

STELLUNGNAHME

Stand: 03. Februar 2021

Position des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Entwurf eines Berliner Solargesetzes

In der Fassung der 1. Senatsbefassung am 8. Dezember 2020

Inhalt

| | |
|----------------------------------|----------|
| A. Zusammenfassung..... | 3 |
| B. Position des ZIA | 3 |

A. Zusammenfassung

Die Immobilienwirtschaft ist einer der zentralen Akteure, wenn es darum geht, die wichtigen Klimaschutzziele zu erreichen. Seit Jahren sind wir Vorreiter auf diesem Gebiet und haben allein seit 1990 die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor um rund 40 Prozent von 209 auf 119 Millionen Tonnen reduziert. Gerade bei Bestandsgebäuden ist noch ein großes Potenzial zu heben. Dazu braucht es **passende Rahmenbedingungen** und den richtigen **Mix aus Anreizen, Regulierung und Technologieoffenheit**.

Der ZIA unterstützt daher den Ausbau erneuerbarer Energieerzeugung und den Einsatz „grüner“ Energieträger im Gebäudesektor. Die Rahmenbedingungen dafür müssen auf den **Prinzipien der Technologieoffenheit und des Wettbewerbs** beruhen, anstatt einseitig den Ausbau einer Technologie, wie PV-Anlagen auf Dächern, zu forcieren. Es sollte jeweils die konkrete Situation des Gebäudes vor Ort darüber Ausschlag geben, wie erneuerbare Energien in das Gebäude oder das Quartier eingebunden werden. Eine allgemeine PV-Pflicht sieht der ZIA auch aufgrund des sehr heterogenen Gebäudebestandes kritisch. Anstatt auf PV-Pflicht, sollte der Berliner Senat stärker auf marktwirtschaftliche und technologieoffene Maßnahmen in Verbindung mit Anreizen setzen, um die Ausweitung der Nutzung grüner Energien im Gebäudesektor anzukurbeln.

Den Berliner Senat bitten wir, sich weiterhin für Mieterstromkonzepte – auch im Nichtwohngebäudebereich – in Bund-Länder-Gesprächen stark zu machen. Ein wichtiges, aber bisher noch ungelöstes Problem ist die potenzielle **Gewerbesteuerinfizierung** beim Mieterstrom. Der ZIA plädiert dafür, schnellstmöglich gesetzlich zu regeln, dass Einnahmen aus der Erzeugung und Bereitstellung erneuerbarer Energien zur Versorgung des Mieters im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ unbeachtlich sind. Es ist darauf zu achten, dass die Anpassungen für alle Assetklassen Berücksichtigung finden.

B. Position des ZIA

Der vorliegende Entwurf für das „Solargesetz Berlin“ sieht die Pflicht zur Installation von Solaranlagen (PV) auf Dächern von Neubauten und bei „wesentlichen Umbauten des Daches“ von Bestandsgebäuden vor. Gemäß dem Entwurf müssen ab dem 1. Januar 2023 Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht-öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern sicherstellen, dass auf ihrem Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer gesetzlich vorgegebenen Mindestgröße installiert und betrieben werden.

Aus Sicht des ZIA ist generell der weitere, stetige Ausbau der erneuerbaren Energien zum Erreichen der Klimaziele erforderlich. Wir begrüßen daher, dass die Bundesregierung mit dem EEG 2021 kürzlich zentrale Weichen zum Erreichen des Ziels eines 65 Prozent-Anteils

erneuerbarer Energien am Stromverbrauch im Jahr 2030 gestellt hat. Verbesserte Rahmenbedingungen für Mieterstrom-Modelle und Quartierskonzepte sind hier positiv hervorzuheben. Damit Photovoltaikanlagen auf Gebäuden sowie in Quartieren aber einen größeren Beitrag zur Energiewende leisten können, hätte die jüngste EEG-Novelle auch Mieterstromkonzepte auf Nichtwohngebäuden stärker in den Fokus nehmen müssen. Beim Mieterstrom darf es keine Rolle spielen, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energie erzeugt wird. Auch Fragen der Gewerbesteuerinfizierung für Wohn- und Nichtwohngebäude sind noch durch den Gesetzgeber zu regeln. **Vor dem Beschluss eines verpflichtenden flächendeckenden Ausbaus von PV-Anlagen auf Dächern bedarf es daher weiterer Verbesserungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.**

Die Ausweitung der Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor, z.B. die Nutzung solarer Strahlungsenergie, wird dabei generell vom ZIA unterstützt. Dieser Ausbau muss aber stets auf dem Grundsatz der Technologieoffenheit und des Wettbewerbs um die jeweils beste Lösung vor Ort basieren. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht müssen Vorgaben – gleich welcher Art – rechtlich zulässig, technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll sein. Hierbei verweisen wir insbesondere auf das Wirtschaftlichkeitsgebot und die damit verbundenen Definitionen in § 5 GEG. Auch in Zeiten der Energie- und Wärmewende werden Maßnahmen auf lange Sicht auf dem Markt nur Akzeptanz finden, „wenn sie sich rechnen“ und auf die spezifische Situation eines jeweiligen Gebäudes vor Ort zugeschnitten sind. Das Verhältnis zwischen Investitionskosten und Ertrag stellt sich dabei mit steigender Anlagengröße zunehmend positiv dar. Insbesondere aus diesem Grund gewinnen Anlagen mit steigender Anlagengröße zunehmend an Bedeutung für Mieterstrommodelle.

Zusätzlich zu den bestehenden rechtlichen und wirtschaftlichen Hürden können auch gebäudespezifische Gegebenheiten Hemmnisse für den Photovoltaik-Ausbau auf Dächern darstellen, zum Beispiel Fragen der Dachstatik, des Denkmal- und Brandschutzes, der Verschattung sowie der Flächennutzungskonkurrenzen wie der Gründachnutzung. Letztere ist im vorliegenden Gesetzentwurf auch noch nicht in der Definition der „Nettodachfläche“ (§ 2 Nr. 4) explizit aufgeführt. Zu bedenken ist, dass eine gleichzeitige Flächennutzung von unaufgeständerten Photovoltaikmodulen und einer Gründachlösung nicht möglich ist. Insbesondere die nachträgliche Nutzung und der ggf. erforderliche Umbau haben einen bürokratischen und finanziellen Aufwand zur Folge.

Eine PV-Pflicht für alle Gebäude sehen wir auch insbesondere aufgrund des sehr heterogenen Gebäudebestandes kritisch. Anstatt eine „one size fits all“-Lösung für alle Gebäude in Form einer ordnungsrechtlichen PV-Ausbauverpflichtung zu beschließen, sollte stets die jeweilige gebäudespezifische Situation vor Ort – u.a. Art der Nutzung, Alter, Denkmalschutz und im Zusammenhang mit „Solarthemen“ nicht zuletzt auch die Lage – im Fokus stehen. Diese ist maßgeblich dafür, ob sich im konkreten Fall der Gebäudebesitzer für oder gegen die Errichtung einer Photovoltaikanlage entscheiden wird. So wurde beispielsweise nach intensiven Prüfungen und Diskussionen bei den Leuchtturmprojekten

Europäische Zentralbank in Frankfurt am Main und Deutsche Nationalbibliothek in Leipzig ausdrücklich auf den Einsatz von Photovoltaik verzichtet.

Zusätzliche ordnungsrechtliche Verpflichtungen sind zudem dazu geeignet, Immobilienunternehmen und Investoren zu verunsichern, wodurch weitere Verzögerungen bei der Modernisierung des Gebäudebestandes die Folge sein könnten. Dem Klimaschutz und der Erreichung der gesteckten Klimaziele wären damit nicht geholfen.

Wir plädieren deshalb dafür, den ordnungsrechtlichen Ansatz einer Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen im Neubau und bei Dachsanierungen im Bestand nicht weiter zu verfolgen. Anstatt dessen sollte der Berliner Senat verstärkt auf marktwirtschaftliche und technologieoffene Maßnahmen in Verbindung mit Anreizen setzen. Gebäude an Standorten, an denen sich PV-Anlagen auf Dächern wirtschaftlich rechnen und technisch machbar sind, werden dann auch ohne rechtliche PV-Verpflichtung entsprechend mit erneuerbarer Energieerzeugung ausgerüstet werden.

Ansprechpartner

Heiko Reckert

Projektreferent Energie / Klima / CSR

Tel: +49 30 2021 585 – 54

E-Mail: Heiko.Reckert@zia-deutschland.de

Tim Röder

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik

Tel: +49 30 2021 585 – 22

E-Mail: Tim.Roeder@zia-deutschland.de