



Nur zum Teil ist der Run auf Photovoltaikanlagen und fehlende Kapazitäten der Installateure für die brach liegenden Flächen verantwortlich. (Foto: Segro Germany GmbH)

GASTKOMMENTAR VON RAOUL MALONG, SEGRO GERMANY

"Verteilnetzbetreiber bremsen die Energiewende im Immobiliensektor"

Düsseldorf (energate) - Mit dem E-Commerce-Boom entstehen in Deutschland derzeit zahlreiche Logistikzentren. Obwohl deren Dächer viel Platz für PV-Anlagen bieten, liegt dieses Energiewende-Potenzial vielerorts brach, beklagt Raoul Malong, Associate Director, Technical Development bei der Deutschlandsparte des britischen Logistikkonzerns Segro. Seiner Ansicht sind Deutschlands Verteilnetzbetreiber dafür mitverantwortlich.

Ein Gastkommentar von Raoul Malong, Associate Director, Technical Development bei Segro Germany

Das anhaltende Wachstum des E-Commerce und der Trend zum Reshoring führen dazu, dass so viele Logistikimmobilien entstehen wie selten zuvor. Aus Sicht der Energiewende heißt das vor allem eines: viel Platz für Photovoltaikanlagen, die weitgehende Energieautarkie für den Mieter ermöglichen würden. Für die Kommunen wäre das ebenfalls sinnvoll, denn auch sie müssen die Klimaziele bis spätestens 2050 erfüllen. Wenn also scheinbar alle einverstanden sind - wieso bleiben dann zahlreiche Dächer von Logistikhallen ungenutzt?

Zum Teil hängt das sicherlich mit dem Run auf Photovoltaikanlagen und den dadurch fehlenden Kapazitäten der Installateure zusammen. Doch das ist nicht das einzige Hindernis. Die zweite Grundproblematik besteht darin, dass bei einer klassischen Vollspeisung ins Energienetz keine Vorteile für die Mieter durch die lokalen PV-Paneele entstehen. Beim Bau einer nachhaltigen Multi-Tenant-Immobilie (leicht vermietbare Gewerbe- oder In-

dustrieobjekte - Anm. d. Red.) ist jedoch genau dies ein wichtiges Ziel, damit grüner Solarstrom genutzt und somit die eigenen Nachhaltigkeitsziele umgesetzt werden können.

Der Reststrom wird zum Problemfall

Die aus Vermietersicht deutlich praktikablere Alternative besteht darin, den Strom direkt an die Mieter zu liefern, unter der Voraussetzung, dass der erforderliche Reststrom von den Mietern ab der Trafoversorgung selbst eingekauft wird. Naturgemäß kann über Photovoltaik jedoch nicht der gesamte Strombedarf abgedeckt werden, beispielsweise in den Nachtstunden oder in den Wintermonaten müssen die Mieter Reststrom aus dem Netz zukaufen. Hier rechnet es sich für den Vermieter in aller Regel nicht, den Reststrom einzukaufen und an den Mieter weiterzugeben. Aus diesem Grund ergibt sich nun ein besonderes Mess- und Berechnungskonzept. Dieses konnte inzwischen steuerrechtlich und energiewirtschaftlich geklärt werden. Allerdings stößt die Branche immer wieder auf Widerstände bei den Verteilnetzbetreibern (VNB).

Eine Lösung ist möglich - aber aktuell selten

Inzwischen gibt es durchaus VNBs in Deutschland, die alternative Mess- und Berechnungskonzepte akzeptieren. Allerdings ist das aktuell eher die Ausnahme als der Regelfall. Eine solche Variante ist für viele VNBs juristisch gesehen "Neuland", weshalb einige auf eine Volleinspeisung oder Umsetzung eines ähnlichen "konventionellen" Modells pochen.

Außerdem bestehen oftmals Bedenken, da die VNBs bei der Plausibilisierung des Strombedarfs bei der Umsetzung des Mess- und Berechnungskonzepts gegenüber den Nutzern einen höheren Aufwand eingehen müssen. Schließlich funktioniert das Konzept mit einem physischen und einem virtuellen Zähler, und bei der Plausibilisierung des Stromverbrauchs eines einzelnen Mieters fällt auch automatisch die Plausibilisierung aller Mieter ins Gewicht. Allerdings ist in Logistikhallen meist nur ein einziger Nutzer tätig, oder einige wenige, weshalb das Problem deutlich kleiner als bei anderen Formen von Gewerbeimmobilien ausfällt. Zudem gibt es bei den Mietern häufig einen angestellten Energieexperten, der die eigenen Verbräuche mit überwacht, weshalb ein "Erklärungsbedarf" nur selten gegeben ist.

Letztlich ist es eine Kostenfrage

Das wahrscheinlich größte Problem besteht jedoch darin, dass bei der Variante des direkten Strombezugs lediglich Netzentgelte für den extern zugekauften Reststrom anfallen. Es trifft somit ein erhöhter Aufwand auf eine geringere Entlohnung. Diese Kostenfrage ist aktuell ungeklärt - aber letztlich könnte die Bundesnetzagentur auf recht unkomplizierte Weise Erleichterung schaffen.