

GdW Stellungnahme

**Reform des EEG**

**Wohnungswirtschaftliche  
Stellungnahme zum Referenten-  
entwurf vom 04.03.2014**

März 2014

## **Reform des EEG**

Wohnungswirtschaftliche Stellungnahme zum Referentenentwurf  
vom 04.03.2014

# 1

## Zusammenfassung der Vorschläge der Wohnungswirtschaft

Die vorliegenden Vorschläge zur Reform des EEG werden im Zusammenhang mit den bestehenden Rahmenbedingungen den Ausbau der dezentralen Energieerzeugung in Gebäuden und im Quartier sowie die Beteiligung der Mieter entscheidend behindern. Damit wird gleichzeitig der Ausbau der KWK gebremst, der Beitrag der dezentralen Energieerzeugung zur Energiewende minimiert und die Möglichkeit zur Entlastung von Mietern vergebend. 35 % der Mieterhaushalte haben ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 EUR.

Die Wohnungswirtschaft bittet daher um Berücksichtigung folgender Punkte:

- Festlegung eines Ausbaupfades für den dezentral in Gebäuden und Quartieren erzeugten Strom, der direkt durch Mieter verbraucht wird. Innerhalb des Ausbaupfades Unterstützung durch die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen.
- Der in Gebäuden und Quartieren erzeugte Strom, der direkt durch Mieter verbraucht wird (ortsidentischer Verbrauch), sollte dem Eigenverbrauch gleichgestellt werden. Energiewirtschaftlich gesehen handelt es sich um denselben Tatbestand.
- Die Bagatellgrenze für die Befreiung von der EEG-Umlage sollte so erhöht werden, dass KWK-Anlagen in Mehrfamilienhäusern mit erfasst werden (z. B. bis 50 kW<sub>el</sub>, 350 MWh).
- Für Quartierslösungen sollte eine reduzierte EEG-Umlage in Höhe der EEG-Umlage für die stromintensive Industrie eingeführt werden (z. B. bis 500 kW<sub>el</sub>, 3,5 GWh).
- Für zwischengespeicherten Strom in Gebäuden und Quartieren aus Anlagen bis 500 kW<sub>el</sub> sollte auf die EEG-Umlage verzichtet werden, wenn der Strom ortsidentisch durch Mieter verbraucht wird.
- Bestehende steuerliche Hemmnisse für die dezentrale Stromerzeugung sollten unbedingt beseitigt werden: Ergänzung des § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuerengesetz: Aufnahme der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen in den Katalog der für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädlichen Nebentätigkeiten.
- Weitere Vorschläge betreffen
  - o die Vergütung für Biomasse,
  - o die Förderung für Strom aus mehreren Anlagen,
  - o die Verknüpfung von Strom- und Wärmemarkt und
  - o die Kumulation der Auswirkungen von EEG-Novelle, geplanten Änderungen bei den Netzentgelten und der Einführung eines Kapazitätsmarktes.

## **2 Die Positionen im Einzelnen**

### **2.1 Generelles**

Eine Reform des EEG ist für eine erfolgreiche Weiterführung der Energiewende notwendig. Die Weiterentwicklung des EEG ist aber nur ein Baustein von vielen der Energiewende. Im Strombereich sind nicht nur Fragen der zukünftigen Gestaltung des EEG, eines Kapazitätsmarktes oder der Netzentgelte zu bearbeiten. Es fehlt auch ein Ausbaupfad für den dezentral in Gebäuden und Quartieren erzeugten Strom, der direkt durch Mieter verbraucht wird. Die Mieterinnen und Mieter im Geschosswohnungsbau sind bei den bisherigen Regelungen regelmäßig "durchs Raster gefallen", da die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu ihren Lasten ging und geht.

Im Folgenden wird der Referentenentwurf des EEG vom 04.03.2014 aus Sicht der Wohnungswirtschaft bewertet und Vorschläge für Änderungen zu Gunsten von Mietern vorgelegt. Diese Lösungen liegen auch im Interesse der Wohnungswirtschaft. Die dezentrale Energieerzeugung durch erneuerbare Energien oder KWK durch Wohnungsunternehmen oder durch Dritte und die Stromlieferung an Mieter, mithin der ortsidentische Verbrauch, ist mit einem positiven Image für das Wohnungsunternehmen verbunden und kann zur besseren Mieterbindung beitragen. Bei Einsatz von KWK können auch Vorteile für die Wärmekosten entstehen. Für die Stromkosten müssen sogar Kostenvorteile entstehen, weil der Strom im liberalisierten Markt sonst nicht absatzfähig wäre. Deswegen profitieren die Mieter von derartigen Lösungen. 35 % der Mieterhaushalte haben ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 EUR.

Dies wird auch vom Europäischen Parlament in seiner Entschließung zur Strom- und Wärmeerzeugung in kleinem und kleinstem Maßstab betont<sup>1</sup>: "Das Europäische Parlament weist darauf hin, dass Energiearmut ein zunehmendes Problem ist; betont, dass die Verbraucher durch die Erleichterung der Stromerzeugung in kleinstem Maßstab auf individueller und kommunaler Ebene insofern gestärkt werden könnten, als sie sich aktiv an der Energiewirtschaft beteiligen, mehr Kontrolle über ihren Energieverbrauch erhalten, die Menge an Energie, die sie kaufen müssen, reduzieren und so die Energiearmut eindämmen; betont, dass die Gesellschaft durch die Stromerzeugung im kleinsten Maßstab nachhaltiger, kooperativer und gerechter werden kann; fordert dazu auf, besonderes Augenmerk auf Mieter zu richten, die häufig von Effizienzverbesserungen und von der Erzeugung ihres eigenen Stroms abgeschreckt werden."

Um dezentrale Stromerzeugung zur Entlastung von Mietern umzusetzen, müssen auch die steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen dringend beseitigt werden. Dies ist steuerneutral möglich.

---

<sup>1</sup> Entschließung des Europäischen Parlaments vom 12. September 2013 zur Strom- und Wärmeerzeugung in kleinem und kleinstem Maßstab (2012/2930(RSP))




## 2.2

### Prüfstein: Auswirkungen der Vorschläge zur Gestaltung einer Umlage auf Eigenstrom

Im Referentenentwurf des EEG sind noch keine Regelungen hinsichtlich der geplanten Belastung der Eigenstromerzeugung mit EEG-Umlage enthalten. Die Regelung soll nachgetragen werden. Im Text des Referentenentwurfs befinden sich unter dem Punkt "Gesetzesfolgen – angemessene Kostenverteilung" Hinweise, wie damit umgegangen werden soll: Durch die Beteiligung der gesamten Eigenstromerzeugung mit Ausnahme des Kraftwerkseigenverbrauchs an der EEG-Umlage soll bzw. sollen

- die Ausbaurkosten der erneuerbaren Energien angemessen auf alle Akteure verteilt werden,
- die Finanzierungsbasis der EEG-Umlage erweitert werden,
- die aus einzelwirtschaftlicher Sicht bestehende Attraktivität des Eigenverbrauchs verringert werden,
- eine Bagatellgrenze für Anlagen mit einer installierten Leistung von höchstens 10 kW und weniger als 10 MWh Eigenverbrauch im Jahr festgelegt werden.

Diese Pläne entsprechen dem Eckpunktepapier der Bundesregierung für die Reform des EEG vom 21.01.2014, die in der folgenden Tabelle dargestellt und in ihren wohnungswirtschaftlichen Folgen bewertet werden.

Geplante Maßnahme		Auswirkungen auf die dezentrale Stromerzeugung und -nutzung
Bei einer Eigenstromerzeugung in Neuanlagen müssen 90 % der Umlage gezahlt werden Dieser Betrag reduziert sich bei neuen Erneuerbare- Energien- und KWK-Anlagen sowie neuen Kuppelgasnutzungen auf 70 %.		Umlage für neue EEG- und KWK-Anlagen würde 2014 4,368 ct/kWh betragen, aber Förderung für neue KWK beträgt nur 5,41 ct/kWh.
Für Altanlagen wird die Begünstigung des Jahres 2013 in Höhe der EEG-Umlage von 5,28 ct/kWh fortgeschrieben.		Bestands-BHKW würden mit 0,963 ct/kWh belastet. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung wäre hinfällig. Es widerspricht dem versprochenen Bestandsschutz, wenn für Altanlagen die Begünstigung nur in Höhe der EEG-Umlage des Jahres 2013 mit 5,277 ct/kWh fortgeschrieben wird!
Es wird eine Bagatellgrenze eingeführt: (Alt- und Neu-)Anlagen mit einer installierten Leistung von höchstens 10 kW müssen für eine jährliche Stromerzeugung von höchstens 10 MWh keine EEG-Umlage zahlen.		Die Bagatellgrenze ist viel zu niedrig angesetzt. KWK-Anlagen in Mehrfamilienhäusern haben Leistungen von ca. 50 kW <sub>e</sub> bei 6.000 bis 8.000 Betriebsstunden

