



**ASUE**

Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e.V.

LESEPROBE

# Mieterstrom mit KWK als Schlüssel zur Wärmewende

Informationen für Mieter, Vermieter, Hausverwalter,  
Immobilienbesitzer, Wohnungswirtschaft und Energieversorger



# Mieterstrom mit KWK: Vorteile für alle!

## MIETER

Günstiger Strompreis für dezentralen, ökologischen „blauen“ Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung

Direkte Beteiligung an der Energiewende

Senkung der Mietnebenkosten

Verringerung des persönlichen CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks

Weiterhin gesetzlich gewährleistete, freie Wahl des Stromanbieters

## VERMIETER

Wirtschaftliche Sanierung der Immobilie mit staatlichen Fördermitteln

Wertsteigerung der Immobilie

Erfüllung der energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Höhere Vergütung für Stromerzeugung im Vergleich zur Einspeisevergütung

Senkung der Mietnebenkosten

## UMWELT

Signifikante Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung durch gekoppelte Erzeugung von Strom und Wärme

Entlastung der Stromverteilnetze durch dezentrale Stromerzeugung

Bedarfsgerechte Unterstützung der volatilen Stromerzeugung aus Wind- und Solarenergie

Zunehmender Einsatz von erneuerbaren Gasen in Blockheizkraftwerken

Unabhängigkeit von Kohle- und Atomkraft



Klimaschutzziele 2050

ökologische Stromerzeugung vor Ort

energieeffiziente, umweltfreundliche Wärmeversorgung

## DIE WICHTIGSTEN FAKTEN ZU MIETERSTROM MIT KWK

- Mieterstrommodelle mit Blockheizkraftwerken bieten neben der ökologischen Stromerzeugung vor Ort auch die Chance auf eine energieeffiziente, umweltfreundliche Wärmeversorgung von Gebäuden. Insbesondere vor dem Hintergrund des Sanierungstaus in Deutschland, bietet sich dieses Instrument zu Erreichung der Klimaschutzziele 2050 an.
- Mieterstrommodelle eignen sich trotz des Namens ebenfalls für Eigentümer, Eigentümergemeinschaften sowie Gewerbebetriebe.
- Der Strom aus Blockheizkraftwerken kann vom Vermieter günstig an die Mieter abgegeben werden, da aufgrund der dezentralen Erzeugung in einer sog. Kundenanlage keine öffentlichen Stromnetze genutzt werden. Einige Steuern, Abgaben und Umlagen etc. entfallen daher.
- Die gekoppelte Erzeugung von Strom und Wärme führt zu Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen von etwa 30 % gegenüber der getrennten Erzeugung in Kraftwerken und Heizkesseln.
- Das Mieterstromangebot des Vermieters ist grundsätzlich freiwillig und für den Mieter nicht verpflichtend. Jeder Mieter hat das gesetzliche Recht auf die freie Wahl des Stromanbieters, auch bei einem Mieterstrommodell.
- I. d. R. werden Mieterstromkunden vollständig mit Strom versorgt. Wenn der Strom aus dem Blockheizkraftwerk nicht ausreicht, werden die Mieter mit zusätzlich eingekauftem Strom des Vermieters versorgt. Nur selten wird vereinbart, dass der Mieter mit einem Versorger seiner Wahl einen zusätzlichen Stromliefervertrag für den verbleibenden Strombedarf abschließt.
- Im Fall eines Neubaus eines Wohngebäudes erfüllt ein Blockheizkraftwerk die strengen energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Für die Stromerzeugung aus dem BHKW wird in der GEG-Berechnung eine Primärenergiegutschrift berechnet, die eine wirtschaftliche Erfüllung der Vorschriften gewährleistet.
- Ein Mieterstrommodell kann vom Vermieter selbst oder von spezialisierten Dienstleistern wie Contractoren oder Stadtwerken durchgeführt werden. Insbesondere für Wohnungsbaugesellschaften bietet sich die Kooperation mit einem Dienstleister an, da ansonsten die erweiterte Gewerbesteuerkürzung entfallen kann.
- Mieterstrommodelle mit Blockheizkraftwerken werden anders als Mieterstromprojekte mit Photovoltaikanlagen nicht über das Mieterstromgesetz, sondern über das KWK-Gesetz abgewickelt und gefördert. Sowohl die an die Mieter gelieferten Strommengen als auch die ins öffentliche Netz eingespeisten oder vom Vermieter selbst verbrauchten Strommengen werden mit einer Bonuszahlung gemäß KWK-Gesetz bezuschusst.
- Das Messkonzept kann entweder mit herkömmlichen SLP-Zählern nach dem Summenzählermodell mit einem Zweirichtungszähler oder mittels Smart-Metern realisiert werden. Beide Modelle garantieren eine genaue Abrechnung der Stromverbräuche sowohl der am Mieterstrommodell teilnehmenden Mieter als auch derjenigen Mieter, die einen externen Stromversorger bevorzugen.

## Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen



### FAZIT

**Mieterstrommodelle bieten Klimaschutz bei gleichzeitigen Vorteilen sowohl für Mieter als auch Vermieter**

### Mieterstromversorgung durch einen Energiedienstleister

Liefert der Betreiber des BHKWs Strom an die Mieter, so wird er durch diese Tätigkeit rechtlich gesehen zum Energieversorger, womit einige Pflichten einhergehen, darunter Zählerwesen, Abrechnungen und Kundenservice (s. Kasten). Für private Vermieter kann es sich daher als vorteilhaft erweisen, diesen zusätzlichen Aufwand an einen professionellen Energiedienstleister auszulagern. Viele Stadtwerke, Energieversorger und auf Mieterstrom spezialisierte Energiedienstleister bieten Mieterstromversorgung als Contracting-Modell an und sind vertraut mit den rechtlichen Anforderungen, Meldepflichten und Vermarktungsstrukturen. Da sie schon entsprechende Projekte realisiert haben, kennen und vermeiden sie typische Stolpersteine bei der Projektumsetzung. Auch für Wohnungsunternehmen und Immobilieneigentümer von vielen, größeren Gebäuden kann dieses Modell von Vorteil sein. Zwar können sie sich das erforderliche Know-how und die benötigten Vertriebs- und Servicestrukturen aufbauen, allerdings droht der Wegfall der erweiterten Gewerbesteuerkürzung, wenn Einnahmen außerhalb des Mietgeschäfts erzielt werden. Für die meisten Immobilienunternehmen empfiehlt sich daher eine Partnerschaft mit einem Energiedienstleister (s. Kasten rechts).

In einer Contracting-Lösung übernimmt ein Energieversorger oder sonstiger Energiedienstleister als Contractor die Objektversorgung mit Wärme und Strom, wobei Planung, Errichtung, Finanzierung, Betrieb sowie Wartung und Instandhaltung vom Contractor als Komplettpaket angeboten werden können. Die genaue Aufteilung der Aufgaben zwischen Contractor und Auftraggeber kann variieren. Eine Übersicht der Möglichkeiten bietet die Tabelle unten.

#### PFLICHTEN EINES ENERGIEVERSORGERS IN EINEM MIETERSTROMMODELL

Das Mess- und Zählerkonzept muss so gestaltet werden, dass alle Mieter verbraucherscharf abgerechnet werden können. Auch muss Mietern, die keinen Mieterstrom beziehen, die Durchleitung unabhängig von der Wahl des Energielieferanten diskriminierungsfrei und unentgeltlich gewährleistet werden (s. Kapitel „Messkonzept und Abrechnung“).

Rechnungen für Energielieferungen müssen einen Verbrauchsvergleich zum Vorjahr und einen grafischen Vergleich zu vergleichbaren Kundengruppen enthalten. Außerdem müssen Informationen zu den eingesetzten Energieträgern ausgewiesen werden und zum Vergleich Durchschnittswerte der deutschen Stromerzeugung dargestellt werden (§ 40 EnWG).

Verträge über Energielieferungen müssen Anforderungen des Verbraucherschutzes erfüllen und z. B. verschiedene Zahlungsmöglichkeiten anbieten (§ 41 EnWG).

#### VERSCHIEDENE MODELLE DER AUFTEILUNG DER AUFGABEN EINES MIETERSTROMPROJEKTS ZWISCHEN HAUSEIGENTÜMER (HE) UND ENERGIEDIENSTLEISTER (EDL)

Aufgabenverteilung	Voll-contracting	Investitionsmodell	Entwicklungsmodell	Synergiemodell	Professionsmodell
Finanzierung der Anlage	EDL	HE	HE	HE	HE
Anlagenbetrieb (Anlageneigentümer)	EDL	HE	HE	HE	HE
Projektentwicklung (wirtschaftl. und techn. Planung)	EDL	EDL	HE	HE	HE
Installation und Inbetriebnahme	EDL	EDL	HE	HE	HE
Technische und kaufmännische Betriebsführung	EDL	EDL	EDL	HE	HE
Stromlieferung einschl. Reststrom	EDL	EDL	EDL	HE	HE
Abrechnung, Lieferantenwechsel, Forderungsmanagement	EDL	EDL	EDL	EDL	HE
Installation Zähler und Messstellenbetrieb	EDL	EDL	EDL	EDL	HE

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Flieger et al. (2018): Zukunftsfeld Mieterstrommodelle. Potentiale von Mieterstrom in Deutschland auf verschiedenen Ebenen mit einem Fokus auf Bürgerenergie, S. 71f.

