

# Workshop - „Klimaneutraler Gebäudebestand durch Pauschalmiete“

## WINNER-Projekt - Mieterstromprojekte

**Referent:**

Herr Matthias Korn

GEMAG

Gebäudemanagement Aktiengesellschaft

Walther-Rathenau-Straße 36

03044 Cottbus



## Vorstellung - Person

- **Matthias Korn**
- **Studium der Versorgungstechnik an der FH Lausitz (1997-2002)**
- **Seit 2002 für die GEMAG im Bereich Energiewirtschaft tätig**
- **Seit 2008 Leiter Bereich Energiewirtschaft**
- **Schwerpunkt der Arbeit:**  
**Energieprojekte mit reiner Energielieferung (Fernwärme, Erdgas, Strom), Energiedienstleistungen im engem Bezug zwischen installierter Technik und energetischer Qualität/Wirtschaftlichkeit**



## Vorstellung - Unternehmen

- **Mittelständisches Unternehmen**
- **Gegründet 1997**
- **Tätigkeitsbereiche:**
  - **Energieversorgung/ Energiedienstleistungen (Fernwärme, Erdgas, Strom, Contracting)**
  - **Technisches Gebäudemanagement (Organisation, Abwicklung und Kontrolle von Instandhaltung und Wartung für Kunden; Bereitstellung Havarieservice 24-Stunden an 365 Tagen)**
  - **Kundendienst- und Abrechnungsdienstleistungen für überregionale Energieversorger**
  - **Telefon- und Backofficedienstleistungen (u.a. Aufnahme und Weiterleitung im Rahmen Stör- und Havariedienst, Bearbeitung von Kundenanliegen bei Energieabrechnung und Abrechnungsdienstleistung)**
- **Mit WVG Wärmeversorgungsgesellschaft mbH im Bereich der TGA-Ausrüstung tätiges Tochterunternehmen**
- **Mitarbeiter: insgesamt 190 davon 75 gewerbliche AN**



## AGENDA

- **Vorstellung**
- **WINNER-Projekt**
- **Mieterstromlieferung Rahmenbedingungen / Voraussetzungen**
  - **Technisch**
  - **Vertraglich / rechtlich**
  - **Wirtschaftlich / abrechnungstechnisch**
  - **Fazit**
- **Ausblick: WINNER Reloaded**



WINNER-Projekt



## Wohnungswirtschaftlich Integrierte Netzneutrale Elektromobilität in Region und Quartier



Schaffung einer energetisch sinnvollen, zukunftsweisenden und dauerhaft tragfähigen, wirtschaftlichen Lösung in Verbindung von Wohnungswirtschaft, Energieversorgung/-bereitstellung und Elektromobilität

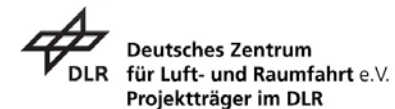
Gefördert durch:



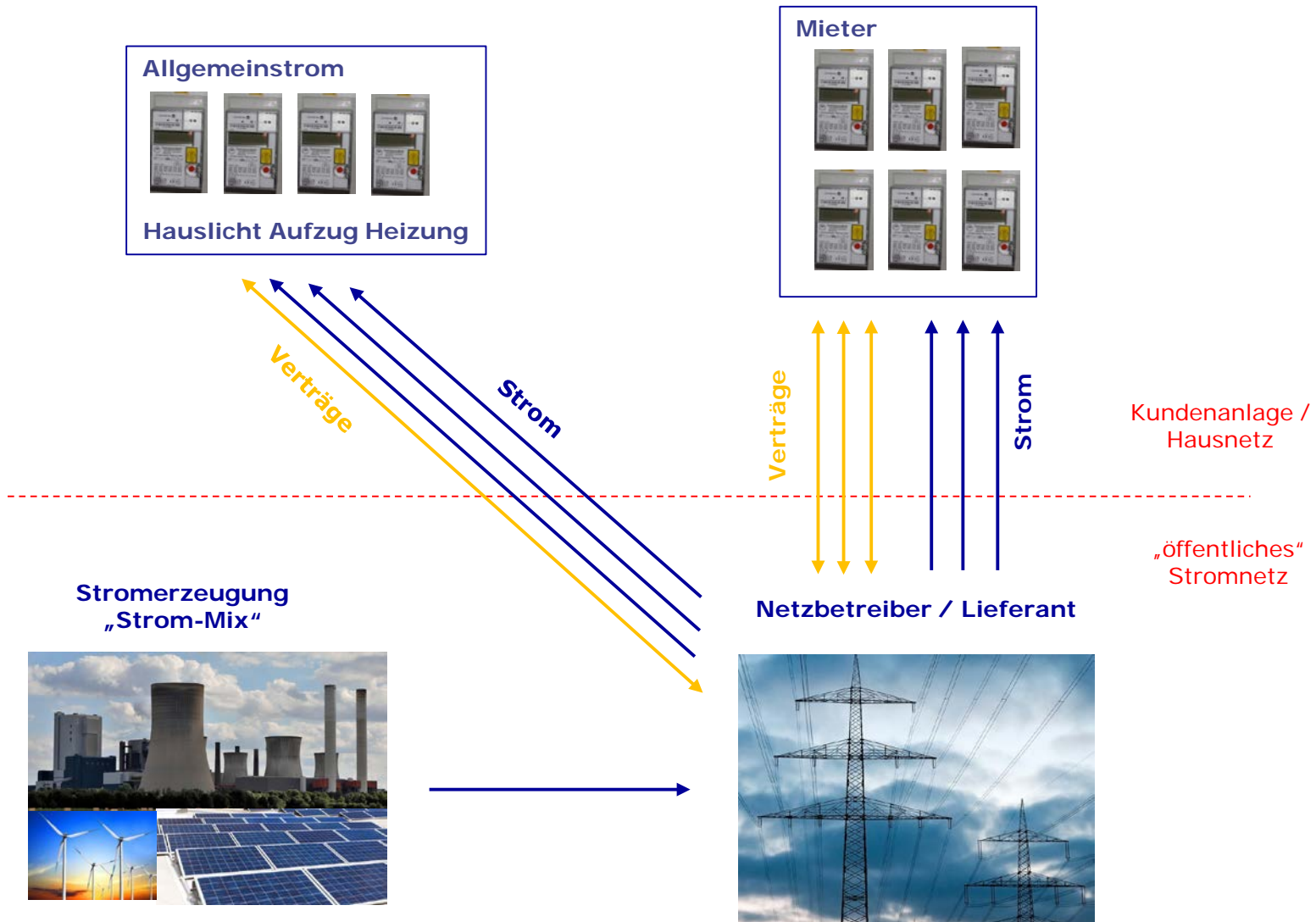
aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



Das Projekt WINNER ist Teil des Technologieprogramms „IKT für Elektromobilität III: Einbindung von gewerblichen Elektrofahrzeugen in Logistik-, Energie- und Mobilitätsinfrastrukturen“ und wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie über einen Zeitraum von drei Jahren gefördert. Förderkennzeichen: 01ME16002A



# „Standard“-Strombezug Wohnungsunternehmen/Mieter



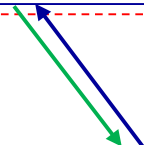
# Einbeziehung Erneuerbare Energie und Mieterstromlieferung (Betrachtung nur stromseitig)

Wohnungsunternehmen: Eigenständig verantwortlich für Anlagenbetrieb und Energielieferung **oder** in Verbindung mit Dienstleister für Anlagen-betrieb und Energielieferung

Eigenerzeugung  
 PV-Strom



KWK-Strom



Allgemeinstrom



Hauslicht Aufzug Heizung

Mieter



Kundenanlage / Hausnetz

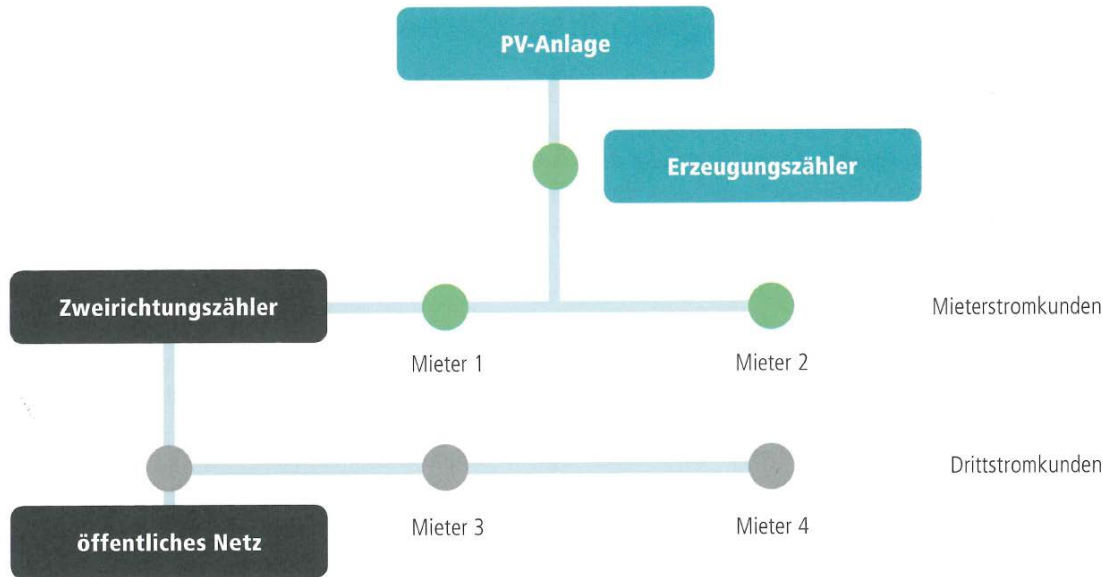
„öffentliches“ Stromnetz

Reststrombezug  
 „Strom-Mix“

Netzbetreiber / Lieferant



## Zweischienenmodell (Doppelte Sammelschiene)

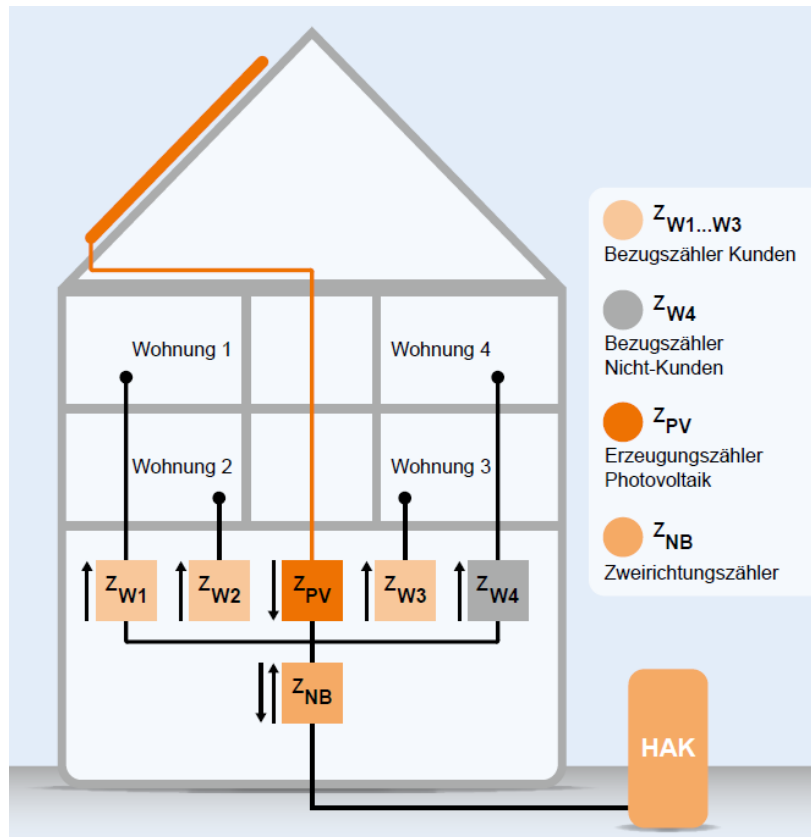


- Internes Stromnetz entsteht
- Günstig für Laststeuerung
- Geeignet bei klarer Abnehmerstruktur, sonst deutlich höhere Investitionskosten
- In Wohnungswirtschaft bei Wechseln hohe Kosten durch Umklemmen
- Organisation MSB





## Summenzählermodell



Quelle: Energieagentur NRW

- **Alle Zähler sind dem Netzbetreiber bekannt**
- **Einfacher Wechsel des Lieferanten möglich**
- **Strommengen werden bilanziell ermittelt**



# Rechtlicher Rahmen zur Stromerzeugung und Vermarktung

Zu berücksichtigende Gesetze (Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), Messstellenbetriebsgesetz (MsbG))

## Anforderung zur Stromlieferung

- Erlaubnis als Energieversorgungsunternehmen, §5 EnWG
- Versorgererlaubnis nach §4 Stromsteuergesetz bei zuständigen Hauptzollamt (HZA)
- Einhaltung der Vorgaben zu Stromlieferverträgen, §41 EnWG
- Mindestanforderungen an Rechnungen, §40 EnWG
- Stromkennzeichnung, §42 EnWG
- Abführen der EEG-Umlage, §60 Abs. 1 EEG → keine Verjährungsfrist
- Mitteilungs- und Veröffentlichungspflichten an Übertragungsnetzbetreiber z.B. 50 Hertz
- Je nach Größenordnung der Lieferung auch REMIT-Verordnung

## Technische Anforderungen

- Erlaubnis zur Errichtung durch Netzbetreiber erforderlich
- Anlagengröße und Nähe zu anderen Anlagen relevant für die Höhe der Strompreisvergütung
- Zuordnung der Anlage zu einer EEG-Veräußerungsform
- Gewährleistung der technischen Sicherheit der Anlage
- Eintragung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur (BNA)

## Prozessgestaltung und Abschluss von Verträgen / Vereinbarungen z.B.

- Netznutzungsvertrag
- Vereinbarung über den elektronischen Datenaustausch (EDI)
- Dienstleistungsvertrag über den Messtellenbetrieb von Stromzählern einer Mieterstromanlage (Bsp. WINNER)
- Zuordnungsvereinbarung – Rechte und Pflichten bei der Durchführung der Bilanzkreisabrechnung Strom
- Anpassung/ Entwicklung von Formularen für Ummeldeprozesse

Wird Strom an Mieter geliefert → Stromlieferung an Letztverbraucher

- Sehr gut geregelter und geschützter Markt
- Sehr hohe Anforderungen hinsichtlich des Lieferverhältnis zum Kunden



## Mieterstromförderung

- Mieterstromgesetz seit 2017 in Kraft
- Mieterstromgesetz öffnet Markt → setzt enge Grenzen

### Mit Mieterstromförderung

- Höhe der Förderung abhängig vom PV-Zubau
- Mind. 40% der Fläche zum Wohnen
- Preisdeckelung (max. 90% des jeweiligen Grundversorgungsstarifs)
- Max. 1 Jahr Vertragslaufzeit
- 3 Monate Kündigungsfrist bei automatischer Verlängerung
- Bis 100 kWp
- Vertragskoppelungsverbot

### Sonstige Mieterstrommodelle

- PV-Anlagen, KWK-Anlagen, BHKWs
- Freie Preisgestaltung
- Freie Vertragsgestaltung nach AGB-Recht und EnWG
- Versorgung von Teilbereichen ist möglich



## Wirtschaftlichkeit

- Beispielhaft für Versorgung mit gepachteter Anlage
- Nutzung Zweischienenmodell
- Einbeziehung von Mietern und Ladesäulen
- A.-Pech-Straße 18-24 (Jahr 2019)

Stromeinspeisung  
34.173 kWh  
4.100 €

Stromverkauf  
15.995 kWh  
3.957 €

Ergebnis  
6.832 kWh selbstgenutzter Strom  
-290 € Verlust

Reststrombezug mit  
Grünstromzertifikat  
9.163 kWh  
2.185 €

Sonstige Aufwendungen  
- Anlagenpacht  
- Versicherung  
- Wartung  
- Dienstleistung MSB  
6.163 €

- Auch bei Versorgung aller Wohnungen und aktueller Auslastung der Ladesäulen würden noch ca. 40% des PV-Stromes eingespeist werden → Reststrombedarf steigt auf 6-7fache



## Fazit

- **Lieferung von selbsterzeugtem Strom an Mieter funktioniert technisch und wirtschaftlich (wenn Rahmenbedingungen stimmen)**
- **im Zusammenhang mit Quartierslösungen und Einsatz von PV- und KWK-Strom geeignet**
- **Ziel ist eine hohe Versorgungsrate**
- **Bestes Ergebnis erzielbar, wenn der erzeugte Strom vollständig (selbst) verbraucht wird**
- **Modell der Mieterstromlieferung muss auf die Rahmenbedingungen des Wohnungsunternehmens abgestimmt sein**



## Ausblick – WINNER Reloaded

- Forschungszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2022
- Hauptziel bleibt weiter die Wirtschaftlichkeit
- Es entstehen drei Demonstratoren

### 1. Tanzende Siedlung in Chemnitz

Quartier mit mehreren Mehrfamilienhäusern, Tiefgarage, Carports, Ladeinfrastruktur für öffentliches und nicht öffentliches Laden, eigene Trafostation, CSg liefert den Strom selbst

### 2. Firmengelände in Cottbus, Karl-Liebknecht-Straße

Umsetzung eines SmartGrids (Energieerzeugung aus Fernwärme, BHKW auf Erdgasbasis und PV-Strom), gekoppelt mit nicht öffentlicher Ladeinfrastruktur, Umsetzung transparenter und frei steuerbarer Tarife, Nutzermotivation und Laststeuerung für gewerbliche Anwender durch Dispositionstool, Steuerbarkeit von Energieerzeuger und Abnehmer

### 3. Demonstrator als Projektergebnis in Chemnitz geplant



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

**Gern beantworte ich Ihre Fragen.**

**Kontaktdaten:**

**Matthias Korn**

**GEMAG Gebäudemanagement Aktiengesellschaft**

**Walther-Rathenau-Straße 36**

**Tel. 0355 87 63 148**

**E-Mail: [matthias.korn@gemag-online.de](mailto:matthias.korn@gemag-online.de)**

