

Positionspapier

**Mieterstrom deregulieren –
Solardachpflicht vermeiden.**

30. September 2021

Präambel

Für den Klimaschutz muss insbesondere „Mieterstrom“ von unnötig komplizierter Regulatorik befreit werden: Es geht um praxisgerechte Veränderungen bundesgesetzlicher Vorgaben, damit die dringend notwendigen Investitionen in die lokale Stromerzeugung, insbesondere in Photovoltaik-Anlagen – aber auch für schlüssige Energiekonzepte in Blockheizkraftwerke (BHKW) – und in die damit verbundenen Mieterstromprojekte auch ohne Förderung wirtschaftlich tragfähig möglich werden. Es gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, wonach die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

Im Einzelnen:

Die gewerbesteuerliche Infizierung der Vermietungserträge durch lokale Stromerzeugung muss vollumfänglich beseitigt werden.

Die neue gewerbesteuerliche 10 %- Grenze im GewStG ist zwar ein richtiger Schritt nach vorn. Das hilft jedoch nicht weiter, weil sie die umfassende Umsetzbarkeit von Mieterstrommodellen willkürlich begrenzt.

Die 10 %- Grenze blockiert daneben auch die rechtssichere Umsetzung von Mieterstrommodellen. Denn derzeit ist nicht klar, wie die 10% Grenze rechtssicher bestimmt werden soll.

Die gewerbesteuerliche 10 %- Grenze ist damit eine Investitionsbremse für den Klimaschutz. Diese Bremse muss gelöst werden. Auf den Umfang der Stromerzeugung darf es gewerbesteuerlich in Bezug auf die Mieteinnahmen nicht ankommen.

Einnahmen aus dem Betrieb eines Blockheizkraftwerkes sollten ebenfalls dem Gewerbesteuerprivileg unterfallen.

Derzeit sind lediglich Einnahmen aus der Lieferung von Strom im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 EEG und Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder gewerbesteuerrechtlich privilegiert. Einnahmen aus dem Betrieb von Blockheizkraftwerken sind dagegen bislang nicht begünstigt. Zur Erreichung der Klimaschutzziele sollte daher der Anwendungsbereich für die gewerbesteuerliche Privilegierung auch auf Einnahmen aus dem Betrieb von Blockheizkraftwerken erweitert werden.

Anwendungsbereich auch auf Nichtwohngebäude erweitern.

Strom aus erneuerbaren Energien unterscheidet nicht zwischen Wohn- und Nichtwohngebäude. Dennoch ist Mieterstrom derzeit nur bei Strom aus einer PV-Anlage auf, an oder in Wohngebäuden möglich. Bei gemischt genutzten Gebäuden muss das Gebäude zu 40 % zu Wohnzwecken genutzt werden. Neben den damit verbundenen rechtlichen

Abgrenzungsschwierigkeiten ist die Beschränkung auf Wohngebäude nicht mit den ambitionierten Klimaschutzzielen vereinbar. Der Anwendungsbereich sollte daher auch auf Nichtwohngebäude erweitert werden. Es darf keine Rolle spielen, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energie erzeugt wird. Der Anwendungsbereich von § 21 Abs. 3 EEG muss daher auf die Installation von PV-Anlagen auf, an oder in Wohn – oder Nichtwohngebäuden erweitert werden. Damit wird neben der Erweiterung des Anwendungsbereiches auch die Rechtsanwendung vereinfacht. Abgrenzungsfragen entfallen.

Vereinfachung bei der Bilanzierung.

Der produzierte Mieterstrom in einem Objekt darf derzeit nicht an nahegelegene Objekte weitergegeben werden, um diesen als Mieterstrom abzurechnen. Die Abrechnung für die Überproduktion von Mieterstrom ist dann als Mieterstrom nicht mehr möglich. Dies verkompliziert die Umsetzung von Mieterstrommodellen, weil der Umfang der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien nicht kalkulierbar ist. Die Überproduktion von lokalem Strom aus erneuerbaren Energien sollte daher auch in den Anwendungsbereich für Mieterstrom einbezogen werden.

Öffnung der Vermarktungsmöglichkeiten des Stroms im gesamten Quartier.

Um zukunftsfähige Quartierslösungen zu ermöglichen, muss die Definition „räumlicher Zusammenhang“ weiter gefasst werden.

Überall dort, wo es derzeit Anforderungen an einen räumlichen oder unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gibt, muss dieser so weit gefasst werden, dass auch Nebengebäude oder auch ganze Quartiere gemeinsam betrachtet, nachgewiesen bzw. versorgt werden können.

Die vertragliche Umsetzung auf das für den Verbraucherschutz erforderliche Maß vereinfachen.

Folgende Regelungen prägen u.a. die vertragliche Umsetzung von Mieterstrommodellen. Es sollte evaluiert werden, inwieweit diese Regelungen auf das für den Verbraucherschutz erforderliche Maß vereinfacht werden können.

- Grundsätzliches Kopplungsverbot mit dem Mietvertrag (§ 42 EnWG), aber Vertragsende mit Rückgabe der Mietsache.
- Vollversorgungsanspruch des Mieters → Kombination mit Versorgung aus Netzstrom
- Laufzeit auf ein Jahr begrenzt (§ 42a Abs.3 EnWG), keine stillschweigende Verlängerung möglich.
- Kündigungsfrist höchstens drei Monate.
- Preisobergrenze 90 % des Grundversorgungstarifs.

Angleichung der wirtschaftlichen Auswirkungen an Eigenstrom.

Der Mieterstromzuschlag ist geringer als die Reduzierung oder Streichung der EEG-Umlage bei Eigenverbrauch. Für die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ist es jedoch irrelevant, von wem sie verbraucht wird. Technisch ist der an Dritte gelieferte Strom identisch mit dem Eigenverbrauch.

Daher sollte Erneuerbare Eigenstromversorgung dem Mieterstrom rechtlich und wirtschaftlich gleichgestellt werden. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der von § 21 Abs. 3 EEG definierte Begriff der Lieferung an den Letztverbraucher bereits jetzt sehr weit gefasst ist. Hiervon sind zum Beispiel bereits jetzt Ladestationen für Elektromobilität, Wärmepumpen, Gewerbe- und Wohnraummieter, aber auch Eigentümer in Wohnungseigentumsanlagen umfasst.

„Mieterstrom“ in „Lokalstrom“ umbenennen.

Mit der wirtschaftlichen Angleichung an den eigenverbrauchten Strom aus erneuerbaren Energien ist die begriffliche Differenzierung nicht mehr erforderlich. Mieterstrom kann daher in Lokalstrom umbenannt werden.

Umfangreiche Melde- und Mitteilungspflichten als Stromlieferant auf das erforderliche Maß reduzieren.

Anlagenbetreiber dürfen Mieterstrommodelle kraft Gesetzes umsetzen. Die Geltendmachung des Anspruchs wird jedoch durch umfangreiche Bürokratie erschwert. Es ist daher zu prüfen, inwieweit Bürokratie auf das erforderliche Maß reduziert werden kann.

Reduzierung des Mieterstromzuschlags.

Anders als beim Strombezug aus dem Netz entfallen zwar Netzentgelte, netzseitige Umlagen, die Stromsteuer und die Konzessionsabgabe. Allerdings verursachen Mieterstrommodelle für den Anbieter zusätzlichen Aufwand für Vertrieb, Messwesen und Abrechnung (einschließlich Stromkennzeichnung). Der Mieterstromzuschlag schließt bislang die bestehende Wirtschaftlichkeitslücke.

Mit der Erweiterung des Anwendungsbereiches für Mieterstrom (siehe oben) kann Mieterstrom auch mit einem reduzierten Mieterstromzuschlag oder sogar ohne Förderung wirtschaftlich attraktiv werden.

Ergebnis:

Deregulierter Mieterstrom ist auch mit einem reduzierten oder auch ohne Mieterstromzuschlag ein höchst attraktives Geschäftsmodell, von dem alle profitieren: das Klima, Mieterinnen und Mieter und Vermietende. Auch eine gesetzliche Solardachpflicht braucht es dann nicht.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Christian Bretthauer
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich
Markus Weidling