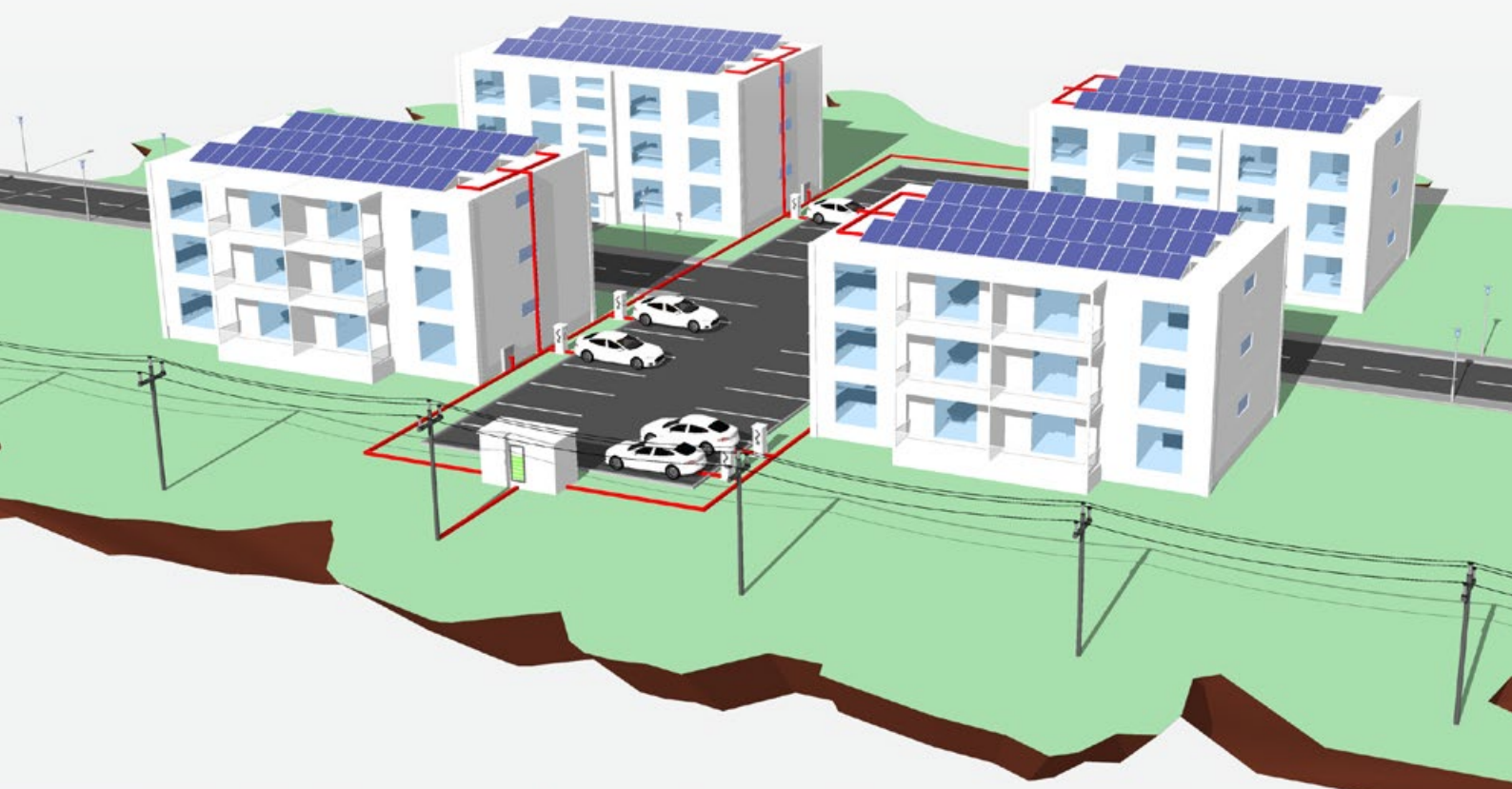




Leitfaden

Mieterstrom

für die Wohnungswirtschaft



INHALT

1. Vorwort	3	8.4. Rechtliche Anforderungen an Messkonzepte.	23
2. Begriffsdefinitionen	4	8.5. Exkurs: Steckerfertige PV-Anlagen/ Balkonhängende PV-Anlagen	24
3. Motivation der Wohnungswirtschaft	4	9. Steuerliche Rahmenbedingungen	26
4. Das Projekt WINNER	5	9.1. Eigenvertriebsmodell	26
5. Geschäftsmodelle	6	9.2. Contractingmodell	27
5.1. Contractingmodell	6	9.2.1. PV-Anlage steht im Eigentum eines Wohnungsunternehmens	27
5.2. Tochterunternehmensmodell	7	9.2.2. PV-Anlage steht im Eigentum eines fremden Dritten	28
5.3. Energiegenossenschaftsmodell	8	9.3. Tochterunternehmensmodell	29
5.4. Eigenvertriebsmodell	9	10. Datenschutzrechtliche Anforderungen	30
5.5. Übersicht über die Organisationsformen von Mieterstrom	11	11. Technische Umsetzung von Messkonzepten	31
6. Erzeugung des Mieterstroms	12	11.1. Messkonzepte	31
6.1. Photovoltaik	12	11.1.1. Summenzählermodell	31
6.1.1. Wahl des Standortes	12	11.1.2. Zweischienenmodell.	31
6.1.2. Bautechnische Anforderungen.	12	11.2. Wechselprozesse zwischen Anlagenbetreiber und Netzbetreiber	32
6.1.3. Auslegung der Photovoltaikanlage	13	12. Finanzierung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	33
6.1.4. Elektrotechnische Anforderungen	13	12.1. Finanzierung	33
6.2. Kraft-Wärme-Kopplung	13	12.2. Wirtschaftlichkeit von Mieterstromprojekten.	35
7. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	14	12.3. Bestandteile des Strompreises	36
7.1. Wahl der Stromversorger durch den Mieter	14	12.3.1. EEG-Umlage	36
7.2. Möglichkeiten der Kostenumlage von Mieter- strom im Miet- bzw. Nutzungsverhältnis	14	12.3.2. Stromsteuer.	37
7.3. Stromkostenpauschale	15	12.3.3. Netzgebundene Kosten	37
7.4. Genossenschaftsrechtliche Möglichkeit der Umlage von Mieterstrom	16	12.4. Gesetzliche Fördermöglichkeiten	37
7.5. Indirekte Umlage der Stromlieferung durch Inklusivmiete	18	12.4.1. Förderungen nach EEG	37
7.6. Verpachtung von Dachflächen an Dienstleister	19	12.4.2. Weitere Förderungen und Finanzierungshilfen	38
8. Energierechtliche Grundlagen für den Mieter- stromanbieter	20	12.5. Modellrechnung WINNER	38
8.1. Stromlieferung an Letztverbraucher	20	12.6. Optimierungspotenziale und Skalierbarkeit	42
8.1.1. Vorgaben für die Stromlieferung	20	13. Mieterakzeptanz als Erfolgsfaktor	43
8.1.2. Kundenanlage: Ausnahme von der Regulierung	21	14. Zusammenfassung und Fazit.	44
8.2. Vorgaben zu den Stromlieferungsverträgen und Abrechnung	21	Abbildungsverzeichnis	45
8.3. Geförderter Mieterstrom	22	Tabellenverzeichnis	45
		Quellenverzeichnis.	46
		Anhang	47

1. Vorwort

Dezentrale Stromversorgung für Mieter¹ in einem Quartier kann neben der Aufwertung des Quartiers auch in den Dimensionen planbare Strompreise, Beteiligung an der Energiewende und Erschließung neuer Geschäftsmodelle für die Wohnungswirtschaft wirken.

Um ihre Attraktivität zu erhöhen, entscheiden sich deshalb immer mehr Wohnungsunternehmen dazu, dezentrale Stromerzeugungsanlagen zu installieren, die mittels erneuerbaren Energien eigenen Strom produzieren, der an die Mieter als sogenannter Mieterstrom weitergegeben wird. Wohnungsunternehmen sind dabei vor zahlreiche Fragen gestellt: Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten? Wie erfolgt die technische Umsetzung? Auf welche Dienstleister bin ich angewiesen? Und wie kann die Finanzierung abgesichert werden? Auf diese und viele weitere Fragen geht der vorliegende Handlungsleitfaden ein.

Aufgrund der Aktualität des Themas gibt es vor allem hinsichtlich der rechtlichen Ausführungen zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe, zu denen noch keine Gerichtsentscheidungen vorliegen. Daher kann in diesem Leitfaden keine endgültige und verbindliche Aussage getroffen werden. Es bleibt, die weitere Rechtsentwicklung abzuwarten.



PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF EINEM DACH

¹ Aus Gründen der Leserlichkeit wird im Text die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

2. Begriffsdefinitionen

Anlagenbetreiber	wer unabhängig vom Eigentum die Anlage für die Erzeugung von Strom nutzt
Blockheizkraftwerk (BHKW)	Anlage zur Gewinnung elektrischer Energie und Wärme
Carsharing	organisierte (gebührenpflichtige) Nutzung eines Fahrzeuges von mehreren Personen
Contracting	Übertragung von eigenen Aufgaben auf ein Dienstleistungsunternehmen
Energieversorgungsunternehmen	natürliche oder juristische Personen, die Energie an andere liefern
Letztverbraucher	jede natürliche oder juristische Person, die Strom verbraucht
Marktklokation	Punkt im Netz, an dem der Strom entnommen oder eingespeist wird (Entnahmestelle)
Messlokation	Ort der tatsächlichen, physikalischen Strommessung (Messstelle)
Mieterstrom	Versorgung von Letztverbrauchern mit Strom aus einer dezentralen Erzeugungsanlage vor Ort ohne Netzdurchleitung
Photovoltaik	Umwandlung von Sonnenenergie mittels einer Erzeugungsanlage in elektrische Energie
Wohnkosten	Nettokaltmiete + Betriebskosten + Stromkosten

Tabelle 1: Begriffsdefinitionen

3. Motivation der Wohnungswirtschaft

Bezahlbarer Wohnraum, neue Angebote für Mieter oder ökologische Aspekte sind nur drei Gründe für Mieterstromprojekte in der Wohnungswirtschaft. Die Frage künftiger Energielösungen spielt in der Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle und kann Standortvorteil sein. Die Motivation der Wohnungswirtschaft kann sich dabei vielfältig gestalten. Gründe für die Entscheidung für die Versorgung eines Quartiers mit Mieterstrom können in der Stabilisierung der Wohnkosten, in den Vorteilen eines grünen Marketings oder in einer Quartiersentwicklung liegen. Bei Wohnungsgenossenschaften geht der Unternehmenszweck zudem über eine reine Immobilienbewirtschaftung hinaus und bezieht die sozialen und individuellen Aspekte mit ein. Die Wohnungsgenossenschaften sind dabei in ihrer Aufgabe nur ihren Mitgliedern verpflichtet. Dies fördert Handlungsspielraum und Zukunftsorientierung.



4. Das Projekt WINNER

Das Projekt WINNER ist ein vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) gefördertes Forschungs- und Entwicklungsvorhaben und ist Teil des Technologieprogramms „IKT für Elektromobilität III: Einbindung von gewerblichen Elektrofahrzeugen in Logistik-, Energie- und Mobilitätsinfrastrukturen“. Das Projekt wird über einen Zeitraum von drei Jahren mit einer Fördersumme von 2,5 Millionen Euro gefördert.

Grundsätzliches Ziel von WINNER ist es, zur weiteren Verbreitung von Mieterstrommodellen beizutragen und diese zu nutzen, um Elektrofahrzeuge in einem Carsharing-Modell umweltfreundlich zu betreiben. Im Laufe des Projektes wird auf einem typischen Bestandswohngebäude der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG mit Hilfe einer Photovoltaikanlage Strom gewonnen. Der so erzeugte grüne Strom wird zum einen als Mieterstrom an die Mieter abgegeben und zum anderen genutzt, um Elektrofahrzeuge vor dem Wohngebäude aufzuladen. Auch allgemeine Verbraucher wie die heizungstechnische Anlage, Außenbeleuchtung und Hauslicht werden mit elektrischer Energie versorgt.

Die mittels Solarstrom betriebenen Fahrzeuge werden tagsüber von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern, z. B. Pflegediensten oder Handwerkern, genutzt. Am Abend und am Wochenende stehen die Elektrofahrzeuge dann zum privaten Gebrauch für die Mieter und weitere Carsharing-Kunden bereit. Hierzu wird in WINNER an einer Carsharing-Lösung mit unterschiedlichen Nutzergruppen gearbeitet. Die im Projekt aufgebaute Ladeinfrastruktur steht als öffentlich zugängliche Ladesäule zudem auch Besuchern und anderen Elektromobilitätsnutzern zur Verfügung.

Die Funktionsweise des WINNER-Projekts ist schematisch in Abbildung 1 dargestellt:

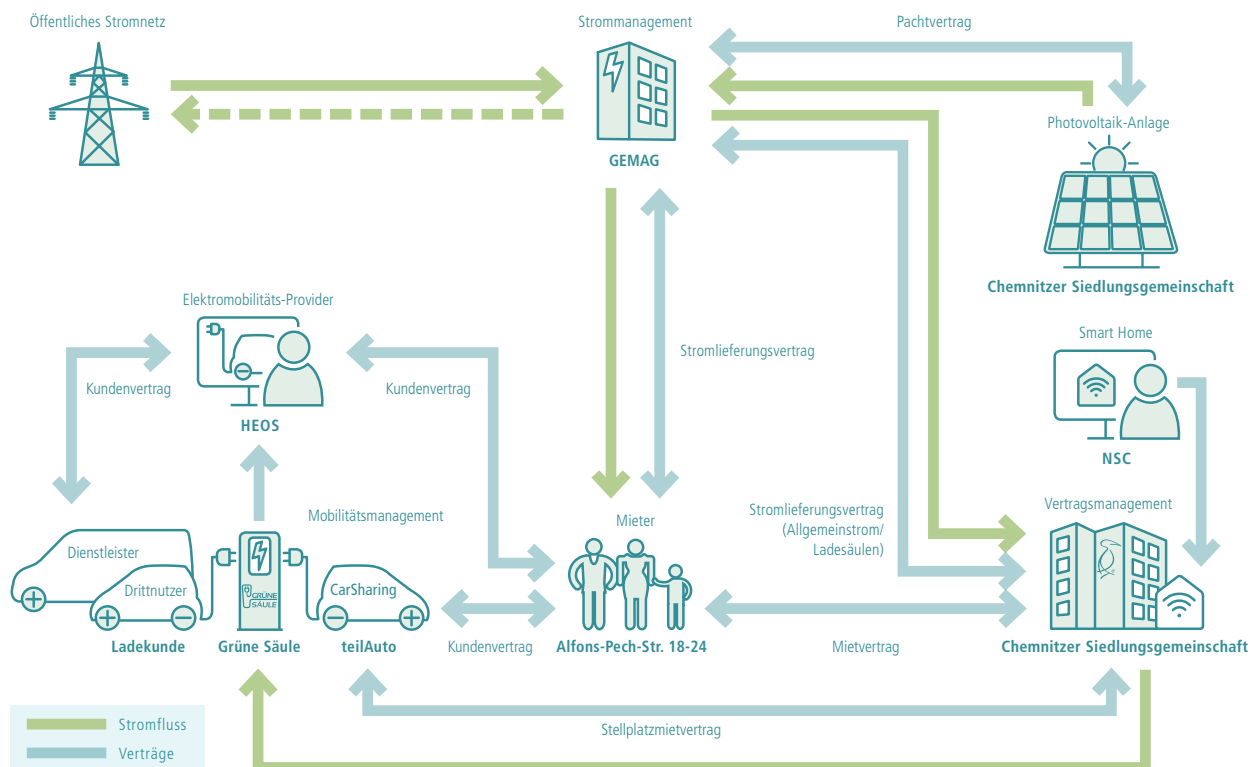


Abbildung 1: Das WINNER-Modell

5. Geschäftsmodelle

Grundsätzlich gibt es vier verschiedene Geschäftsmodelle für die Bereitstellung von Mieterstrom. Die Wertschöpfung und die Integration in Aufbau- und Ablauforganisation sind stark abhängig vom gewählten Systemkonzept: Im Contractingmodell tritt das Wohnungsunternehmen nicht als Energieversorger auf und ist damit von rechtlichen und steuerlichen Pflichten eines Energieversorgungsunternehmens entbunden. Das Wohnungsunternehmen ist jedoch in der Regel nicht an der Gestaltung der Konditionen für Mieterstrom beteiligt. Im Eigen- und Tochtervertriebsmodell hingegen hat das Wohnungsunternehmen die Prozesse in ihrer Aufbau- und Ablauforganisation zu integrieren und abzubilden, ist aber am wirtschaftlichen Erfolg beteiligt.

5.1. Contractingmodell

Das in der Praxis mit Abstand am weitesten verbreitete Mieterstrommodell ist das sogenannte Contractingmodell.² In diesem Modell finanziert und betreibt ein **externer Dienstleister** (ein sogenannter Contractor) die dezentralen Stromerzeugungsanlagen. Dieser Dienstleister liefert den Strom an die Mieter und übernimmt alle rechtlichen und administrativen Pflichten. In der Umsetzung müssen dennoch Prozesse im Wohnungsunternehmen angepasst werden. Bestehende müssen abgeglichen bzw. neu entstehende Prozesse (beispielsweise die Mitwirkungspflichten eines Wohnungsunternehmens bei der Anmeldung des Wohnungszählers als Mieterstromzähler) geprüft und festgehalten werden.

Größter Vorteil für das Wohnungsunternehmen ist es, dass keine Expertise zur Stromvermarktung im Unternehmen aufgebaut werden muss und das wirtschaftliche Risiko verringert wird. Das Wohnungsunternehmen tritt in diesem Modell nicht als Energieversorger auf. Größter Nachteil ist, dass keine wirtschaftliche Beteiligung und keine Mitspracherechte bei der Gestaltung der Konditionen für das Wohnungsunternehmen bestehen. Insbesondere die Preisgestaltung obliegt dem Contractor.

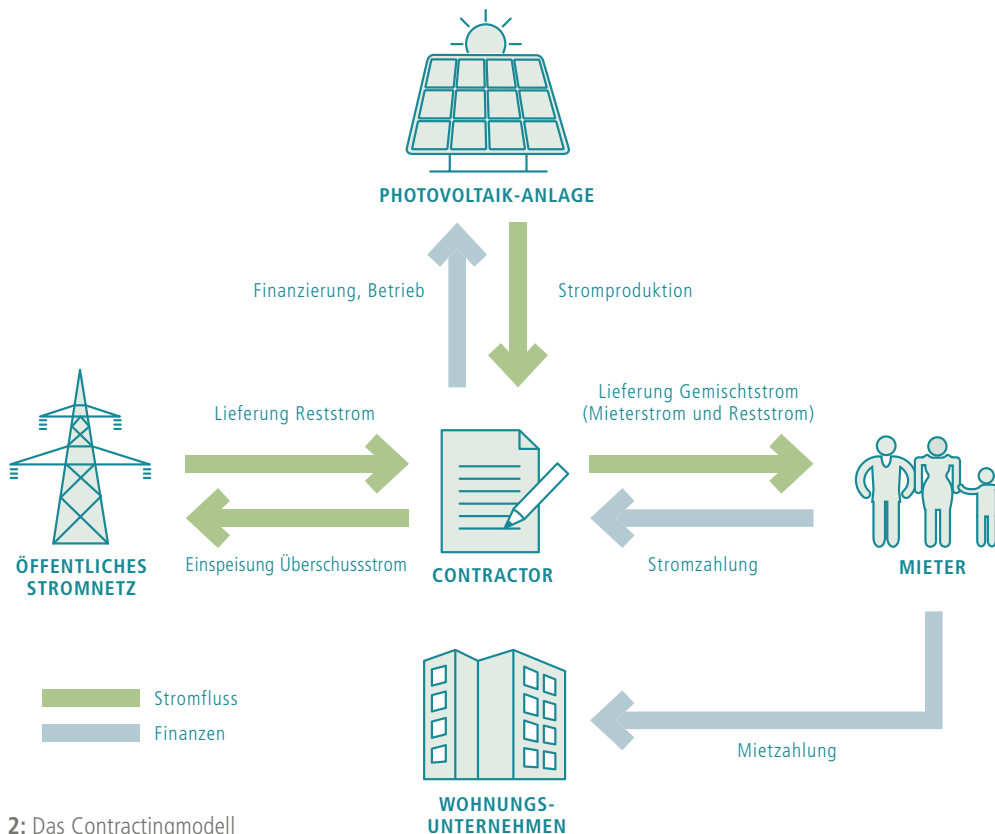


Abbildung 2: Das Contractingmodell

² BSW: Mieterstrom in der Praxis, S. 8.

5.2. Tochterunternehmensmodell

Im Tochtergesellschaftsmodell übernimmt das Wohnungsunternehmen selbst die Versorgung der Mieter mit Mieterstrom, allerdings wird der Stromvertrieb in eine (eigens dafür gegründete) **Tochtergesellschaft** ausgelagert. Die Tochtergesellschaft fungiert hier als Energieversorger und betreibt die Stromerzeugungsanlagen, beliefert den Mieter mit Strom und wickelt die Stromabrechnung ab. Das Wohnungsunternehmen ist formal gesehen wie bisher nur für das Vermietungsgeschäft zuständig. Der Mieter muss entsprechend zwei verschiedene Verträge abschließen: einen Mietvertrag mit dem Wohnungsunternehmen und einen Vertrag über die Stromlieferung mit der Tochtergesellschaft.

Das Wohnungsunternehmen hat in diesem Modell ein maßgebliches Mitspracherecht an der Umsetzung des Mieterstromprojektes. Es kann sich so ein neues Geschäftsfeld erschließen, was jedoch im Gegenzug mit einem unternehmerischen Risiko verbunden ist. Durch die Auslagerung in eine Tochtergesellschaft wird dieses Risiko allerdings ein wenig gemindert, da dort dezidiert das entsprechende energiewirtschaftliche Know-how aufgebaut werden kann. Wichtig ist, dass das stromverkaufende Tochterunternehmen den Mieterstrom an einen Letztverbraucher liefert und dementsprechend alle Anforderungen erfüllen muss, die an einen Energieversorger im Energiewirtschaftsgesetz gestellt werden.

Bei Wohnungsgenossenschaften, welche eine Tochtergesellschaft zum oben beschriebenen Zweck gründen wollen, ist zu beachten, dass das Tochtergesellschaftsmodell von dem **Förderzweck** der Genossenschaft gedeckt sein muss. Genossenschaftsrechtliche Vorgabe hierfür ist § 1 Abs. 2 Genossenschaftsgesetz (GenG). Demnach kann sich eine Genossenschaft an Gesellschaften beteiligen, wenn die Beteiligung „der Förderung des Erwerbs oder Wirtschaft der Mitglieder der Genossenschaft“ dient. Das heißt, dass die Beteiligung dem wirtschaftlichen und/oder ideellen Förderzweck dienlich sein muss. Nach der bei vielen Wohnungsgenossenschaften verwendeten Mustersatzung wird der Förderzweck mit der Förderung der Mitglieder „vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ beschrieben. Wohnungsgenossenschaften verstehen sich als Zusammenschlüsse privater Haushalte zur gemeinsamen Sicherstellung einer guten und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung (§ 1 Abs. 1 Mustersatzung), was eine Förderung des privaten Lebensbereichs der Mitglieder durch entsprechende Wohnungsversorgung beinhaltet. Darüber hinaus ist auch der Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen zugunsten der Mitglieder im Rahmen der Wohnraumversorgung vom Förderzweck umfasst. Dies wurde vom Gesetzgeber als im Rahmen vom satzungsmäßigen Hauptzweck gewährleistete Betätigung anerkannt.

Die Versorgung von Haushalten mit Strom stellt eine zu sichernde Grundversorgung dar, die für das Wohnungswesen in seiner Gesamtheit unerlässlich ist. Ohne Energieversorgung ist kein Wohnen möglich. Dieser Verwendungszweck der Sicherung der energetischen Grundversorgung schlägt den rechtlichen Bogen zum weit zu fassenden Begriff der Wohnungsversorgung mit den hierzu anfallenden Nebenpflichten in den Satzungen der Wohnungsgenossenschaften. Dies gilt zumindest dann, wenn das Unternehmen, an dem sich beteiligt werden soll, auch die Option der Versorgung von Mitgliedern als natürliche Personen – in Abgrenzung zu juristischen Personen – bezweckt.

Die **Art der Beteiligungen** bestimmt sich im Übrigen nach § 271 Abs. 1 HGB. Der Erwerb von Anteilen an anderen Unternehmen, die auf Dauer dazu bestimmt sind, dem Betrieb der Genossenschaft zu dienen, ist möglich. Zulässig sind damit Beteiligungen an allen Gesellschaftsformen bzw. juristischen Personen wie AG oder GmbH. Mitgliedschaften der Genossenschaft in anderen Genossenschaften sind ebenfalls möglich. Allerdings können sich Beteiligungsverbote bzw. -beschränkungen aus spezialgesetzlichen Regelungen wie §§ 10 ff., 12 KWG ergeben. Über den Erwerb von Beteiligungen entscheidet grundsätzlich der Vorstand im Rahmen seiner Geschäftsführungs- (§ 27 Abs. 1 S. 1 GenG) und Vertretungsbefugnis (§ 26 Abs. 1 GenG). Es obliegt seiner Verantwortung, die Einhaltung des Fördergrundsatzes sicherzustellen.

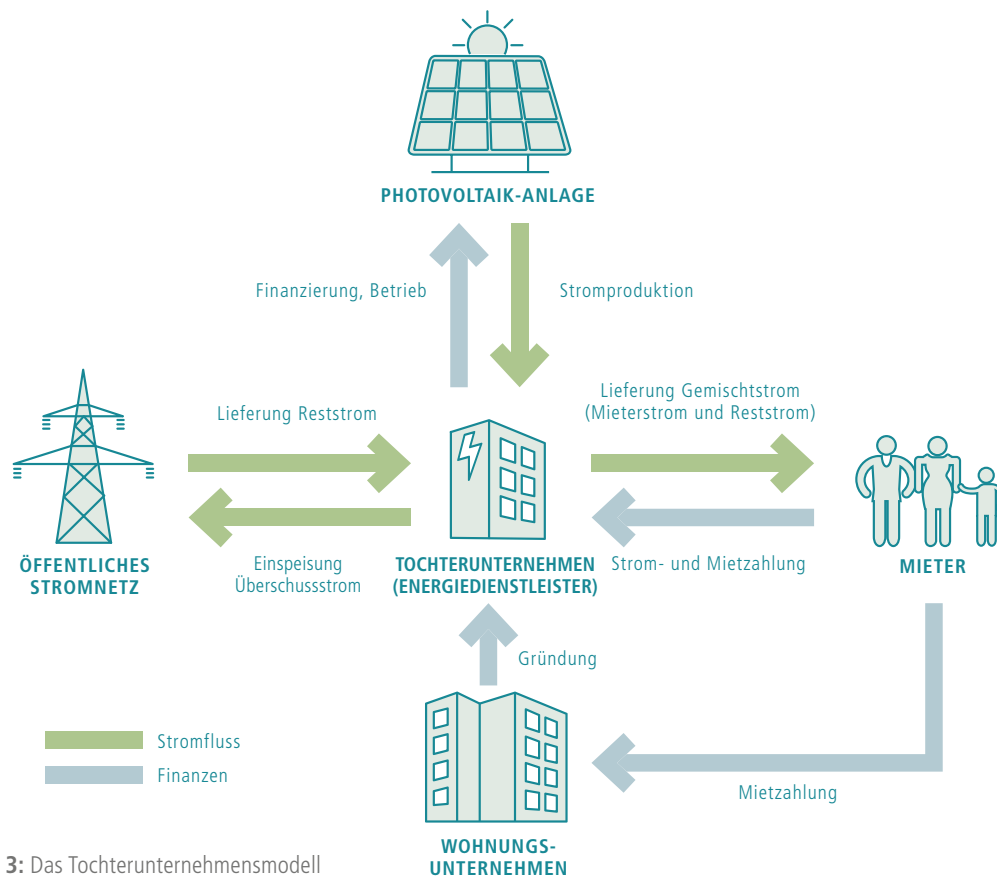


Abbildung 3: Das Tochterunternehmensmodell

5.3. Energiegenossenschaftsmodell

Eine weitere Organisationsform ist das sogenannte Energiegenossenschaftsmodell. In diesem Modell gründen die ansässigen Mieter und ggf. Dritte eine Energiegenossenschaft beziehungsweise eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Energiegenossenschaft finanziert und betreibt die stromerzeugenden Anlagen und tritt gegenüber den Mietern als Energieversorger auf.

Dieses Modell ist für die Mieter mit einem finanziellen Risiko verbunden, da sie als Genosschafter für den Erfolg oder Misserfolg der Stromerzeugung mit ihrem Genossenschaftsanteil bzw. ihrer Einlage haften.³ Zur Finanzierung der technischen Anlagen kann die Energiegenossenschaft jedoch einen Contractor beauftragen. Zudem entsteht den Genosschaftern mit der Gründung der Energiegenossenschaft und der Stromlieferung ein nicht unerheblicher Aufwand. So muss die Energiegenossenschaft alle Aufgaben übernehmen, die auch ein professioneller Energieversorger tätigen muss. Außerdem müssen im Genossenschaftsmodell die Eigentumsrechte des Grundstückseigentümers beachtet werden, auf dessen Grundstück das Mietgebäude und die Stromerzeugungsanlage stehen. Die gegründete Energiegenossenschaft muss sich intensiv mit dem Eigentümer des Grundstücks abstimmen, beispielsweise wenn eigene Leitungen gelegt werden sollen.

In der völligen Selbstorganisation liegt allerdings auch der größte Vorteil des Energiegenossenschaftsmodells: Die Stromerzeugung und alle damit verbundenen Entscheidungen liegen komplett in den Händen der Mieter, so dass gerade hinsichtlich der technischen Anlagen innovative neue Wege beschritten werden können.

³ Schneider: IR 2015, 199 (200).

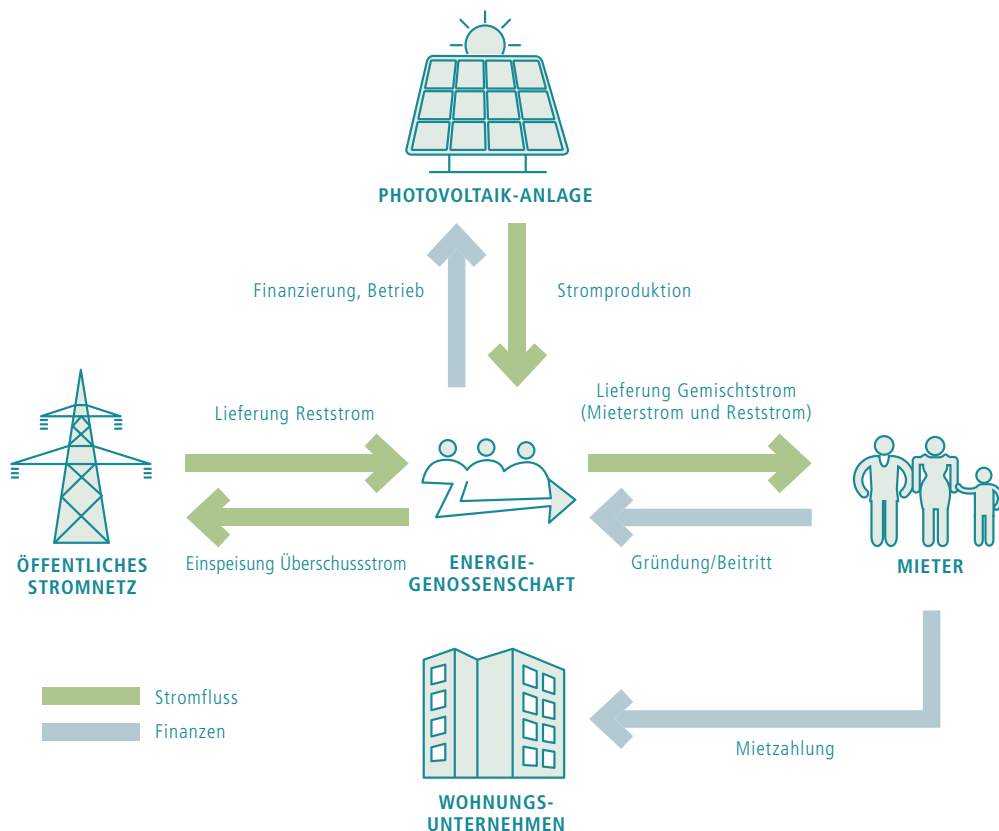


Abbildung 4: Das Energiegenossenschaftsmodell

5.4. Eigenvertriebsmodell

Im Gegensatz zu den anderen Organisationsformen von Mieterstrom gibt es im sogenannten Eigenvertriebsmodell nur **zwei Akteure**: das Wohnungsunternehmen und die Mieter. In dieser Konstellation finanziert und betreibt das Wohnungsunternehmen selbst die Stromerzeugungsanlagen und wird damit gleichzeitig auch zu einem Energieversorger. Es ist jedoch möglich, bestimmte Aufgaben – beispielsweise die Abrechnung – an einen Dienstleister zu übertragen.

Dem Wohnungsunternehmen entsteht durch die gleichzeitige Tätigkeit als Energieversorger ein deutlicher Mehraufwand. So ist das Wohnungsunternehmen in diesem Modell etwa an Meldepflichten gegenüber dem Netzbetreiber und an Vorgaben des Energiewirtschaftsgesetzes über die Stromabrechnungen mit den Mietern gebunden. Außerdem trägt das Wohnungsunternehmen in dieser Konstellation das vollständige unternehmerische Risiko, beispielsweise wenn die Stromerzeugungsanlagen defekt sind oder sich nicht genug Mieter versorgen lassen. Besonders die steuerlichen Besonderheiten des Wohnungsunternehmens sind hierbei zu beachten.

Der Hauptvorteil des Modells liegt darin, dass das Wohnungsunternehmen seine Mieter direkt an den Erlösen aus dem Mieterstrom beteiligen und sie so womöglich besser an sich binden kann. Zudem ist die Akzeptanz der Mieter für das Mieterstromprojekt und für einen damit verbundenen Wechsel des Stromanbieters womöglich höher, wenn das ihnen bereits bekannte Wohnungsunternehmen die Stromerzeugung übernimmt. In allen anderen Modellen sind Stromlieferverträge mit dritten Dienstleistern bzw. ein Wechsel des Vertrages zu einem dritten Dienstleister erforderlich.

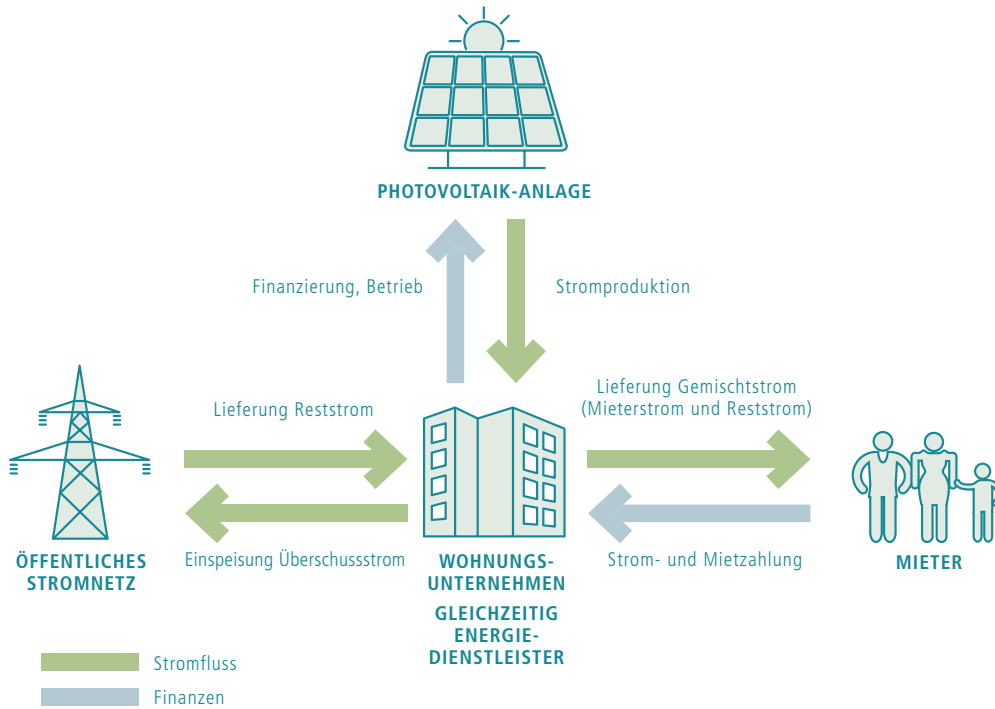


Abbildung 5: Das Eigenvertriebsmodell

5.5. Übersicht über die Organisationsformen von Mieterstrom

Je nach gewählter Organisationsform von Mieterstrom fallen unterschiedliche **Arbeitsprozesse** für das Wohnungsunternehmen an. Diese Arbeitsprozesse sind in Tabelle 2 dargestellt.

	Contractingmodell	Tochterunternehmensmodell	Energiegenossenschaftsmodell	Eigenvertriebsmodell
Mietvertrag	✓	✓	✓	✓
Betrieb und Wartung einer Photovoltaikanlage	✗	✓	✗	✓
Betrieb eines Stromspeichers	○	○	○	○
Planungsleistungen	○	✓	○	✓
Finanzierung der technischen Anlagen	✗	✓	✗	✓
Stromlieferung an den Mieter	✗	✓	✗	✓
Stromabrechnung	○	✓	○	✓
Einspeisung des erzeugten Stroms ins öffentliche Netz („Überschussstrom“)	✗	✓	✗	✓
Zukauf von „Reststrom“	✗	✓	✗	✓
Meldepflichten gegenüber Netzbetreiber und Behörden	✗	✓	✗	✓
Beantragung von Zulagen nach EEG	✗	✓	✗	✓
Vermarktung und Kundengewinnung/-bindung	✗	✓	✗	✓
Kundenservice	✗	✓	✗	✓

Ist der Prozess in diesem Modell für die Wohnungswirtschaft relevant? ✓ Ja ✗ Nein ○ Optional

Tabelle 2: Prozesse nach unterschiedlichen Organisationsformen von Mieterstrom

Hinweis für die Benutzung dieses Leitfadens: Je nach gewählter Organisationsform sind bestimmte Kapitel weniger relevant. Beispielsweise muss ein Wohnungsunternehmen im Contractingmodell sich nicht im Detail mit den energierechtlichen Grundlagen eines Mieterstromanbieters auseinandersetzen.

	Contractingmodell	Tochterunternehmensmodell	Energiegenossenschaftsmodell	Eigenvertriebsmodell
Kapitel 6	○	✓	○	✓
Kapitel 7	✓	✓	✓	✓
Kapitel 8	✗	✓	○	✓
Kapitel 9	✓	✓	✓	✓
Kapitel 10	✓	✓	✓	✓
Kapitel 11	✗	✓	✗	✓
Kapitel 12	✗	✓	✗	✓
Kapitel 13	○	✓	✗	✓
Kapitel 14	✓	✓	✓	✓

✓ Ja ✗ Nein ○ Optional

Tabelle 3: Relevante Kapitel für die unterschiedlichen Organisationsformen im Leitfaden

6. Erzeugung des Mieterstroms

Dezentrale Stromerzeugungsanlagen sind beispielsweise Photovoltaikanlagen auf dem Dach eines Gebäudes, Blockheizkraftwerke im Keller, Biomasseanlagen oder kleine Windkraftanlagen. Generell befinden sich die Stromerzeugungsanlagen in Mieterstromprojekten in beziehungsweise auf dem Gebäude, in dem der jeweilige Mieter wohnt, oder zumindest in räumlicher Nähe. Somit besteht ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Stromerzeugungsanlagen und dem Letztverbraucher, an den der Strom geliefert wird.

Im Folgenden werden die Techniken Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung vorgestellt.

6.1. Photovoltaik

Solarzellen sind in den Photovoltaikanlagen zu Solarmodulen verbunden. Der in den Solarzellen erzeugte Solarstrom kann entweder gleich genutzt, in Akkumulatoren (Batterieblöcken) zwischengespeichert oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Neben der Photovoltaik-Freiflächenanlage finden im wohnungswirtschaftlichen Umfeld insbesondere die Aufdachanlagen auf Wohn- und Gewerbegebäuden Anwendung.

6.1.1. Wahl des Standortes

Die Wahl des Standortes für Mieterstromprojekte ist von verschiedenen Rahmenbedingungen abhängig:

Zunächst ist die **Strukturierung eines Quartiers** entscheidend, d. h. es muss eine passende Struktur der Wohnbebauung und der Verkehrserschließung vorliegen. Im nächsten Schritt muss das Wohngebäude für die Aufdachanlage bestimmte **Kriterien** erfüllen:

- ✓ Dachkonstruktion
- ✓ Ausrichtung des Gebäudes
- ✓ Baubestand in unmittelbarer Nähe der Gebäude
- ✓ Zeitpunkt der letzten Renovierung der Fassade.

Sofern es sich nicht um eine autarke Anlage (Ausnahmefall) ohne jegliche Verbindung mit dem öffentlichen Stromnetz handelt, müssen einerseits die Kapazitäten des vorgelagerten Stromnetzes und andererseits die technischen Vorgaben des jeweiligen Netzbetreibers sowie die Netzkapazitäten im jeweiligen Versorgungsgebiet berücksichtigt werden. Es empfiehlt sich daher, frühzeitig Kontakt mit dem zuständigen Netzbetreiber aufzunehmen.

6.1.2. Bautechnische Anforderungen

Die bautechnischen Anforderungen umfassen insbesondere **statische Vorgaben**: Die Installation von Modulen stellt für Schrägdächer in der Regel keine hohe zusätzliche Belastung dar, die oft eine Verstärkung der Dachkonstruktion notwendig macht, da die Module dachparallel montiert werden und kaum Windkräfte angreifen. Bei z. B. auf Flachdächern aufgeständerten Modulen müssen die aufgrund der Windlasten notwendigen Belastungen berücksichtigt werden und können im Einzelfall zu einer derart hohen zusätzlichen Belastung führen, welche eine Verstärkung notwendig macht.

In der Regel ist keine Baugenehmigung erforderlich, allerdings müssen Denkmalschutz, Milieuschutz oder Bebauungspläne geklärt werden. Je nach Bundesland gibt es hierzu unterschiedliche Regelungen. Auskunft kann die jeweilige Kommune geben.

6.1.3. Auslegung der Photovoltaikanlage

Für die Auslegung der Photovoltaikanlage sind hauptsächlich drei Fragen entscheidend:

- ✓ Wie groß ist die zur Verfügung stehende Dachfläche?
- ✓ Ist die Wirtschaftlichkeit gesichert?
- ✓ Wie hoch ist der Stromverbrauch?

Bei der Ermittlung des **Energiebedarfs** sind zwei wesentliche Abnehmergruppen zu berücksichtigen: Mieter/Wohnung (Mieterstrom) und Gebäudebedarf (Allgemeinstrom). Zusätzlich ist ggf. der Bedarf der Elektrofahrzeuge/Ladesäule (Fahrstrom) zu beachten.

Den größten Bedarf an Elektroenergie im Gebäude stellen die **Mieter**. Der Bedarf der einzelnen Mieter ist sehr unterschiedlich und hängt auch stark von den Lebensgewohnheiten der Mieter ab. Die Daten zum Energieverbrauch der Mieter sind aus Gründen des Datenschutzes nicht ohne weiteres verfügbar. Grundsätzlich liegen aber statistische Daten zum Stromverbrauch von Mietern vor, die in die Bedarfsermittlung der Liegenschaft mit einfließen. Der Bedarf an Elektroenergie einer Wohnung wird aber durch folgende Faktoren definiert:

- ✓ Anzahl der Personen
- ✓ Größe der Wohnung
- ✓ technische Ausstattung und Komfort
- ✓ Anwesenheit/Nutzungszeiten
- ✓ Alter der Personen
- ✓ Verhalten (sparsam/verschwenderisch).

Der **Gebäudebedarf** an Elektroenergie entsteht durch die Beleuchtung der allgemein genutzten Bereiche innerhalb (Hauslicht) und außerhalb des Gebäudes (Außenbeleuchtung), aber auch durch den Betrieb der technischen Anlagen für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftungs- und Sicherheitstechnik im Gebäude (Betriebsstrom) oder auch Aufzugsanlagen.

6.1.4. Elektrotechnische Anforderungen

Zunächst ist es notwendig, die Leistung des vorhandenen Hausanschlusses zu ermitteln. Im nächsten Schritt muss die notwendige Ausstattung der Energieerzeugungsanlage sowie das Mieterstromkonzept geplant (u. a. Wandlerrmessschrank, Wandlernerzeugungsschrank, Mieterstromzähler) werden. Ebenso muss eine Raumplanung für die notwendigen Zählerschränke, Wechselrichter der PV-Anlage etc. erfolgen. Bevor die Photovoltaikanlage in Betrieb genommen werden kann, muss eine Prüfung der PV-Anlage durch einen Elektrofachbetrieb erfolgen.

6.2. Kraft-Wärme-Kopplung

Bei der Kraft-Wärme-Kopplung wird durch die Abwärme der Stromerzeugung das Gebäude beheizt, so dass ein höherer Gesamtnutzungsgrad gegenüber der getrennten Erzeugung von Strom und Wärme entsteht.⁴ Im Gegensatz zu diesen stromgeführten Blockheizkraftwerken werden wärmegeführte Blockheizkraftwerke nach dem Wärmebedarf ausgelegt. Es besteht eine Förderung nach Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG). Dabei spielt es keine Rolle, ob fossile Brennstoffe oder erneuerbare Gase eingesetzt werden.

Die Fördersätze für Strom aus KWK-Anlagen mit einer installierten elektrischen KWK-Leistung bis zu 1 Megawatt sind gesetzlich gemäß § 7 KWKG bestimmt. Ein Anspruch auf Zuschlagszahlung gegenüber dem Anschlussnetzbetreiber besteht grundsätzlich nur für den KWK-Strom, der in das Netz eingespeist wird. Wird der KWK-Strom in einer Kundenanlage durch Letztverbraucher verbraucht, in der er auch erzeugt wird, ist u. a. eine Förderung nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 KWKG bei kleinen KWK-Anlagen mit einer elektrischen KWK-Leistung von bis zu 100 kW möglich, soweit hierfür die volle EEG-Umlage entrichtet wird.

⁴ Behr/Großklos in Großklos (Hrsg.): Praxishandbuch Mieterstrom, S. 3 (5).

7. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die dezentrale Stromversorgung im wohnungswirtschaftlichen Umfeld unterliegt keinen spezifischen Regelungen, sondern es greifen miet- und ggf. genossenschaftsrechtliche Vorgaben.

7.1. Wahl der Stromversorger durch den Mieter

In Deutschland kann jeder Kunde den Stromanbieter frei wählen – unabhängig davon, ob er umzieht oder einen existierenden Vertrag ändern möchte. **Der Grundsatz der freien Wahl des Energieversorgers** ist das wesentliche Merkmal des liberalisierten Strommarktes.⁵ Die Grundlage für diese Wahlfreiheit ist in den europarechtlichen Vorgaben der Elektrizitätsbinnenmarkt-Richtlinie (EltRL) zu finden: Art. 3 Abs. 5 EltRL verpflichtet die Mitgliedstaaten sicherzustellen, dass alle Kunden tatsächlich zu einem neuen Lieferanten wechseln können.

In Deutschland wird die Wahlfreiheit zwischen verschiedenen Stromanbietern dadurch ermöglicht, dass die Betreiber von Energieversorgungsnetzen gemäß § 20 Gesetz über die Elektrizitäts- und Grundversorgung (EnWG) Energieversorgern diskriminierungsfrei und zu einheitlichen Bedingungen Zugang zu den Energieversorgungsnetzen zu gewähren haben. Die gesetzliche Grundlage für den Letztverbraucher hinsichtlich eines Wechsels zu einem anderen Stromanbieter bildet in Deutschland das Energiewirtschaftsgesetz und verschiedene energierechtliche Verordnungen. So enthält § 41 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 20a EnWG eine gesetzliche Regelung für einen ungehinderten und zügigen Wechsel des Energieversorgers.

In der Regel schließt der Mieter selbst einen Stromliefervertrag ab. Der Vertrag wird direkt zwischen dem Stromnutzer, also dem Mieter/Nutzer, und dem Energieversorger abgeschlossen. Dafür ist zunächst ein eigener Stromzähler Voraussetzung, mit dem der individuell abrechenbare Stromverbrauch bestimmt wird.

7.2. Möglichkeiten der Kostenumlage von Mieterstrom im Miet- bzw. Nutzungsverhältnis

Produziert ein Vermieter Mieterstrom im Eigen- bzw. Tochterunternehmensmodell, so stellt sich die Frage, ob dieser grundsätzlich als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden kann. Es ist zu klären, ob der Mieterstrom klassischerweise in die Kategorie der Betriebskosten fällt. Betriebskosten sind nach § 556 Abs. 1 S. 1 BGB Kosten „die dem Eigentümer ... durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes ... laufend entstehen.“

Für die **umlagefähigen Betriebskosten** des § 556 Abs. 1 S. 2 und 3 BGB wird auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) verwiesen. Diese enthält in § 2 BetrKV einen Katalog umlagefähiger Betriebskosten. Als Auffangtatbestand werden „sonstige Betriebskosten“ erfasst, welche dann aber durch eine konkrete Benennung im Miet-/Nutzungsvertrag umlagefähig gemacht werden.

Der individuell genutzte Strom – also der, der in der Wohnung durch den Verbrauch des Mieters direkt anfällt – ist dabei explizit nicht Bestandteil des Betriebskostenkatalogs. Es wird dort nur der Allgemeinstrom (also z. B. Beleuchtung Treppenhaus) erwähnt. Wenn also der Strom durch den Vermieter verbindlich gestellt werden soll, bedarf es hierzu einer **klaren Regelung** im Miet- bzw. Nutzungsvertrag.⁶

Haushaltsstrom müsste somit unter die Kategorie „sonstige Betriebskosten“ gefasst werden, um als Betriebskosten umlagefähig zu werden. Als Verteilungsschlüssel könnte dann eine monatliche Pauschale oder die jährliche Abrechnung mietvertraglich vereinbart werden. Es ist dabei nicht ersichtlich, dass das Recht der freien Wahl des Energieversorgers der mietvertraglichen Regelung zur Stromlieferung entgegensteht, da der Mieter aufgrund der vertraglichen Regelungen keinen eigenständigen Stromliefervertrag abschließen muss. Der Bezug von Strom wird über die mietvertraglich festgelegte Kostenumlage

⁵ BT-Drs. 18/12355 v. 16.05.2017, S. 25.

⁶ Hack: Energie-Contracting, Rn. 587.

geregelt, nicht über einen separierten, eigenständigen Stromlieferungsvertrag. Aus § 20a EnWG wird das Recht des Letztverbrauchers auf freie Wahl des Stromversorgers dagegen lediglich aus dem Abschluss des Stromlieferungsvertrags abgeleitet. Dieser zeichnet sich nach den zugrundeliegenden gesetzlichen Regelungen z. B. dadurch aus, dass der neue Lieferant dem Letztverbraucher beim Lieferantenwechsel unverzüglich in Textform zu bestätigen hat, ob und zu welchem Termin er eine vom Letztverbraucher gewünschte Belieferung aufnehmen kann. Zudem darf das Verfahren für den Wechsel des Lieferanten drei Wochen nicht überschreiten. Der Lieferantenwechsel darf für den Letztverbraucher mit keinen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Dies alles macht die Regelung im Mietvertrag entbehrlich.

Grundsätzlich ist also der Vermieter im Rahmen der nutzungsvertraglichen Umlage als Betriebskosten der Vertragspartner mit dem Energieversorger. Durch wen schließlich der Strom geliefert wird, also eben auch selbst durch den Vermieter, spielt dabei keine Rolle. Der Vermieter ist dabei jedoch **betriebskostenrechtlich** gehalten, bei der Umlage den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten (§ 556 Abs. 3 S. 1 BGB). Das Gebot der Wirtschaftlichkeit ist dabei nicht bereits bei der Verursachung der Betriebskosten, sondern erst bei der Abrechnung zu beachten. Es ist gleichgültig, wie der Vermieter wirtschaftet. Allerdings: Unwirtschaftliche Kosten kann er nicht umlegen, sondern muss er selbst tragen.⁷ Nach § 20 Abs. 1 S. 2 Neubaumietenverordnung (NMV) dürfen so nur solche Kosten umgelegt werden, „die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.“ Der Vermieter muss somit ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis einhalten. Maßgeblich ist die Sicht eines vernünftigen Vermieters.⁸ Die Regelung in § 556 Abs. 3 S. 1 HS 2 BGB verpflichtet den Vermieter somit zur sparsamen Wirtschaftsführung. Im Zusammenhang mit der Umlage der Stromlieferung wird somit der Vermieter „diszipliniert“, auch hier im Vergleich eine kostengünstige Variante der Stromlieferung an den Mieter zu wählen.

7.3. Stromkostenpauschale

Von **Pauschalmiete** oder Warmmiete spricht man, wenn mit der monatlichen Mietzahlung bzw. Zahlung der Nutzungsgebühr die Betriebskosten bzw. die Verbrauchskosten bereits abgegolten sind.

§ 556 Abs. 1 S. 1 BGB regelt, dass die Betriebskosten nur umlegbar sind, wenn dies entsprechend im Mietvertrag vereinbart ist. Geschieht dies nicht, so darf der Vermieter keine gesonderte Zahlung vom Mieter verlangen, sondern muss die Betriebskosten selbst tragen und die Miete entsprechend höher kalkulieren. Hierbei handelt es sich um eine Inklusiv- oder Bruttomiete.

Die Mietvertragsparteien können aber auch vereinbaren, dass in der Miete für die Betriebskosten gesondert eine Pauschale ausgewiesen wird (Pauschalmiete). Es werden die Betriebskosten nach § 556 Abs. 2 S. 1 BGB also getrennt von der übrigen Miete ausgewiesen und dafür einfach eine Pauschale vereinbart. Allerdings verbietet § 2 Verordnung über die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkosten (**HeizkostenV**) Pauschalmieten und Betriebskostenpauschalen, soweit hierdurch Heiz- und Warmwasserkosten abgegolten werden.⁹ Nach § 2 HeizkostenV geht die Heizkostenverordnung allen Vereinbarungen grundsätzlich vor und stellt somit zwingendes Recht dar. Damit ist sie vorrangig und ihr entgegenstehende Vereinbarungen sind gegenstandslos. Heizkostenpauschalen sowie Verteilerschlüssel, nach denen die Heiz- und Warmwasserkosten abweichend von den Vorschriften der Heizkostenverordnung umgelegt werden, sind nach der Rechtsprechung des BGH¹⁰ nicht zulässig. § 2 HeizkV schränke die „rechtsgeschäftliche Gestaltungsfreiheit der Parteien kraft Gesetzes ein“. Soweit also die Heizkostenverordnung gilt, entfalten Pauschalmietvereinbarungen keine Wirkung. Somit ist im Bestand nur die **Teilinklusive** möglich. Über die Pauschale ist nicht abzurechnen, was sie von den üblicherweise für Betriebskosten vereinbarten Vorauszahlungen unterscheidet. Es besteht aber die Möglichkeit, die Pauschale für die Zukunft wegen in der Vergangenheit gestiegener Betriebskosten zu erhöhen, wenn sich der Vermieter dies im Mietvertrag ausdrücklich vorbehalten hat (§ 560 Abs. 1 S. 1 BGB). Hierauf sollte besonders geachtet werden. Es ist im Übrigen auch möglich, im Rahmen der Umlage von Betriebskosten Vorauszahlungen kombiniert mit Pauschalen zu vereinbaren.

⁷ Blank/Börstinghaus: Miete – Das gesamte BGB-Mietrecht Kommentar § 556 (Rn. 140).

⁸ Ebenda.

⁹ Blank/Börstinghaus: Miete – Das gesamte BGB-Mietrecht Kommentar § 556 (Rn. 7a).

¹⁰ BGH Urteil v. 19.07.2006, AZ VIII ZR 212/05.

7.4. Genossenschaftsrechtliche Möglichkeit der Umlage von Mieterstrom

Als besondere Möglichkeit der Umlage von Mieterstrom außerhalb gängiger mietrechtlicher Vereinbarungen besteht für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen **Genossenschaft** mithilfe einer entsprechenden Gestaltung der Satzung einer Genossenschaft durch Festsetzung einer **Leistungsbezugspflicht von Mieterstrom**.

Grundsätzlich bleibt es nach der einschlägigen BGH-Rechtsprechung¹¹ der Satzung unbenommen, die Modalitäten eines Leistungsaustausches zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern in der Satzung festzulegen. Der Gedanke, über diese genossenschaftsrechtliche Möglichkeit auch die Lieferung von Strom durch die Genossenschaft zu gestalten, liegt also nahe. Hat so die mitgliedschaftliche Beziehung in der Satzung ausschließlich ihre Grundlage, gehört dies der korporationsrechtlichen, nicht der schuldrechtlichen Sphäre an und ist damit von vertraglicher Gestaltung zunächst unabhängig. Etwas anderes gilt nur dann, wenn sich aus der an objektiven Maßstäben auszurichtenden Auslegung der Satzung ergäbe, dass es sich nur um eine äußerliche, als unechter Bestandteil in die Satzung aufgenommene vorformulierte Regelung von allgemeinen schuldrechtlichen Beziehungen handelt, ohne materiellen – also echten – Satzungscharakter. Die so in der Satzung formulierten Pflichten kennzeichnet, dass sie unmittelbar auf der Satzung beruhen und mit der Mitgliedschaft in der Satzung stehen und fallen. In Abgrenzung hierzu enden vertragliche Verpflichtungen nach Maßgabe des Vertragsablaufs. Voraussetzungen nach der Rechtsprechung des BGH für einen „echten“ Satzungsbestandteil sind demnach, dass die Verpflichtung

- ✓ auf einer Satzungsregelung beruht,
- ✓ mit dem Erwerb der Mitgliedschaft ohne weiteren Vertragsschluss entsteht und
- ✓ mit dem Ende der Mitgliedschaft nach der Satzungsbestimmung endet.

Auf diese mitgliedschaftliche Beziehung finden nach BGH-Rechtsprechung die Regelungen zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen weder unmittelbar, noch nach den Grundgedanken Anwendung, welche der Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterliegen. Grundsätzliche Voraussetzung, um diesen genossenschaftsrechtlichen Ansatz bezüglich der Lieferung von Mieterstrom weiterzuentwickeln, ist, dass die **Leistung vom Förderzweck der Satzung umfasst** sein muss. Der in der Satzung festgelegte Gegenstand des Unternehmens stellt die Tätigkeiten dar, mit denen der Förderzweck erreicht werden soll. Bei Wohnungsgenossenschaften steht die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung mit Wohnraum im Mittelpunkt. Die Genossenschaft ist grundsätzlich gekennzeichnet durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb in Form einer auf Dauer angelegten Zusammenfassung sachlicher, personeller oder organisatorischer Mittel zur Erreichung des Unternehmenszwecks.¹² Hierzu kann die Genossenschaft auch Bauten bewirtschaften (so § 2 Abs. 2 Mustersatzung GdW, Stand 2018), worunter der Gebrauch der Immobilie durch eine angemessene Verwaltung (technisch, wirtschaftlich, juristisch) und regelmäßige Instandhaltung gesichert wird. Hiervon umfasst ist nach Satzungsregelung auch der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen. Zur Erfüllung der satzungsrechtlich gestellten Aufgaben kann somit auch das Zurverfügungstellen von Strom zur standardisierten Wohnungsnutzung gehören. Kommt die Genossenschaft in Ausprägung eines basisdemokratisch legitimierten und genossenschaftsrechtlich erforderlichen Mitglieder-/Vertreterversammlungsbeschlusses zu dem Schluss, dass die Versorgung mit Strom durch Eigenleistung der Genossenschaft erfolgen soll, so könnte das Mitglied aus dem mitgliedschaftlichen Verhältnis heraus verpflichtet sein, sich tatsächlich über die Genossenschaft mit Strom beliefern zu lassen.

Ein Verstoß gegen das **Prinzip der Gleichbehandlung** der Mitglieder ist im Übrigen auch dann nicht gegeben, wenn die Stromversorgung aufgrund der technischen und baulichen – möglicherweise auch wirtschaftlichen – Voraussetzungen sukzessive erfolgt oder erst einmal für ein Gebäude geplant ist. Nicht alle Mitglieder könnten gleichzeitig von der günstigen Versorgung profitieren, nur ein Teil kann zunächst in den Genuss günstigen Mieterstroms kommen. Da es sich in diesem Zusammenhang um einen Fall der relativen Gleichbehandlung handelt und Gründe für die Ungleichbehandlung der Mitglieder vorliegen, ist

¹¹ BGH Urteil v. 08.02.1988 Az. II ZR 228/87.

¹² Lang/Weidmüller/Holthaus/Lehnhoff: GenG Kommentar § 1 (Rn. 18).

dennoch das Prinzip der Gleichbehandlung gewahrt. Relative Gleichbehandlung bedeutet – im Gegensatz zu dem Erfordernis der absoluten Gleichbehandlung – dass nicht alle Mitglieder gleich zu behandeln sind, sondern ein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung gegeben ist. Dieser liegt dann vor, wenn die Sache selbst objektiv bestimmbar (willkürfrei) ist und Bezug zum Förderzweck der Genossenschaft hat. Beide Kriterien sind hier erfüllt.

Problematisch könnte jedoch sein, wenn trotz Beendigung der Mitgliedschaft und der damit verbundenen Auflösung der satzungrechtlichen Beziehungspflicht das ehemalige Mitglied in der Wohnung verbleibt. Gerade wenn die Genossenschaft Nichtmitgliedergeschäfte nach Satzung zugelassen hat, könnte dieser Fall eintreten.

Die genossenschaftsrechtliche Möglichkeit der Umlage ist ein neuer Ansatz, so dass noch keine Praxiserprobung vorliegt. Der Ansatz birgt jedoch hohes Potenzial für Genossenschaften, die bundesweit rund 2 Millionen Wohnungen bewirtschaften.¹³ Sollte diese Option für ein Unternehmen von Interesse sein, so bedarf es hierzu weiterer vertiefender Prüfung und Beratung.



¹³ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019, S. 71.

7.5. Indirekte Umlage der Stromlieferung durch Inklusivmiete

Eine weitere Möglichkeit, eine pauschale Umlage der Strommenge zu gestalten, könnte durch eine **kalkulatorische Gestaltung des Mietpreises** erzielt werden. Wird die Umlage von Betriebskosten nicht ausdrücklich vereinbart (s. o. zur pauschalen Betriebskostenumlage), muss der Vermieter die Kosten hierfür selbst tragen. Die Betriebskosten werden nicht separat ausgewiesen, sondern sind ein Teil der Miete. Grundsätzlich ist der Vermieter bei der Festlegung der Miete frei und wird in diesem Fall die Miethöhe einschließlich der Betriebskosten kalkulatorisch festlegen. Gesetzliche Beschränkungen bezüglich der Miethöhe sind die Vorgaben der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), § 291 StGB bzw. auch die Regelungen zur Mietpreisbremse (§ 556d BGB).

§ 5 WiStG beinhaltet in Gebieten mit einer Unterversorgung an Wohnraum zu angemessenen Bedingungen eine Kontrolle der Miethöhe und Schutz der Mieter vor überhöhten Mietforderungen. Demnach droht Vermietern ein Bußgeld, wenn sie eine um 20 % höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. § 291 StGB (Wuchermiete) sieht darüber hinaus einen Straftatbestand vor, wenn eine Miete von mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegend¹⁴ verlangt wird. Die vertraglichen Vereinbarungen wären bei Verstoß nichtig bzw. teilnichtig.

Die mit Wirkung vom 01.06.2015 durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz eingefügte Möglichkeit der Begrenzung des Mietanstiegs im Zusammenhang mit einer Neuvermietung (Mietpreisbremse) setzt voraus, dass bei Abschluss des Mietvertrages durch eine Landesverordnung ein angespannter Wohnungsmarkt für eine Gemeinde festgestellt ist. Diese Mietpreisbremse beinhaltet dabei, dass die beim Abschluss eines Mietvertrages zulässige Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nur um max. 10 % übersteigen darf. Ausgenommen von den Regelungen der §§ 556d BGB ff. sind ab dem 01.10.2014 errichtete und vermietete Neubauwohnungen. Ebenfalls ausgenommen von der Mietpreisbremse ist außerdem die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben kann im Rahmen der Vertragsfreiheit die Miethöhe zwischen dem Vermieter und Mieter bei Vertragsschluss frei vereinbart werden. Geben demnach die an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierten Begrenzungen dennoch eine kalkulatorische Spanne für den Vermieter vor, könnten die Kosten des Mieterstroms einkalkuliert werden, dem Mieter also die **Stromlieferung eingepreist in die Grundmiete** und ohne gesonderte Ausweisung „überlassen“ werden. Der Mieter wäre darüber hinaus in der Wahl eines anderen Stromanbieters im Rahmen des Abschlusses eines eigenverantwortlichen Stromlieferungsvertrages frei. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Änderungen in der Stromkalkulation zulasten des Vermieters nicht separiert in eine Mieterhöhung geführt werden dürfen, sondern die Mieterhöhung dann nach den allgemeinen Voraussetzungen für Bestandsmietverträgen unter den Voraussetzungen der §§ 558 ff BGB zu erfolgen hat.

Bei **genossenschaftlichen Nutzungsverhältnissen** ist darüber hinaus das steuerliche Problem der verdeckten Gewinnausschüttung zu berücksichtigen. So wäre es unter diesem Aspekt der Gestaltung des Mietpreises unzulässig, nur Mitgliedern, die eine Wohnung nutzen, den Vorteil einer pauschalen Miete mit integriertem Stromlieferungsbestandteil zukommen zu lassen, Nichtmitgliedern als Mietern aber diese Option nicht zu ermöglichen. Eine Benachteiligung der Nichtmitglieder in diesem Zusammenhang und eine Bevorzugung von Mitgliedern aus deren gesellschaftsrechtlichen Status heraus (weil sie eben Mitglieder der Genossenschaft sind) könnte sich dann als unzulässige Gewinnausschüttung mit den entsprechenden steuerlichen Konsequenzen darstellen.

¹⁴ Schmidt-Futterer: MietR § 556 (Rdnr. 39).

7.6. Verpachtung von Dachflächen an Dienstleister

Betreibt ein Dienstleister die Photovoltaikanlage, überlässt in der Regel das Wohnungsunternehmen das Hausdach an einen Dritten für die Installation und den Betrieb dieser Anlage. In diesem Fall werden die Parteien in der Regel einen **Pachtvertrag** schließen. Es empfiehlt sich, den Stromlieferungsvertrag für den Allgemeinstrom und den Dach-Pachtvertrag vertraglich zu trennen, da beide Verträge regelmäßig sehr umfangreich sind. Beide Verträge sollten jedoch aufeinander abgestimmt sein. In den Pachtvertrag sollten insbesondere folgende spezifische Regelungen aufgenommen werden¹⁵:

- ✓ Pachtzins
- ✓ Absicherung des Nutzungsrechts durch die Eintragung einer erstrangigen Dienstbarkeit im Grundbuch
- ✓ Verantwortlichkeit für Bebaubarkeit (Statik)
- ✓ Umgang mit Bebauung und Bepflanzung
- ✓ Abschluss von Versicherungen hinsichtlich der Photovoltaikanlage
- ✓ Betretungsrecht des Anlagenbetreibers für Wartungs- und Reparaturarbeiten.

¹⁵ Behr in Großklos (Hrsg.): Praxishandbuch Mieterstrom, S. 65 (69).

8. Energierrechtliche Grundlagen für den Mieterstromanbieter

In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, welche energierechtlichen Pflichten sich aus dem Verkauf von Mieterstrom ergeben. Ein Anbieter von Mieterstrom muss sich insbesondere an die im Folgenden erläuterten energierechtlichen Gesetze halten:

- das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)
- das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG).

8.1. Stromlieferung an Letztverbraucher

Die **Stromlieferung an Letztverbraucher** unterliegt einer diffizilen energierechtlichen Regulierung. Seit der Novelle des EnWG von 2011 kennt das Energierecht neben den Energieversorgungsnetzen der allgemeinen Versorgung sogenannte Kundenanlagen. In Kundenanlagen finden weniger regulatorische Pflichten des EnWG Anwendung.

8.1.1. Vorgaben für die Stromlieferung

Das Energierecht sieht abhängig von den Marktrollen verschiedene Anforderungen vor. Als **Anlagenbetreiber** gemäß § 3 Nr. 2 EEG („wer unabhängig vom Eigentum die Anlage für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien oder aus Grubengas nutzt“) ergeben sich folgende Pflichten vor Aufnahme der Tätigkeit:

- ✓ Zuordnung der Anlage zu einer EEG-Veräußerungsform
- ✓ Sicherstellung der technischen Sicherheit der Anlage
- ✓ Registrierung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur

und insbesondere Mitteilungspflichten als Anlagenbetreiber gemäß § 71 EEG und Marktstammdatenregisterverordnung während der Tätigkeit.

Als **Energieversorgungsunternehmen** im Sinne des § 3 Nr. 18 EnWG („natürliche oder juristische Personen, die Energie an andere liefern“) und als **Elektrizitätsversorgungsunternehmen** im Sinne des § 3 Nr. 20 EEG („jeder natürliche oder juristische Person, die Elektrizität an Letztverbraucher liefert“) ergeben sich u. a. folgende Pflichten:

- ✓ Erlaubnis als Energieversorgungsunternehmen, § 5 EnWG
- ✓ Beantragung der Versorgererlaubnis nach § 4 Stromsteuergesetz (StromStG) beim zuständigen Hauptzollamt
- ✓ Mindestanforderungen an Rechnungen, § 40 EnWG
- ✓ Vorgaben zu den Stromlieferungsverträgen, §41 EnWG
- ✓ Regelungen zur Stromkennzeichnung, § 42 EnWG
- ✓ Abführen der EEG-Umlage gemäß § 60 Abs. 1 EEG
- ✓ Frist zur Bearbeitung von Verbraucherbeschwerden, § 111a EnWG
- ✓ Mitteilungs- und Veröffentlichungspflichten gegenüber Übertragungsnetzbetreiber, § 74 EEG.

Des Weiteren können sich Verpflichtungen aus der EU-Verordnung Nummer 1227/2011 über die Integrität und Transparenz des Energiegroßhandelsmarktes (REMIT-Verordnung) und aus dem Stromsteuergesetz (zur Erlangung der Stromsteuerbefreiung) ergeben.

Einen **Betreiber eines Energieversorgungsnetzes** treffen viel umfangreichere Pflichten als ein Energieversorgungsunternehmen. Der Begriff des Netzes ist jedoch nicht ausreichend im EnWG konkretisiert.¹⁶ Die Rechtsprechung geht von einem weiten Netzbegriff aus.¹⁷ Die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung – NAV) bestimmt in § 5 S. 2, dass der Netzanschluss an der Hausanschlusssicherung endet. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob ein Energieversorgungsnetz i. S. d. EnWG vorliegt. In der Praxis ist im Kontext von Mieterstromprojekten ein Vorhandensein eines Energieversorgungsnetzes im Regelfall allerdings zu verneinen.

8.1.2. Kundenanlage: Ausnahme von der Regulierung

Weitestgehend ausgenommen von der Regulierung sind **Kundenanlagen** nach § 3 Nr. 24a EnWG. Der Übergang zwischen Kundenanlage und dem Netz der allgemeinen Versorgung ist dabei als der Punkt zu verstehen, an dem das regulierte Netz beginnt und die nichtregulierte Kundenanlage endet. Eine Einordnung als Kundenanlage bedeutet eine erhebliche bürokratische sowie finanzielle Entlastung. Denn der Betreiber einer solchen Anlage ist kein Betreiber eines Energieversorgungsnetzes und kein Energieversorgungsunternehmen bzw. Elektrizitätsversorgungsunternehmen¹⁸ und muss somit energierechtlichen Pflichten, die sich aus diesen Rollen ergeben, nicht nachkommen.

Eine Kundenanlage nach § 3 Nr. 24a EnWG ist eine Energieanlage zur Abgabe von Energie, die folgende **Voraussetzung** kumulativ erfüllt:

- ✓ Standort auf einem räumlich zusammengehörenden Gebiet (Einzelfallbetrachtung)¹⁹,
- ✓ Verbindung mit einem Energieversorgungsnetz oder mit einer Erzeugungsanlage,
- ✓ keine Bedeutung für die Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und
- ✓ Zurverfügungstellung für Jedermann zum Zwecke der Belieferung der angeschlossenen Letztverbraucher im Wege der Durchleitung unabhängig von der Wahl des Energielieferanten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass je weniger Letztverbraucher versorgt werden bzw. je weniger Energie verbraucht wird, eher eine Kundenanlage angenommen werden kann. Ob eine Kundenanlage vorliegt, muss jeweils im Einzelfall geprüft werden. Es gibt kein gesetzlich vorgeschriebenes behördliches Verfahren zur Einordnung²⁰, so dass jeder Anlagenbetreiber die Einordnung selbst vornehmen muss. Daraus resultiert eine Rechtsunsicherheit. Es bedarf daher hierzu weiterer vertiefender Prüfung im Einzelfall.

8.2. Vorgaben zu den Stromlieferungsverträgen und Abrechnung

§§ 40 bis 42 EnWG enthalten im Sinne des Verbraucherschutzes Pflichtvorgaben über die Stromrechnung, über Energielieferverträge und die Stromkennzeichnung.

§ 41 EnWG enthält **Mindeststandards für Verträge** über die Belieferung von Haushaltskunden mit Energie. Energielieferverträge bzw. Energieversorgungsverträge gemäß § 3 Nr. 18a EnWG werden nach h. M. dem Zivilrecht zugeordnet.²¹ Das führt dazu, dass ein vorformulierter Stromlieferungsvertrag der AGB-Kontrolle nach §§ 305 ff. BGB unterworfen ist, so dass der Vertrag weitgehend gerichtlicher Kontrolle unterliegt. Die Regelungen zum Inhalt sehen vor, dass Klauseln nicht überraschend oder mehrdeutig sein (§ 305c Abs. 1 BGB) oder unangemessen benachteiligen dürfen (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Regelungen des § 308 und 309 BGB finden nach § 310 Abs. 2 BGB keine Anwendung.

¹⁶ Theobald/Zenke/Dessau in Schneider/Theobald: Recht der Energiewirtschaft § 15 (Rn. 1).

¹⁷ vgl. beispielhaft OLG Düsseldorf, Beschl. v. 05.04.2006; BGH, Beschl. v. 18.10.2011, EnVZ 68/10.

¹⁸ Theobald in Danner/Theobald: Energierecht § 110 (Rn. 32).

¹⁹ vgl. Bundesnetzagentur: Beschluss v. 27.07.2017, Az. BK6-16-279.

²⁰ Helmes: EnWZ 2013, 23 (23).

²¹ BGH Urteil v. 02.07.1969, AZ. VIII ZR 172/68; de Wyl/Soetebeer in Schneider/Theobald: Recht der Energiewirtschaft § 11 (Rn. 83).

Der Mieterstromlieferant oder ein beauftragter Dienstleister muss eine Verbrauchsrechnung stellen, die die gesetzlichen Anforderungen erfüllen muss. Dies sind vor allem § 40 und § 42 EnWG. Für die Verwaltung der Stromkunden und der Vertragsdaten und der Abrechnung gegenüber den Mieterstromkunden wird in der Regel ein eigenständiges IT-Tool benötigt.

Rechnungen an Letztverbraucher müssen einfach und verständlich sein, § 40 Abs. 1 EnWG. Sie müssen mindestens folgende Informationen enthalten:

- ✓ den Namen, die ladungsfähige Anschrift und das zuständige Registergericht sowie Angaben, die eine schnelle elektronische Kontaktaufnahme ermöglichen, einschließlich der Adresse der elektronischen Post,
- ✓ die Vertragsdauer, die geltenden Preise, den nächstmöglichen Kündigungstermin und die Kündigungsfrist,
- ✓ den zuständigen Messstellenbetreiber sowie die für die Belieferung maßgebliche Zählpunktbezeichnung,
- ✓ den ermittelten Verbrauch im Abrechnungszeitraum und bei Haushaltskunden Anfangszählerstand und den Endzählerstand des abgerechneten Zeitraums,
- ✓ den Verbrauch des vergleichbaren Vorjahreszeitraums,
- ✓ unter Verwendung von Grafiken darzustellen, wie sich der eigene Jahresverbrauch zu dem Jahresverbrauch von Vergleichskundengruppen verhält,
- ✓ die Belastungen aus der Konzessionsabgabe und aus den Netzentgelten für Letztverbraucher und gegebenenfalls darin enthaltene Entgelte für den Messstellenbetrieb und die Messung beim jeweiligen Letztverbraucher sowie
- ✓ Informationen über die Rechte im Hinblick auf Streitbeilegungsverfahren.

Nach § 42 EnWG muss ein Energieversorger die Daten zur Stromkennzeichnung in Rechnungen an Kunden veröffentlichen und in Vergleich zu den entsprechenden Durchschnittswerten in Deutschland setzen.

8.3. Geförderter Mieterstrom

Mit der 2017 eingeführten gesetzlichen Änderung kann Mieterstrom nach dem EEG gefördert werden. Die Förderung bezieht sich ausschließlich für Strom aus Solaranlagen; BHKWs und andere dezentrale Energieerzeugungsanlagen sind derzeit im Rahmen des **Mieterstromzuschlags** nicht förderfähig.²² Betreiber von Photovoltaikanlagen sind nicht verpflichtet, eine Förderung nach dem EEG in Anspruch zu nehmen.²³ Die einzelnen Fördervoraussetzungen werden in Kapitel 12.4 erläutert.

Wenn der Anlagenbetreiber sich für den Mieterstromzuschlag entscheidet, folgen daraus zusätzliche gesetzliche **Vorgaben**. So enthält in Bezug auf die vertragliche Ausarbeitung § 42a EnWG spezielle Vorgaben. Es besteht ein Verbot der Koppelung des Miet- und Mieterstromvertrages, außer in den folgenden Fällen: Der Wohnraum wird nur zum vorübergehenden Gebrauch gemietet oder der Wohnraum wird als möblierte Untervermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch gemietet oder der Wohnraum befindet sich in einem Alters-/Pflegeheim oder Studentenheim. Der Gesetzgeber begründet die Vorgaben des § 42a EnWG mit dem Mieterschutz und der Vertragsfreiheit.²⁴ Ebenso darf ein Mieterstromvertrag nur eine Laufzeit von bis zu einem Jahr haben. Die stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um mehr als ein Jahr oder eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer sind unwirksam. Ein Strompreisdeckel besagt, dass der Strompreis nicht mehr als 90 % des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs nicht übersteigen darf.

²² BNetzA: Hinweis zum Mieterstromzuschlag als eine Sonderform der EEG-Förderung, S. 3.

²³ Ebenda S. 9.

²⁴ BT-Drs. 18/12728 v. 14.06.2017, S. 25.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Unterschiede zwischen geförderten und anderen Mieterstrommodellen:



Abbildung 6: Unterschiede bei Mieterstrommodellen

Zu beachten ist allerdings, dass die Bundesnetzagentur einen Anlagenbetreiber, der den Mieterstromzuschlag erhält, als Stromlieferant einordnet. Die Bundesnetzagentur argumentiert, dass „ein förderberechtigter Betreiber der Solaranlage [...] sich im Mieterstrom-Modell nicht nur als Anlagenbetreiber im Sinne des EEG [betätigt], sondern [...] zusätzlich die volle Verantwortung als Stromlieferant der versorgten Hausbewohner [übernimmt]“.²⁵ In der Literatur wird allerdings größtenteils die Meinung vertreten, dass der Anlagenbetreiber und Stromlieferant im Rahmen eines Mieterstromprojektes nicht ein- und dieselbe Person sein müssen.²⁶ Somit kann der Anlagenbetreiber entweder den Mieter vollständig mit Strom beliefern oder der Anlagenbetreiber verkauft den Strom aus der Photovoltaikanlage an einen Dritten. In der zweiten Variante übernimmt der Dritte als externer Dienstleister die Versorgung der Mieter mit Strom und damit die energierechtlichen Pflichten.

8.4. Rechtliche Anforderungen an Messkonzepte

Im System der Energiebelieferung an Letztverbraucher gibt es neben dem Anlagenbetreiber, dem Energieversorger und dem Netzbetreiber den sogenannten **Messstellenbetreiber**. Dieser ist verantwortlich für den Messstellenbetrieb, d. h. nach § 3 Nr. 26b EnWG für Einbau, Betrieb und Wartung von Messeinrichtungen. Insgesamt muss sichergestellt werden, dass die Messtechnik und das gewählte Messkonzept alle erforderlichen Werte und Strommengen für die energiewirtschaftlichen Prozesse bereitstellen.

Der zuständige Netzbetreiber ist gegenüber einem Anlagenbetreiber nach § 20 Abs. 1d EnWG verpflichtet, „den Zählpunkt zur Erfassung der durch die Kundenanlage aus dem Netz der allgemeinen Versorgung entnommenen und in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeisten Strommenge (Summenzähler) sowie alle **Zählpunkte** bereitzustellen, die für die Gewährung des

²⁵ BNetzA: Hinweis zum Mieterstromzuschlag als eine Sonderform der EEG-Förderung, S. 11.

²⁶ vgl. beispielsweise Kaspers/Weise: IR 2018, 170 (179); Vollprecht/Ahlers, Albrecht: EnWZ 2018, 398 (398).

Netzzugangs für Unterzähler innerhalb der Kundenanlage im Wege der Durchleitung (bilanzrelevante Unterzähler) erforderlich ist“. Die Zuständigkeit des Netzbetreibers für das Messkonzept endet dementsprechend am Netzanschluss der Kundenanlage an das öffentliche Stromnetz.²⁷

Sofern keine anderweitigen Vereinbarungen im Sinne des § 5 MsbG getroffen wurden, ist der Netzbetreiber gemäß § 3 Abs. 1 MsbG der grundzuständige Messstellenbetreiber. Der Anlagenbetreiber kann den Messstellenbetrieb auch selbst übernehmen (§ 10a EEG i. V. m. § 5 Abs. 1 MsbG). Voraussetzung hierfür ist die Gewährleistung eines einwandfreien Messstellenbetriebs.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass ab dem 1. Januar 2021 der Anschlussnehmer – d. h. der Vermieter – einen Messstellenbetreiber auswählen kann (§ 6 MsbG) und nicht mehr wie bisher der Mieter.

Ebenso für die Ausstattung von Messstellen mit **modernen bzw. intelligenten Messsystemen** macht das MsbG in § 29 Vorgaben: Der Einbau von intelligenten Messsystemen ist bei

- ✓ Verbrauchern ab 10.000 kWh Jahresstromverbrauch
- ✓ Verbrauchern, die ein verringertes Netzentgelt für eine steuerbare Verbrauchseinrichtung (z. B. Wärmepumpe) vereinbart haben
- ✓ Erzeugern (z. B. Haushalten mit einer PV-Anlage) zwischen 7 und 100 kW installierter Leistung

verpflichtend, sobald er technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Die technische Möglichkeit ist erst gegeben, wenn das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnologie dies feststellt. Erst danach starten die jeweiligen Realisierungsfristen der Pflichteinbaufälle.²⁸

8.5. Exkurs: Steckerfertige PV-Anlagen/Balkonhängende PV-Anlagen

Balkon-Photovoltaikanlagen oder auch steckbare Solaranlagen oder Mini-PV sind kleinere Photovoltaikanlagen, die sich leicht auf- und wieder abbauen lassen. Sie eignen sich dadurch insbesondere für den Einsatz auf Balkon und Terrasse. Balkon-Photovoltaikanlagen ermöglichen insbesondere die (kleinteilige) Teilnahme von Mietern an der Energiewende, ohne dass beispielsweise eine größere Balkon-Photovoltaikanlagen auf dem Hausdach installiert werden muss.

Hinsichtlich der **energierechtlichen Einordnung** unterliegen die Balkon-Photovoltaikanlagen denselben Rechten und Pflichten wie größere Balkon-Photovoltaikanlagen, da sie sowohl unter die Definition Energieanlage nach § 3 Nr. 15 EnWG und unter die Definition Anlagen nach § 3 Nr. 1 EEG fallen. Balkon-Photovoltaikanlagen haben daher den Anforderungen des § 49 EnWG zu genügen. Insbesondere sind die Energieanlagen so zu errichten und betreiben, dass die technische Sicherheit unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik gewährleistet ist. Hier ist insbesondere auf die DIN VDE V 0100-551-1 hinzuweisen, welche u. a. besagt, dass Balkon-Photovoltaikanlagen nicht über einen einfachen Schutzkontaktstecker angeschlossen werden dürfen und dass kein nicht-rücklaufgesperrter Bezugszähler zum Einsatz kommen darf.

Die Errichtung einer Balkon-Photovoltaikanlagen muss gemäß § 19 Abs. 3 NAV beim Netzbetreiber angemeldet und technisch abgestimmt werden. Jeder Netzbetreiber hat hierfür ein unterschiedliches Verfahren. Nach § 5 Abs. 1 Marktstammdatenverordnung (MaStRV) ist die Anlage des Weiteren bei der Bundesnetzagentur als zuständige Regulierungsbehörde anzumelden. Die Pflicht zur Registrierung entfällt nur, wenn die Energieanlage „weder unmittelbar noch mittelbar an ein Stromnetz angeschlossen“ ist, § 5 Abs. 2 Nr. 1 MaStRV. Auch während des Betriebes können je nach Größe der Anlage jährliche Mitteilungspflichten anfallen.

²⁷ Weise/Kaspers: IR 2018, 194 (197).

²⁸ vgl. § 31 MsbG.

Der Anlagenbetreiber ist hierbei **mitteilungspflichtig**. Bei Balkon-Photovoltaikanlagen kommen grundsätzlich entweder das Wohnungsunternehmen oder der einzelne Mieter in Betracht. Anlagenbetreiber ist nach Auslegung der Bundesnetzagentur derjenige, der das wirtschaftliche Risiko trägt, die Betriebsweise bestimmt und die tatsächliche Sachherrschaft ausübt. In dem Fall, dass ein Wohnungsunternehmen zwar ein Wohngebäude mit Balkon-Photovoltaikanlagen ausstattet, aber die Anlage an den Mieter neben der Wohnung vermietet, kann je nach Ausgestaltung argumentiert werden, dass der Mieter Anlagenbetreiber und damit mitteilungspflichtig ist. Ein weiterer Vorteil in dieser Konstellation ist, dass das Wohnungsunternehmen kein Energieversorgungsunternehmen wird.

Ebenso sind **baurechtliche Aspekte** zu beachten: So müssen die Statik des Gesamtbauwerks und die Tragfähigkeit des Balkons beispielsweise berücksichtigt werden, da die Photovoltaikanlage am Balkon zu zusätzlichen Lasten am Bauwerk (beispielsweise Windlast) führt.²⁹

Es stellt sich zudem die Frage, ob ein Mieter die **Genehmigung des Vermieters** bei der Installation von Balkon-Photovoltaikanlagen am Balkon benötigt. Dies ist juristisch noch nicht behandelt. Allerdings ist allein von der Optik das Anbringen einer solchen Photovoltaikanlage mit der einer Satellitenschüssel (= Parabolantenne) zu vergleichen. Hierzu liegt eine Reihe von Gerichtsentscheidungen vor, die besagen, dass der Gebäudeeigentümer grundsätzlich das Anbringen einer Satellitenschüssel aus ästhetischen Gründen und zur Vermeidung einer Beschädigung der Gebäudesubstanz verbieten kann. Ausnahmen gelten bei unterhalb der Balkonbrüstung aufgestellten Antennen, die also (fast) nicht sichtbar und nicht mit dem Gebäude verbunden sind. Daher ist zu argumentieren, dass ein Mieter das Einverständnis des Gebäudeeigentümers benötigt.

Ebenso ist die Frage nach der **Instandhaltungs- und der Verkehrssicherungspflicht** zu klären. Ist der Vermieter Eigentümer der Balkon-Photovoltaikanlagen und vermietet diese an einen Mieter liegt die Instandhaltungspflicht für die Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 BGB beim Vermieter. Durch mietvertragliche Regelungen können Mieter aber beispielsweise dazu verpflichtet werden, Kleinreparaturen zu übernehmen. Aufgrund seiner Instandhaltungspflicht muss der Vermieter dafür sorgen, dass der vertragsgemäße Zustand der Mietsache erhalten bleibt. Zur Instandhaltungspflicht gehört – mit Ausnahme der von dem Mieter allein genutzten Innenräume – auch die Verkehrssicherungspflicht.³⁰

Klärungsbedarf ergibt sich auch aus **steuerrechtlicher Sicht**. Für den Fall, dass eine Wohnungsgenossenschaft ein Wohngebäude mit Balkon-Photovoltaikanlagen ausstattet und die Anlage neben der Wohnung an den Mieter überlässt, kann bisher nicht rechtssicher eingeschätzt werden, ob die ertragsteuerlichen Begünstigungen für Vermietungsgenossenschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, § 3 Nr. 15 GewStG) sowie die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 12a UStG für die Grundstücksvermietung auch die Mitvermietung der Balkon-Photovoltaikanlagen umfassen. Insbesondere ist Wohnungsunternehmen, welche die erweiterte Gewerbesteuerkürzung des § 9 Nr. 1 S. 2 ff GewStG in Anspruch nehmen, zu empfehlen, sich mittels verbindlicher Auskunft mit ihrem zuständigen Finanzamt dahingehend abzustimmen, ob sie bei Mitvermietung der Balkon-Photovoltaikanlagen noch – wie gesetzlich gefordert – ausschließlich grundbesitzverwaltend tätig sind.

²⁹ Bdew: Anwendungshilfe zu Rechtsfragen rund um Plug-in-PV-Anlagen, S. 14.

³⁰ vgl. beispielsweise Palandt, BGB, § 823 (Rn.58).

9. Steuerliche Rahmenbedingungen

Die steuerliche Bewertung von Mieterstrommodellen in der Wohnungswirtschaft ist eine wichtige Rahmenbedingung, insbesondere in Bezug auf die Wahl der Organisationsform. Daher werden die in Kapitel 5 vorgestellten Organisationsformen steuerrechtlich bewertet. Dabei werden drei steuerliche Themenbereiche jeweils besonders dargestellt, die für ein Wohnungsunternehmen von besonderer Bedeutung sind:

- Ertragssteuer (Körperschaft und Gewerbesteuer) bei steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen und Vermietungsgenossenschaften
- Erweiterte Gewerbesteuerkürzung
- Umsatzsteuer.

9.1. Eigenvertriebsmodell

Das Wohnungsunternehmen errichtet und betreibt eine Photovoltaikanlage auf eigenem Grund und Boden.

Ertragssteuer: Das Wohnungsunternehmen beteiligt sich als Stromerzeuger am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr und tritt mit seiner Tätigkeit in Wettbewerb zu anderen Stromerzeugern. Eine steuerliche Begünstigung ist insoweit nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht gerechtfertigt.³¹ Wohnungsunternehmen, die Photovoltaikanlagen betreiben und damit Strom erzeugen, erzielen hieraus – unter der Voraussetzung der Gewinnerzielungsabsicht – in Höhe der erzielten Vergütung Einnahmen aus einer gewerblichen Betätigung im Sinne des § 15 Einkommensteuergesetz (EStG). Die Einkünfte sind ertragssteuerpflichtig.

Entsprechend ist für eine **steuerbegünstigte Vermietungsgenossenschaft** davon auszugehen, dass der insgesamt erzeugte Strom der Photovoltaikanlage im Rahmen einer partiellen Gewinnermittlung zu erfassen ist und sämtliche Einnahmen aus der Stromproduktion die 10 %-Einnahmengrenze belasten. Mit der Gesetzesänderung 2019 erhalten aber Wohnungsgenossenschaften für ihre Vermietungserträge auch dann die Steuerbefreiung des § 5 Abs.1 Nr. 10 KStG, wenn ihre nicht begünstigten Einnahmen nur wegen der Stromlieferung aus Mieterstromanlagen:

- zwar die bisherige Unschädlichkeitsgrenze von 10 % der Gesamteinnahmen übersteigen,
- die Einnahmen aus diesen Stromlieferungen aber nicht 20 % ihrer Gesamteinnahmen übersteigen (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 3 KStG).

Bei der Frage, ob eine Photovoltaikanlage im Fall des überwiegenden Direktverbrauchs für eine Vermietungsgenossenschaft eine steuerbegünstigte Gemeinschaftsanlage sein kann, vertritt die Finanzverwaltung derzeit die Auffassung, dass der Betrieb einer Photovoltaikanlage eine steuerlich nicht begünstigte gewerbliche Tätigkeit darstellt.³²

Gewerbesteuer: Mangels Ausnahmetatbestand ist die Stromlieferung eine für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung schädliche Tätigkeit; die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuer ist damit ausgeschlossen.

Es könnte sich die Frage stellen, ob für den Fall, dass der Lieferpreis für Strom unter dem Marktpreis liegt, die Genossenschaft eine **verdeckte Gewinnausschüttung** an Genossenschaftsmitglieder vornimmt. Nach Auffassung des BMF in seinem Einführungsschreiben zur Vermietungsgenossenschaft rechtfertigt die Erhebung einer Kostenmiete i. S. v. § 13 WGGDV, welche die ortsübliche Vergleichsmiete unterschreitet, grundsätzlich nicht die Annahme einer verdeckten Gewinnausschüttung, da die Ursache regelmäßig nicht im Mitgliedschaftsverhältnis liegt. Verdeckte Gewinnausschüttungen sind jedoch anzunehmen, wenn Nichtmitgliedern höhere Mieten berechnet werden als Mitgliedern.³³ In entsprechender Anwendung dieser Ausführungen dürfte keine verdeckte Gewinnausschüttung anzunehmen sein, wenn die Genossenschaft aus dem Direktverbrauch Kostendeckung erzielt (einschließlich einer kalkulierten angemessenen Eigenkapitalverzinsung und eines kalkulierten Ausfallrisikos) und der Bezugspreis für Mitglieder den für Nichtmitglieder nicht unterschreitet.³⁴

³¹ Verfügung der OFD Frankfurt v. 29.08.2006, G 1425 A- 20 –St 56.

³² GdW: GdW Arbeitshilfe 71, S. 81.

³³ BMF-Schreiben v. 22.11.1991, BStBl. I 1991, S. 1014 (Tz. 52).

³⁴ GdW: GdW Arbeitshilfe 71, S. 82.

Umsatzsteuer: Die **Stromlieferung in das öffentliche Netz** ist umsatzsteuerpflichtig. Insoweit kann der Vorsteuerabzug aus den Investitionskosten und den laufenden Kosten des Betriebs der Anlage (z. B. Wartung, Energiebezug) nach den allgemeinen Grundsätzen geltend gemacht werden. Die Umsatzsteuerpflicht bleibt unbeachtlich, solange das Wohnungsunternehmen Kleinunternehmer gemäß § 19 Umsatzsteuergesetz (UStG) ist.

Die direkte **Stromlieferung an den Mieter** im Rahmen eines umsatzsteuerfreien Mietverhältnisses ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei, da die Stromlieferung durch den Vermieter eine umsatzsteuerfreie Nebenleistung darstellt. Die für die Mieterstromförderung vorausgesetzte, zivilrechtlich getrennte Vereinbarung von Mietvertrag und Mieterstromvertrag dürfte für die Annahme einer Nebenleistung unschädlich sein, wenn beide Verträge zwischen denselben Vertragspartnern abgeschlossen sind. Die Verträge können zu unterschiedlichen Zeiten zustande kommen.

9.2. Contractingmodell

Im Contractingmodell betreibt ein externer Dienstleister die Photovoltaikanlage. Steuerrechtlich sind hier zwei Konstellationen zu unterscheiden:

9.2.1. PV-Anlage steht im Eigentum eines Wohnungsunternehmens

Ein Wohnungsunternehmen errichtet eine Photovoltaikanlage auf eigenem Grund und Boden, es ist Eigentümer der Photovoltaikanlage. Das Wohnungsunternehmen vermietet die Photovoltaikanlage an einen Dienstleister und erhält dafür eine Vergütung von ihm.

Ertragssteuer: Die Einnahmen aus der Vermietung der Photovoltaikanlage an den fremden Betreiber sind ertragssteuerpflichtig und belasten als nicht begünstigte Einnahmen die 10 %-Einnahmengrenze.

Gewerbsteuer: Im Hinblick auf die erweiterte Kürzung ist zu beurteilen, ob die an den Dienstleister vermietete Photovoltaikanlage Grundbesitz, d. h. einen **Gebäudebestandteil** darstellt **oder** eine **Betriebsvorrichtung** ist, deren Vermietung die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung ausschließt.

Für die Beurteilung der erweiterten Kürzung ist die bewertungsrechtliche Einordnung maßgeblich. Die Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen richtet sich hierbei grundsätzlich nach den gleich lautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15.03.2006 (Abgrenzungserlass). Danach fallen unter den Begriff Betriebsvorrichtung alle Vorrichtungen, mit denen ein Gewerbe unmittelbar betrieben wird.³⁵ Das können selbständige Bauwerke oder auch Teile von Bauwerken sein.

Die Entscheidung, ob einzelne Anlagen Gebäudebestandteile oder Betriebsvorrichtungen sind, hängt davon ab, ob sie der allgemeinen Benutzung des Gebäudes ohne Rücksicht auf den gegenwärtig ausgeübten Betrieb dienen oder ob sie in einer besonderen Beziehung zu diesem Betrieb stehen.

Ausgehend vom maßgeblichen Gebäudebegriff handelt es sich bei **dachintegrierten Photovoltaikanlagen** (Indachmontage) nach Auffassung der Finanzverwaltung bewertungsrechtlich nicht um Betriebsvorrichtungen, sondern um wesentliche Gebäudebestandteile.³⁶ Die den Kern dieser Anlagen bildenden Solardachziegel ersetzen die ansonsten erforderliche Dacheindeckung. Sie erfüllen die typischen Aufgaben jedes normalen Hausdaches. Allein durch die Dacheindeckung gewährt das Gebäude auf der Dachseite vollständigen Schutz gegen äußere Einflüsse, vornehmlich Witterungseinflüsse, selbst wenn die Solardachsteine darüber hinaus auch der Gewinnung von Strom zu dienen

³⁵ BFH-Urteil v. 11.12.1991, BStBl 1992 II, S. 278.

³⁶ gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15.03.2006 (Abgrenzungserlass), Tz. 3.6.

vermögen. Bei derartigen doppelfunktionalen Konstruktionselementen geht die Gebäudefunktion der betrieblichen Funktion vor.

Eine auf das vorhandene Dach aufgesetzte Photovoltaikanlage (**Aufdachmontage**) ist für die allgemeine Nutzung des Gebäudes nicht erforderlich und stellt somit keinen Gebäudebestandteil, sondern eine Betriebsvorrichtung dar. Sie dient nach den vorstehenden Grundsätzen ganz dem Gewerbebetrieb der Stromerzeugung.³⁷

Hinsichtlich der dachintegrierten Photovoltaikanlage steht allerdings die ertragsteuerliche Behandlung im Widerspruch zur bewertungsrechtlichen Beurteilung. Nach Auffassung der für die Ertragsteuern zuständigen Vertreter der obersten Finanzbehörden der Länder sind dachintegrierte Photovoltaikanlagen für ertragsteuerliche Zwecke „wie“ Betriebsvorrichtungen als selbstständige, vom Gebäude losgelöste bewegliche Wirtschaftsgüter zu behandeln.³⁸

Daher ist anzunehmen, dass unter dem Blickwinkel der erweiterten Gewerbesteuerkürzung – sowohl aufgesetzte als auch dachintegrierte – PV-Anlagen grundsätzlich als **Betriebsvorrichtungen** anzusehen sind, deren Vermietung an den dritten Dienstleister die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung ausschließt.

Umsatzsteuer: Die Vermietung von Grundstücken (Grund und Boden, Gebäude, Gebäudeteile, Außenanlagen) ist gemäß § 4 Nr. 12 S. 1 UStG umsatzsteuerfrei. Die Überlassung von Betriebsvorrichtungen ist nicht umsatzsteuerbefreit, auch wenn sie wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind; § 4 Nr. 12 S. 2 UStG. Auch für die umsatzsteuerliche Beurteilung und deren Abgrenzung zwischen Grundstück und Betriebsvermögen ist grundsätzlich die bewertungsrechtliche Einordnung maßgeblich.

Die Überlassung einer **Aufdach-Photovoltaikanlage** an den fremden Dienstleister ist als Überlassung einer Betriebsvorrichtung umsatzsteuerpflichtig (19 % Umsatzsteuer)³⁹. Insoweit steht dem Wohnungsunternehmen der Vorsteuerabzug aus den im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Kosten zu.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich bei einer **dachintegrierten Photovoltaikanlage** bewertungsrechtlich um einen wesentlichen Gebäudebestandteil. Allerdings dient sie dem Gewerbebetrieb der Stromerzeugung des Dienstleisters. Daher ist wohl auch die Überlassung dachintegrierter Photovoltaikanlage gem. § 4 Nr. 12 S. 2 UStG als umsatzsteuerpflichtige Vermietung einer Betriebsvorrichtung anzusehen.

9.2.2. PV-Anlage steht im Eigentum eines fremden Dritten

Das Wohnungsunternehmen überlässt dem fremden Betreiber Gebäude-, Dach- bzw. Grund- und Bodenflächen zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage und erhält dafür eine Vergütung.

Ertragssteuer: Die Vergütung für die Überlassung der Grundstücksflächen ist ertragssteuerpflichtig und belastet als nicht begünstigte Einnahmen die 10 %-Einnahmengrenze der Vermietungsgenossenschaft.

Gewerbesteuer: Da das Wohnungsunternehmen weiterhin ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und nutzt, kann die erweiterte Kürzung in Anspruch genommen werden – vorausgesetzt der Betreiber ist nicht Gesellschafter oder Mitglied in der Genossenschaft.

³⁷ Oberfinanzdirektionen Rheinland v. 10.07.2012 - S 2130 – 2011/0003 – St 142 (Rhld), Punkt 1c).

³⁸ ebenda

³⁹ nach § 4 Nr. 12 S. 2 UStG ist die Überlassung von Betriebsvorrichtungen nicht umsatzsteuerbefreit, auch wenn sie wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind

Umsatzsteuer: Die Überlassung der Grundstücksfläche an den fremden Betreiber zur Installation und Betrieb der Photovoltaikanlage ist gemäß § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfrei. Unter Ausübung der Option nach § 9 Abs. 1 und 2 UStG kann die Vermietung auch umsatzsteuerpflichtig erfolgen (19 % Umsatzsteuer). Insoweit steht dem Wohnungsunternehmen der Vorsteuerabzug zu.

9.3. Tochterunternehmensmodell

Ein Wohnungsunternehmen vermietet die Photovoltaikanlage an seine Tochtergesellschaft und erhält hierfür eine Vergütung. Das Tochterunternehmen betreibt die Photovoltaikanlage.

Ertragssteuer: Die Einnahmen aus der Vermietung der Photovoltaikanlage an das Tochterunternehmen sind beim Wohnungsunternehmen ertragssteuerpflichtig und belasten als nicht begünstigte Einnahmen die 10 %-Einnahmengrenze der Vermietungsgenossenschaft. Die Tochtergesellschaft selbst erzielt aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage mit den Stromlieferungen steuerpflichtige gewerbliche Einkünfte.

Gewerbsteuer: Die Beteiligung eines Wohnungsunternehmens an einer gewerblich tätigen **Tochterpersonengesellschaft** schließt (per se bereits) die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung aus.

Bei einer Beteiligung an einer **Tochter-Kapitalgesellschaft** ergibt sich die Schädlichkeit für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht allein bereits aus dem Halten der Beteiligung. Wie unter Punkt 9.2.1 erörtert, schließt allerdings die Vermietung der Photovoltaikanlage als Betriebsvorrichtung die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung aus.

Umsatzsteuer: Die Überlassung der Photovoltaikanlage durch das Wohnungsunternehmen an dessen Tochtergesellschaft ist als Vermietung einer Betriebsvorrichtung umsatzsteuerpflichtig zu 19 %.

Die **Stromlieferungen** durch das Tochterunternehmen an das Wohnungsunternehmen, die Mieter des Mutterunternehmens und ins öffentliche Netz sind umsatzsteuerpflichtig zu 19 % Umsatzsteuer. Insoweit steht dem Tochterunternehmen der Vorsteuerabzug aus den von ihm getragenen laufenden Betriebskosten der Photovoltaikanlage zu.

Besteht zwischen Mutter- und Tochterunternehmen eine **umsatzsteuerliche Organschaft** sind die innerhalb des Organkreises gegenseitig erbrachten Lieferungen (Stromlieferung) und Leistungen (Überlassung Photovoltaikanlage) zwischen den beiden Gesellschaften als reine innerbetriebliche Vorgänge nicht umsatzsteuerbar. Insoweit besteht kein Vorsteueranspruch aus den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und den laufenden Kosten des Betriebs der Photovoltaikanlage.

Die anschließende Weiterberechnung der **Betriebskostenumlage** des Allgemeinstroms im Rahmen der Betriebskostenabrechnung des Wohnungs-/Mutterunternehmens an die Mieter ist eine umsatzsteuerbefreite Nebenleistung zur Hauptleistung Wohnungsvermietung (§ 4 Nr. 12a UStG). Auch insoweit besteht kein Vorsteueranspruch aus den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und den laufenden Betriebskosten der Photovoltaikanlage.

10. Datenschutzrechtliche Anforderungen

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass vor jeder Weitergabe von **personenbezogenen Daten** an Dritte eine Einwilligung durch die betroffene Person, d. h. dem Mieter, einzuholen ist. Eine ordnungsmäßige Einwilligung lässt die Verarbeitung personenbezogener Daten nach Art. 6 Abs. 1 lit. A) Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) rechtmäßig werden (sofern keine vertragliche oder gesetzliche Grundlage für die Verarbeitung besteht oder ein sonstiger Erlaubnistatbestand zur Wahrung berechtigter Interessen gegeben ist).

Aufgrund des Stromlieferungsvertrages liegt in der Regel eine vertragliche Grundlage vor. Die im Zusammenhang mit dem Vertrag erhobenen Daten werden vom Lieferanten automatisiert gespeichert, verarbeitet und im Rahmen der Zweckbestimmung (z. B. Verbrauchsabrechnung, Rechnungsstellung, Vertragsabwicklung) verwendet und gegebenenfalls übermittelt.



11. Technische Umsetzung von Messkonzepten

Bei der technischen Umsetzung von Messkonzepten ist zunächst die Entscheidung zu fällen, welches Modell zur Messung verwendet werden soll. Grundsätzlich muss die Bilanzierung von Entnahmen und Einspeisungen nach § 4 Abs. 1 Verordnung über den Zugang zu Elektrizitätsversorgungsnetzen (StromNZV) viertelstundenscharf erfolgen, es sei denn, eine gesetzliche Ausnahme findet Anwendung.

11.1. Messkonzepte

Grundsätzlich sind zwei Modelle zur Umsetzung eines Messkonzeptes im Mieterstrommodell denkbar, welche im Folgenden näher erläutert werden.

11.1.1. Summenzählermodell

In der Regel wird zur Messung des Stromverbrauches das sogenannte **Summenzählermodell** verwendet.⁴⁰ Dabei erfolgt keine physische Trennung von Mieterstromkunden und Kunden, die von einem dritten Lieferanten versorgt werden. Stattdessen werden Netzbezug und Netzeinspeisung des Mieterstrombetreibers mittels eines virtuellen Summenzählers berechnet. Dazu müssen alle Zähler von Mieterstromkunden über eine Lastgangmessung verfügen, die es erlaubt, 15-Minuten-Werte zu speichern. Für die Abrechnung gegenüber dem Anlagenbetreiber werden schließlich die erzeugte Strommenge und die Summe der einzelnen Mieterzähler gegenübergestellt, um den letztlichen Netzbezug zu ermitteln. Eine eindeutige Zuordnung, ob der im aktuellen Moment erzeugte Strom im Haus verbraucht oder ins Netz eingespeist wurde, ist nicht möglich. Gleichzeitig befinden sich alle Zähler in der Hoheit des zuständigen Netzbetreibers.

11.1.2. Zweischienenmodell

Für den Netzbetreiber einen eher atypischen Fall stellt das sogenannte **Zweischienenmodell** dar. Dabei werden getrennte Stromschienen für Mieterstromkunden und Kunden, die einen externen Lieferanten haben, installiert. Die interne Mieterstromschiene ist dabei an das interne Netz der Kundenanlage angebunden und ermöglicht die Messung des Strombezugs der Mieterstromkunden. Die zweite Schiene entspricht der klassischen Schiene bei regulären Wohngebäuden. Die auf „Lieferantenschiene“ gemessenen Strommengen stammen von Mietern, die nicht am Mieterstrom teilnehmen und von externen Lieferanten versorgt werden. Die Besonderheit des Modells ist, dass sämtliche Zähler auf der Mieterstromschiene für den Netzbetreiber „unbekannt“ sind, da sie sich in der Kundenanlage befinden. Lediglich der vorgeschaltete Zähler am Übergabepunkt, der in beide Richtungen sowohl Stromeinspeisung (Überschussstrom) als auch Strombezug (Reststrom) messen kann, ist beim Netzbetreiber registriert. Die Konstellation ermöglicht zum einen eine echte Zuordnung von Verbrauch und eigener Erzeugung. Zudem befinden sich die Zähler der Mieterstromkunden in der Hoheit der Wohnungswirtschaft bzw. eines beauftragten Dienstleisters. Die Erfassung und Abrechnung des Strombedarfs im Zweischienenmodell bedeutet aber auch doppelte Erfassungstechnik. Wann immer ein Mieter Strom aus dem öffentlichen Netz über einen anderen Lieferanten beziehen möchte, muss ein vom Netzbetreiber zugelassener Stromzähler installiert sein. Bei einem Wechsel z. B. eines Mieters weg von der Versorgung über einen dritten Lieferanten zum PV-Strom bedeutet dies mindestens das Umklemmen eines Tarifsteuergerätes oder es sind doppelte Zählerplätze erforderlich.

⁴⁰ Weise/Kaspers: IR 2018, 194 (197).

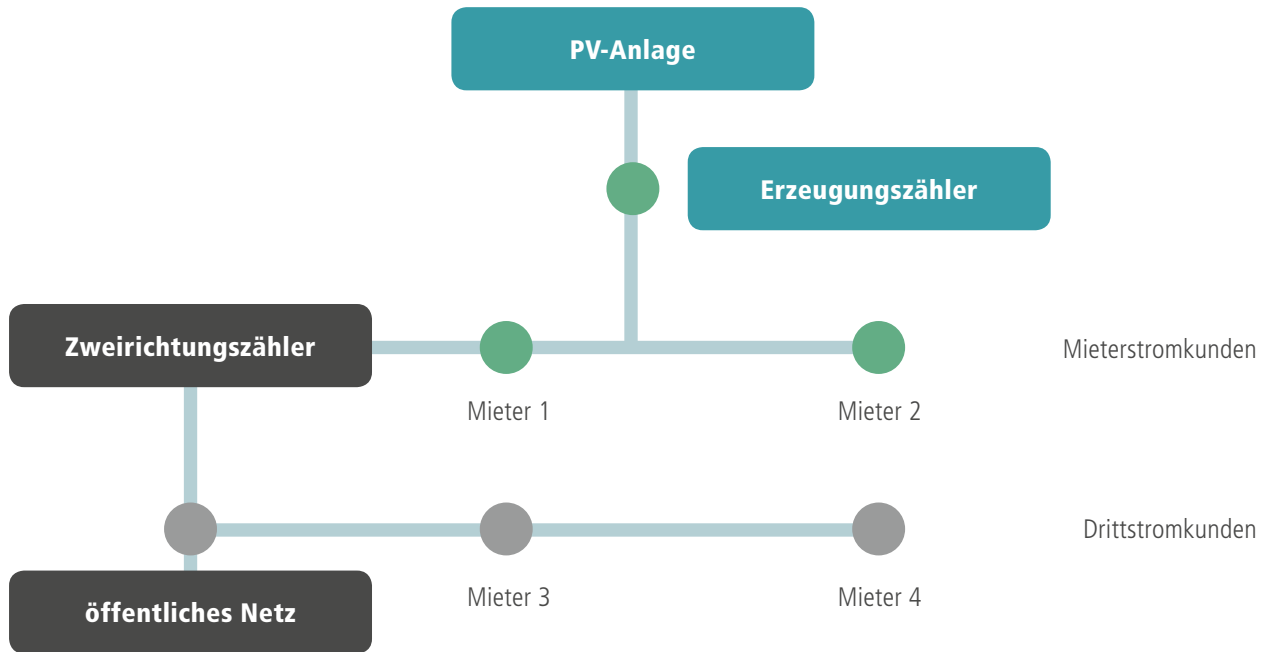


Abbildung 7: Zweischienenmodell

Zusammenfassend sind folgende Vor- und Nachteile der beiden Messkonzepte zur Abrechnung von Mieterstrom zu statuieren:

Summenzählermodell	Zweischienenmodell
kostengünstig	einfache und eindeutige Messung
Anbieterwechsel ohne physische Umbauten möglich	eindeutige Zuordnung von Verbrauch und eigener Erzeugung
Quasi-Standard	Abrechnung ohne nachträgliche Korrekturen
komplexere Abrechnung	ggf. höhere Kosten bei der Implementierung
notwendige Verrechnung der Messwerte	Anbieterwechsel erfordert physischen Umbau

Tabelle 4: Vor- und Nachteile unterschiedlicher Messkonzepte

11.2. Wechselprozesse zwischen Anlagenbetreiber und Netzbetreiber

Es sind grundsätzlich drei Szenarien für die Prozessabstimmung zwischen **Anlagenbetreiber** und **Netzbetreiber** im Rahmen der Messung bei einem Wechsel eines Letztverbrauchers möglich. Eine frühzeitige Absprache mit dem zuständigen Netzbetreiber ist jeweils empfehlenswert. Für den Fall, dass ein Letztverbraucher von **Mieterstrom- zu Drittstromlieferung** wechselt, muss eine Marktlokation (Entnahmestelle) bereitstehen. Der Anlagenbetreiber meldet den Letztverbraucher, der von einem dritten Energieversorger beliefert wird, beim zuständigen Netzbetreiber an. Bei dem Wechsel eines Letztverbrauchs von **Drittstrom- zur Mieterstromlieferung** meldet der Anlagenbetreiber die bevorstehende Mieterstromlieferung eines Letztverbrauchers an den Netzbetreiber. Meldet ein dritter Energieversorger das **Ende** dieser **Drittstrombelieferung** an einen Netzbetreiber, ohne dass der Netzbetreiber gleichzeitig eine Anmeldung dieses Letztverbrauchers für eine Mieterstrombelieferung erhält, erfolgt durch den Netzbetreiber die Anmeldung der entsprechenden Marktlokation für die Grund- bzw. Ersatzversorgung.

12. Finanzierung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Unter Finanzierung ist zunächst jede Maßnahme zur Mittelbeschaffung und Rückzahlung zu verstehen. Diese Maßnahme ist dabei meist auf einen bestimmten Zweck gerichtet, z. B. auf die Errichtung einer Anlage oder auf die Entwicklung und Produktion eines Produkts.

Die Betriebswirtschaftslehre unterscheidet zwischen Innen- und Außenfinanzierung. Die Innenfinanzierung wird i. d. R. aus Gewinnüberschüssen finanziert und belastet das Jahresergebnis. Im Gegensatz dazu kommen die Mittel bei der Außenfinanzierung von außerhalb des Unternehmens als Verbindlichkeiten ins Unternehmen. Die bekannteste Form der Außenfinanzierung ist die Fremdfinanzierung, bei der ein Kreditinstitut als Kapitalgeber auftritt.

12.1. Finanzierung

Das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft sind Immobilien. Im Immobiliengeschäft treten regelmäßig hohe Investitionsvolumen auf, was einen entsprechend hohen Finanzierungsbedarf nach sich zieht. Bei großen Investitionsvorhaben wird in der Regel eine Mischung aus **Innen- und Außenfinanzierung** eingesetzt. Während der innenfinanzierte Teil aus dem Eigenkapital des Wohnungsunternehmens finanziert wird, kommen für den außenfinanzierten Teil in der Regel Darlehen zur Anwendung. Die Laufzeiten der Darlehen variieren je nach Höhe und der zugrundeliegenden Investition zwischen 10 und 35 Jahren.⁴¹ Die prozentuale Aufteilung der beiden Finanzierungsformen hängt dabei von zahlreichen Faktoren wie Lage, Eigenkapitalausstattung des Wohnungsunternehmens, Zinslandschaft und den strategischen Zielen des Wohnungsunternehmens ab.

Im Vergleich dazu sind Investitionen für ein Mieterstromprojekt überwiegend gering. Anders zu beurteilen ist die Lage, wenn ein Mieterstromprojekt aus der „Pilotphase“ in einen „Roll-out“ auf den Gesamtbestand überführt wird.

Zur **Beurteilung des Finanzierungsbedarfs** muss zunächst eine Kostenschätzung des Projektes erfolgen. Dabei sind folgende wesentliche Kostenpositionen zu berücksichtigen:



Abbildung 8: Kostenpositionen bei Mieterstromprojekten

⁴¹ VSWG: eigene Recherche

Anschließend muss beurteilt werden, ob das Projekt vollständig oder teilweise aus Eigenmitteln finanziert werden kann. Eine **Eigenmittelfinanzierung** bedarf zunächst einer ausreichenden Liquidität, die in der Regel auf Basis positiver Zahlungsströme (Cash Flow) generiert wird. Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eine ausreichende Eigenkapitalbasis in Form der Eigenkapitalquote verbleibt. Letztere ist u. a. ausschlaggebend für entsprechend gute Finanzierungsbedingungen.

Der nicht durch Eigenmittel gedeckte Teil kann im Rahmen einer **Fremdfinanzierung** abgesichert werden. Dabei sind grundsätzlich zwei grundlegende Varianten voneinander abzugrenzen. Im Rahmen einer Bonitäts- oder Unternehmensfinanzierung betrachtet das Kreditinstitut das gesamte Unternehmen als ein Finanzierungsobjekt. Somit ist keine zwingende Wirtschaftlichkeit jedes Finanzierungsobjektes erforderlich. Stattdessen setzt die Bonität des Wohnungsunternehmens den Rahmen für weitere Darlehen und die entsprechenden Konditionen. Die zweite Variante stellt die Portfolio- oder Objektfinanzierung dar. Dabei wird quasi jedes Finanzierungsobjekt bzw. jedes Projekt für sich selbst betrachtet. Eine positive Finanzierungsentscheidung erfolgt nur, wenn das Objekt aus sich selbst heraus wirtschaftlich ist. Unabhängig von der entsprechenden Finanzierungsart ist zu empfehlen, eine Wirtschaftlichkeit innerhalb des Mieterstromprojektes sicherzustellen, da es sich nicht um das klassische Kerngeschäft eines Wohnungsunternehmens handelt und oftmals wenige Erfahrungen mit dem Betrieb vorliegen. Durch eine in sich geschlossene Wirtschaftlichkeit kann verhindert werden, dass eine Querfinanzierung einiger weniger, von Mieterstrom begünstigter Mieter durch den Gesamtbestand erfolgt.

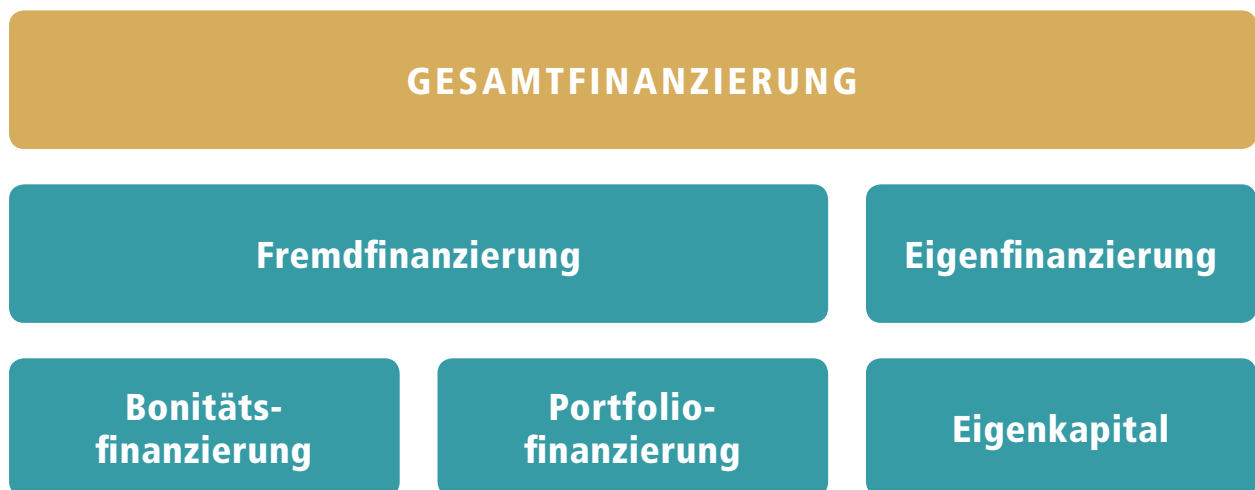


Abbildung 9: Gesamtfinanzierung

Grundsätzlich gilt, dass auch seitens der Kreditinstitute eine gewisse Expertise für den Finanzierungszweck erforderlich ist. Während die klassische Immobilienfinanzierung oft Tagesgeschäft ist, stellen Mieterstromprojekte für viele Kreditinstitute Herausforderungen dar. Deshalb ist vorab zu selektieren, welche Kreditinstitute sich aktiv mit dem Thema beschäftigen.

Die **Kreditentscheidung** wird durch jedes Kreditinstitut individuell auf Basis interner Richtlinien getroffen. Auch die erforderlichen Unterlagen sind zum Teil recht unterschiedlich. Einheitlich ist das Erfordernis aussagekräftiger Unterlagen, die vor allem einen schlüssigen und tragfähigen Businessplan enthalten. Je nach Expertise des Kreditinstituts kann es auch hilfreich sein, die Anlagenerrichtung durch einen erfahrenen Anlagenbauer durchführen zu lassen (z. B. als Generalunternehmen, das Planung, Errichtung und Inbetriebnahme sicherstellt). Auch auf qualitative Anlagenbestandteile ist zu achten, um eine Nutzung der Anlage über die kalkulierte Wirtschaftlichkeitsdauer zu ermöglichen.

Konditionen für die Finanzierung lassen sich nicht verallgemeinern. Da aktuell noch relativ wenige Mieterstromprojekte umgesetzt werden, orientiert sich die Konditionengestaltung häufig an der Gesamtbilanz des Wohnungsunternehmens. Ggf. erfolgt ein Risikoaufschlag, der für das Kreditinstitut nicht kalkulierbare Risiken kompensieren soll.

12.2. Wirtschaftlichkeit von Mieterstromprojekten

Die Wirtschaftlichkeit von Mieterstromprojekten ist individuell zu beurteilen. Sie hängt zunächst stark vom verwendeten Modell (vgl. Kapitel 5) ab. Dementsprechend ergibt sich eine Vielzahl an Faktoren, die sich positiv oder negativ auf die Wirtschaftlichkeit auswirken können.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit kennt die Betriebswirtschaft verschiedene Methoden. In der Wohnungswirtschaft gängig und für Mieterstromprojekte zu empfehlen ist die Berechnung auf Basis eines **vollständigen Finanzplans** (VOFI). Der Betrachtungszeitraum sollte dabei 10 bis 20 Jahre betragen, aber mindestens die Dauer des Darlehens. Im Rahmen eines vollständigen Finanzplans werden alle Zahlungsströme, d. h. Einnahmen und Ausgaben im Zeitpunkt ihres Entstehens erfasst. Anschließend werden sie auf den Startpunkt der Investition abgezinst. Der Zinssatz, mit dem sich ein Kapitalwert von 0 ergibt, d. h. der Punkt, bei dem die Investition gerade noch vorteilhaft ist, wird als VOFI-Rendite bezeichnet, die als Rentabilität angesehen werden kann. Je höher die VOFI-Rendite, desto besser kann die Wirtschaftlichkeit angenommen werden.

Vor Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen sollten Informationen bzw. Annahmen zu folgenden relevanten Kriterien vorliegen, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung Einfluss finden sollten:



Abbildung 10: Kriterien für die Wirtschaftlichkeitsberechnung

12.3. Bestandteile des Strompreises

Der Strompreis setzt sich im Wesentlichen aus drei Bestandteilen zusammen: aus dem **Preis** für Beschaffung und Vertrieb des **Stroms**, aus Entgelten für die **Netznutzung** und aus **staatlich veranlassten Preisbestandteilen**, wie etwa Steuern oder der EEG-Umlage. Der durchschnittliche Strompreis für einen Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 2.500 bis 5.000 kWh lag zum Stichtag 1. April 2018 bei durchschnittlich 29,88 Cent/kWh⁴² und setzte sich wie folgt zusammen:

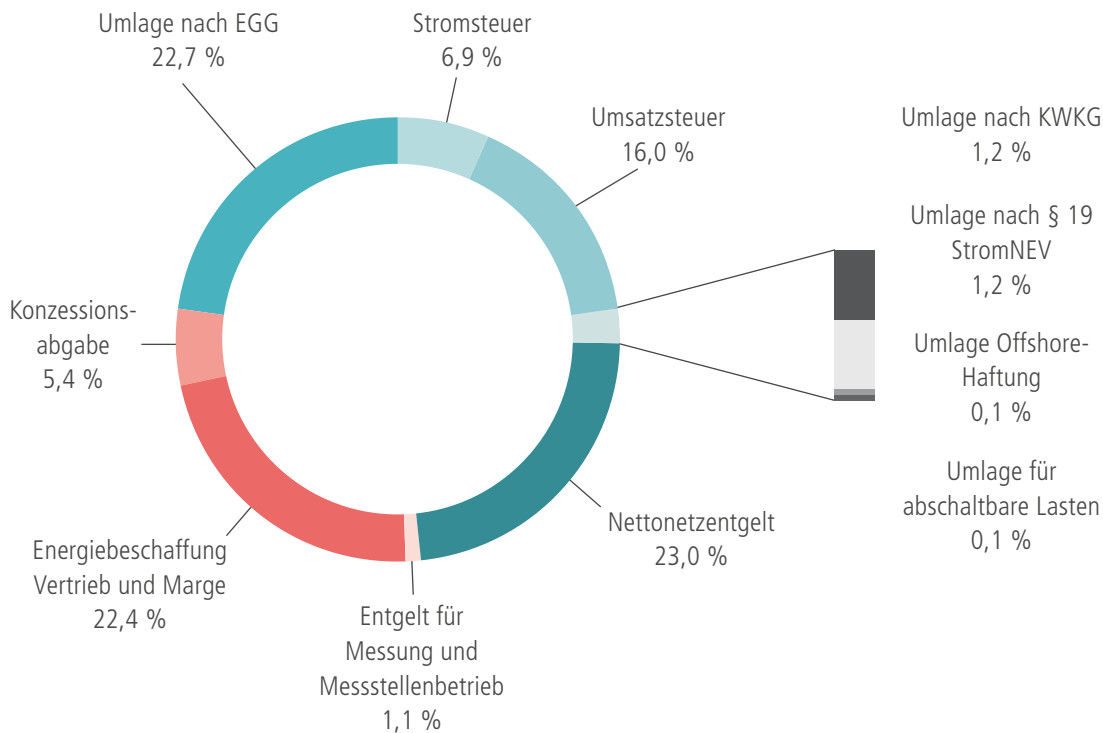


Abbildung 11: Aufteilung des Preisniveaus für Haushaltskunden zum 1. April 2018⁴³

Die vom Stromlieferanten beeinflussbaren Anteile des Strompreises (Energiebeschaffung, Vertrieb und Marge) liegen ungefähr bei 22 %.⁴⁴ Das heißt im Umkehrschluss, die meisten Preisbestandteile werden vom Staat bestimmt. Die Bestandteile des Strompreises unterliegen bei Mieterstromprojekten einigen Besonderheiten, die im Folgenden dargestellt werden sollen.

12.3.1. EEG-Umlage

Mit der EEG-Umlage werden die Kosten der Energiewende für Übertragungsnetzbetreiber auf Energieversorgungsunternehmen, die Letztverbraucher beliefern, auf diese selbst sowie auf Eigenverbraucher umgelegt.⁴⁵

Von der **EEG-Umlage** befreit oder zumindest verringert ist Strom, der vom Verbraucher in Personenidentität selbst erzeugt wird (Eigenversorgung).⁴⁶ Anlagen zur Eigenversorgung mit einer Leistung von maximal 10 kW, die jährlich höchstens 10 MWh Strom produzieren, fallen unter die Bagatelldgrenze und zahlen daher nach § 61 Abs. 2 Nr. 4 EEG keine EEG-Umlage; bei größeren Anlagen wird lediglich gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 3 EEG eine verringerte EEG-Umlage von 40 % fällig. Sobald die Stromproduktion die Bagatelldgrenze überschreitet, wird für jede weitere produzierte Kilowattstunde die EEG-Umlage fällig. Für die Versorgung von Mietern mit in einer Kundenanlage erzeugtem Mieterstrom fällt jedoch die volle EEG-Umlage an.

⁴² Bundesnetzagentur/Bundeskartellamt: Monitoringbericht 2018, S. 29.

⁴³ ebenda, S. 280.

⁴⁴ ebenda, S. 30.

⁴⁵ ebenda, S. 87.

⁴⁶ vgl. §§ 61a bis 61f EEG.

12.3.2. Stromsteuer

Ein weiterer staatlicher Preisbestandteil des Strompreises ist die **Stromsteuer**. Sie beträgt im Jahr 2019 2,05 Cent/kWh. Mieterstromprojekte sind in der Regel völlig von der Stromsteuer befreit, da für sie § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG gilt. Demnach muss die Stromsteuer nicht erbracht werden, wenn die stromerzeugenden Anlagen eine Nennleistung von bis zu zwei Megawatt aufweisen und wenn der Strom vom Betreiber der Anlage selbst oder vom Letztverbraucher in einem räumlichen Zusammenhang verwendet wird. Der räumliche Zusammenhang ist im Stromsteuergesetz nicht näher definiert, dafür aber in der Stromsteuerverordnung. Dort heißt es in § 12b Abs. 5: „Der räumliche Zusammenhang umfasst Entnahmestellen in einem Radius von bis zu 4,5 Kilometern um die jeweilige Stromerzeugungseinheit“. Das heißt, dass die Stromlieferung an Letztverbraucher im Umkreis von 4,5 Kilometern zur Anlage nicht zum Verlust der Stromsteuerbefreiung führt.

Die Befreiung von der Stromsteuer ist beim zuständigen Hauptzollamt zu beantragen. Dazu sind insbesondere folgende Unterlagen nötig: Nachweis des Eintrags ins Handels-, Genossenschafts- oder Vereinsregister; Nachweis, dass ein steuerlicher Beauftragter gemäß § 214 der Abgabeordnung bestellt ist und Jahresabschluss. Ferner müssen voraussichtliche jährliche Strommengen angegeben werden. Die Unterlagen für die Antragsstellung sind hier zu finden: <https://www.zoll.de>.

12.3.3. Netzgebundene Kosten

Anders als bei Strombezug aus dem öffentlichen Netz entfallen beim Mieterstrom innerhalb einer **Kundenanlage** folgende netzgebundene Kosten:

- Netzentgelte
- netzseitige Umlagen (insbesondere § 19-StromNEV-Umlage und die Offshore-Haftungsumlage, KWK-Umlage)
- Konzessionsabgaben.

12.4. Gesetzliche Fördermöglichkeiten

Für die Finanzierung von Mieterstromprojekten gibt es verschiedene Fördermöglichkeiten. Die wichtigsten werden im Folgenden vorgestellt:

12.4.1. Förderungen nach EEG

Mieterstrom aus Photovoltaik ist unter bestimmten Voraussetzungen nach dem EEG förderfähig. Beim Mieterstromzuschlag handelt es sich um eine spezielle Förderung nach dem EEG und kann von einem Betreiber einer nach dem 24. Juli 2017 neu in Betrieb genommenen Solaranlage auf einem Wohngebäude für den mit dieser Anlage erzeugten und an die Hausbewohner gelieferten Solarstrom in Anspruch genommen werden.

Der Mieterstromzuschlag richtet sich nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 EEG. Die Voraussetzungen sind im Detail⁴⁷:

- ✓ Die PV-Anlage muss auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sein. Auch ein Gebäude, welches anteilig gewerblich genutzt wird, gilt als Wohngebäude, solange die Fläche mindestens zu 40 % zum Wohnen genutzt wird.
- ✓ Die PV-Anlage darf eine installierte Leistung von bis zu 100 Kilowatt haben.
- ✓ Der Mieterstrom muss von einem Letztverbraucher in unmittelbarer räumlicher Nähe verbraucht werden.⁴⁸
- ✓ Die Lieferung des Mieterstroms darf nicht über ein Netz der allgemeinen Versorgung erfolgen (Stichwort: Kundenanlage).
- ✓ Das gesetzlich vorgesehene Volumen von 500 Megawatt an neuer Solaranlagenleistung für das Jahr des Anspruchsbeginns darf noch nicht überschritten sein (Mieterstromdeckel).
- ✓ Es bestehen Meldepflichten, beispielsweise bei der Bundesnetzagentur.

⁴⁷ vgl. insbesondere § 21 Abs. 3, § 23b und § 100 Abs. 7 EEG.

⁴⁸ Dieser Begriff ist nach dem Verständnis der Bundesnetzagentur nicht zu pauschalisieren und unterliegt einer Einzelfallbetrachtung.

Die Höhe des Mieterstromzuschlages knüpft an die Fördersätze für die Einspeisung von Solarstrom an, entspricht allerdings nicht genau der Einspeisevergütung.⁴⁹ Der Mieterstromzuschlag errechnet sich aus dem anzulegenden Wert der Anlage abzüglich eines pauschalen Abschlags in Höhe von 8 ct/kWh und den bereits im anzulegenden Wert eingepreisten Vermarktungskosten von 0,4 ct/kWh. Der Mieterstromzuschlag ist bei dem zuständigen Netzbetreiber zu beantragen.

Betreiber von Mieterstromanlagen, die einen Teil oder ihren gesamten erzeugten Strom ins öffentliche Netz einspeisen, erhalten die aus der EEG-Umlage finanzierte **Einspeisevergütung** gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 21 Abs. 1 und 2 EEG. Die Einspeisung kann durch einen Anlagenbetreiber immer dann erfolgen, wenn ein sogenannter „Überschussstrom“ entsteht; also wenn die Anlage mehr Strom produziert als von den Mietern verbraucht wird. Die Einspeisevergütung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die stromerzeugenden Anlagen eine installierte Leistung von unter 100 kW aufweisen.

12.4.2. Weitere Förderungen und Finanzierungshilfen

Zur Recherche von weiteren Förderprogrammen ist die **Online-Förderdatenbank** vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zu empfehlen, die zahlreiche Förderungen und Finanzhilfen des Bundes, der Länder und der EU beinhaltet. Die Datenbank kann bequem online durchsucht werden. Außerdem wird ein sogenannter Förderassistent angeboten, der den Nutzer wie bei einem Interview nach den Eckpunkten des Projekts befragt (Fördergebiet, Förderberechtigte, Förderbereich und Förderart). Dazu passend werden Förderangebote vorgeschlagen. Die Förderdatenbank ist zu finden unter www.foerderdatenbank.de.

Eine Übersicht über aktuelle Fördermöglichkeiten in Sachsen und Deutschland ist dem Förderlotsen „Förderungen für erneuerbare Energien und Elektromobilität“ zu entnehmen.⁵⁰

Aktuell kommen im Bereich Mieterstrom folgende Förderungen auf Bundesebene bzw. auf sächsischer Ebene in Frage:

Name	Ansprechpartner	Link
Mini-KWK-Zuschuss	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle	www.bafa.de
KfW 270: Erneuerbare Energien-Standard	Kreditanstalt für Wiederaufbau	www.kfw.de
SAB Stromspeicher	Sächsische Aufbaubank	www.sab.sachsen.de

Tabelle 5: Fördermöglichkeiten im Bereich Mieterstrom

12.5. Modellrechnung WINNER

Auf Basis des WINNER-Modells soll nachfolgend eine Berechnung beispielhaft dargestellt werden.

Im WINNER-Modell wird die Anlage durch einen Energiedienstleister (GEMAG Gebäudemanagement AG) betrieben, die eine von der Wohnungsgenossenschaft installierte Photovoltaikanlage pachtet. Somit reduziert sich die Einnahmenseite bei der Wohnungsgenossenschaft (Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG) auf Pachteinahmen. Auf der Ausgabenseite wurden alle unter 12.1 und 12.2 genannten Positionen in der VOFI-Berechnung berücksichtigt. Da im WINNER-Modell eine Verbindung von Mieterstrom und Elektromobilität im Vordergrund standen, wurden alle Kostenpositionen auf die Themenfelder „Mieterstrom“ und „Ladeinfrastruktur“ verteilt. Kosten, die beide Bereiche betreffen, wurden entsprechend ihres Anteils aufgeteilt. Ziel war es dabei, separate Aussagen zur Wirtschaftlichkeit treffen zu können (siehe Tabelle Seite 40/41).

⁴⁹ vgl. § 23b Abs. 1 i. V. m. § 48 Abs. 2, § 49 i. V. m. § 23c Nr. 1 und § 53 S. 1 Nr. 2 EEG.

⁵⁰ Dieser ist unter www.vswg.de/publikationen erhältlich.

Insgesamt ergibt sich im WINNER-Modell auf Basis der aktuellen Investitionen und Verträge eine leicht negative Wirtschaftlichkeit. Der Kapitalwert bei einer erwarteten Rendite von 1 % beträgt -15.309,41 EUR. Die VOFI-Rendite, mit welcher der Kapitalwert genau 0 beträgt, liegt knapp unter null bei -0,48 % p. a.



ABBILDUNG DER KOSTENPOSITIONEN IM THEMENFELD „MIETERSTROM“

Vollständiger Finanzplan (VOFI) = Cash-Flow-Betrachtung „Mieterstrom“

Kosten/Einnahme	Aktivierung	GuV	Position	Betrag
Einnahme (Ertrag)		x	Pacht p. a.	5.111,00 €
Kosten (Aufwand)	x		PV-Anlage inkl. Holzsparren, Schneefang und Inbetriebnahme	72.847,28 €
Kosten (Aufwand)	x		Gerüstkosten PV-Anlage	7.530,01 €
Kosten (Aufwand)	x		Anschlussraum	2.412,94 €
Kosten (Aufwand)	x		2-Stromschienen-System	24.750,00 €
SUMME (CF)				
Abzinsungsdivisor:	1%			
Abgezinst				
Kummuliert				
Kapitalwert				

Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) „Mieterstrom“

Kosten/Einnahme	Aktivierung	GuV	Position	Anteiliger Gesamtbetrag
Einnahme (Ertrag)		x	Pacht	5.111,00 €
Kosten (Aufwand)	x		PV-Anlage inkl. Holzsparren/Potentialausgleich/Schneefangzäune/ Messkonzept+Techn. Inbetriebnahme	72.847,28 €
Kosten (Aufwand)	x		Gerüstkosten PV-Anlage	7.530,01 €
Kosten (Aufwand)	x		Anschlussraum WINNER errichten	2.412,94 €
Kosten (Aufwand)	x		2-Stromschienen-System	24.750,00 €
Ertrag/Aufwand (GuV)				
Kapitalwert				

Tabelle 6: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Projekt WINNER

	Jahr								
	0	1	2	3	4	5	...	19	20
	- €	5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	...	5.111,00 €	5.111,00 €
	-72.847,28 €	- €	- €	- €	- €	- €	...	- €	- €
	-7.530,01 €	- €	- €	- €	- €	- €	...	- €	- €
	-2.412,94 €	- €	- €	- €	- €	- €	...	- €	- €
	-24.750,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	...	- €	- €
	-107.540,23 €	5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	...	5.111,00 €	5.111,00 €
		1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	...	1,21	1,22
		5.060,40 €	5.010,29 €	4.960,69 €	4.911,57 €	4.862,94 €	...	4.230,58 €	4.188,69 €
	-102.479,83 €	-97.469,54 €	-92.508,85 €	-87.597,28 €	-82.734,34 €	...	-19.498,10 €	-15.309,41 €	
									-15.309,41 €

	Jahr								
	0	1	2	3	4	5	...	19	20
		5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	5.111,00 €	...	5.111,00 €	5.111,00 €
		-3.642,36 €	-3.642,36 €	-3.642,36 €	-3.642,36 €	-3.642,36 €	...	-3.642,36 €	-3.642,36 €
		-376,50 €	-376,50 €	-376,50 €	-376,50 €	-376,50 €	...	-376,50 €	-376,50 €
		-241,29 €	-241,29 €	-241,29 €	-241,29 €	-241,29 €	...	- €	- €
		-1.237,50 €	-1.237,50 €	-1.237,50 €	-1.237,50 €	-1.237,50 €	...	-1.237,50 €	-1.237,50 €
		-386,66 €	-386,66 €	-386,66 €	-386,66 €	-386,66 €	...	-145,36 €	-145,36 €
									-5.320,23 €

12.6. Optimierungspotenziale und Skalierbarkeit

Generell lässt sich bei den bisher ausgewerteten Projekten bzw. im Projekt gesammelten Erfahrungen feststellen, dass bei Mieterstrommodellen keine große Rendite zu erwirtschaften ist. Da dies aber i. d. R. nicht das primäre Ziel von Mieterstrom ist, handelt es sich nicht um einen Ausschlussgrund. Die Motivation, sich mit Mieterstrom zu beschäftigen, liegt stattdessen darin, den Mietern günstigere oder zumindest stabile Stromkosten zu ermöglichen und einen Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnungsangebot zu generieren. Gleichwohl lässt sich – wenn man es entsprechend gut vorbereitet, realistisch bewertet und entsprechend an die potenziellen Nutzer kommuniziert – zumindest eine **schwarze Null** darstellen.

Im zweiten Schritt bzw. wenn aus einem Pilotvorhaben heraus die Übertragung auf andere Gebäude oder Quartiere geplant ist, sollte man sich mit **Optimierungspotenzialen** beschäftigen.

Auf der Investitionskostenseite ist für die **Anlage** selbst mit wenig Optimierungspotenzial zu rechnen. Lediglich wenn sehr große Stückzahlen abgenommen oder mehrere identische Gebäude ausgestattet werden, kann aufgrund der Menge oder reduzierter Planungsleistungen mit einer Kostendegression gerechnet werden.

Ein relativ großer Hebel ist die Verknüpfung mit anderen Modernisierungen am **Gebäude**. Sofern ausschließlich die Anlage installiert wird, stehen die Kosten für Gerüst und für die ggf. anschließend erforderlichen Fassadenausbesserungen in der Regel in keinem Verhältnis zum Gesamtprojektvolumen. Daher empfiehlt es sich, Mieterstromprojekte in die langfristige Gebäudeinstandhaltungs- und Modernisierungsplanung zu inkludieren. Andernfalls kann i. d. R. keine Wirtschaftlichkeit erreicht werden.

Ein weiterer wesentlicher Kostenblock ist der Ausbau des **Netzanschlusses**. Auch hierbei kann sich eine langfristige Planung begünstigend auswirken. Statt jedes Gebäude individuell zu betrachten und mit dem Netzbetreiber einen entsprechenden Netzanschluss auszubauen, kann es sinnvoll sein, eine Struktur für das gesamte Quartier zu schaffen. Sofern Mieterstrom großflächig ausgerollt werden soll, kann es erforderlich sein, dass auch in den vorgelagerten Netzstrukturen Anpassungen notwendig sind, die einen entsprechenden zeitlichen Vorlauf benötigen.

Auch das **Messkonzept** bietet unter Umständen Potenziale. Hier ist zu klären, welche Strategie langfristig verfolgt werden soll. Ein Zweischienenmodell ermöglicht zwar die Hoheit über Messtechnik und Daten, ist jedoch in der Regel mit höheren Kosten verbunden. Beabsichtigt man eine reine Kostenoptimierung, kann ein Summenzählermodell vorteilhaft sein (vgl. Kapitel 11).

Der vermutlich größte Faktor ist allerdings der **Mensch**. Die Wirtschaftlichkeit wird maßgeblich vom Anteil der Nutzer determiniert. Gelingt es nicht, ausreichend Haushalte zu gewinnen, muss der Strom in der Regel für ein relativ geringes Entgelt eingespeist werden. Hier gilt es also, auf der Vermarktungsschiene einen entsprechenden Aufwand zu betreiben bzw. frühzeitig Bedarfe, Potenziale und Grenzen zu erfassen. Auf der anderen Seite kann ein Mieterstrommodell wirtschaftlich gesehen kippen, sofern der Anteil der Mieterstromkunden zu groß wird, da in diesem Fall die zuzukaufende Menge an Reststrom steigt und den Mischpreis für die Strombeschaffung somit nach oben treibt.

Langfristig gesehen kann Mieterstrom wirtschaftlich sinnvoll sein, vor allem, wenn er über einen Pilotstatus hinauskommt. Insbesondere auf administrativer Seite lassen sich somit **Skalierungseffekte** bergen. Weiterhin können Skalierungseffekte greifen, wenn neben dem reinen Mieterstrom weitere Angebote, wie Ladeinfrastruktur für z. B. gewerbliche Dienstleister, Carsharing oder Mieterinnen und Mieter einbezogen wird. Gleichwohl handelt es sich dabei um einen Prozess, der auf geschäftspolitischer Ebene gewollt sein muss und einen nicht zu unterschätzenden finanziellen und administrativen Aufwand erfordert. Am Ende bietet sich jedoch die Chance, Mehrwerte für die Mieterinnen und Mieter zu generieren und einen Wettbewerbsvorteil aufzubauen.

13. Mieterakzeptanz als Erfolgsfaktor

Die Beteiligung der Mieter, d. h. die Entscheidung der Mieter, sich mit Mieterstrom versorgen zu lassen, hat Einfluss auf den Erfolg bzw. die Wirtschaftlichkeit des Mieterstromprojektes. Dabei gestaltet sich die **Kundengewinnung** für die Versorgung mit Strom aus Photovoltaikanlagen im Neubau wesentlich einfacher, da bei einem Umzug die Stromlieferung sowieso neu bewertet werden muss. Im Bestand hingegen ist die Herausforderung gegeben, dass die Mieter davon überzeugt werden müssen, den bestehenden Stromvertrag zu kündigen und zu wechseln. Dies ist als eine wichtige Rahmenbedingung für die Integration der Mieterschaft zu bewerten. Daraus ist die Herausforderung der spezifischen Ansprache der Mieter als ein wesentlicher Erfolgsfaktor herzuleiten.

Es kann daher sinnvoll sein, die Mieter über Flyer oder Mieterzeitschriften über die Möglichkeit der Mieterstromlieferung zu informieren. Auch Veranstaltungen oder Führungen zum Thema Mieterstrom können das Interesse von Mietern stärken.

Eine Möglichkeit der spezifischen Ansprache der Mieter kann eine **Energieberatung** sein. In dieser Beratung kann der Energieverbrauch analysiert werden und Einsparpotenziale und der Mieterstromtarif vorgestellt werden. Nutzer des Mieterstromes können durch eine intelligente Nutzung von Sonnenstrom zusätzlich die Stromkosten positiv beeinflussen. Um die Mieter in diesem Prozess zu begleiten, kann es sinnvoll sein, den Mietern das Mieterstrommodell transparent darzulegen und somit eine Optimierung des Nutzungsverhaltens zu generieren. Hier geht es nicht um eine Einschränkung des Energieverbrauchs, sondern um eine bestmögliche und gleichzeitig alltagstaugliche Nutzung des Mieterstroms.

Die vertraglich gebundenen Mieterstromkunden sollten eine Energieberatung frühestens nach ca. 6 Monaten erhalten. In Vorbereitung der Energieberatung werden die Energieverbräuche der Mieter erfasst und analysiert. Anhand der konkreten Daten lassen sich Optimierungen gezielt und realistisch ermitteln.

Bei der Beratung wird das Verbrauchsverhalten der Mieter in einem gemeinsamen Gespräch analysiert. Gemäß des Stromverbrauchs wird den Mietern im Vergleich mit dem Grundversorgertarif des örtlichen Versorgers seine bisherige Ersparnis in Euro ausgewiesen. Ergänzend erfolgt eine Hochrechnung auf 12 Monate. Als Zwischenergebnis erhalten die Mieter anhand der Ist-Verbräuche eine Einschätzung des Stromverbrauches (von gering bis sehr hoch) gemäß des aktuellen Stromspiegels. Je nach ermittelter Kategorie des Stromspiegels erfolgt mit den Mietern eine Analyse, wie der Gesamtstromverbrauch zu optimieren ist. Hier spielt die Erhöhung des Anteils an Sonnenstrom eine große Rolle. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation der Mieter (Alter, Familienstand, Haushaltsgröße usw.) werden vergleichende Hinweise (in kWh und Euro) zum Stromverbrauch von Haushaltsgeräten, verschiedener Gerätetechnik, Lampen und deren Einsparungsmöglichkeiten diskutiert. Hierbei geht es um den Vergleich von Geräten verschiedener Baujahre. Um die Nutzung des Sonnenstromes zu forcieren, werden Vorschläge zum Einsatz neuester Gerätetechnik unter Berücksichtigung von Steuerungsmöglichkeiten (z. B. per Zeitschaltuhr/App) erarbeitet. In dem Zusammenhang wird noch einmal auf das Tarifmodell eingegangen, in dem sich die Mieter auf feste Nutzungszeiten an 365 Tagen einstellen können. Abschließend werden den Mietern noch Hinweise zur energieeffizienten Nutzung der Wohnung gegeben, u. a. Erläuterungen von Zusammenhängen zu Raumtemperaturen (Raumthermostat), zum Heiz- und zum Lüftungsverhalten.

Ein weiterer möglicher Ansatzpunkt zur Kundengewinnung ist die **Pauschalmiete** (vgl. Kapitel 7.3). Vorteil einer Pauschalmiete ist, dass Energieangebote bzw. Mobilitätsangebote in die Miete integriert werden könnten und so ein größerer Anreiz bzw. weniger Aufwand für die Mieter bei der Nutzung der Angebote besteht. Eine Pauschalmiete wirkt daneben auch in der Dimension der planbaren Miete. Aufgrund des gesetzlichen Rahmens ist die Einführung einer Pauschalmiete jedoch nur in einem engen Rahmen – vor allem im Neubau – zulässig.

14. Zusammenfassung und Fazit

Der Aufwand bei der Umsetzung von Mieterstromprojekten hängt zusammenfassend stark mit der **Wahl einer Organisationsform** ab. Unabhängig vom gewählten Geschäftsmodell, können folgende Faktoren zum Erfolg beitragen, aber auch Hemmnisse darstellen:

- ✓ Standort
- ✓ Wirtschaftlichkeit
- ✓ Kooperation und Abstimmung mit Netzbetreiber
- ✓ gesetzlicher Rahmen
- ✓ Mieterakzeptanz.

Zusammenfassend ist für die Realisierung von Mieterstrom-Projekten folgende **Vorgehensweise** zu empfehlen:



Abbildung 12: Schritte zum Mieterstromprojekt

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Das WINNER-Modell	5
Abbildung 2: Das Contractingmodell	6
Abbildung 3: Das Tochterunternehmensmodell	8
Abbildung 4: Das Energiegenossenschaftsmodell	9
Abbildung 5: Das Eigenvertriebsmodell.	10
Abbildung 6: Unterschiede bei Mieterstrommodellen	23
Abbildung 7: Zweischienenmodell	32
Abbildung 8: Kostenpositionen bei Mieterstromprojekten	33
Abbildung 9: Gesamtfinanzierung	34
Abbildung 10: Kriterien für die Wirtschaftlichkeitsberechnung.	35
Abbildung 11: Aufteilung des Preisniveaus für Haushaltskunden zum 1. April 2018	36
Abbildung 12: Schritte zum Mieterstromprojekt.	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Begriffsdefinitionen	4
Tabelle 2: Prozesse nach unterschiedlichen Organisationsformen von Mieterstrom	10
Tabelle 3: Relevante Kapitel für die unterschiedlichen Organisationsformen im Leitfaden	11
Tabelle 4: Vor- und Nachteile unterschiedlicher Messkonzepte.	32
Tabelle 5: Fördermöglichkeiten im Bereich Mieterstrom	38
Tabelle 6: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Projekt WINNER.	40

Quellenverzeichnis

- BDEW Bundesverband der Energie und Wasserwirtschaft e. V.: Anwendungshilfe zu Rechtsfragen rund um Plug-in-PV-Anlagen, Berlin 2018
- Behr/ Großklos (Hrsg.): Praxishandbuch Mieterstrom – Fakten, Argumente und Strategien, Wiesbaden 2017
- Blank/ Börstinghaus (Hrsg.): Miete – Das gesamte BGB-Mietrecht, München 2017
- BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V.: Mieterstrom in der Praxis – Anwenderleitfaden und Mustervertrag zu Lieferung von Solarstrom an Mieter/ Letztverbraucher, Berlin 2018
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen: Hinweis zum Mieterstromzuschlag als eine Sonderform der EEG-Förderung, Bonn 2017
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen/ Bundeskartellamt (Hrsg.): Bericht Monitoringbericht 2018, Bonn 2018
- Danner/ Theobald (Hrsg.): Energierecht, München 2019
- Helmes, Sebastian: Netz oder Nicht-Netz. In: EnWZ 2013, S. 23–27
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019, Berlin 2018
- Hack, Martin: Energie-Contracting: Energiedienstleistungen und dezentrale Energieversorgung, München 2015
- Kaspers/ Weise: Umsetzungsfragen bei Mieterstrommodellen – Messaufbau, Lieferantenwechsel & Co (Teil 1). In: IR 2018, S. 176–180
- Lang/ Weidmüller (Hrsg.): Genossenschaftsgesetz, Berlin 2018
- Schneider, Carmen: Dezentrale Energieversorgung in der Wohnungswirtschaft (Teil 1). In: IR 2015, S. 199–202
- Schneider/ Theobald (Hrsg.): Recht der Energiewirtschaft, München 2015
- Schmidt-Futterter (Hrsg.): Mietrecht Kommentar, München 2019
- Vollbrecht/ Ahlers/ Albrecht: Klimaschonende Energieversorgung in Wohnungen und Quartieren – Aktuelle gerichtliche Rahmenbedingungen. In: EnWZ 2018, S. 398–406

Anhang

Entscheidungshilfe: Wahl des Geschäftsmodells

	Contracting- modell	Tochterunter- nehmensmodell	Energiegenossen- schaftsmodell	Eigenvertriebs- modell
Mietvertrag	✓	✓	✓	✓
Betrieb und Wartung einer Photovoltaikanlage	✗	✓	✗	✓
Betrieb eines Stromspeichers	○	○	○	○
Planungsleistungen	○	✓	○	✓
Finanzierung der technischen Anlagen	✗	✓	✗	✓
Stromlieferung an den Mieter	✗	✓	✗	✓
Stromabrechnung	○	✓	○	✓
Einspeisung des erzeugten Stroms ins öffentliche Netz („Überschussstrom“)	✗	✓	✗	✓
Zukauf von „Reststrom“	✗	✓	✗	✓
Meldepflichten gegenüber Netzbetreiber und Behörden	✗	✓	✗	✓
Beantragung von Zulagen nach EEG	✗	✓	✗	✓
Vermarktung und Kundengewinnung/-bindung	✗	✓	✗	✓
Kundenservice	✗	✓	✗	✓

Prozesse nach unterschiedlichen Organisationsformen von Mieterstrom

Übersicht: Wie wird man zum „Energieversorger“? (vereinfachte Darstellung)



Orientierungshilfe: Die wichtigsten Pflichten als Energieversorgungsunternehmen



Es ist darauf hinzuweisen, dass je nach Einzelfall Ausnahmetatbestände gelten können.

Mögliches Vorgehen bei einer Energieberatung



Ansprache

- gezielte Ansprache (durch Wohnungsunternehmen, über Mitgliederzeitschrift, ...)

Vorbereitung

- datenschutzkonforme Erfassung der Energieverbräuche
- Analyse der gesammelten Daten
- grafische Auswertung

Durchführung = Gespräch

- Vergleich mit Grundversorgertarif = Ersparnis in Euro
- Hochrechnung auf 12 Monate
- Einschätzung des Stromverbrauchs im Vergleich zu Vergleichsgruppen
- Analyse von Optimierungspotenzialen
 - steuerbare Geräte
 - optimierte Nutzung von günstigen Tarifzeiten
 - energieeffiziente Nutzung der Wohnung (beispielsweise Heiz- und Lüftungsverhalten)
 - ...

IMPRESSUM



Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37, 01097 Dresden
Telefon: 0351 80701-0
Telefax: 0351 80701-60
E-Mail: verband@vswg.de

Unter Mitarbeit von:



WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH
Antonstraße 37, 01097 Dresden



Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
Hoffmannstraße 47, 09112 Chemnitz



GEMAG Gebäudemanagement AG
Walter-Rathenau-Straße 36, 03044 Cottbus



HEOS Energy GmbH
Carl-von-Bach-Straße 8, 09116 Chemnitz



NSC GmbH
Am Eichenwald 15, 09350 Lichtenstein



Friedrich-Schiller-Universität Jena
Lehrstuhl für Softwaretechnik
Ernst-Abbe-Platz 2, 07743 Jena



Mobility Center GmbH, teilAuto
Petersteinweg 18, 04107 Leipzig

Stand: August 2019

Bildnachweis

Seite 3 © HEOS, Seite 17 © CSg, Seite 30 © Adobe Stock - jannoon028, Seite 39 © FSU; HEOS; Annette Hornischer; CSg

Gestaltung

Stefan Schulte, Dresden, www.melchorf.de

Gefördert durch:



IKT FÜR
ELEKTROMOBILITÄT

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Das Projekt WINNER ist Teil des Technologieprogramms „IKT für Elektromobilität III: Einbindung von gewerblichen Elektrofahrzeugen in Logistik-, Energie- und Mobilitätsinfrastrukturen“. WINNER wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie unter dem Förderkennzeichen 01ME16002B über einen Zeitraum von drei Jahren gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autoren.

