

Der Wohnbauträger als Energieversorger?

Auch die Wohnbaubranche muss auf den drohenden Klimawandel reagieren. Beispielsweise, indem sie ihre Wohnhäuser zu Kraftwerken ausbaut. Doch der Weg zum Ziel birgt so manch technische und rechtliche Hürde. Zwei differenzierte Antworten auf ein und dieselbe Frage.

WOJCIECH CZAJA



Foto: IIBW

pro

„Wir alle stehen in der Pflicht, den kommenden Generationen einen lebenswerten Planeten zu hinterlassen.“

Wir alle stehen in der Pflicht, den kommenden Generationen einen lebenswerten Planeten zu hinterlassen. Ohne Energiewende geht das nicht. Diese kann nur gelingen, wenn jede Möglichkeit genutzt wird, unseren Energiehunger auf regenerative Quellen umzustellen. Dies muss umso selbstverständlicher sein, wenn solche Maßnahmen wirtschaftlich darstellbar sind. Bei Photovoltaik auf den Dächern unserer Wohnhäuser trifft das zu – und bald auch auf fassadenintegrierte Solarpaneele.

Die Zielvorgaben im Regierungsprogramm – 100 Prozent Strom aus erneuerbaren Energiequellen bis 2030 – sind ohne rasches und entschlossenes Handeln im gemeinnützigen Wohnungssektor nicht zu erreichen. Aktuell verbrauchen Frau und Herr Österreicher etwa 70 Terawattstunden Strom, also 70 Milliarden kWh pro Jahr. Bis 2030 wird der Verbrauch auf etwa 100 TWh steigen. Um die Ziele zu erreichen, müssen die erneuerbaren Kapazitäten bis dahin um etwa 35 TWh ausgeweitet werden. Heute installierte PV-Anlagen schaffen nicht mehr als etwa ein TWh pro Jahr. Das heißt: 2030 sollte es etwa 15-mal so viel sein wie heute. Dafür müsste jedes Jahr die gesamte bisherige Anschlussleistung neu installiert werden.

Schon heute sind mit Solaranlagen für Alltagsstrom, Wärmepumpen und Warmwasseraufbereitung sehr hohe Eigennutzungsgrade und damit kurze Amortisationszeiten erreichbar. Mit der Umsetzung des Mieterstrommodells, der Einführung von E-Mobilität und weiter sinkenden Preisen für PV-Module wird es noch leichter. Es spricht also nichts dagegen, jeden verfügbaren Quadratmeter Dachfläche zur Stromerzeugung zu nutzen. Freilich kommt es auf den Dächern zu steigender Nutzungskonkurrenz. Denn die Dächer sind auch attraktiv für gemeinschaftliche Nutzung oder individuelle Dachgärten. Aber das ist ein anderes Thema.

Wolfgang Amann ist geschäftsführender Gesellschafter des Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH (IIBW)



Foto: beigestellt

contra

„Es erscheint mir falsch, die Umsetzung von dezentral kombinierten Energieversorgungsanlagen zwingend den Wohnungsunternehmen zuzumuten.“

Der Klimawandel hat nicht zuletzt auch mit den Energieanwendungen in unseren Gebäuden zu tun. Müssen wir künftig also auf fossile Brennstoffe verzichten? Ja! Müssen wir umdenken und das Haus in Zukunft als Kraftwerk verstehen? Ja. Und müssen wir unsere Gebäude energie- und ressourcenschonend sowie mit einem Fokus auf energetische Standortqualität betreiben? Ebenfalls ja! Doch das heißt nicht zwingend, dass Wohnungsunternehmen deswegen zum Energieversorger mutieren müssen. Das aktuelle Ökostrom-Novellenpaket 2017 und die Novelle des ElWOG mit ihrer Ermöglichung von PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern sind ein großer Erfolg. Doch die Energieversorgung ist eine technisch wie auch rechtlich hochkomplexe Materie. Daher erscheint es mir falsch, die Umsetzung von dezentral kombinierten Energieversorgungsanlagen zwingend den Wohnungsunternehmen zuzumuten. Es sind die Energieversorgungsunternehmen, die das notwendige Wissen über Planung, Errichtung und Betrieb von Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen mitbringen.

Die möglichen rechtlichen Konstellationen sind vielfältig: Manche Wohnungsunternehmen bauen aktiv ein neues Geschäftsfeld auf oder gründen Tochtergesellschaften für Energiedienstleistungen. Andere finanzieren die Anlagen dezentraler Energiebereitstellung aus den Baukosten und vergeben Betreiberverträge an den Energieversorger. Auch Contracting-Modelle sind möglich, also die Anlagenfinanzierung durch Energiedienstleister. Wichtig ist jedenfalls, ein Opting-out einzelner Kunden in einem Mehrparteienhaus auszuschließen. Stillgelegte thermische Solaranlagen auf Dächern von Mehrparteienhäusern sind ein mahnendes Beispiel dafür. Ich plädiere dafür, das Wissen der Energieversorger zu nutzen und auch deren Kreativität einzufordern – anstatt Wohnbauträger in Experimente zu treiben.

Peter Holzer ist geschäftsführender Gesellschafter der IPJ Ingenieurbüro P. Jung GmbH und Gesellschafter des Institute of Building Research & Innovation