

Deutscher Mietgerichtstag 2019

Mietrecht in Zeiten des Wohnungsmangels


am 22. und 23. März 2019 in Dortmund

Mieterstrom:

**(Rechtliche) Rahmenbedingungen und Möglichkeiten für eine
regenerative Stromerzeugung und -versorgung in Gebäuden und
Quartieren**

Rechtsanwältin Iris Behr

Institut Wohnen und Umwelt GmbH Darmstadt



Mieterstrom im Kontext von bezahlbarem Wohnraum, Nachhaltigkeit und dezentraler Energietransformation



Mieterstrommodelle mit und ohne Mieterstromgesetz/EEG vom 29.07.2017



Wirtschaftlicher Nutzen von Mieterstrom für unterschiedliche Akteure



Teilhabe an der Energiewende durch Mieterstrom



EEG/Mieterstromgesetz 2017 – verpasste Chancen

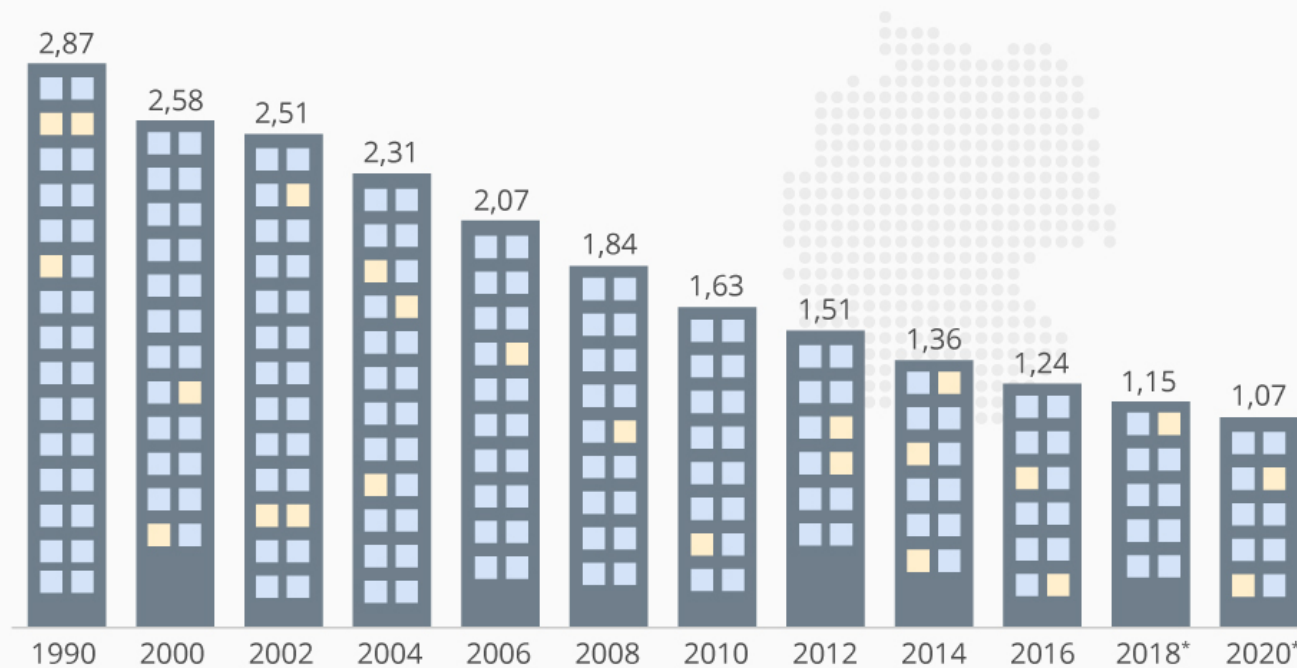


Potenziale des Mieterstroms – Fazit und Ausblick

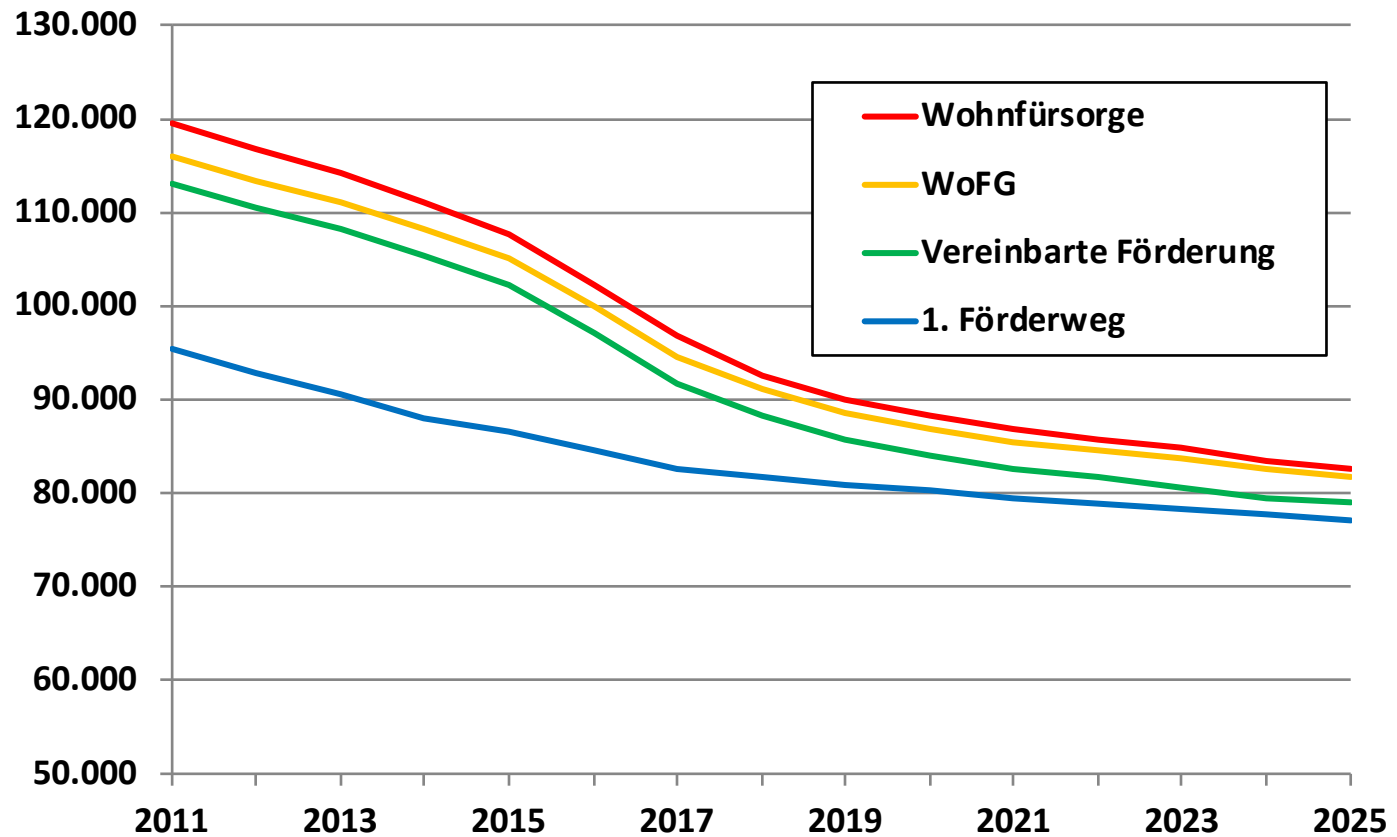
- Angebot an bezahlbaren Wohnungen schrumpft
- Nettokaltmieten – steigende Mieten
- Betriebskosten als 2. Miete?
- Haushaltsstrom → Mieterstrom

Immer weniger sozialer Wohnraum in Deutschland

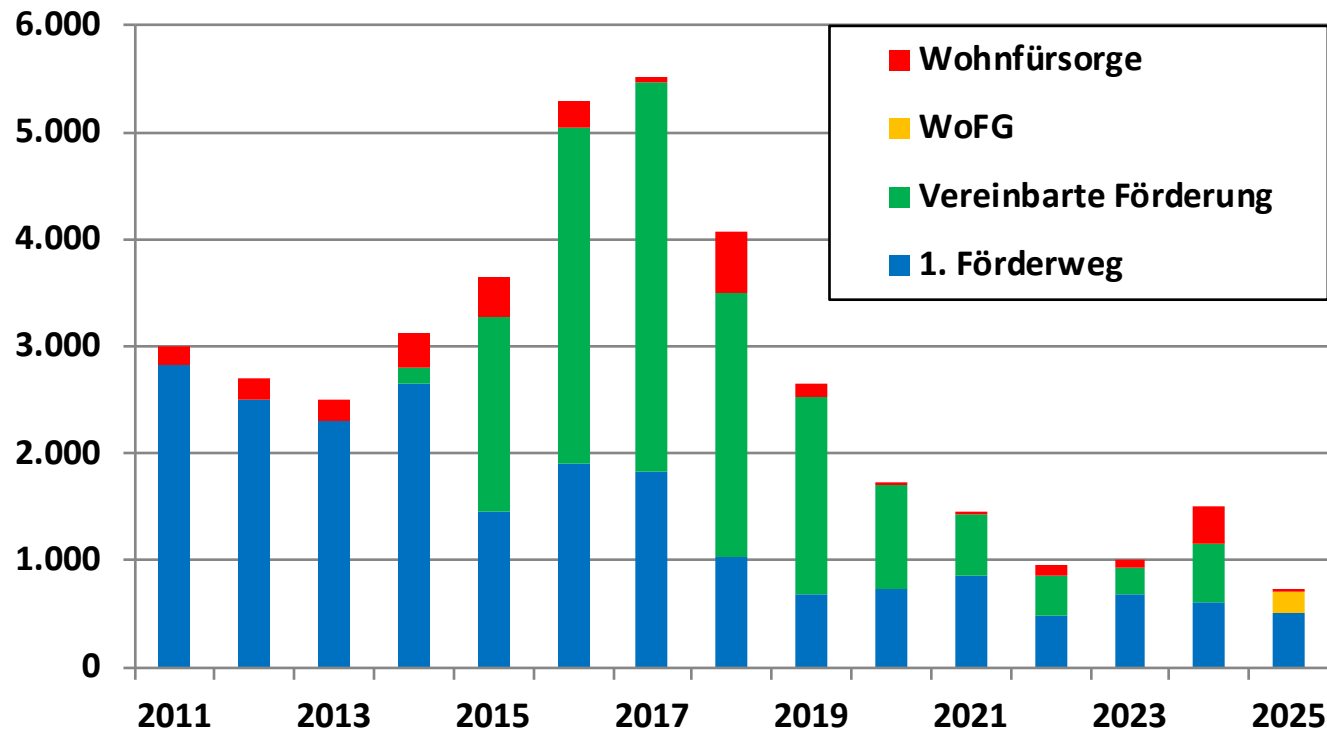
Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland (in Mio.)



Bindungsauslauf von Sozialwohnungen in Hessen 2011-2025

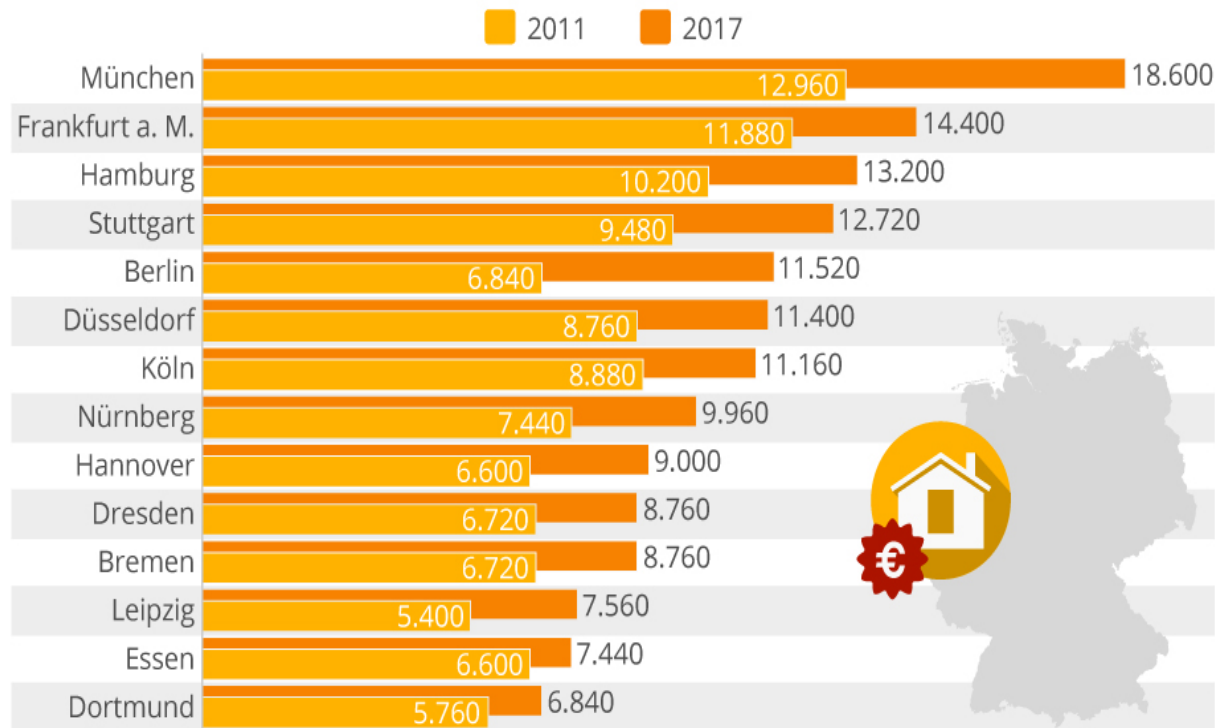


Bindungsauslauf bei Sozialwohnungen in Hessen p.a. 2011-2025



Die steigenden Mieten in deutschen Großstädten

Median der Jahres-Nettokaltmieten bei Neuvermietung (in Euro)



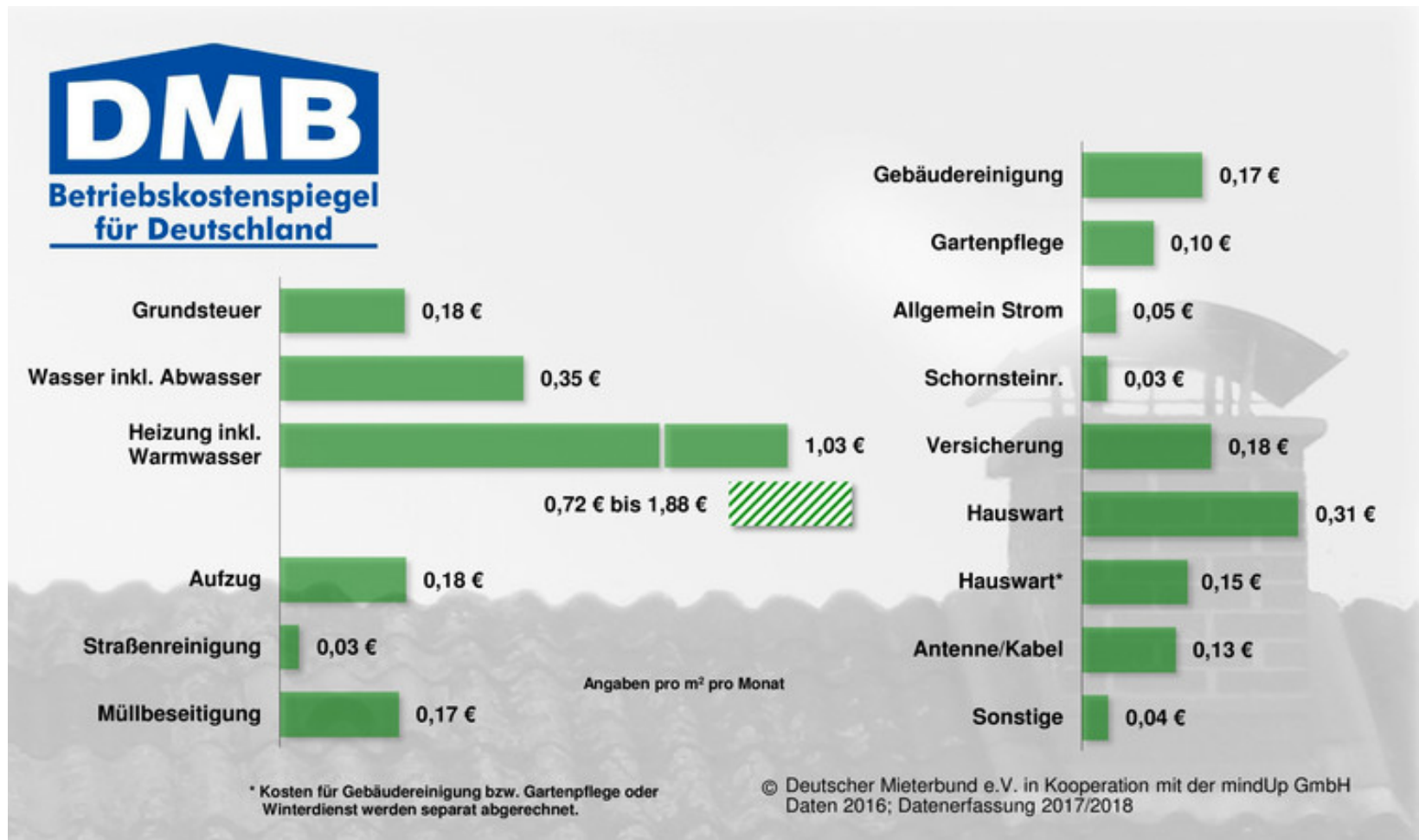
@Statista_com

Basis: 53.700 Mietwohnungen von 80 bis 120 Quadratmetern, die im 1. Halbjahr 2011 und 2017 auf immowelt.de inseriert wurden.

