

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)

vom 30. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Oktober 2025)

zum Thema:

Photovoltaik-Installationen auf Balkonen

und **Antwort** vom 13. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Nov. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24256
vom 30. Oktober 2025
über Photovoltaik-Installationen auf Balkonen

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

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 WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie sind in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf Förderung, unter anderem durch das Programm SolarPLUS, wurden in Berlin in den letzten 5 Jahren für Photovoltaikanlagen auf bzw. an Balkonen gestellt? Es wird um eine Aufstellung unterteilt nach Jahren und Bezirken unter Angabe der jährlichen Bewilligungen und Ablehnungen gebeten.

Antwort zu 1:

Steckersolargeräte werden seit Februar 2023 aus dem Förderprogramm SolarPLUS gefördert. Aus der folgenden Zusammenstellung zum Stand 31.10.2025 gehen die Zahl der Anträge, Bewilligungen und Ablehnungen hervor. Es wird nicht erfasst, in welchem Bezirk die Steckersolargeräte installiert werden. Einige Antragstellende nehmen ihren Antrag zurück.

Außerdem muss in einigen Fällen der Zuwendungsbescheid widerrufen werden, weil Bedingungen oder Auflagen nicht eingehalten werden.

	Zahl der Anträge	Zahl der Bewilligungen	Zahl der Ablehnungen
2023	7.824	4.523	348
2024	10.133	8.812	240
2025	3.474	5.889	234
Gesamt	21.431	19.224	822

Frage 2:

Wie viele Anträge für die Installation von Photovoltaikanlagen auf bzw. an Balkonen wurden bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den letzten 5 Jahren gestellt? Es wird um eine Aufgliederung nach Jahr, Bezirk und Wohnungsbauunternehmen gebeten.

Antwort zu 2:

Eine systemische Erfassung von Anträgen von Mieterinnen und Mietern auf Genehmigungen zur Installation von Balkon-Steckersolargeräten/Balkon-Solaranlagen erfolgt teilweise erst seit April 2023. Auf die dazu bereits erteilten Auskünfte der Schriftlichen Anfrage 19/20184 wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach Angaben der LWU befinden sich die Anträge in unterschiedlichen Stadien des Genehmigungsprozesses, der einzelfallbezogen durchgeführt wird. Eine Auskunft zu bezirklich geordneten Anträgen ist nur teilweise möglich.

Übersicht der Anzahl der erfassten Anträge

- degewo 442 (2023-2025)
- GESOBAU 306 (2021-2025)
- Gewobag 447 (2021-2025)
- HOWOGE 539 (2021-2025)
- SUL 212 (2022-2025)
- WBM 69 (2022-2025)

Die LWU erteilen ergänzend folgende Auskünfte:

Die degewo teilt folgendes mit:

„Bei der degewo werden Anfragen zu Balkon-Solaranlagen erst seit Frühjahr 2023 systemisch erfasst. Entsprechend können nur die folgenden Daten zur Verfügung gestellt werden:

	2023	2024	2025
Charlottenburg-Wilmersdorf	11	14	8
Friedrichshain-Kreuzberg	3	8	5
Lichtenberg	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	34	37	24
Mitte	13	15	16
Neukölln	12	15	12

Pankow	1	5	0
Reinickendorf	5	6	6
Spandau	1	4	1
Steglitz-Zehlendorf	17	23	14
Tempelhof-Schöneberg	7	3	7
Treptow-Köpenick	46	35	34
Gesamt	150	165	127

Die Anfragen werden systemisch jedoch nicht detailliert dahingehend erfasst, ob es sich um allgemeine Anfragen/Informationen oder eine Genehmigung bzw. Ablehnung handelt."

Die GESOBAU teilt folgendes mit:

„306 Anträge/Anfragen sind seit September 2021 gestellt worden:

	2021	2022	2023	2024	2025
Charlottenburg-Wilmersdorf		1	4	2	1
Marzahn-Hellersdorf		2	6	18	6
Mitte		4	19	6	1
Pankow	1	14	75	54	44
Reinickendorf		6	21	14	7
Gesamt	1	27	125	94	59 "

Die HOWOGE teilt folgendes mit:

"	2023	2024	2025
Charlottenburg-Wilmersdorf	2	1	2
Kreuzberg	4	5	7
Lichtenberg	141	145	138
Marzahn-Hellersdorf	6	5	3
Neukölln	2	2	1
Steglitz-Zehlendorf	4	7	10
Treptow-Köpenick	6	7	7
Pankow	9	8	7
Reinickendorf	4	1	0
Mitte	3	2	0
Gesamt	181	183	175"

Die SUL teilt folgendes mit:

"	2022	2023	2024	2025
Tempelhof-Schöneberg	0	7	8	17
Neukölln	0	8	9	10
Marzahn-Hellersdorf	9	8	15	13
Treptow-Köpenick	1	28	43	36
Gesamt	10	51	75	76"

Die WBM teilt folgendes mit:

"	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Charlottenburg	0	0	0	1	0	0
Friedrichshain	0	0	0	12	6	8
Kreuzberg	0	0	1	0	0	2
Mitte	0	0	1	2	5	1
Spandau	0	0	0	7	11	7
Treptow	0	0	0	1	3	1
Gesamt	0	0	2	23	25	19"

Frage 3:

Wie viele dieser Anträge wurden jeweils genehmigt oder nicht genehmigt. Es wird um eine Aufgliederung nach Jahr, Bezirk und Wohnungsbaununternehmen gebeten.

Antwort zu 3:

Die degewo teilt folgendes mit:

„Bisher konnten 14 Anlagen im Bestand von degewo genehmigt werden. Die erbetene Aufgliederung kann aktuell nicht systemisch ausgewertet werden.“

Die GESOBAU teilt folgendes mit:

	"2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtergebnis
Charlottenburg-Wilmersdorf		1	4	2	1	8
Ablehnung Denkmalschutz		1	2			3
Antrag seitens Mieter nicht weiter verfolgt			2	2	1	5
Marzahn-Hellersdorf		2	6	18	6	32
Antrag seitens Mieter nicht weiter verfolgt		1	6	17	2	26
genehmigt		1		1	4	6
Mitte		4	19	6	1	30
Ablehnung Sonstige			5		1	6
Antrag seitens Mieter nicht weiter verfolgt		4	12	6		22
genehmigt			2			2
Pankow	1	14	75	54	44	188
Ablehnung Denkmalschutz		2	3	5		10
Ablehnung Milieuschutz		1	2			3

Ablehnung Sonstige			4			4
Ablehnung/Anlage o. Befestigung		1				1
Antrag seitens Mieter nicht weiter verfolgt	1	8	59	47	42	157
genehmigt		2	7	2	2	13
Reinickendorf		6	21	14	7	48
Ablehnung Sonstige		1	1	4		6
Ablehnung/Anlage o. Befestigung			1			1
Antrag seitens Mieter nicht weiter verfolgt		5	18	9	7	39
genehmigt			1	1		2
Gesamtergebnis	1	27	125	94	59	306"

Die Gewobag teilt folgendes mit:

„Seit 01.04.2025 (Inkrafttreten des neuen Prozesses der Gewobag) werden Anträge detailliert erfasst. Seither sind 39 Anträge eingegangen, von denen 15 genehmigt und 2 abgelehnt wurden. 22 Anträge finden sich noch in Bearbeitung.“

Die HOWOGE teilt dazu folgendes mit:

"	Status	2023	2024	2025
Charlottenburg-Wilmersdorf	Genehmigung	0	0	0
	Ablehnung	0	0	0
Kreuzberg	Genehmigung	0	0	0
	Ablehnung	0	0	4
Lichtenberg	Genehmigung	5	16	22
	Ablehnung	9	12	40
Marzahn-Hellersdorf	Genehmigung	0	0	1
	Ablehnung	1	0	0
Neukölln	Genehmigung	0	0	0
	Ablehnung	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf	Genehmigung	0	0	0
	Ablehnung	1	1	4
Treptow-Köpenick	Genehmigung	0	0	2
	Ablehnung	0	0	3
Pankow	Genehmigung	1	0	3
	Ablehnung	0	1	0
Reinickendorf	Genehmigung	0	0	0
	Ablehnung	1	0	0
Mitte	Genehmigung	0	0	0
	Ablehnung	0	1	0"

Die SUL teilt folgendes mit:

„Anzahl der genehmigten Anträge nach Jahren und Bezirken:

	2022	2023	2024	2025
Tempelhof-Schöneberg	0	3	3	2
Neukölln	0	1	0	4

Marzahn-Hellersdorf	0	1	2	1
Treptow-Köpenick	0	7	4	5
Gesamt	0	12	9	12“

Die WBM teilt folgendes mit:

„	2023		2024		2025	
	erteilt	abgelehnt	erteilt	abgelehnt	erteilt	abgelehnt
Charlottenburg	0	0	0	0	0	0
Friedrichshain	1	4	0	0	2	0
Kreuzberg	0	0	0	0	0	0
Mitte	0	0	4	0	1	0
Spandau	0	0	1	0	0	0
Treptow	0	0	0	0	1	0
Gesamt	1	4	5	0	4	0“

Frage 4:

Aus welchen Gründen erfolgten die Ablehnungen überwiegend und welche grundsätzlichen Regularien für Zustimmung bzw. Ablehnung der Installation von Photovoltaikanlagen auf bzw. an Balkonen bestehen insoweit bei den einzelnen städtischen Wohnungsbauunternehmen? Es wird um eine detaillierte Auflistung nach Gesellschaften gebeten.

Antwort zu 4:

Die degewo teilt folgendes mit:

„Die Gründe, warum der Genehmigungsprozess nicht mit einer Genehmigung abgeschlossen werden kann, sind vielfältig. Zum einen kann die Genehmigung an baulichen Voraussetzungen scheitern, die die Installation einer Balkon-Solaranlage nicht zulassen – etwa aufgrund von Denkmalschutzauflagen oder brandschutztechnischen Vorgaben bei Hochhäusern.

Zum anderen kann eine Genehmigung nur erfolgen, wenn alle Unterlagen vollständig und genehmigungsfähig sind. Ein Beispiel hierfür ist die geplante Befestigung der Anlage mit Kabelbindern. Der häufigste Fall ist jedoch, dass nach dem Antrag und der anschließenden Information über den Ablauf des Genehmigungsprozesses keine weiteren Rückmeldungen der Mietenden mehr erfolgen.

Grundsätzlich sind folgende Punkte im Rahmen des Genehmigungsprozesses zu beachten:

1. Bauliche und baurechtliche Ablehnungsgründe:

- Denkmalschutz
- Milieuschutzgebiet
- Schadstoffbelastung betroffener Bauteile
- Gebäudeklasse 4/5; >22m
- Sanierungsstand der Balkone
- Unzureichende Elektrik im Gebäude

- Bebauungsplan
 - Urheberrechte von Architekten
2. Nicht genehmigungsfähige Produktauswahl oder Lage
- Solarmodul/Kollektor/Wechselrichter
 - Befestigung Solarmodul
 - Lage der Solaranlage
3. Ablehnung aufgrund unzureichender Unterlagen
- Unterschriebene Vereinbarung/ Nachtrag zum Mietvertrag
 - Fachunternehmererklärung Elektrofirma
 - Nachweis Haftpflichtversicherung
 - Anmeldebescheinigung Bundesnetzagentur
 - Gegebenenfalls Fachunternehmererklärung Montagefirma, falls keine Selbstmontage möglich ist
 - Foto der montierten Anlage“

Dier GESOBAU teilt dazu folgendes mit:

„Ablehnungsgründe:

- Ablehnung Denkmalschutz
- Ablehnung Milieuschutz
- Ablehnung/Anlage o. Befestigung

Ablehnung Sonstige:

- unter „Ablehnung sonstige“ fallen bspw.:
- Wohnungen in Wohneigentumsanlage, Genehmigung nur durch WEG möglich
- Wohnungen im Hochhaus
- Ablehnungen, weil die PV-Anlage direkt über einen Verkehrsweg angebracht werden soll

In der Regel melden sich die Mietenden nach dem ersten Mieterantwortschreiben der GESOBAU nicht mehr zurück. Auf Nachfragen wurden von der überwiegenden Mehrheit das Kosten-Nutzen-Verhältnis als nicht passend erachtet (zu geringer Ertrag, zu wenig Förderung, allgemeiner Aufwand). Zudem äußerten einige Mietende, dass sie beispielsweise keine Haftpflicht- oder Hausratversicherung abschließen möchten.“

Die Gewobag teilt folgendes mit:

„Gründe für die Ablehnung waren unvollständige Unterlagen, die auch nach mehrmaliger Nachfrage nicht eingereicht wurden. Eine Steckersolargeräte-Anlage könnte der Schaffung von Baufreiheit entgegenstehen, wenn die Vermieterin bauliche Maßnahmen plant oder durchführt. Möglich ist auch die Untersagung der Steckersolargeräte-Anlage aufgrund Fehlens technischer Vorgaben.“

Die HOWOGE teilt folgendes mit:

„Die häufigsten Ablehnungsgründe sind:

- Mietende bringt nötigen Unterlagen nicht bei,
- Mietende meldet sich nicht mehr oder hat doch kein Interesse mehr.

Grundsätzliche Ablehnungsgründe sind:

- Denkmalschutz,
- Wohnung liegt in der 7. Etage oder höher (Sobald die Traufhöhe eines Gebäudes 22 Meter überschreitet, zählt dieses als Hochhaus. Hier gelten die Bestimmungen für Sonderbauten.),
- Bevorstehende Sanierung.“

Die SUL teilt folgendes mit:

„Ablehnungsgründe bestehen hauptsächlich in der fehlenden Beibringung der angeforderten Unterlagen und Nachweise sowie Anforderungen des Denkmalschutzes oder baurechtlichen Anforderungen.

Von der SUL werden ausschließlich handelsübliche, steckerfertige Komplettanlagen mit CE-Kennzeichnung und einer Maximalleistung von 800 Watt genehmigt. Aus Sicherheitsgründen dürfen nur Komplettsysteme, bestehend aus Solarmodul, Wechselrichter und Anschlusskabel verwendet werden. Ein Schuko-Stecker ist ausreichend. Die verwendeten Systeme dürfen nur für die Stromversorgung der selbst angemieteten Wohnung verwendet werden. Die Installation und der Betrieb der Balkon-Photovoltaikanlage müssen in die private Haftpflichtversicherung des Mietenden aufgenommen oder dafür eine Haftpflichtversicherung zusätzlich abgeschlossen werden. Der Nachweis darüber muss der SUL vorgelegt werden. Mietende müssen die Balkon-Photovoltaikanlage im Marktstammdatenregister bei der Bundesnetzagentur anmelden (Gesetzliche Grundlage: Energiewirtschaftsgesetz).

Ggf. ist der Austausch des Stromzählers erforderlich und wird durch den Netzbetreiber i. d. R. kostenfrei durchgeführt. Dies entscheidet jedoch der Netzbetreiber. Die Beantragung erfolgt durch den Mietenden.“

Die WBM teilt folgendes mit:

„Gründe für die Ablehnung waren fehlende Baugenehmigungen bei Wohnungslage „Sonderbau/Hochhaus“, fehlender Nachweis der Genehmigungsfreiheit sowie fehlender Nachweis der Genehmigung der Behörde, da das Gebäude im Milieuschutzgebiet liegt.“

Frage 5:

Wie bewertet der Senat die Genehmigungs- bzw. Ablehnungsquote sowie die Regularien der städtischen Gesellschaften?

Antwort zu 5:

Die LWU halten sich bei den Genehmigungsverfahren an die gesetzlich notwendigen Genehmigungsvoraussetzungen und kommen so ihrer Verpflichtung als Eigentümer/Vermieter nach.

Frage 6:

Welches Verfahren müssen Mieter durchlaufen, um eine Installation von Photovoltaikanlagen auf bzw. an ihren Balkon montieren zu können? Sofern sich die Verfahren zwischen den einzelnen Wohnungsbauunternehmen unterscheiden, wird um eine Darstellung der jeweiligen Verfahrensweise der einzelnen Wohnungsbauunternehmens gebeten.

Antwort zu 6:

Die degewo teilt folgendes mit:

„In Bezug auf die Antwort zur Schriftlichen Anfragen 19/15299 und 19/20184 ist Folgendes zu ergänzen:

Bei degewo wird seit 2025 keine zusätzliche Kautions mehr im Zusammenhang mit dem Anbau einer Balkon-Solaranlage verlangt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit einer Selbstmontage, sofern alle dafür nötigen und mit der degewo abgestimmten Voraussetzungen gegeben sind, beispielsweise die fachgerechte Befestigung an einem Metallbrüstungsgitter unter Berücksichtigung aller Vorgaben. Eine Fachunternehmererklärung zur Montage der Anlage selbst ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Die degewo befürwortet die Installation von Balkon-Solaranlagen ausdrücklich. Um die Mieterinnen und Mieter dabei zu unterstützen, wurden die Informationen zum Genehmigungsprozess auf der degewo Website ausgeweitet und verständlicher aufbereitet.

Siehe: <https://www.degewo.de/wohnen-service/ratgeber/installation-balkonkraftwerk>“

Die GESOBAU teilt dazu folgendes mit:

„Wir verweisen auf die Schriftliche Anfrage 19-21708.“

Die Gewobag teilt dazu folgendes mit:

„Interessierte Mietende können sich auf der Website der Gewobag über den Prozess zur Installation von Steckersolargeräten informieren: <https://www.gewobag.de/fuer-mieterinnen/service/informationen-und-ratgeber-fuer-mieter/steckersolargerat-anfrage/>

Dort füllen die MieterInnen das entsprechende Online-Formular aus und erhalten automatisiert ein Formular zum Antrag auf Zustimmung zur mieter eigenen Steckersolargerät-Anlage, das sie ausgefüllt, unterschrieben und samt Anlagen an das Service-Center der Gewobag senden. Die MieterInnen geben in diesem Zuge eine Verpflichtungserklärung zu den nachfolgenden Nachweisen und Formularen ab:

- Handschriftlich unterzeichnete MieterInnen-Verpflichtungserklärung
 - Darin verpflichten sich MieterInnen unter anderem über die gesamte Nutzungsdauer, alle nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Steckersolargerät-Anlage auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchführen zu lassen und nach etwaiger Aufforderung der Vermieterin diesbezügliche Nachweise zu erbringen.
- Denkmalschutzgenehmigung bzw. Nachweis der Genehmigungsfreiheit

- Genehmigung städtebauliche Erhaltungssatzung oder "Milieuschutz" bzw. Nachweis der Genehmigungsfreiheit
- Genehmigung der WEG/WEG-Verwaltung bzw. Nachweis der Zustimmungsfreiheit
- schriftliche Bestätigung einer Versicherung über Haftpflichtversicherungsschutz
- Nachweis Einhaltung der technischen Anforderungen:
 - für Niederspannungsanlagen nach DIN VDE 0100-551-(1),
 - maximale Einspeiseleistung von insgesamt nicht mehr als 800 VA,
 - Konformitätserklärungen und Zertifizierungen verwendeter Bauteile oder Systeme,
 - Anlage schaltet sich im Fehlerfall, bei Entfernung einer Sicherung oder Netzausfall automatisch ab (verfügt über eine Schnellabschaltfunktion, siehe VDE AR-N 4105),
 - Konformität der E-Anlage/Installation der für die Steckersolargerät-Anlage erforderlichen Balkonsteckdose bzw. der Außensteckdose nach DIN E 61140 (VDE0140-1) - falls eine Installation erforderlich ist.
- Nachweis über vorhandene Außensteckdose (Foto) oder Nachweis über den Einbau einer Außensteckdose bzw. Installation spezieller Einspeisesteckdose (Wielandsteckdose) z.B. nach DIN VDE V 0628-1 bzw. VDE 0126-95 durch eine anerkannte Elektrofachkraft.

Der Antrag wird dann durch die zuständigen Mitarbeitenden der Gewobag geprüft und bei Vollständigkeit der Unterlagen eine Zustimmung erteilt.“

Die HOWOGE teilt folgendes mit:

„Seit Februar 2025 haben wir mit der Firma SEG Sonnenrepublik Energie GmbH einen Partner gefunden, welcher uns bzw. den Mietenden beim Genehmigungs- und auch Installationsprozess unterstützt. Dieser Dienstleister ist nicht vertraglich gebunden.

Verfahrensweise: Die Mietenden stellen einen Antrag bei uns. Anschließend bitten wir um Freigabe der Weitergabe der Kontaktdaten an die SEG Sonnenrepublik Energie GmbH. Ist dies erfolgt, wird das Anliegen an die Fachfirma weitergeleitet. Diese klärt den Mietenden fachlich auf und begleitet diesen bei der Unterlagenbeibringung und anschließenden Installation der Anlage.“

Die SUL teilt dazu folgendes mit:

„Der Antrag auf Installation einer Balkon-Photovoltaikanlage kann durch den Mietenden formlos erfolgen.

Neben der Erfüllung der unter Antwort 4 genannten Kriterien sind für eine Genehmigung unter Vorbehalt folgende Dokumente vor der Installation durch den Mietenden beizubringen:

- Art und Größe der Anlage mit Herstellerangaben (Produktdatenblatt) sowie Angaben zum Aufstellort – Art und Lage der Befestigung/Montage der Anlage.
- Erklärung bzw. Nachweis über Haftpflichtversicherung (inkl. Versicherungsschutz für den Zeitraum der Durchführung der Arbeiten).

Folgende Dokumente sind nach der Installation erforderlich und der SuL unverzüglich nach Beendigung der Arbeiten nachzureichen:

- Anmeldebescheinigung der Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur.
- Erklärung bzw. Nachweis über Haftpflichtversicherung.

Auf Basis der vollständigen Unterlagen wird die Genehmigung zum Betreiben der Photovoltaikanlage durch den Mietenden im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der SuL und dem Mietenden erteilt.“

Die WBM teilt folgendes mit:

„Die WBM verweist auf den als Anlage beigefügten „Antrag auf Genehmigung einer mieteigenen Balkon-Photovoltaikanlage“ (Anlage PV-Balkonanlage_Genehmigungsantrag.pdf).“

Berlin, den 13.11.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

ANTRAG AUF GENEHMIGUNG EINER MIETEREIGENEN BALKON-PHOTOVOLTAIKANLAGE.

I. Bitte ausfüllen

Vermietergesellschaft:

Mietvertragsnummer:

Namen aller Mieter*innen („**Mieter**“):

Hausadresse und WE-Nummer („**Objekt**“):

II. Ablauf des Verfahrens

Gemeinsam aktiv und nachhaltig gegen den Klimawandel – in diesem Sinne prüfen wir gerne Ihren Antrag auf Genehmigung Ihrer geplanten Balkon-Photovoltaikanlage („**PV-Anlage**“). Installation und Betrieb einer mieter eigenen PV-Anlage bedürfen stets auch der Genehmigung des Vermieters.

1. Zunächst sind bitte Sie am Zuge

- Bitte füllen Sie immer diesen Antrag (**Ziffer I.**) aus.
- Bitte unterschreiben Sie immer handschriftlich die Mieter-Verpflichtungserklärung (**Ziffer III.**).
- Bitten holen Sie außerdem ggfs. erforderliche **behördliche Genehmigungen** ein, eine Denkmalschutzgenehmigung bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Genehmigung bei Gebäuden, die in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB liegen). Außerdem, falls Ihre Wohnung Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist, die **Genehmigung des WEG-Verwalters**.
- **Bitte schicken Sie uns immer den so ausgefüllten und unterschriebenen Antrag nebst Mieter-Verpflichtungserklärung und etwaigen erforderlichen Genehmigungen ausschließlich als Scan im PDF-Format an info@wbm.de.**

2. Danach liegt der Ball bei uns

Nach Eingang Ihrer Unterlagen prüfen wir diese und teilen Ihnen mit, ob wir den Antrag genehmigen (mit den in **Ziffer IV.** genannten aufschiebenden Bedingungen und Nebenbestimmungen) oder ob wir den Antrag derzeit ablehnen müssen (aus den in **Ziffer IV.** genannten Gründen, die wir per Email mitteilen; sobald Sie etwaige Hinderungsgründe beseitigt haben, können Sie den Antrag gerne erneut bei uns einreichen).

3. Fast geschafft!

Bitte beachten Sie, dass Sie Ihre PV-Anlage erst dann installieren und in Betrieb nehmen dürfen, nachdem Sie von uns eine Genehmigung erhalten haben und die in Ziffer IV. genannten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind. Die Genehmigung wird erst dann automatisch wirksam, sobald die in Ziffer IV. genannten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind.

Sollten Sie eine PV-Anlage ohne unsere Genehmigung oder vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen installieren und betreiben, verstoßen Sie gegen Ihre mietvertraglichen Pflichten und müssen wir uns etwaige mietrechtliche Maßnahmen vorbehalten.

Auch während des Betriebs Ihrer genehmigten PV-Anlage haben Sie dauerhaft die Bestimmungen der Mieter-Verpflichtungserklärung in Ziffer III. einzuhalten und uns dies auf entsprechende Aufforderung nachzuweisen.

III. Mieter-Verpflichtungserklärung

In Kenntnis des Ablaufs des Verfahrens gemäß **Ziffer II.** beantragt der Mieter hiermit beim Vermieter, im mieterseitigen Balkonbereich des Objekts eine PV-Anlage installieren und betreiben zu dürfen und gibt dazu unwiderruflich die folgende **Mieter-Verpflichtungserklärung** ab.

Der Mieter übernimmt und erfüllt die folgenden Auflagen und Pflichten:

1. Etwaige Genehmigungen (Nichtvorlage ist Ablehnungsgrund)

- Vorherige, nachweisliche Einholung und danach fortlaufende Einhaltung aller ggfs. erforderlichen **behördlichen Genehmigungen**, insbesondere
 - eine Denkmalschutzgenehmigung bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen und
 - eine Genehmigung bei Gebäuden, die in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB liegen.
- Vorherige, nachweisliche Einholung und danach fortlaufende Einhaltung einer ggfs. erforderlichen **Genehmigung des WEG-Verwalters**, falls das Mietobjekt Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist.

2. Anmeldungen

- Anmeldung der PV-Anlage im Marktstammdatenregister der **Bundesnetzagentur** und auf etwaige Anforderung des Vermieters Vorlage der Anmeldebescheinigung beim Vermieter.

3. Installation und Betrieb

- Maximal eine PV-Anlage pro Wohnung
- Die PV-Anlage ist ausschließlich **auf dem eigenen Balkon** oder **an der Balkonbrüstung** oder auf der vom Mieter **exklusiv angemieteten (Dach-)Terrasse** installiert, z. B. insbesondere nicht an der Fassade oder der Decke des darüberliegenden Balkons.
- Die Gebäudesubstanz (insbesondere Fassade, Fenster und Balkonbrüstungen) darf nicht beschädigt werden. Ein "Einbohren" ist nicht gestattet.
- Soweit die PV-Anlage an der Balkonbrüstung installiert wird, muss diese flach anliegend an der Fassade sein und nur innerhalb der Brüstungsfläche (d. h. nicht höher als die Brüstungshöhe und nicht tiefer als das Ende des Balkons (Verschmutzungsrisiko und Empfehlung der Feuerwehr bzgl. Anleitern im Brandfall)).
- Trotz PV-Anlage verbleibt auf dem Balkon ein Freiraum von mindestens 1,20 m (Empfehlung der Feuerwehr bzgl. Anleitern im Brandfall).
- Einhaltung der Hausordnung und Ruhezeiten beim Einbau und beim Betrieb der PV-Anlage.
- Der Vermieter ist jederzeit zur Besichtigung der PV-Anlage vor Ort berechtigt.

4. Fachunternehmererklärung (Aufschiebende Bedingung für Genehmigung)

Nachweiserbringung des insgesamt fachgerechten Einbaus gegenüber dem Vermieter durch Einreichung einer umfassenden und unterschriebenen **Fachunternehmererklärung** mit Bestätigungen zu mindestens folgenden Punkten:

- Fachgerechte **Montage und Installation** der PV-Anlage
- **Einhaltung der technischen Anforderungen** für Niederspannungsanlagen nach DIN VDE 0100-551-(1)
- Konformität der E-Anlage/Installation der für die PV-Anlage erforderlichen **Balkonsteckdose** bzw. der Außensteckdose nach DIN E 61140 (VDE0140-1), sofern nach dieser DIN noch gefordert
- Einhaltung **statistischer Erfordernisse** bei der Montage der PV-Anlage an Balkon und Balkonbrüstung, u. a. die Einhaltung höhen- und positionsspezifischer Windlasten
- Die PV-Anlage hat eine **maximale Einspeiseleistung** von 800 Watt
- Konformitätserklärungen und Zertifizierungen verwendeter Bauteile oder Systeme
- Einhaltung der folgenden, technischen (Mindest-)Voraussetzungen:
 - Die PV-Anlage schaltet sich im Fehlerfall, bei Entfernung einer Sicherung oder Netzausfall automatisch ab (verfügt über eine Schnellabschaltfunktion)
 - Im Brandfall erfolgt die automatische Freisaltung der PV-Anlage
 - Protokollierte Prüfung des Einspeisestromkreises durch Fachunternehmen
 - Installation spezieller Einspeisesteckdose (Wielandsteckdose) z. B. nach DIN VDE V 0628-1, sofern nach dieser DIN noch gefordert

5. Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung

- Der Mieter verpflichtet sich, für die gesamte Nutzungsdauer der PV-Anlage alle nötigen **Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der PV-Anlage** auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchführen zu lassen und nach etwaiger Aufforderung des Vermieters diesbezügliche Nachweise zu erbringen.
- Pflicht des Mieters zur Gewährleistung von Baufreiheit und ggf. Rückbau der PV-Anlage bei **Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle**.

Dem Mieter ist bekannt, dass es sein könnte, dass eine Modernisierung des Objekts bereits in den kommenden zwei Jahren nicht ausgeschlossen ist und sich eine Rückbaupflicht damit ggfs. zeitnah realisieren könnte.

6. Versicherungen (Haftpflchtversicherung ist aufschiebende Bedingung für Genehmigung)

- Schriftliche Bestätigung einer (Haftpflcht-)Versicherung über **Haftpflchtversicherungsschutz** bzgl. der PV-Anlage und unverzügliche Vorlage der Bestätigung beim Vermieter.
- Dem Mieter wird außerdem der Abschluss einer **Hausratversicherung**, die Schäden an der PV-Anlage abdeckt, empfohlen.

7. Rückbau der Anlage und Wiederherstellung des Originalzustands bei Beendigung des Mietvertrages

- Die PV-Anlage sowie alle mit deren Installation und Betrieb einher gehenden Maßnahmen und eventueller Schäden sind zum Vertragsende fachgerecht auf Kosten des Mieters zu beseitigen, inklusive Abnahme der rückgebauten Anlage durch eine Elektrofachfirma. Der frühere Zustand ist fachgerecht bis zum Vertragsende auf Kosten des Mieters wiederherzustellen.
- Eine Weiternutzung der PV-Anlage durch einen Nachmieter ist nur möglich, wenn der Nachmieter gegenüber dem Vermieter eine eigene Verpflichtungserklärung abgibt und der Vermieter der Nutzung ausdrücklich zugestimmt hat.
- Der Mieter hat das Recht auf Wegnahme gemäß § 539 Abs. 2 BGB. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahme-Rechtes durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

8. Der Mieter erklärt folgenden **Haftungsausschluss des Vermieters** bzw. sich hiermit einverstanden:

- Der Mieter hat keine Ansprüche gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der PV-Anlage (außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder der Verletzung von Kardinalpflichten).
- Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der PV-Anlage auf erstes Anfordern frei. Dazu zählen insbesondere Schadenersatzansprüche und Mietminderungen durch Dritte.
- Der Vermieter behält sich vor, insbesondere bei Mieterbeschwerden, bei nicht fachgerechter Ausführung der Installation, nicht der Betriebsbeschreibung entsprechenden Betriebs der PV-Anlage oder bei Nichteinhaltung gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Vorgaben sowie (auch teilweiser) Nichteinhaltung der vorliegenden Verpflichtungserklärung sowie fruchtloser Ablauf einer angemessenen Abhilfefrist des Vermieters, den sofortigen Rückbau der PV-Anlage unter Herstellung des ursprünglichen Zustandes und der Beseitigung etwaiger Schäden zu verlangen sowie ggf. selbst im Wege der Ersatzvornahme auszuführen. Die Kosten dafür trägt stets der Mieter.

Von allen Mieter*innen zu unterschreiben:

Berlin, den

Unterschrift(en) Mieter*innen _____

IV. Genehmigung/Ablehnung

(wird vom Vermieter anhand der nachfolgend genannten Punkte geprüft und ausschließlich per Email erklärt/mitgeteilt)

ABLEHNUNG:

Der Antrag des Mieters wird aus dem folgenden Grund/aus den folgenden Gründen derzeit leider abgelehnt:

- Es ist bereits eine PV-Anlage für das Mietobjekt in Betrieb (und damit die maximale Anzahl erreicht, vgl. Ziffer III.3)
- **Fehlende Unterzeichnung der Mieter-Verpflichtungserklärung** oder Unterzeichnung nicht durch alle Mieter*innen (Ziffer III)
*Die Mieter*innen haben keine von allen Mieter*innen handschriftlich unterschriebene Mieter-Verpflichtungserklärung eingereicht.*
- **Fehlende Denkmalschutzgenehmigung** und fehlender Nachweis der Genehmigungsfreiheit
Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und der Mieter hat weder eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde noch eine schriftliche Bestätigung der Denkmalschutzbehörde vorgelegt, dass seine PV-Anlage genehmigungsfrei ist.
- **Fehlende Genehmigung städtebauliche Erhaltungssatzung** oder „**Milieuschutz**“ und fehlender Nachweis der Genehmigungsfreiheit
Das Gebäude liegt im Gebiet einer städtebaulichen Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB) und der Mieter hat weder eine Genehmigung noch eine schriftliche Bestätigung der Behörde vorgelegt, dass seine PV-Anlage genehmigungsfrei ist.
- **Fehlende Genehmigung der WEG/WEG-Verwaltung** und fehlender Nachweis der Zustimmungsfreiheit
Das Mietobjekt ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und der Mieter hat weder eine Zustimmung der WEG oder der WEG-Verwaltung noch eine schriftliche Bestätigung der WEG oder der WEG-Verwaltung vorgelegt, dass eine Zustimmung nicht erforderlich ist.
- **Sonstiger Ablehnungsgrund:**

GENEHMIGUNG: Der Antrag des Mieters wird unter den zwei nachstehenden, aufschiebenden Bedingungen **genehmigt**.

GENEHMIGUNG nach zunächst erfolgter Ablehnung:

Der zunächst (s. o.) abgelehnte Antrag des Mieters wird – nach mittlerweile Beseitigung der Hinderungsgründe, die zur Ablehnung führten – nunmehr unter den zwei nachstehenden, aufschiebenden Bedingungen **genehmigt**.

Die Genehmigung wird erst dann automatisch wirksam, wenn die beiden folgenden **aufschiebenden Bedingungen** erfüllt sind:

- Vorlage unterschriebener **Fachunternehmererklärung** gemäß Ziffer III. Nr. 4 der Mieter-Verpflichtungserklärung und
- Vorlage eines schriftlichen Nachweises über das Bestehen einer **Haftpflichtversicherung des Mieters**, welches das Risiko „PV-Anlage“ abdeckt, gemäß Ziffer III Nr. 6 der Mieter-Verpflichtungserklärung.

Bitte schicken Sie Kopien der Fachunternehmererklärung und der Haftpflichtversicherungsbestätigung ausschließlich als Scan im PDF-Format an info@wbm.de.

Die Genehmigung wird mit folgenden, vom Mieter dauerhaft zu erfüllenden **Nebenbestimmungen** erteilt: Einhaltung aller Bestimmungen der Mieter-Verpflichtungserklärung gemäß Ziffer III.

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Stefan Taschner (GRÜNE)

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

zum Thema:

**Genehmigungspraxis Balkonsolar bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 6. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. März 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Stefan Taschner (GRÜNE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21708

vom 18. Februar 2025

über Genehmigungspraxis Balkonsolar bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

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) und Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Bitte um tabellarische Auflistung aller Nachweise und Formulare, die die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Berlinovo (LWU) zur Genehmigung von Steckersolargeräten jeweils von ihren Mieter*innen verlangen.

Frage 2:

Welche LWU verfügen über ein standardisiertes Antragsformular zur Genehmigung von Steckersolargeräten? Bitte um Vorlage der jeweiligen Formulare.

Frage 4:

Welche LWU fordern diesbezüglich von ihren Mieter*innen eine Bestätigung einer Versicherung über einen gesonderten Haftpflichtversicherungsschutz bzgl. der Steckersolaranlage?

Frage 6:

Welche LWU setzen für die Genehmigung voraus, dass das Haus nicht optisch beeinträchtigt wird und nach welchen Kriterien bewerten die LWU diesen Umstand.

Frage 7:

Welche Unternehmen verlangen die Vorlage einer sogenannten Fachunternehmer-Erklärung und welche Aspekte muss diese bei den LWU jeweils beinhalten?

Antworten zu 1, 2, 4, 6 und 7:

Die Verfahren zum Genehmigungsprozess der LWU's wurden bereits mit der Beantwortung der Schriftlichen Anfragen 19/15299 und 19/20184 ausführlich dargelegt. Die Verfahrensweise sowie die Genehmigungskriterien haben sich nicht geändert. Die berlinovo hat entsprechend gleichlautende Genehmigungsvoraussetzungen mitgeteilt. Mieterinnen und Mieter erhalten jeweils auf Anfrage von den Gesellschaften individualisierte Anschreiben zum Genehmigungsprozess, da es sich um Einzelfallgenehmigungen handelt.

Zusammenfassend lassen sich für alle Gesellschaften folgende Anforderungen benennen:

Montage und Installation:

Fachgerechte Installation durch Fachunternehmen unter Einhaltung statischer Erfordernisse an Balkon und Balkonbrüstung, einschließlich Fachunternehmererklärung.

Zerstörungsfreie Montage der Anlage (es dürfen keine Schäden am Bauwerk entstehen, z.B. an WDVS oder Fensterelementen).

Anmeldebescheinigung:

Einreichen der Anmeldebescheinigung der Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur sowie beim zuständigen Netzbetreiber (i.d.R. Stromnetz Berlin).

Haftpflichtversicherung:

Erklärung bzw. Nachweis über eine Haftpflichtversicherung oder über die Hausratversicherung.

Rückbauverpflichtung:

Rückbauverpflichtung der Balkon-Steckersolargeräte/Balkon-Solaranlagen bei Auszug oder bei notwendigen Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen am Balkon.

Diese Nachweise und Formulare sind erforderlich, um sicherzustellen, dass die Installation der Steckersolargeräte den baurechtlichen und technischen Anforderungen entspricht und die Mietsache sowie die Rechte Dritter geschützt werden.

Frage 3:

Bitte um tabellarische Auflistung, wie viele Anträge auf Erteilung einer Genehmigung zur Installation einer Steckersolaranlage bei den LWU seit Juni 2024 jeweils eingegangen sind und wie viele davon genehmigt wurden.

Antwort zu 3:

- degewo: 137

Die Anfragen werden bei der degewo systemisch nicht detailliert dahingehend erfasst, ob es sich um allgemeine Anfragen/Informationen oder eine Genehmigung bzw. Ablehnung handelt. Einzelfallbezogene Angaben zum Genehmigungsstatus liegen nicht vor.

- GESOBAU: 69, genehmigt 1.

Alle übrigen Anfragen sind in Bearbeitung bzw. es fehlt die Rückmeldung der Mietenden.

- Gewobag: 158

Die Gewobag erfasst systemisch nicht detailliert, ob es sich dabei um allgemeine Anfragen/Informationen oder eine Genehmigung bzw. Ablehnung handelt.

- HOWOGE: 55, genehmigt 7.

- SUL: 68, genehmigt 4.

19 Anträge befinden sich noch in Bearbeitung.

- WBM 50: genehmigt 6.

35 Anträge befinden sich noch in Bearbeitung.

- Berlinovo: 52 (seit Februar 2023), genehmigt 30.

Frage 5:

Welche LWU verlangen für die Genehmigung eine zusätzliche Mietkaution?

Antwort zu 5:

Die Verfahren zum Genehmigungsprozess der LWU`s wurden bereits mit der Beantwortung der Schriftlichen Anfragen 19/15299 und 19/20184 ausführlich dargelegt.

Ergänzend teilt die degewo mit, dass in Einzelfällen eine zusätzliche Mietkaution verlangt werden kann, wenn bauliche Gegebenheiten oder mögliche Folgekosten dies erfordern. Diese dienen ausschließlich der Absicherung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen.

Frage 8:

Welche LWU verlangen eine regelmäßig dokumentierte Betriebsprüfung der Anlage durch den Mieter/die Mieterin?

Antwort zu 8:

Die Verfahren zum Genehmigungsprozess der LWU`s wurden bereits mit der Beantwortung der Schriftlichen Anfragen 19/15299 und 19/20184 ausführlich dargelegt.

Ergänzend verlangt die degewo, dass die Mieterinnen und Mieter die Verkehrssicherungspflicht für ihre PV-Balkon-Anlage während der Installation, des Betriebs und eines etwaigen Rückbaus übernehmen. Die Anlage ist regelmäßig durch die Mieterschaft zu warten. Spätestens nach Ablauf von 10 Jahren hat dies durch eine Fachfirma zu erfolgen. Die Wartungsbescheinigung ist unaufgefordert vorzulegen. Schäden an der Anlage oder an der Befestigungskonstruktion müssen unverzüglich auf eigene Kosten durch eine Fachfirma beseitigt werden.

Frage 9:

Wie bewertet der Senat die Anforderungen, die die LWU zur Genehmigung von Steckersolargeräten an ihre Mieter*innen stellen?

Antwort zu 9:

Der Senat bewertet die Anforderungen, die die LWU zur Genehmigung von Steckersolargeräten an ihre Mieterinnen und Mieter stellen, als sachgerecht.

Frage 10:

Hält der Senat die Genehmigungspraxis der LWU für rechtlich zulässig?

Antwort zu 10:

Der Senat hält die Genehmigungspraxis der LWU bei Balkonsolaranlagen für rechtlich zulässig.

Frage 11:

Gibt es Verfahren bei der Ombudstelle der landeseigene Wohnungsunternehmen, bei denen es um die Genehmigung von Steckersolargeräten geht?

1. Wenn ja, wie viele und mit welchem Streitgegenstand?

Antwort zu 11:

Die Ombudsstelle ist für alle Mieterinnen und Mieter der LWU zuständig und bietet kostenlose Beratung zu Regelungen des Wohnraumversorgungsgesetzes und der Kooperationsvereinbarung mit den LWU an. Sie klärt über bestehende Regelungen auf, unterstützt bei der Kommunikation mit den LWU und strebt Schlichtungsverfahren an. Eine Zuständigkeit für Genehmigungen von Steckersolargeräten ist daher nicht gegeben.

Berlin, den 06.03.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen