

GdW Stellungnahme

**Entwurf eines Gesetzes für einen
planbaren, kosteneffizienten,
netzverträglichen und
marktorientierten Ausbau der
erneuerbaren Energien im
Stromsektor**

22.07.2026

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.

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

Vorwort

Der GdW bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum **Entwurf eines Gesetzes für einen planbaren, kosteneffizienten, netzverträglichen und marktorientierten Ausbau der erneuerbaren Energien im Stromsektor**.

Wir weisen erneut darauf hin, dass drei Arbeitstage absolut nicht ausreichend sind, um einen Gesetzesentwurf fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme zu erstellen. Wir bitten dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren als Teil der politischen Kultur wieder zu angemessenen Fristen zurückzukehren. Insbesondere, wenn gleichzeitig mehrere Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen die Aufmerksamkeit der Verbände und Institutionen verlangen – noch dazu während der Hauptferiensaison in Deutschland. Nicht, weil der Leistungswille fehlt, sondern im Gegenteil, weil Planbarkeit und Verlässlichkeit hohe Güter sind, im politischen Betrieb wie auch im Privaten. Daher wäre es wünschenswert, dass wir schnellstmöglich wegkommen von ad-hoc getriebenen Arbeitsprozessen hin zu qualitativ belastbaren Verfahren, die auch in der Umsetzung halten, was das Land nun notwendig braucht: Bezahlbare Energiepreise, die die notwendige Transformation fördern und nicht hemmen.

Denn auch die Wohnungswirtschaft steht in den kommenden Jahren vor erheblichen Transformationsaufgaben. Neben Neubau, energetischer Modernisierung und Treibhausgasminderung betrifft dies insbesondere den altersgerechten Umbau, die Instandsetzung großer Bestände, die Sanierung vieler Gebäude insbesondere in den östlichen Bundesländern sowie die soziale und energetische Weiterentwicklung von Quartieren. Hinzu kommen steigende Anforderungen an Digitalisierung und Energieinfrastruktur.

Diese Aufgaben können nur bewältigt werden, wenn Klimaschutz, Investitionsfähigkeit und bezahlbares Wohnen gemeinsam gedacht werden. Entscheidend für die Akzeptanz der Energiewende ist daher ihre wirtschaftliche und soziale Tragfähigkeit.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise. Sie dienen einer praxisgerechten Umsetzung.

Kernaussagen der Stellungnahme – Zentrale Forderungen der Wohnungswirtschaft

1. Gebäude-PV als eigenständige Säule der Energiewende sichern.

- Bei der Bewertung verschiedener PV-Optionen nicht ausschließlich die Stromgestehungskosten, sondern die Gesamtsystemkosten und den volkswirtschaftlichen Nutzen berücksichtigen.
- Die Vorteile von Gebäude-PV wie Flächenschonung, lokale Stromversorgung, Ausbau der Wärme- und Ladeinfrastruktur, Teilhabe von Mieterhaushalten in den Ausbaupfaden und Förderbedingungen abbilden.

2. Ausbauziele durch Strommengenmonitoring und Nachsteuerung absichern.

- Die Streichung des Strommengenpfads nicht ersatzlos vornehmen.
- Ein transparentes Monitoring der tatsächlich erzeugten erneuerbaren Strommengen einführen und einen verbindlichen Nachsteuerungsmechanismus vorsehen.

3. Wirtschaftlichkeit von Mieterstrom- und Gebäude-PV-Anlagen gewährleisten.

- Die befristete Übergangszahlung für PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern unter 100 kW so lange ermöglichen, bis wirtschaftlich tragfähige und flächendeckende Direktvermarktungsangebote verfügbar sind.
- Keine Fördergrenzen schaffen, die dazu führen, dass Anlagen künstlich kleiner als technisch, wirtschaftlich oder netzdienlich sinnvoll dimensioniert werden.
- Berücksichtigen, dass der Mieterstromzuschlag allein keine ausreichende Wirtschaftlichkeit gewährleistet, da er nur die tatsächlich an teilnehmende Haushalte gelieferte Strommenge erfasst.

4. Mieterstrom und die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung gleichbehandeln.

- Lokale Stromlieferungen an Mieterinnen und Mieter nicht gegenüber dem Eigenverbrauch von selbstnutzenden Eigentümern benachteiligen.
- Bestehende Mieterstrom- und gemeinschaftliche Gebäudeversorgungskonzepte nicht durch neue Begriffsbestimmungen einschränken.
- Die gleichzeitige Nutzung des Mieterstromzuschlags für lokal verbrauchte Strommengen und einer vergüteten Netzbetreiberabnahme für messtechnisch abgegrenzte Überschussmengen längerfristig zulassen.

5. Quartierslösungen praxisgerecht ermöglichen.

- Bei einheitlich geplanten Bau-, Sanierungs- und Quartiersprojekten zeitlich versetzte Inbetriebnahmen berücksichtigen.
- Für die 25 kW Mindestgrenze eine freiwillige Zusammenfassung mehrerer Anlagen ermöglichen, sofern derselbe Betreiber handelt, die Anlagen zu einem einheitlichen Projekt gehören und innerhalb von 12 Monaten in Betrieb genommen werden.

Lösungsvorschläge der Wohnungswirtschaft

- **Ausnahmeregelung für Mieterstrom:** angemessene Vergütung für Überschusseinspeisung auch nach Ablauf der Fristen.
- **Anhebung der Leistungsgrenzen:** Direktvermarktungspflicht auf 50 kW, Refinanzierungsbeitrag auf 250 kW, um die Wohnungswirtschaft nicht unangemessen zu belasten.
- **Beibehaltung des Mieterstromzuschlags** ✓ (bleibt erhalten), aber Sonderregelung für Überschussstrom bei Mieterstromanlagen schaffen.
- **Verlängerung der Übergangsfristen:** befristete Übergangszahlung auf 48 Monate, Direktvermarktungsbonus auf 6 Jahre.
- **Technische Anforderungen (§ 10 b)** für Anlagen < 25 kW erst ab 2030; Nachrüstfrist für Bestand.
- **Mindestvergütung statt unentgeltlicher Abnahme** für Kleinanlagen ohne Direktvermarktungsangebot.
- **Refinanzierungsbeitrag (§ 21 d):** Leistungsgrenze auf 250 kW anheben; Ausnahme für Mieterstrom und sonstige Direktvermarktung; Bagatellgrenze einführen.
- **Einspeisebegrenzungen (§ 9):** keine pauschale 50 %-Kappung für Gebäude-PV; netzbezogene Steuerung statt pauschaler Erlöskürzung; Übergangs- und Nachrüstfristen.
- **Vereinfachte, einheitliche Nachweisverfahren** für Direktvermarktung und Abschöpfung; standardisierte digitale Schnittstellen.
- **Härtefallregelung der BNetzA großzügig ausgestalten;** fehlendes Direktvermarktungsangebot als Härtefall anerkennen.
- **Revisionsklausel für Abschöpfungsmechanismus:** erst aktivieren nach Erfahrungswerten.
- **Gestuftes Monitoring:** Zwischenbericht 2028, Evaluation 2030; Einbeziehung der Wohnungswirtschaft.
- **Quartiersansätze und Gebäudenetze** als bevorzugt zu prüfende Option stärken – Verknüpfung mit kommunaler Energieplanung.

1. Allgemeine Anmerkungen

Der GdW unterstützt ausdrücklich das energiepolitische Ziel, das Stromsystem stärker an Systemkosten, Netzengpässen und Flexibilitätsanforderungen auszurichten und dabei gleichzeitig Bürokratie abzubauen (u. a. Streichung Regionalnachweisregister). Angesichts steigender Anteile fluktuierender erneuerbarer Energien ist eine stärkere Markt- und Systemintegration neuer Erzeugungsanlagen grundsätzlich notwendig. Auch die zunehmende Bedeutung von Flexibilitäten, Speichern sowie einer netz- und systemdienlichen Betriebsweise wird von der Wohnungswirtschaft ausdrücklich gesehen. Allerdings droht der vorliegende Referentenentwurf aus Sicht der Wohnungswirtschaft jedoch an einer entscheidenden Stelle zu kippen: PV auf Wohngebäuden und Mieterstrom – also das zentrale Segment für die Energiewende im Gebäudebestand – werden durch die Kombination mehrerer Regelungen unwirtschaftlich.

Hintergrund: Der Referentenentwurf behandelt die stark divergierenden Anwendungsfälle weitgehend gleich. "One-fits-all" wird den besonderen Systemeigenschaften von Mehrfamilienhäusern und Quartieren nicht ausreichend gerecht. Gerade dort entstehen aber künftig die größten Lastverschiebungspotenziale durch die Kopplung von Photovoltaik, Wärmepumpen, Batteriespeichern, Ladeinfrastruktur und intelligentem Energiemanagement. Gebäude sind keine isolierten Stromverbraucher, sondern sie sind ein aktiver Part in einem immer flexibler werdenden Energiesystem. Die im Referentenentwurf geplanten Regelungen führen deshalb zu einem Zielkonflikt, denn während das EEG sich für die stärkere Systemintegration einsetzt und diese auch fördern soll, verschlechtern sich gleichzeitig die wirtschaftlichen Voraussetzungen für diejenigen Akteure, die diese Systemintegration im Gebäudebestand praktisch umsetzen sollen und wollen.

Konkret führen der gestufte Ausstieg aus der vergüteten Netzbetreiberabnahme (§ 21), die neue Systemlogik "Direktvermarktung oder unentgeltliche Einspeisung" (§§ 21 b/21 c), der Refinanzierungsbeitrag (§ 21 d) sowie pauschale Einspeisebegrenzungen (bis zu 60 % bzw. bei Gebäude-PV in § 9 Abs. 2 b sogar 50 %) zu erheblichen Wirtschaftlichkeits- und Umsetzungsrisiken. Für Wohnungsunternehmen mit Investitionszyklen von 20–30 Jahren bedeutet das: weniger Planungssicherheit, höhere Komplexität und ein steigendes Risiko, dass Projekte nicht mehr realisiert werden.

Der Entwurf sollte daher stärker als bisher Investitionssicherheit, Vollzugstauglichkeit und Kostenwirkung im Mietwohnungsbestand adressieren und dabei die Besonderheiten von Mehrfamilienhäusern, Mieterstrom und Quartiersansätzen ausdrücklich berücksichtigen. Für die Wohnungswirtschaft ist entscheidend, dass Klimaschutz, Investitionsfähigkeit und bezahlbares Wohnen gemeinsam gesichert werden.

Die Anwendung des "EEG 2027" sollte mit den Zielen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG), des Klimaschutzgesetzes sowie mit der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) im Einklang stehen.

2. Zu einzelnen Regelungen des Referentenentwurfs

Artikel 1 – Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Einordnung

1. Kosteneffizienz darf nicht auf einen Vergleich der Stromgestehungskosten beschränkt werden. Maßgeblich müssen die Gesamtsystemkosten und der zusätzliche volkswirtschaftliche Nutzen der jeweiligen PV-Option sein.
2. Gebäude-PV leistet einen wichtigen Beitrag zur Flächenschonung, zur lokalen Stromversorgung, zur Wärme- und Mobilitätswende sowie zur Teilhabe von Mieterhaushalten. Diese Funktionen müssen bei der Ausgestaltung der Ausbaupfade und Förderbedingungen ausdrücklich berücksichtigt werden.
3. Die Streichung des Strommengenpfads nach § 4 a muss durch ein transparentes, jährliches Monitoring der tatsächlich erzeugten erneuerbaren Strommengen ersetzt werden. Die Fortschreibung installierter Leistung allein ermöglicht keine belastbare Bewertung, ob die zur Verfügung stehende Menge an erneuerbarem Strom mit dem wachsenden Strombedarf Schritt hält.
4. Ein einzurichtender Nachsteuerungsmechanismus bei absehbarer Verfehlung der Ausbau- bzw. Strommengenziele würde in der Wohnungswirtschaft zu mehr Planbarkeit und Verlässlichkeit mit Blick auf notwendige Investitionen führen.

Lösungsvorschlag

- Verlängerung der Übergangsfristen um jeweils zwei Jahre (< 50 kW bis 2030, < 25 kW bis 2031, < 7 kW bis 2032), um bereits laufende Planungen abschließen zu können.
- Ausnahmeregelung für PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern mit Mieterstromkonzepten – angemessene Vergütung für Überschusseinspeisung auch nach Ablauf der Fristen beibehalten, zumindest bis zum Aufbau funktionierender Direktvermarktungsstrukturen für Kleinanlagen.
- Mieterstromzuschlag (§ 48a) auch für Anlagen unter 25 kW dauerhaft gewähren.
- Anhebung der Null-Vergütungs-Grenze (Abs. 1 Nr. 2) auf mindestens 25 kW mit positiver Mindestvergütung.

§ 3 Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Einordnung

Für die Wohnungswirtschaft sind zwei Begriffsdefinitionen und deren Änderung relevant:

1. **"Anzulegender Wert"**: Der Begriff wird erweitert und umfasst auch die Berechnung des Mieterstromzuschlags. Dabei ist positiv, dass dieser Teil der Definition bleibt, was wir ausdrücklich unterstützen. Aus der Neufassung des § 3 dürfen keine

Einschränkungen bestehender oder künftiger Mieterstrom- und Gebäudeversorgungskonzepte resultieren.

2. **"Solaranlage des zweiten Segments"**: Dachanlagen auf Mehrfamilienhäusern (MFH) fallen weiterhin in dieses Segment, was sachgerecht ist. Die Zuordnung von Solaranlagen auf, an oder in Wohngebäuden zum zweiten Segment ist beizubehalten.

§ 4 ff Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Einordnung

1. §4 legt die Ausbaupfade für erneuerbare Energien fest. Der vorliegende Referentenentwurf streicht §4 Satz 2 EEG 2023 mit relevanten Folgen für die Wohnungswirtschaft. Dadurch entfällt die Vorgabe, nach der mindestens die Hälfte des Solarzubaus auf Solaranlagen des zweiten Segments, insbesondere auf Gebäude- und Dachanlagen, entfallen soll.
2. Die Wohnungswirtschaft sieht die Streichung dieser hälftigen Ausbauvorgabe kritisch, da Gebäude-PV und Freiflächen-PV unterschiedliche Funktionen erfüllen: Gebäude-PV reduziert den zusätzlichen Flächenbedarf und erzeugt Strom dort, wo er benötigt wird (etwa in Haushalten, Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur und Speicher). Zugleich ermöglicht sie Mieterinnen und Mieter den Zugang zu kostengünstigem, dezentral erzeugtem Solarstrom.
3. Die offensiv vorangetriebene Verlagerung zu kostengünstigerem Freiflächen-PV berücksichtigt die oben genannten zusätzlichen Wirkungen nicht. Deutlich wird dieser Shift durch höhere Ausschreibungsmengen im ersten Segment mit jährlich 14.000 MW – für das zweite Segment sind lediglich jährlich 1.500 MW vorgesehen.
4. Der GdW lehnt daher die Streichung der Vorgabe, mindestens die Hälfte des Solarzubaus im zweiten Segment zu realisieren, ab. Gebäude-PV erfüllt die oben gelisteten wichtigen zusätzlichen Funktionen für die dezentrale Versorgung von Mieterhaushalten und muss daher weiterhin mit hoher Priorität gewichtet werden.

Lösungsvorschlag

§ 4 Satz 2 sollte erhalten bleiben. Mindestens muss ein eigenständiger Ausbaupfad für Gebäude-PV festgelegt werden, der nicht durch einen überproportionalen Ausbau von Freiflächenanlagen ersetzt werden kann.

§ 4 a

Einordnung

1. Die Aktualisierung des Strommengenpfads in **§ 4 a** ist nachvollziehbar, allerdings sehen wir die ersatzlose Streichung kritisch. Die Investitionsplanung der Wohnungswirtschaft bzw. im Gebäudesektor benötigt belastbare Annahmen zur Entwicklung des Stromverbrauchs und der tatsächlich verfügbaren Menge an erneuerbarem Strom.

Lösungsvorschlag

- Hilfreich wären Zielwerte, die in regelmäßigen Abständen durch einen Monitoringpfad überprüft und nachjustiert werden können. Dabei sind zusätzliche Strombedarfe durch Wärmepumpen, Elektromobilität und Sektorkopplung sowie der Beitrag von Gebäude-PV mitzuberücksichtigen.

§ 8 ff Mitteilung des Einspeiseortes

Einordnung

1. Die Neufassung des **§ 8 b** ist grundsätzlich zu begrüßen, da sie als Voraussetzung für die Direktvermarktung notwendig ist. Die Vorgabe bleibt allerdings unvollständig, da Fristüberschreitungen oder ungeeignete Kennzeichnungen des Netzbetreibers keine ausdrücklichen Rechtsfolgen haben.
2. Gerade bei komplexen Messkonzepten in Mehrfamilienhäusern müssen erforderliche Bezeichnungen vollständig, standardisiert und elektronisch übermittelt werden.

Lösungsvorschlag

- Verzögerungen bei der Aufnahme der Direktvermarktung wegen einer verspäteten, unvollständigen oder fehlerhaften Mitteilung des Netzbetreibers dürfen nicht zum Verlust von Zahlungsansprüchen oder zu Pflichtverstößen des Anlagenbetreibers führen - diese sind zudem unverzüglich zu berichtigen.

§ 8 Absatz 5 a

Einordnung

1. **§ 8 Absatz 5 a** schafft Klarheit zu Steckersolargeräten, dies wird begrüßt, da über ein und denselben Wechselrichter betriebene Stromspeicher nicht in die für Solaranlagen geltenden Leistungsgrenzen einbezogen werden.

Lösungsvorschlag

- Die bestehenden Vereinfachungen für Steckersolargeräte dürfen durch technische oder administrative Anforderungen nicht eingeschränkt werden.

§ 9 Mitteilung des Einspeiseortes

Einordnung

1. Von dieser Regelung sind insbesondere neue PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern betroffen (Solaranlagen des zweiten Segments per Definition).
2. Die technischen Vorgaben nach Anlagengröße sind bis zum Einbau und der erfolgreichen Installation eines intelligenten Messsystems mit Steuereinrichtung folgende: ab 100 kW Abruf der Ist-Einspeisung und vollständige bzw. teilweise Fernsteuerbarkeit, ab 25 kW bis unter 100 kW Fernsteuerbarkeit und bei fehlender Direktvermarktung Begrenzung der Einspeiseleistung auf 60 %, unter 25 kW bei unentgeltlicher Abnahme Fernsteuerbarkeit und auch hier bei fehlender Direktvermarktung Begrenzung auf 60 %.
3. Die Pflichten greifen nur, wenn Strom in das Netz eingespeist wird. Nulleinspeiseanlagen sind ausgenommen, müssen aber weiterhin im Marktstammdatenregister registriert werden. Diese Erleichterung ist grundsätzlich zu begrüßen.
4. **Zentraler Kritikpunkt** der Wohnungswirtschaft ist der neue §9 Absatz 2b. Demnach sollen neue Solaranlagen des zweiten Segments ihre Einspeiseleistung am Netzverknüpfungspunkt dauerhaft auf 50 % der installierten PV-Leistung begrenzen – unabhängig davon, ob ein intelligentes Messsystem eingebaut ist, ob die Anlage fernsteuerbar ist oder ob der Strom direktvermarktet wird. Im Referentenentwurf sind aktuell zwei Alternativen genannt, deren Entscheidung noch aussteht: Entweder soll die Grenze für Anlagen unter 25 kW oder für Anlagen unter 100 kW gelten.
5. Es ist nach Auffassung der Wohnungswirtschaft vernünftig, Speicherlösungen in der Anwendung anzureizen. Eine dauerhafte 50 %-Kappung ist dennoch abzulehnen. Eine starre/fixe Begrenzung ist besonders dann nicht sachgerecht und abzulehnen, wenn die Anlage bereits digital messbar und fernsteuerbar ist. Die Regelung ersetzt eine bedarfsgerechte Steuerung durch eine pauschale Dauerbegrenzung. Das widerspricht dem Ziel eines markt- und netzdienlichen Betriebs.
6. Bei einem selbst genutzten Einfamilienhaus kann eine PV-Anlage für den Eigenverbrauch relativ genau ausgelegt werden, bei vermieteten Mehrfamilienhäusern hängt die lokale Nutzung dagegen von wechselnden Faktoren ab: freiwillige Teilnahme am Mieterstrommodell, Mieterwechsel, unterschiedliche Haushaltsgrößen, Betrieb und Dimensionierung einer Wärmepumpe, Ladeinfrastruktur und vieles mehr.

7. Die Wohnungswirtschaft kann daher nicht gewährleisten, dass jederzeit mindestens die Hälfte der Anlagenleistung im Gebäude verbraucht oder gespeichert wird.
8. Die dauerhafte Abregelung erzeugt einen erheblichen wirtschaftlichen Druck, Speichertechnologien zu nutzen. Ein solch faktischer Speicherzwang ist problematisch, da eine Speichernutzung nicht bei jedem Gebäude technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Daher sollte sich die Entscheidung über die Investition in eine Speichertechnologie nach dem Gebäudeverbrauch, der Netzanbindung und der Wirtschaftlichkeit richten und nicht nach einer pauschalen gesetzlichen Kappung.

Lösungsvorschlag

- Die dauerhafte pauschale Begrenzung der Einspeisung von Solaranlagen des zweiten Segments auf 50 % ist zu streichen bzw. sollte wahlweise höchstens auf Neuanlagen unter 25 kW Anwendung finden. Die im Entwurf enthaltene Alternative einer Anwendung auf Anlagen unter 100 kW ist zu streichen. Die Begrenzung muss mit Herstellung der Fernsteuerbarkeit enden. Für Mehrfamilienhäuser und andere Gebäude mit lokaler Stromversorgung ist eine Ausnahme vorzusehen.

§ 19 Zahlungsanspruch der Anlagenbetreiber

Einordnung

1. § 19 vollzieht einen grundlegenden Systemwechsel von der dauerhaften Einspeisevergütung hin zur deutlich eingeschränkteren Netzbetreiberabnahme.
2. Der Ersatz der bisherigen Einspeisevergütung durch eine Netzbetreiberabnahme mit deutlich begrenztem Anwendungsbereich wird für PV-Anlagen auf vermieteten Wohngebäuden abgelehnt.

Lösungsvorschlag

- Der Mieterstromzuschlag allein gewährleistet keine tragfähige Wirtschaftlichkeit, weil er nur die an teilnehmende Letztverbraucher gelieferten Strommengen erfasst. Die unvermeidbaren Überschussmengen (schwankende Abnahme/Verbrauch) benötigen weiterhin eine verlässliche und vergütete Abnahme durch den Netzbetreiber. Die konkreten Voraussetzungen sind in § 21 entsprechend auszugestalten.

§ 20 ff Marktprämie

Einordnung

1. § 20 ff beschäftigen sich vorrangig mit den sogenannten Contract for Difference Verträgen. Der Referentenentwurf führt für Anlagen ab 100 kW einen gesetzlich ausgestalteten, produktionsabhängigen Differenzmechanismus ein. Die Marktprämie

bildet die Förderseite ab, der Refinanzierungsbeitrag nach § 21 d den Abschöpfungsmechanismus.

2. Die Einführung der CfDs darf nicht dazu führen, dass mittelgroße PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern mit unverhältnismäßigen Abrechnungs-, Prognose- und Rückzahlungsrisiken belastet werden.
3. Nicht ausschreibungspflichtige PV-Anlagen des zweiten Segments sollten vom Refinanzierungsbeitrag ausgenommen werden. Mindestens ist die Schwelle von 100 kW deutlich anzuheben und an die Ausschreibungspflicht bzw. die gewählte Vermarktungsoption zu knüpfen. Zudem darf der Refinanzierungsbeitrag den tatsächlich erzielten Überschusserlös nicht übersteigen. Vermarktungskosten müssen bei der Bestimmung des abgeschöpften Mehrerlöses angemessen berücksichtigt werden.
4. Für die Wohnungswirtschaft ist die 25 kW-Grenze kritisch. Sie kann gerade für kleinere Mehrfamilienhäuser, Nebengebäude, einzelne Dachflächen und abschnittsweise errichtete Anlagen eine große Herausforderung darstellen.
5. Die nachvollziehbare gesetzgeberische Annahme, Anlagen unter 25 kW sind bei hohem Eigenverbrauch ohne Förderung wirtschaftlich, lässt sich im vermieteten Bestand nicht pauschal bestätigen. Die lokale Stromnutzung hängt dort von vielen Faktoren ab: freiwillige Teilnahme der Mieter, Mieterwechsel, Nutzung von Wärmepumpen und Ladeeinrichtungen (ja/nein), individueller Verbrauch je Haushalt.
6. Belastbar lässt sich sagen, dass die fehlende Absicherung der Überschusseinspeisung die Wirtschaftlichkeit in einigen Fällen verschlechtert und bei einzelnen Projekten die Investitionsfähigkeit dadurch entfallen kann. Eine Grenze von 25 kW kann Fehlanreize setzen, Anlagen nicht nach Dachpotenzial, Gebäudeverbrauch und Netzdienlichkeit, sondern gezielt nach einer gesetzlichen Leistungsschwelle zu dimensionieren. Daher lehnen wir die Beschränkung der Marktprämie auf Neuanlagen ab 25 kW für PV-Anlagen auf vermieteten Wohngebäuden ab.
7. Kleine Überschussmengen und hohe Direktvermarktungskosten sind ein strukturelles Problem, das selbst durch Absenkung der 25 kW Grenze nicht vollständig aufgelöst werden kann.
8. Weiterhin ist die sechsmonatige Förderentscheidung bei Anlagen ab 100 kW kritisch zu sehen, da künftig der Anspruch auf Marktprämie nur besteht, wenn sechs Monate nach Inbetriebnahme der Netzbetreiber in Textform in Kenntnis gesetzt wird, dass eine Förderung in Anspruch genommen werden soll oder die Anlage der Direktvermarktung mit Marktprämie zugeordnet werden soll. Wird die Frist versäumt, kann die Marktprämie später nicht mehr beansprucht werden.
9. Kritisch ist dabei der dauerhafte Anspruchsverlust aufgrund einer einmaligen formalen Fristversäumnis. Einige Punkte können in der Wohnungswirtschaft in der eingeräumten Frist noch ungeklärt sein: Endgültiges Messkonzept,

Direktvermarktungsvertrag, Betreiber- und Contracting-Vertrag, technische Voraussetzung einzelner Gebäudeteile.

Lösungsvorschlag

- Größere Dachanlagen, gebäudeübergreifende Projekte und Quartiere der Wohnungswirtschaft müssen aufgrund der herausfordernden Refinanzierbarkeit ausgenommen werden.
- Sachgerecht wäre eine zeitnahe Hinweispflicht des Netzbetreibers und die Gewährung einer Nachfrist für Kundenanlagen, Mieterstromprojekte.

§ 21 ff Netzbetreiberabnahme und Mieterstromzuschlag

Einordnung

1. § 21 ersetzt die bekannte reguläre Einspeisevergütung durch die neue Netzbetreiberabnahme mit einer 36 Monate gewährten, (in Abhängigkeit von der Anlagengröße und dem Inbetriebnahmejahr) abnehmenden Übergangszahlung und legt fest, unter welchen Voraussetzungen der Netzbetreiber eingespeisten Strom vergütet oder unentgeltlich abnimmt.
2. Nach der Übergangsfrist bleibt grundsätzlich nur die Option der Direktvermarktung oder -bei Anlagen unter 100 kW- eine unentgeltliche Abnahme.
3. Dies wird den Besonderheiten von PV-Anlagen auf vermieteten Mehrfamilienhäusern nicht gerecht.
4. Die befristete Übergangszahlung muss für PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern bis unter 100 kW zugänglich sein und solange Gültigkeit haben, bis die Bundesnetzagentur verbindlich festgestellt hat, dass standardisierte und wirtschaftlich tragfähige Direktvermarktungsangebote flächendeckend verfügbar sind.
5. Die grundsätzliche Trennung zwischen lokalem Mieterstrom und Überschusseinspeisung in § 21 b ist sachgerecht. § 21 b darf lokalen Mieterstrom- und die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nicht gegenüber dem Eigenverbrauch benachteiligen.
6. Die gleichzeitige Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags für lokal gelieferte Strommengen und einer vergüteten Netzbetreiberabnahme für messtechnisch abgegrenzte Überschussmengen muss dauerhaft zulässig bleiben.
7. Es ist nachvollziehbar, dass der Gesetzgeber verhindern möchte, dass werthaltige Strommengen direkt vermarktet und weniger werthaltige Mengen der Übergangszahlung zugeordnet werden.

8. Dies darf aber nicht dazu führen, dass lokal verbrauchter (an Mieter gelieferter Strom) und tatsächlich eingespeister Reststrom als unzulässige prozentuale Aufteilung behandelt werden.
9. § 21 Absatz 4 erlaubt grundsätzlich, Strom an Dritte weiterzugeben, wenn dieser in unmittelbarer räumlicher Nähe verbraucht und nicht durch ein Netz geleitet wird. Nach dem vorliegenden Referentenentwurf soll diese Möglichkeit ausgeschlossen sein, wenn die Anlage für den eingespeisten Strom die befristete Übergangszahlung nutzt. Damit entsteht eine Ungleichbehandlung zwischen selbstnutzenden Eigentümern, der den Strom selbst verbrauchen und den Rest der Übergangszahlung zuordnen kann und einem Wohnungsunternehmen, Contractor oder Energiedienstleister, der Strom ohne Netzdurchleitung an Mieter oder andere Gebäudenutzer weitergibt, der die Übergangszahlung nicht für den Reststrom nutzen kann.
10. Besonders betroffen wären Modelle der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung, soweit sie nicht den Mieterstromzuschlag nutzen. Dies widerspricht unserer Auffassung nach dem Ziel, auch Mieterhaushalte am dezentral erzeugten Strom teilhaben zu lassen. Der Anlagenbetreiber darf nicht schlechter gestellt werden, weil der Strom nicht von ihm selbst, sondern von den Mieterinnen und Mietern des Gebäudes verbraucht wird.

Lösungsvorschlag

- Formulierung "Die Weitergabe von Strom an Letztverbraucher innerhalb eines Gebäudes oder im Quartier ohne Netzdurchleitung steht der Inanspruchnahme der Netzbetreiberabnahme für die messtechnisch abgegrenzten, in das Netz eingespeisten Strommengen nicht entgegen."
- § 21 c Ein bloßes Melde- oder Zuordnungsversäumnis darf nicht zum vollständigen Verlust der Vergütung führen. Zumal nicht alle Verzögerungen oder Fehler im Verantwortungsbereich des Anlagenbetreibers liegen.
- Eine gute Lösung wäre es, wenn Zuordnungen und Wechsel über ein bundesweit einheitliches elektronisches Verfahren erfolgen und vom Netzbetreiber unverzüglich bestätigt werden könnten. Die Erklärung zur Inanspruchnahme des Bonus nach §50c muss innerhalb einer angemessenen Frist nachgeholt oder korrigiert werden können.

§ 21 d Zahlungspflicht der Anlagenbetreiber, Refinanzierungsbeitrag

Einordnung

1. Die harte Schwelle bei 100 kW erfasst auch größere Mehrfamilienhäuser und damit viele wohnungswirtschaftliche Dachanlagen, obwohl diese nicht mit großen Freiflächenanlagen vergleichbar sind.

2. Die Höhe der Direktvermarktungs-, Mess-, Bilanzierungs- und Abrechnungskosten sinkt nicht sprunghaft beim Erreichen von 100 kW. Die Schwelle kann daher Fehlanreize setzen, Anlagen künstlich kleiner zu dimensionieren.
3. Die derzeit vorgesehene Grenze von 100 kW ist für typische Gebäude-PV-Anlagen zu niedrig. Die Schwelle für PV-Anlagen des zweiten Segments ist für Mehrfamilienhäuser zu niedrig. Schon mittelgroße Dachanlagen werden mit langfristigen Abrechnungs-, Rückstellungs- und Erlösrisiken belastet, obwohl ihre spezifischen Vermarktungskosten und ihre lokale Versorgungsfunktion erheblich von großen Erzeugungsanlagen abweichen.

Lösungsvorschlag

- Nicht ausschreibungspflichtige Solaranlagen des zweiten Segments sollten daher vom Refinanzierungsbeitrag ausgenommen werden bzw. mindestens ist die Schwelle deutlich anzuheben. Lokal im Gebäude oder Quartier verbrauchte Strommengen müssen eindeutig außerhalb der Abschöpfung bleiben.

§ 21 e Wegfall des Refinanzierungsbeitrags bei Verzicht auf die Marktprämie

Einordnung

1. Die Möglichkeit eines endgültigen Ausstiegs aus dem Marktprämienbezug und dem Refinanzierungsbeitrag wird begrüßt. Für wohnungswirtschaftliche Anlagen ist diese Regelung jedoch zu unflexibel. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine anteilige Förderentscheidung nach §20 Absatz 2 zulässig, ein späterer anteiliger Förderverzicht aber ausgeschlossen sein soll.

Lösungsvorschlag

- Der Ausstieg sollte eindeutig für bestimmte Leistungsanteile möglich sein und auch unterjährig wirksam werden können.

§ 24 Sonderregelungen für Strom aus mehreren Anlagen; Anlagenzusammenfassung

Einordnung

1. Die Anforderung einer gleichzeitigen Inbetriebnahme ist für Bau- und Sanierungsprojekte zu eng gefasst. Bei einem einheitlich geplanten Projekt können sich Inbetriebnahmen unterscheiden, beispielsweise wegen gestaffelter Dachsanierungen, unterschiedlicher Netzanschlussstermine, Lieferverzögerungen bei wichtigen Bauteilen, abschnittsweise Fertigstellung eines Gebäudes etc.
2. Werden beispielsweise zwei Anlagen je 15 kW nicht gleichzeitig in Betrieb genommen, können sie für die 25 kW Grenze getrennt behandelt werden. Dann erreicht keine Anlage die Fördergrenze, obwohl das Gesamtprojekt 30 kW umfasst.

3. Problematisch ist, dass Gebäudeanlagen, hinter unterschiedlichen Netzverknüpfungspunkten selbst bei gleicher Planung und gleichzeitiger Inbetriebnahme nicht zusammengerechnet werden. Ein wohnungswirtschaftliches Quartiersprojekt kann daher nicht ohne Weiteres kleine Anlagen verschiedener Gebäude bündeln, um die 25 kW Grenze zu erreichen.

Lösungsvorschlag

- Für die 25 kW Mindestgrenze sollte eine freiwillige Projektzusammenfassung möglich sein, wenn derselbe Betreiber handelt, die Anlagen Bestandteil eines einheitlichen Projektes sind und sie innerhalb von 12 Monaten in Betrieb genommen werden. Diese freiwillige Zusammenfassung sollte ausschließlich für § 20 Absatz 1 gelten.

§ 25 Beginn, Dauer und Beendigung der Zahlungspflichten

Einordnung

1. Die Beibehaltung der langfristigen Laufzeit des Mieterstromzuschlags ist zu begrüßen. Sie schafft für lokale Mieterstrommodelle eine gewisse Investitionssicherheit.

§ 48 a Mieterstromzuschlag bleibt erhalten, Wirtschaftlichkeit sinkt

Einordnung

1. Der Mieterstromzuschlag nach § 48 a bleibt erhalten und wird vereinfacht:

Die Höhe wird auf die von der BNetzA für Inbetriebnahmen ab 01.01.2023 veröffentlichten Werte festgeschrieben.

Gestaffelt nach Leistung: bis 10 kW, bis 40 kW, bis 1 MW.

Auch Anlagen > 1 MW erhalten anteilig Mieterstromzuschlag (für den Anteil bis 1 MW)

Keine Leistungsuntergrenze – auch Anlagen < 25 kW können Mieterstromzuschlag erhalten.

2. Das Problem liegt in der Gesamtkombination:

Der Mieterstromzuschlag gilt nur für den an Mieter gelieferten Strom. Für den Überschussstrom, der ins Netz eingespeist wird, gelten jedoch die neuen Regelungen: Anlagen außerhalb der Übergangsfristen (§ 21 Abs. 1 Nr. 1) erhalten keine Netzbetreiberabnahme-Vergütung mehr. Alternative ist nur Direktvermarktung oder unentgeltliche Einspeisung (Null-Vergütung)

3. Für Mieterstrommodelle bedeutet dies:

Der an Mieter verkaufte Strom wird weiterhin gefördert (Mieterstromzuschlag)

Der Überschussstrom – bei Mehrfamilienhäusern oft 30–50 % der Erzeugung – bringt nur noch Erlöse bei Direktvermarktung. Bei unentgeltlicher Einspeisung verschenken

Anlagenbetreiber den Überschussstrom faktisch. Die Gesamtwirtschaftlichkeit von Mieterstromprojekten verschlechtert sich dadurch erheblich

Lösungsvorschlag

- Für Mieterstromanlagen eine Sonderregelung für Überschussstrom schaffen: Auch nach Ablauf der Übergangsfristen sollte eine angemessene Vergütung für eingespeisten Überschussstrom möglich sein – zumindest bis Direktvermarktungsstrukturen für Kleinanlagen etabliert sind.
- Alternativ: Den Mieterstromzuschlag auf die gesamte erzeugte Strommenge ausweiten (nicht nur den an Mieter gelieferten Anteil), um die Wirtschaftlichkeit zu sichern.
- Vertrauensschutz für bereits genehmigte oder in Planung befindliche Mieterstromprojekte, die auf Basis der bisherigen Überschussvergütung kalkuliert wurden.
- Soweit die installierte Leistung [der Mieterstromanlage] einen Wert von 1 Megawatt überschreitet, wird der Mieterstromzuschlag in Höhe des anzulegenden Wertes nach Satz 1 für die Strommenge, die dem Anteil von 1 Megawatt an der gesamten installierten Leistung der Anlage entspricht, gewährt.

§ 79 a EEG 2027 – Wegfall Regionalnachweisregister

Einordnung

1. Die Streichung des Regionalnachweisregisters ist sachgerecht. Das Instrument hat sich in der Praxis nicht bewährt und erzeugte unverhältnismäßigen bürokratischen Aufwand.

Lösungsvorschlag

- Die Abwicklung sollte für Bestandsnutzer mit angemessenen Übergangsfristen erfolgen.

Impressum

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
Internet: <http://www.gdw.de>

@ GdW 2026

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