



Berlin, den 25. Juli 2018

## EIN JAHR MIETERSTROMGESETZ

Gesetz ist weitgehend wirkungslos: Verbände fordern Verbesserungen

**Heute vor einem Jahr trat das neue Gesetz für die Förderung von Mieterstrom in Kraft. Mit diesem Gesetz sollten die Bedingungen für auf dem Dach erzeugten und direkt von den Bewohnern genutzten Solarstrom verbessert und damit der Ausbau der Solarenergie auf Wohngebäuden vorangetrieben werden. Gleichzeitig sollten auch die Mieterinnen und Mieter von Kostenvorteilen dieses Modells profitieren. Ein Jahr danach ist Ernüchterung eingetreten: In den ersten zehn Monaten wurden nur 3,3 Megawatt peak (MWp) Mieterstromanlagen zugebaut. 500 MWp pro Jahr sind förderfähig. Mieterstrom bleibt wirtschaftlich unattraktiv, der Einzug der Energiewende in die Städte wurde bislang verpasst.**

Die Bundesgeschäftsstelle Energiegenossenschaften beim DRGV, der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands (eaD), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Neue Energiewirtschaft (bne), der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW), der Deutsche Mieterbund (DMB), die Deutsche Umwelthilfe (DUH), der Deutsche Naturschutzring (DNR), Haus & Grund Deutschland, der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) und der Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) fordern die deutliche Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine breite Einführung von Mieterstrom, um einen attraktiven Strompreis für die Bewohner zu gewährleisten. Das bedeutet:

### ❖ Die Ungleichbehandlung von erneuerbarem Eigenstromverbrauch und Mieterstromverbrauch aufheben

Haupthindernis für die Verbreitung von Mieterstrom ist die Belastung von solarem Mieterstrom mit der EEG-Umlage. Anders als Eigenverbrauch von Solar-

strom von Hauseigentümern wird Mieterstrom mit der vollen EEG-Umlage belastet. Der seit 2017 gewährte neue Mieterstromzuschlag beträgt ca. 2,1 – 3,7 Cent/kWh je nach Anlagengröße. Dennoch wird Mieterstrom immer noch deutlich schlechter als der erneuerbare Eigenverbrauch von Hauseigentümern gestellt, weil der Zuschlag ca. 3,2 – 4,8 Cent/Kilowattstunden (kWh) niedriger ausfällt als eine Streichung bzw. Reduzierung der EEG-Umlage für Eigenstrom. Der Mieterstromzuschlag muss entsprechend dieser Differenz und unter Berücksichtigung der Anlagengröße für den Fall angehoben werden, dass eine Beseitigung oder Verringerung der EEG-Umlage auf Mieterstrom nicht umsetzbar sein sollte. Gleichzeitig muss eine unangemessene Förderung verhindert werden, damit ein ausreichend großer Anteil der Mieterstromvergütung auch bei den Bewohnern ankommt.

Private Haushalte, die nicht vom Mieterstrom profitieren können aber diesen anteilig mitfinanzieren, müssen im Rahmen einer Reform des Strompreises entlastet werden.

#### ❖ **„Lokalstrom“ einführen**

In Deutschland gibt es etwa vier bis fünf Millionen Gebäude mit zwei bis sechs Wohnungen. Um Mieterstrom auch für diese große Zahl kleiner Mehrfamilienhäuser attraktiv zu gestalten, sollten hier bürokratische Hürden durch Bagatellgrenzen entfernt werden. In Anlehnung an die EU-Erneuerbare-Energien-Richtlinie schlagen wir dafür das Modell des „Lokalstroms“ vor. Lokalstrom würde die Selbstversorgung durch Mieterstrom oder Eigenstrom technisch und juristisch gleichstellen. Konkret würden Versorgungskonzepte auf Basis einer kleinen Stromerzeugungsanlage von „bis zu 30 kW“ oder alternativ „bis zu sechs Wohneinheiten pro Gebäude“ bürokratisch entschlackt. In der Folge können vielfältige Energieversorger-Pflichten für diese Gebäude entfallen.

Denn: technisch ist Mieterstrom in Mehrfamilienhäusern zwar identisch mit Eigenverbrauch in Ein- und Zweifamilienhäusern, de facto wird Mieterstrom juristisch jedoch anders als Eigenverbrauch definiert. Bei Eigenverbrauch betreibt eine natürliche oder juristische Person die Stromerzeugungsanlage selbst und verbraucht den Strom. Bei Mieterstrom sind Erzeuger und Verbraucher dagegen unterschiedliche Rechtspersonen.

