



München Solar 2030



Werde Teil der Energiewende von unten!

Sonnenstrom ist dank der technologischen Entwicklung konkurrenzlos günstig geworden. Die Energiewende von unten bedeutet daher: doppelter Gewinn für alle – **wirksamer Klimaschutz & mehr Geld in der Tasche!**



Für Mieter und Wohnungseigentümer:
"Balkonkraftwerke" – Strom zum Eigenverbrauch



Für Hauseigentümer:
Dachanlagen - werde zum Prosumer



**Für Vermieter: Mieterstrommodell,
Energiegenossenschaften oder Flächenvermietung -
Deine Gebäudehülle kann Geld verdienen**



Für Kapitalanleger:
Beteiligung an Großanlagen mit solider Rendite



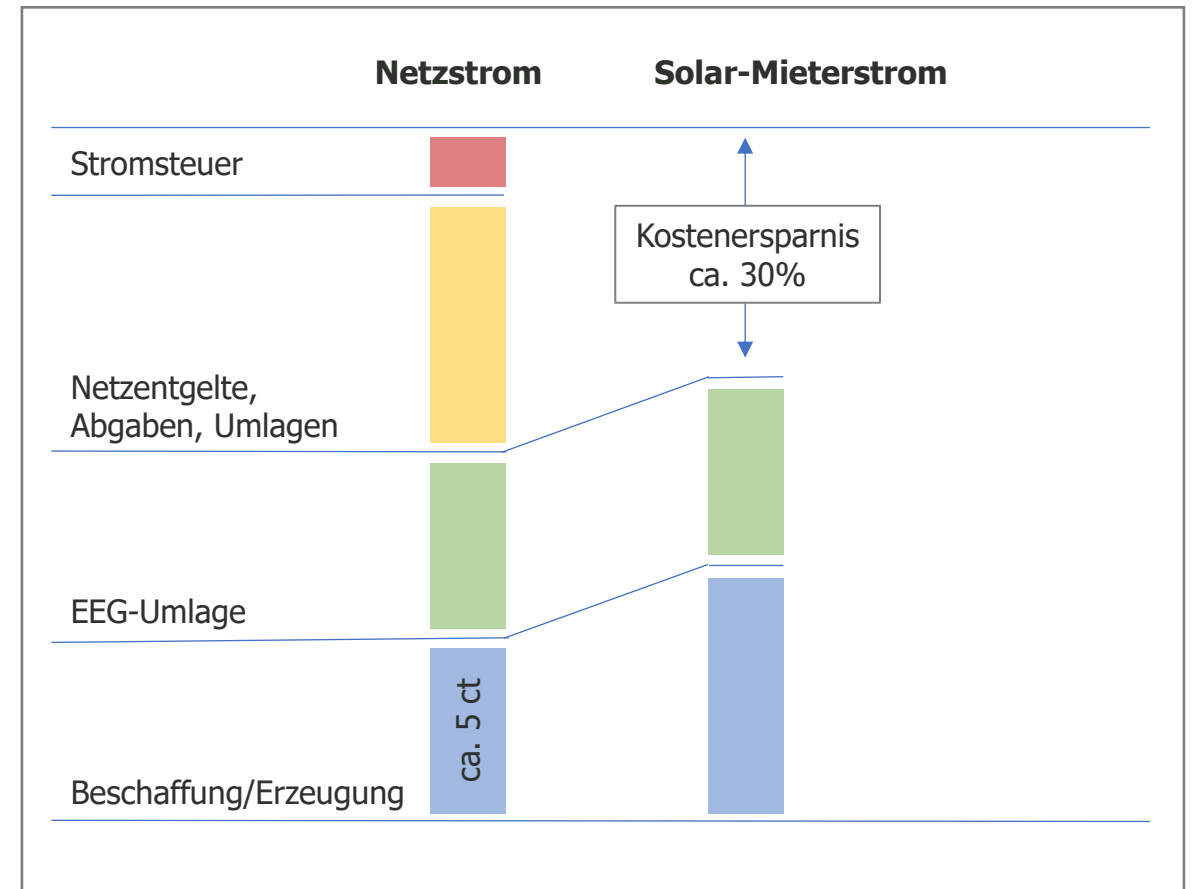
Vortrag

1. Motivation
2. Was ist „Mieterstrom“
3. Beteiligte Rollen
4. Mieterstrommodelle
5. Kalkulation
6. Wichtige Einflussfaktoren auf Wirtschaftlichkeit
7. Nutzen
8. Checkliste zum Vorgehen
9. Links auf Provider und auf weitere Informationen

Diskussion



- Die **Photovoltaik** ist ein wichtiger Baustein der Energiewende und damit ein Beitrag zum Kampf gegen die akute Klimakatastrophe.
- **Investition** mit geringem Risiko und **solidem Ertrag**.
- **Ein gutes Gefühl**, das Richtige zu tun...





Definition nach EEG

- ❖ **Mieterstrom** ist der Strom, der aus einer eigenen Solaranlage auf dem Haus oder im Quartier stammt und direkt von den Verbrauchern genutzt wird, ohne über das allgemeine Versorgungsnetz zu gehen. Für diesen Mieterstrom gibt es einen Zuschlag.
- ❖ Die **Verbraucher** können Mieter, Eigentümer oder Gewerbe im Gebäude oder im Quartier sein. Voraussetzung ist, dass mindestens 40 Prozent der Gebäudefläche dem Wohnen dient.
- ❖ Überschüssig erzeugter Strom, der nicht im Wohnhaus verbraucht wird, kann ins Netz eingespeist werden. Dafür gibt es die übliche Einspeisevergütung wie bei eigenen Solaranlagen.

Randbedingung für eine Förderung per Mieterstromzuschlag

- ❖ PV-Anlagen auf Wohngebäuden bis 100kWp
- ❖ Mieterstrom muss mindestens 10% billiger sein als der Grundversorgungstarif
- ❖ Dafür gibt es Mieterstromzuschlag nach EEG §21, §48a: ca 2-3,5 ct/kWh

Ohne Förderung per Mieterstromzuschlag sind Preise frei verhandelbar – kann sich auch lohnen

Generell gilt

- ❖ 100% EEG-Umlage auf Direktverbrauch ist abzuführen
- ❖ Es gilt immer das Grundprinzip: Freie Stromanbieterwahl für jeden Mieter. Daher sind die Mieter nicht zwingend verpflichtet, den Mieterstrom abzunehmen. Daher besteht ein Verbot der Kopplung mit dem Mietvertrag.



Der Gebäude-Eigentümer

- ❖ Kann sein: Wohnungsgesellschaft, Wohnungsgenossenschaft, Einzelperson, Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), Erbengemeinschaft, GBR
- ❖ stellt seine Dachfläche für eine Solaranlage zur Verfügung

Der PV-Finanzierer = PV-Eigentümer

- ❖ stellt das Investitionskapital bereit
- ❖ bekommt dafür eine Rendite

Der PV-Anlagenbetreiber

- ❖ betreibt und wartet die Solaranlage
- ❖ verdient am erzeugten Solarstrom

Der Netzbetreiber

- ❖ nimmt Stromüberschuss aus der PV-Anlage ab
- ❖ liefert bei Bedarf zusätzlich Strom an den Mieterstromlieferanten

Der Mieterstromlieferant

- ❖ beliefert Mieter mit Strom
- ❖ bezieht Strom von der PV-Anlage und bei Bedarf vom Netzbetreiber
- ❖ verdient am Verkauf des Stroms an die Mieter

Der Verbraucher (Mieter oder WEG Eigentümer)

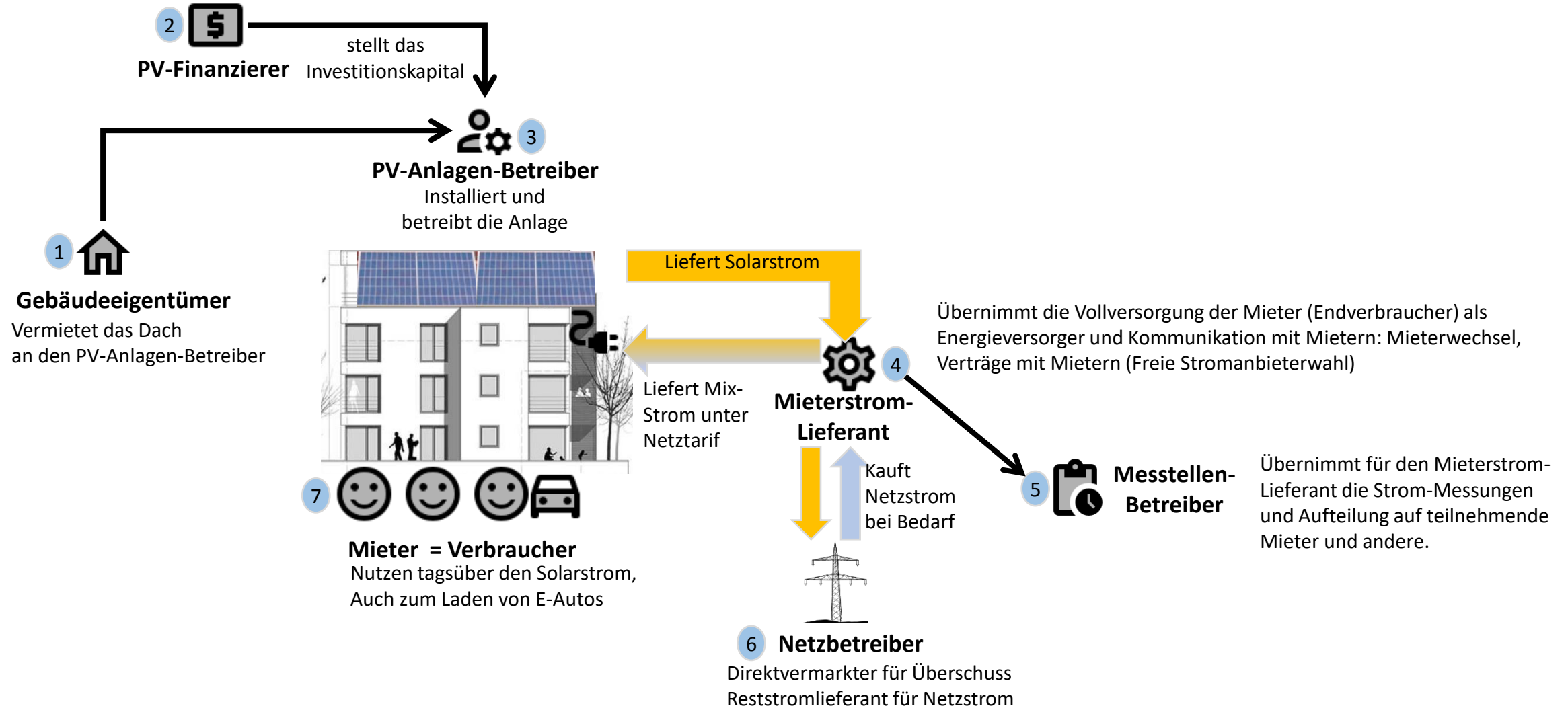
- ❖ bezieht seinen Strom vom Mieterstromlieferanten
- ❖ Bekommt den Strom mind. 10% günstiger als bei direktem Netzbezug

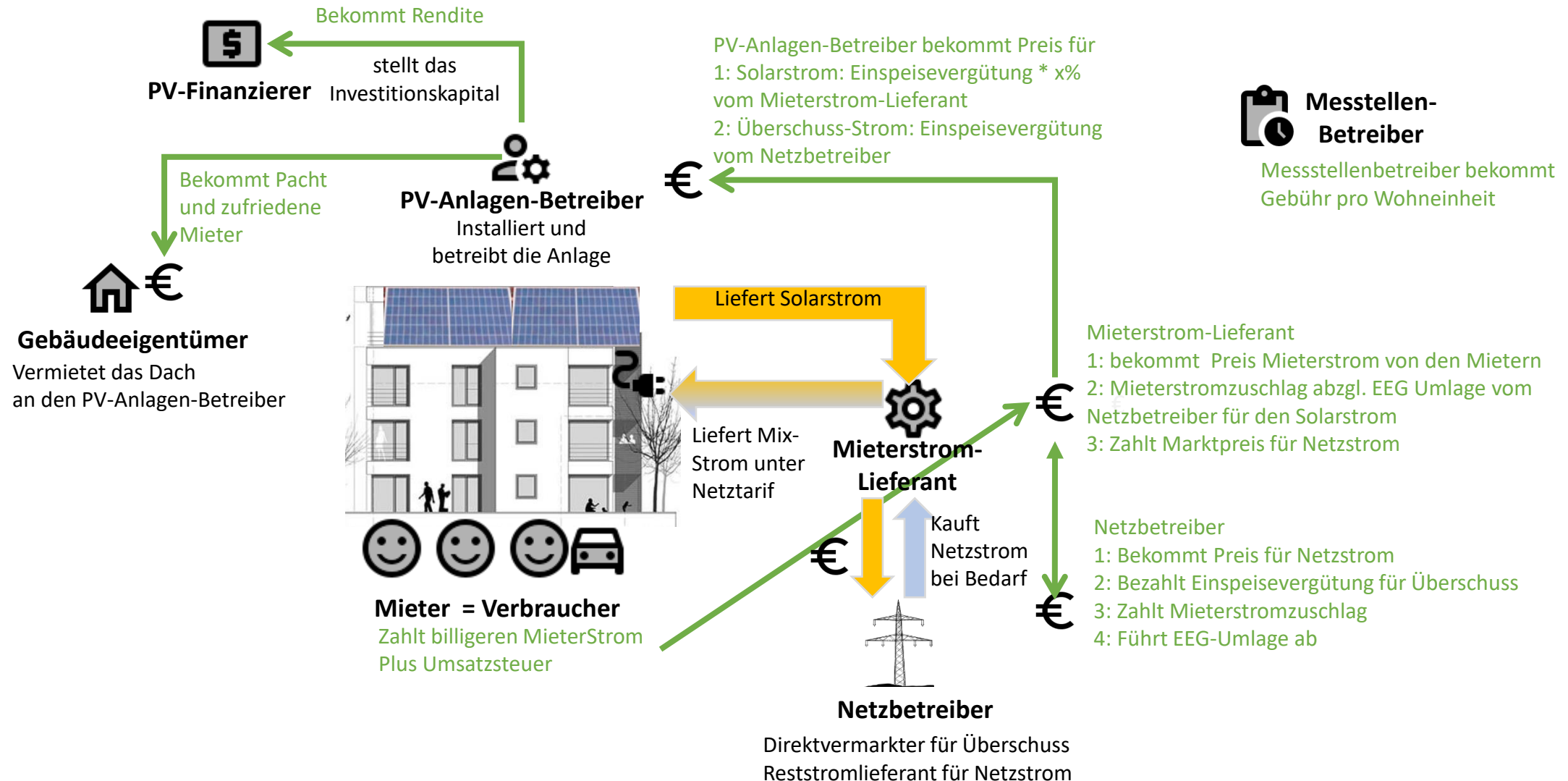
Alle Beteiligten am Mieterstrommodell

- ❖ tragen zum Klimaschutz bei
- ❖ reduzieren CO2 Emissionen
- ❖ profitieren finanziell



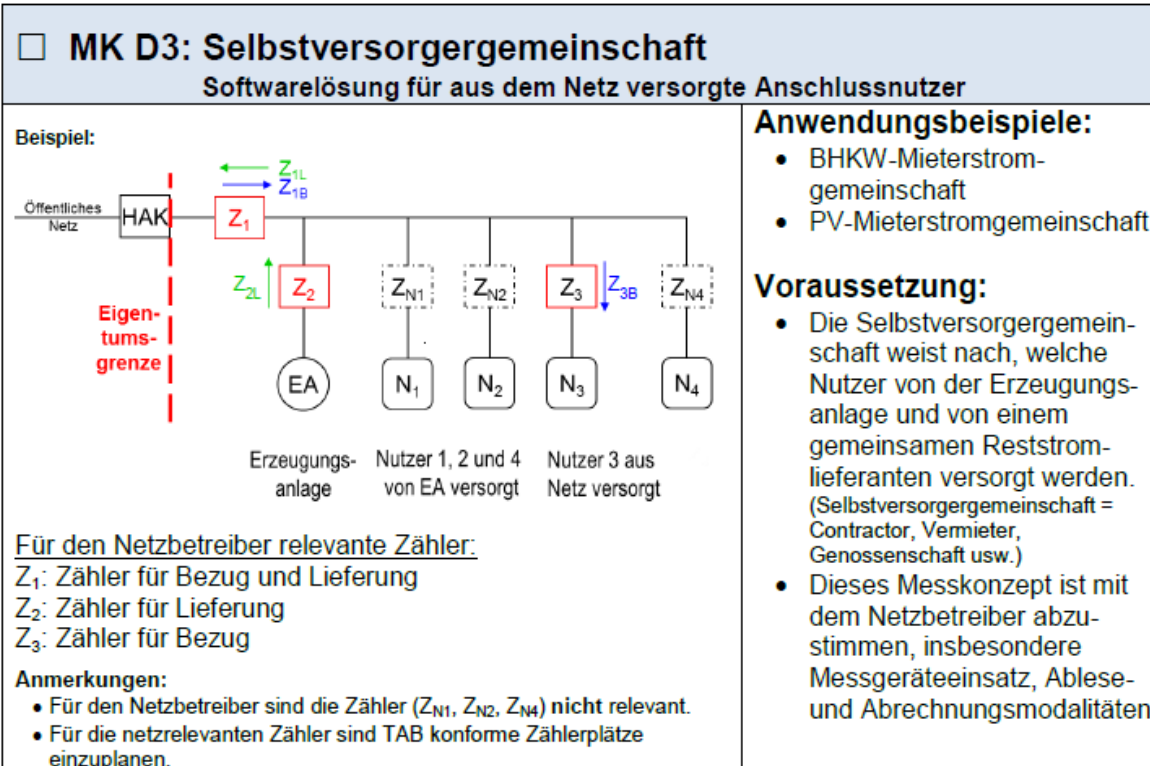
Die verschiedenen „Mieterstrommodelle“ unterscheiden sich darin, wer die Rollen übernimmt und welche Rollen in zusammen übernommen werden.







