

**Deutscher Bundestag  
18. Wahlperiode  
Ausschuss für Wirtschaft und Energie**

**Ausschussdrucksache 18(9)1255  
15. Juni 2017**

**BERLINER**



**nergie AGENTUR**

**Stellungnahme  
zur Öffentlichen Anhörung des  
Ausschusses für Wirtschaft und Energie zum  
„Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom“  
am 21. Juni 2017**

Michael Geißler  
Geschäftsführer  
Berliner Energieagentur GmbH  
Französische Straße 23  
10117 Berlin  
Tel.: (030) 29 33 30 – 0  
E-Mail: [gf-buero@berliner-e-agentur.de](mailto:gf-buero@berliner-e-agentur.de)



Die Berliner Energieagentur (BEA) nimmt nachfolgend zum von der Bundesregierung eingebrachten „Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes“ (BT-Drs. 18/12355) Stellung.

Zum ersten Mal können Mieterinnen und Mieter unmittelbar von der Nutzung selbsterzeugten Stroms profitieren und sich so aktiv an der Umsetzung der Energiewende beteiligen. Gleichzeitig motiviert der Gesetzentwurf aber auch Vermieter und Eigentümer dazu, aktiv zu werden, da sie durch Mieterstrommodelle einen ergänzenden Beitrag zum Klimaschutz am Gebäude leisten und ihren eigenen Mieterinnen und Mietern einen entsprechenden Mehrwert bieten können. Zusätzlich setzen sich Vermieter im Zuge der Initiierung eines Mieterstrommodells auch mit möglichen ergänzenden Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen einer energetischen Sanierung auseinander, da sie das Gebäude für die Errichtung der PV-Dachanlage grundsätzlich anfassen müssen. Auf diesem Wege kann das Mieterstromgesetz einen indirekten Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand leisten. Dadurch trägt das Gesetz insgesamt zur Steigerung der lokalen Wertschöpfung bei, weil mindestens die für die Installation und Montage der PV-Anlagen notwendigen Handwerksleistungen angestoßen werden, die ca. 20 Prozent der Investitionssumme ausmachen.

Vor diesem Hintergrund implementiert die Bundesregierung mit dem Gesetzesvorhaben einen zentralen Baustein für die weitere Umsetzung einer dezentralen Energiewende. Nach unserer Auffassung können mit einer Verabschiedung des Gesetzes noch in dieser Legislaturperiode und einer zeitnahen Evaluierung und Weiterentwicklung wichtige und dringend notwendige Impulse insbesondere für den Ausbau von erneuerbaren Energien gesetzt werden.

Vor allem im städtischen Raum und damit insbesondere im Bereich der Bestandsgebäude werden Mieterstrommodelle umgesetzt werden. Die Implementierung von erneuerbaren Energien und hocheffizienten Anlagen ist im Gebäudebestand technisch aufwendig, da die Anlagen im Nachhinein als Bestandteil des Gebäudes integriert werden müssen. Für jedes Gebäude muss z. B. untersucht werden, ob es für eine PV-Anlage infrage kommt und inwieweit ggf. entsprechende bauliche Änderungen und Nachrüstungen für eine entsprechende Nutzung vorgenommen werden müssen. So muss die Dachstatik geprüft und angepasst sowie die Leitungsführung und die stromseitige Einbindung modifiziert werden. Dabei machen die Solarmodule nur ca. 40-45 Prozent der notwendigen Kosten aus. Der Rest verteilt sich auf sonstige technische Komponenten (Wechselrichter, Kabel, Unterkonstruktion, etc.) sowie auf Planungs-, Errichtungs- und Montagekosten. Ebenfalls in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließen müssen die technische Betriebsführung, Versicherungen und die laufenden Instandhaltungskosten, die ca. 2 Prozent der Anschaffungssumme ausmachen.



Hinzu kommt ein höherer Aufwand für Messung und Abrechnung der heterogenen Versorgungsstruktur, da die bereits im Gebäude wohnenden Mieterinnen und Mieter erst sukzessive für den Wechsel zum hauseigenen Mieterstrommodell gewonnen werden müssen. Ein entscheidender Faktor ist hierbei die attraktive Ausgestaltung des Mieterstrompreises, die die Mieterinnen und Mieter zum Wechsel motiviert. Erforderlich ist hierfür eine kontinuierliche Ansprache, die sich in der Regel über einen langen Zeitraum erstreckt. Mieterstrommodelle haben somit nicht nur ein bauliches, sondern auch ein Betriebs- und Vermarktungsrisiko und sind daher aufgrund mangelnder Attraktivität bisher kaum zu realisieren.

Hier kann der vorliegende Gesetzentwurf, der für Mieterstrommodelle eine grundsätzliche Gleichbehandlung mit (teilweise von der EEG-Umlage befreitem) eigengenutzten Strom intendiert, wichtige und notwendige Impulse setzen. Zu begrüßen ist hierbei, dass der Gesetzentwurf eine grundsätzliche Gleichbehandlung aller Marktakteure vorsieht, so dass Mieterstrommodelle diskriminierungsfrei von Gebäudeeigentümern und/oder (deren) Dienstleistern wie z. B. auch Stadtwerken angeboten werden können. Dies ist notwendig, um die energiewirtschaftliche Kompetenz für die Realisierung von Mieterstrommodellen sicherzustellen.

Aufgrund des komplexen Umsetzungsverfahrens von Mieterstrommodellen sollten die gesetzlichen Regelungen daher für die beteiligten Akteure möglichst einfach und klar gehalten sein. Insbesondere die energiewirtschaftlichen Anforderungen sollten nicht zusätzlich verschärft werden. Aus unserer Sicht ist im Gesetzentwurf bei allen positiven Ansätzen jedoch eine Reihe von Bedingungen verankert, die die Inanspruchnahme von Förderung bei der Umsetzung von Mieterstromprojekten unnötig verkomplizieren und dadurch weiterhin wirtschaftlich erschweren.

Dazu gehört in erster Linie, dass nur einzelne Gebäude, nicht aber Gebäudeensembles, die einem gemeinsamen Eigentümer/Vermieter zuzuordnen sind, versorgt werden können. Das stellt Eigentümer und Vermieter in der praktischen Umsetzung vor gravierende Probleme. So kann der Vermieter eines Gebäudeensembles, bei dem sich ggf. nur ein Dach für die Installation einer PV-Anlage von über 100 kWp eignet, ausschließlich nur den wenigen Mieterinnen und Mietern dieses Einzelgebäudes den Mieterstrom anbieten. Hierfür muss er die PV-Anlage aber kleiner (bis zu 100 kWp) dimensionieren. Den anderen Mieterinnen und Mietern seines Gebäudeensembles in einem anderen Aufgang kann er den Solarstrom dagegen nicht anbieten. Alternativ müsste er für die anderen Aufgänge auf weniger geeigneten oder ggf. sogar ungeeigneten Dachflächen ebenfalls kleine PV-Anlagen installieren, um allen Mieterinnen und Mietern gleichberechtigt den Mieterstrom anbieten zu können. Dies ist kommunikativ kaum zu vermitteln und kann vom Gesetzgeber nicht gewollt sein.



Insofern sind für die Ausgestaltung des Gesetzes folgende Änderungen zu empfehlen:

- 1. Integration von Gebäudezusammenhängen**
- 2. Keine zusätzlichen Beschränkungen bei vertraglichen Laufzeiten**
- 3. Keine Deckelung des Ausbaus von Mieterstrommodellen**

#### Zu den Punkten ergänzend im Einzelnen:

##### **1. Integration von Gebäudezusammenhängen**

Bis 2050 strebt die Bundesregierung einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland an. Quartierskonzepte und ihre zielgerichtete Umsetzung, die auch die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands beinhalten, sind hierbei ein zentrales Instrument. Begrüßenswert ist vor diesem Hintergrund die im Gesetz vorgesehene Regelung, „*dass mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dem Wohnen dient*“ (EEG § 21b Absatz 3 Satz 2), da auf diesem Wege auch die Belieferung von (Klein-)Gewerbebetrieben in Mieterstrommodelle integriert werden kann. Ebenso ist aufgrund dieser Regelung auch in einem Gebäude mit Eigentumswohnungen der Betrieb einer PV-Anlage und die Lieferung des erzeugten Stroms sowohl an die Mieterinnen und Mieter als auch an selbst nutzende Eigentümer möglich (siehe Gesetzesbegründung S. 16). Dadurch wird die Bandbreite der infrage kommenden Gebäude grundsätzlich erweitert.

Dennoch sind gebäudeübergreifende Lösungen mit dem vorliegenden Gesetzentwurf leider nicht umsetzbar. Dabei ermöglichen gerade solche Ansätze die Erfassung von Gebäudezusammenhängen und damit eine blockbezogene, ganzheitliche Strategie. Auf diesem Wege lassen sich im dezentralen Quartierskontext in Kombination mit weiteren Erzeugungsanlagen und Speichern die Synergien beim Zusammenspiel der einzelnen Gebäude effektiv – und in der Regel auch hocheffizient – nutzen. So können PV-Anlagen, die in, an oder auf einem Gebäude errichtet sind, unmittelbar zum Gebäudekörper gehörende Gebäudeteile, auf denen aus statischen Gründen keine eigene Anlage installiert werden kann, z. B. über eigens vom Anlagenbetreiber aufgebaute elektrische Verteilung im Gebäude oder Gebäudezusammenhang (Kundenanlage) mit Mieterstrom versorgen. Somit können auch Mieterinnen und Mieter in Gebäuden an solchen lokalen Modellen partizipieren, denen ansonsten aufgrund einer ungünstigen Dachausrichtung eine Versorgung aus einer PV-Anlage verwehrt bliebe. Eine Ausweitung auf das Gebäudeensemble würde die Umsetzung von Mieterstrommodellen erheblich erleichtern.

Gleichzeitig ist unter Berücksichtigung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen zu betonen, dass durch eine stärkere Verbreitung von Mieterstrommodellen ein geändertes Stromnutzungsverhalten bewirkt werden kann. Jüngste Umfragen aus der Wohnungswirtschaft (IWU 2016) zeigen, dass Mieter, die



ihren Strom aus einer „hauseigenen“ Anlage beziehen, bewusster und auch zeitlich flexibler diesen Strom nutzen. Auch vor diesem Hintergrund ist eine möglichst breite Durchdringung des infrage kommenden Gebäudepotenzials für Mieterstrommodelle wünschenswert.

Im vorliegenden Gesetzentwurf (EEG § 21 b Absatz 3) werden solche Lösungen praktisch ausgeschlossen und so die realistische Umsetzung von Mieterstrommodellen auf ein Minimum reduziert. Dadurch bleiben weitreichende Potenziale unerschlossen. Für eine zukunftsweisende Betrachtung ist das Quartier eine ideale Bezugsgröße, um Mieterstrompotenziale – vor allem in verdichteten städtischen Lebensräumen – effektiv zu erschließen. Zur Einbeziehung von Gebäudezusammenhängen in die Mieterstromversorgung bietet sich die Definition des räumlichen Zusammenhangs an, wie sie auch im Stromsteuergesetz angewendet wird. Des Weiteren kann der Begriff der Lieferung in einer Kundenanlage genutzt werden.

Nicht nur bei einer Öffnung für das Gebäudeensemble über das Mieterstromgesetz sollte sichergestellt sein, dass auf den nur begrenzt zur Verfügung stehenden nutzbaren Flächen eine optimale Ausnutzung durch die Solaranlagen erfolgt. Maßstab für die realisierbare Anlagengröße sollte dabei sein, wie viele Mieterinnen und Mieter im Gebäudeensemble erreicht werden können. Auf diesem Weg ist es möglich, fallbezogene Idealauslegungen umzusetzen, die durch eine starre Leistungsobergrenze je Anlage sonst beschnitten werden. In Kombination mit dem eng gefassten Gebäudebegriff besteht sonst die Gefahr einer ineffizienten Nutzung infrage kommender Dachflächen durch zu klein dimensionierte Anlagen. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, kosten- und ressourceneffizienten Energiewende sollte die jeweils bestmögliche Anlagengröße installiert werden. Daher ist zu empfehlen, die im Entwurf angegebene Leistungsobergrenze von 100 kWp auf 250 kWp unter den sonst gleichen Bedingungen zu erhöhen.

#### Formulierungsvorschlag für EEG § 21 Absatz (3):

*„(3) Der Anspruch auf die Zahlung des Mieterstromzuschlags nach § 19 Absatz 1 Nummer 3 besteht für Strom aus Solaranlagen mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu ~~100~~ 250 Kilowatt, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind, soweit er innerhalb ~~dieses Gebäudes der Kundenanlage~~ an einen Letztverbraucher ~~im Gebäude und/oder Wohngebäudeensemble~~ geliefert und ~~im Gebäude dort im räumlichen Zusammenhang~~ verbraucht worden ist. [...]“*

## **2. Keine zusätzlichen Beschränkungen bei vertraglichen Laufzeiten**

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass die Mieterinnen und Mieter auch bei Mieterstromverträgen einen besonderen Schutz genießen. Im Gesetzentwurf (EnWG § 42a) ist allerdings vorgesehen, dass Mieterstromverträge nicht länger



als ein Jahr bindend sein sollen. Hingegen kann die Erstvertragslaufzeit für Stromlieferverträge mit Haushaltskunden marktüblich unter Berücksichtigung der Vorgaben des AGB-Rechts (BGB § 309, BGB § 310) eine Laufzeit von bis zu zwei Jahren aufweisen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb dieser rechtliche Standard nicht für Stromlieferungen an Haushaltskunden aus PV-basierten Mieterstrommodellen gelten soll.

Für die Gewinnung der Mieterinnen und Mieter ist sowohl das Produkt „Mieterstrom vom eigenen Dach“ als auch der vergleichsweise kostengünstigere Strompreis entscheidend. Daher erschließt es sich nicht, wieso der hausinterne Versorger, der dem gleichen Wettbewerb ausgesetzt ist wie das externe Energieversorgungsunternehmen, durch die Vorgabe einer kürzeren maximalen Vertragslaufzeit von einem Jahr benachteiligt werden soll. Hier sollte der Gesetzentwurf unter der Maxime einer einfachen und klaren Handhabbarkeit für alle beteiligten Marktakteure die handelsüblichen Regelungen beibehalten, die einen umfassenden Schutz der Mieterinnen und Mieter gewährleisten.

#### Formulierungsvorschlag für EnWG § 42a:

*„(3) Bei einem Mieterstromvertrag ist eine die andere Vertragspartei länger als ein **zwei Jahre** bindende Laufzeit des Vertrags unwirksam. Die stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um mehr als ein Jahr und eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer sind unwirksam. Der Mieterstromvertrag muss unabhängig von dem Vertrag über die Miete von Wohnräumen gekündigt werden können.“*

### **3. Keine Deckelung des Ausbaus von Mieterstrommodellen**

Vor dem Hintergrund des Ziels, die Potenziale beim Mieterstrom ausschöpfen zu wollen, erscheint eine rigide Deckelung des Ausbaus als hinderlich. Das EEG sieht nach § 4 Nummer 3 bereits einen Ausbaukorridor für Solaranlagen vor. Die Bundesregierung stellt im Entwurf selbst fest, dass Deutschland „das dritte Jahr in Folge beim Ausbau der Stromerzeugung aus Solarer Strahlungsenergie hinter dem jährlichen Ausbaupfad von 2.500 MW zurück (S. 1)“ liegt. Die im Entwurf vorgenommene Definition eines Zubaudeckels für PV-basierte Mieterstromprojekte von 500 MW pro Jahr (EEG § 23b Absatz 3) wird daher als energiepolitisch kontraproduktiv und hinderlich eingeschätzt. Hierfür besteht kein nachvollziehbarer Sachgrund. Vielmehr sollte – auch vor dem Hintergrund des absolut begrenzten Flächenpotenzials für Mieterstromprojekte – auf den vorgeschlagenen Zubaudeckel komplett verzichtet werden.

Da kein Gebäudeeigentümer, Vermieter, Planer und/oder Anlagenbetreiber exakt wissen kann, wann die 500-MW-Grenze im Jahresverlauf erreicht ist, bleibt für die Planung immer ein nicht unerheblicher Risikofaktor, der die Planungsphase unnötig verkompliziert. Dies gilt insbesondere für die Errichtung



von PV-basierten Mieterstrommodellen im Wohnungsneubau. Obwohl gerade hier entsprechende Potenziale bestehen, die Mieterstromversorgung bereits von Anfang an gebäudeoptimiert einzuplanen und zudem hohe Mieterstromquoten zu erzielen, gefährdet eine eng gefasste 500-MW-Zubaugrenze ihre Erschließung.

Zwar wird die BNetzA angewiesen, eine entsprechende Meldung abzugeben, wenn sich der Zubau dem Deckel nähert. Wer ein Projekt jedoch nicht gleich zu Jahresbeginn zur Förderung anmeldet und in Betrieb nimmt, muss genau auf deren Veröffentlichungen achten – ein schweres Hemmnis oder gar K.O.-Kriterium für die Planung und wirtschaftliche Realisierung solcher Projekte. Für eine einfache Handhabung im Rahmen des Mieterstromgesetzes sollte daher die spezifische Deckelung auf 500 MW ersatzlos entfallen.

#### Formulierungsvorschlag für EEG § 23 b Absatz 3:

*EEG § 23 b Absatz 3 ist zu streichen.*

#### **Fazit:**

- Das Mieterstromgesetz ist ein wichtiger Schritt für die Energiewende, weil
  - Mieterinnen und Mieter unmittelbar an den Vorteilen der Energiewende beteiligt werden,
  - es Eigentümer/Vermieter motiviert, aktiv zu werden,
  - durch Handwerks- und Energiedienstleistungen lokale Wertschöpfung erfolgt sowie ergänzende Energieeffizienzmaßnahmen angestoßen werden,
  - es die Akzeptanz der Energiewende steigert.
- Die Regelungen zum Mieterstrom erfordern
  - einen klaren Fokus auf Gebäudeensembles,
  - eine optimale kosten- und ressourceneffiziente Ausnutzung geeigneter Dachflächen,
  - eine Offenheit für alle Gebäudeeigentümer und deren Dienstleister,
  - klare Kalkulationsgrundlagen ohne einen drohenden Ausbaudeckel.
- Das Mieterstromgesetz wird zum Erfolg, wenn
  - dessen Regelungsgehalt klar und unkompliziert gestaltet wird.