

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Berliner Energietage 27.04.2015

Startpunkt Wärmewende, Startpunkt Mieterstrom – was folgt?

Neue Lösungen in der dezentralen Energieversorgung urbaner Quartiere.

Bestandsaufnahme Mieterstrom: Was braucht die Wohnungswirtschaft?



Dr.-Ing. Ingrid Vogler

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Der Auftrag der Wohnungswirtschaft

- ca. 6 Mio bewirtschaftete WE

- ca. 3.000 Unternehmen



ressourcenschonendes sowie energieeffizientes
Bauen, Modernisieren und Bewirtschaften

Umsetzung im
Rahmen
wirtschaftlicher
Rentabilität

gute, sichere und sozial
verantwortbare
Wohnungsversorgung der
breiten Schichten der
Bevölkerung

Engagement bei integrierter
Stadtentwicklung und
Stadtumbau

Strukturanpassung der Wohnquartiere an
zukünftige Bedürfnisse
positives Wohnklima
Einbeziehung der Bewohner

attraktive Dienstleistungen und
soziales Management
sozialer Frieden in kulturell vielfältigen Wohnquartieren
und ein nachbarschaftliches Zusammenleben



Erweiterte Energiestrategie des GdW: Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger



Strom und Wärme in der Wohnungswirtschaft: Verbrauchskosten Strom und Wärme Beispiel Mieterhaushalt, 60 m² WF



Wärme:

$$7.200 \text{ kWh/a} \quad \times \quad 0,083 \text{ EUR/kWh} \quad = \quad 598 \text{ EUR/a}$$

Strom:

$$2.200 \text{ kWh/a} \quad \times \quad 0,28 \text{ EUR/kWh} \quad = \quad 616 \text{ EUR/a}$$

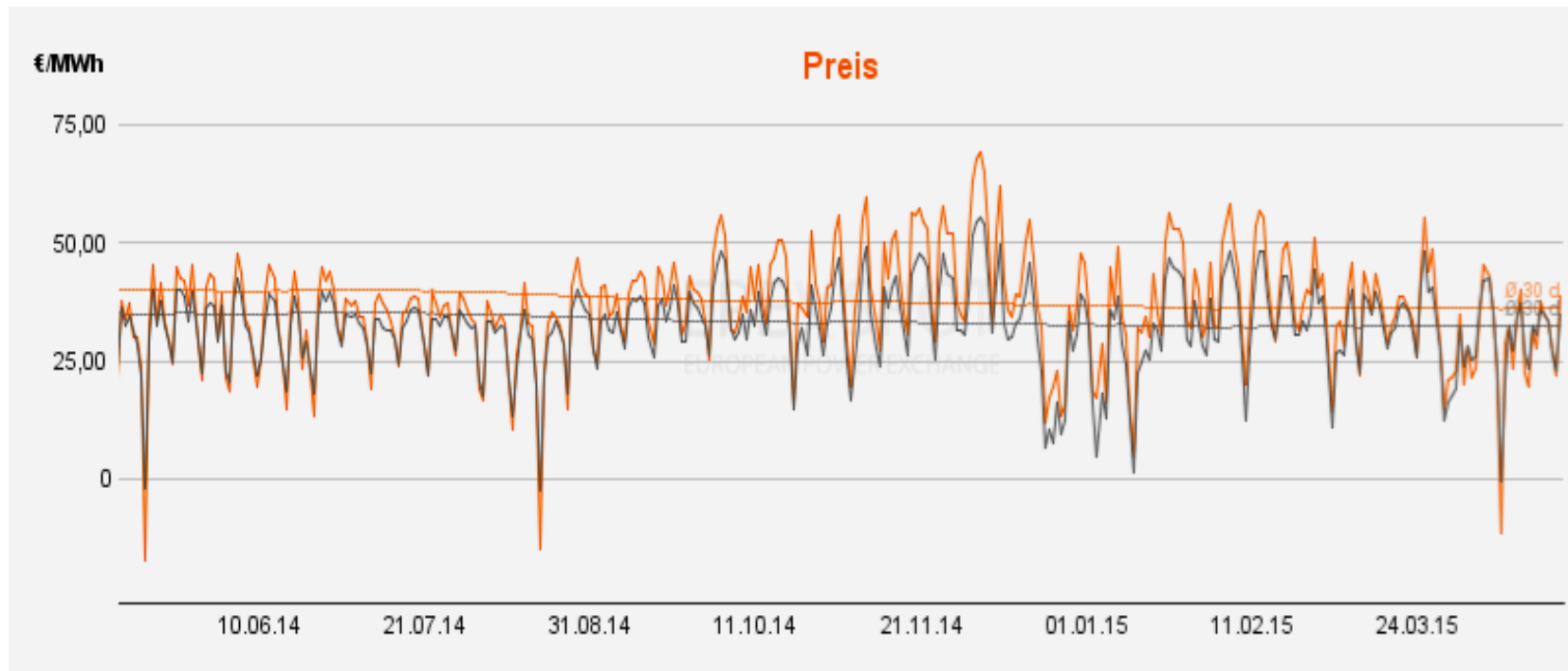


Sollen Wohnungsunternehmen Strom erzeugen?



- Voraussetzung Liberalisierung des Strommarktes: Wohnungsunternehmen können Strom erzeugen
- Stromerzeugung als Beitrag zur Energiewende und als Möglichkeit zur Mieterbindung (günstige Strompreise, Nutzung erneuerbarer Energien)
- Grundfrage: Was will das Wohnungsunternehmen?
- Stromerzeugung kann nur individuell im Unternehmen entschieden werden. Wird derzeit meist über Töchter oder Dritte abgewickelt.
- Stromerzeugung erfordert Auseinandersetzung mit dem Energiewirtschaftsrecht, Steuerfragen (KStG, GewStG, Ökosteuern, Stromsteuer, MWSt), EEG und KWKG
- Kümmern um die Kosten der Stromerzeugung reicht nicht: Welche Steuern und Abgaben fallen bei welchem Stromerzeugungsmodell an?

Grundproblem Marktpreis?

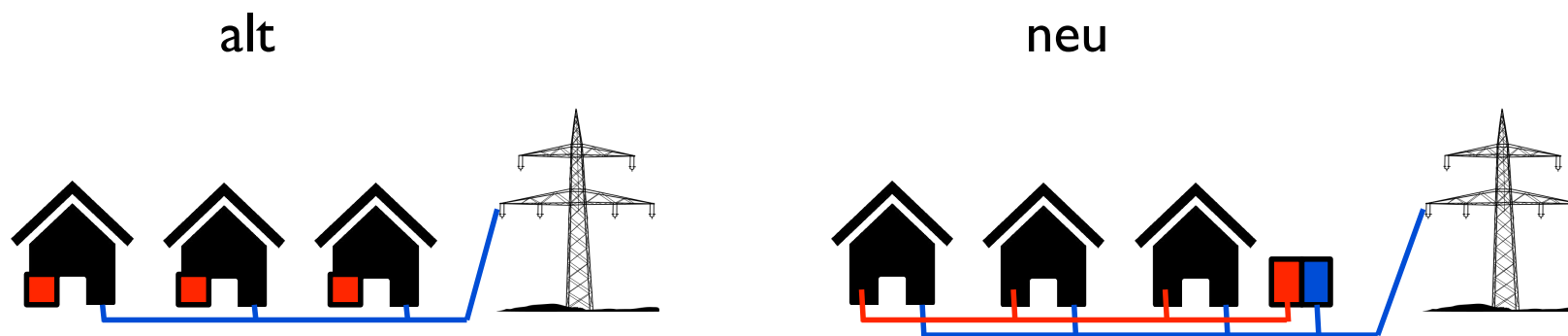


Quelle: <http://www.epexspot.com/de/marktdaten>

Die Wohnungswirtschaft als Teil des Energiesystems



- Ziele:
 - Wenn innovative Wärmeversorgung umgesetzt wird, dann auch den Strom möglichst dezentral verwenden
 - Kostenbegrenzung für den Mieter
- Es geht nicht um Autarkie!
- Wohngebäude bleiben Teil des Energiesystems



Versorgungsfall Mieterstrom



- Mieter sind innerhalb der Energiewende diejenige Gruppe, die bislang am wenigsten tun kann und am meisten belastet wird
- Das Energiewirtschaftsrecht ist traditionell auf die Versorgung von Endabnehmern aus Netzen ausgerichtet
- Durch das EEG wurde „Eigenversorgung“ in das Energiewirtschaftsrecht eingefügt
- „Mieterstrom“ ist ein ähnlicher Versorgungsfall, der aber nicht definiert ist
- Schlussfolgerungen:
 - Den Versorgungsfall Mieterstrom im Energiewirtschaftsrecht explizit definieren.
 - Mieterstrom unterstützen
 - Virtuelle Kundenanlagen zulassen



Mieterstrom unterstützen



- Die Errichtung von Anlagen zur Mieterstromversorgung ist offen für alle Beteiligten, also Wohnungsunternehmen, Contractoren oder Stadtwerke
- Damit nicht ein Teil der Wohnungsunternehmen davon ausgeschlossen wird, ist aber in nahem zeitlichen Zusammenhang auch die Anpassung des Gewerbesteuergesetzes notwendig
- Flexible abregelbare Anlagen unterstützen, die systemdienlich sind, Beibehaltung des Verdrängungsverbots gemäß KWKG
- Mittelfristig kommen bis zu 3,4 Mio Wohnungen für Mieterstrom in Frage (20 % der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Aufgrund der Nicht-Gleichzeitigkeit von Erzeugung und Verbrauch beträgt das Potenzial pro Haushalt etwa 1.000 kWh

Das Mieterstrompotenzial beträgt also insgesamt ca. 3,4 TWh

Das entspricht weniger als 1 % des Stromverbrauchs in Deutschland



Auswirkungen von Mieterstrom auf Mieter



Quartier mit 250 Wohnungen, heute üblicher energetischer Standard (100 bis 150 kWh/m²a)

Wärmeversorgung aus KWK statt wie bisher aus z. B. Gas- oder Ölkessel	Zusätzliche Maßnahmen an der Gebäudehülle
Einsparung ca. 95 t CO ₂ pro Jahr	Einsparung ca. 95 t CO ₂ pro Jahr
Mieterstrom (ca. 1.000 kWh im Jahr) um 5 Ct günstiger	Reduktion des Energieverbrauchs um 22%
	baulichen Mehrkosten von etwa 1 Mio. EUR für das Quartier
	Kostenerhöhung für die Mieter bruttowarm ca. 0,40 EUR/m ² und Monat
- 50 EUR pro WE im Jahr	+ 280 EUR pro WE im Jahr

Virtuelle Kundenanlage definieren



- historisch gewachsene Netzstruktur verhindert z.T. die direkte Einspeisung und damit die Herstellung einer herkömmlichen Kundenanlage
 - Grundstücke eines Quartiers sind nicht nur über einen einzigen Niederspannungsanschluss an das Stromnetz angebunden.
Über „vermaschte Netze“ beliefert der Netzbetreiber sowohl die Stromkunden auf dem Grundstück selbst, als auch Kunden auf anderen Grundstücken.
- BHKW + virtuelle Kundenanlage + Ausstattung mit smart Metern:
 - Zuverlässige viertelstundengenaue Ermittlung, wie viel Strom tatsächlich auf dem Grundstück bleibt, in Unterbilanzkreisen
 - Anders als beim herkömmlichen Modell der Kundenanlage ist nur die Strommenge netzentgeltfrei, die tatsächlich dezentral erzeugt und verbraucht wird
 - Die Ausstattung mit smart Metern entlastet den Netzbetreiber, da genauer ermittelt wird, welche ortsübergreifende Transportleistung und welche Netzinfrastruktur erforderlich ist.
- virtuelle Lösung würde die Errichtung volkswirtschaftlich unsinniger Doppelstrukturen verhindern und auch dem Netzbetreiber nutzen



Neugestaltung der Netzentgelte



- Bei (teilweiser) Umstellung auf Anschlusswerte muss der Übergabepunkt zum öffentlichen Netz maßgeblich sein
- D.h. Anschlusswert am Beginn der Kundenanlage - ein Aufgang, ein Gebäude oder mehrere Gebäude
- Anteilige Reduktion um leerstehende Wohnungen, denn dort wird der Anschluss nicht genutzt



Forderungen



- Für die Energiewende müssen Vorteile und notwendiger Umfang eines Ausbau dezentraler Energieversorgungsstrukturen ermittelt werden
z.B. zur langfristigen Entlastung der Netze durch Kopplung von ortsnaher Erzeugung und Verbrauch
- Änderungen des Energiewirtschaftsrechtes aufeinander abstimmen, z.B. KWK-Förderung bei dezentralem Verbrauch nicht deshalb schlechterstellen, weil die Netzentgelte noch nicht neu geregelt sind
- Mieter an der Energiewende beteiligen:
CO₂-Minderung und hohe Identifikation mit dezentral erzeugtem Strom, insbesondere aus erneuerbaren Energien
- Bei Neugestaltung der Netzentgelte Mehrfamilienhäuser mit ihrem Anschlusswert am Beginn der Kundenanlage berücksichtigen
- Einen energiewirtschaftlichen Rahmen für Mieterstrom schaffen, der Geschäftsmodelle zulässt

