



Wohn-Immobilie
Bautzner Landstraße, Dresden.
BHKW-Strom für die Mieter

Umrüstung:

„Natürlich hilft das Preisargument“

Dresden: Mieter bejahen mehrheitlich BHKW-Strom

Alle Welt spricht von CO₂ sparen und Energieeffizienz. Im Verhältnis Vermieter/Mieter sticht das Umweltargument aber nicht unbedingt. Wie kommt ein Immobilienbetreiber bei der Umrüstung von Kesselanlagen auf Strom- und Wärme produzierende BHKW-Einheiten mit seinen Wohnungsnutzern zurecht? Kündigen sie die bestehenden und unterschreiben sie diskussionslos die neuen Verträge? Im Prinzip ja, sagt Rainer Schaffrath, Geschäftsführer der Monument Dresden GmbH & Co. KG.

Seine Gesellschaft betreibt rund 1.000 Wohneinheiten vor allem in Form von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen. Für den Geschäftsführer ist die

Kraftwärmekopplung „eine machbare Nachhaltigkeitsmaßnahme sowohl im Zuge von Sanierungen als auch im Neubau“. Mehr als hundert seiner Mieter seien diesen Schritt zu Umweltschutz und Kostensenkung und natürlich zum Werterhalt der Objekte auch mitgegangen.

Rainer Schaffrath: „Also bei den Privathäusern ist es natürlich einfacher, eine leerstehende Immobilie zu übernehmen, sie zu sanieren und den potentiellen Mietern die Vorteile der Technik zu erklären. Die müssen dann nichts umstellen. Wer das Kraftwerk im Haus nicht will, zieht in der Regel auch nicht ein.“

Bei einer entsprechenden Sanierung

eines bewohnten Hauses müsse man etwas mehr Überzeugungsarbeit leisten. „Aber auch da gelingt es, die Mieter für ein BHKW zu gewinnen. In unserem Portfolio führen wir Objekte mit 30 bis 40 Wohnungen. Spontan stehen mindestens 60 bis 70 Prozent der Mietparteien der Umrüstung positiv gegenüber. Von den 30 bis 40 Prozent nicht ganz so Spontanen, die anfangs auf ihren eigenen Zähler und ihren eigenen Versorger beharren, machen spätestens bei der Umstellung wie-

„Aufgrund des preiswerten Stroms amortisiert sich das Invest in der Regel in vier Jahren“, Rainer Schaffrath





Die niedrigen Schall-Emissionen der EC-Power-Maschine dringen nicht bis in den Wohnbereich vor.

derum 80 bis 90 Prozent mit. Zum Schluss bleiben noch ein oder zwei übrig – und die ziehen im Rahmen der Fluktuation meist irgendwann aus. Für die Neubewohner steht das BHKW dann im Vertrag.“

Für die ein, zwei oder drei Ausscherer müsse man keine zweite Versorgungsschiene installieren. „Diese Mieter erhalten den Strom ebenfalls über unseren Hauptzähler. Wir bilanzieren die Durchleitung lediglich mit dem Versorger. Es ist richtig, was man hin und wieder liest: Auch unser Versorger beharrte ehemals auf eine galvanische Trennung von BHKW-Strom und öffentlichem Strom. Wir hätten ein zweites Stromnetz durchs ganze Haus ziehen und einen zweiten Hauptzähler installieren müssen. Als es dann aber an die tatsächliche Umsetzung ging, stimmte er einer bilanzierten Durchleitung zu. Sehen Sie es mal so, die Versorger stehen ja auch heute im Wettbewerb ...“

Die Verrechnung selbst mache keine Schwierigkeiten. „Am Hauseingang befindet sich ein Zweirichtungszähler. Der hält fest, was wir nachbeziehen mussten. Grob gesprochen: Wenn wir diesen Bezug mit der KWK-Produktion und den KWK-Verbrauch der KWK-Kunden ins Verhältnis setzen, wissen wir, was an Netzstrom an die Nicht-

KWK-Kunden floss. Wir lesen für die Netzbetreiber gleich die Zähler ihrer Kunden mit ab, teilen die Stände mit und bilanzieren. Das funktioniert problemlos. Bisher kam es noch zu kei-

nen Reklamationen, weder der Netzbetreiber noch der Mieter.“
www.monument-dresden.com;
www.ecpower.de
 Mehr Informationen:

242

Eine Logik, die mitdenkt

In der Bautzner Landstraße in Dresden-Bühlau realisierte Rainer Schaffrath erstmals den Verkauf von BHKW-Strom an und zum Kostenvorteil der Mieter. Die beziehen rund 60 Prozent ihres Verbrauchs mit einer Ermäßigung von 2 Cent/kWh gegenüber dem Ortstarif aus der eigenen Energiezentrale. Die 60 Prozent garantiert die mitdenkende Regelungstechnik der 15-kW-Maschinen von EC Power, eine Regelungslogik, die der Hersteller als „wärmegeführt und stromoptimiert“ bezeichnet.

Dahinter verbirgt sich folgende Strategie: Die Anlage läuft wärmegeführt, beheizt also mit Priorität die Wohnungen. Doch bemüht sich ein integrierter Energiemanager, die Warmwasserboiler so zu beladen, dass sie für Zeiten hohen Strombedarfs noch genügend Reserve vorhalten, um in diesen Stunden die Elektrizität preiswert mit dem eigenen BHKW generieren zu können. Das funktioniert nur, wenn der oder die Pufferspeicher nicht bereits voll beladen sind und die Maschine nicht wüsste, wohin mit der Abwärme. EC-Power berücksichtigt diese Bedingung in der Regelungsstrategie.

Der Hersteller spricht deshalb auch von einem Speichermanagement. Diese Betriebsweise kommt der Abrechnung der Mieter zugute und besänftigt eine eventuelle Skepsis gegenüber einem Verbrennungsmotor im Haus. „Die Skepsis drückt sich meist in der Frage aus: Ist das auch alles sicher, versorgungssicher? Das Preisargument ist dann natürlich hilfreicher als jede komplizierte technische Erklärung“, schildert Rainer Schaffrath die Reaktion der Bewohner.



Fußboden- heizung für alle!

Ganzjährige Wohnfühlttemperaturen mit der Uponor Funk-Einzelraumregelung mit DEM:

- Dynamisches Energie-Management für jede Fußbodenheizung
- Bis zu 12 % Heizkosten sparen

Uponor Minitec – die Fußbodenheizung für die sanfte Renovierung mit minimaler Aufbauhöhe

- Maximaler Komfort dank einer Elementhöhe von nur rund 1 cm
- Direkt auf vorhandenem Estrich oder Fliesenbelag verlegbar

Uponor GmbH
 Industriestraße 56
 97437 Haßfurt
 T +49 (0)9521 690-0

F +49 (0)9521 690-105
 M info.de@uponor.com
 W www.uponor.de

uponor
 simply more