## ERWEITERTE GWERBESTEUEKÜRZUNG

Wohnungsunternehmen erreichen mithilfe der „erweiterten Kürzung“ in der Regel eine weitgehende **Befreiung von ihrer Gewerbesteuerbelastung**. Dieses Privileg verlieren sie allerdings dann, wenn sie neben der herkömmlichen Vermietung ihrer Wohnungen anderweitig gewerblich tätig sind. Der Betrieb eines BHKWs stellt für diese Unternehmen aufgrund der Stromerzeugung eine solche gewerbliche Tätigkeit dar und ist somit mit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung unvereinbar.

Für diese Unternehmen kommt der (eigenständige) Betrieb eines BHKWs in einem Mieterstrommodell somit nicht infrage. Der Betrieb der Anlage muss einem Tochterunternehmen oder einem Dienstleister übertragen werden. Bei Übertragung der Aufgaben an eine Tochtergesellschaft sind allerdings sachliche und personelle Verflechtung zu vermeiden, da sonst durch Vorliegen einer faktischen Betriebsaufspaltung erneut der Wegfall der erweiterten Gewerbesteuerkürzung droht.

Eine ähnliche Problematik ergibt sich für Wohnungsbaugenossenschaften. Diese sind in der Regel von der Körperschaftsteuer befreit und an diese Befreiung ist ebenfalls die Befreiung von der Gewerbesteuer geknüpft. Für die Befreiung von der Körperschaftsteuer darf eine Wohnungsbaugenossenschaft nicht mehr als 10 % ihrer Gesamteinnahmen aus sonstigen Tätigkeiten neben Bau und Vermietung von Wohnraum erzielen. Auch hier kann die Lieferung von Mieterstrom somit steuerrechtlich problematisch sein.

Für Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften gestalten sich Mieterstrommodelle somit deutlich einfacher, indem sie die Aufgaben an auf Mieterstrom spezialisierte Dienstleister, wie Stadtwerke, Contractoren und andere Energieversorger, übertragen.

## Besonderheit in Bestandsgebäuden

Wird in Bestandsgebäuden die bestehende Heizungsanlage durch ein von einem Energiedienstleister betriebenes BHKW mit Mieterstromversorgung ersetzt, müssen die Anforderungen der Wärmelieferverordnung (WärmelV) eingehalten werden. Denn in diesem Fall liegt eine Umstellung von Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung vor. Der Mieter muss im Fall eines Effizienzgewinns die Kosten für die Wärmelieferung mittragen, wenn die Betriebskosten für die bisherige Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser nicht überschritten werden, das heißt, wenn eine Kostenneutralität gewährleistet ist. Den Nachweis hierüber muss der Vermieter mit Hilfestellung durch den Contractor mit einem in der Wärmelieferverordnung geregelten, gesamtgebäudebezogenen Kostenvergleich erbringen. Für diesen Vergleich bildet der Durchschnitt der Wärmeverbräuche der vergangenen drei Jahre die Basis. Allerdings wird in aller Regel nur die zugeführte Brennstoffmenge und nicht die von der Heizungsanlage abgegebene Wärmemenge erfasst, so dass nach § 10 Abs. 1 WärmelV eine Umrechnung über Jahresnutzungsgrade mit anerkannten Pauschalwerten erfolgt.\*

Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (§ 556c Abs. 2 BGB). Der notwendige Inhalt der Umstellungsankündigung wird in § 11 Abs. 2 WärmelV geregelt. Sie muss informieren über:

- die Art der zukünftigen Wärmelieferung wie z. B. Blockheizkraftwerk oder KWK-Anlage und Brennstoffart
- die voraussichtliche Energieeinsparung
- den Kostenvergleich
- den geplanten Zeitpunkt der Umstellung
- den vereinbarten Wärmepreis
- die Regelungen zur Preisänderung im Wärmelieferungsvertrag

\* Anerkannte Pauschalwerte zur Berechnung der Kostenneutralität können dem Arbeitsblatt AGFW FW 314 - Berechnung des Jahresnutzungsgrades von Wärmeerzeugungsanlagen in der Wohnungswirtschaft entnommen werden. Weitere Details beim AGFW e. V.: <https://www.agfw.de/energiewirtschaft-recht-politik/wirtschaft-und-markt/waermelv-fw-314/>

