

Sonne für alle

Bisher haben vor allem Hauseigentümer von den Fördermitteln für erneuerbare Energien profitiert. Neue Regelungen machen nun den Bau von Solaranlagen auf Mehrfamilienhäusern attraktiver – davon sollen auch die Mieter etwas haben

VON LARS KLAASSEN

Die „Charlotte am Campus“ macht vor, wie die Energiewende in Deutschland künftig deutlich vorankommen könnte. Das 2016 fertiggestellte Neubauprojekt in Berlin-Adlershof umfasst in mehreren zwei- bis sechsgeschossigen Gebäuden 121 Wohnungen. Auf den Dachflächen von insgesamt 1875 Quadratmetern hat die Charlottenburger Bau-genossenschaft in Kooperation mit der Berliner Energieagentur eine Photovoltaik-Anlage (PV) installiert. Der Jahresertrag liegt bei 58 Megawattstunden (MWh). 71 Haushalte haben sich dafür entschieden, den damit erzeugten Strom kostengünstig zu beziehen. Damit sollen im Vergleich zur herkömmlichen Stromerzeugung jährlich 48 Tonnen CO₂-Ausstoß vermieden werden.

Etwa 1,4 Millionen Mieter in Deutschland könnten bald günstigen Solarstrom beziehen

Eigenheimbesitzer, die sich mit Solarstrom selbst versorgen, gibt es bereits viele. Mehrgeschossige Mietshäuser, in denen Strom erzeugt und gleich genutzt wird, sind hingegen selten. Über ein paar Dutzend Pilotprojekte geht der Bestand bisher nicht hinaus. Das kann sich bald ändern. Nach erfolgreicher Notifizierung durch die EU tritt das vom Deutschen Bundestag beschlossene Photovoltaik-Mieterstromgesetz rückwirkend zum 25. Juli 2017 in Kraft. Es soll dazu beitragen, dass die Energiewende auch in den Städten effektiver umgesetzt wird. Dadurch können auch Mieter von Kostenvorteilen der erneuerbaren Energien profitieren.

In den 20 größten deutschen Städten gibt es ein Potenzial von bis zu 33 000 Photovoltaik-Anlagen, allein auf Gebäude bezogen, die mehr als 13 Wohneinheiten umfassen. Etwa 1,4 Millionen Mieter könnten damit preiswerten Solarstrom beziehen. Das sind die zentralen Ergebnisse einer Potenzialanalyse für solaren Mieterstrom, die der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Deutsche Mieterbund (DMB), der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW-Solar) und der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands (eaD) vor Kurzem in Berlin vorgestellt haben. Vermietern, die mit einer PV-Anlage Solarstrom erzeugen und diesen an ihre Mieter weitergeben, waren bislang enge Grenzen gesetzt. Mit dem neuen Gesetz ist der Spielraum nun größer geworden.

Für Vermieter war das Mieterstrom-Modell bisher nicht attraktiv genug, vor allem wegen der Kosten für den Betrieb der Anlage, für den Vertrieb und die Abrechnung. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Solarstroms vom Hausdach zu erhöhen, garantiert das neue Mieterstromgesetz den Betreibern von PV-Mieterstromanlagen nun einen Zuschlag von bis zu 3,8 Cent pro Kilowattstunde. Die Höhe des Zuschusses hängt von der Größe der Anlage und dem aktuellen EEG-Einspeisetarif ab. Förderfähige Anlagen sind jedoch auf eine maxima-



Solarsiedlung in Köln-Bocklemünd: Die Wohngebäude aus den Sechzigerjahren wurden umfassend modernisiert und erzeugen jetzt Energie.

FOTO: IMAGO

le Leistung von 100 Kilowatt Peak (kWp) begrenzt. Die jährliche Steigerung des Mieterstroms in Deutschland wurde auf eine Leistung von 500 Megawatt Peak (MWp) gedeckelt, um zu verhindern, dass die Kosten für die Förderung aus dem Ruder laufen.

Auch ein Höchstpreis für PV-Mieterstrom wurde vom Gesetzgeber festgelegt. Er muss mindestens zehn Prozent unter dem am jeweiligen Ort geltenden Grundversorgungstarif liegen. „Mit Mieterstrom können sich Mieter erstmals aktiv und ganz bewusst für saubere Energie, für Umwelt- und Klimaschutz entscheiden“, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. „Der Erfolg wird aber im Wesentlichen von der Attraktivität des Strompreises abhängen. Die vorhandenen Potenziale können nur dann ausgeschöpft werden, wenn Mieterstrom deutliche Kostenvorteile mit sich bringt.“ Den Mietern steht frei, das Angebot anzunehmen. Bei den meisten wird der Blick aufs Geld entscheiden. Der Grundversorgungstarif ist auf dem Strommarkt in der Regel nicht der günstigste. Vermieter können die vom Gesetzgeber festgelegte Grenze aber auch unterschreiten.

Wie viele Projekte zu welchen Endverbraucherpreisen realisiert werden, wird

sich daran entscheiden, inwiefern sich die Investitionen für die Vermieter rechnen.

„Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich. Um das Potenzial voll auszuschöpfen, müssen aber noch Hemmnisse aus dem Weg geräumt werden“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden

gravierend steuerlich benachteiligt.“ Denn: Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. „Das Gewerbesteuerrecht“, so Gedaschko, „muss hier dringend angepasst werden.“

Trotz dieser Hürden „geht es jetzt endlich los mit dem Mieterstrom“, zeigt sich Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des BSW-Solar, überzeugt. Stark gesunkene

Preise für Photovoltaik-Anlagen und das neue Mieterstromgesetz der Bundesregierung machten dies möglich. „Wir beobachten am Markt eine stark wachsende Zahl an Akteuren, die aus den Startlöchern kommen und Mieterstromprojekte umsetzen wollen“, sagt Körnig. Während einerseits der Strombedarf weiterhin deutlich wachse, beispielsweise durch die Elektromobilität, seien die Kosten für Installation und Betrieb einer PV-Anlage deutlich gesunken.

Insbesondere kleinere Wohnungsbauunternehmen, die kein energiewirtschaftliches Know-how mitbringen, sollten sich erfahrene Partner für Mieterstromprojekte ins Boot holen. Das könnten etwa die Stadtwerke sein. Die Vermieter kennen die Verbrauchsdaten ihrer Mieter nicht, „sie sollten aber möglichst passgenaue Anlagen bauen, damit sich solch ein Vorhaben auch rechnet“, sagt Michael Geißler, Vorstandsvorsitzender des eaD. Verbrauchen zum Beispiel die Mieter mehr Strom, als auf dem Dach produziert wird, muss der Vermieter die Lücke auf dem Energiemarkt schließen und Strom einkaufen. Das senkt die Rendite oder kann am Ende sogar das Geschäftsmodell kaputt machen.

Mieterstrom

Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der von Solaranlagen auf einem Mietshaus erzeugt und direkt von den Hausbewohnern verbraucht wird. Der Vorteil: Die Energie muss nicht eingespeist werden und entlastet so die Stromnetze. So entfallen auch Kosten wie Netzentgelte oder die Stromsteuer. Für die Vermieter fallen allerdings viele Kosten an, zum Beispiel für die Abrechnung, den Vertrieb oder Messungen. Bisher haben sich Mieterstrommodelle daher kaum durchgesetzt. Das in diesem Sommer verabschiede-

te Mieterstromgesetz soll das ändern. Eine Förderung von bis zu 3,8 Cent pro Kilowattstunde macht das Modell für Vermieter attraktiver und auch für Mieter günstiger. Der von den Mietern nicht verbrauchte Strom wird ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet. Die neue Mieterstrom-Förderung ist im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2017) verankert. Das Bundeswirtschaftsministerium rechnet damit, dass bis zu 3,8 Millionen Wohnungen mit Mieterstrom versorgt werden können. LK

Ofen aus

Wer für Reparaturen in der Küche zahlen muss

Die Rollen in der Küche sind in deutschen Mietwohnungen ganz unterschiedlich verteilt. Wer welche Arbeiten übernehmen muss, regelt nämlich der Mietvertrag. In manchen Fällen vermieten Eigentümer eine leere Wohnung, in anderen Fällen ist die Küche dabei.

Ist die Küche Bestandteil des Mietvertrages, ist der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich. Gehen etwa Elektrogeräte kaputt, muss er sie reparieren lassen oder durch neue Geräte ersetzen. Dabei kommt es immer auf den Standard an, den der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses vorgefunden hat. Gab es beim Einzug in die Wohnung zum Beispiel nur einfache Herdplatten, kann der Mieter, wenn das Gerät ausgetauscht werden muss, kein Induktionsfeld verlangen.

Kleine Reparaturen kann der Eigentümer auf den Mieter abwälzen

Reparaturen oder Neuanschaffungen können für Eigentümer teuer werden. Mancher Vermieter überlegt daher, wie er Ausgaben vermeiden kann. So fand sich in einem Mietvertrag folgende Formulierung: „Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese gilt als nicht mitvermietet, sie wird dem Mieter lediglich kostenlos überlassen. Sofern die Geräte defekt werden, kann sie der Mieter auf eigene Kosten reparieren lassen. Oder den Vermieter zur Entfernung der Geräte bitten. In keinem Fall ist der Vermieter zur Reparatur dieser Geräte verpflichtet.“ In diesem Fall, der vor Gericht landete, konnte der Mieter den Vermieter dennoch zur Kasse bitten, als die Spülmaschine defekt war: Die Richter sahen in der Klausel eine Umgehung des Gesetzes.

Wer als Vermieter nicht in die Haftung geraten will, sollte die Geräte entweder aus der Küche entfernen, dem Mieter schenken oder sie verkaufen. Auch sollte er darauf achten, dass er eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag vereinbart. „Den Mieter trifft dann die Pflicht, die Kosten für Reparaturen solcher Gegenstände zu übernehmen, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff unterliegen“, erläutert die Münchner Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kathrin Gerber. Allerdings ist eine solche Klausel nur dann wirksam, wenn sie eine Obergrenze für die einzelne Reparatur enthält, die bei etwa 125 Euro liegt, sowie eine jährliche Obergrenze für die Gesamtbelastung des Mieters vorsieht. Diese liegt in der Regel bei circa acht Prozent der Jahresnettokaltmiete.

Wenn der Mieter die mitgemieteten Geräte unsachgemäß behandelt oder sie mutwillig beschädigt, muss er für die Reparatur aufkommen. Hat er die Einbauküche selbst eingebaut oder sie von seinem Vormieter übernommen, ist die Küche nicht Teil der vermieteten Wohnung. Dann fallen alle Instandhaltungen in den Verantwortungsbereich des Mieters. ANDREA NASEMANN