

FRANK URBANSKY Mieterstrom

Hürden, Hindernisse, Hemmungen – und etwas Hoffnung

Mieterstrom führt in Deutschland nach wie vor nur ein Schattendasein. Das nunmehr fast vier Jahre alte Mieterstrom-Gesetz (MieterstromG) sollte zwar Abhilfe schaffen, verkomplizierte jedoch alles nur noch mehr. Mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sollte in diesem Jahr mehr Klarheit kommen. Doch auch hier bleibt Mieterstrom nur Stückwerk mit kleinen Verbesserungen. Zwar steht eine Novellierung des MieterstromG an, doch die lässt auf sich warten. Immerhin: Für Neubauten könnte es eine Mitplanungspflicht für PV-Anlagen geben. Das könnte etwas Schwung in die Geschichte bringen.

Doch was ist erst einmal neu durchs EEG 2021? Bisher gab es einen räumlichen Zusammenhang zwischen Mieterstrom und Stromerzeugung. Einfach gesprochen: Eine PV-Anlage auf einem Dach konnte für Mieterstrom in dem dazugehörigen Gebäude genutzt werden, nicht woanders. Mit der EEG-Novelle wird dies auch in Quartieren möglich, also in benachbarten Häusern. Das ist auch sinnvoll, weil nicht jedes Dach die entsprechende Statik oder Neigung für eine PV-Anlage aufweist oder die Investitionssumme für eine große Anlage auf einem Dach nun mal geringer ist als für zwei kleinere und insgesamt genauso leistungsstarke auf zwei oder mehr Dächern.



PV-Mieterstromanlage der BEA. © BEA.



Frank Urbansky
Freier Journalist, Leipzig

nicht teilweise oder gar ganz wie bei Genossenschaften verlieren. Zwar soll dieses Problem auch noch angegangen werden. Doch wie das aussehen könnte, ist derzeit offen. Eine Möglichkeit wäre, dass Wohnungsunternehmen gewerbliche Einkünfte aus der Lieferung von Strom und aus dem Betrieb von Ladestationen für ihre Mieter von bis zu zehn Prozent erzielen können, ohne dass die Mieterträge mit der Gewerbesteuer belastet werden. Das sehen jedenfalls Pläne der Bundestags-Unionsfraktion von Ende März 2021 vor.

Dummerweise vermeidet das EEG in seiner Neufassung jedoch eine Definition des Begriffs Quartiers. Sind das nur benachbarte Blocks oder aber, im übertragenen und häufig genutzten Sinne, ganze Wohngebiete, die sich räumlich genau bestimmen lassen? Zudem dürfen die Anlagen weiterhin nur auf und an Wohngebäuden installiert werden. Gewerbebauten, etwa für Supermärkte in den Quartieren, die meist Flachdächer aufweisen und sich gut eignen, sind also davon ausgeschlossen – ebenso wie Wirtschaftsbauten etwa für Blockheizkraftwerke, die der Quartiersversorgung mit Strom und Wärme dienen.

Immerhin – schon jetzt haben interessierte Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Wahl wenigstens zwischen zwei Modellen, also ein fremder Anlagenbetreiber (bzw. eine eigens dafür gegründete Tochter) oder ein Dritter. Wenn in Zukunft ein Eigenbetrieb möglich wäre, umso besser.

Auch Dritte können Betreiber sein

Eine weitere Neuerung ist das Lieferkettenmodell. Das Mieterstrommodell kann nun also sowohl vom Anlagenbetreiber als auch von Dritten erfolgen. Letzteres war bisher damit verbunden, dass die Mieterstromzuschläge für das Wohnungsunternehmen verloren gingen. Das ist nun nicht mehr der Fall.

Zuschüsse für Mieterstrom deutlich höher

Klar geregelt wurden auch die möglichen Zuschüsse. Sie betragen 3,79 Cent je Kilowattstunde (ct/kWh) bis zu einer installierten Leistung von 10 Kilowatt (kW), 3,52 ct/kWh bis 40 kW und 2,37 ct/kWh bis 750 kW. Das ist teilweise ein Vielfaches der bisherigen Fördersumme.

