

Die Immobilienwirtschaft – Spielball der Politik oder Treiber der Energiewende?

Umsetzung des Messstellenbetriebsgesetzes in der
Wohnungswirtschaft

Hamburg, 22.09.2016

Kurzprofil BBH



Becker Büttner Held gibt es seit 1991. Bei uns arbeiten Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater – sowie Ingenieure, Berater und weitere Experten in unserer BBH Consulting AG. Wir betreuen über 3.000 Mandanten und sind die führende Kanzlei für die Energie- und Infrastrukturwirtschaft.

BBH ist bekannt als „die“ Stadtwerke-Kanzlei. Wir sind aber auch viel mehr. In Deutschland und auch in Europa. Die dezentralen Versorger, die Industrie, Verkehrsunternehmen, Investoren sowie die Politik, z.B. die Europäische Kommission, die Bundesregierung, die Bundesländer und die öffentlichen Körperschaften, schätzen BBH.

- ▶ rund 250 Berufsträger, rund 550 Mitarbeiter
- ▶ Büros in Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart und Brüssel

Jan-Hendrik vom Wege



Herr vom Wege beschäftigt sich mit Netzzugangsfragen, dem Mess- und Zählerwesen, dem Unbundling sowie der Belieferung mit Energie. Er ist Experte in den Bereichen Smart Metering, Smart Grid und E-Mobility.

- ▶ Geboren 1977 in Hamburg
- ▶ 1997 bis 2002 Studium der Rechtswissenschaften in Hamburg und Leuven/Belgien
- ▶ 2002 bis 2004 Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Bundestag
- ▶ 2004 Tätigkeit für die Deutsch-Amerikanische Handelskammer in Atlanta/USA
- ▶ Seit 2005 Rechtsanwalt bei BBH Berlin und seit 2013 Partner bei BBH Hamburg

Rechtsanwalt · MBA · Partner

20355 Hamburg · Kaiser-Wilhelm-Str. 93 · Tel +49 (0)40 34 10 69-500 · jan-hendrik.vom.wege@bbh-online.de

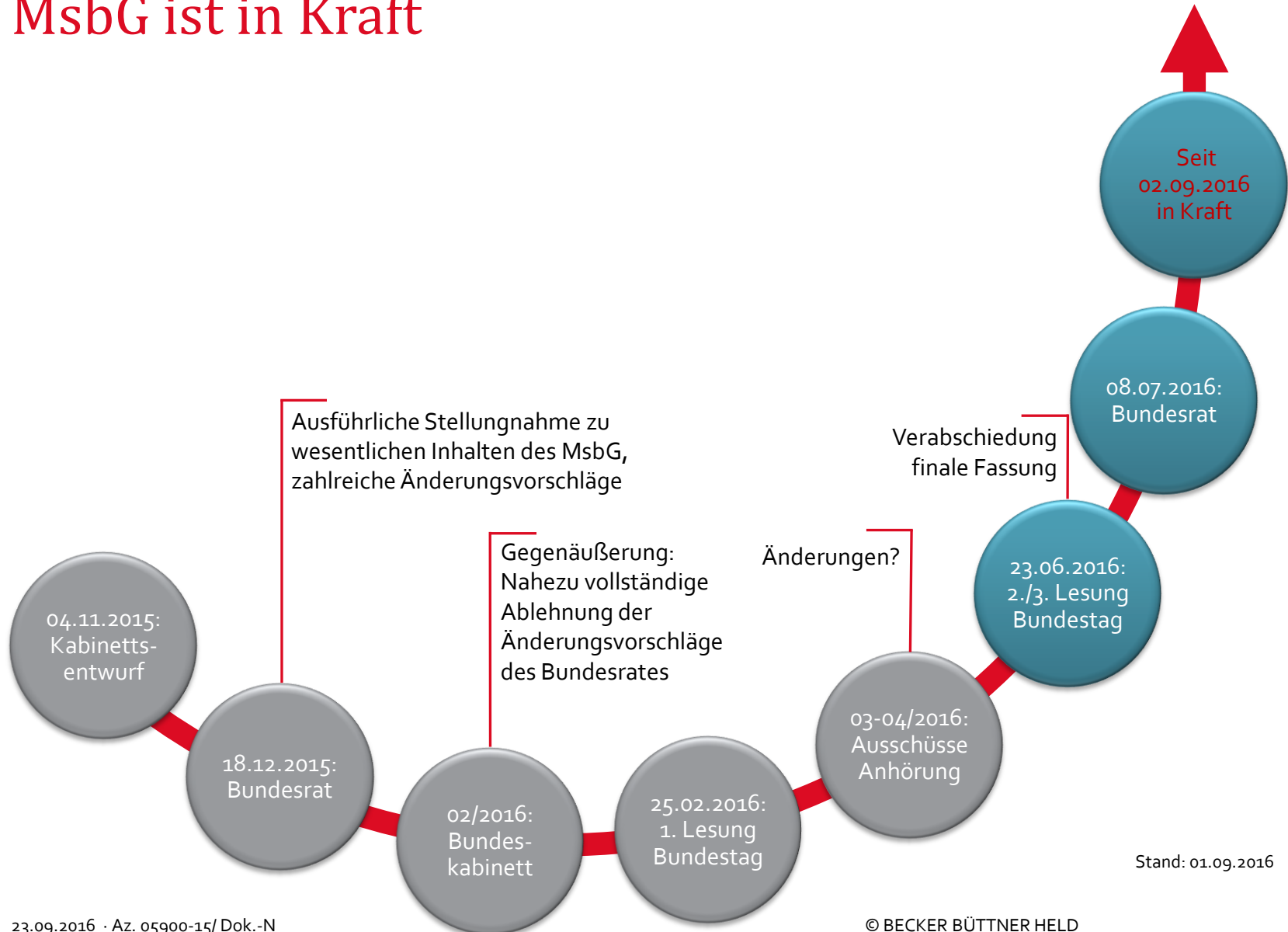
Agenda

- 1. Messstellenbetriebsgesetz – Worum geht es eigentlich?**
- 2. Liegenschaftsmodell als mögliche Chance für die Wohnungswirtschaft**
- 3. Gesamtheitliche Betrachtung – Messstellenbetriebsgesetz (nur) als Ausgangspunkt!**

Agenda

- 1. Messstellenbetriebsgesetz – Worum geht es eigentlich?**
2. Liegenschaftsmodell als mögliche Chance für die Wohnungswirtschaft
3. Gesamtheitliche Betrachtung – Messstellenbetriebsgesetz (nur) als Ausgangspunkt!

MsbG ist in Kraft



Stand: 01.09.2016

Einbaupflichten Messsysteme

- ▶ Einbaupflicht nach § 29 ff. MsbG bei
 - **Letztverbrauchern** mit Jahresverbrauch **>6000 kWh** und
 - **EEG- u. KWK-Anlagen >7 kW**

soweit **technisch möglich** und **wirtschaftlich vertretbar**

- ▶ Einbaupflicht erfüllt, wenn mind. 95 % der betroffenen Messstellen ausgestattet
- ▶ iMsys nicht mehr vorgesehen bei Neubauten / größeren Renovierungen – dort aber moderne Messeinrichtungen
- ▶ bei allen EEG- und KWK-Anlagen > 7 kW; nicht mehr nur „*Neuanlagen*“: Umrüstungspflicht!

Was gilt für Letztverbraucher <6000 kWh?

- ▶ „Freiwilliger“ Einbau von iMsys nach § 29 ff. MsbG durch grundzuständigen MSB
- ▶ soweit **technisch möglich** und **wirtschaftlich vertretbar**
- ▶ Mindestens aber Pflicht zur Ausstattung mit „*modernen Messeinrichtungen*“

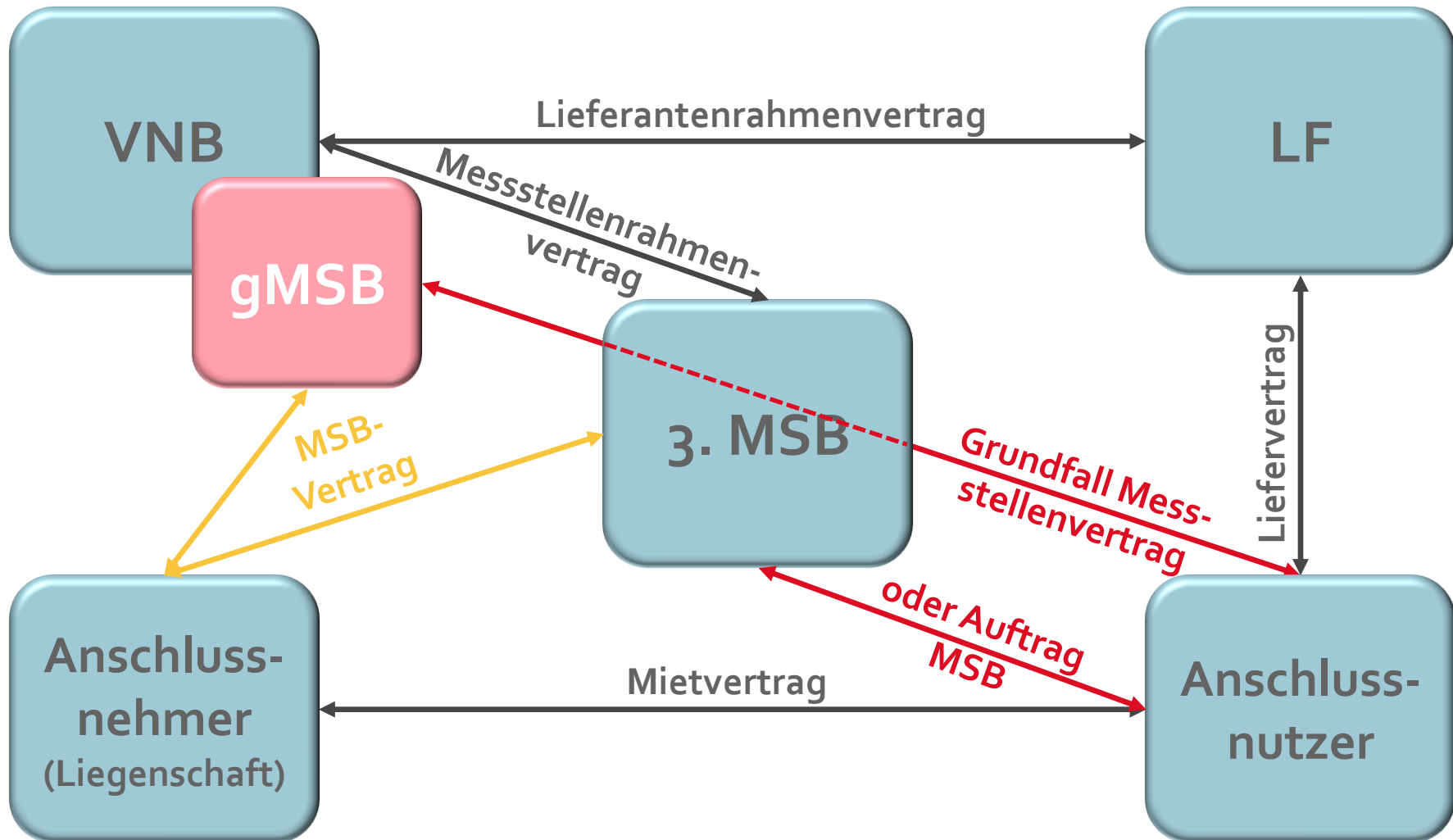
Wirtschaftliche Vertretbarkeit bei iMsys

| Verbrauchsgruppe: kWh/a | Ab (Zeitraum) | POG: € /iMsys/a <i>Brutto!</i> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------|
| > 100.000 | 2017 (16 Jahre) | angemessenes Entgelt |
| > 50.000 ≤ 100.000 | 2017 (8 Jahre) | 200 |
| > 20.000 ≤ 50.000 | 2017 (8 Jahre) | 170 |
| > 10.000 ≤ 20.000 | 2017 (8 Jahre) | 130 |
| > 6.000 ≤ 10.000 | 2020 (8 Jahre) | 100 |
| > 4.000 ≤ 6.000 (optional) | 2020 | 60 |
| > 3.000 ≤ 4.000 (optional) | 2020 | 40 |
| > 2.000 ≤ 3.000 (optional) | 2020 | 30 |
| ≤ 2.000 (optional) | 2020 | 23 |

| Install. Leistung EEG/KWKG in kW: | Für Alt-und Neuanlagen | |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|
| > 7 ≤ 15 | 2017 (8 Jahre) | 100 |
| > 15 ≤ 30 | 2017 (8 Jahre) | 130 |
| > 30 ≤ 100 | 2017 (8 Jahre) | 200 |
| > 100 | 2020 (8 Jahre) | angemessenes Entgelt |
| > 1 ≤ 7 (optional) | 2018 (nur Neuanlagen) | 60 |

| | | |
|-------------------------------|------|-----|
| Einrichtungen nach § 14a EnWG | 2017 | 100 |
|-------------------------------|------|-----|

Vertragsverhältnisse im Überblick



Agenda

1. Messstellenbetriebsgesetz – Worum geht es eigentlich?
2. **Liegenschaftsmodell als mögliche Chance für die Wohnungswirtschaft**
3. Gesamtheitliche Betrachtung – Messstellenbetriebsgesetz (nur) als Ausgangspunkt!

Voraussetzungen des Liegenschaftsmodells

- ▶ **Wahlrecht** Anschlussnutzer (= **Mieter**) wird **durch Wahlrecht** Anschlussnehmer (= **Vermieter**) **verdrängt**, wenn
 - alle Zählpunkte einer Liegenschaft mit **iMsys** ausgestattet werden,
 - neben Messstellenbetrieb Strom mind. ein Messstellenbetrieb Gas, Fernwärme oder Heizwärme über SMGW **gebündelt** wird und
 - **keine Mehrkosten** für Anschlussnutzer (**in Summe!**)
 - **erst ab 01.01.2021 möglich**
- ▶ Mieter kann alle zwei Jahre Einholung von zwei Bündelangeboten vom Vermieter verlangen

Was bedeutet das für bestehende Verträge mit dritten MSB?

- ▶ Laufende Verträge mit dritten MSB enden entschädigungslos,
 - wenn **Laufzeit mindestens zur Hälfte abgelaufen** ist
 - **frühestens** allerdings **nach 5 Jahren**
 - Zwischen Ausübung Wahlrecht und Vertragsbeendigung mindestens 6 Monate
 - Betroffene MSB müssen Gelegenheit erhalten, Bündelangebot abzugeben (Frist: 3 Monate vor Ausübung Wahlrecht)
- ▶ **Offene Fragen**
 - Was passiert mit anderen Verträgen? Wer zahlt Entschädigung?
 - ***Betrifft dies nur Strom-MSB oder auch MDL für Submetering?***

Agenda

1. Messstellenbetriebsgesetz – Worum geht es eigentlich?
2. Liegenschaftsmodell als mögliche Chance für die Wohnungswirtschaft
3. **Gesamtheitliche Betrachtung – Messstellenbetriebsgesetz (nur) als Ausgangspunkt!**

Mögliche Szenarien für Wohnungswirtschaft

- ▶ Örtlicher Netzbetreiber beginnt sukzessive mit Ausstattung der Liegenschaft im Rahmen Roll-Out-Pflicht
- ▶ Über **intelligente Technik Einfallstor für neue Geschäftsmodelle** (im Energiebereich)
- ▶ Auswirkungen auf Situation des Vermieters?
 - Liegenschaftsmodell nach wie vor möglich!
 - Wenn Voraussetzungen 2021 erfüllt, dann kann Vermieter Person des (dritten) MSB bestimmen
 - **Damit Liegenschaftsmodell als Ausgangspunkt für Geschäftsmodelle auch später noch umsetzbar**

Liegenschaftsmodell als Ausgangspunkt für Geschäftsmodelle?

- ▶ Konzerninterne **Neuordnung** des Themas **Submetering**?
 - Ablösung heterogener Landschaft der MDL für Submetering durch konzerninterne Energie-Tochter
 - Verbesserung der Prozesse „vom Heizröhrchen“ bis zur BeKo
 - Neueinbau von Geräten, die „MsbG-ready“ sind?
- ▶ Über Liegenschaftsmodell **Datenhoheit** möglich?
 - MSB sieht „gläsernen Mieter“
 - Unter Beachtung Datenschutz: Möglichkeit zum Aufsetzen von Geschäftsmodellen (auch außerhalb Energiewirtschaft); von optimierter Strombelieferung bis „Hausautomation“ kaum Grenzen
 - E-Mobility, gebündelte Flexibilitätsvermarktung, Speichervermarktung...

Liegenschaftsmodell als Ausgangspunkt für Geschäftsmodelle?

- ▶ Einstieg in „klassische“ **Smart Home**-Lösungen?
 - Liegenschaftsmodell für Smart Home nicht zwingend
 - Je mehr energiewirtschaftliche Themen von Vermieter verfolgt werden, desto mehr macht Nutzung Liegenschaftsmodell Sinn
- ▶ Einstieg in Geschäft MSB?
 - Möglichkeit, dass (Energietochter) der Wohnungsbaugesellschaft selbst MSB wird
 - Aufgrund hoher Kostenintensität (Zertifizierungsanforderungen!) eher theoretisch

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

Jan-Hendrik vom Wege, BBH Hamburg
Tel +49 (0)40 341 069-500
jan-hendrik.vom.wege@bbh-online.de
www.bbh-online.de