

Contracting groß gedacht und geplant

Kommt Mieterstrom endlich aus der Nische?

Bisher ist Mieterstrom kein wirkliches Thema für Wohnungsunternehmen. Dafür sind die Prozesse zu kompliziert. Die Ökoenergiegenossenschaft Green Planet Energy und die Hamburger HANSA Baugenossenschaft wollen das ändern und Mieterstromprojekte effizienter gestalten. Entsteht ein adaptierbares Modell, das die Umsetzung vereinfacht?

Eigentlich könnte Mieterstrom eine riesige Erfolgsgeschichte sein. Rund 3,8 Millionen Wohnungen, also fast ein Fünftel aller Mietwohnungen in Deutschland, ließen sich mit Sonnenstrom versorgen, hieß es 2017 in einer vom Bundeswirtschaftsministerium in Auftrag gegebenen Analyse¹.

Doch bisher erzeugen vor allem Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf Eigenheimen und auf Dächern von Gewerbebetrieben solare Energie. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gab es davon im März 2023 über zwei Millionen Stück². Dem stehen laut Marktstammdatenregister Stand November 2023 gerade einmal rund 7.800 Mieterstromanlagen gegenüber³.

Bis dato ist Mieterstrom also praktisch ein Flop. An Wohnungsunternehmen liegt das nicht. Es ist der bürokratische Aufwand, der diese Art der klimafreundlichen Stromerzeugung seit Jahren ausbremst.

So entstanden vielerorts zwar Leuchttürme. Mehr aber auch nicht. Und ob die Solarpakete tatsächlich Schwung in die Sache bringen, bleibt abzuwarten.

Alles aus einer Hand

Zwei, die nicht abwarten wollen, sind die Ökoenergiegenossenschaft Green Planet Energy (vormals Greenpeace Energy) und die Hamburger HANSA Baugenossenschaft. Die beiden haben sich im Frühjahr 2023 zusammengetan, um Mieterstrom in großem Stil voranzutreiben. Sie planen, dass in den nächsten Jahren der größtmögliche Teil der rund 10.000 Genossenschaftswohnungen mit Mieterstrom versorgt werden kann. „Ein erstes gemeinsames Projekt sieht vor, dass Solarzellen auf den Dächern eines Wohnquartiers mit insgesamt 225 Wohneinheiten im Hamburger Osten, das wir derzeit weiterentwickeln, grünen Strom an die Mieter

liefern. Im ersten Bauabschnitt betrifft dies 30 Mietparteien“, sagt Nils Neuse, Projektleiter bei der HANSA. Bis Ende 2023 sollen zwei Gebäude entsprechend ausgerüstet sein. Möglich macht das die geschlossene Rahmenvereinbarung, die unter anderem einen Schnell-Check für kommende Mieterstromprojekte beinhaltet, bei dem Fachleute prüfen, wie gut sich die Dachflächen für Solaranlagen eignen und wie hoch die zu erwartenden Solarstromerträge sind. Außerdem erhält die HANSA alle Dienstleistungen aus einer Hand, von der Anlagenplanung bis hin zur Lieferung von Reststrommengen. Sie selbst muss weder investieren, noch entstehen für sie energiewirtschaftliche Verpflichtungen. „Oft geht bei Wohnungsunternehmen viel Zeit für die Klärung solcher Rahmenbedingungen oder bei Vertragsverhandlungen verloren“, so Remi Gruszka, Geschäftsführer von Green Planet Solutions (GPS), der für Energiedienstleistungen zuständigen Tochtergesellschaft von Green Planet Energy, „das alles wird hier vereinfacht und dadurch die Umsetzung von Mieterstromprojekten beschleunigt.“

Von Beginn an möglichst alle Dächer überplanen

Die Vereinbarung sieht vor, dass die Ökoenergiegenossenschaft die entsprechenden Dachflächen von der HANSA pachtet, dort die PV-Anlage errichtet und betreibt sowie teilnehmende Haushalte mit selbstproduziertem Solarstrom und grünem Reststrom nach Greenpeace-Kriterien aus dem Netz beliefert. Für die Baugenossenschaft hat die Kooperation den großen Vorteil, dass sie sich auf ihr Kerngeschäft, die Vermietung und Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum sowie die Instandhaltung und Sanierung bestehender Wohngebäude, konzentrieren und trotzdem das Mieterstromangebot zur Verfügung stellen kann. Statt bei jedem Gebäude neu über die Machbarkeit von Mieterstrom entscheiden zu müssen – was bei Mieterstromprojekten



Planen gleich für alle Dächer der Genossenschaft: (v.li.) Remi Gruszka (GPS), Nils Müller (GPE), Dirk Hinzpeter, Jana Kilian (beide HANSA), Sönke Tangemann (GPE), Nils Neuse (HANSA).

FOTO: ROBERT SCHLOSSNICK / GREEN PLANET ENERGY EG

bislang üblich ist – und dabei vielleicht im KleinKlein stecken zu bleiben, streben die Partner die Bestückung möglichst sämtlicher potenzieller Dachflächen der Wohngebäude der HANSA mit PV-Anlagen an. „Perspektivisch ermöglichen wir damit dem größtmöglichen Teil unserer Mieterinnen und Mieter, Sonnenstrom vom eigenen Dach zu beziehen“, erklärt Neuse.

Die Resonanz seitens der Mietervertretungen bei der Vorstellung des Vorhabens wäre jedenfalls sehr positiv gewesen, weshalb er zuversichtlich sei, dass sich mit der Zeit immer mehr Haushalte für das Mieterstromangebot interessierten. „Gerade vor dem Hintergrund steigender Strompreise ist Mieterstrom eine günstige Alternative.“ Zudem trage die Projektteilnahme zum Klimaschutz und zur Energiewende bei. Die Höhe des Mieterstrompreises, der für alle Mietparteien einheitlich gelte, werde sich im Laufe der Projektplanung zeigen. Dass er attraktiv sein dürfte, davon ist auszugehen. Schließlich sollen möglichst viele Mietparteien zum Wechsel bewegt werden. Überdies besagt das Mieterstromgesetz, dass der Mieterstrom-Tarif (Arbeits- und Grundpreis) mindestens zehn Prozent unter dem des örtlichen Grundversorgers liegen muss. Der typische Hamburger Haushalt mit einem durchschnittlichen Jahresstromverbrauch von 2.500 Kilowattstunden bezahlt seit Februar 2023 im Grundversorgungstarif „Hamburg Basis Privatstrom“ von Vattenfall mit einem konventionellem Eintarifzähler 41,96 Cent je Kilowattstunde, der Grundpreis beträgt 11,65 Euro pro Monat.

Von erheblicher Tragweite

Der Zeitpunkt der Kooperation ist gut gewählt. Denn das Hamburgische Klimaschutzgesetz sieht unter anderem ab 2023 die verpflichtende Installation von PV-Anlagen auf Neubauten vor. Für Bestandsgebäude, bei denen die Dachhaut vollständig erneuert wird, greift die Pflicht ab 2025. Damit will Umwelt- und Energiesenator Jens Kerstan (Bündnis 90/Die Grünen) den Zubau von jährlich 6.800 Solardächern in der Hansestadt erreichen. Denn im Ländervergleich hinkt die Elbmetropole beim Bau von PV-Dachanlagen hinterher, stellte der Klimabeirat des Senats im Juli 2023 fest⁴. Nur 44 Watt pro Einwohner sind installiert. In Berlin sind es immerhin 61 Watt – und bei Spitzenreiter Bayern sogar 1.393 Watt pro Einwohner. Im nordischen Schleswig-Holstein sind es 797 Watt installierte PV-Leistung pro Einwohner. Das Thema PV-Anlage und damit Mieterstrom kommt demnach ohnehin auf

Wohnungsunternehmen zu, wenn sie neu bauen oder umfassende Dacharbeiten durchführen lassen. Warum es also nicht gleich professionell angehen? Weiterhin sind Regelungen zu beachten, die sich aus der Gründachstrategie der Hansestadt ergeben⁵. Deren Ziel ist es, 100 Hektar Dachfläche im Stadtgebiet zu bepflanzen, wozu auch die Kombination mit einer energiewirtschaftlichen Nutzung durch PV oder Solarthermie vorgesehen ist. Auch hier kann die Partnerschaft mit Green Planet Energy für die HANSA nützlich sein. „In Hamburg haben wir uns beispielsweise bei einem Mieterstromprojekt, bei dem es um rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich der Vorgaben zur Dachbegrünung ging, die einer Projektumsetzung im Wege standen, direkt bei den zuständigen Behörden eingeschaltet, um gemeinsam mit allen Beteiligten eine Lösung für die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung zu finden“, berichtet Gruszka.

Ein zusätzlich positiver Aspekt, der die Entscheidung der HANSA pro Mieterstrom beeinflusste, sind die ESG-Kriterien (die Abkürzung steht für Environmental, Social and Governance, zu Deutsch Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) für nachhaltige Wirtschaftstätigkeit und grüne Investitionen im Rahmen der EU-Taxonomie. „Denn Mieterstrom aus erneuerbaren Energien ist nicht nur klimafreundlich, sondern signalisiert zugleich gegenüber Dritten, etwa Banken, unser Engagement hinsichtlich der Einhaltung der ESG-Kriterien“, erklärt Neuse. Verfügen Gebäude mit Mieterstrom ferner über eine moderne Wärme- und Ladeinfrastruktur, gelten sie als zukunftsorientiertes Anlageobjekt, das zwei wesentliche finanzielle Vorteile bietet: Erstens sind die Ausgaben für die energetische Sanierung bereits getätigt und fallen künftig nicht mehr an. Zweitens stabilisieren sie den Wert des jeweiligen Gebäudes für die kommenden Jahrzehnte.

Win-win-Situation unabhängig von Solarpaketen

Die geschlossene Rahmenvereinbarung schafft folglich eine Win-win-Situation sowohl für die HANSA als auch für Green Planet Energy, unabhängig davon, was die Solarpakete final beinhalten. Von denen seien auch keine großen Sprünge zu erwarten, meint Maximilian Weiß, Politikreferent bei Green Planet Energy. „Diese wurden aus unserer Sicht schon mit dem Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (GNDEW) im Frühjahr 2023 gemacht, als der virtuelle Summenzähler eingeführt wurde.“ Dadurch und

durch die Zusammenfassung virtueller Netzanschlüsse würden Projekte darstellbar, die bis dato nicht funktioniert hätten. Denn das GNDEW stellt intelligente Messsysteme, also Smart Meter, mit physischen Summenzählern, die bisher hauptsächlich installiert werden, gleich. Diese sind – anders als physische Summenzähler – in der Lage, die PV-Erzeugung und den Stromverbrauch der Mieter in einer Liegenschaft digital zu erfassen und die Daten mittels Software zu aggregieren. Dieses digitale Messkonzept wird als virtueller Summenzähler bezeichnet.

Was beinhaltet das „Solarpaket 1“ für Mieterstrom?

