

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



7. Göttinger Tagung zu aktuellen Fragen zur Entwicklung der Energieversorgungsnetze  
28.–29. April 2015

## Fachforum 2: Energiekonzepte der Wohnungswirtschaft – Energieversorgung außerhalb des allgemeinen Energiesystems?



WP/StB Ingeborg Esser,  
Hauptgeschäftsführerin des 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

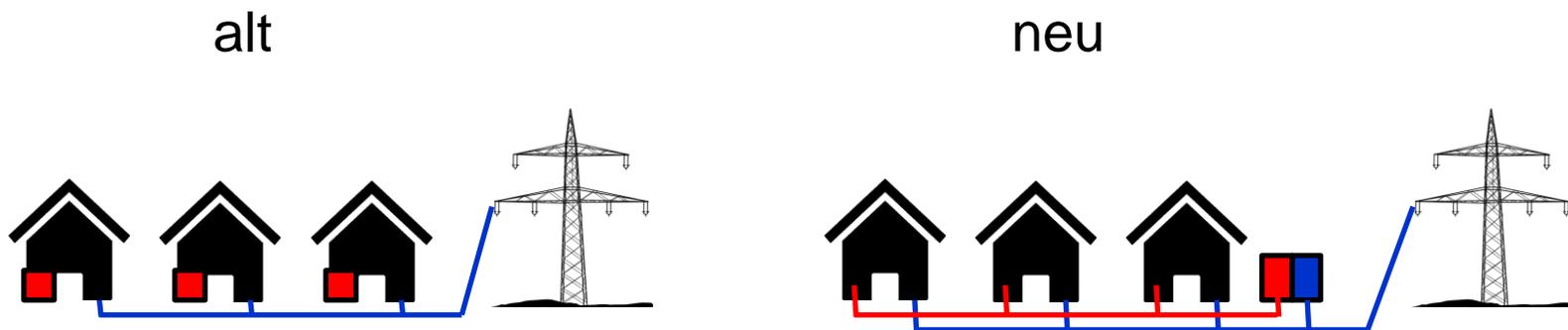
Strukturanpassung der Wohnquartiere an  
zukünftige Bedürfnisse  
positives Wohnklima  
Einbeziehung der Bewohner

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

# Die Wohnungswirtschaft als Teil des allgemeinen 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



# Strom und Wärme in der Wohnungswirtschaft: Verbrauchskosten Strom und Wärme Beispiel Mieterhaushalt, 60 m<sup>2</sup> WF



## Wärme:

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

## Strom:

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

# Energiestrategie der Wohnungswirtschaft



# 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
- Schlussfolgerung:  
Den Versorgungsfall Mieterstrom im Energiewirtschaftsrecht explizit definieren.  
Dies würde sicherstellen, dass alle Regelungen die dafür eingeführt werden, auch nur genau in diesem Fall zum Tragen kommen, nämlich für die anteilige dezentrale Versorgung von Letztverbrauchern mit < 6.000 kWh  
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/m<sup>2</sup>a)

Wärmeversorgung aus KWK statt wie bisher aus z. B. Gas- oder Ölkessel	Zusätzliche Maßnahmen an der Gebäudehülle
Einsparung ca. 95 t CO <sub>2</sub> pro Jahr	Einsparung ca. 95 t CO <sub>2</sub> 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 <sup>2</sup> und Monat
- 50 EUR pro WE im Jahr	+ 280 EUR pro WE im Jahr

# 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





- 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:  
CO<sub>2</sub>-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

