

# ENERGIE & immobilien

powered by Gasag Solution Plus



immobilien  
managerverlag

in Kooperation mit

ener|gate  
immo

Energie-Informationen für  
die Immobilienwirtschaft

Immobilienbranche trifft Energiewirtschaft  
im Themenschwerpunkt Energie & Immobilien

## INTERVIEW



Frank Mattat, Geschäftsführer Gasag Solution Plus, setzt auch auf Kooperationen mit Partnern wie der Gegenbauer-Gruppe.

## „Wir können Klimaschutz auch ohne Mehrkosten realisieren“

Die Berliner Gasag will sich vom städtischen Gasversorger zu einem deutschlandweiten Anbieter von Energiedienstleistungen und Energieeffizienz wandeln. Wie dieses ehrgeizige Ziel erreicht werden soll, erläutert Frank Mattat, Geschäftsführer der neuen Dienstleistungstochter Gasag Solution Plus, im Interview.

**m** Herr Mattat, mit der Gründung der Gasag Solution Plus im April dieses Jahres verfolgt die Gasag das Ziel, den Schritt vom Gasversorger hin zum Energiedienstleister umzusetzen. In welchen Bereichen sehen Sie dabei die größten Wachstumschancen?

**FRANK MATTAT:** In der Energiebranche befinden wir uns gerade in einer Phase intensiver Umwälzungen. Neben den Anforderungen des Klimaschutzes und der Energiewende treibt die Digitalisierung sehr dynamisch Veränderungen. Hinzu kommt die Vernetzung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität. Dies erhöht die Komplexität von Projekten und ist eine Herausforderung, stellt aber auch eine Chance in der Entwicklung neuer Lösungen und Dienstleistungen dar. Genau hierin sehe ich Wachstumschancen. Energiedienstleistungen im weitesten Sinne bestimmen schon heute unser Geschäft. Wo wir früher einen Gaskessel in den Keller gestellt haben, betreiben wir heute modernste Energiezentralen mit diversen Komponenten wie Blockheizkraftwerken, Geothermie, Wärmepumpen, PV-Anlagen und

Speichersystemen. Erweitert werden unsere Versorgungslösungen um Carsharing-Angebote, Elektroladeinfrastruktur oder Smart-Home-Lösungen. Wir gehen in unseren Projekten weit über die klassische Versorgerrolle hinaus. Wir erarbeiten mit unseren Kunden eine individuell optimierte Kombination der technischen Komponenten und Dienstleistungen, kümmern uns um die Finanzierung, den Bau und Betrieb der Versorgungslösungen.

**m** Sie setzen stark auf Kooperationen: Ihr Unternehmen ist beim Smart-Home-Anbieter Provedo eingestiegen und hat zusammen mit dem Gebäudedienstleister Gegenbauer einen Effizienz-Dienstleister gegründet. Was erhoffen Sie sich durch diese Schritte?

**FRANK MATTAT:** Wir setzen seit einigen Jahren nicht nur in unserer Arbeit mit unseren Kunden auf Partnerschaften, sondern bauen auch Know-how gezielt durch Kooperationen auf. Die Provedo GmbH ist ein Unternehmen aus dem



Bereich Smart Home, das innovative Lösungen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau, Gewerbe- und Hotelimmobilien anbietet. Diese Lösungen stellen für den Benutzer, aber auch den Eigentümer einen Mehrwert hinsichtlich Energieeffizienz, Gebäudesicherheit und den Bereich Assisted Living dar. Die Provedo-Lösungen geben uns noch besser als bisher die Möglichkeit, Energiekonsumtion und -produktion intelligent miteinander zu vernetzen, um so die Energie- und damit auch Kosteneffizienz von Immobilien deutlich zu steigern. Die Herausforderungen des Facility Managements gehen regelmäßig mit Fragen der Energieeffizienz einher. In der Kooperation der Gasag-Gruppe mit der Gegenbauer-Gruppe bündeln zwei leistungsstarke Partner aus den Bereichen Energiedienstleistungen und Facility Management ihre Kompetenzen und Marktzugänge in der G2Plus GmbH, um die Herausforderungen eines sich rasant wandelnden Marktes gemeinsam erfolgreich anzugehen. Dabei werden unsere Kompetenzen in den Bereichen Energieberatung und -auditierung, der Einführung und dem Betreiben komplexer Energiemanagementsysteme und damit der Hebung beträchtlicher Energieeffizienzen sicher ein Erfolgsfaktor sein.

**m** *Im Rahmen der Energiewende spielt die Sektorkopplung, also die Verbindung von Ökostromerzeugung und Wärmeversorgung, eine zentrale Rolle. Wie können Wohngebäude und Quartiere konkret dazu beitragen, erneuerbare Energien in den Wärmemarkt zu integrieren?*

**FRANK MATTAT:** Wichtige Faktoren zum Gelingen der Energiewende werden die Energiespeicherung und damit der Ausgleich von Schwankungen in der Erzeugung sein. Gebäude können als Wärmespeicher genutzt werden. Kombiniert man diese Funktionalität noch mit Power-to-Heat-Anlagen und weiteren Wärmespeichern, können wir in dezentralen Energiesystemen erneuerbaren Strom aufnehmen, in Wärme umwandeln, im Quartier zwischenspeichern und bei Bedarf verwenden. Ergänzt um Blockheizkraftwerke können wir unabhängig von einer aktuellen Wärmenachfrage Strom erzeugen und ins Netz einspeisen, während wir die Wärme zwischenspeichern. Damit wird die Wärmeversorgung von Quartieren zunehmend erneuerbar und ist ein stabilisierendes Element für den Stromsektor. Quartiere können aber noch mehr. So sind diese wegen ihres hohen Strombedarfes prädestiniert, Strom in Batterien direkt zwischenzuspeichern.

Dabei wird Elektroautos in Zukunft eine bedeutende Zwischenspeicherfunktion zukommen. Letztlich wird Power-to-Gas und die Nutzung des Gasnetzes als Energiespeicher eine wichtige Säule des Erfolges der Energiewende sein.

**m** *Mit Pilotprojekten auf dem EUREF-Campus und dem Ullsteinhaus in Berlin zeigen Sie, dass die Technologien zur Energiewende bereits vorhanden sind. Knackpunkt sind allerdings die Kosten. Wie soll der Einsatz innovativer Technologien für die Immobilienwirtschaft bezahlbar werden?*

**FRANK MATTAT:** Beide Projekte sind gute Beispiele, dass sich moderne Technologien, Klimaschutz und Bezahlbarkeit gut kombinieren lassen. Im Ullsteinhaus, einer 80.000 Quadratmeter großen Gewerbefläche, sparen wir jährlich gut 2.800 Tonnen CO<sub>2</sub> ein. Und auf dem EUREF-Campus erfüllen wir schon heute die Klimaschutzziele von 2050. Und natürlich stehen wir mit unseren Lösungen im Wettbewerb und liefern zu marktüblichen Kosten. Diese Beispiele zeigen, dass wir bereits heute die notwendigen Technologien haben und Klimaschutz auch ohne Mehrkosten realisieren können.

**m** *Beim Gebäudebestand liegt die Sanierungsquote aktuell weit unter dem Regierungsziel von zwei Prozent pro Jahr. Durch welche Maßnahmen können wir bei der energetischen Sanierung des Gebäudebestands wieder in die Spur kommen?*

**FRANK MATTAT:** Für ordnungspolitische Maßnahmen gibt es hier meines Erachtens keine Mehrheiten. Die energetische Sanierung unseres Gebäudebestandes ist wichtig, jedoch greift mir die ausschließliche Fokussierung auf bauliche Sanierungsmaßnahmen zu kurz. Nur die Kombination aus Energieeffizienzmaßnahmen, der Integration von erneuerbaren Energien und der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden wird die Klimaneutralität des Gebäudebestandes zu volks- und betriebswirtschaftlich vernünftigen Kosten sicherstellen. Wenn man beispielsweise heute eine bundesweite Umstellung der Wärmeherstellung von Öl auf Gas kombiniert mit Kraft-Wärme-Kopplung vornehmen würde, könnte man die gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen von Berlin einsparen. Dieses Beispiel zeigt, welchen Beitrag moderne, hocheffiziente Energieerzeugungstechnologien zur Dekarbonisierung unserer Volkswirtschaft leisten können. ■



FOTO: ISTOCKPHOTO/ROSS HELEN

Was bringt das neue Mieterstromgesetz wirklich?

## Mieterstrom: eine rechtliche und steuerliche Erstanalyse

Das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom ist seit Ende Juli 2017 in Kraft. Der Gesetzgeber hat damit zwar einen klaren Rahmen der Förderung vorgegeben, jedoch die für die Immobilienwirtschaft zum Teil bedeutsamen steuerlichen Erleichterungen nicht vorgenommen.

VON DR. FLORIAN-ALEXANDER WESCHE  
UND TINO WUNDERLICH

Die Lieferung von Mieterstrom konnte bereits ohne den neuen Mieterstromzuschlag zu niedrigeren Strompreisen führen. Da Elektrizitätsverteilanlagen in Gebäuden oft als Kundenanlagen gelten, fallen bei dort erzeugtem und gelieferten Strom keine Netzentgelte und entsprechende Umlagen für den Bezug von Strom aus dem Netz an. Dies führt potentiell zu niedrigeren Strompreisen, wenn der Anlagenbetreiber den Strom innerhalb der Liegenschaften liefert. Der Mieterstromzuschlag soll die Wirtschaftlichkeit dieser Modelle nun erhöhen.

Die Förderung von Mieterstrommodellen beschränkt sich auf Photovoltaik (PV)-Anlagen mit bis zu 100 Kilowatt (kW) Leistung. Des Weiteren darf – wie bisher – der Strom auch nur in den jeweiligen Gebäuden und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geliefert und verbraucht und nicht durch ein Netz durchgeleitet werden. Insofern können sich in der Praxis bei großen Liegenschaften Probleme ergeben, wenn der Strom nicht auf jedem Gebäudedach produziert wird. Darüber hinaus muss die Fläche der Wohngebäude jeweils zu 40 Prozent oder mehr dem Wohnen dienen.

Die Förderung erhält nur ein Anlagenbetreiber, der den produzierten Strom an „Dritte“ (Mieter) liefert. Dementsprechend können sowohl Vermieter, Hausverwaltungen als auch dritte Contractoren den Strom an die Mieter liefern. Sie müssen



allerdings in jedem Fall Anlagenbetreiber sein. Der Förderanspruch entfällt, sobald in einem Kalenderjahr ein Anlage die Grenze von 500 Megawatt überschreitet.

**Wie können Mieterstrommodelle umgesetzt werden?** Die Umsetzung erfolgt über einen Stromliefervertrag (ein Kaufvertrag nach Paragraph 433 Bürgerliches Gesetzbuch) mit den Mietern. Dieser Mieterstromvertrag darf mit wenigen Ausnahmen nicht Bestandteil eines Mietvertrags sein. Der Mieterstromlieferant muss den Gesamtbedarf des Mieters mit Strom decken – auch in Zeiten, in denen die PV-Anlage nicht produziert.

Die Laufzeit des Mieterstromvertrags ist an den Mietvertrag gekoppelt. Beide Verträge sind untrennbar miteinander verbunden – das Bestehen eines Mietverhältnisses ist auflösende Bedingung für den Mieterstromvertrag, sodass der Mieterstromvertrag automatisch mit Beendigung des Mietvertrags endet. Der Mieterstromvertrag darf nur für eine Laufzeit von maximal einem Jahr mit einer automatischen Verlängerung um maximal ein Jahr abgeschlossen werden. Die Kündigungsfrist darf nicht mehr als drei Monate betragen. Abweichende Regelungen machen den Vertrag nichtig.

Der Lieferant von Mieterstrom (und dem darüber hinaus zu liefernden Strom) ist an einen variablen Höchstpreis von maximal 90 Prozent des Grundversorgungstarifs des örtlichen Grundversorgers gebunden. Für den gelieferten Strom muss er die EEG-Umlage in voller Höhe an den Übertragungsnetzbetreiber abführen und wird die EEG-Umlage an den Mieter weiterberechnen.

Die Förderung wird nur auf den durch die PV-Anlage erzeugten Strom und nicht auch den zusätzlich einzukaufenden Strom gezahlt. Daher muss der Lieferant bei der Kalkulation zudem die Investitionskosten, die Haltedauer der Kunden und die umfänglichen Lieferverpflichtung berücksichtigen.

Systematisch wird Mieterstrom behandelt wie Strom, der aus Erneuerbaren Anlagen in das Stromnetz eingespeist wird. Die „Einspeisevergütung“ wird durch einen Mieterstromzuschlag ersetzt, der Bestandteil der EEG-Umlage wird – was somit zu einer Beteiligung anderer Letztverbraucher an der Dezentralisierung der Stromproduktion für Wohnungsmieter führt.

**Kein Wegfall der steuerlichen Hemmnisse.** Bei aller Euphorie, die die EEG-Änderungen für den Mieterstrom mit sich bringen können, dürfen die auch weiterhin für Immobilienunternehmen bestehenden steuerlichen Hemmnisse nicht übersehen werden. Bisher gilt: Bestandhaltende Immobilienunternehmen können unter bestimmten Voraussetzungen von der erweiterten

Grundbesitzkürzung partizipieren. Dadurch können Mieterträge von der Gewerbesteuer befreit werden. Liefern die Unternehmen aber selbst erzeugten Strom an ihre Mieter, fällt dieser gewerbesteuerliche Vorteil weg. Folge: Derartige Stromlieferungen an die Mieter führen zur Gewerbesteuer auch bezüglich der Mieterträge. Dies ist auch ein wesentlicher Grund, warum bisher zahlreiche Immobiliengesellschaften von Mieterstrommodellen Abstand nehmen.

Die Immobilienwirtschaft weist seit Jahren auf dieses steuerliche Hemmnis hin. Bisher wurden aber seitens des Bundesministeriums der Finanzen keine Anstrengungen unternommen, an der geltenden Rechtslage etwas zu ändern. Das aus steuerlicher Sicht wichtigste Ziel des Eckpunkteapiers des BMWi – der Abbau steuerlicher Hemmnisse, insbesondere auch bei der Gewerbesteuer – wurde nicht umgesetzt, obschon im ersten Referentenentwurf diesbezügliche Regelungen enthalten waren.

Aus dem Bundesrat war zu vernehmen, dass geprüft werden solle, ob die steuerlichen Privilegien ausgeweitet werden können, um der Wohnungswirtschaft einen Anreiz zu geben. Und auch der Koalitionspartner SPD regte im Hinblick auf die Gewerbesteuerpflicht bei den Beratungen zum Mieterstromgesetz im Ausschuss für Wirtschaft und Energie an, diese nach einer Erfahrungsphase in der nächsten Wahlperiode weiterzuentwickeln. Man darf gespannt sein, wie diese Absichtsbekundungen künftig umgesetzt werden. Derzeit bleibt steuerlich alles wie bisher. Eine Vereinfachung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Mieterstrom hat das Mieterstromgesetz demnach nicht gebracht. ■

DR. FLORIAN-ALEXANDER WESCHE IST PARTNER BEI DELOITTE LEGAL,  
TINO WUNDERLICH DIRECTOR BEI DER DELOITTE GMBH.

## Die Förderhöhen für Mieterstrom

Der Mieterstromzuschlag entspricht dem jeweils „anzulegenden Wert“ abzüglich 8,5 Cent/Kilowattstunde (ct/kWh) und somit

- 4,20 ct/kWh bis 10 kW installierter Leistung,
- 3,86 ct/kWh bei >10-40 kW installierter Leistung,
- 2,59 ct/kWh bei >40-100 kW installierter Leistung

abzüglich der jeweils durch den Zubau von Solarstrom in Deutschland erhöhten oder verringerten Degression nach Paragraph 49 Erneuerbare Energien Gesetz (EEG).

# Pro & Contra:

## Verschärfung der energetischen Vorgaben im Wohnungsbau



FOTO: DEUTSCHE UMWELTHILFE

Sascha Müller-Kraenner



### Pro: Nicht blenden lassen

Von Sascha Müller-Kraenner



Vor dem Hintergrund des Pariser Klimaabkommens kommt dem Gebäudebereich eine besondere Rolle zu. Aufgrund des bislang hohen Energieverbrauchs und hohen Anteils an Treibhausgasemissionen sind die Einsparpotenziale hier enorm. Der „Nationale Klimaschutzplan 2050“ und die „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ tragen diesem Potenzial Rechnung und haben das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2050 definiert.

