



Gemeinsam für
den Klimaschutz

Ratgeber

Mieterstrom

Sascha Görlitz

September 2018

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V.

Bundesgeschäftsstelle Energiegenossenschaften

Pariser Platz 3 D-10117 Berlin

www.dgrv.de goerlitz@dgrv.de

Anlage befindet oder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang in einem anderen Wohngebäude oder einer Nebenanlage dazu verbraucht wird. Wenn Sie ganz sicher sein möchten, dann sollten die Wohngebäude nicht durch eine öffentliche Straße bzw. Weg, Schienentrassen oder Bauwerke getrennt sein, nicht auf unterschiedlichen Flurstücken liegen und nicht durch andere bauliche oder natürliche Hindernisse unterbrochen sein.

Ein Wohngebäude wird im EEG definiert als jedes Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient. Dazu zählen auch Wohn-, Alters- und Pflegeheime. Ein Gebäude dient überwiegend dem Wohnen, wenn mindestens eine Fläche von 40 % (gemessen an der Quadratmeterzahl) ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Wie ist ein
Wohngebäude
definiert?

Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag nach Leistungsklassen:

Leistungsklasse	Einspeisevergütung für Solaranlagen (Stand September 2018) in ct/kWh	Mieterstromzuschlag für Solaranlagen (Stand September 2018) in ct/kWh
Bis 10 kW	11,83	3,33
Über 10 kW bis 40 kW	11,50	3,00
Über 40 kW bis 100 kW	10,28	1,78

Quelle: Bundesnetzagentur 2018.

Wichtig: der Zuschlag wird mit Hilfe einer Mischkalkulation gewährt. Daraus folgt für den Beispielfall der 38 kW-Solaranlage, dass der Anlagenbetreiber für die Überschusseinspeisung ins Netz eine Einspeisevergütung von 11,59 ct/kWh geltend machen kann. Der Anlagenteil bis 10 kW geht mit 26,32% (= 10/38), der Anlagenteil über 10 kW bis 38 kW mit 73,68% (= 28/38) Prozent in die Vergütungsberechnung mit ein: $10/38 \times 11,83 \text{ ct/kWh} + 28/38 \times 11,50 \text{ ct/kWh} = 11,59 \text{ ct/kWh}$ (gerundet). Für die Stromlieferungen an die Hausbewohner kann der Anlagenbetreiber einen Mieterstromzuschlag von 3,09 ct/kWh geltend machen. Diese Höhe ergibt sich aus dem Abschlag in Höhe von 8,5 ct/kWh.

- Die Energiegenossenschaft kann den so produzierten Mieterstrom mit einer Marge – abhängig von Objektlage (Höhe der Netzentgelte, Konzessionsabgabe) und Strommarktpreis – an den Mieter weitergeben. Hierbei muss aber darauf geachtet werden, dass die Preisobergrenze für Mieterstrom maximal 90 % des Gesamtpreises (Grundpreis + variabler Teil) des örtlichen Grundversorgertarifs betragen darf.

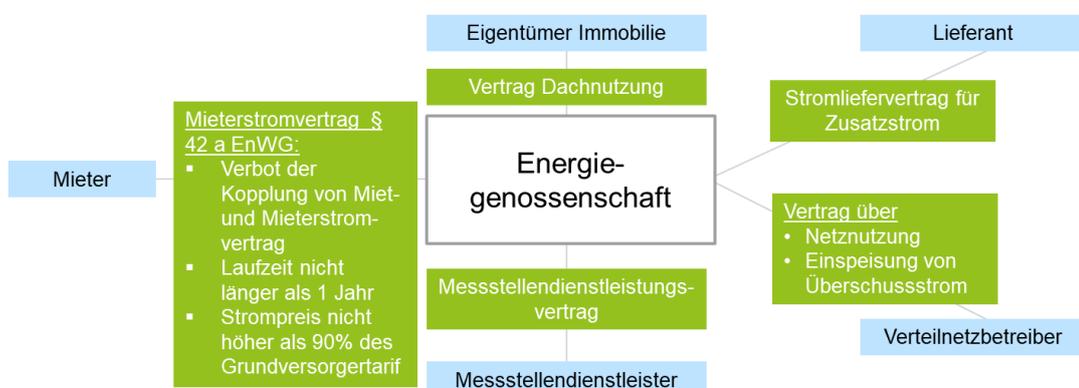
- In der Regel benötigt das Wohngebäude weiteren Zusatzstrom, der von einem Dritten geliefert wird. Auch hierbei kann die Energiegenossenschaft mit Verhandlungsgeschick eine Marge einstreichen. Wichtig hierbei: der Vertragspreis für Mieterstrom und Zusatzstrom sollte für die Abrechnung einheitlich sein und – wenn möglich – unter Wettbewerbspreis liegen. Sollte doch ein Stromüberschuss bestehen, der in das Netz eingespeist wird, erhält die Energiegenossenschaft zudem eine Einspeisevergütung.

Auf eine Energiegenossenschaft kommen für die interne Kalkulation entsprechende Kosten zu. Hierzu zählen die volle EEG-Umlage sowie die Umsatzsteuer, jedoch keine Stromsteuer, Netzentgelte und Konzessionsabgaben. Ebenso sollten Kosten für das Auf- und Umsetzen des Summenzählermodells sowie des Messstellenbetreibers einkalkuliert werden. Um Eigentümer und Mieter des Wohngebäudes vom Mieterstromprojekt zu überzeugen ist auch ein Kommunikations- und Marketingbudget sinnvoll.

Welche Kosten müssen eingeplant werden?

Energiegenossenschaften, denen Erfahrung mit Photovoltaik-Projekten fehlt, empfiehlt sich eine Rechtsberatung für abzuschließende Verträge (Dachnutzung, Stromliefervertrag Zusatzstrom, Vertrag über Netznutzung und Einspeisung Überschussstrom, Mieterstromvertrag, Wartungs-/Servicevertrag und Versicherung/Haftung), für die ebenfalls Kosten einzuplanen sind. Die DGS Franken gewährt allen Energiegenossenschaften einen Rabatt von 10 % auf die Musterverträge zur Eigen- und Fremdversorgung mit Strom (und Wärme) aus Photovoltaik bis Ende Oktober 2018 an. Hierzu müssen Sie bei der Bestellung im online-Bestellformular nur das Auswahlfeld „DGRV-Mitglieder“ wählen.

Überblick der wesentlichen Vertragsbeziehungen:



Ein wichtiges Merkmal für Energiegenossenschaften ist, dass sie im Mieterstrommodell zum Anlagenbetreiber werden und Stromlieferanten werden können, mit allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten:

Welche Rahmenbedingungen müssen beachtet werden?

EnWG - Mieterstromanbieter	Melde- /Transparenzpflichten Mieterstromanbieter
§ 5 EnWG – Meldung Aufnahme/Beendigung der Belieferung	§ 6 Abs. 2, 3 EEG – Meldung der Inbetriebnahme der EE-Anlage zur BNetzA
§§ 40-42 EnWG – Regelungen zur Gestaltung Stromrechnung (Informations-/Aufklärungs-/Warnpflichten, sowie Stromkennzeichnung)	§ 71 Nr. 1, 2 EEG – jährliche Meldung aller für Endabrechnung relevanten Daten an Verteilnetzbetreiber
	Jährliche Mitteilung als EVU an ÜNB zur gelieferten Strommenge
	Beschaffung Zusatzstrom regelmäßig nach REMIT meldepflichtig

Darüber hinaus sollten die §§ 19 Abs.3 (Zahlungsanspruch bei Zwischenspeicherung), § 21b (Zuordnung zu einer Veräußerungs-/Vermarktungsform), § 21c (Wechsel von Veräußerungs-/Vermarktungsformen) und § 23b Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017 (EEG; besondere Bestimmung zum Mieterstromzuschlag) berücksichtigt werden.

Der dazugehörige Mieterstromvertrag darf eine Laufzeit von maximal 1 Jahr haben und nicht an den Mietvertrag gekoppelt werden. Bei Kündigung des Mietverhältnisses ist der Mieterstromvertrag nicht gesondert kündbar, sondern er endet automatisch mit Rückgabe der Wohnung.

Bei der Umsetzung eines Mieterstromprojekts können Herausforderungen sichtbar werden, die aber lösbar sind. Folgende Abbildung zeigt Ihnen mögliche Handlungsoptionen.

Welche Herausforderungen bestehen und wie können sie gelöst werden?

Risiken/Herausforderungen	Lösungen
Geeignete Dachflächen (Statik, Alter, Ausrichtung, Größe)	Solarkataster/Dachflächenbörsen, Recherche/Sondierung geeigneter Gebäude, Kontakt mit der Gemeinde
Mieterinteresse \neq tatsächliche Beteiligung (kritische Masse)	Öffentlichkeitsarbeit, Direktansprache
Abhängigkeiten/Kosten von Dienstleistern	Kommunikation, Verhandlungsgeschick, ggf. geringere Marge dafür aber höhere Umsetzungswahrscheinlichkeit
Aufsetzen von Verträgen und Verhandlung	rechtl. Beratung/Anwalt, ggf. Muster nutzen und lediglich anpassen
Schäden der PV-Anlage	Allgefahrenversicherung für PV sowie Betreiberhaftpflicht
Preisänderung des Grundversorgers	Anpassungsaufwand/Zeit

Bei der Kalkulation eines Mieterstromprojektes sollte man sich überlegen, ob ausreichend Ressourcen vorhanden sind, um Services selbst anzubieten oder dies eher erfahrenen Partnern überlassen werden sollte. Ist Letzteres der Fall, sollte jeder Energiegenossenschaft klar sein, dass eine enge Abstimmung mit diesen Partnern notwendig ist, was wiederum bei ehrenamtlichen Strukturen schwierig in der Umsetzung sein könnte. Wesentliche Services, die hierbei in Frage kommen sind: Anlagenbetrieb/Wartung, Messstellenbetrieb/ Datenerfassung und Abrechnung. Insofern sollten bereits in der Planungsphase folgende Fragestellungen geklärt werden:

Kooperationspartner – Make or Buy?

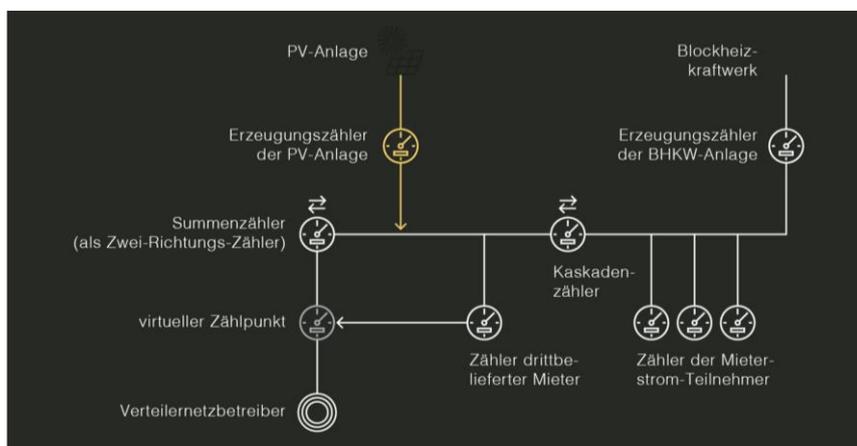
- Wird die kaufmännische und technische Betreuung selbst durchgeführt?
- Wer kümmert sich um den Messstellenbetrieb und die Datenerfassung?
- Wer übernimmt die Abrechnung, Inkasso, Telefonservice...?

Seit Inkrafttreten des Messstellenbetriebsgesetzes am 2. September 2016 obliegt die messtechnische Erfassung aller Strommengen professionellen Messstellenbetreibern und kann nicht mehr durch den Vermieter selbst erfolgen. Der Gesetzgeber untersagt Energiegenossenschaften nicht, selbst zum Messstellendienstleister zu werden, würde aber mit entsprechenden technischen und wirtschaftlichen Prüfungen aufwarten. Es ist bisher auch kein Praxisbeispiel bekannt, bei dem eine Energiegenossenschaft selbst diesen Service übernimmt. Somit fallen unweigerlich Messkosten an. Erster Ansprechpartner für den Messstellenbetrieb ist der örtliche Netzbetreiber oder aber alternativ ein freier Messstellenbetreiber im Markt.

Vorschlag: Angebote einholen, da im Markt keine Kostentransparenz herrscht

Interessant für Energiegenossenschaften: bei einem Stromanbieterwechsel des Mieters ist kein physischer Umbau der Zähler nötig, wenn die Zähler vom Netzbetreiber bzw. Messstellenbetreiber seitens der Energiegenossenschaft gepachtet sind; Zähler können auch aktiviert oder deaktiviert werden. Diese Vorgehensweise wird von vielen Netzbetreibern mittlerweile akzeptiert.

Für die Abrechnung ist das Summenzählerkonzept allgegenwärtig und von der BNetzA anerkannt. Jeder Mieter hat dabei seinen eigenen Stromzähler, wobei zusätzlich noch ein Zähler für die Gesamtheit des Hausnetzes installiert wird. Via eines Summenzählers (Zwei-Richtungszähler) wird die von teilnehmenden Mietern verbrauchte Energiemenge bilanziell erfasst. Für Mieter, die nicht teilnehmen, erfolgt die Erfassung via eines virtuellen Zählers:



Quelle: Polarstern 2017.

Viele Energiegenossenschaften fragen wie der Zähler des Mieters auf das Mieterstrommodell umgestellt wird. Stimmen Sie am besten mit dem Netzbetreiber ein Wechselformular ab und senden dies ausgefüllt – nach Unterzeichnung des Mieterstromvertrags durch den Mieter – an den Netzbetreiber zurück. Seitens des Netzbetreibers findet daraufhin eine Deaktivierung des Mieters statt, in der Regel mit einer formlosen Mail. Von

Wie erfolgt der Messstellenbetrieb und welches Zählerkonzept ist sinnvoll?

Wie erfolgt der Wechsel des Messgerätes von Mietern zum Mieterstrom?

da an liegt die Zuständigkeit der Direktlieferung am Zählpunkt bei der Energiegenossenschaft. Der Netzbetreiber wird gleichzeitig eine Anpassung seiner Berechnungsformel für den Summenzähler vornehmen, um den Kunden nicht mehr erfassen zu müssen.

Empfehlungen für Energiegenossenschaften

Abschließende Empfehlungen

1. Bei kleineren Energiegenossenschaften und ehrenamtlichen Strukturen sind Kooperationspartner zu empfehlen, auch wenn sich dabei die Marge verringert. So senken Sie die Komplexität ihres ersten Mieterstromprojekts, erfahren Lerneffekte und erhöhen die Umsetzungswahrscheinlichkeit.
2. Bei einer Kooperation mit einem externen Dienstleister (Stromlieferanten/EVU) ist die übliche Praxis, dass das EVU dem Anlagenbetreiber den in der PV-Anlage erzeugten Strom in der Kundenanlage abkauft, ihm dafür eine Vergütung zahlt und diesen zusammen mit dem Reststrombedarf an die Mieter liefert. Es entsteht die Vertragskette Anlagenbetreiber-EVU und EVU-Mieter. Die Mieter haben somit nur das EVU als Vertragspartner. So werden dem Anlagenbetreiber (Energiegenossenschaft) einige Pflichten abgenommen.

Folgende Abbildung zeigt mögliche Kooperationsformen bei Mieterstromprojekten:

Aufgabenbereich	1 Investitionsmodell	2 Erfahrungsmodell	3 Synergiemodell	4 Professionsmodell
Finanzierung der Anlage	Bürgerenergiegenossenschaft (BEG)	BEG	BEG	BEG
Projektentwicklung	Dienstleister (DL)	BEG	BEG	BEG
Betriebsführung Anlage	DL	BEG	BEG	BEG
Dach- und Mietergewinnung	DL	BEG	BEG	BEG
Stromlieferung als Energieversorger	DL	DL	Dachgenossenschaft (DG)	BEG
Lieferantenwechsel, Abrechnung, Forderungsmanagement	DL	DL	DG	BEG
Messwesen	DL	DL	DL / BEG / DG	BEG

Quelle: Bürgerwerke 2017, unverändert.

3. Führen Sie eine Cash-Flow-Betrachtung Ihres Mieterstromprojekts durch. Hier erfahren Sie Ihre jährlichen Zu-/Abflüsse, interne Rendite und Amortisationszeiten. Denken und kalkulieren Sie in Szenarien (Best, Worst, Normal) und prüfen Sie, wie die Wirtschaftlichkeit durch externe Kooperationspartner beeinflusst wird. Bewerten Sie ihre

- internen Ressourcen und Fähigkeiten kritisch. Treffen Sie daraufhin eine Entscheidung (Make or Buy).
4. Tendenziell sind Mieterstromprojekte bei Neubauten einfacher umzusetzen, da hier Dachkonstruktionen, Leitungslegungen und Messkonzept gleich von Beginn an berücksichtigt werden können. Das erhöht gleichzeitig die Akzeptanz bei dem Wohnungseigentümer.
 5. Versuchen Sie nicht unbedingt, die gesamte Mieterschaft von Ihrem Mieterstrom zu überzeugen: das wirtschaftliche Optimum liegt häufig bei einer teilweisen (aber zügigen) Gewinnung.
 6. Versuchen Sie Gebäude mit mindestens 10 Wohneinheiten ausfindig zu machen. Kleinere Einheiten machen wirtschaftlich betrachtet keinen Sinn.
 7. Praxisbeispiele zeigen, dass das wirtschaftliche Optimum ebenso nicht in einer 100 kW-PV-Anlage liegt. Kalkulieren Sie entsprechend eher mittelgroße Anlagen ein. Der Mittelwert aller bisher installierten Mieterstrom-Anlagen liegt bisher zwischen 20-30 kW.

Folgende Beispiele sollen ihnen aufzeigen, wie andere Energiegenossenschaften Mieterstromprojekte umgesetzt haben.

Good Practices von
Energiegenossen-
schaften

I. Good Practice mit einer Baugenossenschaft

Auf sieben Dächern der „Neuen Heimat“ in Nußloch wurden im Frühjahr 2013 Solaranlagen zur Stromerzeugung errichtet. Die Solarmodule mit einer Fläche von insgesamt über 3000 m² erzielen eine Spitzenleistung von mehr als 400 Kilowatt (kWp). Damit können circa 350.000 kWh Strom pro Jahr erzeugt werden. Dies entspricht dem Stromverbrauch von mehr als 100 Vier-Personen-Haushalten. Damit der erzeugte Solarstrom auch direkt in den Häusern verbraucht werden kann, bietet die Heidelberger Energiegenossenschaft allen Bewohnern der „Neuen Heimat“ einen günstigen Solarstromtarif.

Dadurch haben die Bewohner die Gelegenheit doppelt zu profitieren. Sie können in die Anlagen investieren und exklusiv Solarstrom zu einem Preis unterhalb des günstigsten Stromanbieters beziehen. Der Solarstrompreis ist dabei für 20 Jahre vertraglich garantiert.



Quelle: Heidelberger Energiegenossenschaft eG,
<https://www.heidelberger-energiegenossenschaft.de/>

Damit können sich die Mieterinnen und Mieter unabhängig von zukünftigen Strompreissteigerungen machen. Mit diesem Modell gehen die Heidelberger Energiegenossenschaft und die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg gemeinsam neue Wege. Es ist das erste Direktverbrauchskonzept einer Energiegenossenschaft auf Mehrfamilienhäusern in Deutschland und ist ein Beispiel dafür, wie moderne Mitgliederpartizipation umgesetzt wird. Der Wechsel war ganz einfach - es musste nur ein Wechselformular der Heidelberger Energiegenossenschaft ausgefüllt werden, alles Weitere wurde von der Genossenschaft erledigt.

II. Good Practice mit einem Grünstromanbieter für Reststrombelieferung

Die ausführende Baugesellschaft München-Land GmbH hat sich 2017 entschlossen, das Dach des neu errichteten Gebäudes für die Montage einer PV-Anlage der BENG eG zur Verfügung zu stellen und damit die Energiewende vor Ort zu beschleunigen. Der durch das Sonnenlicht gewonnene Strom wird im Rahmen des Mieterstroms von den Bewohnern direkt im Gebäude verbraucht. Der nicht benötigte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist und entsprechend vergütet. Die Anlage erzielt eine Gesamtleistung von ca. 58 kWp, was eine jährliche Stromproduktion von etwa 60.000 kWh bedeutet. Das entspricht einer Einsparung von ca. 27.700 kg CO₂ pro Jahr. Mit dieser Strommenge können kalkulatorisch ca. 16 Vier-Personen-Haushalte mit Strom versorgt werden.



Quelle: Bürgerenergiegenossenschaft BENG eG, <https://www.beng-eg.de/>

Die Bewohner können Ökostrom direkt von der PV-Anlage auf dem Dach ihres Gebäudes beziehen. Dadurch können Sie ab sofort den Großteil Ihres Strombedarfs mit Energie decken, die direkt auf Ihrem Gebäude lokal und erneuerbar erzeugt wird. Ist die „selbstproduzierte“ Energie aus der PV-Anlage „verbraucht“, ist das Gebäude automatisch mit „Wirklich Ökostrom“ von Polarstern aus 100 % bayerischer Wasserkraft versorgt. Denn das Gebäude ist natürlich weiterhin an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

III. Good Practice mit einem Grünstromanbieter als Dienstleister

Die Wohnungsbaugenossenschaft NaBau eG hat im Sommer 2014 das nachhaltige Bauprojekt „Haus mit Zukunft“ fertiggestellt. In dem Mehr-Generationen-Wohnprojekt für 35 Haushalte stammen Strom und Wärme zu 100 % aus erneuerbaren Energien: der Hausstrom, der Strom für die Hauseinheiten und die Elektroauto-Ladestation sowie die Wärmepumpe. Auf zwei Dächern des „Haus mit Zukunft“ betreibt die Bürgerenergiegenossenschaft Region Regensburg eG (BERR) Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 97,9 kWp. Diese liefern pro Jahr voraussichtlich rund 91.000 kWh Ökostrom. Rund ein Viertel des Stroms sollen direkt vor Ort von den Verbrauchern einschließlich der Wärmepumpe abgenommen, die überschüssigen Strommengen ins Netz eingespeist werden.



Quelle: Bürger Energie Region Regensburg – BERR eG,
<http://www.berregensburg.de/>

Günstig für das Mieterstrommodell ist, dass die Mieter/-innen Mitglieder der NaBau eG sind und sich alle für das Mieterstrommodell entschieden. Die BERR ist dabei Vertragspartner für die Mieter als Stromlieferant, sie kauft den Reststrom von NATURSTROM AG und verkauft ihn weiter. Der Preis ist günstiger als der Öko-Tarif des Grundversorgers. Die Mieter/-innen des Hauses erhalten einen Mischtarif aus Solarstrom vom „eigenen“ Dach in Kombination mit Ökostrom. NATURSTROM übernimmt als Dienstleister für die BERR eG das Messwesen sowie alle energiewirtschaftlichen Dienstleistungen, die mit der Ummeldung und Abrechnung der Kunden zusammenhängen. Dabei nutzt der Ökostromanbieter für die Mietparteien, die dies wünschen, ein intelligentes Messstellendesign mit automatischer Fernauslesung der digitalen Zähler. Mit den Smart Metern und einem zusätzlichen Solar-Log-System kann Naturstrom den genauen Solarstromanteil für jeden Haushalt ermitteln. Das macht eine optimierte Direktversorgung möglich. Die Hausbewohner können so den Stromverbrauch in die Zeiten verlagern, in denen die Solaranlagen die höchsten Erträge liefern.

Weitere Praxisbeispiele:

<https://www.energienetz-hamburg.de/aufruf/>

<http://www.begin-eg.de/projekte/pv-anlagen-in-der-branchweilerhofstr-in-neustadtweinstr/>

<http://beg-fs.de/projekte/>

Weiterführende Informationen

www.bundesnetzagentur.de/mieterstrom

<https://www.pv-mieterstrom.de/#Home>

<https://www.euwid-energie.de/mieterstrom-hemmnisse-potenziale-und-ausblick/>

Leitfäden:

Geschäftsmodelle mit PV-Mieterstrom, <https://www.pv-mieterstrom.de/news/neuer-bsw-leitfaden-alles-wichtige-zum-trendthema-solarer-mieterstrom/>

Kalkulationstool für Mieterstromprojekte, <https://www.pv-mieterstrom.de/#Kalkulationstool>

Mieterstrom-Tool, <https://isfh.de/forschung/solare-systeme/arbeitsgruppen/elektrische-energiesysteme/mieterstrom-tool/>

Umsetzungshilfe, <https://www.heidelberger-energiegenossenschaft.de/?id=48:umsatzungshilfe-zum-mehrfamilienhausmodell&catid=19>

Mieterstrom kurz erklärt, <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/energieagentur/mieterstrom-kurz-erklaert/2777>

In neun Schritten zum Mieterstrom, www.energieagentur.nrw/content/anlagen/9-Schritten-Mieterstrom_Will.pdf

Mieterstrom, rechtliche Einordnung, Organisationsformen, Potenziale, und Wirtschaftlichkeit von Mieterstrommodellen, www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/schlussbericht-mieterstrom.pdf?__blob=publicationFile&v=6

Leitfaden Mieterstrom <https://solarcluster-bw.de/de/downloads/>

Videos:

Erklärfilm Mieterstrom <https://www.youtube.com/watch?v=GgotFLblzCs>

Mieterstrom – das neue Gesetz

<https://www.youtube.com/watch?v=doFtDEgLTtoA>

Das Mieterstromgesetz & so funktioniert Mieterstrom

<https://www.youtube.com/watch?v=DFAWF9cSbvI>

Webinar zu Mieterstrom <https://discovergy.com/mieterstrom/webinar>

Musterverträge:

<https://www.bsw-solar-shop.de/bsw/sortimentliste/details/shop/bsw-leitfaden-und-mustervertrag-mieterstrom-in-der-praxis.html>

<https://www.dgs-franken.de/bestellungen/> → Rabattaktion siehe Seite 3!



Gemeinsam für
den Klimaschutz

Herausgeber:

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V.

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Tel.: 030 2024169-00
Fax: 030 2024169-85

E-Mail: info@dgrv.de
Internet: www.dgrv.de

V. i. S. d.P.: Eckhard Ott, Andreas Schneider
Stand: September 2018