## 2.3 Vorschläge zum EEG

**Ausbaupfad festlegen für den dezentral in Gebäuden und Quartieren erzeugten Strom, der direkt durch Mieter verbraucht wird. Gleichbehandlung des ortsidentischen Verbrauchs in den Fällen Mieterstrom und Eigenbedarf. Unterstützung des ortsidentisch verbrauchten Stromes. Verzicht auf die EEG-Umlage, wenn dieser Strom zwischengespeichert wird.**

### **Begründung:**

Gebäude- und Quartierslösungen kommen Mietern zu Gute, sie werden nur im Ausnahmefall von selbstnutzenden Eigentümern getragen. Wenn davon ausgegangen wird, dass mittelfristig für ca. 15 % der Mieter solche dezentralen Lösungen entstehen, dann beträgt ein Ausbaupfad grob geschätzt 3 Mio. Wohnungen mit einem Stromverbrauch von ca. 10 TWh, was etwa 2 % des deutschen Stromverbrauchs entspricht.

Völlig unzureichend geregelt ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die Frage der direkten Stromnutzung durch Mieter, d. h. im orts-räumlichen Zusammenhang zur Stromerzeugung. Der eigentliche Vorteil für die Energiewende und für die Netze besteht nicht in der dezentralen Stromerzeugung an sich, sondern darin, dass dieser dezentral erzeugte Strom auch im Orts-Zusammenhang bzw. ohne Durchleitung durch öffentliche Netze genutzt wird. Ein Ausbaupfad für den dezentral in Gebäuden und Quartieren erzeugten Strom, der direkt durch Mieter verbraucht wird (ortsidentischer Verbrauch), muss festgelegt werden. Dies wäre auch Basis für weitere Überlegungen hinsichtlich der notwendigen Instrumente zur Unterstützung.

Deshalb sollten der ortsidentische Verbrauch von erzeugtem Strom (Mieterstrom) und der Eigenbedarf gleichbehandelt werden. Gleichgestellt sollte auch der durch Energiegenossenschaften erzeugte und durch Mitglieder der Genossenschaft ortsidentisch verbrauchte Strom werden

Im Rahmen der Gleichbehandlung ist zu klären, in welchem Umfang die Stromerzeugung unterstützt werden soll. Vorgeschlagen werden

- eine Befreiung von EEG-Umlage für KWK-Lösungen in Mehrfamilienhäusern (z. B. bei BHKW bis 50 kW<sub>el</sub> / 350 MWh pro Anlage, entspricht einem Gebäude),
- eine Reduzierung der EEG-Umlage zwischen Einzelgebäude-lösungen und Quartierslösungen (z. B. 500 kW<sub>el</sub> entspricht einem kleinen Quartier). Ein Abstellen auf eine Anlagengröße von 500 kW<sub>el</sub> führt gleichzeitig zu einer Einheitlichkeit im Energiewirtschaftsrecht (siehe § 6 EnWG).

Damit wird gleichzeitig der Ausbaupfad KWK unterstützt. Die ortsidentische Nutzung ist gleichzeitig eine Form der Direktvermarktung. Gebäude- und Quartierslösungen, deren erzeugter Strom direkt von den Mietern im Gebäude oder Quartier genutzt wird, könnte **alternativ** zur Befreiung / Entlastung von der EEG-Umlage einen Direktvermarktungszuschlag erhalten.

Eine weitere wesentliche Unterstützung für den ortsidentischen Verbrauch von erzeugtem Strom und damit für die Entlastung der Netze wäre der Verzicht auf die EEG-Umlage für zwischengespeicherten Strom aus Anlagen bis 500 kW<sub>el</sub>, wenn der Strom ortsidentisch durch Mieter verbraucht wird. Auch hier kann ein Ausbaupfad gesetzt werden.

## 2.4

### **Ergänzung des § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz**

Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen führt derzeit zum Verlust der sogenannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz. Diese Tatsache verhindert ein breites Engagement der Wohnungsunternehmen auf diesem Gebiet. Eine Änderung des Gewerbesteuergesetzes ist daher dringend geboten.

#### **Forderung:**

**Ergänzung des § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz: Aufnahme der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen in den Katalog der für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädlichen Nebentätigkeiten.**

#### **Begründung:**

Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen (d. h. der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung, wie z. B. Photovoltaik-Anlagen oder Blockheizkraftwerke und die Einspeisung des erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt, wird als gewerbliche Tätigkeit eingestuft. Eine solche gewerbliche Tätigkeit ist – unabhängig vom Umfang – schädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Wohnungsunternehmen insgesamt. Für das Wohnungsunternehmen bedeutet das, dass dadurch die ansonsten gewerbesteuerfreie Vermietungstätigkeit (Kerngeschäft des Wohnungsunternehmens) ebenfalls gewerbesteuerpflichtig wird.

Gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz ist es Wohnungsunternehmen allerdings erlaubt, ganz bestimmte – auch gewerbliche – Nebentätigkeiten auszuüben, ohne die Gewerbesteuerfreiheit für die Vermietungstätigkeit zu verlieren. Die gewerblichen Nebentätigkeiten bleiben dabei gewerbesteuerpflichtig.

**Der Katalog der gesetzlich ausdrücklich zugelassenen – unschädlichen – Nebentätigkeiten muss um die Tätigkeit der Energieerzeugung ergänzt werden.**

Eine Übersicht zur Einordnung einzelner Tätigkeiten von Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung zeigt die nachfolgende Tabelle:

<b>Tätigkeit</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Steuerliche Folge</b>
<b>Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes</b>	Zwingende Tätigkeit als Vermögensverwaltung <b>= Begünstigte Tätigkeit</b>	<b>Gewerbesteuerfreiheit</b>
<b>Gesetzlich zugelassene Nebentätigkeiten</b>	<b>Unschädlich für die erweiterte Kürzung</b>	<b>Gewerbesteuerpflicht</b>  <b>Aber:</b> Keine Infizierung des gewerbesteuerfreien Bereichs (Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes)
Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens	als Vermögensverwaltung	
Betreuung von Wohnungsbauten	als gewerbliche Tätigkeit	
Errichten und Veräußern von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen	als gewerbliche Tätigkeit	
<b>Ergänzung: Energieerzeugung</b>	<b>als gewerbliche Tätigkeit</b>	
<b>Alle anderen Tätigkeiten</b>	<b>Schädlich für die erweiterte Kürzung</b>  (Grundsatz der Ausschließlichkeit der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes)	<b>Völliger Ausschluss der erweiterten Kürzung</b>  <b>Das heißt:</b> Gewerbesteuerpflicht <b>auch</b> für die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes

Aus der Ergänzung des Katalogs der unschädlichen Nebentätigkeiten drohen keine Gewerbesteuerausfälle, da die Gewinne aus der gewerblichen Tätigkeit der Energieerzeugung auch weiterhin gewerbesteuerpflichtig bleiben. Allerdings bliebe die Gewerbesteuerfreiheit der Vermietungstätigkeit erhalten.

**Klarstellende Anmerkung:**

Auch die Überlassung (Vermietung) von Flächen des Wohnungsunternehmens an eine Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens zur Erzeugung von Energie durch die Tochtergesellschaft führt zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Wohnungsunternehmen und stellt damit keine Lösung der Problematik dar.



Die Finanzverwaltung hat im Jahr 2013 klargestellt, dass in solchen Fällen eine sogenannte Betriebsaufspaltung begründet wird. Durch diese Betriebsaufspaltung erzielt das Wohnungsunternehmen gewerbliche Einkünfte, was wiederum zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Wohnungsunternehmen führt.

