



Mieterstrom & E-Mobilität – Erfahrungen aus den WINNER-Projekten

**Wie können Mieter von der Energiewende profitieren:
Durch Ökostrom vom ‚eigenen‘ Dach & E-Mobilität?**

01.12.2020

Referent:

Ringo Lottig, Vorstand

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

**IKT FÜR
ELEKTROMOBILITÄT**

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg)

Gründung: 1912
Mitglieder: > 10.000



Wohnungen (Eigenbestand): < 5.000
Wohn-/Nutzfläche: ~ 284.000m²



Sparer: > 5.189
Sparverträge: >10.335
Einlagenbestand: ~ 99 Mio. €



Investitionsvolumen p.a.: ~ 20 Mio. €



Bilanzsumme: ~ 239 Mio. €
Eigenkapital: ca. 32 %



Rahmenbedingungen für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Mietermarkt



Leerstand Stadt:

~ 9,00 %



Leerstand CSg:

~ 3,70 %

Mietniveau Stadt:

~ 5,00 €/m²



Mietniveau CSg:

~ 5,60 €/m²

hohe Investorendichte



hohes Durchschnittsalter



Neubau
Kanzlerstraße

© CSg



Neubau
Hübschmannstraße

© CSg



Neubau
Agricolastraße

© CSg



Besonderheiten der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

eigene Soziale Hausmeister
eigene Soziale Handwerker



Digitale Haustafeln: 100 %
FTTH Glasfaser + Kupfer: 100 %
WLAN im Quartier: 100 %



2 Kindergärten (Neubau)
2 Parks (Neubau)
eigene Lounge mit Café



Neubauquote der letzten 5 Jahre: ca. 5 %



3 Projekte gefördert vom Bund



The screenshot shows the website interface for Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG. At the top, it displays the time '16:05' and date '09.2019'. The main navigation includes 'Mieterinformation', 'Digitale Haustafel CSg', and 'Aktuelle Informationen'. A 'Wichtige Termine' section highlights 'Wartung der Gasgeräte am 18.09.2019 von 12:30 bis 16:30 Uhr'. The 'Aktuelle Konditionen' section features a table with columns for 'FESTZINSSPAREN' and 'FESTZINSSPAREN 6%+'. A 'Wetter' section shows weather icons for sun, clouds, and rain. On the right, there is a 'Newsticker' with an article titled 'Claus Dietel will seine Sammlung verkaufen' and an 'Abfahrtsmonitor' table listing various events and their start times.



Die WINNER Projekte

**WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICH
INTEGRIERTE
NETZNEUTRALE
ELEKTROMOBILITÄT IN
REGION UND QUARTIER**



Projektmotivation für WINNER und WINNER Reloaded



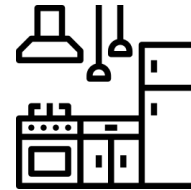
ELEKTROMOBILITÄT

- Anforderungen an Vermieter
- E-Mobilität im Wohnungsbestand
- leistungstechnische Auslegung der Wohngebäude



MIETERSTROM

- Wohnnebenkosten senken
- umweltfreundliche Energieversorgung
- Geschäftsmodellentwicklung



ATTRAKTIVER VERMIETER

- Quartiersentwicklung durch E-Mobilität und E-Carsharing
- Alleinstellungsmerkmal im Mietermarkt Chemnitz



→ vom reinen Vermieter hin zum wohnungswirtschaftlichen Dienstleister und Anbieter von Mobilität, Ladeinfrastruktur und Mieterstrom

Das Projekt **WINNER**

Projektpartner

Laufzeit

11/2016 - 12/2019

Fördervolumen

2,5 Millionen Euro

Förderung

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Programm

IKT FÜR 
ELEKTROMOBILITÄT

Wohnungswirtschaft



Umsetzung WoWi



Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Transfer/
Öffentlichkeitsarbeit

