

# MIETERSTROM IM GEWERBE

In Gewerbe-Mieterstromprojekten wird Strom aus einer PV-Anlage ohne Nutzung des öffentlichen Netzes direkt an die ortsansässigen Unternehmen in einem Gebäude oder auch in einem größeren Gebäudekomplex geliefert. Hohe Eigenverbrauchsquoten und solare Deckungsgrade bieten Anlagenbetreibern wirtschaftliche Attraktivität und Mietparteien günstigen Strom. Im Gegensatz zur sog. Eigenversorgung, bei welcher der Gebäudenutzer als PV-Anlagenbetreiber gleichzeitig auch der alleinige Stromverbraucher ist, empfiehlt es sich im Falle von Mieterstromprojekten, einen Dienstleister zu beauftragen, um die planerischen und energiewirtschaftlichen Anforderungen von der Konzeptionierung des Messkonzepts über die Reststrombeschaffung bis hin zur Abrechnung professionell zu erfüllen.

Zur Umsetzung gewerblicher Mieterstromprojekte kommen verschiedene Varianten in Frage:

## REINER MIETERSTROM

Unterhält der Gebäudeeigentümer in seiner Liegenschaft keine eigenen großen Stromverbraucher und ergibt sich der Stromverbrauch hauptsächlich oder ausschließlich aus den Aktivitäten der gewerblichen Mieter, bietet sich ein reines Mieterstrommodell an. Hierbei haben alle Mieter die Möglichkeit, einen Stromliefervertrag mit dem Gebäudeeigentümer bzw. dem von ihm beauftragten Dienstleister abzuschließen. Die Stromlieferung umfasst dabei nicht nur den lokal erzeugten Solarstrom, sondern auch den zur Vollversorgung benötigten Reststrom.

Für gewerbliche Mieterstromanlagen, die ab Mai 2024 in Betrieb genommen werden, kann der Anlagenbetreiber erstmals auch den Mieterstromzuschlag in Anspruch nehmen, der bislang Anlagen auf Wohngebäuden vorbehalten war. Mit dem Zuschlag fördert der Gesetzgeber jede Kilowattstunde Solarstrom, welche direkt im Gebäude geliefert wird, mit derzeit ca. 1,7–2,6 Cent.

## MÖGLICHE MODELLE:

- **Dachpachtmodell** (siehe Infoblatt 4)
- **Lieferkettenmodell:** Der Gebäudeeigentümer investiert selbst in eine PV-Anlage und übernimmt deren Betrieb. Ein Mieterstromanbieter kauft ihm den vor Ort verbrauchten Solarstrom ab, kombiniert diesen mit Reststrom aus dem öffentlichen Netz und übernimmt hierbei alle energiewirtschaftlichen Pflichten. Die interessierten Gewerbetreibenden schließen einen Stromvertrag mit dem Mieterstromanbieter und werden von diesem rund um die Uhr mit Strom versorgt (Vollversorgung).
- **Eigenständige Umsetzung:** Der Gebäudeeigentümer investiert selbst in die PV-Anlage und betreibt diese auch. Anders als im Lieferkettenmodell übernimmt er zudem vollumfänglich die Rolle des Stromlieferanten. Um die damit einhergehende Aufgabenlast zu reduzieren, kann ein Dienstleister eingeschaltet werden, der im Hintergrund Prozessbausteine übernimmt und/oder eine Software zur energiewirtschaftlichen Abwicklung bereitstellt.



© Stadt Kassel; Quelle: Adobe Stock; Foto: mauvries

## EIGENVERSORGUNG + MIETERSTROM

Verfügt der Gebäudeeigentümer hingegen über eigene große Stromverbraucher, kommt ein kombiniertes Eigenversorgungs-Mieterstrommodell in Frage. Hierbei wird das Messkonzept so aufgebaut, dass der erzeugte Solarstrom vorrangig den eigenen Verbrauchseinrichtungen zugutekommt und Überschüsse für das Mieterstrommodell genutzt werden. Diese Variante wird entweder im Rahmen des Lieferkettenmodells oder der eigenständigen Umsetzung realisiert.

## GEMEINSCHAFTLICHE GEBÄUDEVERSORGUNG

Mit dem „Solarpaket I“, das im Mai 2024 in Kraft tritt, wird erstmals das neue Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ins Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) aufgenommen. Hiermit sollen Anlagenbetreiber die Möglichkeit bekommen – anders als im Mieterstrommodell – ausschließlich Solarstrom zu liefern, während jeder Letztverbraucher für seine Reststrombeschaffung selbst verantwortlich bleibt (Teilversorgung statt Vollversorgung). Die Modalitäten müssen in einem sog. „Gebäudestromnutzungsvertrag“ zwischen Anlagenbetreiber und Stromabnehmer festgehalten werden. Zum regulären Stromlieferanten wird der Anlagenbetreiber hierdurch allerdings nicht, was bürokratische Erleichterungen mit sich bringt. Voraussetzung für die Umsetzung ist, dass Zähler mit registrierender Leistungsmessung (RLM) oder intelligente Messsysteme (iMSys) installiert werden. Solar- und Reststromanteil werden vom beauftragten Messstellenbetreiber berechnet und an den Netzbetreiber und die involvierten Stromlieferanten kommuniziert.

Typische Anwendungsfälle könnten daher einerseits Projekte sein, in denen Letztverbraucher aufgrund ihrer hohen Verbräuche ohnehin RLM-Zähler nutzen müssen (über 100.000 kWh/Jahr je Letztverbraucher), und andererseits kleinere Projekte mit wenigen Stromzählern, sofern künftig günstigere iMSys verfügbar sein sollten.

### QUICK-CHECK ZU IHREM MIETERSTROM-PROJEKT

- Verfügt Ihre Liegenschaft über eine möglichst große, statisch geeignete und weitgehende unverschattete Dachfläche?
- Wie viele Netzanschlüsse gibt es auf Ihrem Gelände? Gibt es z.B. eine zentrale Trafo-Station oder hat jedes Gebäude einen eigenen Zugang zum öffentlichen Netz? Nur Parteien am selben Netzanschluss wie die PV-Anlage können partizipieren. Je weniger Anschlusspunkte es gibt, desto einfacher ist i.d.R. die Umsetzung eines Mieterstromprojekts.
- Ist das Verhältnis aus Direktverbrauch und Autarkiegrad ausgewogen? Aufschluss darüber kann Ihnen z.B. der Simulationsbericht eines Solar-Installateurs oder Mieterstrom-Dienstleisters geben. Dabei gilt:
  - Je höher der Direktverbrauch, desto rentabler der PV-Anlagenbetrieb.
  - Je höher der Autarkiegrad, desto geringer und stabiler die Stromkosten für die Gebäudenutzer.