



# Gemeinnützige als Energieversorger?

Dr. Wolfgang Amann  
Geschäftsführer IIBW  
Institut für Immobilien, Bauen  
und Wohnen GmbH



Aktuelle Reformen im Energierecht und bei der Wohnbauförderung scheinen geeignet, ein Ausrollen von Photovoltaik (PV) im geförderten großvolumigen Wohnbau möglich zu machen. Bisher waren geförderte Einspeisetarife die Treiber für den Ausbau des Sonnenstroms. Aktuell ist demgegenüber ein Strategiewechsel hin zu optimiertem Eigenverbrauch erkennbar. Eigenverbrauch bedeutet eine Senkung der vom Stromlieferanten bezogenen Energie und damit Kosteneinsparungen im Ausmaß des Bruttopreises, also inklusive Netzgebühren und Steuern.

## Forschungsprojekt „StromBIZ“

PV im großvolumigen Wohnbau war bisher nur mit OeMAG-Einspeisetarifen und bei sehr kleinen Anlagen für die Nutzung der allgemeinen Teile des Hauses wirtschaftlich darstellbar. Die Belieferung der einzelnen Wohnungen war so gut wie unmöglich. Im von der FFG geförderten Projekt „StromBIZ“ unter Federführung des IIBW und Beteiligung von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern sowie Rechtsexperten wurden alle möglichen Geschäftsmodelle zur wohnungsweisen Direktnutzung von PV-Strom nach ihrer rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit geprüft.

Nur sehr wenig blieb übrig, was nach bisher geltendem Recht möglich ist. Ohne Barrieren und mit attraktiven Amortisationszeiten kann schon bisher PV in Heimen installiert werden, nachdem diese – ähnlich wie Beherbergungsbetriebe – mit pauschalierten Nutzungsentgelten operieren. Bei anderen Geschäftsmodellen wurde nach Möglichkeiten gesucht, dass der Errichter und Betreiber der PV-Gemeinschaftsanlage nicht zum Stromlieferanten oder –händler wird, nachdem dies mit prohibitiven Auflagen verbunden ist.

Daran scheitert beispielsweise das Modell einer Stromgenossenschaft in einer an Wohnungsge-


nossenschaften angelegten Struktur. Übrig blieb die Verpachtung von Paneelen an die Bewohner mit völliger Übertragung der Verantwortlichkeit auf den Nutzer. Aber selbst bei diesem Modell bleiben schwerwiegende konsumentenschutzrechtliche Bedenken und damit ein hohes wirtschaftliches Risiko.

Im Gedankenaustausch mit Branchenvertretern und der E-Control wurde schließlich das Modell „Kaufmännisch-bilanzielle Weitergabe der PV-Erträge an Haushalte“ entwickelt, das bei geringsten möglichen Änderungen des rechtlichen Rahmens den gordischen Knoten zu durchschlagen vermag. Die Ergebnisse des Projekts „StromBIZ“ wurden von der Branche und der Regulierungsbehörde stark rezipiert und trugen zur jetzt in Umsetzung begriffenen Reform des Elektrizitätsrechts bei.

## Der neue § 16a EIWOG „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen“


Der neu geschaffene § 16a des Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz (EIWOG) ermöglicht die Errichtung von PV-Gemeinschaftsanlagen und die Zuordnung des Stroms zu den einzelnen Wohnungen. Diese werden in Zukunft auf der Rechnung ihres Stromlieferanten nicht nur die Summe der verbrauchten Energie finden, sondern auch den anteiligen Ertrag aus der PV-Anlage. Der weiterhin frei wählbare Stromlieferant kann dann nur noch die Differenz verrechnen.

Für die Verrechnung des Sonnenstroms sind verschiedene Geschäftsmodelle möglich. Die PV-Anlage kann vom Bauträger oder einer Gruppe von Bewohnern finanziert werden. Die Investitionskosten werden nach einem festzulegenden Schlüssel aufgeteilt. Im Gegenzug erhalten die Bewohner gratis Anteile des vor Ort erzeugten Sonnenstroms. Es ist aber auch möglich, dass ein Energieversorger das Dach pachtet, PV-Strom erzeugt und diesen




den Bewohnern des Hauses zum Kauf anbietet. Es ist absehbar, dass hier neue Verrechnungsmodelle mit innovativen Technologien entstehen werden. Blockchain ist in diesem Zusammenhang ein viel diskutierter Ansatz. Besonders spannend wird es, wenn zur Stromlieferung in die Wohnungen auch noch Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge hinzukommen.

### **Neuausrichtung der Wohnbauförderung begünstigt PV-Strom**



Die Wohnbauförderung der Länder war in der Vergangenheit einer der wichtigsten Treiber für Energieeffizienz im Wohnbau. Im Zusammenhang mit dem seit heuer geltenden neuen Finanzausgleich kam es zu einem Spurwechsel. Sozial- und wirtschaftspolitische sollten gegenüber umweltpolitischen Zielen wieder in den Vordergrund rücken.

Die Wohnbauförderung verzichtet zukünftig auf eigene thermisch-energetische Mindeststandards. Es gelten nur noch die Vorgaben der Bauordnungen, die ja auf Basis der EU-Gebäuderichtlinie schrittweise bis zum „Fast-Null- Energie-Standard“ verschärft werden. Diese scheinbare Verschlechterung hat bemerkenswerte Nebeneffekte.



Die Wohnbauförderung bezog sich bisher aufgrund einer Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 hauptsächlich auf Zielwerte des Heizwärmebedarfs. Der HWB berücksichtigt vor allem die Qualität der Gebäudehülle, nicht aber die lokale Erzeugung regenerativer Energie. Im Baurecht der Länder haben sich demgegenüber seit den OIB-Richtlinien 2011 andere Kennzahlen durchgesetzt, vor allem der Gesamtenergieeffizienzfaktor. Bei diesem fGEE fließen auch Erträge von PV-Anlagen ein.

Mit dem Wechsel vom bisherigen HWB-Regime zu den Kennzahlen des Baurechts wird es möglich, die Mindeststandards der Wohnbauförderung nicht

nur mit der umfänglichen Isolierung von Wand und Dach zu erreichen, sondern ergänzend auch mit der Installation von PV-Paneelen. Die Anforderungen an die Außenhülle bleiben anspruchsvoll, doch ist eine gewisse Reduktion der Dämmstärke möglich, wenn vor Ort regenerative Energie erzeugt wird. Dies kann wirtschaftlich attraktiv sein, wenn dadurch das Verhältnis von Bruttogeschoßfläche zur Nettonutzfläche verbessert werden kann. Dies wird vor allem in innerstädtischen Lagen zutreffen.


### **Win-Win für Bewohner und GBV**

Das „Nebenprodukt“ dieser Reform sind Rahmenbedingungen im geförderten großvolumigen Wohnbau, die sehr für die Installation von PV-Anlagen sprechen, und zwar so viel das Dach hergibt. Die PV-Anlagen laufen mit den förderbaren Baukosten mit. Durch Einsparungen aufgrund der etwas verringerten Wandstärken bleibt der Mehraufwand überschaubar.

Refinanziert wird die PV-Investition über die Miete oder den Kaufpreis. Auf Basis der neuen Ökostrom-Regelungen bekommt der Bewohner mit geringem finanziellem Mehraufwand deutlich darüber hinausgehende Gratisstrom-Kontingente zugeteilt – eine klassische Win-Win-Situation.

### **Neubau hui – Bestand pfui**

Was jetzt gebraucht wird, ist Innovationsgeist auf Seiten der Wohnungswirtschaft, der Haustechnikplaner und der Energiewirtschaft, um die gebotenen Potenziale rasch auszuschöpfen. Gefragt ist aber auch weiterer Initiativgeist beim Gesetzgeber. Denn was in Sachen PV im Neubau möglich scheint, stößt in der Sanierung weiterhin auf massive Barrieren. Die Reformen des Energie- und Förderungsrechts sollten durch ein „wohnrechtliches Sonnenstrom- Paket“ ergänzt werden.



Und: Nein! Die Gemeinnützigen werden nicht zu Energielieferanten. Die neue EIWOG-Regelung erweitert nur den Kreis der Eigennutzer.

*Dr. Wolfgang Amann  
Geschäftsführer IIBW  
Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH*