



# *Mieterstrom*

*Plattform Strommarkt – Arbeitsgruppe erneuerbare Energien*



---

## Möglichkeiten der Förderung von Mieterstrom

- Gesetzlicher Eingriff außerhalb des EEG: zB im Gewerbe-/ Körperschaftssteuerrecht, Mietrecht
- Erlass einer Verordnung des EEG („Mieterstromverordnung“)



# Grundlage

§ 95 Nr. 2 EEG 2017 sieht eine **Verordnungsermächtigung** vor: Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates [...]

„2. zur Förderung von Mieterstrommodellen zu regeln, dass Betreiber von Solaranlagen eine verringerte EEG-Umlage für Strom aus ihrer Solaranlage zahlen müssen, wenn

a) die Solaranlage auf, an oder in einem Wohngebäude installiert ist und

b) der Strom zur Nutzung innerhalb des Gebäudes, auf, an oder in dem die Anlage installiert ist, an einen Dritten geliefert wird; dabei kann zwischen verschiedenen Anlagengrößen oder Nutzergruppen unterschieden werden,“.



---

## Begründung

„Die neu eingefügte Nummer 2 dient dazu, Mieterstrommodelle Eigenversorgungsmodellen gleichzustellen. Es ermächtigt die Bundesregierung, durch Verordnung eine verringerte EEG-Umlage festzulegen. Die Verordnungsermächtigung betrifft nur Solaranlagen auf Wohngebäuden. Sinn der Regelung ist es, dass auch vermietete Gebäude wie selbst genutzte Gebäude zur Energiewende beitragen und Mieter in vergleichbarer Weise umweltfreundlichen Strom vom eigenen Dach nutzen können. Die Bundesregierung wird diese Verordnung zeitnah vorlegen.“



---

## Leitgedanken für den Erlass einer Verordnung

- **Akteure:** Vermieter, der Betreiber der Solaranlage und der Mieter.
- **Anreiz:** Verringerung der EEG-Umlage
- **Technologie:** Solaranlagen (keine KWK-Anlagen).
- **Räumlicher Bezug:** Solaranlagen, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind
- **Stromverbraucher:** Strom zur Nutzung in dem Gebäude auf, an oder in dem Solaranlage installiert ist.
- **Varianten:** Differenzierung nach Anlagengrößen oder Nutzergruppen möglich.



---

## Zentrale Akteure

- Vermieter: stellt Dachfläche zur Verfügung, hat den Zugang zum Mieter; kann selber PV-Anlage errichten, betreiben und Strom liefern oder Dritte mit einbeziehen; muss er Betreiber der Solaranlage sein?
- Betreiber der Solaranlage: soll weniger EEG-Umlage zahlen, wenn er dem Mieter Strom vom Dach liefert  
Muss er auch Stromlieferant sein?
- Mieter: ist interessiert an günstigem Strom; befürwortet möglicherweise Strom vom „eigenen“ Dach



---

## Räumliche Nähe und Wohngebäude als Voraussetzung

- Die verringerte EEG-Umlage setzt voraus, dass der Strom nur auf, an oder innerhalb des Gebäudes, auf dem die Solaranlage installiert ist, verbraucht wird.
- Folge: keine Verringerung der EEG-Umlage, wenn Strom auf unterschiedlichen Gebäuden erzeugt und verbraucht wird
- Verordnungsermächtigung ist auf Wohngebäude beschränkt (also keine Gewerbeimmobilien)



---

# Potential

- Für Mieterstrommodelle sind nicht alle Gebäude gleich gut geeignet: Zustand des Daches bzw. erwarteter Sanierungszeitpunkt, Ausrichtung des Daches, Verschattung, Eigentumsverhältnisse, Anzahl Wohneinheiten (ab 6 Wohneinheiten wird Mieterstrom wirtschaftlich).
- Erste Potenzialabschätzung : maximal 10 % des Wohnungsbestands in Deutschland. Das entspricht 3,8 Millionen Wohnungen. Knapp 4 TWh als maximale Mieterstrom-Lieferung im Gebäude (Quelle: Prognos)





---

## Betriebswirtschaftliche Betrachtung von Mieterstrommodellen

- Für Mieterstrommieter: Strompreise unter durchschnittlichem Strompreis, Wettbewerbsstarife sind aber günstiger
- Für Vermieter/Betreiber: Projektrenditen möglich zwischen 5 und 10 Prozent (abhängig von der Verringerung der EEG-Umlage, der Befristung und der Strompreise)



## Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen des Mieterstroms

- Für die Allgemeinheit: Einnahmeausfälle bei Netzentgelten, netzgebundenen Umlagen, Konzessionsabgaben und perspektivisch EEG-Umlage, ggf. Einsparung bei Einspeisevergütung
- Bei Ausschöpfung des Maximalpotenzials: 0,6 Mrd. Euro Einnahmeausfälle (ca. 4 TWh PV-Mieterstrom, Basis: Steuern, Abgaben und Umlagen 2016)
- Max. 10 % der Mieter können an Mieterstrom teilnehmen



---

## Mindestanforderungen an eine MieterstromVO

- Aus Sicht des Mieters: Strom soll höchstens so teuer sein wie bei Auswahl eines Stromanbieters, unbürokratische Prozesse, Freiwilligkeit der Teilnahme.
- Aus Sicht der Allgemeinheit: Die EEG-Umlage soll infolge der MieterstromVO für nicht-privilegierte Stromverbraucher nicht steigen.
- Aus Sicht des Vermieters/Betreibers: Investitionsanreize durch Renditeerwartung, unbürokratische Abwicklung



---

## Praktizierte Modelle

In praktizierten Mieterstrommodellen schließt zumeist der Vermieter mit dem Betreiber der Solaranlage und dem EVU Verträge und bietet den Mieterstrom nicht selbst an. Der Mieter erhält wie bisher den Strom von einem EVU. Der Vertrieb wird häufig auch nicht vom Vermieter organisiert, sondern durch Einbeziehung weiterer Akteure.

Das Modell basiert für den Mieter auf Freiwilligkeit.

Bei den praktizierten Modellen fallen mit Ausnahme der EEG-Umlage keine weiteren Umlagen, Abgaben oder Netzentgelte an.

---



---

## Schlüsselfragen

- Vorgaben an den Betreiber? (Zulässigkeit von Contracting?)
- Vorgaben für die Zähler?
- Höhe der verringerten EEG-Umlage?
- Zeitliche Befristung der Verringerung der EEG-Umlage?
- Vorgaben für die Preise, die der Mieter dann tatsächlich zahlen muss?
- Freiwilligkeit für die Mieter?
- Schutz des Mieters vor Mieterhöhungen infolge der Investitionen?
- Impuls für das PV-Segment?



## Herausforderungen

- Auswirkungen auf die EEG-Umlage oder Netzentgelte
- Umgang mit Gewerbesteuerrecht (die erweiterte Gewerbesteuerkürzung wird nicht gewährt, wenn die Energieerzeugung durch das Wohnungsunternehmen erbracht wird: Gefahr der Gewerbesteuerpflicht, wenn Vermieter selbst den Strom liefert)
- Umgang mit Netzentgelten, Konzessionsabgaben, netzseitigen Umlagen (Auswirkungen, wenn künftig die Teilnehmer des Mieterstroms diese Entgelte nicht mehr zahlen)
- Transparenz- und Meldepflichten (Vorschriften, die dem Schutz des Mieters dienen, müssen bei Mieterstrom erhalten bleiben)