

Energie, Krise, Vorsorge

Kathrin Gerlof

Wie genau es nun im Winter wird, was genau die Bundesregierung langfristig gegen steigende (oder zumindest auf sehr hohem Niveau stagnierende) Energiepreise tun wird, ist nicht klar. Drei Entlastungspakete hat sie beschlossen, um die steigenden Kosten abzufedern. In eins und zwei waren enthalten eine Energiepreispauschale (einmalig) zwischen 413 und 448 €, der Tankrabatt, die Abschaffung der EEG-Umlage für sechs Monate. Entlastungspaket drei enthält die Strom- und Gaspreisbremse. Bei der Strompreisbremse wird eine Entlastung von 308 Euro pro Haushalt versprochen, bei der Gaspreisbremse staffelt sich das, wobei die besserverdienenden Haushalte mehr davon haben werden als die weniger Verdienenden. Was schon mal seltsam ist. Mit allen Maßnahmen soll eine vierköpfige Familie mit einem jährlichen Einkommen von 45.000 € um 3.552 € und eine mit einem Jahreseinkommen von 75.000 € um 4.647 € entlastet werden. Auch das sollte eigentlich umgekehrt sein, ist es aber nicht.

Wir merken natürlich, dass steigende Preise die Kosten in vielen Bereichen treiben. Und wir wissen, dass dies allen Bewohner*innen unserer Genossenschaft so geht, sind doch auch die Lebenshaltungskosten für alles, was zum täglichen Bedarf gehört, in die falsche Richtung ins Rutschen gekommen.

Diese Ausgabe des Mollmagazins soll sich besonders dem Thema Energie widmen. Der Vorstand hatte bereits im Frühjahr beschlossen, ein Energieaudit für unsere Wohngebäude in Auftrag zu geben. Wir wollten wissen, wie die Häuser ener-

getisch aufgestellt sind, wo sich Möglichkeiten zur Einsparung von Energie ergeben, und wir wollten Empfehlungen für die Mieter*innen bekommen, was sie selbst in der Hand haben und beeinflussen können, wenn es darum geht, Energie zu sparen.

Ob es ein warmer oder kalter Winter wird, ist auch noch nicht ganz ausgemacht. Meteorologen prophezeien, dass er wärmer wird, was einerseits für die Heizkosten gut, insgesamt aber ein Desaster ist, weil es nur einmal mehr zeigt, dass der Klimawandel noch mehr an Fahrt aufgenommen hat.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie mehr über die Ergebnisse des Energieaudits, das uns von der Q-save GmbH, Gesellschaft für EnergieEffizienz erstellt wurde. Beispielhaft am Gebäude Mollstraße 15-18 und verallgemeinerbar auch für die drei anderen Blöcke, ist eines der wichtigen Ergebnisse, dass wir uns immer noch auf die guten und vorausschauenden Entscheidungen verlassen können, die bei der Sanierung unserer Häuser getroffen wurden. Sie stehen im Vergleich, was Energieeffizienz anbelangt, gut da.

Vorstand und Aufsichtsrat werden darüber beraten, welche im Rahmen des Audits vorgeschlagenen Maßnahmen ergriffen werden können. Dabei spielen natürlich auch die Kosten eine Rolle. Wir werden sehr sorgfältig abwägen und entscheiden. Denn manches ist zwar wünschenswert, aber unter den gegenwärtigen Bedingungen finanziell nicht zu stemmen. Was aber im Umkehrschluss nicht heißt, dass wir nichts tun können.

Energiesparen mit System: Ergebnisse des Energieaudits 2022 im Auftrag der Mollgenossenschaft

Frank Wolf (Gesellschaft für Energieeffizienz)

Klimawandel und stetig steigende Energiepreise stellen Vermieter wie Mieter*innen vor enorme Herausforderungen. Insofern stellt der effiziente Umgang mit Energie und die Erhöhung der Energieeffizienz eine wichtige Säule dar.

Zur Beurteilung des energetischen Ist-Zustands des Gebäudebestands von Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach, Kellerdecke) und Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Lüftung) sowie möglicher und wirtschaftlich sinnvoller Energiesparmaßnahmen hat die Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e.G. im Zeitraum von April bis September 2022 für das Referenzgebäude Mollstraße 15-18 ein Energieaudit in Anlehnung an die Systematik der DIN EN 16247-1 durchgeführt.

Bereits in den Jahren 1997/1998 wurden die Gebäude der Genossenschaft einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen. So wurden die Fassaden mit 8 cm dicken Fassaden-Dämmplatten WLS 040 ertüchtigt und neue Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung eingebaut, wodurch die Lüftungsverluste wesentlich reduziert werden konnten.

Die oberste Geschosdecke im Drempel erhielt eine 16 cm dicke Mineralfaserdämmung, wodurch die Wärmeverluste über die Gebäudehülle weiter reduziert wurden. Die Kellerdecke im unbeheizten Keller zu den darüberliegenden beheizten Wohnräumen ist derzeit noch nicht wärmege-dämmt und bietet daher ein weiteres Potenzial zur Reduzierung des Energieverbrauchs.

Im Rahmen des Energieaudits wurden die einzelnen Bauteile der Gebäudehülle in nachfolgender Tabelle mit ihren momentanen Wärmedurch-

gangskoeffizienten (U-Werten) bewertet. Zum Vergleich wurden diese U-Werte den geltenden Mindestanforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gegenübergestellt die bei Änderungen von Bauteilen an bestehenden Gebäuden gelten.

Typ	Bauteil	IST U-Wert in W/m ² K	GEG-Soll U _{max} in W/m ² K
OG	Oberste Geschosdecke	0,23	0,24
WA	Aussenwand Traufseite	0,39	0,24
WA	Aussenwand Giebel	0,41	0,24
FA	2-Scheiben- Isolierverglasung	1,30	1,30

Auf Grundlage der für das Jahr 2021 vorgelegten Fernwärmeabrechnung der Vattenfall Wärme Berlin AG wurde das Heizungs- und Warmwassersystem im Rahmen des Energieaudits als größter Energieverbraucher mit einem Jahresenergieverbrauch von 609.133 kWh identifiziert.

Anlässlich der durchgeführten Datenaufnahme im August 2022 wurde festgestellt, dass die derzeitige Betriebsweise der Wohnungslüftungsanlage, zur Belüftung der innenliegenden Bäder, große Energieverluste verursacht, die größtenteils durch Wärmeverluste beim Lufttransport im Keller und eine dem tatsächlichen Bedarf und der tatsächlichen Auslegung nicht angepasste Betriebsweise (Zeitprogramm, Heizkennlinie, Lüftungsvolumenstrom) der Anlage entstehen.

So wurde im Jahr 2021 der Heizenergiebedarf des Gebäudes zu rund 37% über das Wohnungslüftungssystem (dynamische Heizung) und zu rund 63% über Heizkörper (statische Heizung) gedeckt. Hierbei trägt der relativ hohe Anteil der Wärmeübergabe über das Wohnungslüftungssystem tendenziell dazu bei, dass die an den Heizkörpern befindlichen Thermostatregler schließen, je mehr Wärme über das Wohnungslüftungssystem bereitgestellt wird.

Um die großen Wärmeverluste des Wohnungslüftungssystems weiter zu reduzieren und weitere Energieeinsparpotenziale zu erschließen, ist es erforderlich, die anteilige Deckung der Heizlast, soweit möglich, über das Lüftungssystem auf 20% zu begrenzen und möglichst 80% des erforderlichen Wärmebedarfs über das effizientere statische Heizsystem bzw. über die Heizkörper zu decken.

Hierzu kann über eine Heizperiode (Oktober bis April) der außentemperaturabhängige Zulufttemperatur-Sollwert (Heizkurve) der Wohnungslüftungsanlage schrittweise um jeweils 2 K abgesenkt werden, um die Grenzen der Energieabgabe des Wohnungslüftungssystems im Zusammenwirken mit der Wärmeübergabe der Heizkörper im Praxistest zu ermitteln. Die Grenzen dieser Vorgehensweise liegen in der der Auslegung der Heizkörper.

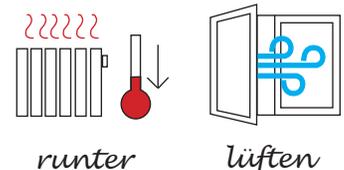
Zu den organisatorischen Maßnahmen wurden im Rahmen des Energieaudits auch investive Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs vorgeschlagen.

Neben den großen Wärmeverlusten über den Zu-

luftkanal, entstehen bei vorliegendem Wohnungslüftungssystem weitere Wärmeverluste über die Wohnungsabluft (Ablufttemperatur Bäder > 22°C) über Dach, die als Wärmequelle zur Wärmerückgewinnung sinnvoll genutzt werden kann. Mit der ausgekoppelten Wärme könnte ein Großteil des Warmwasserwärmebedarfs ganzjährig gedeckt werden. Die ausgekoppelte Wärme kann ebenfalls zur Deckung des Heizenergiebedarfs bzw. zur Heizungsunterstützung herangezogen werden.

Auch Mieter*innen können durch eigene Beiträge zum »Energiesparen« die Energiekosten senken und damit helfen, unsere Umwelt zum Wohle nachfolgender Generation zu entlasten und unser Klima zu schützen.

Raumtemperatur auf 20°C begrenzen



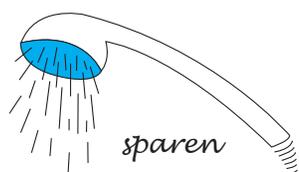
So empfiehlt es sich die Raumtemperatur in Wohnräumen auf 20 °C zu begrenzen. Durch Reduzierung der Raumtemperatur von 22°C auf 20°C können rd. 12 Prozent Heizenergie eingespart werden.

Bei einer Raumtemperatur von 20°C und der Sicherstellung eines hygienischen Mindestluftwechsels ist das Risiko zur Schimmelbildung vergleichsweise gering. Um Schimmel vorzubeugen, sollte zudem regelmäßig stoßgelüftet werden. Am schnellsten geht es mit der Querlüftung, bei der die Fenster in gegenüberliegenden Zimmern weit geöffnet werden. In den kalten Wintermonaten reichen meist fünf Minuten. Der Luftzug tauscht die feucht-warme Luft schnell aus. Dau-

erlüften mit gekippten Fenstern verschwendet dagegen viel Energie und ist zu vermeiden.

Dabei sollten Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen immer geschlossen sein. So fällt das Energiesparen im Haushalt leichter.

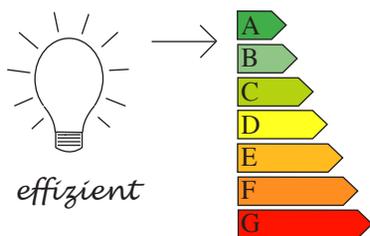
Warmwasserverbrauch reduzieren



Wassersparende Duschköpfe haben einen kleineren Kopf und bündeln das Wasser. So verbrauchen sie weniger als der reguläre Duschkopf oder gar eine Regendusche. Oft haben sie einen Durchflussbegrenzer gleich miteingebaut. Eine saubere Sache – die bis zu 30 Prozent Warmwasserkosten spart.

Für angenehm warmes Duschwasser muss der Warmwasser-Aufbereiter viel Energie aufwenden. Reduzieren wir unsere Duschzeit auf höchstens fünf Minuten, stellen das Warmwasser beim Einseifen ab und senken die Wassertemperatur etwas, sparen wir nicht nur Warmwasser, sondern auch Energie und Kosten.

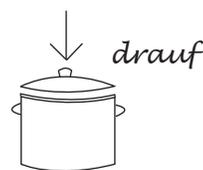
Effiziente Leuchtmittel



Glüh- und Halogenlampen waren gestern. Mittlerweile sind LED-Leuchten eine gute Alternative, um wirklich Strom sparen zu können. Moderne,

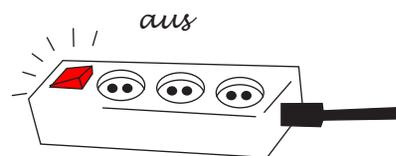
stromsparende Leuchtmittel gibt es in verschiedenen Formen und Lichtfarben. Gegenüber einer herkömmlichen Glühlampe spart der Einsatz moderner LED-Leuchten bis zu 80 Prozent Energie.

Mit Deckel kochen und Strom sparen



Wer beim Kochen immer den Deckel auf den Topf legt, vermeidet nicht nur Gerüche, sondern spart auch Strom – und zwar bis zu 30 Prozent. Besonders sparsam ist das Kochen mit einem Schnellkochtopf. Die so verkürzte Garzeit spiegelt sich in einem geringeren Stromverbrauch von bis zu 50 Prozent wider. Achten Sie zudem darauf, dass die Töpfe und Pfannen nicht kleiner sind als die Herdplatte, sonst geht Energie ungenutzt verloren.

Stand-By-Strom vermeiden



Alle Geräte eines Haushalts verbrauchen rund 500 kWh im Jahr - allein durch den Standby-Modus. Bei einem Strompreis von 30 Cent pro kWh zahlt eine vierköpfige Familie 100 bis 150 Euro für Standby-Strom

PC's, Monitore, Drucker verbrauchen über Ihre Netzteile auch Strom, wenn Sie ausgeschaltet sind. Hier helfen schaltbare Steckerleisten die Verbraucher vom Netz zu trennen um den Verbrauch auf Null zu reduzieren. so sparen Sie Strom per Schalterdruck, insbesondere, wenn Sie Energie im Urlaub sparen wollen.

Energiekrise und Betriebskostenentwicklung

Katrin Lompscher (Vorstand Mollgenossenschaft)

Inzwischen haben es alle Bewohner:innen schwarz auf weiß: Die Betriebskostenvorauszahlungen werden ab 01.02.23 um 30% steigen (müssen). Das ist keine Überraschung angesichts der Preissteigerungen, vor allem im Energiesektor, aber auch in vielen anderen Bereichen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich deshalb darauf verständigt, noch vor Versenden der Ankündigungen eine Informationsveranstaltung für Interessierte anzubieten. Diese fand am letzten Novemberabend mit recht großer Resonanz statt. Über 80 Menschen waren gekommen und wurden vom Vorstand nicht nur über die voraussichtliche Preisentwicklung informiert. Sondern auch über ein Gutachten zur energetischen Situation und zu Verbesserungsmöglichkeiten des energetischen Standards unserer Gebäude.

Es gab einen regen Austausch über die aktuelle Lage und Verständnis für das Handeln der Verantwortlichen. Zwar sind die Betriebskosten bei der Genossenschaft nur ein „Durchlaufposten“. Da aber die Rechnungen fristgerecht beglichen werden müssen und der Ausgleich möglicher Defizite erst im Zuge der Betriebskostenabrechnung im Sommer des Folgejahres erfolgt, muss die Genossenschaft die Differenz vorfinanzieren. Wenn das Delta zu hoch wird, könnte das die Liquidität der Genossenschaft gefährden und es ist Verantwortung des Vorstands, dies unbedingt zu vermeiden. So weit so schlecht. Wir hoffen, dass die Lage künftig überschaubarer wird und keine weiteren großen Kostensprünge mehr erfolgen. Immerhin werden wir in 2022 einen Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten um 25% verzeichnen und rechnen auch in 2023 mit weiteren 10% Steigerung. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszah-

lungen im August 2022 fängt das leider bei Weitem nicht auf.

Die Frage ist nun: Was tun? Das Energiegutachten und mögliche Einsparungsmaßnahmen wurden breit diskutiert. Der Vorstand hat beschlossen, dass die Wärmezufuhr für die Heizung nicht generell reduziert wird. Die Temperatur in den Wohnungen ist auch weiterhin individuell gut beeinflussbar, ob wärmer oder kälter gewünscht. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass bei Reduzierung der Raumtemperatur mehr als sonst gelüftet wird, damit keine Gebäudeschäden durch Feuchtigkeit entstehen. Ein wichtiges Handlungsfeld sind die Lüftungsanlagen der Bäder, die zugleich dort für Wärme sorgen. Hier kann zum einen kurzfristig die Betriebsweise optimiert werden; zum anderen kann mittelfristig die entstehende Abwärme genutzt werden. Der Einbau der dafür erforderlichen Wärmepumpen erfordert nicht unerhebliche Finanzen. Darüber können wir erst entscheiden, wenn die laufenden Investitionen – Balkonbau, Fahrradabstellanlagen und Freiflächen – abgeschlossen sind.

Danke für alle Ideen, Hinweise und Vorschläge, die von den Teilnehmer:innen eingebracht wurden. Es ist dem Vorstand wichtig, offen zu kommunizieren und im Austausch mit möglichst vielen zu sein. Schließlich sind wir eine Genossenschaft, eine Gemeinschaft von Miteigentümer:innen und Nachbar:innen, die (auf)einander achten.

Die Präsentation mit Daten und Fakten ist über den Home Case Account (<https://www.homecase.de>) abrufbar oder wird auf Nachfrage unter vorstand@mollgenossenschaft.de auch per Mail zugesendet.



Liebe Nachbarinnen und Nachbarn,

in wenigen Tagen ist Weihnachten, in wenigen Tagen endet das Jahr. Vorstand, Aufsichtsrat und Verwaltung möchten Ihnen gute und ruhige Tage wünschen. Wir hoffen, dass Sie diese Tage in angenehmer und liebevoller Gesellschaft verbringen können, nicht allein sind und ein wenig Ruhe finden. Und wir wünschen Ihnen und uns, die Sorgen, die uns gegenwärtig das Leben nicht einfach machen, auch mal für ein paar Stunden vergessen zu können.

Wir möchten Ihnen danken. Für gute Nachbarschaft und friedliches, schönes Miteinander. Kommen Sie glücklich an im neuen Jahr und behalten Sie Zuversicht und Optimismus. Bleiben Sie vor allem gesund.

Wir freuen uns auf das nächste und die kommenden Jahre mit Ihnen.

*Vorstand, Aufsichtsrat und Verwaltung
der Mollgenossenschaft*