



Wie können Mieter¹ von der Energiewende profitieren: Durch Ökostrom vom „eigenen“ Dach & E-Mobilität?

Dokumentation zur digitalen Veranstaltung am 01. Dezember 2020

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V.

Knapp 50 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands wohnt zur Miete. Um dieser Personengruppe die Teilnahme an der Energiewende zu fairen Kosten zu ermöglichen, setzen sich die Verbraucherzentralen für das Mieterstrommodell ein. Insbesondere in den Städten bietet Mieterstrom ein großes Potential. Im Evaluierungsbericht zum Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG) wird Mehrfamilienhäusern immerhin ein Anteil von 8,5 Prozent am gesamten Photovoltaik-Ausbau-potential in Schleswig-Holstein bescheinigt. Das Potential ist nicht so hoch wie im Einfamilienhausbereich (ca. 36 Prozent), steht aber immerhin auf einer Stufe mit dem aus den Bereichen Büro und Verwaltung sowie sonstige Gebäude im Sektor Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Industrie zusammen.

Es gibt lange nicht so viele Mieterstromprojekte, wie ursprünglich erwartet – auch nicht in Schleswig-Holstein. Die Gründe werden in den Vorträgen benannt. Aber es gibt Mieterstromprojekte. Und zwar nicht nur von Enthusiasten, sondern auch in größerem Maßstab.

Ein Aspekt, der bei allen Projekten hervorgehoben wird, ist ein hoher Eigenverbrauchsanteil und da kommt die Elektromobilität ins Spiel. Es ist ein deutlicher Nachfragezuwachs an elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen zu erkennen, der durch die aktuelle Förderkulisse gestützt wird. Letztlich wird auch in den Innenstädten eine ausreichende Ladeinfrastruktur benötigt. Lassen sich die Themen Mieterstrom und E-Mobilität dabei nicht sinnvoll miteinander verknüpfen? Mit der Veranstaltung „Wie können Mieter von der Energiewende profitieren: Durch Ökostrom vom ‚eigenen‘ Dach & E-Mobilität?“ wollten wir diese Frage klären und den Fokus auf Möglichkeiten der Umsetzung legen. Ohne die Hauseigentümer, seien es private, Wohnungsbaugenossen-schaften oder -unternehmen, können aber auch Mieter / Verbraucher nicht profitieren. Darum freuen wir uns, dass diese gemeinsame Veranstaltung mit Haus & Grund und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen gelungen ist.

Tom Janneck
Leiter des Projektes
„Verbraucher in der Energiewende“

verbraucherzentrale
Schleswig-Holstein

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung

Mit der Elektromobilität und dem Mieterstrom werden zwei Bereiche thematisch miteinander verknüpft, über die Bürger direkt zur Energiewende beitragen können. Mit der Landesstrategie Elektromobilität hat Schleswig-Holstein bereits 2014 ein Instrument für mehr Energieeffizienz und Treibhausgasreduzierung im Mobilitätssektor installiert. Dabei geht es nicht nur um die Mobilitätswende hin zu emissionsfreien Fahrzeugen, es geht auch um die Nutzung des regional und regenerativ erzeugten Stroms. Damit stellt die E-Mobilität auch einen Wirtschaftsfaktor für Schleswig-Holstein dar, denn eine Vielzahl von Unternehmen und Forschungseinrichtungen in unserem Land sind in diesem Bereich spezialisiert. Darüber hinaus unterstützt das Land über Förderprogramme beispielsweise den Aufbau der Ladesäuleninfrastruktur oder den Einbau von Wallboxen.

