

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen



Mieterstrom in der Wohnungswirtschaft – Potenziale, Realität und Hemmnisse

Fachforum 2:
Eigenversorgung – Entsolidarisierung oder notwendiges
Element der Energiewende?

Neunte Niedersächsische Energietage
Goslar, 2. November 2016

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Berens
Referent für Planung und Technik



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 CO2-Emissionen)	Nicht alle Gebäude/Quartiere sind geeignet



Mieterstrom in zwei Beispielen



STÄWOG, STÄSERVICE Bremerhaven
PV, BHKW seit 2007
10 % Versorgung der 5000 WE per BHKW
600 WE mit Mieterstrom
2 ct/kWh unter örtl. Anbieter



Bildquelle: STÄWOG

MSV,  ihr Wunsch, unser Service. Tochterunternehmen
der GBH Hannover, jetzt hanova
BHKW
Bei 500 Heizzentralen und 14000 WE
Versorgung von 55 WE mit Strom (seit 1994)
2 ct/kWh unter Grundvers. örtl. Anbieter, 25 € Bonus p. a.



Bildquelle: MSV

Energieautarkes MFH in Nordhorn



6 WE, 522 m² WF
**Sonnenhaus-Prinzip: Solar-
thermie, PV, Batteriespeicher**
**70 % Eigenversorgung mit
Wärme und Strom**
wirtschaftlich möglich

Flatrate-Mietmodell
**inkl. Anteil Wärme, Strom,
E-Mobilität**
Baubeginn Anfang 2017

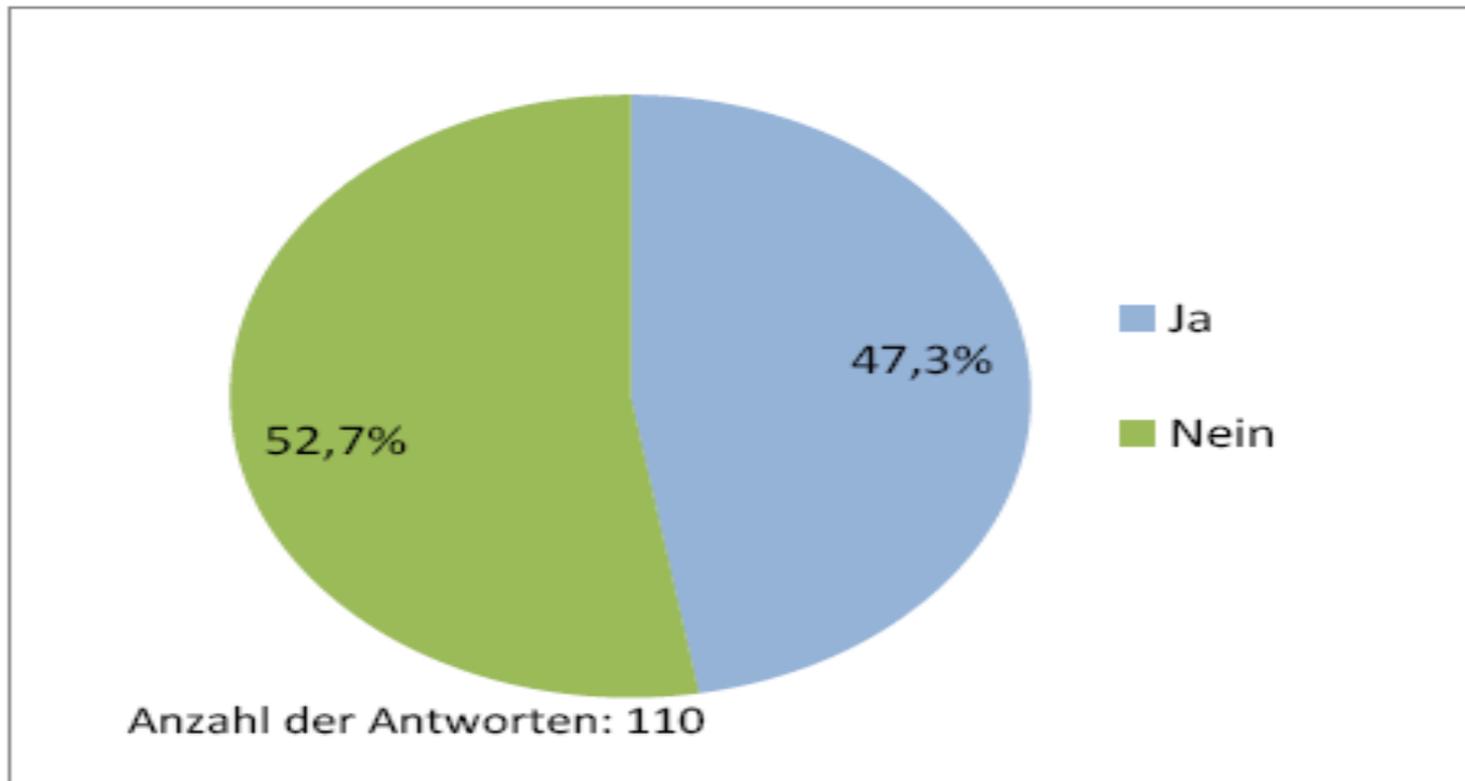
Bildquelle: Leukefeld

DER ENERGETISCHE KOMPASS
für die GEWO - Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH



Timo Leukefeld 

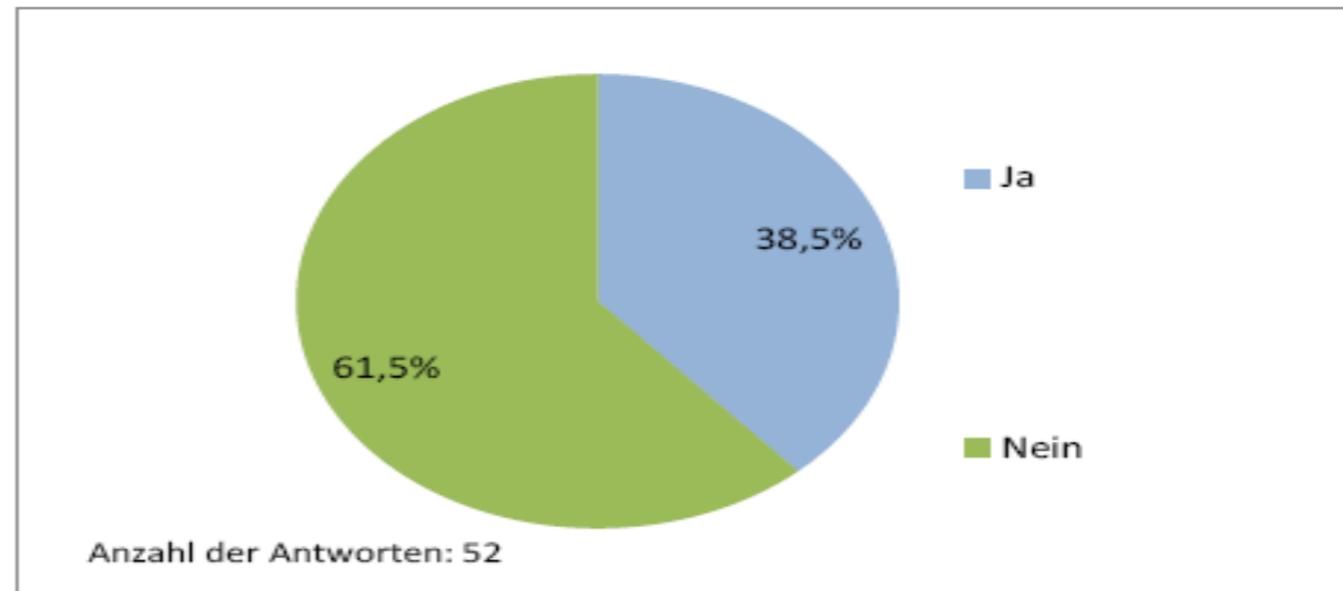
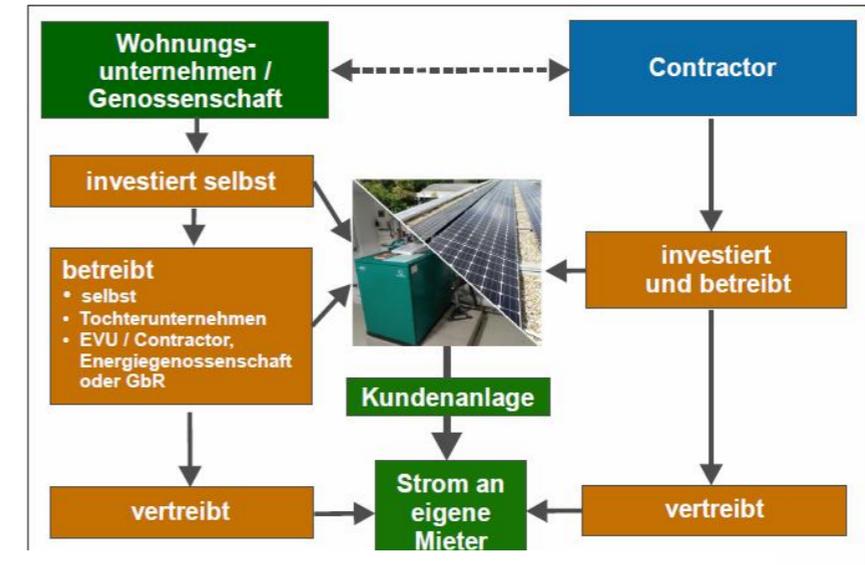
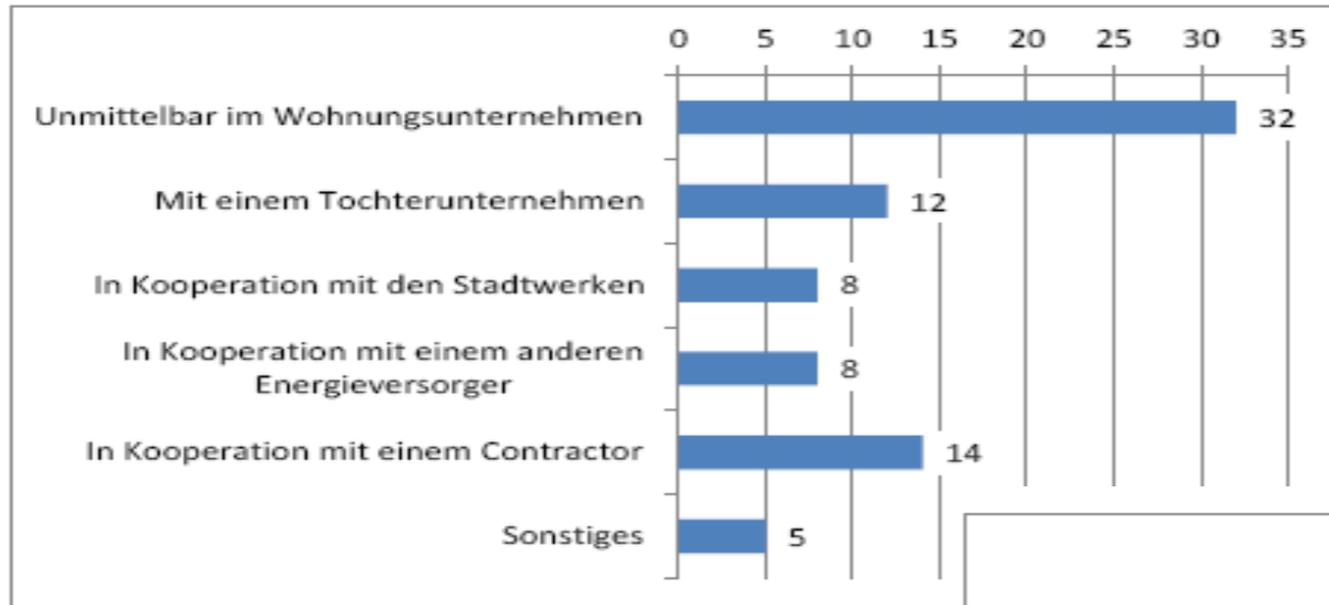
Haben Sie in Ihren Gebäuden bereits Anlagen für eine elektrische Energieerzeugung (BHKW, Photovoltaik oder andere) installiert?