Dieses Ziel stellt das Land Nordrhein-Westfalen, mit seinem Vorschlag, die Energieeinsparverordnung (EnEV) auszusetzen, deutlich in Frage. Dabei können die Klimaziele nur mit einer konsequenten Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der energetischen Standards erreicht werden. Es ist ein Trugschluss



FOTO: BEW

Andreas Ibel



### Contra: Kosteneffizienz statt EnEV-Aktionismus

Von Andreas Ibel



Die Immobilienunternehmen stehen bei den energetischen Anforderungen kurz vor einer wirtschaftlichen und ordnungsrechtlichen Zerreißprobe. Vier Mal wurde die Energieeinsparverordnung seit dem Jahr 2002 bereits verschärft. Bei jeder Novelle stiegen die Baukosten überproportional an, während die Energieeinsparung in den Promillebereich sank. Ohne Frage: Die Immobilienwirtschaft steht zu ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung, die Klimaschutzziele zu erreichen. Den politischen Akteuren sind bei ihrem EnEV-Aktionismus jedoch die gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen aus dem Blickfeld geraten. Von der Politik darf nicht länger schön-gerechnet werden: Spätestens seit der EnEV 2016 – wenn



zu glauben, abgeschwächte Energieeffizienzstandards führten zu zusätzlichem günstigen Wohnraum. Bei den gesamten Baukosten spielen Effizienzstandards eine untergeordnete Rolle, andere Faktoren fallen hier deutlich stärker ins Gewicht. Mit dem rasanten Zuzug in die Ballungszentren und dem resultierenden Wohnungsnotstand sind vor allem Spekulationen und steigende Grundstückspreise die Kostentreiber. Neben dem angespannten Wohnungsmarkt und erhöhten Grundstückspreisen sind höhere Baukosten auch auf die gestiegenen Löhne und Baunebenkosten sowie neue Anforderungen an die Barrierefreiheit zurückzuführen.

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden, sondern müssen im Einklang die Weiterentwicklung des politischen Rahmens für den Gebäudesektor bestimmen. Diese Chance muss in der kommenden Legislaturperiode mit der überfälligen Zusammenlegung von Energieeinsparverordnung (EnEV), Energieeinspargesetz (EnEG) und Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) zu einem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) genutzt werden. Dabei muss mit Blick auf das Energieeffizienz-Niveau klar sein, dass alle Gebäude, die heute neu gebaut werden, mit dem Klimaschutzziel für 2050 konform sein sollten. Andernfalls müsste vor dem Jahr 2050 mit zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen teuer nachjustiert werden. Langfristig wären auch Mieter durch steigende Heizkosten und Folgekosten fehlender Effizienzmaßnahmen finanziell belastet.

Die Politik muss in einem neuen GEG Niedrigstenergie-Standards festlegen, durch die Neubauten den Anforderungen an langfristige Ziele für Energieeffizienz und Treibhausgasminde rung gerecht werden. Auch der Gebäudebestand muss zunehmend adressiert werden, um die Klimaziele zu erreichen. Deshalb sollten viele Ausnahmeregelungen gestrichen und Ausnahmetatbestände an Bedingungen wie einen individuellen Sanierungsfahrplans geknüpft werden.

Die EnEV und ihre Weiterentwicklung zu einem GEG sind zwingende Voraussetzung für den Klimaschutz im Gebäudesektor. Es braucht einen langfristigen und stabilen Rahmen, um Verbrauchern, Investoren, Industrie, Handwerk und Architekten Planungssicherheit zu bieten und Klimaneutralität im Gebäudesektor zu erreichen. ■

SASCHA MÜLLER-KRAENNER IST BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER DER DEUTSCHEN UMWELTHILFE.

nicht schon vorher – ist die Grenze dessen erreicht, was wirtschaftlich darstellbar ist.

Eine weitere Verschärfung der Vorgaben würde nicht nur die Immobilienunternehmen, sondern auch die Mieter, Eigentümer und damit jeden in Deutschland treffen. Unseren Klimaschutzziele kommen wir damit jedoch nicht näher. Das geht aus einer Studie hervor, die der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen veröffentlicht und Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks überreicht hat. Die Autoren der Studie haben darin ausgerechnet, welche Auswirkungen der KfW 55-Standard im Wohnbereich für Mieter, Eigentümer und Nutzer hätte. Dieser Standard würde die energetischen Vorgaben um rund ein Viertel verschärfen. Die Folge wäre eine Erhöhung der Wohnkosten um einen Euro pro Monat und Quadratmeter und ein Anstieg der Gestehungskosten um zehn Prozent. Eine Verschärfung der energetischen Vorgaben wird also teuer – und zwar auch für Mieter mit kleinem Geldbeutel. Was das für die öffentliche Akzeptanz der Energiewende bedeutet, liegt auf der Hand!

Auch die umweltökonomische Bilanz einer weiteren Verschärfung wäre verheerend: Während sich die Kosten pro eingesparter Tonne CO<sub>2</sub> für die Industrie auf lediglich fünf bis acht Euro belaufen, sind es im Gebäudesektor bis zu 1.100 Euro pro Tonne. Die Energieeinsparung im Gebäudesektor ist also um ein Vielfaches teurer als in anderen Sektoren. Damit ist klar: Mehr bezahlbarer Wohnraum ist nicht mit einer Verschärfung der energetischen Standards vereinbar. Verlierer sind sonst all jene, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Was wir jetzt brauchen, ist ein völlig neues Denken in der Energiepolitik der Bundesrepublik. Ein „weiter so“ darf es nicht geben – jetzt sind intelligente und effiziente Lösungen gefragt. Vor der Verabschiedung jedes Gesetzes muss die Frage stehen, mit welchen politischen Maßnahmen sich ein Optimum an Klimaschutz erreichen lässt. Das Ergebnis muss ein auf die Immobilie abgestimmter Maßnahmenmix sein, der die Besonderheit des Gebäudes berücksichtigt. Wer energetische Vorgaben jedoch ohne Rücksicht auf die Balance in unserer Gesellschaft verschärfen will, gefährdet letztendlich den sozialen Frieden – und somit auch die Akzeptanz der vereinbarten Klimaschutzziele. ■

ANDREAS IBEL IST PRÄSIDENT DES BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN.



**GASAG**  
SOLUTION +

**WIR BRINGEN ZUSAMMEN,  
WAS ZUSAMMENGEHÖRT.**

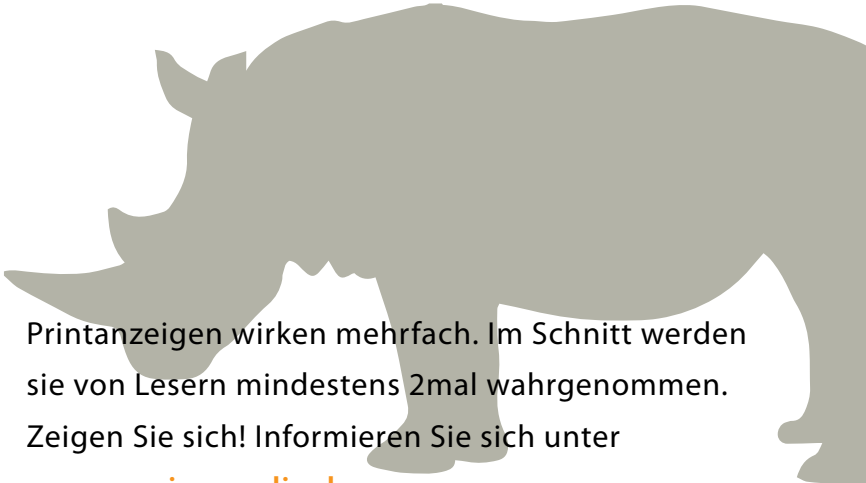
**GASAG Solution Plus - zukunftsweisende  
Energiekonzepte für die wachsende Stadt.  
Neue Wege - mit neuer Energie.**

[www.gasag-solution.de](http://www.gasag-solution.de)



◀ **Gehen Sie in die Offensive!**

**angriffslustig!** ▶



Printanzeigen wirken mehrfach. Im Schnitt werden sie von Lesern mindestens 2mal wahrgenommen. Zeigen Sie sich! Informieren Sie sich unter [praesenz.im-media.de](http://praesenz.im-media.de)