

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Beitrag des GdW

zur Konsultation "Roadmap für die Entwicklung einer zukünftigen Strategie bezüglich einer intelligenten Integration der Energiesektoren"

Stand 23. April 2020

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: oener@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Beitrag des GdW zur Konsultation "Roadmap für die Entwicklung einer zukünftigen Strategie bezüglich einer intelligenten Integration der Energiesektoren"

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Der GdW begrüßt die Roadmap für die Entwicklung einer zukünftigen Strategie zur intelligenten Integration der Energiesektoren. Ziel ist es, ein dezentralisiertes digitales Energiesystem zu schaffen, in dem die Konsumenten ihre eigenen energetischen Entscheidungen treffen können. Zum letztgenannten Aspekt möchten wir folgende Hinweise anmerken:

Im europäischen Kontext hat die Liberalisierung des Strommarktes in Deutschland dazu geführt, dass Stromerzeugung, Stromnetz sowie Messwesen getrennt wurden. Das Stromnetz fällt als regulierter Bereich teilweise unter staatliche Aufsicht. Der Stromabsatz ist marktlich organisiert. Das Messwesen ist eine Mischung aus Grundzuständigkeit und freiem Markt. Der regulatorische Rahmen der Energiewirtschaft ist mittlerweile hochkomplex. Zwischen Stromerzeugung, Netz und Messwesen sind aufwändige Marktprozesse etabliert, die für einen lokalen Kleinstmengenproduzenten nicht nachvollziehbar sind.

Die Stromerzeugung bietet dem Kunden als Letztverbraucher Strom an. Unter anderem sind der Haushaltskunde und der Ladepunkt für E-Mobile als Letztverbraucher definiert. Die Stellung als Letztverbraucher garantiert einfache und schnelle Wechselprozesse, Informationsrechte, kurzlaufende Vertragszeiten u.v.m. für den Kunden.

Die genannten rechtlichen Erfordernisse gelten gleichermaßen für den Verkauf von lokalem Strom aus EE. Für Wohnungsunternehmen ist der Verkauf von eigenem Lokalstrom an Endkunden (Mieter) rechtlich, bürokratisch sehr aufwändig bzw. teilweise rechtlich gar nicht möglich. Sofern der Verkauf zulässig ist, sind die Prozesse im Vergleich zum Hauptgeschäft nicht lohnenswert. Damit es leistbar wird, sind erhebliche Vereinfachungen für die ortsgleiche Erzeugung und Verkauf/Verbrauch notwendig. Diese Vereinfachungen sollten im EU-Recht festgelegt werden, damit in den EU-Mitgliedsstaaten einheitliche Regelungen gelten.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich ein Kunde im Widerspruch zu einem Systemgedanken ausschließlich eigennutzenmaximierend verhält. Der Eigennutzen wird über geringe Preise wahrgenommen. Verfügbare Leistung, Ausfallsicherheit oder aber auch geringe Emissionen bei der Erzeugung spielen eine untergeordnete bzw. gar keine Rolle. Ökostromtarife sind nur marktgängig, wenn sie im Bereich der

üblichen Stromversorgung liegen. Insbesondere unterdurchschnittliche Einkommen sind dabei ökonomisch fast gezwungen, den Eigennutzen nach dem Preis auszurichten.

Der Eigennutzen steht auch bei der E-Mobilität im Vordergrund. Nur fließen hier neben dem Preis noch andere Aspekte in den Eigennutzen. Z.B. möchte der E-Mobilfahrer zuerst sein Auto in kürzester Zeit geladen haben, auch wenn er es nicht benötigt. Allein die Möglichkeit, dass er es kann, um ein vollgetanktes Auto zu haben, veranlasst ihn so zu handeln, unabhängig davon, ob er ein lokales Netz überlastet oder nicht. Der Vermieter muss bspw. deshalb rechtlich in der Lage sein, ein Lademanagement vorzunehmen (vornehmen zu lassen).

Emissionsarme Strom- und Wärmeerzeugung, Ladestromversorgung, Erzeugung von erneuerbarem Strom sind investitionsintensive Prozesse, eine Verschmelzung bzw. eine emissionsoptimierende Kombination ebenso. Diese Investitionen müssen im Rahmen von kalkulierbaren Geschäftsmodellen refinanziert werden. Sie führen aber nicht automatisch zu günstigen Preisen. Günstige Preise im Bereich Strom und Wärme sind derzeit nur mit betriebswirtschaftlich abgeschriebenen Techniken möglich.

Insofern besteht mit den derzeitigen Regelungen ein unauflösbarer Widerspruch zwischen planbaren Investitionen in erneuerbare Techniken und den Freiheitsgraden der Letztverbraucher.

Dies wird umso schwieriger, wenn es um die Verknüpfung von verschiedenen Sektoren, wie Strom, Wärme und Mobilität, geht. Wärmeseitig lässt sich ein Gebäude oder ein Quartier für sich betrachtet zwar ohne rechtliche Einschränkungen optimieren. Jedoch besteht hier das sogenannte Nutzer-Investor-Dilemma.

Stromseitig kann kein Verbraucher verpflichtet werden, Lokalstrom zu beziehen. Dies gilt auch für den Ladestrom. Besonders wichtig wäre daher, das System "Gebäude" bzw. "Gebäudeverbund" einzuführen und daran die stromseitigen Regelungen auszurichten, um im Gleichlauf mit der Wärmeversorgung zu stehen. Wichtig wäre also die Gleichstellung eines Gebäudes inklusive seiner Mieter und Ladestationen als Letztverbraucher. Nur dann kann eine Optimierung stattfinden. Es muss hierfür in Kauf genommen werden, dass nicht jeder Nutzer das für ihn billigste Angebot nutzen kann. Dafür bekommt er jedoch ein verlässliches, langfristig stabiles Angebot, da auch die Vertragslaufzeit zur Refinanzierung der erneuerbaren Energieanlage entsprechend lange läuft. Um Fehlallokationen zu vermeiden sind Leitplanken in Abhängigkeit vom Marktpreis zu definieren.

Zusammenfassend:

Damit die dringend notwendigen Investitionen in die lokale Stromerzeugung, insbesondere in Photovoltaik-Anlagen - aber für schlüssige Energiekonzepte auch in BHKW - und in die damit verbundenen Mieterstromprojekte sowie Beiträge zur Elektromobilität möglich werden, müssen überall dort, wo es Anforderungen an einen räumlichen systematischen Zusammenhang gibt, Möglichkeiten gefunden werden, die Rechte von Letztverbrauchern soweit zu beschränken, dass sie mit der Zielsetzung von lokaler Energieerzeugung in Einklang

gebracht werden. Dies betrifft insbesondere die Definition des Letztverbrauchers und die Definition von Kundenanlagen.

Mit Blick auf die Gesamtregulierung halten wir darüber hinaus eine drastische Vereinfachung für die Erzeugung und Nutzung von Strom im lokalen Zusammenhang für notwendig.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: oener@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>