

Gemeinsam schaffen wir das.

Die Energiekrise und wie
wir ihr entgegentreten.

In diesem Heft:

Energiesparmaßnahmen für
alle UKBS-Wohnungen

Solarstrom vom Balkon

So können Sie Ihre
Nebenkosten reduzieren

Gut zu wissen:

Laut Gerald Linke, Vorstandsvorsitzender des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches, besteht für Privatkunden im Winter aufgrund eines Engpasses bei Gas keine Gefahr bei der Versorgung. „Selbst wenn nun gar kein russisches Gas mehr fließt, müssen die rund 19 Millionen Heizungskunden in Deutschland in ihren Wohnungen nicht frieren. Sie zählen zu den sogenannten geschützten Kunden und werden ähnlich wie Wärmekraftwerke, soziale Einrichtungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen mit einer begrenzten Jahresentnahme auch den kompletten Winter über beliefert. Dies gibt der europäische Rechtsrahmen vor und ist im deutschen Energiewirtschaftsgesetz verankert.“



**Liebe Mieterinnen,
liebe Mieter,**

die Zeiten werden leider nicht einfacher: erst die Pandemie, dann der Ukraine-Krieg und dadurch ausgelöst die Schwierigkeiten bei der Gasversorgung. Diese Energiekrise stellt uns vor eine riesige Herausforderung, die dazu führt, das Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten enorm gestiegen sind und auch noch weiter steigen.

Um den Gasmangel ohne große volkswirtschaftliche und gesellschaftliche Schäden zu überstehen, wird in den nächsten Monaten eine außergewöhnliche Kraftanstrengung notwendig. Aber gemeinsam schaffen wir das!

Die gute Nachricht: Wir alle können etwas gegen steigende Energiekosten tun. Mit kleinen Schritten sparen, ohne wirklich zu frieren oder Komfort aufgeben zu müssen. Denn oft genug verschwenden wir unbedacht Energie aus Steckdose und Heizung. In dieser Sonderbeilage stellen wir Ihnen unsere kurzfristigen und längerfristigen Maßnahmen zur Energieeinsparung vor, wir geben Ihnen Tipps, die sich einfach umsetzen lassen und informieren Sie über das Für und Wider einiger Heizalternativen, die derzeit gehandelt werden.

Eins liegt mir noch am Herzen: Aussagen wie „So schlimm wird es bei mir schon nicht werden!“ sind eine gefährliche Einstellung, der Schock kommt eventuell mit der nächsten Nebenkostenabrechnung. Erst dann wissen Sie, wie viel Sie wirklich nachzahlen müssen. Dass die Nachzahlungen heftig werden, steht leider aber schon jetzt fest! Damit die Nebenkosten nicht zur Schuldenfalle werden, können wir Ihnen nur dringend ans Herz legen: Legen Sie – wenn es irgendwie möglich ist – schon jetzt jeden Monat etwas Geld für die nächste Abrechnung zur Seite.

Wir tun alles Mögliche, dass es nicht so kommt. Aber auf die Weltlage und die Preisentwicklung am Gasmarkt haben wir keinen Einfluss. Aber hier kann jeder Einzelne von uns wirklich etwas tun. Wir müssen alle gemeinsam sorgsam und sparsam mit dem Gas, aber auch mit Strom umgehen, denn Strom wird ja auch zum Teil mit Hilfe von Gas erzeugt.

In diesem Sinne, packen wir es an. Wir schaffen das gemeinsam!

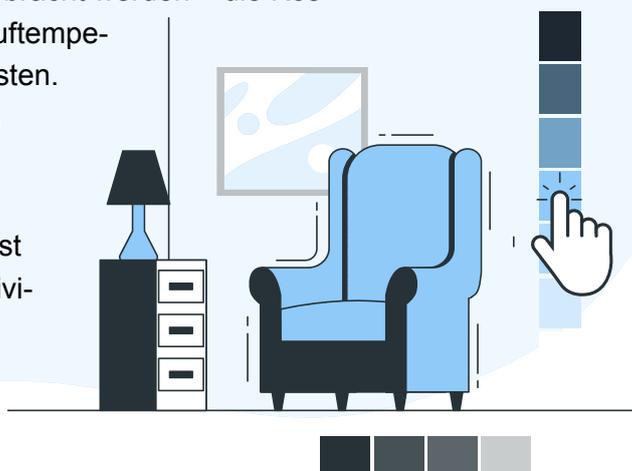
Ihr Matthias Fischer
Geschäftsführer der UKBS

Diese Maßnahmen setzen wir für unsere UKBS-Wohnungen um:

1

Kurzfristige Maßnahme: Vorlauftemperatur absenken

Die Vorlauftemperatur beschreibt die Temperatur des Heizwassers in dem Moment, in dem es aus dem Heizgerät austritt, noch bevor es in die Heizkörper gelangt. Die optimale Vorlauftemperatur ist so hoch, dass die gewünschte Raumtemperatur erreicht wird. Bei einer niedrigeren Vorlauftemperatur muss weniger Energie aufgebracht werden – die Kosten sinken. Eine Heizung, die mit dauerhaft niedriger Vorlauftemperatur die gewünschte Raumtemperatur schafft, spart so Kosten. Deshalb birgt die Absenkung der Vorlauftemperatur großes Einsparpotenzial, ist aber von äußeren Faktoren abhängig: energetischer Zustand von Haus und Heizungsanlage, Art und Größe der Heizflächen und der Heizungsart. Deshalb ist es nötig, jedes einzelne UKBS-Gebäude zu prüfen und individuell einzustellen. **Damit haben wir bereits begonnen.**



2

Kurzfristige Maßnahme: Nachtabsenkung einstellen

Auch die Nachtabsenkung ist ein übliches Verfahren zum Einsparen von Energie. Dabei wird die Raumtemperatur in der Nacht absichtlich gesenkt. Im Schnitt sind Heizungsanlagen so eingestellt, dass eine Raumtemperatur von 20 °C erreicht werden kann. Durch den normalen kontinuierlichen Wärmeverlust wird ständig nachgeheizt, um die angestrebte Temperatur konstant zu halten. Bei einer Nachtabsenkung auf 17 Grad sinkt also auch die benötigte Energie für das ständige Nachheizen, da die Zieltemperatur niedriger ist.

Mit jedem Grad sparen wir so Heizenergie ein. Wenn die Voraussetzungen im Gebäude stimmen, macht sich diese Ersparnis für Sie auf der Jahresendabrechnung bemerkbar. Auch hier gilt: Jedes einzelne UKBS-Gebäude wird geprüft und individuell eingestellt werden. **Auch damit haben wir begonnen.**



3

Mittelfristige Maßnahme: Hydraulischen Abgleich vornehmen

Der hydraulische Abgleich von Heizungen zielt darauf ab, eine gleichmäßige Leistung aller Heizkörper sicherzustellen. Ohne den hydraulischen Abgleich arbeitet die Heizung ungleichmäßig. Heizkörper in der Nähe des Heizkessels sind überversorgt, während entfernte Heizkörper – etwa auf den oberen Etagen – beim Aufheizen unterversorgt bleiben. Was so einfach klingt, ist aber ein recht kompliziertes Verfahren, das nur durch das Zusammenspiel von verschiedenen Fachleuten durchgeführt werden kann: Heizlasten müssen für jeden Raum erstellt werden, die Heizwassermenge genau berechnet werden und die Heizkörper mit voreinstellbaren Ventilen bestückt werden. Allein der Zeitaufwand ist beachtlich: Für den hydraulischen Abgleich eines Einfamilienhauses benötigt man ungefähr 6 Stunden, für Mehrfamilienhäuser dementsprechend länger.

Deshalb lässt sich diese Maßnahme leider nicht kurzfristig und schnell umsetzen, aber wir arbeiten daran.

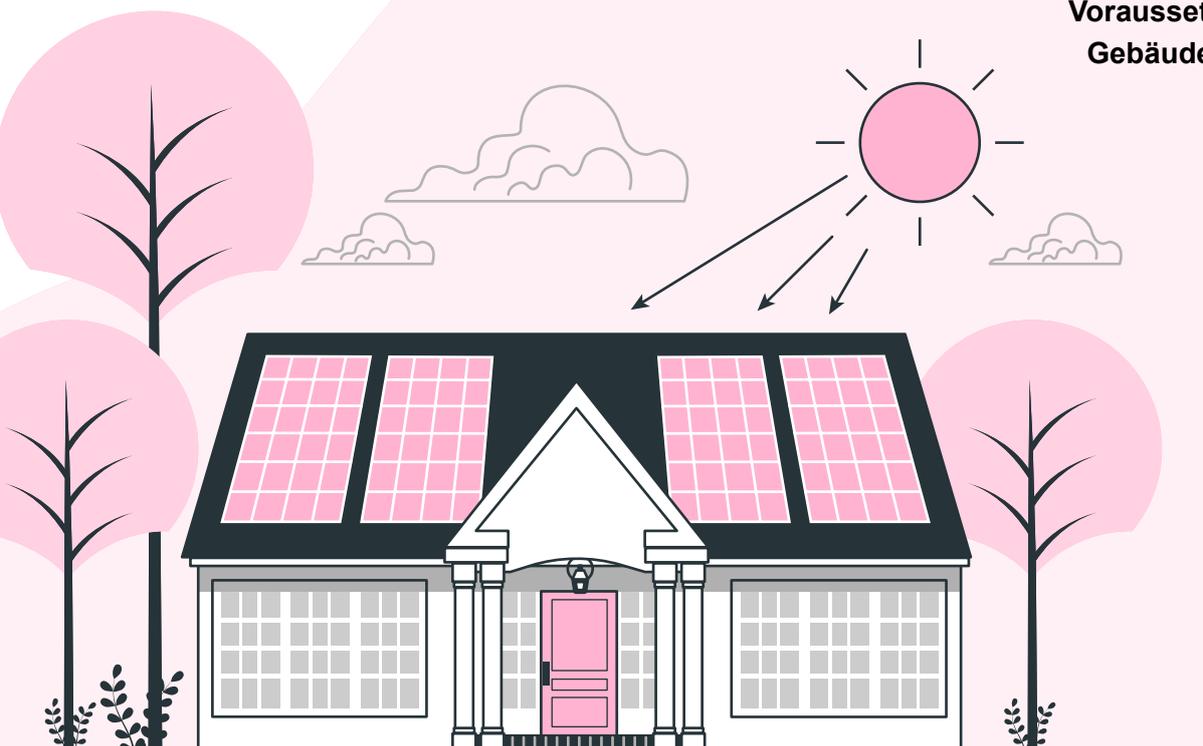


4

Mittelfristige Maßnahme: Photovoltaik anbringen

Eine Photovoltaikanlage ist immer eine langfristige Investition. In der Regel amortisieren sich die Kosten erst nach etlichen Jahren. Statisch gesehen sind die meisten Hausdächer geeignet, um eine Anlage zu installieren. Allerdings sollte das Dach idealerweise mindestens eine Neigung von 30 bis 35 Grad aufweisen, nicht schattig und nach Süden ausgerichtet sein. Aber auch West- und Ostausrichtungen können sinnvoll sein. **Die baulichen**

Voraussetzungen auf unseren Gebäuden werden geprüft.



5

Weiter nach Lösungen suchen

Warmwasser mit Strom erzeugen – ist das sinnvoll und energiesparend?

Die Wassererwärmung durch Strom mit einem energieeffizienten Gerät verbraucht relativ wenig Energie. Dadurch scheinen die Gesamtkosten auf den ersten Blick günstiger zu sein als beim Einsatz der Gastherme.

Jedoch gibt es Tücken: Energieeffiziente Gasboiler können ebenso günstig – beziehungsweise sogar günstiger – arbeiten. Demnach hängen der Energieverbrauch und die -kosten vorwiegend von dem Zustand des Gerätes ab.

Hinzu kommt in den meisten Fällen ist Strom aktuell noch teurer als Gas. Auf absehbare Zeit wird der Strompreis auch nicht sinken. Auch die Gewohnheiten unserer Mieter:innen könnten gegen die Installation z.B. eines modernen elektrischen Durchlauferhitzers sprechen. Wer warmes Wasser möchte, sobald er den Hahn aufdreht, für den ist die Wassererwärmung per Durchlauferhitzer nicht wirklich geeignet.

Ein weiterer Knackpunkt: die Wassermenge. Durchlauferhitzer in Wohnungen haben häufig nur ein bestimmtes Volumen. Es ist meist geringer als das eines gasbasierten Heizungs- und Boilersystems. Wird an mehreren Stellen der Leitungen (beispielsweise Küche und Bad) gleichzeitig Wasser entnommen, so sinkt der Wasserdruck. Das kann unter Umständen dazu führen, dass weniger Wasser aus dem Duschkopf kommt.

Fazit: Ob die Warmwasserbereitung mit Gas oder mit Strom wirtschaftlicher ist, lässt sich pauschal nicht beantworten und hängt von mehreren Faktoren wie z.B. dem Alter einer Anlage oder auch dem energetischen Zustand eines Gebäudes ab. Warmwasser mit Strom zu erzeugen kann eine gute Alternative darstellen, wenn sie Bestand eines gesamten Energiekonzeptes ist, z.B. in Kombination mit einer Photovoltaikanlage sowie Pufferspeichern ist. Ein gutes Beispiel hierfür sind unsere fünf enttechnisierten und energieautarken Mehrfamilienhäuser, die aktuell in Unna-Königsborn errichtet werden.



Solarstrom: Vom Balkon direkt in die Steckdose?

Wenn das so einfach wäre....



Eine Solaranlage auf dem Balkon, die Sonnenlicht in nutzbare Energie umwandelt und unmittelbar die Stromrechnung senkt - was so einfach klingt, ist leider eine sehr komplizierte Angelegenheit.

Warum?

Bevor Sie sich für eine Balkon-Solaranlage, auch Balkonkraftwerk, Stecker-Solargerät, Mini-Solaranlage, Plug & Play-Solaranlage oder Balkonmodul genannt, entscheiden, sollten Sie auf jeden Fall bei Ihrem grundzuständigen Messstellenbetreiber (die örtlichen Stadtwerke) klären, ob Ihr Stromzähler dafür geeignet ist. Stecker-Solar-Geräte sind zwar für den Eigenverbrauch gedacht, dennoch könnte überschüssiger Strom ins Netz fließen. Dadurch würden die meisten herkömmlichen Drehstromzähler ohne Rücklaufsperrung rückwärtslaufen. Netzbetreiber tauschen daher den alten Zähler meist durch einen neuen elektronischen Zähler aus. Jetzt kommt allerdings der Haken: Alter Zähler raus, neuer Zähler rein - passt in den meisten Fällen nicht. Dann müsste das gesamte Zählerfeld bzw. der Zähler-schrank eines Mietshauses erneuert werden. Und hier entstehen schon mal schnell Kosten zwischen 2000 und 4000 Euro.

Zu dem gibt es einige rechtliche Anforderungen, die es zu beachten gilt:

1. Mieter müssen sich die Zustimmung des Vermieters einholen, da bestehende Bauvorschriften wie Gestaltungssatzungen, bautechnische Vorgaben und denkmalrechtliche Vorgaben zu beachten sind.
2. In Deutschland müssen alle Stromerzeugungsanlagen, die ins allgemeine Netz einspeisen,

unabhängig von ihrer Leistung beim Netzbetreiber gemeldet werden. Solaranlagen bis 600 Watt können seit April 2019 selbst beim Netzbetreiber vereinfacht gemeldet werden. Der Anmeldung muss ein Datenblatt des verwendeten Wechselrichters beigefügt werden. Mit diesem muss bestätigt werden, dass das Gerät die Voraussetzungen zum Netzanschluss erfüllt.

3. Auch die Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur ist Pflicht. Sie ist nach Installation einfach online auf der Internetseite der Bundesnetzagentur vorzunehmen: www.marktstammdatenregister.de.

Was kostet eine Balkon-Solaranlage?

Die Kosten für ein steckerfertiges Solargerät mit einem 600-Watt-Modul, Wechselrichter, Kabel mit Stecker und Befestigung liegen derzeit bei ca. 1500 Euro. Eine Einspeisesteckdose inklusive Montage durch einen Elektriker kostet ab ca. 200 Euro. Es ist insgesamt mit Kosten ab 1700 Euro zu rechnen. Demgegenüber stehen mögliche Stromkosteneinsparungen von ca. 80 bis 120 Euro pro Jahr. Nach rund 10 bis 15 Jahren hat sich die Investition finanziell bezahlt gemacht. Solarmodule können zwanzig Jahre und länger Sonnenstrom produzieren.

Nebenkosten in kleinen Schritten senken

Die Tipps auf dieser Doppelseite stammen vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft Deutschland, gdw.de, sowie aus eigener Recherche. Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte finden Sie auf der Website der Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ unter <https://www.energiewechsel.de> im Bereich „Alltag“.

Raumtemperatur senken

Wer nur ein Grad weniger heizt, spart circa 6 Prozent der Energiekosten. Unsere Empfehlung: Wohnzimmer 20 - 22 Grad, Küche 17 - 18 Grad, Schlafzimmer 16 - 17 Grad, Badezimmer 22 Grad und Flur 16 Grad. Achten Sie darauf, dass Ihre Heizkörper nicht durch Möbel und Vorhänge zugestellt sind, sonst staut sich die Wärme. Bitte beachten Sie: Eine Temperatur unter 16 Grad erhöht die Gefahr von Schimmelpilzbefall. Wenn Sie vorher im Winter 24 Grad hatten und nun auf 21 Grad reduzieren, haben Sie schon 18 Prozent Gas gespart ($3 \text{ Grad} \times 6 \% = 18 \%$).

Rollläden schließen

Wer Außenjalousien hat, sollte sie mit der Dämmerung runter lassen – das dämmt im Winter zusätzlich.

Thermostate sinnvoll regulieren

Beim Verlassen der Wohnung oder längerer Abwesenheit stellen Sie die Thermostate nicht auf „Aus“, sondern um ca. 3 Grad niedriger ein. Das spart Energie, kühlt aber gleichzeitig die Wohnung nicht aus. Dies lohnt sich bereits, wenn man zwei, drei Stunden aus dem Haus geht.



Richtig Waschen und Trocknen

Nutzen Sie das Energiesparprogramm Ihrer Waschmaschine. Die Wäsche dauert dann zwar länger, benötigt aber weniger Energie. Halbieren Sie den Strombedarf, indem Sie nur mit 40 statt mit 60 Grad waschen. Bei 30 Grad sparen Sie sogar zwei Drittel. Und: Wäsche auf der Leine zu trocknen, kostet nichts.



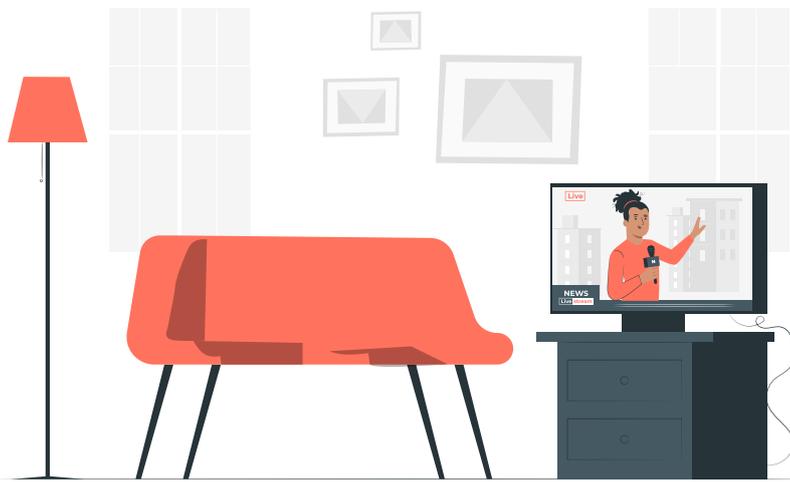
Aber bitte nicht in der Wohnung, das erhöht die Gefahr von Schimmelpilzbildung. Benutzen Sie den dafür vorgesehenen Keller, den Dachboden oder den Balkon.



Kürzer Duschen

Reduzieren Sie Ihre Duschzeit auf höchstens fünf Minuten und senken die Wassertemperatur etwas, sparen Sie nicht nur Warmwasser, sondern auch Energie. Das tut nicht nur der Umwelt, sondern auch Ihrer Haut gut, wie Hautärztinnen und Hautärzte empfehlen. Baden? Besser auch mal verzichten.





Stand-by kostet Strom

Schalten Sie die Elektrogeräte aus, auch Stand-by verbraucht Strom (für den Fernseher 36 Euro pro Jahr!). Das gilt auch für das Handyladegerät, das in der Steckdose steckt.

Stromfresser suchen

Alte Kühl- und Gefrierschränke können im Vergleich zu modernen Geräten wahre Stromfresser sein. Bei einer Neuanschaffung beachten Sie: Wählen Sie die passende Gerätegröße, der Richtwert beträgt 50 - 80 Liter pro Person. Stellen Sie die Temperatur des Kühlschranks auf plus 7, die des Gefrierschranks auf minus 18 Grad. Das reicht aus! Zwei Grad kälter verbrauchen etwa zehn Prozent mehr Strom.



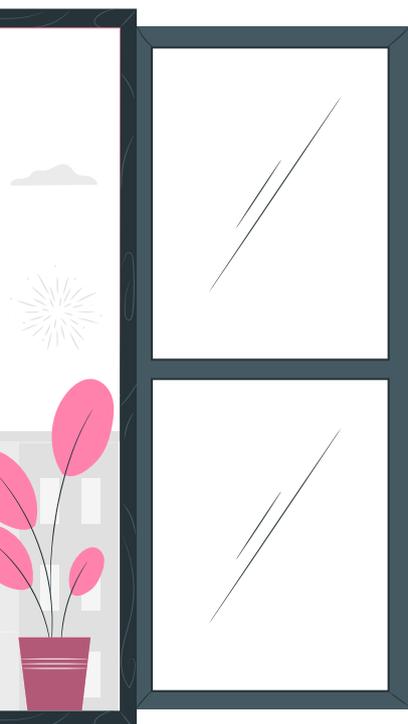
Sparsam kochen



Nutzen Sie Töpfe nur mit gut sitzendem Deckel und in Größen, die genau auf die jeweilige Herdplatte passen. Bei Gemüse, Eiern oder Kartoffeln reicht es, wenn der Boden des Topfes mit Wasser bedeckt ist. Das Kochgut gart dann im Dampf und die Vitamine bleiben erhalten. Mit der Umluftfunktion im Backherd sparen Sie gegenüber Unter- und Oberhitze etwa 20 Prozent Energie. Ruhig schon einige Minuten früher ausschalten, die Restwärme reicht.

Richtig Lüften

Zum richtigen Heizen gehört auch regelmäßiges Lüften. Drehen Sie bitte zunächst einmal die Thermostatventile zu, bevor Sie die Fenster öffnen. Ansonsten „denkt“ Ihre Heizung, dass der Raum kalt ist und Sie heizen Ihre Energie und Ihr Geld zum Fenster hinaus. Öffnen Sie die Fenster aber möglichst vollständig zum Stoßlüften für einige Minuten (bei Frost fünf Minuten, sonst 10 bis 15 Minuten). **Aufgepasst:** Durch ein gekipptes Fenster kann nicht viel Luftaustausch stattfinden und die Feuchtigkeit bleibt im Raum, während Wände und Möbel auskühlen. Im Schlafzimmer lüften Sie am besten immer vor dem Schlafengehen und nach dem Aufstehen, um die Feuchtigkeit durch das Schlafen heraus zu leiten. Das ist auch in Küche und Bad nach dem Kochen oder Duschen wichtig.



Auch mal kaltes Wasser nutzen

Seife entfernt Schmutz auch ohne Warmwasser. Zum Händewaschen können Sie daher getrost auch kaltes Wasser nutzen. Das senkt den Energieverbrauch im Alltag mit wenigen Handgriffen.



Extra Heizgeräte für Wärme in der Wohnung?

Wir sagen: Besser nicht.

Einige Mieter:innen haben aber nicht nur Angst vor den hohen Kosten, sondern auch davor, im Winter komplett ohne Heizung dazustehen. So verwundert es wenig, dass es in Baumärkten einen regelrechten Run auf Heizlüfter und Infrarotheizungen gibt.

Der Vorteil der elektrisch betriebenen Heizgeräte liegt auf der Hand: schnell verfügbare Wärme überall, wo es Steckdosen gibt. Der große Nachteil: Ob Heizlüfter, Infrarotstrahler oder Radiatoren - alle fressen im Betrieb eine enorme Menge Strom. Die elektrischen Geräte, die oft günstig zu haben sind, können eine Strom-Abrechnung verursachen, die einem die Schweißperlen auf die Stirn treibt.

Doch einige Mieter:innen setzen auf die Geräte, um für das Schlimmste gerüstet zu sein. Ist das ein guter Plan? Die Technikverbände VDE und DVGW raten davon ab, mobile elektrische Heizgeräte wie Heizlüfter, Radiatoren und Heizstrahler zu nutzen. Demnach könne der gleichzeitige Gebrauch solcher Geräte die Stromversorgung beeinträchtigen und zu regionalen Stromausfällen führen. Und ist der Strom wegen Überlastung erst einmal ausgefallen, ist es gar nicht so einfach, ihn wieder einzuschalten. Denn ist der Strom weg, bleiben die Heizlüfter in den Haushalten weiter eingeschaltet an der Steckdose. Versucht der Netzbetreiber sich wieder zuzuschalten, fliegen direkt die Sicherungen raus. Im Gegensatz zu Nachtspeicher-Heizungen und

Wärmepumpen, können Heizlüfter, die an der Haushaltssteckdose hängen, nicht vom Netzbetreiber abgeschaltet werden.

Fazit:

Statt mit dem übermäßigen Gebrauch von Heizlüftern gleich die nächste Katastrophe hervorzurufen, sollten die Mieter weiterhin ihre Gasheizung nutzen und versuchen, durch z.B. eine Absenkung der Raumtemperatur um ein Grad sechs Prozent Energie einsparen. Auch die von uns eingestellte Nachtabsenkung trägt dazu bei, Gas und Kosten zu reduzieren.

Seien Sie gewarnt:

Der unsachgemäße Betrieb von Heizlüftern, das Anstecken mehrerer Heizlüfter an einen Stromkreis oder gar an eine Mehrfachsteckdose, das Betreiben von Gas- oder Kohlegrills in Wohnungen kann absehbar zu Wohnungsbränden, Kohlenmonoxidvergiftungen und weiteren Folgeschäden führen!

Wir stehen Ihnen zur Seite.

Die Gas- und Strompreise steigen und auch im Supermarkt ist das Geld jetzt schneller weg. Wenn absehbar ist, dass es finanziell eng wird, sollten betroffene Mieter:innen das Gespräch mit uns suchen. „Und zwar so früh wie möglich“, sagt Sarah Knauf, Leiterin der Abteilung Sozial- und Quartiersmanagement bei der UKBS: „Es wäre fatal, Zeit verstreichen zu lassen und nichts zu unternehmen. Wir können Hilfe vermitteln und finden individuelle Lösungen. Haben Sie keine Scheu und sprechen Sie uns an.“

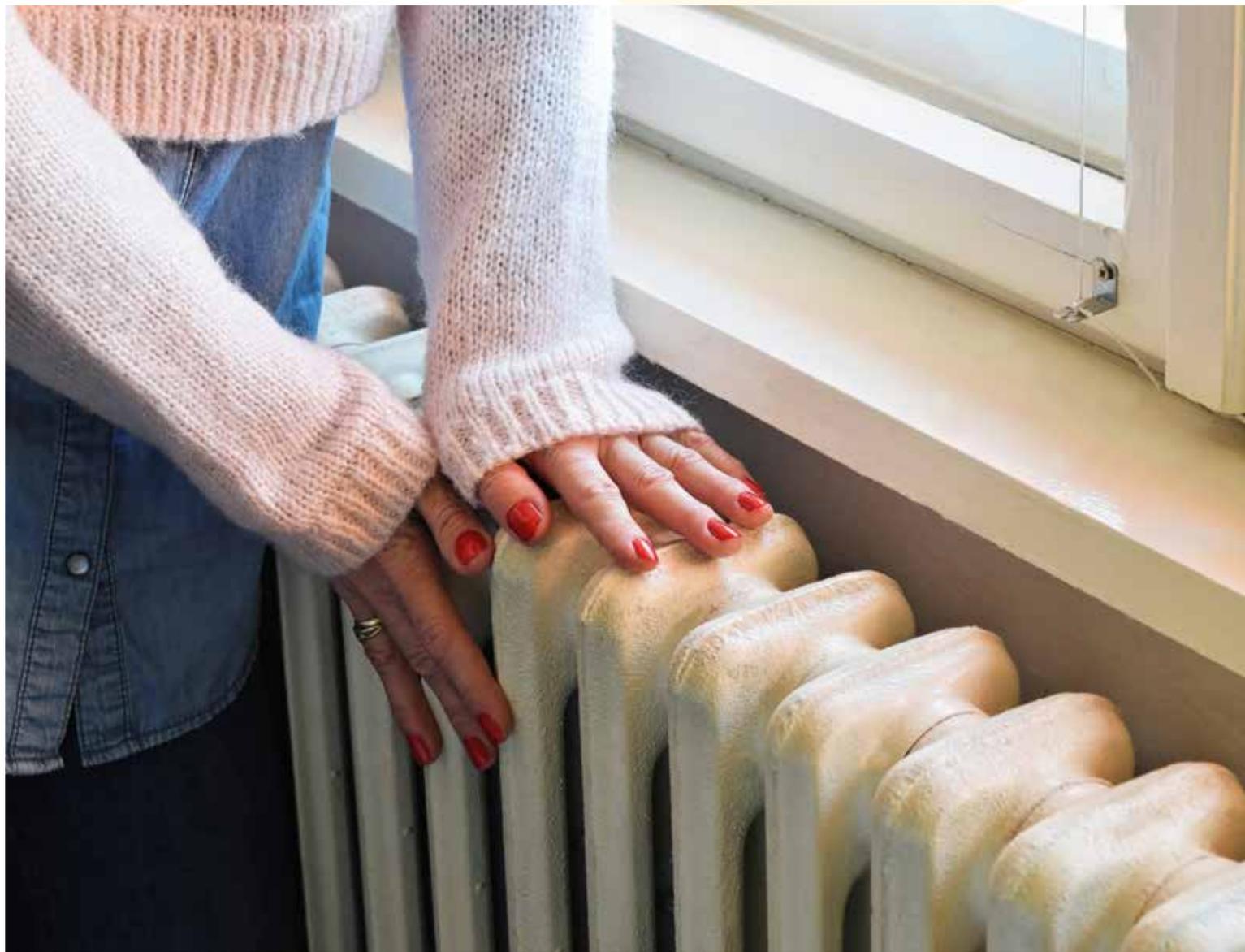
Ihre Ansprechpartner sind:

Frau Knauf
Telefon +49 2303 2827-50
E-Mail s.knauf@ukbs.de

Frau Tran
Telefon +49 2303 2827-51
E-Mail k.tran@ukbs.de

Frau Adzaj
Telefon +49 2303 2827-52
E-Mail s.adzaj@ukbs.de

Frau Rosenberger
Telefon +49 2303 2827-53
E-Mail m.rosenberger@ukbs.de





Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Friedrich-Ebert-Straße 32
59425 Unna

Öffnungszeiten

montags - donnerstags 8 - 16 Uhr
freitags 8 - 13 Uhr

Telefon

+49 2303 2827-0

E-Mail

info@ukbs.de



Bildnachweise

Umschlag: Foto von Sina Ettmer Photography via shutterstock.com

Seite 4-6: Alle Illustrationen von Freepik via storyset.com

Seite 7: Foto von Mariana Serdynska via shutterstock.com

Seite 8-9: Alle Illustrationen von Freepik via storyset.com

Seite 10: Foto von New Africa via shutterstock.com

Seite 11: Illustration von Freepik via storyset.com; Foto von Zvone via shutterstock.com

Rückseite: Illustration von Freepik via storyset.com