



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

„Speichertaufe“ bei der Cottbuser Wohnungsgenossenschaft eG Wohnen 1902 oder wie die Energieversorgung der Zukunft aussehen könnte

29.08.2017 Fachinformation

Die Cottbuser Wohnungsgenossenschaft eG Wohnen 1902 hat gemeinsam mit Professor Timo Leukefeld aus Freiberg in Sachsen ein innovatives Wohnprojekt entwickelt, bei dem Mieter, Vermieter und Energieversorgungsunternehmen gemeinsam profitieren können. Ein wesentlicher Baustein dieses Konzeptes ist ein Langzeitwärmespeicher auf Basis von Wasser, der mit dem öffentlichen Netz verbunden wird.

Am 10. August 2017 legte die Cottbuser Wohnungsgenossenschaft eG Wohnen 1902 den Grundstein für ein innovatives Wohnprojekt: den Bau zweier energieautarker Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungen. Im zweiten Schritt wurden am 28. August 2017 zwei neun Meter hohe Wasserspeicher in diesen Häusern eingebaut und eingeweiht. Mit dem Einbau des Langzeitwärmespeichers können saisonale Effekte abgefedert werden. Im Zusammenspiel mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage, Solarthermiekollektoren und Lithium-Ionen-Akkus mit jeweils 54 Kilowattstunden Speicherkapazität können 60-70% des jährlichen Energiebedarfes an Raumwärme, Warmwasser und Strom der Mieter abgedeckt werden. Für den Rest des Energiebedarfes will die Genossenschaft selbst mit der Energiewirtschaft Verträge schließen. Die Mieter zahlen nur eine Pauschalmiete inklusive der kalten und warmen Nebenkosten. Diese Pauschalmiete wird für zehn Jahre garantiert und beläuft sich auf 10,50 Euro pro Quadratmeter. Die Mieter schließen keine eigenen Lieferverträge für Strom ab. Das Ergebnis ist die Planbarkeit der Versorgung und eine Energie-Flatrate für den Mieter.

Einsparung von Energie und Verwaltungsaufwand

Was für den Mieter eine gute Botschaft ist, bringt auch Vorteile für das Wohnungsunternehmen. Durch die Pauschalisierung der Nebenkosten entfällt die verbrauchsabhängige Abrechnung und der damit verbundene Verwaltungsaufwand. Zusätzlich kann sich die Verweildauer der Mieter in den Wohnungen erhöhen. Dies senkt nochmals die Verwaltungskosten, die durch Kündigung und Neuvermietung entstehen. Die Einsparungen auf der Kostenseite werden noch ergänzt durch die Möglichkeit, Überschüsse aus der Erzeugung der Photovoltaikanlage und der Solarthermie an Nachbarhäuser zu veräußern. Weiterhin kann ein Energieversorgungsunternehmen seinen überschüssigen Wind- und Solarstrom in Form von Wärme oder Strom in den Speichern des Hauses zwischenspeichern und bei Bedarf wieder entnehmen.

Das energetische Grundkonzept der Gebäude basiert auf dem des Sonnenhauses. Diese Idee wurde zum vernetzten energieautarken Gebäude weiterentwickelt. Insbesondere die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes ist ein Schlüssel zu einer autarken Versorgung. Die Dachflächen sind so geneigt, dass die Kollektoren auch im Winter die Strahlung der tiefstehenden Sonne aufnehmen können. Zudem befinden sich auf dem Dach und an der Fassade nicht nur die Photovoltaikanlage, sondern auch die Solarthermiekollektoren. Insgesamt wird damit eine effiziente Nutzung der Sonnenenergie erreicht, die durch eine gut gedämmte Gebäudehülle ergänzt wird.

Ein ähnliches Projekt hat bereits eines unserer Mitgliedsunternehmen, die Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG, realisiert und bekam dafür im Mai 2015 das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ vom BBU verliehen.

Energie-Flatrate bleibt vorerst Ausnahme

Dennoch ist die geplante Energie-Flatrate noch eine Ausnahme am Markt, was einerseits an den Regelungen in der Heizkostenverordnung und andererseits an den Regelungen zum Strombezug sowie an den steuerlichen Rahmenbedingungen liegt.

Die Heizkostenverordnung schreibt grundsätzlich eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Heizung und Warmwasser nach §§ 3ff HeizkV vor. Ausnahmen kommen aber in Betracht nach § 11 Abs. 3 HeizkV, wenn Räume in Gebäuden versorgt werden

- mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, aus Wärmepumpen oder Solaranlagen

oder

- mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird.

Diese Aufzählung ist abschließend. Andere energiesparende Technologien, wie etwa Windkraftanlagen oder Wärmegewinnung aus Biogas, rechtfertigen keine Ausnahme von der HeizkV.

Die energiesparenden Techniken müssen überwiegend zur Versorgung der Gebäude verwendet werden, also mehr als 50% der benötigten Wärme bzw. Warmwasser erzeugen.

Darüber hinaus muss in Deutschland prinzipiell jeder Stromkunde einen eigenen Stromliefervertrag und einen eignen Zähler haben. Nach § 42a Absatz 2 Satz 1 EnWG gilt der Schutz der Vertragsfreiheit. Das heißt, der Mieter kann frei wählen, ob er Mieterstrom bezieht oder einen Vertrag mit einem anderen Energieversorgungsunternehmen abschließt. Das bedeutet, ein Vertrag über die Belieferung von Letztverbrauchern mit Mieterstrom (Mieterstromvertrag) darf nicht Bestandteil eines Vertrags über die Miete von Wohnräumen sein.

Das Thema der potentiellen Steuerschädlichkeit bei Geschäftsmodellen, die das Kerngeschäft der Vermietung von Wohnungen erweitern, ist hinlänglich bekannt und muss jeweils im Einzelfall geprüft werden.

<https://bbu.de/beitraege/speichertaufe-bei-der-cottbuser-wohnungsgenossenschaft-eg-wohnen-1902-oder-wie-die-energieversorgung-der-zukunft-aussehen-koennte>