

Berlin, 12. Juni 2023

BDEW Bundesverband  
der Energie- und  
Wasserwirtschaft e.V.

Reinhardtstraße 32  
10117 Berlin

[www.bdew.de](http://www.bdew.de)

## Positionspapier

# Die Energiewende in die Städte tragen – Mieterstrom und Gebäudestrom voran- bringen

Vorschläge des BDEW für eine erfolgreiche Umsetzung von Mieter- und Gebäudestrommodellen

Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Berlin, und seine Landesorganisationen vertreten über 1.900 Unternehmen. Das Spektrum der Mitglieder reicht von lokalen und kommunalen über regionale bis hin zu überregionalen Unternehmen. Sie repräsentieren rund 90 Prozent des Strom- und gut 60 Prozent des Nah- und Fernwärmeabsatzes, 90 Prozent des Erdgasabsatzes, über 90 Prozent der Energienetze sowie 80 Prozent der Trinkwasser-Förderung und rund ein Drittel der Abwasser-Entsorgung in Deutschland.

Der BDEW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung sowie im europäischen Transparenzregister für die Interessenvertretung gegenüber den EU-Institutionen eingetragen. Bei der Interessenvertretung legt er neben dem anerkannten Verhaltenskodex nach § 5 Absatz 3 Satz 1 LobbyRG, dem Verhaltenskodex nach dem Register der Interessenvertreter ([europa.eu](http://europa.eu)) auch zusätzlich die BDEW-interne Compliance Richtlinie im Sinne einer professionellen und transparenten Tätigkeit zugrunde. Registereintrag national: R000888. Registereintrag europäisch: 20457441380-38

## Inhalt

<b>Executive Summary .....</b>	<b>3</b>
<b>1      Einleitung .....</b>	<b>5</b>
<b>2      Aktueller Regelungsrahmen für Mieterstrommodelle .....</b>	<b>7</b>
<b>3      Handlungsempfehlungen des BDEW zur verbesserten Umsetzung von Mieterstrommodellen im bestehenden Regulierungsrahmen .....</b>	<b>9</b>
<b>4      Handlungsempfehlungen des BDEW zur Weiterentwicklung des bestehenden Mieterstrommodells zu einem Gebäudestrommodell ...</b>	<b>12</b>

## Executive Summary

Bis 2030 sollen nach den Plänen der Ampelkoalition PV-Anlagen mit 215 GW Leistung installiert werden. Die Hälfte davon soll auf Dächern montiert werden, wo Solarstrom verbrauchnah erzeugt werden kann und keine zusätzlichen Flächen verbraucht werden. Das seit 2017 bestehende Mieterstrommodell findet bisher jedoch bei weitem nicht die Verbreitung, die nötig wäre, um auch Bürgerinnen und Bürger ohne Wohneigentum in den Städten eine Teilhabe an der Energiewende zu ermöglichen und die entsprechenden Dächer zu nutzen. Ursächlich hierfür ist neben der zu komplexen Abwicklung der Belieferung von Mieterinnen und Mietern mit vergleichsweise kleinen Strommengen die energiewirtschaftlich nicht sinnvolle Verengung auf diese Zielgruppe.

Der BDEW hat daher Vorschläge zur Verbesserung des bestehenden Mieterstrommodells als auch für ein neuen Gebäudestrommodell erarbeitet, mit dem alle Bewohner eines Gebäudes Solarstrom vom eigenen Dach beziehen können:

1. Im innerstädtischen Bereich gehören oft auch Nebengebäude oder Garagenanlagen zu den idealen Installationsorten für PV-Anlagen. Der BDEW schlägt daher eine Änderung in § 21 Abs. 3 EEG 2023 vor. Die Begriffsbestimmung „Wohngebäude“ sollte künftig durch „Gebäude“ ersetzt werden, so dass auch Gewerbedächer zulässig werden.
2. Im Lichte gestiegener Anlagenpreise und Projektkosten sollte aus Sicht des BDEW eine Anhebung des Anzulegenden Werts für Mieterstrom in Betracht gezogen werden.
3. Beim Brandschutz schlägt der BDEW eine bundesweite Verringerung des Mindestabstands zwischen PV-Anlage und Brandschutzwand auf 0,5 m vor. Zudem sollten sich Gebäudeeigentümer kurz per Mitteilung an die Bauämter darauf einigen dürfen, dass im Falle von zwei Eigentümern eine grenzüberschreitende Bebauung zulässig ist.
4. Für den unkomplizierteren Betrieb kleinerer PV-Anlagen oberhalb von 100 kWp und zur besseren Ausnutzung der verfügbaren Dachflächen sollte eine Bagatellgrenze bei der Direktvermarktung eingeführt werden. Ein Lösungsansatz könnte hier entweder die Anhebung der Leistungsgrenze für die Direktvermarktungspflicht und die Neubewertung von Zusammenfassungsregeln oder das Abstellen auf eine "Einspeise-Bemessungsleistung" sein.
5. Eine freiwillige Direktvermarktung durch den Betreiber der PV-Anlage soll möglich bleiben.
6. Der BDEW schlägt eine Reduzierung der Stromkennzeichnung auf das notwendige Maß vor. Teil dieser Reduzierung soll auch der Entfall der wenig verständlichen und stark erklärmgsbedürftigen regionalen Grünstromkennzeichnung und der Mieterstromausweisung sein.

7. Um die Versorgung aller Bewohnerinnen und Bewohner eines Gebäudes zu ermöglichen, sollte zusätzlich ein Gebäudestrommodell eingeführt werden: Darin sollte der Strom eines Gebäudedaches allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudes virtuell zugerechnet werden. Dadurch könnten die Hausbewohnerinnen und Hausbewohner am Ertrag der PV-Anlage auf ihrem Dach teilhaben, es würden aber dennoch große Teile der komplexen Messanforderungen und abzuwickelnden Einzelverträge entfallen, die eine entscheidende Verkomplizierung bei der Abwicklung der bisherigen Mieterstrommodelle mit sich bringen.
8. Ein Aufschlag auf die EEG-Vergütung für volleinspeisende PV-Aufdachanlagen schafft einen wirtschaftlichen Anreiz. Einen Teil dieses Aufschlages kann der Betreiber der PV-Dachanlage behalten und so seine durch die Umsetzung des Modells entstehenden Mehrkosten decken.
9. Damit von diesem Vorteil auch die Bewohner profitieren, schlägt der BDEW im Gebäudestrommodell einen verpflichtenden und genau festgelegten Abschlag bei der Nebenkostenabrechnung vor. Dieser kann im Zuge der Nebenkostenabrechnung an die Bewohner weitergegeben werden und sich in seiner Höhe für eine unkomplizierte Abwicklung an der Wohnfläche orientieren.
10. Um den Einsatz von PV-Anlagen auf neuen Gebäuden stärker anzureizen, schlägt der BDEW eine verbesserte Anrechnung der energetischen Bilanzierung in § 23 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor: Künftig sollte neben den Strombedarfen der technischen Gebäudeausrüstung auch der Nutzerstrom – also echter „Haushaltsstrom“ – im GEG abzugsfähig bzw. anrechenbar sein. Damit würden größere Vorteile in der energetischen Bilanzierung einhergehen und die Anrechnung wäre praxisnäher.
11. Die Anrechnung auf den Erneuerbare-Energien-Anteil im Gebäude nach GEG sollte künftig für alle Mieter- und Gebäudestrommodelle möglich werden, auch für bereits bestehende Modelle.

## 1 Einleitung

Der Ausbau der Dach-Photovoltaik ist eines der zentralen Anliegen bei der Umsetzung der Energiewende. Von den durch die Bundesregierung in Deutschland bis 2030 geplanten Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von insgesamt 215 GW sollen 50 % auf Dächern montiert werden, wo die Erzeugung des Solarstroms verbrauchsnahe und ohne Flächenverbrauch erfolgen kann. Wegen des großen benötigten Zubauvolumens werden auch Dächer auf Mehrparteienwohngebäuden, dem so genannte Geschoßflächenwohnungsbau, für Photovoltaik genutzt werden müssen. Eine Studie des Leibnitz-Instituts für Ökologische Raumentwicklung (IÖR) beziffert das technische Potenzial für Dach- und Fassaden-Photovoltaik in Deutschland auf 1000 GWp<sup>1</sup>, sodass selbst bei einer weiteren Anhebung der Erneuerbare-Energien-Ausbauziele keine Dachflächen-Knappheit zu erwarten ist.

Ohne weitere Maßnahmen zur Verbesserung des regulatorischen Rahmens, ist jedoch die Umsetzung der durch die Bundesregierung im Herbst 2021 in ihrem Koalitionsvertrag nochmals angehobenen Ausbauziele nicht möglich. Zwar sind in den letzten Jahren wachsende Photovoltaik-Zubauraten erzielt worden und der Zubau des Jahres 2022 entsprach mit mehr als sieben GW installierter Leistung dem in jenem Jahr für die Erreichung des bisherigen Ausbauzieles erforderlichen Ausbaupfad. Allerdings wird der Zubau künftig bei jährlich durchschnittlich etwa 15 GW liegen müssen, sollen tatsächlich bereits im Jahr 2030 215 GW PV-Leistung am Netz sein. Die Bundesregierung plant ab 2026 einen jährlichen Zubau von 22 GW Solaranlagen, von denen die Hälfte auf Dächern errichtet werden sollen.

Eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der Energiewende in den Großstädten kommt dem Mieterstrom zu. In den deutschen Städten leben bis zu 80 % der Einwohnerinnen und Einwohner – zumeist in gemieteten Wohnraum – in Mehrfamilienhäusern, in denen eine privilegierte Eigenversorgung mit Solarstrom vom Dach bisher praktisch kaum möglich ist. Daher wurde 2017 über das EEG eine Regelung zur Förderung von Mieterstrommodellen eingeführt. Seither können Mieterstromanbieter (i. d. R. Vermieterinnen und Vermieter) Letztverbrauchern (i. d. R. Mieterinnen und Mitern) vergünstigt Strom aus Photovoltaikanlagen anbieten, für dessen direkt im Gebäude verbrauchten Anteil keine Netznutzungsentgelte, Steuern und

---

<sup>1</sup> Eggers, Jan-Bleicke; Behnisch, Martin; Eisenlohr, Johannes; Poglitsch, Hanna; Phung, Windy-Fook; Münzinger, Markus; Ferrara, Claudio; Kuhn, Tilman: PV-Ausbauerfordernisse versus Gebäudepotenzial: Ergebnis einer gebäudescharfen Analyse für ganz Deutschland (2020) In: 35. PV-Symposiums, 16.-19. MÄRZ 2020, Kloster Banz, Bad Staffelstein, 2020, S.837-856. [https://www.researchgate.net/publication/344376094\\_PV-Ausbauerfordernisse\\_vs\\_Gebäudepotenzial\\_Ergebnis\\_einer\\_gebaedescharfen\\_Analyse\\_für\\_ganz\\_Deutschland](https://www.researchgate.net/publication/344376094_PV-Ausbauerfordernisse_vs_Gebäudepotenzial_Ergebnis_einer_gebaudescharfen_Analyse_für_ganz_Deutschland)

Umlagen erhoben werden und der durch die Regelungen im Mieterstromgesetz günstiger als der örtliche Grundversorgungstarif ist.<sup>2</sup>

Zwar wurde das Modell in Politik und Öffentlichkeit sehr begrüßt – aufgrund der komplexen Umsetzung blieb die tatsächliche Realisierungsquote jedoch deutlich hinter den Erwartungen zurück. So hatte der Gesetzgeber mit einem jährlichen Zubau von 500 MW<sub>p</sub> PV-Leistung an Mieterstrommodellen gerechnet, Mitte 2019 waren jedoch gemäß dem Mieterstrombericht des BMWi erst 14 MW PV-Dachanlagen für Mieterstrom errichtet worden, Mitte 2022 waren es dann gut 60 MW. Erst mit dem starken Anstieg der Haushaltsstrompreise im Zuge des Angriffskriegs auf die Ukraine wurden mehr Mieterstrommodelle umgesetzt, wenn auch bei Weitem nicht in dem Maßstab wie geplant und erst recht nicht ausreichend, um die erhöhten Zubauziele zu erreichen. Als ursächlich für die nur schleppende Umsetzung von Mieterstrommodellen wurde seitens der Energiewirtschaft weniger eine mangelnde Rentabilität als vielmehr die aufwändige Umsetzung der Modelle gesehen. Dabei werden die notwendigen komplexen messtechnischen Anforderungen und die Abgrenzung von Strommengen in diesem Modell, die EnWG-seitigen Anforderungen an Stromlieferanten, fehlende und zu enge rechtliche Rahmenbedingungen für nach dem EEG geförderte Projekte und damit einher gehend fehlende massengeschäftstaugliche Prozesse in der Branche als Hemmnisse angesehen. Der BDEW befasst sich daher mit der Frage, wie das Mieterstrom-Modell auch unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen, wie dem Gebäudestrommodell, niedrigschwellig umgesetzt werden kann. Hinzu kommt ein fehlender Anreiz für die Gebäudeeigentümer, zumal durch die EEG-Vergütung für Anlagen zur Volleinspeisung auch ohne den Zusatzaufwand für das Aufsetzen eines Mieterstrommodells ein wirtschaftlicher Betrieb von Photovoltaik-Dachanlagen möglich ist. Vor der Anpassung im EEG 2021 schmolz die finanzielle Förderung durch den PV-Mieterstromzuschlag durch das EEG aufgrund der Degression zudem erheblich ab. Hinzu kommt, dass durch globale Störungen der Lieferkette, Fachkräftemangel, Zinsanstieg und Inflation die Installationskosten gestiegen sind.

