

**Städte und EU-Energiepolitik im 21.Jahrhundert  
Zwischen Energiesicherheit, Nachhaltigkeit und Wettbewerb**

**Konferenz 3/4. September 2015, Darmstadt**

**Mieterstrom:**

**Dezentrale Stromversorgung durch kooperatives  
Handeln von Wohnungswirtschaft und  
Energiedienstleistern** Ein Beitrag zur kommunalen Energiewende

**Rechtsanwältin Iris Behr, Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)**

- Kommunale Energiewende: Ziele – Akteure - Maßnahmen
- „Mieterstrom“\* – ein neues Handlungsfeld in der Wohnungswirtschaft
- Zielkonflikte durch rechtliche Rahmenbedingungen
- Kommunale Pioniere und ihre Handlungsansätze
- Bedingungen der Diffusion

\* Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie, IWU 2014/2015 im Auftrag der Forschungsinitiative ZukunftBAU und des BBSR

# Kommunale Energiewende (1)

## Ziele

Die Kommunen orientieren sich an.....

- EU Zielen bis 2020 : 20-20-20 bis 2030: 27-27-40
- Energiekonzept der Bundesregierung (2010):  
CO<sub>2</sub> Reduktionsziele : 80-95 % CO<sub>2</sub> bis 2050
- „Energiewende“ : Wechsel von fossiler und atomarer zur regenerativen Energieversorgung

Die Kommunen zielen auf ....

**CO<sub>2</sub> neutrale Stadt 2050** mit lokalen Klimaschutzkonzepten benötigt werden ambitionierte energiepolitische Ziele u.a. :

- Regenerativer Strommix: 55-60 % Grüner Strom bis 2035
- Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudesektor
- Mobilität und Verkehr

... **CO<sub>2</sub> neutrale Stadt 2050** benötigt Teilhabe und Kooperation der lokalen Akteure:

- Steuerung- und Lenkung innerhalb der Stadtverwaltung und -Politik
- Teilnahme der Wohnungswirtschaft, Wohnungs- und Energiegenossenschaften, Amateurvermieter und selbstnutzenden Eigentümer, Energiedienstleister, Verkehrsbetriebe, örtliche Unternehmen, Verbände und Handwerker
- Zivilgesellschaft
- Monitoring und Evaluation : z. B. CO<sub>2</sub>-Controlling Stelle
- Finanzierung: EU- und Bundes- Förderprogramme, kommunale Ressourcen konkret: Mieterstrom

Mieterstrom bedeutet:

- ✓ Regenerativ oder hocheffizient erzeugter Strom
- ✓ Dezentral im/am Gebäude erzeugt
- ✓ Verteilung/Vertrieb an die eigenen Mieter und Mieterinnen
- ✓ Nutzt keine fremden Netze
- ✓ Erzeugung und Vertrieb durch das WU selber, eine Tochter oder in Kooperation mit einem Energiedienstleister

- Opportunitäten sehen: Liegenschaften für BHKW und Photovoltaik zur Stromerzeugung nutzen
- Bestand: effiziente Anlagenerneuerung durch BHKW statt Kessel oder Gasetagenheizung
- Neubau: EnEV als Treiber zur Integration erneuerbarer Energien in der Energiebilanz

## **Beitrag zu den Klimazielen**

Verbesserung der Energieeffizienz, Stärkung des Einsatzes regenerativer Energien und der KWK-Verbreitung

- Sinkende Einspeisevergütung macht Stromverkauf an Mieterschaft interessant für WUs und ermöglicht Preisvorteile für die Mieter
- Mieterbindung : Wohnen wird zur „Dienstleistung“ mit Wärme und Strom => Warmmiete/ all inclusive
- außerdem
  - Elektromobilität / car sharing*
  - Energiesparen*
  - Energieeffiziente Haushaltsgeräte*
- Corporate Social Responsibility verlangt nachhaltiges Unternehmensbild und Verhalten des WUs

## Beitrag zu den Klimazielen

Energiegerechtigkeit: stabile und bezahlbare Wärme- und Stromkosten

.....sind blind für Mieterstrom

## **Energiewirtschaftsgesetz**

hat EVUs und Stromversorgung der Allgemeinheit im Blick und bietet keine Rechtsgrundlage für Mieterstrom -> macht WU zum EVU

## **Erneuerbare Energien Gesetz 2014** nachteilig für dezentrale Energieerzeugung

- Einspeisevergütung sinkt und reduziert Wirtschaftlichkeit der regenerativen Erzeugung
- Wegfall der Förderung von dezentral regenerativ erzeugten Stroms (vor allem für PV) „Grünstromprivileg“ (Befreiung von der EEG-Umlage)
- Haushaltsstrom im MFH ist EEG-Umlagepflichtig

## **KraftWärmeKopplungsGesetz**

- Zuschlag für KWK Strom reicht nicht für die erfolgreiche Umsetzung
- Novellierung mit ungewissem Ausgang

## **Steuerrecht**

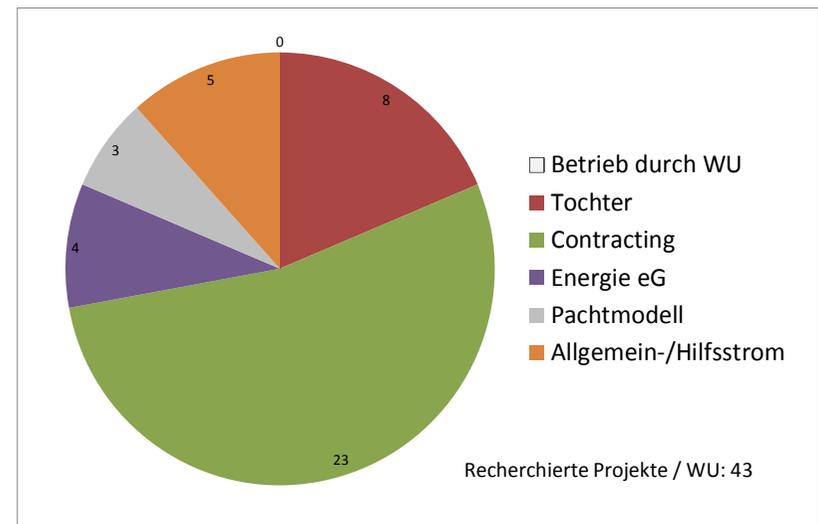
begünstigt nur die Wohnraumversorgung, kennt noch keine ganzheitliche Betrachtung des „Produktes Wohnen“

- Eigenstromerzeugung löst Körperschafts- und Gewerbesteuer aus
- Gefahr der “Ansteckung” der Erträge aus dem Vermietungsgeschäft durch den Stromverkauf
- Umsatzsteuerpflicht für Stromlieferung

**Mietrecht** kennt keinen Mieterstrom

## Mieterstrom erzeugen und vertreiben

- 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



# Beispiel: Blütenallee bauvereinAG Darmstadt

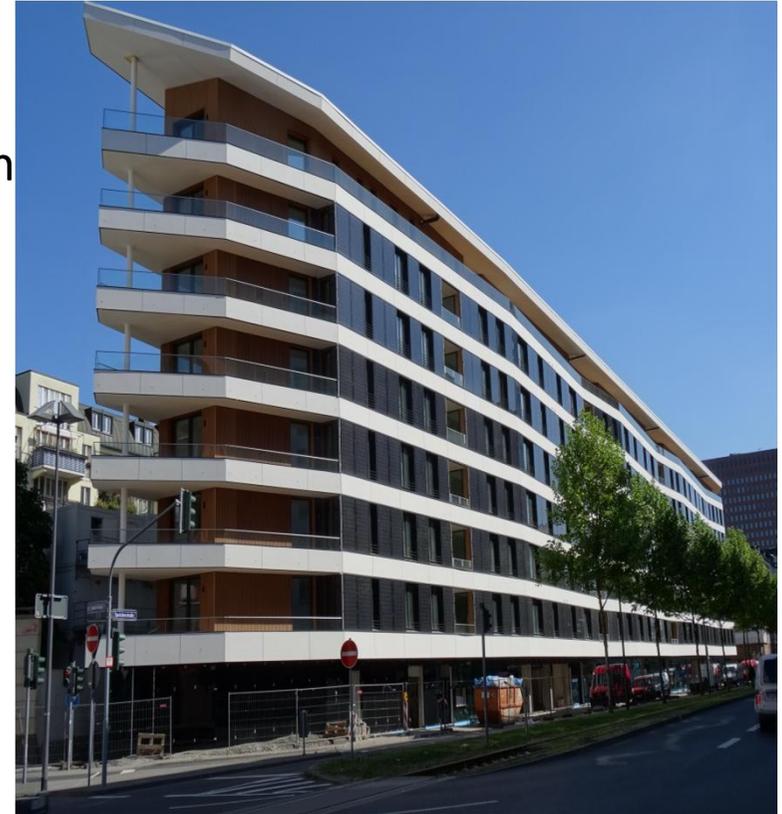


- 88 Sozialwohnungen- Zielsetzung: bezahlbare Energie, Stabilisierung der Betriebskosten
- Wärme- und Stromlieferung für bvAG (Hilfs/Allgemeinstrom) und Mieter (Mieterstrom)
- Abrechnung aller energiegebundenen Kosten durch HSE/Entega mit Smart Metering bei der Mieterschaft (Produkt aus einer Hand)
- Kooperation Stadt und kommunales WU: 88 öffentlich geförderten Wohnungen und eine Kindertagesstätte
- Kooperation WU und regionaler Energiedienstleister (HSE)
- KfW 70 Förderung

# Beispiel: ABG Frankfurt Holding Speicherstraße

## ABG kooperiert mit Mainova AG :

- Anlageninvest durch ABG, Be- u. Vertrieb durch Mainova
- Stromversorgung und Abrechnung : Aufgabe und Risiko der Mainova AG
- Im Warmmietvertrag (Passivhaus): Grundmenge Strom als “Geschenk“
- „Mainova StromLokal“-Stromvertrag ohne Grundpreis: 24,5 Ct je kWh (ab 01.01.2015)
- Gemeinsame Mieteransprache



## Expertise und Kooperation stärken

- Know-how bündeln: Expertise für Stromerzeugung und Vertrieb beim Energieversorger größer als beim Wohnungsunternehmen
- Lernkurven beim WU und beim EVU notwendig: eigene Kompetenzen einbringen und neues Know-how aufbauen
- Innovationsfreude und Lösen aus dem „juristischen Korsett“
- Wechselseitiges Kooperationsinteresse bei EVU und WU erforderlich
- Jeweilige Unternehmensinteressen und gemeinsamen Mehrwert identifizieren: Energieeffizienz, dezentrale, regenerative Stromerzeugung, Kundengewinnung/Mieterbindung, Betriebskostenbegrenzung
- Umgang auf Augenhöhe trotz unterschiedlicher Renditeerwartungen

## **Rechtsrahmen soll Mieterstrom unterstützen**

- Regelungen im EnWG, EEG, Steuerrecht, Mietrecht
- Planbare und stetige Förderung (EEG, KWKG)

## **Information und Kommunikation mit Nutzern und Nutzerinnen**

- Wirtschaftliche Anreize für Mieterstrom
- Kommunikationskonzept

## **Information und Kommunikation mit politischen EntscheidungsträgerInnen**

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Projektbearbeitung:



hessen**ENERGIE**

Mit finanzieller Förderung:

FORSCHUNGSINITIATIVE  
**ZukunftBAU**



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung

