

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Linda Vierecke (SPD)**

vom 21. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Oktober 2024)

zum Thema:

**Solarenergie auf landeseigenen Dächern**

und **Antwort** vom 11. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Nov. 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Linda Vierecke (SPD)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20707  
vom 21. Oktober 2024  
über Solarenergie auf landeseigenen Dächern

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Der Masterplan Solar City hat 2019 das Ziel formuliert, 25 Prozent des Berliner Energieverbrauchs solar zu erzeugen. Der Beitrag der Dächer des öffentlichen Gebäudebestandes zur Erreichung dieses Zieles ist im EWG geregelt (§ 19, Abs. 4). Auch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sind ein wichtiger Baustein bei Erreichung dieses Zieles.

Frage 1:

Wie viele für die Ausstattung mit Photovoltaik-Anlagen geeignete Dachflächen befinden sich im Zugriff der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

Antwort zu 1:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilten dazu Folgendes mit:

Die degewo gibt an, dass die Eignung der Dachflächen jeweils im Einzelfall untersucht werden muss, da sich die Eignung für eine Installation nach vielen verschiedenen Kriterien richtet. Eine Gesamtaussage zum Vorhandensein von geeigneten Dächern ist somit für die Gesellschaft nicht möglich.

Die GESOBAU geht davon aus, dass die potenziell für die Ausstattung mit Photovoltaik-Anlagen nutzbare Dachfläche etwa 709.000 m<sup>2</sup> beträgt. Inwiefern die Dächer wirtschaftlich, statisch sowie von Bauform und Lage geeignet sind oder ggf. auch in Flächenkonkurrenz zu anderen Dachnutzungen wie etwa Biodiversitätsdächern oder technischen Anlagen und Bauteilen stehen kann, wird erst im Rahmen einer anstehenden Modernisierung oder Instandhaltung projektscharf geprüft und bewertet.

Die Gewobag hat nachfolgende Erkenntnisse aus den bisherigen Untersuchungen gewonnen: Laut Energieatlas eignen sich rund 500.000 m<sup>2</sup> Dachfläche der Bestandsgebäude der Gewobag für die Installation von Photovoltaikanlagen. Erste Erfahrungen zeigen, dass das tatsächliche Potential um 50-60 % niedriger ist, da einige Dachaufbauten und die Gebäudestatik nicht vollständig abgebildet sind. Demnach liegt eine realistische Größe der nutzbaren Fläche bei 200.000-250.000 m<sup>2</sup> Dachfläche.

Nach aktueller Berechnungsgrundlage können bei der HOWOGE auf einer Gesamtfläche von bis zu 416.000 Quadratmetern PV-Anlagen errichtet werden.

Die STADT UND LAND führte im Jahr 2023 mit externer Unterstützung eine Potenzialanalyse für die Errichtung weiterer PV-Anlagen im eigenen Bestand durch. Im Ergebnis der Analyse verfügt die Gesellschaft über ca. 2.000 geeignete Dachflächen unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung im Rahmen konkreter Projekte.

Die WBM hat ca. 600 potenziell geeignete Bestandsdächer im Portfolio. Wie viele davon tatsächlich technisch geeignet sind, lässt sich im Einzelnen erst nach objekt konkreter Vorortprüfung feststellen.

Frage 2:

Wie hoch ist der Prozentsatz der Gesamtfläche der unter 1) genannten Dächer, für die konkrete Planungen zu einer eigenständigen Nutzung zur Energieerzeugung und/oder zur Gründachnutzung bestehen? Wie schätzt der Senat das Potenzial der Dachflächen der landeseigenen Wohn-Immobilien für Solarenergie ein? Wie wichtig sind diese Flächen für die Erreichung der Ziele im Masterplan Solar City?

Antwort zu 2:

Die LWU geben an, dass – wie bereits in Antwort zu 1 ausgeführt – eine individuelle und projektkonkrete Prüfung der einzelnen Dachflächen durchgeführt werden muss; die Benennung eines konkreten Prozentsatzes ist somit nicht möglich. Eine konkrete Planung wird erst im Zuge einer Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahme erstellt, die ein Handeln nach SolarG Bln erforderlich macht. Die in Planung befindlichen Projekte werden regelmäßig auf Machbarkeit geprüft.

Die HOWOGE gibt zusätzlich an, dass in Zusammenarbeit mit der Berliner Stadtwerke GmbH, bis 2033 50 MWp auf den Dachflächen der HOWOGE errichtet werden. Hierbei investiert die HOWOGE eigenständig in die PV-Anlagen. Im Fokus stehen dabei zunächst fünf- bis sechsgeschossige Plattenbauten mit Flachdach, die im Portfolio der HOWOGE zahlreich vorhanden sind.

Die Gewobag führte zudem aus, für das Jahr 2024 die Umsetzung von insgesamt 1 MWp PV-Leistung geplant ist. Dies entspricht schätzungsweise 15.000 m<sup>2</sup> Dachfläche bzw. 3 % der geeigneten Dachflächen laut Energieatlas (Annahme 1kWp = ca. 15m<sup>2</sup> Dachfläche). Die Planung von Photovoltaikanlagen erfolgt üblicher Weise in Modulleistung bzw. PV-Leistung in kWp oder MWp.

Die WBM ergänzte, dass die tatsächliche Nutzbarkeit ihrer Dachflächen maßgeblich durch technische Aspekte (z. B. Statik) sowie denkmalrechtliche Vorgaben beeinflusst wird.

Frage 3:

Wie viele der unter 1) genannten Dächer sind hinreichend groß und zugänglich, um für eine Vermietung an Energiedienstleister wirtschaftlich in Betracht gezogen werden zu können?

Bei Nichtnutzung der Dächer in Eigenregie: In wie vielen Fällen wird eine Verpachtung der betreffenden Flächen an entsprechende Energiedienstleister konkret geprüft oder erwogen?

Antwort zu 3:

Die degewo, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM verfolgen eine Strategie der eigenen Nutzung der Dachflächen. Die Vermietung/Verpachtung der Dachflächen ist nicht Teil der strategischen Unternehmensentwicklung. Zum Teil werden darüber hinaus auch andere Modelle geprüft und mit potenziellen Partnern diskutiert.

Die GESOBAU hat angegeben, dass sie aufgrund der strategischen Überlegungen nicht selbst als Vermarkterin von Mieterstrom auftritt, daher gibt es seitens der GESOBAU grundsätzlich keine Kriterien an Größe oder Zugänglichkeit der Dächer, um eine Vermietung an einen Energiedienstleister zu prüfen. Eine Verpachtung der Dächer wird in jedem Projekt individuell geprüft. Welche Kriterien die Energiedienstleister zur Bewertung der Eignung und Wirtschaftlichkeit ansetzen, ist der GESOBAU nicht direkt bekannt. Die GESOBAU arbeitet mit den Berliner Stadtwerken zusammen. Hierzu sind Dachflächen mehrfach zur Prüfung der

Errichtung einer PV-Anlage angeboten worden. Wenn diese eine Belegung nicht wirtschaftlich darstellen können, wird auf dem Markt nach weiteren Partnern gesucht.

Frage 4:

Gibt es bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Einzelbeispiele für Personalstellen, die sich vornehmlich oder ausschließlich mit der Nutzung derart geeigneter Dachflächen für Energieerzeugung oder alternativ Verpachtung an Energiedienstleister befassen (PV-Stellen oder Dachflächenmanager\*Innen)? Bitte um Auflistung nach Gesellschaft.

Antwort zu 4:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilten dazu Folgendes mit:

Bei der degewo sind unterschiedliche Personalstellen in Bezug auf die Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung befasst, beispielsweise bezüglich Verpachtung von Dachflächen (anteilig) sowie bezüglich Bau und Betrieb von PV-Anlagen (ausschließlich).

Bei der GESOBAU wird die gesamte Thematik der PV-Anlagen in der Struktur der Gesellschaft bereichsübergreifend behandelt. Eine Planstelle für einen/eine Dachflächenmanager\*Innen gibt es nicht, die PV-Strategie ist jedoch bei den jeweiligen Projektleitenden angesiedelt.

Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH beschäftigt ein Vollzeitäquivalent ausschließlich als Projektingenieur Photovoltaik.

Die HOWOGE beschäftigt zurzeit ein sechsköpfiges Team im Bereich Strom, welches maßgeblich für den Ausbaupfad ‚Erneuerbare Energien‘ der HOWOGE und demnach die Errichtung von 50 MWP an PV-Anlagen auf den eigenen Dachflächen zuständig ist.

Bei der STADT UND LAND ist aktuell eine Stelle für künftige „Energie-Services“, vorrangig im Stromsektor, im Konzern ausgeschrieben. Die Stelle soll demnächst, spätestens Anfang 2025 besetzt werden.

Bei der WBM wird die Thematik bereichsübergreifend behandelt. Spezielle Positionen sind nicht eingerichtet.

Frage 5:

Welche Hemmnisse sind in denjenigen Fällen maßgeblich, in denen für die energetische Nutzung geeigneter Dachflächen keinerlei Nutzungskonzepte vorliegen oder erstellt werden? Erbeten wird eine Aufschlüsselung nach:

- Investitionshemmnissen
- statischen Bedenken oder Verschattung
- Nutzung als Gründach
- Bedenken bzgl. der Eignung der Dachhaut oder Verbauung des Daches durch Installationen (Lüftungsauslässe, Antennen etc.)
- Hindernisse durch Denkmalschutz
- mangelnde personelle Ressourcen

Antwort zu 5:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilten dazu Folgendes mit:

Hemmnisse für die energetische Nutzung von Dachflächen können sich laut Angaben der degewo grundsätzlich aus allen genannten Aspekten ergeben. Eine systemische Auswertung in Bezug auf die jeweilige Art der Hemmnisse ist nicht möglich.

Die spezielle Untersuchung aller Dächer auf deren Solarpotential erfordert einen hohen personellen und finanziellen Aufwand, der wirtschaftlich aktuell für die GESOBAU nicht darstellbar ist. Nichtsdestotrotz wird im Rahmen von Neubau- oder Bestandsmodernisierung grundsätzlich die Ausstattung dieser Dächer mit Solaranlagen überprüft.

Aufgrund erster Erfahrungen im Betrieb von Dachsolaranlagen muss die GESOBAU konstatieren, dass sich auch der Betrieb als unwirtschaftlich darstellt, u. a. aufgrund der geringen Einspeisevergütung und des hohen personellen Betreuungsaufwand der Anlagen (Wartung etc.).

Laut Gewobag bestehen aktuell Hinderungsgründe auf Grund der starken Nachfrage am Markt und den damit einhergehenden knappen Kapazitäten bei den Errichterfirmen. Grundsätzlich sind die Kosten für PV-Anlagen zum Teil deutlich gefallen, jedoch führen die knappen Kapazitäten der Errichterfirmen teilweise zu erneuten Preissteigerungen. Dadurch sind reine Einspeise- oder Hybridmodelle nicht zwingend wirtschaftlich. Auch eine wettbewerbsfähige Preisbildung für Mieterstrommodelle durch den nötigen Bezug von sog. Residualstrom ist angesichts des relativ günstigen Grundversorger-Stromtarifs in Berlin derzeit nicht möglich. Mit der Einführung des Solargesetzes werden die Anlagen auf Neubauten und Dachsanierungen geprüft, beplant und entsprechend dem Gesetz errichtet.

Die HOWOGE sieht Herausforderungen im Altbaubestand und, aufgrund der geringen Dachflächen pro Wohneinheit, bei Hochhäusern sowie teils bei Alter und Zustand der Dächer. Gleichwohl verfügt die HOWOGE derzeit über ein großes Potential an geeigneten Dachflächen. Weiterhin können Anforderungen des Denkmal- und Milieuschutzes zu Hemmnissen und Herausforderungen führen.

Die STADT UND LAND gibt an, dass die genannten und ggf. weitere Hemmnisse erst mit konkreten Planungen je Projekt vollständig ermittelt werden können. Weitere Hemmnisse können bspw. (steuer-)rechtliche Bedingungen oder der Netzausbau durch die Netzbetreiber sein.

Die WBM berichtete, dass statische Bedenken oder Verschattung, Bedenken bzgl. der Eignung der Dachhaut oder Verbauung des Daches durch Installationen (Lüftungsauslässe, Antennen etc.) sowie Hindernisse durch Denkmalschutz als zutreffende Hemmnisse gesehen werden.

Frage 6:

Gibt es Rahmen des Unterausschusses landeseigene Betriebe und Monitoring einen konkreten Prozess, der den Fortschritt des Solarausbaus bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen begleitet? Wie genau sieht dieser Prozess aus?

Antwort zu 6:

Die LWU berichten im Rahmen der Sitzungen des Unterausschusses für Beteiligungsmanagement und –controlling regelmäßig über ihre Klimaschutzstrategie und deren Fortschritte. Zudem beantworten sie klimaschutzspezifische Fragen der Abgeordneten, die regelmäßig ebenfalls den Ausbau der PV-Anlagen betreffen.

Frage 7:

Wie schätzt der Senat die Instrumente ein, die sich seit 2022 aus dem „Osterpaket“, Steuergesetznovellen bzgl. PV-Nutzung sowie dem Solarpaket I ergeben. Sind sie geeignet, hier für zusätzliche Dynamik zu sorgen?

Antwort zu 7:

Die angesprochenen Instrumente bewirken grundsätzlich bürokratische und fiskalische Erleichterungen und Steigerungen der Wirtschaftlichkeit im Betrieb von PV-Anlagen auf landeseigenen Dächern. Jedoch unterstützen sie die LWU mit ihren spezifischen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt. Insbesondere bleibt das Risiko der Gewerbesteuerinfizierung bestehen, da die Veräußerung von Strom aus PV-Anlagen in der Regel gewerbesteuerpflichtig ist. Hier erfolgte nur eine Erleichterung für Anlagen unter 30 kWp. Auf großen Mehrfamilienhäusern wird diese Anlagengröße jedoch schnell überschritten.

Im Bereich der Mieterstromförderung ist insbesondere positiv hervorzuheben, dass durch die erweiterten Nutzungsflächen über Gebäudegrenzen hinweg, die Anhebung der förderfähigen Anlagegrößen sowie die Einführung von sogenannten Quartierslösungen eine größere Skalierung der Projekte und so mehr Rentabilität für die Wohngesellschaften möglich ist. Außerdem ist eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Dachflächen mit geringerem Aufwand möglich. Gefahren in Bezug auf die Gewerbesteuerfreiheit bleiben jedoch auch hier bestehen. Die Reduktion der Errichtungskosten um die Umsatzsteuer wird als positiv erachtet.

Berlin, den 11.11.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen