



Berlin, 7. April 2017

## **DDIV-Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMWi (IIB2) für ein Gesetz zur Förderung von Mieterstrom**

Herausgeber:

**Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.**

Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Telefon: +49 (0)30 300 96 79-0

Telefax: +49 (0)30 300 96 79-21

E-Mail: [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de)

Internet: [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

### **Präsidium**

Wolfgang D. Heckeler – Präsident

Steffen Haase – Vizepräsident

Werner Merkel – Schatzmeister

Ralf Michels – Präsidiumsmitglied

Astrid Schultheis – Präsidiumsmitglied

Martin Kaßler – Geschäftsführer

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit mehr als 2.200 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. In zehn Landesverbänden organisiert, verwalten diese einen Bestand von ca. 4,6 Mio. Wohnungen mit 420 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 536 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) etwa 8,1 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der Bewirtschaftungskostenumsatz liegt jährlich bei etwa 5,8 Mrd. EUR.

# **Referentenentwurf des BMWi (IIIB2) zum Gesetz zur Förderung von Mieterstrom**

## **1. Vorbemerkung**

Die dezentrale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ist ein Schlüssel zum nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand, welcher eine entscheidende Rolle bei der Energiewende sowie in der deutschen und internationalen Klimaschutzpolitik einnimmt. Das Potenzial der über neun Millionen Eigentumswohnungen in rund 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften zur Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen und somit auch deren Beitrag zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele der Bundesregierung können dabei nicht unberücksichtigt bleiben. Die Energiewende im Gebäudebereich kann somit nur unter Einbeziehung der Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwaltungen gelingen. Immobilienverwaltungen fungieren bei energetischen Maßnahmen in Wohngebäuden als Anstoßgeber, Multiplikator und Kommunikationsplattform zwischen Eigentümern, Mietern, Energieberatern und Auftragnehmern.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hat sich bereits im Zuge der EEG-Reform 2016 aktiv dafür eingesetzt, dass Wohnungseigentümer sich mit selbst produziertem Strom versorgen können. Eine entsprechende Interpretation des Eigenversorgungsbegriffs scheiterte an der strikten Auslegung der Personenidentität, die nach Auffassung der Bundesnetzagentur bei einer Wohnungseigentümergeinschaft als Betreiberin und den einzelnen Eigentümern als Konsumenten nicht gegeben ist. Dennoch halten wir die explizite Ausweitung des § 3 Nr. 19 EEG auf Wohnungseigentümer in Form der vom Bundesrat abgegebenen Empfehlung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Bestimmungen zur Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung und zur Eigenversorgung nach wie vor für sinnvoll (BR-Drs. 619/1/16). Demnach soll die EEG-Eigenversorgung auch den durch Wohnungseigentümer im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage selbst verbrauchten Strom umfassen.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der DDIV zwar, dass sich Wohnungseigentümer nun nach dem vorliegenden Referentenentwurf auch mit „Eigentümerstrom“ versorgen können und die Ungleichbehandlung gegenüber Einfamilienhausbesitzern so zumindest teilweise beseitigt wurde. Der DDIV sieht jedoch dringenden Anpassungsbedarf.

## **2. Vorschriften im Detail**

### **Grundsätzliches**

In der Studie zur rechtlichen Einordnung, Organisationsformen, Potenziale und Wirtschaftlichkeit von Mieterstrommodellen (MSM) der Prognos AG und Boos, Hummel und Wegerich wurde das Potenzial für Mieterstrom bei Eigentümergemeinschaften auf 10 Prozent begrenzt, da der hohe Abstimmungsbedarf die Entscheidungsfindung hinauszögern bzw. gar verhindern würde. Das Maximalpotenzial für eine Eigenstromversorgung in Wohnungseigentümergemeinschaften betrage daher laut dieser Studie knapp 230.000 Wohnungen in ca. 20.000 Gebäuden. Die Annahme hinsichtlich des Abstimmungsbedarfs ist nachvollziehbar, jedoch ergeben sich bedingt durch den steigenden Instandhaltungsbedarf der Gebäude Perspektiven, um eine schnelle Beschlussfassung über die Anbringung einer PV-Anlage zu erreichen – insbesondere, wenn die Bewohner dadurch geringere Stromkosten zu tragen haben. Zugleich signalisierte die Bundesregierung Bereitschaft zu einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, was u.U. in Zukunft zu kürzeren Abstimmungsprozessen führen könnte (Stellungnahme der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität, BT-Drs. 18/10256). Daher sollte Wohnungseigentümergemeinschaften die gleiche Aufmerksamkeit zuteilwerden wie Mietern. Dies sollte sich unserer Ansicht nach auch im Wortlaut des Gesetzentwurfs wiederfinden, in dem bisher nur an einer Stelle (S.16) erwähnt wird, dass Eigentümer ebenso wie Mieter von den neuen Regelungen profitieren.

### **Zu Artikel 1 Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes**

#### § 21 EEG-E Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag

Die Einengung des Mieterstrombegriffs auf Strom aus einer Solaranlage die „auf, an oder in einem Wohngebäude“ installiert ist, verkennt die enormen Potenziale, die im Quartiersansatz liegen. Denn bei Quartierslösungen bleibt der Verbrauch des produzierten Stroms nicht ausschließlich auf die Bewohner des einzelnen Gebäudes limitiert, wodurch Effizienzgewinne erzielt werden können. Für den Betreiber der Anlage erhöht sich daher aufgrund des erweiterten Verbraucherkreises die Planungssicherheit. Dies trifft auch auf Wohnungseigentümergemeinschaften zu, die aus mehreren Gebäuden bestehen (sog. Mehrhausanlagen oder Untergemeinschaften). Dementsprechend sollte der Begriff auch den im räumlichen Zusammenhang verbrauchten und erzeugten Strom umfassen. Daraus ergibt sich weiterer Anpassungsbedarf hinsichtlich der Obergrenze von 100 Kilowatt installierter Leistung. Die Größe von Wohnungseigentümergemeinschaften schwankt zwischen zwei und bis zu 1.500 Parteien, dementsprechend sollte die Obergrenze angehoben oder durch eine dynamische Berechnungsmethode ersetzt werden.

## **Zu Artikel 2 Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes**

### § 42a EnWG-E Mieterstromverträge

Die Beendigung des Mieterstromvertrags bei der Kündigung des Vertrags über die Miete von Wohnräumen ist schlüssig, sollte jedoch auch auf Wohnungseigentümer angepasst werden. So sollte die Beendigung des Mieterstromvertrags auch an den Auszug des Vertragspartners bzw. allgemein des Bewohners gekoppelt sein. Bei Auszug oder Verkauf der Eigentumswohnung muss der Mieter- bzw. hier „Eigentümerstromvertrag“ ebenso ohne ausdrückliche Kündigung enden, um so einen Gleichlauf für die beiden Adressatengruppen der Mieter und Eigentümer herzustellen.