



**FREIBERG INSTITUT**  
FÜR ENERGIE- UND KLIMAÖKONOMIE GMBH

Wärme. Strom. Mobilität.



**FREIBERG INSTITUT**  
FÜR ENERGIE- UND KLIMAÖKONOMIE GMBH

# Mieterstrom und Inklusivmiete

Dipl. Kfr. Tina Endler

## Agenda

1 Anreizproblematik der Wohnungswirtschaft

2 Rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten Inklusivmiete

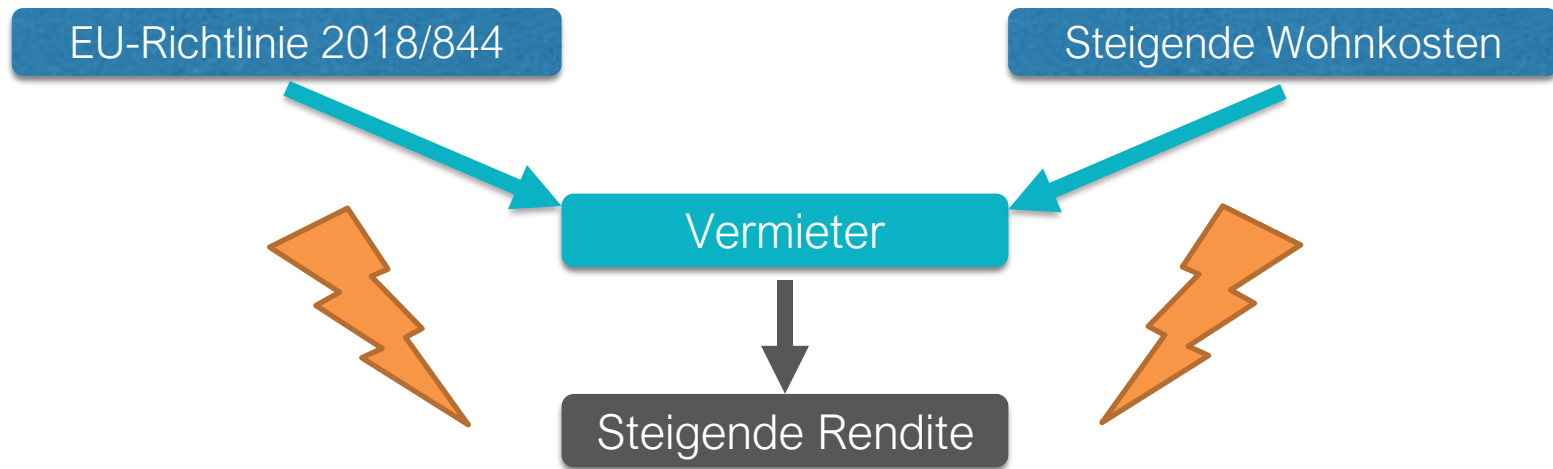
2.1 Heizkostenpauschale

2.2 Stromverkauf gemäß Mieterstromgesetz

2.3 Stromverkauf ohne Mieterstromgesetz

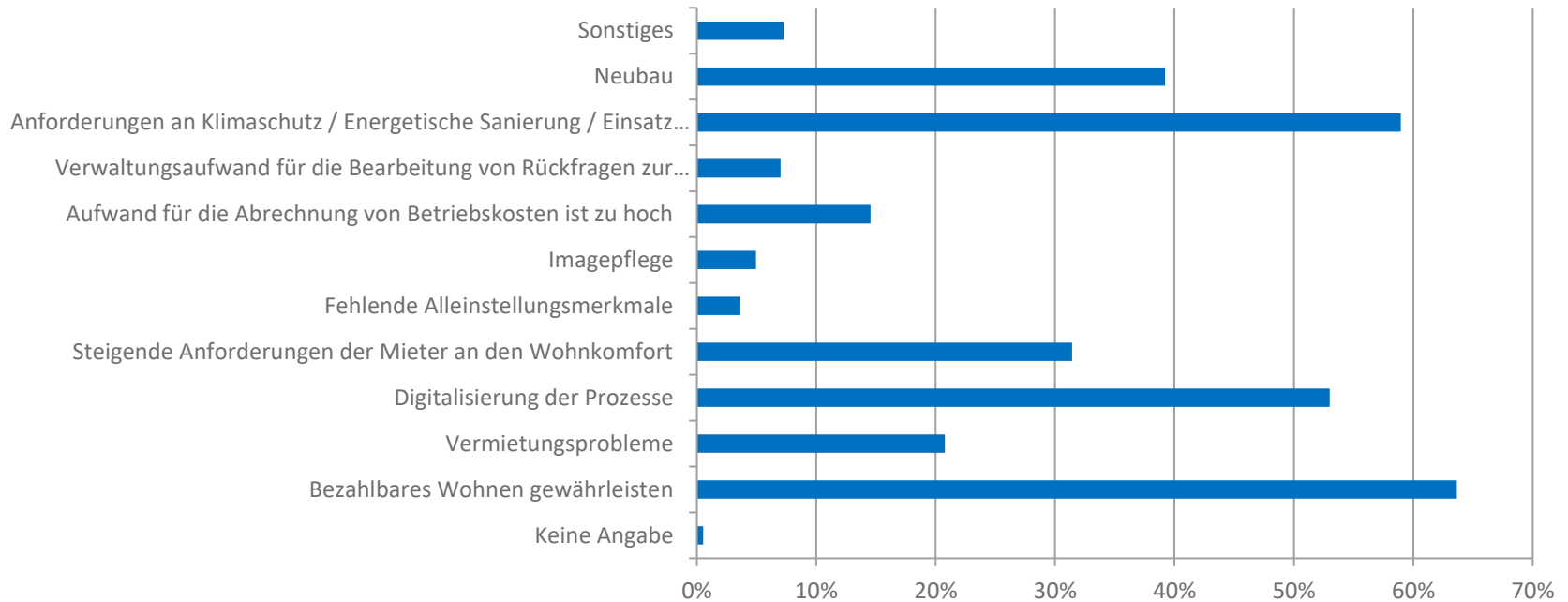
3 Fragen

## Anreizproblematik der Wohnungswirtschaft

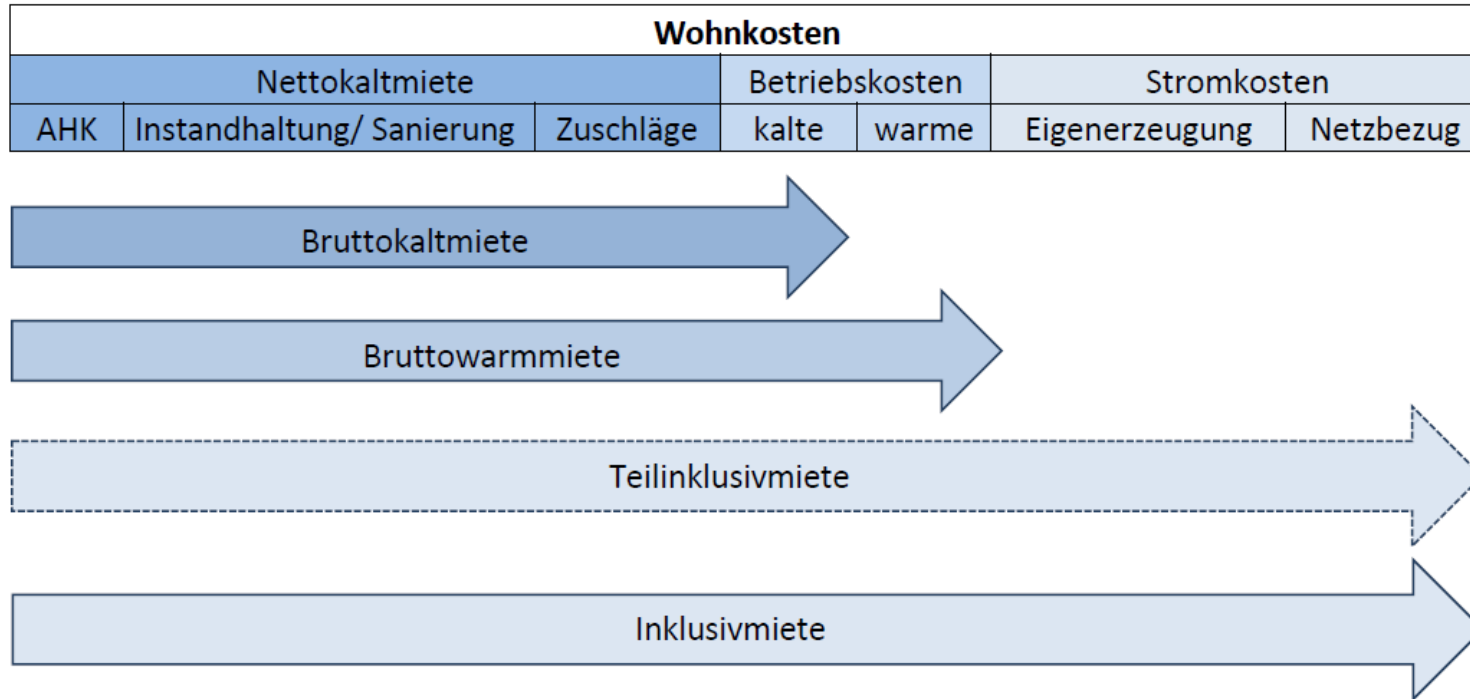


# Mieterstrom und Inklusivmiete

Frage: Was sind aktuelle Herausforderungen Ihres Wohnungsunternehmens mit denen Sie sich konfrontiert fühlen? (max. 3 Nennungen)



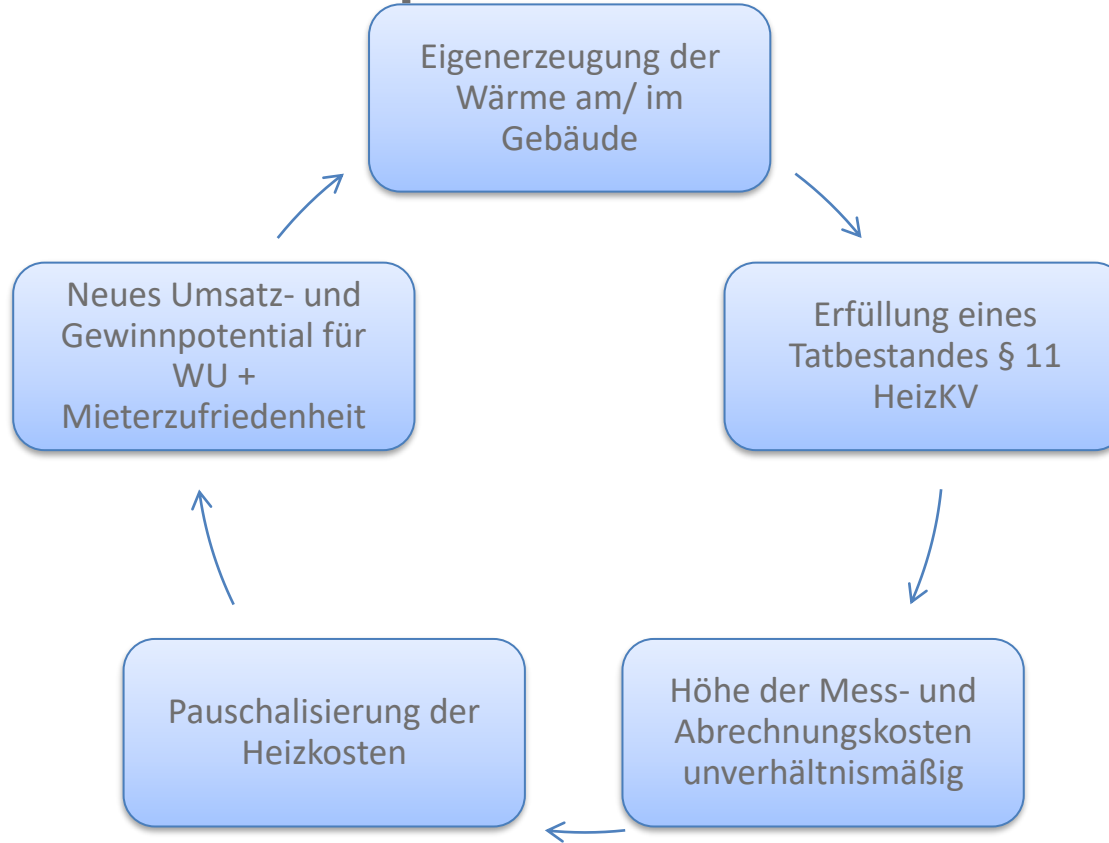
## Umsetzungsmöglichkeiten einer Pauschalmiete



## Varianten einer Inklusivmiete



## Idee einer Heizkostenpauschale





# Übernahme der Stromlieferung an die Mieter

- Sinnvoller Ansatz bei Eigenproduktion des Stroms am/ im Gebäude
  - Neue Umsatz- und Gewinnpotenziale
  - Hohe Mieterzufriedenheit in aktuellen Projekten
- Rechtliche Schwerpunkte
  - Deklaration zum Energieversorgungsunternehmen
  - evtl. Verlust Gewerbesteuerprivileg
  - Lieferantenwahlfreiheit des Mieters
  - Mess- und Eichrechtskonformität
  - Abrechnungspflicht gemäß EU-Recht

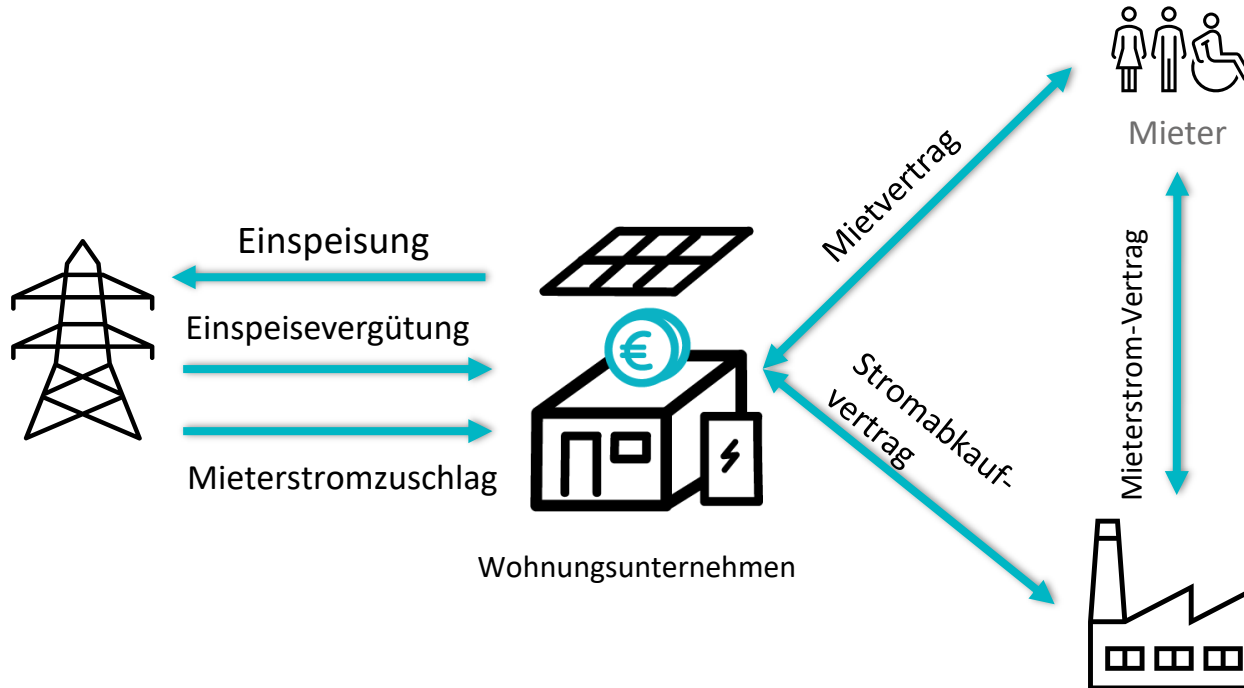
## V1: Stromlieferung gemäß Mieterstromgesetz

Modell	Mieterstrom-Contracting	Lieferkettenmodell
Beschreibung	Mieterstrom-Partner übernimmt die Anlagentechnik und die Stromlieferung	Mieterstrom-Partner kauft eigens produzierten Strom und übernimmt die komplette Stromlieferung
<b>Rollen des Wohnungsunternehmens</b>		
1. Investor	⊗	☑
2. Betreiber	⊗	☑
3. EVU	⊗	⊗
Einnahmen	Dach-Pacht	Zusatzerlöse vom Direktvermarkter

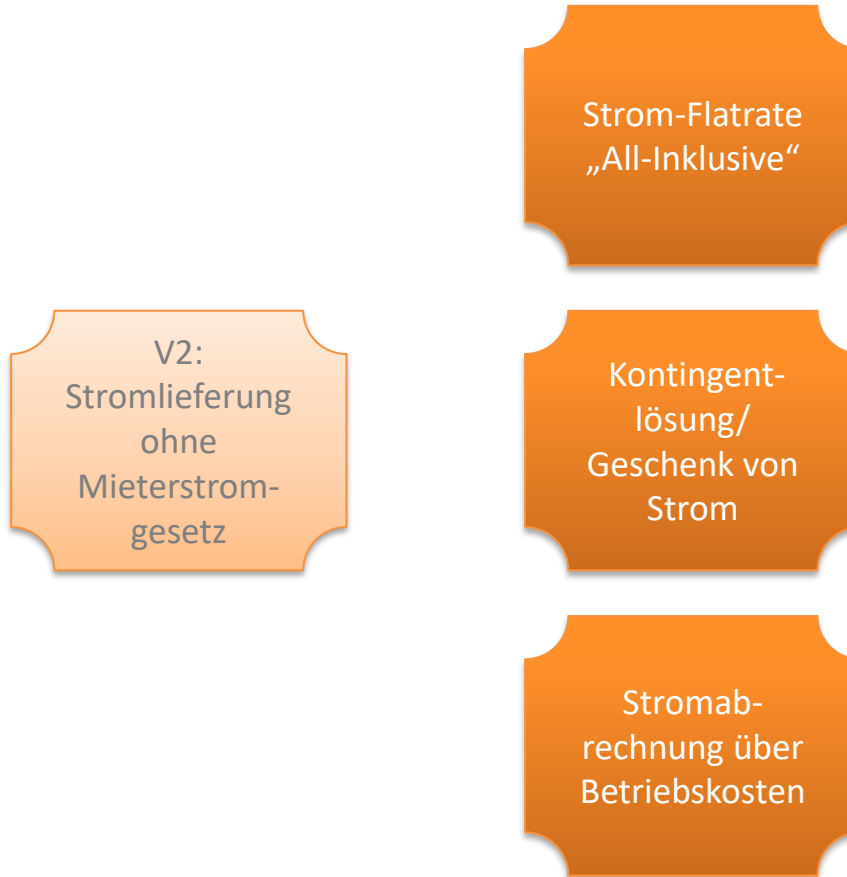
### V1: Lieferkettenmodell

- Bietet aktuell höchste Rechtssicherheit
- Vermeidung zusätzlicher Verpflichtungen, da keine Deklaration zu EVU
- Kein Verlust von Steuerprivilegien
- Lieferantenwahlfreiheit des Mieters wird beachtet
- Höchste Rentabilität für den Vermieter bei Mieterstromvarianten

## Stromlieferung nach dem Lieferkettenmodell






## V2: Stromlieferung ohne Mieterstromgesetz






# Übernahme der Stromlieferung an die Mieter

→ Die folgenden Folien enthalten Informationen zu rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten aus aktuellen Projekten. Diese sind nicht generisch auf weitere Projekte anwendbar sondern bedürfen einer individuellen rechtliche Prüfung!

# Strom-Flatrate „All-Inklusive“




- ▶ Aktuelle Umsetzung im Projekt „Eversol“ im rechtlichen Graubereich
- ▶ Mieter zahlen eine Pauschale für Nettokaltmiete, Wärme und Strom
- ▶ Zählerschrank wurde vorsorglich eingebaut → Lieferantenwahlfreiheit gegeben
- ▶ Mess- und Eichrechtskonformität 
- ▶ Stromlieferung an den Mieter gekoppelt an Mietvertrag 
- ▶ Verzicht auf Messung und Abrechnung des Stroms 

# Kontingentlösung/ Geschenk von Strom

- Zwei getrennte Vertragsdokumente: Mietvertrag + Stromvertrag (Schenkungsvertrag)
- Vergütung des Stromkontingents darf nicht als Pauschalbetrag für die Betriebskosten oder der Nettokaltmiete enthalten sein
- Abrechnung des Stroms bei Überschreitung des Kontingents möglich
- Erhalt des Mieterstromzuschlags auch in Kontingentlösung möglich
- Mess- und Eichrechtskonformität 
- Lieferantenwahlfreiheit 
- Abrechnungspflicht gemäß EU-Recht 



# Stromabrechnung über Betriebskosten

- ▶ Stromkosten sind im Betriebskostenkatalog § 2 BetrKV nicht aufgeführt
- ▶ Die Umlage ist allerdings betriebskostenrechtlich möglich, wenn die Stromkosten als „dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes entstehende Kosten“ deklariert werden
- ▶ Mess- und Eichrechtskonformität 
- ▶ Lieferantenwahlfreiheit 
- ▶ Abrechnungspflicht gemäß EU-Recht 

# Gestaltung der Stromabrechnung

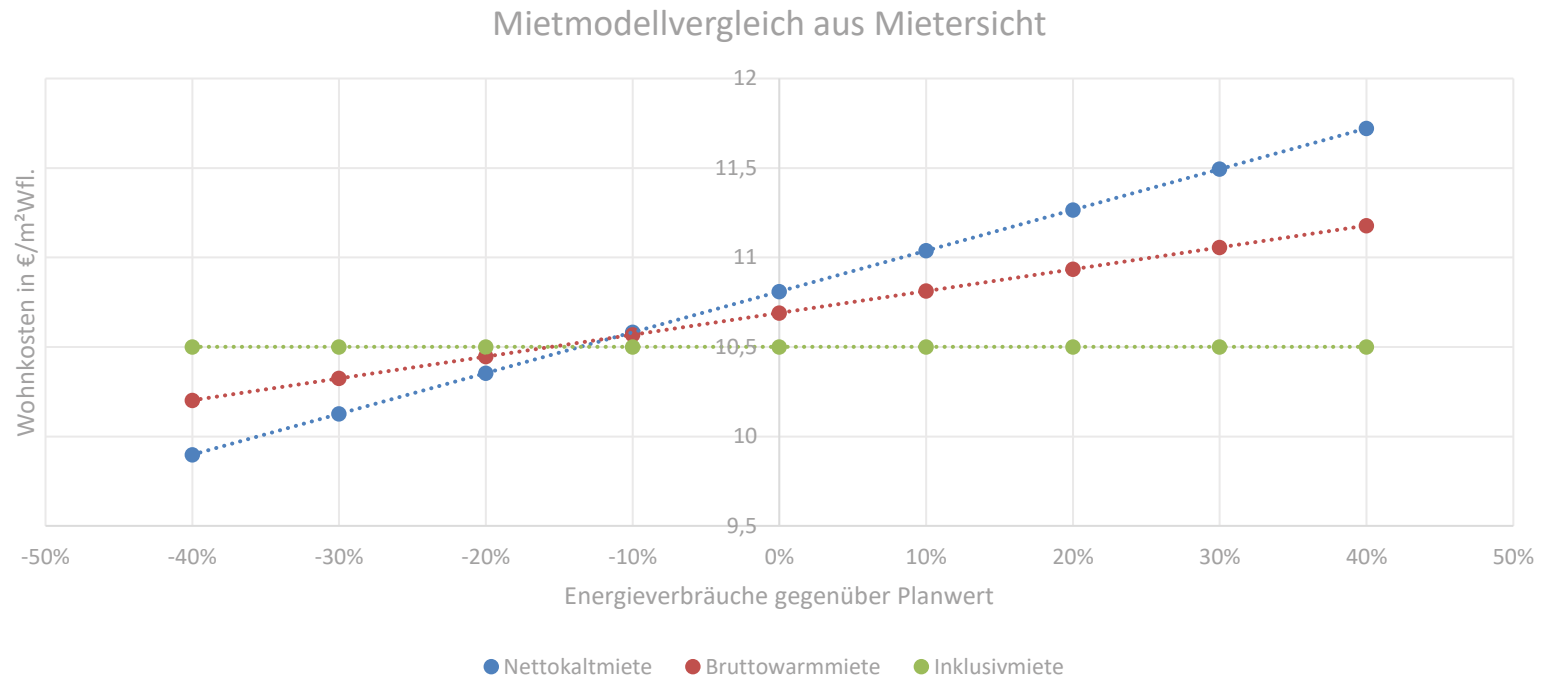
- Über virtuelle Unterzählpunkte kann eine Verteilung der Kosten stattfinden
  
- Abrechnung jährlich schwankender Kosten:
  - Anteil der Einkaufskosten des Vermieters
  - + Kosten für Betrieb/Wartung/Instandhaltung PV-Anlage und Speicher
  - + Verbrauch der einzelnen Mieter
  
- Keine abschließende Rechtssicherheit gegeben

## Auswertung der tatsächlichen Verbräuche Projekt Eversol

Verbrauch	Heizen	WW	Strom	Einheit
geplant	29.872	11.303	17.902	kWh/a
tatsächlich	51.443	10.310	14.963	kWh/a
Differenz	+ 72,2 %	- 8,78 %	- 16,42 %	

EK-Rendite Inklusivmiete	3,43%
EK-Rendite Bruttowarmmiete	3,06%
EK-Rendite Nettokaltmiete	2,73%

## Mietmodellvergleich aus Mietersicht



## Fazit

- Inklusivmiete stellt eine mögliche Lösung für die Anreizproblematik dar
- Aktuell gibt es viele rechtliche Hürden bei dem Verkauf von Strom an die Mieter
- das Risiko von Mehrverbräuchen durch die Mieter kann durch hohe solaren Deckungsgrade für Wärme und Strom abgedeckt werden
- Gleichzeitig profitieren die Mieter von den stabilen Preisen für Wärme und Strom
- Für den Mieter bietet die Inklusivmiete eine Kostensicherheit. Allerdings sollten zusätzliche Sparanreize für den Mieter geschaffen werden, um das Verschwenden von Energie zu unterbinden

## Ihr Ansprechpartner für Fragen

- Mehr Informationen zur Dienstleistung, Softwarelösung und Möglichkeiten der Umsetzung erläutern wir Ihnen gerne in einem ersten persönlichen Gespräch oder Innovations-Workshop.



Tina Endler

Expert Business Analyst

Mobil +49 174 3400537

Mail [tina.endler@freiberg-institut.de](mailto:tina.endler@freiberg-institut.de)