

GEMEINSCHAFTLICHE GEBÄUDEVERSORGUNG

SOLARSTROM SOLL BREIT GEMEINSAM GENUTZT WERDEN



Bild 1: Solarstrom vom Dach soll auch für Mieter und Wohnungseigentümer nutzbar sein. Eine Neuregelung soll hier ab 2024 neuen Schwung bringen.

Mieterstrom gemäß EEG kommt nach wie vor nicht voran. Doch im Solarpaket I des Bundeswirtschaftsministeriums, das derzeit im parlamentarischen Verfahren weilt, ist eine neue Möglichkeit der gemeinsamen Solarstromnutzung enthalten, das so genannte „österreichische Modell“. Im Gesetzentwurf nennt sich das „gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“.

Solarstrom im Mietshaus nutzen

Schon seit Jahren ist es durch die Mieterstromregelung im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) möglich, auf einem Mietsgebäude eine größere PV-Anlage zu errichten und den Strom vom Dach dann den Mietern zur Verfügung zu stellen. Bei Einhaltung der Regularien bietet dieses Modell einen Förderzuschlag von einigen ct/ kWh an, die auf die feste Einspeisevergütung aufgeschlagen wird.

Trotz der Förderung hat dieses Modell in den letzten Jahren jedoch nur wenig gegriffen – einzelne Projekte wurden errichtet, der erhoffte Erfolg und die Durchdringung der Städte mit Photovoltaik blieb aber meist aus. Ein aktuelles Positivbeispiel sind die Stadtwerke München, die gemeinsam mit der GWG München, einer regionalen Wohnungsbau-Gesellschaft, schon seit Jahren Mieterstromprojekte umsetzen und bis Jahresende gemeinsam ein MW in 21 Einzelprojekten fertiggestellt haben werden. Im

kommenden Jahr weitere 23 Anlagen mit zusammen 820 kWp errichtet werden.

Im Solarpaket I sind bezüglich dieses Mieterstroms nur marginale Verbesserungen vorgesehen. So soll die Errichtung von mehreren größeren PV-Anlagen in einem Quartier erleichtert werden und neben den Wohngebäuden, für die diese Förderregelung bisher nur galt, in Zukunft auch Gewerbegebäude nutzbar sein. Als potenzielle Flächen werden Nebenanlagen dazu kommen, zum Beispiel die Dachflächen von Garagen, sofern der Strom dann ohne Netzdurchleitung zur Nutzung direkt in das Mietsgebäude gelangen kann. Analog kann das auch von Wohneigentümergeinschaften (WEG's) umgesetzt werden.

Neben dem geförderten Mieterstrom gibt es auch noch Möglichkeiten, die sich eher an Vermieter von kleineren Objekten richten und die vom kleinen Mehrfamilienhaus bis zur Lösung der Solarstromversorgung eines Studenten in der Einliegerwohnung eines Einfamilienhauses reichen. Dazu gibt es bei der DGS Franken auch zahlreiche Vertragsmuster, mit denen solche Projekte einfach rechtssicher umgesetzt werden können¹⁾.

Doch insgesamt stellen all diese Lösungen nur ein sehr kleiner Teil des Marktes dar. Wir brauchen vor allem in den Städten deutlich mehr PV-Anlagen auf den Dächern. Das spart Leitungswege, der Strom kann direkt vor Ort erzeugt werden. Das

Ganze schafft auch Sensibilität bei den Nutzern und spart nebenbei bares Geld.

Ein neuer Anlauf

Mit der jetzt geplanten gesetzlichen Neuregelung der „gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“ soll nun ein neuer Anlauf unternommen werden, Solarstrom auch für Mietsgebäuden und WEGs attraktiv zu machen. Das neue Konzept ist im Gesetzentwurf des Solarpaket I enthalten und könnte daher schon zum neuen Jahr realisierbar werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass das Solarpaket I noch vor Weihnachten verabschiedet wird und dann zum 01.01.2024 gültig wird.

Keine Spur im EEG

Wer nun jedoch den Gesetzentwurf des Solarpaket I herausucht²⁾ und die Änderungen des EEG durchsieht, wird zur Neuregelung nicht fündig. Der Grund ist trivial: Das neue Modell der gemeinsamen Eigenversorgung wird nicht mit einem Förderzuschlag belohnt. Daher finden sich die Regelungen dazu in § 42b des Gesetzentwurfs des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG, siehe ²⁾) und nicht im EEG, das ja ein reines Fördergesetz ist.

Bedingungen und Vorgaben

Zwei Bedingungen müssen zur Umsetzung eines solchen Projektes erfüllt sein beziehungsweise bei der Projektumsetzung erledigt werden: Zum einen ist sowohl die Solaranlage als auch alle einzelnen Wohnungen mit Smart Metern auszustatten, sofern noch nicht vorhanden (Bild 2). Sind für die Wohnungen noch alte Stromzähler verbaut, müssen diese durch Intelligente Messsysteme (IM) ersetzt werden. Diese Zähler werden dann noch mit einem Gateway ausgestattet, damit die Daten von Ferne abgerufen und ausgewertet werden können. Diese Forderung ist nicht direkt im Gesetzentwurf enthalten, jedoch wird eine viertelstündliche Datenerfassung gefordert. Eine Umsetzung des neuen Modells ohne Smart Meter ist daher nicht möglich.

Zum anderen muss zwischen Vermieter und den Mietern ein Gebäudestromnutzungsvertrag abgeschlossen werden, der

die Stromabgabe und Abrechnung regelt. Zu den Inhalten gibt der Gesetzentwurf einige Vorgaben: Neben der Festlegung eines Aufteilungsschlüssels der Strommengen, das kann auch prozentual sein, und einer Preisfestlegung müssen darin auch Regelungen zu Betrieb, Erhaltungsmaßnahmen und Wartung der PV-Anlage enthalten sein. Auch hier wird die DGS Franken zeitnah nach Verabschiedung der gesetzlichen Neuregelung mit Vertragsmustern¹⁾ aufwarten können.

Modell hat viele Vorteile

Zwei große Vorteile bietet das neue Modell: Zum einen wird ein Dienstleister nur für die Abrechnung benötigt, weitergehender bürokratischer Aufwand entfällt im Vergleich zum geförderten Mieterstrom nahezu vollständig. Durch die Vorgabe eines Verteilschlüssels für die Abrechnung können auch einzelne Mieter sich gegen den Solarstrom entscheiden und nicht mitmachen. In diesem Fall wird einfach der Verteilschlüssel neu festgelegt. Und: Der Vermieter wird nicht zum Vollversorger, die Mieter können ihre Stromverträge mit anderen Versorgern einfach weiterlaufen lassen, denn der Solarstrom kommt dann eben einfach „on top“ dazu.

Offene Fragen

Es bleiben jedoch aktuell noch einige offene Fragen: Bleiben die Regelungen im jetzigen Gesetzgebungsverfahren, oder werden daran noch Änderungen vorgenommen? Bleibt es dabei, dass es keine Preisobergrenze wie beim geförderten Mieterstrom gibt? Was werden die Dienstleister, die solche Projektumsetzung anbieten, für die Abrechnung verlangen? Und: Ab wann kann die Projektumsetzung beginnen? Ich gehe davon aus, dass es nicht gleich zum 1. Januar, aber schon im ersten Quartal die ersten Anbieter gibt, die mit solchen Angeboten auf den Markt kommen. Wir können also gespannt sein, ob es nun damit in den kommenden Jahren gelingt, den Solarstrom auch in unsere Städte zu bringen.

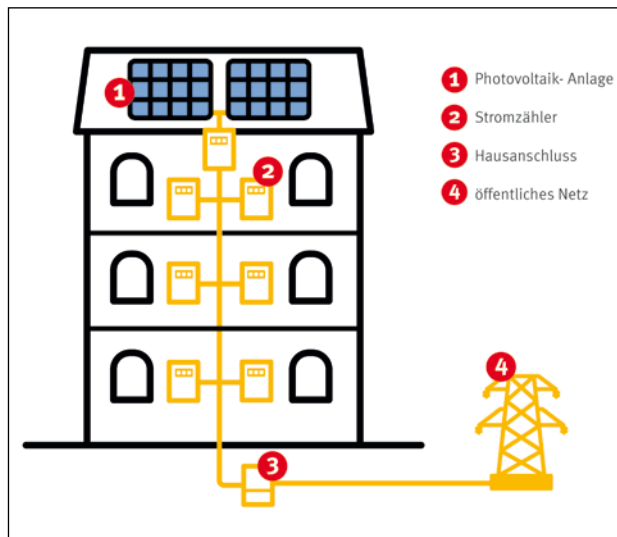


Bild: Kerstin Wakoby/Verbrauchercentrale NRW

Bild 2: Solaranlage und alle Wohnungen müssen mit intelligenten Messsystemen ausgestattet werden.

Links

- 1) Musterverträge der DGS Franken zu PV-Mietprojekten:
www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus
- 2) Gesetzentwurf Solarpaket I:
<https://dserver.bundestag.de/btd/20/086/2008657.pdf>

ZUM AUTOR:

▶ **Jörg Sutter**
Geschäftsführer DGS e.V.

sutter@dgs.de



TRADE FAIR & CONGRESS

FEBRUARY 20 – 22, 2024 | ESSEN | GERMANY

SOLUTIONS FOR A SUSTAINABLE FUTURE

WWW.E-WORLD-ESSEN.COM