

RA Dr. Andreas Klemm

# Energiekonzepte der Wohnungswirtschaft

**Energieversorgung außerhalb des allgemeinen  
Energiesystems?**

---

7. Göttinger Tagung zu aktuellen Fragen zur Entwicklung  
der Energieversorgungsnetze am 28.04. / 29.04.2015

---

## **Teil 1**

# **Historischer Abriss über die Energieversorgung von Wohnungegebäuden**

---

## Phase 1: Klassisches Energieversorgungsmodell

### Wärme:

Vermietung von beheizbaren Wohnraum:  
Mieter bezieht Wärme über eine  
vom Vermieter betriebene Zentralheizung

Alternativ: Mieter bezieht Brennstoff für die  
eigene Wärmeerzeugung (bei Kohleofen,  
Gasetagenheizung) oder Fernwärme

### Strom:

Mieter bezieht Strom aus dem öffentlichen  
Netz (seit 1998: von einem Stromanbieter  
seiner Wahl)

## Phase 2: Hinzutreten von Contracting-Modellen / gewerbliche Wärmelieferung (seit ca. 1990)

### Wärme:

Vermietung von beheizbaren Wohnraum:  
Mieter bezieht Wärme über eine  
vom einem Wärmelieferanten betriebene  
Zentralheizung

### Strom:

Mieter bezieht Strom aus dem öffentlichen  
Netz (seit 1998: von einem Stromanbieter  
seiner Wahl)

Alternativ (bei Einsatz von BHKW): Mieter  
erhält die Option zum Bezug von Strom  
aus dem BHKW

## **Phase 3: Hinzutreten von Eigenregielösungen / Wohnungsunternehmen als Versorger (seit ca. 2010)**

Wärme: Vermietung von beheizbaren Wohnraum:  
Mieter bezieht Wärme über eine  
vom Vermieter (bzw. Tochtergesellschaft)  
betriebene Zentralheizung bzw. BHKW

Strom: Mieter erhält die Option zum Bezug von  
Strom aus einem vom Vermieter betrie-  
benen BHKW bzw. aus einer vom Vermieter  
betriebenen Photovoltaikanlagen

---

## **Teil 2**

# **Stromerzeugung in der Wohnungswirtschaft im Fokus**

## Stromerzeugung in der Wohnungswirtschaft (1)

Bedeutungsgewinn durch finanzielle Förderung von Anlagentechnologie, die zur dezentralen Stromerzeugung eingesetzt wird

- Förderung von KWK-Anlagen durch das KWK-Gesetz
- Förderung von PV-Anlagen durch das EEG

## Stromerzeugung in der Wohnungswirtschaft (2)

Bedeutungsgewinn ferner durch Privilegierung der Eigenversorgung

- Wegfall von Strompreiskomponenten (z.B. EEG-Umlage, KWK-Aufschlag, Stromsteuer)
- „Flucht in die Eigenerzeugung“ ein bundesweiter Trend zur Reduzierung der Stromkosten

# Strompreis bei Bezug aus dem öffentlichen Netz

## A. Belastung mit Abgaben und Steuern (pro kWh)

1. Stromsteuer	2,050 Cent
2. Konzessionsabgabe	1,990 Cent
3. EEG-Umlage	6,170 Cent
4. KWKG-Aufschlag	0,221 Cent
5. Umlage nach § 19 StromNEV	0,227 Cent
6. Offshore-Haftungsumlage	– 0,051 Cent
7. Umlage für abschaltbare Lasten	0,006 Cent
	<hr/>
	10,613 Cent
<b>brutto</b>	<b>12,629 Cent</b>

## B. Nicht staatliche Kosten (pro kWh)

1. Strombeschaffung und Vertrieb	7,00 Cent
2. Netzentgelt (netto)	6,40 Cent
3. Abrechnung und Messung	0,60 Cent
	<hr/>
	14,00 Cent
<b>brutto</b>	<b>16,66 Cent</b>

# Strompreis bei Vor-Ort-Strombezug aus BHKW

## A. Belastung mit Abgaben und Steuern (pro kWh)

1. Stromsteuer	0,000 Cent
2. Konzessionsabgabe	0,000 Cent
<b>3. EEG-Umlage</b>	<b>6,170 Cent</b>
4. KWKG-Aufschlag	0,000 Cent
5. Umlage nach § 19 StromNEV	0,000 Cent
6. Offshore-Haftungsumlage	0,000 Cent
7. Umlage für abschaltbare Lasten	0,000 Cent
	<hr/>
	6,170 Cent
<b>brutto</b>	<b>7,342 Cent</b>

## B. Nicht staatliche Kosten (pro kWh)

1. Brennstoffbeschaffung	7,00 Cent
2. Netzentgelt (netto)	0,00 Cent
3. Abrechnung und Messung	0,60 Cent
	<hr/>
	7,60 Cent
<b>brutto</b>	<b>9,04 Cent</b>

## Kostenvergleich

### Strompreis bei

Strombezug aus öffentlichem Netz 29,289 Cent

Strombezug aus BHKW 16,382 Cent

---

**Kostenvorteil 12,907 Cent (!)**

Bei einem Jahresverbrauch von 3.500 kWh entspricht das 451,75 EUR.

---

## Realisierung von Energiekonzepten durch die Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen und Energiedienstleister haben grundsätzlich die gleichen Ausgangsvoraussetzungen.

Das Wohnungsunternehmen kann keine zusätzlichen Vorteile generieren, wenn es das Projekt in Eigenregie umsetzt.

---

## Ende der Präsentation!

Kontakt:

Dr. Andreas Klemm

Rechtsanwalt

Königsallee 33 | 40212 Düsseldorf

Telefon 0211 – 1 75 20 50 – 0

Telefax 0211 – 1 75 20 50 – 5

E-Mail: [klemm@pro-advo.de](mailto:klemm@pro-advo.de)