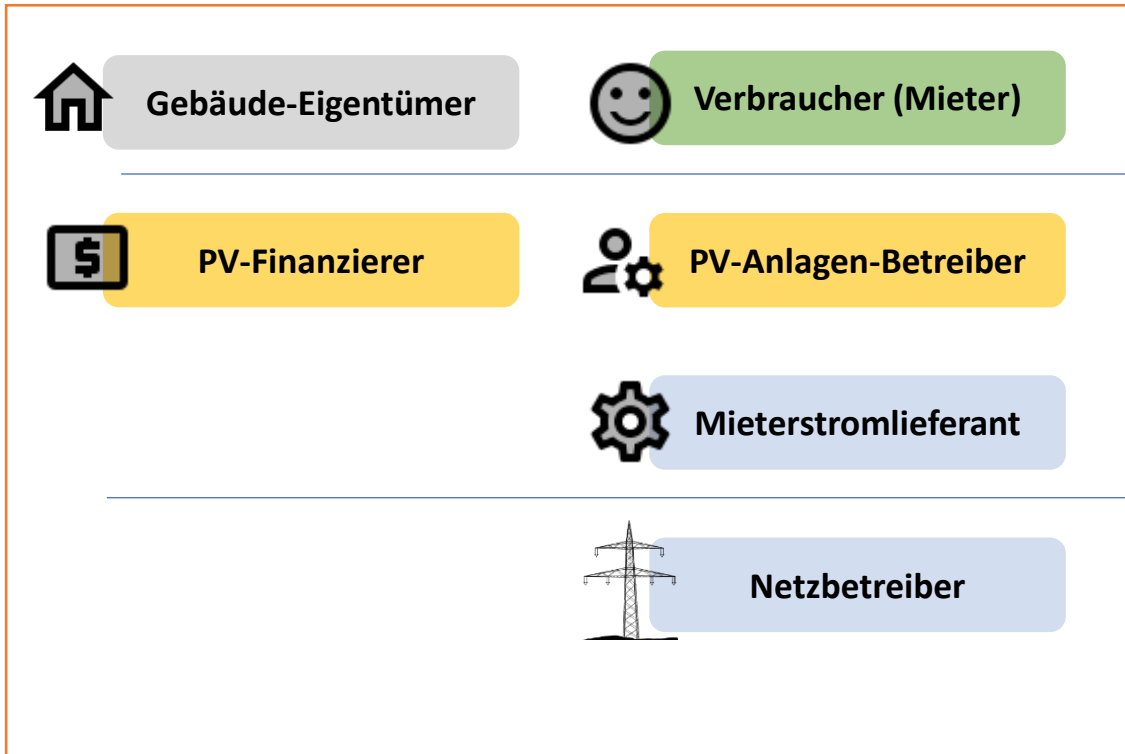
Beim Summenzählermodell sind alle Erzeuger und Verbraucher auf einer Sammelschiene aufgeklemmt. Am Netzanschlusspunkt ist als Summenzähler ein Zweirichtungszähler installiert. Die erzeugte Solarstrommenge wird durch einen Erzeugungszähler erfasst. Der Verbrauch der erzeugten Solarstrommenge wird rechnerisch vollständig den Mieterstromkunden zugewiesen. Letztverbraucher, die ihren Strom nicht aus der Solaranlage beziehen (die also nicht Mieterstromkunden sind), werden von einem externen Versorger beliefert



Das Summenzählermodell erfordert nur einen zusätzliche Zwei-Richtungs-Gesamtzähler Z1 am Netzanschluss und einen Erzeugungszähler Z2 für die PV-Anlage – und ein intelligentes Abrechnungssystem.

Der "Allgemeinstrom" für das ganze Haus hat auch einen eigenen Zähler und sollte auch einen Vertrag als „Mieterstrom“ haben (Hausverwaltung). Das sind umlagefähige Kosten, auf die Mieter umgelegt nach m2. So wird der Allgemeinstrom tagsüber aus Solarstrom gespeist und alle Mieter profitieren.

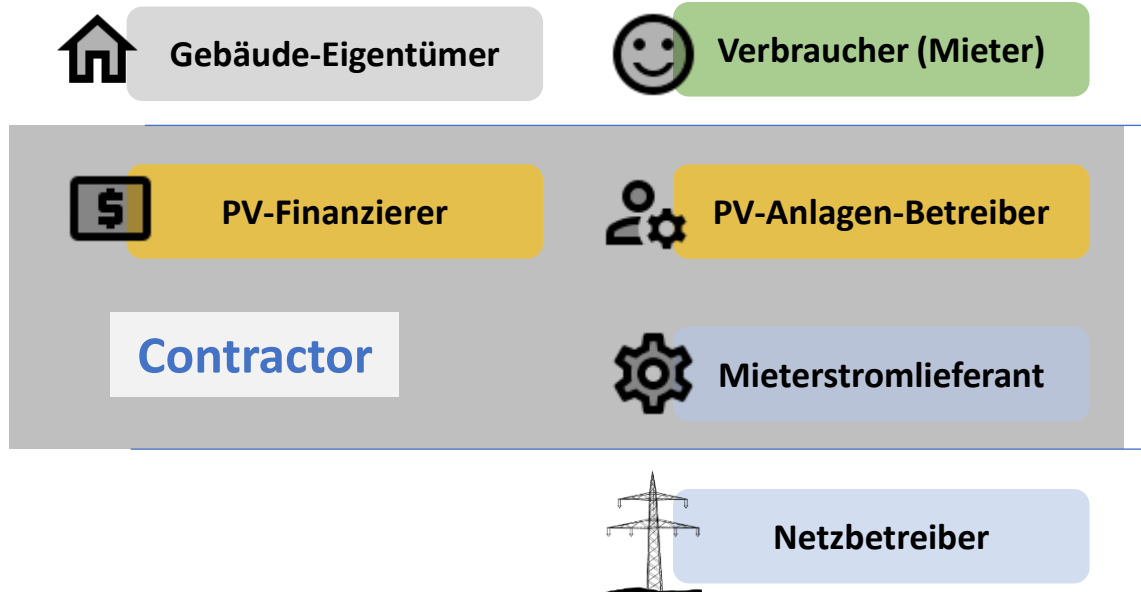
Quelle: VBEW-Auswahlblätter „Messkonzepte für Erzeugungsanlagen“, D1, D2 oder D3 Selbstversorgergemeinschaft
<https://www.swm-infrastruktur.de/dam/jcr:94f532d5-e88c-4339-b0c7-e91180681ed7/vbew-messkonzepte-erzeugungsanlagen.pdf>



Vorgestellte Modelle (aus Sicht Eigentümer)

- **Contracting** (auch Passivmodell)
Modell „Rundum sorglos“ mit Contractor
- **Aktivmodell** (auch Enabling)
Modell „Do it Yourself“ mit Unterstützung durch einen Partner
- **Lieferkette** (auch Eigenleistung, Enabling)
Modell „PV-Anlage bei mir“ mit Mieterstromlieferant
- **Pachtmodell**
„Das Dach gehört mir“ – Die PV-Anlage wird verpachtet
- **Genossenschaft**
Modell „Energiewende mit Bürgerbeteiligung“ mit Mieterstromlieferant

Jede dieser Rollen kann durch eine eigenständige Rechtsperson / Organisation übernommen werden.
Dabei sind sehr viele verschiedene Konstellationen = Mieterstrom-Modelle möglich.
Im Folgenden werden nur einige Modelle exemplarisch besprochen.



Vorteile für den Gebäude-Eigentümer:

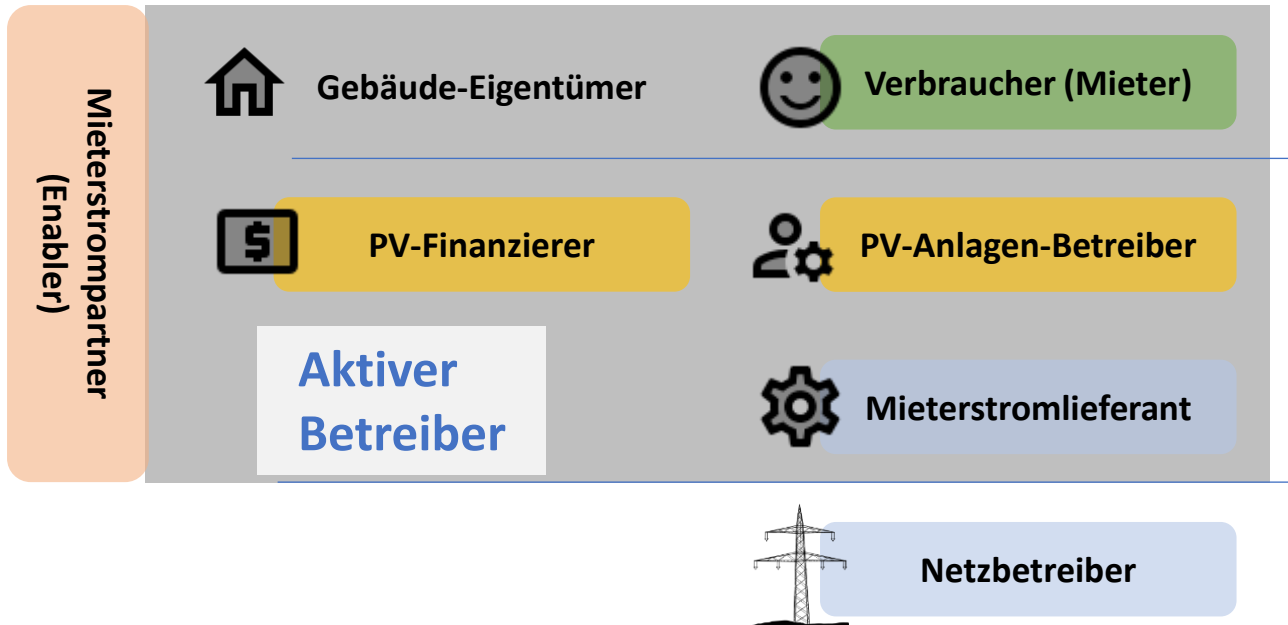
- ✓ Geringer initialer und laufender Aufwand
- ✓ Keine Investition und kein finanzielles Risiko
- ✓ Keine Gefahr der Gewerbesteuerpflicht für Mieteinnahmen
- ✓ Keine Anmeldung als Energieversorger

Nachteile:

- ❖ Geringere Rendite als in anderen Modellen, da nur symbolische Pacht für Dach
- ❖ Dienstbarkeit fürs Dach im Grundbuch zur Absicherung des Contractors

Modell „Rundum sorglos“ mit Contractor

Ein Contractor übernimmt für den Gebäude-Eigentümer oder WEG alle Aufgaben zur Versorgung der Mieter mit Strom: Finanzierung, PV-Anlagen-Betrieb und Stromlieferungen, Anmeldungen bei Bundesnetzagentur und lokalen Netzbetreiber, Rechnungsstellung und steuerliche Abwicklung. Der Contractor pachtet das Dach (i.A. für 20-Jahre) über einen Gestattungsvertrag des Eigentümers oder der WEG und bekommt dafür als Sicherheit eine Dienstbarkeit im Grundbuch.



Vorteile für den Gebäude-Eigentümer

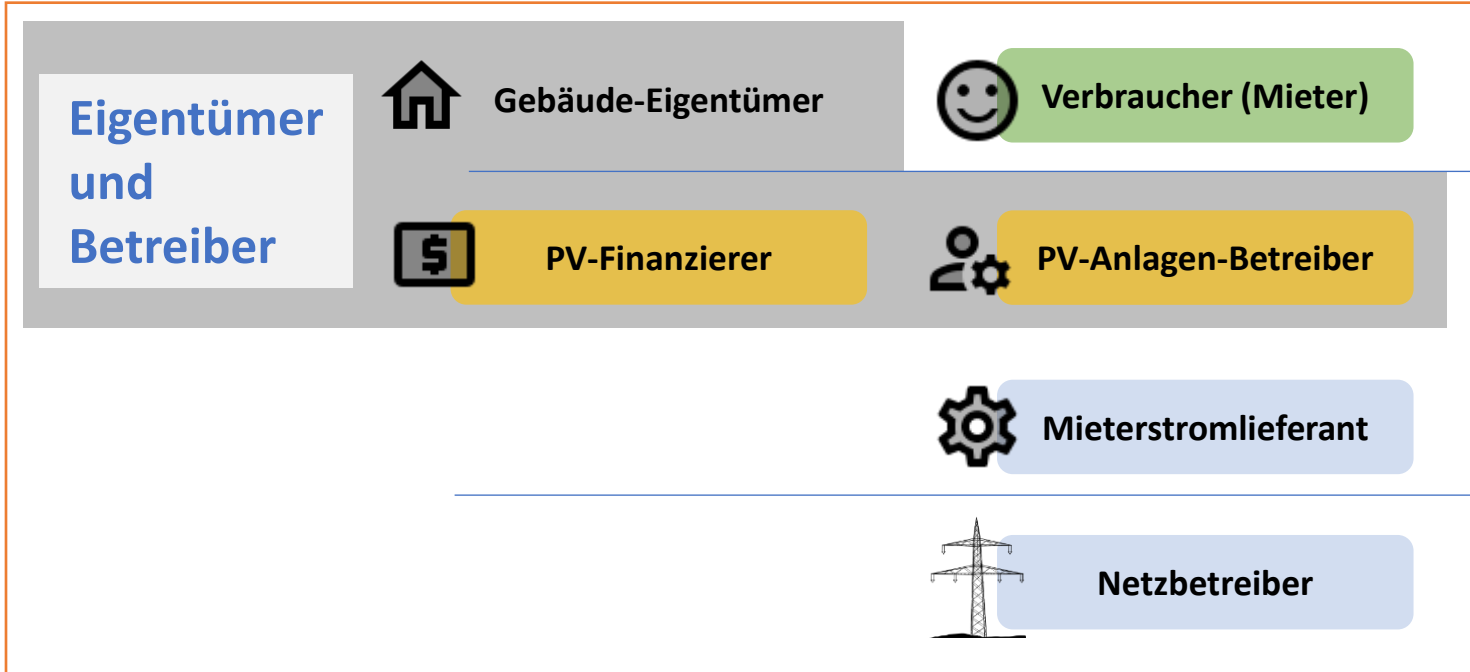
- ✓ Mehr Spaß, Mehr Profit
- ✓ kein Gestattungsvertrag und keine Dienstbarkeit nötig für das Dach

Nachteile:

- ❖ Eigentümer wird Gewerbe- und Energieversorgungsunternehmen
- ❖ Aufwand bei Eigentümer- und ggf. Mieterwechsel
- ❖ Gebühr an Mieterstrompartner

Modell „Do it Yourself“ mit Unterstützung durch einen Mieterstrompartner (Enabler)

Der Gebäude-Eigentümer hat alle Rollen aktiv selbst in der Hand und wird zum Vollversorger der Parteien vor Ort, mit allen Rechten und Pflichten, aber auch einer höheren Etragskraft. Er wird administrativ durch einen Mieterstrompartner in allen Schritten unterstützt (Abrechnungen, Wechselprozessen, Meldewesen und sonstiger Bürokratie). Im Idealfall sind die Eigentümer auch die Verbraucher und profitieren selbst vom günstigen Mieterstrom. Als aktiver Betreiber behält der Eigentümer eine direkte Kundenbeziehung zu den Verbrauchern und kann eine gemeinsame Motivation aller Beteiligten herstellen.



Modell „PV-Anlage bei mir“ mit Mieterstromlieferant

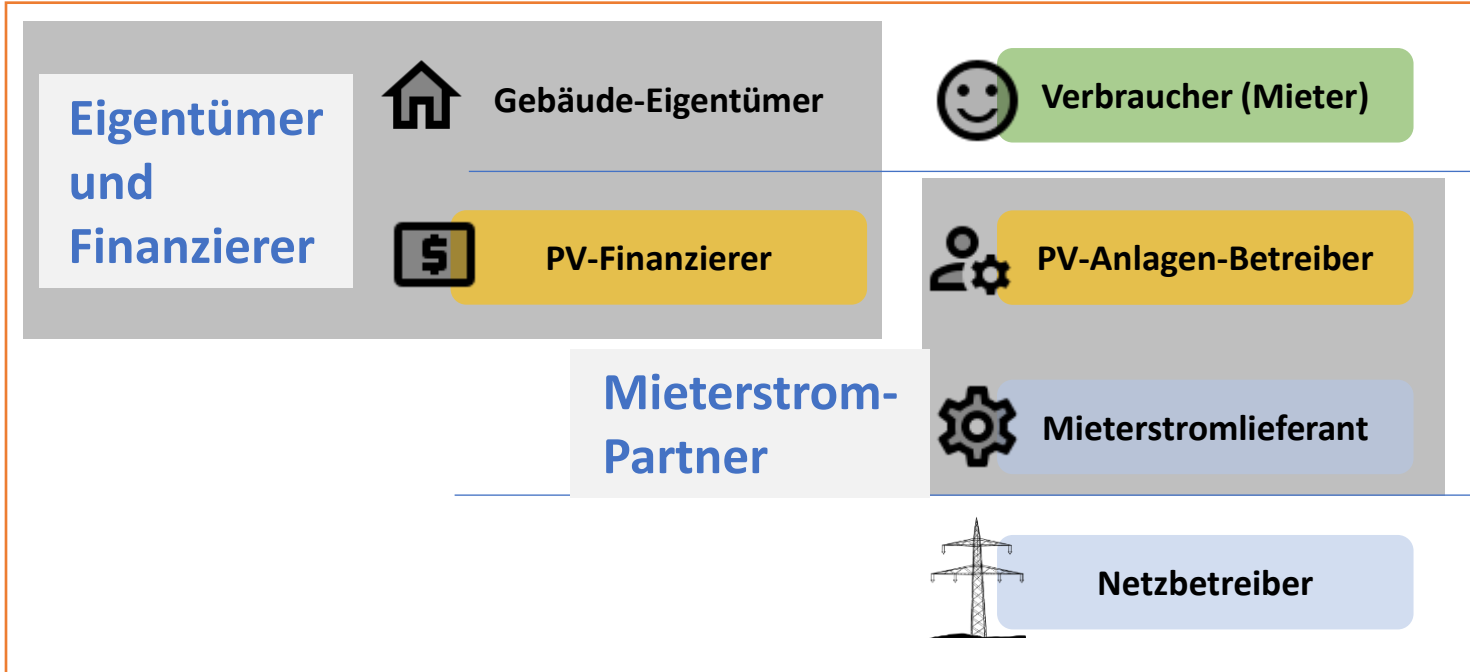
Eigentümer finanziert und betreibt die PV-Anlage. Bei einer WEG muss eine einfache Mehrheit zustimmen. Die Investition kann beliebig auf die Beteiligten aufgeteilt werden, entsprechend auch die Erträge. Der Mieterstromlieferant kauft den Eigentümern den Solarstrom zu einem verhandelten Preis ab und übernimmt den Zukauf von Netzstrom, die Stromversorgung für die Mieter, Abrechnungen und Mieter-Wechsel.

Vorteile für den Gebäude-Eigentümer

- ✓ Gebäude und PV-Anlage in einer Hand: kein Gestattungsvertrag und keine Dienstbarkeit nötig für das Dach
- ✓ Eigentümer wird nicht Energieversorger, da keine Lieferung an Endverbraucher
- ✓ Flexibilität zwischen Tilgung und Ausschüttung
- ✓ Kein Aufwand mit den Verbrauchern(Mietern) für Abrechnung oder Mieterwechsel

Nachteile:

- ❖ Geringerer Verdienst für Eigentümer als im Aktivmodell durch Mieterstromlieferant
- ❖ **Bisher Gefahr der Gewerbesteuerpflicht für Mieteinnahmen durch gewerbliche Tätigkeit als PV-Betreiber. (Novellierung Gewerbesteuergesetz §9 in Arbeit)**



Vorteile für den Gebäude-Eigentümer

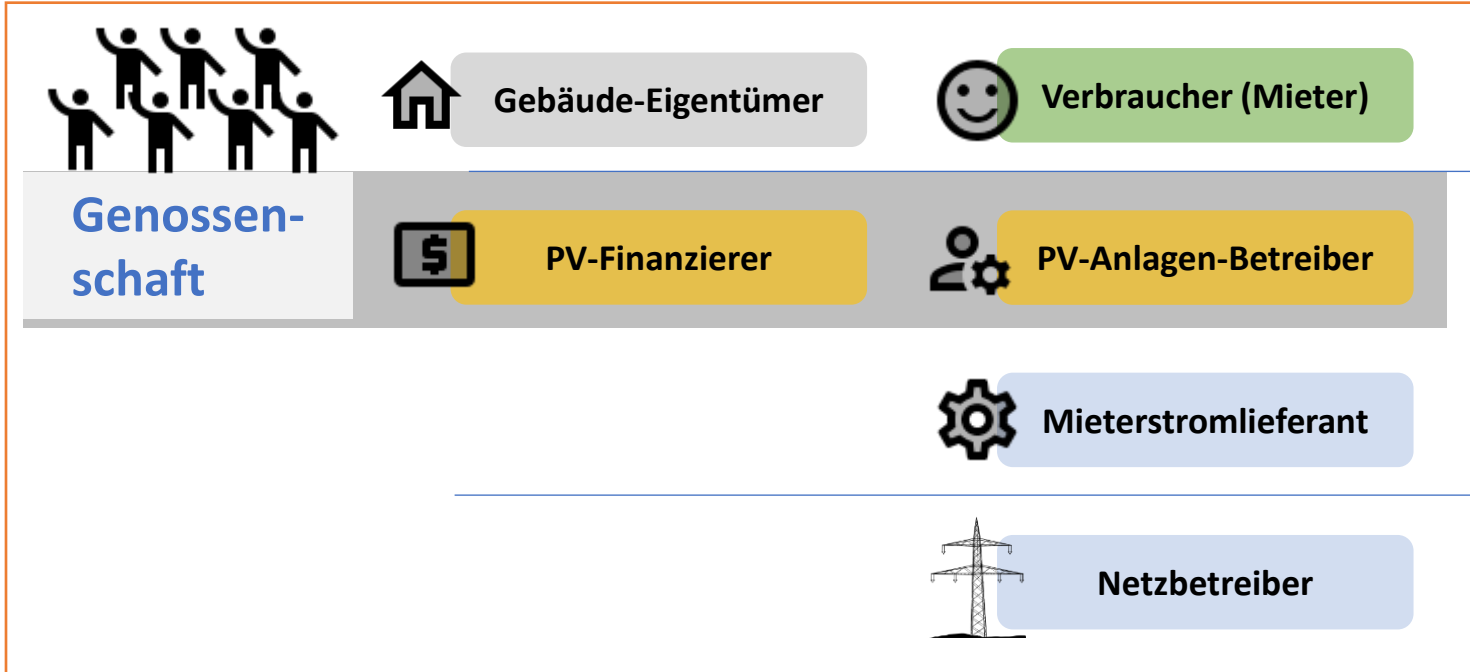
- ✓ Gebäude und PV-Anlage in einer Hand: kein Gestattungsvertrag und keine Dienstbarkeit nötig für das Dach
- ✓ Eigentümer wird nicht Energieversorger, da keine Lieferung an Endverbraucher
- ✓ Wenig Arbeit und Risiko
- ✓ Keine Gefahr von Gewerbesteuerpflicht
- ✓ Keine Arbeit mit Anmeldungen, Strom und Mieter-Wechsel

Nachteile:

- ❖ Geringerer Gewinn als in anderen Modellen

Modell „Das Dach gehört mir“ – Die PV-Anlage wird verpachtet

Der Gebäude-Eigentümer finanziert die PV-Anlage, d.h. er ist auch PV-Eigentümer, und verpachtet die Anlage an den Mieterstrompartner. Dieser übernimmt den Betrieb der PV-Anlage und die Stromversorgung für die Mieter als Mieterstromlieferant. Der Gebäude-Eigentümer bekommt Tilgung und Pacht für die Investition und billigen Strom wenn er auch im Gebäude wohnt. Der Mieterstrompartner verdient am Strom.



Vorteile für den Gebäude-Eigentümer

- ✓ Keine Arbeit, kein Risiko
- ✓ Kein Gewerbe, kein Energieversorger
- ✓ Know-How der Genossenschaft nutzbar

Vorteile für die Gemeinschaft

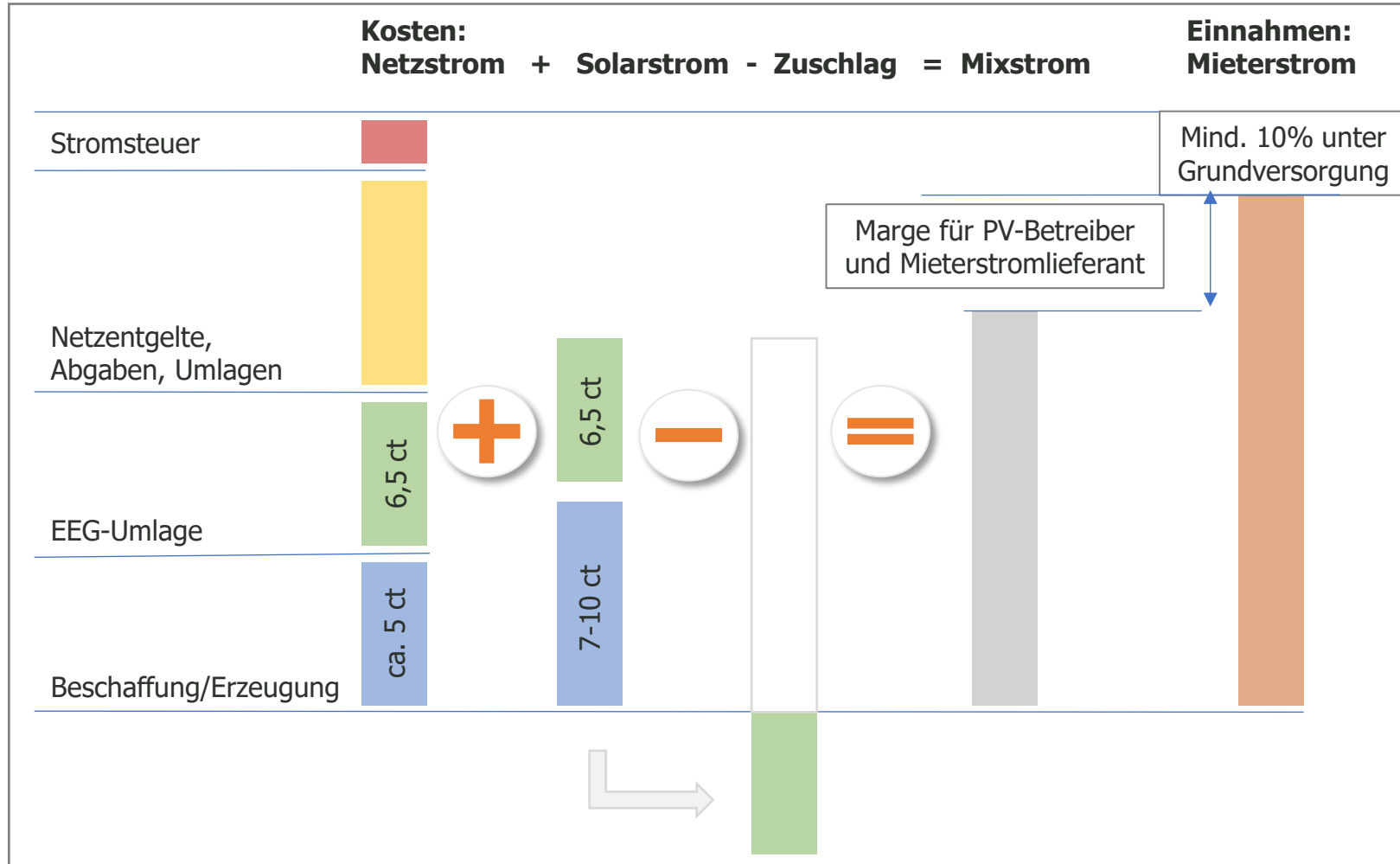
- ✓ Bürger, Mieter, Teile einer WEG können sich einfach über die Genossenschaft beteiligen

Nachteile für den Gebäude-Eigentümer

- ❖ Dienstbarkeit fürs Dach im Grundbuch zur Absicherung der Genossenschaft

Modell „Energiewende mit Bürgerbeteiligung,, mit Mieterstromlieferant

Bürger beteiligen sich an der Genossenschaft und am konkreten Projekt über Investition. Genossenschaft finanziert und betreibt die PV-Anlage. Der Mieterstromlieferant übernimmt die Stromversorgung für die Mieter.



Betreiber und Stromlieferant leben von der Differenz Preis für Mieterstrom und dem Preis für Mixstrom aus Netz+Solar

Anmerkungen:

- Zuschlag = Mieterstromzuschlag auf den direkt verbrauchten Solarstrom; Höhe abhängig von der Leistung und vom Zeitpunkt Inbetriebnahme
- Mixstrom = Rechnerischer Preis für den Mix aus Solar- und Netzstrom, abhängig vom Anteil des direkt verbrauchten Solarstroms
- Mieterstrom = Preis, den die teilnehmenden Mieter zahlen
- Überschusseinspeisung ist nicht gezeigt, da sehr gering



Dies ist eine vereinfachte Kalkulation, die nur 1 Jahr betrachtet und nicht alle Nebenkosten und Grundgebühren. Sie ersetzt keine individuelle Ertragsrechnung.

Kap	Was	Klein	Mittel	Groß	G-2030Einheit	Bemerkung
Erzeugerpreis Solar						
	Leistung	10	20	30	30kWp	Max 100kWp für Förderung
	Dachfläche	58	116	174	174m2	Für optimale Verhältnisse (Süd, 30Grad)
	Invest Kosten	1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €/kWp	Zwischen 1100 und 1900€ (inkl. Fixkosten)
	Investition (brutto)	16.000 €	32.000 €	48.000 €	48.000 €€	inkl. MwSt
	Strommenge Solar	10.000	20.000	30.000	30.000kWh/Jahr	Für optimale Verhältnisse, Süddeutschland
	Lebensdauer	20	20	20	20Jahre	Amortisationszeit bei 0€ Überschuss
	Erzeugerpreis Solar	8,00	8,00	8,00	8,00ct/kWh	Invest/Strommenge*Lebenszeit

Der Erzeugerpreis für Solarstrom ist jetzt und dauerhaft extrem günstig!

Die (fiktiven) Beispiele unterscheiden sich nach der Leistung der PV-Anlage:

1. Klein = 20% des Jahresverbrauchs = 10.000 / 50.000 kWh/Jahr
2. Mittel = 40%
3. Groß = 60%
4. Groß-2030 = 60%, hohem Strom-Grundpreis



Kap	Was	Klein	Mittel	Groß	G-2030Einheit	Bemerkung
Strompreise						Alle Preise inkl. MwSt
	EEG-Umlage (netto)	6,5	6,5	6,5	6,5ct/kWh	Auf Mieterstrom Solar (Stand 2021)
	Einspeisevergütung (netto)	7,47	7,36	7,32	7,32ct/kWh	Abh. von Leistung und Zeitpunkt (1.7.21)
	Mieterstromzuschlag (netto)	3,48	3,36	3,31	3,31ct/kWh	Abh. von Leistung und Zeitpunkt (1.7.21)
	Arbeitspreis Einkauf (brutto)	27,02	27,02	27,02	40,01ct/kWh	Preis Grundversorgung
	Arbeitspreis Mieter (brutto)	24,32	24,32	24,32	36,01ct/kWh	mind. 10% unter Grundversorgung bei Förd.
Sonstige Preise, Gebühren (brutto)						
	Gebühr Messdienstleister	20 €	20 €	20 €	20 €/WE	Zähler,Betrieb, Messung, Abrechnung
	Pacht Dachfläche	5 €	5 €	5 €	5 €/kWp	Symbolische Pacht
	Betriebskosten, Versicherung	25 €	25 €	25 €	25 €/Jahr* kWp	techn, admin Betriebsführung, Versicherung, Reparatur und Wartung (pro kWp)

**EEG-Umlage, Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag sind durch EEG-Gesetz vorgegeben, hängen von Leistung und Zeitpunkt der Inbetriebnahme ab.
Sie sind dann jedoch für 20 Jahre fix.**

Bei Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags muss der Arbeitspreis für die Mieter um mindestens 10% unter dem Arbeitspreis der Grundversorgung liegen.

**Für die Gebühr Messdienstleister, Pacht Dachfläche und Betriebskosten gibt es viele individuelle Preismodelle.
Hier nur ein exemplarisches Beispiel.**

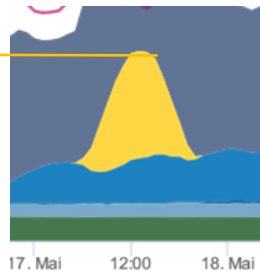


Kap	Was	Klein	Mittel	Groß	G-2030Einheit	Bemerkung
Stromverbrauch						
	Wohneinheiten (WE)	30	30	30	30Anzahl	nur zur Information
	WE Mieterstrom	20	20	20	20Anzahl	Die Zahl der teilnehmenden Wohneinheiten
	Verbrauch/WE	2.500	2.500	2.500	2.500kWh/Jahr	Verbrauch pro WE und Jahr; abhängig vom Mieterprofil (2.500 für 2-Pers)
	Jahresverbrauch	50.000	50.000	50.000	50.000kWh/Jahr	für Teilnehmenden WE
	Leistung/WE	0,50	1,00	1,50	1,50kWp/WE	Anhaltspunkt: 1,25 kWp/WE
	Bilanzieller Autarkiegrad	20%	40%	60%	60%%	Strommenge Solar/Jahresverbrauch
	Solarquote-Max	35%	35%	35%	35%%	Max Anteil am Jahresverbrauch über Solar
	Solarmenge-Max	17.500	17.500	17.500	17.500kWp	Max Menge Solar, die Direkt möglich ist
	Direktverbrauchsquote (DVQ)	100%	88%	58%	58%%	Mieterstrom Solar / Gesamtertrag Solar
	Mieterstrom Solar	10.000	17.500	17.500	17.500kWh/Jahr	Strommenge Solar * AnteilEigenverbrauch
	Überschuss Solar	0	2.500	12.500	12.500kWh/Jahr	Restl Strommenge Solar
	Zukauf	40.000	32.500	32.500	32.500kWh/Jahr	Jahresverbrauch - MieterstromSolar

Dieser entscheidende Parameter hängt vom Bewohnerprofil und Verhalten ab

Es müssen nicht alle Wohneinheiten teilnehmen.
Ohne Batteriespeicher ist eine Solarquote vom Jahresverbrauch (Autarkie) von 35% realistisch für normale Bewohnerprofile und sollte durch die Leistung der Solaranlage mindestens erbracht werden.

Watt Peak Leistung der PV-Anlage Mittags bei Sonne



Durchschnittlicher Stromverbrauch nach Haushaltsgröße (in kWh/Jahr)

- 1-P: 1250
- 2-P: 2500
- 3-P: 3000
- 4-P: 3500



Kap	Was	Klein	Mittel	Groß	G-2030Einheit	Bemerkung
Kosten (brutto)						inkl. MwSt
	Kosten Solar	800 €	1.600 €	2.400 €	2.400 €/Jahr	Strommenge * Erzeugerpreis (=Abschreibung)
	Kosten Zukauf	10.808 €	8.782 €	8.782 €	13.003 €/Jahr	Strommenge * ArbeitspreisEinkauf
	Kosten EEG-Umlage	774 €	1.354 €	1.354 €	1.354 €/Jahr	MieterstromSolar * EEG-Umlage
	Kosten Messdienstleister	400 €	400 €	400 €	400 €/Jahr	
	Pacht Dachfläche	50 €	100 €	150 €	150 €/Jahr	Pacht an Eigentümer
	Betriebskosten, Versicherung	250 €	500 €	750 €	750 €/Jahr	Kosten * Leistung
	Summe	13.082 €	12.735 €	13.835 €	18.057 €/Jahr	
Einnahmen (brutto)						inkl. MwSt
	Einnahmen Mieter	12.160 €	12.160 €	12.160 €	18.005 €/Jahr	Jahresverbrauch * Arbeitspreis Mieter
	Einnahmen Überschuss	0 €	219 €	1.089 €	1.089 €/Jahr	Überschuss Solar * Einspeisevergütung
	Mieterstromzuschlag	414 €	699 €	690 €	690 €/Jahr	Mieterstrom Solar * Zuschuss
	Summe	12.574 €	13.078 €	13.939 €	19.784 €/Jahr	
Überschuss						
	Überschuss brutto	-507 €	343 €	104 €	1.727 €/Jahr	Alle Preise,Kosten,Einnahmen inkl. MwSt
	Netto (abzgl. 19% MwSt)	-411 €	277 €	84 €	1.399 €/Jahr	Netto, nach Abführen 19 %MwSt
Rendite						
	Investition	16.000 €	32.000 €	48.000 €	48.000 €	(ohne laufende Kosten)
	Überschuss netto	-411 €	277 €	84 €	1.399 €/Jahr	vor Einkommensteuer
	Rendite	-2,6%	0,9%	0,2%	2,9%/Jahr	Rendite auf Investition

Die Kosten Solar entsprechen der Abschreibung oder der Tilgung für die Investition.

Die Rendite hängt sehr stark von den Parametern ab, insbesondere der Leistung der Solaranlage im Verhältnis zum Jahresverbrauch und der Direktverbrauchsquote des Solarstroms durch die Verbraucher.



Bauliche Gegebenheiten für Solaranlage müssen gegeben sein

- ❖ Ausreichend Fläche nach Süden oder Ost+West
- ❖ Sollte vom Erbauer, Architekt / Bauträger bereits bei Planung berücksichtigt werden!
- ❖ Günstiger Investitionspreis für niedrigen Solar-Erzeugerpreis

Leistung muss passen zur Zahl der teilnehmenden Wohneinheiten

- ❖ Damit ausreichend Solarstrom überhaupt zur Verfügung steht

Der Eigenverbrauch von Solarstrom (tagsüber) muss hoch genug sein

- ❖ Sonst muss zu viel zugekauft werden

Ohne Batteriespeicher ist die Struktur und Verhalten der Mieter wichtig für Eigenverbrauch

- + Familien, die tagsüber Kochen, waschen, PC Nutzen,
- + Rentner, Freiberufler im Homeoffice
- + Gewerbe
- + Alle, die tagsüber Elektroauto laden für den Abend oder Wochenende (eine 70kWh Batterie zieht viel)
- + Alle, die Spülmaschine, Waschmaschine mittags laufen lassen, ggf. mit Zeitschaltuhr



Im Vordergrund der Wirtschaftlichkeit steht die **Einsparung von teurem Netzstrom**

- ❖ Die Solarstrom-Erzeugungskosten sind hauptsächlich durch die Investition festgelegt und nahezu konstant, während der Netzstrom voraussichtlich jährlich steigen wird.
- ❖ Die hohe Differenz zwischen Netzstrom und Eigenverbrauch von Solarstrom ist der Hebel für Gewinn
- ❖ Der Nutzen wird zwischen Eigentümer /Betreiber und den Nutzern (Mietern) geteilt.
- ❖ Wenn die Mieter auch Eigentümer sind (WEG), entsteht doppelter Nutzen.
- ❖ Besondere Vorteile bei der Nutzung des eigenen, billigen Solarstrom als Ladestrom für Elektroautos.

Für Eigentümer eine Wertsteigerung des Gebäudes,

- ❖ z.B. durch höhere Energieeffizienz im Energieausweis.

Letztendlich ist die Nutzung von Solarstrom eine klimapolitische Notwendigkeit zur Reduktion der CO2 Emissionen und Entlastung des Stromverteilnetzes durch lokale Stromerzeugung – siehe Klimaschutzgesetz und geforderte Reduktion der CO2-Emissionen.



Initial

- ❖ Wer macht mit? Wer ist der Initiator? (WEG, Genossenschaft, Wohnungsgesellschaft)
- ❖ Wie hoch ist der aktuelle Verbrauch der Teilnehmer?
- ❖ Ist die Dachfläche geeignet, ausreichend für einen wirtschaftlichen Nutzen? Dachsanierung geplant?
- ❖ Ist die bauliche und elektrische Infrastruktur geeignet (Platz für Leitungen, Zähler; Brandschutz)
- ❖ Welches Mieterstrom-Modell ist passend? Inkl. wer finanziert?
- ❖ Will man den Mieterstromzuschlag aus EEG nutzen? Sind dann die EEG Rahmenbedingungen erfüllbar?
- ❖ Welchen Mieterstrom-Dienstleister einbeziehen?
- ❖ Antrag, Beschluss, Zustimmung der Wohneigentümerversammlung (WEG) – ggf. gleich mit Provider
- ❖ Ggf. Beschluss zur Beauftragung eines Energieberaters als ersten Schritt (mit Förderung)
- ❖ Fördermöglichkeiten prüfen

Aufbau

- ❖ Vertragsmodalitäten mit dem Dienstleister verhandeln
- ❖ Planung, Finanzierung
- ❖ Mieter gewinnen für Teilnahme
- ❖ Verträge, Versicherungen, Anmeldungen bei Bundesnetzagentur und lokalen Netzbetreiber
- ❖ Installation , inkl. Messtechnik
- ❖ Inbetriebnahme

Betrieb

- ❖ Strom ernten
- ❖ Ablesung, Abrechnungen erstellen, Verteilung der Einkünfte auf die Eigentümer (via Hausverwaltung – Jahresabrechnung)
- ❖ Laufende (Fern-)Überwachung und Wartung
- ❖ Eigentümer- und Mieterwechsel



München Solar 2030 und die gesamte Klimabewegung suchen noch weitere Mitstreiter*innen und Unterstützer*innen. Bei diesen Projekten kannst Du dich gerne noch einbringen:



<https://muenchen.solar2030.de/>

<https://wattbewerb.de/>



<https://parentsforfuture.de/de/muenchen>



Abhängig vom Mieterstrom-Modell gibt es viele steuerliche Aspekte zu regeln:

- Umsatzsteuer: Kleinunternehmer vs. Vorsteuerabzug
- Gewerbesteuer und Gewerbesteuerpflicht durch Betrieb einer Anlage
 - Ausnahmen für bestimmte Anlage
- Steuerliche Behandlung eines Energieversorgungsunternehmens
- Bauleistungsabgabe
- Einkommensteuer:
 - Gewinnerzielungsabsicht? Entfall bei kleinen Anlagen
- Grundsteuer
 - Fest im Dach integrierte Solarmodule = Bestandteil d. Gebäudes
- IAB = Investitionsabzugsbetrag

Diese steuerliche Fragen unbedingt individuell mit einem Steuerberater klären.

Solar2030 kann hierfür keine Haftung übernehmen.



<https://bbu.de/nachricht/47554>

06.05.2021, 09:45 Uhr Energie & Klimaschutz Neuregelung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Mieterstrom

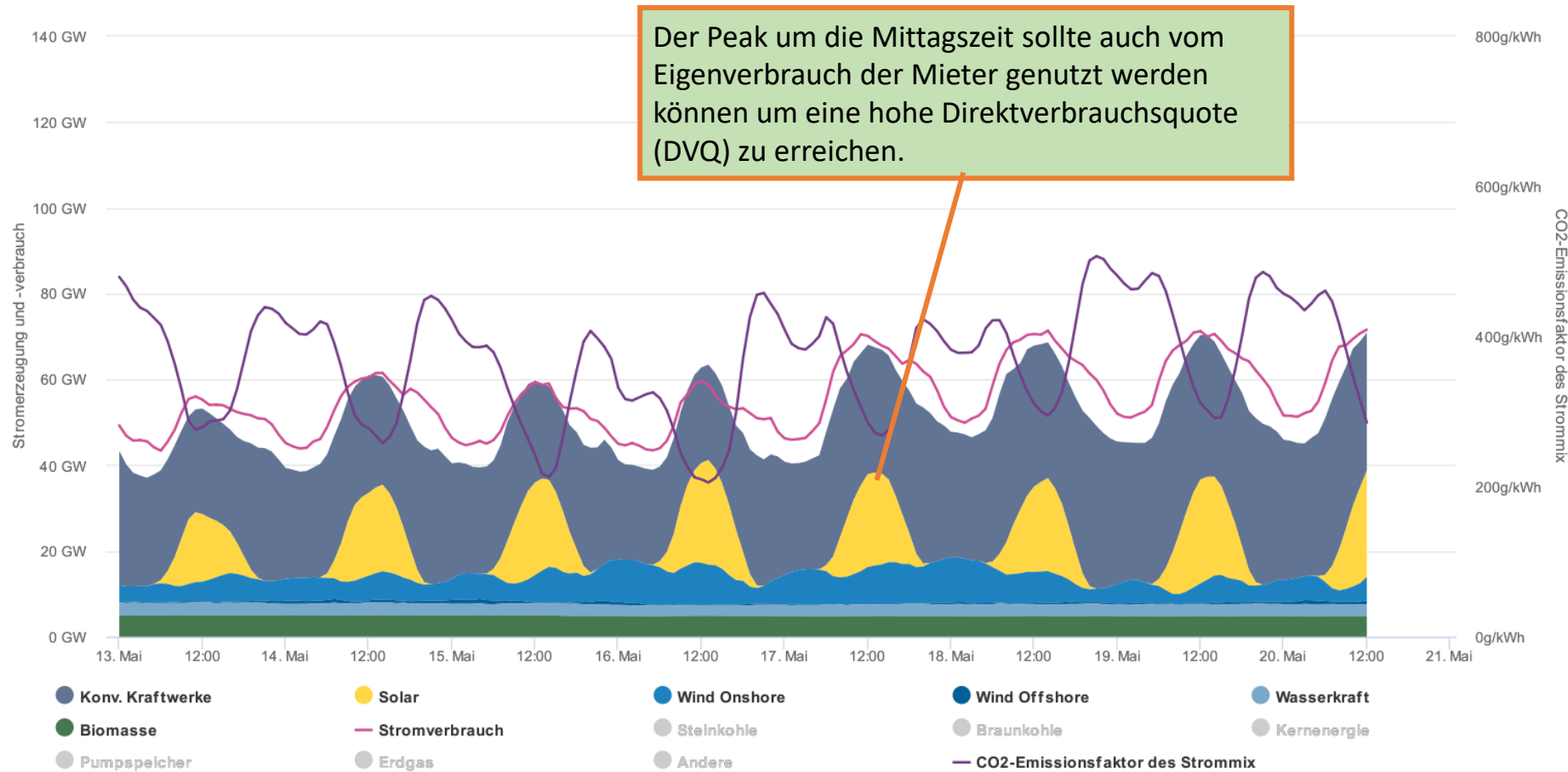
Der Deutsche Bundestag hat am 22. April 2021 das Fondsstandortgesetz (Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/1160 zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2011/61/EU im Hinblick auf den grenzüberschreitenden Vertrieb von Organismen für gemeinsame Anlagen (Fondsstandortgesetz - FoStoG) verabschiedet. Darin enthalten ist die Änderung des § 9 Nr. 1 des Gewerbesteuergesetzes – Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei Mieterstrom und E-Mobilität und sonstigen Tätigkeiten.

Durch die Änderung im Gewerbesteuergesetz soll die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht mehr entfallen, wenn sich Wohnungsunternehmen für eine dezentrale Nutzung regenerativen Stroms engagieren. Das steuerliche Hemmnis soll nicht mehr gelten bei

- **Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik,**
- **Stromlieferung an Mieter des Wohnungsunternehmens als Anlagenbetreiber,**
- **Einspeisung ins Netz Eigenverbrauch von Wohnungsunternehmen (Allgemeinstrom/ Wärmepumpe),**
- **sowie Lieferung von Strom im Zusammenhang mit Betrieb von E-Ladestationen ohne Einschränkung des Stromempfängerkreises,**

wenn die Einnahmen daraus 10 Prozent der Gesamteinnahmen des Wohnungsunternehmens aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes nicht übersteigen.

Der Gesetzesbeschluss zum FoStoG liegt noch nicht vor. Eine Zustimmung des Bundesrates zu der Änderung im Gewerbesteuergesetz wird nach jetzigem Kenntnisstand für den 28. Mai 2021 oder den 25. Juni 2021 erwartet. Die Änderung des § 9 Nr. 1 GewStG ist danach erstmals für den Erhebungszeitraum 2021 anzuwenden. Das Gesetz soll am 1. Juli 2021 insoweit in Kraft treten.



Agora Energiewende; Stand: 20.05.2021, 16:10

Quelle: <https://www.agora-energiewende.de/service/agorameter>



§ 20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, **dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.**

Mehrheitsbeschluss reicht für PV-Anlage.

ABER: Soweit andere Eigentümer durch die bauliche Veränderung in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt werden, ist deren Einverständnis zu der Maßnahme notwendig, das auch formlos erteilt werden kann.

§20 (4) öffnet Veto Möglichkeiten über die „grundlegende Umgestaltung“ und „unbillige Benachteiligung“ durch einzelne Eigentümer.

WEG §21: Die Kosten und Nutzungen stehen entweder den EigentümerInnen zu, die die bauliche Veränderung wünschen, § 21 I, III WEG oder allen EigentümerInnen, wenn der Beschluss mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und mindestens der Hälfte der Miteigentums-anteile zustande kommt, die Kosten der Maßnahme verhältnismäßig sind und sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.



Gesetze

- ❖ EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) https://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014/BJNR106610014.html
- ❖ WEG (Wohnungseigentumsgesetz) <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html>

Förderungen

- ❖ Münchner Förderprogramm Energieeinsparung (FES) <https://www.muenchen.de/fes>
- ❖ KfW und Bafa https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Qualifikationspruefung_Energieberatung/qualifikationspruefung_energieberatung_node.html

Informationen

- ❖ Solar2030 <https://muenchen.solar2030.de/>
- ❖ Bauzentrum München https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz_und_Energie/
- ❖ DGS (Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V) <https://www.dgs.de>
- ❖ Bundesnetzagentur https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Verbraucher/Vertragsarten/Mieterstrom/Mieterstrom_node.html
- ❖ SWM Preisblätter M-Strom Allgemeine Preise - Grundversorgungstarif <https://www.swm.de/kundenservice/downloadcenter>

Provider

- ❖ Naturstrom AG <https://www.naturstrom.de/immobilienwirtschaft/mieterstrom>
- ❖ Polarstern <https://www.polarstern-energie.de/mieterstrom/>
- ❖ BUZZN (Enabler im Aktivmodell) <https://www.buzzn.net/mieterstrom/>
- ❖ Golfstrom (Finanzierung) <https://www.golfstrom.org/app/solar>
- ❖ Isarwatt eG <https://www.isarwatt.de/energie>

Genossenschaften

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

Die Provider sind eine kleine Auswahl
Von Firmen mit denen wir gesprochen haben.



Solar2030 ist eine private, unabhängige Initiative

Wir sind ehrenamtlich tätig und verfolgen mit dieser Präsentation keine kommerziellen Interessen.

Warnhinweise zu Inhalten

Die Inhalte dieser Präsentation wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Solar2030 übernimmt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der Inhalte.

Externe Links

Diese Präsentation enthält Verknüpfungen zu Websites Dritter („externe Links“). Diese Websites unterliegen der Haftung der jeweiligen Betreiber. Der Anbieter hat bei der erstmaligen Verknüpfung der externen Links die fremden Inhalte daraufhin überprüft, ob etwaige Rechtsverstöße bestehen. Zu dem Zeitpunkt waren keine Rechtsverstöße ersichtlich. Der Anbieter hat keinerlei Einfluss auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung und auf die Inhalte der verknüpften Seiten. Das Setzen von externen Links bedeutet nicht, dass sich der Anbieter die hinter dem Verweis oder Link liegenden Inhalte zu Eigen macht. Eine ständige Kontrolle der externen Links ist für den Anbieter ohne konkrete Hinweise auf Rechtsverstöße nicht zumutbar. Bei Kenntnis von Rechtsverstößen werden jedoch derartige externe Links unverzüglich gelöscht.

Urheber- und Leistungsschutzrechte

Die in dieser Präsentation veröffentlichten Inhalte unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien und Downloads für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.