



# Wir beantworten Ihre Fragen zu Mieterstrom

Mieterstrom – einfach machen! Mieterstrom ist ein zukunftsweisendes Konzept in der Immobilienwirtschaft. Sie überlegen, ob der Einstieg auch für Sie rentabel ist? Wir haben die zehn wichtigsten Fragen für Sie beantwortet.



**naturstrom**  
ENERGIE MIT ZUKUNFT

Mit Mieterstrom werden Gebäude zu Stromquellen. Solaranlagen auf den Dächern oder Blockheizkraftwerke im Keller produzieren günstigen Strom direkt vor Ort. Dieser kann den Bewohnern ohne Nutzung des öffentlichen Stromnetzes direkt und günstig angeboten werden – unabhängig davon, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt. Über den vorhandenen Netzanschluss wird zusätzlich benötigter Strom geliefert. Mieterstrom mit NATURSTROM setzt sich aus der Vor-Ort-Lieferung und 100% Wasserkraftstrom zusammen.

**1. Was habe ich als Immobilien-eigentümer von Mieterstrom?**

Mieterstromprojekte erhöhen sofort den Wert Ihrer Immobilie, denn sie installieren gebäudeeigene Energieerzeugungsanlagen. Ihre Mieter beziehen günstigen, sauberen Strom, wodurch die Wohnnebenkosten gesenkt werden. Sie erhalten also attraktiveren Wohnraum, der sich besser vermarkten lässt und der auch eine höhere Mieterbindung aufweist. Diese Vorteile erhalten Sie vollkommen ohne Investition und Risiko, wenn Sie Ihr Mieterstromprojekt als Contracting umsetzen. Das heißt ein unabhängiger Dienstleister wie NATURSTROM übernimmt alle Aufgaben für Sie – von der Planung über die Finanzierung bis hin zum Betrieb und der Stromlieferung. Entscheiden Sie sich dafür, die Produktionsanlagen selbst zu finanzieren und zu betreiben, erzielen Sie durch den Stromverkauf Erlöse oberhalb der gesetzlichen Einspeisevergütungen, also eine zusätzliche Rendite. So oder so – Sie haben eine

Menge von Mieterstrom. Lassen Sie sich am besten individuell beraten, welche Lösung für Sie am sinnvollsten ist.

**2. Gibt es eine Förderung für Mieterstrom, die ich nutzen kann?**

Ja, die gibt es jetzt! Für Direktstrom aus Photovoltaik-Anlagen wurde im Juni 2017 ein neues Fördergesetz beschlossen. Abhängig von der Anlagengröße wird der vor Ort gelieferte Sonnenstrom mit 2,11 bis 3,78 ct/kWh gefördert. Für Direktstrom aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK-Anlagen) gilt schon seit 2016 eine Förderung des vor Ort gelieferten Stromes in Höhe von 4,0 ct/kWh. Die Förderungen ermöglichen bundesweit und für fast alle Gebäudearten die wirtschaftliche Umsetzung von Mieterstromtarifen.

**3. Wann ist der richtige Zeitpunkt für mich, in Mieterstrom einzusteigen?**

Je schneller, desto besser. Durch die

gesetzlichen Förderungen ist der Zeitpunkt gerade besonders günstig. Wir empfehlen daher, nicht lange zu zögern. Denn Gesetze ändern sich und die Förderungen können jederzeit auch wieder gekürzt oder gestrichen werden. Für bereits umgesetzte Projekte gilt jedoch ein Bestandsschutz von 20 Jahren auf die Förderung.

#### **4. In welchen Objekten kann ich Mieterstrom umsetzen?**

Eigentlich überall, wobei es natürlich in manchen Objekten sinnvoller ist als in anderen. Ganz allgemein gilt: Bei jedem Neubau, jeder Dachsanierung und jeder Heizungssanierung sollte Mieterstrom heute mitgedacht werden. Rechtzeitig in die Planung einbezogen verursacht der Anlagenbau geringe Kosten. So erhalten Sie besonders günstige Strompreise für Ihre Mieterinnen und Mieter und Zusatz Erlöse für Ihr Unternehmen. Aber auch im Bestand ohne Sanierungsanlass kann Mieterstrom sich für Sie rechnen – z.B. um mit einem attraktiven Zusatzangebot Leerstands- und Wechselquoten zu reduzieren. Eine unverbindliche Indikation stellt NATURSTROM gerne kostenfrei zur Verfügung.

#### **5. Kann ich Mieterstrom in gewerblichen Gebäuden umsetzen?**

Mieterstrom kann auch im gewerblichen Kontext umgesetzt werden. Auch in Gebäuden, die eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe aufweisen, kann Direktstrom eingebunden werden. Mieterstrom lässt sich zudem in Quartieren anbieten, also in zusammenhängenden Gebäudekomplexen.

#### **6. Werde ich dann zum Energieversorger?**

Nur, wenn Sie wollen. Tatsächlich sind die energiewirtschaftlichen Anforderungen an Mieterstromlieferungen so komplex und aufwändig, dass wir davon abraten. Für die meisten Immobilienunternehmen empfiehlt sich eine Partnerschaft mit einem externen Energieversorger. Der Energieversorger übernimmt dabei alle Rechte und Pflichten, die mit der Stromlieferung an die Mieterinnen und Mieter verbunden sind, also Zählerwesen, Abrechnung, Kundenservice usw. Das macht den Einstieg in Mieterstrom für Sie besonders einfach. Denken Sie aber daran, dass Mieterstrom auch für viele Energieversorger neu ist. Nicht alle haben die gleiche Kompetenz und Erfahrung – informieren Sie sich also immer über vorhandene Referenzen!

#### **7. Verliere ich automatisch meinen Anspruch auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung?**

Nein. Der sicherste Weg, sich von der gewerbesteuerlichen Infektion freizuhalten, ist die Betreiberrolle an einen unabhängigen Contractor auszulagern. Wollen Sie selbst eine Betreiberrolle einnehmen, sollten Sie Ihre Möglichkeiten genauer prüfen. Seit Jahren sind die Regelungen zum drohenden Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Immobilienunternehmen ein Ärgernis: Selbst kleinste Erlöse jenseits des Vermietungsgeschäftes können das ganze Unternehmen potentiell „gewerbesteuerlich infizieren“. Klären Sie daher mit Ihrem Steuerberater, inwiefern – in

Abhängigkeit von Ihrer Rechtsform – eine mögliche Betätigung als Betreiber oder Beteiligung an einer Betreibergesellschaft, auch etwa in Form einer Minderheitenbeteiligung, möglich ist.

## **8. Mit wem muss ich mich bei einem Mieterstromprojekt abstimmen?**

Das kommt darauf an – der Abstimmungsaufwand hängt davon ab, wie Sie Ihr Projekt verwirklichen. Ganz einfach wird es mit einem Full-Service-Partner (z.B. NATURSTROM), der alle Abstimmungen übernimmt. NATURSTROM hat aus der Erfahrung vieler Projekte etablierte Prozesse entwickelt. Wenn Sie selbst die Photovoltaikanlagen oder BHKW betreiben, ist lediglich eine Abstimmung mit dem Elektrofachplaner und dem Netzbetreiber notwendig. Wenn Sie einen Partner für Bau und Betrieb der Anlagen einschalten, sind in der Bausteuerung zusätzliche Abstimmungen notwendig. Im Fall von KWK-Mieterstrom entstehen weitere Schnittstellen mit Wärmefachplanern und ausführenden Gewerken.

## **9. Kann ich mit Mieterstrom die baulichen Auflagen aus EnEV oder kfW-Förderung erfüllen?**

Ja, denn Strom aus z. B. einem BHKW kann helfen, einen bestimmten Primärenergiefaktor einzuhalten. kfW<sub>40</sub> plus setzt eine Energieerzeugungsanlage im/ am Haus sogar zwingend voraus. Wenn EnEV oder kfW-Förderung für Ihr Projekt eine Rolle spielen, besprechen Sie dies konkret mit Ihrem Mieterstrom- Partner, damit die Anlage entsprechend geplant werden kann.

## **10. Wie packe ich Mieterstrom am besten an?**

Wir empfehlen: Lernen Sie Mieterstrom am konkreten Projekt kennen. Wählen Sie ein oder mehrere Projekte oder Gebäude aus Ihrem Portfolio aus, für die Mieterstrom in Frage kommen könnte. Sprechen Sie einen erfahrenen Partner wie NATURSTROM an und lassen Sie sich Umsetzungsmöglichkeiten und Kalkulationsbeispiele vorstellen.

Schreiben Sie uns einfach eine E-Mail an [mieterstrom@naturstrom.de](mailto:mieterstrom@naturstrom.de) oder rufen Sie uns an. Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

### **Klaus Gruber**

Region Süd

Tel. 09545 443 843 - 662

### **Jan Schrobsdorff**

Region Nord

Tel. 0441 219 859 - 40

### **Stephan Brandt**

Region West

Tel. 0211 779 00 - 159

### **Oliver Grob**

Region Ost

Tel. 030 408 180 008

[www.naturstrom.de/mieterstrom](http://www.naturstrom.de/mieterstrom)