

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dennis Haustein (CDU)**

vom 18. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. März 2025)

zum Thema:

Ökostromtarife für Mieter aus Solarenergie auf landeseigenen Dächern

und **Antwort** vom 3. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. April 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dennis Haustein (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22034

vom 18. März 2025

über Ökostromtarife für Mieter aus Solarenergie auf landeseigenen Dächern

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage 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 werden nachfolgend sinngemäß wiedergegeben.

Frage 1:

Gibt es bereits Pilotprojekte oder konkrete Umsetzungspläne für Mieterstrommodelle in den Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften? Falls ja, an welchen Standorten und mit welchen technischen sowie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen?

Antworten zu 1:

Die degewo hat bereits Mieterstrommodelle aufgesetzt. Die Modelle unterscheiden sich zum einen nach dem Energieerzeuger (Photovoltaik (PV) oder Blockheizkraftwerk (BHKW)) und zum anderen nach der Frage, wer der Stromvermarktungspartner gegenüber der Mietpartei ist – die

degewo oder ein externer Energieversorger, an den die degewo ggf. den erzeugten PV- oder BHKW-Strom veräußert.

Es handelt sich um folgende Projekte:

- Havensteinstr. 20/22 PV 99 kWp im Lieferkettenmodell (Vermarktung extern)
- Joachimstr. 8 BHKW 20 kW. kWp im Lieferkettenmodell (Vermarktung extern)
- Abram-Joffe-Str. 6 PV 20 kWp (eigene Vermarktung)
- Greizer Str. 2, 4, 6 PV 28 kWp (eigene Vermarktung)
- Greizer Str. 8, 10, 12 PV 28 kWp (eigene Vermarktung)
- Beyrodtstr. 52 PV 38 kWp (eigene Vermarktung)

Die GESOBAU arbeitet bezüglich Mieterstrommodellen mit den Berliner Stadtwerken (BSW) zusammen. Hierzu sind alle Dokumentationen zu den Dachflächen zur Prüfung auf Eignung für PV-Anlagen an die BSW übergeben worden. In vier Gebäudekomplexen mit 1.619 Wohnungen wird bereits Mieterstrom durch die BSW angeboten. In einem weiteren Projekt, welches für die BSW nicht wirtschaftlich darstellbar war, wurde ein weiterer Marktteilnehmer gefunden, der für 595 Wohnungen Mieterstrom anbietet.

Es handelt sich um folgende Projekte:

- Rolandstr./Blankenburger Str./Grumbkowstr./Pankower Str./Schloßallee, PV+ Mieterstrom, 560,68 kWp
- Blankenburger Str. 108-108 D, PV + Mieterstrom, 24,96 kWp
- Elsa-Brandström-Str./Neumannstr./Vinetastr., PV + Mieterstrom, 199,36 kWp
- Kopenhagener Str. 93-101, Mieterstrom Überschusseinspeisung, 80,00 kWp
- Hansastr. 52-104, 112-138, Mieterstrom Überschusseinspeisung, 619,40 kWp

Gemeinsam mit Kooperationspartnern setzt die Gewobag ED insgesamt 6 Mieterstrommodelle in Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Spandau um. Darüber hinaus betreibt die Gewobag ED drei Mieterstrommodelle in Neukölln und Spandau in Eigenregie.

Die HOWOGE setzt seit 2017 erfolgreich Mieterstromprojekte um. Aktuell wurden 73 solcher Projekte im Wesentlichen in Neubauprojekten realisiert. Aktuell werden etwa 4.100 Mieterstromkundinnen und -kunden beliefert.

Im Jahr 2025 sollen bei der SUL konkrete Konzepte im Konzern erarbeitet werden, Zuständigkeiten fixiert und Erfahrungen mittels eines geeigneten Pilotprojektes gesammelt werden.

Bei der WBM gibt es aktuell noch keine Pilotprojekte für Mieterstrommodelle in den Beständen.

