



# Eckpunktepapier Mieterstrom

## I. Einleitung

Als Mieterstrom wird der Strom bezeichnet, der in einem Blockheizkraftwerk oder in einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und an Letztverbraucher (insbesondere Mieter) in diesem Wohngebäude geliefert wird. Diese Stromlieferungen unterliegen in vollem Umfang der EEG-Umlage. Von den Mietern nicht verbrauchter Strom kann ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist oder zwischengespeichert werden. In der Praxis erzeugt und liefert der Vermieter den Strom oft nicht selbst, sondern schaltet hierfür Dritte ein. Um die vollumfängliche Versorgung der Mieterstromkunden sicherzustellen, werden diese gegebenenfalls mit (am Strommarkt beschafftem) Zusatz- und Reservestrom versorgt. Mieterstrommodelle sind für die an ihnen beteiligten Akteure wirtschaftlich interessant, weil bei Mieterstrom einige Kostenbestandteile im Vergleich zum Strombezug aus dem Netz nicht anfallen (Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgabe). Davon können die betroffenen Mieter und Vermieter profitieren. Verbunden ist dies allerdings mit Verteilungseffekten zulasten anderer Stromkunden.

Trotz der bestehenden Kostenvorteile rechnen sich Mieterstrommodelle mit PV-Anlagen unter den gegenwärtigen Bedingungen häufig nicht. Gleichzeitig liegt Deutschland das dritte Jahr in Folge beim Ausbau der Stromerzeugung aus Photovoltaik hinter dem jährlichen Ausbaupfad von 2.500 MW zurück. Mieterstrom kann Impulse für einen weiteren Zubau von PV-Anlagen setzen und Mieter und Vermieter konkret an der Energiewende beteiligen. Aus diesen Gründen besteht sowohl im politischen Raum als auch in der Energiewirtschaft der Wunsch, Mieterstrom aus PV-Anlagen zu fördern.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat dieses Anliegen aufgegriffen und eine Studie zur rechtlichen Einordnung sowie zu Organisationsformen, Potenzialen und zur Wirtschaftlichkeit von Mieterstrommodellen erstellen lassen (<http://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/schlussbericht-mieterstrom.html>). Auf dieser Grundlage entwirft das vorliegende Eckpunktepapier ein Konzept zur Förderung von Mieterstrom.

Gleichzeitig sollten aus Sicht des BMWi auch bestehende steuerliche Hemmnisse für Mieterstrommodelle im Gewerbesteuerrecht und im Körperschaftsteuerrecht beseitigt werden. Federführend hierfür ist das BMF.

## II. Ziel und Leitgedanken der Mieterstromförderung

Ziel der Förderung von Mieterstrom ist es, Mieter unmittelbarer als bisher als Akteure der Energiewende zu beteiligen. Darüber hinaus sollen Mieter auch wirtschaftlich profitieren. Zudem kann eine stärkere Verbreitung von Mieterstrommodellen den Photovoltaik-Ausbau steigern und somit helfen, den Ausbau in den Zielkorridor des Erneuerbare-Energien-Gesetzes zurückzuführen. Mehr Dächer statt Freiflächen für die Photovoltaik zu nutzen, hat für die Umwelt ebenso Vorteile.

Drei Leitgedanken prägen die Mieterstromförderung:

### 1. Mieterstrom aus Photovoltaik soll sich lohnen

Mieterstrom aus PV-Anlagen soll sich lohnen – sowohl für den Anbieter als auch für den Verbraucher dieses Stroms. Der Vermieter bzw. Anlagenbetreiber hat ein Interesse, dass sich seine Investition amortisiert. Wichtig ist aber zugleich, dass die wirtschaftlichen Vorteile nicht nur beim Vermieter, sondern auch beim Mieter ankommen.

### 2. Kosten begrenzen

Wie bei jeder Privilegierung einer Gruppe von Letztverbrauchern, müssen die nicht privilegierten Stromverbraucher die Mehrkosten tragen. Deshalb soll die Förderung maßvoll erfolgen und Verteilungswirkungen klar begrenzt werden. Eine Überförderung muss auch aus beihilferechtlichen Gründen vermieden werden.

### 3. Vertrags- und Wahlfreiheit sollen gewahrt werden

Die Akteure sind in ihrer Entscheidung für oder gegen Mieterstrom frei. Ausdruck der Vertragsfreiheit ist es auch, dass die an einem Mieterstrommodell beteiligten Parteien bei der Vertragsgestaltung Spielraum haben. Leitplanken sollen jedoch die wirtschaftliche Teilhabe des Mieters sicherstellen. Zudem muss die freie Wahl zwischen Stromanbietern als wesentliches Merkmal des liberalisierten Strommarkts erhalten bleiben.

## III. Gestaltung der Förderung

### 1. EEG-Vergütung für Mieterstrom

Eine **direkte Förderung** von Mieterstrom in Form einer überschaubaren Vergütung ist einer indirekten Förderung, z. B. über eine Reduktion der EEG-Umlage, vorzuziehen. Insbesondere kann eine direkte Förderung mit differenzier- ten Fördersätzen zielgenauer ausgestaltet werden. Photovoltaik-Strom würde somit nicht nur im Fall der Einspei- sung ins Stromnetz gefördert, sondern auch, wenn er ohne Nutzung des Netzes direkt an Mieter geliefert wird. Die **EEG-Umlagepflicht** für diese Stromlieferung bliebe **in voller Höhe** erhalten.

Das EEG 2017 enthält zur Förderung von Mieterstrom eine Verordnungsermächtigung, die eine Verringerung der EEG-Umlage vorsieht. Diese Förderung kann jedoch schwer am Förderbedarf bemessen werden und wäre somit auch aus Beihilfesicht problematisch. Förderwürdige Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien unterstützt das EEG durch eine Vergütung. Umlagebefreiungen bestehen hingegen nur für stromkostenintensive Unternehmen, die in einem scharfen internationalen Wettbewerb stehen, und die Eigenversorgung. Sie erhöhen die EEG-Umlage für alle übrigen Letztverbraucher und müssen aus diesem Grund systematisch begrenzt werden.

Außerdem kann die Mieterstromförderung über Vergütungen nach dem EEG in das System des sogenannten atmen- den Deckels einbezogen werden. Dieser stellt sicher, dass die jährlich installierte Leistung mit den Ausbauzielen ver- einbar ist und beugt ebenso einer Überförderung vor. Die bei Mieterstrommodellen wichtige Einbeziehung Dritter ist im Fall der direkten Förderung unproblematisch möglich.

### 2. Höhe der Vergütung

Die Förderung würde wie bei Einspeisung in das Netz der allgemeinen Versorgung pro Strommenge in Kilowattstunden erfolgen. Dabei sollte die Vergütungshöhe die Unterschiede der Vergütungssätze bei der Einspeisung widerspiegeln. Auf diese Weise werden die mit steigender Anlagengröße sinkenden Anlagenpreise bzw. Stromgestehungskosten angemessen berücksichtigt. Große Anlagen haben einen geringeren Förderbedarf als kleinere.

Anders als bei Strom der in das Netz eingespeist wird, erhält der Photovoltaik-Anlagenbetreiber nicht nur die EEG-Vergütung, sondern auch einen Erlös aus dem Verkauf seines Stroms an die Mieter. Für diesen Strom fallen keine Netzentgelte, netzseitigen Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgabe an. Daher ist der Zuschlag zu errechnen, indem von der „normalen“ EEG-Vergütung für ins Netz eingespeisten Strom ein angemessener Abschlag abgezogen wird. Berechnungen zeigen, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen ein einheitlicher Abschlag von 8,5 Cent/ kWh auf die aktuellen Vergütungssätze Mieterstromprojekte wirtschaftlich machen und zugleich Überrenditen ver- hindern kann<sup>1</sup>.

1 Quelle: ZSW 2016 (Die Berechnungen wurden im Rahmen des EEG-Erfahrungsberichts vorgenommen.)

Für 2017 ergeben sich folgende Vergütungssätze:

Leistungsklasse	EEG 2017 Einspeisevergütung PV (Stand 1.2.2017)	Vergütung
Mieterstrom		
Bis 10 kW	12,31 ct/kWh	3,81 ct/kWh
Über 10 kW bis 40 kW	11,97 ct/kWh	3,47 ct/kWh
Über 40 kW bis 100 kW	10,71 ct/kWh	2,21 ct/kWh

Da sich die Vergütung einer PV-Anlage, deren Leistung über 10 bzw. 40 kW hinausgeht, anteilig anhand der Vergütung der unterschiedlichen Leistungsklassen des EEG berechnet, stellt die folgende Tabelle die genaue Förderung für verschiedene Anlagengrößen dar:

Anlagenleistung [kW]	Vergütung Einspeisung [ct/kWh]	Vergütung Mieterstrom [ct/kWh]
10	12,31	3,81
20	12,14	3,64
30	12,08	3,58
40	12,06	3,56
50	11,79	3,29
60	11,61	3,11
70	11,48	2,98
80	11,38	2,88
90	11,31	2,81
100	11,25	2,75

Zum Vergleich: Auch bei kleinen Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) wird nicht eingespeister Strom mit einem Kraft-Wärme-Kopplungszuschlag von 4 Cent/kWh (Leistungsanteil bis 50 KW) bzw. 3 Cent/kWh (Leistungsanteil zwischen 50 und 100 KW) vergütet. Für kleine Anlagen entspricht die Förderung ferner ungefähr 60 Prozent der EEG-Umlage je Kilowattstunde. Um diesen Betrag werden PV-Anlagen auch in der Eigenversorgung entlastet.

Im Ergebnis heben die genannten Vergütungssätze die Projektrenditen in vielen Mieterstromkonstellationen auf ein Niveau von mindestens 5 bis 7 Prozent<sup>2</sup> pro Jahr. Natürlich ist die Projektrendite aber auch von dem Strompreis abhängig, den die Mieter zahlen. Im Bereich der an den Grundversorgungstarifen orientierten Preisobergrenze (siehe Kapitel V, Flankierende Maßnahmen) wären deutlich höhere Projektrenditen zu erwarten.

2 Quelle: ZSW 2016, Annahmen: Teilnehmerquote von 50 %, mindestens 50 % des an Mieter gelieferten Stroms wird in PV-Anlage erzeugt, Mieterstrompreis 2017: 27,1 Cent/kWh

## Projektrenditen Mieterstrommodell mit Förderung



## IV. Rahmenbedingungen der Förderung

### 1. Strom aus PV-Anlagen

In der Praxis wird Mieterstrom in Blockheizkraftwerken und PV-Anlagen erzeugt. Im Anwendungsbereich des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes wird bereits heute der Kraft-Wärme-Kopplungszuschlag auch ohne Einspeisung des erzeugten Stroms in das Netz der allgemeinen Versorgung gewährt. PV-Anlagen werden durch das vorliegende Konzept einer direkten Förderung mit solchen KWK-Anlagen gleichgestellt.

### 2. Begrenzung des Förderumfangs

Um zu verhindern, dass veränderte Rahmenbedingungen zu unvorhersehbaren Entwicklungen führen und möglicherweise für nicht privilegierte Stromkunden doch höhere Kosten entstehen, wird der jährliche Ausbau im Bereich Mieterstrom auf 500 MW pro Jahr beschränkt. Das liegt an der Obergrenze dessen, was in einem Gutachten als tatsächlich nutzbares Potenzial geschätzt wurde.

### 3. Stromlieferung im Wohngebäude

Die Mieterstromförderung bedarf einer räumlichen Abgrenzung. Um Rechtsunsicherheit zu vermeiden und die mit der Mieterstromförderung verbundenen Kosten zu begrenzen, sollte die Mieterstromförderung auf die Stromlieferung an Letztverbraucher in dem Wohngebäude mit der PV-Anlage beschränkt werden. Eine teilweise gewerbliche Nutzung des Gebäudes ist möglich, solange die Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt.

### 4. Einbeziehung von Contracting-Modellen

Anlagen zur Erzeugung von Mieterstrom werden häufig nicht vom Vermieter selbst, sondern von einer dritten Person betrieben. Ein Dritter kann auch die Errichtung der Anlage, die Stromlieferung, die energiewirtschaftliche Abwicklung (insbesondere Vertragswesen, Abrechnung, Kundeninformationen und Meldepflichten) sowie Messstellenbetrieb

und Messdienstleistungen übernehmen. Dabei handelt es sich in der Regel um Unternehmen, die auf Energiedienstleistungen spezialisiert sind. Eine Mieterstromförderung sollte diese Fälle umfassen.

## V. Flankierende Maßnahmen

### 1. Wahlfreiheit und Teilhabe des Mieters sichern

Es muss gewährleistet sein, dass ein Mieter die Entscheidung für oder gegen den Bezug von Mieterstrom frei treffen kann. Daher sollte gesetzlich geregelt werden, dass Mietvertrag und Mieterstromvertrag getrennte Verträge sind. Es muss sichergestellt werden, dass sie unabhängig voneinander abgeschlossen und gekündigt werden können. Wird der Mietvertrag beendet, muss natürlich auch der Mieterstromvertrag enden.

Die Wahlfreiheit der Mieter ist außerdem notwendig, um faire Preise sicherzustellen. Nur wenn der Mieter das Wahlrecht hat, bei überhöhten Preisen erst gar keinen Mieterstromvertrag abzuschließen oder später zu einem anderen Stromanbieter zu wechseln, wird der Vermieter wettbewerbsfähige Preise anbieten. Die Laufzeit eines Mieterstromvertrags sollte daher – vorbehaltlich einer stillschweigenden Verlängerung – ein Jahr nicht überschreiten. Im Ergebnis profitieren sowohl Vermieter als auch Mieter wirtschaftlich von der Mieterstromförderung.

Um auch spezielle Situationen auf Seiten der Mieter abzubilden, sollte eine Preisobergrenze für Mieterstrom festgelegt werden, die Mieter vor nicht marktgerechten Strompreisen oberhalb der Grundversorgungstarife schützt.

### 2. Steuerliche Hemmnisse abbauen

Wohnungsunternehmen sind für die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundeigentums von der Gewerbesteuer befreit. Bieten sie aber daneben die Lieferung von Mieterstrom an, riskieren sie nach derzeitiger Rechtslage, ihre Gewerbesteuerbefreiung insgesamt zu verlieren. Ein ähnliches Problem besteht bei der Körperschaftsteuer. Die Lieferung von Wärme ist demgegenüber steuerunschädlich. Die bestehenden steuerrechtlichen Regelungen stellen für das Angebot von Mieterstrom ein erhebliches Hemmnis dar. Dieses sollte beseitigt werden, um sicherzustellen, dass die Stromerzeugung die Vermietungstätigkeit von Wohnungsunternehmen nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf die zunehmende Kopplung der Sektoren Strom und Wärme ist eine Differenzierung zwischen Strom- und Wärmelieferung zudem nicht mehr sinnvoll. Dazu gibt es noch Abstimmungsbedarf mit dem BMF.

### 3. Messkonzepte

Im Rahmen aktueller Mieterstromkonzepte kommt häufig das sogenannte Summenzählermodell mit virtuellen Zählpunkten zur Anwendung. Danach ist Mieterstrom die Differenz aus der von der PV-Anlage erzeugten und der ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeisten Strommenge. Die Mieterstrommenge wird auf die Mieterstromkunden nach dem Verhältnis ihrer (am jeweiligen Unterzähler gemessenen) Stromverbräuche verteilt. Darüber hinausgehender Letztverbrauch wird durch Zusatz- bzw. Reservestrom aus dem Netz der allgemeinen Versorgung gedeckt. Die Verbrauchsmenge von Wohnungen, die nicht am Mieterstrommodell teilnehmen, wird von der aus dem Netz der allgemeinen Versorgung bezogenen Strommenge abgezogen.

Das Summenzählermodell bildet jedoch nicht die physikalische Verteilung des Mieterstroms im Gebäude ab. Daher sollte der Rechtsrahmen für eine exakte Messwerterfassung Sorge tragen. Perspektivisch bietet sich hierfür der Einsatz intelligenter Messsysteme an.

## VI. Verteilungseffekte und Einnahmeausfälle durch Mieterstrommodelle

Privilegierte Mieterstrommodelle führen bei nicht privilegierten Stromverbrauchern zu leicht erhöhten Kosten. Da die zu verteilenden Gesamtkosten durch Mieterstrom im Allgemeinen nicht sinken, steigen die Stromkosten für andere Haushalts- und Gewerbekunden in dem Umfang, wie Mieterstrom privilegiert wird. Diese Effekte werden vor allem bei den in Niederspannung angeschlossenen Kunden eintreten. Die genaue Höhe der Verteilungseffekte und Einnahmeausfälle hängt davon ab, wie viele Vermieter sich für Mieterstrommodelle entscheiden und wie viele Letztverbraucher mit welchem Stromverbrauch daran beteiligt sind. Insgesamt sind die Kosten der Förderung von Mieterstrom aber moderat. Dies wird auch durch die Obergrenze für die Nutzung des Modells abgesichert.