

Fachforum: Mieterstrom für WEGs und Mehrfamilienhäuser Was ist „Mieterstrom“?

Dr. Andreas Horn

Solarkoordinator Photovoltaik

14. April 2021

Was ist „Mieterstrom“?

Inhalt

- Definition?
- Rechtliche Rahmenbedingungen?
- Klassifikation nach Nutzungsarten?
- Nutzen & Wirtschaftlichkeit?
- Klassifikation nach Anzahl Wohneinheiten?
- Messkonzept?
- Wieviel Solarstrom braucht ein Wohngebäude?
- Rollen der Beteiligten?
- Förderung?

Was ist „Mieterstrom“?

Definition.

- Voraussetzungen:
 - mindestens ein Gebäude (Wohngebäude, oder Gewerbegebäude)
 - mindestens zwei Nutzereinheiten (Wohn- oder Gewerbeeinheiten)
 - mindestens eine Eigenerzeugungsanlage (PV-Anlagen, BHKW, selten Wind...)

Definition im weiteren Sinne:

Der Direktverbrauch in einem Mehrfamilienhaus von Strom aus einer Eigenerzeugungsanlage wird als **Mieterstrom** bezeichnet.

Dabei ist es unerheblich, ob die Verbraucher Mieter, Eigentümer oder Gewerbe sind.

Was ist „Mieterstrom“?

Rechtliche Rahmenbedingungen.

- Strom ist stark reglementiertes Produkt (EnWG, ...)
- Grundprinzip: freie Stromanbieterwahl!
- „echter“ Mieterstrom nach EEG (seit Juni 2017):
 - Wohngebäude bis 100 kWp
 - besondere Pflichten, z. B. Mieterstrompreis 10% billiger als Grundversorgung
 - Stromlieferung: 100% EEG-Umlage auf (Direkt-) Verbrauch ist abzuführen
 - Mieterstromzuschlag nach EEG §21 / §48a (und andere): ca. 2 – 3,5 Ct/kWh
 - Überschusseinspeisung §48: ca. 6 – 8 Ct/kWh, Degression „atmender Deckel“
 - <https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/eeg2021/arbeitsausgabe>
- alternativ: „freier“ Mieterstrom

Was ist „Mieterstrom“?

Mieterstrom (nach EEG) in München

Auswertung Marktstammdatenregister (Stand: 29.03.2021): ca. 2%

<u>Rang</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Name des Anlagenbetreibers (nur Org.)</u>	<u>Leistung</u>	<u>Anteil</u>	<u>Mittel</u>
1	17	Isarwatt eG	1.020	55%	60
2	5	Münchner Bürger*innen	52	16%	10
3	2	Glockenbach Gebäudedienste	129	6%	65
4	2	Schmidinger Sonnenwerk GbR	57	6%	28
5	1	StadtNatur Energie GbR	100	3%	100
6	1	Bürgerenergiegenossenschaft BENG eG	53	3%	53
7	1	GBR Dr. Achten / Dr. Friess	29	3%	29
8	1	Münchner Baro	12	3%	12
9	1	Ute und Herwig Petzmann Photovoltaik GbR	10	3%	10

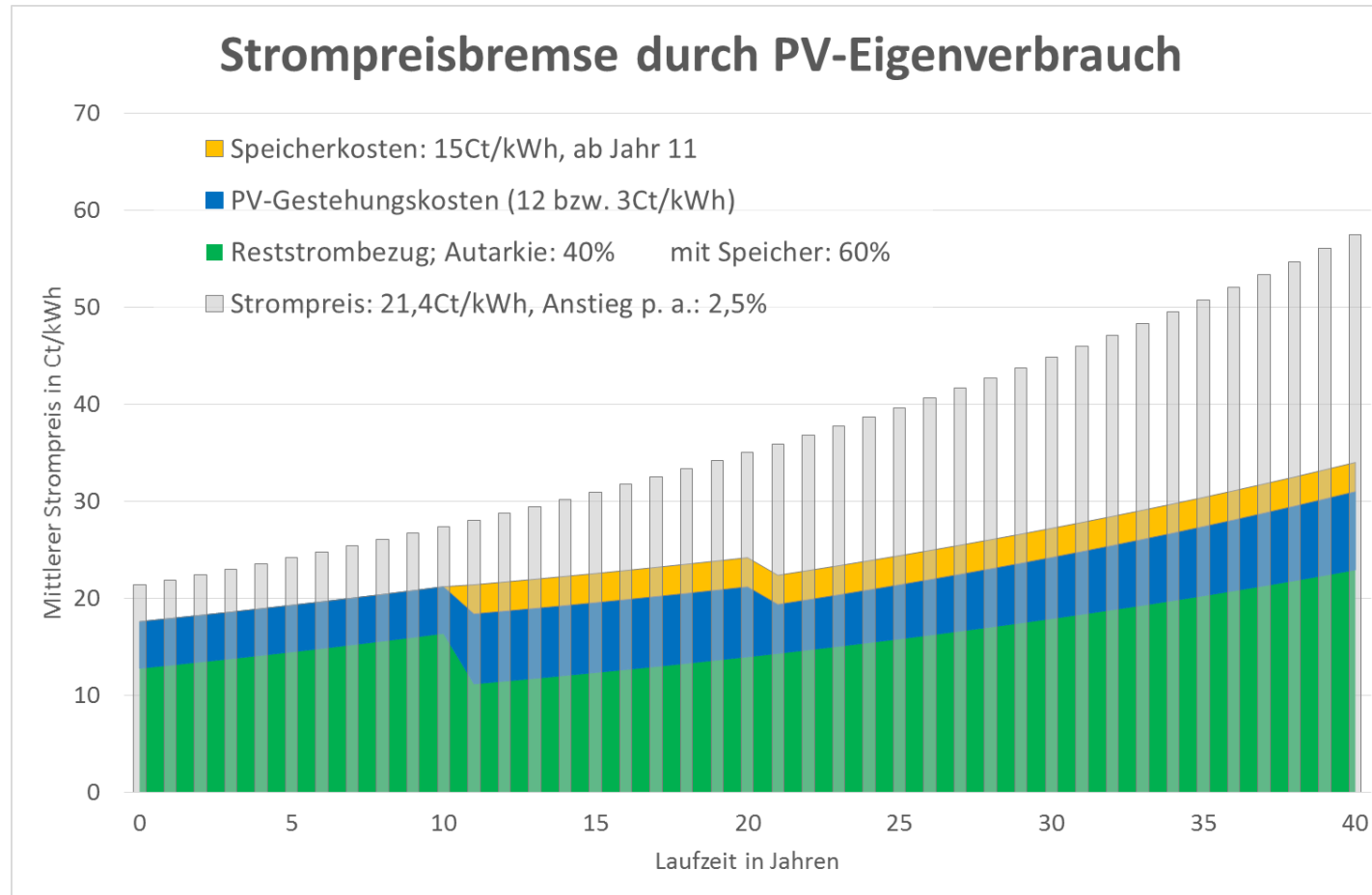
Was ist „Mieterstrom“?

Klassifikation nach Nutzungsarten.

- Volleinspeisung zu 6-8 Ct/kWh: heute in d. Regel auf Wohngebäuden wirtschaftlich nicht darstellbar. (meist nur als „Feigenblatt-Lösung“)
- nur Haus-/Allgemeinstrom: viel Aufwand, wenig Nutzen
Dachflächenpotential wird meist nicht genutzt, hohe Fixkosten
aber immerhin: schnelle, einfache Lösung
- Strom für Warmwasser / Heizung, insbesondere in Verbindung mit Wärmepumpe; Achtung: Heizwärmebedarf im Winter?
- Strom für Elektromobilität; Achtung: meist in den Abendstunden
- Strom für die Haushalte: dauerhafter Stromabsatz durch Direktverbrauch gesichert! Max. Nutzen als Strompreisbremse!

Was ist „Mieterstrom“?

Nutzen & Wirtschaftlichkeit.



- ✓ Strompreis steigt
- ✓ PV-Strompreis stark durch einmalige Investitionskosten dominiert ~ fix.
- ✓ Wirkung als Strompreisbremse proportional zu Deckungsgrad

Was ist „Mieterstrom“?

Nutzen & Wirtschaftlichkeit.

Die PV-Anlage auf dem eigenen Dach ist eine Strompreisbremse!

- Stromgestehungskosten ca. 12 Ct/kWh (nt.) – nahezu konstant.
- vermiedene Strombezugskosten ca. 30 Ct/kWh (br.) – jährlich steigend!
- Rendite praktisch nicht prognostizierbar, wg. sensibler Parameter (Strompreisanstieg & Inflation, Lebensdauer, ...)
- im Vordergrund steht nicht „Ertrag“, sondern „Einsparung“ vermiedener Strombezugskosten
- Mehrwert des Solarstroms bei einer 100 kWp-Anlage: (3% / 1,5%)
ca. 160.000 € (20 Jahre) bzw. 360.000 € (30 Jahre)
- dieser Mehrwert wird i. d. R. zwischen Investor und Nutzern geteilt

Was ist „Mieterstrom“?

