Was ist Mieterstrom?
Autor Hartmut Döscher

Solarstrom aus PV-Anlagen an Mieter verkaufen = Für Investoren das beste Konzept für eine nachhaltige progressive Rendite!

Selbst Strom erzeugen und an die eigenen Mieter verkaufen, davon profitieren alle: die Mieter, die Umwelt und selbstverständlich auch die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern. Denn zum einen wird die Verwendung nachhaltiger Energie immer wichtiger und ist mittlerweile ein absolutes Pro-Argument, wenn es um die Vermietung von Wohnraum geht. Zum anderen ist das Solar- und PV-Potential in Deutschland noch lange nicht ausgereizt und eine Investition in eine Photovoltaikanlage und Speicherlösung kann sich schon nach wenigen Jahren auszahlen. Für die Nutzung von Solarstrom sind die Belegung von Dächern mit einem Verbrauch direkt darunter durch Gewerbe, Eigentümer und Mieter die effizienteste Form der Nutzung.

Nicht alle Eigentümer von größeren Mehrfamilienhäusern haben aber die notwendigen Investitionsmittel zur Verfügung, insbesondere kommunale und genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften.

Was ist Mieterstrom?

Mieterstrom ist ein Konzept, das darauf abzielt, den Zugang zu sauberem Strom für Mieter von Wohnungen zu erleichtern. In der Regel wird der Strom, den Mieter in Wohngebäuden beziehen, von örtlichen Energieversorgern geliefert. Mieterstrom hingegen ermöglicht es Vermietern und Direktinvestoren, den von ihren Photovoltaikanlagen erzeugten Strom direkt an die Mieter der Wohnungen zu verkaufen.

Wer kann Mieterstrom anbieten?

Grundsätzlich ist es für folgende Immobilien-Eigentümer und Investoren interessant, Mieterstrom anzubieten.

1. Für Eigentümer eines Mehrfamilienhauses: Die einmalige Investition kann sich schon in einigen Jahren amortisieren. Außerdem ist man unabhängiger von Netzbetreibern und der Strompreisentwicklung, steigert den Wert der Immobilie und macht diese attraktiver.
2. Für Wohnungseigentümer-Gemeinschaften: Wenn sich eine Gemeinschaft der Eigentümer für das Mieterstrom-Modell entscheidet, kann auch der einzelne Eigentümer davon profitieren. Durch die teilweise Unabhängigkeit von den Strompreissteigerungen steigt die Attraktivität einer Wohnung als Eigennutzer und auch für Mieter.
3. Für Eigentümer einer gewerblichen Immobilie: Hier kann eine Eigenproduktion von Strom besonders profitabel sein, denn gerade bei einer gewerblichen Nutzung ist der Energiebedarf meist sehr hoch. Hinzukommt, dass sich die Geschäfts- und Bürozeiten meist sehr gut mit der solaren Energieerzeugung decken.
4. Für Direktinvestoren die auf einer gepachteten Dachfläche eines möglichst großen, mehrgeschossigen Wohnhauses (meist für 20 Jahre plus Verlängerungsoption) eine PV-Anlage errichten und den Strom einerseits an die unter der Dachfläche vorhandenen Nutzer verkaufen (Mieterstrom und für das Gemeinschaftseigentum den Allgemeinstrom) und andererseits den Überschussstrom ins Netz mindesten zu den EEG-Vergütungssätzen einspeisen und/oder über die Direktvermarktung an der Börse verwerten.

Warum lohnt sich Mieterstrom?

Das Konzept des Mieterstroms bietet viele Vorteile für Mieter und Vermieter/Betreiber. Zum einen können Mieter, die Strom von ihren Vermietern/Betreibern beziehen, von günstigeren Strompreisen profitieren. In der Regel sind die Preise für Mieterstrom niedriger als die Preise, die von den örtlichen Energieversorgern verlangt werden.

Für Vermieter/Betreiber bietet Mieterstrom die Möglichkeit, stabile und kalkulierbare Einkünfte zu erzielen und gleichzeitig eine abgesicherte Mindestrendite durch die EEG/Mieterstrom Förderung der erneuerbaren Energien. Durch die Investition in PV-Anlagen auf fremden Dach und den Verkauf des selbst erzeugten Stroms können Vermieter/Betreiber auch von steuerlichen Förderungen wie einem Investitionsabzugsbetrag (aktuell max. 50% von 400.000 € Investitionssumme) und weiteren Vorteilen profitieren.

Wie wird Mieterstrom gefördert?

In Deutschland sind Mieterstrommodelle seit 2017 gesetzlich geregelt. Das Mieterstromgesetz sah bisher vor, dass Mieterstromanlagen mit einer Leistung von bis zu 100 Kilowatt gefördert werden können. Die Förderung erfolgt durch einen Zuschlag auf den Strompreis, den die Mieter für den von ihrem Vermieter erzeugten Strom bezahlen. Mit der Novelle des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) 2023 kann der Mieterstromzuschlag nun auch für Anlagen größer als 100 Kilowatt (kW) beansprucht werden. Außerdem wurde die EEG-Umlage gestrichen, die auf Lieferungen von Mieterstrom gezahlt werden musste – der Mieterstrom ist jetzt komplett von Umlagen befreit. Das baut Bürokratien ab und macht das Modell wirtschaftlich noch attraktiver.

Wie funktioniert die Abrechnung von Mieterstrom?

Die Abrechnung von Mieterstrom erfolgt in der Regel über einen Mieterstromzähler, der den individuellen Stromverbrauch jedes Mieters erfasst. Dafür wird bei jedem Mieter ein separates Messgerät installiert, das den individuellen Stromverbrauch erfasst. Dieser Zähler ist oft zusätzlich zu dem herkömmlichen Stromzähler vorhanden.
Für die Abrechnung wird die Gesamtstrommenge, die der Mieter bezogenen hat, in zwei Teile aufgesplittet und nach zwei Tarifen (Eigen-Strom- und Rest-Strom-Tarif) abgerechnet. Die Abrechnung selbst kann sowohl digital als auch analog erfolgen, wobei die voll-digitale Erfassung des Stromverbrauches über fernauslesbare Smartmeter erfolgt, die die Verbrauchsdaten in eine Daten-Cloud übertragen.

Welche Rechte haben Mieter?

Mieter müssen die Entscheidung, ob sie Mieterstrom beziehen möchten, frei treffen können. Daher sind der Mietvertrag und der Mieterstromvertrag voneinander getrennte Verträge. Sie müssen unabhängig voneinander abgeschlossen und gekündigt werden können. Wenn der Mietvertrag beendet wird, muss auch der Mieterstromvertrag enden.

Die Laufzeit eines Mieterstromvertrags sollte – vorbehaltlich einer stillschweigenden Verlängerung – ein Jahr nicht überschreiten. Um auch spezielle Situationen auf Seiten der Mieter abzubilden, sollte eine Preisobergrenze für Mieterstrom festgelegt werden, die Mieter vor nicht marktgerechten Strompreisen oberhalb der Grundversorgungstarife schützt. Der Strompreis, der im Mieterstromvertrag festgelegt wird, setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: aus dem Mieterstrompreis für den Strom aus der PV-Anlage und aus dem Preis für den Zusatzstrom, der aus dem aus dem Netz genommen wird. Grundsätzlich gilt: Der vereinbarte Strompreis darf nicht höher liegen als 90 Prozent des Grundversorgungstarifs, der in dem jeweiligen Netzgebiet gilt. (§ 42a Absatz 4 EnWG). In den Pacht-/Dachgestattungsverträgen mit den großen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften wird ein fester Abschlag in % auf den Grundversorgertarif des örtlichen Netzbetreibers für die gesamte Laufzeit fest vereinbart.

Mieterstromprojekte umsetzen

Insgesamt bietet das Konzept des Mieterstroms eine attraktive Option für die Energiewende im Wohnbereich. Dank Mieterstrom können Vermieter zusätzliche Einkünfte erzielen, erneuerbare Energien werden gefördert und Mieter haben die Möglichkeit, günstigeren und saubereren Strom zu beziehen. Für Direktinvestoren machen folgende Fakten ein Investment interessant:

Sie erwerben die Photovoltaik-Einzelanlage(n) direkt im Eigentum und können steuerliche Vorteile nutzen. Wenn Sie eine PV Anlage erwerben und diese betreiben, werden Sie unternehmerisch tätig. Der Investor kann die steuerliche Ausgestaltung daher im gewünschten Rahmen selbst bestimmen. Bitte besprechen Sie alle steuerlichen Belange ausführlich mit Ihrem persönlichen Steuerberater/ Ihrer Steuerberaterin.

Als kaufmännischer Verwalter betreuen unsere erfahrenen Vertragspartner die PV Anlage dann in Ihrem Auftrag über die gesamte Laufzeit, erstellen die jährlichen Abrechnungen für Investition und Ertrag und sorgen ebenfalls für die monatlichen laufenden Auszahlungen an den Investor.

Warum ist dieses Direktinvestment sinnvoll?

- Sie investieren in eine inflationsgeschützte Sachwertanlage
- Planbare Erträge durch staatlich garantierte Einspeisevergütung /Mieterstromförderung
- Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten: Bitte sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.
- Sie erwerben eine schlüsselfertige Photovoltaikanlage. Es ist kein geschlossener Fonds oder Beteiligung.
- Aktiver Beitrag zum Umweltschutz
- Höhere stabile Renditen, meist über Marktdurchschnitt von vergleichbaren Sachanlagen

Und die Entwicklung in den letzten Jahren haben eins deutlich gemacht: es gibt immer mehr Bereiche, in denen Mieterstrom eingesetzt werden kann. Ob für E-Mobilität, für Gemeinschaftseinrichtungen wie Aufzüge oder für Batteriespeicher, der Strom, der über eine PV-Anlage gewonnen wird, kann vielfältig eingesetzt werden.

Mit unserer Beratung helfen wir Ihnen dabei, Ihr Mieterstrom-Modell als Direktinvestment wirtschaftlich und korrekt aufzusetzen.

- **Aktuell ist die Nachfrage nach PV-Anlagen sehr hoch**. Um für Sie bei Interesse eine eigenständige PV-Anlage zu sichern, **kommen Sie bitte zeitnah auf uns zu.**

Der Autor verfügt über eine 25-jährige Erfahrung aus dem Bau, Besitz und Betrieb von Solaranlagen als Direktinvestment.

Kontaktdaten:

Hartmut Döscher
Döscher Finanz-Invest GmbH
Weissdornweg 61
23683 Scharbeutz
E-Mail: h.doescher@corus-Invest.de