

Berlin, 20. Juni 2017

## **Stellungnahme Deutscher Mieterbund (DMB)**

### **zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes**

Der Deutsche Mieterbund begrüßt ausdrücklich, dass die Bundesregierung ein Mieterstromgesetz vorlegt, das endlich Forderungen des Deutschen Mieterbundes, des Verbraucherzentrale Bundesverbandes und der Wohnungswirtschaft aufgreift.

Das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, Mieterhaushalte aktiv an der Energiewende zu beteiligen und eine überwiegende Versorgung durch erneuerbare Energien zu erreichen, kann nach unserer Ansicht aber nur erreicht werden, wenn der Gesetzentwurf spürbar nachgebessert wird.

Der jetzt vorliegende Entwurf erweckt den Eindruck, als könne sich der Gesetzgeber nicht entscheiden, ob er einen Erfolg des Mieterstromgesetzes wünscht und erhofft oder ob er Angst vor einem Erfolg des Gesetzes hat.

Der Deutsche Mieterbund ist aus folgenden Gründen für ein Mieterstromgesetz:

- Wer ja zur Energiewende sagt, muss für den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energie eintreten. Verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien in den Städten heißt in erster Linie Solarenergie. Wird der Ausbau der Solarenergie auf Wohngebäuden ernsthaft vorangetrieben, sind wir unweigerlich im Mietwohnungsbereich und damit beim Thema Mieterstrom. Wir meinen, dass hierdurch die Energiewende auch in den Städten in Schwung kommen und Fahrt aufnehmen kann.
- Wir wollen als Deutscher Mieterbund aber auch, dass sich Mieter aktiv und ganz bewusst für Umwelt- und Klimaschutz, für „saubere“ Energie entscheiden können.
- Wir wollen zudem, dass Mieter von der Energiewende und dem Ausbau erneuerbarer Energien auch profitieren können. Zumindest sollen sie die Privilegien bei den Stromkosten erhalten, die Hauseigentümer schon seit Jahren nutzen, wenn sie den von ihnen erzeugten Strom selbst verbrauchen. Bisher zahlen zur Miete wohnende Verbraucher diese Eigentümerprivilegien sogar mit, genauso wie Industrieausnahmen usw.
- Funktionierende Mieterstrom-Modelle können die Akzeptanz vieler Mieterhaushalte gegenüber Energiewende, Klima- und Umweltschutz fördern und erhöhen. Bis heute erleben Mieter Maßnahmen zur Steigerung der

Energieeffizienz oder des Einsatzes erneuerbarer Energien ausschließlich als wohnkostensteigernde Maßnahmen.

- Letztlich hängt der Erfolg von Mieterstrom-Modellen aber im Wesentlichen von der Attraktivität des Strompreises ab. Denn eines muss klar sein: Es darf keine Abnahmeverpflichtung für Mieter geben für dezentral auf oder in Mietshäusern erzeugten Strom, keine Koppelgeschäfte von Mietvertrag und Stromlieferungsvertrag. Und der einmal abgeschlossene Stromlieferungsvertrag muss für den Mieter jederzeit kündbar sein. Vertragsfreiheit und günstige Preise für Mieter müssen garantiert sein.

Ob mit dem Gesetzentwurf unsere Vorstellungen realisiert werden können oder das von Prognos angesprochene Potenzial von 3,8 Millionen Mietwohnungen für Mieterstrom ausgeschöpft werden kann, erscheint allerdings höchst fraglich.

Die Gründe hierfür bzw. unsere Kritikpunkte am vorliegenden Gesetzentwurf sind:

- **Es gibt keine vollständige Gleichstellung von Eigenstrom und Mieterstrom.**

Eigenstrom wird auch künftig besser gefördert als Mieterstrom. Obwohl in beiden Fällen der auf dem Dach erzeugte Strom direkt von den Bewohnern – seien es Eigentümer oder Mieter – verbraucht wird und nicht ins allgemeine Stromnetz gelangt, soll es unterschiedliche Vergütungssysteme geben. Vor allem aber wird Mieterstrom schlechter gestellt als Eigenstrom.

Das wirkt sich bei zunehmender Größe der Mieterstrom-Anlagen stärker aus und die Differenz in der Förderhöhe wird größer, sollte die EEG-Umlage in den nächsten Jahren weiter steigen.

Während der Eigenstrom beziehende Haushalt zumindest zu 60 Prozent von der EEG-Umlage befreit wird – das macht 4,13 Cent pro Kilowattstunde aus – soll die Förderung bei größeren Mieterstrom-Anlagen 2,75 Cent pro Kilowattstunde betragen. Ob diese Förderhöhe ausreicht, einerseits Vermieter anzureizen, zu investieren und auf Mieterstrom-Modelle zu setzen, und andererseits Mieter zu bewegen, entsprechende Stromlieferungsverträge abzuschließen, erscheint höchst zweifelhaft.

Auch die Begrenzung auf 100 KW installierte Leistung bzw. auf das Wohngebäude selbst oder die Deckelung der Jahresförderung verhindern, dass Mieterstrom-Modelle so erfolgreich werden, dass das von Prognos geschätzte Potenzial von 3,8 Millionen Wohnungen tatsächlich ausgeschöpft werden kann.

- **Die Chancen auf eine Quartierslösung werden nicht genutzt.**

Der Gesetzentwurf sieht eine Begrenzung für Lieferung und Verbrauch von Mieterstrom „auf, an oder in einem Wohngebäude“ vor. Das führt dazu, dass nur kleinere, tendenziell weniger wirtschaftliche Anlagen gefördert werden. Die

energetische Stadtsanierung und Quartierskonzepte bzw. –lösungen werden unmöglich gemacht. Die räumliche Begrenzung auf „Wohngebäude“ und die Begrenzung auf Anlagen bis 100 KW verhindern einheitliche Lösungen eines Wohnungsunternehmens für Wohnblöcke, benachbarte Häuser oder die Einbeziehung von Häusern, auf deren Dächern aus technischen Gründen keine Solaranlage installiert werden kann.

Durch die „Wohngebäude“-Regelung werden viele sinnvolle Projekte verhindert. Im Ergebnis ist es dann Zufall, ob Mieter bei ein und demselben Vermieter einer Wohnanlage von Mieterstrom-Modellen profitieren oder nicht.

- **Steuerrechtliche Hemmnisse beseitigen**

Nach derzeitiger Rechts- und Gesetzeslage können Einnahmen aus Mieterstrom dazu führen, dass die so genannte „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“ von der Wohnungswirtschaft nicht in Anspruch genommen werden kann. Dies dürfte sich in diesem Bereich als gravierendes Hemmnis für die Einführung von Mieterstrom-Modellen herausstellen.

- **Bagatellgrenze**

Für Kleinvermieter scheidet eine Umsetzung von Mieterstrom-Projekten in der Regel schon an bürokratischen Hemmnissen und hohem Verwaltungsaufwand. Deshalb sollte für Anlagen bis 10 kW eine generelle Bagatellgrenze gelten. Hier ist die EEG-Umlagepflicht abzuschaffen. Der Eigenverbrauch des Hauseigentümers ist von der EEG-Umlage befreit, warum sollten diese Vorgaben nicht für kleinere vermietete Einheiten unmittelbar übernommen werden?

- **Keine Abnahmeverpflichtung für Mieter, kein Koppelgeschäft ermöglichen.**

Grundsätzlich muss mit dem Mieterstromgesetz sichergestellt werden, dass der Mieter in seiner Entscheidung frei ist, ob er Mieterstrom beziehen will oder nicht. Das bedeutet, es darf weder eine Abnahmeverpflichtung für Mieter geben, noch darf ein Koppelgeschäft zwischen Mietvertrag und Stromliefervertrag möglich sein. Die Abnahme von Mieterstrom darf somit nicht Bedingung für den Abschluss des Mietvertrages sein, sie darf aber auch nicht Bedingung für die Fortsetzung des Mietverhältnisses sein. Die uneingeschränkte Wahl- und Entscheidungsfreiheit des Mieters muss auch im Zusammenhang mit Mieterhöhungsverlangen und denkbaren Kündigungsandrohungen gelten.

Auch deshalb müssen Rechtsfolgen klar bestimmt werden, die bei Verstößen gegen ein so verstandenes Koppelungsverbot gelten sollen.

Der Grundsatz der freien Wahl des Stromanbieters, das Verbot von Abnahmeverpflichtung und Koppelgeschäft wird durchbrochen für Mietverhältnisse, die nur auf vorübergehende Zeit angelegt sind (§ 549 BGB). Da auch diese Mietverhältnisse mehrere Jahre andauern können, ist die

Einschränkung der Vertrags- und Wahlfreiheit hier nicht gerechtfertigt. Wenn überhaupt, dann sollte eine Koppelung von Miet- und Stromlieferungsvertrag nur möglich sein, wenn von Anfang an die Vertragslaufzeit des Mietvertrages nicht mehr als 6 Monate beträgt.

- **Kosten des Messsystems klären**

Die Vorteile eines Mieterstrom-Modells dürfen nicht durch hohe Kosten des Messsystems unterlaufen werden. Wenn letztlich die Anbindung am Smart-Meter-Gateways erforderlich wird, wird für Mieter der Mieterstrom teurer als Strom herkömmlicher Anbieter. Nicht zuletzt deshalb gibt es in Nordrhein-Westfalen, aber auch in Hessen und Thüringen, eine Extraförderung für intelligente Messkonzepte bei Mieterstrom-Projekten.

Hier taucht natürlich auch die Frage auf, wie die Kosten dieses intelligenten Messsystems verteilt werden sollen, wenn zum Beispiel nur ein Drittel der Mieter im Haus an dem angebotenen Mieterstrom interessiert ist, der Rest jedoch bei seinem Grundversorger oder einem Alternativenanbieter bleiben will.

**Fazit:**

Der Deutsche Mieterbund begrüßt den vorliegenden Gesetzentwurf als ersten wichtigen Schritt. Soweit im laufenden Gesetzgebungsverfahren die hier geschilderten Kritikpunkte nicht mehr aufgegriffen werden können, wird es notwendig sein, in der nächsten Legislaturperiode nachzubessern.