

# **Die Wohnungswirtschaft** **Deutschland**



## **GdW Stellungnahme**

**zum Referentenentwurf**

**für ein Gesetz für die Erhaltung, die  
Modernisierung und den Ausbau der  
Kraft-Wärme-Kopplung  
(Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz – KWKG)**

**September 2015**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

# **GdW Stellungnahme zum Referentenentwurf für ein Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz – KWKG)**

## **1 Präambel**

Die Wohnungswirtschaft verfolgt im Rahmen ihrer Energiestrategie einen mehrteiligen Ansatz zur Senkung der Endenergieverbräuche und zur Steigerung der Energieeffizienz, um gleichzeitig die Betriebskosten für die Mieter zu stabilisieren und den Zielen des Klimaschutzes gerecht zu werden. Ein bedeutender Baustein hierbei ist die kombinierte Erzeugung von Wärme und Strom insbesondere in den Quartieren.

Schon heute führen die Anforderungen an Gebäude zu oft unwirtschaftlichen Lösungen bei Sanierung und Neubau. Dies liegt insbesondere daran, dass den primärenergetischen Anforderungen mangels Alternativen überwiegend durch immer dickere Dämmschichten begegnet werden muss. 2016 werden die Anforderungen ein weiteres Mal angehoben und mit dem Ziel 2020 an ein Niedrigstenergiegebäude zukünftig angepasst.

In der KWK sieht die Wohnungswirtschaft einen wesentlichen Aspekt die steigenden energetischen Anforderungen dennoch wirtschaftlich und bezahlbar für die Mieter zu erfüllen. Denn die KWK stellt durch die kombinierte Erzeugung einen wesentlich geringen Primärenergiefaktor für die Wärme zur Verfügung, der sich wiederum auf die erforderliche Gebäudehülle auswirkt. Nicht zuletzt sind BHKWs ein Baustein im Plusenergiegebäude des BMUB. Ohne KWK steht die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Erfüllung der EnEV 2016 im Zusammenhang mit dem EEWärmeG, der zukünftigen KfW-Förderung und der energetischen Stadtsanierung vor erheblichen Problem.

## **2 Zusammenfassung**

Durch das BMWi wurde am 28.08.2015 der Referentenentwurf für ein neues KWKG vorgelegt. Auch in Zukunft soll eine hocheffiziente und klimafreundliche KWK eine wichtige Rolle im Rahmen der Energiewende spielen. Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Anteil von KWK-Strom an der Stromerzeugung zu steigern. Die Förderung der KWK soll dabei so ausgestaltet werden, dass sie mit den anderen Zielen der Energiewende kompatibel ist!

Für die Wohnungswirtschaft sind besonders die Auswirkungen auf Quartiers- und Mieterstrommodelle von Bedeutung. Mieterstrommodelle sind geschichtlich "eine junge Pflanze", sie wurden erst durch die KWK-Novelle 2009 praktisch möglich. Das BMWi schlägt nun eine Reduzierung (bis 50 kW<sub>e</sub>) bzw. Streichung (über 50 kW<sub>e</sub>) der KWK-Zulage für KWK-Strom vor, der dezentral erzeugt, aber nicht eingespeist, sondern dezentral genutzt wird. Mieterstrommodelle sind dann nicht mehr realisierbar.

Nach Begründung des Gesetzentwurfs soll eine Überförderung abgebaut werden. Eigenstromerzeugung sei derzeit hochprofitabel. Die Prognos-Studie zur Wirtschaftlichkeit im Auftrag des BMWi kommt zumindest für die Fälle der Quartiersversorgung zu anderen Ergebnissen.

Des Weiteren wird durch die Absenkung der Förderhöhe und Förderdauer auch für den Fall der Einspeisung in ein Netz der Allgemeinen Versorgung der Einsatz von KWK in der Wohnungswirtschaft deutlich erschwert. Durch die wärmegeführte Betriebsweise erwirtschafteten Projekte in der Wohnungswirtschaft deutlich geringere Renditen. Quartiersprojekte laufen hier Gefahr nicht mehr realisiert zu werden.

Zukünftig müssen alle Anlagen über 100kW in die Direktvermarktung. Auch hierin sehen wir ein großes Hemmnis für Quartierstromlösungen. Einerseits entstehen durch die Direktvermarktung deutlich höhere Kosten, die Projekte unwirtschaftlich werden lassen und andererseits sehen wir durch die wärmegeführte Betriebsweise Absatzhemmnisse für den erzeugten Strom.

**Da Mieterstrom kein Eigenstrom ist, muss für an Mieter gelieferten Strom aus dezentralen KWK-Anlagen die EEG-Umlage in voller Höhe gezahlt werden. Ohne KWK-Fördertatbestand ist Mieterstrom wirtschaftlich nicht darstellbar. Wir bitten deshalb dringend darum,**

- **in der KWK-Novelle zwischen Eigenstrom und Mieterstrom zu differenzieren und Mieterstrom im KWKG zu definieren (Eigenstrom ist im EEG definiert).**
- **Für Mieterstrom:  
Beibehaltung der bisherigen Förderung von KWK zwischen 50 und 250 kW<sub>el</sub> im Rahmen von Quartiersversorgungen (4 Ct/kWh, 60.000 Vollbenutzungsstunden)  
Beibehaltung der Förderlaufzeit und der Förderhöhe für Mieterstrom bis 50 kW<sub>el</sub>.  
(5,41 Ct/kWh, 60.000 Vollbenutzungsstunden).**

Angesichts einer mittelfristig erwartbaren Strommenge von ca. 3,4 TWh aus Mieterstromprojekten fallen die dafür vorzusehenden Zuschlagsmengen kaum ins Gewicht. Sie würden beim EEG etwas über 100 Mio. EUR und beim KWKG unter 100 Mio. EUR liegen und sich auf die KWK-Umlage im Bereich 0,03 Ct/kWh auswirken. Zur Sicherheit könnte ein entsprechender Deckel eingezogen werden.

Mieter sind beim Ausbau der erneuerbaren Energien diejenige Gruppe, die vom Ausbau bislang nicht profitiert hat, aber am stärksten belastet wurde. Mieterstromprojekte, insbesondere als Quartiersprojekte, führen zu besonders kostengünstigen und sozial verträglichen CO<sub>2</sub>-Minderungen. Hier können Umweltvorteile mit Kostenvorteilen für Mieter direkt verbunden werden.

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."

### 3 Begründung im Detail

#### 3.1 Warum Mieterstrom weiterhin einen KWK-Zuschlag braucht

Der Wegfall einer Förderung für KWK-Strom, der nicht eingespeist, sondern dezentral als Mieterstrom genutzt wird, für KWK ab 50 kW<sub>el</sub> bedeutet ein weitgehendes Abwürgen von Mieterstromprojekten in diesem Bereich. Das betrifft ausgerechnet Quartiersprojekte mit Anlagen im Bereich von 200 kW<sub>el</sub> bis 500 kW<sub>el</sub>, die wirtschaftlich nicht mehr durchführbar sein werden.

"Bei sämtlichen Versorgungsfällen von Wohnungsobjekten ergeben sich unter den getroffenen Annahmen negative Projektrenditen. Die Gründe hierfür liegen einerseits in den höheren Brennstoffpreisen und andererseits in den niedrigen Stromeigennutzungsquoten dieser Versorgungsfälle. [...] Bei den Anlagen mit 5 kW bzw. 50 kW ergeben sich bei 5.000 Betriebsstunden ab einer Eigennutzungsquote von 60 bzw. 40 % positive Projektrenditen."<sup>1</sup>

Dies bedeutet, dass Anlagen in Mehrfamiliengebäuden nur mit erhöhtem Eigenverbrauch wirtschaftlich zu betreiben sind. "In der Objektversorgung hängt die Wirtschaftlichkeit sehr stark von der Stromeigennutzungsquote der Anlagen ab."<sup>1</sup> Eine hohe Eigennutzungsquote durch Eigenverbrauch ist im Mehrfamilienhaus jedoch nicht erreichbar, weil Hausstrom verhältnismäßig gering anfällt. Die Lösung ist Mieterstrom. Dies ist Strom, der durch Mieter direkt vor Ort verbraucht wird. Da Mieterstrom jedoch rechtlich keine Eigenstromerzeugung ist, wird die EEG-Umlage in vollem Umfang fällig, obwohl keine Nutzung der öffentlichen Infrastruktur erfolgt. Technisch liegt zwar derselbe Sachverhalt vor (dezentrale Erzeugung und dezentrale Stromnutzung ohne Netzdurchleitung), juristisch handelt es sich aber nicht um Eigenstrom, da zwei juristische Parteien Vermieter und Mieter oder Contractor und Mieter beteiligt sind. Die Wohnungswirtschaft hatte im Rahmen der EEG-Novelle eine Gleichbehandlung von Mieterstrom und Eigenstrom eingefordert, die aber nicht umgesetzt wurde.

Aufgrund dieser Mehrbelastung können BHKWs in der Wohnungswirtschaft derzeit ohne Förderung nicht wirtschaftlich betrieben werden und sind auf Förderung angewiesen.

Im vorgeschlagenen Direktvermarktungsmodell mit Volleinspeisung wird es den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen an Anreiz fehlen, da der Betrieb von BHKWs im Vergleich zu reinen Kesselinstallationen deutlich komplexer ist.

Nach Aussagen von Betreibern von KWK-Anlagen benötigen diese im Bereich von 50-100 kW<sub>el</sub> mindestens 5 bis 6 Cent Erlöse aus dem

---

<sup>1</sup> Potenzial - und Kosten – Nutzen - Analyse zu den Einsatzmöglichkeiten von Kraft – Wärme - Kopplung (Umsetzung der EU - Energieeffizienzrichtlinie) sowie Evaluierung des KWKG im Jahr 2014, S.205 ff, Prognos i.A. des BMWi, Berlin, 2014

Verkauf an der Börse und dem KWK-Zuschlag, d. h. bei einem Börsenpreis von 3 Ct/kWh einen KWK-Zuschlag von mindestens 2 bis 3 Cent. Dies steht unter der Voraussetzung, dass mindestens 60 % des Stromes als Mieterstrom abgesetzt werden können. Eine Absenkung des KWK-Zuschlages um 1 Ct/kWh für den in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeisten Strom scheint unter diesen Bedingungen noch vertretbar, aber nur, wenn Mieterstrom weiterhin gefördert wird.

Mieterstrom könnte mit einer etwas geringeren Förderung umgesetzt werden als die Einspeisung von KWK-Strom. Es wäre daher unverständlich, wenn eine KWK-Novelle zu mehr Einspeisung anstatt zu mehr vor-Ort-Verbrauch des Stromes führen würde.

Mieterstrom kann von Wohnungsunternehmen selbst oder durch Dritte bereitgestellt werden. Das Modell ist offen für alle Marktbeteiligten: Wohnungsunternehmen, Stadtwerke, Contractoren. Damit nicht ein Teil der Wohnungsunternehmen davon ausgeschlossen wird, ist aber in nahem zeitlichen Zusammenhang auch die Anpassung des Gewerbesteuergesetzes notwendig.

Nicht zuletzt trägt Mieterstrom zur Netzentlastung bei.

### **3.2 Definition von Mieterstrom**

Es ist offensichtlich, dass eine Definition des Versorgungsfalles Mieterstrom fehlt.

Mieterstrom zeichnet sich dadurch aus, dass Strom dezentral erzeugt wird und entweder innerhalb einer Kundenanlage ohne Durchleitung durch das öffentliche Netz oder im räumlichen Zusammenhang an Haushaltskunden<sup>2</sup> geliefert wird.

Mit einer expliziten Definition des Versorgungsfalles Mieterstrom wird sichergestellt, dass alle Regelungen, die dafür eingeführt werden, auch nur genau in diesem Fall zum Tragen kommen. Die Auswirkungen wären also sehr gut planbar und überschaubar, insbesondere, wenn zusätzlich ein Deckel eingeführt würde. Gleichzeitig würde die Rolle der dezentralen Energieversorgung im Rahmen der Energiewende gestärkt.

#### **Folgende Definition sollte im KWKG getroffen werden:**

Einführung § 2 Nr. 13a:

*Mieterstrom ist Strom aus Anlagen bis 250 kW<sub>e</sub>, der dezentral erzeugt wird und entweder innerhalb einer Kundenanlage oder im räumlichen Zusammenhang an Haushaltskunden geliefert wird.*

---

<sup>2</sup> EnEG §3 Nr. 22: Haushaltskunden: Letztverbraucher, die Energie überwiegend für den Eigenverbrauch im Haushalt oder für den einen Jahresverbrauch von 10.000 Kilowattstunden nicht übersteigenden Eigenverbrauch für berufliche, landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke kaufen.

Im EEG ist der Begriff Eigenstrom definiert. In der Begründung zur eingeführten Belastung des Eigenverbrauchs mit einer verringerten EEG-Umlage wurde der besonderen Bedeutung der Eigenversorgung für die Wirtschaftlichkeit des Betriebs solcher Anlagen Rechnung getragen. Zweifellos ist dies analog im Fall Mehrfamiliengebäude für Mieterstrom anzunehmen.

### **3.3 Folgereregungen Mieterstrom**

Zur Umsetzung obiger Argumentation schlagen wir vor:

Ergänzung des § 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 erzeugen.*

und Neuformulierung des § 7 Abs. 3.

*Der Zuschlag für KWK-Strom aus KWK-Anlagen, der nicht in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, beträgt*

- 1. bei Eigenversorgung aus KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis 50 kW 4 Cent je kWh*
- 2. bei Mieterstrom für den Leistungsanteil bis 50 kW 5,41 Cent pro kWh und für den Leistungsanteil zwischen 50 und 250 kW 4 Cent pro kWh.*

Sofern eine Definition des Versorgungsfalls Mieterstrom nicht erfolgen kann, bitten wir um Berücksichtigung des Falls direkt in den §§ 5 und 6. Dafür schlagen wir folgende Formulierung vor:

Ergänzung des § 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 über eine elektrische Leistung von bis zu 250 kW verfügen für die Strommenge, die innerhalb einer Kundenanlage oder im räumlichen Zusammenhang an Haushaltskunden geliefert wird.*

und Neuformulierung des § 7 Abs. 3.

*Der Zuschlag für KWK-Strom aus KWK-Anlagen, der nicht in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, beträgt*

- 1. für KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis 50 kW 4 Cent je kWh*
- 2. bei Lieferung an Haushaltskunden innerhalb einer Kundenanlage oder im räumlichen Zusammenhang für den Leistungsanteil bis 50 kW 5,41 Cent pro kWh und für den Leistungsanteil zwischen 50 und 250 kW 4 Cent pro kWh.*

### **3.4**

#### **Zum Umfang von Mieterstrom**

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.

### **3.5**

#### **Vorteile von Mieterstrom für Mieter und CO<sub>2</sub>-Bilanz**

Bei dem heute üblichen energetischen Standard kann eine zusätzliche CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden. Um dieselbe Menge CO<sub>2</sub> gegenüber einem heute üblichen energetischen Standard (100 bis 150 kWh/m<sup>2</sup>a) 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/m<sup>2</sup> und Monat betragen (zusätzliche Mieterhöhung minus zusätzliche Energieeinsparung), d. h. 280 EUR im Jahr.

Werden die gleichen 95 t CO<sub>2</sub>-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.

## **4**

### **Weitere Hinweise**

Die Potenzial- und Kosten-Nutzen-Analyse zu den Einsatzmöglichkeiten von Kraft-Wärme-Kopplung von Prognos hat gezeigt, dass insbesondere kleinere KWK-Anlagen, sofern sie wirtschaftlich arbeiten, wenn überhaupt, dann nur geringe Rendite erzielen. Jedweder Kostenfaktor reduziert die Rendite schnell bis ins Negative.

Durch die neu formulierten Anforderungen zur Messung innerhalb der Kundenanlage in § 14 würde das Summenzählermodell abgeschafft und es entstünden neue Kosten. Die Mehrkosten entstehen, sobald das Messregime der §§ 21b -21h EnWG inkl. Anforderung nach Geschäftsprozessen zur Kundenbelieferung mit Elektrizität (GPKE) anzuwenden ist. Aus diesem Grunde sprechen wir uns für

eine sinngemäße Beibehaltung der bisherigen Regelung zur Abrechnung auf Basis des Summenzählermodells aus.

Hierfür sollte in § 14 (Messung von KWK-Strom und Nutzwärme) Absatz 1 Satz 2 gestrichen werden und in Absatz 2 Satz 2 geändert werden in: "Der Betreiber des Energieversorgungsnetzes, an das eine Kundenanlage oder Kundenanlage zur betrieblichen Eigenversorgung angeschlossen ist, hat die erforderlichen Zählpunkte zu stellen. Bei der Belieferung der Letztverbraucher durch Dritte findet eine Verrechnung der Zählwerte über Unterzähler statt."

Oben dargelegte Kostenaspekte können auch das in bestehenden Anlagen zugrunde gelegte Konzept negativ beeinflussen. Bereits getätigte Investitionen müssen Vertrauensschutz genießen. Sofern die Regelungen nach § 14 wie vom BMWi vorgeschlagen umgesetzt werden, ist in § 35 (Übergangsbestimmungen) Absatz 1 ein entsprechender Bestandsschutz zu hinterlegen.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>