

Mieterstrom und die neue „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ Chancen und Herausforderungen bei der Nutzung von PV Strom im Mehrfamilienhaus



Energiegipfel Isny

Dr. Alexander Conreder

EnBW immo+

17. März 2024

Unsere Vision der Mission immo+

Die vernetzte Energiewelt auch für das Mehrfamilienhaus



Photovoltaik & Mieterstrom



E-Mobilität



Wärme



Energietarife



Energie-Management



Unsere Vision der Mission immo+

Die vernetzte Energiewelt auch für das Mehrfamilienhaus



Unsere Vision der Mission immo+

Die vernetzte Energiewelt auch für das Mehrfamilienhaus



1

Warum ist die Nutzung des PV Stroms durch die Bewohner so wichtig?

Photovoltaik Dachanlagen mit hoher Relevanz zur Erreichung der Klimaziele in Deutschland

Status Quo Dach-Photovoltaik

-  ~59 GW 
 - 06/2022 wurden **ca. 2,2 Mio.** Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach (Alle) mit einer Leistung von **ca. 59 GW** verbaut.
-  ~48 TWh 
 - bei einer Stromerzeugungsmenge von in Summe **ca. 48 TWh** (in 2021)
-  10% 
 - Dies entspricht **ca. 10%** des Gesamt-Stromverbrauchs in Deutschland (484 TWh in 2022 laut BDEW)

Ausbauziel Dach-Photovoltaik bis 2030

-  ~120 GW 
 - Steigerung des gesamten PV Zubaus von aktuell 7 GW auf **22 GW pro Jahr, wobei 50% auf Dächern** erfolgen soll. Gesamtausbauziel Photovoltaik liegt bei 2015 GW (Photovoltaik-Strategie des BMWK von Mai 2023)
-  ~11 GW/Jahr 

Bei Neubeuten (inkl. Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen) als auch **bei grundlegenden Dachsanierungen** muss in BW bereits eine Solaranlage (PV oder Thermie) installiert werden.

Zu installieren sind entsprechende Mindestgrößen, die über verschiedene Verfahren festgelegt werden können, z.B. bei einer überbauten Grundstücksfläche von 150 m² muss die Leistung bei mindestens 9 kWp betragen (ca. 90 m²).

Die Finanzierung und Installation können durch den Eigentümer selbst oder auch durch Dritte erfolgen („Dachpachtmodelle“, Mietkauf“). Ebenfalls sind auch Ausgleichflächen möglich, z.B. wenn auf dem Dach keine Installationsmöglichkeit besteht.

Für ganz Deutschland gilt ab dem 01.01.2025 eine Solarpflicht für Wohngebäude bei Neubau und bei umfassenden Sanierungen, die dann als neues Mindestmaß gelten wird. Seit 2023 gilt bereits eine Solarpflicht für alle Nicht-Wohngebäude.



Praxisleitfaden zur Photovoltaik-Pflicht

 Ein Ratgeber für Ihre solare Zukunft

GEMEINSAM
ANPACKEN
KLIMANEUTRAL
2040


Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Aktueller Rechtsrahmen in BW bildet das §23KlimaG BW mit der entsprechenden PVPf-VO

Warum eine Nutzung nur für eine Wärmepumpe allein wenig Sinn macht: Jahreszeitliche Asynchronität



Stuttgart, 18.00 Uhr (Sommer)



Stuttgart, 18.00 Uhr (Winter)

PV-Eigenerzeugung und Wärmebedarf

Exemplarische Beispielrechnung – Wärmedeckungsgrad



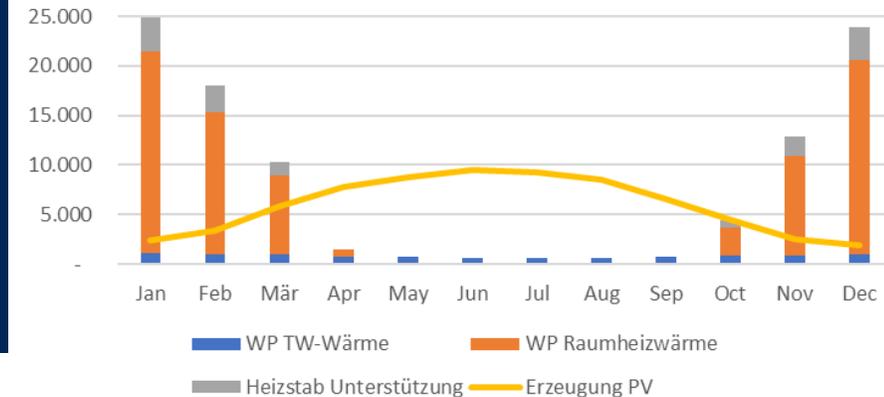
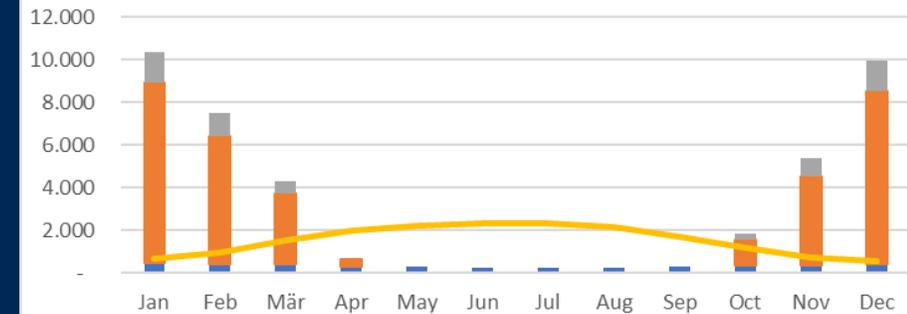
Objekt 1

18 % des Wärmestrombedarf können über die PV-Anlage gedeckt werden. Ohne weitere Nutzung des PV-Stroms würden rund 10.000 kWh ins Netz eingespeist werden.



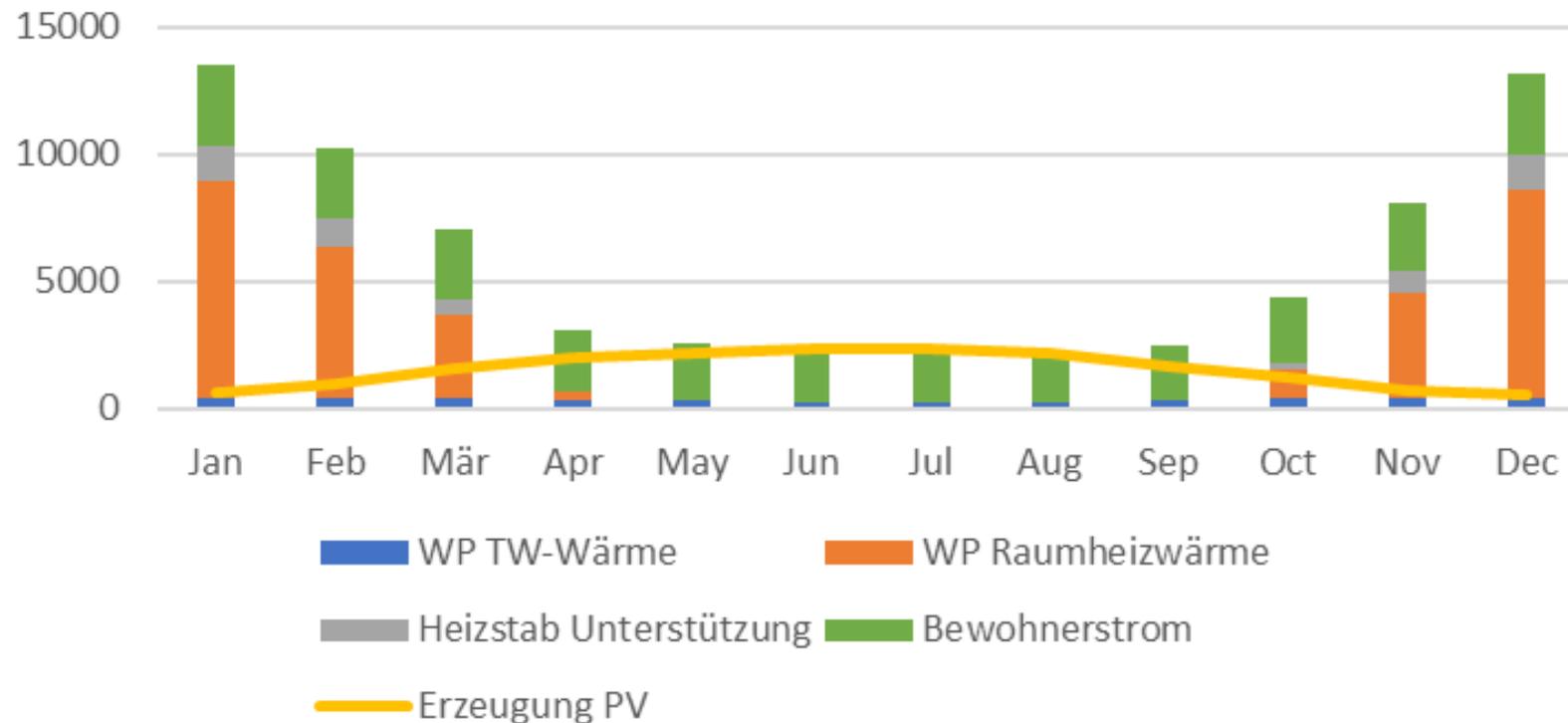
Objekt 2

25% des Wärmestrombedarf können über die PV-Anlage gedeckt werden. Ohne weitere Nutzung des PV-Stroms würden rund 45.000 kWh ins Netz eingespeist werden



Mieterstrom ermöglicht eine hohe Eigennutzung von Photovoltaikstrom mit besserer Wirtschaftlichkeit

Solarer Deckungsgrad Wärmestrom und Bewohnerstrom



Nutzung des erzeugten PV-Stroms für Mieterstrom ermöglicht beste Wirtschaftlichkeit (auf dem Papier)



2

Wie funktioniert die Abrechnung von „Bewohnerstrom“ bisher?

Was versteht man unter Mieterstrom?



- **Historische bedingte Begrifflichkeit** (Bewohner*innen – Eigentumsverhältnis keine Rolle).
- ist **Strom**, der in Solaranlagen auf dem **Dach eines Wohngebäudes** (MFH) erzeugt und an Letztverbraucher*innen (insbesondere Mieter*innen) in diesem Gebäude oder in Wohngebäuden und Nebenanlagen im **unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ohne Netzdurchleitung** geliefert wird.
- nicht verbrauchter Strom, wird ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet. Benötigter Reststrom wird via örtlicher VNB bezogen.



Mieter- Strom

Grundzüge



Abgaben/Umlagen,
Erhalt von Zulagen/Vergütungen

- **Entfall von** Netzentgelte, netzseitige **Umlagen** (EEG, KWK, etc.), Stromsteuer und Konzessionsabgabe
- Für den **Direktverbrauch** erhält der Anlagenbetreiber eine **Förderung** für jede Kilowattstunde Mieterstrom, den sogenannten Mieterstromzuschlag (nur PV)
- Für den **teilausgespeisten Strom** erhält der Betreiber der Anlage eine **Vergütung (EEG)**

EnBW Angebote: Photovoltaik & Mieterstrom

PV only zur Volleinspeisung

- Kauf der Anlage
- inkl. Konzeption, Planung und Bau
- Optional Monitoring und Service
- Optional Direktvermarktung (ab 100 kW relevant)

Mieterstrom-Abrechnung

Self-Service

- Ab 2 WEH
- Keine besonderen Start-Kosten für das Aufsetzen der Abrechnung
- Bereitstellung eines Web-Tools (StromLux) zur Selbstabrechnung
- Telefonsupport ist zubuchbar

Mieterstrom-Abrechnung

Full-Service

- Ab 100 WEH
- Einmalige Kosten zum Aufsetzen der Abrechnung
- Gesamtübernahme der Abrechnung, inkl. Zahlungsverfolgung und Mahnung
- Neuvertragsabschluss/ Kündigungen inkl. Ansteuerung MSB übernimmt EnBW

Volleinspeisung

Teileinspeisung & Direktverbrauch

StromLux – die clevere Mieterstrom-Lösung ab 2 Wohneinheiten

Mit der Marke StromLux ermöglichen wir auch Bewohnern und Eigentümern kleinerer Liegenschaften mit geringerem energiewirtschaftlichen Know-how den Zugang zu günstigem PV-Strom.

Klassische Angebote für Mieterstrom sind oftmals verbunden mit hohen Set-up-Kosten sowie einem großen Wissensbedarf bezüglich der Abwicklung und des Managements von Preisrisiken. Durch Self Service, Check-Listen und Anleitungen bieten wir Ihnen in Kombination mit unseren modularen Service-Paketen die Möglichkeit, Ihr Mieterstromprojekt auch in kleinen Liegenschaften ab zwei Wohneinheiten kostengünstig umzusetzen. Neben der Abrechnung versorgen wir Sie auf Wunsch auch mit ergänzenden Tarifen für die Bewohner oder den Reststrom und kümmern uns bei Bedarf um Installation und Betrieb der PV-Anlage bis hin zur Direktvermarktung für größere Anlagen.



Fallstricke in der Praxis

Hohe regulatorische Anforderungen und wirtschaftliche Risiken

- **Komplexe Umsetzung der Rolle „Energieförderung“ in Verträgen und Abwicklung:** Hohen Auflagen und rechtlichen Besonderheiten, die in Verträgen, Kundenschreiben und in den IT-Systemen umgesetzt werden müssen (Relevanz von Skaleneffekten)
 - **Messung und Abrechnung inhaltlich und monetär** herausfordernd
 - **Stromkennzeichnungsthematik** (auf Rechnungen)
 - **Verbraucherschutz** für Stromlieferverträge
 - **Lieferantenwechsel** ohne Erreichbarkeit über „Mako“
 - ...
- **Wirtschaftliche Risiken** im Kontext Stromeinkauf für Reststrommengen, Eigennutzungsgrad, jährlichen Erzeugungsschwankungen sowie Mitmachquote



3

Was bringt die Gemeinschaftliche
Gebäudeversorgung (ca. ab 01.4.) neues?

Das neue Modell der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung



Merkmale

- Anlagenbetreiber ist kein Vollversorgungs-Energielieferant im Sinne des EnWG
- Anlagenbetreiber kann eine WEG, der Bestandshalter oder ein Dritter sein
- Funktioniert parallel zum Energieliefervertrag der Bewohner
- Vertragliches regelt ein WEG Beschluss bzw. ein Gebäudeversorgungsvertrag
- Zur Verteilung des PV-Stroms auf die Teilnehmenden wird im Vertrag ein entsprechender Verteilungsschlüssel festgelegt

Vorteile

- Mehr Freiheiten in Abrechnung, z.B. als gesonderte Abrechnung analog einer Heizkostenabrechnung
- Keine Preis- oder Reststromrisiken bei der Beschaffung, da kein Vollversorgungsvertrag
- Kein Bedarf einer Preisanpassung oder Strommix-Kennzeichnung gemäß EnWG
- Geringer Aufwand bei Abschluss/Kündigung/Leerstand im Vergleich zum Mieterstrom (Zähler verbleiben in der automatisierten Markt-kommunikation der Netzbetreiber)
- Preislich für Bewohner sehr attraktiv, da keine Vermischung mit Kosten des Reststroms

Nachteile

- Keine gesonderte Förderung „Mieterstromzuschlag“
- Durch die 15-minütige Bilanzierung statt einer Jahres-Bilanzierung – wie zumindest aktuell noch im Mieterstrom-modell möglich – ist der Eigennutzungsgrad des PV-Stroms geringer
- Keine zusätzliche Rendite-Chance durch Weiterverkauf Reststrom
- Zwei Abrechnungen – ggf. zwei Grundgebühren

4

Synergien zur e-Mobilität und was war nun das mit dem §14a?

Synergien zur e-Mobilität und §14a im Kontext der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung bzw. Mieterstrom

Synergien der Abrechnung von emob und PV-Stromnutzung im MfH

- Stammdatenhaltung muss nur in einem System erfolgen
- Leerstände/Änderungen von Stammdaten müssen nur einmal erfolgen
- Synergien bei Regelprüfungen und Monitoring



Besondere Vorteile der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

- Abrechnung von e-Mobilität und Gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung kann in einem Dokument erfolgen analog einer Betriebskostenabrechnung
- Nutzung von reduzierten Ladestromtarifen und Wärmestromtarifen ist möglich
- Netznutzungsentgelt-Reduktion (§14a) kann prozentual, und nicht nur pauschal abgerechnet werden



Energiewende einfach machen. Mit EnBW immo+

- Strom-, Gas- und Wärme-Tarife – alles aus einer Hand
- Servicepakete für die Wohnungswirtschaft (u.a. Leerstandsmanagement, Wunschabrechnung, Sammelablesung & Kundenportal)
- Individuelle Ladelösungen für E-Mobilität
- Photovoltaik und Mieterstrom-Modelle
- Direkte Abrechnung mit Bewohnern inkl. Leerstandshandling
- IoT-Plattform u.a. zur Erfassung und Auswertung von Messdaten

EnBW AG in Zahlen



Anzahl Kunden
ca. 5,5 Mio.



Leistung aus Erneuerbaren
5.100 MW



Ladepunkte im HyperNetz
ca. 500.000

Vielen Dank

A thick, horizontal orange bar with rounded ends, positioned to the left of the contact information.

Dr. Alexander Conreder
Leitung Mission immo+

EnBW
Energie Baden-Württemberg AG
Schelmenwasenstraße 15
70567 Stuttgart

a.conreder@enbw.com

Einfach und transparent – Self-Service-Abrechnung mit StromLux

- Besuchen Sie unseren Online-Konfigurator unter der URL www.stromlux.enbw.com und starten Sie Ihre Analyse.
- Sie haben bereits eine Anlagenplanung? Dann können Sie die entsprechenden Daten direkt eingeben. Falls Ihnen noch kein Angebot vorliegt, können Sie anhand einiger Gebäude-daten eine erste Erzeugungsprognose erstellen lassen.
- Nach der Eingabe der typischen Verbraucher im Haus und Ihrer Teilnehmer-Prognose wird die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf Volleinspeisung, Mieterstrom und Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung verglichen.
- Sie wählen das für Sie relevante Service-Paket und Abrechnungsmodell und fordern anschließend Ihr unverbindliches StromLux-Angebot an. Auf Wunsch erhalten Sie zusätzlich ein Angebot für PV-Anlage, Reststrom und Messkonzept.
- Ihre Anlage steht kurz vor der Inbetriebnahme? Dann ist es an der Zeit, Ihre Anlage im StromLux-Portal zu registrieren.
- Zähler, Tarif sowie Rechnungsdaten werden dabei im Rahmen eines simplen Schritt-für-Schritt-Prozess erfasst.
- Danach können Sie mit dem Vertrieb Ihres PV-Stroms starten. Entsprechende Vorlagen finden Sie im StromLux-Portal.
- Sie haben einen Kunden gewonnen? Dann legen Sie diesen im StromLux-Portal an und lassen diesem eine Vertragsbestätigung inkl. Angabe der Abschlagshöhe zukommen.
- Einmal im Jahr erstellen Sie auf Basis der Messwerte und der erhaltenen Abschlagszahlungen im StromLux-Portal Ihr rechtskonformes Abrechnungsblatt. Im Rahmen unseres Service-Pakets „Basis“ senden Sie dieses Blatt selbst an Ihren Kunden und kontrollieren den Zahlungseingang.
- Für die Umsetzung typischer Kundenfälle – sei es eine Preisanpassung oder ein Ein- bzw. Auszug – haben Sie die Möglichkeit, über das StromLux-Portal direkt entsprechende Workflows zu starten.