Der Gesetzgeber hat das Mieterstrommodell daher im Zuge der EEG-Novellen mit Änderungen im EEG 2021 und 2023 durch eine Anhebung des Mieterstrom-Zuschlages attraktiver ausgestaltet. Außerdem wurde ein „Lieferkettenmodell“ ermöglicht, sodass die Mieterstromangebote künftig durch speziell darauf ausgerichtete Anbieter aus der Energiewirtschaft leichter aufgesetzt und realisiert werden können. Weitere Verbesserungen sind die Aufhebung der Obergrenze von 100 kW für Mieterstrommodelle und eine Ausweitung der zulässigen Dachflächen-Kulisse. Trotz dieser Verbesserungen ist der Aufwand zur Umsetzung der Mieterstrom-Angebote auch für spezialisierte Anbieter aus der Energiewirtschaft weiterhin zu hoch, zumal

---

<sup>2</sup> Im Folgenden wird zwar von „Mieterinnen und Mietern“ gesprochen. Im PV-Mieterstrommodell stehen diese exemplarisch für beliebte Letztverbraucher. Ein Mietverhältnis ist dafür nicht erforderlich, wird aber in den meisten Fällen gegeben sein.

die meisten Mieterstrommodelle nur ein eher kleines Volumen umfassen und daher nur bei einer unkomplizierten Abwicklung wirtschaftlich sind.

Insgesamt wird die flächendeckende Durchsetzung der lokalen Stromversorgung aus Aufdach-Photovoltaikanlagen neben der zu komplexen Abwicklung der Lieferung von Mietern mit vergleichsweise kleinen Strommengen auch durch die energiewirtschaftlich nicht sinnvolle Vereinigung auf Mieterinnen und Mieter behindert. Die Investitionsentscheidung von PV-Aufdach-Anlagen wird so durch unterschiedliche Rechte und Pflichten der Bewohner – Mieter, Eigentümer, Verwalter u.a. – sowie deren unterschiedliche Interessen erschwert, weil das Mieterstrom-Modell die Versorgung aller Bewohner eines Hauses unabhängig von ihrem jeweiligen Status als privater Eigentümer, Mieter oder gewerblicher Stromverbraucher nicht zulässt. Umfassende lokale Versorgungsmodelle mit Anwendungen der Sektorkopplung sind nicht umsetzbar.

Der BDEW begrüßt daher die Pläne der Bundesregierung, das Mieterstrommodell in der Praxis besser nutzbar zu machen. Nach Auffassung des BDEW sollte der Mieterstrom sich darüber hinaus mittel- und langfristig als Teil eines stärker dezentralisierten Energiesystems in Quartierslösungen einfügen, mit denen umfassende lokale Versorgungskonzepte ermöglicht werden. Dort können Aggregatoren die Versorgung von Privatwohnungen wie auch Gewerbe durch lokal erzeugten Strom übernehmen, diese Modelle systemdienlich in die Energieversorgungslandschaft einbinden und dabei auch die Sektorkopplung umsetzen. Dazu wird der BDEW zeitnah eigene Vorschläge zur Stärkung des Prosuming vorlegen. Vor der Umsetzung dieses längerfristigen Ziels ist es jedoch erforderlich, die Umsetzung von Mieterstrommodellen mit dem aktuellen Lieferkettenmodell durch regulatorische Vereinfachungen so zu erleichtern, dass in diesem wichtigen Segment der Energiewende kurzfristig deutlich höhere Realisierungsraten erreicht werden.

## 2 Aktueller Regelungsrahmen für Mieterstrommodelle

Um auch die Teilhabe von Mieterinnen und Mietern an der lokalen Energiewende zu ermöglichen, wurde im Jahr 2017 der sogenannte Mieterstromzuschlag für PV-Anlagen auf Wohngebäuden bis 100 kW eingeführt. Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der von Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und von dort direkt – das heißt ohne Netzdurchleitung – an Letztverbraucher in Wohngebäuden oder Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang (EEG 2017) oder im selben Quartier (EEG 2021) geliefert und verbraucht wird. Strom aus anderen erneuerbaren Energiequellen, wie beispielsweise Strom aus Windenergie, fällt nicht unter diese Definition. Zuvor nutzten vor allem Hauseigentümer die Möglichkeit aufgrund des Eigenversorgungsprivilegs Solarstrom auf dem eigenen Hausdach zu erzeugen und kostengünstig selbst zu nutzen. Zwar waren Mieterstrommodelle schon vor Inkrafttreten des Mieterstromgesetzes grundsätzlich möglich. Sie waren allerdings meist nicht

wirtschaftlich und wurden daher kaum umgesetzt, da zu den Stromgestehungskosten von Dachanlagen stets noch die Abwicklungskosten des Mieterstrom-Projektes hinzukamen.

In der Praxis erzeugt und liefert der Vermietende den Strom oft nicht selbst, sondern betraut hiermit Energiedienstleister bzw. stellt die entsprechenden Dachflächen externen Anlagenbetreibenden für eigene Mieterstrommodelle zur Verfügung. Möglich ist die Mieterstromförderung seit dem EEG 2021 nun auch beim sogenannten „Lieferkettenmodell“, bei dem zwar der Vermieter die Anlage betreibt, den Strom vertraglich aber an den Energiedienstleiter weitergibt und dieser ihn selbst als Mieterstromanbieter an die Mieterinnen und Mieter liefert.

Da der Mieterstrom nicht durch das Netz der allgemeinen Versorgung durchgeleitet wird, entfallen einige Kostenbestandteile wie Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgaben. Es besteht allerdings keine Personenidentität zwischen Anlagenbetreiber und Letztverbrauchern, sodass für den direkt verbrauchten Strom bis zum 30.06.2022 die volle EEG-Umlage fällig wurde (§ 60 Abs. 1 EEG 2021). Zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Mieterstromanlagen wird der Mieterstromzuschlag als gesetzliche EEG-Förderung gezahlt.

Der BMWi-Mieterstrombericht hatte im Lichte der geringen Anzahl von Mieterstrom-Projekten eine Reihe von Verbesserungen gefordert, da die damaligen Rahmenbedingungen offenbar nicht ausreichten, um Mieterstrom als Segment eines zusätzlichen PV-Zubaus dauerhaft zu etablieren und die vorhandenen Potentiale zu erschließen. Hierzu gehörten verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen durch eine Anhebung der Vergütung, die Präzisierung der Regelungen zur Anlagenzusammenfassung, ein Nachjustieren bei der Kopplung der Vergütung an die Festvergütung und die Klarstellung der Zulässigkeit des Lieferkettenmodells gemäß § 21 Abs. 3 EEG 2017. Im Zuge der EEG-Novelle 2021 wurden eine Reihe von Vorschlägen des Mieterstrom-Berichtes umgesetzt. Es kam zu keiner grundlegenden Änderung der Fördersystematik, allerdings wurden an verschiedenen Stellen Erleichterungen eingeführt:

Anstelle der bisherigen Förderung, Dach-PV-Förderung abzüglich des Mieterstrom-Abschlages von 8,5 ct bzw. 8,0 ct/kWh, abhängig von der Leistungsklasse, trat ein Mieterstromzuschlag als selbständiger anzulegender Wert. Er wurde gegenüber der Regelung im EEG 2017 angehoben und besteht im EEG 2023 fort. Er beträgt vom 31.01.2023 bis 31.01.2024 gemäß § 48a EEG 2023 für Solaranlagen

- bis einschließlich einer installierten Leistung von 10 Kilowatt 2,67 Cent pro Kilowatt-stunde,
- bis einschließlich einer installierten Leistung von 40 Kilowatt 2,48 Cent pro Kilowatt-stunde und
- bis einschließlich einer installierten Leistung von 1 Megawatt 1,67 Cent pro Kilowatt-stunde.

Zum Erhalt des Zuschlages ist auch weiterhin keine Einspeisung ins öffentliche Netz zulässig, sodass die Belieferung mit Mieterstrom auch künftig die bei Strombezug aus dem Netz anfallenden Netzentgelte spart.

Im Zuge der EEG-Novelle 2021 wurde die Anforderung an die Nähebeziehung des Belieferten zur Anlage neu gefasst: Statt des unmittelbaren Zusammenhangs ist nun die Belieferung im Quartier maßgeblich. Dieses soll nach der Gesetzesbegründung ein zusammenhängender Gebäudekomplex sein, der den Eindruck eines einheitlichen Ensembles erweckt. Einen Einfluss auf die Eingrenzung der in § 3 Nr. 24a EnWG definierten Kundenanlage hat der für den Mieterstromzuschlag eingeführte Quartiersbegriff jedoch nicht.

Eine Verbesserung gab es zudem bei der Anlagenzusammenfassung: Künftig werden Solaranlagen, die nicht an demselben Anschlusspunkt betrieben werden, für die Ermittlung der Höhe des Vergütungsanspruchs nicht mehr zusammengefasst (§ 24 Abs. 1 Satz 4 EEG 2021).

### **3 Handlungsempfehlungen des BDEW zur verbesserten Umsetzung von Mieterstrommodellen im bestehenden Regulierungsrahmen**

Bisherige Korrekturen an den Rahmenbedingungen für Mieterstrom haben bereits eine Reihe von Verbesserungen gebracht. Zudem sieht die PV-Strategie des BMWK eine Reihe weiterer Verbesserungen für das bestehende Mieterstrommodell vor: Es soll weiterentwickelt und im Sinne einer Entbürokratisierung optimiert werden. Dazu sieht das BMWK richtigerweise eine Anpassung der Anlagenzusammenfassung vor. Zusätzlich sollen bestehende steuerliche Hürden für die Gebäudeeigentümer und Eigentümerinnen abgebaut werden, um die Attraktivität von Mieterstrommodellen zu steigern. Die Vertragsgestaltung für die Anbietenden von Mieterstromtarifen soll nach dem Willen des BMWK künftig vereinfacht werden, indem die von anderen Lieferverhältnissen abweichenden Anforderungen an Vertragslaufzeiten entfallen. Zudem sollen Mieterstrom-PV-Anlagen künftig auch auf benachbarten Nichtwohngebäuden, wie z.B. Parkhäusern oder Garagen, installiert werden dürfen – eine Maßnahme, die auch der BDEW bereits vorgeschlagen hatte. Ebenfalls zu begrüßen und im Sinne der durch den BDEW bereits eingebrachten Vorschläge zur verbesserten Anwendung von Mieterstrommodellen ist eine Ausweitung der Mieterstromförderung auch auf reine Gewerbegebäude. Zudem will das BMWK kontinuierlich prüfen, in welchen Fällen eine zusätzliche Mieterstromförderung angemessen ist. Auch aus Sicht des BDEW sollte im Lichte gestiegener Anlagenpreise und Projektkosten eine Anhebung des Anzulegenden Werts für Mieterstrom in Betracht gezogen werden.

Nach den Erfahrungen von Mitgliedsunternehmen des BDEW reichen die Verbesserungen jedoch nicht aus, um dem Mieterstrom den von der Bundesregierung geplanten Schub zu verleihen. Hinderlich sind auch weiterhin weniger die zu geringe Förderhöhe im Mieterstrommodell als vielmehr die komplexen rechtlichen Rahmbedingungen und damit einhergehend deren aufwändige Umsetzung und Betrieb. In Kürze werden die Änderungen durch das „Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende“ insbesondere für Mieterstrommodelle die Umsetzung

immerhin deutlich erleichtern. Zudem hat der BDEW eine Reihe von Vorschlägen erarbeitet, um die Komplexität zu verringern.

Zwar sollte der Mieterstrom sich mittel- und langfristig aus BDEW-Sicht als Teil eines stärker dezentralisierten Energiesystems in umfassende Prosuminglösungen mit Sektorkopplungsansätzen einfügen. Um bereits kurzfristig deutlich höhere Realisierungsraten beim Mieterstrom zu erreichen, bedarf es beim Mieterstrommodell rechtlicher und regulatorischer Vereinfachungen und darauf aufbauend Standardisierungen. Der BDEW befasst sich mit der Frage, wie das Mieterstrom-Modell auch unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen, wie dem Gebäudestrommodell, niedrigschwellig umgesetzt werden kann.

Der BDEW schlägt vor, dass als Sofortmaßnahme für den unkomplizierteren Betrieb kleinerer PV-Anlagen oberhalb von 100 kWp und zur besseren Ausnutzung der verfügbaren Dachflächen eine Bagatellgrenze bei der Direktvermarktung eingeführt wird. Ein Lösungsansatz könnte hier entweder die Anhebung der Leistungsgrenze für die Direktvermarktungspflicht und die Neubewertung von Zusammenfassungsregeln oder das Abstellen auf eine "Einspeise-Bemessungsleistung" sein. Hierzu verweisen wir auf unsere [Stellungnahme zum Entwurf einer PV-Strategie des BMWK](#). Dadurch würde die oft schwierige Suche nach einem Direktvermarkter bei PV-Anlagen mit einem hohen Eigenverbrauch und wenig Überschusseinspeisung adressiert.

Mieterstrommodelle werden so konzipiert, dass ein Großteil der PV-Erzeugung innerhalb des Gebäudes oder des Quartiers verbraucht wird. Folglich wird nur ein geringer Teil des erzeugten Stroms in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist. Diese Stommengen sind für die Direktvermarkter kaum zu prognostizieren und daher für die Vermarktung weniger lukrativ. Eine freiwillige Direktvermarktung durch den Betreiber der PV-Anlage soll möglich bleiben. Für den PV-Anlagenbetreiber wird die Suche nach einem Direktvermarkter komplex, wodurch die Anlage u. U. kleiner konzipiert wird, um die verpflichtende Direktvermarktung zu vermeiden. Im innerstädtischen Bereich gehören oft auch Nebengebäude oder Garagenanlagen zu den idealen Installationsorten für PV-Anlagen. Der BDEW schlägt daher eine Änderung in § 21 Abs. 3 EEG 2023 vor. Die Begriffsbestimmung „Wohngebäude“ sollte künftig auf „Gebäude“ geändert werden, so dass auch Gewerbedächer zulässig werden:

*„Der Anspruch auf die Zahlung des Mieterstromzuschlags nach § 19 Absatz 1 Nummer 3 besteht für Strom aus Solaranlagen, die auf, an oder in einem Wohngebäude Gebäude installiert sind, soweit er [...]“.*

Dabei ist entscheidend für die Abgrenzung, dass der Strom nicht durch ein Netz geleitet werden darf. Der Mieterstrombericht konnte noch keine Aussage treffen, inwiefern eine Ausweitung der räumlichen Voraussetzungen für den Mieterstromzuschlag, zum Beispiel in Form von Quartierskonzepten – Wohnanlagen über mehrere Grundstücke und Straßenzüge – die

Wirtschaftlichkeit von Mieterstromprojekten verbessern würde. Allerdings – so die Überlegung – ließe sich die Direktverbrauchsquote möglicher Projekte durch eine Ausweitung auf weitere Verbraucher erhöhen. Damit könnte möglicherweise mehr Mieterstrom abgesetzt werden, was einen Anreiz für zusätzliche Mieterstromprojekte bedeuten könnte. Allerdings wäre eine marktrollenübergreifende wirtschaftlich vertretbare Umsetzung in der Praxis schwierig. Es ergäbe sich also eine weitere Verkomplizierung bei der Abwicklung.

