



Kunden und Erzeuger unter einem Dach: Das Blockheizkraftwerk liefert in einem Stuttgarter Mehrfamilienhaus Strom und Wärme. Hauseigentümer Joachim Gerlach und seine Mieter haben das Konzept gemeinsam entwickelt.

STROMRECHNUNG VON DER NUTZER-GBR

In einem Mehrfamilienhaus in Stuttgart **versorgen sich die Mieter selbst mit Strom** aus einem Blockheizkraftwerk. Das ist auch ökonomisch attraktiv.

Text: Bernward Janzing, Fotos: Andy Ridder

Hans Joachim Gerlach ist in zwei Welten zuhause. Er ist Diplomingenieur, Fachrichtung Bauingenieurwesen. Und er ist zugleich Wirtschaftsprüfer und Steuerberater. Das ist eine vielversprechende Kombination, wenn man sich für Blockheizkraftwerke interessiert.

Und Gerlach interessiert sich für Blockheizkraftwerke. Schließlich liegen ihm der Atomausstieg und eine klimafreundliche Stromversorgung am Herzen. Zudem denkt er ökonomisch. Da seine Familie in Stuttgart ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten besitzt, konnte er seine Idee in die Tat umsetzen: Vor zwei Jahren baute er die Immobilie aus dem Jahr 1970 kurzerhand zu einem Kraftwerk um. Er stellte ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit 4,7 Kilowatt (kW) elektrischer Leistung in den Keller, das heute mehr Strom erzeugt als im Haus verbraucht wird.

Das besondere daran: Das Kraftwerk beliefert alle Mieter im Haus direkt mit Strom. Von den fast 28 400 Kilowattstunden (kWh) Strom, die das Aggregat im vergangenen Jahr erzeugte, speiste es lediglich 9800 kWh ins Netz. Das macht die Investition wirtschaftlich sehr attraktiv. Denn wer seinen Strom einspeist, bekommt dafür inklusive aller Zuschläge nur rund zehn Cent je Kilowattstunde, der im Haus verbrauchte Strom jedoch kann mit rund 20 Cent (jeweils ohne Mehrwertsteuer) kalkuliert werden.

Um möglichst viel des eigenen Stroms verbrauchen zu können, optimiert Gerlach die Laufzeiten des Kraftwerks. „Ich habe von zuhause Zugriff auf die Zeitsteuerung“, sagt er. Da sich die Verbrauchskurven je nach Jahreszeit ändern, ju-

stiert er dann gelegentlich die Betriebszeiten des Aggregats. Im Winter läuft es ohnehin stetig, da es mit einer thermischen Leistung von 12,5 kW nur für die Grundlast ausgelegt ist. Eine 65-kW-Gastherme übernimmt die Spitzenlast. Mit rund 6000 Volllaststunden im Jahr ist das Kraftwerk auf diese Weise sehr gut ausgelastet.

Besitzverhältnisse optimiert

Werner Hanke ist einer der Mieter im Haus. Er ist pensioniert, hat früher als Elektrotechniker gearbeitet, „beim Daimler“, wie er sagt. Für clevere Technik hat er was übrig: „Dinge, die Hand und Fuß haben, mache ich mit.“ Und so ist nun der Absender seiner Stromrechnung nicht mehr die EnBW und auch kein sonst üblicher Stromversorger. Absender ist die Thüringer-Wald-Straße GbR – benannt nach der Adresse des Hauses. Zu dieser Gesellschaft bürgerlichen Rechts gehört er auch selbst.

„Das ist die vernünftigste Lösung“, erklärt beim Rundgang durch den Heizungskeller Hauseigentümer Gerlach. Nur so lasse sich ein BHKW im Mehrfamilienhaus wirtschaftlich optimieren. Inzwischen hat der Steuerberater sich diesem Thema so sehr verschrieben, dass er ein gutes Dutzend Mandaten beim BHKW-Betrieb berät. Solche Beratung sei wichtig, sagt er: „Es gibt einige formale Dinge, die muss man sich überlegen, bevor das Kraftwerk installiert wird.“ Hinterher sei es oft zu spät.

Denn es gibt drei grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten, ein BHKW im Mehrfamilienhaus zu konzipieren: Eine Variante ist die Ein- ▶



Rechenmodell: Die Eigentümerstruktur des Kraftwerks ist für Steuervorteile entscheidend.

speisung des Stroms ins öffentliche Netz, die zweite ist der Stromverkauf an die Mieter und die dritte ist die Eigenstromversorgung. Die Netzeinspeisung ist für den Betreiber der einfachste Weg. Ein Zähler registriert schlicht die erzeugten Kilowattstunden und der Netzbetreiber vergütet diese nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG). Allerdings ist diese Variante in vielen Fällen bei Vollkostenrechnung nicht wirtschaftlich, spätestens nach zehn Jahren, wenn der vom Gesetz gewährte KWK-Zuschlag wegfällt, ist ein rentabler Betrieb oft kaum mehr möglich.

Bleibt als zweite Option der Verkauf des Stroms im Haus. Dieses Modell hat einen großen Nachteil: Der Betreiber des Kleinkraftwerks fällt damit unter das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Und das ist für solche Kleinanlagenbetreiber kaum praktikabel: „Für eine solche Konstruktion ist energiewirtschaftliche Kompetenz notwendig“, weiß Christian Meyer von der Firma Energy-Consulting in March bei Freiburg, die zusammen mit Gerlach das Modell der Eigenversorgung entwickelt hat. Man unterliege nämlich diversen Anmelde- und Genehmigungspflichten, müsse Organigramme und Führungszeugnisse vorlegen, sowie eine ständige Rufbereit-

Erneuerbare-Energien-Gesetz, die jeder Stromversorger abführen muss, bei dieser Konstruktion entfallen. Von Nachteil sei lediglich, dass die Gestaltung der GbR-Verträge und die Abrechnungen etwas aufwändiger seien. Stehen die Verträge jedoch, ist die Abwicklung einfach: Statt eines Stromlieferungsvertrags unterzeichnen die Mieter dann eine Beitrittserklärung zur GbR.

Rein formal kann zwar kein Mieter verpflichtet werden, den Strom aus dem heimischen Keller abzunehmen, eine entsprechende Klausel im Mietvertrag sei wettbewerbswidrig und damit nichtig, sagt Meyer. Doch weil der Betreiber des BHKW bei diesem Modell den Strom günstiger anbieten kann als jeder gewöhnliche Stromanbieter, dürfte es leicht sein, die Mieter zu überzeugen. „Bei uns sparen die Mieter etwa zehn Prozent im Vergleich zu den üblichen Marktpreisen“, berichtet Gerlach.

Diese Einsparungen wissen die Bewohner natürlich zu schätzen. Doch auch die grundsätzliche Idee der Eigenversorgung stößt in dem Stuttgarter Wohnhaus auf viel Akzeptanz: „Ich schätze die Bemühungen des Vermieters sehr, der uns die Möglichkeit gibt, unabhängig von den großen Stromkonzernen eigenen Strom zu erzeugen“, sagt Mieter Christoph Brochhaus. Strom ohne Atomanteil und Kohle, noch dazu sehr effizient erzeugt – das sei sehr zu begrüßen.

KRAFTWERK STUTTGART

Stromproduktion BHKW	28 368 kWh
Stromverbrauch Mieter + Allgmeinanzähler	23 880 kWh
Zusatzstrombezug EW Schönau	5 784 kWh
Einspeisung ins EnBW-Netz	9 811 kWh

Daten laut Zählern für 2010 in Kilowattstunden (Abweichungen durch Messtoleranz)

Ökostrom-Lieferant als Partner

Während Eigentümer Gerlach an seinem 2000-Liter-Wasserspeicher im Keller steht, erklärt er, dass es auch aus steuerlichen Gründen unbedingt empfehlenswert sei, das BHKW von einer separaten Gesellschaft und nicht vom Hauseigentümer oder der Eigentümergemeinschaft betreiben zu lassen. Andernfalls sähen die Finanzbehörden die Strom- und Wärmelieferung als unselbständige Nebenleistungen zur steuerfreien Vermietung. Das führt dazu, dass diese ebenfalls von der Umsatzsteuer befreit sind, womit kein Vorsteuerabzug für die Anschaffungs- und Betriebskosten des BHKW besteht. „Vermietet der Eigentümer das BHKW hingegen an die Stromnutzer-GbR, ist die Energielieferung eine eigenständige Hauptleistung“, erklärt Gerlach. Damit kann der Eigentümer die Vorsteuer in voller Höhe geltend machen. Zudem entstehen auf diese Weise eindeutige Verhältnisse bei der Abschreibung, was enorme Vorteile bringt. Wird das BHKW als eigenständiges Unternehmen betrachtet, so sind zehn Jahre Abschreibung möglich. Bewertet das Finanzamt das BHKW hingegen als Teil des Gebäudes, sind auch die Abschreibungs-

schaft nachweisen. Hinzu kommen diverse Abrechnungs- und Bilanzierungspflichten. Meyers Fazit: „Man muss beim Betrieb eines BHKWs unbedingt drauf achten, außerhalb des EnWG zu bleiben.“

Mieter-Vermieter-Harmonie

Das geht am elegantesten über die Stromeigenversorgung, wenn also das Kraftwerk als Kundenanlage betrieben wird. Das heißt: Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), der die Bewohner des Hauses angehören, versorgt sich selbst. Der Eigentümer des Kleinkraftwerks kann dann ruhig eine dritte Person oder Gesellschaft sein. So hat es Gerlach gemacht. Das BHKW gehört ihm, und er verpachtet es an die Nutzer-GbR.

Energieexperte Meyer betont: „Mit der Eigenversorgung erzielt man die maximale Rentabilität.“ Zumal die Umlagen nach KWKG und



Saubere Sache: Ganz ohne Atom- oder Kohlestrom wird die Wäsche gereinigt.

fristen mit denen des Gebäudes identisch – und das sind nur zwei Prozent jährlich.

Im Vergleich zur rechtlichen Konstruktion ist die technische einfach: Das BHKW deckt während der Betriebszeiten den zeitgleichen Strombedarf im Haus. Überschuss wird eingespeist, zusätzlicher Strombedarf – etwa bei Stillstand des Kellerkraftwerks oder hohem Verbrauch im Haus – wird aus dem Netz gedeckt.

Doch das kommt selten vor. Die Mieter in Gerlachs 18 Wohnungen beziehen im Jahr alle zusammen keine 6000 Kilowattstunden aus dem Netz. Das entspricht dem Verbrauch von zwei Durchschnittshaushalten. Und auf noch ein Detail ist bei diesem Konzept zu achten: Da

der Strombezug in seinem zeitlichen Verlauf abweicht von den typischen Lastprofilen der Haushalte, gehen die Stromanbieter unterschiedlich damit um. Man sollte daher einen Lieferanten wählen, der die Immobilie trotzdem zu jenen Konditionen versorgt, die für gewöhnliche Tarifkunden gelten. „Verlangt ein Stromanbieter eine viertelstündliche Verbrauchsmessung, wird das unnötig teuer“, weiß Meyer, „das muss man unbedingt vermeiden.“ Gefragt sei ein Händler, der Sympathie für die dezentrale Erzeugung hat: „Wir arbeiten in der Regel mit den Elektrizitätswerken Schönau zusammen“, erklärt der Energiefachmann. „Die versorgen unsere Objekte ohne Lastmessung.“ ◀



Kontrolle: Hans Joachim Gerlach prüft regelmäßig, wie viel Strom das Kraftwerk liefert.