- Der Gesetzentwurf sieht für den Betrieb einer Solaranlage in einem Haus mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen oder auch Gewerbemieter den Wegfall detaillierter Vorgaben vor, etwa zu Rechnungslegung, Vertragsinformationen und Verbrauch.
- Angestrebt wird ein neues Modell für die „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“, das eine bürokratiearme gemeinsame Eigenversorgung mit PV-Strom ermöglicht. Die Weitergabe von PV-Strom innerhalb eines Gebäudes, etwa an Wohn- und Gewerbemieter oder Wohnungseigentümer, soll von Lieferantenpflichten ausgenommen und die Betreiber der PV-Anlage (Gebäudeeigentümer oder Dritte) von der Pflicht zur Reststromlieferung befreit werden. Aufgrund dieser Befreiungen ist in Abgrenzung zum eigenständig fortbestehenden Mieterstrommodell keine zusätzliche Förderung zur Teileinspeisevergütung vorgesehen.
- Zudem sollen Solaranlagen unter dem Mieterstrom-Modell künftig auch auf gewerblichen Gebäuden und Nebenanlagen wie Garagen gefördert werden, solange der Strom auf dem Weg zum Verbraucher nicht durch das allgemeine Stromnetz fließt. Außerdem sollen technische Anforderungen beim Mieterstrom sinken.

(Quelle:
Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz)

„Stromsteuer sollte entfallen“

„Eine Forderung unsererseits bleibt jedoch bestehen, dass im sogenannten Lieferkettenmodell beim Mieterstrom keine Stromsteuer erhoben wird“, sagt Maximilian Weiß von Green Planet Energy. Denn eigentlich sei das Mieterstrommodell davon befreit. Im Lieferkettenmodell nehme man allerdings eine Dienstleistungsfunktion für den Gebäudeeigentümer wahr, was bislang dazu führe, dass die Stromsteuerbefreiung nicht automatisch greife. „Wünschenswert wäre daher im Solarpaket 1, dass die Stromsteuer auch im Lieferkettenmodell entfällt.“ Zusätzliches Vereinfachungspotenzial sieht Weiß bei Mieterstrommodellen mit virtuellen Summenzählern. Dort sollte es künftig dem Anschlussnehmer (dem Gebäudeeigentümer) statt dem Anschlussnutzer (dem Mieter) überlassen werden, einen Messstellenbetreiber für alle Zählpunkte einer Lie-

genschaft auszuwählen. Damit werde eine Komplexität umgangen, die zwangsläufig auftrete, wenn mehrere Messstellenbetreiber innerhalb einer Liegenschaft agierten. Entscheidend für die groß angelegte Umsetzung von Mieterstrom ist demnach ein Rahmenvertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Mieterstromanbieter, der auf die Projektierung möglichst aller Dachflächen des gesamten Gebäudebestands abzielt, statt für jede Wohnanlage einen separaten Vertrag auszuhandeln und abzuschließen. Dadurch lassen sich Prozesse so verschlanken, dass sämtliche Dachflächen sukzessive auf ihre Tauglichkeit hin geprüft, gegebenenfalls mit PV-Anlagen ausgestattet und einfach betrieben werden können. Mieterstrom muss also keineswegs in der Nische bleiben, sondern hätte das Potenzial massentauglich zu werden – vorausgesetzt, die technische Organisation und der rechtliche Rahmen stimmen.

Quellen:

- 1 www.prognos.com/de/projekt/potenziale-und-wirtschaftlichkeit-von-mieterstrommodellen
- 2 www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22_N037_43.html
- 3 www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Einheit/Einheiten/Erweiterte-OeffentlicheEinheitenuebersicht
- 4 www.klimabeirat.hamburg/klimapolitische-empfehlungen-und-stellungnahmen
- 5 www.hamburg.de/gruendach-hamburg/4364586/gruendachstrategie-hamburg



Autorin

Dagmar Hotze,
freie Journalistin

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau: Mieterstrom im Contracting Dachpacht für den Vermieter, Solarstrom für die Mieter

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau und die Einhundert Energie GmbH realisieren Photovoltaik-Mieterstromprojekte mit mehr als 200 Kilowattpeak auf Bestandsgebäuden in Soltau. Über 100 Mieter können ab Ende des kommenden Jahres günstigen und grünen Strom direkt vom eigenen Dach beziehen.

Die Umsetzung des Projekts sei für 2024 geplant, wobei der Baustart für die PV-Anlagen auf Gebäuden in der Schubert-, Pestalozzi-, Soldiner- und Erich-Kästner-Straße im Frühjahr erfolgen soll. Die Anlagen würden insgesamt eine Leistung von mehr als 200 Kilowattpeak (kWp) erreichen. Das entspreche einem Jahresertrag von über 180 Megawattstunden (MWh) – vergleichbar mit dem jährlichen Stromverbrauch von 70 Zwei-Personen-Haushalten. Durch die PV-Anlagen könnten knapp 100 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart werden (im Vergleich zum normalen deutschen Strommix). Das entspreche dem CO₂-Ausstoß von 65 Flügen von Hamburg nach Dubai. Der Autarkiegrad betrage 40 Prozent – somit könne 40 Prozent des Strombedarfs des gesamten Gebäudes durch die PV-Anlage abgedeckt werden. Den Reststrom liefert der Energieversorger und Mieterstromdienstleister Einhundert aus regenerativen Quellen.

Klimaziele erreichen durch PV-Mieterstrom

Die erneuerbare Energieversorgung mit Photovoltaik ist ein wichtiger Baustein der Klimastrategie der WGS Soltau. Damit erreiche das Wohnungsunternehmen seine Klimaziele und werte seine Gebäude nachhaltig auf.

Das Projekt wird im Contracting-Modell (Dachpacht) umgesetzt: Die WGS stellt das Dach zur Verfügung, Einhundert übernimmt die Planung, Finanzierung, Installation und Betrieb der PV-Module sowie die energiewirtschaftlichen Prozesse wie Netzanschluss, Abrechnung und Kundenservice für die Mieter. Das habe den Vorteil, dass die WGS nicht als Stromlieferant auftreten und keine Investition tätigen muss. So könne das Wohnungsunternehmen seine Klimaziele kostengünstig erreichen und gleichzeitig seinen Mietern einen günstigen Stromtarif anbieten. Auch die geplanten Wärmepumpen könnten über das Mieterstrommodell versorgt und günstig und ökologisch betrieben werden.

„Wir haben uns für PV-Mieterstrom als wichtigen Baustein unserer Klimastrategie entschieden, weil wir damit nicht nur unsere Klimaziele erreichen, sondern auch einen Vorteil an unsere Mieter weitergeben können“, erklärt Ralf Gattermann, geschäftsführender Vorstand der WGS. „Durch das Dachpachtmodell von Einhundert haben wir kaum Aufwand.“

Mieter erhalten Rechnungen über den tatsächlichen Verbrauch

Alle Bewohner in den betreffenden Gebäuden können das günstige Stromangebot von Einhundert nutzen, müssen es aber nicht – es gilt die in Deutschland gesetzlich verankerte freie Anbieterwahl. Mieter, die sich für den Ökostrom von Einhundert entscheiden, profitieren von einem günstigen Preis, transparenten Kosten und Echtzeit-Abrechnungen und tun zugleich etwas Gutes für die Umwelt.

Tagesaktuelle Verbrauchsinformationen

Der Strompreis liege immer mindestens 10 Prozent unter dem des örtlichen Grundversorgers. Das liegt daran, dass ein Großteil des Strommixes direkt aus der PV-Anlage kommt und dafür keine Netzentgelte und keine Stromsteuer anfallen. Die am Projekt teilnehmenden Mieter haben zudem Zugang zum Kundenportal. Dort können sie dank der von der Firma Einhundert installierten intelligenten Stromzähler (Smart Meter) ihre Verbrauchsdaten tagesaktuell einsehen und so Einsparpotenziale erkennen. Die Rechnung erhalten sie direkt über das Portal, per E-Mail oder per Post als Echtkostenabrechnung. Das heißt, die Kunden zahlen nur das, was sie auch verbraucht haben. Abschlagslogik und lästige Nachzahlungen entfallen. (Red.)