

Energie/Umwelt

Im Objekt, im Quartier: Dezentrale Versorgung – rechtliche Chancen und wirtschaftliche Vorteile für Immobilieneigentümer

Unabhängig von kurzfristigen Trends stehen auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft vor der Herausforderung, die Attraktivität ihrer Angebote steigern sowie die Werthaltigkeit ihres Immobilienportfolios nachhaltig ausbauen zu können. Ein Weg zur Steigerung der Attraktivität kann sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen in einer Neustrukturierung der Energieversorgung in ihren Objekten bzw. für die Mieter ergeben. Aufgrund des Anstiegs der Kosten für Strom und Wärme in der Vergangenheit – sowie auch für die Zukunft absehbar – können geringere Kosten für die Energieversorgung die Entscheidung eines potentiellen Mieters für oder gegen einen Einzug maßgeblich beeinflussen. In diesem Zusammenhang rückt die Stromversorgung der Mieter – als derzeit viel diskutiertes Thema – besonders in den Fokus der Unternehmen.



Heisanlage Foto Urbana

Neben der regelmäßigen Bereitstellung von Wärme können Wohnungsunternehmen durch den Betrieb dezentraler Energieerzeugungsanlagen gleichzeitig als Stromproduzent und -lieferant in Erscheinung treten. Möglich wird dies beispielsweise durch den Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen zur gekoppelten Erzeugung von Wärme und Strom oder von Photovoltaik-Anlagen auf bzw. an den Immobilien.

Wirtschaftliche Vorteile

Dezentral erzeugten Strom kann das Wohnungsunternehmen auf vielfältige Weise nutzen. Unter Inanspruchnahme der gesetzlichen Vergütungen in Form eines gesetzlich garantierten Zuschlags von bis zu 5,41 ct/kWh kann Strom in das öffentliche Netz eingespeist, über die Strombörse an Dritte vermarktet oder aber auch an die eigenen Mieter geliefert werden. Gerade im letztgenannten Fall kann für den dezentral erzeugten Strom eine kostenverursachende Durchleitung von Strom durch ein öffentliches Energieversorgungsnetz vermieden werden. Die Betreiber der öffentlichen Netze erheben aufgrund ihres Aufwands und ihrer gesetzlichen Pflichten nach § 11 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) – d.h. sicherer, zuverlässiger und leistungsfähiger Betrieb der Energieversorgungsnetze – Netzentgelte von den Netznutzern. Diese können bis zu 25 % des Strompreises ausmachen. Zudem werden mit dem Netzentgelt ebenfalls die Kosten der gesetzlichen Förderung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (als sog. „KWK-Umlage“), der Privilegierung



atypischer oder kontinuierlicher Netznutzung (als sog. „§ 19 Abs. 2 StromNEV-Umlage“) und die Kosten verspätet ans Netz angeschlossener Offshore-Windparks (als sog. „Offshore-Haftungsumlage“ gemäß § 17f EnWG) abgerechnet, die zusammen weitere 5 % des Strompreises ausmachen. Hinzu kommen Konzessionsabgaben, die den Kommunen für die Nutzung der öffentlichen Wege zustehen, mit einem Anteil am Strompreis von circa 8 %.

Diese gesetzlichen Bestandteile des Strompreises entfallen für den Teil des Stroms, der nicht durch ein Energieversorgungsnetz, sondern – wie etwa im Rahmen einer dezentralen Erzeugung – im Objekt oder Quartier erzeugt und dort an die Mieter geliefert wird. Darüber hinaus können Wohnungsunternehmen bei einer dezentralen Versorgung den Vorteil der Befreiung von der Stromsteuer – diese macht mit 2,05 ct/kWh ungefähr 8 % des Strompreises aus – nutzen. Eine Befreiung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Stromsteuergesetz möglich, wenn der dezentral erzeugte Strom von den Mietern im räumlichen Zusammenhang zu der Erzeugungsanlage verbraucht wird.

MPW Legal & Tax GbR
Güterbahnhofstraße 35
D - 37154 Northeim

Fon +49 (0) 5551 988 07 - 0
Fax +49 (0) 5551 988 07 - 25
n.merkel@mpw-net.de
www.mpw-net.de

Rechtliche Chancen

Voraussetzung zur Einsparung der auf einer Netzdurchleitung beruhenden Stromkosten ist, dass die in einem Objekt oder einem Quartier angelegte Versorgungsinfrastruktur nicht als ein Energieversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung im Sinne des § 3 Nr. 16 EnWG zu qualifizieren ist, sondern vielmehr die Voraussetzungen einer Kundenanlage nach § 3 Nr. 24a EnWG erfüllt.

Hierfür muss sich die Energieanlage auf einem räumlich zusammengehörenden Gebiet befinden, dass mit einer Erzeugungsanlage oder einem Energieversorgungsnetz verbunden ist. Zudem muss sie unbedeutend für die „Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs“ sein, was nach den Angaben der Bundesnetzagentur angenommen werden kann, wenn die Infrastruktur in ihrer räumlichen Ausdehnung und im Hinblick auf die Anzahl der angeschlossenen Netzbetreiber nicht einem „klassischen“ Verteilernetz entspricht. Diese Voraussetzung dürfte in einem einzelnen Wohnobjekt problemlos erfüllt sein, da der Gesetzgeber insbesondere Wohnobjekte bei der Definition von Ausnahmen zu Energieversorgungsnetzen im EnWG im Sinn hatte. Aber auch in einem Quartier mit einer überschaubaren Anzahl von Objekten dürfte eine Kundenanlage vorliegen, was jedoch im Einzelfall zu prüfen wäre.

In einer solchen Kundenanlage muss sichergestellt sein, dass die Infrastruktur jedermann zum Zwecke der Belieferung der an sie angeschlossenen Letztverbraucher diskriminierungsfrei zur Verfügung gestellt wird. Insoweit muss auch bei einem Anschluss an eine Kundenanlage jeder Mieter das Recht haben, seinen Stromlieferanten frei am Markt auswählen zu können, ohne dass der Betreiber der Kundenanlage hierfür ein zusätzliches Entgelt verlangen kann.

Fazit und Ausblick

Die Stromkosten von Wohnungsunternehmen verringern sich bei einer dezentralen Versorgung im Objekt oder Quartier um die netzbezogenen Kosten, wenn Mieter über eine Kundenanlage beliefert werden. Zusätzlich kann die Stromsteuer eingespart werden, so dass eine Reduktion von bis zu 40% beim Strompreis im Rahmen der Kalkulation berücksichtigt werden kann.

Allerdings sollten im Rahmen einer entsprechenden Planung der gesetzliche Handlungsspielraum der Unternehmen in der Wohnungswirtschaft nicht aus den Augen verloren werden, so dass wir im Rahmen unseres nächsten Beitrages in dieser Reihe daher erläutern, wie entsprechende Vorhaben von Immobilieneigentümern im Zusammenhang mit ihren Entlastungen bei der Gewerbesteuer (insbesondere „Erweiterte Gewerbesteuerkürzung“ nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) zu beurteilen und zu lösen sind.

Niklas Merkel, LL.M.