

Energie / Brand-Schallschutz

## Mieterstrom erleichtert Erfüllung der Energieeinsparverordnung und rechnet sich auch für Vermieter. Polarstern-Mitgründer Henle erklärt wie

Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen ist im ersten Quartal im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stark gestiegen. Bei Mehrfamilienhäusern lag das Plus bei fast 24 Prozent. Bei Wohnungen in Wohnheimen haben sich die Genehmigungen sogar mehr als verdoppelt (plus 147 Prozent\*). Mit Ausnahme von Flüchtlingsunterkünften unterliegen all diese Wohnungen den verschärften Energieeffizienzregeln (EnEV). Das erklärt die derzeit starke Nachfrage nach neuen Wegen, mit denen die energetischen Auflagen wirtschaftlich sinnvoll erfüllt werden können. Zumal viele Experten beklagen, dass typische Maßnahmen in diesem Bereich teuer sind und lange Amortisationszeiten haben. Der Ökoenergieversorger Polarstern sieht besonders für Mehrparteiengebäude große Chancen in Mieterstrommodellen. „Sie erleichtern es, die EnEV-Kriterien zu erfüllen und rechnen sich gleichzeitig wirtschaftlich für die Immobilienbesitzer“, sagt Florian Henle, Mitgründer von Polarstern. Letztlich sei Mieterstrom für Immobilienbesitzer genauso wie für Mieter interessant. Während sich den einen Vorteile in der Finanzierung energetischer Maßnahmen böten, Stichwort KfW-Förderung, und sie zudem Renditen aus dem Mieterstromangebot erhielten, sanken die Mietnebenkosten für die anderen. In Zeiten steigender Wohnkosten sei Mieterstrom damit indirekt auch ein Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum.



Strompreisbremse für Mieter -  
Rendite für Immobilienbesitzer  
- Wertsteigerung für Immobilien  
mit selbstgemachter Energie

### Mieterstrom senkt die Investitionen in energetische Maßnahmen

Grundsätzlich haben Immobilienbesitzer mehrere Möglichkeiten, die EnEV-Kriterien zu erfüllen, indem sie beispielsweise die Qualität der Gebäudedämmung verbessern, die Energieversorgung auf erneuerbare Beine stellen und auf eine effiziente Technik zum Heizen und Erzeugen von Warmwasser achten. Letztlich geht es um die Senkung der so genannten Transmissionswärmeverluste und des Primärenergiebedarfs. „Weil viele theoretisch mögliche Maßnahmen wie zum Beispiel eine zusätzliche Gebäudedämmung oder Lüftungsanlagen in der Praxis durch falsches Nutzerverhalten oft nicht den erhofften Effekt haben, ergänzen sie Immobilienbesitzer und Bauherren bevorzugt mit Maßnahmen der eigenen Energieerzeugung vor Ort“, weiß Dr. Hendrik Schlune, Geschäftsführer der GVD GmbH & Co. KG. Im Fall von Mehrparteiengebäuden gehörten dazu zunehmend auch Mieterstrommodelle. Geschickt umgesetzt hätten sie damit zugleich Chancen auf hohe KfW-Förderungen\*\*.

Strom- und Wärmekosten  
der Mieter sinken um rund  
fünf Prozent

### Vorteile Mieter

- Geringere Energiekosten
- Lokaler Energiebezug
- Einfacher Wechsel
- Strompreisbremse
- Sichere Versorgung

### Vorteile Vermieter

- Zusätzliche Renditen
- Steigender Immobilienwert
- Senkung Mietnebenkosten
- Zukunftsfähige Energieversorgung

„Mieterstrom wirkt dabei quasi wie ein Steigbügel“, erklärt Florian Henle. Um die hohen Anforderungen von KfW40 an den jährlichen Primärenergiebedarf zu erreichen, macht es Sinn, neben effizienter Heiztechnik und Dämmmaßnahmen auch vor Ort Strom zu erzeugen; bei KfW40 Plus ist das sogar eine Voraussetzung. „Die eigene Energieerzeugung vor Ort ist unumgänglich.“ Bei Mehrparteiengebäuden sind PV-Anlagen oder BHKWs besonders in Mieterstrommodellen wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Sie lassen die Strom- und Wärmekosten der Mieter um rund fünf Prozent sinken und Immobilienbesitzer erhalten eine Zusatzrendite, die im Fall von Blockheizkraftwerken bei mindestens zehn Prozent und bei PV-Anlagen bei etwa fünf Prozent liegt.

