

Rentiert der Eigenverbrauch beim selbst produzierten Strom?

Von Thomas Ammann, dipl. Architekt FH, Ressortleiter Energie- und Bautechnik HEV Schweiz und Annekäthi Krebs, MLaw Juristin, Ressort Energie und Umwelt HEV Schweiz

Wer heute den selbst produzierten Strom ins Netz zurückspeisen muss, macht oftmals ein Verlustgeschäft. Selbst mit einer entrichteten Einmalvergütung bei der Erstellung der Anlage reichen 3 bis 8 Rappen nicht aus, eine Photovoltaikanlage rentabel zu betreiben. Das Ziel ist es, einen möglichst grossen Teil des selbst produzierten Stroms auch gleich selber nutzen zu können.

Der Eigenverbrauch wurde mit der Änderung des Energiegesetzes per 1. Januar 2014 ermöglicht. Seither kann der zeitgleich erzeugte Strom direkt im Gebäude genutzt werden. Vereinzelt Verteilnetzbetreiber (VNB), in den meisten Fällen sind dies die lokalen Elektrizitätswerke, haben zudem Hand geboten, dass auch innerhalb einer Mietliegenschaft die einzelnen Mieter den eigenen Strom beziehen konnten. Die Abrechnung der einzelnen Wohnungszähler läuft weiterhin über den VNB, welcher den gesamten genutzten Strom den Mietern in Rechnung stellt. Anschliessend vergütet der VNB dem Anlageneigentümer den Preis für den selbst produzierten Solarstrom, allenfalls abzüglich einer Dienstleistungspauschale. In neueren Gebäuden mit intelligenter Messeinrichtung können über dieses System unterschiedliche Tarife für den Solarstrom und den vom Netz bezogenen Strom abgerechnet werden. Dadurch ergibt sich auch für die Mieter ein Anreiz, den selbst produzierten Strom zu nutzen.

Dieses einfache Vorgehen hat sich unter dem Begriff «Praxismodell VNB» verbreitet. Nicht alle VNBs haben sich diesen neuen Möglichkeiten geöffnet und kooperative Lösungen angeboten. Aus diesem Grund hat der Bund mit der Revision des Energiegesetzes per Anfang 2018 noch einen drauf gesetzt und in Artikel 17 den *Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)* eingeführt. Zusammenschliessen können sich innerhalb einer Mietliegenschaft der Vermieter als Grundeigentümer mit seinen Mietern, mehrere Grundeigentümer von aneinandergrenzenden Grundstücken oder eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Zusammenschluss verfügt lediglich noch über einen einzigen Anschlusspunkt ans Stromnetz und somit auch nur noch über *einen* Stromzähler gegenüber dem VNB. Wie diese Zusammenschlüsse die internen Abrechnungen und Beschlussfassungen lösen, lassen Energiegesetz und Verordnung weitgehend offen. Einzig im Bereich der Miete und Pacht wurden weitere Klauseln zum Schutz von Mietern und Pächtern eingeführt.

Da der Strom gemäss Energieverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet werden muss, darf die Photovoltaikanlage nicht als wertvermehrende Investition in der Berechnung des Mietzinses berücksichtigt werden. Damit aus Miete und Stromverkauf kein unzulässiges Koppelungsgeschäft entsteht, hat der Bundesrat im neuen Artikel 6b der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vorgesehen, dass die Haushaltsstromkosten im ZEV als Nebenkosten abgerechnet werden dürfen. Mit diesem Schritt wird die gesamte Verrechnung der Solarstromkosten jedoch dem Mietrecht unterstellt. Dies wiederum setzt der möglichen Rendite einer Photovoltaikanlage enge Grenzen. Gemäss Bundesgericht darf die Rendite bei einem Mietobjekt, welches über Hypotheken finanziert ist, nicht höher liegen als einen halben

Prozentpunkt über dem Referenzzinssatz. Aktuell bedeutet dies, dass die Rendite maximal 2% betragen darf.

Was hier von den Gebäudeeigentümern erwartet wird, würde kein Anleger so hinnehmen. Die einzige Möglichkeit ist die Finanzierung über ein Contracting. Da diese von einem Drittinvestor getätigt wird, welcher seine finanziellen Mittel nicht über das Grundstück absichern kann, greift die Renditeobergrenze nicht. Eine goldene Nase wird sich aber auch ein Contractor nicht verdienen können. Gemäss Energieverordnung darf der für den Solarstrom verrechnete Preis pro kWh nicht höher ausfallen als derjenige, der für das extern bezogene Stromprodukt bezahlt wird. Bezieht der ZEV den Strom zu einem Preis von 20 Rp./kWh beim lokalen Elektrizitätswerk, darf auch der selbst produzierte Solarstrom maximal für 20 Rp./kWh weiterverkauft werden.

Erfahrungen zeigen, dass sich, je nach Grösse und Ertrag, Anlagen ab einem Eigenverbrauchsanteil von ca. 40% finanziell rechnen. Erhöht werden kann dieser Anteil bei einer Wärmepumpenheizung mittels thermischen Pufferspeicher, mit gezielter Warmwasseraufbereitung oder über einen separaten Batteriespeicher. All diese Massnahmen bedingen jedoch ebenfalls eine Investition und fliessen wieder in die Renditeberechnung mit ein. Nebst dem zusätzlichen Aufwand der Verrechnung des Haushaltstroms trägt der Grundeigentümer somit das finanzielle Risiko der Investition in die Photovoltaikanlage. Dies insbesondere dann, wenn bei bestehenden Mietverhältnissen nicht alle Mieter den selbsterzeugten Strom abnehmen wollen. In diesem Fall – im Gegensatz zur Neuvermietung – steht es den Mietern frei, ob sie die Solarenergie nutzen möchten oder nicht. Eine offene Kommunikation im Vorfeld ist entsprechend wichtig, um alle Mieter von den Vorteilen zu überzeugen.

Die Einführung eines ZEV im bestehenden Mietverhältnis ist sehr aufwendig und für den Vermieter mit finanziellen Risiken behaftet. Kommt dazu, dass der Vermieter gegenüber dem VNB für sämtliche Stromkosten haftet. Im Vergleich dazu ist, sofern der VNB mitmacht, die bisherige Form der Eigenverbrauchsgemeinschaft (Praxismodell VNB) bei gleichbleibendem Mieterschutz und administrativ deutlich kleinerem Aufwand für Mieter und Vermieter spannender. Es ist zu hoffen, dass die Möglichkeit, einen ZEV einzurichten zu können, den Druck auf die VNB erhöht und diese vermehrt das Praxismodell VNB anbieten.

Wer dennoch einen ZEV bilden möchte, findet im *Leitfaden zum Eigenverbrauch* (www.hev-schweiz.ch/wohnen/bauen/haustechnik-gebaeudetechnik/eigenverbrauch/) zusätzliche Regelungen und Vorschläge zu den von Gesetz und Verordnung offen gelassenen Punkten. Der HEV Schweiz und der Schweizerische Mieterverband haben darin einen Vorschlag für die Umsetzung des ZEVs bei einer vermieteten Liegenschaft mit einem Berechnungstool für die Gestehungskosten erarbeitet.

thomas.ammann@hev-schweiz.ch
anne.krebs@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch