Solarenergie im Mehrfamilienhaus

Wie Mieterstrom funktioniert

Mieterstrom hat einige Vorteile: Mieter sparen bei den Stromkosten und Eigentümer bekommen eine neue Einnahmequelle. In der Praxis verhindern jedoch Finanzierung, Mess- und Abrechnungsaufwand sowie rechtliche Vorgaben viele Projekte. Staatliche Förderung und Komplettangebote können jedoch den Einstieg erleichtern.

Das Potenzial von Mieterstrom ist groß: Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) können bis zu 20,4 Millionen Wohnungen in rund drei Millionen Mehrfamilienhäusern mit Mieterstrom versorgt werden. Für die Immobilienwirtschaft eröffnet sich ein neues Geschäftsfeld, denn Vermieter werden dadurch zu Stromlieferanten. Aber wie genau funktioniert dieses Modell?

Grundprinzip von Mieterstrom

Unter Mieterstrom versteht man ein Stromvermarktungsmodell, bei dem vor Ort erzeugter Strom – meist aus Photovoltaik-Anlagen auf dem Hausdach – direkt an die Bewohner verkauft wird. Der entscheidende Unterschied zur klassischen Stromversorgung: Der Strom fließt nicht durch das öffentliche Netz, sondern wird innerhalb des Gebäudes verbraucht.

Im Grundmodell erzeugt der Gebäudeeigentümer mit Hilfe einer Solaranlage auf dem Hausdach, an der Fassade oder auf einem Nebengebäude Strom, verkauft ihn an die Bewohner und erhält dafür den staatlichen Mieterstromzuschlag. Reicht die Sonneneinstrahlung nicht aus, bezieht der Eigentümer den zusätzlich benötigten Strom (sog. Reststrom) aus dem öffentlichen Netz und verkauft ihn an die Mieter weiter. Ein intelligentes Mess- und Abrechnungskonzept sorgt dafür, dass der Verbrauch jeder Einheit individuell erfasst wird. Überschüssiger Solarstrom fließt ins Netz und wird dann vergütet.

Weitere Mieterstrommodelle

Kann oder will der Eigentümer die Anlage nicht selbst betreiben, kommt das Lieferkettenmodell in Frage. Dabei schaltet sich ein externer Energiedienstleister zwischen Eigentümer und Mieter. Er übernimmt den Betrieb der PV-Anlage und die Lieferantenpflichten, also Zukauf von Reststrom aus dem öffentlichen Netz, Verkauf an die Mieter sowie Abrechnung und Meldepflichten. Die Anlage selbst bleibt Eigentum des Vermieters.

Eine weitere Möglichkeit ist das Dachpachtmodell. Dabei verpachtet der Eigentümer seine komplette Dachfläche an einen externen Energiedienstleister. Dieser plant, finanziert und installiert die PV-Anlage, betreibt sie und rechnet mit den Mietern ab. Für Eigentümer entsteht dadurch der geringste Aufwand, dafür fallen aber auch die Erträge am niedrigsten aus.

Seit dem Solarpaket I, das im Mai 2024 verabschiedet wurde, gibt es mit der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (GGV) eine Alternative zum klassischen Mieterstrom. Der wesentliche Unterschied: Die Vollversorgerpflicht entfällt. Der Anlagenbetreiber liefert nur den Solarstrom, für den Reststrom schließen die Mieter einen eigenen Vertrag mit einem Anbieter ihrer Wahl. Das reduziert Aufwand und Risiko für den



Vom Dach in die Wohnung: Mieterstrom bringt Solarenergie ins Mehrfamilienhaus.

FOTOS: WESTEND61/STOCK.ADOBE.COM | ARGITOPIA/STOCK.ADOBE.COM | WESTEND61/DANIEL INGOLD/STOCK.ADOBE.COM



Der Strom entsteht dort, wo er gebraucht wird: direkt auf dem Dach des Wohngebäudes.



Der Eigentümer kann den Betrieb der Solaranlage selbst in die Hand nehmen, muss er aber nicht.

Eigentümer erheblich, da er weder Strom am Markt einkaufen noch eine vollständige Energieabrechnung nach EnWG erstellen muss. Im Gegenzug entfällt allerdings der Anspruch auf den staatlichen Mieterstromzuschlag.

Vorteile für Gesellschaft, Mieter und Eigentümer

Mieterstrom beschleunigt den Ausbau erneuerbarer Energien, indem er Anreize schafft, PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern zu installieren – einem Segment, das bei der Energiewende bislang unterrepräsentiert ist. Der Strom entsteht dort, wo er gebraucht wird: direkt auf dem Dach des Wohngebäudes. Das entlastet die Netze und reduziert Übertragungsverluste. Zugleich nutzt Mieterstrom bereits versiegelte Flächen effizient – anders als Freiflächen-Solarparks, die mit Landwirtschaft und Naturschutz konkurrieren.

Mieter profitieren vor allem finanziell: Für vor Ort erzeugten Strom fallen weder Netzentgelte noch Stromsteuer oder Konzessionsabgaben an. Mieterstrom ist deshalb im Durchschnitt rund zehn Prozent günstiger als herkömmliche Tarife. Zudem macht der hohe Anteil selbst erzeugten Stroms unabhängiger von Preisschwankungen am Strommarkt. Dazu kommt ein weiterer Vorteil: Wer zur Miete wohnt, konnte bislang kaum von Solarstrom profitieren. Mieterstrom hingegen ermöglicht die Teilhabe an der Energiewende – auch ohne eigenes Dach.

Und die Vermieter? In immer mehr Bundesländern gilt inzwischen eine Solarpflicht, die bei Neubauten oder umfangreichen Dachsanierungen die Installation einer PV-Anlage vorsieht. Finanziell gefördert wird diese durch den zinsgünstigen KfW-Kredit 270 sowie durch landesspezifische und kommunale Programme. Mieterstrom verwandelt die Solarpflicht in eine wirtschaftliche Chance. Bereits ab drei Einheiten kann Mieterstrom wirtschaftlich attraktiv sein, besonders dann, wenn die Eigenverbrauchsquote im Haus hoch ist und Großverbraucher wie Wärmepumpen und Ladestationen für Elektroautos Strom abnehmen.

Durch Mieterstrom entsteht für Vermieter eine zusätzliche Einnahmequelle, die sich aus drei Komponenten zusammensetzt: dem staatlichen Mieterstromzuschlag, der 20 Jahre lang vom Netzbetreiber ausgezahlt wird (außer bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung) und dem Erlös aus dem Stromverkauf an die Mieter (Solarstrom und Reststrom). Wer die Solaranlage vor dem 31. Dezember 2026 in Betrieb genommen hat oder nehmen wird, erhält für Stromüberschüsse 20 Jahre lang die Einspeisevergütung. Die EEG-Reform 2027 sieht für PV-Anlagen, die nach dem 1. Januar 2027 in Betrieb genommen werden, keine Einspeisevergütung mehr vor. Stattdessen ist eine Übergangszahlung für maximal drei Jahre möglich. Anschließend wird der überschüssige Strom direkt vermarktet.

Durch die zusätzlichen Einnahmen steigert Mieterstrom die Rendite sowie den Wert einer Immobilie und verbessert ihre Energiebilanz. Weil Mieter von günstigerem Strom profitieren, verbessert sich die Aussicht auf längerfristige Mietverhältnisse.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Den rechtlichen Rahmen für Mieterstrom bildet das „Mieterstromgesetz“, das 2017 in Kraft getreten ist. Dabei handelt es sich um ein Gesetzespaket, das Regelungen in die folgenden beiden Gesetze eingefügt hat. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) definiert Mieterstrom, legt die Voraussetzungen fest und regelt den Mieterstromzuschlag und die Einspeisevergütung. Paragraf 42a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) dient dem Verbraucherschutz: Er begrenzt den Strompreis, die Vertragslaufzeit und verbietet die Kopplung von Miet- und Stromvertrag.



Autor
Patrik Sartor, Unternehmenskommunikation Minol-ZENNER Gruppe