

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme

Mieterstromverordnung nach EEG 2017
Wohnungswirtschaftliche Hinweise

13.09.2016

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 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
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

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

Mieterstromverordnung nach EEG 2017 Wohnungswirtschaftliche Hinweise

Mit dem EEG 2017 § 95 Absatz 2 neu wird die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates zur Förderung von Mieterstrommodellen zu regeln, dass Betreiber von Solaranlagen eine verringerte EEG-Umlage für Strom aus ihrer Solaranlage zahlen müssen, wenn

- a) die Solaranlage auf, an oder in einem Wohngebäude installiert ist und
- b) der Strom zur Nutzung innerhalb des Gebäudes auf, an oder in dem die Anlage installiert ist, an einen Dritten geliefert wird; dabei kann zwischen verschiedenen Anlagengrößen und Nutzergruppen unterschieden werden.

Der neu eingeführte Absatz 2 dient dazu, Mieterstrommodelle Eigenstromversorgungsmodellen gleichzustellen. Sinn der Regelung ist es, dass auch vermietete Gebäude wie selbstgenutzte Gebäude zur Energiewende beitragen und Mieter in vergleichbarer Weise umweltfreundlichen Strom vom eigenen Dach nutzen können.

Die Wohnungswirtschaft begrüßt diese Verordnungsermächtigung außerordentlich. Bereits seit vielen Jahren weisen wir auf die Notwendigkeit der Unterstützung von Mieterstrommodellen hin.

Zukünftig muss ein einheitliches Strommarktdesign aber auch einheitliche Grundsätze für den dezentralen Betrieb von KWK-Anlagen und von Anlagen zur Stromerzeugung aus allen regenerativen Quellen und zur lokalen Nutzung dieses Stromes, gleich ob als Eigenstrom oder als Mieterstrom, enthalten. Diese Grundsätze wären dann in den einzelnen Gesetzen, wie KWKG und EEG, jeweils umzusetzen. Vorerst wird Mieterstrom nur für PV-Anlagen und nur im EEG geregelt.

Zur geplanten Verordnung möchten wir folgende Hinweise geben:

1. Genereller Rahmen

- Generell sollten Mieterstrom und Eigenstrom gleich behandelt werden, denn technisch handelt es sich um genau dasselbe, nämlich die lokale Verwendung von dezentral erzeugtem Strom ohne Nutzung öffentlicher Netze. Es sollten deshalb gleiche Grundsätze für dezentrale Stromerzeugung und -nutzung aus allen regenerativen Energien sowie durch hocheffiziente KWK gelten.
- Die Verordnung sollte neben gebäudeweisen Lösungen auch Quartierslösungen ermöglichen. Quartiere weisen einen räumlichen Zusammenhang auf, aber keinen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, da sie auch Straßen enthalten. Trotzdem sollte die Energieerzeugung aus Photovoltaik, anderen erneuerbaren Energien und KWK auf mehreren Gebäuden eines Quartiers auch gemeinsam betrachtet werden können.

- Um der Verordnung zur Wirkung zu verhelfen, muss gleichzeitig eine Lösung der Gewerbesteuerproblematik erfolgen. Während im Bereich KWK auch öfter eine Übertragung des Betriebs auf Dritte erfolgt (da vorrangig die Wärmeversorgung des Gebäudes zu lösen ist, Mieterstrom ergibt sich aus dem gleichzeitig untrennbar erzeugten Strom), gestaltet sich die Einbindung Dritter bei PV-Anlagen zurückhaltend. Mit der Vermietung oder Verpachtung von Dachflächen ist eine Reihe von Risiken für das Wohnungsunternehmen verbunden, während die Miete bzw. Pacht für die Dachfläche rein symbolischer Natur sind.

Auch ein Energiedienstleister-Modell, bei dem das Wohnungsunternehmen Eigentümer der PV-Anlage wäre und ein Energiedienstleister die Vermarktung des Mieterstromes, Betriebsführung, Metering usw. übernehme, würde an der gewerbesteuerlichen Problematik des Wohnungsunternehmens scheitern.

Den Wohnungsunternehmen muss also der eigene Betrieb von PV-Anlagen generell ermöglicht werden. Nach einer Umfrage des GdW besteht das Hindernis für mindestens 30 % der Wohnungsunternehmen. Derzeit wird in Beständen von 28 % der Wohnungsunternehmen Strom erzeugt. Zu weiteren Ergebnissen der Umfrage siehe Anlage.

- Wir gehen davon aus, dass mittelfristig bis zu 20 % aller Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern für Mieterstrom in Frage kommen können.

Es können nicht alle Mietwohnungen Mieterstrom erhalten, weil sich bei weitem nicht alle Gebäude oder Quartiere für den Einsatz von Blockheizkraftwerken oder PV-Anlagen eignen. Außerdem werden ca. 27 % der vermieteten Mehrfamilienhäuser durch Fernwärme versorgt, wo KWK-Mieterstromprojekte ausscheiden. Mieterstromprojekte hängen auch stark von den individuellen lokalen Voraussetzungen ab, bei PV z. B. von der Nutzbarkeit des Daches. Sie erfordern erheblichen Koordinations- und Planungsaufwand. Auch dies begrenzt das genutzte Potenzial. Des Weiteren kann aufgrund der Nicht-Gleichzeitigkeit von Erzeugung und Verbrauch, bei PV auch bei zukünftiger teilweiser Einbindung von Batteriespeichern, geschätzt max. 50 % des Haushaltsstromes (von durchschnittlich 2.000 kWh pro Mietwohnung) lokal als Mieterstroms erzeugt werden. Von den 21 Mio. vermieteten Wohnungen in Deutschland befinden sich etwa 80 % oder etwa 17 Mio. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern¹. Würde für 20 % dieser Haushalte die Hälfte des Haushaltsstromes als PV-Mieterstrom erzeugt, wären das 3,4 TWh².

¹ Zensus 2011

² Dabei ist der Fall unterstellt, dass das geschätzte Mieterstrompotenzial vollständig über PV-Anlagen erfolgt. In der Praxis wird sich die Photovoltaik das Potenzial von 3,4 TWh mit BHKWs teilen.

- Bei einer Gleichstellung der geschätzten Mieterstrommenge von 3,4 TWh mit Eigenerzeugung (40 % EEG-Umlage) würde die EEG-Umlage mit ca. 140 Mio. EUR belastet. Dies sind etwa ein halbes Prozent des EEG-Umlagebetrages oder 0,03 ct/kWh. Zum Vergleich: Die Entlastung der Industrie wirkte sich 2015 in einem Aufschlag von 1,37 Ct/kWh in der EEG-Umlage aus³.
- Die Erzeugung von Strom aus regenerativen Energien, v.a. PV-Anlagen, spielt eine schnell wachsende Rolle im Zusammenhang mit Anforderungen an die Energieeffizienz (EnEV, EEWärmeG bzw. geplantes Nachfolgegesetz Gebäudeenergiegesetz) sowie bei höheren energetischen Standards bis hin zu Plusenergiehäusern.
- Die Verordnung zum Mieterstrom wird dazu beitragen, die Akteursvielfalt im Rahmen des EEG zu erhalten.

2. Regelungen der Verordnung

- Gleichbehandlung von Mieterstrom und Eigenstrom bedeutet für Mieterstrom im direkten Vergleich eine Befreiung von der EEG-Umlage bis zu einer Anlagengröße von 10 kW_p / 10.000 kWh p.a. und eine anteilige EEG-Umlage von 40 % für größere Anlagen. Wird als Kriterium nicht die absolute Anlagengröße, sondern die Anlagengröße pro Haushalt betrachtet, können auch größere Anlagen auf Mehrfamilienhäusern ganz von der EEG-Umlage befreit werden.
- Für Mieterstrom sollten nicht nur PV-Projekte berücksichtigt werden, sondern alle Arten der Stromerzeugung an, auf und in Gebäuden aus erneuerbarer Energie. Insbesondere gilt das für Strom aus Windenergie. Derzeit befinden sich neue Technologien im Praxistest, die stadtangepasste Windenergienutzung, kombiniert mit Solarenergienutzung, bieten, wie Windrail. Neue Entwicklungen dürfen nicht ausgeschlossen werden.
- Es sollte für Mieterstrom keine Obergrenze der Anlagengröße angesetzt werden, d. h. die Verminderung der EEG-Umlage sollte unabhängig von der Anlagengröße sein. Sollte trotzdem eine Obergrenze der Anlagen vorgesehen werden, müssen Plusenergiehauskonzepte und Quartierskonzepte berücksichtigt werden. So hat z. B. das Aktivhaus in Frankfurt/Main eine PV-Anlage in der Größe 370 kW_p auf dem Dach und an der Fassade. Mehrere Objekte im Quartier ohne die Plusenergiehaus-Eigenschaft erreichen dieselbe Größenordnung von einigen hundert kW_p.

³ BMWi, BAFA: Hintergrundinformationen zur Besonderen Ausgleichsregelung Antragsverfahren 2014 auf Begrenzung der EEG-Umlage 2015

- Es muss geklärt werden, ob Mieterstrom aus Anlagen mit einer Leistung über 100 kW_p als Direktvermarktung nach EEG gilt. Wenn das nicht so ist, sollte in der Verordnung klargestellt werden, dass Mieterstrom der Direktvermarktung gleichgestellt wird.
- Die Definition des Quartiers kann entsprechend Förderprogramm 432 der KfW "Energetische Stadtsanierung" erfolgen: "Ein Quartier besteht aus mehreren flächenmäßig zusammenhängenden privaten und / oder öffentlichen Gebäuden einschließlich öffentlicher Infrastruktur. Das Quartier entspricht einem Gebiet unterhalb der Stadtteilgröße." Auch der Umgang der Städtebauförderung mit Quartieren ist ein Ansatzpunkt. Die konkrete Gebietsfestlegung bzw. Quartiersabgrenzung erfolgt dort im dialogorientierten Verfahren. Die Gebietsfestlegungen basieren dabei auf dem Vorlauf der informellen Planungen. Wesentlich ist die gemeinsame energietechnische Betrachtung der Gebäude. Als zusätzliches Abgrenzungskriterium bietet sich daher die gemeinsame Kundenanlage an.
- Die verminderte EEG-Umlage sollte für alle Anlagengrößen gleich sein und nicht von der Anlagengröße abhängig gemacht werden.

Eine Kostendegression bei steigender Anlagengröße ist für PV-Anlagen zwar generell bekannt. Für Anlagen auf und an Gebäuden ist jedoch zu berücksichtigen, dass hier keine Anlagen von mehreren MW, sondern eher einigen Dutzend bis max. wenigen hundert kW gebaut werden. Befestigung und Statik sind bei Wohngebäuden kleinteiliger und aufwendiger als z. B. bei großen Hallendächern oder Freianlagen. Dazu kommt ein Kostensprung, wenn neben dem Dach auch die Fassade mit Photovoltaik belegt wird. Bei den meisten Bestandsgebäuden müssen Umbauten am Zählerschrank vorgenommen werden. Mehrfamilienhäuser haben im Verhältnis zur Stromnachfrage auch eher kleine Anlagen.

- Regelungen zum Verbraucherschutz für die Mieter wären nur notwendig bei einer Abnahmeverpflichtung. Das Handeln im liberalisierten Energiemarkt erlaubt Stromlieferverträge für maximal zwei Jahre und stellt damit den Verbraucherschutz sicher.

Die Förderrichtlinie "Mieterstrommodelle" des Landes Hessen trifft in Bezug auf Förderung eine entsprechende Regelung und bestimmt:

"Voraussetzung für die Zuwendung ist, dass die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger gewährleistet, dass der günstigste Tarif des örtlichen Grundversorgers im Mieterstrom-Arbeitspreis zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens um mindestens 1 ct/kWh (brutto) unterschritten wird und der Mieterstrom-Grundpreis höchstens dem Stromgrundpreis des genannten Tarifs entspricht."

- Im Zusammenhang mit Mieterstrom muss auch beachtet werden, dass ein Referentenentwurf zur Novelle des Stromsteuergesetzes eine Einführung der Stromsteuer ab 20.000 kWh Strom aus erneuerbaren Energien plant. Dies entspricht dem Strom von zehn Mieterhaushalten, bei 50 %iger Versorgung durch PV dem Strom von zwanzig Mieterhaushalten. PV-Strom aus jedem Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE würde dann mit Stromsteuer zusätzlich belastet. Diese Regelung konterkariert Mieterstrommodelle und sollte nicht eingeführt werden. Da die 20.000 kWh auch noch pro Lieferanten gelten sollen, wäre für jeden Betreiber nur ein einziges kleines Mehrfamilienhaus ohne Stromsteuer planbar.
- Ein wichtiger Gesichtspunkt zur einfachen Umsetzung ist der abrechnungsrelevante Zählpunkt (Summenzähler). Ein solcher Zählpunkt wurde im Jahr 2009 ins KWKG aufgenommen. Im Jahr 2011 hat der Gesetzgeber dies in das EnWG überführt, so dass sich für alle dezentralen Konstellationen unabhängig von ihrer Stromerzeugungsart das Summenzählermodell etabliert hat (§ 20 Absatz 1d EnWG). Um zu verhindern, dass Anforderungen an die Messtechnik zum Hemmnis werden, muss das Summenzählermodell auch für Mieterstrommodelle nach EEG die Grundlage sein. Zwar ist eine exakte Zuweisung des PV-Stroms zu den einzelnen Parteien schwierig, in Summe können jedoch alle Mengen (wie der direkt verbrauchte Anteil und der eingespeiste Anteil des Stroms) exakt zugewiesen werden. Mit zunehmendem Einsatz von Smart Metern entfällt diese Ungenauigkeit. Es ist zu regeln, dass die Netzbetreiber eine entsprechende Abrechnung über das Summenzählermodell vornehmen.

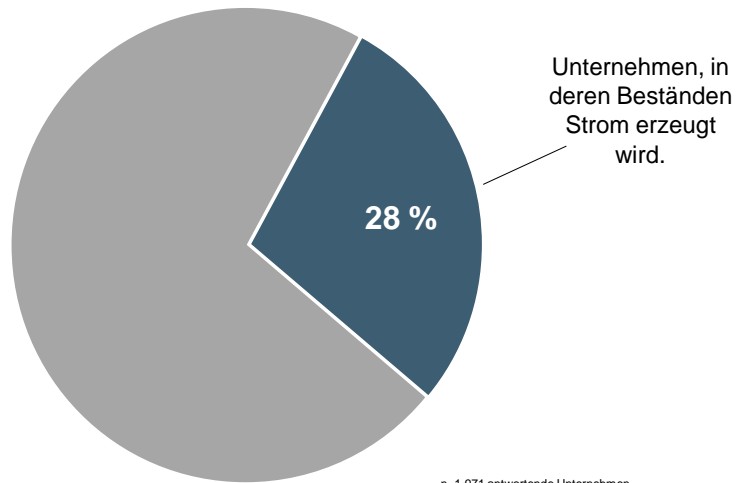
Die Wohnungswirtschaft bittet um Berücksichtigung dieser Hinweise bei der Ausgestaltung der Mieterstromverordnung und darüber hinaus, damit praktikable Modelle am Markt umgesetzt werden können und die Verordnung ihre Wirkung entfalten kann. Die Beteiligung von Mietern an der Energiewende wird positive Impulse für den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien und für das Image der Energiewende geben.

In der Anlage werden die aktuellen Ergebnisse der GdW-Umfrage zur Stromerzeugung in Wohnungsunternehmen dargestellt.

Ergebnisse der GdW-Jahresstatistik 2015

Unternehmen als Stromproduzenten.

Anteil der Unternehmen, in deren Beständen Strom produziert wird.
GdW-Unternehmen



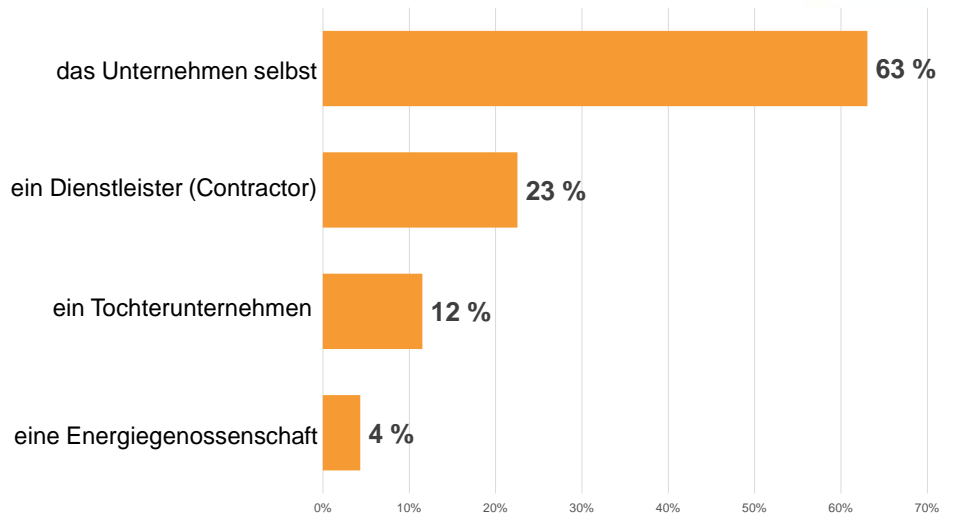
n=1.971 antwortende Unternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW Schrader – 04.07.2016 3

Trägerschaft der Stromerzeugung in den GdW-Beständen.

Wer erzeugt den Strom?



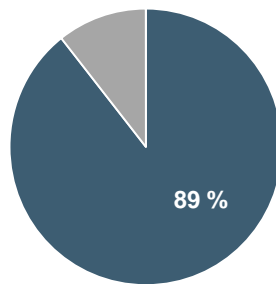
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

n=555 stromproduzierende Unternehmen, Mehrfachnennungen möglich

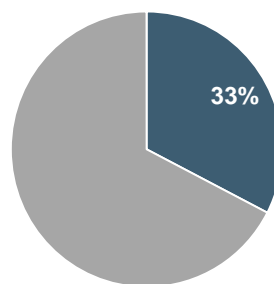
© GdW Schrader – 04.07.2016 4

Verwendung des in den eigenen Beständen produzierten Stroms

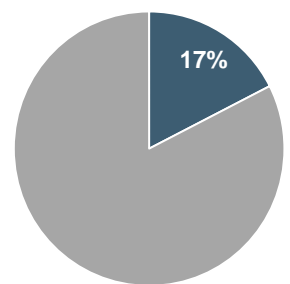
GdW-Unternehmen



Einspeisung
in das Netz



Allgemeinstrom



Mieterstrom

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

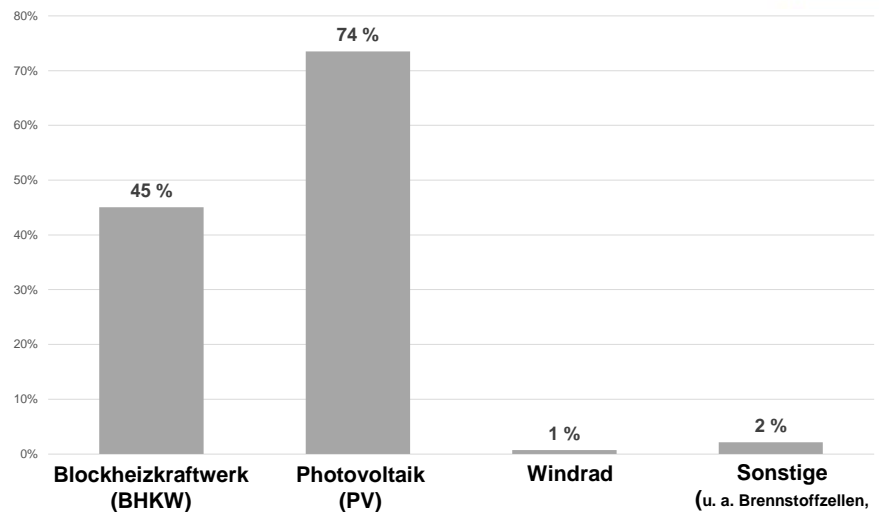
n=555 stromproduzierende Unternehmen,
Mehrfachnennungen möglich

© GdW Schrader – 04.07.2016

5

Technologien zur Stromproduktion

Anteile bei den stromerzeugenden Wohnungsunternehmen im GdW



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

n=555 stromproduzierende Unternehmen,
Mehrfachnennungen möglich

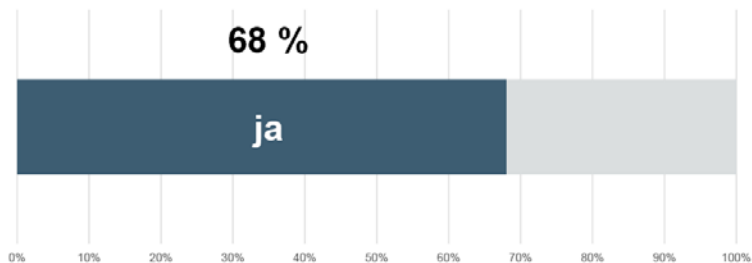
6

Antworten der stromproduzierenden Unternehmen:

Gesetzliche Rahmenbedingungen verhindern schnellen Ausbau der lokalen Stromerzeugung.



Würden Sie mehr Stromerzeugungsanlagen (BHKW, Photovoltaik, ...) errichten (lassen), wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen besser wären?



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

n=555 stromproduzierende Unternehmen.

© GdW Schrader

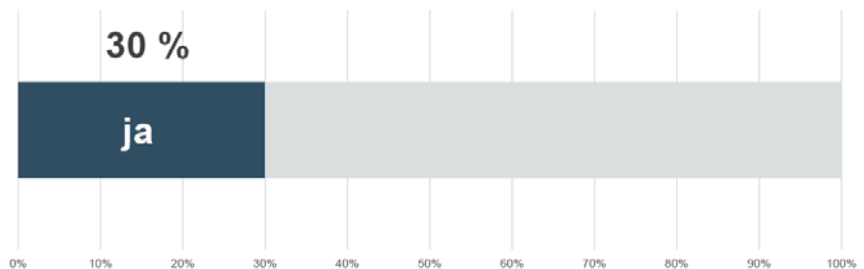
7

Antworten aller an der Umfrage teilnehmenden Unternehmen:

Gesetzliche Rahmenbedingungen verhindern schnellen Ausbau der lokalen Stromerzeugung.



Würden Sie mehr Stromerzeugungsanlagen (BHKW, Photovoltaik, ...) errichten (lassen), wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen besser wären?



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

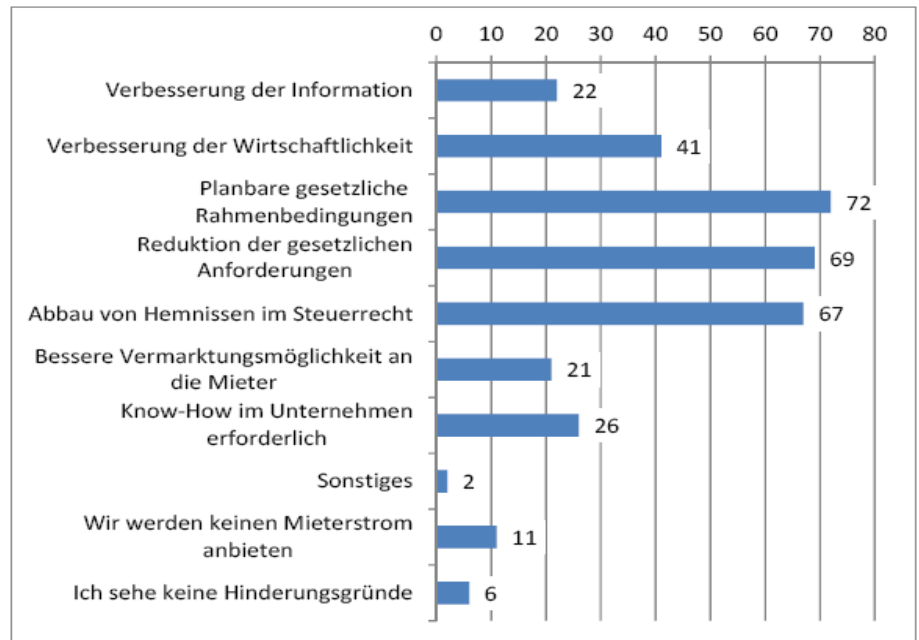
n=1.971 Unternehmen insgesamt.

© GdW Schrader

8

Siehe auch: Behr, Iris et. al.: Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie, IWU, Darmstadt 2015:

Worin sehen Sie die wesentlichen Hinderungsgründe, die beseitigt werden müssten, damit Ihr Unternehmen verstärkt Mieterstrom anbieten würde? (Mehrfachantworten möglich)



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
Internet: <http://www.gdw.de>