
AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft
Darmstadt, 13.06.2013

Strategische Implikationen der Energiewende für die Wohnungswirtschaft

Dipl.-Phys. Ingrid Vogler
Referentin Energie / Technik / Normung

Implikation der Energiewende für Wohnungsunternehmen:

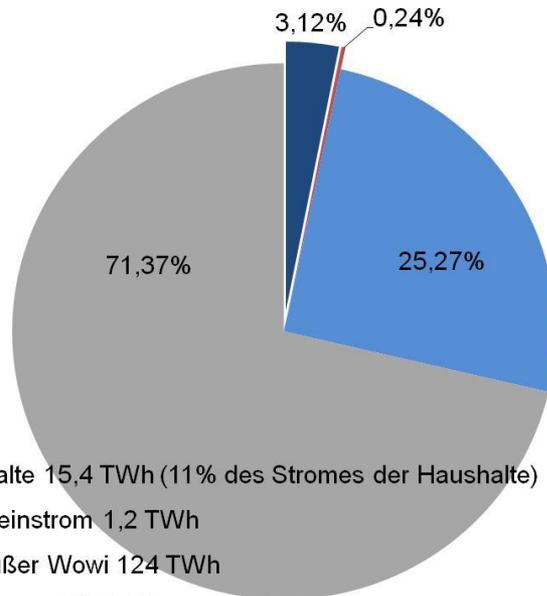
- **Aspekte der Wärmeversorgung der Bestände**
- **Aspekte und Problemfelder der Stromversorgung**

Die deutsche Energiewende: In der öffentlichen Diskussion auf Strom fixiert



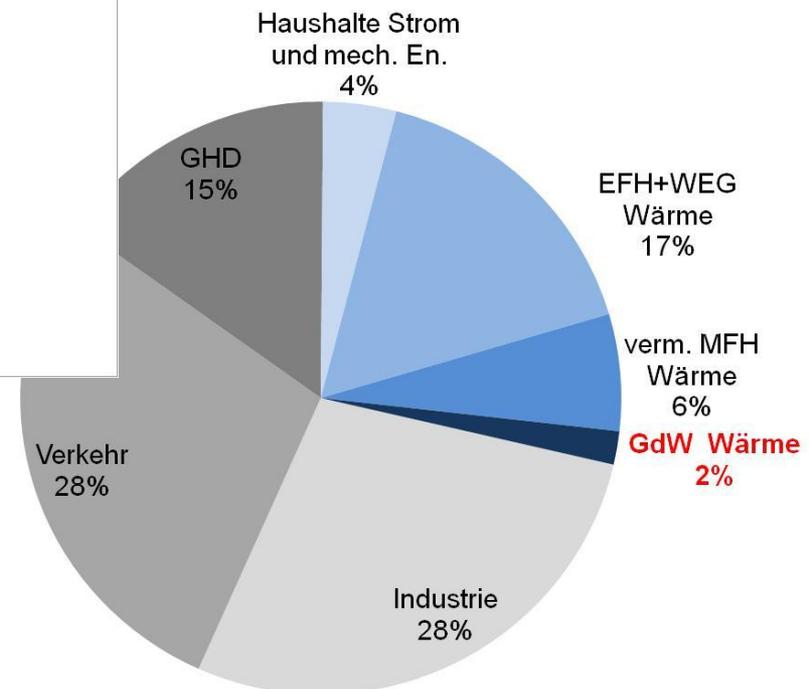
Anteile der Mieter der Wohnungswirtschaft am Strom- und Endenergieverbrauch

Strom



- Wowi Haushalte 15,4 TWh (11% des Stromes der Haushalte)
- Wowi Allgemeinstrom 1,2 TWh
- Haushalte außer Wowi 124 TWh
- restliche Sektoren 351 TWh

Endenergie



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:

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

Wohnungswirtschaft ist zum Wärmemarkt gut aufgestellt



The image shows two overlapping GdW position papers. The top paper is titled "GdW Position Paper" and "Strategy of the Housing Industry for Implementing Energy Efficient Buildings". It is dated "November 2012". The bottom paper is titled "GdW Position" and "GdW Energy Forecast 2050". It contains the text: "Refurbishment Roadmap" in Accordance with the Energy Concept of the Federal Government of Germany for the Real Estate Portfolios Managed by GdW Enterprises. It is dated "March 2013".



