

## Neuwoges bereitet Mieter auf mögliche Mehrbelastungen vor

Wie geht die Neuwoges als größter Vermieter der Stadt mit den steigenden Energiepreisen um?

**Benischke:** Aufgrund der langfristig angelegten Einkaufspolitik der Stadtwerke und den damit verbundenen Versorgungsverträgen wird diesbezüglich 2022 für unsere Mieterinnen und Mieter noch nicht allzu viel passieren. Die Preissteigerungen für 2022 haben wir bereits mit einer Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen zum 1. Januar 2022 abgedeckt. Absehbar ist allerdings, dass sich ab dem 1. Januar 2023 die Preise deutlich verändern werden. Wie stark genau, werden wir spätestens im Oktober wissen. Sobald die Stadtwerke ihre Kalkulationen abgeschlossen haben, werden wir uns gemeinsam zum weiteren Vorgehen verständigen. In den Betriebskostenabrechnungen, die derzeit unsere Mieterinnen und Mieter erreichen, werden insofern noch keine Anpassungen für die Wärmeversorgung 2023 vorgenommen, außer wenn jemand bei seinem Verbrauch Steigerungen verzeichnet hat. Im November oder Dezember 2022 werden wir dann die entsprechenden Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen vornehmen. In diese werden dann die uns bis dahin bekannten, aus der Energiekrise resultierenden Preissteigerungen einfließen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es zu heftigen finanziellen Mehrbelastungen der Mieterinnen und Mieter kommen wird.

Lässt sich das schon beziffern?

**Benischke:** Den Fernwärmepreis 2023 kennen wir noch nicht, wir wissen aber, dass Erdgas schon jetzt zwei bis drei Mal mehr kostet als im Jahr zuvor. Und wir wissen, dass Fernwärme in Neubrandenburg aus Erdgas erzeugt wird. Aber: Rund ein Drittel des Gaspreises sind Steuern, Abgaben und Netzentgelte, wie weit der Gesetzgeber hier noch eingreift, analog den Entlastungen beim Benzin- und Dieselpreis, davon haben wir noch keine Kenntnis.

Womit müssen die Verbraucher also rechnen?

**Benischke:** Wenn der Gesetzgeber gar nichts macht und wir die heutigen Gaspreise unterstellen, werden sich die Preissteigerungen für Fernwärme zwischen dem Doppelten und dem Dreifachen bewegen. Allerdings sehen wir bei den aktuellen staatlichen Entlastungspaketen, dass der Gesetzgeber viele Möglichkeiten zum Eingreifen hat. Deswegen haben wir gesagt, wir würfeln nicht und schreiben irgendwas in die Vorauszahlungserhöhung rein. Unser Kenntnisstand, den wir im November haben, wird eine gewisse Belastbarkeit haben und diesen werden wir dann in einer Vorauszahlungsanpassung für das Jahr 2023 verarbeiten.

Was heißt das konkret für Ihre Mieter?

**Benischke:** So wie sich jeder von uns auf gestiegene Diesel- und Benzinpreise für sein privates Auto einstellen muss, sollten sich unsere Mieterinnen und Mieter darauf einstellen, dass für 2023 auch die Preise für die Wärmeversorgung und vermutlich auch für den Strom höher werden und dies bei ihren persönlichen Planungen berücksichtigen.

**Wendelstorf:** Wenn die Stadtwerke ihre Gasbeschaffung für 2023 abgeschlossen haben und damit die Energiepreise für 2023 festste-

hen, werden wir im Herbst gemeinsam mit den Stadtwerken sehr offen gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern kommunizieren, was auf sie zukommen wird. Nur so wird es uns gelingen, die Grenzfälle, in denen tatsächlich finanzielle Probleme entstehen, zu erkennen und entsprechende Hilfestellungen zu geben. Bezüglich der Hilfe stehen uns verschiedene Optionen offen. Beispielsweise können unsere Kundenbetreuung und unser Sozialer Dienst bei der Beantragung von Transferleistungen unterstützen oder bei Umzügen innerhalb unseres Wohnungsbestandes mit Rat und Tat zur Seite stehen.



Sparsam heizen und richtig lüften: Das sind Tipps, die die Neuwoges ihren Mieter gibt, um Energie zu sparen. FOTO: C. KLOSE

raumwohnung sind voraussichtlich monatliche Mehrkosten von mindestens 100 Euro zu erwarten.

Was können die Mieter aus Ihrer Sicht tun?

**Wendelstorf:** Die Verbrauchenden sind mit uns gemeinsam in der Pflicht und können einiges machen, um Energie einzusparen. Als Vermieter werden wir unsere Kommunikation zu den Energiesparpotenzialen daher spätestens zu Beginn des vierten Quartals nochmals verstärken. Es gilt eine sehr einfache Regel: Energie, die nicht verbraucht wird, muss nicht bezahlt werden. Beispielsweise sehen wir im Winter viele dauerhaft angekippte Fenster. Das ist aus energetischen Gesichtspunkten völlig kontraproduktiv. Jedes Grad weniger an Raumtemperatur hilft, genauso wie ein bewusster Umgang mit dem Warmwasser.

Was kann man unternehmensseitig bei der Neuwoges tun?

**Wendelstorf:** Grundsätzlich können wir eine solche Preissteigerung am Markt nicht gänzlich eindämmen oder gar ausräumen. Die Neuwoges wird einige ohnehin geplante Maßnahmen mit energetischen Einsparpotenzialen beschleunigen. Wir prüfen und analysieren aktuell, welche Potenziale wir noch ausschöpfen können. Unter anderem haben wir mit den Stadtwerken Gespräche zu den Anschlusswerten der Fernwärmeanschlüsse einiger unserer Wohnhäuser aufgenommen. Die Abnahme der Fernwärme ist dort geringer als die eigentlichen Anschlusswerte. Dort sollen die Leistungswerte angepasst werden. Gleichzeitig werden wir noch nicht ausgereifte Objekte mit moderneren Steuerungs- und Regelungstechniken ausstatten, um auch durch diese Maßnahmen

den Energieverbrauch etwas absenken zu können. Wir erhoffen uns dadurch Kosteneinsparungen von einigen Prozentpunkten. Als konventionelle Maßnahmen werden wir, wo noch nicht geschehen, die Wärmedämmungen an verschiedenen Wohnhäusern intensivieren.

Wird die Fernwärme gedrosselt?

**Wendelstorf:** Unsererseits werden wir die Fernwärme nicht drosseln. Die Mieterinnen und Mieter müssen vielmehr sensibilisiert werden. Die Frage, ob und welche Räume einer Wohnung auf 23 Grad Celsius gehalten werden müssen, entscheiden schlussendlich unsere Mieterinnen und Mieter selbst. Wer das so möchte, der muss diesen Komfort an dieser Stelle auch bezahlen. Andererseits darf ein ambitioniertes Sparen auch nicht zur Schädigung der Bausubstanz, beispielsweise durch Schimmelbildung, führen. Seit einigen Jahren haben wir an verschiedenen Standorten und in zahlreichen Wohnungen das Heizungssystem Egain implementiert. Als Pilotprojekt gestartet, hat sich dieses wetterberichtsgeteuerte Heizungssystem mittlerweile etabliert. Die Heizungsanlage steuert sich hierbei entsprechend der jeweiligen Wettervorhersage und nicht der aktuellen Witterungslage. Damit wird das Problem der technischen Anlagenträgheit umgangen. Dies hat bei einem überwiegenden Teil der ausgerüsteten Wohnhäuser hohe Einsparpotenziale ergeben. Die

dafür zu tätigen Investitionen sind sehr geringfügig. Aktuell beschleunigen wir deshalb die Ausweitung dieses Systems auf weitere dafür geeignete Wohnhäuser.

Wie werden sich die Energiepreise aus Ihrer Sicht entwickeln?

**Wendelstorf:** Wir gehen davon aus, dass die Energiepreise langfristig auf einem hohen Niveau bleiben werden. Wenn nun alles, was bisher durch die russischen Pipelines geschickt worden ist, mit erneuerbarer Energie abgedeckt werden soll, um von Russland unabhängig zu werden, wird das voraussichtlich nicht preiswerter werden. Insofern wird sich das Energiepreisniveau auch in den kommenden Jahren auf einem höheren Pegel bewegen. Deshalb ist die Intensivierung von energetischen Maßnahmen bei der Neuwoges noch ein deutliches Stück weiter nach oben gerutscht. Es war schon immer ein primäres Thema und hat nun, im Hinblick auf die Kostenauswirkungen für unsere Mieterinnen und Mieter, eine noch größere Bedeutung bekommen.

Wo sind energetische Maßnahmen sinnvoll?

**Benischke:** Die Neuwoges beschäftigt das energetische Thema schon seit 1992 – das wird bei vielen Diskussionen oft vergessen. Seitdem haben wir unsere Wohnungsbestände kontinuierlich durchgedämmt. Dadurch sind wir im Deutschlandvergleich weit vorne – was auch mit den für die neuen Bundesländer aufgelegten Sanierungsprogrammen zu tun hat. Im Kern haben wir nur noch denkmalgeschützte Wohnhäuser oder Gebäude, die Teil der sogenannten Abrissreserve waren, welche nicht optimal gedämmt sind. Als Beispiel sei der Außenring der Oststadt genannt. Die dort befindlichen Wohnhäuser galten als Beobachtungsgebiet und wären im Fall des zunächst prognostizierten Einwohnerrückganges abgerissen worden. In der Prognose wurde mit 10 000 Einwohnern weniger gerechnet. Diese Wohnhäuser werden nun jedoch auch energetisch modernisiert. Letztlich müssen die CO<sub>2</sub>-Werte bei der Erzeugung von Fernwärme optimiert werden, indem hierbei auf einen anderen Energieträger als Erdgas umgestellt wird. An diesem Thema arbeiten die Stadtwerke seit einiger Zeit. Volkswirtschaftlich ist das bei einer Struktur wie in Neubrandenburg die bessere Variante.

**Wendelstorf:** Durch die steigenden Preise werden möglicherweise auch Maßnahmen interessant, die wir schon mal auf dem Tisch hatten und damals als unwirtschaftlich verworfen haben. Nicht wirtschaftlich deshalb, weil es nur Einsparungen von drei Prozent gebracht hat. Solche Einsparungen von drei Prozent sind bei 100 Euro drei Euro, bei 200 Euro aber schon sechs Euro. Am Standort Heidenstraße haben wir beispielsweise ein Einzelraumregelungssystem. Damals sind wir zur Erkenntnis gekommen, dass es wirtschaftlich keinen Sinn macht, dies in Wohnungsbeständen nachzurüsten. Das könnte sich nun aber in eine ganz andere Richtung entwickeln. In der heutigen Zeit hilft jedes Prozent Einsparung weiter. Wir versprechen unseren Mieterinnen und Mietern, dass wir sämtliche Möglichkeiten prüfen und machbare ausschöpfen werden, um die finanziellen Belastungen so gering wie möglich zu halten.

Kontakt zum Autor  
m.hertrich@nordkurier.de



Die beiden Neuwoges-Geschäftsführer Michael Wendelstorf (links) und Frank Benischke gaben Antworten zu möglichen Mehrbelastungen für Mieter. FOTO: THOMAS KUNTSCH/ZVG