



Mieterstrom

HOHENEGGSTR.22

Dr. Arne Gülzow | Mieterstrom | 23.10.2024

Inhalt

Mieterstrom.....	3
Motivation.....	3
Die PV-Anlage.....	4
Die Wahl der Anlagengrösse	4
Steuerliche Hinweise.....	6
Die Wahl des Solarteurs.....	7
Mieterstrom: Die Besonderheiten.....	8
Energiewirtschaftliche Pflichten in Mieterstrommodellen	8
EINMALIG	8
1. Abstimmung mit Verteilnetzbetreiber	8
2. Vertragliche Vereinbarungen von Anlagenbetreiber und Mieter.....	8
3. Stromsteuerbefreiung.....	8
4. Bundesnetzagentur.....	8
WIEDERKEHREND.....	8
1. Meldungen an Verteilnetzbetreiber (hier: Stadtwerke Konstanz)	8
2. Meldungen an Hauptzollamt	8
3. Aktualisierung vertraglicher Vereinbarungen von Anlagenbetreiber und Mieter.....	8
4. Rechnungsstellung.....	8
5. Bei Mieterwechsel.....	8
Abstimmung mit Verteilnetzbetreiber	9
Mieterstrommesskonzept	9
Modell der doppelten Sammelschiene	9
Summenzählermodell	9
Summenzählermodell bei Einsatz intelligenter Messsysteme	11
Warum Summenzählermodell?.....	11
Mieterstromzuschlag	13
Vertragliche Vereinbarungen von Anlagenbetreiber und Mieter	14
Stromsteuerbefreiung	16
Bundesnetzagentur	17
Verteilnetzbetreiber.....	18
Hauptzollamt	19

Aktualisierung Vertraglicher Vereinbarungen von Anlagenbetreiber und Mieter	19
Rechnungsstellung.....	19
EnWG Konformität	19
Netzentgelte und Abgaben	21
Zählerdaten.....	21
Mieterwechsel	21
FAZIT.....	21
FAQ.....	23

Mieterstrom

Mieterstrom bezeichnet laut dem Bundeswirtschaftsministerium Strom, „der von Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und von dort direkt, das heißt ohne Netzdurchleitung, an Letztverbraucher in diesem Gebäude oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geliefert und verbraucht wird“.

Es bezeichnet also ein Energieversorgungskonzept, bei dem Mieter von Wohngebäuden den Strom direkt von einer dezentralen Energiequelle, meist einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes, beziehen. Im Gegensatz zur herkömmlichen Stromversorgung, bei der der Strom vom öffentlichen Netz geliefert wird, wird der Strom bei Mieterstromprojekten vor Ort produziert und direkt an die Bewohner verkauft. Das Besondere an Mieterstrom ist, dass die Mieter von günstigeren Strompreisen profitieren können, da Kosten für Netznutzung, Abgaben und Steuern teilweise entfallen. Gleichzeitig fördert dieses Modell die Nutzung erneuerbarer Energien und trägt zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei. Mieterstromprojekte bieten somit eine nachhaltige und wirtschaftliche Lösung für die Stromversorgung in Mehrfamilienhäusern.

Motivation

In Konstanz gibt es momentan 11500 Gebäude mit Wohnraum, bestehend aus Eigentumsgemeinschaften und Mietwohnungen*. Diese Häuser könnten einfach 230'000'000 kWh Strom / Jahr **erzeugen und das meiste auch gleich wieder verbrauchen, was das städtische Stromnetz schonen und auch einen finanziellen Vorteil für die Mieter und Vermieter mit sich bringen würde.

In ganz Deutschland könnten laut des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) gut 75 Prozent der deutschen Mehrfamilienhaushalte wirtschaftliche Vorteile aus Mieterstrommodellen ziehen. Dies beträfe 14,3 Millionen Haushalte mit einem Gesamtpotential von 43 TWh, was etwa einem Drittel des Gesamtstromverbrauchs deutscher Privathaushalte entspricht.

Allerdings scheint es nicht ganz einfach zu sein, die Häuser mit Photovoltaik auszurüsten und deren Bewohner mit auf den Weg in die Energiewende zu nehmen, was aber fast nie an den Mietern liegt. Wohneigentumsgemeinschaften werden sich nicht einig und müssten aufwendige Gesellschaftsformen gründen, um den Strom selber verbrauchen zu können. Mieter sind abhängig vom Vermieter, dem der Aufwand meistens zu groß ist, ein Mieterstromprojekt durchzuführen. Mieter haben die Möglichkeit Balkonkraftwerke zu installieren, was jedoch auch sehr oft vom Wohlwollen der Vermieter und der Wohneigentumsgemeinschaften abhängt.

Ist ein Vermieter dennoch bereit, ein Mieterstromprojekt gemeinsam mit seinen Mietern durchzuführen, wird er oft durch geltenden Gesetze abgeschreckt. Da das

Mieterstrommodel bei den lokalen Netzbetreibern mehr Arbeit als Umsatz generiert, ist auch hier nicht mit übermäßiger Unterstützung zu rechnen.

Aus diesen Gründen wollte ich ein Mieterstromprojekt in Konstanz durchführen, zum einen, um festzustellen, wie kompliziert es wirklich ist und zum anderen, um andere Bürger zu motivieren, auf Grundlage dieser Dokumentation ein eigenes Mieterstromprojekt zu starten und somit die Konstanzer Energiewende ein bisschen weiter vorwärts zu bringen. Im Folgenden werde ich erklären, auf was bei der Durchführung eines Mieterstromprojektes zu achten ist, was für Verpflichtungen man als Vermieter eingeht und vor Allem, wie man alle diese Verpflichtungen recht einfach abhaken kann, also z.B. wo man welche Formulare findet, wie man sie ausfüllt und wohin man sie schickt...

**Quelle: Gebäude - und Wohnungsbestand der Stadt Konstanz 2016*

***Annahme: jedes Gebäude hat im Schnitt Platz für 20kWp Solarzellen*

Die PV-Anlage

DIE WAHL DER ANLAGENGRÖSSE

Für Neubauten und Bauten, die eine grundlegende Dachsanierung erfahren, gibt es nach dem Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg eine Verpflichtung, mindestens 60% der Dachfläche mit PV Modulen auszulegen. Ist man dieser Verpflichtung nicht untergeordnet, lohnt es sich auf jeden Fall, über die Größe der Anlage nachzudenken, um gesetzlichen Hürden und Vorschriften zu umgehen.

Als ersten Schritt sollte man herausfinden, wieviel kWp der Netzbetreiber abnehmen kann, ohne große Zusatzarbeiten am Netz durchführen zu müssen, denn diese kosten Zeit und Geld.

Außerdem sollte herausgefunden werden, ab welcher Leistung eine Wandlermessung erforderlich ist. Die Informationen können helfen, um die maximale Größe der Anlage zu definieren, da eine Wandlermessung und Zusatzarbeiten am Netz auch hohe Zusatzkosten bedeuten können.

Folgende Anlagengrößen können finanziellen oder administrativen Einfluss auf das Mieterstromprojekt haben:

PV Grösse	Einfluss	Einspeise- vergütung	Kosten
<10kWp		8.oct/kWh*	
>10kWp<40kW		6.9oct /kWh*	
>40kWp<100kW		5.6oct /kWh*	
>25kWp	eine Fernsteuerung durch den Netzbetreiber ist zu ermöglichen (Funkrundsteuerempfänger (FRSE))		60Euro / Jahr Miete bei der Stadtwerke Konstanz + Installation
>30kWp	- Kauf PV Anlage ist umsatzsteuerpflichtig -Es ist ein NA-Schutz (Netz- und Anlagenschutz vorzusehen) - In der Regel eine halbindirekte Messung des Stroms (Wandlermessung)		- 19% vom Kaufpreis - 2000-2500EUR + Installation - 4000-8000EUR
<100kWp	Einnahmen aus dem Verkauf von Solarstrom und auch die private Nutzung des Stroms zur Eigenversorgung sind von der Einkommenssteuer befreit. Voraussetzung bei Miethäusern: max. 15kWp/Wohneinheit		

* momentane Einspeisevergütung gültig ab 01.08.2024

Einige dieser Punkte können auch einen Rattenschwanz hinter sich herziehen und das Projekt und den Solarstrom weiter verteuern. Z.B. die Grenze von 30kWp, ab welcher Umsatzsteuer auf die PV Anlage (und den Speicher) anfallen.

Die Gründe hierfür sind steuerlicher Natur:

Aus Gründen des Bürokratieabbaus und der Verwaltungsökonomie kann auf die steuerliche Anzeige über die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit nach § 138 Absatz 1 AO und die Übermittlung des Fragebogens zur steuerlichen Erfassung nach § 138 Absatz 1b AO an das zuständige Finanzamt verzichtet werden, wenn

1. die Betreiber von PV-Anlagen Gewerbetreibende im Sinne des § 15 EStG sind, deren Betrieb sich auf das Betreiben von nach § 3 Nummer 72 EStG begünstigten Photovoltaikanlagen beschränkt,
2. das Unternehmen ausschließlich auf den Betrieb einer Photovoltaikanlage im Sinne des § 12 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 UStG beschränkt ist
3. und die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG Anwendung findet.

Es wurde also eine Steuererleichterung eingeführt, unter der Randbedingung, dass die Kleinunternehmerregelung gilt. Das heißt aber auch folgendes:

- Wenn meine Anlage >30kWp groß ist, muss ich 19% Umsatzsteuer auf meine Anlage bezahlen
- Wenn ich Umsatzsteuer vom Finanzamt rückerstattet haben will, muss ich ein Gewerbe anmelden, das der Umsatzsteuerregelung unterliegt (also keine Kleinunternehmerregelung)
- Wenn ich der Umsatzsteuerregelung unterliege, muss ich auf den PV Strom, den ich an die Mieter verkaufe, Umsatzsteuer verrechnen, was zur Folge hat, dass meine Mieter 19% mehr für den Strom zahlen oder ich 19% weniger für meine PV Strom erhalte.
- Außerdem gelten die Regeln für den Bürokratieabbau (oben in kursiv) für mich nicht mehr und ich muss mein PV Geschäft steuerlich erfassen

FAZIT: Wenn die PV Anlage auf dem Dach meines Miethauses aus Platzgründen nur unwesentlich grösser als 30kWp sein kann, dann rät es sich, die Anlage leicht unter zu dimensionieren (<30kWp), da sie dann günstiger und profitabler wird.

STEUERLICHE HINWEISE

PV-Anlage: § 3 Nr. 72 EStG im Überblick

Der Gesetzgeber hat in § 3 Nr. 72 EStG eine neue – punktuell wirkende – Steuerfreiheit aufgenommen.

Gesetzeswortlaut

Steuerfrei sind ...

„die Einnahmen und Entnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb

a) von auf, an oder in Einfamilienhäusern (einschließlich Nebengebäuden) oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden vorhandenen Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von bis zu 30 kW (peak) und

b) von auf, an oder in sonstigen Gebäuden vorhandenen Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von bis zu 15 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeinheit,

insgesamt höchstens 100 kW (peak) pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft.

Werden Einkünfte nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 erzielt und sind die aus dieser Tätigkeit erzielten Einnahmen insgesamt steuerfrei nach Satz 1, ist kein Gewinn zu ermitteln.“

FAZIT: Um eine Steuerfreiheit des verkauften PV Stroms zu gewährleisten, sollte die Grösse der Anlage entweder unter 30kWp liegen oder es müssen folgende Randbedingungen eingehalten werden:

- PV Anlage < 100kWp
- Der Anteil jeder mit PV Strom belieferten Einheiten (z.B. Wohnungen) ist max. 15kWp

DIE WAHL DES SOLARTEURS

Generell kann für ein Mieterstrommodell jeder Solarteur ausgewählt werden. Im Rahmen meiner Solarteur Suche, die schon gegen Ende der Coronazeit angefangen hatte, habe ich jedoch viele Absagen bekommen, nachdem ich erwähnt habe, dass ich ein Mieterstromprojekt durchführen wolle. Das lag aber wahrscheinlich daran, dass die Solarteure zu der Zeit sowieso zu viele Aufträge hatten, und lieber die einfachen Projekte priorisierten, aber auch daran, dass viele Solarteure noch keine Mieterstromprojekte durchgeführt haben.

Empfehlen würde ich einen Solarteur, der entweder schon Mieterstromprojekte durchgeführt hat, oder offen für Neues ist und gerne ein erstes Mieterstromprojekt durchführen will. Anbieten würde sich auf jeden Fall ein Angebot, in welchem die gesamte Elektroinstallation inklusive ist, damit nicht im Nachhinein noch teure Bausteine wie Wandlermessung, Funkrundsteuerempfänger oder ähnliches hinzukommen.

Da mein Solarteur noch keine Erfahrung mit Mieterstrom hatte, habe ich mich entschieden, die Projektierung zusammen mit der Firma „Metergrid“ durchzuführen. Die Firma ist spezialisiert auf Mieterstromprojekte und bietet den Kunden verschiedene Leistungspakete an (<https://www.metergrid.de/>). Ein erstes Leistungspaket ist die Mithilfe bei der Projektierung, also auch bei der Kommunikation mit den Netzstellenbetreibern (z.B. Stadtwerke) und den Solarteuren, das ich gerne angenommen habe. Ausserdem konnte ich bei Metergrid auch die Zähler für die Teilnehmer inklusive Gateway zur Fernauslesbarkeit kaufen, die mit der Abrechnungssoftware von Metergrid kommuniziert. Ich kann stark empfehlen, auf eine fertige Software zurückzugreifen, da hier alle rechtlichen Anforderungen bereits berücksichtigt sind und die Verbrauchswerte der Teilnehmer direkt in das Programm importiert werden.

Mieterstrom: Die Besonderheiten

Wenn die Planung der PV Anlage steht und ein Solarteur gefunden ist, der Lust hat, ein Mieterstromprojekt mit dem Vermieter durchzuführen, ist es Zeit, sich um das Mieterstromprojekt an sich zu kümmern – denn da gibt es noch einiges zu beachten, denn derjenige, der eine Anlage zur Stromerzeugung betreibt und den darin erzeugten Strom an Dritte liefert, ist ein Energie- bzw. Elektrizitätsversorgungsunternehmen im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Damit sind verschiedene energierechtliche Pflichten (insbesondere Vertragsgestaltung, Rechnungsgestaltung, Stromkennzeichnung, Registrierungs- und Mitteilungspflichten) verbunden. Dabei kann man unter den einmaligen und den wiederkehrenden Verpflichtungen unterscheiden, die im Folgenden aufgelistet werden:

ENERGIEWIRTSCHAFTLICHE PFLICHTEN IN MIETERSTROMMODELLEN

EINMALIG

1. Abstimmung mit Verteilnetzbetreiber
2. Vertragliche Vereinbarungen von Anlagenbetreiber und Mieter
3. Stromsteuerbefreiung
4. Bundesnetzagentur

WIEDERKEHREND

1. Meldungen an Verteilnetzbetreiber (hier: Stadtwerke Konstanz)
2. Meldungen an Hauptzollamt
3. Aktualisierung vertraglicher Vereinbarungen von Anlagenbetreiber und Mieter
4. Rechnungsstellung
5. Bei Mieterwechsel

Auf diese einzelnen Punkte wird im nächsten Kapitel eingegangen, mit dem Ziel, dem Nachahmer eine Checkliste zu präsentieren, die er abarbeiten kann und genau weiss, wo er welche Informationen abrufen oder einreichen kann.

Anfangen werde ich mit den **einmaligen Pflichten**, also den Pflichten, die ich schon vor der Lieferung des Stroms an die Mieter erfüllen muss. Da ich diese schon erfüllt habe, kann ich aus meiner Erfahrung erzählen. Die wiederkehrenden Pflichten sind die Pflichten, die während des Projektes immer wieder auftauchen. Hier kann ich nur theoretisch erklären, um was es sich handelt, da ich diese auch noch nicht abgehandelt habe.

Abstimmung mit Verteilnetzbetreiber

Wie bereits im Vorspann erwähnt, rät es sich, mit dem Verteilnetzbetreiber, in meinem Fall also mit den Stadtwerken Konstanz, Kontakt aufzunehmen. Zum einen, um abzuklären, wie gross die PV Anlage sein darf, ohne dass grössere Zusatzarbeiten am Netz durchgeführt werden müssen und zum anderen um herauszufinden, ab wann eine Wandlermessung erforderlich ist.

Meine Frage, ob die Stadtwerke schon Erfahrung mit Mieterstrommodellen hat und welches Messkonzept denn vorgeschlagen wird, wurde leider nie beantwortet. Es wurde an höhere Stellen verwiesen, da dieses Thema neu ist und sich niemand richtig auskenne. Nach mehrmaligen Versuchen habe ich mich dann entschlossen, von mir aus ein Messkonzept vorzuschlagen, damit die Stadtwerke nur noch ja oder nein sagen können. Was ich auf keinen Fall wollte, war ein Modell mit doppelter Sammelschiene, das vermutlich für die Stadtwerke sehr einfach, für mich aber sehr teuer und aufwändig geworden wäre. Aber erstmal von vorne – welche Messkonzepte für Mieterstrom gibt es überhaupt?

MIETERSTROMMESSKONZEPT

Das Messkonzept ist bei Mieterstromprojekten eines der wichtigsten Bausteine und kann über die Kosten des Projektes als auch über die Einfachheit entscheiden.

Für ein Mieterstrommodell kommen in den meisten Fällen drei Messkonzepte in Frage. Das Modell der doppelten Sammelschiene, das Summenzählermodell und das Summenzählermodell bei Einsatz intelligenter Messsysteme.

Modell der doppelten Sammelschiene

Hierbei werden die Mieterstromkunden physikalisch von den Nichtteilnehmern getrennt. Zusätzlich zur vorhandenen Sammelschiene wird dafür eine zweite Sammelschiene installiert. Das Modell kommt nur selten zum Einsatz, da bei dem Wechsel aus dem Mieterstrommodell zur Fremdbelieferung, oder umgekehrt, ein Elektriker kommen muss, der die Wohneinheit umklemmt. Das ist häufig mit hohen Kosten verbunden und daher unattraktiv, allerdings ist dieses Modell vom Netzstellenbetreiber sehr einfach abzurechnen.

Summenzählermodell

Am häufigsten kommt das Summenzählermodell zum Einsatz. Beim Summenzählermodell sind alle Stromerzeuger und Stromverbraucher in einem Gebäude über eine gemeinsame Leitung (Sammelschiene) verbunden. Der Strom, der von der Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach erzeugt wird, wird mit einem Erzeugungszähler gemessen. Dieser Strom wird dann direkt an die Mieter weitergegeben, die sich am Mieterstromprojekt beteiligen, also die Mieterstromkunden.

Mieter, die nicht am Mieterstrom teilnehmen, beziehen ihren Strom weiterhin von ihrem bisherigen Stromanbieter. Ihr Verbrauch wird „virtuell“ vom

Netzanschlusspunkt gemessen. Das bedeutet, dass ihr Verbrauch vom Gesamtstromverbrauch des Hauses, der am Summenzähler (Zweirichtungszähler) gemessen wird, abgezogen wird. Dadurch wird sichergestellt, dass sie nicht mit dem Mieterstrom in Kontakt kommen, sondern wie gewohnt abgerechnet werden.

Der Summenzähler ist direkt am Netzanschlusspunkt installiert. Dieser Zähler misst, wie viel Strom insgesamt ins öffentliche Netz eingespeist wird und wie viel Strom aus dem Netz bezogen wird. Mieter, die am Mieterstrom teilnehmen, erhalten den Strom von der PV-Anlage und zusätzlich, wenn notwendig, Strom aus dem öffentlichen Netz, wenn nicht genug Solarstrom erzeugt wird.

Die Nichtteilnehmer, also die Mieter, die nicht am Mieterstrom teilnehmen wollen, werden weiterhin von ihrem bisherigen Stromanbieter beliefert. Für sie ändert sich nichts, sie behalten ihre alten Zähler und werden wie gewohnt vom Messstellenbetreiber (hier meistens die Stadtwerke Konstanz) abgerechnet.

Durch die Werte des Summenzählers, des Erzeugungszählers und der Zähler der einzelnen Mieter kann berechnet werden, wie viel Strom im Gebäude direkt verbraucht und wie viel ins Netz eingespeist wird. Für die Mieterstromkunden wird der verbrauchte Solarstrom auf alle Teilnehmer verteilt, basierend auf ihrem individuellen Stromverbrauch. Das bedeutet, dass der gesamte erzeugte PV-Strom, der nicht ins Netz eingespeist wird, auf die Mieterstromkunden aufgeteilt wird.

In meinem Projekt sah das Messkonzept, das schliesslich bei der Stadtwerke Konstanz eingereicht wurde, wie folgt aus:

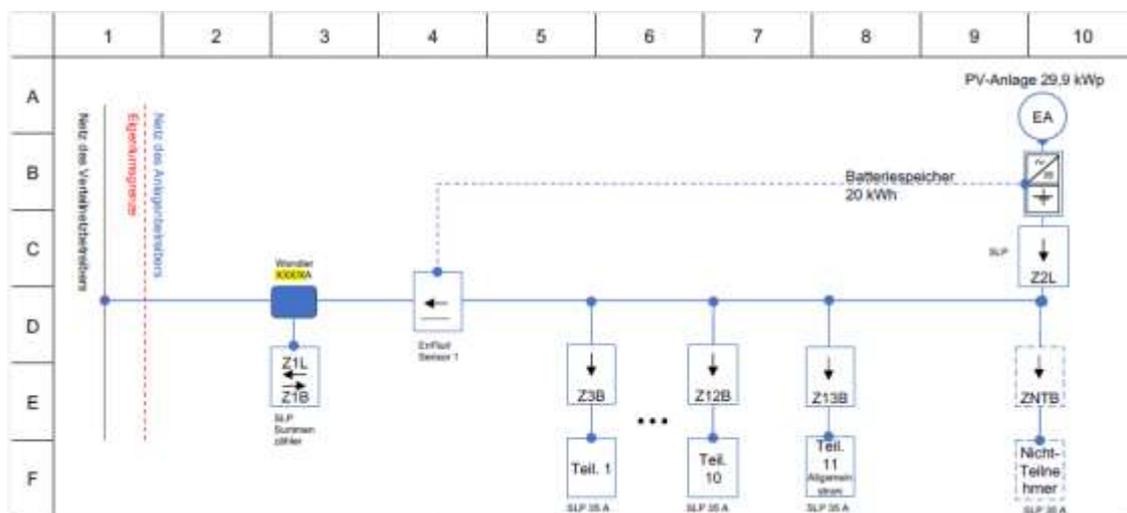


Abbildung 1: Messkonzept, wie es in meinem Projekt angewendet wurde.

Die fortgeschrittenen Technik-Fans merken gleich, dass das ja eigentlich nicht ganz richtig ist, da die Nichtteilnehmer natürlich auch PV Strom verbrauchen. Aber das tut den Nichtteilnehmern nicht weh und die Teilnehmer und der Mieterstromanbieter profitieren von dieser Anordnung, da sie bilanziell mehr günstigen PV Strom verbrauchen bzw. verkaufen.

Summenzählermodell bei Einsatz intelligenter Messsysteme

Ein moderneres Konzept ist das virtuelle Summenzählermodell. Hierbei senden der Erzeugungszähler und die Zähler der Mieterstromkunden alle 15 Minuten Daten über den aktuellen Verbrauch und die Erzeugung. Diese Daten werden gesammelt und ausgewertet. So kann sehr genau berechnet werden, wie viel Strom jeder Mieter verbraucht hat und wie viel davon direkt von der PV-Anlage kam. Dieses Modell motiviert die Mieter, ihren Stromverbrauch besser an die Zeiten anzupassen, in denen die PV-Anlage am meisten Strom produziert. Zum Beispiel könnten sie ihre Waschmaschine dann einschalten, wenn die Sonne scheint und viel Solarstrom zur Verfügung steht.

Warum Summenzählermodell?

Es ist technisch das einfachste und darüber hinaus das günstigste Modell. Es müssen am bestehenden Zähleraufbau kaum Umbauten vorgenommen werden. Die am Modell beteiligten Kundenzähler können im Zweifelsfall ohne Messstellenbetrieb selbst abgelesen werden. Und: Das Modell ist von der Bundesnetzagentur anerkannt.

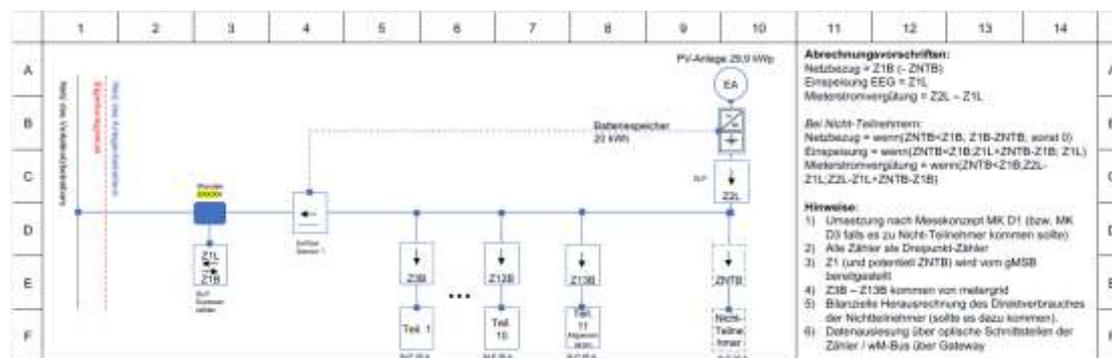


Abbildung 2: Summenzählermodell mit Abrechnungsformeln (Quelle: metergrid)

Abrechnung

Die Abrechnung kann nach den Formeln in Abbildung 2 durchgeführt werden. Der Verbrauch der Teilnehmer wird direkt vom Mieterstromanbieter abgelesen und verrechnet, der Zusatzstrom, den die Teilnehmer bei zu wenig PV Strom verbrauchen, wird vom Messstellenbetreiber am Summenzähler abgelesen. Diesen Strom muss der Mieterstromanbieter einkaufen und an die Teilnehmer wieder weiterverkaufen. Das ist auch ein Grund, warum viele Vermieter zögern, ein Mieterstromprojekt durchzuführen, denn durch diese Tatsache, dass sie Strom einkaufen und verkaufen, werden sie als Energieversorgungsunternehmen eingestuft, was viele Pflichten z.B. in der Rechnungsstellung mit sich bringt.

In meinem Projekt habe ich also der Stadtwerke vorgeschlagen, das Summenzählermodell in Abbildung 2 als Messkonzept anzuwenden. Nach zweimonatiger Wartezeit und etlichen Nachhaken habe ich dann folgende Antwort erhalten:

Ich habe die Anfrage für das von Ihnen angefragte Messkonzept innerhalb des Unternehmens gestreut.

Hierzu habe ich folgende Rückmeldung erhalten:

*Sehr geehrter Herr Gülzow,
wie versprochen melde ich mich erneut zu Ihrer Anfrage.*

Software:

*Wir sind aktuell mit dem Hersteller unserer Abrechnungssoftware in Klärung ob ein solches Konzept überhaupt aktuell abgerechnet werden kann.
Hier warten wir auf die Rückmeldung bzw. den Lösungsvorschlag.*

Hardware:

Momentan bekommen wir keine Smart Meter Gateways vom Hersteller, hier kommt es zu erheblichen Verzögerungen.

Auch die Kommunikation zwischen den einzelnen Zählern funktioniert aktuell noch nicht zuverlässig genug um ein solches Messkonzept zuverlässig umsetzen zu können.

Daher muss ich Ihnen leider mitteilen, dass wir das von Ihnen angestrebte Messkonzept nicht umsetzen können.

Es steht ihnen aber, wie bereits telefonisch besprochen, frei das Messkonzept mit einem Dienstleister umzusetzen.

Ich persönlich hätte Ihnen gerne eine bessere Nachricht übermittelt, ich hoffe aber Sie verstehen, dass es für uns zu viele ungelöste Probleme gibt um ein solches Projekt umzusetzen.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ich war ziemlich sprachlos, einmal vor dem Hintergrund, dass die Stadt Konstanz am 2.Mai 2019 den Klimanotstand ausgerufen hatte und zweitens, da von den Stadtwerken, die ja der Stadt Konstanz gehören, keine Motivation bestand, hier eine Lösung zu finden. Auf einen anderen Messmittelbetreiber zu verweisen schien mir da doch sehr einfach und ich konnte mir nicht vorstellen, dass es im Interesse der Stadt war, für ein Projekt, das sie mit einer Leuchtturmförderung unterstützt, auf einem fremden Messstellenbetreiber zurückgreifen zu müssen, da es die eigene Stadtwerke nicht auf die Reihe bekommt. Sicher wäre es auch für das umstrittene Konstanzer Projekt „Smart Green City“ eine sinnvolle Aufgabe gewesen, hier eine Lösung zu finden, um Mieterstromprojekte in Konstanz voran zu bringen.

Mein Partner von Metergrid war von der Aussage der Stadtwerke nicht ganz so überrascht, beruhigte mich und meinte, er würde nochmal mit den Stadtwerken sprechen. Nachdem er dann auch den richtigen Kontakt zum Entscheidungsträger bei den Stadtwerken Konstanz erhalten hatte (Mess- und Zählerwesen), konnte er die Situation sehr schnell klären. Er erklärte nochmal das Messkonzept und auch, dass die Stadt nichts weiter zu tun habe, als die „Nichtteilnehmer“ so abzurechnen, wie immer. Auch am Summenzähler müssen sie so ablesen, wie gewohnt und hierbei einfach den Stromverbrauch der „Nichtteilnehmer“ abziehen, um auf den externen Stromverbrauch der Teilnehmer zu kommen. Er bot auch an, diese Subtraktion bei Metergrid zu übernehmen, und das Ergebnis der Stadtwerke zur Verfügung zu stellen. Als das besprochen war, ging es sehr schnell und bereits ein Tag später erreichte mich folgende Email:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Punkte bzgl. Messkonzept für Ihr Mieterstrommodell noch einmal geprüft. Einige Themen müssen wir intern noch klären, erteilen Ihnen aber hiermit die Freigabe für das Projekt.

Entschuldigen Sie das hin und her, aber im Hintergrund laufen Prozesse, die mehrere Schnittstellen erfordern und die Umsetzung „etwas“ erschweren.

Vielen Dank.

Es konnte also losgehen, das Messkonzept war geklärt und der Elektriker konnte endlich anfangen. Ihm schickte ich auch nochmal das Messkonzept und bestellte die Verbrauchszähler (für jeden Teilnehmer einen und einen für den Erzeugungszähler) und die Hardware zur Fernauslesbarkeit (zentrales Gateway) bei Metergrid.

MIETERSTROMZUSCHLAG

Das Schöne am Mieterstrommodell ist, dass man für jede Kilowattstunde Strom, die der Anlagenbetreiber an die Teilnehmer verkauft, noch einen kleinen Zuschlag vom Staat erhält. Momentan (Stand 10/2024) beträgt dieser Zuschlag 2,43 ct/kWh. Bei „gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung“ nach § 42b EnWG kann hingegen kein Mieterstromzuschlag geltend gemacht werden.

Laut Bundesnetzagentur bestehen folgende Verantwortlichkeiten bezüglich des Mieterstromzuschlags: „*Ansprechpartner für die Auszahlung des Mieterstromzuschlags ist der **Netzbetreiber**, (bei mir also die Stadtwerke Konstanz). Der Anlagenbetreiber muss die Solaranlage ihm gegenüber der EEG-Veräußerungsform des „Mieterstromzuschlags“ zuordnen (zusätzlich zu einer weiteren EEG-Veräußerungsform). Der Netzbetreiber prüft das Vorliegen der Voraussetzungen der Förderung und zahlt den Mieterstromzuschlag aus.*

Einfach gesagt heisst das also, dass der Anlagenbetreiber einen **Antrag auf Mieterstromzuschlag beim Netzbetreiber** stellen muss. Bei den Stadtwerken Konstanz konnte ich einen solchen Antrag noch nicht finden. Mein Antrag wurde mir von Metergrid zur Verfügung gestellt. Allerdings kann dieser Antrag auch formlos gestellt werden. Unter folgenden Link ist ein Beispiel eines Antrags auf Mieterstrom von „Netze BW“ erhältlich:

<https://assets.ctfassets.net/xytfb1vrn7of/1VKoTawHYooi6KWYKSEaC6/2ebad9e437f7e99f4ef9c9cce6b57100/mitteilung-mieterstromzuschlag.pdf>

Vertragliche Vereinbarungen von Anlagenbetreiber und Mieter

Natürlich kann eine Photovoltaikanlage aufgrund ihrer tageszeitabhängigen Stromproduktion nicht ganztägig Strom produzieren. Daher muss ein Restanteil des Stroms weiterhin über das Stromnetz bezogen werden. Hierfür benötigt der Mieter allerdings keinen zusätzlichen Vertrag sondern erhält diesen Strom ebenfalls von seinem Mieterstromlieferanten. All das muss in einem **Mieterstromvertrag** festgehalten werden.

In meinem Projekt habe ich von Metergrid eine Vorlage für einen Mieterstromvertrag erhalten und musste hierbei nur noch meine Kontaktdaten, die Kontaktdaten der Mieter, Laufzeitbeginn, Laufzeit, Zählernummer und Verbrauchsstelle eingeben. Der Rest wurde schon von Metergrid für mich vorbereitet.

Allgemein muss ein Mietstromvertrag alle wesentlichen Punkte enthalten, um eine transparente und rechtskonforme Stromversorgung sicherzustellen. Hier sind die wichtigsten Inhalte, die in einem Mieterstromvertrag stehen sollten:

1. Vertragsparteien

- Vollständige Namen und Adressen des Vermieters/Betreibers der Stromanlage und des Mieters als Vertragspartner.

2. Beschreibung der Stromquelle

- Genaue Beschreibung der Art der Stromerzeugung (z. B. Photovoltaikanlage) und des Standorts der Anlage.
- Hinweis, ob der Strom zu 100 % vom Dach oder auch aus dem öffentlichen Netz stammt.

3. Liefergegenstand

- Klare Festlegung, dass es sich um die Lieferung von **Mieterstrom** handelt (lokaler, vor Ort erzeugter Strom).
- Information, wie der Strom geliefert wird (z. B. anteilig aus der Solaranlage und dem Netzstrom).

4. Mengen- und Liefergarantien

- Angabe der voraussichtlichen Menge an Mieterstrom.
- Erklärung, was passiert, wenn die Produktion nicht ausreicht (wie z. B. der Bezug von Reststrom aus dem Netz).

5. Preise und Abrechnung

- Preis für den Mieterstrom, der üblicherweise um mindestens 10% günstiger sein muss als der Grundversorgertarif.
- Aufschlüsselung der Kosten: Grundpreis (feste Kosten) und Arbeitspreis (verbrauchsabhängige Kosten).
- Hinweise zur Preisanpassung (Indexierung oder Koppelung an gesetzliche Abgaben).
- Informationen zur Abrechnungsmethode (monatlich, vierteljährlich, jährlich).
- Angabe der Umsatzsteuer (oder wenn Kleinunternehmer netto= brutto nach §19 Abs 1 UStG)

6. Messung und Zähler

- Beschreibung der Messtechnik, die zur Erfassung des Stromverbrauchs verwendet wird (z. B. separate Zähler für Mieterstrom und Netzstrom).
- Hinweise, wer für den Betrieb und die Wartung der Zähler verantwortlich ist.

7. Vertragslaufzeit und Kündigung

- Dauer des Vertrages
- Kündigungsfristen und Bedingungen für eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung.

8. Rechte und Pflichten

- Rechte und Pflichten beider Parteien, z. B. der Betreiber ist verpflichtet, die Stromversorgung sicherzustellen.
- Verpflichtungen des Mieters, wie z. B. pünktliche Zahlung und Zugriff auf den Zähler.

9. Ausfallregelungen

- Regelungen, was bei einem Ausfall der Anlage passiert (Strom aus dem Netz, Haftung des Betreibers).

10. Störungsmanagement und Wartung

- Informationen darüber, wie Störungen gemeldet und behoben werden.
- Verantwortlichkeiten für die Wartung der Anlage und des Stromnetzes.

11. Datenschutz

- Erfassung und Nutzung der Verbrauchsdaten.
- Hinweise auf die Datenschutzverordnung und das Einverständnis des Mieters zur Datenverarbeitung.

12. Sonstige Vereinbarungen

- Eventuell: Vereinbarungen zu Serviceleistungen oder Wartungsverpflichtungen.
- Regelungen bei Vertragsübergang (z. B. bei Verkauf des Gebäudes).

13. Widerrufsrecht

- Informationen über das gesetzliche Widerrufsrecht und die entsprechenden Fristen.

Ein Mieterstromvertrag sollte rechtlich einwandfrei und transparent formuliert sein, um Missverständnisse zu vermeiden. Empfehlenswert ist, einen Rechtsanwalt oder Fachmann zur Überprüfung des Vertrags hinzuzuziehen.

Stromsteuerbefreiung

Die Stromsteuerbefreiung wird beim Hauptzollamt beantragt. Die passenden Formulare (1410a, 1410az, 1412) können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

https://www.zoll.de/DE/Fachthemen/Steuern/Verbrauchssteuern/Strom/Verfahren-Erteilung-einer-Erlaubnis/Antragstellung/antragstellung_node.html

Die Formulare 1412 / 1410a / 1410az sind auf der rechten Seite der Homepage zu finden.

Antrag auf Erlaubnis

↓ Wer benötigt eine Erlaubnis?

↓ Wie ist der Antrag auf Erlaubnis zu stellen?

↓ Wo ist der Antrag auf Erlaubnis zu stellen?

Wer benötigt eine Erlaubnis?

Im Stromsteuerrecht benötigt derjenige eine Erlaubnis, der als **Versorger** Strom leisten will, als **Eigenerzeuger** Strom zum Selbstverbrauch entnehmen will oder als **Letztverbraucher** Strom von außerhalb des deutschen Steuergebiets beziehen will (§ 4 StromStG).

Ausnahme:

Wer bereits eine Erlaubnis als Versorger besitzt, braucht keine zusätzliche Erlaubnis als Eigenerzeuger, wenn er Strom zum Selbstverbrauch entnimmt.

Der Eigenerzeuger, der Strom steuerfrei nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe a, Nr. 4 und Nr. 5 StromStG zum Selbstverbrauch entnimmt, benötigt ebenfalls keine Erlaubnis.

Vorschriften zum Thema

- Stromsteuergesetz (StromStG) ⓘ
- Stromsteuerverordnung (StromStV) ⓘ

Formulare zum Thema

- 1410 ⓘ
- 1410a ⓘ
- 1410az ⓘ
- 1412 ⓘ

Fragen zum Thema

- ➔ Wer ist Versorger?
- ➔ Wer ist Eigenerzeuger?

Abbildung 3: Die Formulare 1410a, 1410az, 1412 auf der Homepage des Zolls

Das zuständige Hauptzollamt kann über die Dienststellensuche gefunden werden. Unter folgenden Link zur Zoll-Online-Plattform kann das passende Hauptzollamt gefunden werden:

https://www.zoll.de/DE/Service/Dienststellensuche/Numerisches_Bezirksverzeichnis/Schritt_03/Anliegen2/function/Dienststellenfinder_Formular.html

Die ausgefüllten Formulare müssen dann an die richtige Adresse geschickt werden, woraufhin eine Bestätigung kommt, dass man offiziell von der Stromsteuer befreit ist.

Bundesnetzagentur

Wenn man als Unternehmen Haushaltskunden in Deutschland über das öffentliche Strom- oder Gasnetz mit Energie beliefert, muss dies bei der Bundesnetzagentur (BNetzA) angemeldet werden. Die Anmeldeverpflichtung entfällt jedoch, sofern die Lieferung ausschließlich innerhalb einer Kundenanlage (§ 3 Nr. 24a EnWG) erfolgt, was bei einem Mieterstromprojekt der Fall ist. Eine Kundenanlage im Sinne des § 3 Nr. 24a oder b EnWG entsteht, wenn über eine kundeneigene Energieanlage Letztverbraucher angeschlossen sind und diese Anlage mit einem Summenzähler vom Netz der allgemeinen Versorgung abgegrenzt ist.

Im Rahmen eines klassischen Mieterstrommodells ist nur eine Anmeldung im **Marktstammdatenregister** erforderlich. Für Solaranlagen, die seit dem 1.1.2023 in Betrieb genommen wurden, ist eine zusätzliche Angabe im Marktstammdatenregister, dass es sich um ein Mieterstromprojekt handelt, nicht mehr erforderlich und keine Fördervoraussetzung mehr.

Das war eine Zusammenfassung der einmaligen Pflichten. Im Weiteren wird auf die wiederholenden Pflichten eingegangen, also regelmässige und unregelmässige Verpflichtung, die man als Anlagenbetreiber eines Mieterstromprojektes erfüllen muss.

Verteilnetzbetreiber

In meinem Fall ist der Verteilnetzbetreiber die Stadtwerke Konstanz. Als Anlagenbetreiber eines Mieterstromprojekts sind gemäß den Vorschriften des EEG (§ 70 EEG 2021 bzw. § 71 EEG 2023) bestimmte Daten zur Abrechnung fristgerecht zu melden. Die folgenden Schritte sind einzuhalten, um den Anforderungen nachzukommen:

1. Erforderliche Daten sammeln

Es müssen alle relevanten Daten für die Endabrechnung gesammelt werden. Dazu gehören:

- Erzeugte Strommengen: Erfassung der im Kalenderjahr insgesamt erzeugten Strommenge sowie der ins Netz eingespeisten Strommenge und der lokal verbrauchten Menge (Mieterstrom).
- Verbrauchsdaten: Der an die Mieter gelieferte Strom muss dokumentiert werden. Zudem ist der verbleibende Überschuss, der ins Netz eingespeist wurde, zu erfassen.
- Messdaten: Zählerstände, die sowohl den erzeugten als auch den verbrauchten Strom dokumentieren. Hierzu zählen die erzeugte Menge aus der Photovoltaikanlage, die lokal verbrauchte und die ins Netz eingespeiste Menge.
- Selbstverbrauch: Falls die Anlage auch für den Eigenverbrauch genutzt wird, ist dieser ebenfalls zu erfassen.

2. Fristgerechte Mitteilung

Die gesammelten Daten müssen bis spätestens 28. Februar des Folgejahres an den zuständigen Netzbetreiber oder Übertragungsnetzbetreiber übermittelt werden. Diese Frist ist strikt einzuhalten, um Sanktionen zu vermeiden.

3. Prüfung der Rechnungssumme

Im Eigeninteresse sollte natürlich überprüft werden, ob der Mieterstromzuschlag des letzten Jahres richtig vergütet wurde.

Hauptzollamt

Obwohl der Anlagenbetreiber von der Stromsteuer befreit ist, muss er jährlich eine Nullsteuermeldung im Rahmen einer Stromsteueranmeldung durchführen. Dazu ist das Formular 1400 auszufüllen und dem zuständigen Hauptzollamt zu schicken.

Das Formulare 1400 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:

https://www.zoll.de/DE/Fachthemen/Steuern/Verbrauchssteuern/Strom/Grundsatz-der-Besteuerung/Anmeldung-der-Steuer/anmeldung-der-steuer_node.html

Das Hauptzollamt ist das gleiche, zu welchen auch die Formulare zur Stromsteuerbefreiung geschickt wurden.

Aktualisierung Vertraglicher Vereinbarungen von Anlagenbetreiber und Mieter

Um den Mietern den Strom so günstig wie möglich anbieten zu können, ist es ratsam, dass sich der Anlagenbetreiber immer vor Ablauf des Reststromvertrages nach einer günstigen Alternative umsieht – natürlich wäre 100% Ökostrom schön. Sollte der Strom trotzdem teurer werden, muss er den Reststromtarif im Vertrag anpassen.

Sollte der Grundversorgungstarif auch günstiger geworden sein, muss der Mieterstromanbieter überprüfen, ob sein Mieterstrom immer noch günstiger als 90% des Grundversorgungstarifes ist, wenn nicht, muss dieser natürlich auch angepasst werden. Die Mieterstromverträge sind jeweils für 1 Jahr gültig.

Rechnungsstellung

EnWG Konformität

Die Rechnung und die Versendung der Rechnung muss EnWG konform sein (§40 EnWG, § 42 EnWG und § 78 EEG 2021). Die Software von Metergrid erstellt die Rechnung automatisch EnWG konform.

Wenn eine Mieterstromrechnung den Vorschriften gemäß § 40 EnWG, § 42 EnWG und § 78 EEG 2021 entsprechen soll, müssen eine Reihe von Anforderungen in Bezug auf die Rechnungserstellung und Informationspflichten eingehalten werden. Hier sind die wesentlichen Punkte aus den jeweiligen Paragraphen zusammengefasst:

1. § 40 EnWG – Abrechnungs- und Informationspflichten von Energieversorgungsunternehmen

Dieser Paragraph legt die allgemeinen Anforderungen an die Rechnung und Transparenz fest:

- Klare und verständliche Rechnung: Die Rechnung muss transparent und einfach nachvollziehbar sein. Der Verbraucher muss die Rechnung ohne großen Aufwand verstehen können.
- Angaben zum Abrechnungszeitraum: Die Rechnung muss klar den Zeitraum der Abrechnung (z.B. 01.01.2024 – 31.12.2024) enthalten.
- Angaben zum Verbrauch: Es muss deutlich gemacht werden, wie hoch der Stromverbrauch ist (z.B. in Kilowattstunden - kWh), und wie dieser sich über den Abrechnungszeitraum entwickelt hat.
- Preisauflösung: Alle Kostenbestandteile müssen einzeln aufgeführt werden. Dazu gehören:
 - Grundpreis
 - Arbeitspreis pro kWh
 - Steuern und Abgaben
 - Netzentgelte
- Verbrauchsvergleich: Die Rechnung muss einen Vergleich des aktuellen Stromverbrauchs mit dem Verbrauch des Vorjahres enthalten, wenn möglich.
- Informationen zu Abschlagszahlungen: Es muss klar ausgewiesen werden, wie hoch die bisher gezahlten Abschläge waren und ob eine Nachzahlung oder Rückerstattung anfällt.
- Kontaktinformationen: Es müssen Kontaktdaten für Rückfragen zur Verfügung stehen, sowie Informationen zur Verbraucherbeschwerde und Schlichtungsstelle.

2. § 42 EnWG – Transparenz bei der Strom- und Gasabrechnung

Dieser Paragraph fokussiert auf die Zusammensetzung des Stroms und detaillierte Angaben zu den Energiequellen:

- Herkunft des Stroms: Es muss ersichtlich sein, aus welchen Energiequellen der Strom stammt. Wenn Mieterstrom aus einer Photovoltaikanlage vor Ort stammt, muss dies klar ausgewiesen werden.
- Strommix: Es muss der Strommix (prozentualer Anteil der einzelnen Energieträger, wie z.B. Solarenergie, Kohle, Gas) dargestellt werden, der den gelieferten Strom repräsentiert.
- Umweltauswirkungen: Informationen über die Umweltauswirkungen der Stromerzeugung (z.B. CO₂-Emissionen und radioaktiver Abfall) müssen ebenfalls enthalten sein.

3. § 78 EEG 2021 – Besondere Vorschriften für Mieterstrom

Der § 78 EEG 2021 regelt die spezifischen Anforderungen für die Abrechnung von Mieterstrom:

- Mieterstromzuschlag: Es muss angegeben werden, ob und wie der Mieterstromzuschlag angewendet wird. Der Mieterstromzuschlag ist eine Förderung für lokal erzeugten Strom, der direkt an Mieter geliefert wird.

- Befreiung von Umlagen: Mieterstrom ist in der Regel teilweise oder vollständig von der EEG-Umlage befreit. Die Höhe der Entlastung muss transparent in der Rechnung ausgewiesen werden.
- Preisbegrenzung: Der Mieterstrom darf nicht teurer sein als der örtliche Grundversorgungstarif. Es muss also klar dargelegt werden, dass der Preis für den Mieterstrom nicht über diesem Referenzwert liegt.
- Trennung von Mieterstrom und Netzstrom: In der Rechnung muss deutlich unterschieden werden zwischen dem Strom, der direkt aus der vor Ort erzeugten Energie (z.B. Photovoltaik) stammt, und dem Strom, der aus dem öffentlichen Netz bezogen wurde.

Netzentgelte und Abgaben

Der Mieterstromanbieter sollte jährlich prüfen, ob die Höhe der Netzentgelte und Abgaben gleich geblieben sind oder angepasst wurden und diese gegebenenfalls in seiner Rechnung aktualisieren

Zählerdaten

Mindestens jährlich müssen die Zählerdaten vom Mieterstromanbieter ausgelesen werden.

In der Metergrid Software passiert dies entweder mittels Fernauslesung automatisch oder man liest die Daten vom Zähler ab und trägt sie händisch in die Software ein.

Mieterwechsel

Bei einem Mieterwechsel muss natürlich eine Kündigung entgegengenommen werden und eine Abschlussrechnung geschrieben werden, die wie die anderen Mieterstromrechnungen EnWG konform gefasst werden müssen (siehe Rechnungsstellung).

Sollte der neue Mieter nicht beim Mieterstrommodell mitmachen wollen, muss der Versorgungsnetzbetreiber informiert werden, da der Zähler des Mieters dann getauscht werden muss.

FAZIT

Mein Mieterstromprojekt wurde innerhalb von 10 Monaten realisiert, was nicht sonderlich schnell, aber für ein erstes Mal in Konstanz ok ist. Viel Zeit habe ich selber in die Angebotsphase investiert und festgestellt, dass es ein extremes Nord-Süd Gefälle bei den Preisen gibt und dass es sich lohnt, viele Angebote einzuholen und zu vergleichen.

Viel Zeit ging dabei verloren, auf Antworten der Stadtwerke Konstanz zu warten. Hier war ein privates Mieterstromprojekt einfach noch Neuland und niemand wusste, wie man das mit vorhandener Software abrechnen kann. Dadurch, dass ich jetzt alles ein

erstes Mal durchgespielt habe und die Stadtwerke sich bereit erklärt haben, den Messstellenbetrieb zu übernehmen, bin ich guter Dinge, dass nächste private Mieterstrommodelle mit dem gleichen Messstellenkonzept sehr einfach realisiert werden können.

In den obigen Ausführungen wird dem Leser vermutlich schnell deutlich, dass der private Mieterstromanbieter einige Auflagen erfüllen muss. Daher würde ich jeden empfehlen, auf vorhandene Projektierungssoftware zurückzugreifen (z.B. Metergrid). Hier werden alle rechtlichen Anforderungen automatisch eingehalten und der Vermieter wird auf die wiederholenden Pflichten regelmässig hingewiesen.

Was mich während der Durchführung des Projektes am meisten erstaunt hat, ist die Tatsache, dass man durch die Wahl der richtigen Anlagengrösse sehr viel Geld für sich und für die Mieter sparen kann.

Da bezüglich Mieterstrom immer wieder die gleichen Fragen auftauchen und ich diese Fragen auch hatte, habe ich die wichtigsten Fragen und Antworten im Folgenden nochmal im Kapitel FAQ zusammengefasst.

Ich würde mich freuen, wenn es Nachahmer in Konstanz gibt, die sich auch an ein Mieterstromprojekt heranwagen und ich kann nur jeden dazu ermutigen, denn der Aufwand ist gar nicht so gross, wie er sich anfänglich anhört, insbesondere nicht, wenn man für die Administration vorhandene Software verwendet.

FAQ

Was ist Mieterstrom?

Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der von Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und von dort direkt, das heißt ohne Netzdurchleitung an Letztverbraucher in diesem Gebäude oder im selben Quartier geliefert und verbraucht wird. Strom aus anderen erneuerbaren Energiequellen (beispielsweise Strom aus Windkraft) fällt nicht unter diese Definition.

In der Praxis erzeugt und liefert der Vermieter den Strom oft nicht selbst, sondern betraut hiermit Dritte, denen er die entsprechenden Dachflächen zur Verfügung stellt. Bei diesen Dritten handelt es sich häufig um auf Energiedienstleistungen spezialisierte Unternehmen. Möglich ist die Mieterstromförderung auch bei sogenannten „Lieferketten“, bei denen der Vermieter die Anlage betreibt, den Strom vertraglich an einen Dritten – meist einen Energiedienstleister – weitergibt und dieser ihn an den Mieter liefert.

Warum wird Mieterstrom gefördert?

Bisher haben vor allem Eigenheimbesitzer die Möglichkeit, von Strom aus Solaranlagen auf dem Hausdach zu profitieren. Das soll jetzt auch für Mieter möglich sein. Wenn ein Vermieter eine Solaranlage auf dem Dach installiert, kann er den so erzeugten Strom an seine Mieter liefern. Das war bereits vor Einführung des Mieterstromzuschlags möglich, rechnete sich in den meisten Fällen aber nicht.

Anders als beim Strombezug aus dem Netz entfallen zwar Netzentgelte, netzseitige Umlagen, die Stromsteuer und die Konzessionsabgabe. Allerdings verursachen Mieterstrommodelle für den Anbieter zusätzlichen Aufwand für Vertrieb, Messwesen und Abrechnung (einschließlich Stromkennzeichnung). Die Förderung des solaren Mieterstroms schloss die bestehende Wirtschaftlichkeitslücke. Für Vermieter soll mit der Förderung das Angebot von Mieterstrom wirtschaftlich attraktiver werden.

Wie wird Mieterstrom gefördert?

Mieterstrom wird über den sogenannten Mieterstromzuschlag gefördert. Der Anlagenbetreiber bzw. der Anbieter des Mieterstromtarifs kann den Mieterstromzuschlag vom Netzbetreiber verlangen, wenn die Voraussetzungen dieses Anspruchs erfüllt sind.

Der Anspruch auf den Mieterstromzuschlag setzt voraus, dass der Strom in Solaranlagen mit einer installierten Leistung von maximal 100 Kilowatt erzeugt wird, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind. Zudem muss dieser Strom an Letztverbraucher in diesem Gebäude oder im selben Quartier geliefert und verbraucht werden. Der Strom darf dazu nicht durch das Netz der allgemeinen Versorgung durchgeleitet werden.

Wie groß darf die Solaranlage sein?

Die Förderung durch den Mieterstromzuschlag ist auf Solaranlagen mit einer installierten Leistung bis 100 kW beschränkt.

Wie hoch ist der Mieterstromzuschlag?

Die aktuelle Höhe des Mieterstromzuschlags ist momentan (Stand August 2024 – Januar 2025) für neue Anlagen bis 10 kW bei 2.62 ct/kWh, bis 40 kW bei 2.43 ct/kWh und bis 100 kW bei 1.64 ct/kWh. Der Mieterstromzuschlag ist deutlich niedriger als die Einspeisevergütung, denn der Mieterstromanbieter erhält nicht nur den Mieterstromzuschlag, sondern auch den Erlös aus dem Verkauf des Mieterstroms. Der aktuelle Mieterstromzuschlag kann unter folgendem Link der Bundesnetzagentur eingesehen werden:

https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/EEG_Foerderung/start.html

Wer bekommt den Mieterstromzuschlag?

Den Zuschlag erhält der Anlagenbetreiber. Der Vermieter kann die Anlage selbst betreiben oder hiermit einen Dritten beauftragen. Der Zuschlag wird auch dann ausgezahlt, wenn der Anlagenbetreiber einen Dritten mit der Mieterstromlieferung beauftragt (sogenanntes Lieferkettenmodell).

Der Mieterstromzuschlag wird jedoch nur für Strom aus solchen Solaranlagen gewährt, die mit oder nach Inkrafttreten des Gesetzes (25. Juli 2017), mit dem die Mieterstromförderung eingeführt wurde, in Betrieb genommen worden sind.

Wie genau funktioniert die Abwicklung der Mieterstromförderung?

Bei Vorliegen der Voraussetzungen hat der Anlagenbetreiber gegen den Netzbetreiber einen Anspruch auf den Mieterstromzuschlag. Dieser Anspruch ist – wie derjenige auf die Marktprämie und die Einspeisevergütung – im Erneuerbare-Energien-Gesetz verankert. Die Solaranlage, für die der Mieterstromzuschlag in Anspruch genommen werden soll, muss bei der Bundesnetzagentur registriert werden.

Was bedeutet Mieterstrom für Mieter? Können sie ihren Stromanbieter weiterhin frei wählen?

Der Mieter soll seinen Stromanbieter weiterhin frei wählen können und Mieterstrom zu attraktiven Konditionen angeboten bekommen. Deshalb darf der Vertrag über den Bezug des Mieterstroms nicht Bestandteil des Mietvertrags sein. Der Mieterstromvertrag kann damit unabhängig vom Mietvertrag gekündigt werden. Zudem ist die Laufzeit des Mieterstromvertrags auf ein Jahr begrenzt (eine stillschweigende Verlängerung ist aber möglich). Im Mieterstromvertrag muss die Versorgung des Mieters mit Strom auch für die Zeiten geregelt werden, in denen kein Mieterstrom geliefert werden kann, beispielsweise weil die Sonne nicht scheint. Das Mieterstromgesetz enthält zudem für Mieterstrom und den aus dem Netz bezogenen Zusatzstrom eine Preisobergrenze in Höhe von 90 Prozent des jeweiligen Grundversorgungstarifs.

Wie wird der Mieterstromzuschlag finanziert?

Der Mieterstromzuschlag wird über die EEG-Umlage finanziert.

Wie viele Wohnungen könnten mit Mieterstrom versorgt werden?

Eine Studie zum Thema Mieterstrom, die das BMWi in Auftrag gegeben hat, kommt zu dem Ergebnis, dass bis zu 3,8 Millionen Wohnungen mit Mieterstrom versorgt werden könnten. Dies entspricht etwa 18 Prozent der vermieteten Wohnungen.

Können gewerbliche Mieter ebenfalls vom Mieterstromzuschlag profitieren?

Mieterstrom kann auch in Gebäuden mit einer teilweisen gewerblichen Nutzung gefördert werden. Voraussetzung ist, dass mindestens 40 Prozent der Gebäudefläche dem Wohnen dient.

Werden Vermieter mit dem Anbieten von Mieterstrom zum Energieversorger? Welche Verpflichtungen kommen dadurch auf sie zu?

Derjenige (auch eine natürliche Person), der eine Anlage zur Stromerzeugung betreibt und den darin erzeugten Strom an Dritte liefert, ist ein Energie- bzw. Elektrizitätsversorgungsunternehmen im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Damit sind verschiedene energierechtliche Pflichten (insbesondere Vertragsgestaltung, Rechnungsgestaltung, Stromkennzeichnung, Registrierungs- und Mitteilungspflichten) verbunden. Der dafür erforderliche Aufwand ist in die Berechnung des Mieterstromzuschlags eingepreist.

Darüber hinaus sind gegebenenfalls steuerrechtliche Regelungen zu beachten.

Muss ich als Mieterstromanbieter die Vollversorgung der Mieterstromkunden mit Strom gewährleisten?

Ja. Der Mieterstromvertrag muss die umfassende Versorgung des Letztverbrauchers mit Strom auch für die Zeiten vorsehen, in denen kein Mieterstrom geliefert werden kann (beispielsweise wenn die Sonne nicht scheint). Dieser Zusatzstrom wird über den Netzanschlusspunkt dem Netz der allgemeinen Versorgung entnommen

Was muss ich als Mieterstromanbieter bei der Strompreisgestaltung beachten?

Der im Mieterstromvertrag vereinbarte Strompreis setzt sich aus dem Mieterstrompreis und dem Preis für den Zusatzstrom zusammen. Der vereinbarte Strompreis darf 90 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs nicht übersteigen (§ 42a Absatz 4 EnWG)

Kann ich den überschüssigen Strom ins öffentliche Netz einspeisen?

Ja. Es gelten hierfür die gesetzlich geregelten Vergütungssätze der Einspeisevergütung, ohne dass ihre Mietverträge mit Gewerbesteuer belastet werden.