

Photovoltaik und Mieterstrom

Wer auf seinem Eigenheim über eine Photovoltaik (PV)-Anlage elektrischen Strom erzeugt trägt einerseits zum Gelingen der Energiewende bei und kann andererseits vom selbst erzeugten Strom finanziell profitieren. Der direkt verbrauchte Anteil stellt nach Abschreibung der Herstellungskosten sozusagen den Energiebetrag dar, der von der Sonne zum Nulltarif in Form elektrischer Energie geliefert wird. Überschüsse können gegen die bei Fertigstellung gültige „Einspeisevergütung“ nach dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) in das öffentliche Netz eingespeist werden. 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 nach dem *Mieterstrommodell* an seine Mieter liefern.



Bildquelle. pixabay lizenzfrei

Mieterstrom bezeichnet laut 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“. Strom aus anderen erneuerbaren Energiequellen (beispielsweise Strom aus Windkraft) fällt nicht unter diese Definition. Von diesem Modell sollen sowohl Vermieter als auch Mieter finanziell profitieren:

Konkret entgeht einem Eigentümer bei dem Modell zwar die EEG-Einspeisevergütung, wenn er „seinen“ Strom direkt an die Mieter verkauft. Er erhält neben der Zahlung durch den Mieter aber den Mieterstromzuschlag, eine staatliche Förderung für jede Kilowattstunde Mieterstrom und ist von der Zahlung mehrerer Steuern und Abgaben (wie Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgabe) freigestellt, da der Strom ohne Netzdurchleitung direkt an die Abnehmer geht. 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. Der Strom darf dazu nicht durch das Netz der allgemeinen Versorgung durchgeleitet werden.

Welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit Sie als Betreiberin bzw. Betreiber einer Photovoltaikanlage den Mieterstromzuschlag in Anspruch nehmen können, erfahren Sie unter <https://energiewende.baden-wuerttemberg.de/mitmachen/energieerzeugung/fakten-zur-mieterstromfoerderung>.

Mieterstrommodelle verursachen für den Anbieter zusätzlichen Aufwand für Vertrieb, Messwesen und Abrechnung (einschließlich Stromkennzeichnung). Die Förderung des solaren Mieterstroms kann aber die bestehende Wirtschaftlichkeitslücke schließen. Für Vermieter soll mit der Förderung das Angebot von Mieterstrom wirtschaftlich attraktiver werden.

Die Höhe des **Mieterstromzuschlags** wurde im EEG 2021 neu festgelegt. Im Januar 2021 lag er für neue Anlagen bis 10 kW bei 3,79 ct/kWh, bis 40 kW bei 3,52 ct/kWh und bis 100 kW bei 2,37 ct/kWh. Der Mieterstromzuschlag ist deutlich niedriger als die Einspeisevergütung, denn der Mieterstromanbieter erhält ja nicht nur den Mieterstromzuschlag, sondern auch den Erlös aus dem Verkauf des Mieterstroms.

Ebenso wie die Einspeisevergütung ist auch der Mieterstromzuschlag in das System des sogenannten „atmenden Deckels“ einbezogen. Das heißt: Die Vergütung sinkt mit fortschreitender Zeit - bei einem stärkeren Zubau von Solaranlagen schneller, bei schwächerem Zubau langsamer. Dadurch wird die Förderung an die Kostendegression bei Photovoltaikanlagen angepasst. Ebenso wie die Einspeisevergütung hängt die Höhe des Mieterstromzuschlags zudem von der Größe der Solaranlage ab. Denn die Investitionskosten je Kilowatt installierter Leistung und die Stromgestehungskosten je erzeugte Kilowattstunde Strom sind bei großen Anlagen niedriger als bei Kleinanlagen.

Um den Mieterstromzuschlag zu erhalten muss der Mieterstrompreis, den der Vermieter verlangt, jedoch mindestens zehn Prozent unter dem Tarif des örtlichen Grundversorgers liegen. Das Mieterstromgesetz enthält also für Mieterstrom und den aus dem Netz bezogenen Zusatzstrom eine Preisobergrenze in Höhe von 90 Prozent des jeweiligen Grundversorgungstarifs.

Mieter profitieren also auch in Form von günstigen Preisen für den dezentral in unmittelbarer Nähe erzeugten und umweltfreundlichen Strom. Sie müssen den Mieterstrom jedoch nicht zwingend beziehen. Außerdem ist es untersagt, den Mieterstromvertrag an den Mietvertrag zu koppeln.

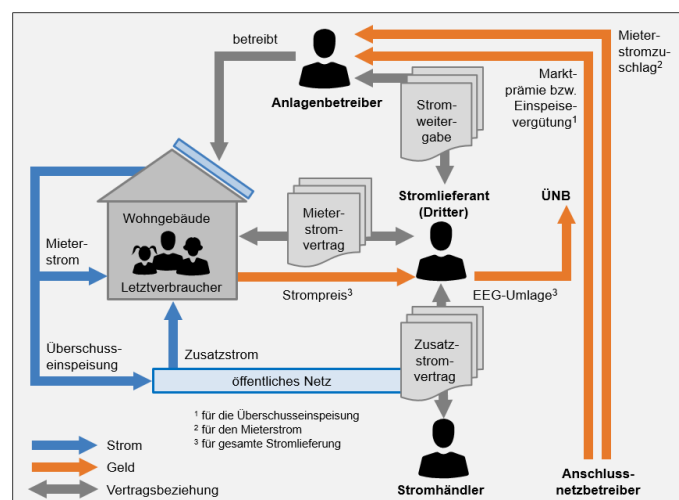
Für den Vermieter beherbergt das Mieterstromkonzept jedoch auch ein kleine, aber leicht abzuwendende Verpflichtung:

Ein Hauseigentümer übernimmt als Mieterstrom-Anbieter die Verantwortung für die gesamte Stromversorgung seiner Mieter. Reicht der Strom aus der eigenen Solaranlage nicht aus, um den Bedarf der Mieter zu decken – was in der Regel der Fall ist –, muss er sich um die Bereitstellung des zusätzlichen Stroms, z. B. aus dem Netz, kümmern. Der **Anlagenbetreiber wird somit zum Energieversorgungsunternehmen** im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Damit verbunden sind verschiedene energierechtliche Verpflichtungen, die z. B. die Vertrags- und Rechnungsgestaltung sowie Registrierungs- und Mitteilungspflichten betreffen: Folglich ist der organisatorische und bürokratische Aufwand für den Vermieter sehr hoch, daneben entstehen in Mieterstrommodellen auch erhebliche Kosten für Abrechnung, Vertrieb und Messungen.

Der Vermieter kann aber nach der EEG-Novelle 2021 die Verwaltung des Mieterstroms einem Energie-Dienstleister übertragen. Tritt in der Energieversorgung ein Dienstleister, z.B. ein Energieversorgungsunternehmen, die Stadtwerke oder der Netzbetreiber zwischen PV-Anlagenbesitzer und den verbrauchenden Mieter, ist das nach dem neuen § 21 Abs. 3 E-EEG 2021 als Mieterstromversorgung anzuerkennen: Sie bieten den selbst produzierten Solarstrom also einem Energiedienstleister oder Stromlieferanten an, der diesen Strom dann vor Ort an die Mieterinnen und Mieter verkaufen kann. Dieses sogenannte **Lieferkettenmodell** gibt Immobilienbesitzern rechtliche Sicherheit und nimmt ihnen die Angst, unbeabsichtigt in die Rolle eines Energieversorgers zu fallen und so gewisse Förderungen nicht mehr zu erhalten. Ein Vorteil dieses Modells ist, dass die Marktrolle des Stromlieferanten an einen energiewirtschaftlich versierten Dritten übertragen wird. Mit dem Lieferkettenmodell müssen Vermieter, die Solaranlagen betreiben, also nicht mehr selbst zum Energiedienstleister werden. Denn beim Lieferkettenmodell sind Anlagenbetreiber und Energieversorger nicht identisch. Der Mieterstrom-Zuschlag wird auch dann ausgezahlt, wenn der Anlagenbetreiber einen Dritten mit der Mieterstromlieferung

beauftragt.

Eine Liste von Dienstleistern finden Sie [hier](#) auf der Webseite der Landesenergieagentur.



Mieterstrom im Lieferkettenmodell, Quelle: bundesnetzagentur.de

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. So oder so wird Mieterstrom immer mit dem Strombezug aus dem öffentlichen Netz kombiniert. Der Mieter hat also entweder zwei separate Verträge, von denen der Mieterstrombezug Vorrang hat und von Strom aus dem öffentlichen Netz ergänzt wird, wenn der Bedarf größer als das Mieterstromangebot ist. Oder er bezieht beides aus einer Hand, sei es von dem Eigentümer als „Vollversorger“, oder einem Drittanbieter, dem der Eigentümer den Mieterstrom verkauft hat. (Lieferkettenmodell) In jedem Fall sorgt der Immobilienbesitzer neben dem Klimaschutzeffekt mit einer PV-Anlage auch für einen Mehrwert seines Hauses.

Informationsquellen:

BMWi, Bundeswirtschaftsministerium:

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/Mieterstrom/faq-mieterstrom.html>

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UM), Energiewende BW, : <https://energie-wende.baden-wuerttemberg.de/mitmachen/energieerzeugung/mieterstrom-wann-er-sich-fuer-sie-lohnt>

Wenn Sie unsere in unregelmäßigen Abständen versendeten Informationen zum Klimaschutz und zu erneuerbaren Energien auch per E-Mail erhalten möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an die Adresse SOLAR@bund-steinachtal.de. Auf demselben Weg können Sie sich jederzeit auch wieder aus dem Mailverteiler löschen