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

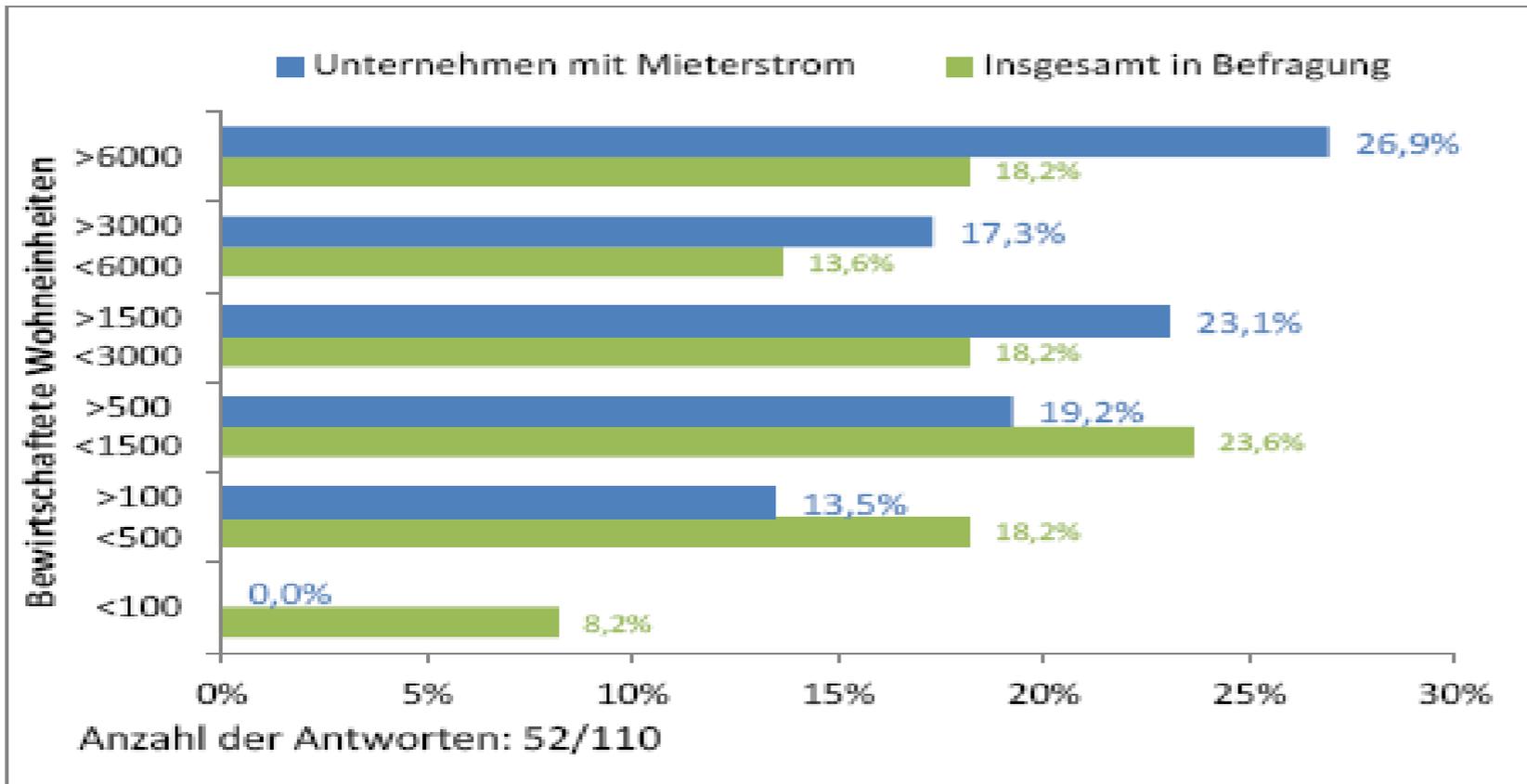


Wie betreiben Sie diese Anlage(n)? Lieferten bzw. vermarkten Sie den erzeugten Strom auch an Ihre Mieter (Mieterstrom)?



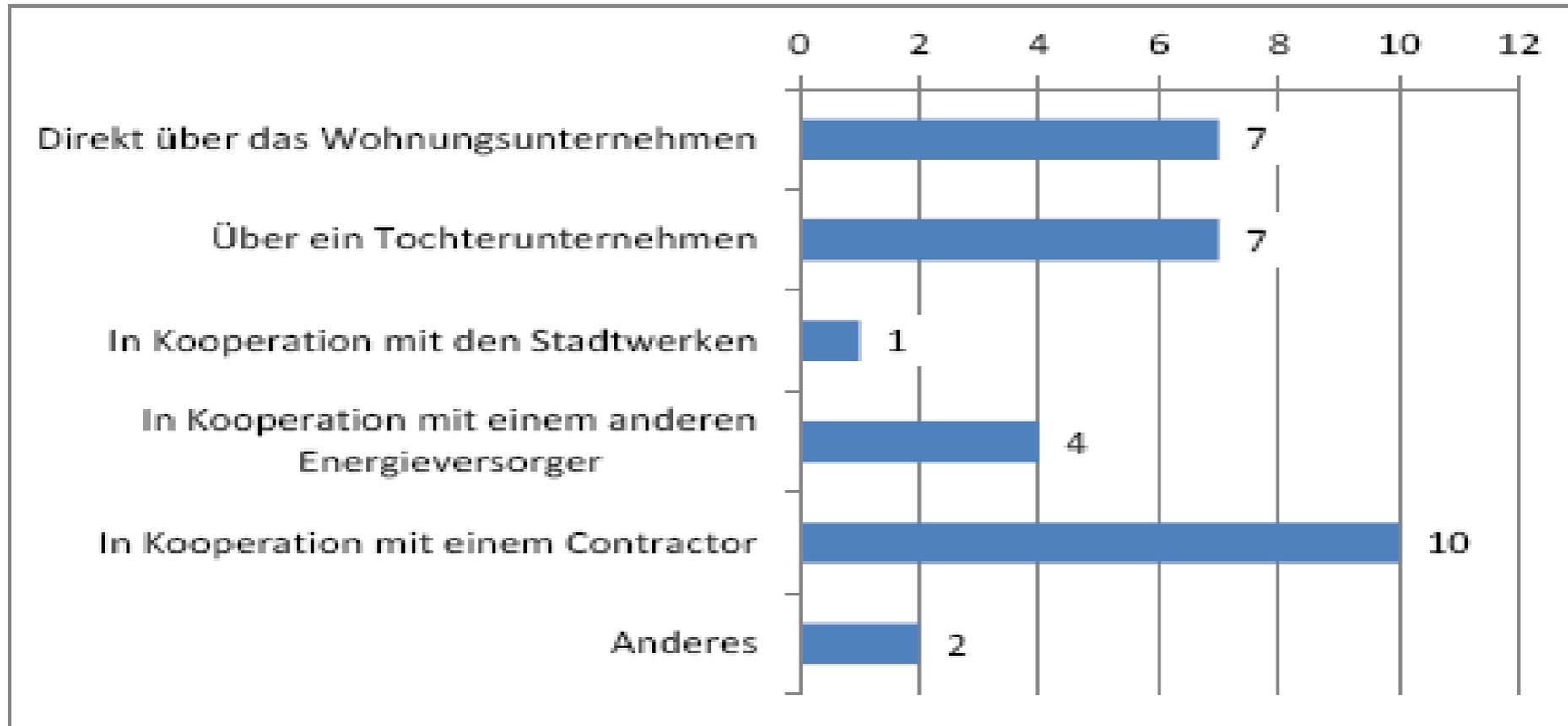
Quelle: Behr, Iris et. al. : Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie, IWU, Darmstadt 2015.

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



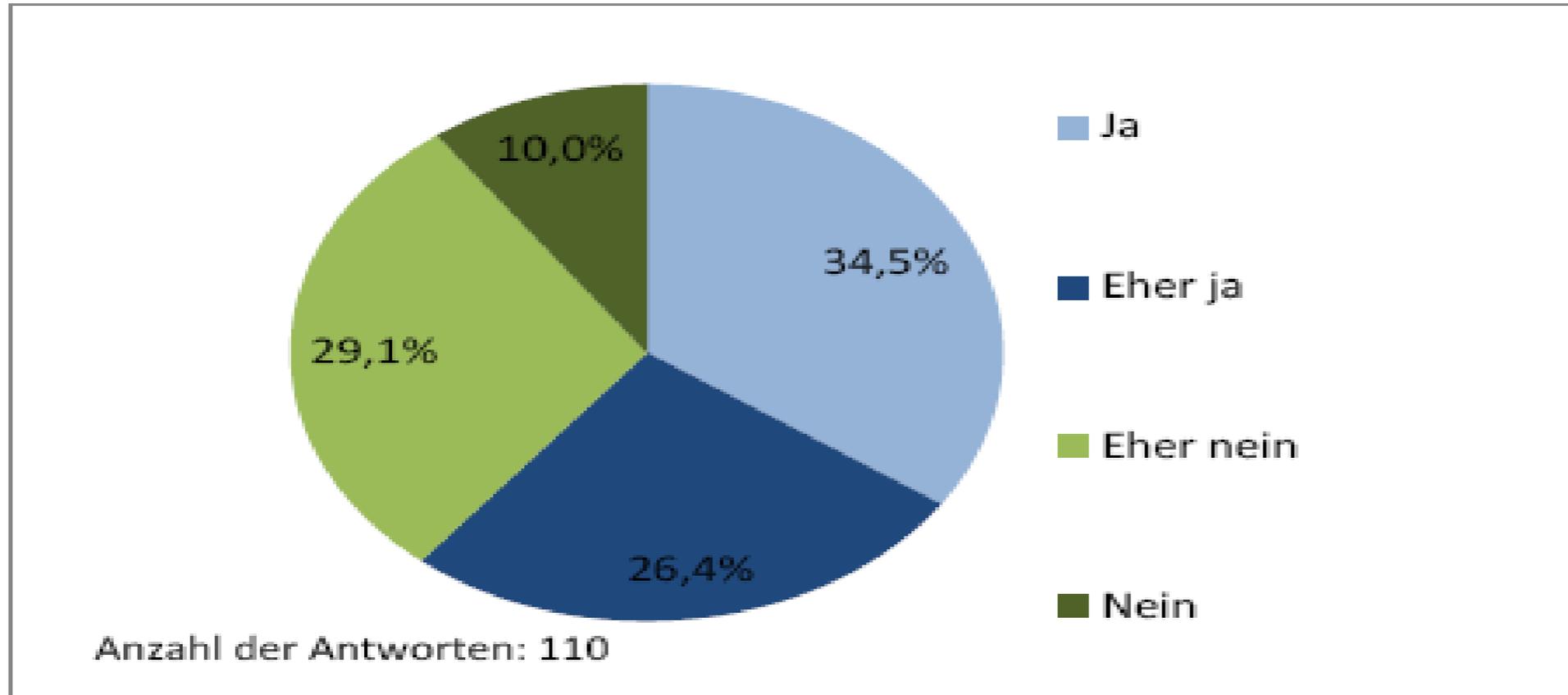
Quelle: Behr, Iris et. al. : Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie, IWU, Darmstadt 2015.

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.