Demgegenüber steht der Mieterstrom, der bislang aufgrund seiner bürokratischen Konstruktion nicht die erwartete Wirkung in

der Breite entfaltet. Mit Blick auf die Immobilienwirtschaft sind es sicherlich auch Regelungen aus dem Gewerbesteuerrecht, die ein Hemmnis für einen flächendeckenden Ausbau darstellen. Dabei ist es wichtig, insbesondere auch den Mietern eine Möglichkeit zu bieten, Teil der Energiewende zu werden. Die ab dem 01.01.2021 in Kraft getretene EEG-Novelle hat für den Mieterstrom nur kleine Verbesserungen gebracht. Darum ist es umso wichtiger, dass die Immobilienwirtschaft Verantwortung übernimmt und diese beiden Themen trotzdem zusammenbringt und erfolgreich in ihren Aktivitäten verankert. Auch das MELUND wird sich weiterhin auf Bundesebene für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen beim Mieterstrom einsetzen.

Johannes Grützner
Leiter der Abteilung Energie und
Klimaschutz, Technischer
Umweltschutz, V 6

SH 
Schleswig-Holstein
Ministerium für Energiewende,
Landwirtschaft, Umwelt, Natur
und Digitalisierung

¹ **Anmerkung:** Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.

Mit rund 70.000 Mitgliedern, organisiert in 89 regionalen Ortsvereinen, ist Haus & Grund nicht nur Interessenvertreter von Hauseigentümern unterschiedlichster Größenordnung. Durch die Anfragen unserer Mitglieder erkennen wir, welche Probleme aktuell pressieren und welche Themen interessieren. Der Schritt hin zu Aktivitäten, die erneuerbare Energien einbinden, ist für unsere Mitglieder häufig größer, als sie es sich vorher vorstellen. Dabei geht es nicht um übersteigerte Gewinnerwartungen. Viele Privatvermieter kümmern sich nebenberuflich und in ihrer Freizeit um ihre Immobilien. Komplizierte Verfahren oder sonstiger bürokratischer Aufwand stehen der Umsetzung von Maßnahmen für den Klimaschutz häufig im Wege. Das bezieht sich auch auf die Förderprogramme, die beispielsweise für die E-Mobilität zur Verfügung stehen. Welche Programme von wem in Anspruch genommen werden und gegebenenfalls mit anderen Programmen kombiniert werden können, ist für unsere Mitglieder nicht einfach nachvollziehbar.

Haus & Grund wird das Zukunftsthema Mieterstrom auch im Zusammenhang mit der E-Mobilität stärker unterstützen. Wenn das Land hier aber mehr Geschwindigkeit und mehr Projekte realisiert sehen möchte, wird es eine Art „Förderlotsen“ geben müssen, der die einzelnen Enden zusammenbringt und unseren Mitgliedern in der Umsetzung zur Seite steht.

Rechtsanwalt Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Informationen zur Veranstaltung

Finden Sie auf unserer Website www.durchblick-energiewende.de oder direkt über den nebenstehenden QR-Code:



Kontakt

Projekt „Verbraucher in der Energiewende“

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V.
Hopfenstr. 29, 24103 Kiel
Tel. (0431) 590 99-190
Fax (0431) 590 99-77
E-Mail ene-wende@vzsh.de

www.durchblick-energiewende.de



Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesverband Schleswig Holstein e.V.

Die Folgen verfehlter Klimaziele wirken weit bis in alle Bereiche unserer Gesellschaft. Und das auf Dauer. In dem Bewusstsein investiert die Wohnungswirtschaft im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) seit vielen Jahren massiv in die energetische Ertüchtigung des Bestandes. Im Neubau setzt sie ohnehin anspruchsvolle Klimaschutzvorgaben um.

Auch unter dem Dach des Klimapakts Wohnen haben die VNW-Mitglieder geliefert. Das mit der Landesregierung für 2020 vereinbarte CO₂-Ziel wurde früh und deutlich übererfüllt – aufgrund komplexer wie anspruchsvoller ordnungsrechtlicher Vorgaben allerdings zu einem hohen Preis. Klimaschutz ist ein MUSS. Doch das dazu Notwendige belastet Vermieter und Mieter wirtschaftlich-finanziell erheblich. Daseinszweck der VNW-Mitglieder ist die Schaffung und der dauerhafte Erhalt eines zeitgemäßen für die allermeisten Menschen bezahlbaren Wohnraumangebots. Mit knapp 6 Euro/m² ist das gewährleistet. Angesichts des bis zur Klimaneutralität noch zu gehenden Weges wachsen aber die Sorgen der VNW-Mitgliedsunternehmen.

Um beim Klimaschutz weiter voranzukommen, braucht es Akzeptanz. Die steigt mit der Tragbarkeit der verbundenen Belastungen. Und sie wächst, wo es gelingt, nicht allein Zahlmeister, sondern auch Teilhaber der Energiewende zu sein. Unter anderem mit Hinblick auf das Thema Mieterstrom kämpft der VNW seit Jahren für Rahmenbedingungen, die eine einfache wie wirtschaftliche Eigenstromerzeugung ermöglichen, von der die Mieter profitieren. In Bezug auf die bestehenden Probleme gibt es kein Erkenntnisdefizit. Es besteht lediglich ein Regelungsdefizit, das verhindert, dass Mieter deutlich günstigeren Grünstrom vom „eigenen“ Dach beziehen.

Christoph Kostka
Leiter Geschäftsstelle Kiel



Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG versteht sich in ihrer über einhundertjährigen Geschichte nicht nur als Garant für gutes und sicheres Wohnen. Wir sind stolz darauf, dass mittlerweile über 99 Prozent unserer knapp 5.000 Mietwohnungen saniert sind und wir trotzdem mit günstigen Konditionen bei unseren Mietern und Genossen punkten können. Dabei ist der Chemnitzer Wohnungsmarkt ein Mietermarkt. Das heißt, es gibt ein Überangebot an Wohnungen bei einem vergleichsweise geringen Mietniveau. Weil sich die Siedlungsgemeinschaft auch als Treiber sinnvoller Entwicklungen im Wohnumfeld versteht, haben wir mit den WINNER-Projekten Möglichkeiten und Chancen erkannt und genutzt. Denn mit Reden allein ist es nicht getan, auf das Handeln kommt es an.

WINNER steht für **W**ohnungswirtschaftlich **I**ntegrierte **N**etzneutrale **E**lektromobilität in **R**egion und **Q**uartier. Inhaltlich geht es um die Verknüpfung von Mieterstrom und Elektromobilität im Rahmen einer Quartiersentwicklung. Dabei waren zu Beginn des Projektes im Jahr 2016 weder Elektromobile ein Selbstläufer noch gab es gesetzliche Regelungen für den Mieterstrom. Für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft bedeutete die Teilnahme an den WINNER-Projekten einen weiteren Entwicklungsschritt vom reinen Vermieter hin zum wohnungswirtschaftlichen Dienstleister und Anbieter von Mobilität, Ladeinfrastruktur und Mieterstrom. Wir haben diese Herausforderungen gern angenommen, weil wir in dieser Kombination gleichzeitig einen Wettbewerbsvorteil für die Siedlungsgemeinschaft auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt sehen.

Und: Wir haben unsere Erfahrungen gewonnen: Neben der technischen Realisierbarkeit des Gesamtkonzeptes sowie dessen Umsetzung in einem wirtschaftlich tragfähigen Rahmen stellen die größten Hindernisse die rechtlichen und steuerrechtlichen Aspekte dar, welche in diesem Zusammenhang zum Tragen kommen. Ohne entsprechend geschultes Personal lässt sich ein solches Gesamtprojekt nicht umsetzen. Grundsätzlich bleibt festzuhalten: Die Dachflächen von zusammenhängenden Wohnungsbeständen in den Kommunen bieten ein unglaubliches Potential für dezentrale Stromversorgungen. Wenn dezentrale Stromerzeugung und dessen Verbrauch vor Ort volkswirtschaftlich gewünscht ist, dann muss die Politik auch die notwendigen Voraussetzungen schaffen, um hier umsetzbare Lösungen zu ermöglichen. Insbesondere für Genossenschaften ist es nicht nachvollziehbar, dass bei eigenem hohem Kostenaufwand in eine Mieterstromanlage aufgrund des Vertragskopplungsverbots jegliche Investitionssicherheit verloren geht. Hier sind alle Mieter gleichzeitig Mitglieder, somit Eigentümer und haben die Satzung der Genossenschaft anerkannt, tragen Entscheidungen für oder gegen eine Mieterstromanlage in der Genossenschaftssatzung mit.

Ringo Lottig
Vorstand der Chemnitzer
Siedlungsgemeinschaft eG



SOLARIMO GmbH

SOLARIMO ist angetreten, Hauseigentümer, Baugenossenschaften und Wohnungsunternehmen auf ihrem Weg in der urbanen Energiewende zu unterstützen. Dazu bietet SOLARIMO eine unkomplizierte Umsetzung von Mieterstromprojekten über ein ganzheitliches Konzept: SOLARIMO übernimmt alle anfallenden Aufgaben von der Planung, Finanzierung und Installation über die Belieferung und Wartung bis hin zur Abrechnung mit den Mietern. Im Hinblick auf KfW40+-Projekte ergeben sich dabei durch die Nutzung von Batteriespeichern interessante Möglichkeiten, den Eigenverbrauch und den Autarkiegrad erheblich zu steigern. SOLARIMO hilft bei der Antragstellung von Fördermitteln und der Umsetzung. Damit können sich Akteure im Immobiliensektor trotz steigender gesetzlicher Anforderungen auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren und trotzdem an den Vorteilen der Energiewende partizipieren.

Die Kombination von Elektromobilität und Mieterstrom bietet eine besondere Chance im städtischen Raum. Die Nutzer können ihre Elektroautos nah an der Wohnung laden. Sie wissen, woher der Strom kommt und die Ladevorgänge der E-Autos erhöhen den Eigenverbrauchsanteil aus der Mieterstromanlage. SOLARIMO bietet auch für diese Projekte die Planung und Installation der Ladesäulen sowie die Anbindung an bestehende Anlagen. Zu dem ganzheitlichen Konzept von SOLARIMO zählt auch der positive Imagetransfer. Beispielsweise über eine aktive Pressearbeit, aber auch die Realisierung von Drohnenflügen, deren Videos auf der eigenen Website eingebaut werden können.

Cornelius Mutschler
Head of Business Development



Verband der Schleswig-Holsteinischen Energie- und Wasserwirtschaft e.V.

Der Verband der Schleswig-Holsteinischen Energie- und Wasserwirtschaft (VSHEW) vertritt die Interessen seiner überwiegend lokal und regional tätigen Stadt- und Gemeindewerke. Bei Themen wie Elektromobilität und Mieterstrom verfolgen kommunale Versorger in der Regel andere Sichtweisen und Ziele als die großen Energiekonzerne.

Im Rahmen der E-Mobilität sind die örtlichen Stadtwerke wesentliche Treiber in Errichtung und Betrieb einer öffentlichen Ladeinfrastruktur in Schleswig-Holstein. Für Industrie, Handel und Wohnungswirtschaft stehen vielfältige Angebote zur Verfügung, die sich auf eine halböffentliche Ladeinfrastruktur beziehen: Wallboxen, Ladestationen, intelligentes Lademanagement, darüber hinaus auch Abrechnung und Betriebsführung. Aber auch für eine private Ladeinfrastruktur können Komplettangebote wie Wallboxen einschließlich Installation in Anspruch genommen werden.

