

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

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

© GdW, 1. Auflage, Juni 2012



Einleitung

Die Wende in der Energiepolitik der Bundesrepublik Deutschland, mit dem Ausstieg aus der Kernenergie einerseits und den bereits formulierten CO₂-Reduktionszielen andererseits, hat für den Standort Deutschland weitreichende Konsequenzen.

Diese, unter dem Eindruck der Katastrophe in Fukushima beschlossene Wende, die hinsichtlich ihrer zukünftigen Ausgestaltung nicht zu Ende durchdacht war, findet derzeit fast ausschließlich im Stromsektor sowie weitgehend unkoordiniert statt und bedeutet für den Industriestandort Deutschland ein gewaltiges Experiment. Einige wesentliche Themen, wie z. B. die Gestaltung der zukünftigen Netzarchitektur und der weitere Netzausbau, die Thematik der Systemintegration, die Einbindung von Speicherelementen sowie die Gestaltung von Anreizen zur Erhöhung der Energieeffizienz bedürfen der weiteren intensiven Bearbeitung. Es muss sichergestellt werden, dass die Energie jederzeit bundesweit zu ihren Abnehmern transportiert werden kann (Versorgungssicherheit) und dies zu Preisen, die gegenüber global agierenden Wettbewerbern konkurrenzfähig sind (Wettbewerbsfähigkeit).

Die Umsetzung bietet eine Vielzahl von neuen Chancen und Geschäftsoptionen. Auch für die Wohnungswirtschaft hat dies weitreichende Implikationen. Es gilt, innerhalb der Energiewende eine eigenständige Position zu entwickeln und eine aktive Rolle gerade auch im politischen Umfeld einzunehmen – und wo möglich auch mitzugestalten.

Als Beitrag zur bundesweiten CO₂-Reduktion setzt die Politik insbesondere auf Energieeinsparungen im Immobilienbestand. Die Immobilienwirtschaft ist durchaus auf dem Laufenden, was die energetische Bewirtschaftung und Dämmung der Immobilien angeht, was anhand der aktuellen Sanierungsraten und des erreichten niedrigen Energieverbrauchs in der Wohnungswirtschaft deutlich sichtbar wird.

Von der Politik erwartet die Immobilienwirtschaft ein höheres Maß an Stabilität und damit auch an Investitionssicherheit für das eigene Geschäft und Vertrauen in die Kompetenz der Partner. Zurzeit werden Standards in kurzen Abständen verändert und stehen im deutlichen Missverhältnis zu Investitionsdauer und -zyklen.

Die von der Politik geforderten Investitionen sind in der erwarteten Form voraussichtlich nicht zu leisten. Die Immobilienwirtschaft will daher neben der Kritik an den immer weiter verschärften Anforderungen für die Energieeffizienz von Einzelgebäuden auch konkrete Wege gehen und alternative Lösungen und Konzepte aufzeigen. Dazu gehört die Analyse der Chancen der dezentralen Stromversorgung und Einbindung der Gebäude in Stromversorgungskonzepte.



1. Rolle der Wohnungswirtschaft

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind die Bewältigung des demografischen Wandels und des Wandels der Energieversorgung einschließlich der Verbesserung der Energieeffizienz die wichtigsten Zukunftsthemen. Die Wohnungsunternehmen wollen – im Rahmen ihres Beitrags zur Energiewende – alle wirtschaftlich und sozial vertretbaren Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs und zur Steigerung der Energieeffizienz in ihren bewirtschafteten Beständen ergreifen und aktiver Teil der Energiewende sein.

Die Ziele der Energiewende sind deshalb ein wichtiger Teilaspekt der Bestandsentwicklung bei den Wohnungsunternehmen. Städtebauliche, demografische, energetische und soziale Gesichtspunkte müssen miteinander verknüpft werden. Die drei Dimensionen – ökologisch, sozial und ökonomisch – sind miteinander in Ausgleich zu bringen. Keine der drei Dimensionen darf auf Kosten einer anderen maximiert werden.

Der Gesamtbeitrag der Wohnungsunternehmen zum Klimaschutz kann allerdings auch bei großen Anstrengungen nur begrenzt bleiben, denn die Wohnungsunternehmen tragen nur mit weniger als 2 % zu den energiebedingten CO₂-Emissionen in Deutschland bei. Es muss auch darauf hingewiesen werden, dass Klimaschutz und Verminderung des Treibhausgasausstoßes weltweit zu lösende Probleme sind. Selbst wenn die Wohnungswirtschaft ihre Bestände komplett CO₂-frei mit Wärme und Warmwasser versorgen könnte, würden damit nur ca. 12 Mio. t CO₂ jährlich eingespart werden können. Der GdW unterstützt deshalb die von Prof. Radermacher entwickelte Doppelstrategie. Doppelstrategie bedeutet in diesem Kontext, vor Ort alles zu tun, was unter wirtschaftlichen Aspekten möglich ist und in Ergänzung zu den Maßnahmen vor Ort eine neue internationale Strategie zu entwickeln. Die negativen Konsequenzen eines nicht gelösten Weltklimaproblems werden uns irgendwann erreichen, egal welcher Beitrag vor Ort geleistet wurde.

Eine wichtige Voraussetzung zur Erreichung der Klimaschutzziele vor Ort ist die Entscheidungsfreiheit der Unternehmen über die Maßnahmen. Jegliche Technologievorgaben, z. B. Einsatzpflichten für erneuerbare Energien im Gebäudebestand, sind unangemessen. Auch Dämmung alleine oder in besonderer Dicke bringt keine Energiewende.

Erhebliche Chancen im Rahmen der Energiewende sieht die Wohnungswirtschaft in der dezentralen Energieerzeugung im Gebäudebereich, sei es durch die Nutzung von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, durch Geothermie oder auch durch den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen. Für die Zukunft geht es vor allem auch darum, diese zu vernetzen und in größere Lösungen einzubinden. Eine weitere Möglichkeit, für die die Branche zur Verfügung steht, ist die Zwischenspeicherung temporär überschüssiger Elektroenergie, sei es über zukünftige Stromspeicher oder über das Medium "Wärme". Damit kann die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mittel- bis längerfristig einen erheblichen Beitrag zur Versorgungsstabilität und auch Netzstabilität leisten.

Im Bereich von Forschung und Entwicklung sind in diese Richtung dringend mehr Investitionen notwendig. Die Speichermedien müssen weiterentwickelt werden, die momentan bestehende strikte Trennung zwischen Strom und Wärme muss für solche energieproduzierenden und -speichernden Gebäude aufgehoben werden.



2. Wohnungswirtschaftliche Fragen

Die Energieerzeugung über die Wärmeversorgung der eigenen Bestände hinaus stand bisher nicht im Fokus der Immobilienwirtschaft.

Für die Immobilienwirtschaft stellt sich demzufolge die Frage, welche strategischen Ziele sie als Antwort auf den Wandel in der Energiepolitik entwickelt.

Soll die Immobilienwirtschaft in die zukünftige Energieerzeugung, d. h. in die Stromerzeugung oder Wärmeerzeugung für Dritte, eintreten und damit zum Player im Energiemarkt werden? Welches sind die Chancen und Risiken?

Entwickeln sich Immobilien, die regenerative Energien nutzen, anders als der Markt? Hat der Einsatz erneuerbarer Energien ein höheres Attraktivitätspotenzial für zukünftige Mieter?

Grundsätzlich spielen die betriebswirtschaftlichen Aspekte die wesentliche Rolle für alle Investitionen, jedes Unternehmen braucht am Ende ein positives Ergebnis. Eine Vorbereitung auf die mit der

Energiewende erwarteten Veränderungen und Umbrüche erscheint notwendig. D. h. jetzt ist das Know-how (technisch und kaufmännisch) zu entwickeln. Dezentrale Versorgung und Einbindung der Gebäude in Stromversorgungskonzepte sowie Herstellung von Transparenz hinsichtlich der Energieverbräuche werden zukünftig wesentliche Themen für die Immobilienwirtschaft sein.

Neben der tieferen fachlichen Durchdringung der möglichen Konzepte wird in den nächsten Schritten vor allem auch zu untersuchen sein:

- Wann wird ein Wohnungsunternehmen zum Energieversorgungsunternehmen im Sinne des Energiewirtschaftsrechtes (Elektrizitätsversorger, Gasversorger, Fernwärmeversorger)?
- Welche rechtlichen, steuerlichen, bilanziellen und sonstigen Folgen hat dies?
- Welche Regelungen verhindern (neben den schon bekannten) ein Engagement von Wohnungsunternehmen in der dezentralen Energieversorgung und Speicherung?
- Was muss geändert werden?
- Welche Klimaschutzbeiträge lassen sich aus dem skizzierten Engagement ableiten?
- Welche Unterstützung durch Forschungsmittel besteht für das Beschreiten dieser neuen Wege?



3. Wohnungswirtschaftliche Handlungsansätze

Wohnen und Heizen müssen einfach und bezahlbar bleiben. Neue Methoden und Systeme, wie z. B. neue Steuer- und Regelkonzepte oder last- und zeitabhängige Tarife etc., müssen für die Mieter überschaubar und beherrschbar bleiben. Es scheint derzeit, dass das Interesse daran nur bei einem eingeschränkten Kundenkreis vorhanden ist. Die Akzeptanz in der breiten Bevölkerung hinsichtlich der Energiewende sowie dem vermehrten Einsatz von regenerativen Energien ist vorhanden – nun muss daran gearbeitet werden, dass zusätzliche finanzielle Anforderungen diesbezüglich notwendig sind und ebenfalls akzeptiert werden. Die Energiewende ist nicht zum Null-Tarif zu haben – dazu sind die insgesamt zu leistenden Aufwendungen insgesamt zu groß.

Im Folgenden werden einige Technologien sowie Optimierungsmöglichkeiten kurz vorgestellt und besprochen. Gleichwohl kann an

dieser Stelle keine Gesamtschau des jeweiligen Themensegments geliefert werden.



Handlungsansatz: Virtuelles Kraftwerk

Die grundsätzliche Kopplung der Strom- und Wärmegewinnung bringt eine wesentlich erhöhte Ausnutzung der eingesetzten Brennstoffe. Hinsichtlich der schon seit längerer Zeit eingesetzten und bislang wärmegeführt betriebenen dezentralen Blockheizkraftwerke hat sich gezeigt, dass die Wirkungsgrade der jeweiligen Anlagen deutlich erhöht werden können, wenn die Anlagen stromgeführt betrieben werden. Durch die Einbindung großer Wärmespeicher in das System können die Laufzeiten des Blockheizkraftwerks (BHKW) optimiert werden. Derzeit wird geprüft, ob dies auch für den Einsatz von elektrischen Speichern gelten könnte – erste Erkenntnisse zeigen jedoch, dass auf Ebene eines einzelnen Blockheizkraftwerks dies wirtschaftlich aktuell als noch nicht als tragbar erscheint.

Gleichwohl ist zu sehen, dass weitere Optimierungspotenziale bestehen, die aktuell nicht ausgenutzt wurden: die Einbindung vieler dezentraler Energieanlagen in ein überlagertes, intelligentes Netz und die optimierte Steuerung des "Kraftwerksparks" aus einer Leitwarte heraus. Auf diesem Gebiet ist man – gerade in jüngster Zeit – entscheidende Schritte vorangekommen: Aktuell gibt es immer mehr Anbieter sogenannter "virtueller Kraftwerke", die die optimierte Steuerung der Anlage – unter Aufrechterhaltung des definierten Komfortprofils – übernehmen und in ein Gesamtoptimum des Systems einordnen.

Bei der Realisierung von "virtuellen Kraftwerken" in der Wohnungswirtschaft zeigen sich aktuell zwei Herausforderungen: Zurzeit gibt es noch keine ausreichenden Abnahmemengen dieser dezentralen Blockheizkraftwerke, so dass die wirtschaftlich dringend erforderlichen Stückkostenreduzierungen durch entsprechende Skaleneffekte "Economy of Scales" noch nicht ausgeprägt erreicht sind. Zum Zweiten stellt sich die Frage, wem die erreichten Optimierungserfolge gehören und wer die Anfangsinvestitionen leistet. Bei kleineren Beständen innerhalb des Optimierungsnetzes sind die notwendigen Anfangsinvestitionen zu groß, die Amortisationszeiträume derzeit noch unattraktiv lang. Hier ist Zusammenarbeit unverzichtbar und Grundlage des wirtschaftlichen Erfolgs. Ggf. ist darüber nachzudenken, ob es möglich ist, innerhalb von bestehenden "virtuellen Kraftwerken" – real oder wirtschaftlich abgegrenzt – Untereinheiten zu bilden, um insgesamt zu einer sinnvollen Größenordnung von zu steuernden Einheiten zu kommen, bei gleichzeitiger Möglichkeit, wirtschaftliche Erfolge den jeweiligen Unternetzen zuzurechnen.

Hier gilt es für die Wohnungswirtschaft, eine Vision zu entwickeln, zu vermitteln und ein entsprechendes Geschäftsmodell zu entwerfen.



Handlungsansatz: Windkraftanlagen

Die Nutzung der Windkraft ist heute fester Bestandteil der Stromerzeugung. Mit dem Stromeinspeisungsgesetz (1991) begann der Aufschwung der Windenergie in Deutschland und wurde durch das Gesetz für erneuerbare Energien EEG weiter forciert. Große Windkraftanlagen, Windparks Onshore (auf dem Land) und auch zunehmend Offshore in Nord- und Ostsee sind heute fester Bestandteil der Energieerzeugung in Deutschland.

Demgegenüber ist der Einsatz von kleineren dezentralen Windkraftanlagen im städtischen Raum noch recht jung und befindet sich in der Erforschung und Erprobung. Auch hat die Politik ihr Augenmerk zurzeit insbesondere auf die großen Windanlagen gerichtet und die kleineren Anlagen müssen sich ihre Anerkennung (Finanzierung) erst erkämpfen, ihnen fehlt die Lobby.

Für die kleineren Windanlagen in der Stadt gelten andere Anforderungen zur Geräuschemission, Stabilität, Sichtbeeinträchtigung etc., um eine innerstädtische Akzeptanz zu erhalten. Auf Gebäuden eignen sich vor allem "Vertikalachser". Sie erfüllen am ehesten die genannten Anforderungen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass sich beim Einsatz dieser Anlagen Schwingungsprobleme ergeben, an deren Lösung zurzeit gearbeitet wird.

Kleine Windanlagen sind unter den heutigen Rahmenbedingungen (Kosten, Förderung) schwerlich wirtschaftlich zu betreiben. Dem günstigen Standort (möglichst hohe Gebäude) kommt hohe Bedeutung zu. Sinkende Preise sind auch hier wie bei allen übrigen Erzeugungseinheiten durch industrielle Großproduktion zu erwarten. Die Entwicklung ist hier zurzeit noch nicht absehbar. Es ist aber zu erwarten, dass sich wie auch bei den großen Windkraftanlagen die Effizienz und Leistungsfähigkeit noch deutlich verbessert werden, bei gleichzeitigem Absinken der Kosten pro installiertem kW.



Handlungsansatz: Energiespeicher

Die Nutzung von Energiespeichern ist seit jeher Teil unseres Umgangs mit Energie. Klassischer Fall ist die in Kohle, Gas und Öl gespeicherte Energie: Sie bieten ein beliebig lagerbares und damit ein konstantes und stabiles Energieangebot. Die Umformung in elektrische Energie und die Steuerung und Anpassung der Leistung an die erforderlichen Bedarfe sind Bestandteil der täglichen Erzeugungsroutine.

Der intensive und weiterhin wachsende Einsatz von erneuerbaren Energien wie Wind und Photovoltaik mit stark fluktuierendem Leistungsprofil bedarf einer neuen Form der Kompensation und Balance. Die elektrische Leistung, die bei starker Sonneneinstrahlung oder auch starkem Wind erzeugt werden kann, fluktuiert und steht nicht so stabil zur Verfügung wie die in konventionellen Kraftwerken erzeugte Leistung. Letztere ist unabhängig vom Wetter oder der Tageszeit und ihr Leistungsprofil wird bedarfsorientiert gesteuert.

Gleichzeitig können erneuerbare Energien kurzfristig ein Überangebot an Strom liefern, während konventionelle Kraftwerke nicht kurzfristig und nicht unter eine Mindestleistung heruntergefahren werden können. Für die Herstellung dieser Balance wird in der Zukunft ein wesentlich größerer Mix aus Speichersystemen benötigt.

Zukünftig kann es sinnvoll sein, bei einem temporären Überangebot Strom in Gebäuden in Batteriespeichern (auch für Elektromobilität) zu speichern. Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, Strom in Form von Wärme zu speichern. Dies kann über Wärmepumpen erfolgen (Speicherung im Pufferspeicher oder in der Wärmespeicherkapazität des Gebäudes). Es könnten Wärmespeicher für Warmwasser befüllt werden, Speicherheizungen beladen oder überhaupt an oder in Gebäuden erzeugter Strom ohne Netzbelastung direkt zu Wärmezwecken verwendet werden. Die Physik bleibt zwar erhalten – vorrangig sollte Strom Arbeit verrichten, und seine Umwandlung in Wärme vernichtet diese wertvolle Fähigkeit. In einem Gesamtkonzept kann aber Strom zur Wärmeerzeugung ein sinnvoller Baustein sein und Stromerzeugung an oder in Gebäuden zur Netzstabilität beitragen.



Handlungsansatz: Photovoltaik

Mit der Sonnenenergie steht der Menschheit eine Energiequelle zur Verfügung, die den künftigen, noch steigenden Energiebedarf weitgehend ohne gefährliche Nebenwirkungen decken kann und zusätzlich positive Beschäftigungseffekte auslöst.

Die Weiterentwicklung der Solartechnik ist deshalb neben der Energieeinsparung und der rationellen Energieverwendung eine der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit.

Gerade in letzter Zeit sind durch die Bundesregierung weitreichende Entscheidungen hinsichtlich der Förderfähigkeit und -höhe von Solarstromanlagen in Deutschland gefällt worden: Manche gehen davon aus, dass damit die weitere Verbreitung der Solarstromerzeugung in Deutschland stark eingeschränkt werden wird. Zudem haben in der Folge einige Unternehmen der Solarbranche Insolvenz angemeldet – der Konkurrenzdruck, insbesondere aus China, wurde als zu groß empfunden.

Solarstromerzeugung wird gleichwohl weiter wachsen und einen Beitrag zur Stromproduktion der Bundesrepublik leisten. Die Preise für schlüsselfertige Anlagen haben sich gegenüber 2009 bereits halbiert.

Inwiefern ein Eigenbetrieb einer Photovoltaik-Anlage sinnvoll ist, muss nicht nur anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung, sondern auch steuerlich geklärt werden. Die Einnahme der EEG-Vergütung gilt als gewerbliche Einnahme. Sie führt damit zum Verlust der erweiterten Kürzung entsprechend Gewerbesteuergesetz (GewStG) und zum Verlust der Steuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften, wenn die 10 %-Grenze nach Körperschaftssteuergesetz (KStG) überschritten wird.

Bei Vermietung der Dachflächen an Dritte müssen die möglichen Risiken vertraglich eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.



4. Fazit

Für die Wohnungswirtschaft sind hervorragende technische Chancen vorhanden, aktive Konzeptionen im Rahmen des Energiewandels umzusetzen. Dazu steht ein Mix an technischen Lösungen, neuartigen Konzepten zur Erhöhung der Energieeffizienz und überlagernden Optimierungsszenarien zur Verfügung. Deren Umsetzung bedeutet einen additiven Beitrag zur Energiewende. Jetzt kommt es darauf an, die rechtlichen, steuerlichen, bilanziellen und betriebswirtschaftlichen Folgen eines entsprechenden Engagements der Wohnungswirtschaft zu prüfen. Bedeutsam ist, dass die Wohnungswirtschaft eine ausgewogene Mischung von ökologischer Notwendigkeit und ökonomischer Vernunft findet – und dies in Zusammenarbeit mit der Mieterschaft. Nur dann wird es gelingen, die neuartigen Realisierungskonzepte auch nachhaltig anzulegen und die notwendige Akzeptanz seitens der Mieter sowie der Politik zu finden.

Parallel dazu muss Wissens- und Umsetzungstransparenz für die Mitgliedsunternehmen geschaffen werden. Dazu wären Modellprojekte mit fördertechnischer und wissenschaftlicher Unterstützung sinnvoll, die für unterschiedliche Marktsituationen und Rahmenbedingungen unterschiedliche Handlungsoptionen hervorbringen. Werden so in der Breite einsetzbare Techniken identifiziert, kann die Wohnungswirtschaft einen nennenswerten Beitrag zum Klimaschutz erlangen.

Das Geschäft der Wohnungswirtschaft basiert auf langfristigen Investitionen, die zum Teil auf 50 Jahre Nutzungsdauer berechnet sind (Amortisationszyklen, Kapitaldienste). Dies steht z. T. im Widerspruch zum kurzfristigen Einsatz neuer Technologien, die sich erst im Einsatz bewähren müssen. Eine Anhäufung von Prototypen ("Technologieschrott") ist unbedingt zu vermeiden. Der Einsatz von Serienlösungen reduziert das Risiko und gewährleistet die erforderliche Investitionssicherheit. In dem aktuellen technologischen Wandel ist dies eine zentrale Herausforderung.

Des Weiteren muss der Politik die begrenzte Klimawirksamkeit eines separierten Fokus auf Heizung und Warmwasserbereitung in der Wohnungswirtschaft aufgezeigt werden. Die Wohnungswirtschaft trägt durch Beheizung sowie Warmwasserbereitung in ihren Beständen nur zu ca. 2 % der bundesdeutschen energiebedingten CO₂-Emissionen bei.

Die gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen werden zusammen mit der Energiewende eine Herausforderung bleiben. Die Wohnungswirtschaft muss eine aktive Rolle einnehmen und eigenständig Visionen und Konzepte für die Zukunft entwickeln und aktiv vertreten.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

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

Bildquellen:

Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG (S. 1)
Ingrid Vogler (S. 2 und 3)
Erbbauverein Moabit (S. 4)
Michael Vogelsang (S. 5)
LWB Leipzig (S. 6 und 7)
GWV Wittstock (S. 8)
Fotoatelier 2, Holtschneider und Peetz, GAG Köln (S. 9)