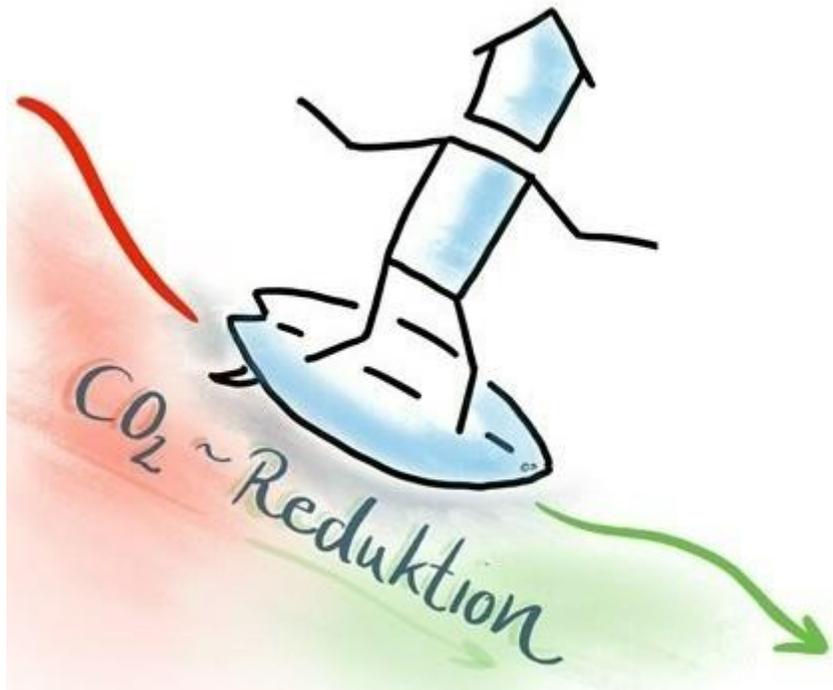




Fachveranstaltung 15. November 2023 KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG in MÜNCHEN



Sören Gruhl

15. November 2023



Wer sind wir

Verbandslandschaft



Bundesweit

GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Bayern

VdW Bayern

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

VdW Bayern Treuhand

Dienstleistungsunternehmen des VdW Bayern

München

VMW

Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen,
Wohnungsgenossenschaften, Stiftungen etc.

Wer sind wir

die sozialorientierte Wohnungswirtschaft



Ziele der sozialorientierten Wohnungswirtschaft:

- generationenübergreifendes Geschäftsmodell mit Investitionen in den Wohnungsbestand, um diesen dauerhaft zu erhalten
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Für die Unternehmen steht die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Eine Renditemaximierung wird nicht angestrebt.
- Die Wohnungen werden nachhaltig im Eigenbestand gehalten.
- Eigenbedarfskündigungen gibt es nicht.
- keine Luxus-Immobilien
- soziale Verantwortung
- Klimaschutz

Wer sind wir

die sozialorientierte Wohnungswirtschaft



Insbes. kleine Wohnungsunternehmen/-genossenschaften

- haben ggf. keine technische Abteilung
- haben ggf. eine „überschaubare“ Datenlage
- haben i.d.R. noch wenig Erfahrungen mit Wärmepumpen
- haben i.d.R. „überschaubare“ finanzielle Möglichkeiten

aber:

- haben für nahezu jedes Gebäude einen Energieausweis
- haben für alle Gebäude mit Zentralheizungen die Verbräuche

Gemeinsame Sprachregelung ?



„Dezentrale Wärmeversorgung“ ?

Wohnungswirtschaft:	Objekte mit Wärmeerzeugung in den Wohnungen (Etagenheizungen, Einzelöfen)
Fernwärmeanbieter:	Objekte, welche nicht an der Fernwärme „hängen“



Wie wird ein Wohnungsunternehmen klimaneutral?

1. CO₂-Bilanzierung
2. Technischer Klimapfad - Erarbeitung der notwendigen technischen Maßnahmen
 - Maßnahmen der Dekarbonisierung (Umstellung der Heizungen auf nachhaltige Energieträger)
 - Energetische Maßnahmen (Dämmung)
3. Kaufmännischer Klimapfad – Wirtschaftliche Auswirkungen auf das Unternehmen
 - Kosten der Maßnahmen
 - Förderungen
 - Mieterhöhungen
 - Auswirkungen auf Bilanz, GuV, Cash-Flow etc.



Zwei zentrale Fragestellungen an die kommunale Wärmeplanung:

1. Welche Objekte können wann an ein Wärmenetz angeschlossen werden?
Für welche Objekte wird nie ein Anschluss möglich sein?
2. Mit welchen Kosten ist zu rechnen? (Anschlusskosten, Wärmekosten)



Klimaneutralität vor Energieeffizienz

In der Regel zwei Themen:

- Dekarbonisierung der Heizung
- Energetische Verbesserung von Häusern in schlechten Energieeffizienzklassen
→ Fokus auf Endenergie



Daten:

Wir benötigen die CO₂-Faktoren und THG-Faktoren:

- Für CO₂-Bilanzierung gemäß Stromgutschriftmethode (GEG, FW 309-1)
- Für die CO₂-Kostenaufteilung gemäß „Finnischer Methode“

Und das für:

- den letzten Abrechnungszeitraum und die Vorausschau bis 2040/45
- jedes einzelne Wärmenetz

Gebäudenetz vs. Wärmenetz



Wärmenetz (gem. WPG):

kein Gebäudenetz im Sinne des GEG, im Umkehrschluss also:

- mehr als 16 Gebäude oder mehr als 100 WE
- ob Anschluss an ein Wärmenetz als Erfüllung der 65% EE gilt, regelt das GEG

Gebäudenetz (gem. GEG):

Alle anderen Netze (mit mehr als einem Gebäude)

Wo sind uns Fernwärmeanschlüsse wichtig?



Unsere Probleme:

- Denkmalsgeschützte Gebäude
- Gebäude mit vielen Dachgauben/Dachaufbauten (kein PV möglich)
- Dicht bebaute Areale (keine Möglichkeiten für Luft-Wärmepumpen, keine Möglichkeit für Bohrungen, Tiefgarage unter Innenhöfen)



Probleme:

- Welche Hausanschlusskapazitäten sind vorhanden?
- Welche Maßnahmen sind notwendig, die Hausanschlusskapazitäten zu erhöhen?
- Wieviel kostet eine Erhöhung der Anschlusskapazität
- Energiemanagement in den Häusern (PV, E-Lader, Wärmepumpen)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Sören Gruhl

Bautechnische Beratung

E-Mail: soeren.gruhl@vdwbayern.de

Tel.: 089 290020 - 214

