

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## Stellungnahme

zur Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes  
zur Förderung von Mieterstrom

im Ausschuss für Wirtschaft und Energie  
am 21.06.2017

Juni 2017



# **Stellungnahme zur Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom**

## **1**

### **Die Förderung von Mieterstrom ist dringend nötig für den Fortgang der Energiewende**

Mieterstrom ist ein elementarer Baustein für den Ausbau der dezentralen Energiewende. Ohne mehr dezentrale Stromerzeugung ist die Energiewende akut gefährdet, die nur dann erfolgreich sein kann, wenn sie durch das Engagement der verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen getragen wird.

Dazu gehören auch die Mieter in Deutschland, die bislang die Hauptlast der Energiewende durch höhere Wohnkosten nach energetischer Sanierung ihres Gebäudes und durch die Finanzierung des Ausbaus erneuerbarer Energien in der Stromerzeugung über die EEG-Umlage tragen.

Für das Image der Energiewende kann es entscheidend sein, ob Möglichkeiten gefunden werden, die Energiewende ohne Mehrbelastung von Mieter voranzutreiben. Das Mieterstromgesetz bietet erstmals die Möglichkeit, einen Teil der Energiewende ohne zusätzliche Belastung für die Mieter umzusetzen.

Eine stärkere Förderung dezentraler Entwicklungen im Strommarkt, ein optimales Einspeisemanagement und die gezielte räumliche Ansiedlung von KWK- und EE-Anlagen können zu einer Reduzierung des geplanten Netzausbaus führen.<sup>1</sup> Mieterstrom kann deshalb ein entscheidender Baustein der Energiewende sein.

Die Wohnungswirtschaft ist ein entscheidender Akteur bei der Umsetzung des Mieterstromansatzes. Daher hätten wir es für sachgerecht gehalten, unsere Argumente auch mündlich in der Anhörung vor dem Bundestagsausschuss für Wirtschaft und Energie vorzutragen zu können. Da dies nicht möglich ist, legen wir folgende Stellungnahme vor, die sich auf wesentliche Punkte beschränkt.

## **2**

### **Mieterstrom belastet die Strompreisbestandteile nur in homöopathischem Umfang**

Im Endausbauzustand in 30 Jahren kann Mieterstrom auf heutiger Datenbasis die Netzentgelte und das EEG-Konto summarisch mit 70 Mio. EUR pro Jahr belasten. Zum Vergleich: Die Industrie erhält bereits heute eine Entlastung bei Netzentgelten und EEG-Umlage in Höhe von etwa 6 Mrd. EUR im Jahr. Mieter werden vor allem durch die Ausnahmen für die Industrie belastet.

---

<sup>1</sup> Studie "Dezentralität und zellulare Optimierung – Auswirkungen auf den Netzausbaubedarf", Friedrich-Alexander-Universität Erlangen Nürnberg, Prognos AG im Auftrag der N-RG AG

Im Detail: In der Begründung zum MieterstromG wird auf Einnahmeausfälle bei den Netzentgelten von max. 250 Mio. EUR/a (beim Maximalausbau von 3,6 TWh) hingewiesen. Angenommen wird weiter (mit historischen Erfahrungswerten zu prozentualen Ausbaumerten), dass jährlich 120 GWh ausgeschöpft werden. Der Maximalausbau – d.h. der maximale Einnahmeausfall bei Netzentgelten zu heutigen Preisen – würde also erst nach 30 Jahren erreicht. Nach fünf Jahren wären es lediglich 40 Mio. EUR.

Zum Vergleich: Die Entlastung der Industrie von Netzentgelten wird für 2017 auf 1,115 Mrd. EUR geschätzt<sup>2</sup>.

In der Begründung zum MieterstromG wird die Erhöhung der Kosten des EEG durch die Mieterstromförderung mit 130 Mio. EUR pro Jahr bei Maximalausbau angegeben (d.h. nach 30 Jahren). Würden die PV-Anlagen aber keinen Mieterstrom erzeugen sondern ins Netz einspeisen, würden sie das EEG-Konto um 310 Mio. EUR belasten. Netto entlastet Mieterstrom also das EEG-Konto um 180 Mio. EUR pro Jahr im Endausbau (Datenbasis 2016).

Zum Vergleich: Die Belastung des EEG-Kontos wegen der Vorteile der Industrie bei der EEG-Umlage betrug 2015 4,8 Mrd. EUR.

Maximal 250 Mio. EUR/a Einnahmeausfälle bei den Netzentgelten und Entlastung des EEG-Kontos um 180 Mio. EUR/a durch Mieterstrom statt Einspeisung ergeben eine Gesamtbelastung durch Mieterstrom in Höhe von 70 Mio. EUR/a. Die heutigen Vorteile der Industrie bei Netzentgelten und EEG-Umlage summieren sich auf 6 Mrd. EUR/a.

### **3**

#### **Mieterstrom muss im räumlichen Zusammenhang möglich sein**

Die vorgesehene sehr enge Begrenzung für Lieferung und Verbrauch von Mieterstrom "auf, an oder in einem Wohngebäude" kann die Akzeptanz von Mieterstrom beeinträchtigen und zu Rechtsunsicherheiten führen. Da es keine einheitliche Gebäudedefinition gibt, kann der enge Fokus insbesondere Schwierigkeiten für Gebäude mit mehreren Aufgängen in einer thermischen Hülle aufwerfen, weil teilweise Hausaufgang als Gebäude gesehen wird. Die Regelung grenzt nicht zuletzt Mieter von Nachbargebäuden aus, deren Dach ungünstiger gestaltet oder orientiert ist. Sie ist damit auch sozial ungerecht.

Gebäude im räumlichen Zusammenhang, z. B. innerhalb einer Kundenanlage oder in einem Quartier, sollten in Kombination mit weiteren Erzeugungs- und Speicheranlagen mit Mieterstrom versorgt werden können. Mindestens sollte der Anspruch auf die Zahlung des Mieterstromzuschlags für die Lieferung und den Verbrauch in Wohngebäuden oder Nebenanlagen gewährt werden, die in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Anlage ohne Nutzung des öffentlichen Netzes stehen.

---

<sup>2</sup> Spiegelmeldung vom 2.11.2016 auf Basis einer Meldung der Netzbetreiber

## 4

### **Preisobergrenze sollte gestrichen werden**

Der Vermieter kann den Mietern mit Mieterstrom ein attraktives Stromlieferangebot an lokal erzeugtem Strom unterbreiten. Dieses muss sich ganz normal am Markt behaupten, es besteht keine Abnahmepflicht.

Eine Preisobergrenze ist nicht notwendig. Darüber hinaus ist in vielen Regionen Deutschlands die Einhaltung einer pauschalierten 90%-Preisobergrenze trotz Förderung nicht wirtschaftlich möglich. Das MieterstromG droht in vielen Städten unwirksam zu werden<sup>3</sup>.

Wenn in § 42a Abs. 4 EnWG überhaupt eine Preisobergrenze eingeführt wird (die den bürokratischen Aufwand eines Mieterstrommodells erhöht), so war die Grenze im Referentenentwurf von 95% angemessen. Nach Überschlagsrechnungen entspricht sie für übliche Grundversorgerverträge einer Verminderung des Mieterstroms (gesamt – selbsterzeugt plus zugekauft) um 1,5 ct/kWh.

## 5

### **Mieterstrom ohne Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse kann zum Flop werden**

Ohne Folgeänderungen im Gewerbesteuer- und im Körperschaftsteuergesetz (GewStG und KStG) müssen Vermieter auch weiterhin aus steuerlichen Gründen davon Abstand nehmen, Mieterstrom selbst anzubieten.

Die Erzeugung von Strom und dessen Einspeisung oder Veräußerung stellt bekanntlich eine gewerbliche Tätigkeit dar und führt zum Verlust der Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Wohnungsunternehmen insgesamt. Dadurch wird auch die ansonsten gewerbesteuerfreie Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig.

Die Erzeugung von Strom führt auch zum Verlust der Körperschaftsteuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften, wenn die 10%-Grenze für alle sonstigen Einnahmen überschritten wird.

Die Problematik ist der Bundesregierung seit Jahren bekannt. Aber auch in dieser aktuellen Situation ist leider noch immer kein Wille der Bundesregierung erkennbar, dem Mieterstrom durch eine entsprechende Anpassung im GewStG und im KStG wirklich zum Durchbruch zu verhelfen.

Der bislang von Seiten der Finanzverwaltung aufgezeigte Ansatz einer vermeintlichen Lösung des Problems über Schwestergesellschaften ist seit vielen Jahren bekannt, aber nicht zielführend.

Von der gewerbesteuerlichen Problematik sind prinzipiell alle 1.400 voll steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen im GdW (Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften in der Rechtsform

---

<sup>3</sup> Siehe gemeinsame Stellungnahme von Greenpeace Energy, Polarstern, Lichtblick und Naturstrom vom 30.05.2017

der Kapitalgesellschaft) betroffen. Die Auswirkungen aus dem Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung können sich im sechs- bis siebenstelligen EUR-Bereich bewegen. Wir schätzen, dass mindestens 30-50 % der Wohnungsunternehmen die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen. Alle nicht voll steuerpflichtigen Wohnungsgenossenschaften sind darüber hinaus steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften, die von den Beschränkungen im KStG betroffen sind.

Damit das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom überhaupt praktisch wirken kann, sind also Folgeänderungen im GewStG und KStG unabdingbar. Dabei sind folgende Grundsätze wichtig:

- Einführung einer Grenze unschädlicher sonstiger Einnahmen im Fall der Lieferung von Mieterstrom im KStG.
- Erweiterung der zulässigen Nebentätigkeiten bei Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung auf Mieterstrom im GewStG.
- Die Regelung für das GewStG muss sowohl die Lieferung von Strom im Gebäude als auch die Einspeisung umfassen. Ansonsten wären bereits kleinste Mengen ins Netz gespeisten Stromes weiterhin für die erweiterte Kürzung schädlich. In der Dynamik von Stromerzeugung und Stromabnahme lassen sich aber Situationen nicht vermeiden, in denen der Bedarf im Haus vollständig gedeckt ist und Strom ins Netz fließt.
- Beide Regelungen KStG und GewStG müssen auf den räumlichen Zusammenhang abzielen. Regelungen, die nur innerhalb des Gebäudes gelten, weisen nicht nur oben genannte Schwierigkeiten auf, sondern schließen darüber hinaus die meisten KWK-Anlagen aus, weil hier oft mehrere Gebäude zu einem kleinen Netz zusammengeschlossen werden. Auch für Solaranlagen ist die gemeinsame Betrachtung mehrerer Gebäude regelmäßig sinnvoll, z. B. weil eines der Gebäude verschattet ist oder eine ungünstige Ausrichtung aufweist. Die Einführung eines unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs ist in diesem Sinne nicht ausreichend, weil die dazu bestehende Definition im EEG und daran andockend im Leitfaden der Bundesnetzagentur zum Eigenstrom ausschließlich auf dasselbe Gebäude bzw. dasselbe Grundstück abzielt.
- Insgesamt ist darauf zu achten, dass eine Regelung für das GewStG und das KStG die Stromerzeugung aus allen erneuerbaren Energien und aus KWK im Quartierszusammenhang einschließt.

Wie bereits mehrfach beschrieben sind entsprechende Regelungen steueraufkommensneutral. Es entstehen dadurch keine Steuerbegünstigungen oder -befreiungen für die Stromerzeugung durch Wohnungsunternehmen.

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>