



Stellungnahme

**der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft
Deutschland**

Stellungnahme für die

**Öffentliche Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur
Neuregelung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes,
BT-Drs. 18/6419,
am Mittwoch, 11. November 2015**

Berlin, 10.11.2015

I. Mieterstrom

- 1. Mieter sind bei der Umsetzung der Energiewende diejenige Gruppe, die bislang am wenigsten tun kann und am meisten belastet wird.**

Mieterstromprojekte beteiligen Mieter an der Energiewende und haben damit positive Auswirkungen für das Image der Energiewende. Mieterstrom, der in den Kundenanlagen oder im räumlichen Zusammenhang genutzt wird, belastet die Netze nicht.

- 2. BHKWs in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leisten einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und zur energetischen Aufwertung von Immobilien.**

Bei dem heute üblichen energetischen Standard kann eine zusätzliche CO₂-Minderung entweder durch bauliche Zusatzmaßnahmen mit gleichzeitiger Mehrbelastung der Wohnkosten erreicht werden oder durch Mieterstrom mit einer Entlastung bei den Strombezugskosten.

In einem Quartier mit 250 Wohnungen könnten durch Wärmeversorgung aus KWK statt wie bisher aus z. B. Gas- oder Ölkessel im Wärmebereich ca. 95 t CO₂ pro Jahr eingespart werden. Um dieselbe Menge CO₂ gegenüber einem heute üblichen energetischen Standard (100 bis 150 kWh/m²a) durch zusätzliche energetische Modernisierung bauseits einzusparen, müsste der Energieverbrauch noch einmal um 22 % vermindert werden, was baulichen Mehrkosten von etwa 1 Mio. EUR für das Quartier entsprechen würde. Bruttowarm würde die Kostenerhöhung für die Mieter ca. 0,40 EUR/m² und Monat betragen (zusätzliche Miet-erhöhung minus zusätzliche Energieeinsparung), d. h. 280 EUR im Jahr.

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

www.bid.info

Leiter BID-Büro
Dennis Beyer

Tel.: 030 / 82403 127
Mobil 0173 / 59 67 086
Fax: 030 / 82403 159
E-Mail: dennis.beyer@bid.info

Ansprechpartnerin:

Dr. Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Tel.: 030/82403-176
Fax: 030/82403-189
E-Mail: vogler@gdw.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Werden die gleichen 95 t CO₂-Minderung aber durch KWK-Einsatz erreicht und sollte es gelingen, Mieterstrom (ca. 1.000 kWh im Jahr) günstiger anzubieten als der Grundversorger, so wird der Haushalt pro Cent Kostenvorteil um 10 EUR pro Jahr entlastet.

Entsprechend Entwurf des KWK-Gesetzes soll nicht in das Netz eingespeister Strom aus Anlagen bis zu 100 kW_{el} > die KWK-Förderung gekürzt werden und >100 kW_{el} entfallen. Nach dem Regierungsentwurf werden z. B. Kleinanlagen bis 50 kW statt mit 5,41 Cent pro kWh nur noch mit 4 Cent pro im Objekt verbrauchter kWh gefördert. Zusätzlich wird die Förderdauer auf 45.000 Vollbenutzungsstunden verkürzt. Dabei hat die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in Auftrag gegebene Prognos-Studie zu den Potenzialen der KWK in 2014 gezeigt, dass gerade diese Kleinanlagen erst ab 60.000 Vollbenutzungsstunden wirtschaftlich betrieben werden können. Der im Auftrag des BMUB von der Berliner Energieagentur und dem BET Büro für Umweltschutz und technische Planung im März 2015 erstellte ‚Abschlussbericht KWK und Klimaschutz‘ kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass unter den aktuellen Voraussetzungen in der Objektversorgung nur bei Vollbenutzungsstunden ab ca. 6.000 h/a ein wirtschaftlicher Betrieb von 20 kW bzw. 100 kW Anlagen möglich ist. Die im Regierungsentwurf vorgesehenen Änderungen haben aber zur Folge, dass die energetische Quartierssanierung nicht weiter vorangetrieben, die Energieeffizienzpotenziale nicht gehoben und die Mieterinnen und Mieter kaum mehr mit Mieterstrommodellen an der Energiewende beteiligt werden können.

3. Mieterstrom zahlt im Gegensatz zu Eigenstrom die volle EEG-Umlage, gleichzeitig ist das Mieterstrompotenzial auf ca. 1 % des deutschen Stromverbrauchs begrenzt. Das Modell ist offen für alle Marktbeteiligten

Das KWK-Gesetz unterscheidet nicht zwischen Eigenstrom und Mieterstrom und behandelt beides als Strom, der nicht in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird. Das EEG unterscheidet zwischen Eigenstrom und Mieterstrom und gewährt Eigenstrom anteilige Entlastung bei der EEG-Umlage. Für Mieterstrom sollte diese Ungleichbehandlung bei der nächsten KWK-Novelle (also jetzt) ausgeglichen werden.

Nicht alle Gebäude oder Quartiere sind für den Einsatz von Blockheizkraftwerken oder Photovoltaik-Anlagen geeignet. Ca. 27 % der vermieteten Mehrfamilienhäuser werden durch Fernwärme versorgt, wo KWK-Mieterstromprojekte ausscheiden. Mittelfristig kommen geschätzt bis zu 3,4 Mio. Wohnungen (20 % der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern) für Mieterstrom in Frage. Aufgrund der fehlenden Gleichzeitigkeit von Erzeugung und Verbrauch beträgt das Potenzial pro Haushalt etwa 1.000 kWh. Das Mieterstrompotenzial beträgt somit mittelfristig insgesamt 3,4 TWh, d. h. weniger als 1 % des gesamten Stromverbrauchs in Deutschland.

Das Mieterstrom-Modell ist offen für alle Marktbeteiligten: Wohnungsunternehmen, Stadtwerke, Contractoren. Die geplante Reduzierung bzw. Streichung der KWK-Zulage für Mieterstrom widerspricht nicht zuletzt den Zielen des Koalitionsvertrages, der auf

S. 116 sagt: "Wir werden das Quartier als wichtige Handlungsebene, z. B. für dezentrale Strom- und Wärmeversorgung stärken."

4. Keine zwangsweise Direktvermarktung für Mieterstrom, stattdessen freiwillige Direktvermarktung bis 250 kW

KWK-Anlagen in der Wohnungswirtschaft werden zumeist wärmegeführt betrieben. Das KWKG sollte weitere Anreize schaffen, Strom zu Zeiten des erhöhten Bedarfs einzuspeisen und zu Zeiten des Überangebotes abzunehmen. Die Direktvermarktung und netzdienliche Speicher sind hierfür geeignete Mittel.

Mit der Direktvermarktung verlagert sich aber der Aufwand für die Stromvermarktung auf den Anlagenbetreiber. Dadurch ist die Direktvermarktung insbesondere für Betreiber kleinerer KWK-Anlagen mit einem deutlich erhöhten Aufwand verbunden und schränkt die Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen weiter ein. Dem steht kein adäquater Mehrerfolg gegenüber.

Um die wirtschaftlichen Barrieren von Betreibern kleinerer Anlagen zu minimieren und den Anreiz zur freiwilligen Direktvermarktung zu erhöhen, sollte zumindest im Bereich Mieterstrom für Anlagen bis 250 kW_{el} kein Zwang für die Direktvermarktung vorgesehen werden, stattdessen aber ein Direktvermarktungsbonus eingeführt werden.

5. Lösungsvorschlag:

- Einführung § 2 Nr. 17a:
Mieterstrom ist Strom aus KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung von bis zu bis 250 kW, der dezentral erzeugt wird und entweder innerhalb einer Kundenanlage oder im räumlichen Zusammenhang an Haushaltskunden geliefert wird.
- Ergänzung §6 Abs. 4 um Nr. 4
Anspruch auf Zahlung eines Zuschlags für KWK-Strom, der nicht in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, besteht nur bei KWK-Anlagen,
[...]
4. die Mieterstrom nach § 2 Nr. 17a erzeugen.
- Ergänzung § 7 Abs. 3 um Nr. 3
Der Zuschlag für KWK-Strom, der nicht in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, beträgt [...]
3. Für KWK-Anlagen nach § 6 Absatz 4 Nummer 4,
 - a) für den Leistungsanteil von bis zu 50 Kilowatt: 5,41 Cent je Kilowattstunde,*
 - b) für den Leistungsanteil von mehr als 50 und bis zu 250 Kilowatt: 4 Cent je Kilowattstunde,*
- Einführung § 7 Absatz 8
Für direkt vermarkteten KWK-Strom aus KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung von bis zu 250 Kilowatt erhöhen sich die Zuschläge nach den §§ 6 bis 13 um 2 Cent je Kilowattstunde.

- Änderung § 8, Absatz 1:
(1) Für neue KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung von bis zu 50 Kilowatt wird der Zuschlag *wahlweise für einen Zeitraum von 10 Jahren oder für die Dauer von 60.000 Vollbenutzungsstunden* ab Aufnahme des Dauerbetriebs der Anlage gezahlt.
- Folgeänderung:
§ 4 Abs. 1 und Abs. 2
Jeweils "einer elektrischen Leistung von bis zu 100 Kilowatt" ersetzen durch "*einer elektrischen Leistung von bis zu 250 Kilowatt*".

II. Gewerbesteuerlicher Effekt bei Mieterstrom und KWK

1. Problematik

Immobilienunternehmen können ihr Vermietungsgeschäft von der Gewerbesteuer freistellen, sofern sich ihre Tätigkeit auf die "Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes" beschränkt und darüber hinaus keine gewerbliche Tätigkeit vorliegt (sogenannte "erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung" i. S. v. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG). Der Betrieb von KWK-Anlagen im Bereich der Stromerzeugung geht jedoch regelmäßig über die reine "Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes" hinaus und stellt eine gewerbliche Tätigkeit dar, auch wenn nur geringe Mengen des erzeugten Stroms ins öffentliche Netz eingespeist oder an Mieter geliefert werden. Dies hat zur Folge, dass Immobilienunternehmen die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung verlieren. Durch den Wegfall der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung kommt es zu der schwerwiegenden Folge, dass die gesamten Mieteinnahmen mit Gewerbesteuer belastet werden. Aufgrund dieser drohenden wirtschaftlichen Belastung durch Gewerbesteuer vermeiden Immobilienunternehmen Investitionen in solch energieeffizienzsteigernde Maßnahmen.

Die gleiche Wertung ergibt sich für Vermieter, die lediglich ihr Privatvermögen zur Vermietung einsetzen, da auch das Einkommensteuerrecht hierin eine gewerbliche Tätigkeit sieht. Die Lieferung von Strom durch den Vermieter an den Mieter ist nicht vom Begriff der Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG gedeckt (Hinweis 15.7 (2) der Einkommensteuer-Hinweise 2014).

2. Lösung

Für eine effektive Umsetzung der Klimaziele muss diese Problematik gelöst werden. Die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung darf nicht durch das Betreiben einer KWK-Anlage oder vergleichbare Maßnahmen gefährdet werden.

Im Einkommensteuerrecht und damit für Vermieter, die lediglich ihr Privatvermögen zur Vermietung einsetzen, sollte dies gleichermaßen geregelt werden. Im Hinweis 15.7 (2) der Einkommensteuer-Hinweise

2014 sollte die Lieferung von Strom an Mieter als unschädliche Nebentätigkeit definiert werden, damit eine gewerbliche Inzifizierung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ausgeschlossen wird.

III. Ungleichbehandlung nach dem UStG

1. Problematik

Für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) stellen sich darüber hinaus Fragen zur umsatzsteuerlichen Behandlung von KWK-Anlagen. Da Mieter nicht Mitglied des teilrechtsfähigen Verbandes (WEG) sind, unterliegt eine Wärmelieferung von der WEG an Mieter den allgemeinen Grundsätzen einer Lieferung und Leistung nach dem Umsatzsteuergesetz und wird mit 19 Prozent USt. belegt. Erfolgt die Lieferung von Wärme jedoch unmittelbar an die Eigentümer als Mitglied der WEG, ist diese nach § 4 Nr. 13 UStG von der Umsatzsteuer befreit. In den Fällen, in denen § 4 Nr. 13 UStG zur Anwendung kommt, ergibt sich damit derzeit auch eine komplizierte Vorsteueraufteilung für die WEG. Unterschiedlichste Tatbestände müssen berücksichtigt und umsatzsteuerrechtlich unterschiedlich bewertet werden:
Wärmelieferung an Mieter, Wärmelieferung an Wohnungseigentümer, Wärmelieferung an juristische Personen des öffentlichen Rechts und Stromlieferung an einen Energieversorgungsunternehmer.

2. Lösung

Ziel muss es sein, im Rahmen Gesetzesverfahrens zur Neuregelung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes auch eine einheitliche Steuerbefreiung für Eigentümer und WEG zu erreichen.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW, als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Der BFW bündelt die Interessen von Wohnungsbestandhaltern mit eigenen und fremden Beständen, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Immobiliendienstleistern. Damit repräsentiert der BFW als einziger deutscher Spitzenverband die vollumfängliche Leistungskette der Immobilienbranche. Die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen und Gewerbeflächen mit einer Nutzfläche von ca. 38 Millionen Quadratmetern.



bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

Der bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. ist die Interessenvertretung der Unternehmen, die Sachwerte verwalten und deren Tätigkeit im direkten Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) steht. Dazu zählen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG), Verwahrstellen, Auslagerungsunternehmen sowie rechtliche, steuerliche und betriebswirtschaftliche Berater. Der Verband hat aktuell 59 Mitglieder, die Sachwertvermögen in Höhe von 127 Mrd. Euro verwalten.



DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Der DDIV ist mit derzeit 1.700 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in zehn Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 2,3 Millionen Wohnungen mit 140 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er vertritt rund 175 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 21 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Der ZIA hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

