



Stellungnahme

Berlin, 30. März 2017

zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom

Der vorliegende Gesetzentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ist ein Schritt in die richtige Richtung, damit Vermieter künftig selbst erzeugten Strom an ihre Mieter verkaufen können. Aus Sicht von Haus & Grund Deutschland geht dieser Schritt allerdings nicht weit genug, damit auch private Vermieter Mieterstrommodelle umsetzen können. Private Vermieter bieten zwei Drittel aller Mietwohnungen an. Insofern läge hier noch Potenzial für die Nutzung von Strom aus erneuerbaren Quellen in Mietwohnungen. Zu beachten ist dabei, dass die im Eigentum Privater stehenden Mehrfamilienhäuser wenige Wohneinheiten umfassen – deutlich weniger als Gebäude von Wohnungsunternehmen.

In kleinen Wohngebäuden können KWK- oder Fotovoltaikanlagen zumeist nur dann rentabel betrieben werden, wenn der dort selbst produzierte Strom an sämtliche Mieter in dem Gebäude verkauft werden kann. Sobald nur ein Mieter aus der Strombelieferung durch den Vermieter aussteigt, bricht dessen Kalkulation zusammen. Die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen lassen es allerdings nicht zu, dass Vermieter Strom rechtssicher und unbürokratisch an ihre Mieter verkaufen können.

Haus & Grund Deutschland begrüßt es, dass die Bundesregierung den Stromverkauf an Mieter erleichtern möchte. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf erreicht sie die privaten Vermieter jedoch nicht. Aufgrund der vorgesehenen kurzen Laufzeiten für Mieterstromverträge und der Möglichkeit, diese während eines laufenden Mietverhältnisses aufkündigen zu können, stellen Investitionen in KWK- und Fotovoltaikanlagen weiterhin ein hohes finanzielles Risiko dar.

Der Einsatz effizienter oder erneuerbarer Energietechnik ließe sich nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland deutlich erhöhen, wenn vor allem auch private Vermieter den Strom aus einer KWK- oder Fotovoltaikanlage problemlos an ihre Mieter verkaufen könnten. Hierzu bietet es sich an, die Kosten des Stroms – vergleichbar der Wärme über die Heizkostenverordnung – über eine Stromkostenverordnung als Betriebskosten abzurechnen (siehe nachstehende Position).

Damit würde sich nicht nur der Anreiz bei den Eigentümern, sondern auch für Contracting-Unternehmen erhöhen, Investitionen in effiziente oder erneuerbare Technik im bisher unrentablen Markt bestehender Mehrfamilienhäuser vorzunehmen. Für die Mieter bedeutet dies, dass sie – wie bei der Wärmeversorgung – zwar langfristig gebunden sind, dafür aber von einem stabilen und günstigeren Strompreis (abhängig davon, ob und in welcher Höhe EEG-Umlage und andere Entgelte zu zahlen wären) profitieren.

Die Höhe des Entgelts kann sich beispielsweise an den Grundversorgungstarif des regionalen Stromanbieters orientieren. Es muss aber so ausgestaltet sein, dass es für den Vermieter einen Investitionsanreiz darstellt.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.



POSITION

Berlin, 6. Juli 2016

Stromkostenverordnung und Erneuerbare-Wärme-Kostenverordnung

Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Mietwohnungsbestand

Hintergrund

Bis 2050 strebt die Bundesregierung einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen ist geplant, sowohl die Energieeffizienz als auch den Einsatz erneuerbarer Energien im Heizungs- und Warmwasserbereich zu steigern. Entsprechende Investitionen seitens der Eigentümer werden jedoch nur dann großflächig erfolgen, wenn sie sich wirtschaftlich darstellen lassen. Für die Mieter sind hingegen energetische Modernisierungsmaßnahmen nur akzeptabel, wenn die Kosten des Wohnens bezahlbar bleiben.

Im Mietwohnungsbereich, der etwa die Hälfte des deutschen Wohnungsbestandes ausmacht und zu 66 Prozent im Eigentum privater Vermieter steht, trägt der Vermieter die Investitionskosten, während der Mieter von etwaigen Einsparungen bei den Energiekosten profitiert (Investor-Nutzer-Dilemma). Der Vermieter kann nach aktueller Rechtslage die Investitionskosten einer energetischen Modernisierung nur über eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB refinanzieren. Diese Modernisierungsmieterhöhung ist aber zum einen sehr komplex, so dass viele private Vermieter vor ihr zurückschrecken. Zum anderen führt sie zu Mietpreiserhöhungen, die nur selten durch entsprechende Energiekosteneinsparungen ausgeglichen werden können, und bringt damit oftmals Missstimmung in bislang harmonische Mietverhältnisse.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben zudem gezeigt, dass sich energetische Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Fassadendämmungen) nur schwer durchsetzen lassen. Neben den höheren Wohnkosten werden von den Bewohnern gesundheitliche Probleme durch Schimmelpilzbildung und Erhöhung von Schadstoffkonzentration in den Räumen aufgrund der geforderten Luftdichtigkeit befürchtet. Auch aus Gründen der Baukultur, des Brandschutzes, der geringen Nutzungsdauer und den damit verbundenen höheren Instandsetzungsaufwendungen finden Dämmmaßnahmen an bestehenden Gebäuden immer weniger Akzeptanz.

Vor diesem Hintergrund ist es nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland sinnvoll, bei bestehenden Wohngebäuden den Fokus auf eine CO₂-arme Energieversorgung zu legen. Technisch bietet sich hierfür der Einsatz effizienter (Kraft-Wärme-Kopplung) oder erneuerbarer Energietechnik (Fotovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen) zur Wärme- und Stromversorgung an.

Hemmnisse

Die Nutzung des Potenzials einer CO₂-arme Energieversorgung von Wohngebäuden ist jedoch durch die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen (EEG, Mietrecht, Steuerrecht, WärmeLV, EnWG) erschwert. Damit Vermieter in effiziente oder erneuerbare Energietechnik investieren, benötigen sie einen langfristig verlässlichen rechtlichen Rahmen, der ihnen die Sicherheit gibt, dass die Finanzierung gewährleistet ist.

Zudem ist der Einsatz effizienter oder erneuerbarer Energietechnik im Wohngebäudebestand aufgrund der Gebäudestruktur (kleine Aufstellflächen, Wärme- und Stromverteilung an viele Einzelverbraucher mit geringen Verbräuchen) mit spezifisch höheren planerischen sowie baulichen Aufwendungen verbunden als vergleichsweise bei gewerblichen Bauten mit nur einem Energieverbraucher. Der Spielraum für einen wirtschaftlichen Betrieb derartiger Anlagen ist folglich gering. Ein zusätzlicher Nachteil ist dabei die Belastung der Eigen- und Mieterstromversorgung mit der EEG-Umlage.

Ein weiteres Hemmnis stellen die hohen bürokratischen Pflichten dar. Private Vermieter müssen bei Einsatz effizienter oder erneuerbarer Technik zur Stromversorgung der Mieter ein Gewerbe anmelden. Die Werbung jedes einzelnen Mieters als Stromkunden, der Abschluss von Stromlieferverträgen und die Abrechnung des Verbrauchs mit den einzelnen Mietern sowie die erforderlichen Vereinbarungen mit dem Netzbetreiber und Energieversorger stellen einen enormen Aufwand dar, der angesichts der verbleibenden Unsicherheiten (Mieter kann jederzeit den Stromlieferanten wechseln) für den privaten Vermieter keinen Investitionsanreiz schafft.

Stromkostenverordnung

Der Einsatz effizienter oder erneuerbarer Energietechnik ließe sich nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland deutlich erhöhen, wenn der Strom aus einer KWK- oder Fotovoltaikanlage an die Mieter problemlos verkauft werden könnte. Hierzu bietet es sich an, die Kosten des Stroms – vergleichbar der Wärme über die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) – über eine **Stromkostenverordnung (StromKostenV)** als Betriebskosten abzurechnen.

Damit würde sich nicht nur der Anreiz bei den Eigentümern, sondern auch für Contracting-Unternehmen erhöhen, Investitionen in effiziente oder erneuerbare Technik im bisher unrentablen Markt bestehender Mehrfamilienhäuser vorzunehmen. Für die Mieter bedeutet dies, dass sie - wie bei der Wärmeversorgung - zwar langfristig gebunden sind, dafür aber von einem stabilen und günstigeren Strompreis (abhängig davon, ob und in welcher Höhe EEG-Umlage und andere Entgelte zu zahlen wären) profitieren.

Die Höhe des Entgelts kann sich beispielsweise an den Grundversorgungstarif des regionalen Stromanbieters orientieren. Es muss aber so ausgestaltet sein, dass es für den Vermieter einen Investitionsanreiz darstellt.

Erneuerbare-Wärme-Kostenverordnung

Gleicher Maßen erachtet es Haus & Grund Deutschland für sinnvoll, die Versorgung der Mieter mit Wärme und Warmwasser aus erneuerbaren Energien – wie Solarenergie und Umweltwärme – durch den Vermieter entsprechend der bisher geltenden Regelung für fossile Brennstoffe in einer **Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten aus erneuerbaren Energien (EWärmeKostenV)** gleichsam der Heizkostenverordnung (HeizKostenV) zu regeln. Ziel ist eine Kostenbeteiligung der Mieter nach Wärme- und Warmwasserverbrauch. Genau wie bisher üblich, trägt der Vermieter die Investitionskosten für die Anlage, eine Modernisierungsmieterhöhung ist in diesem Fall ausgeschlossen. Die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung werden ebenfalls von ihm übernommen. Im Gegenzug erhält der Vermieter ein wärme- und warmwasserverbrauchsabhängiges Entgelt von den angeschlossenen Mietern, dessen Höhe nach den Regelungen der EWärmeKostenV ermittelt wird. Für den Mieter ist das Entgelt vorteilhaft, weil es nicht zusätzlich zu zahlen ist, sondern anstatt der sonst anfallenden Kosten für die fossilen Brennstoffe. Abgerechnet werden die Kosten über die Betriebskostenabrechnung.

Dieser Ansatz durchbricht das Investor-Nutzer-Dilemma, denn der Nutzer beteiligt sich anteilig über den Wärme- und Warmwasserverbrauch an den Investitionskosten der erneuerbaren Anlage. Das Investitionsrisiko liegt beim Vermieter.

Die Höhe des Entgelts kann sich beispielsweise an den ortsüblichen Kosten für Fernwärme orientieren. Es muss aber so ausgestaltet sein, dass es für den Vermieter einen Investitionsanreiz darstellt. Zur Erreichung der Kostenneutralität kann aus sozialen Gründen optional eine staatliche Förderung vorgesehen werden, in deren Höhe sich das Entgelt verringert. So können Mieter vor unverhältnismäßig hohen Kosten geschützt werden.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.