



# München Solar 2030



## Werde Teil der Energiewende von unten!

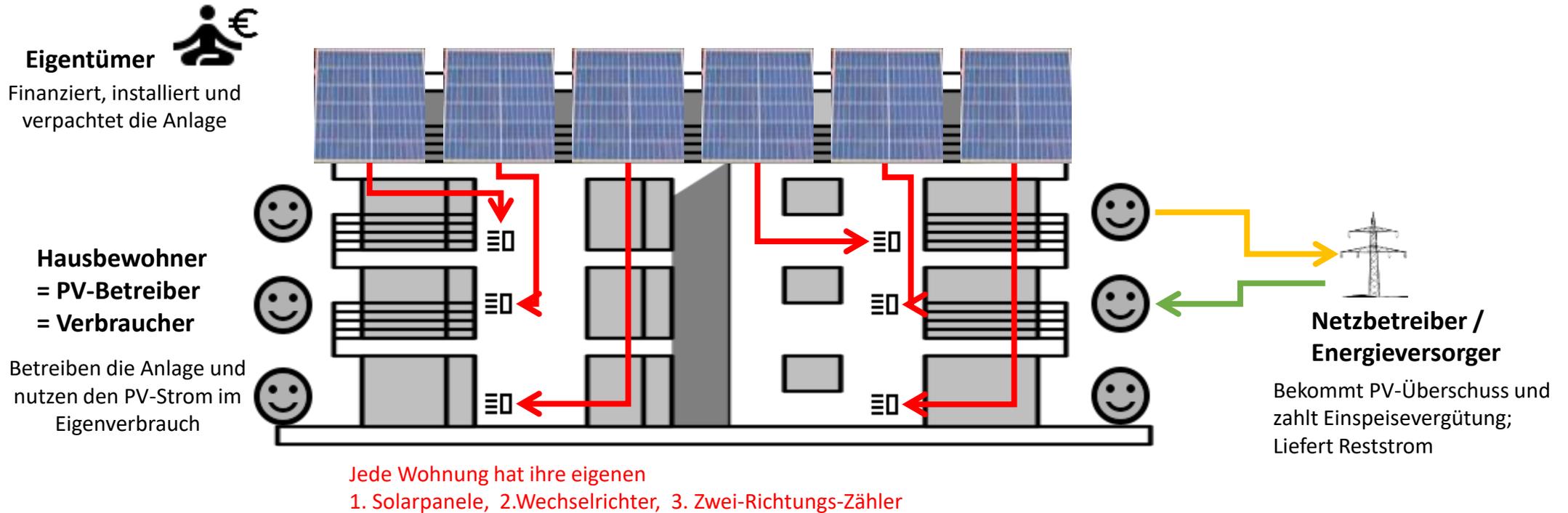
Sonnenstrom ist dank der technologischen Entwicklung konkurrenzlos günstig geworden. Die Energiewende von unten bedeutet daher: doppelter Gewinn für alle – **wirksamer Klimaschutz & mehr Geld in der Tasche!**

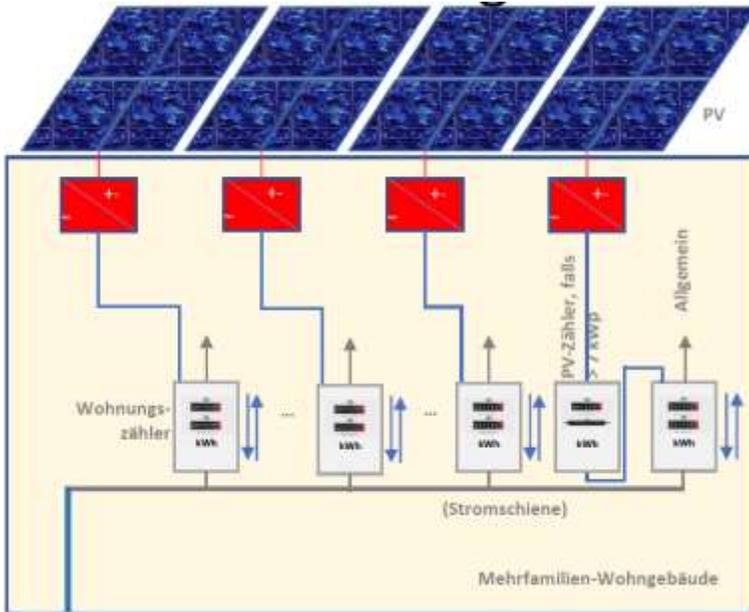


## Mikro-Mieterstrom



**Grundkonzept: Jede Wohnung hat ihre eigenen Panele. Die Hausbewohner pachten und betreiben Anlage selbst und nutzen den PV-Strom im Eigenverbrauch.**





Die Dachfläche wird auf die Wohneinheiten aufgeteilt. Jeder Mieter hat seine eigenen

- PV-Panels
- Wechselrichter
- Zweirichtungszähler

**Modell „Mikro-Mieterstrom“ – jedem seine eigene PV-Anlage – kein Mieterstromzuschlag**  
Empfohlen für Wohngebäude bis 15 Wohneinheiten, da hier der administrative Aufwand für den echten Mieterstrom zu hoch ist und die Anlage für Provider uninteressant ist. Beim Mikro-Mieterstrom wird die PV-Anlage zusammen mit der Wohnung an den Mieter verpachtet, der Mieter wird PV-Betreiber und Eigenverbraucher. Damit gelten die Regeln wie für eine eigene Solaranlage. Leider entfallen Synergien der Solarnutzung zwischen Mietern.

Quelle Bild : A.Horn RKU

### Vorteile für den Gebäude-Eigentümer

- ✓ Ist Eigentümer der PV-Anlage und bekommt eine Pacht
- ✓ Geringes finanzielles Risiko durch Vertragskopplung von Miet- und Pachtvertrag
- ✓ Keinen Verwaltungsaufwand wie bei echtem Mieterstrom, Kein Gewerbe, kein Energieversorger
- ✓ Kein Bedarf an einem Provider

### Vorteile für die Mieter

- ✓ Profitieren vom gratis Solarpreis für Eigenverbrauch und der Einspeisevergütung für Überschuss.
- ✓ Keine EEG-Umlage (bis 30 kWp/WE)
- ✓ Freie Wahl des Reststrom-Anbieters

### Nachteile für den Gebäude-Eigentümer

- ❖ Investition in PV-Anlagen, Wechselrichter, Zähler
- ❖ Kein Mieterstromzuschlag

### Nachteile für die Mieter

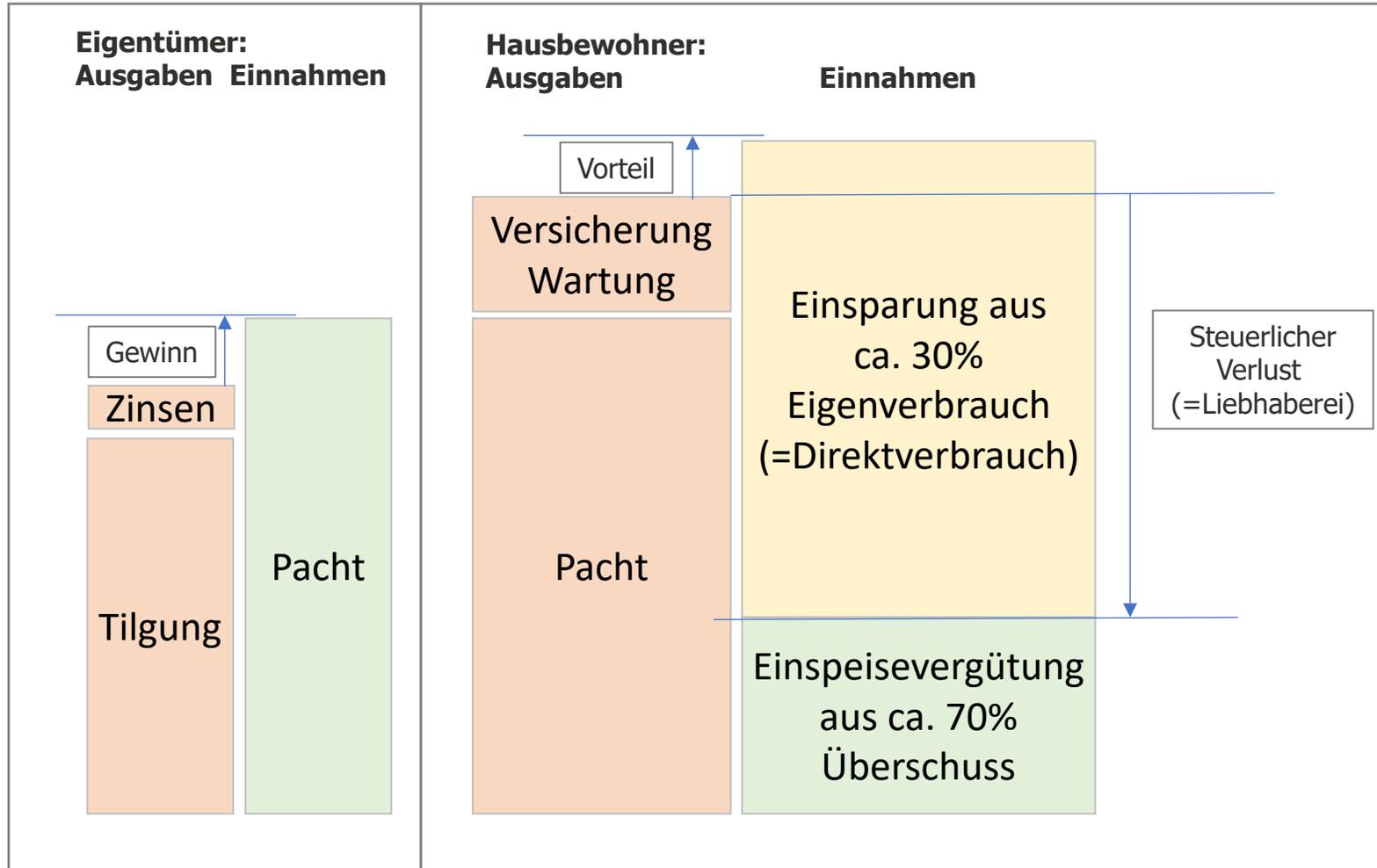
- ❖ Anmeldung als PV-Betreiber
- ❖ Versicherung und Wartung für die PV-Anlage
- ❖ Erhöhte Miete durch PV-Pacht – damit das finanzielle Risiko bei zu geringer Direktverbrauchsquote



	Mieterstrom	Mikro-Mieterstrom
<b>Konzept</b>	Stromlieferung	Eigenversorgung
<b>Geeignete Gebäude</b>	Wohngebäude mit mehr als 15 WE pro Anschluss	Wohngebäude mit 4- 15 Wohnungen (WE)
<b>PV-Anlagen</b>	Bis 100 kWp	1,5 bis 10 kWp/Wohnung (steuerl. Grenze „Liebhaberei“)
<b>Betreiber</b>	Eigentümer, Dienstleister, Genossenschaft, etc	Jeder Hausbewohner für sich
<b>Verbraucher</b>	Hausbewohner, Gewerbe → Stromlieferung	Hausbewohner = Personenidentität → Eigenversorgung
<b>EEG-Umlage</b>	EEG-Umlage auf PV-Strom an Verbraucher	Eigenverbrauch befreit
<b>Mieterstromzuschlag</b>	Ja ( aber degressiv nach Zeitpunkt Inbetriebnahme)	Nein
<b>Vertragskopplung</b>	Kopplung Miet- und Strom-Vertrag verboten	Miet- und Pachtvertrag dürfen gekoppelt werden
<b>Strompreis</b>	Max 90% Grundversorgung für Zuschlag	Freie Preisgestaltung der PV-Pacht
<b>Stromlieferung</b>	Mieterstromanbieter ist Vollversorger (PV+Reststrom)	Hausbewohner selbst für Reststrom verantwortlich, freie Wahl des Stromanbieters ist gegeben
<b>Meldepflichten</b>	Mieterstromanbieter – bei vielen Behörden	Hausbewohner – bei Bundesnetzagentur und Netzbetreiber
<b>Stromkennzeichnung</b>	Mieterstromanbieter	Energieversorger für Reststrom
<b>Gewerbesteuer</b>	Mieterstromanbieter (ohne Infektion der Mieteinnahmen)	Keine – da unter Freibetrag von 24.500€ Gewinn
<b>Einkommensteuer</b>	Mieterstromanbieter	Keine – da steuerlich ein Verlust (Liebhaberei bis 10kWp)
<b>Umsatzsteuer</b>	Mieterstromanbieter	Keine – bei Kleinunternehmerregelung <22.000€ Umsatz (Vorsteuerabzug bei Pacht unsinnig)



## Wirtschaftlichkeit

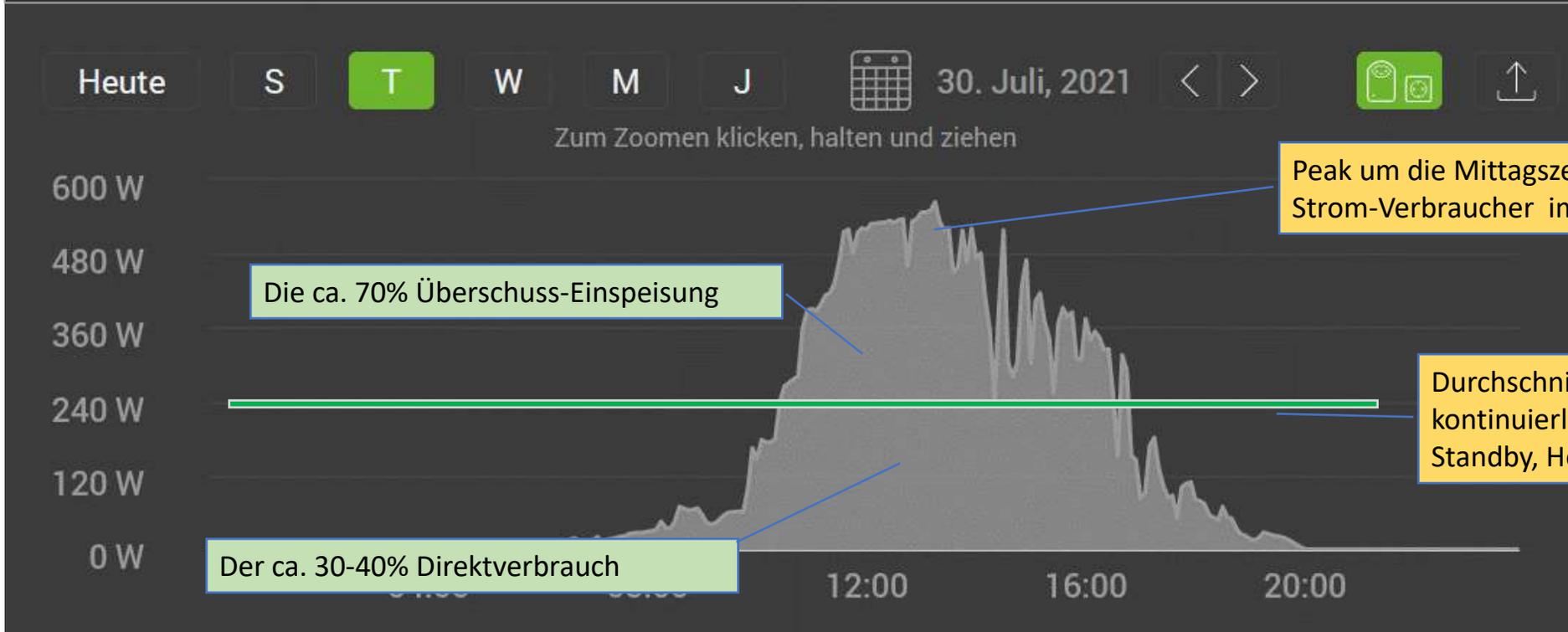


**Über die Höhe der Pacht kann man den Gewinn/Vorteil fair zwischen Eigentümer und Mietern aufteilen**

- Anmerkungen
- Faustformel zur Vermeidung Einkommensteuer:  
Minimale Pachtpreis/Jahr = Solarertrag/Jahr[kWh] \* Einspeisevergütung
  - Der Eigentümer wird die Pacht berechnen als  
Pacht/Jahr = Investition / Lebensdauer + Zinsen + Gewinnmarge
  - Die Kosten für den Zukauf von Netzstrom sind in der Grafik nicht dargestellt. Die Einsparung ergibt sich aus der Reduktion dieser Kosten
  - Wesentlicher Hebel für den Hausbewohner ist die Direktverbrauchsquote (DVQ)



### Beispiel für einen Verlauf der Solarleistung über den Tag am 30. Juli 2021 über ein Messgerät & Cloud



Quellen: <https://mystrom.com/de/wifi-switch/>



### **Bauliche Gegebenheiten für Solaranlage müssen gegeben sein**

- ❖ Ausreichend Fläche nach Süden oder Ost+West
- ❖ 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**

- ❖ Wesentlicher Hebel ist die Direktverbrauchsquote (typischerweise 30-40% ohne Batterie)
- ❖ 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



## Referenzen



### Gesetze

- ❖ EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) [https://www.gesetze-im-internet.de/eeg\\_2014/BJNR106610014.html](https://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014/BJNR106610014.html)
- ❖ Schreiben Finanzamt zur „Liebhaberei“ bei kleinen PV-Anlage mit Eigennutzung bis 10 kWp [https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF\\_Schreiben/Steuerarten/Einkommensteuer/2021-06-02-gewinnerzielungsabsicht-bei-kleinen-photovoltaikanlagen-und-vergleichbaren-blockheizkraftwerken.html](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Einkommensteuer/2021-06-02-gewinnerzielungsabsicht-bei-kleinen-photovoltaikanlagen-und-vergleichbaren-blockheizkraftwerken.html)

### Informationen

- ❖ Unter dieser Seite <http://sonnenkraft-freising.de/blog/mikro-mieterstrom-modell-baustart-fuer-test-projekt-in-muenchen/>
- ❖ Die Bachelorarbeit von C.Karp [http://sonnenkraft-freising.de/wp-content/uploads/KARP-Corinna\\_Bachelorarbeit\\_Mikro-Mieterstrom\\_final\\_2019.pdf](http://sonnenkraft-freising.de/wp-content/uploads/KARP-Corinna_Bachelorarbeit_Mikro-Mieterstrom_final_2019.pdf)



Vielen Dank für diese  
ausführliche und informative  
Gegenüberstellung von  
Mieterstrom und Mikro-  
Mieterstrom



**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>

