

Dr. Karsten Schmidt
CEO AMPEERS ENERGY
E: k.schmidt@ampeersenergy.de

Der Immobiliensektor ist für rund ein Drittel aller weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich – in Deutschland sind das 120 Mio. Tonnen CO₂ pro Jahr. Bis 2030 soll diese Zahl nach dem Willen der Bundesregierung halbiert werden. Vor diesem Hintergrund macht nicht nur die Gaspreiskrise deutlich, vor welchen Herausforderungen die Energieversorgung steht. Fünf Thesen, wie und warum wir die Strom- und Wärmeversorgung neu denken müssen.

Immobilien Eigentümer können schon heute 90 Prozent CO₂ einsparen. Wir müssen nur Strom und Wärme, Bedarf und Produktion intelligenter zusammen denken.

Schon heute lassen sich im Immobilienbereich 90 Prozent CO₂ einsparen. Die Technologie für saubere Energie ist längst vorhanden: Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen, Speicher. Was aber fehlt, ist ein intelligentes Energiemanagement, das die einzelnen Sektoren vernetzt. In die Wärmeplanung werden die Chancen von PV-Anlage nicht einbezogen, während bei PV-Projekten die Möglichkeiten der Steuerung des Energieverbrauchs ungenutzt bleiben. Durch die isolierte Betrachtung von Energiebedarf und -erzeugung sowie der Strom- und Wärmeseite, bleibt der Eigenverbrauch der lokal erzeugten Energie gering: Energie von PV-Anlagen wird ins Netz eingespeist, während Wärmepumpen oder E-Fahrzeuge Strom aus dem öffentlichen Netz beziehen. Potenziale individueller CO₂-Minderung werden so regelrecht verschenkt.

Eine zentralisierte und Software-basierte Steuerung minimiert die Energiemengen, die mit dem Netz ausgetauscht werden. Etwa indem wir Wetterprognosen und Nutzungsprofile in die Optimierung einbeziehen. Schließlich ist die Vorgabe, wann eine Wärmepumpe den Speicher füllen soll, vom Wärmebedarf im

Gebäude genauso abhängig wie von Wettereinflüssen. Diese Elektrifizierung der Wärme-seite reduziert fossile Brennstoffe signifikant; sie machen etwa 70 Prozent der Emissionen einer Immobilie aus. Das Konzept der Sektorenkopplung hilft, CO₂ einzusparen und die Wärmeversorgung von fossilen Energiequellen zu entkoppeln. Damit werden wir nicht nur der politischen Forderung an den Immobiliensektor gerecht. Sondern auch der gesellschaftlich-moralischen Pflicht gegenüber kommenden Generationen.

CO₂ einsparen ist ein profitables Geschäftsmodell. Mit bis zu 10 Prozent Rendite!



Wenn lokal und nachhaltig erzeugte Energie ins öffentliche Stromnetz eingespeist wird, statt sie selbst zu verwenden, ist das betriebswirtschaftlicher Unsinn. Denn die Beschaffungskosten, um etwa Wärmepumpen zu betreiben oder E-Mobile aufzuladen, übersteigen die Einnahmen aus der Einspeisung. Es geht also darum, sich von der Preisspirale für Gas und Strom im Markt zu lösen und den ohnehin günstiger erzeugbaren und CO₂-freien PV-Strom einzusetzen. Das senkt auf mehreren Ebenen die Betriebskosten.

Zugleich entstehen aus eigenproduzierter erneuerbarer Energie Geschäftsmodelle für Immobilienunternehmen. Extern eingekaufte Energie ist doppelt so teuer. Strom aus dem Netz kostet mindestens 30 Cent pro Kilowattstunde, während er aus der eigenen Photovoltaikanlage mit 10 Cent pro kW/h zu Buche schlägt. Die Differenz von mindestens 10 Cent können die Unternehmen einstreichen. Das ist eine immense Marge.

Vermarktungsmöglichkeiten für Wärme und Energie ergeben sich zudem über den so genannten Mieterstrom und die gestiegene Nachfrage nach Strom für die E-Mobilität. So lassen sich nicht nur Investitionen refinanzieren, sondern auch Profite erwirtschaften. Bislang waren solche Prozesse extrem komplex und haben sich daher im Markt kaum durchgesetzt. Intelligente Software wie die von Ampeers Energy hingegen steuert alle Prozessschritte: von der Potenzialanalyse über die konkrete Umsetzung bis hin zum optimierten Betrieb der erneuerbaren Anlagentechnik und der Abrechnung von Mieter- oder Ladestrom. Dabei sind Renditen von bis zu 10 Prozent realistisch.

Letztlich löst sich damit auch das Dilemma, dass Vermieter investieren und Mieter profitieren. Ein ganzheitlich aufgesetzter Business Case vermeidet nämlich auch die Kostenumlage auf die Kaltmiete. Doch dafür sind Weichenstellungen der Politik nötig: Die Einspeisung des lokal erzeugten Stroms darf nicht stärker subventioniert werden als der Eigenverbrauch. Andernfalls würde das politische Ziel, die Zahl der Wärmepumpen massiv auszubauen, unnötig konterkariert. Mit dem Erneuerbare Energien Gesetz (EEG), das es mit der Novellierung 2023 erlaubt, Einspeisung und Eigenverbrauch zu kombinieren, ist ein erster Schritt gemacht. Ein weiterer ist die gestiegene Vergütung für die Weitergabe ins öffentliche Netz. Dennoch ist die Differenz zum Marktpreis immer noch zu hoch.

Keine CO₂-Neutralität ohne flächendeckende Modernisierungen. Diese müssen sich vervierfachen, um bis 2045 die CO₂-Ziele zu erreichen. Mit softwarebasierten Planungstools und standardisierten Energiekonzepten ist das möglich.

3

Der Immobiliensektor trägt bislang zu wenig zur Minderung der CO₂-Emissionen bei. Wird

hier nicht gegengesteuert, müsste sich die Sanierungsquote vervierfachen, um das von der Bundesregierung gesetzte Ziel der CO₂-Neutralität bis 2045 – und Zwischenziele auf dem Weg dahin – zu erreichen. Wenn wir weiterhin jede Immobilie isoliert betrachten, kann das nicht funktionieren. Und das nicht bloß wegen begrenzter Ressourcen aufgrund von Lieferengpässen und Fachkräftemangel. Dabei wissen wir, dass rund 90 Prozent des Immobilienbestandes in wenige Gebäudecluster unterteilt werden können, deren Versorgungs- und Bautyp ähnlich sind. Das bedeutet auch: Lösungen können von einzelnen Gebäuden auf weitere Gebäude und auf ganze Quartiere übertragen werden.

Skalierung durch Standardisierung ist das Prinzip. Und dieses lässt sich durch eine softwarebasierte Planung sowie mit industriell vorkonfigurierten und vorgefertigten Energiezentralen bequem umsetzen.

Mieterstrom und dezentrale Wärme garantieren soziale Gerechtigkeit.

4

Die aktuelle Gaspreiskrise offenbart den sozialen Sprengstoff, der mit dramatisch steigenden Energiekosten einhergeht: Durch direkte Kosten für betroffene Haushalte ebenso wie den unvermeidlichen wirtschaftlichen Abschwung. Werden Strom und Wärme lokal erzeugt, reduzieren wir damit Abhängigkeiten – vom Weltmarkt und von zweifelhaften politischen Regimen gleichermaßen. Erneuerbare Energien aus eigener Produktion sind sicher, konstant, prognostizierbar. Und umweltfreundlich. Wer heute ein autarkes Haus besitzt, kann gelassener die Nachrichten verfolgen. Wenn auch Mieter:innen von einer

lokalen Stromproduktion profitieren sollen, geht das nur über ganzheitliche Modelle, die über Hunderte von Wohnungen mit neuesten Technologien und intelligenter Software ausgerollt werden. Für solche standardisierte Verfahren steht Ampeers Energy. Von der Erzeugung über die Einspeisung bis hin zur Abrechnung der Lokalstromlieferung steuert die Software den gesamten Prozess. Und alles aus einer Hand bedeutet auch: Wir haben es selbst in der Hand, dass Strom und Wärme die soziale Spaltung nicht verschärfen.

Deutschland kann massiv beim Netzausbau einsparen, wenn es stärker auf eine dezentrale Stromversorgung setzt.

5

Zur Wahrheit gehört: Wir werden die Strom- und Wärmeversorgung nicht von heute auf morgen dezentralisieren können. Wir brauchen zusätzlich im großen Maß die Absicherung und Versorgungssicherheit durch die öffentlichen Netze. Doch ebenso wahr ist: Je schneller und konsequenter wir dezentrale Strukturen ausbauen – PV-Anlagen ausrollen, Wärmepumpen einbauen, ganzheitliche Konzepte umsetzen – desto unabhängiger werden private Haushalte vom öffentlichen Stromnetz.

Ein völliger Paradigmenwechsel hin zur dezentralen Energieversorgung ist möglich, wenn wir das Potenzial lokal erzeugten Stroms, die Verbindung mit der Wärmeseite und die Effekte durch intelligente Vernetzung und Steuerung nutzen. Aber auch neue Geschäftsmodelle wie Mieterstrom oder E-Mobilität tragen entscheidend zu dieser Entwicklung bei. Immobilieneigentümer:innen übernehmen so die Rolle der Energieversorger.

Das ermöglicht langfristig massive Einsparungen beim Netzausbau. Strom, der nicht

mehr von Windanlagen aus dem Norden in den Süden transportiert werden muss, weil er lokal erzeugt wird, ist günstiger Strom. Hierbei werden flexible Stromtarife, wie sie bereits heute vom Gesetzgeber verlangt werden, eine zentrale Rolle spielen. Letztverbraucher können dabei Kosten sparen, wenn sie zu Zeiten Strom beziehen, in welchen ausreichend Strom im Netz vorhanden ist und entlasten damit die Netze. Flexible Stromtarife sind geradezu prädestiniert für die dezentrale Energieversorgung im Quartier, sofern auch eine intelligente Sektorenkopplung stattfindet.

Vor allem ist er noch nachhaltiger. Und das Beste: Es entsteht eine Win-win-win-Situation zwischen Vermieter, Mieter und der Umwelt. Dahin muss die Reise gehen.