

## MIETERSTROM IM MÖCKERNKIEZ

Deutschlands größtes genossenschaftliches Wohnbauprojekt setzt auf vor Ort erzeugte Öko-Energie



Bild: Möckernkiez eG

**Bild 1:** Da war die Freude groß: Nach über einem Jahr Stillstand und Unsicherheit gingen 2016 die Bauarbeiten wieder weiter!

Seit August letzten Jahres sind alle 471 Wohnungen bezogen, erzählt Frank Nitzsche, Vorstand der „Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG“. Der Mix reiche von der Einraumwohnung bis zur Sieben-Zimmer-WG. Dementsprechend bunt gemischt sei auch die knapp tausendköpfige Bewohnerschaft. Auf Miteinander und gelebte Nachbarschaft werde großen Wert gelegt. Es gebe hier eine Kita, eine Werkstatt, ein Café und einen Veranstaltungsraum, zudem einige Läden und Praxen. „Neue Wohnungsinteressenten müssen einen Horizont von drei bis fünf Jahren mitbringen“, sagt Nitzsche. Der Möckernkiez eG hat jetzt 2.200 Mitglieder. Das zeigt die hohe Nachfrage, die das Angebot bei weitem übersteigt.

Die Geschichte liest sich wie ein Stück aus dem Lehrbuch für Graswurzelbewegungen: „Anonyme Investoren oder wir?“ Flugblätter mit dieser provokanten Frage machten 2007 beim Straßenfest

in der nahen Hornstraße die Runde. Die Initiatoren blieben dran und schon bald ergab sich die Chance, ein Grundstück beim Park am Gleisdreieck zu kaufen. Das Areal des heutigen Möckernkies gehörte früher zum Anhalter Güterbahnhof. 2009 wurde die Genossenschaft gegründet, die dann das 30.000 m<sup>2</sup> große Grundstück von einer Tochterfirma des Bundeseisenbahnvermögens erwarb. Den Grunderwerb finanzierten die Genossen komplett und auch den Bau noch zu einem Drittel mit Eigenkapital. Allerdings hatten sie hart um die Verwirklichung ihres Wohntraumes zu kämpfen: Ab November 2014 stand der Bau über ein Jahr lang still wegen nicht gesicherter Finanzierung. Es mussten ein neuer Vorstand gewählt, die Mieten erhöht und Mitglieder darlehntingeworben werden, ehe im Juni 2016 die Bauarbeiten wieder aufgenommen werden konnten. Zwei Teil-Grundstücke für einen Kultur-Pavillon und ein Hotel wurden an einen Bau-träger weiterverkauft.

Als selbstverwaltete Genossenschaft wollte man sich mit einer klaren öko-

sozialen Ausrichtung abheben: Alle 14 fünfstöckigen Wohnhäuser sind nach KfW-40-Standard gebaut. Die Energie sollte möglichst vor Ort mit erneuerbaren Ressourcen erzeugt werden und der Primärenergiefaktor unter 0,25 liegen. Nachdem die Idee der Wärmerückgewinnung aus Abwasser gescheitert war, blieb die Kraft-Wärme-Kopplung unabdingbar. Die Energieversorgung in Eigenregie umzusetzen, stellte sich jedoch als unrealistisch heraus: „Wir haben das Know-how hierfür nicht. Ein eigener Mitarbeiter für die Energieversorgung wäre nötig gewesen. Deshalb sollte das in die Hände eines Unternehmens gelegt werden, das sowas alltäglich macht“, so der Betriebswirt. Bei der Ausschreibung fürs Contracting bekam die Naturstrom AG, die sich in den letzten Jahren auf ökologisches Contracting spezialisiert hat, den Zuschlag.

„Unser Konzept stimmt gut mit der selbst auferlegten, ökosozialen DNA der Möckernkiez eG überein“, sagt Maximilian Seget. Wie der Projektingenieur für urbane Quartierskonzepte bei Naturstrom ausführt, liege der Wärmebedarf des Areals laut Planzahlen bei rund 2 Mio. kWh pro Jahr, der Strombedarf bei rund 1,5 Mio. kWh. Die Zahlen zeigten schon den spezifisch sehr niedrigen Wärmebedarf. Erzeugt werde die Wärme von einem Biomethan-BHKW (140 kW<sub>eI</sub> und 215 kW<sub>th</sub>) und einem Gas-Spitzenlastkessel mit 1.300 kW<sub>th</sub>. Die Energiezentrale enthalte noch einen vierteiligen, insgesamt 12 m<sup>3</sup> fassenden Pufferspeicher. Das 600 m lange Nahwärmenetz sei von Naturstrom verlegt worden. Energiezentrale und Wärmenetz würden über Online-Fernüberwachung betrieben. Das Unternehmen habe somit ständig alle Daten unter Kontrolle.

Naturstrom bezieht das Biomethan direkt von den Betreibern der Biogasaufbereitungsanlagen. Seget zufolge werde das Gas ausschließlich aus Rest- und Abfallstoffen in Nord- und Ostdeutschland hergestellt. Naturstrom bietet bundesweit drei Biogas-Tarife an: mit 10, 20 und 100 % Biomethan. Im Möckernkiez bekommt der Gaskessel einen 10 %-An-

# Energiewende vor Ort



Bild: Christian Dany

**Bild 2: Biomethan-Konsumenten! 100 % für das BHKW (hinterhalb) und 10 % für den Gaskessel im Vordergrund.**

teil. Seget: „unser Mindestanspruch!“ Das BHKW wird mit 100 % Biomethan betrieben, wobei Strom, der nicht vor Ort genutzt werden kann, nach EEG ins öffentliche Netz eingespeist wird.

## Mieterstrom: möglichst viel Vor-Ort-Anteil

„Quartierskonzepte, Arealnetze – das geht bei der Wärme wunderbar, mit dem Strom aber nicht so leicht“, klagt Seget. Die große Herausforderung war dabei, die Mieter direkt mit Mieterstrom zu versorgen; einer Kombination aus vor Ort erzeugtem Ökostrom und Zusatzstrom aus dem Netz. Bei Letzterem liefert Naturstrom 100 % Wasserkraftstrom aus Deutschland. „Je höher der Anteil an Vor-Ort-Strom, desto günstiger“, erläutert der Möckernkiez-Energiemanager, „und desto planbarer, denn die Kosten des lokalen Stroms sind auf 20 Jahre vorhersehbar. Das macht Mieterstrom gleich doppelt attraktiv.“

Um möglichst viel günstigen Vor-Ort-Strom nutzen zu können, wurden auf fünf Gebäuden im Möckernkiez Photovoltaikanlagen mit 135 kWel Gesamtleistung errichtet. Der Direktlieferung von lokal erzeugtem Strom sind in der Wohnungswirtschaft aber energierechtlich strenge Grenzen gesetzt: Zwar können kleine Arealnetze als „Kundenanlagen“ von der Regulierung ausgenommen werden. Hierzu müssen sie aber gemäß Energiewirtschaftsgesetz § 3 Nr. 24a „wettbewerblich unbedeutend“ sein. Laut einer Stellungnahme der Bundesnetzagentur spreche ein Anschluss von mehr als 100 Wohnungen gegen die Annahme einer Kundenanlage.

Das Problem wurde so gelöst: Jedes Haus mit PV-Anlage wird als eigene Kundenanlage mit einem Summenzähler ausgestattet. Eine weitere Kundenanlage sind drei Gebäude, die durch das BHKW versorgt werden. Die restlichen sechs Häuser im Kiez beziehen rein physikalisch betrachtet Netzstrom. Aus Solidaritätsgründen bekommen jedoch alle den gleichen Tarif: den „MöckernStrom“. Dieser kostet 25,45 Cent/kWh plus eine Grundgebühr von 8,75 Euro pro Monat und liegt damit preislich rund 15 % unter dem Grundversorgungstarif, der in Berlin mit circa 30 Cent/kWh zu Buche schlägt.

Im Möckernkiez kommt der Möckern-Strom sehr gut an: 90 % der Bewohner beziehen ihn. „Das ist eine Super-Quote“, sagt Seget. Das Hotel auf dem weiterverkauften Teilgrundstück befindet sich noch im Bau. Durch die zusätzlich erforderliche Heizlast werde sich die Laufzeit

des wärmegeführten Biomethan-BHKW weiter erhöhen. Bislang komme es auf 5.500 Vbh/a. „Im Winter läuft es rund um die Uhr, im Sommer nur wenige Stunden am Tag“, lässt der Berliner einblicken. Um die 20 % der Stromerzeugung aus dem BHKW sowie 70 % des Solarstroms könnten direkt in den Hausnetzen verbraucht werden. In den drei versorgten Gebäuden Sorge das BHKW dafür, dass 75 % des Strombedarfs mit Biogasstrom gedeckt werden.

Der Möckernkiez ist sicherlich ein Pionier- und ein Leuchtturmprojekt. Doch ist er auch eine Blaupause für die Energiewende in unseren Städten? Befürworten würde Seget das auf jeden Fall. Doch er zeigt auch seine Bedenken: „Generell wäre so ein Neubau-Projekt heute viel schwieriger wegen der enorm gestiegenen Grundstückspreise.“ Und im Bestand sei ein derartiges Energiekonzept auch schwer zu realisieren: Ein großes Hemmnis sei hier das „Gebot der Kostenneutralität“, das laut BGB bei einer Umstellung der Wärmeversorgung auf Contracting gelte. „Außerdem ist es im Bestand viel schwieriger, so eine hohe Mieterstromquote wie im Möckernkiez zu erreichen. Im Neubau ist das leichter, weil die neuen Wohnungsbezieher ohnehin erstmal einen Stromanbieter suchen müssen.“

## ZUM AUTOR:

► **Christian Dany**

Freier Journalist im Themenkomplex Landwirtschaft, Umwelt und Erneuerbare Energien

[christian.dany@web.de](mailto:christian.dany@web.de)



Bild: Christian Dany

**Bild 3: Gelebte Nachbarschaft! Der Flachbau vorne dient der Gemeinschaft, im Hintergrund ein Wohngebäude.**



Bild: Christian Dany

**Bild 4: 4-teilig, 12.000 Liter fassend – mit dem Pufferspeicher-System können einerseits Wärmelast-Spitzen bedient werden, andererseits muss das BHKW in Schwachlastzeiten nicht so oft takten.**