Quelle: immowelt.de

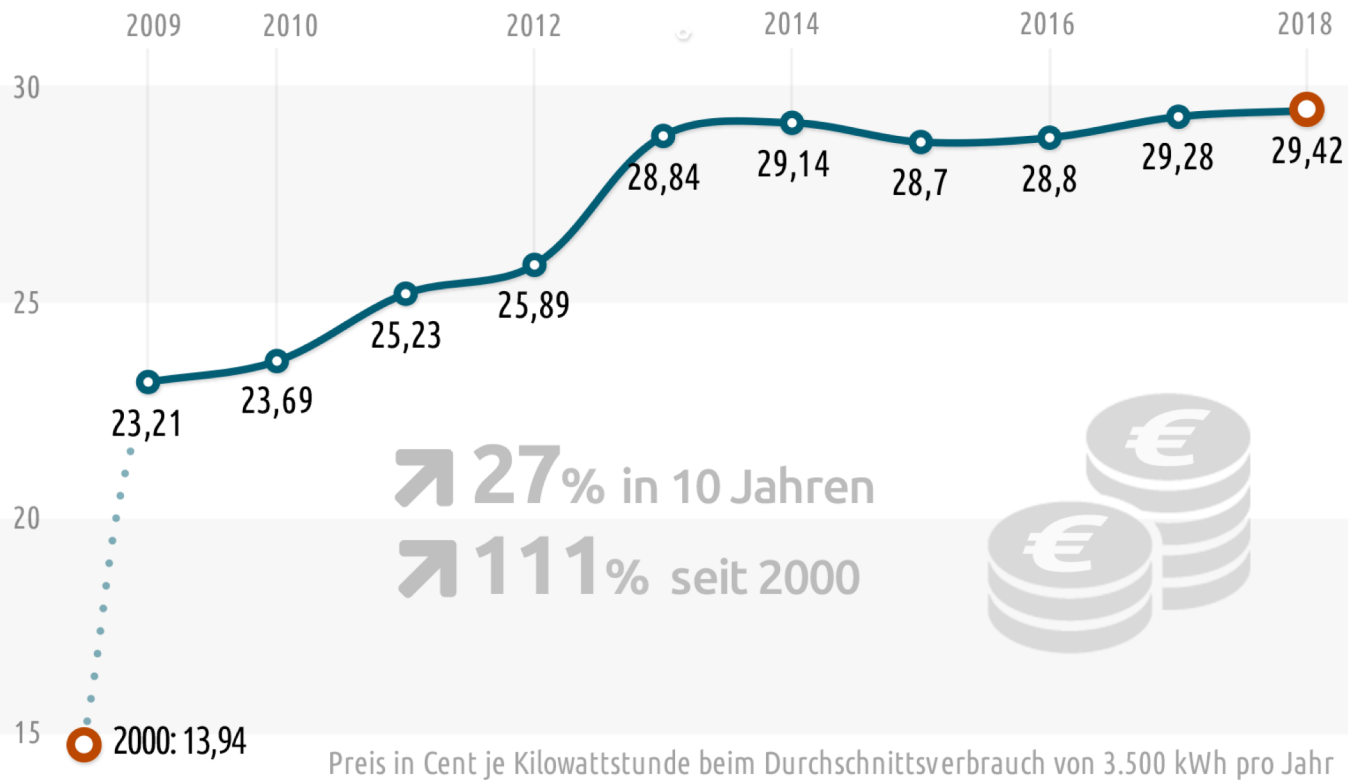
statista

Betriebskostenspiegel ohne Haushaltsstrom



STROMPREISENTWICKLUNG 2000 - 2018

Entwicklung der Strompreise für Privathaushalte in Deutschland



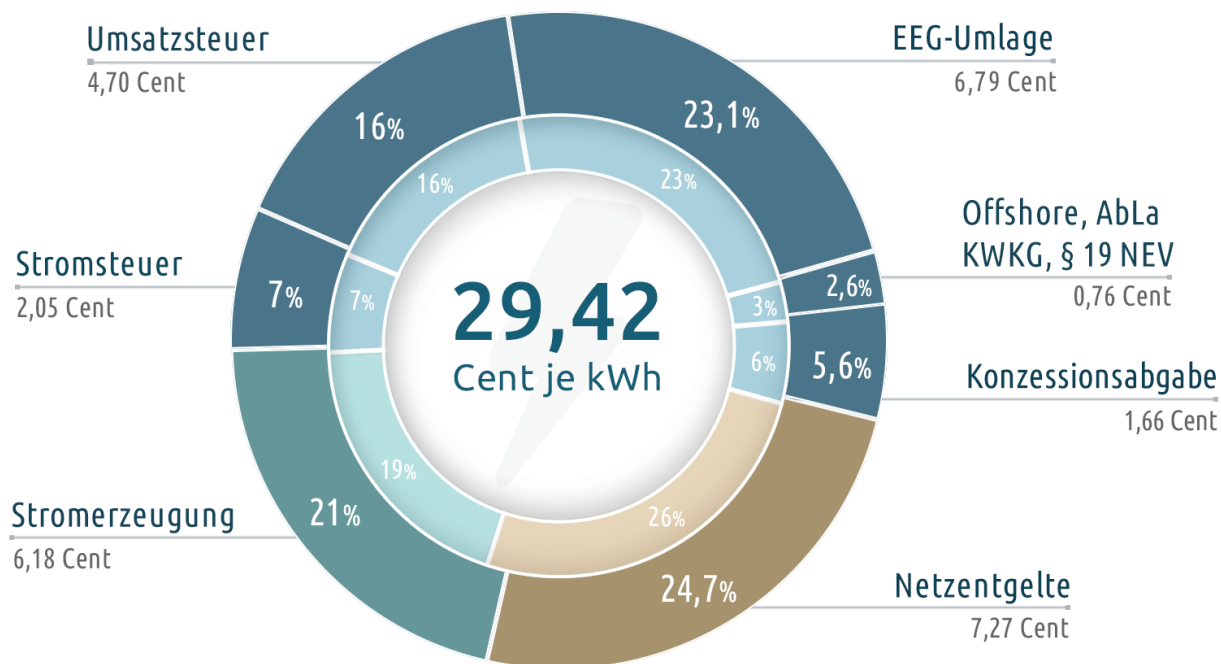
Daten: BDEW 2018

 STROM-REPORT

Bezahlbarer Wohnraum: Strompreiszusammensetzung

STROMPREISZUSAMMENSETZUNG 2018

Durchschnittlicher Strompreis für Haushaltskunden in Deutschland*



*3.500 kWh Jahresverbrauch [3-Personen]

Steuern & Abgaben 2018 [blau] 54,3% | Äußerer Ring: 2018 | Innerer Ring: 2017

Daten: BDEW 2018

CC BY ND STROM-REPORT

Infografik „Strompreis Zusammensetzung 2018“ Strom Report

- MieterInnen besitzen begrenztes Budget fürs Wohnen: hohe (warme) Nebenkosten (inkl. Haushaltsstrom) belasten neben der Netto-Kaltmiete
- Bindung von MieterInnen durch attraktive Stromtarife
- Vermieter: Effiziente Anlagenerneuerung durch BHKW in Kombination mit PV statt Kessel
- Finanzierung: PV-Stromerzeugung verbessert die Energiebilanz (EnEV, EEWärmeG), für KfW-Förderprogramme
- Ab 2021: Niedrig-Energiehäuser erzeugen elektrische Energie (EU-Gebäuderichtlinie)