#### ❖ **Die Definition „räumlicher Zusammenhang“ weiter fassen**

Auch die enge Begrenzung für Lieferung und Verbrauch von Mieterstrom auf die „unmittelbare räumliche Nähe“ blockiert die Umsetzung von Mieterstromprojekten.

Die unscharfe rechtliche Definition des „unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs“ von Mieterstrom-Anlagen hat zur Folge, dass in der Praxis häufig aufwendige juristische Einzelfallentscheidungen getroffen werden müssen. Lokal erzeugter erneuerbarer Strom braucht deshalb einen eindeutigen räumlichen Bezug - unabhängig der Personengruppen, die ihn vor Ort verbrauchen.

Die Regelung grenzt nicht zuletzt Bewohner von Nachbargebäuden aus, deren Dach ungünstiger ausgerichtet ist. Sie ist damit auch sozial ungerecht. Gebäude im räumlichen Zusammenhang, z. B. innerhalb einer Kundenanlage, einer Wohnblockbebauung oder in einem Quartier, sollten in Kombination mit weiteren Erzeugungs- und Speicheranlagen mit Mieterstrom versorgt werden

können, ohne dass dadurch die Förderwürdigkeit von Mieterstrom entfällt. Dafür bedarf es einer möglichst breiten, an der Netzinfrastruktur orientierten Auslegung.

#### ❖ **Steuerliche Hemmnisse abbauen und die Ungleichbehandlung zwischen Mieterstrom der Immobilienunternehmen und Eigenstrom aufheben**

Ohne Folgeänderungen im Gewerbesteuer- und im Körperschaftsteuergesetz (GewStG und KStG) müssen Vermieter auch weiterhin aus steuerlichen Gründen davon Abstand nehmen, Mieterstrom selbst anzubieten, was die Verbreitung von Mieterstromprojekten ausbremst. Die Erzeugung von Strom und dessen Einspeisung oder Veräußerung stellt bekanntlich eine gewerbliche Tätigkeit dar und führt zum Verlust der Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Wohnungsunternehmen insgesamt. Dadurch wird auch die ansonsten gewerbesteuerfreie Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. Die Erzeugung von Strom führt auch zum Verlust der Körperschaftsteuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften, wenn die 10 Prozent-Grenze für alle sonstigen Einnahmen überschritten wird. Damit das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom überhaupt praktisch voll wirken kann, sind also Folgeänderungen im GewStG und KStG unabdingbar.

#### ❖ **Contractingmodelle mit Drittanbietern ermöglichen**

In einem Hinweispapier der Bundesnetzagentur (BNetzA, 2017/3) zum Mieterstromzuschlag als eine Sonderform der EEG-Förderung stellt die Behörde fest, dass der Förderanspruch auf Mieterstromzuschlag voraussetzt, dass ausschließlich der Betreiber der Solaranlage den in seiner Anlage erzeugten Solarstrom an die Letztverbraucher liefert. Die Lieferung des Solarstroms innerhalb der Kundenanlage an einen Dritten, der im weiteren Verlauf der Lieferkette den Strom vollständig oder anteilig an die Hausbewohner liefert und von diesen verbraucht wird, erfüllt die Anforderungen des § 21 Abs. 3 EEG nicht, so die BNetzA. Demnach können Dritte keine direkten Mieterstrommodelle anbieten. Die mögliche Verpachtung von Dächern mit PV-Anlagen ist keine befriedigende Lösung. Es braucht eine Klarstellung für eine diskriminierungsfreie Umsetzung bei der Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags in diesen Fällen.

#### ❖ **Weiteren Hürden vorbeugen**

Bei einer Reform des Mieterstromgesetzes sollte abschließend darauf geachtet werden, dass auch jetzt schon erkennbare weitere Hindernisse für die Verbreitung von Mieterstrommodellen beseitigt werden. Beispielhaft sei hier der 52GW-Förderdeckel für Solaranlagen < 750 kWp im EEG genannt.

#### **Kontakt**

Verbraucherzentrale  
Bundesverband e.V.  
Markgrafenstraße 66  
10969 Berlin  
[www.vzbv.de](http://www.vzbv.de)

Dr. Thomas Engelke  
Teamleiter Energie und Bauen  
[energie@vzbv.de](mailto:energie@vzbv.de)