Energie



techn. Anlagen und
Umsetzung im
Gewerbegebiet



Versorgung

IKT



IKT und Umsetzung
Zwickau

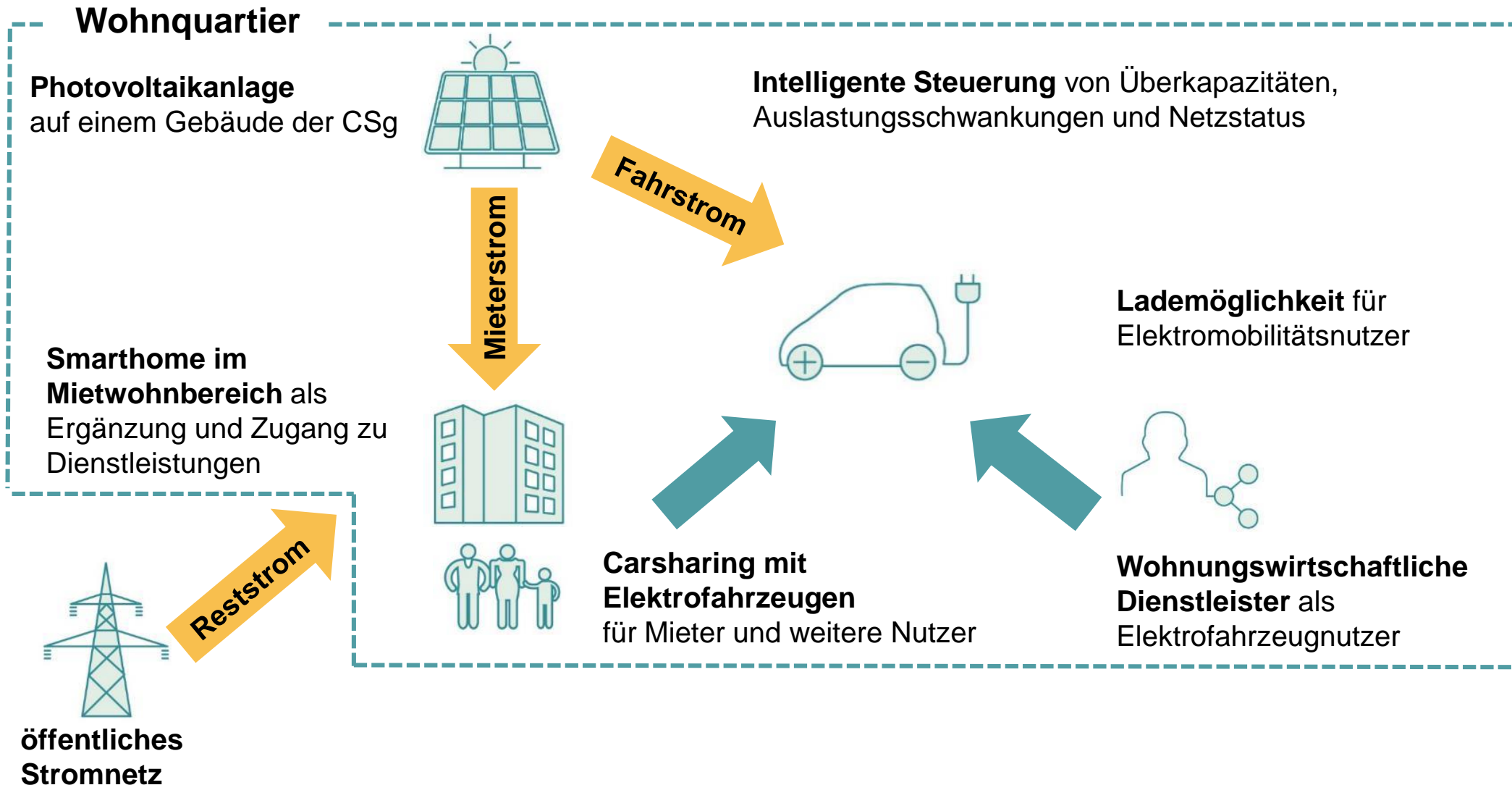


Gesamtarchitektur-
system und
DataLab

Mobilität



E-Carsharing



Umsetzung im Quartier Alfons-Pech-Straße als einem von drei Standorten in WINNER



Alfons-Pech-Straße in Chemnitz:

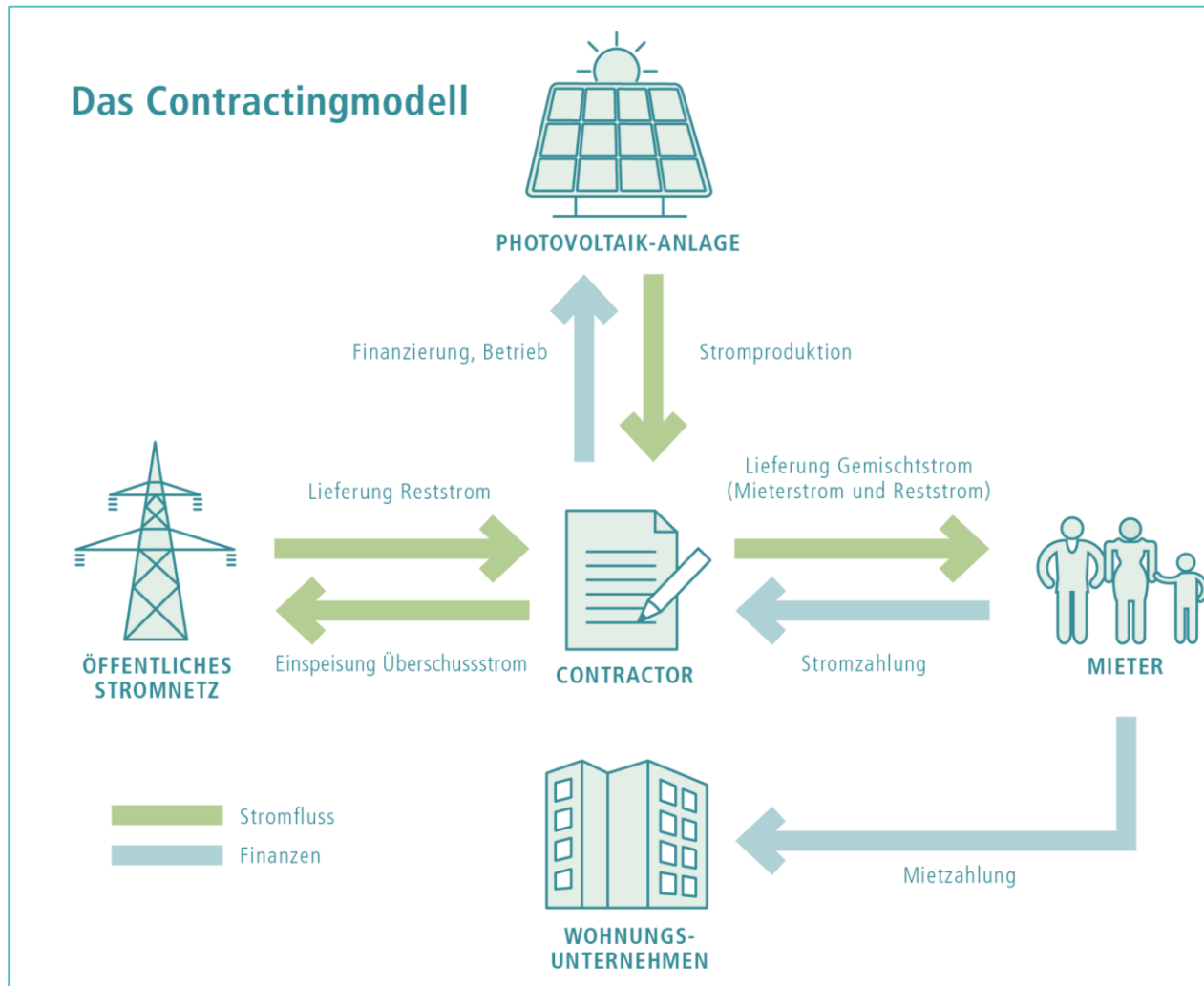
- **8 Wohnblöcke** mit **273 Wohneinheiten**
- **Q6-Gebäude** in Blockbauweise, 4 Geschosse, Steildach
- **Baujahr:** 1964 bis 1966
- **energetische Sanierung** im Jahr 1999
- ab 2016 weitere **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:**
 - Erneuerung Transformatorenstation im Quartier
 - Erneuerung Stromhausanschlüsse
 - Strangsanierung
 - Medium Gas abgestellt (Kochen und Warmwasser)
 - Umstellung auf E-Herd + zentrale Warmwasser-Versorgung über Fernwärme

Umsetzung Energieerzeugung PV-Anlage Alfons-Pech-Straße 18 - 24

- Gebäude mit **4** Hauseingängen und **29** Wohnungen
- Steildach (Stahlbeton-Sparrendach)
- statischer Nachweis → Konstruktionsweise des Wohnungsbautyps Q6 unter Berücksichtigung der Schneelast- und Windzone für die Errichtung einer PV-Anlage geeignet
- Aufdach-PV-Anlage, Nennleistung **34,56 kWp** auf dem **südseitigen Dach**

Alfons-Pech-Straße 18 - 24, Chemnitz





Der Contractor ...

- betreibt die PV-Anlage,
- liefert den Strom an die Mieter,
- übernimmt rechtliche und administrative Pflichten,
- bestimmt die Preisgestaltung.

Messkonzept und Mieterstromversorgung Alfons-Pech-Straße 18 - 24

- **Messkonzept mit doppelten Sammelschienen**
 - Mieterstrom-Abnehmer verbrauchen **direkt den lokal erzeugten Strom** (kein Summenzählermodell, welches Mieterstrom lediglich bilanziell verrechnet)
 - somit physikalische Trennung → Versorgung der Mieterstrom-Abnehmer über ein **hausinternes Netz**
 - hohe Flexibilität, aber erhöhte Investitionskosten!
- **Wahlfreiheit** des Mieters bezüglich Stromanbieter sichergestellt
- Es erfolgt die Stromerzeugung und -versorgung für **Mieter**, für **Allgemeinstromverbrauch** im Wohngebäude und für **Ladesäulen** von Elektrofahrzeuge.



Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und E-Carsharing im Quartier Alfons-Pech-Straße



- Errichtung von **4 Stellplätzen** mit **Ladeinfrastruktur**
- **öffentlich zugänglich** → mit allen daraus entstehenden Verpflichtungen



- davon **1 E-Carsharing-Station** von teilAuto
- 2 Fahrzeuge, gemischte Nutzung: **gewerblich (Pflegedienst & Hausmeisterservice) + privat**

Grüne Säule im Projekt WINNER und Weiterentwicklung



- Entwicklung und Registrierung der Marke **Grüne Säule**: CSg in Kooperation mit Projektpartner HEOS
- Herausstellung der Verbindung von **Ladeinfrastruktur** und **regenerativer Energieerzeugung**
- **Insgesamt 33 Ladepunkte der Grünen Säule**, davon von CSg errichtet: **13 öffentlich** zugängliche und **4 nicht-öffentliche** Ladepunkte
- Übernahme von **8 vollelektrischen Fahrzeugen** in den Fuhrpark der CSg im Juni 2019



Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Das Projekt **WINNER** Reloaded

Projektpartner

Laufzeit

01/2020 - 12/2022

Fördervolumen

1,8 Millionen Euro

Förderung

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Programm

IKT FÜR 
ELEKTROMOBILITÄT

Wohnungswirtschaft und Energieversorgung



Mieterstrom
Chemnitz,
privates und
öffentliches Laden



Mieterstrom Cottbus,
gewerbliches Laden,
Flottenmanagement

technische Infrastruktur und IKT



techn. Infrastruktur
Chemnitz,
Ladestandorte
Grüne Säule



Gesamtarchitektur-
system,
wissenschaftliche
Begleitung

Mobilität



E-Carsharing

Reallabor „Die tanzende Siedlung“ in Chemnitz von der Visualisierung zur Realisierung



Realisierung und Betrieb an der tanzenden Siedlung

4 Wohnhäuser, 40 Wohnungen

Mieterstrom mittels **PV-Anlage** (für Einzel- und Allgemeinverbrauch)

Micro Smart Grid (intelligentes Netz) ab Mittelspannung



bedarfsgerechte Laden für Mieter in TG und Carport → 73 Ladepunkte = **100 %**
Steuerung der Ladepunkte über **dynamisches Lastmanagement**



Datenerfassungs- und Verarbeitungssystem zur Abrechnung
dynamische Tarife und Abrechnungsmodelle erproben



öffentliches Laden 24/7, bis zu 175 kW Leistung
E-Carsharing als Bestandteil des Quartiers



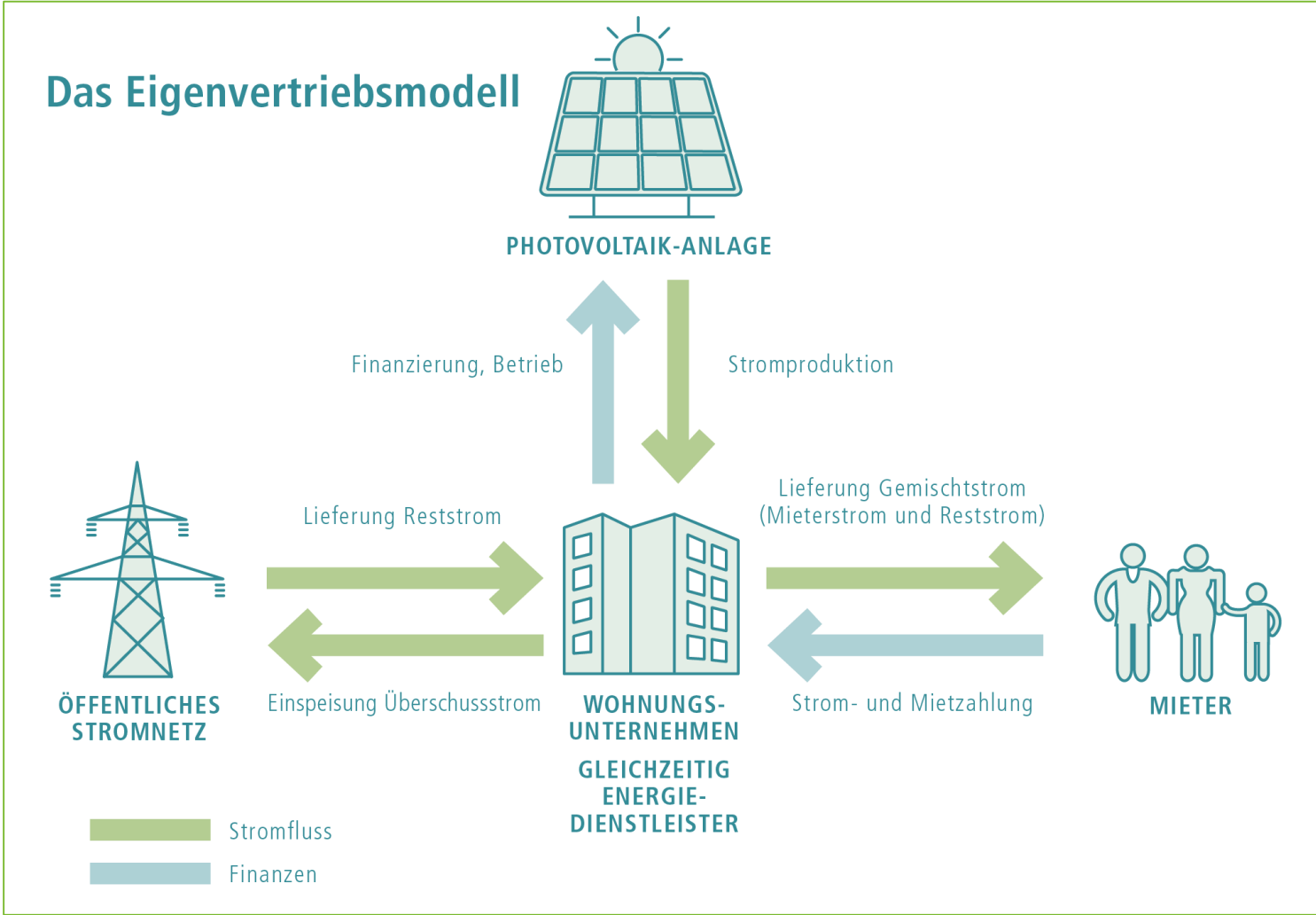
ein **aus rechtlicher Sicht** geprüftes Konzept