Wohnwirtschaftlicher Mehrwert.

- Abbremsung der „zweiten Miete“ bzw. der Nebenkosten
- Investition in Sachwert
- Steigerung des Immobilienwerts
- klimapolitische Notwendigkeit
- derzeit gut gefördert und leicht umsetzbar
- attraktiv in Verbindung mit Elektromobilität, ggf. Stromspeicher, Wärmebereitstellung

Was ist „Mieterstrom“?

Klassifikation nach Anzahl der Wohneinheiten

- kleine Wohngebäude mit 2 – 4 / 6 / 8 / 10? Wohneinheiten
 - ➔ „kleiner“ Mieterstrom oder Mikro-Mieterstrom
 - ➔ rechtlich und technisch getrennte (Teil-) Anlagen mit *Einspeisung in die jeweiligen Nutzerstromkreise*
- Wohngebäude im Geschosswohnungsbau mit (10) 20 – 50 WE
 - ➔ „echter“ Mieterstrom nach EEG *Summenzählermodell*
- Wohnblocks oder Wohnanlagen mit mehreren Wohngebäuden
 - ➔ „Kundenanlagen“, „Arealnetze“ oder „Quartierslösungen“ *Hausanschlusszusammenlegung mit Summenzähler*

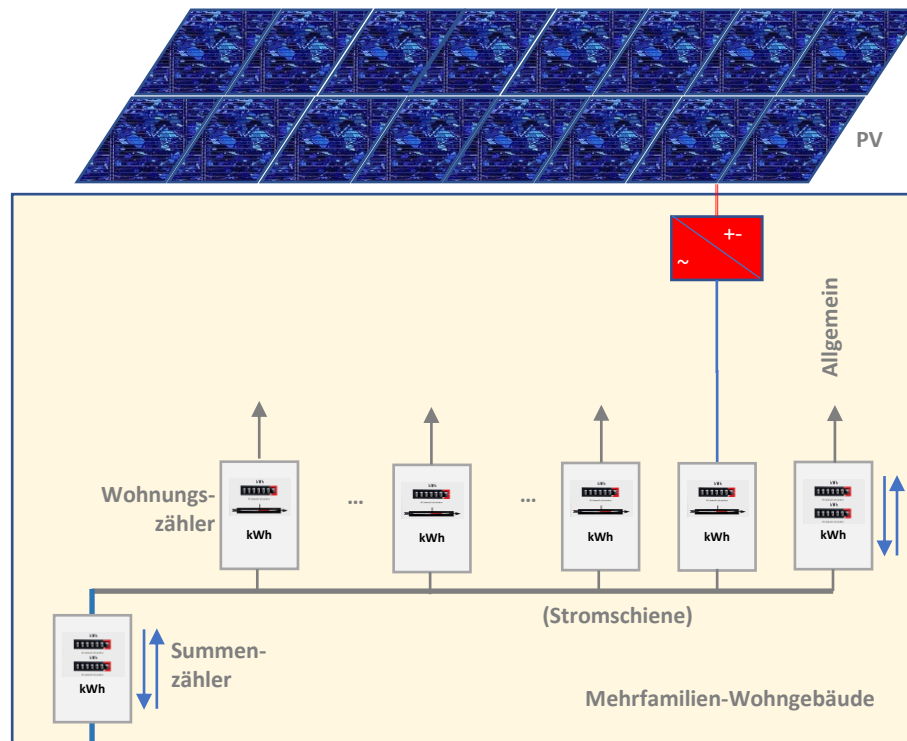
Was ist „Mieterstrom“?

„echter“ und „kleiner“ Mieterstrom

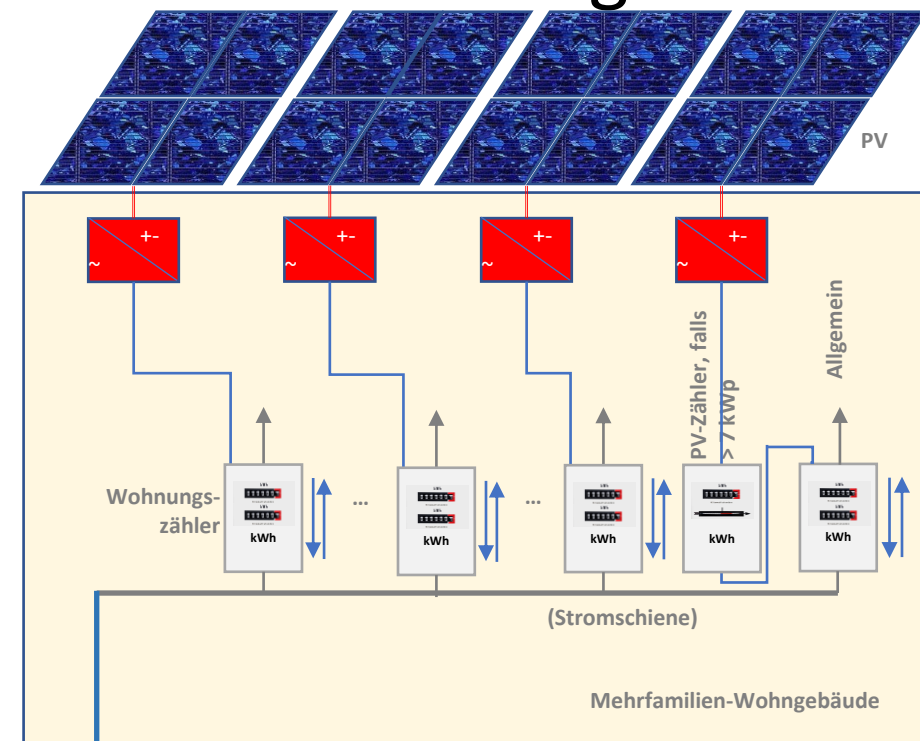
Summenzähler



Realteilung



Mieterstromzuschlag



EEG-Umlage-Befreiung

Was ist „Mieterstrom“?

Vor- und Nachteile v. „kleinem“ Mieterstrom

Vorteile:

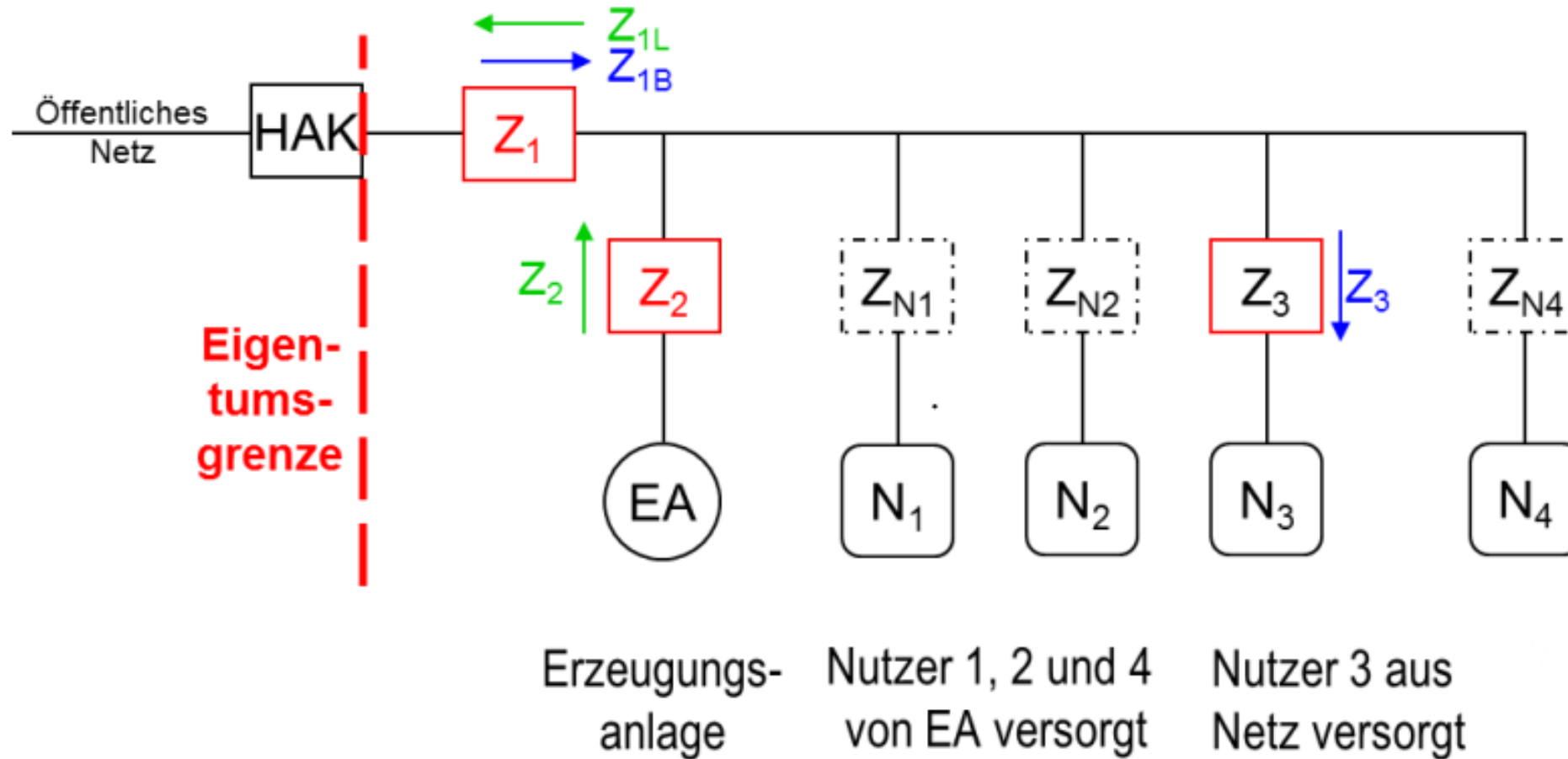
- theoretisch einfach, wenn Nutzer mitmachen
- geringer Aufwand
- alle Nutzer werden „echte“ Eigenverbraucher
→ keine EEG-Umlage auf Eigenverbrauch

Nachteile:

- mehr Wechselrichter, ggf. anspruchsvolle Auslegung
- Vorsicht bzgl. „korrekter“ Pachthöhe, ca. 10 €/kWp im Monat

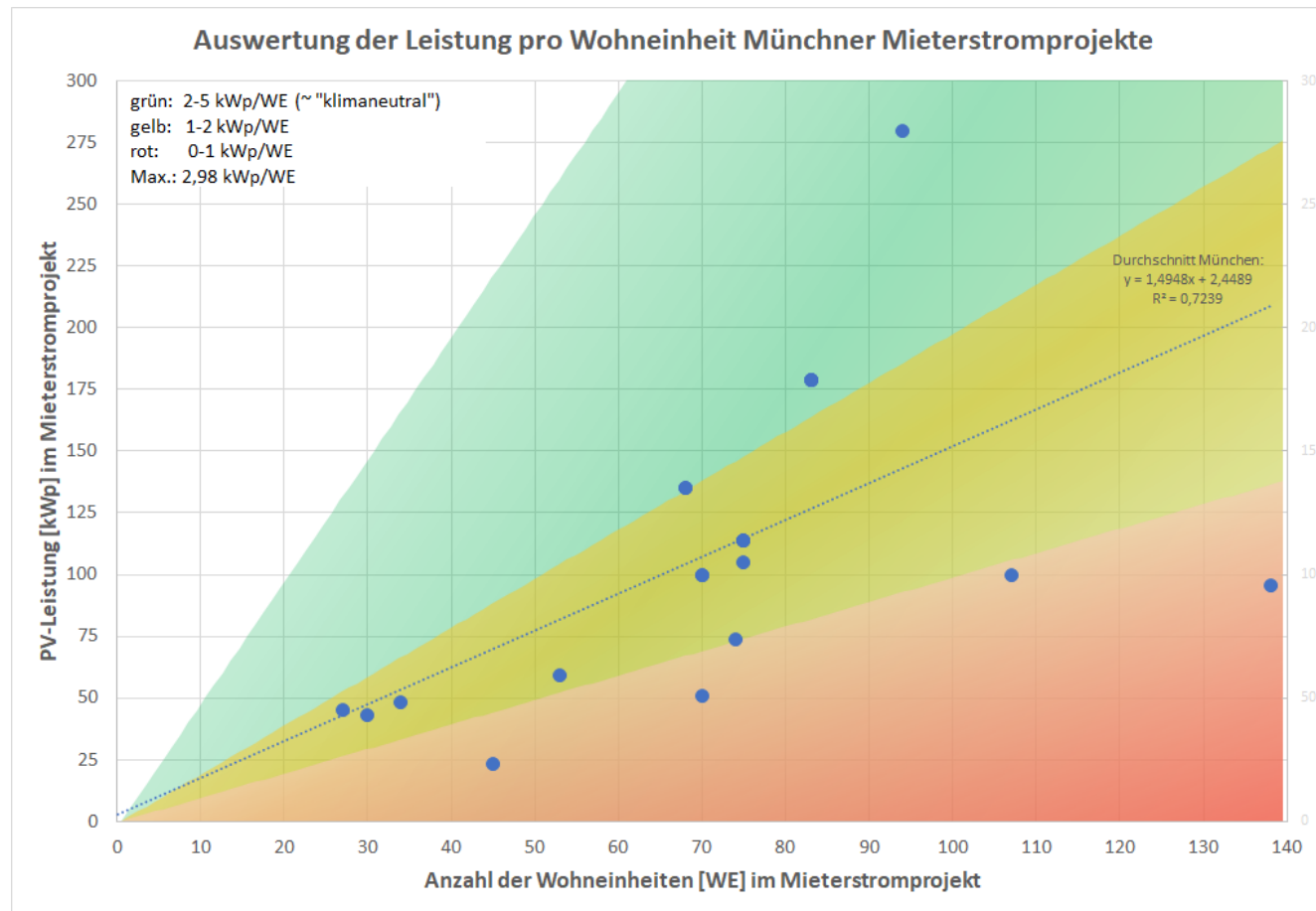
Was ist „Mieterstrom“?

Messkonzept VBEW MK D3 „Selbstversorgergemeinschaft“



Was ist „Mieterstrom“?

Wieviel Solarstrom braucht ein Wohngebäude?



- Stromverbrauch ca. 2.500 kWh/WE
- Klimaneutrale Deckung der Haushaltsverbräuche: ca. 2,5 kWp/WE (@ 1.000 kWh/kWp)
- 1 kWp/WE fast immer erreichbar! + Fassaden!

Was ist „Mieterstrom“?

Service der Koordinierungsstelle/Bauzentrum.

- **Was ist die „optimale“ Ausrichtung für Photovoltaik-Anlagen?**
 - [Newsletter](#) Bauzentrum vom [26.03.2021](#)
 - im Geschosswohnungsbau beide Dachflächen nutzen!
 - bei flachen Dachneigungen ist Ausrichtung fast egal
- **Wieviel Solarstrom braucht ein Wohngebäude?**
 - [Newsletter](#) Bauzentrum vom [26.02.2021](#)
 - optimal wären > 3 kWp pro Wohneinheit
 - realisierbar sind in der Praxis (fast) immer 1-2 kWp pro Wohneinheit
- **Die Münchner Solarpotentialkarte neu entdecken!**
 - [Newsletter](#) Bauzentrum vom [29.01.2021](#)
 - Schneller Check des Energiepotentials der Dachflächen (o. Fassade)

Was ist „Mieterstrom“?

Rollen der Beteiligten.

- Gebäudeeigentümer (selten: Gebäudem Mieter)
- PV-Finanzierer
- PV-Eigentümer
- PV-Bauherr
- PV-Betreiber
- Messstellenbetreiber
- Mieterstromdienstleister (Aktiv- und Passivmodell)
- Reststromlieferant, ggf. Direktvermarkter
- Mieterstrom-Kunde

*** Jede der Rollen ist frei wähl- und zuordenbar!
* die Partner können auch gewechselt werden!**

Was ist „Mieterstrom“?

Wichtig: die richtigen Partner finden!

So individuell die Gebäude, die Eigentümer und die Nutzer,
so individuell sind auch die Mieterstrom-Modelle!

(Fast) jede Rollenverteilung ist möglich!

Wichtige Fragen:

- Will ich „Herr über mein Dach“ bleiben?
 - (PV-Eigentümer vs. Gestattungsvertrag mit Drittem)
- Will ich Strom im eigenen Namen verkaufen?
 - Aktiv-Modell (mit Enabler) oder Passiv-Modell
- Will ich die Anlage verpachten oder nur den Strom verkaufen?

Was ist „Mieterstrom“?

Fördermöglichkeiten in München.

Münchner Förderprogramm Energieeinsparung (FES)

www.muenchen.de/fes

- Solar- & Mieterstromberatung, auch Planung
- Förderung für Anlagenbau
- Förderung für Stromspeicher
- Förderung für Rechtsberatung (WEGs)
- Förderung Messtechnik für Mieterstrom

Wichtig: rasch handeln, Branche läuft in Kapazitätsengpässe!

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Kontakt

Dr. Andreas Horn

Solarkoordinator für Photovoltaik

a.horn@muenchen.de

bauzentrum.rku@muenchen.de