Quelle: STÄWOG

Mieterstrom: Paradigma der dezentralen Energietransformation

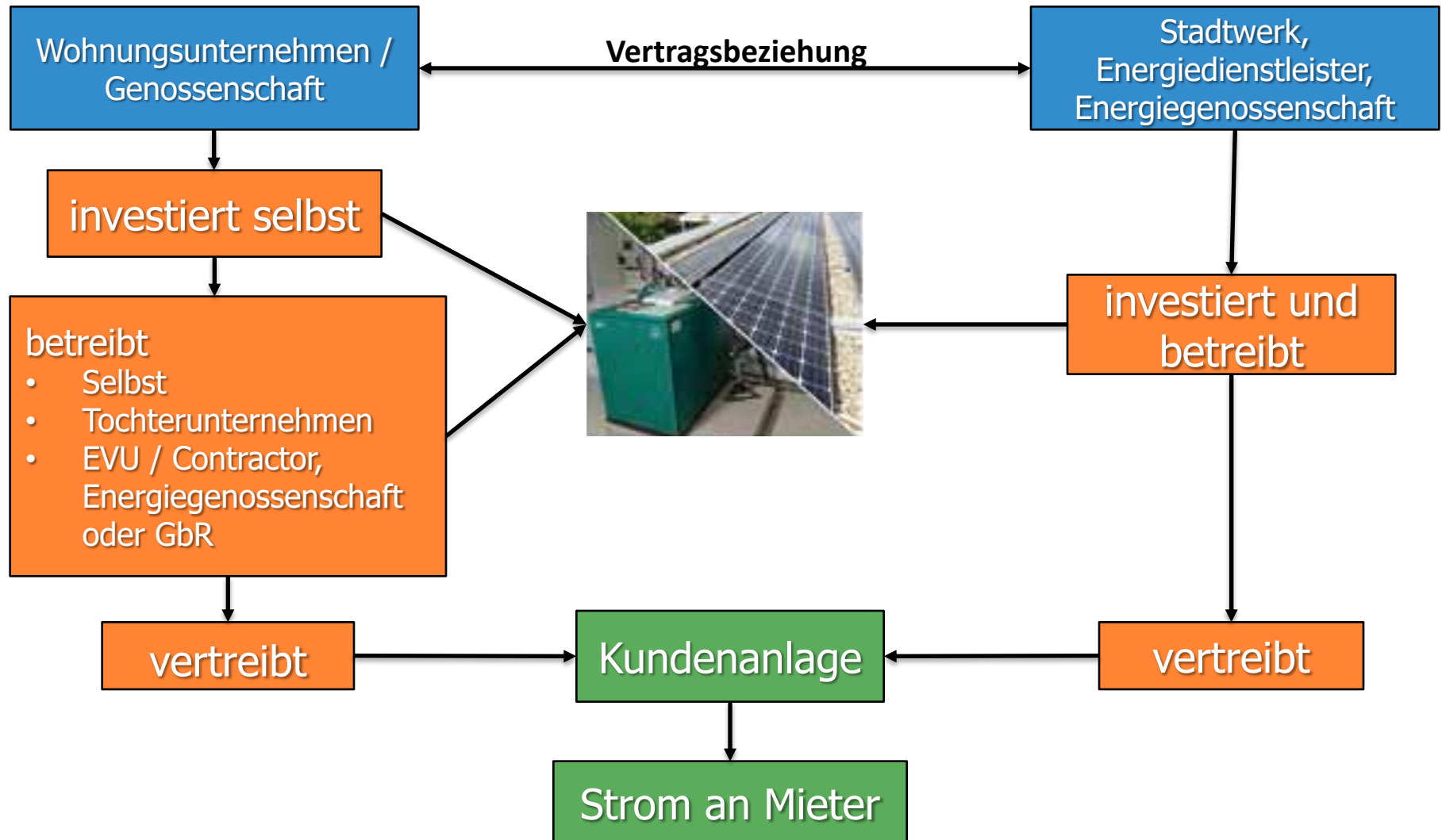
Mieterstrom:

- Regenerativ oder hocheffizienter Strom
- Dezentral im/am Gebäude erzeugt
- Verteilt an die Mieter*Innen
- Ohne Nutzung öffentlicher Netze => *Kundenanlage*
- Angeboten durch Vermieter Wohnungsunternehmen, Tochter oder in Kooperation mit Energiedienstleister mit KMUs (Dienstleister für (Strom/Wärme)-Messen & Abrechnung)

Mieterstrom ermöglicht:

- Regenerativ oder hocheffizient erzeugter Strom (PV & BHKW), Technologieoffenheit
- Ersatz von fossilen/atomaren Energieträgern
- Beteiligung der MieterInnen an der Energiewende