## 2.5 Weitere Vorschläge

**PV-Anlagen bis 500 kW<sub>el</sub> von § 21 ausnehmen.**

### **Begründung:**

Im Zuge der Reform des EEG schlägt die Wohnungswirtschaft vor, die Regelungen des nunmehrigen § 21 über die Vergütung für Strom aus mehreren Anlagen zu überprüfen. Sie sind energiewirtschaftlich nicht notwendig, behindern jedoch den Ausbau erneuerbarer Energien im Quartierszusammenhang. Gerade in Kommunen mit Fernwärmenetzen, für die Anschluss- und Benutzungszwang gilt, ist z. B. der Einsatz von BHKW zur Umsetzung der Energiewende durch Wohnungsunternehmen praktisch nicht möglich. Sie sind deswegen auf den Einsatz von Fotovoltaik-Anlagen auf ihren Dächern beschränkt. Durch § 21 EEG wird im Quartierszusammenhang eine unnötige Hürde aufgebaut. Ggf. kann eine Ausnahme von § 21 bis zu einer bestimmten Gesamtleistung erfolgen. Auch hier bietet sich eine Grenze von 500 kW<sub>el</sub> an.

**Erhöhte Vergütung für Einsatz von Energieholz aus Dauerkulturen über mehrere Jahre abschmelzen und dazu einen einsatzstoffbezogenen Sonderfördertatbestand erhalten.**

### **Begründung:**

Bei Biomasse soll in Umsetzung des Koalitionsvertrages die Förderung überwiegend auf Abfall und Reststoffe begrenzt werden. Zu diesem Zweck soll die erhöhte Vergütung für die Einsatzstoffvergütungsklassen I und II, mit denen insbesondere nachwachsende Rohstoffe vergütet wurden, gestrichen werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist innerhalb der Einsatzstoffvergütungsklassen I und II zu differenzieren. Der Einsatz von Energieholz aus Dauerkulturen (z. B. Kurzumtriebsplantagen, auf denen über 20 Jahre Pappeln wachsen, deren Holz jährlich geerntet wird) wird ökologisch günstig bewertet, insbesondere im Einsatz in KWK. Ein plötzliches Kappen der Zusatzvergütung auch für diese Teile der Biomasse würde sinnvolle Ansätze, die noch Unterstützung benötigen, abwürgen. Der GdW empfiehlt ein Abschmelzen über mehrere Jahre. Eine Lösung kann analog der einsatzbezogenen Sonderfördertatbestände in § 27 a und § 27 b erfolgen.

## **Strom- und Wärmemarkt verknüpfen**

### **Begründung:**

Mit dem steigenden Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung muss die Stromnachfrage flexibilisiert werden. Eine Möglichkeit dazu ist, die Nutzung von regenerativ erzeugtem Strom, der andernfalls abgeregelt werden müsste, für die Verwendung im Wärmebereich (power-to-heat). Dies sieht auch der Koalitionsvertrag vor. Dazu müssen Fragen der Belastung dieses Stromes mit Steuern und Abgaben geklärt werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im Falle einer Abregelung Steuern und Abgaben gar nicht angefallen wären.

## **Kumulation der Auswirkungen von EEG, Netzentgelten und Kapazitätsmarkt berücksichtigen**

### **Begründung:**

Der Koalitionsvertrag sagt zum Thema Netzentgelte, dass durch die steigende Eigenstromversorgung im privaten und gewerblichen Bereich die faire Kostenverteilung der Netzfinanzierung zunehmend in Frage gestellt sei. Es besteht somit die Gefahr, dass zukünftige Regelungen im Bereich der Netzfinanzierung dezentral erzeugten Strom in einer Weise belasten, dass der Ausbau zusätzlich behindert wird. Bereits die geplante Belastung von Eigenstrom mit EEG-Umlage wird den Ausbau der dezentralen Energieerzeugung in Gebäuden und im Quartier weiter behindern. Dazu werden neue Lösungen zum Strommarktdesign kommen.

**Insgesamt muss sichergestellt werden, dass die dezentrale Energieerzeugung nicht "unter die Räder kommt", dass sie im Zusammenspiel aller Komponenten eine Marktchance behält und ihren Beitrag zur Energiewende leisten kann.**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2014