## Der ASUE KWK-Service

**Wir vereinfachen Ihren BHKW-Betrieb:  
Anmeldung, Förderanträge, Administration**

Die mit Mieterstrom verbundenen administrativen Aufgaben, wie z. B. Meldepflichten und Anträge auf Förderung, können von speziellen Dienstleistern übernommen werden. Für KWK-Mieterstromprojekte bis 50 kW<sub>e</sub> übernimmt die ASUE gerne die Administration für Sie! Wir melden das BHKW ordnungsgemäß bei der BAFA, bei Ihrem örtlichen Netzbetreiber, beim zuständigen Übertragungsnetzbetreiber sowie im Marktstammdatenregister an. Auf Grundlage Ihres Handwerkeran-

gebots bzw. Ihrer bisherigen Planungen zum Projekt ermitteln wir außerdem die passenden Förderprogramme und die maximale Fördersumme. Und auch im laufenden Betrieb unterstützen wir Sie und führen die jährlichen Meldepflichten beim Verteil- und Übertragungsnetzbetreiber sowie Ihrem Hauptzollamt durch.

Informieren Sie sich jetzt:  
[www.asue.de/service/kwk\\_service](http://www.asue.de/service/kwk_service)

**Bürokratie vermeiden**  
\*\*\*

**Energiewende zuhause erleben**  
\*\*\*

**Gebäudeeffizienz verbessern**  
\*\*\*

**Strom selbst erzeugen**



## 6 Fazit

Mieterstromprojekte stellen einen wichtigen Baustein der Energiewende dar. Aufgrund der hohen Energieeffizienz der Blockheizkraftwerke können erhebliche Mengen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Dies ist vor allem im Wärmesektor essenziell, da der deutsche Gebäudebestand nach wie vor energetisch in schlechtem Zustand ist. Die Sanierungsrate, sowohl bei der Gebäudehülle als auch bei den Heizungssystemen, hinkt seit Jahren den offiziellen Klimaschutzzielen hinterher. Die Verwendung eines BHKWs zur Strom- und Wärmeversorgung wirkt sich vorteilhaft auf die Berechnung des Primärenergiefaktors eines Gebäudes in der EnEV-Betrachtung aus. Gegenüber herkömmlichen BHKW-Projekten in der Wohnungswirtschaft haben Mieterstrommodelle den Vorteil der direkten Nutzung der Strommengen vor Ort. Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen, insbesondere der niedrigen Börsenstrompreise, ist ein BHKW als reine Einspeiseanlage für den BHKW-Betreiber zurzeit in der Regel nicht wirtschaftlich, weshalb häufig von entsprechenden Projekten Abstand genommen und eine weniger effiziente Heizung eingesetzt wird. Durch den Verkauf der Strommengen an die Mieter erhöht sich der wirtschaftliche Anreiz, auf energieeffiziente Blockheizkraftwerke zur Wärmeversorgung zu setzen.

## 7 Weitere Informationen



Leitfaden für Mieterstrommodelle mit Kraft-Wärme-Kopplung  
Download



FACT SHEET  
Stromerzeugende Heizungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern  
Bestellnummer 31 02 19



Über die Wirtschaftlichkeit von Blockheizkraftwerken in Hotels  
Bestellnummer 31 00 34



Leitfaden zur Anmeldung und steuerlichen Behandlung von kleinen Blockheizkraftwerken  
Bestellnummer 30 98 87



Brennstoffzellen für die Hausenergieversorgung  
Bestellnummer 30 96 19

Bildnachweise

**Herausgeber**

ASUE Arbeitsgemeinschaft für  
sparsamen und umweltfreundlichen  
Energieverbrauch e. V.  
Robert-Koch-Platz 4  
10115 Berlin

Telefon 0 30 / 22 19 1349-0  
info@asue.de  
www.asue.de

**Bearbeitung**

Leon Hagemann  
ASUE-Arbeitskreis „BHKW/Brennstoffzellen“

**Grafik**

Kristina Weddeling, Essen

**Verlag**

wvgw Wirtschafts- und  
Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH  
Josef-Wirmer-Straße 3  
53123 Bonn  
Telefon 0228/9191-40  
info@wvgw.de  
www.wvgw.de

Mieterstrom mit KWK

Stand: April 2020

**Hinweis**

Die Herausgeber übernehmen keine Gewähr  
für die Richtigkeit und Vollständigkeit der An-  
gaben.

LESEPROBE

Überreicht durch: