

PV-ANLAGE MIETEN

ANSTELLE DER DACHMIETE BIETET EIN NEUES KONZEPT ZUR MINDERUNG DES STROMBEZUGS AUS DEM ÖFFENTLICHEN NETZ INTERESSANTE PERSPEKTIVEN



Photovoltaikanlagen werden auf eigenen als auch auf fremden Dächern realisiert. Gibt es für Fremdinvestoren eine gewinnbringende Alternative zur Anmietung von Dachflächen? Gibt es für Dacheigentümer finanzielle Anreize jenseits der Dachmiete?

Die Akquise solar geeigneter Dächer ist derzeit ein schwieriges Unterfangen. Die Dachmieten betragen üblicherweise 4 bis 6 Prozent der Jahreserträge. Aufgrund stark sinkender Degression der EEG-Vergütungen wird eine Dachvermietung zunehmend unattraktiv. Die Dacheigentümer können anders als die Investoren nicht von möglichen Kostenreduktionen auf Seiten der Anlagentechnik profitieren. Warum sollte sich ein Gebäudeeigentümer 20 Jahre lang vertraglich binden und sein Dach einem Fremdinvestor überlassen, wenn er dafür aktuell gerade mal 10 bis 16 Euro pro kW im Jahr erhält.

Blieben nun Dächer von Eigentümern, die selbst nicht investieren wollen, brach liegen? Die gesetzlichen Möglichkeiten der Eigenstromnutzung, die im EEG seit 2009 bestehen, und eine „Umkehrung des Prinzips der „Solardachbörse“ könnte helfen, Dacheigentümer und Investoren wieder verstärkt zusammenzuführen:

Nicht „Vermieten Sie Ihre Dachfläche“, sondern „Mieten Sie eine PV-Anlage“ könnte die Lösung der Zukunft sein, ergänzt noch um den motivierenden Hinweis „... und reduzieren Sie damit ihre Stromkosten.“

Neue Perspektive

Der Ansatz der „Stromkostenminderung durch gemietete Photovoltaikanlagen“ verändert die Perspektive mit praktischen Konsequenzen. Er rückt die Interessen des Dacheigentümers stärker in den Vordergrund. Er macht aus dem passiven Gebäudeeigentümer, der Gefahr läuft, von Investoren übervorteilt zu werden, einen Akteur, der Solartechnik nutzen will, um seine Energiekosten zu senken und sich dazu eines Investors bedient.

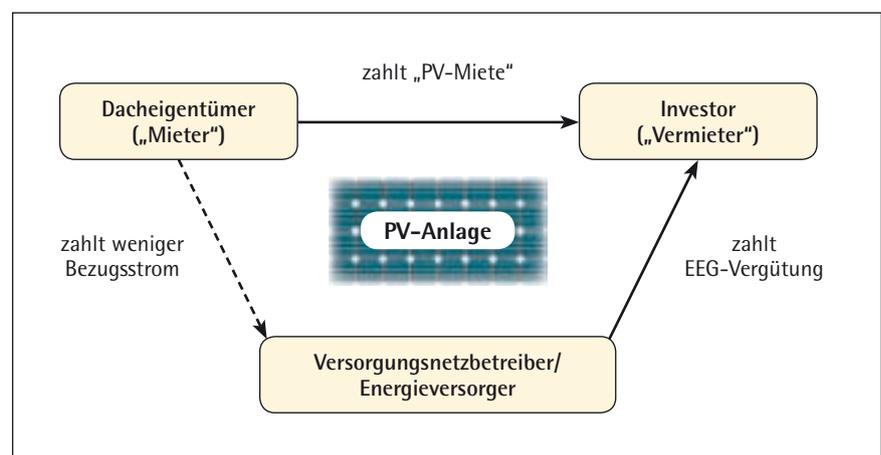
Das Vorgehen ist wie folgt: Der Dacheigentümer „mietet“ von einem Investor eine PV-Anlage zur Überschusseinspeisung. Das heißt, auf dem Dach des Gebäudeeigentümers („Mieter“) realisiert ein Investor („Vermieter“) eine PV-Anlage, die über Zählertechnik für Eigenstromverbrauch und Netzeinspeisung verfügt. Mit dieser Anlage, die selbst erzeugten Strom unter der Bedingung der Gleichzeitigkeit von Angebot und Nachfrage ins Gebäude einspeist, kann der „Mieter“ seine Stromkosten in einer vereinbarten Mietzeit / Betriebszeit von 20 Jahren reduzieren. Der Vorteil der geminderten Stromkosten ist für ihn umso

größer, je höher die Eigenbedarfsquote liegt und je stärker die Strompreise künftig steigen. Der „Vermieter“, sprich der Investor, erhält im Gegenzug die volle EEG-Vergütung aus Eigenstromnutzung und Netzeinspeisung. Er zahlt keine Dachmiete, sondern bekommt vielmehr vom „Mieter“ ein Entgelt für die Nutzung der PV-Anlage. Diese „PV-Miete“ entspricht rechnerisch der Differenz zwischen einer gedachten Vergütung bei Volleinspeisung und der Vergütung mit Eigenstromregelung.

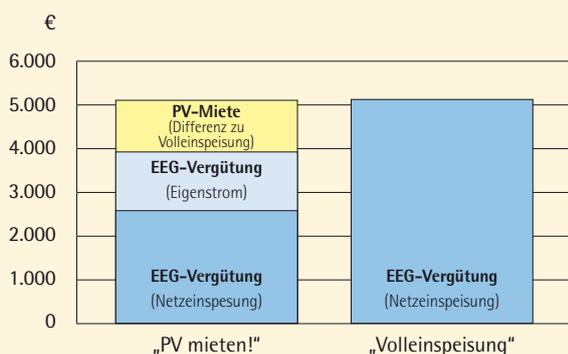
Vorteil

Stellt man die Einnahmen der beiden Vertragsparteien gegenüber, so erhält der „Vermieter“ einer PV-Anlage mit Überschusseinspeisung den gleichen Betrag wie für eine identische PV-Anlage mit Volleinspeisung. Der „Mieter“ der PV-Anlage hingegen zahlt keine Mehrkosten im Vergleich zu einer Gebäudenutzung ohne PV-Anlage. Bereits bei konstanten Strompreisen reduziert er seine Kosten, erst recht wenn die Strompreise weiter steigen sollten. Das bedeutet eine win-win-Situation für beide Parteien.

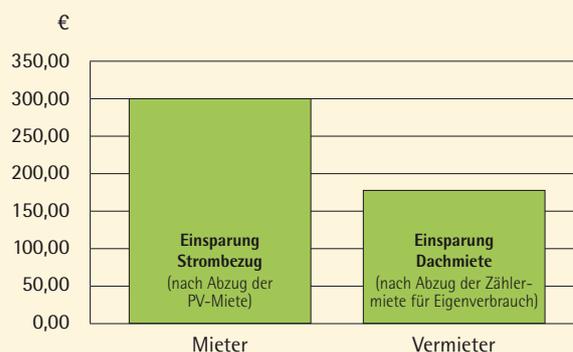
Auf welchen Prämissen beruht das Konzept mit beidseitigem Vorteil? Zunächst stellt sich die Frage, ob tatsächlich ein Vergütungsanspruch nach EEG für den Anlagenbetreiber gegeben ist. Damit verbunden die Frage, ob der Versorgungsnetzbetreiber das Vorhaben ver-



Beispiel: 20 kW Anlagenleistung, 50% Eigenverbrauchsanteil, 18 Cent/kWh Strombezugskosten (netto)



Einnahmen des Investors im ersten Jahr (Konzeptvergleich)



Finanzielle Vorteile des Konzeptes „PV mieten!“ (im ersten Jahr)

hindern bzw. das Abrechnungsverfahren möglicherweise zu Schwierigkeiten führen kann. Und zuletzt, unter welchen Umständen sich das Konzept de facto rechnet. Gibt es Leistungsgrößen und Eigenverbrauchsanteile, die als mehr oder weniger vorteilhaft gelten können? Ab welchem aktuellen Bezugsstrompreis sollte man das Konzept vorschlagen?

Vergütungsanspruch

Nach EEG §33 Abs. 2 besteht ein Anspruch auf Vergütung, „soweit die Anlagenbetreiberin, der Anlagenbetreiber oder Dritte den Strom in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Anlage selbst verbrauchen und dies nachweisen.“ Entscheidend in der Formulierung ist der Einbezug eines nicht näher bestimmten „Dritten“. Dieser wäre im vorgestellten Ansatz der „Mieter der PV-Anlage“.

Solange der „Mieter“ nur den Eigenstrom bezieht, ohne die PV-Anlage zu be-

treiben, bleibt er neben dem Investor und Anlagenbetreiber „Dritter“. Der „Mieter“ schließt im Konzept „PV-mieten!“ genau genommen nur einen Vertrag über die Belieferung mit Strom, erklärt der Karlsruher Rechtsanwalt Peter Nümann. „Auch wenn sich hierbei das Mietverhältnis wirtschaftlich quasi umdreht, bleibt der Investor Anlagenbetreiber. Der „Mieter“ ist aber als „Dritter“ in die gesetzliche Möglichkeit, Vergütung für den Eigenverbrauch zu beziehen, einbezogen. Diese Einbeziehung macht es möglich, von den gesetzlichen Vergünstigungen für den Eigenverbrauch zu profitieren, auch wenn Anlagenbetreiber und Eigentümer des Daches nicht identisch sind. Hierdurch kann der Dacheigentümer als Eigenverbraucher von den günstigen Anrechnungssätzen nach § 33 Abs. 2 EEG profitieren.“

Abrechnungsverfahren

Auch wenn die gesetzlichen Voraus-

setzungen also dafür sprechen, dass ein Eigenverbrauch durch den Mieter als Dritten möglich ist, wird es auf die Kommunikation mit dem Netzbetreiber ankommen. Allerdings gibt es wenig Anlass, eine Verhinderung des Vorhabens zu befürchten. Das Abrechnungsverfahren unterscheidet sich für den Netzbetreiber in keiner Weise von der üblichen Überschusseinspeisung, bei der Anlagen- und Gebäudeeigentümer identisch sind. Festzustellen bleibt lediglich, im Falle von „PV mieten!“ gehört der Bezugszähler zum Gebäude, der Netzeinspeisezähler und der Zähler für die Eigenerzeugung gehören zur Photovoltaikanlage. Die Abrechnung der „PV-Miete“ selbst wird vertraglich zwischen Anlagen- und Gebäudeeigentümer geregelt. Ihre Höhe lässt sich aus den Zählerwerten ablesen. Sie ergibt sich aus der solar erzeugten Strommenge abzüglich der Summe von Eigenverbrauch und Netzeinspeisung.

VERANSTALTUNGSTIPP

Informationsveranstaltung „Photovoltaikanlagen mieten!“

Die Solarinitiative Nürnberg und der DGS Landesverband Franken e.V. stellen **am 18.03.2011 von 13:00–15:00 Uhr im etz Nürnberg** das innovative Konzept „PV-Anlage mieten!“ vor, das die Nutzung von solar geeigneten Dächern durch Fremdinvestoren befördert. Solarunternehmen, Betreibergesellschaften, private Investoren und Solarinitiativen sind als Teilnehmer der Info-Veranstaltung angesprochen. Der neue Ansatz, der die Eigenverbrauchsregelung im Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) nutzt, motiviert Gebäudeeigentümer, Stromkosten mit Hilfe von Photovoltaikanlagen zu senken. Er bietet Investoren die „EEG-Vergütung einer Volleinspeisung“ ohne die zusätzlichen Kosten einer Dachmiete. „Mieten Sie eine PV-Anlage“ soll die Lösung künftiger Dachakquise sein, ergänzt um den motivierenden Hinweis „...und reduzieren Sie damit ihre Stromkosten.“

Veranstaltungsort:

Energietechnologisches Zentrum Nürnberg,
Gebäude 166, Raum 130,
Landgrabenstraße 93, 90443 Nürnberg

Teilnahmegebühr:

180 Euro regulär (90 Euro ermäßigt für Mitglieder der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie e.V., Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Bayerischer Solarinitiativen)

Weitere Informationen und Anmeldeformular unter

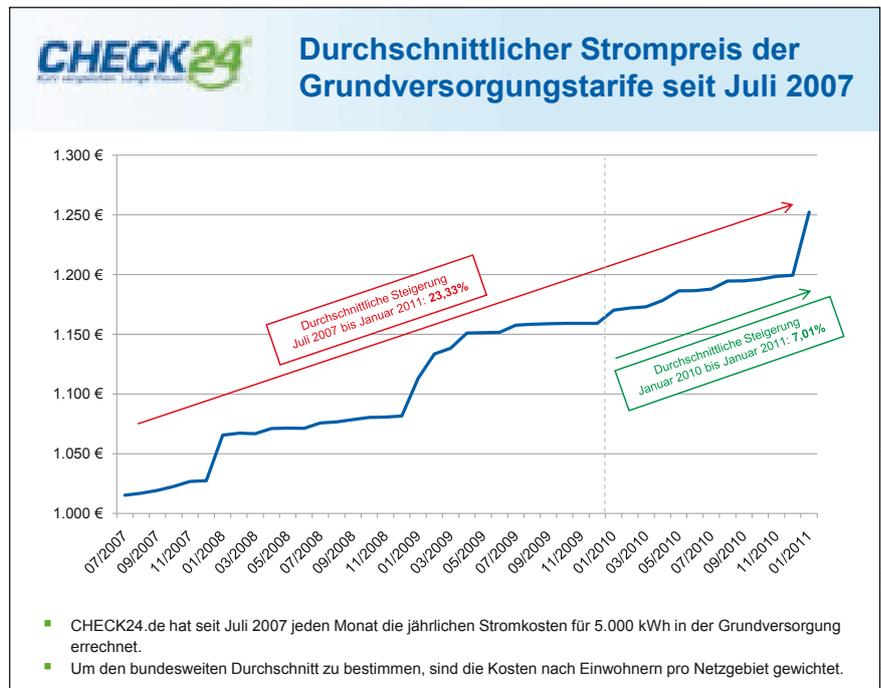
<http://www.dgs-franken.de/Termine.html>

Erfolgsfaktoren & Szenarien

Die Umsetzung des Ansatzes „PV mieten!“ eignet sich für bestimmte Eigenverbrauchsanteile in besonderer Weise. Dies zeigt vor allem der Vergleich mit der Dachvermietung zu „marktüblichen Konditionen“, die etwa 4–6% betragen. Die Leistungsgröße einer Anlage stellt für den Ansatz keine relevante Größe dar. Entscheidend ist jedoch das Zusammenspiel von Eigenverbrauchsanteil und Strombezugskosten (mit künftigen Preissteigerungen).

Ausgehend von konstanten Strombezugskosten von 18 Cent/kWh netto und einer Betriebszeit der Photovoltaikanlage von 20 Jahren ergibt sich ein Vorteil des Ansatzes „PV mieten!“ gegenüber „Dachmieten“ bei einem Eigenverbrauchsanteil von über 40% bei vergleichsweise 4% Dachmiete. Die Annahme gleich bleibender Strompreise entspricht jedoch einer sehr konservativen Betrachtungsweise. Setzt man für den Strombezug nur eine moderate Preissteigerungsrate von jährlich 3% an, ist eine Vorteilhaftigkeit bereits bei einem Eigenverbrauchsanteil von über 20% gegeben. Auch Szenarien mit weitaus stärkeren Strompreissteigerungen wären durchaus begründet.

Mit Blick in die jüngste Vergangenheit wäre immerhin mit jährlichen Strompreissteigerungen von mehr als 6% zu rechnen. Wie das unabhängige Vergleichsportal Check24.de mitteilt, ist der durchschnittliche Strompreis der Grundversorgungstarife seit Juli 2007 um über 23% gestiegen. Der Vergleich des Preisniveaus zwischen Januar 2010 und Januar 2011 zeigt eine durchschnittliche Erhöhung der Strom-Grundversorgungstarife von 7%. Bei Fortschreibung dieses Szenarios würde sich der Ansatz „PV mieten!“



ten!“ bereits bei Eigenverbrauchsanteilen von unter 10% rechnen. Dies gilt selbst für den Fall von nur 16 Cent Strombezugskosten und zugleich einer erhöhten Dachmiete von 6%.

Ausblick

Das EEG wird 2012 novelliert. Entsprechend der Zubauprognose für 2011 werden bereits im Juli des laufenden Jahres die Vergütungssätze für Solarstrom gesenkt. Ist Eile geboten? Die Vorteilhaftigkeit des Konzeptes „PV mieten!“ bleibt unbeschadet zukünftiger Absenkungen der EEG-Vergütung bestehen, da die Vergütungssätze für Volleinspeisung und Überschusseinspeisung stets im selben Verhältnis sinken. Während der finanzi-

elle Vorteil aus „PV mieten!“ daher immer gleich bleibt, wird die positive Differenz zu den Dachmieten zunehmend größer. Dachmieten, die sich prozentual am Jahresertrag orientieren, sinken mit der jeweiligen Degression.

Dennoch sollte man nicht allzu lange warten. Mit der EEG-Novelle 2012 steht die Eigenstromregelung auch generell zur Diskussion. Die bleibende Zeit sollte daher genutzt werden, um das Konzept von „PV mieten!“ in eine breite Anwendung zu bringen. Der Landesverband Franken der DGS bietet für alle, die sich für das Konzept „PV mieten!“ interessieren und dieses umsetzen wollen, am 18.03.2011 eine Informationsveranstaltung in Nürnberg an.

Berechnung des Vorteils von „PV mieten!“ bei einer Preissteigerung des Strombezugs von 0% und 3%

Beispiel: Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 20 kWp, einem Ertrag von 18.000 kWh/a, einer Eigenbedarfsquote von 50% und Strombezugskosten 18 Cent (netto).

- Das Ergebnis aus Überschusseinspeisung (3.857 €) und eingesparte Stromkosten (1.620,00 €) beträgt im ersten Jahr 5.477 €.
- Eine 100% Volleinspeisung würde im Vergleich nur 5.173 € erbringen.
- Für das Konzept „PV mieten!“ bedeutet dies, dass der Gebäudeeigentümer im ersten Jahr eine PV-Miete von 1.316 € an den Anlageneigentümer zu entrichten hat, ihm jedoch ein Vorteil von 304 € bleibt, die

nicht als Stromkosten gezahlt werden müssen.

- Ohne Preissteigerung summiert sich dieser Vorteil in 20 Jahren auf 6.070 €, mit Preissteigerungen von 3% auf 18.506 €.
- Vergleich Dachmiete 4%: Ohne Preissteigerung ergibt sich ein Vorteil (Differenzbetrag) von „PV mieten!“ gegenüber „Dachmieten“ von 1.931 €, mit Preissteigerungen von 3% ein Vorteil von 14.367 €.
- Vergleich Dachmiete 6%: Ohne Preissteigerung ergibt sich ein Vorteil (Differenzbetrag) von „PV mieten!“ gegenüber „Dachmieten“ von -138 €, mit Preissteigerungen von 3% ein Vorteil von 12.298 €.

Weitere Auskünfte finden Sie unter <http://www.dgs-franken.de/Termine.html>

ZUM AUTOR:

► **Stefan Seufert** ist Mitglied im DGS-Landesverband Franken e.V. und Leiter der DGS-Solarschule Nürnberg
seufert@dgs-franken.de