



Quo vadis Mieterstrom?

Potenziale, Wunsch und Wirklichkeit

Die deutsche Klima-, Energie- und Wirtschaftspolitik steht unter Strom. Aus dem Koalitionsvertrag und der „Eröffnungsbilanz Klimaschutz“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz konnte man bereits ablesen, dass die Politik gewillt ist, ihre Energiepolitik konsequent am 1,5-Grad-Klimaschutz-Pfad auszurichten. Der Krieg in der Ukraine mit seinen Auswirkungen auf die Versorgung mit Gas und Öl hat zudem vor Augen geführt, dass die Energiewende auch Fragen der Souveränität und Versorgungssicherheit in Deutschland berührt. Die Weichen stehen damit klar auf Beschleunigung des Ausbaus von Erneuerbaren Energien – und hierzu gehört auch die Photovoltaik im urbanen Raum.

DAS POTENTIAL IST RIESIG

Eine Studie des Fraunhofer ISE kommt zum Schluss, dass in Deutschland für Photovoltaik überschlägig 2.800 Quadratkilometer an Dächern und 2.200 Quadratkilometer an Fassaden nutzen ließen, entsprechend einer installierbaren elektrischen Leistung von etwa 900 GW. Pro Jahr ließe sich damit ein elektrischer Energieertrag von etwa 742 Terawattstunden (TWh) erzielen. In der dena Leitstudie wird angestrebt, dass der Endenergieverbrauch des Gebäudesektors auf rund 600 TWh pro Jahr sinkt, davon sollen ca. 303 TWh auf Strom entfallen. In der Theorie könnten Gebäude also ihren Strombedarf mehr als decken.

Wie aber sieht es mit den technischen Möglichkeiten aus? PV-Module wandeln seit Jahrzehnten Sonnenlicht zuverlässig und hocheffizient in Strom um und finden mit Wärmepumpen und E-Mobilität zunehmend leistungsfähige Technologien als Umsetzungsgehilfen einer dezentralen Energiewende. Im Gebäude-

energiegesetz (GEG) wird die Nutzung von Photovoltaikstrom zum Betrieb von Wärmepumpen positiv auf den Primärenergiefaktor angerechnet. Dazu kann in Abhängigkeit von der installierten Nennleistung ein Betrag von bis zu 20 Prozent vom Jahres-Primärenergiebedarf abgezogen werden.

Selbst bei hoch angesetzten Investitionskosten von 1400 Euro pro Kilowatt peak (kWp) belaufen sich die Stromgestehungskosten auf etwa 9,1 Cent pro Kilowattstunde. Und auch die Umwelt freut sich: Sogar für PV-Module, die mit stark Kohle-lastigem, chinesischem Strommix produziert wurden, rentieren sich PV-Module energetisch bereits nach eineinhalb Jahren.

Referenzprojekte zeigen zudem Möglichkeiten abseits der typischen Installationen auf Dächern auf. So lassen sich PV-Module zunehmend kostengünstig in Fassaden integrieren oder mit Wasserleitungen und Absorbieren

zu PV-Thermie (PVT)-Kollektoren kombinieren, die für eine Wärmepumpe nicht nur den Stromerzeuger, sondern auch die Wärmequelle darstellen.

Der Wunsch liegt nahe, das Potenzial schnell zu erschließen. Insbesondere kommunale Wohnungsbaugesellschaften werden dabei schnell auch zum Umsetzungsgehilfen der Eigentümer. Durch lokale Stromerzeugung lässt sich nicht nur die Unabhängigkeit der Energieversorgung steigern und damit eine gewisse Kostensicherheit in Zeiten zunehmend fluktuierender Preise darstellen. Für die Unternehmen eröffnet sich auch eine Möglichkeit, aus der Differenz von Stromgestehungskosten und Marktpreis des Stroms zusätzliche Einnahmen zu generieren, die dann wiederum in anstehende Modernisierungsmaßnahmen fließen können.

Zwischenfazit: Der dringliche Wunsch, CO₂-Emissionen zu verringern und die Unabhängigkeit der Energieversorgung zu steigern, lässt sich mittels ausgereifter Technologie in Kombination mit großem Potenzial erfüllen. Wohlgemerkt: Zum Vorteil der Mieter, die von niedrigeren Strompreisen profitieren, und zum Vorteil der Vermieter, die Einnahmen, positive Schlagzeilen, zufriedene Stakeholder und eine Verringerung des CO₂-Fußabdrucks generieren können.

DIE AUSGANGSFRAGE: IST DAS DACH PASSEND?

Am Anfang stellt sich die grundlegende Frage: ist das Dach geeignet? Dächer, die in Frage kommen, sollten noch eine möglichst lange Restlebensdauer haben, und in der Lage sein,

die zusätzlichen Lasten zu tragen. Auch die Ausrichtung will bedacht sein: Große Süd-Dächer bieten einen hohen Ertrag, allerdings mit stark ausgeprägtem Maximum zur Mittagszeit. Eine flach geneigte Nordseite ist unter Umständen dazu geeignet, an Tagesrandzeiten zu unterstützen. Die Stromproduktion von Ost-West-ausgerichteten Anlagen verläuft über den Tag gleichmäßiger und deckt sich eher mit dem lokalen Verbrauch. Für eine erste Abschätzung sind hier die Solarkataster der Länder hilfreich.

STEUERLICHE HINDERNISSE WURDEN ABGEBAUT

Ein Hinderungsgrund für die flächendeckende Intensivierung des Mieterstromangebots bestand lange Zeit im Gewerbesteuerrecht. Nach einer gesetzlichen Korrektur im April 2021 (Neuregelung § 9 Gewerbesteuerrecht) ist es den Wohnungsunternehmen allerdings möglich, bis zu zehn Prozent der Gesamteinnahmen aus der Lieferung selbst produzierten erneuerbaren Energiestroms an ihre Mieter zu erzielen, ohne dass die erweiterte Kürzung wegfällt.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Umsetzung von Mieterstrommodellen ist mit einigem administrativen Aufwand verbunden, der nicht vernachlässigt werden darf. Letztlich wird der Anlagenbetreiber mit der Versorgung von Letztverbrauchern zum Stromlieferanten – und diese Rolle ist mit zahlreichen Rechtspflichten verknüpft. Hierzu gehören u.a. Vorgaben zur Vertragsgestaltung,

Abrechnung, Rechnungsstellung und Stromkennzeichnung. Insbesondere dann, wenn man den sogenannten „Mieterstromzuschlag“ in Anspruch nehmen möchte, sind die Anforderungen hoch, denn dann kommen noch Vorgaben zur maximalen Vertragslaufzeit, zur Preisgestaltung und die Pflicht zur Vollversorgung hinzu.

Der Gesetzgeber hat diese Hindernisse für Mieterstrommodelle erkannt und ist gewillt diese abzubauen. Erste Bestrebungen ließ der Gesetzgeber bereits 2017 in seinem Gesetzesentwurf zur Förderung von Mieterstrom erkennen. Ende Februar/Anfang März 2022 wurde zudem der Entwurf für ein umfassendes Artikelgesetz veröffentlicht (sog. „Osterpaket“), mit dem Mieterstrommodelle noch attraktiver werden sollen. So ist ab 01.07.2022 die Herabsetzung der EEG-Umlage auf 0% vorgesehen, was mittelbar auch zu einer Herabsetzung des erforderlichen Aufwandes für die Umsetzung von Mieterstrommodellen führt. Auch die Vereinfachung der Stromkennzeichnung ist beabsichtigt.

MIETERSTROM IST WIRTSCHAFTLICH!

Klar ist: jede Kilowattstunde Strom, die nicht über das Netz bezogen, sondern dezentral erzeugt und verbraucht wird, ist (deutlich) günstiger. Und der Strompreis ist angesichts der zuletzt dramatischen Entwicklungen (auch) am Strommarkt aus Sicht des Letztverbrauchers ein nicht zu vernachlässigender Faktor. Das Energiewirtschaftsgesetz garantiert jedem Letztverbraucher unbedingt Wahlfreiheit der Stromversorgung. Da der Mieterstrom aber aus Sicht des Letztverbrauchers immer günstiger sein wird als der Bezug aus dem Netz, sollte sich das Produkt Mieterstrom in der Praxis gegen die Konkurrenz aus dem Netz in der Regel durchsetzen.

Selbst wenn nicht alle Mieter überzeugt werden können, sind die Risiken aus Sicht des Wohnungsunternehmens gering, dass der Strom nicht abgenommen werden könnte, denn es gibt mannigfaltige Nutzungsmöglichkeiten. Relativ trivial erscheint die Nutzung des selbst erzeugten Stroms für den Allgemeinstrom, lässt dieser sich doch im Rahmen der Betriebskosten abrechnen. Ungeregelt ist lediglich, mit welchem Preis der selbst erzeugte Strom abgerechnet werden kann, und ob der aus kostenlosen Sonnenstrahlen erzeugte Strom tatsächlich als laufende Kosten abzurechnen ist. Diese Frage stellt sich auch, wenn der Strom für den Betrieb einer Wärmepumpe verwendet wird. Wird die Wärmeversorgung

überwiegend über diese sichergestellt, muss die Heizkostenverordnung nicht mehr angewendet werden. Es eröffnen sich Möglichkeiten für (Teil-)Inklusivmieten, aber auch hier stellt sich die Frage nach den anzusetzenden Betriebskosten. Einen weiteren möglichen Vertriebsweg stellt die E-Mobilität in den verschiedenen Eskalationsstufen nicht-öffentlich, öffentlich, für den Mieter, nur für unternehmenseigene Fahrzeuge etc. dar. An dieser Stelle wird es bereits unübersichtlicher.

ALLEIN ODER MIT DRITTEN?

Eine Vielzahl an Contracting-Dienstleistern bieten sich an, den Weg aus dem Dickicht zu weisen und Aufgabenpakete von Betrieb bis Abrechnung von Strom, über Wärme bis hin zu E-Mobilität zu übernehmen. Abhängig vom vereinbarten Modell und dem vereinbarten Leistungsumfang können Investitionen in Modernisierung und Stromversorgung umgesetzt werden, ohne zusätzlich Know-how und Ressourcen für die entsprechenden Bereiche vorhalten beziehungsweise aufbauen zu müssen und ohne die Unternehmensbilanz zu belasten. Zu beachten ist dabei allerdings, dass durch die Entscheidung für ein Contracting-Modell möglicherweise die Klimabilanz nicht entlastet wird und zudem weder Effizienzgewinne noch Kostenvorteile entstehen. Die Kosten, die durch die Dienstleistungen des Contractors entstehen, dürfen Mieterinnen und Mietern ja nicht zum Nachteil gereichen.

Das Potenzial ist riesig, die Spielarten mannigfaltig. Die Wohnungsunternehmen stehen bereit, ihren Teil zur Energiewende beizutragen. Nach wie vor steht der große Bedarf an flächendeckender lokaler Versorgung mit regenerativ erzeugtem Strom aber in krassm Kontrast zu den Hürden und Unwägbarkeiten, die der Gesetzgeber vorgesehen hat.

ES LOHNT SICH!

Dass es auch jetzt schon möglich ist, als Wohnungsunternehmen rentabel Mieterstrom in Eigenleistung anzubieten, zeigen Leuchtturmprojekte wie beispielsweise das öffentlich geförderte Projekt „Winner reloaded“ der Chemnitzer Siedlungsgenossenschaft. Niedrigschwellig bieten sich darüber hinaus auch jetzt schon Balkonsolargeräte an, Mietern eine lokale Stromproduktion zu ermöglichen und die Nebenkostenbudgets zu entlasten. Es ist also auch an den Unternehmen, die Möglichkeiten für Mieterstrom zu prüfen und die Energiewende aktiv mitzugestalten – zum Wohle von Mietern und Umwelt und damit ganz im eigenen Sinne.



**DR.
MICHAEL
WEISE**

Partner Becker Büttner Held (BBH),
Rechtsanwalt