



## GdW-Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes  
zur Steigerung des Ausbaus  
photovoltaischer Energieerzeugung  
vom 27.06.2023

### Wichtigste Punkte der Stellungnahme:

- Klarstellen, dass der Strom im Rahmen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung einen Preis erhalten darf. Ansonsten läuft die Regelung im Bestand ins Leere.
- Schaffung standardisierter Prozesse für alle Verteilnetzbetreiber zur Umsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung.
- Rechtzeitige Information des Vermieters (als Anschlussnehmer) vor Wechsel der Messstelle beim Mieter nach Einbau einer Steckersolaranlage
- Beschleunigung der Netzanschlüsse EU-rechtskonform von 30 kW auf 50 kW erweitern
- Wir begrüßen die weiteren Vereinfachungen und Beschleunigungen.

05.07.2023

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 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>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegen-über dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

© GdW 2023

## Präambel

Am 28.05.2023 wurde der GdW zur Verbändeanhörung Entwurf eines Gesetzes zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung eingeladen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Frist für die Anhörung ist auf fünf Arbeitstage festgesetzt. Wir bitten dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren zu angemessenen Fristen zurückzukehren. Eine Frist von fünf Tagen ist nicht ausreichend, um einen Gesetzesentwurf fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme herzustellen. Eine angemessene Frist für Stellungnahmen sollte wieder Teil der politischen Kultur werden. Darüber hinaus ist der Gesetzesentwurf extrem schwer zu lesen. Gesetzentwürfe sollten als Lesefassung mit sichtbaren Änderungen herausgegeben werden.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, soziale Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

Unser Grundsatz ist die Leistbarkeit und damit die Akzeptanz des Zieles der Treibhausgasneutralität bis 2045. Unsere Hinweise für die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen dazu führen, dass der Ausbau erneuerbarer Energien für vermietete Mehrfamilienhäuser möglichst wenig kompliziert und planungssicher funktioniert.

Wir bitten darum, unsere Hinweise zu berücksichtigen. Sie dienen einer praxisgerechten und schlanken Umsetzung und vermeiden unnötigen erheblichen Aufwand.

# Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>1</b>	
<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	
<b>Zu Artikel 1 Änderung des Erneuerbare Energie Gesetzes</b>	<b>1</b>
2.1 zu Nummer 4 a) Beschleunigung Netzanschlüsse i. V. m. Nummer 4 c) Beschleunigung Netzanschlüsse	2
2.2 zu Nummer 4 b) Vereinfachungen Steckersolaranlagen	2
2.3 zu Nummer 5 a) Vereinfachungen Steckersolaranlagen	3
2.4 zu Nummer 5 b) Vereinfachungen Anlagenzusammenlegung	3
2.5 zu Nummer 6 c) Messwesen im Anlagenbetrieb	3
2.6 zu Nummer 11 b) PV auf Nicht-Wohngebäuden	4
2.7 zu Nummer 11 a) Erleichterung bei der Direktvermarktung	4
<b>3</b>	
<b>zu Artikel 2 Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes</b>	<b>4</b>
3.1 zu Nummer 5 a) Mieterstromverträge	4
3.2 zu Nr. 6) § 42 b neu – Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung i. V. m. Nummer 2) Neudefinition einer Gebäudestromanlage	4
3.3 Standardisierte Prozesse	6

## **1 Einleitung**

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Ziele und Vorschläge des vom BMWK vorgelegten Solarpaket 1. Insbesondere die angestrebten Erleichterungen für Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach und für die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung sind Grundanliegen der deutschen Wohnungswirtschaft.

Unsere Prämissen sind die Bezahlbarkeit der Energieversorgung sowie die Bezahlbarkeit und damit die Akzeptanz des Zieles der Treibhausgasneutralität bis 2035. Ein wesentlicher Baustein dafür sind Vereinfachung und Entbürokratisierung der PV-Nutzung für Mehrfamilienhäuser und Quartiere. Unter dieser Voraussetzung haben wir unsere Vorschläge entwickelt.

Unsere Hinweise für die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen dazu führen, dass Mieterstrom für vermietete Mehrfamilienhäuser unkompliziert und planungssicher funktioniert und dass der Strom vom Dach für Allgemiestrom und Wärmepumpen genutzt wird und so der Ausbau von PV vorangebracht wird.

Gebäudestrom wird zum beschleunigten PV-Ausbau auf den Gebäudedächern immer dann beitragen, wenn die Bedingungen passen. Wir sind als GdW der festen Überzeugung, dass Klimaschutz und Energiewende drei Dinge brauchen:

1. Ein intrinsisches Interesse derjenigen, die in Energieeffizienz und erneuerbare Energien investieren.
2. Ein Geschäftsmodell, das das Bedürfnis aufgreift, selbst im Rahmen von Energiewende und Klimaschutz lokal tätig zu werden.
3. Eine lokale Nachfragesteuerung, sodass örtlich gewonnene Energie auch physisch lokal genutzt wird, sektorübergreifend im Quartier gedacht.

Auf Einspeisung orientierte Regelungen helfen nicht dabei, mehr lokale PV-Anlagen auf die Dächer der Gebäude in den Quartieren zu bringen, sie können ergänzend wirken. Es geht vor allem darum, den Strom lokal zu verwenden.

## **2 Zu Artikel 1 Änderung des Erneuerbare Energie Gesetzes**

Wir begrüßen die vorgesehenen Vereinfachungen und Beschleunigungen

- zur Nicht-Zusammenfassung von Solaranlagen auf einem Gebäude trotz mehrerer Netzverknüpfungspunkte,
- für Steckersolaranlagen,
- zur Beschleunigung von Netzanschlüssen sowie
- zum Mieterstrom auch von Nichtwohngebäuden und Nebenanlagen.

Wir weisen darauf hin, dass in vermieteten Gebäuden bei Mieter-Steckersolargeräten immer eine Verkehrssicherungspflicht beim Vermieter verbleibt. Trotz Vereinfachungen im EEG können sich daraus fi-

nanzielle oder faktische Hemmnisse ergeben, z. B. wegen der Einbindung in das bestehende Elektronetz und wegen der im Einzelfall sehr unterschiedlichen Statik von Balkongeländern.

## **2.1**

### **zu Nummer 4 a) Beschleunigung Netzanschlüsse i. V. m. Nummer 4 c) Beschleunigung Netzanschlüsse**

#### **Änderungsvorschlag**

##### § 8 Abs. 5

Übermitteln Netzbetreiber Anschlussbegehrenden für kleine PV-Anlagen, die sich auf einem Grundstück mit bereits bestehendem Netzanschluss befinden, nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens, können die Anlagen bis ~~30~~ **50** kW unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden.

##### § 8 Abs. 6

Übermitteln Netzbetreiber Anschlussbegehrenden im Fall von Anlagen bis ~~30~~ **50** kW, die sich auf einem Grundstück mit bereits bestehendem Netzanschluss befinden, nicht fristgemäß die Information, dass der bereits bestehende Netzanschluss kein geeigneter Verknüpfungspunkt ist, können die Anlagen unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen an dem bestehenden Verknüpfungspunkt des Grundstücks angeschlossen werden.

#### **Begründung**

Wir begrüßen in diesem Zusammenhang die Erweiterung der Anlagengröße, halten diese jedoch nicht für ausreichend. Entsprechend VERORDNUNG (EU) 2022/2577 DES RATES vom 22. Dezember 2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien, Artikel 4, sind Solarenergieanlagen mit einer Kapazität von bis zu 50 kW einzubeziehen.

## **2.2**

### **zu Nummer 4 b) Vereinfachungen Steckersolaranlagen**

##### § 8 Abs. 5a (neu)

Wir begrüßen, dass

- die Größe zulässiger Steckersolargeräte (ein oder mehrere) unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen auf eine installierte Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere erhöht wurde und dass
- die Meldung für diese Steckersolargeräte beim Netzbetreiber entfällt, soweit hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers Steckersolargeräte betrieben werden.

## 2.3

### zu Nummer 5 a) Vereinfachungen Steckersolaranlagen

#### § 9 Abs. 1

Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und mit einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden, werden von der Pflicht ausgenommen, spätestens zusammen mit dem intelligenten Messsystem technische Einrichtungen einzubauen, die notwendig sind, damit über ein Smart-Meter-Gateway oder andere Berechtigte jederzeit entsprechend den Vorgaben in Schutzprofilen und in Technischen Richtlinien nach dem Messstellenbetriebsgesetz die Ist-Einspeisung abrufen können und die Einspeiseleistung stufenweise oder, sobald die technische Möglichkeit besteht, stufenlos ferngesteuert regeln können.

Wir begrüßen diese Vereinfachung.

## 2.4

### zu Nummer 5 b) Vereinfachungen Anlagenzusammenlegung

#### § 9 Abs. 3

Mehrere Solaranlagen, die ausschließlich auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand angebracht sind und die nicht hinter demselben Netzverknüpfungspunkt betrieben werden, werden nicht mehr zusammengefasst. Bei der sonstigen Zusammenfassung (dasselbe Grundstück) bleiben Steckersolargeräte unberücksichtigt.

Wir begrüßen diese Vereinfachung.

## 2.5

### zu Nummer 6 c) Messwesen im Anlagenbetrieb

Wir begrüßen diese Vereinfachung.

### Änderungsvorschlag

#### § 10

Steckersolargeräte dürfen an der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers bereits vor dem Einbau einer modernen Messeinrichtung oder eines intelligenten Messsystems mit einer bereits vorhandenen Messeinrichtung betrieben werden. Der Messstellenbetreiber hat Messstellen an Zählpunkten von Steckersolargeräten spätestens innerhalb von vier Monaten ab einer Aufforderung durch die Bundesnetzagentur mit einer modernen Messeinrichtung oder einem intelligenten Messsystem auszustatten, ohne dass es einer gesonderten Beauftragung durch den Anschlussnehmer oder Anschlussnutzer bedarf. **Anschlussnehmer und Anschlussnutzer sind rechtzeitig über den Messstellenwechsel zu informieren.**

### Begründung

Der Wechsel einer Messstelle des Mieters betrifft das Wohnungsunternehmen, da die Messstelle i. A. nicht in der Wohnung, sondern in

einem separaten Raum im Gebäude untergebracht ist. Die rechtzeitige Information der Anschlussnehmer und Anschlussnutzer über den Wechsel einer Messstelle ist deshalb zu ergänzen.

## **2.6 zu Nummer 11 b) PV auf Nicht-Wohngebäuden**

§ 21 Mieterstromzuschlag: Anlagen dürfen zukünftig nicht nur auf Wohngebäuden, sondern auf einem "Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes" errichtet werden. Dies gilt nur, wenn Anlagenbetreiber oder Dritte und Letztverbraucher nicht in bestimmter Beziehung stehende Unternehmen sind.

Wir begrüßen diese Erweiterung.

## **2.7 zu Nummer 11 a) Erleichterung bei der Direktvermarktung**

Wir begrüßen es, dass große Dachanlagen bis 200 kW nicht mehr in die Direktvermarktung müssen und dass technische Anforderungen erleichtert werden.

## **3 zu Artikel 2 Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes**

### **3.1 zu Nummer 5 a) Mieterstromverträge**

Wir begrüßen die Verlängerung der Erstvertragszeit von einem auf zwei Jahre.

### **3.2 zu Nr. 6) § 42 b neu – Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung i. V. m. Nummer 2) Neudefinition einer Gebäudestromanlage**

Wir begrüßen die neuen Definitionen, zeigen aber im Folgenden, dass sie nur für den Neubau tauglich sind.

Nr. 20 a. Gebäudestromanlage ist eine Erzeugungsanlage, die aus solarer Strahlungsenergie elektrische Energie erzeugt, die ganz oder teilweise im Rahmen eines Gebäudestromnutzungsvertrages durch die teilnehmenden Letztverbraucher gemäß § 42 b Absatz 1 verbraucht wird.



