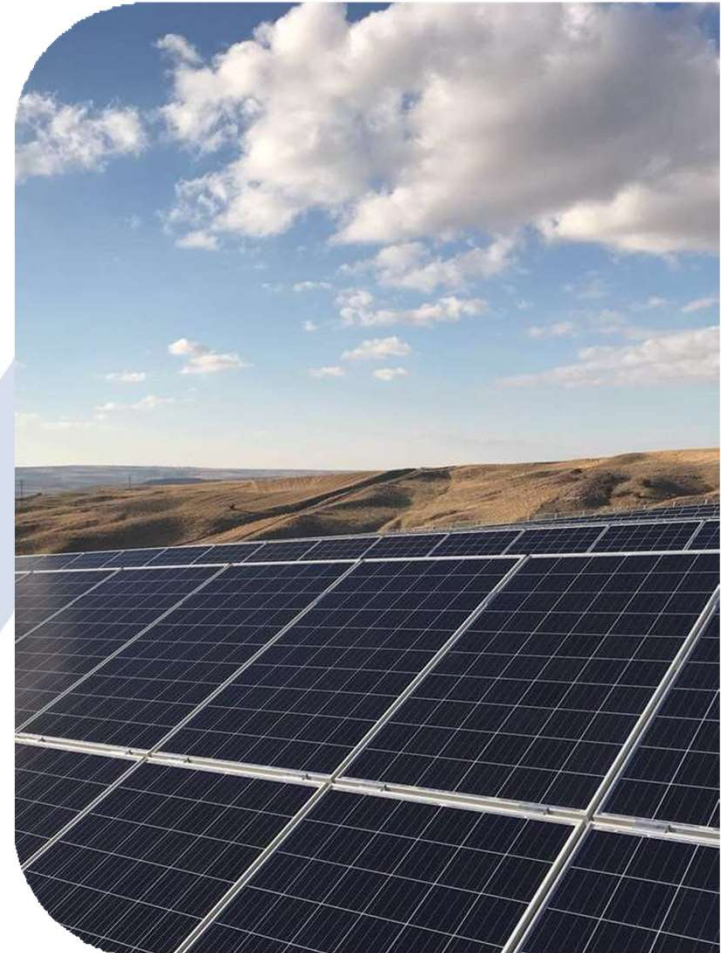




 voltayo

Gliederung

1. Grundidee des Mieterstrommodells
 - 1.1 Was ist Mieterstrom?
 - 1.2 Geförderter / Ungeförderter Mieterstrom
2. Welche Barrieren bringt Mieterstrom mit sich?
 - 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 2.2 Steuerliche Regelung
 - 2.3 Technische Umsetzung
 - 2.4 Summenzählermodell
3. Quartierskonzepte – Einbindung mehrerer Gebäude
4. Fallbeispiele umgesetzter Projekte mit smartRED
5. Aktuelle Marktsituation
6. Fragen/Debatierunde



1. Grundidee des Mieterstrommodells

- In Deutschland wohnen **70 %** der Bevölkerung **zur Miete**
- Diese haben aufgrund Ihrer Wohnsituation **keine Möglichkeit den Ausbau der erneuerbaren Energien** zu unterstützen
- Vor dem Aufkommen des Mieterstrommodells gab es nur die Möglichkeit mit einem Balkonkraftwerk einen kleinen Teil beizutragen
- Die Mieten und die **Lebenshaltungskosten** in Deutschland **steigen**, wodurch die Vermietung von Wohnraum und eine langfristige Bindung an einen Mieter deutlich erschwert wird



 **voltayo**

1.1 Was ist Mieterstrom?

- Die **Vermarktung von Photovoltaikstrom** innerhalb eines **vermieteten Wohngebäudes**, wird als Mieterstrom bezeichnet
- Der Strom wird **dezentral** durch Wind/Solar oder andere erneuerbare Energien **gewonnen** und durch einen Abrechnungsmechanismus **direkt auf die Nutzer verteilt**
- Der Strom wird direkt oder in unmittelbarer Nähe **ohne Nutzung des öffentlichen Netzes** verbraucht
- Man unterscheidet beim Mieterstrom zwischen **gefördertem/ungefördertem** Mieterstrom



