

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

76. Jahrgang

02 / 2023

Zinswende  
und Folgen für  
die Wohnungs-  
wirtschaft

Seite 62

## Thema des Monats

**10**

Der Deutsche Bauherrenpreis:  
hohe Qualität zu tragbaren Kosten

**22**

Regenerative Energieträger  
und clevere Mobilitätslösungen

**66**

Bilanz- und Steuerwissen:  
Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten



TDM STROM ERZEUGEN – IN EIGENREGIE ODER MIT PARTNERN

# Die facettenreichen Wege zu günstigem Mieterstrom

Stark gestiegene Kosten für Strom und Gas – das beschäftigt aktuell Vermieter und Mieter mit Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens. Immer mehr Vermieter prüfen nun, wie sie vor Ort regenerative Energie erzeugen und die Kosten erschwinglich halten können. Mieterstrom könnte dabei helfen.

Von Holger Hartwig

**D**as Konzept, das hinter dem Mieterstrom-Modell steckt, ist einfach: Es wird eigenständig Energie erzeugt, sei es in Blockheizkraftwerken oder vor allem durch Photovoltaik (PV)-Anlagen, die auf den Dächern oder an

Hauswänden der Immobilien installiert werden. Strom wird aus Sonnenenergie gewonnen, der dann direkt an die Mieterinnen und Mieter gegeben und für die Haustechnik genutzt wird. Unternehmen, die sich bereits mit Mieterstrom beschäftigen, stellen jedoch schnell die Komplexität dieses Themas fest: Die Herausforderungen reichen von gesetzlichen Vorgaben über technische Lösungen bis hin zum Abschluss von neuen Verträgen mit tagesaktueller Verbrauchsabrechnung. Viele Wege führen mittlerweile zum Ziel – sei es eine Lösung komplett in Eigenregie, die Einbindung einzelner Expertenfirmen oder die vollständige Abgabe des Mieterstrom-Modells an einen spezialisierten Partner.

## Kölner GAG setzt auf eigene Marke

Bereits seit vielen Jahren hat sich die GAG Immobilien AG mit Mieterstrom beschäftigt. Als Ergebnis steht heute die Eigenmarke Veedel Energie, die von einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, der GAG Servicegesellschaft mbH, verantwortet wird. Gestartet ist das Projekt mit Energie, die in modernen



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig 3c  
HAMBURG/LEER

Blockheizkraftwerken erzeugt wurde. Dabei versorgen die kleinen Kraftwerke und die sie ergänzenden Gas-Brennwertkessel Wohnungen zunächst mit Wärme. Als „Abfallprodukt“ fällt in den Anlagen aber auch Strom an, der kostengünstig an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben wird. Der Vorteil aus Sicht der GAG dabei: Durch die hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung der Systeme mit einem Wirkungsgrad von bis zu 95 % geht kaum Energie verloren.

## Verstärkter Einsatz von Solarstrom

Nach den guten Erfahrungen setzt die GAG nun verstärkt auf die Kraft der Sonne, die mittels PV-Anlagen in Strom umgewandelt wird. Für beide Varianten gilt: Wird einmal mehr Strom benötigt, als vor Ort produziert werden kann, wird ausschließlich zertifizierter Ökostrom zugekauft. Einen Meilenstein hat die GAG bei dem aus der Sonne gewonnenen Strom Ende 2022 erreicht: Mit der Fertigstellung eines Neubausvorhabens im Stadtteil Kalk inklusive der Installation von PV-Anlagen auf dem Dach konnte beim klimafreundlichen Mieterstrom aus Sonnenenergie eine Gesamtleistung von 1.000 kWp erreicht werden. 46 solcher Anlagen sind zwischenzeitlich für Veedel Energie auf GAG-Dächern in ganz Köln installiert und die produzierte Jahresstrommenge reicht aus, um mit einem Elektro-Pkw 150-mal die Erde zu umrunden. Der Erfolg und die Akzeptanz bei den Mietern lassen die GAG ihren Kurs nach eigener Darstellung konsequent weitergehen. Durch Neubau- und Modernisierungs-

projekte sowie den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Bestandsdächern wird das Mieterstromangebot kontinuierlich erweitert. So startet 2023 ein Pilotprojekt im Waldbadviertel im Kölner Stadtteil Ostheim. In der Ende 2017 fertiggestellten Siedlung mit rund 540 Wohnungen beginnt der Rollout von PV-Anlagen auf den Bestandsdächern. Ein weiteres Projekt ist im Stadtteil Poll geplant. Das GAG-Ziel ist definiert: Jedes Jahr sollen Anlagen mit einer Gesamtleistung von mehr als 1.000 kWp auf Bestandsdächern installiert werden.

Bereits jetzt sprechen die Zahlen eine eindeutige Sprache. Mittlerweile ist Mieterstrom bei etwa 4.000 Wohnungen an fast 40 GAG-Standorten verfügbar und wird von fast 2.500 Haushalten genutzt. Alle 181 PV-Anlagen zusammen haben eine Gesamtleistung von rund 2,6 MWp, womit die GAG schon heute zu den größten Solarstromproduzenten in Köln gehört.

### Bei Altanlagen steht Umstellung bevor

Neben den neueren PV-Anlagen hat die GAG bereits seit mehreren Jahren 135 Photovoltaikanlagen zur umweltschonenden Stromproduktion mit großen Kollektoren auf den Dächern ihrer Gebäude verteilt. Bisher wird dieser Strom allerdings noch ins Netz eingespeist. Das wird sich laut GAG voraussichtlich ändern. In den kommenden Jahren wird die Laufzeit von 20 Jahren überschritten, sodass überlegt wird, wie auch dieser Solarstrom direkt an die Mieter abgegeben werden kann.

### Kostenvorteil für Mieter im Fokus

Es ist aber nicht nur das gute ökologische Gewissen, mit dem die GAG und ihre Veedel Energie punkten, sondern auch ein spürbarer Kostenvorteil für deren Mieter. Der Grundtarif für den Mieterstrom liegt nach GAG-Angaben immer 10 bis 20 % unter dem Grundversorgertarif anderer Anbieter. Ganz nebenbei >



Mieterstrom aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Immobilien – hier in der Kanebäckersiedlung im Kölner Stadtteil Humboldt/Gremberg – liegen bei steigenden Kosten für Energie im Trend. In den meisten Wohnungsunternehmen werden aktuell die Möglichkeiten der Realisierung geprüft



INTERVIEW MIT DR. ERNESTO GARNIER

## „Wer jetzt Zeit verliert, muss am Ende mit höheren Kosten kämpfen“



Die Einhundert Energie GmbH aus Köln realisiert mittlerweile für 80 Immobilien-eigentümer und an etwa 550 Objekten Mieterstrommodelle. Geschäftsführer Dr. Ernesto Garnier spricht über das Modell, Hintergründe und Herausforderungen.

### Die Energiewende und steigende Preise für Strom und Gas sind in aller Munde. Laufen Ihnen Wohnungsunternehmen aktuell die Bude ein?

Ja, das stellen wir fest. Die Nachfrage steigt, vor allem auch aus dem Bereich der Genossenschaften. Solarer Mieterstrom rückt bei der Frage der Dekarbonisierung von Immobilien und beim aktuellen Gas- und Stromkostenanstieg sowie mit Blick auf die damit verbundene Zahlungsfähigkeit der Kunden bei der Kaltmiete in den Fokus. **Was macht diese Energiegewinnung und -nutzung für Vermieter und Mieter interessant?**

Der Strom ist komplett grün, die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Immobilie wird verbessert und dank des Wegfalls von Netzentgelten und Umlagen ist der Strom auch preiswerter gegenüber anderen Angeboten. Zudem schafft unser Modell eine totale Transparenz über den Verbrauch. Strombezieher können jederzeit dank der Smart-Meter-Technik und der eigens entwickelten Software digital abfragen, was sie verbrauchen und so Einsparpotenziale erkennen. Was mir noch wichtig ist: Unser Konzept sieht ein Objekt als Einheit, sodass Strom auch durch die gesamte Haustechnik genutzt werden kann, etwa von Wärmepumpen und E-Ladesäulen.

### Welche Herangehensweise empfehlen Sie interessierten Unternehmen?

Essenziell ist das grundsätzliche Ziel, das verfolgt wird: Geht es vorrangig um die Energiewende mit Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Gebäudebilanz und um das Senken der Preise oder geht es gar um ein neues Geschäftsfeld? Als

nächstes sollte jedes Unternehmen für sich klären, wie sein Kompetenzprofil bei diesem Thema aussieht und wo es sinnvoll ist, sich Kompetenzen durch Partnerschaften einzukaufen. Ich kann so viel sagen: Dezentrale Mieterstrommodelle sind mit Blick auf Technik, Planung, Software, Zukauf von Strom und Kundenbetreuung sehr komplex. Deshalb stellen wir fest, dass selbst die großen börsennotierten Akteure in der Wohnungswirtschaft tendenziell auf Profis in diesem Bereich setzen.

### Sie verdienen mit Mieterstrom-Lösungen Geld, in dem Sie den auf Dächern anderer Hauseigentümer erzeugten Strom vermarkten. Warum sollte ein Unternehmen Dachflächen zum Geldverdienen überlassen?

Selbstverständlich lässt sich mit Mieterstrom vom Hausdach Geld verdienen, aber es ist ein Volumengeschäft. Um wirtschaftlich erfolgreich zu sein, brauche ich neben der Fachexpertise eine vierstellige Anzahl an Immobilien und eine fünfstelligen Endkundenzahl. Erst dann rechnet sich das Konzept aufgrund überschaubarer Margen wirklich. Jedes Unternehmen muss für sich entscheiden, was der beste Weg ist. Ich meine: Für die meisten Wohnungsunternehmen ist es eine enorme Herausforderung, die klimaneutrale Stromversorgung als Geschäftsmodell intern aufzubauen. Für eine funktionierende, finanzierbare und sinnvolle Dekarbonisierung der eigenen Immobilien mit Kostenvorteilen für die Mieter muss man nicht alles selbst lösen.

### Wie sieht es mit dem Investitionsrisiko für das Wohnungsunternehmen aus?

Das gesamte wirtschaftliche Risiko beim Mieterstrom liegt auf unserer Seite. Wir investieren in PV-Anlagen mit dem Ziel, für die Mieter den günstigsten Strompreis mit einem Rundum-Service anzubieten, der alle mit dem Mieterstrom zusammenhängenden Themen abdeckt. Grundsätzlich

arbeiten wir dabei mit sehr langfristigen Vereinbarungen, die beiden Seiten Sicherheit geben.

### Wer profitiert wirtschaftlich von der CO<sub>2</sub>-Einsparung?

Dieser Vorteil verbleibt in unseren vertraglichen Regelungen beim Eigentümer.

### Gibt es auch Projekte, wo Sie abraten zu investieren?

Ja, durchaus. Auch für uns kommt es auf eine fundierte Herangehensweise mit Blick auf die Größe und Möglichkeiten des Portfolios an. Unsere Kunden sind primär Unternehmen mit mindestens 1.000 Wohneinheiten im Bestand, sodass ein hohes Potenzial vorhanden ist. Für Einzelobjekte ist das Konzept eher nicht geeignet. Auch wir können da nicht zaubern. Eines steht für mich fest: Vermieter ganz allgemein, also auch die Wohnungsunternehmen, die sich jetzt nicht mit der CO<sub>2</sub>-Bilanz ihrer Immobilien und neuen Modellen beschäftigen, verlieren wichtige Zeit und werden am Ende um so mehr mit höheren Kosten zu kämpfen haben. Denn bei der CO<sub>2</sub>-Bepreisung stehen wir erst am Anfang. **Damit das Konzept aufgeht, sind Mieter notwendig, die ihre bestehenden Versorgerverträge kündigen und auf Ihren Mieterstrom setzen. Wie sind Ihre Erfahrungen?**

Sehr positiv. Etwa 55 % der Mieter in Häusern, die wir mit Mieterstrom versorgen, schließen mit uns Lieferverträge. Bei Neubauten liegt die Zahl tendenziell noch höher. In diesem Zusammenhang ist mir wichtig zu betonen, dass wir bei der Kundengewinnung immer in Abstimmung mit dem Eigentümer vorgehen und auf eine sehr seriöse Mieteransprache achten. Und: Grundsätzlich besteht auch bei Mieterstrom-Modellen ein jährliches Kündigungsrecht.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig.

können sich auch die Vorteile für die Umwelt sehen lassen: Die regenerative Sonnenenergie sorgt Jahr für Jahr für eine signifikante CO<sub>2</sub>-Einsparung, die noch gesteigert wird durch den Zukauf von Ökostrom. Mit Blick auf die anstehende CO<sub>2</sub>-Emissionsbepreisung durch den Gesetzgeber und die damit einhergehenden zusätzlichen Kosten ein weiterer Aspekt für die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

### Genossenschaft realisiert Contracting-Modell

Während in Köln bereits seit einigen Jahren mit eigenproduzierter Energie Erfahrungen gesammelt wurden, stehen viele Genossenschaften und kommunale Unternehmen noch am Anfang ihrer Überlegungen. Vor allem für Vermieter mit kleineren Beständen sind Angebote von Firmen, die sich auf Mieterstrom spezialisiert haben, eine prüffähige Alternative, weil beispielsweise Know-how in diesem neuen Geschäftsfeld fehlt. Für sie kann sich ein sogenanntes Contractor-Modell anbieten, bei dem ein Vertragspartner auf den Dächern PV-Anlagen finanziert, installiert und vermarktet.

Erfahrungen mit dieser Lösung sammelt beispielsweise die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG. In diesem Jahr werden auf den Häusern der Hannoveraner Genossenschaft PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von fast 400 kWp im Mieterstrommodell gemeinsam mit der Einhundert Energie GmbH aus Köln realisiert. Jahr für Jahr werden künftig dadurch 250 t CO<sub>2</sub> eingespart.

Für die Genossenschaft hat ein weiterer Aspekt nach eigener Darstellung eine große Rolle gespielt: Mit Hilfe eines digitalen Stromzählers können mieterindividuelle Verbrauchsdaten tagesaktuell auf einer Online-Plattform eingesehen werden. Durch diese transparenten Angaben kann der persönliche Stromverbrauch optimiert werden. Die monatliche Abrechnung erfolgt in

Echtzeit – damit entfallen die üblichen Abschläge und Mieter zahlen nur das, was sie pro Monat tatsächlich verbrauchen. Christian Petersohn, Vorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, sagt zu der Partnerschaft: „Einhundert konnte sich schnell in die Planungen unserer Sanierungsarbeiten einklinken. Wir haben keinen zusätzli-

## „Wir ermöglichen unseren Mietern günstige Strompreise und tun gleichzeitig Gutes für die Umwelt.“

Christian Petersohn  
Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG

chen Aufwand, ermöglichen unseren Mietern günstige Strompreise und tun gleichzeitig Gutes für die Umwelt.“

### Rheinwohnungsbau agiert mit Doppelstrategie

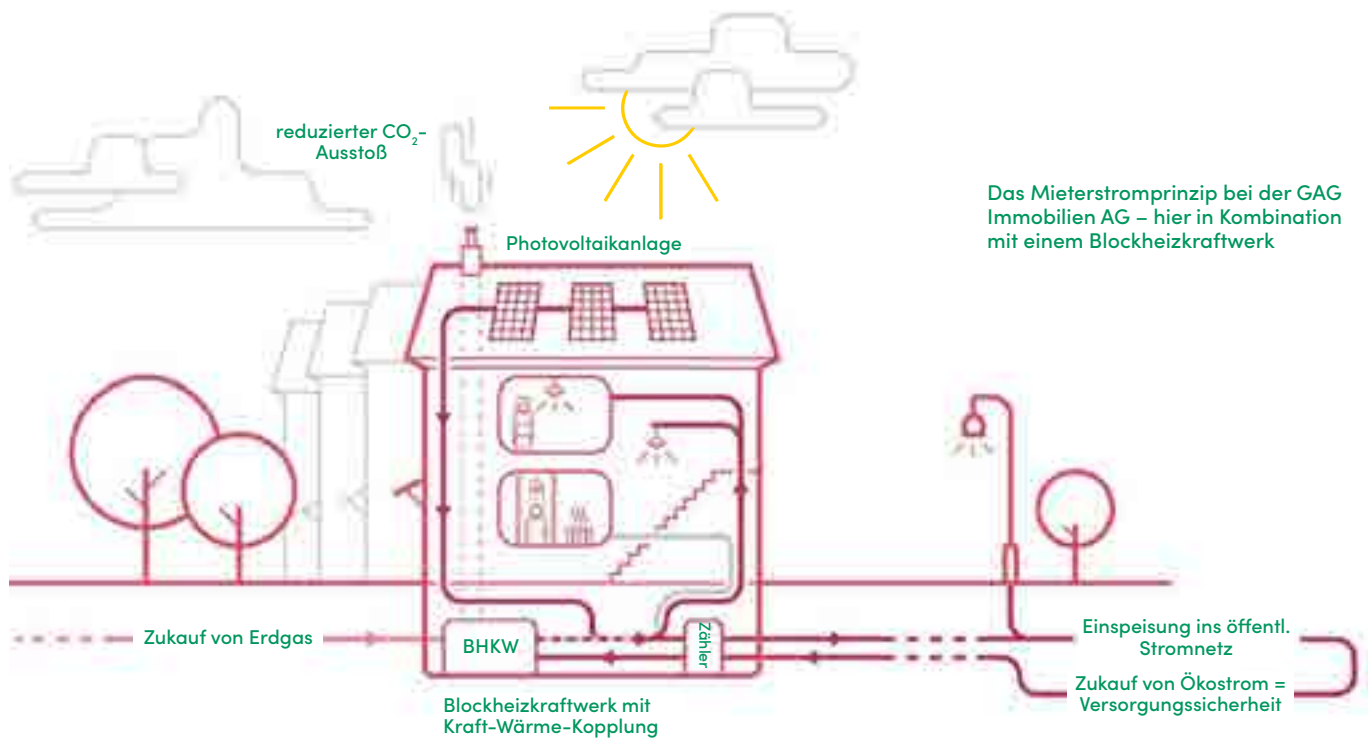
Eine Doppelstrategie beim Mieterstrom verfolgt hingegen die Rheinwohnungsbau GmbH aus Düsseldorf. In den Beständen wird ein Mieterstrommodell sowohl komplett in Eigenregie realisiert als auch mit einem Partner. Bevor erste Projekte angegangen wurden, hat das Unternehmen seinen Immobilienbestand hinsichtlich der Möglichkeiten zur Produktion von solarem Strom auf und an den Häusern geprüft. Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck: „Wir sehen für uns eine Chance darin, Strom dort zu produzieren, wo er auch verbraucht wird. Das wirkt sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz unserer Gebäude aus und passt damit zu unserer Klima-gesamtstrategie.“ Wenn alle Häuser, bei denen es sinnvoll ist, belegt seien, dann „führt das bei unserem gesamten Bestand zu einem Rückgang der CO<sub>2</sub>-Belastung um 12,5 %“.

### Über 1.000 Wohnungen werden solar versorgt

Lediglich 40 Immobilien seien für solaren Mieterstrom ungeeignet, weil beispielsweise auf einem Hochhaus mit vielen Einheiten zu wenig Dachfläche bereitsteht, bei allen übrigen seien die Prüfungen und Planungen zügig vorangetrieben worden. „Auf 39 Gebäuden sind die Anlagen bereits installiert, bei 85 ist der Bau freigegeben und bei weiteren 43 sind wir in der finalen Prüfung“, freut sich Hummelsbeck. Insgesamt werde im ersten Schritt mindestens für gut 1.000 Wohnungen Mieterstrom durch PV-Anlagen produziert. „Allein mit den Solarmodulflächen in Düsseldorf werden wir 75 % der Kapazitäten realisieren, die beispielsweise 2021 in Nordrhein-Westfalen >



Die Kölner GAG nutzt moderne Heizanlagen, die mittels Kraft-Wärme-Kopplung sowohl Wärme als auch Strom erzeugen, der auch direkt an die Mieter abgegeben wird



insgesamt geschaffen wurden“, verdeutlicht Hummelsbeck die Größenordnung. Er hofft, dass 2023 alle Anlagen in Betrieb gehen. „Durch bekannte Lieferkettenprobleme mussten wir unser Ziel, 2022 alles fertig zu haben, nach hinten verschieben.“

### Mehr Transparenz bei günstigem Preis

Beim Betrieb der Anlagen agiert die Rheinwohnungsbau zweigleisig. „Bei den Objekten in Düsseldorf haben wir uns für eine Zusammenarbeit mit der Kölner Einhundert Energie GmbH entschieden. Sie pachtet von uns die Dachflächen, trägt das gesamte wirtschaftliche Risiko und übernimmt den laufenden Betrieb, die gesamte Ansprache der Mieter, die Vertragsgestaltung, Abwicklung und Abrechnung mit unseren Mietern“, erläutert der Geschäftsführer.



Durch die Installation von Smart-Meter-Technik für mobile Endgeräte wird bei vielen Mieterstrommodellen dem Stromnutzer eine tägliche Kontrolle des Verbrauchs aufgezeigt

Nachdem erste Projekte bereits realisiert seien, stellt er fest: „Die Partnerschaft hat vom ersten Tag an gut funktioniert. Es wird schnell und zielorientiert mit voll digitalisierten Prozessen agiert, die für unsere Mieter neben einem günstigen Preis auch eine jederzeit verfügbare Transparenz des Verbrauchs und der Kosten ermöglicht.“ Hummelsbeck freut sich, dass sich bis jetzt im Schnitt vier von fünf Mieter für den Bezug des Stroms vom eigenen Hausdach entschieden haben. Für ihn ist diese Quote keine Überraschung, weil „der Strom vom eigenen Dach eine hohe Preisstabilität zu tendenziell günstigeren Preisen bietet“.

In Duisburg hingegen werde man an ersten Objekten den solaren Mieterstrom komplett in Eigenverantwortung umsetzen. „Uns ist es wichtig, auch eigene Erfahrungen zu sammeln und zu lernen.“ Der Geschäftsführer erwartet, dass „die meisten Vermieter durch Markt und Gesetzgebung in Zukunft in die Rolle des Verkäufers von Energie gedrängt werden“. Dieser Bereich werde sich zu einem der wesentlichen Geschäftsprozesse eines Vermieters im Zuge der vorgegebenen klimafreundlichen Energie- und Wärmeversorgung entwickeln, ist er überzeugt. Mit den Erfahrungen, die man jetzt sammle, haben die Unternehmen dann die Chance, auch eigenständig und unabhängig Lösungen anzubieten.

### Gesetzgeber muss nachbessern

Bei allen Bemühungen, die die Rheinwohnungsbau mit Blick auf Mieterstrom und Dekarbonisierung des Wohnungsbestands unternimmt, kommt es für Hummelsbeck auch darauf an, dass der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen vereinfacht. Ein Aspekt ist dabei die Möglichkeit, eine lokale Stromerzeugung aus



Photovoltaik mit der lokalen Wärmeerzeugung zu erlauben. „Diese Kombination, die so bisher gesetzlich verwehrt ist, ist für mich ein elementarer Baustein, um Gebäude zu dekarbonisieren und sich nicht auf Maßnahmen Dritter zu verlassen.“ Er ist überzeugt, dass die geforderte weitgehende Klimaneutralität einer Immobilie nur so weit erreichbar ist, „wie es die Vorkette des erzeugten Stroms ermöglicht“. Vor diesem Hintergrund spielen die Installation von PV-Anlagen und die Verwertung des erzeugten Stroms eine wichtige Rolle. In einem Schreiben an das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz in Berlin habe er dieses auch entsprechend deutlich gemacht. Darin schreibt er: „Es ist daher erforderlich, Photovoltaikkonzepte zu fördern, die eine Nutzung des erzeugten Stroms vor Ort vorsehen. Das schließt die Nutzung in der Wärme ebenso ein wie die Versorgung von Mietern oder Bereitstellung von Ladestrom für E-Mobilität. Weder eine allgemeine PV-Pflicht für den Gebäudesektor noch eine erhöhte Vergütung für die PV-Volleinspeisung setzen diese klaren Anreize. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss ein hoher Eigenverbrauch incentiviert werden, durch Förderung der Nutzung des erzeugten Stroms in den Bereichen Wärme-/Kälteversorgung, Elektromobilität und Mieterstrom.“

#### Forderung: Mehr Vorteile für Mieter

Statt einer PV-Pflicht für Gebäude und einer erhöhten Förderung der Volleinspeisung müssten sektorenübergreifende und zukunftsfähige Energieversorgungskonzepte etabliert werden, „bei denen auch die Mieter an den Vorteilen der CO<sub>2</sub>-freien und preiswerten lokalen Energieversorgung partizipieren.“ Es sei egal, ob der preiswert lokal erzeugte PV-Strom



Vogelperspektive: Bei der Rheinwohnungsbaubau aus Düsseldorf wurde der gesamte Bestand auf Möglichkeiten der solaren Stromerzeugung überprüft. Gemeinsam mit einem Contractor und in Eigenregie werden nun kontinuierlich im Bestand PV-Anlagen installiert

für die Verwendung in der Wärme- oder Stromversorgung eingesetzt werde, denn er ermöglicht es insgesamt, die Energiekosten für Mieter zu senken. Für Vermieter könnten sich neue Geschäftsmodelle ergeben. Hummelsbeck: „Dafür müssen bürokratische Hürden wie die Meldepflichten im Rahmen der Stromsteuer, abgebaut und die technischen Anforderungen an Messkonzepte durch zum Beispiel virtuelle Summenzähler-Messkonzepte vereinfacht werden. Erst wenn hier gehandelt wird, kann sich das wirtschaftliche Potenzial der dezentralen Energieversorgung voll entfalten.“ Für Hummelsbeck steht fest: Die Immobilienwirtschaft ist bereit, neue Konzepte einer klimaneutralen, dezentralen Energie- und Wärmeerzeugung und -verwendung zu entwickeln – wenn die Rahmenbedingungen verbessert werden. —

Wohngebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

 **BAU 2023**

Wir sehen uns auf der  
**BAU 2023** in München!  
Stand 333, Halle A2

  
**ALHO**  
MODULARE GEBÄUDE