

Eigenheim muss kräftig investieren

# Heizung der Zukunft

**Machbarkeitsstudie für die zentrale Versorgung von 206 Wohnungen**

WEISSENBURG (rr) – Die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim Weißenburg steht vor einer großen Herausforderung. In naher Zukunft muss sie die Heizungsanlagen für 206 Wohnungen austauschen. Betroffen sind neun Gebäude an der Emetzheimer, der Alten Weimersheimer und der Kaadener Straße. Um zu klären, ob und wie das Projekt angegangen werden kann, wurde eine vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie geförderte Machbarkeitsstudie erstellt.

„Die Gasheizungen kommen langsam in die Jahre“, weiß geschäftsführender Vorstand Thomas Hanke. Würden diese in den einzelnen Häusern eins zu eins gegen neue ausgetauscht, müsste die Genossenschaft rund 500 000 Euro ausgeben. „Ein ganz schönes Investitionsvolumen“, befindet der Geschäftsführer. So viel Geld wollen er und der Eigenheim-Aufsichtsrat aber nicht bezahlen, ohne vorher abzuklopfen, welche Alternativen es gibt, und wie am sinnvollsten investiert wird. Daher entschlossen sie sich zu einer Machbarkeitsstudie.

Ein Blockheizkraftwerk schied rasch aus, weil die Genossenschaft nicht als Stromerzeuger agieren darf. „Wir würden unsere Steuerbefreiung verlieren, wenn wir als Stromverkäufer auftreten würden“, erläutert Hanke. Und so wurden schließlich neben dem Austausch der bestehenden Gasheizungsanlagen vier weitere Lösungsmöglichkeiten untersucht.

Variante eins ist eine zentrale Gasheizungsanlage für alle Häuser. Die zweite Möglichkeit sieht ebenfalls ein zentrales Gasheizhaus vor, das aber von Solarthermieanlagen auf den Dächern unterstützt wird. Als Variante drei wurde eine zentrale Hackschnitzelheizung mit einem zusätzlichen Gasbrenner zur Versorgungssicherheit durchgerechnet. Lösung Nummer fünf ist identisch, nur mit einer Pellets- statt einer Hackschnitzelversorgung.

Bei allen zentralen Lösungen wird das Verlegen von 550 Metern Wärmeleitung nötig. Für eine Hackschnitzelheizung müsste ein Lagerbunker gebaut werden. Bei der Versorgung mit Pellets hingegen wäre ein bestehendes Gebäude zu verändern. Und die Gasversorgung hätte den Vorteil, dass die Leitungen bereits vorhanden sind.

Die jeweiligen Investitionskosten flossen ebenso in die Studie ein, wie Leitungsverluste, die jeweils zu tragende Zinslast, die Preissteigerungsraten bei den einzelnen Brennstoffen und die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten. All dies wurde für eine Laufzeit von 20 Jahren berechnet.



Die Heizungen kommen in die Jahre: Die Gebäude der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim an der Kaadener, Alten Weimersheimer und Emetzheimer Straße haben derzeit jeweils eigene Heizungsanlagen. Eine Machbarkeitsstudie ergab, dass als zukunftsichere Lösung für die 206 Wohnungen eine zentrale Hackschnitzelheizung ideal wäre. Foto: www.limes-luftbild.de

## Zum Thema

Die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim Weißenburg nennt 67 Häuser mit 796 Wohnungen, die zusammen eine Wohnfläche von 49 514 Quadratmeter bieten, ihr Eigen. Darüber hinaus unterhält sie 245 Garagen und 46 Stellplätze.

## Eigenheim

Etwa 2000 Menschen wohnen in der Genossenschaft, das sind 12,5 Prozent der Bevölkerung Weißenburgs. Eigenheim ist im Landkreis der größte Wohnungsvermieter und investiert in seinen Bestand pro Jahr rund eine Million Euro. Mittlerweile sind 80 Prozent der Häuser und Wohnungen umfassend saniert oder zumindest teilmodernisiert.

In den nächsten Jahren steht als größere Investition die Sanierung des Hochhauses an der Rothenburger Straße an. Darüber hinaus ist ein Neubau im westlichen Drittel des ehemaligen Sportgeländes an der Jahnstraße geplant (*wir berichteten*). Der Grundstückserwerb ist Geschäftsführer Thomas Hanke zufolge für 2013 geplant. Nach dem bisherigen Stand der Dinge soll ab 2015 gebaut werden. Hanke: „In welcher Größenordnung auch immer, das wissen wir noch nicht.“

-rr-

Energetisch saniert sind die Häuser bereits weitgehend, sodass dafür keine nennenswerten Kosten anfallen.

Die Hackschnitzelvariante würde letztlich circa 750 000 Euro kosten und damit deutlich teurer werden als der reine Austausch der bestehenden Anlagen, hat die Studie ergeben. Dennoch würden ihr die Eigenheim-Verantwortlichen und Energieberater Klaus Lehmeier, der die Berechnungen vorgenommen hat, den Vorzug geben. Ausschlaggebend sind für sie Faktoren wie die Versorgungssicherheit für die Mieter. Und die ist nun mal bei den nachwachsenden Rohstoffen eine andere als bei importabhängigen Gütern wie Gas oder Öl, sagt Hanke. Auf Dauer könnten nur so günstige Mietpreise gesichert werden.

Und die spielen bei den Mietern eine wesentliche Rolle, wie eine repräsentative Umfrage des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen, bei dem

Eigenheim Mitglied ist, ergeben hat. Die günstigen Mieten rangieren in dieser Erhebung deutlich vor den Wünschen nach niedrigem Energieverbrauch, einem Balkon, einer Terrasse oder einer Freifläche oder auch dem Wohnen im Grünen, anspruchsvollen technischen Wohnungsausstattungen, Barrierefreiheit oder Betreuungsangeboten.

Bei Eigenheim ist die Grundmiete in den vergangenen Jahren maximal jährlich um 1,1 Prozent gestiegen. Die Kaltmiete betrug 2002 im Durchschnitt pro Quadratmeter 3,78 Euro, 2011 waren es 4,22 Euro. Andere Anbieter in Weißenburg nehmen eine Kaltmiete von bis zu 6,50 Euro pro Quadratmeter. Bayernweit liegt der Durchschnitt über 7,20 Euro, in Ballungsräumen sogar deutlich höher.

Allerdings gingen die deutlich gestiegenen Energiepreise auch an der Weißenburger Wohnungsgenossen-

schaft nicht spurlos vorbei. Die warmen Betriebskosten beliefen sich beim Eigenheim 2002 auf 41 Cent pro Quadratmeter. 2011 mussten die Mieter fast das Doppelte berappen. Dabei verdient Eigenheim an den Betriebskosten nichts. „Das sind bei uns durchlaufende Posten“, verdeutlicht der geschäftsführende Vorstand.

Wichtig ist den Eigenheim-Verantwortlichen aber auch, eine nachhaltige Lösung. Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer: „Eigenheim will als größter Vermieter in Weißenburg auch eine gewisse Vorreiterrolle spielen.“ Ob das Vorhaben aber tatsächlich umgesetzt wird, sei vor allem von der Frage abhängig: „Können wir uns das leisten?“ Denn es gilt auch, was Thomas Hanke so formuliert: „Wir haben schließlich noch weitere große Projekte zu bewältigen.“ (*Siehe auch nebenstehenden Kasten „Zum Thema“*.)