Durch die Ausweitung der räumlichen Voraussetzungen würden die im innerstädtischen Bereich vorherrschende Bebauung und Netzanschluss situation berücksichtigt und beispielsweise Mehrfamilienhäuser in Ketten oder Reihenbebauung des gleichen Eigentümers für die Photovoltaiknutzung erschlossen. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser, oft mit 8 - 12 Wohnungen, würden sonst nicht für Mieterstrom wirtschaftlich erschlossen werden können.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob unter den gegebenen Kostenstrukturen Mieterstromprojekte mit dem aktuellen Mieterstromzuschlag wirtschaftlich umzusetzen sind. Für PV-Anlagen wurde bei Voll- und Überschusseinspeisung auf die hohe Inflationsrate durch eine Vergütungsanpassung bzw. durch eine eigene Vergütungskategorie reagiert. Der BDEW regt an, dass die Wirtschaftlichkeit des Mieterstrommodells unabhängig geprüft wird und bei Bedarf der Mieterstromzuschlag angepasst wird. Darüber hinaus sollte der Mieterstrom-Zuschlag auch gezahlt werden, wenn die Erzeugungsanlage auf Nicht-Wohngebäuden errichtet ist, also bspw. für ein Onsite-PPA-Modell mit einer Direktlieferung an Gewerbestromabnehmer.

Außerdem schlägt der BDEW eine Reduzierung der Stromkennzeichnung auf das notwendige Maß vor. Sie führt zu einer fokussierten und damit einhergehenden Erhöhung des Verständnisses für Letztverbrauchende. Teil dieser Reduzierung soll auch der Entfall der wenig verständlichen und stark erklärmungsbedürftigen regionalen Grünstromkennzeichnung und der Mieterstromausweisung sein.

Ein großer Hebel für die Entwicklung von Projekten über mehrere Gebäudedächer wäre zudem eine Deregulierung des Brandschutzes: Derzeit ist eine Bebauung ohne große Abstandsfäche zwischen Gebäuden – trotz eines äußerlich selben Dachs – aufgrund von Brandschutzabschnitten nicht möglich. Nur wenn für Mieter- und Gebäudestrommodelle über mehrere Gebäude die Aufteilung in Brandschutzabschnitte korrigiert wird, ist ein Quartiersansatz tatsächlich wirklich umsetzbar. Gerade in Großstädten mit großer Reihenbebauung ist der Brandschutz nach Erfahrung der Anbieter von Mieterstromprojekten meist das größte Problem. Hier wäre eine bundesweite Verringerung des Mindestabstands zwischen PV-Anlage und Brandwand auf 0,5 m hilfreich. Zudem sollten sich Gebäudeeigentümer kurz per Mitteilung an die Bauämter darauf einige dürfen, dass im Falle von zwei Eigentümern eine grenzüberschreitende Bebauung zulässig ist.

#### **4 Handlungsempfehlungen des BDEW zur Weiterentwicklung des bestehenden Mieterstrommodells zu einem Gebäudestrommodell**

Insgesamt wird die flächendeckende Durchsetzung der lokalen Stromversorgung aus Aufdach-Photovoltaikanlagen über das aktuell bestehende Mieterstrommodell neben der zu komplexen Abwicklung der Lieferung von Mietern mit vergleichsweise kleinen Strommengen auch durch die energiewirtschaftlich nicht sinnvolle Verengung auf Mieterinnen und Mieter behindert. Umfassendere Versorgungsmodelle für alle Nutzer eines Gebäudes mit umfassenden lokalen Versorgungsmodellen und Anwendungen der Sektorkopplung sind nicht umsetzbar.

Nach Auffassung des BDEW sollte der bisherige Mieterstrom sich daher über das bestehende Modell hinaus mittel- und langfristig als Teil eines stärker dezentralisierten Energiesystems in Quartierslösungen einfügen, mit denen umfassende lokale Versorgungskonzepte ermöglicht werden. Dort können Aggregatoren die Versorgung von Privatwohnungen wie auch Gewerbe durch lokal erzeugten Strom übernehmen, diese Modelle systemdienlich in die Energieversorgungslandschaft einbinden und dabei auch die Sektorkopplung umsetzen. Insbesondere in Quartieren können größere zentrale Speicher genutzt werden, um die Eigenverbrauchsquoten anzuheben bzw. einen netzentlastenden Effekt in mehreren Gebäuden umzusetzen. Damit verbunden sind ebenfalls Kostenvorteile bei der Investition.

Um die Versorgung aller Bewohnenden eines Gebäudes zu ermöglichen, könnte der Strom eines Gebäudedaches diesen virtuell zugerechnet werden. Dadurch könnten die Hausbewohnerinnen und Hausbewohner am Ertrag der PV-Anlage auf ihrem Dach teilhaben, es würden aber dennoch große Teile der komplexen Messanforderungen entfallen. Durch eine nur virtuelle Zuweisung entfallen auch die komplex abzuwickelnden Einzelverträge, die eine entscheidende Verkomplizierung bei der Abwicklung der bisherigen Mieterstrommodelle mit sich bringen. Allerdings würde die Wirtschaftlichkeit des Gebäudestrom-Modells ein Problem darstellen, da eine nur virtuelle Zuweisung von ins öffentliche Netz eingespeistem Strom keine Umlageprivilegien, die auf Personenidentität abstellen, genießen würde – die Umlagen und Netzentgelte wäre also voll zu zahlen.

Aus Sicht der Gebäudeeigentümer, die sich um die Umsetzung des Gebäudestrommodells anstelle einer Volleinspeisung bemühen müssten, fehlt also der wirtschaftliche Anreiz. Der BDEW schlägt daher vor, bei Umsetzung des Gebäudestrom-Modells einen Aufschlag auf die Vergütung für volleinspeisende PV-Aufdachanlagen zu gewähren. Einen Teil dieses Aufschlages kann der Betreiber der PV-Dachanlage behalten und so seine durch die Umsetzung des Modells entstehenden Mehrkosten decken. Damit von diesem Vorteil auch die Bewohner profitieren, schlägt der BDEW im Gebäudestrommodell einen verpflichtenden und genau festgelegten Abschlag bei der Nebenkostenabrechnung vor. Dieser kann im Zuge der Nebenkostenabrechnung an die Bewohner weitergegeben werden und sich in seiner Höhe an der Wohnfläche orientieren. Die Orientierung an der Wohnfläche ermöglicht eine unkomplizierte

Abwicklung, während andere Verteilungsmechanismen wie die Anzahl der Bewohner einer Wohneinheit immer wiederkehrende Korrekturen des Verteilungsschlüssels erfordern würden.

Der BDEW schlägt daher vor, über das Gebäudeenergiegesetz einen Anreiz zur Umsetzung des Gebäudestrommodells zu schaffen: Um den Einsatz von PV-Anlagen auf neuen Gebäuden stärker anzureizen, ist aus Sicht des BDEW eine verbesserte Anrechnung der energetischen Bilanzierung in § 23 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sinnvoll. Mit Inkrafttreten am 01.01.2023 wird bereits jetzt die Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Erneuerbare-Energien-Strom für zu errichtende Gebäude im GEG wesentlich vereinfacht. Der monatliche Ertrag der gebäudenahen Erneuerbare-Energien-Stromerzeugung wird dabei gegen Strombedarfe der technischen Gebäudeausrüstung gerechnet, also beispielsweise Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung und Hilfsenergien wie Pumpenstrombedarfe. Durch den „Abzug“ ergeben sich Vorteile in der energetischen Bilanzierung. So könnten implizite Anforderungen an den Jahresprimarynergiebedarf, wie z. B. bei der Wärmedämmung und bei energetischen Anforderungen an Wärmeerzeuger, einfacher erfüllt würden.

Der BDEW schlägt vor, dass neben den Strombedarfen der technischen Gebäudeausrüstung künftig auch der Nutzerstrom – also echter „Haushaltsstrom“ – im GEG abzugsfähig bzw. anrechenbar sein sollte. Damit würden größere Vorteile in der energetischen Bilanzierung einhergehen und die Anrechnung wäre praxisnäher. Für die abzugsfähigen Nutzerstrombedarfe bestehen bereits normative Standardwerte, eine eigene Erfassung oder Berechnung ist daher nicht erforderlich. Von einer verbesserten Anrechnung könnten alle Gebäude systeme profitieren – unabhängig von der Art der eingesetzten Energieträger oder des Wärmeerzeugers.

Um dem Gebäudestrommodell zur besseren Verbreitung zu verhelfen, sollte in künftige Förderprogramme für die Entwicklung und Sanierung von Quartieren auch die Förderfähigkeit von Mieterstrom und Gebäudestrom mit aufgenommen werden.

Darüber hinaus schlägt der BDEW vor, dass die Anrechnung auf den Erneuerbare-Energien-Anteil im Gebäude nach GEG für alle Mieter- und Gebäudestrommodelle möglich werden sollte, auch für bereits bestehende Modelle. Durch diese Regelung kann der Ausbau des Gebäudestroms auch im Bestand greifen.

#### **Ansprechpartnerin:**

Dr. Ruth Brand-Schock  
Geschäftsbereich Erzeugung und Systemintegration  
Telefon: +49 30 300199-1310  
[ruth.brand-schock@bdew.de](mailto:ruth.brand-schock@bdew.de)