

## Drei Gründe, warum Immobilienentwickler Mieterstrom in Projekte integrieren sollten

Nach Einführung des gleichnamigen Fördergesetzes Mitte 2017 hat der Begriff „Mieterstrom“ zunehmend Popularität erlangt. Selbsterklärend ist er jedoch nicht. Mieterstrom bedeutet: Strom wird vor Ort auf oder in Mehrparteiengebäuden erzeugt und zu großen Teil von den Nutzern der Immobilie direkt verbraucht. Die Nutzer können sowohl private Haushalte als auch Unternehmen sein. Der Strom stammt dabei aus einer Photovoltaikanlage und/oder aus einem Blockheizkraftwerk.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Mieter werden zu Teilnehmern der Energiewende und profitieren von günstigen Stromtarifen. Immobilieneigentümer werten ihre Immobilie mit einer Photovoltaik-Anlage [PV-Anlage] auf und verdienen am Stromerlös mit. Für Projektentwickler jedoch ist Mieterstrom auf den ersten Blick mit zusätzlichem Aufwand, Kosten und einer hohen Komplexität verbunden.

Der Schein trügt. Auch für Entwickler, die Immobilienprojekte nach Bauabschluss an Investoren oder WEGs übergeben, gibt es mindestens drei gute Gründe für Mieterstrom.

### 1. Senkung der Baukosten

Die lokale Stromerzeugung im Rahmen von Mieterstrom kann in Teilen auf die Primärenergiebilanz des Gebäudes angerechnet werden. Dies erleichtert die Erreichung der Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung [EnEV]. Im Umkehrschluss können Projektentwickler an anderer Stelle erwägen, ihre Ausgaben für Energieeffizienz zu reduzieren. Zum Beispiel durch einen Umstieg auf elektrische Heiztechnik ohne zentrale Warmwasserversorgung.

➔ Der Clou: EINHUNDERT Energie bietet die Umsetzung von Mieterstrom mit PV-Anlage und digitaler Zählertechnik nach dem Contracting-Prinzip an – also inklusive der Finanzierung. So können Entwickler dank Mieterstrom-Contracting unter dem Strich die Baukosten reduzieren.

Mit dem künftigen Gebäudeenergiegesetz wird die Anrechenbarkeit von Mieterstrom voraussichtlich nochmals deutlich ausgeweitet [siehe Referentenentwurf GEG]. Übrigens: Die laufende Analyse der Primärenergiebilanz für Immobilien in Echtzeit ist Bestandteil der digitalen Mieterstromplattform von EINHUNDERT.

### 2. Zugang zum KfW 40 Plus-Standard

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW] stellt Förderungen zum energieeffizienten Bauen bereit. Ziel der KfW ist, Entwickler dazu zu motivieren, Gebäude mit möglichst niedrigem Primärenergieverbrauch zu planen. Besonders stark gefördert wird dabei der KfW 40 Plus-Standard – bis zu €15.000 pro Wohneinheit sind verfügbar.

Um KfW 40 Plus zu erfüllen, muss die Primärenergiebilanz nicht nur 60% unter dem eines Referenzgebäudes liegen; zusätzlich muss vor Ort nachhaltig Strom erzeugt und überwiegend im Gebäude genutzt werden. Für Mehrparteienhäuser heißt das im Klartext: Mieterstrom, meistens mit Photovoltaik.

Ein Rechenbeispiel: Bei 20 Wohneinheiten beläuft sich der Zuschuss der KfW für 40 Plus auf €300.000, das sind €100.000 mehr als beim Standard 40. Die dafür erforderlichen Investitionen rentieren sich für Entwickler in der Regel deutlich. Erst recht, wenn für die PV-Anlage und

Messtechnik das Contracting-Angebot von EINHUNDERT in Anspruch genommen wird. Der Großteil der Investition fällt beim Entwickler nicht an – die Förderung fließt dennoch.

### 3. Steigerung des Projektwerts und der Vermarktbarkeit

Besonders im Segment der mittleren und gehobenen Eigentumswohnungen geht der Trend klar zu Mehrwertdiensten. Entwickler binden E-Mobilität, Car-Sharing, Quartiers-Apps, Smart Home und weitere Innovationen in ihre Projekte ein. Die Bereitstellung von sauberer lokaler Energie ist ein logischer nächster Schritt. Dank 100.live-App haben die Bewohner ihren Verbrauch immer im Blick und zahlen monatlich exakt, was sie verbraucht haben. So fügt sich die Lösung von EINHUNDERT Energie nahtlos in Immobilienprojekte ein, die auf digitalaffine Käufer zielen. Auch Micro-Living-Konzepte und Serviced Apartment-Projekte profitieren besonders – hier kann der künftige Immobilienbetreiber mit sauberer Energie und einer vergünstigten Warmmiete punkten.

Noch Fragen? Anmerkungen? Melden Sie sich gern bei mir!

Laura Kirst, Kuratorin Marke & Kommunikation.

Seit fast der ersten Stunde des Unternehmens, findet die studierte Psychologin die richtigen Worte für die Kommunikation rund um EINHUNDERT Energie.

[l.kirst@einhundert-energie.de](mailto:l.kirst@einhundert-energie.de)