Frage 2:

Welche rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Hindernisse erschweren aktuell eine direkte Versorgung der Mieter mit Solarstrom, und welche Maßnahmen plant der Senat, um diese zu beseitigen?

Antworte zu 2:

Die Digitalisierung der Anschlussprozesse von Stromnetz Berlin unterstützt die Berlinerinnen und Berliner dabei, schnell und transparent ihre Anlagen ins Netz zu integrieren. Der Rollout intelligenter Messsysteme, insbesondere Intelligente Zähler (Smart Meter), versetzt Stromnetz Berlin in die Lage, die Einspeisung durchgehend zu erfassen, zu bilanzieren, abzurechnen und zu steuern. Smart Meter sind Voraussetzung für die Nutzung von Mieterstromanlagen, beispielsweise der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Stromnetz Berlin hat als Netzbetreiber ein Portalprodukt entwickelt, über das ein Kundenwunsch zum Einbau eines intelligenten Messsystems erfasst und in einem digitalen Prozess umgesetzt wird. 2025 sollen in Berlin 27.500 zusätzliche Smart Meter verbaut werden. In Zusammenarbeit mit dem SolarZentrum soll im Rahmen des Masterplans erarbeitet werden, wie rechtliche Rahmenbedingungen so gestaltet werden können, dass gemeinnützige Organisationen, Mietende und Wohnungseigentümergeinschaften unbürokratisch und zu günstigen Konditionen Photovoltaikstrom nutzen können.

Mit dem Urteil des EuGH vom 28.11.2024 (C-293/23) wird aus rechtlicher Sicht die Frage eröffnet, ob Kundenanlagen künftig der Netzregulierung unterliegen. Betreiber von Kundenanlagen könnten als Netzbetreiber eingestuft werden. Die EU-Mitgliedstaaten sind laut EuGH zur Gewährleistung einer einheitlichen Anwendung der EltRL verpflichtet, den Begriff Verteilernetz ausschließlich unter Bezugnahme auf die beiden einzigen in Art. 2 Nr. 28 der Richtlinie vorgesehenen Kriterien zu definieren. Dabei handelt es sich zum einen um das Kriterium der Spannungsebene, zum anderen um das Kriterium der Kategorie von Kundinnen und Kunden, an die der Strom weitergeleitet wird.

Die EU-Mitgliedstaaten dürfen nicht davon ausgehen, dass eine bestimmte Art von Netz aufgrund „zusätzlicher Kriterien“ vom Begriff des Verteilernetzes auszunehmen ist. Das heißt, dass die im deutschen Recht in § 3 Nr. 24 a EnWG definierten Kundenanlagen mit dem einheitlich anzuwendenden und auszulegenden europäischen Begriff des Verteilernetzes nicht zu vereinbaren sind.

Der EuGH geht von einem sehr weiten Netzbegriff aus (rein „technischer“ Netzbegriff). Aus dem Verständnis dieses rein technischen Netzbegriffes folgt, dass ein Unternehmen, das eine Energieanlage betreibt, die zur Weiterleitung von Elektrizität mit Hoch-, Mittel oder Niederspannung zwecks Belieferung von Großhändlern oder Endkunden dient, zwingend ein Verteilernetzbetreiber sei.

Das Urteil führt sowohl bei den Betreiberinnen und Betreiber als auch bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern zu wirtschaftlichen Herausforderungen. Die bisherigen ökonomischen Anreize, wie die Befreiung von Netzentgelten/netzseitigen Abgaben, aber auch Förderungen und steuerliche Erleichterungen könnten entfallen.

Aus technischer Sicht müssen die Dachflächen in einem geeigneten Instandhaltungszustand sein, wobei Aspekte wie Statik, Denkmalschutz und Flächenkonkurrenzen (z.B. mit Mobilfunk) zu berücksichtigen sind. Zudem entsprechen die bestehenden E-Anlagen vieler Gebäude nicht den Anforderungen für den PV-Ausbau, so dass kostenintensive Anpassungen erforderlich wären.

Aus wirtschaftlicher Sicht erschweren hohe Investitionskosten, Dachbegrünungen und steigende Anforderungen des Berliner Solargesetzes die Umsetzung. Auch die Nachfrage der Mietparteien ist nach Angaben der LWU teilweise im Bestand bisher gering, was die Wirtschaftlichkeit zusätzlich beeinträchtigt.

Frage 3:

Wie wird sich der Masterplan Solarcity künftig auf Mieter auswirken, insbesondere in Bezug auf den Zugang zu Solarstrom, Mieterstrommodelle und mögliche Kosteneinsparungen?

Antworte zu 3:

Die Maßnahmen des Masterplans bis 2024 und die neuen Maßnahmen des Masterplan Solarcity 2025 bis 2030 werden sich positiv auf Mieterinnen und Mieter auswirken, insbesondere in Bezug auf den Zugang zu Solarstrom, zu Mieterstrommodellen und zu möglichen Kosteneinsparungen. Ziel im Masterplan ist, Berlinerinnen und Berliner zu motivieren, Solarenergieanlagen zu installieren. Außerdem soll allen bekannt sein, wo sie Beratung und Informationen erhalten können. Auch Personen, die nicht über Wohneigentum verfügen, soll vermittelt werden, wie sie sich an der Solarwende beteiligen können, z.B. durch die Teilnahme an Mieterstromprojekten. In Zusammenarbeit mit dem SolarZentrum soll im Rahmen des Masterplans erarbeitet werden, wie rechtliche Rahmenbedingungen so gestaltet werden können, dass gemeinnützige Organisationen, Mietende und Wohnungseigentümergeinschaften unbürokratisch und zu günstigen Konditionen Photovoltaikstrom nutzen können. Mieterinnen und Mieter können ein Steckersolargerät installieren, wodurch sie ihre Stromkosten senken können. Die Anschaffung geeigneter Steckersolargeräte wird mit max. 250 Euro pro Gerät (PV-Module inkl. einem Wechselrichter) durch das Förderprogramm SolarPLUS, als Teil des Masterplan Solarcity gefördert.

Frage 4:

Gibt es für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verbindliche Zielvorgaben hinsichtlich des Ausbaus von Photovoltaikanlagen und der Nutzung für Mieterstrommodelle? Falls ja, wie werden diese überwacht und welche Sanktionen oder Anreize bestehen?

Antworte zu 4:

Die Pflicht zum Ausbau von Solaranlagen ergibt sich für alle LWU aus dem Solargesetz, weshalb den LWU zumindest keine weitergehenden Zielvorgaben, welche die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigen würden, auferlegt werden.

Frage 5:

Welche der landeseigenen Wohnungsgesellschaften planen, Solarstrom vom Dach direkt als lokalen Ökostromtarif für ihre Mieter anzubieten, und in welchem Umfang?

Antwort zu 5:

Die LWU bieten in einigen Beständen bereits Mieterstrommodelle an (siehe Antworten zu Frage 1). In zukünftigen Projektbewertungen wird diese Option geprüft und ggf. berücksichtigt. Zusätzlich prüfen einige LWU in regelmäßigen Abständen, inwiefern sich die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Umsetzung von Mieterstromprojekten in Eigenregie geändert haben. Hier wird insbesondere abgewartet, welche Folgen das Urteil des EuGH vom 28.11.2024 (C-293/23) hat (siehe auch Antworten zu Frage 2).

Frage 6:

Welche Liegenschaften wurden von Privat erworben und an die landeseigenen Wohnungsgesellschaften übertragen? Bitte aufschlüsseln in Monat, Jahr, Gebiet für die letzten 5 Jahre. Welche dieser Wohnanlagen verfügen über Solaranlagen auf dem Dach, und bei welchen hatten die Mieter die Möglichkeit, Solarstrom vom Dach direkt als lokalen Ökostromtarif zu beziehen?

Antwort zu 6:

Das Land erwirbt keine Liegenschaften von Privaten, um sie anschließend an LWU zu übertragen.

Frage 7:

Die Vonovia SE bot ihren Mietern u.a. am Rosenfelder Ring Gründirektstrom von Photovoltaikanlagen vom eigenen Dach an. Nach Kauf der Wohneinheiten durch die HOWOGE steht Mietern dieses Angebot nicht mehr zur Verfügung, warum? Wird es hier eine Veränderung geben?

Antwort zu 7:

Vor dem Hintergrund des EuGH Urteils vom November 2024 hat sich die HOWOGE entschieden, dass auch die Anlagen im Rosenfelder Ring als Volleinspeiser betrieben werden.

Frage 8:

Welche wirtschaftlichen Anreize oder Förderungen stehen den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung, um Mieterstrommodelle rentabel umzusetzen, und wie hoch sind die bisher in Anspruch genommenen Fördermittel?

Antwort zu 8:

Das Förderprogramm des Landes Berlin „SolarPLUS“ verfolgt das Ziel, den Ausbau der Photovoltaik in Berlin gezielt zu unterstützen und weiter zu beschleunigen, indem die Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen verbessert wird. Durch Zuschüsse für Stromspeicher soll der auf dem eigenen Dach erzeugte Strom noch stärker vor Ort genutzt werden können. Außerdem soll die Wirtschaftlichkeit von Mieterstromprojekten verbessert werden. Zudem werden Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden gefördert, ebenso wie Fassaden-Photovoltaikanlagen und die Kombination von Gründächern mit Solaranlagen. Auch die Vorbereitung von Solarprojekten wird unterstützt: Ein Teil der Kosten für Studien, Gutachten und Konzepte wird übernommen. Das Programm richtet sich dabei gezielt an Unternehmen, um die Umsetzung größerer Solarprojekte zu erleichtern. Die LWU sind antragsbefugt bei SolarPLUS. Unter Mieterstrom wird für die Förderung nach dieser Richtlinie Strom verstanden, der von einer Photovoltaikanlage lokal, z. B. auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und von Mieterinnen und Mietern vor Ort, das heißt ohne Netzdurchleitung an Letztverbraucher, in diesem Gebäude

oder im selben Quartier geliefert und verbraucht wird. Strom aus anderen erneuerbaren Energiequellen fällt nicht unter diese Definition. In der Praxis erzeugt und liefert die Vermieterin bzw. der Vermieter den Strom oft nicht selbst, sondern betraut hiermit Dritte, denen er die entsprechenden Dachflächen zur Verfügung stellt. Bei diesen Dritten handelt es sich häufig um auf Energiedienstleistungen spezialisierte Unternehmen. Möglich ist die Mieterstromförderung auch bei sogenannten „Lieferketten“, bei denen der Vermieter die Anlage betreibt, den Strom vertraglich an einen Dritten – meist einen Energiedienstleister – weitergibt und dieser ihn an die Mieterin oder den Mieter liefert. Mehrere der Module können explizit dazu beitragen Mieterstromprojekte rentabel umzusetzen.

Dazu gehören:

- A3 Zähler- und Messkonzepte
- B1 Messplätze
- B2 Zusammenlegung von Hausanschlüssen (nur möglich für Mieterstromprojekte im Bestand)

Das Bewilligungsvolumen gesamt (Stand 28.02.2025) beträgt für Modul A3 rund 20.000,00 €, für Modul B1 1.422.361,85 € und für Modul B2 17.591,34 €. Das Bewilligungsvolumen ist um widerrufenen Bewilligungen zu reduzieren. Wie viele Fördervolumen dabei auf die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entfällt, wird nicht separat erfasst.

Darüber hinaus steht weiterhin die Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz als ergänzende Stromvermarktungsoption zur Verfügung. Hinzu kommt der gesetzliche Mieterstromzuschlag.

Berlin, den 03.04.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen