



Mieterstrommodell

Informationen für zukünftige Betreiber

Projektziel

Mieterstrom (EEG) im Mehrfamilienhaus - wirtschaftlich, nachhaltig und sozialverträglich!

Kernnutzen

- Wirtschaftliche Vorteile für Eigentümer und Mieter durch lokal erzeugten Strom
- CO₂-Reduktion und Erfüllung regulatorischer Anforderungen (EPBD, ESG, CO₂KostAufG)
- Immobilienwertsteigerung durch energetische Modernisierung
- Rechtssichere Umsetzung mit minimalem Aufwand durch Full-Service-Ansatz

Unser Ansatz – transparent und partnerschaftlich



Rechtlicher Hinweis: Keine Steuer- oder Rechtsberatung

Die in diesem Konzept enthaltenen Hinweise zu steuerlichen und rechtlichen Aspekten dienen ausschließlich der Sensibilisierung. Sie ersetzen keinesfalls eine qualifizierte Rechts- oder Steuerberatung. Aufgrund laufender Gesetzesänderungen kann keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit oder rechtliche Bindung übernommen werden.

Wir geben ausschließlich unverbindliche Auslegungshilfen auf Basis des aktuellen Kenntnisstands. Für eine rechtssichere Beurteilung vermitteln wir Ihnen bei Bedarf gerne den Kontakt zu spezialisierten Fachanwälten oder Steuerberatern. Haftungs- oder Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Unabhängig, pragmatisch, regional verankert

Unser Ziel ist es, Mieterstrom und dezentrale Energielösungen so einfach und realisierbar wie möglich zu machen, ohne Übertechnisierung, Investorenbindung oder künstlichen Margendruck.

Wir bieten Ihnen:

- konkrete Umsetzungspfade
- praxisnahe Lösungen mit bewährten Partnern
- transparente Dienstleistungsmodule, individuell skalierbar

Energie für Menschen GmbH steht für eine ehrliche, skalierbare und nachhaltige Energiewende im Gebäudesektor – partnerschaftlich, unabhängig, neutral und langfristig stabil.



Management Summary

Mieterstromszenarien

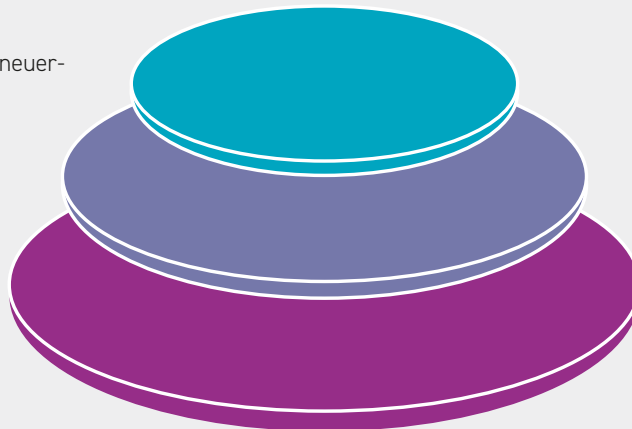
Mieterstrom bedeutet: Sie erzeugen Solarstrom direkt auf dem Dach Ihres Gebäudes – und nutzen ihn gemeinsam mit Ihren Mietern bzw. verkaufen diesen ohne Umweg übers öffentliche Netz. Das spart Kosten, erhöht die Unabhängigkeit vom Strommarkt und macht Ihre Immobilie attraktiver.

Direkte Energie

Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort.

Umwelt

Beitrag zum Umweltschutz durch CO₂-Reduktion.



Geldfluss

Finanzielle Vorteile durch Einsparungen.

Ziele und Rahmenbedingungen



Versorgung der Mieter

Mit günstiger, lokal erzeugter Solarenergie.



Beitrag zur Klimaneutralität

Und zur Umsetzung gesetzlicher Anforderungen (EPBD, CO₂KostAufG).



Attraktivitätssteigerung der Immobilie

Durch energetische Modernisierung.



Reduzierung des Verwaltungsaufwands

Durch Full-Service-Leistungen der Energie für Menschen GmbH.

Zusatznutzen für Mieter und Eigentümer

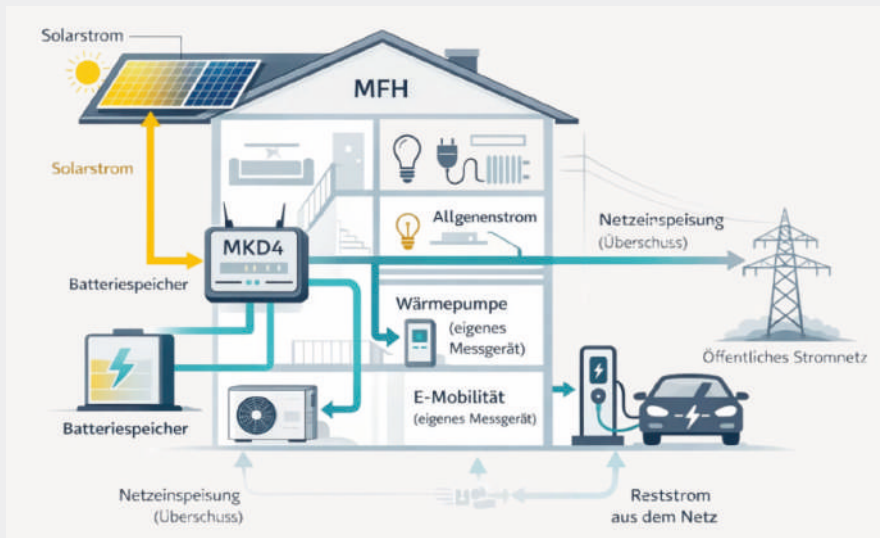
- sichtbarer Beitrag zur Erfüllung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)
- Erfüllung von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance)
- Reststromversorgung mit Ökostrom über Energieversorger oder Rahmenverträge
- zukunftssicher erweiterbar durch den Einsatz von Leaflet REES z. B. um Ladeinfrastruktur, Heizstäbe, Wärmepumpe – zur weiteren Senkung der Nebenkosten
- Verbesserung der CO₂-Bilanz für Eigentümer, Verwalter und Mieter (nachweisbar für Reporting oder Förderung)

Technische Umsetzung



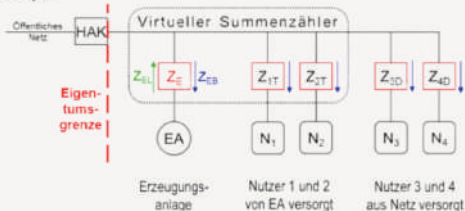
- Photovoltaikanlage mit individuell ausgelegter Anlagengröße
- Stromspeicher zur Erhöhung des Eigenverbrauchs und Netzunabhängigkeit
- Intelligente Messsysteme (iMSys)

Mieterstrom-Vollversorgung mit MKD4



☐ MK D4: Selbstversorgergemeinschaft Virtueller Summenzähler

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:

Z_E: Zähler für Bezug und Lieferung

Z_T: Zähler für Bezug

Anmerkungen:

- Für den Netzbetreiber sind alle Zähler relevant.
- T=Teilnehmer | D=Drittbefohlene Kunden

Hinweis:

Bei diesem Messkonzept kann die Selbstversorgergemeinschaft ihren abrechnungsrelevanten Strombezug und ihre vergütungsrelevante Stromerzeugung **nur rechnerisch ermitteln** (Virtueller Summenzähler).

Wichtiger Hinweis: Die Netzzugangsmodalitäten sind dem Netzbetreiber im Rahmen der Marktpreise mitzuteilen. Die Wahl des MK allein gewährleistet noch nicht die Umsetzung des Abrechnungsmodells.

Anwendungsbeispiele:

- BHKW-Mieterstromgemeinschaft
- PV-Mieterstromgemeinschaft

Voraussetzung:

- Die Selbstversorgergemeinschaft weist nach, welche Nutzer von der Erzeugungsanlage und von einem gemeinsamen Reststromlieferanten versorgt werden. (Selbstversorgergemeinschaft = Contractor, Vermieter, Genossenschaft usw.)
- Es können nur Zähler desselben Netzzugangspunktes (HAK) zu einem virtuellen Summenzähler zusammengefasst werden.
- Alle Zähler des virtuellen Summenzählermodells sind intelligente Messsysteme (iMSys).



Mieterstrom im Detail: Rechtliche Grundlagen und Pflichten

Wird der Strom einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) genutzt, um Personen im angeschlossenen Gebäude direkt mit Solarstrom und Reststrom zu versorgen, spricht der Gesetzgeber in der Regel von „Mieterstrom“. Dies gilt auch für Wohnungseigentümer, nicht nur für Mieter.



Vollversorgung gesichert

Es muss gewährleistet sein, dass alle teilnehmenden Parteien vollständig mit Strom versorgt werden. Zusätzlich zum Solarstrom muss Netzstrom eingekauft und weitergeleitet werden, wenn die PV-Anlage keinen Strom liefert. Jede Wohneinheit erhält eine einzige Rechnung, die einen Mischpreis aus Solar- und Netzstrom enthält.



Freie Anbieterwahl

Die Parteien dürfen nicht zur Teilnahme am Mieterstrommodell gezwungen werden. Jede Partei hat das Recht, ihren Stromanbieter frei zu wählen.



Lokal erzeugter Strom

Der Solarstrom muss innerhalb des Gebäudes verbraucht werden. Das Gebäude darf dabei nur über einen Hausanschluss verfügen. Eine Nutzung über das öffentliche Stromnetz ist nicht zulässig.



Betreiberpflichten

Der Betreiber der PV-Anlage wird selbst zum Elektrizitäts- und Energieversorgungsunternehmen. Dies bringt bestimmte energiewirtschaftliche Pflichten mit sich.

Ihre Pflichten als Mieterstrom-Anbieter

Meldungen an den Netzbetreiber

Der Anlagenbetreiber ist verpflichtet, dem regionalen Übertragungsnetzbetreiber grundlegende Angaben zur Stromlieferung und zur gelieferten Strommenge zu übermitteln.

Stromlieferverträge und Abrechnungen

Der Betreiber muss mit den Haushalten Stromlieferverträge abschließen und jährlich eine vollständige Stromrechnung erstellen.

Strommix-Aufschlüsselung

Die Stromrechnung muss eine detaillierte Aufschlüsselung des gelieferten Stroms enthalten. Es muss klar ersichtlich sein, wie viel Strom aus der PV-Anlage stammt und wie sich der zusätzlich bezogene Netzstrom zusammensetzt.

Mieterstromförderung und Voraussetzungen



Für die Vollstromlieferung im Rahmen eines Mieterstrommodells kann eine staatliche Förderung (Mieterstromzuschlag) in Anspruch genommen werden, sofern die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Diese Förderung dient zur teilweisen Kompensation der zusätzlichen Kosten, die mit Mieterstromprojekten verbunden sind. Ähnlich wie die Einspeisevergütung wird auch die Mieterstromförderung für einen Zeitraum von 20 Jahren, zuzüglich des Jahres der Inbetriebnahme, garantiert. Die Förderung wird pro Kilowattstunde des gelieferten Solarstroms direkt vom Verteilnetzbetreiber ausgezahlt.

Die wichtigsten Voraussetzungen für die Förderung umfassen



Preisgrenze

Der Strompreis für die Endkunden darf maximal 90 % des örtlichen Grundversorgungstarif betragen.



Speicherbeladung

Dynamische Speicherbeladung aus dem Netz ist ausgeschlossen.



Freie Anbieterwahl

Die freie Wahl des Stromversorgers muss grundsätzlich bestehen bleiben, d. h., die Verbraucher dürfen nicht zur Teilnahme am Mieterstrommodell gezwungen werden.



Vertragslaufzeit

Die maximale Laufzeit der Verträge beträgt zu Beginn ein Jahr. Nach Ablauf dieser Frist ist eine automatische Verlängerung um einen Monat möglich. Die Kündigungsfrist darf jedoch niemals länger als drei Monate sein.



Gewerbeanteil

Der Gewerbeanteil darf 40 % der Gesamtfläche nicht übersteigen.



Eigennutzung

Für Eigentümer, die den Mieterstrom selbst nutzen, entfällt der Mieterstromzuschlag.

Wirtschaftlicher Nutzen der Mieterstromförderung

Die Einsparungen, die durch den Einsatz von Solarstrom erzielt werden, in Kombination mit der staatlichen Unterstützung, verkürzen die Amortisationszeit der Anlage. Dies macht Mieterstrom nicht nur für die Bewohner attraktiv, die von geringeren Stromkosten profitieren, sondern auch für Investorinnen und Immobilienbesitzer, die langfristig stabile Renditen erzielen können.

Ihr Weg zum **Mieterstrommodell:** einfach und profitabel



Möglicher Ablaufplan



Phase 1: Vorbereitung

- Klarheit über Umsetzung des Konzepts und Verantwortlichkeiten schaffen
- Finanzierung klären
- Vorhaben mit der Hausgemeinschaft kommunizieren:
 - Vertrauensbasis schaffen
 - Betriebskonzept erläutern
 - Fragen klären
- Bei Neubauten: PV-Anlage als Gemeinschaftseigentum in Teilungserklärung festlegen
- Bei Bestandsimmobilien: Zustimmung aller Eigentümer bei Umwidmung von Flächen oder Regelung über Vertrag bei Vermietung



Phase 3: Durchführung

- Beantragung möglicher Förderungen VOR Beauftragung durch den Kunden
- Festlegung des Messkonzeptes (Dienstleister, Elektriker und Verteilnetzbetreiber)
- Jede teilnehmende Wohneinheit benötigt eine Messeinrichtung laut Messkonzept
- Für virtuelles Summenzählermodell sind iMSys-Zähler notwendig
- Erfüllung der Meldepflichten (Marktstammdatenregister, Netzbetreiber)
- Erstellung eines gesetzeskonformen Stromlieferungsvertrags für Mieter
- Klärung des Umgangs mit der jährlichen Einspeisevergütung der PV-Anlage (Ausschüttungen, Rücklagen, Gegenrechnung)



Phase 2: Beschlussfassung bei gemeinschaftlichen Vorhaben

- In einer Sitzung wird darüber abgestimmt, ob und unter welchen Bedingungen eine PV-Anlage betrieben werden soll (Beschlussvorlage).



Phase 4: Betrieb

- Sicherstellung einer hausinternen Abrechnung aller Ein- und Ausgaben, insbesondere der gesparten Nebenkosten durch die PV-Anlage, um Mietern Vorteile weiterzugeben, und der entstandenen Einnahmen bezüglich Einspeisevergütung.

- Bevor wir starten, stimmen wir uns mit dem zuständigen Messdienstleister ab. So stellen wir sicher, dass alle Zähler korrekt eingebaut und abgerechnet werden können. Es gelten die jeweiligen Kosten des Messstellenbetreibers.

Vertrauen Sie unserer Expertise: Wir garantieren eine reibungslose Implementierung. Kontaktieren Sie uns noch heute für ein unverbindliches Beratungsgespräch!

Mieterkommunikation:

Ihr Schlüssel zum Erfolg



Ohne die Beteiligung der Mieter ist kein Mieterstrommodell umsetzbar. Eine klare, transparente Kommunikation ist daher essenziell. Unser Ansatz: frühzeitige Information, ehrliche Aufklärung und gezielte Akzeptanzförderung – persönlich, digital und verständlich.

Unsere empfohlenen Maßnahmen



Informationsmaterial und Infotreffen

Bereitstellung leicht verständlicher Unterlagen und Durchführung gemeinsamer Informationsveranstaltungen zur Erklärung von Funktionsweise, Vorteilen und praktischen Abläufen des Mieterstrommodells.



Kostenersparnis verständlich darstellen

Mieterstrom bietet in der Regel einen günstigeren Strompreis als die örtliche Grundversorgung. Ein Vergleich mit aktuellen Marktpreisen ist oft das stärkste Argument.



Transparente Abrechnung

Klare und nachvollziehbare Stromrechnungen schaffen Vertrauen und vermeiden Missverständnisse.



Zusatznutzen und Mehrwert kommunizieren

Vorteile wie die Nutzung von PV-Strom für Gemeinschaftsräume, E-Ladestationen oder Warmwasserbereitung steigern die Attraktivität, auch im Hinblick auf steigende Nebenkosten und CO₂-Umlage.



Datenschutz und Vertrauen

Jeder Mieter sieht nur seine Daten. Der Betreiber erhält Zugriff auf die Gesamtdaten – das wird offen kommuniziert und DSGVO-konform umgesetzt.



Erwartungsmanagement und Verlässlichkeit

Mieter erwarten eine stabile, kostengünstige Stromversorgung.

Zielgruppenorientierung

Zielgruppe	Argumentation
Junge Familien	Langfristige Strompreisstabilität
Senioren	Verlässlichkeit, Kostenersparnis, kein Aufwand
Home-Office-Nutzer	Hoher Eigenverbrauch, Direktversorgung
Vermieter/Nichtnutzer	Wertsteigerung, Attraktivität, Modernisierung

CO₂ Bilanz – Nachhaltigkeitsvorteil und strategischer Mehrwert



Klimaschutz und Energiewende

Direkter Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes und aktive Unterstützung der Energiewende. PV-Mieterstrom senkt den Primärenergiebedarf und erfüllt zentrale Anforderungen der nationalen Klimaschutzziele.



Modernisierung der Immobilie

Darstellung als energieeffizient, zukunftsfähig und umweltfreundlich, als sichtbares Zeichen für Innovation und Verantwortung.



Wertsteigerung der Immobilie

Nachhaltige Energieversorgung erhöht die langfristige Attraktivität, senkt Betriebskosten und verbessert die Positionierung am Miet- und Kapitalmarkt.



Imagegewinn

Positive Außenwirkung gegenüber Mietern, Investoren und Öffentlichkeit. Immobilien mit Mieterstrom zeigen: Hier wird Verantwortung übernommen – wirtschaftlich und ökologisch.



Beitrag zur EPBD-Konformität

Mieterstrom unterstützt die Umsetzung der verschärften EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), insbesondere hinsichtlich des Ziels: „Null-Emissions-Gebäude“ ab 2030. PV auf Bestandsgebäuden ist einer der zentralen Erfüllungsbausteine.



ESG-Positionierung stärken

Erfüllung von ESG-Kriterien im Bereich „E“ (Environment) durch Reduktion der Emissionen, „S“ (Social) durch Versorgungssicherheit und faire Strompreise, und „G“ (Governance) durch transparente Abrechnungs- und Betreiberstrukturen.

Optimierungsmöglichkeiten



Um die Wirtschaftlichkeit des Mieterstromprojekts langfristig zu steigern, empfehlen wir folgende Maßnahmen:



Nutzung Speicher oder Erweiterung der Speichergröße

Ein großer dimensionierter Batteriespeicher erhöht den Eigenverbrauchsanteil deutlich – insbesondere in den Abendstunden – und reduziert den Netzstrombezug.



Bewohner-Sensibilisierung

Durch gezielte Information und Schulung der Bewohner (z. B. Infoflyer, App-Reminder) kann das Nutzerverhalten angepasst werden. Stromintensive Geräte wie Waschmaschine, Trockner oder Geschirrspüler sollten vorrangig bei PV-Erzeugung betrieben werden, je nach Tagesrhythmus der Bewohner (z. B. Rentner, Home-Office-Nutzer, Berufstätige).



Lastmanagement und Smart Home

Die Einbindung smarter Verbraucher (z. B. Wärmepumpe, Wallbox, Heizstab) in ein Energiemanagementsystem ermöglicht eine gezielte Optimierung von Eigenverbrauch und Lastverteilung – auch unter Berücksichtigung wetter- oder prognosebasierter Steuerung. Leaflet REES ermöglicht eine einfache Erweiterung.



PV-Optimierungscheck

Im Rahmen der Wartung sollte ein Systemcheck durchgeführt werden, inklusive:

- Effizienzprüfung PV-Anlage und Speicher
- Abgleich Erzeugung vs. Verbrauchsprofil
- Identifikation technischer Schwachstellen
- Prüfung möglicher Softwareupdates (EMS, Monitoring)



Monitoring und Analyse

Ein präzises Monitoring bildet die Grundlage für datengestützte Optimierungen:

- frühzeitige Fehlererkennung
- Wirtschaftlichkeitsauswertung (IST vs. SOU)
- Jahresberichte für Eigentümer, Mieter und Steuerberater



Direktvermarktungsoption

Bei Überschussproduktion kann eine Direktvermarktung des erzeugten PV-Stroms zusätzliche Erlöse generieren. Die Anbindung an Direktvermarkter und die Nutzung von Strombörsen ermöglichen es, den wirtschaftlichen Ertrag der Anlage zu optimieren, auch unter Einbeziehung von dynamischen Marktpreisen.



Regelmäßige Tarifanpassung

Überprüfung und ggf. Anpassung des Solarstrompreises an die aktuelle Markt- und Kostenlage – transparent und mit Augenmaß. Dies sichert langfristige Fairness und Wirtschaftlichkeit.



Förder- und Steueroptimierung

Regelmäßige Prüfung von aktuellen Förderprogrammen (z. B. Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG, KfW) sowie steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten (USt-Option, Abschreibung) gemeinsam mit Steuerberatung.