Kundenanlage: Modelle für Stromerzeugung und Vertrieb



.....*Aus der Begründung des Gesetzes vom 29.07.2017:*

- *Energiewende als gesamtgesellschaftliches Ziel*
- *Mieter sollen (wie die Eigentümer) die Energiewende mitgestalten*
- *Das bislang unwirtschaftliche Angebot von Solarstrom vom Hausdach an die Mieter wirtschaftlich machen*
- *Den Ausbau der Solarstromerzeugung beschleunigen (Ausbaupfad von 2 500 MW seit 3 Jahren nicht erreicht)*
- *Gesetz wird den Ausbau der Solarenergie auf Wohngebäuden befördern*
- *Auf 500 MW Mieterstrom pro Jahr gedeckelt um den Ausbau zu steuern und Kosten für nicht privilegierte Stromverbraucher zu begrenzen*
- *Pflicht zur Zahlung der vollen EEG Umlage bleibt bestehen*
- *Mieter sollen Wahlrecht für oder gegen Bezug von Mieterstrom erhalten*

..und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare- Energien-Gesetzes vom 29.07.2017

§19 (1)Ziff.3,21 (3) : Mieterstromzuschlag gibt es für

- Strom aus Solaranlagen mit Leistung bis 100 Kilowatt
- installiert: *auf, an oder im Wohngebäude*
- Mindestens 40% der Fläche des Gebäudes dienen dem Wohnen
- an Letztverbraucher geliefert und von diesem
- verbraucht *innerhalb* des Gebäudes oder in Wohngebäuden/Nebengebäuden in *unmittelbarem* Zusammenhang mit diesem Gebäude
- ohne Durchleitung durch ein Netz => Kundenanlage
- Strommenge muss so genau ermittelt werden wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist => smart metering

..und zur Änderung weiterer Vorschriften des **Erneuerbare- Energien-Gesetzes**
vom 29.07.2017

§§ 23b(1),48(3) : Einspeisevergütung für Kleinanlagen (84% aller Projekte)

- Bis 10 kWp Leistung: 3,70 ct (10/17); 2,97 (01/19) zu 2,61 (04/19)
- Bis 40 kWp Leistung: 3,37 ct (10/17); 2,65 (01/19) zu 2,31 (04/19)

Aber : § 53 EEG: Sinkende Einspeisevergütung lässt Mieterstromzuschlag mitsinken

§ 21 (3) EEG: Maximum pro Jahr: 500 MW förderfähige Leistung pro Jahr
„Atmender Deckel“ - 2018: 6,8 MW in Anspruch genommen (1,4 %)

Netzagentur verkündet stop der Förderung

- Mieterstrom ist EEG- umlagepflichtig
- Strommenge muss so genau ermittelt werden wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist => smart metering

Koppelung des Mieterstromzuschlag an die Einspeisevergütung (§53 EEG):

- EEG Einspeisevergütung nimmt kontinuierlich ab
- Je höher der PV Zubau desto geringer die EEG Umlage
 - Mieterstromzuschlag nimmt kontinuierlich ab
 - Mindert die Wirtschaftlichkeit der PV Mieterstromanlage
 - Fehlende Planungssicherheit für den Anlagenausbau (nachgängiger Zuschlag)

Entwicklung des Mieterstromzuschlags von 2017 – 2019:

- Für Anlagen bis 40kWp (84% aller Mieterstromanlagen) von 3,7 Cent abgesenkt auf 2,6 Cent im April 2019
- Weiter abnehmende Tendenz wegen der Degression der Einspeisevergütung

..und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare- Energien-Gesetzes vom 29.07.2017

§ 42a EnWG: Mieterstromverträge für Mieterstromlieferung

- 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 maximal ein Jahr
- Keine stillschweigende Verlängerung zulässig
- Strompreis für Mieterstrom und zusätzlichen Strombezug (aus dem Netz) darf 90 % des Grundversorgungstarif (Grund& Arbeitspreis)nicht überschreiten

Mieterstrom im Mieterstromgesetz (29.07.2017):

- Förderfähig PV-Strom: Haushaltsstrom und Allgemeinstrom
- **Mieterstromzuschlag für Lieferung an Mieter**
- Dezentrale Erzeugung im/am **Wohngebäude**
- Verteilung/Vertrieb an die **Wohnungs**mieterInnen
- Nutzt keine öffentlichen Netze → Kundenanlage
- Vorgaben für Mietvertrag und Strompreis

Mieterstrom weitgefasst:

- PV **und/oder BHKW** (Technologieoffenheit: z.B. kleine Windräder)
- Dezentrale Erzeugung im/am Gebäude
- Nutzt keine öffentlichen Netze → Kundenanlage
- Verteilung/Vertrieb an **MieterInnen (allgemein)**
- **BGB/AGBG für die Vertragsgestaltung**

.....Vermieter und MieterInnen:

- Mieterstromzuschlag von 2,11 ct/kWh - 3,7 ct/kWh (Stand 10/2017)
- Stromkosten unterhalb des Grundversorgers
- Sinkende Einspeisevergütung → sinkender Mieterstromzuschlag (§53 EEG)
- Haushaltsstrom im MFH bleibt EEG-umlagepflichtig (nicht Hilfsstrom)

.....Selbstnutzende HauseigentümerInnen:

- EEG-Umlage befreit bis 10 kWp Leistung (EEG Umlage: 6,8 ct/kWh)
- EEG-Umlage reduziert (40%) bei > 10 kWp Leistung

.....NEU: Selbstnutzende Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften

- 20%-Grenze für Einnahmen aus dem Verkauf von Solarstrom an die GenossInnen bleibt körperschaftssteuerfrei

MieterInnen

- Stabile Strompreise leicht unterhalb des örtlichen Grundversorgers
- Beitrag zur Energiewende durch Bezug lokalen regenerativen Stroms
- Bewusstsein für Stromerzeugung und individuellen Verbrauch
- Unabhängigkeit von großen Energieversorgern

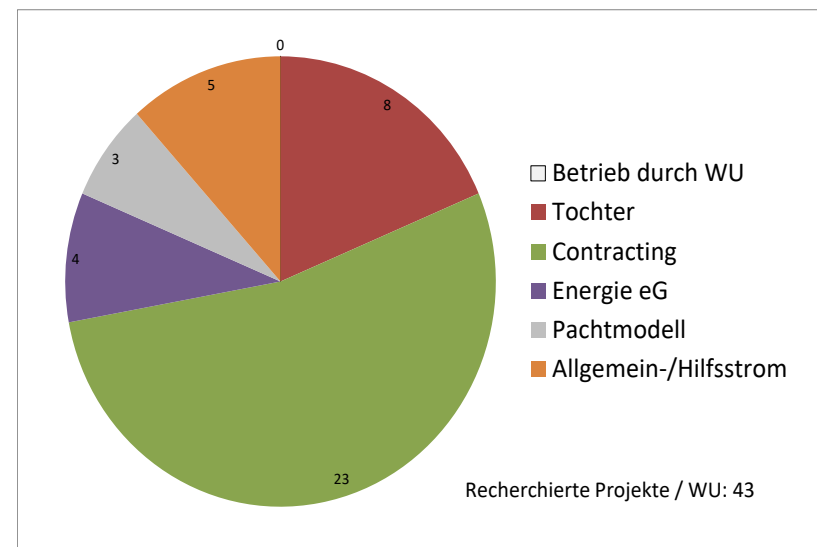
VermieterInnen

- Bindung von KundInnen
- Effiziente Modernisierungsmaßnahmen
- Beitrag zur Energiewende durch Bezug lokalen regenerativen Stroms
- Kooperation mit Energieversorgern

Neues Geschäftsfeld für Energiegenossenschaften und Dienstleister

Modelle für Erzeugung und Vertrieb von Mieterstrom*

- **Wohnungsunternehmen** investiert in die Erzeugungsanlage, Energietochter betreibt die Erzeugungsanlage und verkauft den Strom an die 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 festlegen (weil Wahlfreiheit für Mieter) (für Strom MsbG)
 - Auswahl von smart meter oder Standardzähler
 - Elektronische Auslesung (§ 9 MessZV)
- Paralleles **Angebot** beim Abschluss des Mietvertrages für den Mieter-Stromvertrag mit Energietchter/kooperierenden Stadtwerken
- Mögliche Anreize zum Abschluss des Stromvertrages:
 - Günstigerer Strompreis im Vergleich zu lokalen Konkurrenten
 - Option: Stromkontingent (800 - 1500 kWh)
 - Kein Grundpreis, sondern nur Arbeitspreis zu bezahlen
 - Weitere Anreize wie Zuschuss zu hocheffizienten Haushaltsgeräten, Strombudget für das Elektroauto etc.

.... verpasste Chancen

- Verbrauch in „unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit diesem Wohn-Gebäude“ (§ 21 Abs. 3 EEG) erschwert dezentrale Stromnutzung im Quartier⁽¹⁾
- 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)
- Mieterstromvertrag maximal 1 Jahr⁽²⁾

Alternativen:

1. „räumlicher Zusammenhang“* wie § 9 I Nr.3 StromStG oder „Kundenanlage“ § 3 Nr. 24a, b EnWG
2. Verträge nach BGB/AGBG

Mieterstromgesetz (Artikelgesetz) ignoriert Änderungsbedarf

Im Steuerrecht

- Betrachtet die Wohnraumversorgung, kennt kein ganzheitliches Produkt Wohnen : warme , helle Wohnung
- Mieterstrom führt zur Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht (erweiterte Gewerbesteuerkürzung geht verloren) bei Wohnungsunternehmen – bei Genossenschaften Freibetrag von 10% auf 20% erhöht (KStG Änderung 29.11.2018)
- Gefahr der „Ansteckung“ der Erträge aus dem Vermietungsgeschäft durch den Stromverkauf*
- Umsatzsteuerpflicht für Stromlieferung (§ 4 Nr.12 UStG)

Im Mietrecht / in der Betriebskostenverordnung

- Mieterstrom nicht bekannt

* 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 *

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