

## **Mieterstrommodelle – Empfehlungen zur praktischen Umsetzung**

Handlungsempfehlungen des Zentralen Immobilien  
Ausschusses e.V. (ZIA) an die Bundesregierung  
zur Umsetzung von Mieterstrommodellen

## A. Mieterstrommodelle – Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

### I. Grundsätzliche Anmerkungen

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist der weitere, stetige Ausbau der erneuerbaren Energien unbedingt zum Erreichen der Klimaziele erforderlich. Im Gebäudesektor besteht nach wie vor erhebliches Potential zur Nutzung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf dem Dach für eine umweltfreundliche Erzeugung von Strom. Mit dem Koalitionsvertrag wurde das Ziel eines 80-prozentigen Anteils erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch im Jahr 2030 gesetzt und die Absicht formuliert, den dezentralen Ausbau der erneuerbaren Energien zu forcieren. Wir begrüßen sehr, dass in diesem Zusammenhang Mieterstrommodelle am Gebäude und im Quartier weiter vereinfacht und gestärkt werden sollen.

Der ZIA begrüßt auch die weiteren Ankündigungen im Koalitionsvertrag, den Abbau von steuerlichen Hemmnissen vorzunehmen, die Mieterstromförderung auszubauen und Mieterstrommodelle auf ganze Quartiere auszuweiten. Damit deutet sich der benötigte Paradigmenwechsel an. Dieser muss aber mit dem Abbau von technischen und wirtschaftlichen Hemmnissen flankiert werden, damit Mieterstrommodelle im Gebäudesektor in der Breite umgesetzt und zu einem zentralen Baustein der Energiewende werden können.

Aus Sicht des ZIA müssen folgende praktische **Empfehlungen für eine flächendeckende Ausbreitung von Mieterstrommodellen** umgesetzt werden:

1. Gleiche Behandlung der Assetklassen
2. Eindeutige Definition von „Kundenanlagen“ für Quartiere entwickeln
3. Praktikable Definition des räumlichen Zusammenhangs eines Quartiers festlegen
4. Innovative und wirtschaftliche Messkonzepte schaffen
5. Leistungsunabhängigen Mieterstromzuschlag ermöglichen
6. EEG-Umlage bei Mieterstromanlagen und Eigenverbrauchsanlagen gleichbehandeln
7. Förderung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) bei Integration von PV-Anlagen
8. Erforderliche steuerliche Anpassungen zügig vornehmen

## II. Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

### 1. Gleiche Chancen für Wohn- und Nichtwohngebäude

Der Gebäudesektor ist in seiner Struktur und bezogen auf seine Nutzungsarten sehr heterogen. Alle Gebäudetypen und Nutzungsarten können mit Solarisierung der Dächer grünen Strom produzieren. Daher sollte Mieterstrom für Wohn- genauso wie für Nicht-Wohngebäude eine Option sein. Um die Potenziale für erneuerbare Energien auszuschöpfen, sind folgende Punkte wichtig:

#### **a) Investitionssicherheit für Eigentümer**

Für eine Belegung der Dächer von Nichtwohngebäuden mit PV-Anlagen ist die Investitionssicherheit für Eigentümer ein wichtiges Kriterium. Diese ist nur mit einer drastischen Vereinfachung des EEG zur vollen Entfaltung zu bringen. Die Netzbetreiber müssten angehalten werden, allen Überschussstrom, den ein PV-Anlagenbetreiber nicht selbst vor Ort verbrauchen kann, abzunehmen und zu vergüten (z.B. mit dem anzulegenden (Monats-)Wert). Nur so entsteht ein Anreiz, die größtmögliche Fläche des Daches mit PV zu belegen und Strom zu produzieren, und zwar ohne Rücksicht auf Lastgangkurven, Einhaltung der prozentualen Aufteilung auf Eigenstromnutzung und Lieferung an Dritte etc.

#### **b) Förderung für Nichtwohngebäude**

Der Mieterstromzuschlag muss für alle Gebäudeklassen gelten unabhängig davon, ob es Mieter in Wohn- oder Nichtwohngebäuden sind. Die Regelung, dass mindestens 40 Prozent der Fläche zu Wohnzwecken genutzt werden muss, sollte gestrichen werden. Mieter in Nichtwohngebäuden sollten die gleichen Chancen erhalten, an der Energiewende zu partizipieren wie Mieter von Wohngebäuden. Letztendlich darf es keine Rolle spielen, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energie erzeugt wird.

#### **c) Steuerliche Hemmnisse abschaffen**

Der Betrieb einer Mieterstromanlage und der Verkauf des erzeugten Stromes dürfen nicht mehr zu einer steuerlichen Infizierung führen. Das muss sowohl für Wohngebäude und Nichtwohngebäude sichergestellt sein. (siehe ausführlich Punkt 8)

#### **d) Laufzeit Stromverträge bei Mieterstrommodellen für Nichtwohngebäude**

Gerade bei Nichtwohngebäuden werden teilweise erhebliche Investitionen für den Ausbau von PV-Anlagen benötigt. Da die Vertragslaufzeit von Mieterstromverträgen aber auf ein Jahr befristet ist, hat der Investor keine Sicherheit für seine Investitionen gegenüber der Bank. Hier ist eine Mindestlaufzeit von mehr als einem Jahr notwendig.

### 2. Eindeutige Definition von „Kundenanlagen“ für Quartiere entwickeln

Für die Umsetzung von Mieterstrommodellen in ganzen Quartieren muss es eine eindeutige Definition geben, was unter einer Kundenanlage zu verstehen ist und wie sie dimensioniert sein kann. Die Einstufung einer Energieanlage als Kundenanlage hat den Vorteil, dass den

Betreibern dieser Anlage zahlreiche gesetzliche Pflichten und Abgaben nicht auferlegt werden. Das führt zu wirtschaftlich positiven Anreizen.

### **3. Praktikable Definition des räumlichen Zusammenhangs eines Quartiers festlegen**

Alle Gebäude, die technisch durch eine Kundenanlage versorgt werden können und bei denen sich die Eigentümer auf eine Versorgung verständigt haben, sollten als Quartier angesehen werden. Dabei sollte nicht unterschieden werden, ob es sich um Wohn- oder Nichtwohngebäude handelt. Ein Quartier kann in diesem Sinne aus Wirtschaftsimmobilien, gemischten Wohn- und Nichtwohngebäude-Einheiten sowie auch aus reinen Wohngebäuden bestehen.

### **4. Innovative und wirtschaftliche Messkonzepte schaffen**

Für den Betrieb von Mieterstromanlagen und die Abrechnung von Stromlieferungen an Endkunden müssen geeignete Messkonzepte für Mieterstromprojekte implementiert werden. Dabei werden für die Erfüllung der rechtlichen Pflichten hohe elektrotechnische und organisatorische Anforderungen an die eingesetzten Messsysteme innerhalb einer Kundenanlage oder eines dezentralen Stromnetzes gestellt. Solche Messsysteme können mehrere tausend Euro an Investitionskapital erfordern, die für die Installation und den Betrieb einer geeigneten Zählerinfrastruktur anfallen. Das in der Praxis oft angewandte Summenzählerkonzept führt zu einem hohen technischen und organisatorischen Aufwand und erfordert entsprechende externe Kompetenzen, welche die Kosten zusätzlich erhöhen und damit die Wirtschaftlichkeit von Mieterstromanlagen beeinflussen.

Hier kann mit einer Neuausrichtung der Anforderungen an die Zählerinfrastruktur oder mit der Förderung von innovativen Messsystemen, sogenannter intelligenter Messsysteme, ein weiteres Hemmnis für den Aufbau von Mieterstrommodellen beseitigt werden. Bei einem Einsatz von Smart Metern ist das kostenintensive Summenzählermesskonzept technisch nicht mehr notwendig, da die Bilanzierung der Energiemengen auch ohne Summenzähler auf Basis von Viertelstunden-Werten in ausreichender Genauigkeit erfolgen kann. Dadurch ließen sich die Investitionskosten und die Kosten für den Betrieb deutlich senken.

### **5. Leistungsunabhängiger Mieterstromzuschlag**

Nach einem Gutachten im Auftrag des ZIA<sup>1</sup> liegt das Potenzial an Dachflächen bei Wohn- und Nichtwohngebäude im Neubau bei einer PV-Leistung von 1 bis 1,5 GW jährlich und bei Bestandsgebäude bei 3 bis 3,5 GW jährlich. Neben der reinen Einspeisevergütung kann vor allem ein leistungsunabhängiger Mieterstromzuschlag die Dynamik der Installation von PV-Anlagen auf den Dächern weiter erhöhen. Die aktuell im EEG 2021 geltende Leistungsgrenze für den Mieterstromzuschlag von 100 kW sollte aufgehoben werden.

---

<sup>1</sup> ZIA: Verantwortung übernehmen – Der Gebäudebereich auf dem Weg zur Klimaneutralität (Gutachten). November 2021. <https://zia-deutschland.de/project/verantwortung-uebernehmen-der-gebäudebereich-auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-gutachten/>

## **6. EEG-Umlage bei Mieterstromanlagen und Eigenverbrauchsanlagen gleichbehandeln**

Mieterstromanlagen und Eigenverbrauchsanlagen sind technisch und physikalisch identisch. In beiden Fällen wird das öffentliche Netz nicht belastet. Es ist daher nicht sachgerecht, dass Mieterstrom- und Eigenverbrauchsanlagen hinsichtlich der EEG-Umlage ungleich behandelt werden. Bei Eigenheimbesitzern wird der im Gebäude verbrauchte Strom aufgrund der vorhandenen Personenidentität zwischen Verbraucher und Anlagenbetreiber als Eigenverbrauch anerkannt. Dieser ist dann vollständig oder anteilig von der EEG-Umlage befreit. Bei Mietern ist diese Personenidentität zumeist nicht herzustellen, da der Anlagenbetreiber in der Regel der Vermieter ist. Mieter zahlen somit die volle EEG-Umlage auf ihren solaren Stromanteil. Aus Gründen der Akzeptanz von Mieterstrommodellen sollten Mieterstromanlagen und Eigenverbrauchsanlagen daher gleichgestellt und von der EEG-Umlage gänzlich befreit werden, auch unabhängig von der installierten Leistung.

## **7. Förderung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) bei Integration von PV-Anlagen**

Bei Bestandsgebäuden im Wohn- und Nichtwohnbereich ist es eine Integration einer PV-Anlage in die vorhandene technische Gebäudeausrüstung (TGA) ungleich schwieriger als im Neubau. Die vorhandenen Elektroanlagen müssen für die Messkonzepte ausgerüstet werden, die Elektroleitungen gegebenenfalls verstärkt oder Plätze für Wechselrichter oder Zählerschränke geschaffen werden. Dies sind erhebliche Investitionskosten, die durch eine geeignete Förderung abgedeckt werden sollten. Zusätzlich muss sichergestellt sein, dass bei dem Umbau oder der Umrüstung der Elektroanlagen nicht der Bestandschutz entfällt und eine Erneuerungspflicht aller verbauten Elektroanlagen auslöst. Zum Beispiel könnten Umrüstungsszenarien definiert werden, die einen Verlust des Bestandschutzes ausschließen und trotzdem den Betrieb einer PV-Anlage auf dem Dach im Zusammenhang eines Mieterstrommodells ermöglichen.

## **8. Erforderliche steuerliche Anpassungen zügig vornehmen**

### **e) *Gewerbesteuerrecht***

Die durch das Fondsstandortgesetz bereits vorgenommenen Änderungen sind sehr positiv. Es bedarf jedoch weiterer punktueller Verbesserungen, um weiterhin bestehende Hemmnisse auszuräumen und die Erzeugung regenerativer Energien noch weiter voranzutreiben.

Dies betrifft die **Veräußerungsfälle von Betriebsvorrichtungen**. Mit der bereits umgesetzten Gesetzesänderung sollte ausdrücklich und zu Recht in begrenztem Umfang die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen zugelassen werden. Dies ist im Übrigen auch mit Blick auf die Energiewende ein ganz wesentlicher Schritt, weil in der Praxis aus operativen Gründen zwar der Betrieb von Energieerzeugungsanlagen und E-Ladestationen auf Betreiber ausgelagert ist (bspw. durch Contracting). Wenn die Anlage oder ggf. nur Zuleitungen zu derselben jedoch im Eigentum der Grundstücksgesellschaft verblieben, wurde die erweiterte Grundbesitzkürzung

ggf. versagt, weil es sich dann um eine schädliche Überlassung von Betriebsvorrichtungen handelte. Wohl ungewollt wurden im Zuge der gesetzlichen Erleichterungen mit dem Fondsstandortgesetz jedoch nur die Mitvermietungsfälle, nicht jedoch die Veräußerungsfälle für unschädlich erklärt – so jedenfalls unsere Interpretation des Gesetzeswortlautes. Wenn daher entweder eine Immobilie mit Betriebsvorrichtungen im Ganzen oder ggf. auch nur einzelne Betriebsvorrichtungen übertragen werden (z. B. auf Betreiber / Contractoren von Energieerzeugungsanlagen) geht in dem Jahr der Übertragung die erweiterte Kürzung verloren. Dies kann nicht gewollt sein.

#### **f) Investmentsteuergesetz**

Ein nicht unbedeutender Teil von Immobilien wird von regulierten Investmentfonds gehalten, die unter das Besteuerungsregime des Investmentsteuergesetzes fallen. Betroffen sind hier Immobilien-Investmentfonds aber auch Investmentfonds, die ihren Schwerpunkt nicht in Immobilien haben, aber trotzdem in diese Assetklasse investieren. Die zuvor dargestellten allgemeinen ertragsteuerlichen Regelungen finden auf diese Immobilieneigentümer keine Anwendung.

Vermögensverwaltende Immobilien-Investmentfonds sind gemäß § 15 Absatz 2 InvStG von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Vermögensgegenstände des Investmentfonds nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet werden („aktive unternehmerische Bewirtschaftung“; kurz auch „**auB**“ genannt). Ein wesentlicher Umfang liegt dabei gemäß § 15 Absatz 3 InvStG nicht vor, wenn die Einnahmen (als ein Umsatzanteil und nicht die Erträge) aus einer auB in einem Geschäftsjahr weniger als 5 Prozent der gesamten Einnahmen des Investmentfonds betragen.

Qualifiziert der Immobilien-Investmentfonds als Spezial-Investmentfonds gemäß den §§ 25 ff. InvStG, muss er unter anderem die Anlagebestimmungen des § 26 InvStG einhalten. Hierzu zählt auch die Einhaltung der 5-Prozent-Grenze der auB gemäß § 15 Absatz 3 InvStG. Wird die 5-Prozent-Grenze nicht eingehalten, führt dies nach § 52 InvStG zu der sehr weitreichenden Folge, dass eine Auflösung des Spezial-Investmentfonds und das Entstehen eines Investmentfonds mit deutlich abweichenden Besteuerungsregelungen fingiert wird.

Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und den Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge gilt im Rahmen des Investmentsteuerrechts als aktive unternehmerische Bewirtschaftung. Einnahmen aus diesen Tätigkeiten sind daher für die Berechnung der 5-Prozent-Grenze einzubeziehen und können bei einem Überschreiten unter anderem dazu führen, dass ein Spezial-Investmentfonds seinen investmentsteuerrechtlichen Status verliert.

Aufgrund dieser drohenden steuerlichen Konsequenzen werden die angesprochenen Klimaschutzfördernden Maßnahmen von Spezial-Investmentfonds regelmäßig unterlassen. Aktuell ist in der Praxis sogar zu beobachten, dass zum Beispiel Ladeinfrastrukturen zwar errichtet, aber zur Vermeidung der negativen steuerlichen Konsequenzen nicht dem Nutzer zur Verfügung gestellt werden.

Es sei auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bereitschaft für die Anschaffung eines Autos mit E-Motor maßgeblich davon abhängt, dass eine adäquate Ladeinfrastruktur entweder in der Tiefgarage des (Miet-)Wohnhauses oder in der Tiefgarage des (Arbeitsplatz-)Bürogebäudes vorhanden ist. Spezial-Investmentfonds als maßgebliche Bestandhalter von Wohn- und Büroimmobilien könnten somit einen nicht unbeachtlichen Beitrag zur Emissionsreduzierung und Steigerung der E-Mobilität leisten, wenn die aktive unternehmerische Bewirtschaftung bzw. der drohende Statusverlust dieser Aus- bzw. Nachrüstung nicht im Wege stünde.

In diesem Kontext sei ferner auf die steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Immobilien durch ESG hingewiesen, wodurch insbesondere Investitionsentscheidungen von Investmentfonds beeinflusst werden. Steuerliche Hemmnisse im Investmentsteuergesetz bei der Herstellung von klimaneutralen Gebäuden können im Ergebnis dazu führen, dass Investitionsentscheidungen gegen den deutschen Immobilienmarkt und für Immobilienmärkte anderer Länder getroffen werden. Dringend benötigte Investitionen würden somit unterbleiben und damit wären klimapolitische Ziele gefährdet.

Daher sollte das Investmentsteuerrecht im Hinblick auf die Energieerzeugung und -bereitstellung zusammen mit dem Gewerbesteuerrecht angepasst werden. Es sollte gesetzlich geregelt werden, dass im Rahmen des Mieterstroms die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen und der Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Rahmen der aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung unbeachtlich sind.

#### **g) *Einkommensteuerrecht – vermögensverwaltende Personengesellschaften***

Handelt es sich bei der Tätigkeit eines Steuerpflichtigen um private Vermögensverwaltung, so schließt dies die Gewerblichkeit nach § 15 Absatz 2 EStG bei natürlichen Personen und bei Personengesellschaften grundsätzlich aus (vgl. § 14 Satz 3 AO). Die Vermietungstätigkeit ist im Grundsatz vermögensverwaltender Natur. Dies gilt für die Vermietung zu Wohn- und zu gewerblichen Zwecken. Ist eine Personengesellschaft allerdings vermögensverwaltend und teilweise gewerblich tätig, so gilt im Einkommensteuergesetz gemäß § 15 Absatz 3 Nr. 1 EStG eine Fiktion für Personengesellschaften, die zu einer Umqualifizierung der Einkünfte führt. Infolgedessen gilt die gesamte Tätigkeit der Personengesellschaft als Gewerbebetrieb (Abfärb- bzw. Infektionstheorie).

Nach aktueller Rechtslage würde auch die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und der Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Einkommensteuerrecht zu einer gewerblichen Infektion führen. Zwar sind diese Tätigkeiten im Rahmen der erweiterten Grundbesitzkürzung nunmehr begünstigt. Es verbleiben dennoch negative ertragsteuerliche Folgen, z. B. die Begründung von Betriebsvermögen mit der Folge der Bildung stiller Reserven und deren perspektivischer Aufdeckung.

Aus diesem Grunde sollten die im Gewerbesteuerrecht bereits als unschädlich qualifizierten Tätigkeiten auch einkommensteuerrechtlich so gestellt werden, dass eine gewerbliche Infektion ausgeschlossen ist.

### III. Fazit

Mit der Umsetzung der praktischen Empfehlungen können die Vorteile von Mieterstrommodellen in der Breite bei Wohn- und Nichtwohngebäuden genutzt werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Stärkere Beteiligung von bislang weitgehend von der Energiewende ausgeschlossenen Bevölkerungsgruppen (Stadtbevölkerung, Mieter).
- Entlastung der örtlichen Verteilernetze durch die direkte Nutzung des lokal erzeugten Ökostroms in der Immobilie.
- Reduzierung des teuren flächendeckenden Netzausbaus, weil durch Mieterstrom dezentrale Energienetze entstehen und lokaler Stromverbrauch gefördert wird.
- Hohe Akzeptanz von Photovoltaik auf Dachflächen bei der Bevölkerung im Vergleich zur Windkraft an Land oder zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen.
- Effektive Nutzung des Dachflächenpotenzials zur Grünstrom-Erzeugung.
- Mieter profitieren durch günstigeren und lokal erzeugten Ökostrom. Eigentümer können ihre Immobilie mit einem attraktiven Stromangebot aufwerten.
- Der Verkauf von Strom aus Photovoltaik an Mieter ist ein gutes Instrument zur Entwicklung von Geschäftsmodellen durch die Marktakteure.

Der ZIA steht gerne mit seiner praktischen Expertise für Gespräche bereit und unterstützt die neue Bundesregierung bei der Bewältigung der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe: Klimaschutz und Energiewende in einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft zu verbinden.



## Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

## Ansprechpartner:

Lars Grothe

Referent Energie- und  
Klimaschutzpolitik

Tel.: 030/20 21 585 22

E-Mail: [lars.grothe@zia-deutschland.de](mailto:lars.grothe@zia-deutschland.de)