

## Entwicklung der Rahmenbedingungen bei Contracting, Messdienstleistungen und Mieterstrommodellen



Dr.-Ing. Ingrid Vogler,  
Referatsleiterin Energie, Technik und Normung

## **Zwischenbericht zur Arbeit der Innovationspartnerschaft von März bis August 2017 Ergebnisse der Sitzungen der Unterarbeitsgruppen**

### **2. Energiemanagement/ Betriebskosten**

Der Vorschlag, Energiemanagement in die Betriebskostenverordnung aufzunehmen, wird durch BMUB/SW II 5 und BMJV geprüft; hierfür ist jedoch insbesondere erforderlich, die Kostenarten abzugrenzen, die von dem Begriff „Energiemanagement“ erfasst sein sollen.

# Messtellenbetriebsgesetz

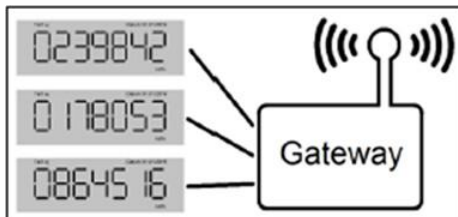
## Definition „Moderne Messeinrichtungen“ moMe und „intelligentes Messsystem“ iMSys

### Moderne Messeinrichtung



- digitaler Stromzähler, der Stromverbrauch misst und für eine definierte Zeit speichert
- ohne Einbindung in ein Smart Meter Gateway nicht fernauslesbar

### Intelligentes Messsystem



- eine oder mehrere über ein Smart Meter Gateway (SMG) in ein Kommunikationsnetz eingebundene moderne Messeinrichtung
- kann Zugriffsrechte verwalten, Messwerte verarbeiten und automatisch an mehrere Berechtigte übertragen
- (tatsächlicher Energieverbrauch und Nutzungszeit, Anforderungen nach §§ 21 und 22, Datenschutz, Datensicherheit, Interoperabilität, Schutzprofile und Technische Richtlinien)

### Grundzuständige Messstellenbetreiber

**haben**, soweit dies **technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar** ist, Messstellen an ortsfesten Zählpunkten mit **intelligenten Messsystemen** wie folgt auszustatten:

1. bei Letztverbrauchern mit einem Jahresstromverbrauch über 6 000 kWh
2. bei Anlagenbetreibern mit einer installierten Leistung über 7 kW.

**können**, soweit dies **technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar** ist, Messstellen an ortsfesten Zählpunkten mit **intelligenten Messsystemen** ausstatten:

1. bei Letztverbrauchern mit einem Jahresstromverbrauch bis 6 000 kWh
2. von Anlagen mit einer installierten Leistung über 1 bis 7 kW.

---

Soweit nicht die Ausstattung einer Messstelle mit intelligenten Messsystemen vorgesehen ist und soweit dies **wirtschaftlich vertretbar** ist, **haben** grundzuständige Messstellenbetreiber Messstellen an ortsfesten Zählpunkten bei Letztverbrauchern und Anlagenbetreibern mindestens mit **modernen Messeinrichtungen** auszustatten.

# Ab wann müssen intelligente Messsysteme und moderne Messeinrichtungen installiert werden?

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Jahre	POG	
§ 31 (1) ZP > 6.000 kWh/a § 14a EnWG	> 100.000 kWh /a																	16	a. EG.*	verpflichtend [V]
	> 50.000 ≤ 100.000 kWh /a																	8	200	
	> 20.000 ≤ 50.000 kWh /a																	8	170	
	> 10.000 ≤ 20.000 kWh /a																	8	130	
	§14a EnWG																	k.A.	100	
§ 31 (2) EEG / KWK Anlagen	> 6.000 ≤ 10.000 kWh /a																	8	100	optional
	> 7 ≤ 15 kW																	8	100	
	> 15 ≤ 30 kW																	8	130	
	> 30 ≤ 100 kW																	8	200	
§ 31 (3) ZP < 6.000 kWh / a	> 100 kW																	8	a. EG.*	optional
	> 4.000 ≤ 6.000 kWh /a																	k.A.	60	
	> 3.000 ≤ 4.000 kWh /a																	k.A.	40	
	> 2.000 ≤ 3.000 kWh /a																	k.A.	30	
§ 32	≤ 2.000 kWh /a																	k.A.	23	[V]
	moderne Messeinrichtung ≤ 6.000 kWh /a																	17	20	

Legende:

iMsys

moMe

- 1) Ausstattungspflichten des grundzuständigen Messstellenbetreibers gelten nicht, wenn ein beauftragter Dritter diese schon erfüllt hat.
- 2) Der Dritte ist nicht an die Preisobergrenzen gebunden.
- 3) Weder Anschlussnehmer noch Anschlussnutzer sind berechtigt, die Ausstattung einer Messstelle mit einem intelligenten Messsystem oder die Anbindung seiner Erzeugungsanlagen oder der Messeinrichtung für Gas an das intelligente Messsystem verhindern oder nachträglich wieder abzuändern oder abändern zu lassen.

# Welche Chancen ergeben sich für die Wohnungswirtschaft?

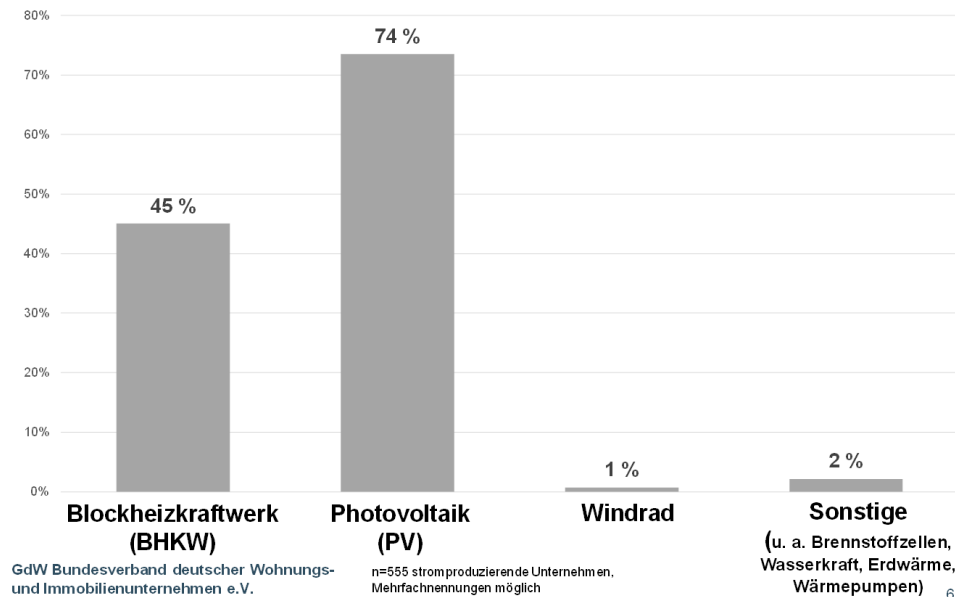
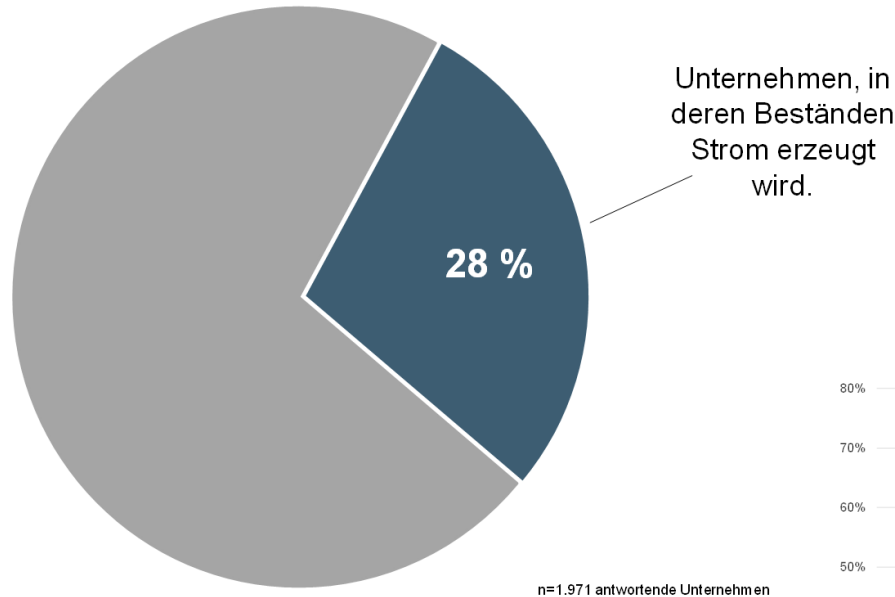
## Chancen

- Prozesse über eine sichere Infrastruktur (BSI) effizienter gestalten
- Einheitliche Kommunikationsinfrastruktur in den Liegenschaften gestalten
- Andere Prozesse wie Wärmemessung, Smart Home und Gesundheitsmonitoring für die Wohnungswirtschaft nutzbar machen
- Eigene Datennetze besser ausnutzen, Geschäftsmodelle, Mieterbindung

## Strategie

- Messen im Rahmen einer Gesamtkonzeption sehen
- individuelle Prüfung der Möglichkeiten einer Geschäftsmodellentwicklung :
  - Betrieb der Messstelle, ggf. mit Untervergabe Smart-Meter-Gateway-Admin
  - Komplette Beauftragung mit günstigem Dienstleistungsangebot
- Einzelne Bestände schon heute testen
- Sofern eine Strategie für 2021 entwickelt wird (Bündelangebot): Hauszählerplatz durch Wahl eines geeigneten wettbewerblichen Messstellenbetreibers besetzen

# Anteil der GdW-Unternehmen, in deren Beständen Strom erzeugt wird und Technologien





Solaranlagen an, auf oder in einem Wohngebäude:

- installierte Leistung insgesamt max. 100 kWp,
- Lieferung an Letztverbraucher
- innerhalb dieses Gebäudes oder in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang
- ohne Durchleitung durch ein Netz

Die EEG-Umlagepflicht für Mieterstrom bleibt in voller Höhe erhalten.

# MieterstromG

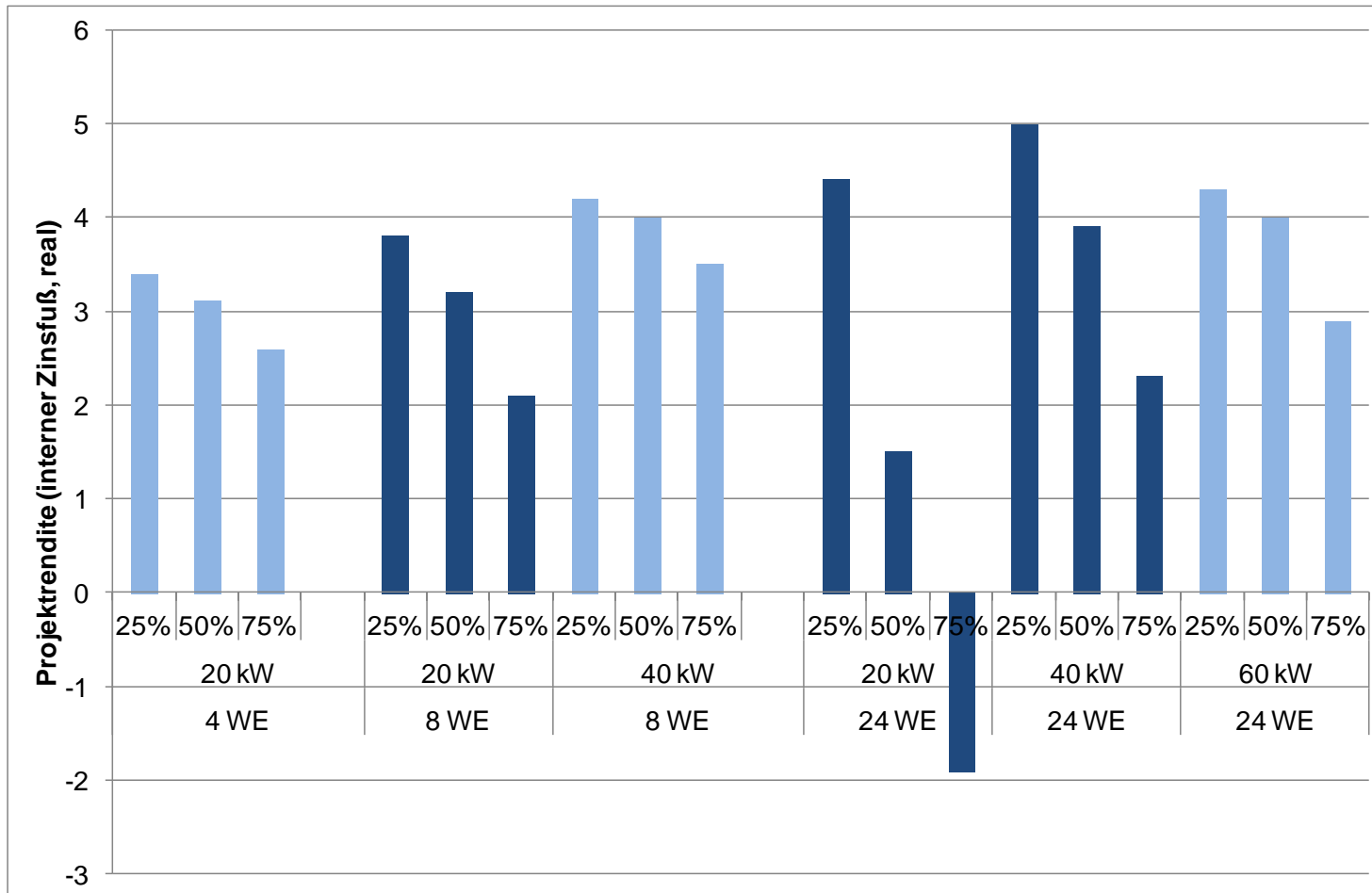
## 2. Förderhöhe und –beginn

EEG § 23 b Absatz 1 und 2 neu

- Zuschlag pro kWh Mieterstrom
- Berechnet aus der Einspeisevergütung: - 8,5 Ct/kWh
- installierte Leistung > 10 bzw. 40 Kilowatt: anteilige Berechnung
- Förderung nur für Mieterstrom aus Photovoltaik-Anlagen
- KWK-Anlagen: nach wie vor Förderung über das KWKG.

Anlagengröße	Einspeisevergütung (Stand 01.07.2017)	Mieterstromzuschlag (Stand 01.07.2017)
	Ct/kWh	Ct/kWh
bis 10 kWp	12,20	3,70
bis 40 kWp	11,87	3,37
bis 100 kWp	10,61	2,11

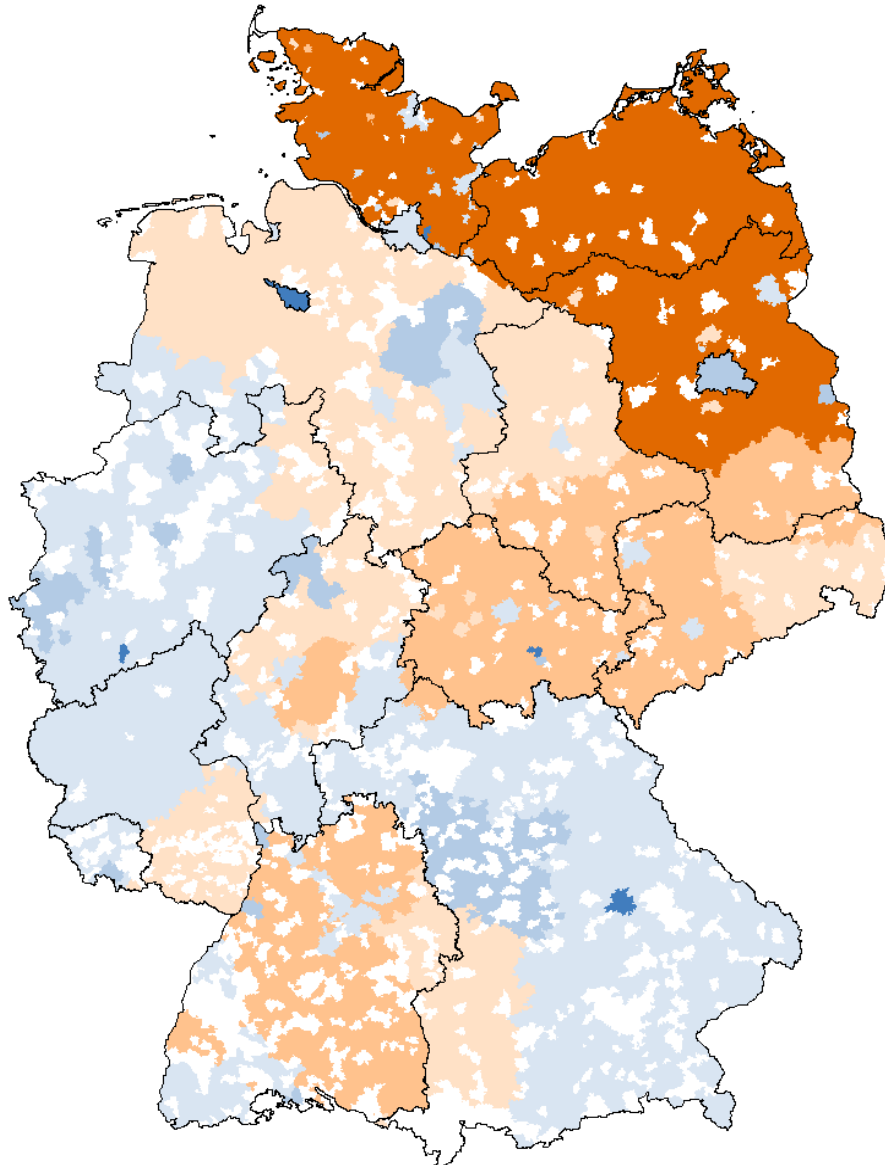
# Relative Rentabilität von Mieterstromprojekten



Quelle:

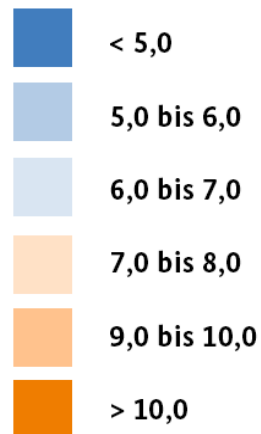
Schlussbericht  
Mieterstrom  
Rechtliche Einordnung,  
Organisationsformen,  
Potenziale und  
Wirtschaftlichkeit von  
Mieterstrommodellen  
(MSM)  
Projekt Nr. 17/16 – Fachlos  
9 03MAP342  
Berlin  
Prognos AG, eigene  
Darstellung

# Netzentgelte der Haushalte Stand 1.1.2016



<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Verbraucher/Energielexikon/energielexikon-node.html>

ct/kWh



- Beginn Förderung: sobald die Anlage der Veräußerungsform Mieterstrom zugeordnet und ins Register eingetragen ist
- Pro Kalenderjahr werden 500 MW Mieterstrom gefördert
- Wenn erreicht: Bundesnetzagentur veröffentlicht auf Internetseite das Datum, ab dem im laufenden Jahr kein Anspruch mehr besteht
- Betreiber von Solaranlagen erhalten in der zeitlichen Reihenfolge ihrer Registrierung den Mieterstromzuschlag ab dem Folgejahr
  
- Aus heutiger Sicht erscheinen 500 MW pro Jahr als auskömmlicher Korridor
- Jedoch kann die Marktentwicklung nicht vorausgesagt werden

- Mieterstromvertrag darf nicht Bestandteil des Mietvertrages sein
- Außer der Wohnraum ist nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet (Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime)
- Bei einem Verstoß gegen dieses Verbot ist der Mieterstromvertrag nichtig
- Vertragsbindung höchstens ein Jahr, stillschweigende Verlängerung um ein Jahr zulässig
- Kündigungsfrist längstens drei Monate zum Ablauf der Vertragsdauer
- Mieterstrompreis max. 90 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs
- keine Vergleichsrechnung notwendig

# MieterstromG

## 5. Messkonzept

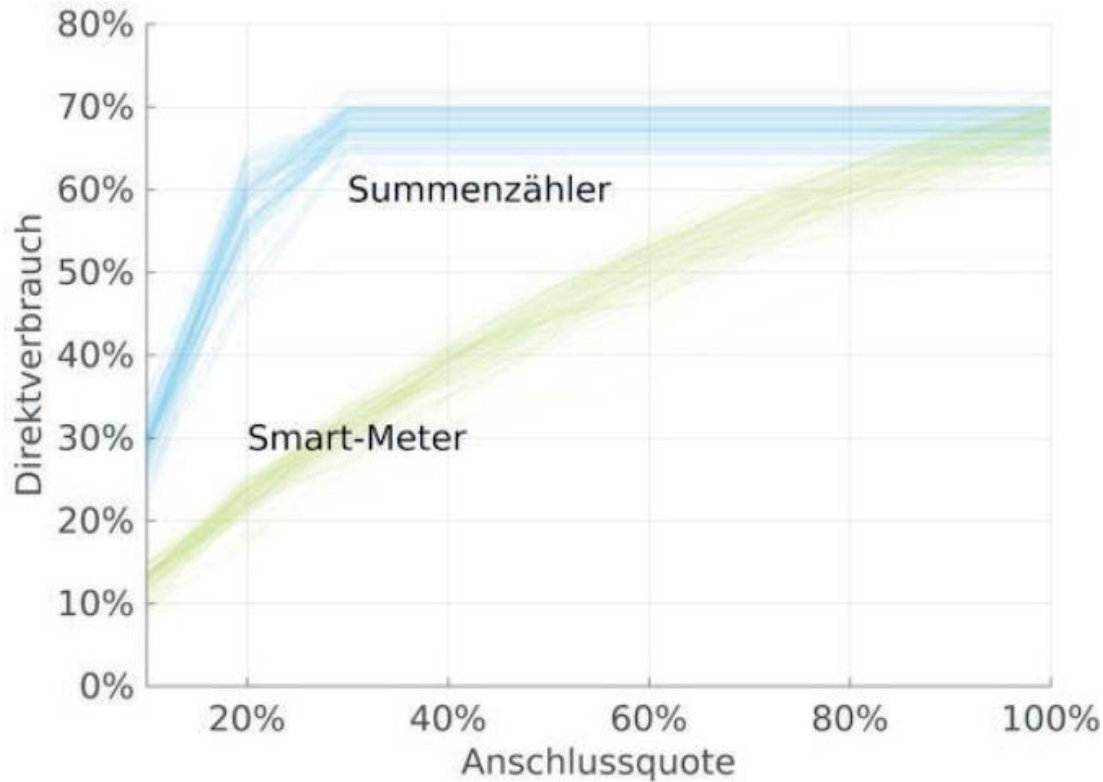
EEG § 21 Absatz 3 neu und EnWG § 20 Absatz 1d

Die Strommenge muss so genau ermittelt werden, wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist.

Die im EnWG zulässige Summenzählermethode bleibt zulässig.

Zusätzlich zum Summenzähler sind alle Zählpunkte bereitzustellen, die für die Gewährung des Netzzugangs für Unterzähler im Wege der Durchleitung (bilanzierungsrelevante Unterzähler) erforderlich sind.

# Analoge Zähler vs. Smart Meter



Der Weiterbetrieb analoger Zähler bei Summen-zählermodellen ermöglicht bei geringer Anschluss- oder Beteiligungsquote die Abrechnung höherer Direktverbräuche und damit bessere Renditen für die Betreiber von Mieterstromanlagen in Bestandsimmobilien.

Quelle: Geschäftsmodelle mit PV-Mieterstrom.  
BSW Solar, Juni 2017.



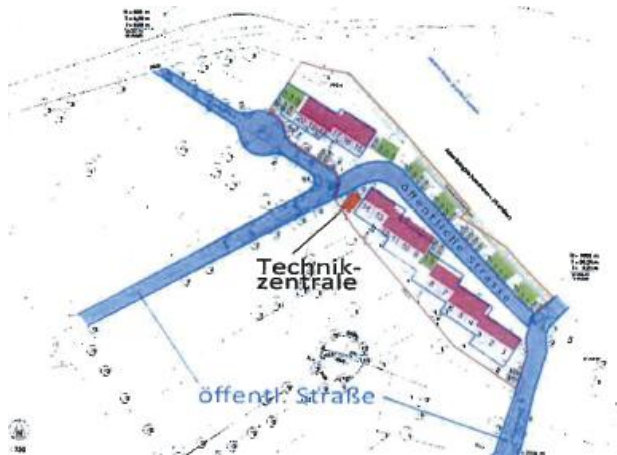
# Einschränkungen für Mieterstrom in der Wohnungswirtschaft

		Eigenbetrieb	Vermietung / Verpachtung von Dachflächen an			
			Tochter- unternehmen	Schwester- unternehmen	Energiegesellschaft (Beteiligung)	Dritte
<b>1. Voll steuerpflichtiges Unternehmen, Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung nach GewStG</b>	ca. 700 WU	schädlich	schädlich (Betriebsaufspaltung)	unschädlich	unschädlich	unschädlich
<b>2. Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach KStG</b>	ca. 1.400 WU	nicht begünstigt	nicht begünstigt	nicht begünstigt	nicht begünstigt	nicht begünstigt
Umsetzung innerhalb der 10%-Grenze möglich						
<b>3. Weder Vermietungsgenossenschaft noch erweiterte Kürzung</b>	ca. 700 WU	keine Einschränkung				

**Achtung: Im konkreten Fall immer mit dem Steuerberater abklären!**

# Unklare Lage zur Einordnung als Kundenanlage

## Kundenanlage



20 RH  
Öff. Straße

BK6-16-279

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.

## Kundenanlage

Mehrere  
Grundstücke,  
räumlich  
zusammenhängend,  
durch öffentliche  
Straße durchquert

397 WE  
Öff. Straße

Mehr als 100 WE sind nicht  
per se keine Kundenanlage,  
Sicherstellung Wettbewerb  
wichtig

RKH 170/2016

## Keine Kundenanlage



457 WE  
Öff. Straße

BK6-15-166

# Joint Venture aus WU und Dienstleister kauft Stadtwerk



Eigentümer: Deutsche Wohnen und Getec

3.500 Stromkunden  
2.200 Gaskunden

Gemeinschaftsunternehmen G + D seit 2013.  
Anfang April 2017 versorgte das  
Gemeinschaftsunternehmen bereits rund  
80.000 Einheiten mit Primärenergie oder  
Wärme.

Über das gemeinsame Joint Venture G + D  
Gesellschaft für Energiemanagement mbH (G +  
D) haben die Unternehmen 100 Prozent der  
Gesellschaftsanteile an den Stadtwerken Thale  
von BS Energy erworben

Quelle: Interview e/m/w 4/17 mit Lars Dormeyer, GF Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH,  
<https://www.deutsche-wohnen.com/html/5665.php>

# WU und Stadtwerk gründen Joint Venture



gemeinsame Gesellschaft  
operatives Geschäft ab Oktober 2017  
Gesellschafter je zu 50 Prozent die RheinEnergie AG und die GAG  
Servicegesellschaft mbH, ein Tochterunternehmen der GAG.

Stichworte:

- Prozessvereinfachungen,
- Quartierskonzepte, Mieterstrom,
- neue Mobilitätskonzepte auf Basis von Strom,
- Klimaschutzkonzepte
- digitale Mehrwertdienste wie beispielsweise Portallösungen

# Genossenschaft und Dienstleistungstochter eines kommunalen Unternehmens gründen gemeinsames Unternehmen



Gründung Energiedienste Sternberg GmbH  
Meldung vom 17.08.2017

Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft Sternberg-Dabel-Brüel e.G. ist  
Mehrheitsgesellschafterin mit 51 % Gesellschafteranteilen  
AWG übernimmt die kaufmännische Betriebsführung  
WEMAG Energiedienste GmbH übernimmt die technische Betriebsführung.

Von der Idee bis zur Umsetzung des Vorhaben zwei Jahre  
Stichworte:  
Umstellung auf Fernwärme, neue Heizstationen, Solarthermie

# Genossenschaft und Dienstleister gründen Joint Venture



GETEC  
WÄRME & EFFIZIENZ  
GmbH

Tochtergesellschaft Energie für Schleswig-Holstein GmbH  
2/2016 gegründet  
Anteile 50/50

Low Invest: hydraulischer Abgleich, Optimierung Einkauf  
Invest im Rahmen Contracting: Heizungen, BHKWs, Wärmenetze

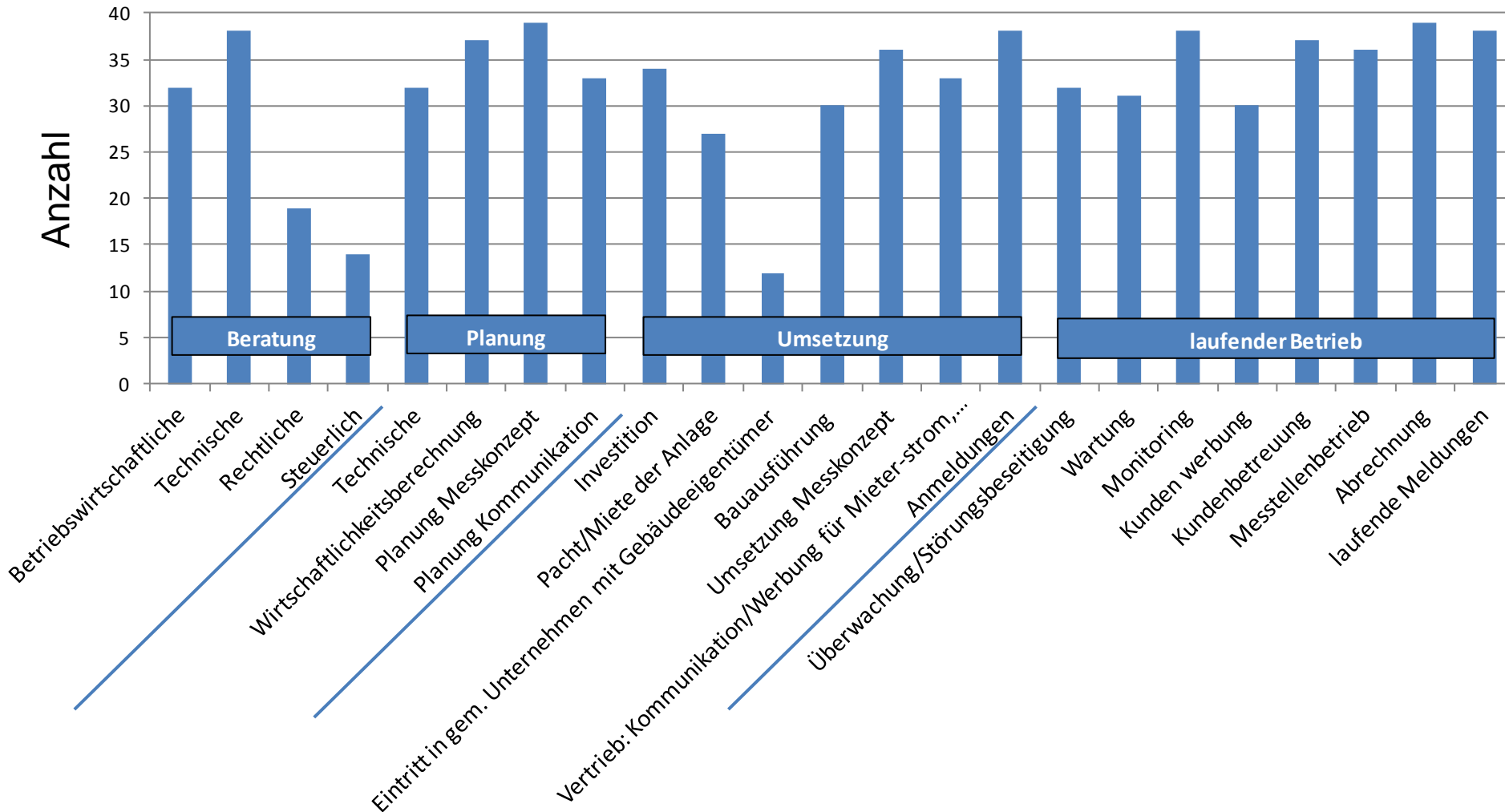
Später: Mieterstrom, Virtuelle Kraftwerke (BHKWs und EE), Smarte  
Dienstleistungen/Investitionen, Neue Produkte/ Dienstleistungen  
(Messdienstleistungen , Rauchwarnmelder, Trinkwasseranalysen)

<https://www.wankendorfer.de/die-wankendorfer/aktuelles/aktuelles-ausfuehrlich/weichen-fuer-die-zukunft-gestellt-wankendorfer-gruendet-mit-getec-die-tochtergesellschaft-energie-fuer-schleswig-holstein-gmbh-k.html>

# Interner Marktüberblick - Anbieter von Mieterstrom

## 40 Rückmeldungen

### Stadtwerke, Energieversorger, Dienstleister



# Interner Marktüberblick - Anbieter von Mieterstrom

## 40 Rückmeldungen

### Referenzen

Anzahl Stromkunden		Anzahl Projekte	
<b>BHKW</b>	<b>PV</b>	<b>BHKW</b>	<b>PV</b>
8.569	4.164	259	338
Anzahl der Unternehmen mit Referenzen			
63%	38%	68%	53%