voltayo

1.2 Geförderter und ungeförderter Mieterstrom

	geförderter Mieterstrom	ungeförderter Mieterstrom
Strompreisdeckel	Strompreisdeckel – Strom aus EZA wird für 10% unter dem örtlichen Strompreis verkauft	Freie Preisgestaltung
Kopplungsverbot	Kunde darf nicht durch eine Kopplung an den Mietvertrag zur Stromabnahme gezwungen sein	Kein Vertragskopplungsverbot; freie Vertragsgestaltung nach AGB-Recht
Laufzeit	Nicht länger als 12 Monate	Maximal 24 Monate
Komplettversorgungspflicht	Kunde hat nur <u>einen</u> Strombezugspartner (Vermieter kümmert sich auch um Reststromversorgung)	Der Strom aus der EZA kann auch in einem gesonderten Vertrag ohne Reststrombelieferung erfolgen
Kündigung	Der Stromliefervertrag endet automatisch nach Beendigung des Mietvertrages	Es ist eine schriftliche Kündigung notwendig
Zuschläge	Der aktuelle Mieterstromzuschlag: 2,67 ct bis 10 kw 2,48 ct bis 40 kw 1,67 ct bis 1 MW	

2. Welche Barrieren bringt Mieterstrom mit sich?

wirtschaftlich	rechtlich	technisch	administrativ
<p>Investition in Elektroinfrastruktur und Abrechnungszähler</p> <p>Marketing und Vertriebsarbeit um den Mietern die Partizipation zu „verkaufen“</p> <p>Je nach gefordertem Messkonzept und installierter Leistung erhöhter Aufwand in Zählerstruktur</p>	<p>Gewerbesteuerkürzung geht für die Vermietungsgesellschaft verloren, wenn diese der Anlagenbetreiber ist</p> <p>Einhaltungspflicht aller Rechte und Pflichten für Stromlieferanten</p>	<p>Je nach Beschaffenheit des Zählerschranks ist eine Umrüstung notwendig</p> <p>Es ist für eine Netzwerkversorgung des Gebäudes zu sorgen, die meist noch nicht existent ist</p>	<p>Um das perfekte Betreibermodell zu finden sind einige Absprachen mit Steuerberatern o.ä. notwendig. Die Abrechnung des Stroms erfolgt durch den Anlagenbetreiber. Bei Nichtzahlung des Mieters muss der Anlagenbetreiber sich um die rechtliche Verfolgung (Sperrung Zähler, Mahnungen etc.) kümmern</p>
Lösung:	Lösung:	Lösung:	Lösung:
<p>Wirtschaftlichkeit des Projektes durch Fachbetrieb prüfen lassen</p>	<p>Betreibergesellschaft betreibt das Mieterstromgeschäft im Submetering und die Einnahmen stellen max. 10 % des Gesamtumsatzes der Vermietung dar</p>	<p>Diese Kosten sind als Investition in die infrastrukturelle Veränderung des Gebäudes zu sehen. Sie sind einmalig und heben die Attraktivität und den Wert der Immobilie</p>	<p>Durch das im Submetering enthaltene Billing-Tool ist die Abrechnung des Stroms sehr einfach. Auch die Interaktion mit den Zählern ist per Knopfdruck verfügbar.</p>

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

- Erstellung eines **Stromliefervertrages** mit den Mieter mit einer Laufzeit von 12 Monaten (Vorlagen im Netz verfügbar)
- **Errichtung der Photovoltaikanlage** mit anschließender Inbetriebnahme des Submeterings und des Billing-Tools nach den festgelegten Komponenten
- Erstellung des **Strompreises** für die PV Strom und Netzstrombelieferung
- Erstellung einer **Proberechnung** zur Prüfung auf Richtigkeit
- Anlagenbetreiber werden zu **Energieversorgungsunternehmen samt** deren **Pflichten** (Stromherkunftsangabe, Transparenz für Endkunden...)
- Mieter darf nicht zur Abnahme des Stroms gezwungen sein (bspw. Durch Kopplung an Mietvertrag)
- Es gilt das geltende Recht des **Sonderkündigungsrechts** bei Preissteigerung



2.2 Steuerliche Regelungen

- Der Verkauf von Ökostrom ist auch im Falle eines Mieterstromprojektes **gewerbesteuerpflichtig**
- Die Einnahmen aus dem Verkauf des selbsterzeugten Strom, darf **10 % der Gesamteinnahmen des Mietobjektes nicht überschreiten**
→ Ansonsten würde auch auf die Mieteinkünfte Gewerbesteuer fällig werden
- Seit dem 01.07.2023 ist die EEG-Umlage gefallen, sodass der **Mieterstrom** nun von **allen Umlagen befreit** ist

Fazit:

Das EEG 2023 hat einige Hindernisse für den Mieterstrom egalisiert und vereinfacht. Diese Veränderungen machen Mieterstromkonzepte für die Investoren enorm interessant.

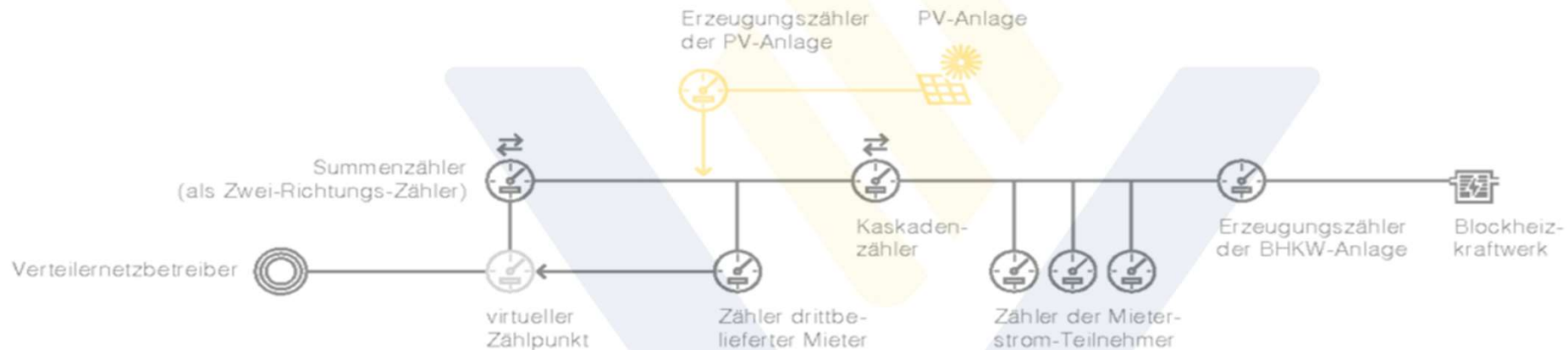


2.3 Technische Umsetzung

- Bau der Photovoltaikanlage unter Berücksichtigung der **technischen Anwendungsregeln**
- Zählerkonzept mit dem Netzbetreiber besprechen
→ Anschlussleistung muss berücksichtigt werden, sodass das **Hausnetz nicht überlastet** wird
- Installation **eines Hauptzähler** (Zwei-Richtungszähler) → Kaskadierung der Zähler für das geplante Messkonzept
- Festlegung **eines Strompreises** und **Programmierung der Zähler** → Definition von Abrechnungsintervallen
- Übergabe der Anlage an den Kunden → Monitoring-Plattform Vorstellung für die Mieter



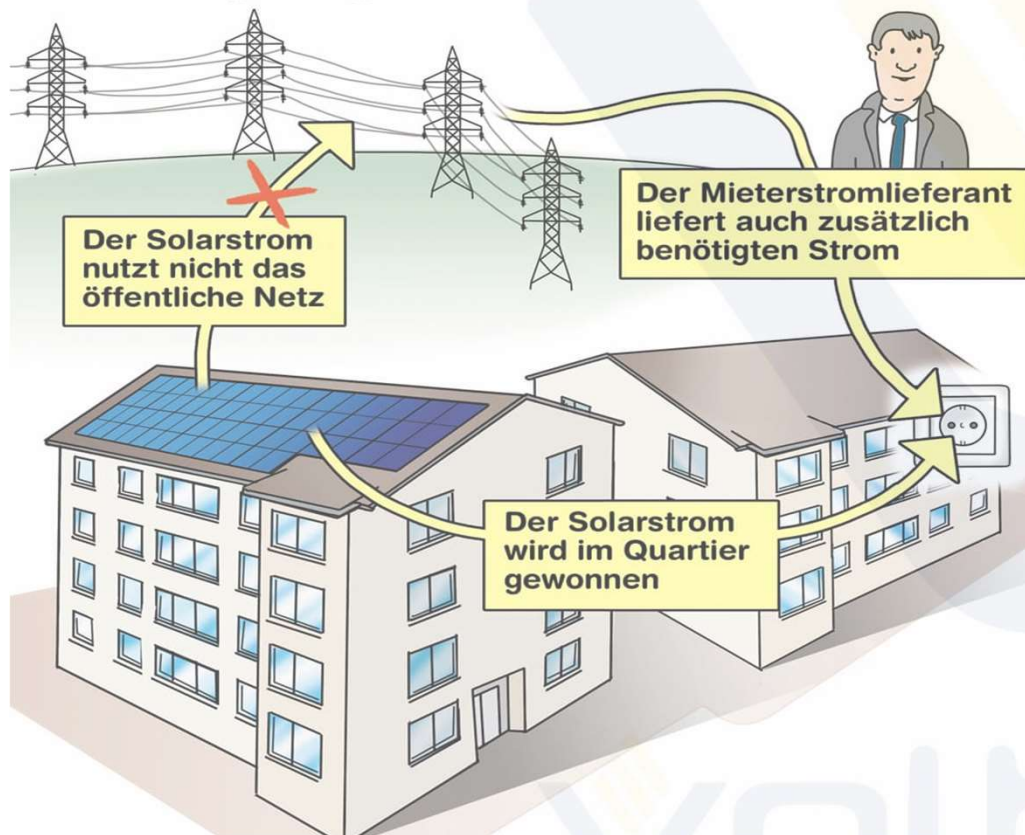
2.4 Summenzählermodell



- Die vom Netzbetreiber gestellten Zähler für die Abrechnung der Wohneinheiten werden durch **intelligente Messzähler** ausgetauscht
- Es ist **ein Hauptzähler** zu installieren, der als Zweirichtungszähler fungiert und dadurch den Gesamtverbrauch/Einspeisung zählt
- Mieter erhalten für Ihre Zähler durch das intelligente Messsystem ein **Livemonitoring** Ihres Stromverbrauches und die Erzeugung der PV-Anlage → dadurch können Sie aktiv die Stromnutzung aus der PV-Anlage steuern

3. Quartierskonzepte – Einbindung mehrerer Gebäude

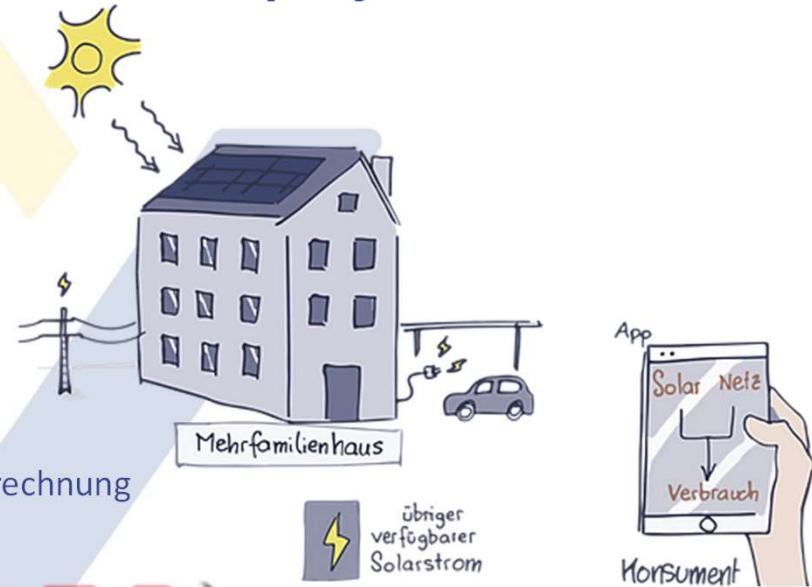
Bedingungen für Mieterstrom



- Die vom Netzbetreiber gestellten Zähler für die Einbindung mehrerer Gebäude oder ganze Versorgung von Quartieren in **einem gemeinsamen Energiekonzept**
- **Vergrößerung der Eigenstrombenutzung**
- Meist problematisch wegen der elektrotechnischen Infrastruktur → meist nur im **Neubau** mit vorheriger **Planung realisierbar**

4. Die Lösung für die Umsetzung von Mieterstromprojekten - smartRED

- Unternehmen aus **Baden-Württemberg**
- **Submetering** Anbieter für intelligente Hard- und Software
- Messen, Visualisierung und Steuerung von Energieflüssen
- Smarte Steuerung in Live-App
- Offene Kommunikationsschnittstellen zur automatisierten Nebenkostenabrechnung



{smartRED}

voltayo



The logo for 'voltayo' features a stylized yellow and blue 'v' icon followed by the word 'voltayo' in a blue, lowercase, sans-serif font.

5. Aktuelle Marktsituation

PV-Anlagen Pflicht ab 2023 im Neubau, ab 2025 für Sanierung im Bestandsbau

Steigende Energiepreise plus **Wegfall der EEG Umlage**

Deutlich **wirtschaftlicher**: Solarstrom direkt an die Mieter zu verkaufen und lokal zu nutzen

Kürzere Amortisationszeit der PV-Anlage

Investition der Hard- und Software kann über die Grundgebühr auf der **Stromrechnung umgelegt** werden



Lokaler
Ökostrom



Immobilie
aufwerten



Mieter sparen
Eigentümer verdienen

The logo for 'voltayo' features a stylized 'v' composed of three yellow diagonal bars on the left, followed by the word 'voltayo' in a light blue, rounded, lowercase sans-serif font.

6. Fragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Haben Sie noch Fragen?

The logo for voltayo features a stylized 'v' composed of three parallel yellow diagonal bars on the left side, followed by the word 'voltayo' in a light blue, rounded, sans-serif font.