

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Berliner Energietage 2016

„Möglichkeiten und Hindernisse für Mieterstromprojekte in Berlin und anderswo“  
11.04.2016

## Erfahrungen der Wohnungswirtschaft mit Mieterstrom



Dr.-Ing. Ingrid Vogler

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

# Was ist Mieterstrom?



- Mieterstrom ist **technisch das Gleiche**, wie Eigenversorgung:  
Verbrauch von Strom in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage, wenn der Strom nicht durch ein Netz durchgeleitet wird
- Mieterstrom ist **juristisch etwas anderes**, als Eigenversorgung:  
bei Eigenversorgung betreibt eine natürliche oder juristische Person die Stromerzeugungsanlage selbst und verbraucht den Strom  
bei Mieterstrom sind Erzeuger und Verbraucher unterschiedliche Rechtspersonen
- Hinsichtlich der Personenidentität setzen sich zunehmend sehr enge Auslegungen durch



# Warum Mieterstrom?



- BHKWs werden im Zusammenhang mit der KfW-Förderung und den Anforderungen der EnEV benötigt, Strom muss verwendet werden, Einspeisung ist oft unwirtschaftlich
- Gebäude sollen Plusenergiegebäude werden, also mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen

Vorteile	Nachteile
Umweltvorteile mit Kostenvorteilen für Mieter verbinden	Umfangreiche Projektorganisation, Hoher Verwaltungsaufwand
Identifikation der Kunden/Mieter mit dem Projekt	Aufwändiger und unsicherer Rechtsrahmen (EEG-Umlage, KWKG-Novelle, Messkonzept)
Verbesserung der Umweltbilanz der Immobilie (Senkung der CO <sub>2</sub> -Emissionen)	Nicht alle Gebäude/Quartiere sind geeignet



# Mieterstrom in vier Beispielen



Gelbes Viertel

PV

37 % Versorgung

24,75 ct/kWh

8,95 €/Monat



Bildquelle: Lichtblick

ABG Frankfurt

PV

100% Versorgung



Bildquelle: ABG



Bauverein Breisgau

KWK

71 % Versorgung

-2 ct/kWh

-2 €/Monat

Bildquelle: Bauverein Breisgau

Wagnis e.G.

PV

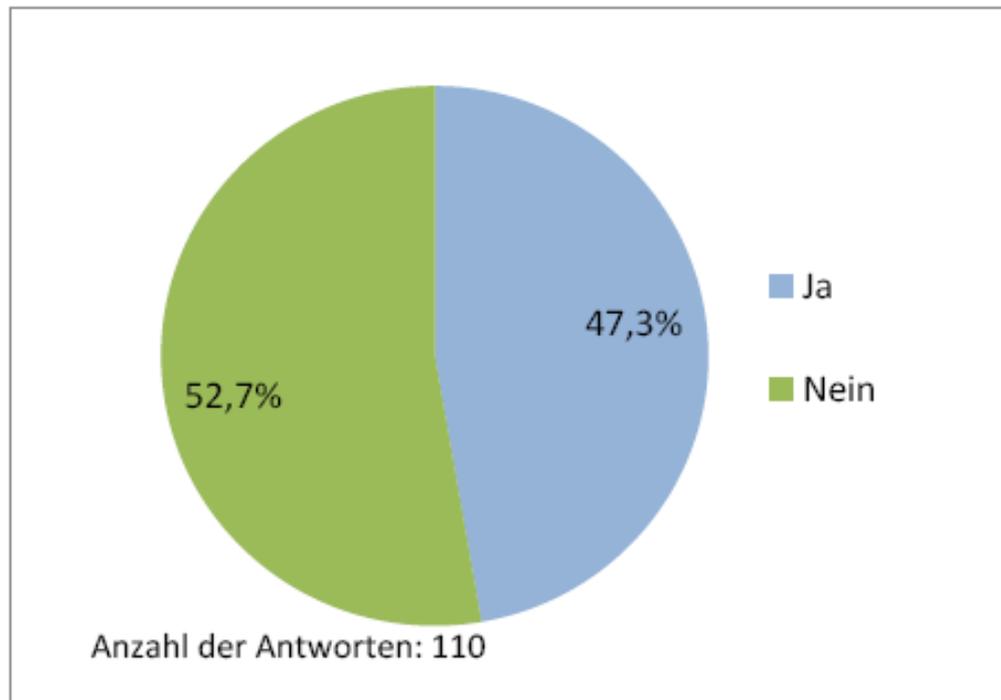
100 % Versorgung



Bildquelle: Wagnis e.G.



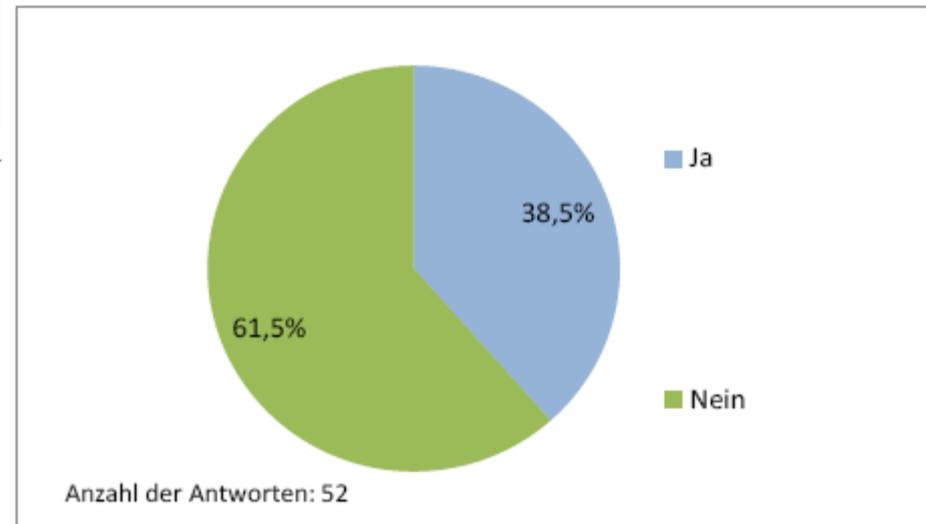
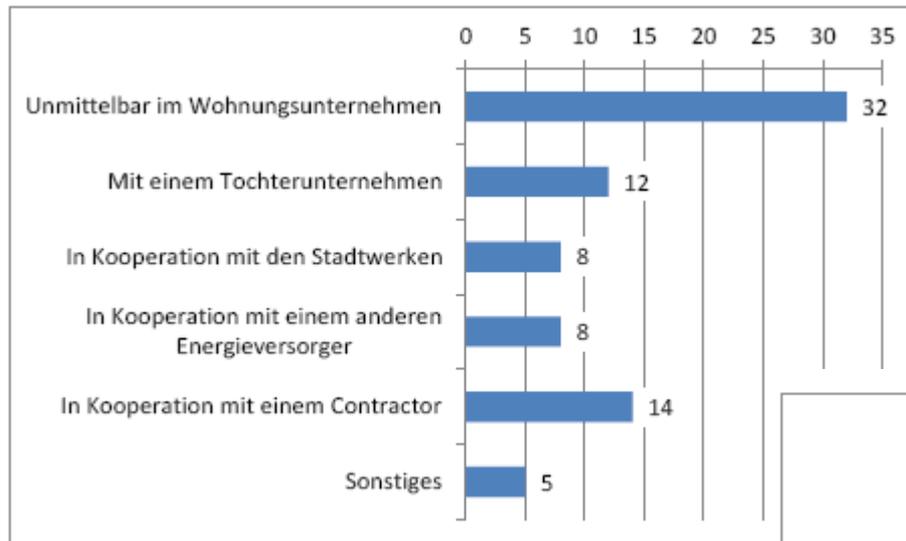
## Haben Sie in Ihren Gebäuden bereits Anlagen für eine elektrische Energieerzeugung (BHKW, Photovoltaik oder andere) installiert?



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

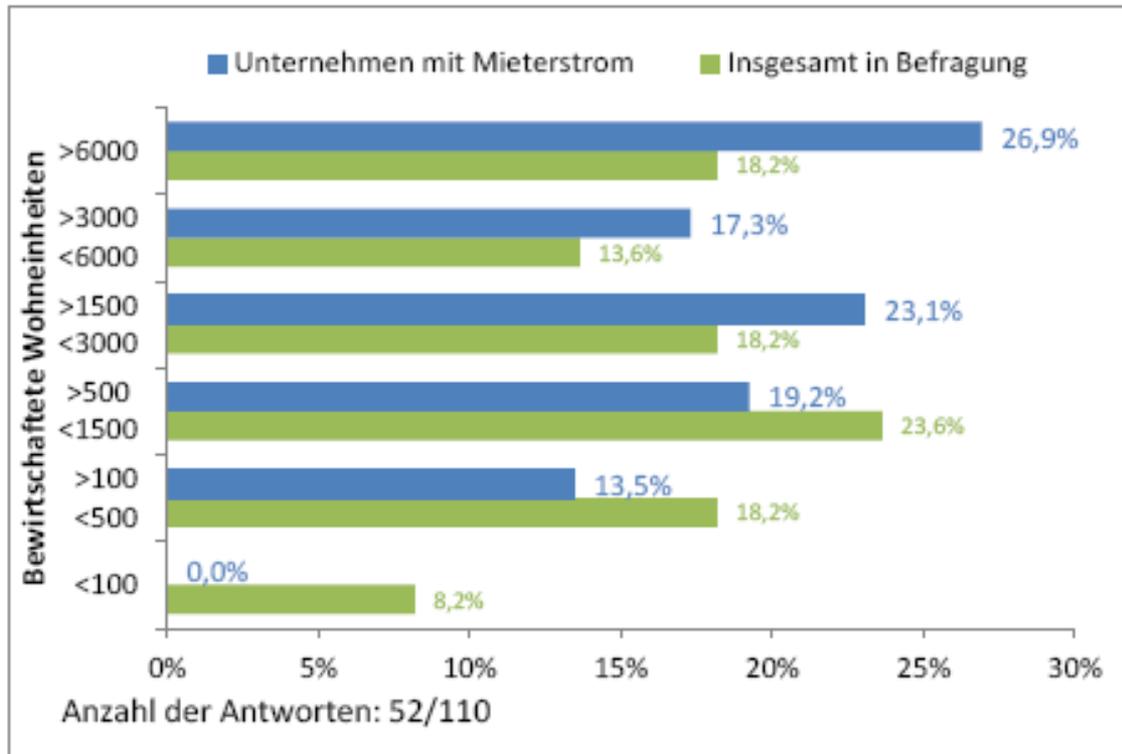


# Wie betreiben Sie diese Anlage(n)? Lieferrn bzw. vermarkten Sie den erzeugten Strom auch an Ihre Mieter (Mieterstrom)?



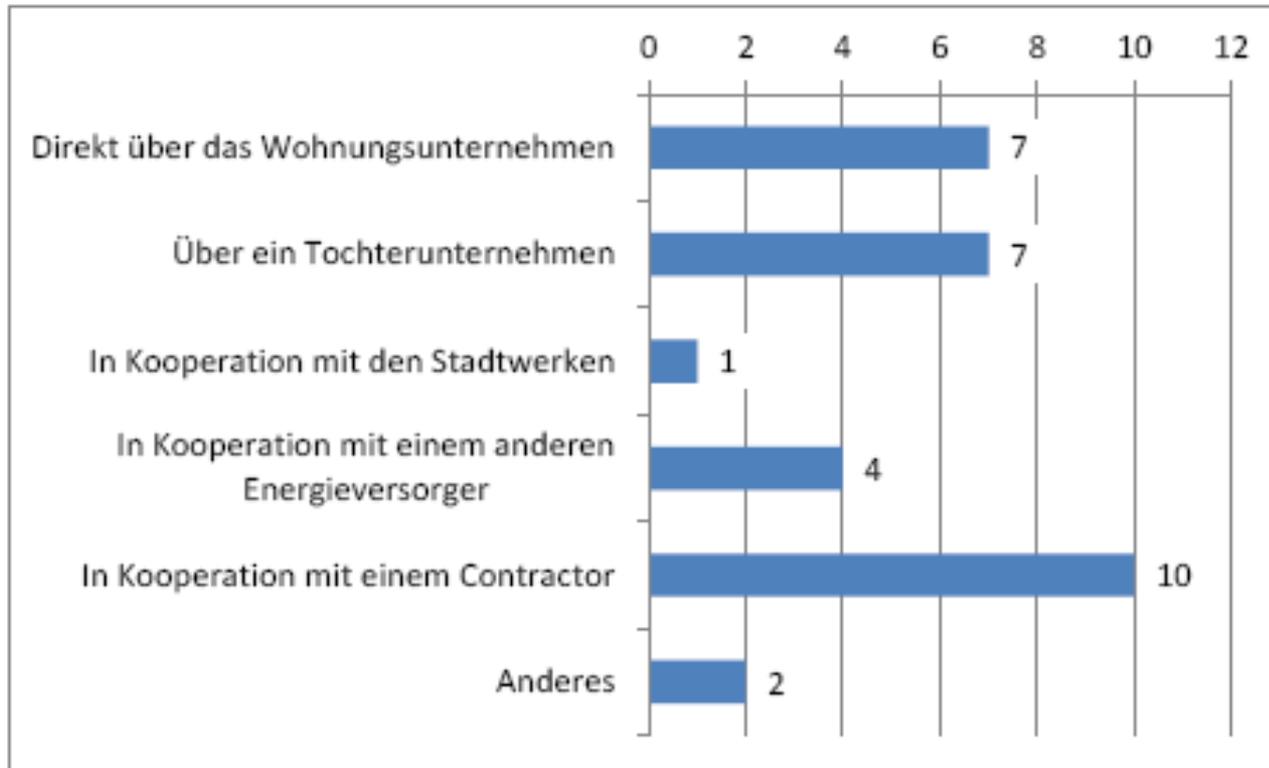
Quelle: Behr, Iris et. al. : Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie, IWU, Darmstadt 2015.

# Größe (bewirtschaftete Wohneinheiten) der Unternehmen mit Stromerzeugung/mit Mieterstrom



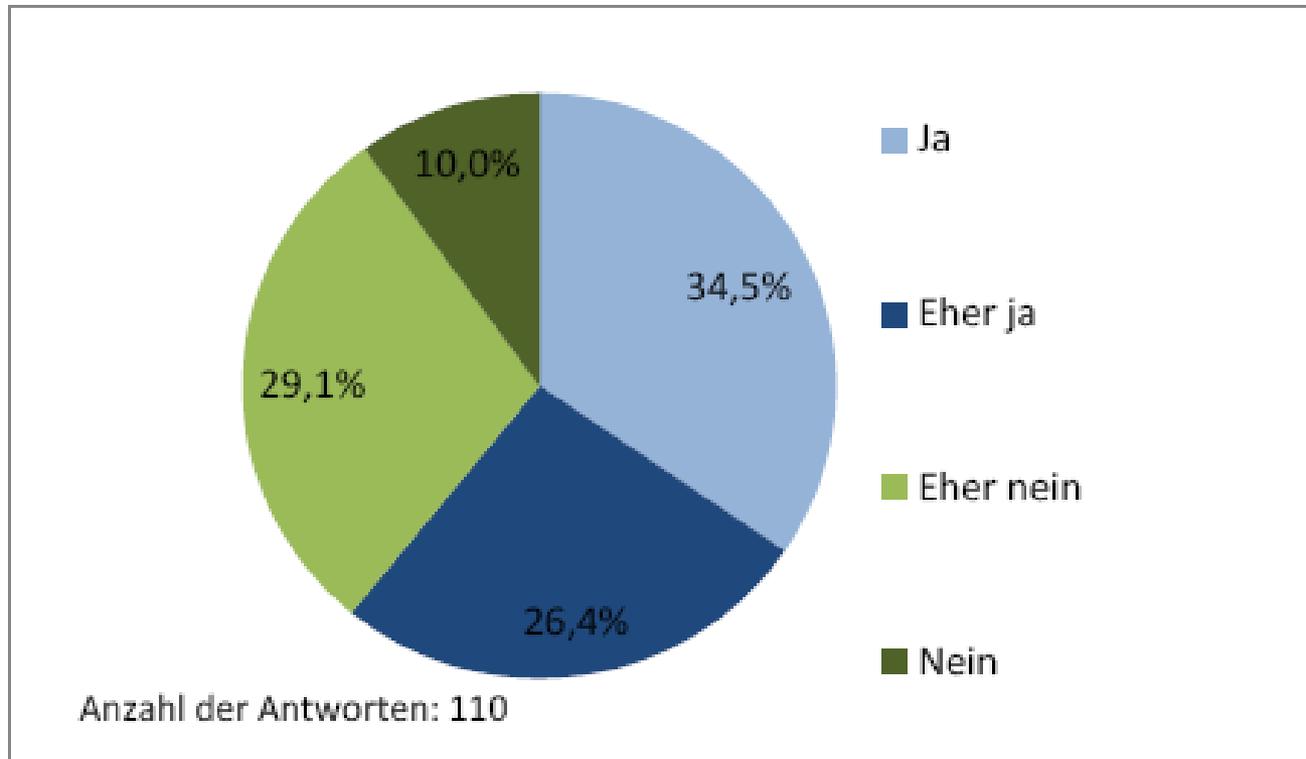
Quelle: Behr, Iris et. al. : Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie, IWU, Darmstadt 2015.

# Wie haben Sie den Vertrieb an die Mieter organisiert?



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

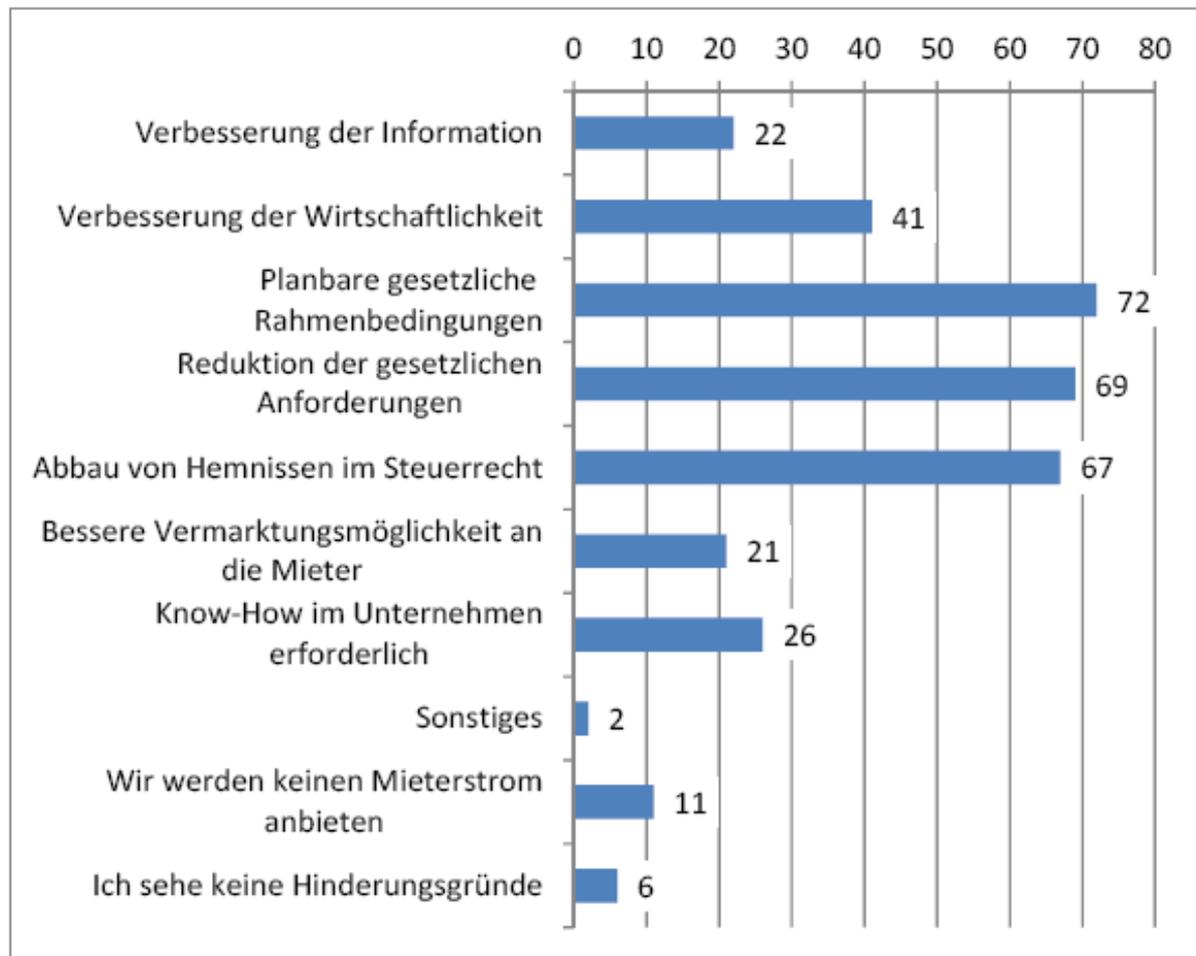
# Sehen Sie Mieterstrom in der Zukunft als interessantes Betätigungsfeld für Ihr Unternehmen?



Quelle: 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)



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

# 11 Jahre Kampf um Lösung der steuerlichen Probleme



Finanzamt Dessau

Finanzamt Dessau, Postfach 18 25, 06815 Dessau



X	18. April 2005					TF
CF	LUF-NEG/ET					FORZ
BW	PA	IR	PR	BO	IW	

Schlußendlich ist festzuhalten, dass die (ggf. auch geringfügige) Erzeugung von Solarstrom zu gewerblichen Einkünften führt und die GmbH fortan nicht mehr *ausschließlich* eigenen Grundbesitz verwaltet.

Folge dieser Feststellung ist die Versagung der Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 ff GewStG.

## TOP 2 der 926. Sitzung des Finanzausschusses des Bundesrates am 7. April 2016

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

**Zu Artikel 4a - neu (Änderung des Gewerbesteuergesetzes):**

## Mieterstrom – Wo klemmt es?



- Das **Energiewirtschaftsrecht** ist traditionell auf die Versorgung von Endabnehmern aus Netzen ausgerichtet
- Mit dem **EEG 2000** und dem **KWKG 2002** wurde **dezentrale Erzeugung und Einspeisung ins Netz** gefördert
- Mit dem **EEG 2009** und dem **KWKG 2009** wurde **dezentraler Verbrauch bzw. Selbstverbrauch** gefördert
- Mit dem **EEG 2014** wurde **Eigenversorgung** definiert
- Im **KWKG 2016** kommt **Mieterversorgung** indirekt vor:  
als KWK-Strom, der an Letztverbraucher in einer Kundenanlage oder in einem geschlossenen Verteilernetz geliefert wird, soweit für diesen KWK-Strom die volle EEG-Umlage entrichtet wird.



# Wo ist der nationale politische Wille zur dezentralen Stromerzeugung und zum dezentralen Verbrauch?



Bildquelle: Bauverein Elbgemeinden

Im Rahmen der Arbeiten zur Neugestaltung des Strommarktes sowie der Überarbeitung der Richtlinie über erneuerbare Energien und der Richtlinie über Energieeffizienz wird die EU-Kommission Folgendes prüfen:

Anreize für die Bürgerbeteiligung am Energiemarkt durch dezentrale Stromerzeugung und dezentralen Stromverbrauch.



## Ergänzung: Umfang Mieterstrom



- Mittelfristig kommen bis zu 3,4 Mio Wohnungen für Mieterstrom in Frage (20 % der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern)
- Aufgrund der Nicht-Gleichzeitigkeit von Erzeugung und Verbrauch beträgt das Potenzial pro Haushalt etwa 1.000 kWh
- Das mittelfristige Mieterstrompotenzial beträgt also ca. 3,4 TWh
- Das entspricht weniger als 1 % des Stromverbrauchs in Deutschland





- Grundlage einer Lösung ist die Definition von Mieterstrom:  
Verbrauch von Strom durch Letztverbraucher mit einem Jahresverbrauch bis zu 6.000 kWh im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage, wenn der Strom nicht durch ein Netz durchgeleitet wird
- In Quartieren mit gebäudeweisen Stromanschlüssen:  
virtuelle Kundenanlagen zulassen
- Steuerliche Hemmnisse beseitigen
- One-Stop-Agency für alle Anträge und Formulare





- Einen energiewirtschaftlichen Rahmen für Mieterstrom schaffen, der Geschäftsmodelle zulässt – zuerst Mieterstrom definieren
- Änderungen des Energiewirtschaftsrechtes aufeinander abstimmen, z.B. KWK-Förderung bei dezentralem Verbrauch nicht deshalb schlechterstellen, weil die Netzentgelte noch nicht neu geregelt sind
- Bei Neugestaltung der Netzentgelte Mehrfamilienhäuser mit ihrem Anschlusswert am Beginn der Kundenanlage berücksichtigen
- Für die Energiewende müssen Vorteile und notwendiger Umfang eines Ausbau dezentraler Energieversorgungsstrukturen ermittelt werden  
z.B. zur langfristigen Entlastung der Netze durch Kopplung von ortsnaher Erzeugung und Verbrauch
- Mieterstrom auch als sozialpolitisches Thema sehen: Mieter sind innerhalb der Energiewende diejenige Gruppe, die bislang am wenigsten tun kann, nicht gefördert und am meisten belastet wird

