

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Arbeitshilfe 96

### Solarpaket I

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung  
und weitere Erleichterungen für die Nutzung  
von PV-Strom in Mehrfamilienhäusern

August 2024



Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11

E-Mail : [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2024

Diese Broschüre ist zum Preis von  
15 EUR zu beziehen beim  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Postfach 301573  
10749 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-182  
E-Mail: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)

## **GdW Arbeitshilfe 96**

Solarpaket 1  
Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung  
und weitere Erleichterungen für  
die Nutzung von PV-Strom in  
Mehrfamilienhäusern

## Vorwort

Die Wohnungswirtschaft hat in ihren Beständen bereits erhebliche Investitionen zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen getätigt. Seit 1990 wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen um etwa 65 % vermindert (Verursacherbilanz). Seit 2019 ist das Ziel aber nicht mehr die Minderung der Treibhausgasemissionen, sondern deren komplette Vermeidung.

Auf diesem Weg zur Klimaneutralität wird erneuerbarer Strom eine wesentliche Rolle spielen. Bereits im Jahr 2035 soll deshalb die deutsche Stromversorgung nahezu klimaneutral sein, also nahezu vollständig durch erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff erfolgen. Das BMWK hat dafür 2023 eine Photovoltaikstrategie veröffentlicht.

Besondere Bedeutung für Wohnungsunternehmen gewinnt dabei die Eigenstromerzeugung aus Photovoltaik-Anlagen. In der Vergangenheit wurden bereits auf vielen Liegenschaften PV-Anlagen verbaut, die den Strom entweder direkt ins Netz einspeisen oder vor Ort die Mieterinnen und Mieter versorgen. In der Vergangenheit war dabei vor allem das Konzept des Mieterstroms relevant. Der Erfolg ist leider überschaubar. Laut Marktstammdatenregister wurden seit 2017 etwa 8.400 Mieterstromanlagen mit 165 MW Leistung gebaut. Im ersten Mieterstromgesetz 2017 wurde die Gewährung des Mieterstromzuschlages auf max. 500 MW installierte Leistung pro Jahr begrenzt. Da die Mieterstrom-Regelungen aber kompliziert gemacht wurden, blieb der erhoffte Zubau an Dach-PV-Anlagen in der Wohnungswirtschaft aus. Damit wurde Zeit verschenkt, die es nun aufzuholen gilt, um die Ziele des Ausbaus der Solardachflächen noch zu erreichen. Bis 2030 sollen in Deutschland Solaranlagen mit einer elektrischen Gesamtleistung von 215.000 MW (215 GW) auf Dächern installiert oder auf Freiflächen aufgestellt sein. Bis Ende des Jahres 2023 waren deutschlandweit insgesamt rund 82,2 GW PV-Anlagen installiert.

Mit dem jüngst verabschiedeten Gesetzespaket "Solarpaket 1" erfolgten Erleichterungen für Photovoltaik-Anlagen auf, an oder um Mehrfamilienhäuser. Diese neuen Ansätze werden sich nun in der Praxis beweisen müssen. Wir setzen große Erwartungen in das neue Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung, das zusätzlich zum Mieterstrom etabliert wurde. Mit diesem neuen Modell wird für die Wohnungsunternehmen die Möglichkeit geschaffen, Strom vom Dach einfacher als vorher den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung zu stellen, ohne zum Energieversorger zu werden. Wir sehen aber, dass die politischen Schritte klein sind und immer noch keine einfache Lösung bereitsteht, lokalen PV-Strom quartiersweit zu verwenden und abzurechnen.

Der Paradigmenwechsel, der lokalen PV-Anlagen und einer einfachen Verwendung des PV-Stroms vor Ort in den Quartieren zum Durchbruch verhilft, steht noch aus.



Axel Gedaschko

# Inhalt

## Seite

<b>1</b>		
<b>Das Solarpaket 1</b>		<b>1</b>
<b>2</b>		
<b>Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung</b>		<b>3</b>
2.1		
Definition und Voraussetzungen		3
2.2		
Gebüdestromanlage		5
2.3		
Gebüedefinition		5
2.4		
Gebüdestromanlagenbetreiber		6
2.5		
Gebüdestromnutzungsvertrag		6
2.5.1		
Generelles		6
2.5.2		
Mieterrechte und -pflichten bei gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung		7
2.6		
WEG		9
2.7		
Abrechnung		9
2.8		
Gegenüberstellung von Mieterstrom und gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung im Prinzip		10
2.9		
Ausgewählte steuerliche Fragestellungen zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung mit Strom aus PV-Anlagen (§ 42 b EnWG)		12
2.9.1		
Körperschaftsteuer/Gewerbsteuer		12
2.9.2		
Umsatzsteuer		14

<b>3</b>		
<b>3</b>	<b>Neuerungen neben der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung</b>	<b>15</b>
3.1	Anlagenzusammenfassung	15
3.2	Repowering	15
3.3	Direktvermarktung und Einspeisevergütung	16
3.4	Netzanschlüsse	17
3.5	Mieterstrom	17
<b>4</b>		
<b>4</b>	<b>Wärmepumpenstrom</b>	<b>19</b>
4.1	Strom für Wärmepumpen als Betriebskosten	19
4.2	Lokaler PV-Strom für den Betrieb der Wärmepumpe	21
4.3	Ausschluss pauschaler Heizkostenabrechnung	22
<b>5</b>		
<b>5</b>	<b>Ausblick: Beschleunigung von Netzanschluss- und Betriebserlaubnisverfahren</b>	<b>23</b>
<b>6</b>		
<b>6</b>	<b>Anlage: Mustervertrag</b>	<b>24</b>



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles