

F2282: Best-Practise Beispiele der Energieversorgung und von Abrechnungssystemen im großvolumigen Wohnbau
DI Manuela Binder, Martin Bruckner, Sonnenplatz Großschönau

Endbericht: Oktober 2021

Kurzbericht zum Endbericht

Beim gemeinnützigen Wohnbau machen die Energiekosten einen wesentlichen Anteil an den Wohnungskosten aus. Im Sinne des Klimaschutzes, aber auch zur Umsetzung von leistbarem Wohnen in Niederösterreich, ist neben niedrigen Errichtungskosten auch eine Transparenz der Betriebskosten anzustreben. Erfahrungen zufolge sind neben der Bausubstanz sowohl die Haustechnik als auch das Verrechnungssystem wesentliche Einflussfaktoren für die Höhe der Betriebskosten. Im vorliegenden Projekt wurde für verschiedene Wohnbauten der Einfluss der nachfolgenden Faktoren auf die Höhe der Betriebskosten detailliert untersucht:

- Das Haustechnik-System
- Das Verrechnungs-System
- Der Einfluss der Bausubstanz.

Mittels Befragungen von Bauträgern und MieterInnen wurden sowohl die Heizsysteme als auch die Abrechnungssysteme im großvolumigen Wohnungsbau erhoben. Vier niederösterreichische Genossenschaften konnten als Projektpartner gewonnen werden und stellten insgesamt 9 Objekte mit unterschiedlichen Heizsystemen zur Betrachtung im Projekt zur Verfügung. Der Fokus lag insbesondere auf Heizungssystemen mit erneuerbaren Energien:

- Biomasse Nahwärme
- Pellets und
- Wärmepumpe.

Die untersuchten Objekte wurden zwischen 2008 und 2018 errichtet und waren sowohl Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser aus verschiedenen Teilen Niederösterreichs. Dabei konnten unterschiedliche Abrechnungssysteme untersucht werden. Die Abrechnung der Wärmekosten erfolgte:

- in 4 Objekten über eine Verrechnungsfirma
- in 1 Objekt über einen Wärmelieferanten
- in 3 Objekten rein über die Nutzfläche
- bei 1 Objekt mit Pelletseinzelöfen und selbstständigem Ankauf der Pellets.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Art der Wärmeversorgung und die Abrechnungsart den größten Einfluss auf die Höhe der Heizungskosten haben. Bei guter Gebäudesubstanz ist der Kostengewinn durch das Nutzerverhalten nur gering und lohnt eventuellen Mehraufwand nicht, sodass eine vereinfachte Abrechnung über die Nutzfläche in diesem Fall zu empfehlen ist. Von den Heizsystemen brachte die Wärmepumpe die beste Kosteneffizienz, gefolgt von zentralen Pelletsanlagen und Nahwärmeanschluss. Bei der Warmwasserbereitung bieten dezentrale Systeme mit Klein-Wärmepumpen wenig Verluste, alternativ wird eine Lösung mit Direktstrom in Verbindung mit einer PV-Anlage empfohlen. Die Zufriedenheit mit einer Wohnraumlüftung war sehr unterschiedlich und hing stark von der Ausführung und der Information der Nutzer ab.

Aus den Analysen werden Planungsempfehlungen für EntscheidungsträgerInnen erstellt und positive Beispiele im Hinblick auf die Kriterien „kostengünstig“ und „umweltfreundlich“ für Wärmeversorgung und Wärmeabrechnung herausgearbeitet, die als Best- Practise Beispiele dienen können. Die Erkenntnisse sind in einer Broschüre sowie einer Präsentation zusammengestellt, die den Gemeinden und Bauträgern eine Ausrichtung auf Best-Practise Systeme im Wohnbau erleichtern soll. Die erstellten Unterlagen sollten bei ausreichender Verbreitung jedenfalls die Bedeutung optimaler Heizungs- und Verrechnungssysteme bewusst machen und damit auch zu leistbarem Wohnen beitragen.