



# **> STADTWERKE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT –**

Partner für die Energiewende vor Ort

## IMPRESSUM

Herausgeber	Verband kommunaler Unternehmen e.V. (VKU) Invalidenstraße 91, 10115 Berlin Fon +49 30 58580-0, Fax +49 30 58580-100 www.vku.de, info@vku.de	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin Fon +49 30 82403-0, Fax +49 30 82403-199
Schutzgebühr	Diese Broschüre ist zum Preis von 15 EUR zu beziehen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Postfach 330755   14177 Berlin, Fon +49 30 82403-163, Fax +49 30 82403-179, bestellung@gdw.de	
Konzeption und Redaktion	Verband kommunaler Unternehmen (VKU) und GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen	
Gestaltung	Barbara Dunkl, München	
Bildnachweis	Titel, Seiten 8, 10, 12, 18: Shutterstock   Seite 21: bauverein AG   Seite 22: Cloud&Heat   Seite 25: KES Karlsruher Energieservice GmbH   Seite 26: Stadtwerke Mühlhausen   Seite 29: Hajo Dietz   Seite 31: Adam Sevens   Seite 33/34: Stadtwerke Zehdenick	
Dank gebührt allen Beteiligten und Mitwirkenden	Harald Behmer Maren Cornils Peter Clausen Ingeborg Esser  Christian Gebhardt  Gregor Heilmann Christian Herrmann Silke Köbe  Stefan Lochmüller Uwe Mietrasch Gita Müller Kerstin Niquet Patrik Ohst Frank Petzold Manfred Richter Dr. Manuel Rink Brigitte Schmidt Fabian Schmitz-Grethlein Matthias W. Send Anika Uhlemann Thomas Voigt Prof. Dr. Matthias Zabel  Gudrun Ziegler	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen bauverein AG Darmstadt Schleswiger Stadtwerke GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ProPotsdam GmbH Verband kommunaler Unternehmen e. V. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. N-Ergie Aktiengesellschaft Stadtwerke Zehdenick Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden e.G. KfW Bankengruppe Landeshauptstadt Potsdam Verband kommunaler Unternehmen e. V. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH Gransee Stadtwerke Karlsruhe GmbH Verband kommunaler Unternehmen e. V. Verband kommunaler Unternehmen e. V. HEAG Süd Hessische Energie AG (HSE) Verband kommunaler Unternehmen e. V. ESN EnergieSystemeNord GmbH Forschungsinstitut für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht an der HTW Berlin VOLKSWOHNUNG GmbH

# › INHALT

<b>01</b>	<b>Zielsetzung bei Kooperationsprojekten</b>	<b>7</b>
<b>02</b>	<b>Kooperationsvarianten</b>	<b>8</b>
2.1	Institutionalisierte Zusammenarbeit	10
2.2	Dienstleistungsverhältnisse	10
2.3	Energiegenossenschaften	11
<b>03</b>	<b>Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	14
3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
3.3	Förderprogramme	16
<b>04</b>	<b>Beispiele für Kooperationen</b>	<b>18</b>
4.1	Darmstadt Konstante Mietnebenkosten durch Energiekonzept und energetische Sanierung	20
4.2	Dresden Rechenzentrumsabwärme ergänzt Fernwärme	22
4.3	Karlsruhe Mineralölraffinerie heizt Wohnungen	24
4.4	Mühlhausen Energieeffizienzkataster bietet Grundlage für energetische Quartierssanierung	26
4.5	Nürnberg Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit durch Fernwärme im Wohnungsbestand	28
4.6	Potsdam Energie- und Klimaschutzkonzept Hand in Hand mit Sanierungskonzept	30
4.7	Schleswig Biogas macht Sanierung für Genossenschaftsmitglieder attraktiv	32
4.8	Zehdenick Einbindung alternativer Wärmeerzeuger durch Niedrigtemperatur Nahwärmelösung	33



Die Energiewende ist ein Jahrhundertprojekt, bei dem alle mit anpacken müssen. Es ist wichtig, dass viele Einzelne an der Energiewende mitwirken und eigene kleine Projekte verwirklichen, aber klar ist auch, dass große Effekte vielerorts am besten gemeinsam erreicht werden können.

Stadtwerke sind zentrale Akteure der Energiewende vor Ort. Sie kennen die lokalen Bedürfnisse, verfügen über regionale Netzwerke und haben zugleich das energiewirtschaftliche Know-how, um Koordinator und Wegweiser zu sein. Die Stadtwerke sind die Akteure, die das betriebswirtschaftlich Nützliche mit dem volks- und energiewirtschaftlich Sinnvollen vereinen, anders als aktuelle Modelle, in denen individuelle Optimierung zu Lasten des Gesamtsystems stattfindet.

Die heute schon erheblichen Beiträge der Stadtwerke zur Energiewende können in Kooperationen mit anderen noch weiter gesteigert werden. Gerade in Ballungsräumen, aber nicht nur dort, ist die Zusammenarbeit mit den Gesellschaften, die über die Gebäude verfügen, unerlässlich, um den Klimaschutz auch hier voran zu bringen. Schließlich steht der Gebäudebestand für 40 Prozent des Energieverbrauchs. Dabei geht es darum, das gesamte Energiesystem im Blick zu behalten, auch die Mieter an der Energiewende zu beteiligen und energetische Quartierssanierung auf breiter Front umzusetzen.

Ein wichtiger Partner ist dabei für die kommunalen Unternehmen die Wohnungswirtschaft, unabhängig, ob in öffentlicher oder privater Hand. Gemeinsam mit der Kommune und den Stadtwerken werden die Wohnungsunternehmen zu zentralen Trägern der Energiewende, können eine gemeinsame Rolle in der Energiewende übernehmen und sich gegenseitig unterstützen.

Mit der vorliegenden Broschüre, die in Zusammenarbeit mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen entstanden ist, wollen wir Ihnen einen Einblick in die Bandbreite an Kooperationsmöglichkeiten zwischen Wohnungs- und kommunaler Energiewirtschaft geben. Die dargestellten Beispiele sind dabei weder abschließend noch vollständig, sondern stellen nur einen kleinen Ausschnitt der vielfältigen, landauf, landab alltäglichen Kooperationen dar.

Wir wollen mit dieser Broschüre Anregungen geben und Impulse setzen, um die Kooperationen vor Ort im Sinne der Energiewende weiter zu entwickeln und hoffen auf vielfältige Reaktionen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivo Gönner'.

**Ivo Gönner,**  
Präsident des Verbandes kommunaler Unternehmen (VKU)



Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Akteur der Energiewende. Durch die dezentrale Energieerzeugung (in Form von Wärme und Strom) im Quartiersbereich kann die Wohnungswirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssicherheit und Netzstabilität sowie zur Kostenbegrenzung für die Mieter leisten.

Die Stromerzeugung gehört allerdings anders als die Wärmeerzeugung nicht zum klassischen Aufgabenbereich eines Wohnungsunternehmens. Wohnungsunternehmen betreten hier vielfach Neuland. Um die sich bietenden Chancen dennoch zu nutzen, kann es hilfreich sein, auf Partner aus dem Energiesektor zurückzugreifen. Dabei ist die Kooperation zwischen Stadtwerken und Wohnungsunternehmen ein gutes Beispiel für nachhaltiges Wirtschaften: Beide Partner agieren langfristig vor Ort und können von einer Zusammenarbeit profitieren.

Die Möglichkeiten der Zusammenarbeit sind vielfältig und reichen von Beteiligungsmodellen über Dienstleistungsverhältnisse bis zu Energiegenossenschaften. Die Informationsbroschüre zeigt Kooperationsbeispiele auf, die sich bereits in der Praxis bewährt haben beziehungsweise sich in der Planung befinden.

Allerdings bestehen auch noch Hemmnisse, die Wohnungsunternehmen daran hindern, sich stärker auf dem Gebiet der dezentralen Energieerzeugung zu engagieren. So werden zum Beispiel der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung (wie Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerke) und die Einspeisung des erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt als gewerbliche Tätigkeit klassifiziert und können bei Wohnungsunternehmen zu erheblichen Steuernachteilen führen.

Die Informationsbroschüre richtet sich an kommunale Entscheidungsträger, Stadtwerke und Wohnungsunternehmen. Sie soll dazu dienen, die Zusammenarbeit zwischen Stadtwerken und Wohnungsunternehmen weiter voran zu bringen.

Unser Dank gilt allen, die sich an der Erarbeitung der Informationsbroschüre beteiligt haben.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Axel Gedaschko', written in a cursive style.

**Axel Gedaschko,**  
Präsident des GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

[www.vku.de](http://www.vku.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)