

PHOTOVOLTAIK AUF WOHNANLAGEN

DREI MÖGLICHE MODELLE IM VERGLEICH

Wir berichteten schon in der SONNENENERGIE 2/2016 kurz zu diesem Thema: Das Potential für PV auf den Dächern von Mehrfamilienhäusern ist riesig, wird bislang aber nicht genutzt – was sind die Gründe? Warum wird die PV-Stromerzeugung für Mieter und Eigentumswohnungsbesitzer nicht eingesetzt, obwohl sie im Neubau und bei Gebäude bzw. Dachsanierung durchaus Renditen verspricht? Dies gilt sowohl für Wohnanlagen im Bestand als auch bei Neubauten. Gerade beim Neubau ist der Einsatz von Sonnenstrom für den Eigenbedarf sehr lohnend, weil mit der PV auch die anspruchsvolleren Vorgaben der EnEV-2016 für die Wohnanlage erfüllt werden können. Im Folgenden werden drei Modelle zu den jeweiligen Aspekten im Detail gegenübergestellt:

Modell 1 – Belieferung an Dritte

Der Errichter und Betreiber der PV-Anlage beliefert die einzelnen Wohnungen mit PV-Strom und kauft den Reststrom von einem Stromlieferanten zu. Aus EEG-Sicht handelt es sich um die „Beliieferung an Dritte“. Das heißt: Auf den vor Ort verbrauchten PV-Strom ist die volle EEG-Umlage an den Netzbetreiber zu entrichten.

Aufwand aus technischer Sicht und somit auf den Investitionsbedarf

Einfache Zählerlösung (wenn alle Beteiligten sich auf diese Zählung einigen), optimale Wechselrichteranzahl und somit das Modell mit dem geringsten Investitionsbedarf. Will man für die Zukunft den Aufwand von Umverdrahtungen bei einem evtl. gewünschten Anbieterwechsel vermeiden, ist auch hier die Smart-Meterlösung wie im Modell 3 vorzusehen.

Aufwand für die Abrechnung mit Bewohnern und Netzbetreibern

Es müssen Stromlieferverträge mit den Bewohnern und der Wohngemeinschaft (für Allgemiestrom) abgeschlossen werden. Zudem gibt es umfassende Anmelde-, Information-, Mitteilungs-, Ver-

öffentlichungs-, Stromkennzeichnungs- und evtl. REMIT-Pflichten die eingehalten werden müssen. Mit Smart-Metering kann die Abrechnung über Dienstleister erfolgen und beim Verbrauch sogar zwischen Solarstrombezug und Netzbezug differenziert werden.

Vor- und Nachteile hinsichtlich Eigenverbrauchsquote und Wirtschaftlichkeit

Die volle EEG-Umlage für den vor Ort verbrauchten Strom führt dazu, dass trotz relativ niedriger Investition die Rendite im Modell 1 nicht höher ist als bei den Modellen 2 und 3. Durch die mögliche EEG-Vergütung für den nicht vor Ort verbrauchten Strom wird dieser Nachteil etwas kompensiert. Nur mit Smart-Metering können die Bewohner zur Eigenverbrauchsoptimierung motiviert werden.

Der steuerliche Aspekt

Umsatzsteuererstattung und Versteuerung der Gewinne erfolgen beim Anlagenerrichter und Betreiber. Mieter und Wohnungseigentümer sind fiskalisch nicht betroffen. Sie kommen mit der Haus-PV-Anlage in den Genuss eines niedrigeren Strompreises, ohne Bezug zum Finanzamt.

Unterschiede hinsichtlich EEG

Hier greifen die bekannten und üblichen gesetzlichen Regelungen des EEG. Es ist die volle EEG-Umlage für den an Dritte gelieferten PV-Strom fällig.

Aspekte aus Sicht des EnWG

Dem EnWG (Energie-Wirtschafts-Gesetz) wird das Modell 1 mit dem Einsatz von Zweirichtungszählern und einem 4-Quadrantenzähler in vollem Umfang gerecht.

Modell 2 – PV-Mieten oder Pachten

Der Anlagenerrichter vermietet galvanisch getrennte PV-Anlagen bzw. einzelne PV-Anlagen bedarfsgerecht an die einzelnen Nutzer. Diese können den PV-Strom „eigenverbrauchen“ (mit reduzierter EEG-Umlage oder, bei einer

PV-Anlage < 10 kWp ohne EEG-Umlage) und den Überschuss einspeisen. Für den Reststrom sucht sich jeder Mieter etc. seinen Stromlieferanten.

Aufwand aus technischer Sicht und somit auf den Investitionsbedarf

Hier ist die Investition gegenüber Modell 1 etwas höher, weil für jede Teilanlage ein Wechselrichter mit der dazugehörigen Technik vorzusehen ist. Die Zählung ist klassisch und deshalb bezüglich der Kosten vorteilhaft. Gegenüber den Modellen 1 und 3 ist der mögliche Eigenverbrauch deutlich niedriger und so relativiert sich die geringere Investition gegenüber dem Modell 3 hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit.

Aufwand für die Abrechnung mit Bewohnern und Netzbetreibern

Der Aufwand liegt hier in der EEG-konformen PV-Mietvertragsgestaltung. Ansonsten ist jeder PV-Anlagennutzer für die Abrechnung mit dem Netzbetreiber bzw. dem Stromlieferanten eigenverantwortlich zuständig.

Vor- und Nachteile hinsichtlich Eigenverbrauchsquote und Wirtschaftlichkeit

Im Modell 2 kann jeder PV-Nutzer seinen Eigenverbrauch durch das persönliche Verhalten optimieren. Die Eigenverbrauchsquote ist trotzdem am niedrigsten, da die einzelnen Lastprofile jeweils für sich auf das Solarangebot treffen und sich nicht ergänzen und somit optimieren können. Da aber die EEG-Umlage nicht oder ggf. nur mit dem verringerten Satz anfällt, ergeben sich auch hier gute Renditen.

Der steuerliche Aspekt

Anlagenerrichter und Anlagenmieter erklären gegenüber dem Finanzamt, jeder für sich, ihre Gewinne. Der Anlagennutzer (Mieter oder Eigentümer der Wohnung) erhält die EEG-Vergütung und muss diese und seine geldwerten Vorteile versteuern. Für den eigenverbrauchten PV-Strom hat er ein Flatrate über lange Zeit.

Unterschiede hinsichtlich EEG

Da im EEG Begriffe wie Betreiber, Nutzer und Letztverbraucher strittig ausgelegt werden, kann es hier zu Unsicherheiten kommen.

Aspekte aus Sicht des EnWG

Im Modell 2 sind bezüglich des EnWG keine Besonderheiten zu beachten.

Modell 3 – Mikro-PV-Anlagen und „Strom leihen“ an die Nachbarn

Jeder Wohnung und dem Bereich Allgemeinstrom wird eine Mikro-PV-Anlage zugeordnet und so dimensioniert, dass eine möglichst hohe Eigenverbrauchsquote erreicht wird. Der nicht selbstverbrauchte PV-Strom wird ins Hausnetz eingespeist und den Nachbarn kostenfrei „ausgeliehen“. Durch die Anlagenüberwachung wird keinerlei PV-Energie ins Netz eingespeist.

Aufwand aus technischer Sicht und somit auf den Investitionsbedarf

Für jede Wohnung ist ein Wechselrichter und ein Smart-Meter vorgesehen. Wenn man die Vorteile wie „keine steuerliche Relevanz“ (da NULL-Einspeisung) und „hoher Eigenverbrauch in der Wohnanlage“ nutzen möchte, müssen Smart-Meter mit viertelstundengenaue Verbrauchserfassung vorgesehen werden. Dieses Modell ist somit das teuerste, da in diesem Fall auch die MwSt. nicht erstattet wird.

Aufwand für die Abrechnung mit Bewohnern und Netzbetreibern

Die Verbräuche in jeder Wohnung sowie das „Ausleihen von PV-Strom“ nach EEG „Lieferung an Dritte“ kann zweifelsfrei erfasst und zugeordnet werden. Damit kann die nach aktueller Gesetzeslage notwendige volle EEG-Umlage für den ausgeliehenen Strom zweifelsfrei erfasst

und in einer Summe an den Netzbetreiber abgeführt werden.

Vor- und Nachteile hinsichtlich Eigenverbrauchsquote und Wirtschaftlichkeit

Das Modell 3 „Mikro-PV“ erreicht wie das Modell 1 die höchstmögliche Eigenverbrauchsquote in der Wohnanlage. Auch hier fällt ggf. die verringerte EEG-Umlage für den Eigenverbrauch und nur für den kleinen Anteil des „ausgeliehenen Stroms“ die volle EEG-Umlage an. Dieser Vorteil kompensiert den höheren Aufwand auf technischer Seite, so dass auch hier eine sehr gute Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Der steuerliche Aspekt

Da die Wohnanlage und jeder einzelne PV-Anlagennutzer keine Erlöse aus dem Betrieb der Mikro-PV erzielen, entsteht auch keine Steuerpflicht. Es wird auch keine Umsatzsteuerpflicht geben, da nichts verkauft wird. Die Mikro-PV-Anlage wird mit der Wohnung gekauft. Der PV-Teil für den Allgemeinstrom ist Gemeinschaftseigentum.

Unterschiede hinsichtlich EEG

Mit dem Einsatz einer Smart-Meter-Technik mit viertelstundengenaue Energieerfassung, wird es nach derzeitiger Einschätzung zu keinen EEG-rechtlichen Problemen kommen.

Aspekte aus Sicht des EnWG

Dem EnWG wird das Modell 3 mit dem Einsatz von Zweirichtungszählern und einem 4-Quadrantenzähler in vollem Umfang gerecht.

Zusammenfassung

Aus abrechnungstechnischer Sicht ist beim Modell 3 die Besonderheit zu beachten, dass eine Wohnung z.B. 100% der PV-Energie ausleiht und die andere Woh-

nung 0%, also alles selbst verbraucht. Da die Energieflüsse genau ermittelt werden können, ist durch eine entsprechende Abrechnungsregel zur Ermittlung des Energiepreises für die Wohnanlage in der Hausordnung machbar. Die Abrechnung kann transparent ähnlich der Heizkostenabrechnung erfolgen. Eine gerechte Verteilung der Vorteile für alle Beteiligten ist also möglich. Über den Abrechnungsmodus kommt also auch der Wohnungsbesitzer, der 100% seines PV-Stroms tagsüber „verleiht“ (preislich gesehen – physikalisch) am Abend den ausgeliehenen Strom zurück.

Aus steuerlicher Sicht gibt es für keines der Modelle Besonderheiten, die ein Hemmnis zum Bau einer PV-Anlage auf Wohnanlagen darstellen könnten.

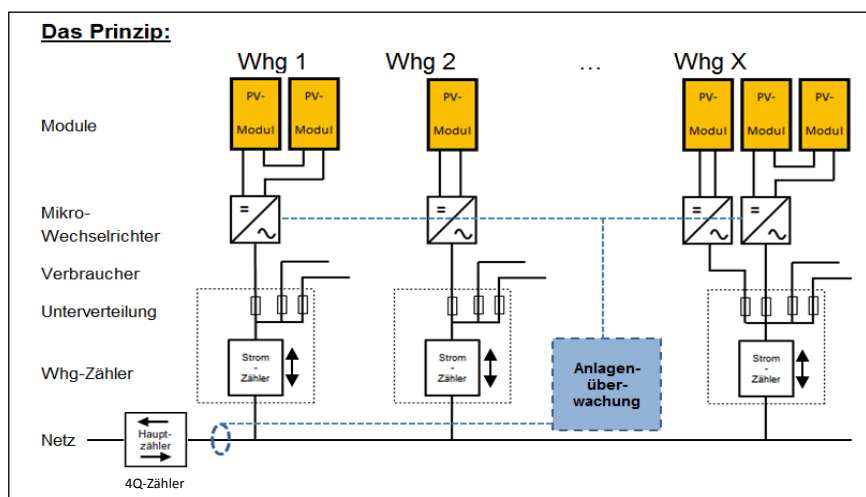
Workshop am 12.02. in Münster

Einzig die gesetzlichen Regelungen im EEG bzw. deren Auslegung durch die Bundesnetzagentur sind zwischenzeitlich leider derart unverständlich und so widersprüchlich zu vergleichbaren Rechtstatbeständen, dass man hier nur von maximaler Verunsicherung sprechen kann. „Wenn es Hemmnisse gibt, PV auf Wohnanlagen zu errichten, dann sind diese zur Zeit in der unübersichtlichen EE-Gesetzeslage begründet.“ Darin waren sich alle Workshop-Teilnehmer nach dem Vortrag von RA Nümann einig. Ob die aktuelle Ausformulierung und Auslegung der betreffenden Paragraphen des EEG im Sinne der Bundestagsabgeordneten ist, muss dringend hinterfragt werden. Es wurde auch im Workshop dafür geworben, die DGS durch Spenden finanziell zu unterstützen, damit die Hemmnisse auf juristischem Weg geklärt werden können. Parallel soll der eigene Bundestagsabgeordnete auf die EE-Gesetzeslage hingewiesen werden.

Schließlich sollte auch die umweltpolitische Sicht nicht vergessen werden: So wurde auch beispielhaft über eine PV-Anlage mit 20 kWp auf der Wohnanlage gesprochen. Bei einer Südausrichtung und 35 Grad Dachneigung würde dies in Münster beim aktuellen Strommix jährlich ca. 13 g radioaktiven Abfall und ca. 9,1 t CO₂ einsparen.

Hinweis

Die Grafiken der einzelnen Modelle finden Sie hier in größerer Auflösung:
www.dgs.de/data/PV-Wohnanlagen.pdf
 Ein Infoblatt zu Modell 3 finden Sie hier:
www.dgs.de/data/Mikro-PV-MFH.pdf



Modell 3 – Mikro-PV-Anlagen und „Strom leihen“ an die Nachbarn

ZUM AUTOR:

▶ Franz Hantmann
 hantmann@lv-nrw-dgs.de