

Fachtagung in der Evangelischen Akademie Frankfurt

Mieterstrom in der Praxis – Hessische Mieterstromkampagne

Am 16. Mai 2019 in Frankfurt

# Mieterstrom:

## Aktivitäten in Hessen – Erfolgreich umgesetzte Mieterstromkonzepte

### Steuer- und mietrechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsanwältin Iris Behr

Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt



- 1 Hintergrund: Hessisches Pilotprogramm
- 2 Was ist Mieterstrom?
- 3 Einblick in das Mieterstromgesetz/EEG
- 4 Wirtschaftlicher Nutzen von Mieterstrom
- 5 Hessisches Förderprogramm zum Mieterstrom
- 6 EEG/Mieterstromgesetz 2017 – Verpasste Chancen
- 7 Potenziale des Mieterstroms – Fazit und Ausblick

- Förderung von zusätzlichen Ausgaben gegenüber einer Volleinspeisung von Photovoltaik- oder Kraft-Wärmekopplungs-Anlagen, z.B. für Zählerkonzept, Abrechnungssystem, Personalausgaben oder Beratungsaufwand
- Teilhabe der Mieter an der Energiewende  
*Anforderungen an Grund- und Arbeitspreis sowie Preisgarantie über 2 Jahre im Förderprogramm*
- Dezentralisierung der Energieerzeugung mit PV- oder KWK-Anlagen
- Untersuchung der relevanten Rahmenbedingungen für Mieterstrom (aus Sicht der Energie- und Wohnungswirtschaft sowie der Mieter) und geeigneter Geschäftsmodelle
- Grundlage für Mieterstromkampagne

# Was ist Mieterstrom?

Mieterstrom nach Mieterstromgesetz	Mieterstrom allgemein
Nur PV-Strom	PV <u>und/oder</u> BHKW
Dezentrale Erzeugung im/am Wohngebäude	Dezentrale Erzeugung im/am Gebäude
Nutzt keine öffentlichen Netze → Kundenanlage	Nutzt keine öffentlichen Netze → Kundenanlage
Verteilung/Vertrieb an die WohnungsmieterInnen	Verteilung/Vertrieb an <u>MieterInnen (allgemein)</u>
Vorgaben für Mietvertrag, Strompreis	BGB/AGBG Vertragsgestaltung
Mieterstromzuschlag für Lieferung an MieterInnen	

## ... Aus der Begründung des Gesetzes vom 29. Juli 2017:

- Energiewende als gesamtgesellschaftliches Ziel
- MieterInnen sollen Energiewende mitgestalten
- Bisher unwirtschaftliches Angebot von Solarstrom vom Hausdach an MieterInnen wirtschaftlich machen
- Ausbau der Solarstromerzeugung beschleunigen
  - Ausbaupfad von 2500 MW seit 3 Jahren nicht erreicht

## ... Aus der Begründung des Gesetzes vom 29. Juli 2017:

- Gesetz wird den Ausbau der Solarenergie auf Wohngebäuden befördern
- Auf 500 MW Mieterstrom pro Jahr gedeckelt:
  - um Ausbau zu steuern
  - Kosten für nicht privilegierte Stromverbraucher begrenzen
- Pflicht zur Zahlung der vollen EEG Umlage bleibt bestehen
- MieterInnen sollen Wahlrecht für/gegen Bezug von Mieterstrom erhalten

... und zur Änderung weiterer Vorschriften des EEG vom 29. Juli 2017

§§ 19 I Nr. 3, 21 III EEG – Mieterstromzuschlag gibt es für:

- Strom aus Solaranlagen mit Leistung bis 100 Kilowatt
- Installiert: auf/an/im Wohngebäude
- Mindestens 40% der Fläche des Gebäudes dienen dem Wohnen
- An Letztverbraucher geliefert und von diesem verbraucht

... und zur Änderung weiterer Vorschriften des EEG vom 29. Juli 2017

§§ 19 I Nr. 3, 21 III EEG – Mieterstromzuschlag gibt es für:

- Innerhalb des Gebäudes oder in Wohngebäuden in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem Gebäude
- Ohne Durchleitung durch ein Netz → **Kundenanlage**
- Strommenge muss so ermittelt werden, wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist → **Smart Metering**

**Aber: § 53 EEG: Sinkende Einspeisevergütung lässt Mieterstromzuschlag mitsinken**

§21 III EEG: Maximum pro Jahr: 500 MW förderfähige Leistung pro Jahr

- „Atmender Deckel“ – 2018: 6,8 MW in Anspruch genommen (1,4%)
- Netzagentur verkündet Stopp der Förderung
  - Mieterstrom ist EEG-umlagepflichtig

... und zur Änderung weiterer Vorschriften des EEG vom 29. Juli 2017

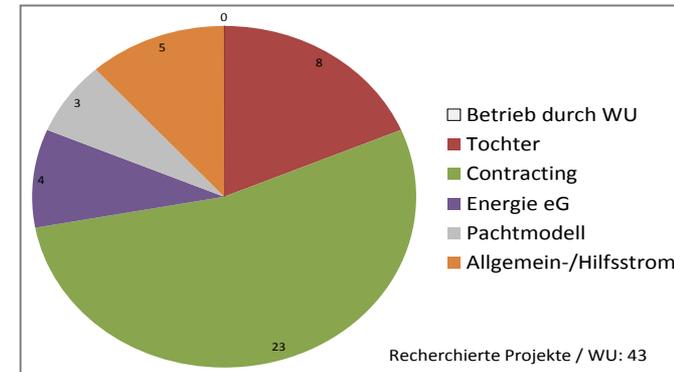
## § 42a EnWG: Mieterstromverträge für Mieterstromlieferungen

- Gebot Mietvertrag und Stromvertrag **zu trennen**
- Mit Ende des Mietvertrags endet Stromvertrag **ohne Kündigung**
- **Umfassende Stromversorgung** in Zeiten in denen kein Mieterstrom geliefert wird
- Laufzeit des Stromvertrages **max. 1 Jahr**
- Strompreis für Mieterstrom und zusätzlichen Strombezug (aus dem Netz) darf **90% des Grundversorgungstarif** (Grund und Arbeitsplatz) nicht überschreiten

## Kommunale Pioniere und ihre Handlungsansätze

### Modelle für Erzeugung und Vertrieb von Mieterstrom\*:

- **Wohnungsunternehmen** investiert in Erzeugungsanlage, Energietochter betreibt Erzeugungsanlage und verkauft Strom an Mieterschaft
- WU beauftragt **Energietochter** zur Investition, Betrieb und Vertrieb
- **Energiedienstleister** investiert, betreibt und verkauft den erzeugten Strom



- Mietvertrag und Stromlieferungsvertrag werden regelmäßig getrennt
- Sinnvolle Regelungen im Mietvertrag:
  - Messstellenbetreiber (für Wärme und Strom MsbG)
  - Elektronische Auslesung durch Stromversorger (§ 9 MessZV)
- Option: Stromkontingent (800 - 1500 kWh)
- Paralleles Angebot beim Abschluss des Mietvertrages (ohne Abschlusszwang): Mieter-Stromvertrag mit Energietochter/kooperierenden Stadtwerken

- Anreize zum Abschluss des Stromvertrages:
  - Günstigerer Strompreis im Vergleich zu lokalen Konkurrenten
  - Kein Grundpreis, sondern nur Arbeitspreis zu bezahlen
  - Weitere Anreize wie Zuschuss zu hocheffizienten Haushaltsgeräten, Strombudget für das Elektroauto etc.

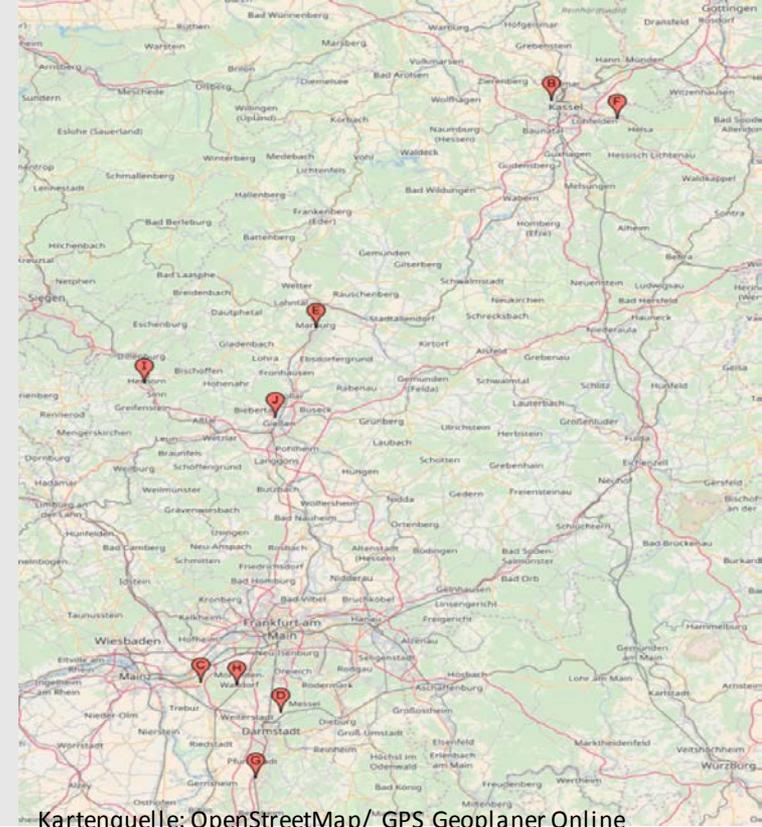
Pilot-Programm im Rahmen der Energie Agenda 2015

## Ziele des Förderprogramms:

- Dezentralisierung der Energieerzeugung mit PV- oder KWK-Anlagen
- Verbesserung der Netzdienlichkeit
- Weiterentwicklung zu selbst regelnden Zellen, Etablierung von Wechselprozessen
- Untersuchung der relevanten Rahmenbedingungen für Mieterstrom und geeigneter Geschäftsmodelle
- Teilhabe der MieterInnen an der Energiewende

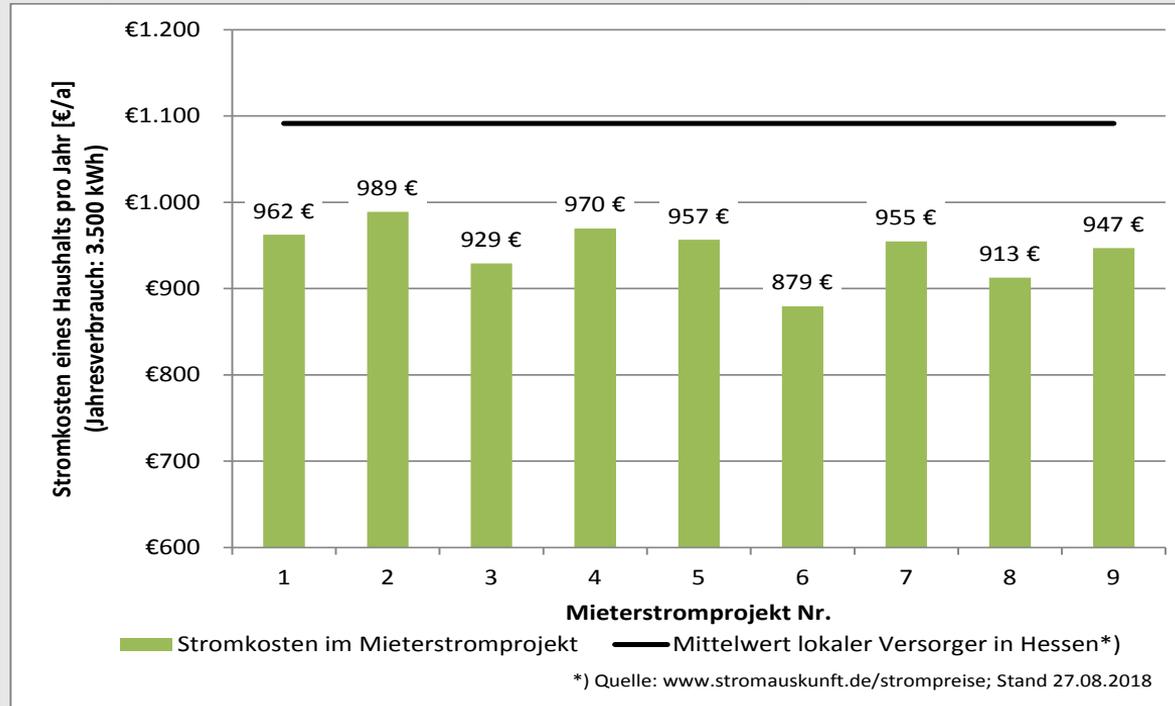
# Geförderte Projekte

- 9 Projekte  
(zw. 8 und 72 Wohneinheiten)
- $\Sigma$  367 Wohneinheiten Mieterstrom  
(19 Bestandsgebäude, 7 Neubauten)
- 4x Photovoltaik (1,56 kW<sub>p</sub>/WE),  
4x BHKW,  
1x PV+BHKW
- Antragsteller:  
6x Energiewirtschaft,  
2x Energiegenossenschaft,  
1x Wohnungswirtschaft  
(2x mit Dienstleister)
- 5 Projekte mit Smart-Meter, 4x Summenzähler



Kartenquelle: OpenStreetMap/ GPS Geoplaner Online

Arbeitspreise: 22,9 bis 25,4 ct/kWh; Grundpreise: 66 bis 124 €/a



## Gründe für Nichtteilnahme am Förderprogramm:

- Anderes Förderprogramm stand zur Verfügung
- Mieterstromzuschlag war wirtschaftlicher als Förderprogramm
- Mindestkosten von 12.500 € konnten nicht abgegrenzt werden/ Aufwand war zu hoch
- Zeitlicher Rahmen hat nicht gepasst

## Gründe, warum Projekte nicht umgesetzt wurden:

- Unternehmensinterne Veränderungen (Umstrukturierung, Personalwechsel)
- Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern hat nicht funktioniert
- Projekt wurde zu früh fertig gestellt/zu schnell vermarktet

## Aufwand bei:

- Abstimmung zwischen den Beteiligten
  - Integration in den Bauablauf
  - Umsetzung der Kundenanlage bei Bestandsgebäuden
- Internen Abstimmungen

Einige Unternehmen hatten keine Probleme

## Positive Aspekte:

- Projekt als Türöffner für weitere Projekte
- Einbindung von Partnern vereinfachte Abwicklung

## Unterschiedliche Erfahrungen bei:

- Messkonzepten, Abrechnung, juristischen Randbedingungen

- Mieterstrom = strategische Unternehmensentscheidung
  - Ziel: viele Projekte umsetzen (ggf. in Kombination mit weiteren Produkten)
- Große Anbieter möchten Angebotspalette erweitern und Konkurrenz abwehren
- Kleine Anbieter möchten Anzahl der Kunden erhöhen

- Bei Mehrzahl der umgesetzten Geschäftsmodelle:
  - Energiewirtschaftliche Partner errichten und betreiben Stromerzeugungsanlagen
  - Wohnungswirtschaft stellt das Gebäude / Beteiligung mit Baukostenzuschüssen / Teil der Anlagentechnik
- Abrechnungskonzept verursacht Anfangsinvestition
- Kostengünstige Messkonzepte sind wichtig für die Wirtschaftlichkeit

- „Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang“ (§ 21 III EEG) erschwert dezentrale Stromnutzung im Quartier\*
- Abhängigkeit des Zuschlages von (sinkender) Einspeisevergütung verschlechtert Wirtschaftlichkeit und verhindert Planungssicherheit
- Keine Technologieoffenheit für Wind und KWK
- Abrechnung/Wechselprozesse bei Mieterstrom aufwändiger als bei sonstigen Haushaltsstromkunden
- Verbot einheitlicher Miet- und Mieterstromverträge (§ 42a EnWG)

## Alternativen:

„räumlicher Zusammenhang“ (4,5 km Bundesfinanzhof) wie § 9 I Nr.3 StromStG/  
„Kundenanlage“ § 3 I Nr. 24a, b EnWG und Verträge nach BGB/AGBs

## Mieterstromgesetz (Artikelgesetz) ignoriert Änderungsbedarf\*

### Im Steuerrecht

- Betrachtet die Wohnraumversorgung, kennt kein ganzheitliches „Produkt Wohnen“
- Mieterstrom führt zur Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht (erweiterte Gewerbesteuerkürzung) bei Wohnungsunternehmen
- Gefahr der „Ansteckung“ der Erträge aus dem Vermietungsgeschäft durch den Stromverkauf\*\*
- Umsatzsteuerpflicht für Stromlieferung (§ 4 Nr.12 UStG)

### Im Mietrecht / in der Betriebskostenverordnung

- Kennen keinen Mieterstrom

\*Vgl. Behr/Großklos (Hrsg.): Praxishandbuch Mieterstrom. Fakten, Argumente und Strategien. Wiesbaden, Springer Vieweg, 2017.

\*\* EuGH: Stromlieferung ist selbständige Hauptleistung des Vermieters

## **Mieterstrom ist ein Baustein für die dezentrale Energietransformation**

- Großes Interesse bei VermieterInnen, MieterInnen und Stromanbietern, Akteuren
- Hohe Akzeptanz bei den Konsumenten

## **Diskrepanz zwischen politischem Anspruch und juristischer Umsetzung**

- Mieterstromgesetz ist überreguliert und lückenhaft
- Wenig finanzielle Entlastung für lokale Erzeugung/Privathaushalte 135 Mio. €/a
- Im Vergleich: Entlastung der energieintensiven Unternehmen (11,5 Mrd. €/a) zu Lasten der Privathaushalte und Gewerbe

## Energieversorgung aus einer Hand mit PV & BHKW

- Nebenkostenabrechnung enthält Kosten des gelieferten Stroms  
→ § 2 I Nr. 17 BetriebsKVO
- Stromlieferung aus PV und/oder BHKW und Festlegung des Strompreises werden Bestandteil des Mietvertrages  
→ §§ 535, 540-543 BGB
- Analogie: Duldung der Umstellung auf Wärme- und Stromversorgung  
→ § 556c BGB, §§ 8 ff. Wärmelieferverordnung 2013
- Erfassung des individuellen Verbrauchs und Abrechnung  
→ HeizkostenV

## Energieversorgung aus einer Hand mit PV & BHKW

- Nebenkostenabrechnung enthält Kosten des gelieferten Stroms  
→ § 2 I Nr. 17 BetriebsKVO
- Stromlieferung aus PV und/oder BHKW und Festlegung des Strompreises werden Bestandteil des Mietvertrages  
→ §§ 535, 540-543 BGB
- Analogie: Duldung der Umstellung auf Wärme- und Stromversorgung  
→ § 556c BGB, §§ 8 ff. Wärmelieferverordnung 2013
- Erfassung des individuellen Verbrauchs und Abrechnung  
→ HeizkostenV

Im Widerspruch zu Anforderungen an Mieterstromverträge § 42a EnWG  
**ABER:** nur wenn Zuschlag des Mieterstromgesetzes in Anspruch genommen wird

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Iris Behr

[i.behr@iwu.de](mailto:i.behr@iwu.de)