Wirtschaftlichkeitsstrategien für Mieterstrom, Ladestrom, E-Carsharing



WINNER Reloaded Mieterstrom: Eigenvertriebsmodell:



Warum Mieterstrom?



- **organisierte Wohnungswirtschaft hat gigantische Potentiale für eine dezentrale Versorgung**
- **Energieerzeugung vor Ort**
- **Verbrauch** der erzeugten Energie **vor Ort** durch **Mieter** und Ladeinfrastruktur für **Elektrofahrzeuge**
- Möglichkeit von **Speicherung** der vor Ort erzeugten Energie
- Solarstrom vom eigenen Dach + Grünstromvertrag für Reststrom → Beitrag zur **Reduzierung des CO₂-Ausstoßes**
- Beitrag zur **Energiewende**
- **Entlastung des Stromnetzes**

➔ **Genossenschaft wird zum Energieversorger!!**

Partielle Steuerpflicht bei Vermietungsgenossenschaften



- **Vermietungsgenossenschaften:**
befreit von der **Körperschaftsteuer** und in Folge auch von der **Gewerbesteuer**
 - **Steuerbefreiung** bei Überlassung von Wohnungen an Mitglieder durch genossenschaftlichen Nutzungsvertrag; ist auch für Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen für Mitglieder gültig
- bis zur Grenze von **10 % der gesamten Einnahmen** sind Einkünfte aus **nicht** begünstigten Tätigkeiten körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig
 - vorgenannte **Steuerbefreiung entfällt**, wenn die Einnahmen aus den **nicht** begünstigten Tätigkeiten die **10 % Grenze übersteigen** → die Folge wäre, Einkommen aus der **gesamten** Geschäftstätigkeit in diesem Zeitraum sind vollumfänglich zu versteuern
- zu **nicht begünstigten** Tätigkeiten gehören z. B.
 - Vermietung von Gewerbeeinheiten und Vermietung an „Nichtmitglieder“
 - Verwaltung für Dritte
 - die Beteiligung an anderen Unternehmen
 - **der Betrieb von Stromerzeugungsanlagen und der Stromverkauf**

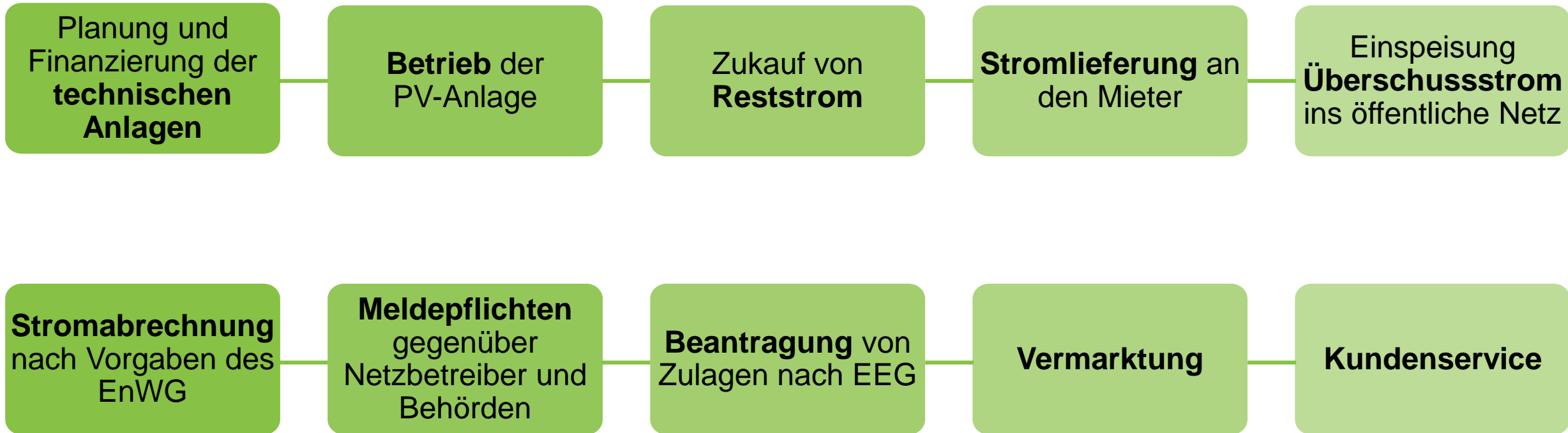
Mieterstrom und partielle Steuerpflicht

- Erzielt die Vermietungsgenossenschaft Einnahmen aus der **Lieferung von Strom aus Anlagen**, für welche sie einen Anspruch auf **Zahlung eines Mieterstromzuschlags** hat, **erhöht sich die mögliche Grenze für diese Einnahmen auf 20 %**, vorausgesetzt die Überschreitung der 10% Grenze erfolgt nur durch diese Einnahmen.
 - **20 % Grenze besteht nur für Mieterstrommodelle, welche Mieterstromzuschlag nach EEG in Anspruch nehmen. Ansonsten droht ein Verlust der partiellen Steuerpflicht!**

Bedingungen geförderter Mieterstrom

- Stromlieferungen unterliegen voller **EEG-Umlage**
 - **Entfall** von Netzentgelt, netzseitige Umlagen, Stromsteuer, Konzessionsabgabe für den **PV-Stromanteil**
 - **Mieterstromvertrag: max. 1 Jahr feste Laufzeit** bzw. Verlängerung, max. Kündigungsfrist 3 Monate
 - **Preisdeckel: max. 90 % des Grundversorgungstarifs** für den gesamten gelieferten Strom
 - **Mieterstromzuschlag** knüpft an die Sätze für die Einspeisevergütung für PV-Strom an; unterliegt Degression
 - Zuschlag wird nach Anlagengröße gestaffelt berechnet
- Beispiel Mieterstromzuschlag für eine PV-Anlage **62,4 kWp Leistung** nach Inbetriebnahmedatum:
- April 2020: 0,19 Cent/kWh
Mai 2020: 0,06 Cent/kWh
seit Juni 2020: 0,00 Cent/kWh
- **Gesetzesvorschlag EEG 2021** → neue Regelung für Mieterstromzuschlag vorgesehen

Aufgaben der Genossenschaft als Energieversorger



Genehmigungen und Meldepflichten auf dem Weg zum Mieterstrom

Abstimmung mit dem **Verteilnetzbetreiber (VNB)** und Genehmigung des **Messkonzepts**

Meldung **Inbetriebnahme** der **Erzeugungsanlage** beim **VNB**

Mitteilung der in Anspruch genommenen **Veräußerungsform** beim **VNB**

jährliche Meldung über **Daten der Stromkennzeichnung** bei **BNetzA**

Stromliefervertrag mit **Energieversorger** für Reststrom

jährliche Meldung **erzeugter und eingespeister Strom** beim **VNB**

Registrierung von Unternehmensstammdaten (**Betriebsnummer**) der **BNetzA**

Erfüllung der **gesetzlichen Anforderungen** an **Verbrauchsrechnungen der Mieter**

jährliche Meldung **gelieferte Strommengen** beim **Übertragungsnetzbetreiber (ÜNB)**

Meldung im **Marktstammdatenregister** der **BNetzA**

Anzeige **Beginn Stromlieferung** und **Stromsteuerbefreiung** **Hauptzollamt**

monatliche (alternativ jährliche) Meldung **Verbrauchsprognose** an **ÜNB**

Erfüllung einer Reihe von Pflichten als Mieterstromanbieter vs. Wahlfreiheit bei Lieferantenauswahl und Investition bei Mieterstrommodellen?

Geförderter Mieterstrom vs. andere Mieterstrommodelle

geförderter Mieterstrom

Solaranlage bis 100 kWp

Strompreisdeckel

Vertragskopplungsverbot

**Stromvollversorgung
notwendig**

andere Mieterstrommodelle

**Solaranlage,
KWK-Anlage, BHKW**

freie Preisgestaltung

**freie Vertragsgestaltung
nach AGB-Recht**

Teilversorgung möglich

Warum Elektromobilität?



- CSg hat sich zu Projektbeginn von WINNER Reloaded für **Ausstattung der Stellplätze in der tanzenden Siedlung (bis zu 100%)** entschieden.
 - CSg trägt damit ihren Teil zur Entwicklung der Elektromobilität bei und wird zeigen, dass es technisch möglich ist.
 - Wohnungswirtschaft ist nur ein Akteur beim Aufbau von Ladepunkten an Standorten mit langer Verweildauer → Beitrag auch von: Arbeitgebern, Kommunen, Land, Bund, öffentlichen Einrichtungen usw.
-
- WEG wird mit 01.12.2020 zum **WEMoG** – Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz:
→ **Änderungen für Mieter:** Auch Mieter haben einen Anspruch darauf, dass Vermieter den Einbau einer Elektro-Ladestation auf Kosten der Mieter gestattet.
 - Wirft für Wohnungswirtschaft Fragen auf, z. B.:
 - Wie viele Stellplätze haben die Vermieter? Bei wie vielen Stellplätzen ist eine Umsetzung möglich?
 - Wie viel Leistung liegt vor Ort an? Ist eine Erweiterung des Netzanschlusses möglich?
 - Rund 100 geförderte Wallbox-Anbieter bei KfW-Förderung vs. Lademanagement vs. Realität?

Zusammenfassung Herausforderungen im Projekt



- **rechtliche** (EEG, EnWG, MSbG, ...) und **steuerrechtliche Aspekte** (KStG, GewStG, StromStG, UStG, ...)
- **technische Realisierbarkeit Gesamtkonzept**
(komplexe Stromverteilungsanlage, dynamisch steuerbare Mieterstromanlage, Lademanagement)
- **zeitliche Vereinbarkeit** mit Bauablaufplan des Neubaus
- **Wirtschaftlichkeit** des Gesamtkonzepts bei hohem Investitionsaufwand
- **Diskriminierungsfreiheit vs. Umsetzbarkeit**
- **Nutzer motivation und -akzeptanz** für Mieterstrom und Lademanagement bei Elektrofahrzeugen



Können Mieter durch Ökostrom vom „eigenen“ Dach & Elektromobilität von der Energiewende profitieren?



→ Ja, wenn sie mitmachen!

Kontaktdaten



Referent:

Ringo Lottig (Vorstand)

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Hoffmannstraße 47

09112 Chemnitz

winner@siedlungsgemeinschaft.de