



Wohnungsgenossenschaft Lüneburg e.G.

Blickwinkel der Genossenschaften auf MFH-Solarprojekte — *Ulf Reinhardt*

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg hat sich ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: Bis 2025 sollen alle ihrer Gebäude mit PV-Anlagen ausgestattet sein. Die Umsetzung erfolgt dabei meistens in Volleinspeisung. Was treibt sie an, dieses Ziel zu erreichen?

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG plant, baut und vermietet Lebensraum für Menschen. Durch permanente Modernisierung und Instandhaltung bieten wir Wohnungen mit hoher Wohnqualität in attraktiven Wohnlagen zu günstigen Bedingungen. Aktuell befinden sich rund 1.500 Wohneinheiten sowie 28 Gewerbeeinheiten in unserem Bestand.

Nachdem 2021 durch eine Gesetzesänderung die steuerliche Barriere (Entfall der Gewerbesteuerkürzung bei Einnahmen aus Einspeisung) beseitigt wurde, haben wir sofort begonnen, die vollständige Ausstattung unserer Dächer mit PV-Anlagen zu planen. Nur rund 10% unserer Dachflächen sind aus Gründen des Denkmalschutzes, zu kleiner Flächen oder mangelnder statischer Voraussetzung nicht PV-geeignet. Völlig unabhängig von weiteren Aspekten wie Klimazielen, Synergien mit Wärmepumpen etc. ist PV schlicht wirtschaftlich, da fast ohne Folgekosten bei Volleinspeisung Renditen von durchschnittlich 7% erzielt werden. Da wir schon Ende 2025 fast 20% unserer Wohneinheiten mit Wärmepumpen versorgen, ist die Frage nach dem „Warum“ für uns mehr als eindeutig geklärt.

Wir finanzieren sämtliche PV-Anlagen vollständig aus Eigenkapital, so dass uns die durch die Einspeisung zufließenden Erlöse voll zur Verfügung stehen. Eine Beteiligung an einzelnen Anlagen ist nicht möglich, nur die Mitglieder profitieren indirekt über die jährliche Ausschüttung der Genossenschaft.



Die Volleinspeisung mit Vergütungen bis 13 ct./kWh ist dabei für uns das mit Abstand wirtschaftlichste Betriebskonzept, da die Differenz zur Vergütung bei Überschusseinspeisung erheblich ist und die Einsparmöglichkeiten für den Fremdbezug des Allgemeinstromes (bei allen Häusern ohne Wärmepumpe ist das ausschließlich die Beleuchtung) sehr gering sind. Nachteile können wir dabei keine erkennen. Falls andere Betriebskonzepte zukünftig tatsächlich attraktiver werden sollten, erlaubt das EEG ja einen jährlichen Wechsel. Wichtig ist uns aber zunächst mit hoher Geschwindigkeit die PV-Anlagen zu errichten und nicht lange über optimale Betriebskonzepte zu philosophieren.

Mieterstromkonzepte sind im Rahmen des bestehenden EEG für uns leider völlig unwirtschaftlich, solange Messkonzepte nicht günstiger werden und keine Pflichtversorgung der Mieter mit anschließender Abrechnung über die Betriebskostenabrechnung ermöglicht wird. Auch die oft hoch gelobte Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung sehen wir mit Skepsis – wir haben erhebliche Zweifel, ob trotz Abrechnung durch den Netzbetreiber der administrative Aufwand überschaubar bleibt. Bis dahin ist die Umsetzung als Volleinspeisung für uns also der beste Weg.

[...] Steckbrief Genossenschaft

Name	Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG
Gründungsjahr	1919
Region	Hansestadt Lüneburg eG
Mitglieder / Anteilseigner	493
Installierte Anlagen	90
kWp installiert	1.630
Sind weitere Anlagen in Planung	Ja, mindestens weitere 1.000 kWp, so dass dann bis Mitte 2025 knapp 90% unserer Dächer mit PV belegt sind, also alle geeigneten, welche weder unter Denkmalschutz stehen noch eine zu kleine Dachfläche bieten.
Welche angewendeten Betriebskonzepte	Volleinspeisung und dort, wo Wärmepumpen installiert sind, Überschusseinspeisung
Mindestanteil an Genossenschaftsanteilen?	Null, unsere Mieter mieten zunächst eine Wohnung an ohne Mitglied zu werden und erhalten später die Möglichkeit zur Mitgliedschaft.