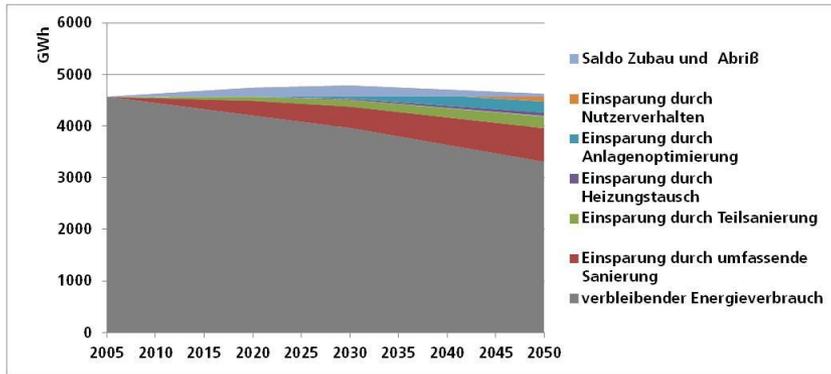
The screenshot shows the BUILD UP website. The logo features the text "BUILD UP" with a colorful house icon. Below it is the tagline "energy solutions for better buildings". The navigation menu includes Home, News, Events, Publications, Links, Cases, and Tools. The current page is "GdW Energy Forecast 2050". It features social media sharing buttons for Google+, Facebook, Twitter, and LinkedIn. A "Show more details" button is also present. The source languages are listed as English and German. A download link for "GdW Energy-Forecast.pdf (1.38 MB)" is available under the "Documentation" section.

<http://www.buildup.eu/publications/36348>

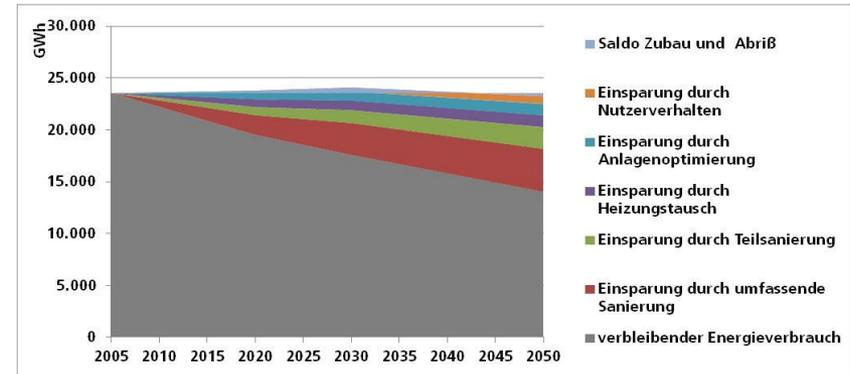
<http://www.buildup.eu/publications/33140>

Ergebnisse der Energieprognose nach Märkten

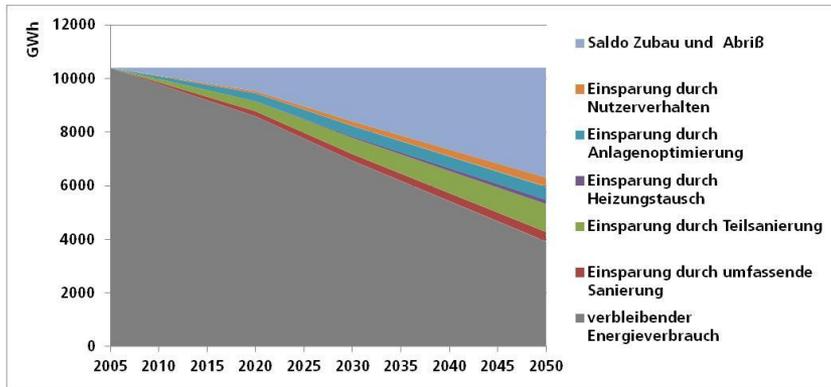
Markt 1: hoher Mod.stand, wachsend (11%)



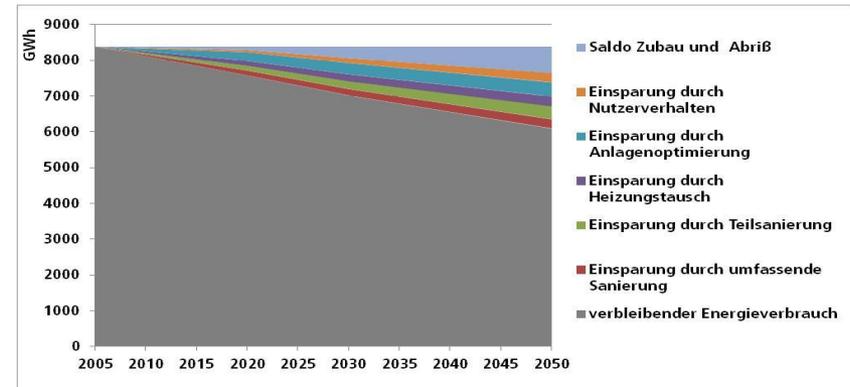
Markt 4: mittlerer Mod.stand, wachsend (43%)



Markt 3: hoher Mod.stand, schrumpfend (27%)



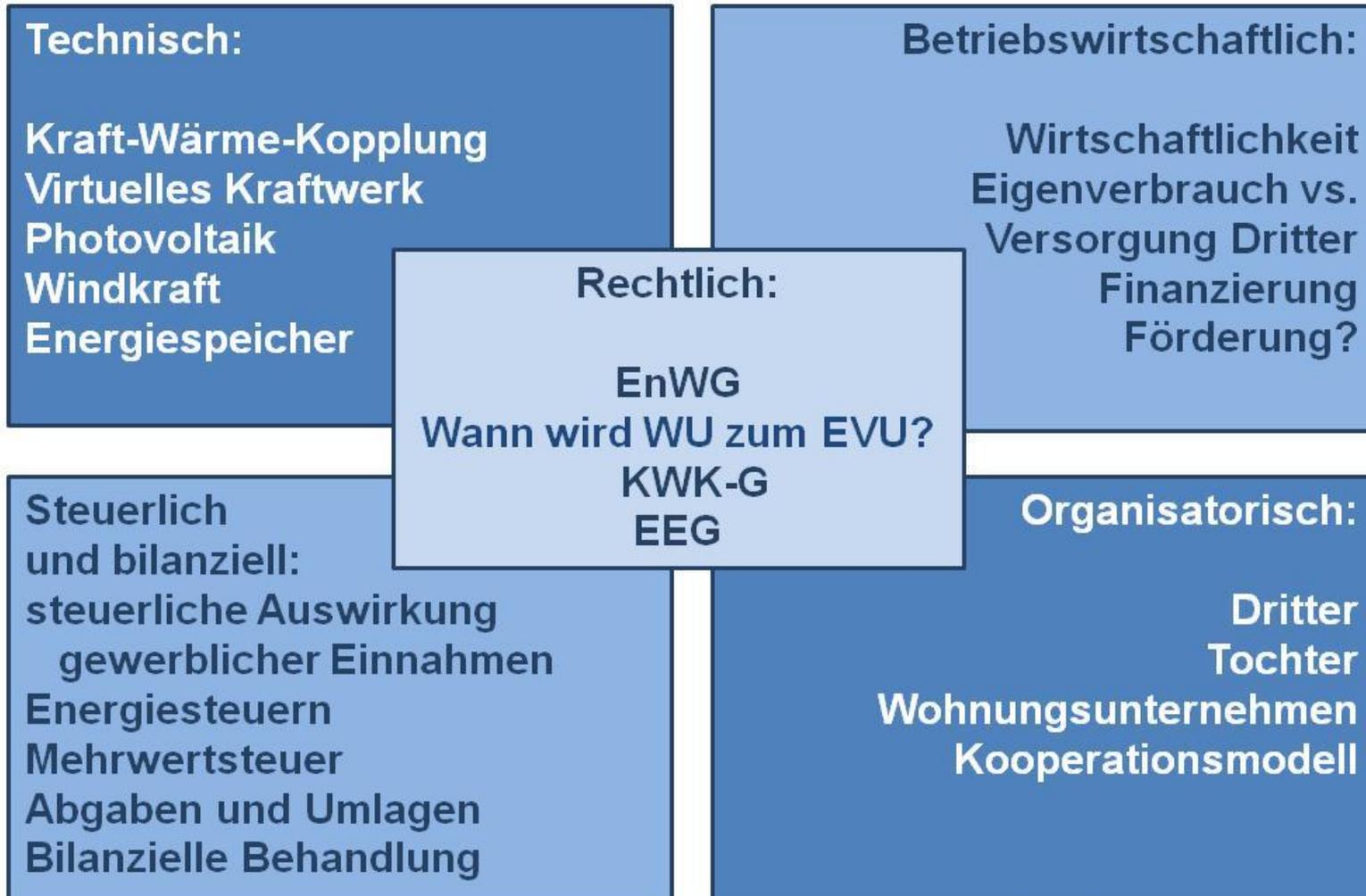
Markt 6: mittlerer Mod.stand, schrumpfend (15%)



- **Keine neuen Hemmnisse durch politische Maßnahmen schaffen (EnEV, EEWärmeG)**
- **Bestehende Hemmnisse beseitigen (GewStG)**
- **umsichtige und planbare Weiterentwicklung der bestehenden Rechtsetzung auf Basis guter Evaluation**
- **KfW-CO2-Gebäudesanierungsprogramm über 2014 hinaus aus dem Haushalt verstetigen**
- **Forschung und Entwicklung: Es fehlen**
 - **Möglichkeiten, mit überschaubaren Investitionen größere Energiemengen einzusparen,**
 - **Vorschläge für die Weiterentwicklung der Fernwärme- und Gasnetze (Dekarbonisierung, Preise)**

- **Wie können Gebäudeeffizienz und Energieversorgung (insb. Fernwärme) optimal im Sinne sozialverträglicher, wirtschaftlicher und umweltschonender Ergebnisse zusammenarbeiten?**
- **Welche Formen der Speicherung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes sind sinnvoll, z. B. elektrische Speicherung oder Speicherung von Strom als Wärme?**
- **Wie können bzw. sollten Maßnahmen zum Klimaschutz in Deutschland und im globalen Kontext zusammengehen?**
- **Wie belastbar sind Klimadaten zu bereits erfolgten und zu weiter erwartenden Klimaveränderungen und in welchem Umfang müssen Neubau und Modernisierung von Gebäuden darauf reagieren?**
- **Welche Rahmenbedingungen müssen gegeben sein, damit im Quartier Strom erzeugt und lokal genutzt werden kann?**

Dimensionen der Stromerzeugung durch Wohnungsunternehmen



Problemfelder:

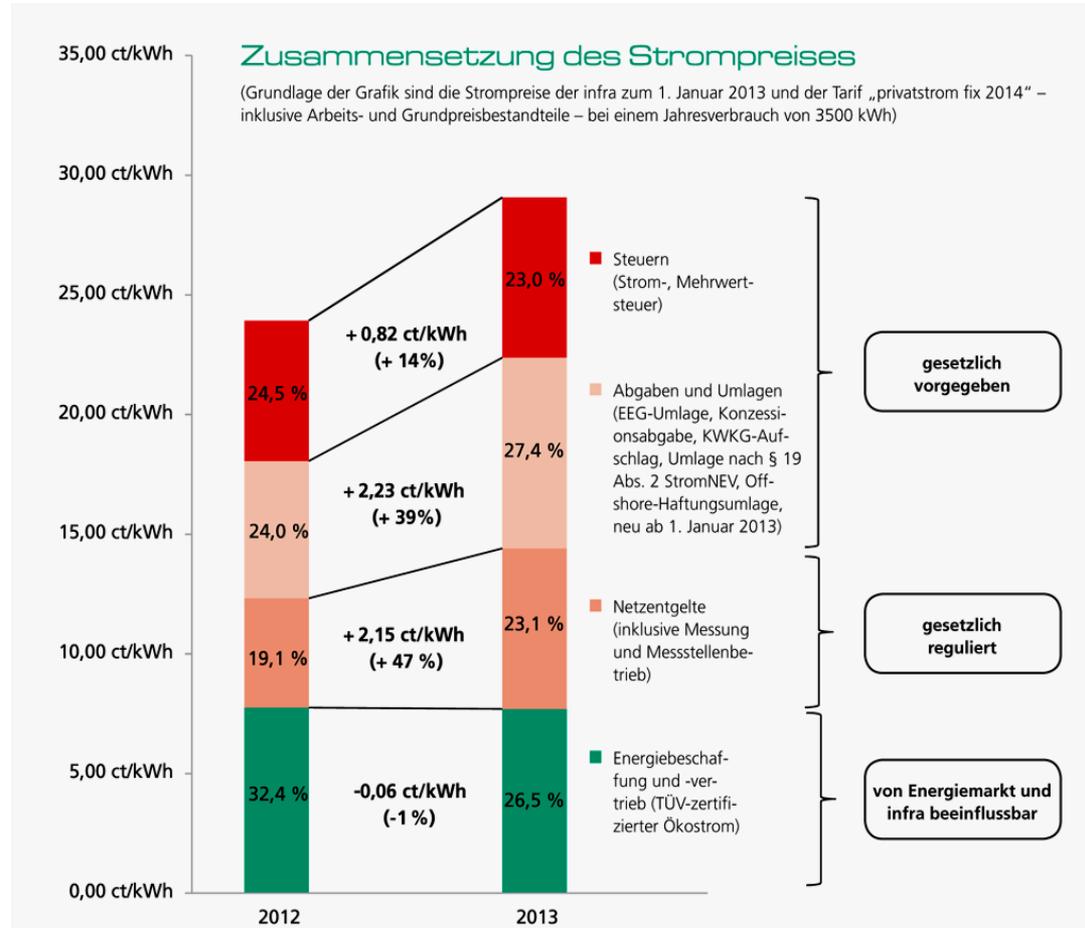
1. Steuern und Abgaben

Steuern und Abgaben bei verschiedenen Erzeugungsmodellen kaum planbar.

Es fehlen Analysen für das Gesamtsystem, um zu planbaren Aussagen über die Entwicklung der Netzentgelte, der Steuern und Umlagen zu kommen.

Betrieb von Arealnetzen?

Eigenverbrauch?



Dezentrale Energieerzeugung: Strompreisbestandteile

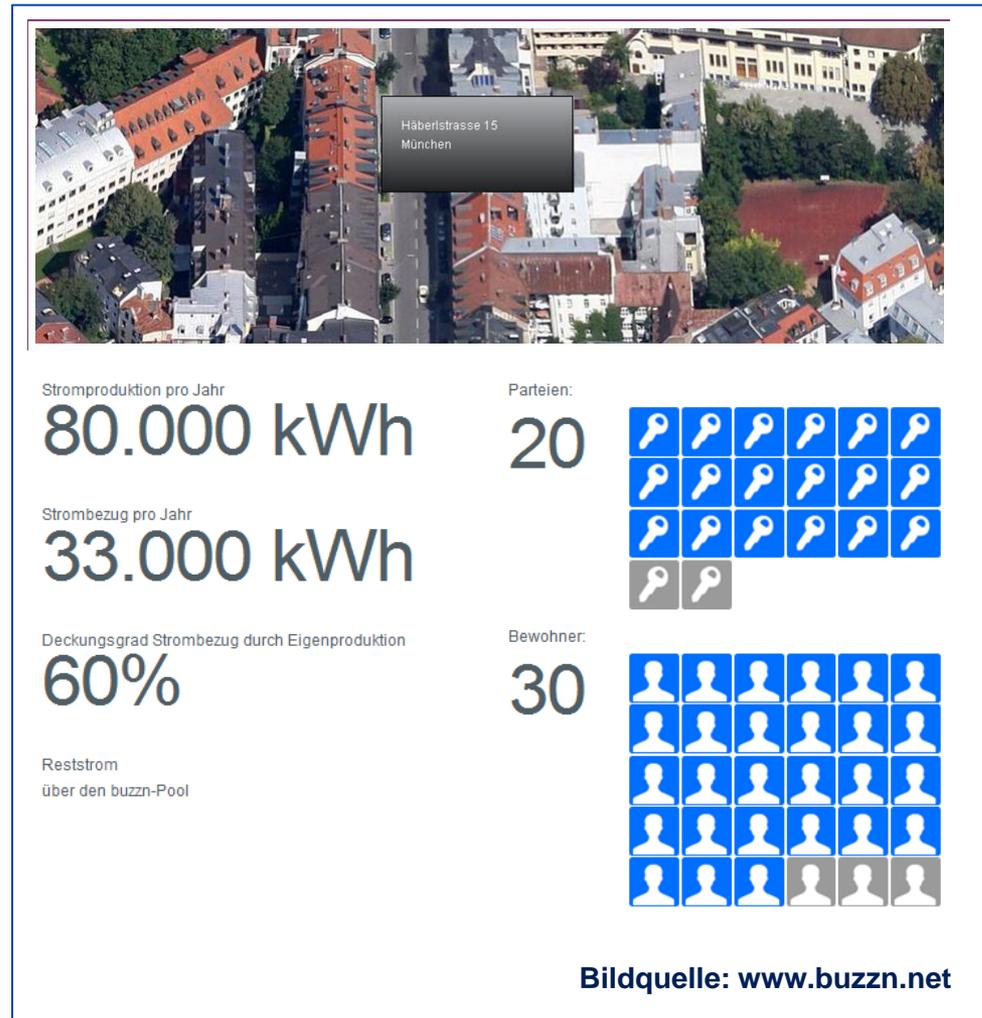
		EEG-Umlage	Netz-entgelt	Strom-steuer
Eigen-verbrauch	Mit eigener Leitung (Aarealnetz)	-	-	-
	Über das öff. Netz im räuml. Zusammenhang	-	x	x
	Über das öff. Netz ohne räuml. Zusammenhang	x	x	x
Strom-lieferung	Mit eig. Ltg. in unmittelb. räuml. Nähe / Solarstrom	(x) vermindert	-	-
	Mit eig. Ltg. in unmittelb. räuml. Nähe / kein Solar	x	-	-
	Mit eig. Leitung in unmittelb. räumlicher Nähe	x	-	-
	Über das Netz im räuml. Zus.hang - bis 2 MW	x	x	-
	Über das Netz ohne räuml. Zusammenhang	x	x	x

Problemfelder:

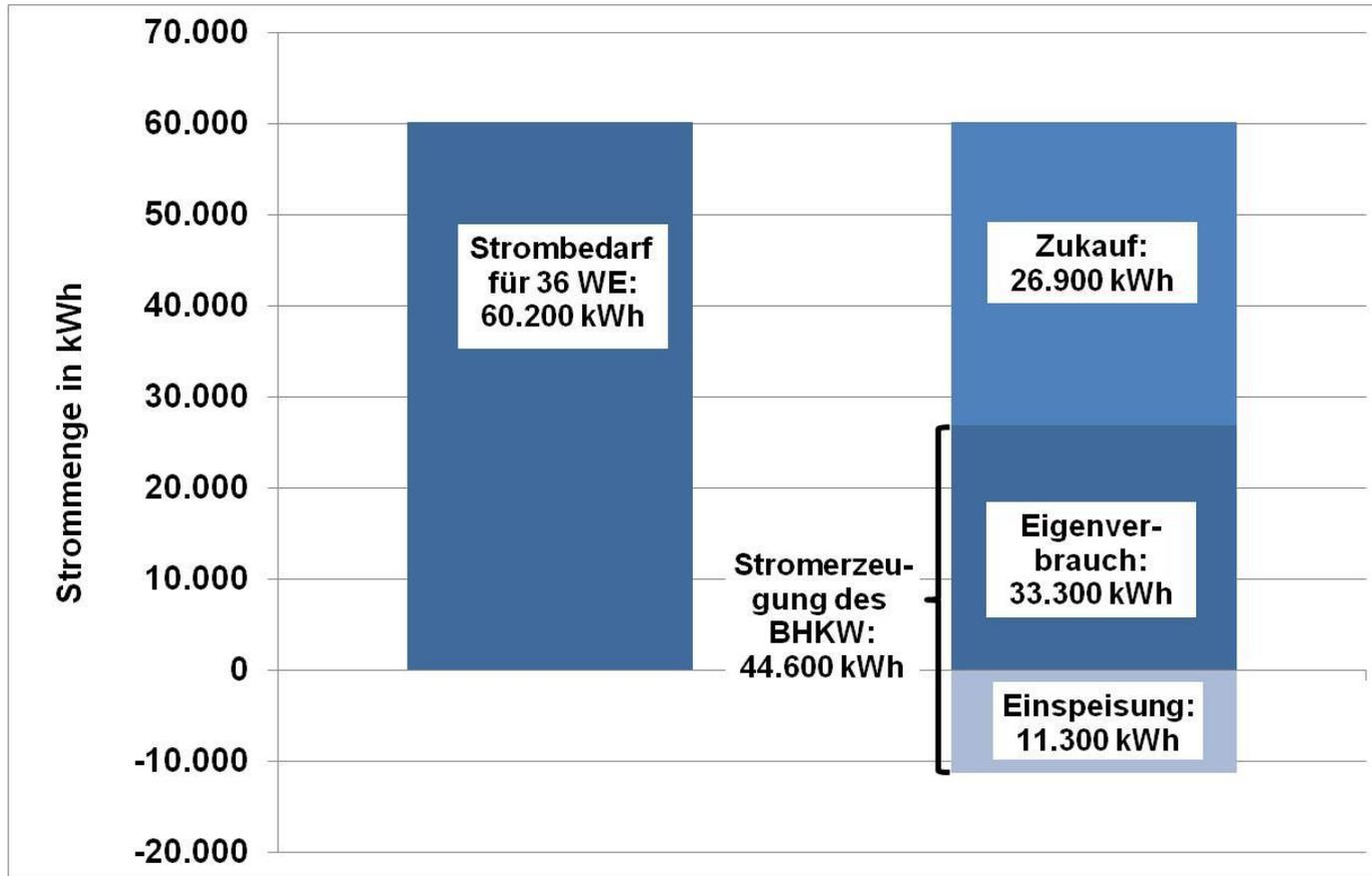
2. Stromverkauf an Mieter

Stichworte:

- **Eigenbedarf**
- **Räumlicher Zusammenhang**
- **Liberalisierter Strommarkt**
- **Energieversorger nach EnWG**
- **Vetragsgestaltung**
- **Zählermanagement**
- **Strommanagement**
- **Strom als Betriebskosten (Wogeno)**
- **Kooperation**



Beispiel für die Strombilanz eines BHKW



Einsatz eines BHKW in einem Gebäude mit 36 WE und geringem Strombedarf der Haushalte (1.679 kWh pro WE)

Problemfelder:

3. Steuerliche Benachteiligung

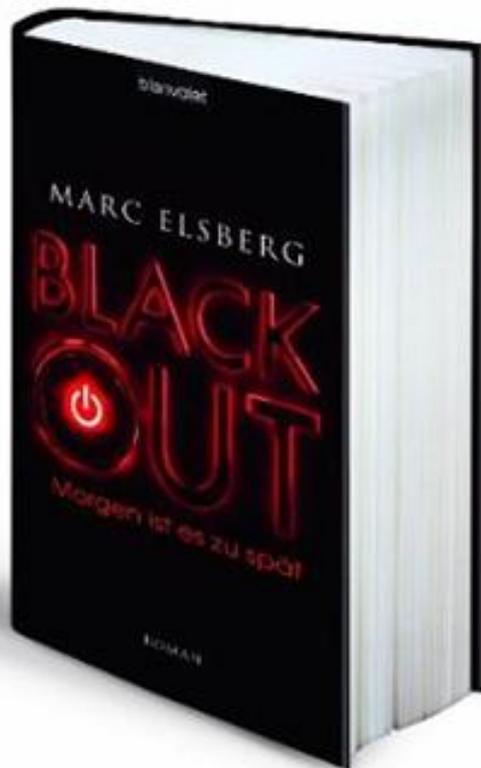
Betrieb eines BHKW führt zum Verlust der "gewerbsteuerlichen erweiterten Kürzung" im Bereich der Vermietung.

Dies gilt auch für Photovoltaikanlagen.

Die Aufnahme der Stromerzeugung für Mieter in den Katalog der zulässigen Nebentätigkeiten wäre

- nicht nur komplett steuerneutral, sondern
- würde für den Part Stromerzeugung zu zusätzlichen Steuereinnahmen führen.





Achtung Stromausfall: Wenn im Land die Lichter ausgehen

Deutschlands Stromversorgung gilt als besonders leistungsfähig. Das System ist hochkomplex und befindet sich im Umbruch. Genau das macht es extrem verletzlich. Was passiert, wenn der Strom plötzlich ausfällt? Nur wenige Immobilienunternehmen wie die Berliner WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg bereiten sich auf den Ernstfall vor.



- **Die Energiewende braucht Handeln im Gesamtpaket aus allen Bausteinen**
- **Die Wohnungswirtschaft ist im Wärmebereich gut aufgestellt**
- **Im Strombereich ist eine Umbewertung im Gange: Dezentrale Stromerzeugung wird an Bedeutung gewinnen, Strom und Wärme werden näher zusammenrücken**
- **Gesucht sind Konzepte, die die Strom- und Wärmeversorgung zu planbaren und akzeptablen Kosten ermöglichen und die Versorgungssicherheit erhalten**