07.11.2016, Berlin

Mieterstrom –

Spielräume für Mieter/innen aus Sicht der Wohnungswirtschaft

Marc Großklos
Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)

Institut Wohnen und Umwelt

- Gemeinnützige, außeruniversitäre Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Wissenschaftsstadt Darmstadt
- Grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung zu den Themen: Wohnen, Energie, integrierte nachhaltige Entwicklung
- Kommunen, Bundesländer, Bund, EU, Unternehmen
- Ca. 45 Mitarbeiter

Forschungsvorhaben bei ZukunftBau
„Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie“
(SWD-10.08.18.7-14.19)
-> www.iwu.de

Ansicht des neuen IWU-Hauses, das mit Passivhaus-Komponenten saniert wurde.

Stromerzeugung im Gebäude

- Klimaschutzaufgabe und –verpflichtungen:
  Treibhausgasemissionen reduzieren
- Energiewende:
  Mehr regenerativ oder hocheffizient erzeugte elektrische Energie erforderlich

- Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung als Schlüsseltechnologien für eine dezentrale Energieversorgung
- Dezentrale Energieerzeugung kann den erforderlichen Netzausbaubedarf reduzieren
- Neue Akteure z. B. Wohnungsunternehmen, auch Mieter?
  erhalten Möglichkeiten zur Stromerzeugung

▶ Mieterstrom als ein Weg der Energiewende

Was ist Mieterstrom?

Mieterstrom ist die Erzeugung und Lieferung elektrischer Energie an Bewohner in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang.

Vorteile Mieterstrom für Mieter

Endverbraucher (Mieter) nicht nur an den Kosten, sondern auch an den Vorteilen der Energiewende beteiligen:

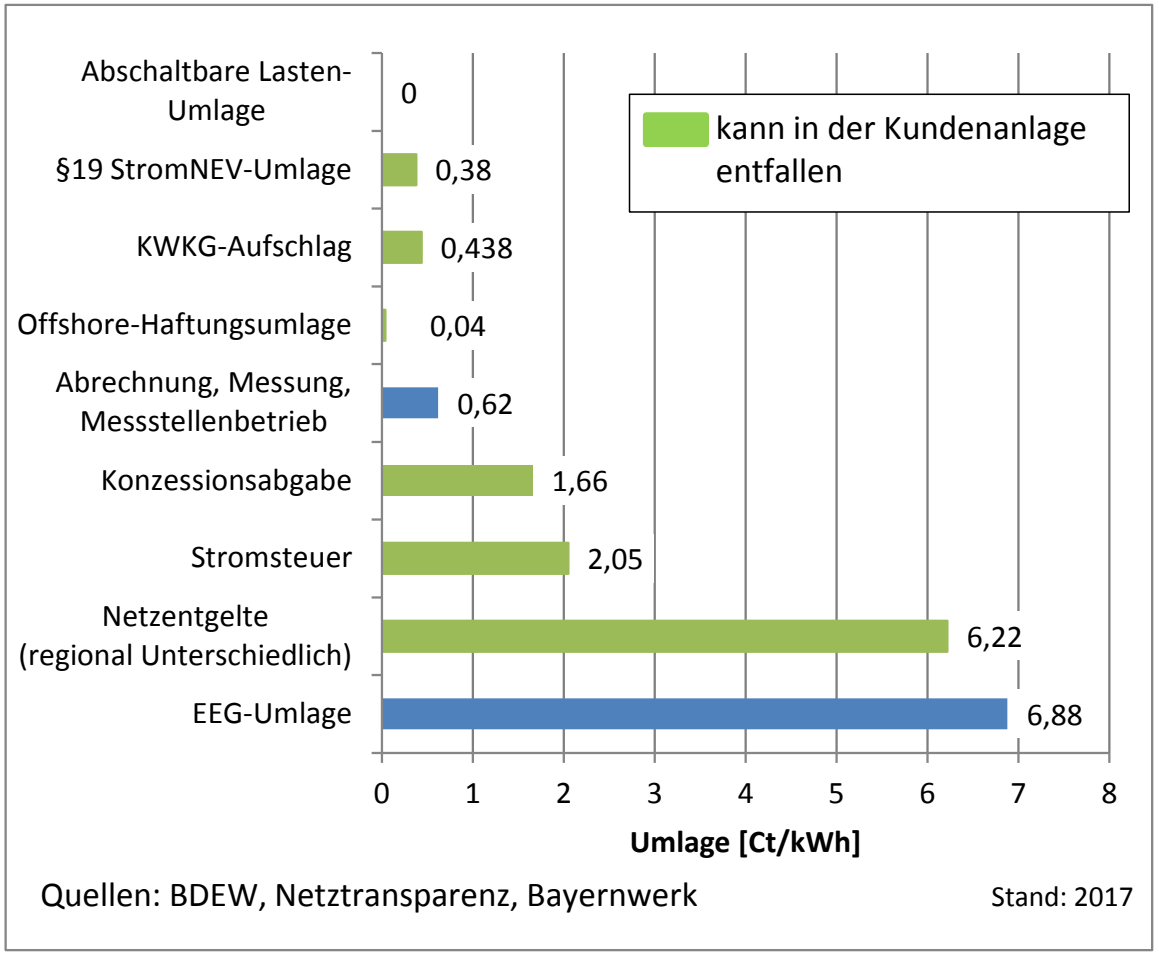
- Strombezugskosten sinken
- Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten mit der „eigenen“ Erzeugungsanlage im Keller (BHKW) oder auf dem Dach (PV)
- Möglichkeit sich mit dem eigenen Energieverbrauch auseinander zu setzen
- **Mieter sind im Normalfall aber nicht finanziell oder beim Betrieb der Anlagen beteiligt!**

Vorteile Mieterstrom für Investor

Durch die Lieferung innerhalb einer **Kundenanlage** ohne Nutzung des Netzes der allgemeinen Versorgung, entfallen eine Reihe von Abgaben

aber:

- EEG-Umlage fällt an (zukünftig ggf. reduziert)
- zusätzlicher Aufwand
- zusätzliche juristische und steuerliche Anforderungen



Quellen: BDEW, Netztransparenz, Bayernwerk

Stand: 2017

Rechtliche Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft

Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)

- Wer elektrische Energie an Letztverbraucher liefert, ist EVU, was eine Reihe von Anforderungen mit sich bringt.
- Freie Wahl des Stromlieferanten für Letztverbraucher

Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)

- Haushaltsstrom im MFH ist EEG-Umlage pflichtig
- Hoffnung: Reduktion EEG-Umlage durch Mieterstromverordnung (EEG 2016)

Steuerrecht für Wohnungsunternehmen

- Stromerzeugung ist Körperschafts- und Gewerbesteuerpflichtig
- Gefahr der "Ansteckung" der Erträge aus dem Vermietungsgeschäft durch den Stromverkauf
- Genossenschaften besitzen in begrenztem Umfang steuerliche Vorteile
- Umsatzsteuerpflicht für Stromlieferung

Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Energiewirtschaft sinnvoll!

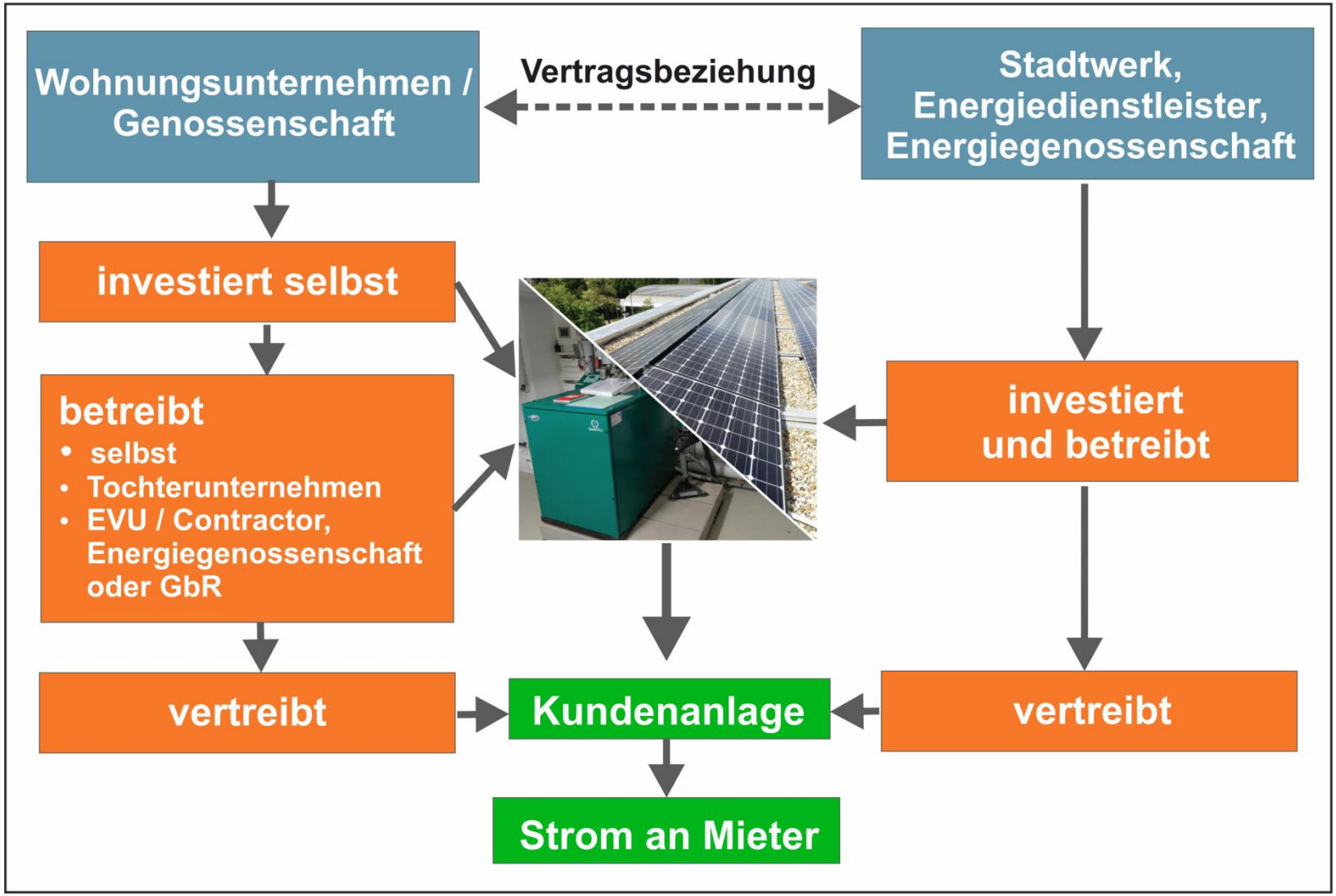
Motive innerhalb der Wohnungswirtschaft

- Mieter besitzen ein begrenztes Budget fürs Wohnen:
  je höher die Nebenkosten (inkl. Haushaltsstrom), desto niedriger liegt die mögliche Netto-Kaltmiete
- Mieterbindung durch attraktive Stromtarife
- Effizienzsteigerung bei der Anlagenerneuerung → BHKW statt Kessel
- Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden durch Anrechnung der Stromerzeugung
- Ab 2021: Niedrig**st**energiehäuser werden verstärkt auch elektrische Energie erzeugen

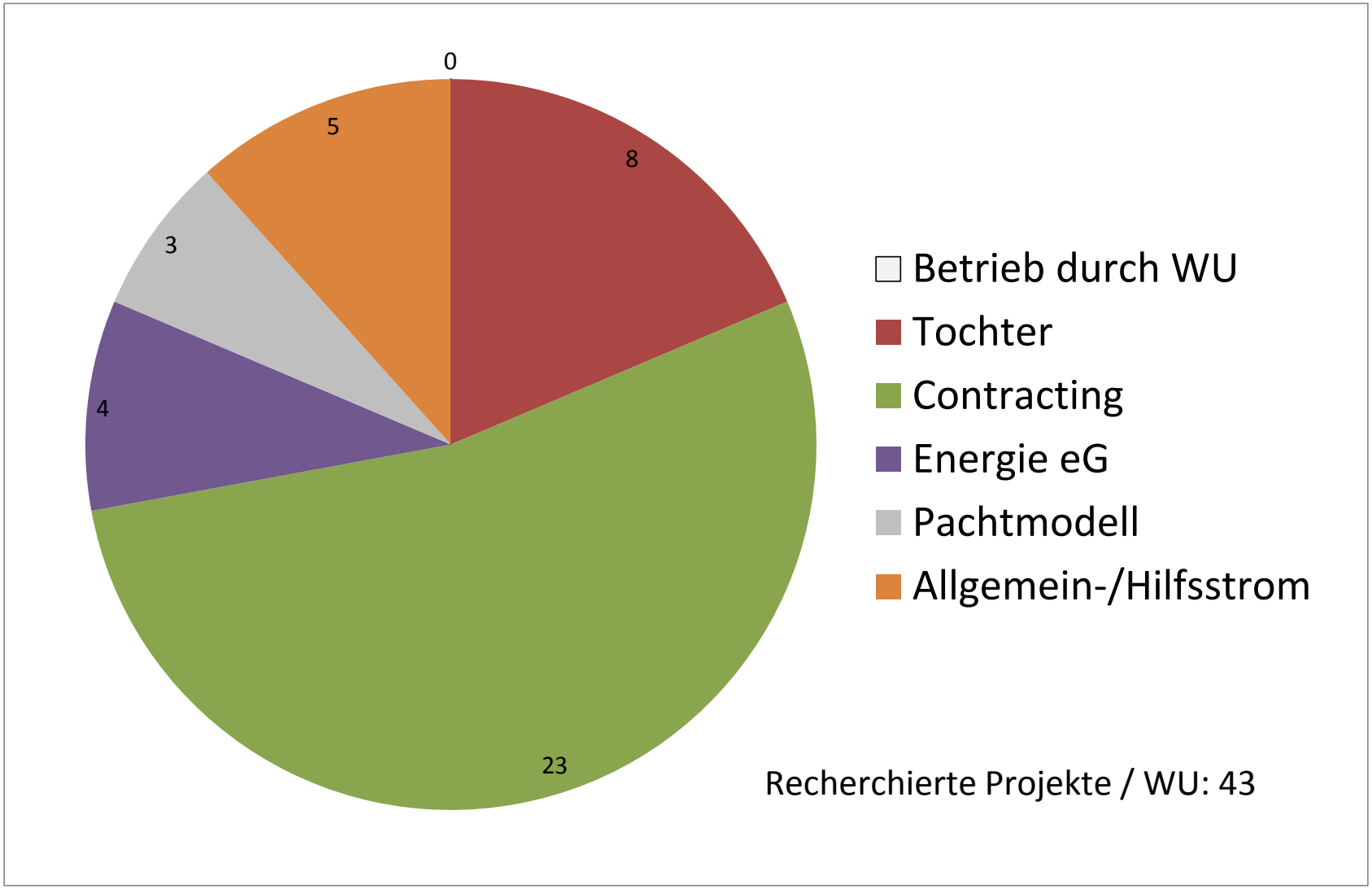
Motive innerhalb der Energiewirtschaft

- Mit Mieterstrom können neue Nischen besetzt werden
- Mieterstrom ist Türöffner zu neuen Kunden und bietet bestehenden Kunden neue Produkte
- Mieterstrom ermöglicht Vermarktung neuer Dienstleistungen (Telekommunikation, Abrechnungsservice in Kombination mit Smart Metering)
- Mieterstrom wird genutzt, um die anstehende Digitalisierung des Messwesens zu erproben
- „Wenn wir es nicht machen, macht es jemand anderes“

Modelle für Stromerzeugung und Vertrieb



Pioniere des Mieterstroms: ausgewählte Projekte Stand Frühjahr 2015



Messkonzepte für Mieterstrom

Zu klärende Fragen:

- Wie kann Stromerzeugung und von Mietern verbrauchter Strom adäquat erfasst, abgelesen und abgerechnet werden?
- Wie wird der Verbrauch von Mietern erfasst, der zu einem anderen Stromanbieter wechselt?
- Wie können die Messkosten so gering wie möglich gehalten und welche Zähler müssen eingesetzt werden?

Messkonzepte für Mieterstrom

Wesentliche Konzepte

- Selbstversorgergemeinschaft (SG) mit virtuellen Zählpunkten
  Fremdversorgte Nutzer werden vom Reststrombezug am Summenzähler abgezogen
  - ✓ Günstige Messtechnik
  - — Messkonzept wird nicht von allen Netzbetreibern akzeptiert
- Zeitlich hoch aufgelöste Erfassung der Verbräuche mit Smart Metering/ intelligenten Messsystemen
  - ✓ Klare Abgrenzung der nicht versorgten Mieter, Zusatznutzen möglich
  - — teuer
- Doppelte Sammelschiene
  - ✓ Klare Abgrenzung der nicht versorgten Mieter
  - — teuer, Aufwand vor Ort beim Wechsel

Mieterstrom im EEG

§ 95 EEG 2016 „Weitere Verordnungsermächtigungen“

Die Bundesregierung wird ferner ermächtigt durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates

…

„2. 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 Dritte geliefert wird;

dabei kann zwischen verschiedenen Anlagengrößen oder Nutzergruppen unterschieden werden,“

Mieterstrom im EEG - Anforderungen

- Mieterstromverordnung ist grundsätzlich zu begrüßen
- Nicht nur für PV, sondern auch BHKW
  ► einheitliches Strommarktdesign
- Befreiung von der Umlage gibt es nur bis 10 kW_p/ 10 MWh,
  bei MFH nicht vorgesehen
  diese Grenze wäre im MFH viel zu klein
  ► Zukünftig Grenze für Befreiung nach Anzahl Haushalte sinnvoll
- Wie hoch fällt die Reduktion der EEG-Umlage aus (-60 %)?
  ► Keine Obergrenze für die Leistung sinnvoll (Plusenergiehäuser)
- Ggf. ab 100 kW_{el} mit Direktvermarktung gleich stellen
- Weitere Hindernisse: Gewerbesteuer (Wohnungswirtschaft),
  Novelle Stromsteuergesetz
- Anerkannte, differenzierte Regelungen für Messkonzepte

Fazit

- Dezentrale Stromerzeugung im Gebäude aus regenerativen Quellen oder mit besonders hoher Effizienz (KWK) ist zur Beförderung der Energiewende wünschenswert
- Wichtig für die Zukunft: ein planbarer rechtlicher Rahmen
- Verordnungsermächtigung bietet eine Chance, ist aber nur eine Notlösung
- Besser: ganzheitliche Regelung zur einheitlichen Behandlung von Eigenversorgung im Gebäude

  ► Gleichbehandlung von Eigentümern und Mietern bzw. EFH und MFH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.iwu.de