

# MIETERSTROM: NEUE REGELN, NEUER SCHWUNG?

**Überblick** Das überarbeitete EEG sowie Erleichterungen bei der Gewerbesteuer lassen Mieterstromkonzepte deutlich attraktiver werden. Die Ausbauzahlen ziehen merklich an, der Wettbewerb steigt. Zeit für Stadtwerke aktiv zu werden



Bild: © jittawit.21/Adobe Stock

**Jörg Ottersbach** ist Leiter des Kompetenzteams Erneuerbare Energien, selbst Anlagenbetreiber und berät seit 2008 Kunden des Aachener Beratungsunternehmens BET zu Erneuerbaren Energien, KWK und der Nutzung grüner Wärme.

**Andreas Blumberg** ist seit 2019 Berater bei der BET im Bereich nachhaltige Erzeugungssysteme mit dem Schwerpunkt Erneuerbare Energien.

Mit der Idee, auch Mieter an der Energiewende zu beteiligen und so diese in den Städten voranzutreiben, wurde erstmals 2017 das Fördermodell des Mieterstroms gesetzlich im EEG verankert. Bislang war dieses Modell für Vermieter wenig attraktiv, so wurde bis Ende 2020 lediglich ein Volumen von etwa 20 MW realisiert, obwohl der Gesetzgeber ein jährliches Fördervolumen von 500 MW vorgesehen hat. Das fehlende Interesse ist im Wesentlichen auf zwei Gründe zurückzuführen: Die bisherige unzureichende Förderung und der hohe administrative Aufwand. Daneben spielten die drohende Gewerbesteuerpflicht für Wohnungsbaunternehmen sowie die schwer umzusetzende Einbeziehung von Dritten als Dienstleister eine Rolle.

## Neue Geschäftsmodelle für klassische Versorger

Der Gesetzgeber hat diese Hemmnisse zum Teil erkannt und durch die Novellierung des EEG zum 1. Januar die Rahmenbedingungen für Mieterstrommodelle verbessert. War es vormals erforderlich, dass Vermieter und Stromlieferant personenidentisch sein mussten, sodass der Vermieter ein vollwertiger Energieversorger mit allen damit verbundenen energiewirtschaftlichen Pflichten (z. B. insbesondere Abrechnungs- und Kennzeichnungspflichten) sein musste, erlaubt nun das EEG 2021 das sogenannte Lieferkettenmodell. Jetzt ist es möglich, dass der Anlagenbetreiber (Vermieter) einen Energiedienstleister als Mieterstromlieferant beauftragen kann, ohne dabei den Anspruch auf Zahlung des Mieterstromzuschlages oder der EEG-Vergütung zu verlieren. Dies vereinfacht die Umsetzung für den Vermieter erheblich, eröffnet neue Geschäftsfelder für die »klassischen« Energieversorger und macht das Mieterstrommodell für viele Objekte erst realisierbar.

Eine weitere Besserung erfolgte durch die Definition des Quartiersbegriffs: Erzeugung und Letztverbrauch müssen nicht mehr im unmittelbaren Zusammenhang auf beziehungsweise in einem Gebäude erfolgen, vielmehr ist lediglich der Quartiersbezug zu wahren, ohne dabei auf das öffentliche Netz zurückzugreifen. Dies er-

öffnet die Chance zur Entwicklung von Quartierskonzepten mit PV-Mieterstrom in einer zentralen Rolle.

## Kooperationen werden in Anbetracht der Konkurrenz wichtiger

Ein weiteres Hemmnis stellte der Wegfall der Privilegierung bei der Gewerbesteuer von Wohnungsbaunternehmern dar, sobald sie im Bereich Mieterstrom aktiv wurden. Nun sieht eine jüngst beschlossene Gesetzesänderung vor, dass auch Miet-einkünfte für Wohnungsbaunternehmern nicht mehr gewerbesteuerpflichtig sind, wenn sie Strom aus erneuerbaren Energien an ihre Mieter liefern – hierbei gilt eine Obergrenze von zehn Prozent. Es ist zu erwarten, dass viele Wohnungsbaunternehmern somit die Stromlieferung als neues Geschäftsfeld für sich entdecken, sodass die Konkurrenz für beispielsweise Stadtwerke zunehmen wird. Aus diesem Grund sollten Stadtwerke bereits heute entsprechende Mieterstromprodukte anbieten oder über Kooperationen mit Wohnungsbaunternehmern ihre energie-wirtschaftliche Expertise einbringen.

Ein zentraler Punkt des Mieterstrommodells ist der Mieterstromzuschlag, welchen der Anlagenbetreiber für jede an den Mieter gelieferte Kilowattstunde Strom erhält, der durch die auf dem Wohngebäude installierte PV-Anlage erzeugt wurde. Die bisherige Kopplung des Zuschlags an den anzulegenden Wert für die Einspeisung von Solar-

strom führte aufgrund der gesetzlich festgelegten Degression dazu, dass der Zuschlag für Mieterstrom im Laufe des letzten Jahres auf nahezu null abgesunken ist. Durch die EEG-Novelle 2021 wurde der Mieterstromzuschlag vom anzulegenden Wert entkoppelt und die Höhe neu festgelegt. In Abhängigkeit der installierten Anlagenleistung liegt die Vergütungshöhe zwischen 2,24 und 3,58 Cent pro kWh (Stand Mai 2021). Eine Betrachtung der Erlösstruktur zeigt jedoch, dass der Mieterstromzuschlag nur eine untergeordnete Rolle in der Wirtschaftlichkeit spielt.

## Es kommt weniger auf den Zuschlag als auf die Teilnehmerquote an

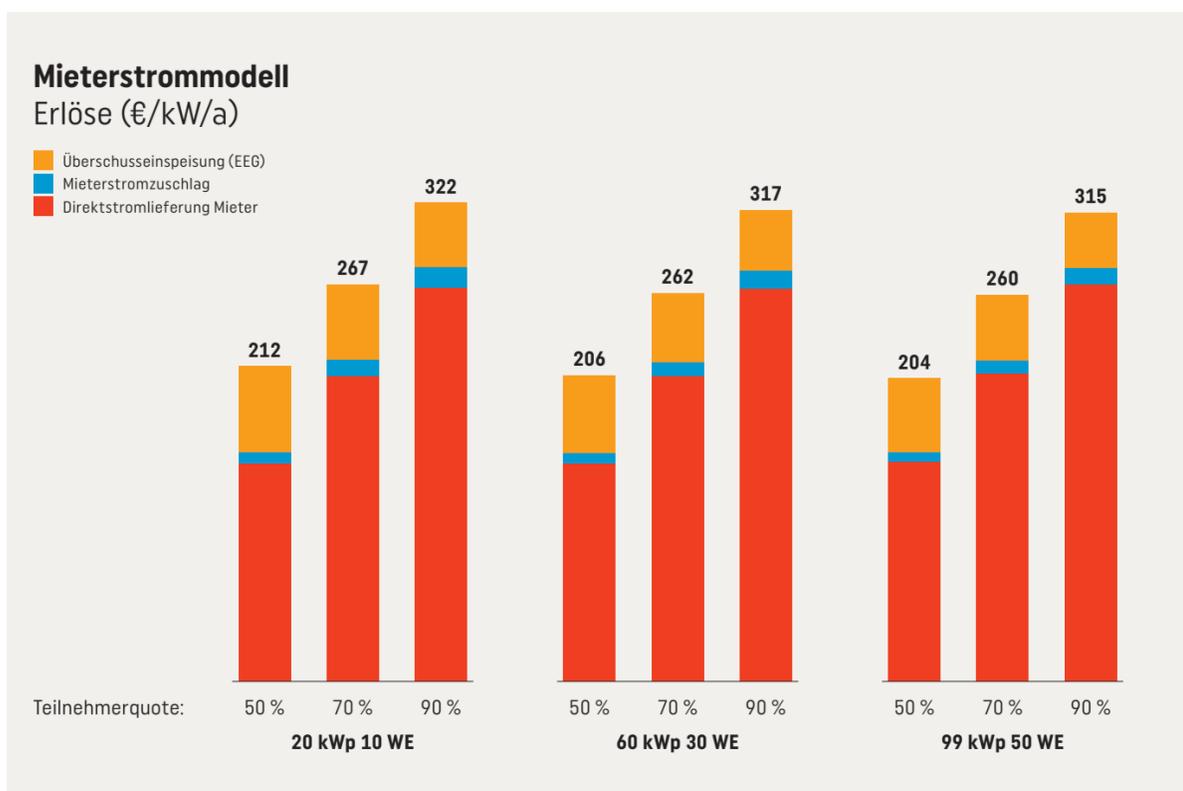
Einen wesentlichen Erfolgsindikator für Mieterstrommodelle stellt die Teilnehmerquote im jeweiligen Wohngebäude und die damit verbundenen Einnahmen aus der Stromlieferung dar. Unterstellt man den maximal möglichen Mieterstrompreis von 90 Prozent des jeweiligen Grundversorgungstarifes, so ergeben sich im vorliegenden Beispiel anlagenspezifische Einnahmen aus der Direktstromlieferung von etwa 150 bis 270 Euro pro kW pro Jahr. Die Einnahmen aus der Überschusseinspeisung machen circa zwölf bis 27 Prozent aus, wohingegen die Einnahmen durch den Mieterstromzuschlag lediglich vier Prozent der Gesamteinnahmen betragen. Ist die Teilnehmerquote im Wohngebäude hoch, können im vorliegenden Beispiel jährlich

Gesamterlöse von bis zu 320 Euro pro kW erzielt werden. Unterstellt man übliche Investitionskosten von 1100 Euro pro kWp und Kosten für Wartung und Messung, so ergeben sich Amortisationszeiträume von elf bis 15 Jahre, was bei einer Gesamtlebensdauer der Anlagen von bis zu 30 Jahren durchaus attraktiv sein kann.

Die Ergebnisse zeigen außerdem, dass die Wirtschaftlichkeit stark von den jeweiligen Rahmenbedingungen abhängig ist und eine individuelle Betrachtung nötig ist.

## Nachfrage ist so hoch wie zuletzt 2017

Eine Auswertung der installierten Mieterstrommodelle im ersten Quartal diesen Jahres zeigt, dass die vom Gesetzgeber umgesetzten Anpassungen bereits ihre Wirkung entfalten. So wurden bis Ende März 152 neue Anlagen mit einer Leistung von 4,3 MW erstmalig der Veräußerungsform des Mieterstromzuschlages zugeordnet, so viel wie seit der Einführung des Mieterstroms 2017 nicht. Insbesondere für Stadtwerke und kommunale Versorgungsunternehmen ergeben sich neue Geschäftsfelder, da diese nun Vermieter und Wohnungsbaugesellschaften bei der Umsetzung und dem Betrieb geplanter PV-Anlagen unterstützen können. Mieterstrom scheint somit wieder an Attraktivität gewonnen zu haben, für einen breiten Start sind jedoch noch weitere Anreize zu schaffen.



Übersicht der erzielbaren Erlöse für unterschiedliche Anlagengrößen in Abhängigkeit der Teilnehmerquote.