Geförderte Mieterstromprojekte werden hingegen nur selten von den kommunalen Energieversorgern angeboten. Dabei sind es vor allem aufwändige Messkonzepte, die den Betrieb wirtschaftlich erschweren und erst nach mehrmaliger Projektierung zu einer ausreichenden Rentabilität führen. Hohe Sicherheitsanforderungen, die Vertragsausgestaltung, aber auch geringer Stromertrag im Vergleich zu alternativen Energieträgern stehen einem schnellen Ausbau solarer Mieterstromprojekte im Weg. Eine Alternative stellen andere Mieterstrom-Modelle dar, etwa basierend auf einem Blockheizkraftwerk, die neben Strom auch Wärme liefern und sich damit deutlich wirtschaftlicher darstellen.

Roman Kaak
Geschäftsführer



Mit mittlerweile über 200 Mieterstromanlagen ist EINHUNDERT Energie bereits seit 2017 im Mieterstrommarkt aktiv. Mit den Schwerpunkten Betriebsprozesse und Software steht unser Unternehmen neben der Immobilienwirtschaft auch Energiedienstleistern als Partner zur Verfügung. Denn die Prozesse rund um den Messstellenbetrieb, Kundenbetreuung und Bilanzierung binden personelle Kapazitäten, die eine wirtschaftliche Umsetzung von Mieterstromprojekten erschweren. Über die eigene Softwareplattform von EINHUNDERT Energie kann ein Großteil der notwendigen Verfahren von Anfang an digitalisiert und damit auch in größeren Unternehmungen schnell und einfach skaliert werden. Abrechnungen, Energieverbrauchswerte und Mehrwertdienste werden den Mietern bequem über ein White-Label-Portal zur Verfügung gestellt.

Weitere Anforderungen, beispielsweise Submetering-Leistungen oder im Zusammenhang mit der Ladeinfrastruktur für E-Mobile, lassen sich nahtlos in die Plattform von EINHUNDERT Energie integrieren.

Damit bildet EINHUNDERT Energie für seine Kunden die gesamte Wertschöpfungskette im Mieterstrommarkt ab, von der Realisierung bis zum Betrieb. Welche Rolle das Immobilienunternehmen dabei selbst übernimmt, bleibt ihm überlassen. Neben einem Komplettservice bietet EINHUNDERT Energie auch einzelne Leistungskomponenten für aktive Kunden mit bestehenden Energie-Services an.

Sam Sharifian Pour
Manager Key Accounts



Landeskoordinierungsstelle Elektromobilität Schleswig-Holstein

Auch aufgrund der aktuellen Förderkulisse verzeichneten batterieelektrisch betriebene Fahrzeuge im Jahr 2020 einen monatlichen Anteil von bis zu 13 Prozent an neuzugelassenen Kfz in Schleswig-Holstein. Im bundesweiten Vergleich nimmt Schleswig-Holstein damit einen Spitzenplatz ein. Geht es über die reine Anschaffung eines E-Mobils hinaus, zum Beispiel durch die Planung und Umsetzung der Ladeinfrastruktur, wird es jedoch schnell kompliziert. Hier kommt die Landeskoordinierungsstelle Elektromobilität ins Spiel. Wir sind die zentrale Anlaufstelle im Bereich Elektromobilität für Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. Mit einem Mix aus Beratung, Fachvorträgen, Informationsveranstaltungen und Workshops unterstützen wir den themenbezogenen Wissens- und Informationsaustausch. Über die Mitarbeit in Gremien und die Begleitung von Projekten stützen wir zudem den Ideen- und Technologietransfer.

Dabei spielt die aktuelle Entwicklung des Rechtsrahmens eine wesentliche Rolle. Insbesondere die Wohnungswirtschaft steht beispielsweise durch die WEG-Reform und dem anstehenden Gebäude Elektromobilitätsinfrastruktur Gesetz (GEIG) vor großen Herausforderungen. Das heterogene Marktumfeld bietet hier keine einheitlichen Antworten auf die vielen offenen Fragen. Die Landeskoordinierungsstelle Elektromobilität steht in diesem Zusammenhang für die Akteure vor Ort in Schleswig-Holstein als Ansprechpartner zur Verfügung.

Jens Sandmeier
Projektleiter Landeskoordinierungsstelle Elektromobilität SH



Fazit & Ausblick

Wie die Ausführungen der Referenten zeigen, beinhalten die Themen Mieterstrom und E-Mobilität großes Potential. Es wird aber auch deutlich, dass die Umsetzung entweder in Eigenregie mit erheblichem Aufwand verbunden ist und dazu ein gehöriges Maß an Enthusiasmus für die Sache vonnöten ist. Auf der anderen Seite geht es für Hausbesitzer auch einfach, ist dann aber mit finanziellen Einbußen verbunden und eignet sich nicht für jede Gebäudegröße und jeden -typ. Während die Voraussetzungen bei einem Neubau optimal berücksichtigt werden können und sich auch die Mitmachquote von Seiten der Mieter beim Mieterstrom auf einem sehr guten Niveau bewegt, stellt sich die Situation bei Bestandsgebäuden deutlich schwieriger dar. Aktivitäten in Richtung Mieterstrom oder E-Mobilität erfolgen sinnvollerweise im Zusammenhang mit baulichen Sanierungsmaßnahmen, die wiederum längerfristigen Zyklen unterworfen sind. Erfahrungsgemäß stehen auch die Mieter in Bestandsgebäuden dem solaren Strom vom „eigenen“ Dach nicht so aufgeschlossen gegenüber, wie es wünschenswert wäre.

Mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) kommt nun wieder etwas Bewegung in die Sache. So wird über das sogenannte Lieferkettenmodell endlich Klarheit darüber geschaffen, dass der Mieterstromzuschlag nicht verloren geht, wenn der Strom von einem Dritten geliefert wird und nicht direkt vom Anlagenbetreiber. Damit können nun auch Energiedienstleister vom Anlagenbetreiber mit der Strombelieferung von Letztverbrauchern rechtssicher beauftragt werden. Darüber hinaus kommt zukünftig der Quartiersansatz zum Tragen. Das heißt, die Solaranlage muss nicht mehr auf dem Dach des Mietshauses

installiert werden, um die Letztverbraucher mit Strom zu versorgen. Es reicht, wenn das Gebäude mit der Solaranlage im Quartier steht und die zu versorgenden Häuser mit Stromleitungen verbunden sind, ohne dass öffentliche Netze genutzt werden.

Die Wirtschaftlichkeit von Mieterstrommodellen soll zukünftig durch die Anhebung des Mieterstromzuschlags gewährleistet werden. Für Solaranlagen bis zu einer installierten Leistung von 10 Kilowatt wird der anzulegende Wert zukünftig 3,79 Cent pro Kilowattstunde sein, bis 40 Kilowatt 3,52 Cent pro Kilowattstunde und bis 750 Kilowatt 2,37 Cent pro Kilowattstunde betragen.

Über einen Entschließungsantrag soll zudem eine Ausnahmeregel erarbeitet werden, nach der Wohnungsunternehmen ihre erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer nicht verlieren, wenn sie Mieterstrom über Solaranlagen auf ihren Gebäuden erzeugen und veräußern. Davon erwartet insbesondere die Wohnungswirtschaft eine deutlich stärkere Aktivierung ihrer Mitgliedsunternehmen.

Bürokratische Hürden in der Umsetzung von Mieterstrommodellen bleiben hingegen weiterhin bestehen, vor allem für kleine Mehrfamilienhäuser. Auch die finanzielle Gleichstellung von Mieterstrom und Eigenstrom wurde in der EEG-Novelle nicht berücksichtigt. Damit bleiben einige regulatorische Baustellen offen, die, auch im Hinblick auf die Zunahme der E-Mobilität, zukünftig nachgebessert werden müssen.

Tom Janneck
Leiter des Projektes
„Verbraucher in der Energiewende“