



Bürgerversammlung Stadt Nordhausen

Energiekrise

Auswirkungen auf die kommunale Wohnungsverwaltung



Noch nie da gewesene Gleichzeitigkeit von Veränderungsprozessen mit so hoher Geschwindigkeit und Komplexität in allen Abhängigkeiten!!!!

>>>> enormer Kostendruck für uns als Unternehmen

- Corona-Krise mit neuen Anforderungen an das Wohnen der Zukunft
- Flüchtlingskrise mit erhöhter Nachfrage auf Zeit? oder für immer? - Rückbau- oder Neubauerfordernisse?
- Verfügbarkeit von Fachkräften intern und extern
- Klimaschutzziele 2045 – Wie erreichbar? Entwicklung neuer Produkte und technischer Lösungen erforderlich
- Krieg in Europa veränderte Gasstrategie, Lieferengpässe in allen energierelevanten Branchen
- Steigende Betriebskosten in allen Betriebskostenarten
- Steigende Zinsen
- Enorme Bau- und Lieferpreissteigerung und Bauzeitenverlängerung

Unternehmensziele auf Basis der örtlichen und nationalen Klimaschutzziele und Vorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt:

- Entwicklung unserer Wohnungsbestände unter Beachtung der sich ständig ändernden örtlichen, nationalen und europäischen Klimaschutzvorgaben für Gebäude (EnEV; EEG)
- Bisher Reduzierung der CO2 Bilanz und aktuell : Null - CO2 - Bilanz für Gebäude bis 2045
- keine neuen Heizungsanlagen auf Basis fossiler Brennstoffe für Neubauten
- Bevorzugung Umrüstung des Bestandes auf Fernwärme, Ausnahmen nur bei Heizungs- und Warmwasseranlagen auf Basis erneuerbarer Energien – Fernwärmesatzung der Stadt Nordhausen
- Entwicklung von Versorgungsstrukturen auf Quartiersebene, z.B. Ossietzky-Hof NDH Nord - IBA Projekt; Robert –Blum-Str.
- Verbesserung der E-Mobilitätsangebote in Wohnquartieren
- Erweiterung des barrierefreien Wohnungsbestandes – älter werdende Bevölkerung
- Ständige Anpassungen an neue technische Standards mit Blick auf neue Trinkwasserverordnungen, Telekommunikationsgesetz, Grundsteuerreform, Heizungsverordnung, Gebäudeenergiegesetz (Nennung nur die neuen Verordnungen der letzten 1,5 Jahre)

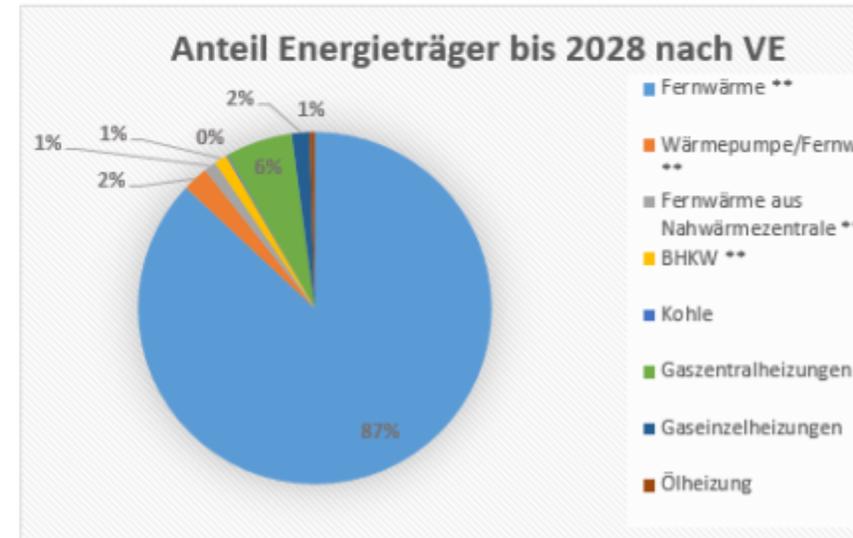
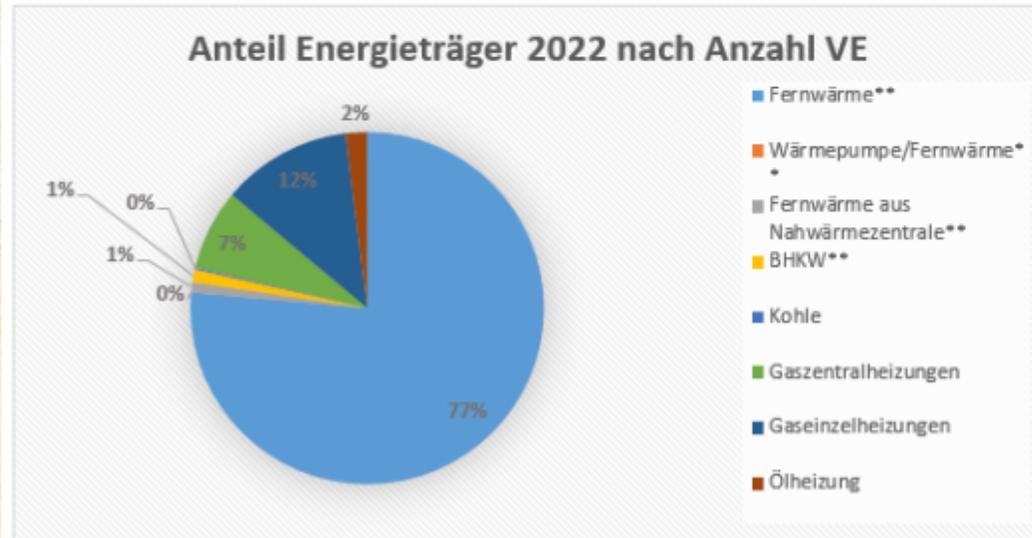
Energieträger/Heizungsart	Wohn/Gewerbe fläche m ²	Anzahl VE
Fernwärme**	217.849,74	3.862
Wärmepumpe/Fernwärme**	-	-
Fernwärme aus Nahwärmezentrale**	2.401,06	48
BHKW**	5.401,05	60
Kohle	613,79	9
Gaszentralheizungen	26.217,32	374
Gaseinzelheizungen	40.982,33	602
Ölheizung	5.989,53	99
Gesamt	299.454,82	5.054



Transformation bis 2028



Energieträger/Heizungsart	Wohn/Gewerbe fläche m ²	Anzahl VE
Fernwärme **	255.188,58	4.397
Wärmepumpe/Fernwärme **	6.534,07	118
Fernwärme aus Nahwärmezentrale **	2.912,46	56
BHKW **	5.401,05	60
Kohle	613,79	9
Gaszentralheizungen	20.200,29	308
Gaseinzelheizungen	7.147,98	82
Ölheizung	1.456,60	24
Gesamt	299.454,82	5.054



Transformation weg vom Öl und vom Gas hat längst begonnen!

Null-Gasstrategie ist nicht leistbar!

Zukunft braucht einen guten Mix, um bezahlbar zu sein!

1. **2019 LOI Fernwärme - 421 WE zusätzlich an die Fernwärme im Austausch von Öl- und Gasheizungen**
 - Vorteile der Fernwärme: in Blockheizkraftwerken wird Wärme dank Kraft-Wärme-Kopplung klimafreundlich und kostenoptimiert erzeugt, als Nebenprodukt der Stromerzeugung aus Gas und Biomethan
 - **239 WE im Bestand bereits zusätzlich versorgt über die Fernwärme, 73 in Vorbereitung für 2022**

2. **2019 LOI Photovoltaik – Energieversorgung nutzt für eigene Stromerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien die Dächer der SWG, Strompreisvergünstigung für unsere Mieter, Ziel SWG: aktuellen und zukünftigen Bedarf an Gemeinschaftsstrom über EE-Erzeugungsanlagen (Photovoltaik und Blockheizkraftwerke) auf eigenen Liegenschaften abzusichern**
 - aktueller Gesamtbedarf Gemeinschaftsstrom ca. 950.000 kWh/a,
 - Erzeugung aus Photovoltaik und eigenen Blockheizkraftwerken 2009-2015 306.0915 kWh/a; 2020 520.000 kWh/a; Ende 2022 684.000 kWh/a

3. **Entwicklung und Realisierung eigener Projekte unter Berücksichtigung der neuen Gebäudeenergiestandards und Entwicklung von Versorgungsstrukturen auf Quartiersebene, Optimierungsprozesse, die über das Gebäude hinausgehen**
 - IBA-Projekt Multitalent gesucht – Ossietzky-Hof Nordhausen Nord und
 - Errichtung Nahversorgungsnetz R.-Blum-Str.;

Wesentliche Maßnahmen 2022

Überprüfung aller Heizungsanlagen und Einstellungen - konsequente Umsetzung Sommerbetrieb ohne Wärme, nur warmes Wasser vom 15. Mai bis 15. September, Grundlast Energiebedarf ist heißes Wasser nach Grundwasserverordnung – Wasserqualität, Durchführung regelmäßiger Wartungen

Zug um Zug **Umrüstung auf technischen Anlagen mit energieverbrauchsoptimierten Parametern** (z. B. Heizungspumpen; LED-Lampen mit Bewegungsmeldern in Treppenhäusern usw.)

Nachrüsten von Heizungsanlagen mit Regelungstechnik, die einen regelmäßigen hydraulischen Abgleich ermöglichen
Problem Materialverfügbarkeit und Verfügbarkeit der Fachbetriebe

Anleitung unserer **Mieter** zum richtigen **Heizen und Lüften**, um Schimmelbildung in den Wohnungen zu vermeiden

Überprüfung des **eigenen Geschäftsbetriebes** auf **Optimierungspotential**

DAS KÖNNEN SIE TUN, UM ENERGIE UND GELD ZU SPAREN

Etwa 85 Prozent des Energieverbrauchs in Ihrer Wohnung verwenden Sie fürs Heizen und die Warmwasserezeugung. Dort ist also das meiste Einsparpotenzial:

SPAREN BEIM HEIZEN*

- 1 Die empfohlene Raumtemperatur liegt zwischen 18° C in Schlafräumen und etwa 21° C in Wohnräumen. Das entspricht bei Thermostaten, die per Hand gedreht werden, meistens zwischen Stufe 2 (etwa 16° C) und Stufe 3 (etwa 21° C). Jedes Grad weniger spart etwa 6% Heizenergie.
- 2 Während der Heizperiode gilt: Falsches Lüften wirkt sich stark auf den Energieverbrauch und damit auf die Betriebskosten aus. Unser Tipp: Kurzes Querlüften bei weit geöffneten gegenüberliegenden Fenstern und Innentüren ist die effektivste Methode zum Luftaustausch. Während des Lüftens sollten die Thermostatventile geschlossen sein.
- 3 Achten Sie darauf, das Thermostat beim Lüften, nachts oder wenn Sie nicht zu Hause sind, herunter zu drehen. Um Schimmel zu vermeiden, sollte die Raumtemperatur nicht unter 16° Celsius liegen. Generell sollten die Fenster in der Heizperiode nicht den ganzen Tag angekippt sein. Dadurch kühlen z.B. die Möbel aus und wir verbrauchen mehr Energie zum Heizen.
- 4 Damit Heizkörper effizient heizen können, sollten sie nicht hinter Verkleidungen, Vorhängen oder Möbeln versteckt werden. Die Raumluft sollte die Heizkörper und das Thermostat gut umströmen können. Möbel haben am besten einen Abstand von mindestens 30 Zentimetern. Damit können bis zu 12% an Heizkosten eingespart werden.
- 5 Gluckert ein Heizkörper, könnte sich Luft im Heizsystem befinden. Melden Sie sich dann bei uns. Ein Kollege wird die Heizung entlüften.
- 6 Bis zu 5% an Heizkosten können wir im Haus oder in der Wohnung einsparen, wenn wir die Türen zwischen den Räumen schließen. Das gilt besonders für die Tür zum Schlafzimmer, da es dort viele von uns nachts eher kühler mögen. Auch die Türen zum Flur sollten geschlossen bleiben, damit Wärme nicht unnötig entweicht.

EINFACHE STROMSPARTIPPS*

- Rund 15 Prozent Ihrer genutzten Energie wird in Form von Strom verbraucht. Das klingt erstmal nicht viel. Doch die Strompreise sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, so dass die Stromkosten rund ein Drittel der gesamten Energiekosten ausmachen.
- 1 Wasser im Wasserkocher statt im Topf zum Kochen bringen und beim Kochen Deckel auf den Topf.
 - 2 Beim Backofen sollte man, wenn immer möglich, die Heiß- oder Umluftfunktion nutzen. Damit spart man sich das Vorheizen und kann in der Regel eine 20 bis 30 Grad niedrigere Backtemperatur wählen.
 - 3 Wenn möglich Wäsche an der Luft trocknen, nicht im Trockner.
 - 4 Spül- und Waschmaschine nur vollbeladen starten und nutzen Sie Eco-Programme. Die brauchen zwar länger, verbrauchen aber weniger Strom und Wasser.
 - 5 Den PC nachts und bei längeren Arbeitspausen ausschalten.
 - 6 Schalten Sie nachts das WLAN des Routers aus.
 - 7 Fernseher und Spielekonsolen nicht im Stand-by-Modus lassen, sondern ganz ausschalten.
 - 8 Wenn Sie Ihr Wasser mit Strom erhitzen, lohnt sich ein Sparduschkopf in Badewanne und Dusche sowie ein Strahlregler („Perlator“) beim Wasserhahn.
 - 9 Stellen Sie außerdem die Temperatur am Durchlauf-erhitzer nicht zu hoch ein: Am besten so, dass der Wasserhahn auf „ganz heiß“ die angenehmste Temperatur hat.
 - 10 Für ein angenehmes warmes Duschwasser wird viel Energie aufgewendet. Reduzieren wir unsere Duschzeit und senken die Wassertemperatur etwas, sparen wir nicht nur Warmwasser, sondern auch Energie. Das tut nicht nur der Umwelt gut, sondern auch unserer Haut, wie viele Hautärzte/innen empfehlen.

Auszug Mieterzeitung 2022

2021		01.01.2021		
Arbeitspreis		Preis netto	(brutto)	
Emissionspreis		4,68	5,57	Cent/kWh
Leistungspreis		0,38	0,45	Cent/kWh
		39,64	47,17	€/kW und Jahr

↓

2022		01.01.2022 SWG		
Arbeitspreis		Preis netto	(brutto)	
Emissionspreis		6,42	7,64	Cent/kWh
Leistungspreis		0,39	0,46	Cent/kWh
		44,13	52,51	€/kW und Jahr

Preisanstieg seit Oktober 2021

Arbeitspreis (brutto) +2.07 cent/kWh
 Emissionspreis (brutto) +0,01 cent/kWh
 Leistungspreis (brutto) +5,34 €/kWh/a

Preisanstieg in allen Betriebskostenarten

Preisanstieg 2023 ??????

Anpassung der Betriebskosten im Rahmen der freiwilligen Anpassung im Juni 2022 und mit der Betriebskostenabrechnung 2022 für 2021

Gleiches gilt für Wohn- und Gewerbeliegenschaften, die über Gaszentralheizungen versorgt werden

Eine zeitnahe Anpassung nach Bekanntwerden der Preiserhöhung für Gas, Fernwärme und Strom für 2023 als Anpassung der Vorausleistung für 2023

1. **Schaffung kurzfristiger Kompensationen**

Erhöhte Betriebskosten für Strom, Gas und Fernwärme

für Mieter, die das nicht leisten können, staatliche Unterstützung über **Jobcenter oder Wohngeld**

für Vermieter, Zahlungsunfähigkeit der Mieter führt zu Liquiditätsausfällen in Größenordnungen, die durch staatliche Hilfen kompensiert werden müssen, sonst kann nicht, wie erforderlich, investiert werden.

Wir wollen keine langjährigen Mieter kündigen, die bisher verlässliche Partner unseres Unternehmens waren! Wenn wir nicht investieren, erreichen wir die Klimaschutzziele 2045 nicht.

2. **Schaffung verlässlicher Finanzierungsstrukturen**

Steigende Baupreise, Engpässe in den Lieferketten und unkalkulierbare Bauzeiten ermöglichen kein wirtschaftliches Bauen; steigende Kosten für Strom und Gas stellen langjährige verlässliche Geschäftsbeziehungen in Frage, weil Geschäftspartner vom Markt gehen und neue nicht in dem Umfang nachwachsen; wir brauchen verlässliche dauerhafte Förderkulissen, keine, die jede Woche wechseln.

3. **Absenkung der Mehrwertsteuer auf 7 % auch auf Fernwärme und Strom analog Gas**

4. **Ermöglichen und Unterstützen von technologieoffenen Prozessen und Lösungen**

Ziel ein guter Mix an Versorgungsstrukturen, die eine Bezahlbarkeit und Krisensicherheit auf lange Sicht ermöglichen, Null-Gasstrategie keine kurzfristige Option, alle Bestände mit Wärmepumpen versorgen bei jetziger Technologie keine Option; EE werden nicht zur Versorgung reichen; Alternative Wasserstoff u.a. braucht Entwicklungszeit

5. **Unterstützung des Ausbaus interdisziplinärer ingenieurwissenschaftlicher Kernkompetenz**

Umsetzung der **Klimaschutzziele und des damit verbundenen Ressourcenbewusstseins** sind nur mit gut ausgebildeten Fachkräften **interdisziplinär** unter Einbeziehung aller Ingenieurwissenschaften leistbar

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