## § 42 b

### Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Letztverbraucher können elektrische Energie aus einer Gebäudestromanlage auf demselben Gebäude nutzen, wenn

1. die Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz erfolgt,
2. die Strombezugsmengen des Letztverbrauchers viertelstündlich gemessen werden und
3. ein Gebäudestromnutzungsvertrag mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage geschlossen ist.

Ein ergänzender Strombezug durch den teilnehmenden Letztverbraucher ist notwendig. Mieterstromzuschlag wird in diesem Modell nicht gezahlt.

Die durch die Gebäudestromanlage erzeugte elektrische Energie wird rechnerisch auf alle teilnehmenden Letztverbraucher aufgeteilt, ist aber begrenzt auf die Strommenge, die innerhalb eines 15-Minuten-Zeitintervalls in der Solaranlage erzeugt oder von allen teilnehmenden Letztverbrauchern verbraucht wird, je nachdem welche dieser Strommengen geringer ist. Die Aufteilung darf zu gleichen Teilen auf die teilnehmenden Letztverbraucher erfolgen.

Der Betreiber der Gebäudestromanlage teilt dem zuständigen Verteilernetzbetreiber den Aufteilungsschlüssel mit.

In einem Gebäudestromnutzungsvertrag ist zu vereinbaren, wer die Kosten für den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Gebäudestromanlage zu tragen hat.

### **Bewertung**

Laut Begründung wird bei gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung der Strom "bereitgestellt" bzw. "zugeteilt" und "genutzt". Als Kosten darf der "Betrieb" der Anlage angesetzt werden. Es ist nicht ersichtlich, dass der Strom in der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung einen Preis erhalten darf.

Wenn dies so ist, handelt es sich bei der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung **allein um ein Modell für Neubauten**. Hier können die Kosten der PV-Anlage über die Baukosten in der Miete refinanziert werden. Für den Gebäudebestand ist nicht ersichtlich, wie die Investitionskosten der PV-Anlage refinanziert werden sollen, wenn der erzeugte Strom lediglich bereitgestellt wird, ohne einen Preis zu erhalten.

**Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung läuft für den Gebäudebestand vollkommen ins Leere, wenn keine Klarstellung erfolgt, dass der Strom im Rahmen der Gebäudeversorgung einen Preis erhalten darf, der die Investitionskosten abdeckt. Wir schlagen folgenden Zusatz zu den Stromkosten vor:**

In einem Gebäudestromnutzungsvertrag ist **die Höhe der Stromkosten** zu vereinbaren, **und** wer die Kosten für den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Gebäudestromanlage zu tragen hat.

**Steuerlicher Hinweis:** Aufgrund der derzeitigen engen Formulierung für Vermietungsgenossenschaften in § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 3 und 4 KStG (Beschränkung auf das Angebot von gefördertem Mieterstrom i. S. d. § 42 a EnWG) ist das neue Modell der "gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung" i. S. d. § 42 b EnWG-E nicht mit

abgedeckt. Unseres Erachtens bedarf es hier dringend einer Anpassung der Formulierungen im KStG an die Regelung zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung i. S. d. § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme zur "Photovoltaik-Strategie des BMWK vom 10.03.2023" vom 24.03.2023 (zu Kapitel 3.7 'Wirksame Verzahnung von Energie- und Steuerrecht sicherstellen').

### **3.3 Standardisierte Prozesse**

Für die Umsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung müssen standardisierte Prozesse für alle Verteilnetzbetreiber geschaffen werden. Wir befürchten ansonsten unüberwindliche Umsetzungshemmnisse. Bereits beim Mieterstrom war die Schaffung von Prozessen ein massiver Aufwand und wir sind uns nicht sicher, ob es bis heute einen Standardprozess gibt.

**Wir bitten darum, unsere Hinweise zu berücksichtigen. Sie dienen einer praxisgerechten und schlanken Umsetzung und vermeiden unnötigen erheblichen Aufwand.**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5  
10785 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>