## Ausblick: Mieterstrommodelle der Zukunft

Derzeit wird im Rahmen des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz (NAPE) geprüft, wie sich EnEV und EEWärmeG vereinen lassen. Das EEWärmeG fordert, dass mindesten 15 Prozent der benötigten Wärme aus erneuerbaren Energien stammt. Soll dieser Anteil allein über eine Solarthermieanlage bereitgestellt werden, steht an warmen Sommertagen zu viel Wärme zur Verfügung, die nicht benötigt wird und die Lebensdauer der Solarthermieanlage verkürzt. Anders sieht das bei der Kombination von PV-Anlage und Wärmepumpe aus. Der durch die PV-Anlage überflüssig erzeugte Strom, also Strom der nicht zur Wärmeerzeugung benötigt wird, kann zur Stromversorgung des Gebäudes genutzt oder in das öffentliche Netz eingespeist werden. „Bei Mehrparteiengebäuden beispielsweise kann der überschüssige Strom in Mieterstromangeboten integriert werden. Damit lässt sich die im Gebäude nutzbare Sonnenenergie verdoppeln oder gar verdreifachen“, erklärt Dr. Hendrik Schlune. Über solche Mieterstrommodelle ließen sich auch größere PV-Anlagen wirtschaftlich umsetzen und der geforderte Anteil von 15 Prozent an erneuerbarer Energie im Wärmebedarf deutlich übertreffen.

Zusammen mit der GVD GmbH & Co. KG plant der Ökoenergieversorger Polarstern derzeit die Umsetzung eines solchen Konzepts bei einem neuen Passivhaus mit 59 Wohneinheiten im Münchner Norden. Hier erprobt Polarstern zugleich den Einsatz von Batteriespeichern, um den Autarkiegrad weiter zu erhöhen. Neben PV-Anlagen eignen sich gerade bei höheren Systemtemperaturen des Heizsystems auch BHKWs, um das EEWärmeG zu erfüllen und den erzeugten Strom in Mieterstromangeboten zu nutzen.

**Anna Zipse**

\* Hinweise:

\_ \* Hierzu zählen auch Flüchtlingsunterkünfte rein.  
 \_ \*\* KfW-Förderungen stellen gewisse energetische Ansprüche an die Gebäude. Werden sie erfüllt, erhalten Immobilienbesitzer und Bauherren einen zinsgünstigen Förderkredit und je nach Umfang und Wirkung der energetischen Maßnahmen auch einen Tilgungszuschuss. S. dazu auch im Polarstern Blog (<https://www.polarstern-energie.de/magazin/kfw-40-und-kfw-40-plus-das-foerderprogramm/>)

### Über Polarstern

Die Polarstern GmbH wurde im Sommer 2011 gegründet, um mit Energie die Welt zu verändern. Der unabhängige Ökoenergieversorger will die Menschen für einen bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit Energie begeistern. Er ermöglicht ihnen als erster Energieversorger in Deutschland einen sinnvollen Umstieg auf wirklich bessere Energie: Dazu gehört nicht nur Ökostrom aus 100 Prozent deutscher Wasserkraft, sondern auch Ökogas aus 100 Prozent organischen Reststoffen – vor allem letzteres ist bisher kaum erhältlich. Energie von Polarstern wird wirklich nachhaltig erzeugt, ist zu wirklich fairen Preisen erhältlich – und bewirkt wirklich eine Veränderung. Jeder Polarstern-Kunde unterstützt mit seinem Energiebezug ganz direkt den weltweiten Ausbau erneuerbarer Energien: einerseits investiert Polarstern je verbrauchter Kilowattstunde in konkrete Projekte in Europa, mit denen die Energiewende vorangetrieben wird (z.B. zur Steigerung der Energieeffizienz). Andererseits unterstützt Polarstern für jeden Kunden pro Jahr eine Familie in einem Entwicklungsland beim Bau ihrer eigenen Mikro-Biogasanlage. Das fördert dort nicht nur den Einstieg in die Energiewende „von unten“, sondern verbessert vor allem auch ganz konkret die Lebensqualität der Menschen. Wirklich Ökostrom und Wirklich Ökogas von Polarstern sind vom TÜV Nord zertifiziert; das Ökostromangebot trägt darüber hinaus das Grüner Strom Label. 2013, 2014 und 2015 erhielt Polarstern für sein Ökostromprodukt vom Magazin Ökotest die Auszeichnung „sehr gut“. Die Umweltorganisation Robin Wood empfiehlt Polarstern als einen von sechs Ökoenergieversorgern, die bundesweit aktiv sind. 2016 hat Polarstern als erster Energieversorger eine Gemeinwohlbilanz erstellt.

Mehr unter <https://www.polarstern-energie.de>

# SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

**ENTDECKEN**



**SCHLESWIG-HOLSTEIN  
ENTDECKEN,**

2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

[www.schleswig-holstein.sh/entdecken](http://www.schleswig-holstein.sh/entdecken)