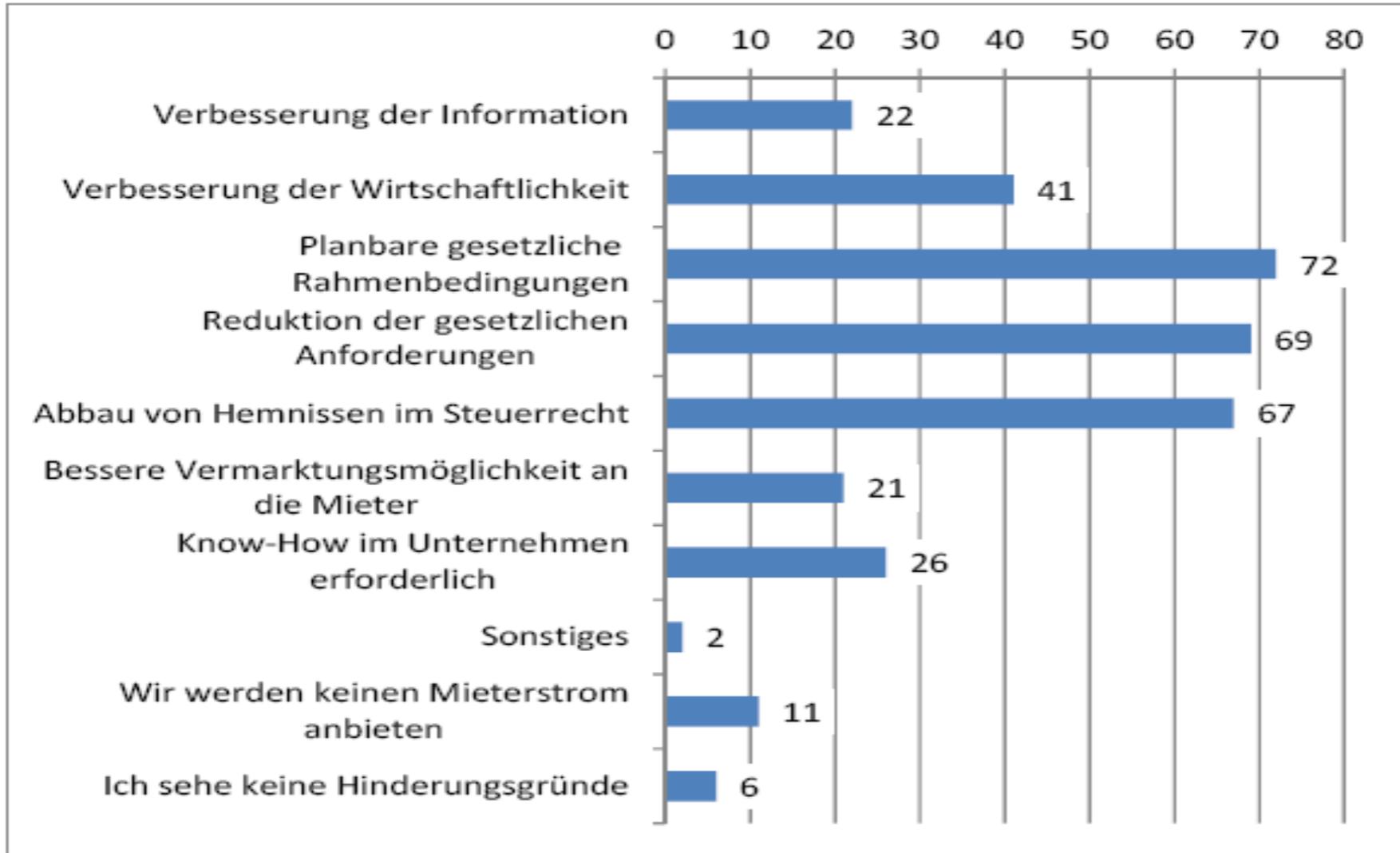
Sehen Sie Mieterstrom in der Zukunft als interessantes Betätigungsfeld für Ihr Unternehmen?



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?



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



XP	18. April 2005				TP
CF	LWF NEG/ET				DRZ
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 10.000 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 Energiewirtschaftsrechts 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.**



Und woher kommt Ihr Strom?



Jörg Berens, Referent für Planung und Technik

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19

30169 Hannover

Tel. (05 11) 12 65-145



Quelle: GdW, Dr. Vogler 2016