



Foto: Herbert Scholz/NaBaU eG

Öko-Strom

# Neue Energie vom Vermieter

Was Eigenheimbesitzern recht ist, soll auch Mietern billig sein: preiswerter Strom vom eigenen Dach. Doch auf dem kurzen Weg sind hohe Hürden zu überwinden. Trotzdem lohnt es sich für alle Beteiligten.

**H**auseigentümer haben's gut: Sie zwacken mit der Photovoltaikanlage auf ihrem Eigenheim möglichst viel Sonnenenergie ab für den eigenen Bedarf. Das macht Sinn: Zum einen lohnt sich die Netzeinspeisung wegen der stark sinkenden Vergütung nicht mehr so richtig. Zum anderen ist Solarstrom mit etwa zwölf Cent Erzeugungskosten pro Kilowattstunde mittlerweile deutlich günstiger als herkömmlicher Haushaltsstrom aus der Steckdose. Bis

zu 29 Cent brutto verlangen Energieversorger bereits für ihren Standardstrom und weitere Preiserhöhungen sind nicht ausgeschlossen.

Zwar müssen bei seriöser Kalkulation noch zusätzliche Kosten aufgeschlagen werden, etwa für die Instandhaltung der Anlage, die Öko-Strom-Umlage oder die Umsatzsteuer für den selbst verbrauchten Strom. Doch selbst wenn alle Kosten berücksichtigt werden, bleibt Solarstrom unter dem Strich

acht bis neun Cent günstiger als die Energie aus dem Netz. Kein Wunder, dass der solare Selbstverbrauch bei Hausbesitzern voll im Trend liegt.

Von günstigem Sonnenstrom könnte künftig aber auch eine Verbrauchergruppe profitieren, die bei der Energiewende bisher zu kurz kam: die Mieter. Noch sind sie in der Regel auf teuren Netzstrom angewiesen, weil Vermieter wie Wohnungsgesellschaften in ihren Quartieren erst wenige Solaranlagen ge-

baut haben – bisher war die Photovoltaik für solche sogenannten Mieterstromprojekte wirtschaftlich nicht interessant genug. Doch das hat sich mit sinkenden Modulpreisen und steigenden Preisen für Haushaltsstrom geändert. „Primär die Wohnungswirtschaft zeigt Interesse“, bestätigt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

Gewinner könnten also alle Beteiligten sein: Eine Solaranlage würde die Stromkosten der Bewohner deutlich sen-

ken, wertet das Wohngebäude ökologisch auf und sorgt so dafür, dass sich die Wohnungen besser vermieten lassen. Außerdem erzielen Vermieter durch die Verpachtung ihrer Dächer zusätzliche Erlöse. Das könnten sie an die Mieter weitergeben, indem sie ihnen geringere Nebenkosten berechnen. Eine typische Win-win-Situation, vor allem in sonnenreichen Regionen und bei guter Planung.

Große Mieterkraftwerke haben gegenüber kleinen Privatanlagen sogar den Vorteil, dass sie Solarstrom im Schnitt um weitere ein bis zwei Cent pro Kilowattstunde günstiger erzeugen. Denn generell gilt: Je größer eine Solaranlage ist, desto weniger fallen die Fixkosten für Komponenten wie Module

und Wechselrichter oder die Installation ins Gewicht, desto günstiger wird die Anlage.

Außerdem werden Mieterkraftwerke sehr effektiv genutzt. Privathaushalte erreichen oft nur eine Eigenverbrauchsquote von 20 bis 30 Prozent, weil sie vor allem abends Energie benötigen, wenn ihre Module bereits herunterfahren.

Sie müssen den Strom dann teurer vom Versorger zurückkaufen, den sie tagsüber gegen die recht spärliche Einspeisevergütung ins Netz durchgelassen haben – ein schlechtes Geschäft. Bei einem Mieterstromprojekt hängen dagegen teils Hunderte Parteien mit ganz unterschiedlichen Verbrauchsgewohnheiten an

**Jetzt schon mehr  
als ein Cent  
günstiger als der  
Standardstrom**

einem Solarkraftwerk – der Anteil des für den Betreiber lukrativen Direktverbrauchs steigt so auf bis zu 40 Prozent.

Für all diese Kalkulationen gibt es inzwischen belastbare Erfahrungen, denn die ersten Mieterstromprojekte laufen bereits: Die Heidelberger Energiegenossenschaft (HEG) zum Beispiel

hat mit Bürgerkapital auf sieben Mehrfamilienhäusern der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von 445 Kilowatt errichtet. Den Strom – jährlich rund 370.000 Kilowattstunden – können die 116 Mietparteien seit Ende 2013 direkt nutzen, sofern sie mit der HEG einen Stromlieferver-

trag zur Vollversorgung abgeschlossen haben. Für Zeiten, in denen die Module im Quartier nicht genügend Solarstrom für die Versorgung der Mieter produzieren, kauft die HEG Öko-Strom aus dem Netz zu, den sie an die Mietparteien liefert. Mitmachen ist für die Mieter kein Muss, lohnt sich aber: Bei der HEG kostet der Strom dank des günstigen Solarstromanteils 25,4 Cent pro Kilowattstunde, beim örtlichen Grundversorger aktuell zwischen 26,78 und 28,83 Cent heißt es bei der Genossenschaft.

Die Bürgerenergiegenossenschaft Region Regensburg (BERR) ist bei ihrem Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Haus der Zukunft“ ähnlich vorgegangen, in Kooperation mit der Wohnungsbaugenos- ▷



Foto: HEG Heidelberg Energiegenossenschaft eG

**Vorzeigeprojekt.** In der Heidelberger Wohnsiedlung „Neue Heimat“ können sich 119 Mietparteien direkt mit Solarstrom vom eigenen Hausdach versorgen lassen.

senschaft Nabau, die ein Projekt nach Heidelberger Vorbild realisieren wollte. „Wir haben gemeinsam mit dem Öko-Strom-Anbieter Naturstrom ein passendes Modell entwickelt“, erklärt BERR-Vorstandsmitglied Jochen Scherrer. Seit Ende 2014 werden die 35 Mietparteien des Hauses der Zukunft in Regensburg nun direkt mit Strom aus zwei Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von 97,9 Kilowatt vom Hausdach versorgt. Der Arbeitspreis für den Mischtarif aus Solarstrom und dem Naturstrom-Öko-Strom liegt für zwei Jahre fix bei 24,16 Cent pro Kilowattstunde. „Das ist zwei Cent günstiger als der Öko-Strom-Tarif des örtlichen Anbieters REWAG“, erklärt Scherrer.

Etwas anders konzipiert haben die Stadt und Land Wohnbautengesellschaft, der Öko-Strom-Anbieter

**Anbieter mischen Solarstrom mit Öko-Strom aus dem Netz**

Lichtblick und der Photovoltaik-Dienstleister pv-b ihr Mieterstrom-Projekt in Berlin-Hellersdorf: pv-b hat dort im Gelben Viertel auf 50 Mehrfamilienhäusern, in denen rund 3.000 Mietparteien leben, Module mit einer Leistung von insgesamt knapp zwei Megawatt errichtet. Die Rolle des Stromlieferanten übernimmt bei diesem Projekt Lichtblick: Das Hamburger Unternehmen bündelt den Solarstrom mit seinem Öko-Strom zu sogenanntem „ZuhauseStrom“, den die Mieter seit März 2014 für einen Arbeitspreis von 24,75 Cent pro Kilowattstunde beziehen können. Zum Vergleich: Platzhirsch Vattenfall liegt mit seinem Öko-Strom-Angebot derzeit bei 26,92 Cent.

Doch so einfach es klingt, Mietern günstig Strom zu liefern und dabei selbst nicht zu kurz zu kommen – der

Aufwand solcher Projekte ist immens. Die Schwierigkeiten beginnen damit, dass ein Mieterstrom-Lieferant rechtlich zum Energieversorger wird und er sich damit viel Arbeit aufhakt. „Es gibt eine Reihe von Pflichten, die von Energieversorgern erfüllt werden müssen“, erklärt die Berliner Rechtsanwältin Margarete von Oppen. So sind sie zum Beispiel verpflichtet, bestimmte Anforderungen an Verträge und Rechnungen einzuhalten, und es bestehen Informationspflichten über die gelieferten Strommengen an die Übertragungsnetzbetreiber und die Bundesnetzagentur. Allein schon diese Bürokratie ist sehr aufwendig und kostet viel Zeit.

Das stellt natürlich Hausbesitzer ins Abseits, die nur ein oder zwei Wohnungen in ihrem Privathaus vermietet haben, sie können diese Mieter nicht ohne Weiteres mit Strom vom Hausdach versor-

gen, denn sie kämen bei der Belieferung dieser Parteien ebenfalls in die Verantwortung eines Energieversorgers. Das ist weder wirtschaftlich noch organisatorisch verkraftbar.

Hinzu kommt die komplizierte Abrechnung mit den Mietern. Die einen wollen Solarstrom vom Dach, die anderen weiterhin von ihrem alten Anbieter beliefert werden. Wie lässt sich das ohne großes Durcheinander organisieren? Die Crux: Hinter den Verbrauchszählern der einzelnen Mietparteien beginnt in einem Mehrfamilienhaus unmittelbar das öffentliche Netz. Die Direktbelieferung vom eigenen Dach funktioniert unter diesen Umständen nicht, denn sobald das öffentliche Netz zur Durchleitung des Solarstroms benutzt wird, werden Netzentgelt, Konzessionsabgabe und Stromsteuer fällig – genau diese Zusatzkosten will ein Mie-



Foto: LichtBlick SE

**Einfache Technik.**

Der solare Direktverbrauch der einzelnen Mietparteien lässt sich mit herkömmlichen Stromzählern ermitteln.

Foto: LICHTBLICK/STADT UND LAND

terstrom-Anbieter ja gerade vermeiden. Er muss sich daher über ein völlig neues Zähler- und Abrechnungskonzept Gedanken machen.

Einen von der Bundesnetzagentur absegneten Ansatz bietet das so genannte Summenzählermodell: Ein zusätzlicher Zweirichtungszähler verbindet die Solaranlage und das interne Hausnetz mit dem öffentlichen Netz, also dann nur noch der Zuleitung von draußen. So entsteht quasi eine neue Abrechnungsgrenze, hinter der Strom ohne Abgaben und Entgelte flie-

ßen kann. Die Abrechnung läuft bei diesem Modell stark vereinfacht so: Der Zweirichtungszähler erfasst, wie viel Solarstrom auf dem Dach erzeugt und wie viel ins öffentliche Netz eingespeist wird. Aus der Differenz ergibt sich der direkt verbrauchte Strom, den der Mieterstrom-Lieferant seinen Kunden zurechnet. Der Tarif ist für jeden, der mitmacht, gleich. Egal ob Oma oder Berufstätiger. Die genaue Abrechnung des Verbrauchs erfolgt über die Zähler der einzelnen Parteien. Sie können belassen, aber

auch durch neue Smart Meter ersetzt werden. Alle anderen Verbraucher beziehen ihren Strom weiterhin ausschließlich aus dem öffentlichen Netz und rechnen wie gehabt mit ihren Versorgern ab. Der Haken am Summenzählermodell: Die Netzbetreiber akzeptieren es oft nur mit Murren, weil das Prozedere neu ist und für sie einen Mehraufwand bedeutet. „Es fehlen Standards für das Abrechnungswesen. Darum gibt es noch Schwierigkeiten bei der Umsetzung“, sagt Tim Meyer, Geschäftsführer des Grünstromwerks, eines auf die Vermarktung von Solarstrom spezialisierten Unternehmens.

Zu allen Schwierigkeiten hat die Bundesregierung auch noch ihre Unterstützung zurückgezogen. Zum „Abbau von Überförderung“ wurde mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im August 2014 das sogenannte Grünstromprivileg gestrichen. Es erlaubte Energieversorgern, die auf den lokal verkauften Öko-Strom zu

entrichtende EEG-Umlage um zwei Cent pro Kilowattstunde zu reduzieren. Die Netzbetreiber sammeln die Umlage seit Inkrafttreten des EEG im Jahr 2000 ein, um damit die Förderung der erneuerbaren Energien in Deutschland zu finanzieren. Dieses Jahr beträgt die Umlage 6,17 Cent pro Kilowattstunde. Dass Mieterstrom-Lieferanten diesen Posten nun voll an ihre Kunden weitergeben müssen, schmälert die Wirtschaftlichkeit ihrer Projekte. Vermarktungsexperte Meyer hält deshalb eine politische Korrektur für nötig: „Private Hausbesitzer, die selbst erzeugten Solarstrom direkt nutzen, müssen derzeit nur 30 Prozent EEG-Umlage entrichten. Mieterstrom muss dem gleichgestellt werden.“

Sind Mieterstrom-Projekte damit gefährdet? Fakt ist: Zwei Cent sind bei ohnehin schon haarscharf kalkulierten Solarvorhaben eine Hausnummer. Die Initiatoren müssen sich gehörig anstrengen, um die unerwarteten Mehrkosten durch Einsparungen

**Toshiba will Solarstrom für 100.000 Mieter liefern**

**Umfrage: Mieter wollen Öko-Strom**

Für Bürger spielen Energiethemen bei der Wohnungs- und Hausuche eine zentrale Rolle. Für 20 Prozent der Deutschen ist eine Solaranlage auf dem Dach oder ein Blockheizkraftwerk im Keller ein wesentliches Entscheidungskriterium bei Kauf oder Anmietung einer Immobilie. Dies zeigt eine aktuelle Immobilienumfrage des Marktforschungsinstituts YouGov im Auftrag des Hamburger Öko-Strom-Anbieters Lichtblick. Für die Umfrage wurden mehr als 1.000 Bürger befragt. „Weil die Immobilienpreise stetig steigen, wird eine gute Energiebilanz für Verbraucher immer relevanter. Mieter und Käufer, die Strom vor Ort erzeugen, können die Energiekosten deutlich reduzieren und machen sich unabhängiger“, kommentiert Lichtblick-Geschäftsführer Gero Lücking. Einige Energiethemen überholen nach der Umfrage bereits klassische Auswahlkriterien. So rückten 63 Prozent der Befragten eine gute Wärmedämmung in den Mittelpunkt, für 60 Prozent sei eine energiesparende Heizung wesentlich.

an anderer Stelle, etwa durch den Einkauf besonders günstigen Reststroms, zu kompensieren. Klar ist auch, dass Mieterkraftwerke mit Wegfall des Rabatts sich vorerst vor allem in Regionen mit hoher Sonneneinstrahlung rechnen. Dennoch sehen die Unternehmen weiterhin die Möglichkeit, mit Mieterstromprojekten Geld zu verdienen. Der japanische Toshiba-Konzern will bis 2016 sogar Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von 100 Megawatt auf deutschen Mietshäusern installieren und so mehr als 100.000 Mieter versorgen. Der Anfang ist gemacht: Module mit drei Megawatt Gesamtleistung wurden bereits auf Wohngebäuden des Immobilienunternehmens Gagfah errichtet. Sie vertei-

len sich auf Dächern in acht deutschen Städten und Gemeinden, unter anderem in Stuttgart, Nürnberg und Köln, und sollen rund 5.000 Mieter direkt mit Solarstrom versorgen. Das Grünstromwerk strickt den Tarif und vermarktet den Strom.

Die Gagfah will das Toshiba-Programm mit weiteren Dächern unterstützen. „Das nächste Vorhaben ist in Dresden geplant“, erklärt Unternehmenssprecherin Bettina Benner. Platz ist auf den Gagfah-Immobilien reichlich: Nach Angaben des Unternehmens ist rund die Hälfte seiner insgesamt 40.000 Gebäude mit 150.000 Wohnungen aufgrund der günstigen Ausrichtung für Solarstrompro-

### Kooperation mit Netzbetreibern erweist sich als schwierig

jekte geeignet. Auch Lichtblick hat laut Projektmanager Dino Hiller aktuell eine Vielzahl an Mieterstromprojekten in der Pipeline. „Sie sind für uns ein zentrales Zukunftsthema.“ Derzeit entwickelt Lichtblick ein Plattenbauvorhaben in Leipzig, das neben der Photovoltaik auch ein Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Strom und Wärme in die Versorgung der Bewohner einbindet. Naturstrom plane ebenfalls weitere Mieterstromprojekte, bei denen die Photovoltaik entweder mit Blockheizkraftwerken oder mit Wärmepumpen kombiniert werde, heißt es bei dem Unternehmen. Mit Wärmepumpen kann der Anteil des direkt verbrauch-

ten Stroms gesteigert werden, da sie überschüssigen Solarstrom in Wärme für die Trinkwasserbereitung und die Heizung umwandeln.

**Fazit:** Wohnungsunternehmen, Bürger und Öko-Strom-Anbieter stehen in den Startlöchern und wollen Mieterstromprojekte im großen Stil realisieren. Die Vorhaben würden die Stromkosten senken, zum Klimaschutz beitragen und gleichzeitig die Akzeptanz der Energiewende erhöhen, da sie mit den Mietern eine der größten Verbrauchergruppen aktiv einbinden. Die Politik könnte wesentlich zum Erfolg der Projekte beitragen, indem sie den Mieterstrom durch Wiedereinführung eines Rabattes auf die EEG-Umlage fördert.

Sascha Rentzing □