Für die Wohnungswirtschaft sind beide Modelle sowieso nötig. Denn sie kann nicht selbst als Lieferant auftreten, will sie ihre Körperschaftssteuerprivilegien

In diesem Zusammenhang ist auch wichtig, dass für die Ermittlung dieses Vergütungsanspruches die Anlagen nicht mehr zusammengerechnet werden, wenn sie sich etwa im gleichen Quartier befinden und dadurch die Vergütung pro kWh sinkt. Dies ist nun von den Anschlusspunkten abhängig. So könnte im Idealfall jede Anlage in einem Quartier selbst vom



Mieterstromprojekt von Solarimo in Duisburg. © Solarimo

gleichen Betreiber einzeln gezählt werden. Bisher wurden diese einfach zusammengefasst, was die Attraktivität dieser Modelle noch weiter schmälerte. Mit der EEG-Novelle kann Mieterstrom aus PV-Anlagen auch zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfes herangezogen werden, wenn er in einem räumlichen Zusammenhang erzeugt, also im Gebäude selbst verbraucht wird. Das Berechnungsverfahren dafür ist komplex. Es läuft aber darauf hinaus, dass höchstens 30 Prozent des Primärenergiebedarfs nach einem Referenzgebäude im seit Ende letzten Jahres geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG, das sich hier aber an der alten EnEV orientiert) abgedeckt werden.

Trotz dieser unbestreitbaren Verbesserungen wird dem Mieterstrom damit nicht der große Durchbruch gelingen. Denn nach wie vor braucht es für ein Mieterstrommodell eine eigene Niederspannungshauptverteilung. Und allein deren Installation kostet gut 5.000 Euro. Neben den Kosten der PV-Anlage an sich kommen zudem weitere hinzu: für die getrennte Messung mit eigenen Messgeräten, für die

Abrechnung oder für die Vermarktung des Stromes. Denn die Mieter müssen diesen ja nicht zwingend beziehen, auch wenn der Preis immer 10 Prozent unter dem Tarif des örtlichen Grundversorgers liegen muss.

All das führt dazu, dass die Einspeisung des PV-Stroms ins öffentliche Netz immer noch attraktiv bleibt, auch denn die Vergütung kontinuierlich abgesenkt wird.

Das hat bisher auch ein deutscher Großvermieter getan. Bis Ende 2021 will das Unternehmen 1.000 Gebäude mit Photovoltaik bestücken. Bisher wurde der Großteil zur Einspeisung ausgelegt, nur ein Bruchteil für Mieterstrom. Und eine halbwegs schwarze Null wurde auch nur mit zwei Anlagen auf Neubauten erreicht, wo sich der Vertragsabschluss mit den neuen Bewohnern einfacher gestaltete als mit langjährigen Mietern in Bestandsgebäuden. Doch mit dem neuen EEG will der Wohnungsriese eine neue Strategie fahren. Nun werden alle kommenden Anlagen auf Mietstromprojekte ausgerichtet.

Branche sieht neue Chancen

Einer der größten Anbieter und Betreiber von Mieterstrommodellen in Deutschland, die NATURSTROM AG, sieht auch neue Chancen. Das Unternehmen registriert seit der Novellierung des EEG ein deutlich gesteigertes Interesse, war aber schon davor in der Lage, Mieterstrommodelle gewinnbringend zu installieren und zu betreiben.

NATURSTROM gehört auch zu den Pionieren in Deutschland, die Mieterstrommodelle installieren und betreiben und dabei meist eine schwarze Null erwirtschaften. Auch die Berliner Energieagentur (BEA) hat viele PV-Mieterstrom realisiert. Sie ist vor allem im Großraum Berlin aktiv, so etwa bei der Charlottenburger Baugenossenschaft im Berliner Stadtteil Adlershof.



Für Mieterstrommodelle ergeben sich aus dem neuen EEG einige Verbesserungen. © Frank Urbansky

Ebenfalls in Berlin ansässig ist Solarimo. Schon als Startup setzte das Unternehmen auf Mieterstrommodelle mittels Photovoltaik und ist bundesweit aktiv. Bei der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd werden jährlich 41 Tonnen CO₂ eingespart. Scheint die Sonne einmal nicht, wird zu 100 Prozent Strom aus Wasserkraftwerken aus dem Entz bezogen. Die Tarife liegen sogar 15 Prozent unter denen der öffentlichen Grundversorger.

Fazit:

Zwar ist mit der Novellierung des EEG 2021 noch nicht der ganz große Wurf gelungen. Er ist aber ein Kompromiss, mit dem der Mieterstrom an Fahrt aufnehmen könnte. Käme noch eine Planungspflicht für PV-Anlagen auf Neubauten hinzu, wie derzeit politisch diskutiert, könnte Mieterstrom zu einem Erfolgsmodell werden. Denn es bringt Vorteile in mehrfacher Hinsicht: Die Mieter profitieren von eigenem, ökologisch erzeugtem Strom zu annehmbaren Tarifen. Und die Energieeffizienz des Gebäudes steigt, während sein ökologischer Fußabdruck sinkt.

Frank Urbansky
Freier Journalist

EnWiPo – Pressebüro für EnergieWirtschaftPolitik
Kantor-Hase-Straße 7
04158 Leipzig
Tel.: 0171 5253279
E-Mail: urbansky@enwipo.de