

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Vorschläge zur Vereinfachung
von Mieterstrom
(Videokonferenz zum Thema
"Weiterentwicklung der
Mieterstromförderung" am 07.06.2022)

20.06.2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.
Lobbyregisternummer R000112.

Fazit

Wir bitten dringend darum, parallel zu einem Modell Stadtstrom an Stelle des heutigen Mieterstromzuschlages auch Vereinfachungen im Bereich Vergütung und Durchleitung vorzusehen, um den Ausbau der Photovoltaik auf den Dächern zu beschleunigen.

Wir begrüßen die Initiative zur Förderung und Stärkung von Mieterstrom. Mieterstrommodelle sollen den Ausbau der Photovoltaik auf den Dächern von Wohngebäuden beschleunigen. Deshalb sagt auch der Koalitionsvertrag: "Wir werden ... die Förderung von Mieterstrom- und Quartierskonzepten vereinfachen und stärken."

Die derzeitigen Rahmenbedingungen sind nicht geeignet, Mieterstrom unkompliziert und planungssicher anzubieten und so den Ausbau von PV voranzubringen. Mieterstrom wird zum beschleunigten PV-Ausbau auf den Gebäudedächern beitragen, wenn die Bedingungen passen.

Die Verbesserung von Mieterstrom soll kurzfristig im Rahmen der EEG-Novelle mit einer Formulierungshilfe über den Bundestag eingebracht und beraten werden. Wir begrüßen, dass mit der EEG-Novelle eine höhere Vergütung eingeführt wird, die im Zusammenhang mit der geplanten Solarpflicht wirtschaftliche Umsetzungen erlaubt. Dies ist aber noch keine Vereinfachung für Mieterstrom. Wir begrüßen sehr, dass zu einer Vereinfachung mit der Veranstaltung am 07.06.2022 die Diskussion begonnen wurde. Wir befürchten aber, dass in der Kürze der Zeit wieder nur suboptimale Lösungen gefunden werden.

Wir plädieren deshalb dafür, für die Vereinfachung von Mieterstrom sowohl für die Eigenversorgung als auch für die Nebenkostenabrechnung einen Umsetzungsvorschlag zu erarbeiten, und die Vor- und Nachteile abzuwägen und das Modell, das mehr Anlagen erwarten lässt, zusammen mit dem Stadtstromkonzept umzusetzen. Unter dem geplanten Zeitdruck wird allerdings weder dieser Vergleich noch das unten genannte Konzept "Nebenkostenabrechnung" umsetzbar sein, obwohl es am erfolgversprechendsten scheint. Der GdW bedauert ausdrücklich, dass sich nicht die Zeit genommen wird, um ein für die Praxis wesentliches Konzept gangbar zu machen.

Das Konzept "Stadtstrom" wurde am 07.06.2022 erstmals vorgestellt. Es ist verständlich, dass vor dem Hintergrund der geplanten Solarpflicht ein Modell geschaffen werden soll, das vergleichbar zu der bereits im EEG-Entwurf enthaltenen erhöhten Vergütung für Volleinspeisung eine Lösung für Mieterstrom bieten soll. Als alleiniges Modell kann es aber weder den angestrebten Aufwuchs von Mieterstromanlagen im Gebäudebestand leisten, noch ist es mit der RED kompatibel, allein auf Einspeisung zu setzen.

Der GdW appelliert dringend, nicht allein auf Volleinspeisung zu setzen, sondern den PV-Anlagen die Möglichkeit zu geben, zwischen zwei Varianten zu wählen. Dabei kann der bisherige Mieterstromdeckel beibehalten werden.

Am 07.06.2022 wurden drei Konzepte zur Vereinfachung von Mieterstrom vorgestellt:

Stadtstrom	Eigenversorgung	Nebenkostenabrechnung
Vorschlag von BMWK und BNetzA	Auswertung der Verbändevorschläge im Rahmen der EEG-Novelle	
Zusätzliche Einspeisevergütung von 2,5 Ct/kWh für neue Anlagen, die vollständig einspeisen	Keine Stromlieferung i. S. EnWG	Umlage der Stromkosten (die sich aus der Investition in die Anlage ergeben) im Rahmen einer GebäudeenergiekostenV
Auszahlung von 2 Ct/kWh an Bewohner für aus dem Netz bezogenen Strom auf Basis der Vorlage der Stromrechnung an den Vermieter	Virtuelle Kundenanlage, vermindertes Netzentgelt im Quartier	Reststrombezug des Mieters am Markt
Damit Förderung maximal großer Anlagen	Messtechnische Abgrenzung zum Allgemeinstrom durch Pauschalen überflüssig machen	Kundenanlage zur Mieterstromversorgung

Wir sind als GdW der festen Überzeugung, dass Klimaschutz und Energiewende drei Dinge brauchen:

1. Ein intrinsisches Interesse derjenigen, die in Energieeffizienz und erneuerbare Energien investieren.
2. Ein Geschäftsmodell, das das Bedürfnis aufgreift, selbst im Rahmen von Energiewende und Klimaschutz lokal tätig zu werden.
3. Eine lokale Nachfragesteuerung, sodass lokal gewonnene Energie auch physisch lokal genutzt wird, sektorübergreifend im Quartier gedacht.

Wir verstehen das Ziel, mit dem Modell "Stadtstrom" das Netzentgeltproblem zu lösen und die maximale Ausnutzung der Dachfläche zu triggern. In allen drei oben genannten Punkten sehen wir aber Schwächen, die zumindest für die Wohnungswirtschaft die Anwendbarkeit von Stadtstrom stark einschränken wird:

1. Intrinsisches Interesse an Mieterstrom entsteht durch direkte Mieterstrombeziehungen zwischen lokaler PV-Anlage und Mieter. Bezieht der Mieter weiter Strom aus dem Netz, wird die lokale Anlage ggf. gar nicht wahrgenommen. Der Vermieter wiederum erhält lediglich die Rolle eines Inkassounternehmens.
2. Verrechnet der Vermieter zusätzliche Einnahmen mit den Abrechnungen der Mieter entsteht zum einen die Unsicherheit, ob die Einnahmen für die Ausgaben reichen und zum anderen ein zusätzlicher bürokratischer Aufwand für die Vergütung der Mieter. Da Wohnungsunternehmen keinen Einfluss auf das Nutzerverhalten der Mietparteien haben, ist die Kostenseite nicht kalkulierbar. Dies kann zu Verlusten führen und wirkt der Mobilisierung von PV-Potenzialen entgegen. Um dies zu vermeiden, sollte mindestens eine Deckelung der Auszahlung an die Mietpartei erfolgen. Die Abrechnung erfolgt weiter nicht digital wie bei einem Mieterstrommodell, sondern wird wohl auf Papierrechnungen basieren. Der Vermieter müsste für eine digitale Lösung die Energieverbräuche aller Mieter vom Messstellenbetreiber erhalten.
3. Komplett kontraproduktiv ist das Stadtstrommodell für alle Quartiersansätze. Quartiersansätze verwenden lokal gewonnenen erneuerbaren Strom in Echtzeit für lokale Nutzungen. Damit wirken sie auch auf die Gleichzeitigkeit und den Zeitpunkt der Nachfrage, was physisch Netzeinspeisung vermeidet. Das Stadtstrommodell ist dagegen rein bilanziell geplant und hat so keinen Einfluss auf Gleichzeitigkeiten.

Im Rahmen der Neuanschlüsse für Wärmepumpen und E-Mobilität werden Engpässe in den Stromnetzen entstehen. Die dezentrale Bewirtschaftung im Rahmen von Quartiersansätzen bzw. dem zellularen Ansatz kann mit einem aktiven dezentralen Lastmanagement diese Engpässe vermindern. Auch hier ist eine aktive Beteiligung der Prosumer als Akteure wichtig für Akzeptanz.

Die Frage der Netzentgelte ließe sich systemdienlich über die nachgefragte Leistung steuern. Wir sehen auch Widersprüche zwischen der Unterstützung von Prosumern und Energiegemeinschaften in der EU-Richtlinie RED und einer nationalen Lösung, die auf Volleinspeisung setzt.

Nicht zuletzt macht das Modell Stadtstrom die entstandenen Startups und Dienstleister im Bereich Mieterstrom weitgehend überflüssig. Damit besteht die Gefahr, dass entscheidendes Know-how aus dem Gebäudesektor verschwindet.

Wir schlagen vor

- Parallel zu einem Modell Stadtstrom und bei Streichung des Mieterstromzuschlages auch Vereinfachungen vorzusehen, und so eine Wahlmöglichkeit für die PV-Anlage schaffen. Dies wäre auch mit der RED vereinbar, wenn es auch noch keine vollständige Umsetzung wäre.

Folgende Vereinfachungen sollten jetzt umgesetzt werden:

- Ersatz der Mieterstromförderung durch erhöhte Vergütung für den eingespeisten Überschussstrom (ermöglicht größere Anlagen trotz Unsicherheit über Beteiligung der Mieter).
- Erlaubnis einer Durchleitung durch öffentliche Netze bei reduziertem Netzentgelt (z. B. ein Drittel des vollen Netzentgeltes). Das würde eine Umstellung der Quartiere auf Grünstrom vereinfachen.
- Schneller Ausbau und eine Förderung maximal großer PV-Anlagen kann besser erreicht werden durch Streichung der max. 100 kWp-Regelung pro Grundstück und kürzere Bearbeitungszeiten durch die Netzgesellschaften.

Für die Zukunft bleibt weiter das Ziel einer radikalen Vereinfachung der lokalen Verwendung von lokal erzeugtem erneuerbaren Strom insgesamt:

- Mieterstrom im Rahmen der Nebenkosten, mindestens für Anlagen bis 30 kW, bei Ergänzung von Verbraucherschutzregelungen.
Die dezentrale Stromversorgung der Mieter könnte so als bestimmungsgemäßer Gebrauch der Mietsache definiert und dies damit quasi zu einer mietrechtlichen Nebenleistung werden. Hierdurch würde klargestellt, dass jeder Vermieter auch das Recht (nicht die Pflicht) hat, zugunsten der Stromversorgung seiner Mieter auf dem von ihm vermieteten Gebäude oder in dessen Nähe Stromerzeugungsanlagen zu errichten, zu betreiben oder durch Dritte errichten und/oder betreiben zu lassen.¹
- Prüfen, wie Letztverbraucherlösungen (Quartier oder Gebäude) den Bau von PV-Anlagen und intelligente Quartierskonzepte beschleunigen.
- Vermieter-Mieter-Verhältnis in die RED aufnehmen, z. B. muss der Strom, den Vermieter für Mieter bereitstellen als Eigenstrom gelten und Energiegemeinschaften müssen auch Vermieter-Mieter-Konstellationen beinhalten.

¹ Siehe das Dokument 22_01_14_Vorschlaege_Mieterstrom_GdW.pdf

Über den GdW

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen.

Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine zweite Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern. Mieterstrom könnte ein Baustein dafür sein.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>