

Stellungnahme

5. Juli 2023

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Steigerung des
Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung (Solarpaket I)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhalt

A. Vorbemerkungen: Stärkung des PV-Ausbaus in der Immobilienwirtschaft	3
B. Zusammenfassung und Empfehlung.....	5
C. Kommentierung des Referentenentwurfs	7
1. § 8 EEG Abs. 5 – Anschluss.....	7
2. § 8 EEG Abs. 5a – Anschluss.....	9
3. § 9 EEG Abs. 3 – Technische Vorgaben & § 24 EEG Abs. 1 – Zahlungsansprüche für Strom aus mehreren Anlagen.....	9
4. § 11a EEG – Recht zur Verlegung von Leitungen &.....	11
<u>§ 11b EEG – Recht zur Überfahrt während der Errichtung.....</u>	11
5. § 21 Abs. 3 EEG – Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag	12
6. § 42b EnWG – Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung	14
7. § 3 Abs. 3a MsbG – Messstellenbetrieb	15
8. Inkrafttreten.....	16

A. Vorbemerkungen: Stärkung des PV-Ausbaus in der Immobilienwirtschaft

Der ZIA bekennt sich zum Pariser Klimaschutzabkommen und unterstützt die Bundesregierung bei der Erreichung der deutschen Klimaschutzziele. Der Ausbau der Photovoltaik in Deutschland ist eine zentrale Säule zur Erreichung der Pariser Klimaziele, um den Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch von 80 Prozent im Jahr 2030 und eine installierte Leistung an Photovoltaik von 215 GW erreichen zu können. Diese Ziele sind sehr ambitioniert und können nur dann erreicht werden, wenn die gesetzlichen und regulativen Rahmenbedingungen sich zügig verbessern, bürokratische Anforderungen abgesenkt werden, konkrete Schwellenwerte verändert und die steuerlichen Rahmenbedingungen risikoarm ausgestaltet werden.

Die Immobilienwirtschaft ist ein entscheidender Akteur für eine erfolgreiche Umsetzung der Photovoltaik-Strategie, insbesondere in Hinblick auf die benötigten Dachflächen. Der steile Aufwuchs der Solarstromanlagen kann nur dann umgesetzt werden, wenn die aktuell noch vielfältigen Hemmnisse auch für Immobilieneigentümer aufgelöst werden. Immobilienunternehmen betreiben den Photovoltaik-Ausbau dabei durchaus aus eigenem Interesse, sowohl zur strategischen Erreichung des eigenen Klimapfads als auch zur Senkung des Stromeinkaufbedarfs und der damit einhergehenden Kostenersparnis.

Der ZIA bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Solarpaket I. Angesichts der Breite der behandelten Themen, der Vielzahl betroffener Gesetze und Regelwerke sowie der Wichtigkeit der Thematik für die Branche und der Energiewende ist eine einwöchige Verbändeanhörung zu kurz gegriffen. Zwar konnte der ZIA eine Mitgliederkonsultation durchführen, einige der sehr weitreichenden Reformideen um die Photovoltaik benötigen aber eine längere Beratungszeit, um weitere Aussagen zu

praktischen Markterfahrungen, Kostenstrukturen und technischen Werten treffen zu können und eine Verbandsmeinung herzustellen.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine über 400 Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Diese umfasst Planer, Entwickler, Bauunternehmen, Betreiber, Immobilienbestandshalter, Energiedienstleister, Energieversorger, Prop-Techs und Finanzierer. Die Mitglieder des ZIA sind in allen Gebäudenutzungsklassen aktiv: Büro-, Gesundheits-, Handels-, Hotel-, Logistik-, Unternehmens- und Wohnimmobilien. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).

B. Zusammenfassung und Empfehlungen

Das Solarpaket I als Ausfluss der im Mai vorgestellten Photovoltaik-Strategie ist für den ambitionierten Ausbau der Photovoltaik in Deutschland ein wichtiger Start. Grundlegende Hemmnisse wie beispielsweise die Anlagenzusammenfassung sowie das Reststrommengenbeschaffungsrisiko für die Bestandshalter wurden behandelt. Weitere Erleichterungen sind allerdings im Hinblick auf die Direktvermarktungsgrenze, steuerlichen Hemmnissen und technischen Anschlussbedingungen von Nöten. Dies sollte im bereits angekündigten Solarpaket II sowie in Gesetzesinitiativen anderer Ministerien angegangen werden.

Positiv sieht der ZIA im vorliegenden Paket vor allem die Lockerung bei der Anlagenzusammenfassung. Dies verhinderte in der Praxis oftmals PV-Projekte, da benachbarte PV-Anlagen gemeinschaftlich zur Direktvermarktung verpflichtet wurden und die daraus resultierenden technischen Anforderungen enorme Mehrkosten verursachten. Des Weiteren sind die Ausweitungen beim Mieterstrom im Hinblick auf Gewerbeimmobilien sowie die Einführung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung positiv zu werten.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft bleiben allerdings drei große Hemmnisse bestehen:

1. Schwellenwerte bei der Direktvermarktung oder Zertifizierungsgrenzen sind überarbeitungsbedürftig, damit sie den Ausbau der Photovoltaik befördern. Die aktuellen Schwellenwerte sind historisch gewachsen und sollten auf die heutige Anreizwirkung überprüft werden. Die Schwellenwerte bei der Direktvermarktung, Anlagenverklammerung oder den Zertifizierungsgrenzen müssen so ausgestaltet werden, dass sie eine geeignete Anreizwirkung für den Ausbau von Photovoltaik für Immobilienunternehmen entfalten.

2. Es ist dringend erforderlich, dass der Gesetzgeber die richtigen steuerlichen Rahmenbedingungen für den PV-Ausbau schafft. Die Abgabe von PV-Strom im Vermietungskontext darf zukünftig nicht mehr mit den aktuellen steuerlichen Risiken verbunden sein. Die Abgabe von PV-Strom muss für Vermieter steuerlich unschädlich sein und der Vermietungsleistung gleichgestellt werden. Zudem müssen aufsichtsrechtliche Hemmnisse und die Gefahr des Statusverlustes bei Spezial-Investmentfonds ausgeräumt werden. Auch im Stromsteuerrecht bedarf es Verbesserungen.

3. Der Netzanschluss ist ein zentrales Problem auch für mittlere und große Anlagen, was den Ausbau der Photovoltaik in der Immobilienwirtschaft verlangsamt oder verhindert. Den Ausbau behindern Faktoren wie regional unterschiedliche Vorgaben in den Antragsverfahren, mangelnde Digitalisierung der Antragsverfahren, regional divergierende technische Anschlussbedingungen sowie lange Entscheidungszeiten und verzögerte Rückmeldungen bei Netzanschlussbegehren

C. Kommentierung des Referentenentwurfs

Artikel 1 – Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

§ 8 EEG Abs. 5 – Anschluss

(5) Netzbetreiber müssen Anschlussbegehrenden nach Eingang eines Netzanschlussbegehrens unverzüglich einen genauen Zeitplan für die Bearbeitung des Netzanschlussbegehrens übermitteln. In diesem Zeitplan ist anzugeben,

1. in welchen Arbeitsschritten das Netzanschlussbegehren bearbeitet wird und
2. welche Informationen die Anschlussbegehrenden aus ihrem Verantwortungsbereich

den Netzbetreibern übermitteln müssen, damit die Netzbetreiber den Verknüpfungspunkt ermitteln oder ihre Planungen nach § 12 durchführen können.

Übermitteln Netzbetreiber Anschlussbegehrenden im Fall von Anlagen ~~mit einer installierten Leistung von bis zu 10,8 Kilowatt~~ nach Absatz 1 Satz 2 den Zeitplan nach Satz 1 nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens, können die Anlagen unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden. Zur Bestimmung der Größe der Anlagen und des günstigsten Netzverknüpfungspunktes ist Absatz 1 Satz 2 entsprechend anzuwenden.

ZIA-Komentierung

Nach Absatz 1 Satz 2 werden die Vereinfachungen bei dem Anschlussbegehren von 10,8 Kilowatt auf 30 Kilowatt (vgl. Absatz 1 Satz 2) installierte Leistung erhöht.

Der teilweise langwierige Netzanschluss stellt für viele bereits installierte Solaranlagen ein Hemmnis dar. Daher begrüßt der ZIA die Erweiterungen der Erleichterungen für Kleinanlagen von 10,8 Kilowatt auf 30 Kilowatt installierte Leistung, welche allerdings noch nicht weitreichend genug sind. Für höhere Geschwindigkeiten beim PV-Ausbau plädieren wir für eine Anhebung auf 50 Kilowatt.

Da für den Anschluss die Anschlussleistung und nicht die installierte Leistung entscheidend ist, plädieren wir in dem Fall für die Anschlussleistung in Kilowatt als relevante Größe.

Petition

(5) Netzbetreiber müssen Anschlussbegehrenden nach Eingang eines Netzanschlussbegehrens unverzüglich einen genauen Zeitplan für die Bearbeitung des Netzanschlussbegehrens übermitteln. In diesem Zeitplan ist anzugeben,

- 1. in welchen Arbeitsschritten das Netzanschlussbegehren bearbeitet wird und*
- 2. welche Informationen die Anschlussbegehrenden aus ihrem Verantwortungsbereich den Netzbetreibern übermitteln müssen, damit die Netzbetreiber den Verknüpfungspunkt ermitteln oder ihre Planungen nach § 12 durchführen können.*

*Übermitteln Netzbetreiber Anschlussbegehrenden im Fall von Anlagen **mit einer Anschlussleistung von bis zu 50 Kilowatt** den Zeitplan nach Satz 1 nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens, können die Anlagen unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden. Zur Bestimmung der Größe der Anlagen und des günstigsten Netzverknüpfungspunktes ist Absatz 1 Satz 2 entsprechend anzuwenden.*

§ 8 EEG Abs. 5a – Anschluss

(5a) Ein oder mehrere Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden und der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet werden, können unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden. Registrierungspflichten nach der Marktstammdatenregisterverordnung bleiben unberührt; zusätzliche Meldungen von Anlagen nach Satz 1 beim Netzbetreiber dürfen nicht verlangt werden.

ZIA-Kommentierung

Der ZIA begrüßt die einfacheren Anschlüsse für Kleinanlagen.

§ 9 EEG Abs. 3 – Technische Vorgaben &

§ 24 EEG Abs. 1 – Zahlungsansprüche für Strom aus mehreren Anlagen

(§ 9 EEG Abs. 3) Mehrere Solaranlagen gelten unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und ausschließlich zum Zweck der Ermittlung der installierten Leistung im Sinne der Absätze 1, 1a und 2 als eine Anlage, wenn

1. sie sich auf demselben Grundstück oder Gebäude befinden und
2. sie innerhalb von zwölf aufeinanderfolgenden Kalendermonaten in Betrieb genommen worden sind.

Entsteht eine Pflicht nach Absatz 1, 1a oder 2 für einen Anlagenbetreiber erst durch den Zubau von Anlagen eines anderen Anlagenbetreibers, kann er von diesem den Ersatz der daraus entstehenden Kosten verlangen.

Abweichend von Satz 1 werden mehrere Solaranlagen, die ausschließlich auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand angebracht sind und die nicht hinter demselben Netzverknüpfungspunkt betrieben werden, nicht zusammengefasst. Bei der Zusammenfassung nach Satz 1 bleiben Steckersolargeräte unberücksichtigt,

1. deren installierte Leistung insgesamt bis zu 2 Kilowatt beträgt,
2. deren Wechselrichterleistung insgesamt bis zu 800 Voltampere beträgt und
3. die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden.

ZIA-Kommentierung

Die Anlagenzusammenfassung verhindert in der Praxis oftmals PV-Projekte, da benachbarte PV-Anlagen gemeinschaftlich zur Direktvermarktung verpflichtet werden und die daraus resultierenden technischen Anforderungen enorme Mehrkosten verursachen. Daher begrüßt der ZIA die Regelung, dass die Anlagenzusammenfassung bei Gebäuden auf den Netzanschluss begrenzt wird. Das senkt die Kosten im Quartier richtigerweise erheblich. Es besteht allerdings Unklarheit darüber, ob Carport-PV-Anlagen bei der Anlagenzusammenfassung umfasst werden. Wir plädieren dafür, dass Carport-PV-Anlagen und Aufdach-PV-Anlagen, selbst wenn sie sich hinter demselben Netzverknüpfungspunkt befinden, nicht verklammert werden, da es sich um grundsätzlich verschiedene Anlagen handelt.

Zudem begrüßt der ZIA die Klarstellung, dass Steckersolargeräte bei der Anlagenzusammenfassung nicht hinzugezählt werden. Die Anlagenzusammenfassung war gerade in der Wohnungswirtschaft ein Risiko für Vermieter. Vor Allem bei Anlagengrößen, die aus wirtschaftlichen Gründen knapp unterhalb der Schwellenwerte für die Direktvermarktung dimensioniert worden sind, war ein Risiko gegeben, da bereits durch wenige Steckersolargeräte und eine entsprechende Überführung der verklammerten Anlagen die Wirtschaftlichkeit der gesamten PV-Anlage in Gefahr gerät.

§ 11a EEG – Recht zur Verlegung von Leitungen & § 11b EEG – Recht zur Überfahrt während der Errichtung

Paragrafen werden komplett neu eingefügt.

ZIA-Kommentierung

Diese Bestimmungen sollen neu eingefügt werden. Sie verpflichtet den Eigentümer / Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, die Errichtung, Instandhaltung und den Betrieb von Leitungen und sonstigen Einrichtungen zum Anschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien an den Verknüpfungspunkt nach § 8 Abs. 1 bis 3 zu dulden.

Unter Verknüpfungspunkt ist hierbei nur der Anschluss an das Netz des Netzbetreibers gemeint. Wichtig wäre es jedoch auch für einen Arealnetzbetreiber oder Versorger eines Quartiers, ihm nicht gehörenden Grundstücke zur Leitungsverlegung zu nutzen, da auch räumlich getrennte Anlagen, soweit sie sich innerhalb eines Quartiers befinden, wie eine zusammenhängende Anlage behandelt werden können. So könnten auch ohne zivilrechtliche Gestattung innerhalb eines Quartiers verstreut liegende Anlagen bzw. Immobilien durch den Betreiber verbunden werden, ohne das Netz eines Netzbetreibers nutzen zu müssen.

Allerdings gelten auch die Interessen der Grundstückseigentümer zu wahren. So sollte eine Ankündigungspflicht zur Befahrung und Begehung mit aufgenommen werden, genauso wie ein Mitbestimmungsrecht des Grundstückseigentümers bei dem Verlauf der Leitung.

§ 21 Abs. 3 EEG – Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag

(3) 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 oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes** installiert sind, soweit er von dem Anlagenbetreiber oder einem Dritten an einen Letztverbraucher geliefert und verbraucht worden ist

1. innerhalb dieses Gebäudes, **dieser Nebenanlage** oder in ~~Wohngebäuden~~ **Gebäuden** oder Nebenanlagen in demselben Quartier, in dem auch dieses Gebäude liegt, und
2. ohne Durchleitung durch ein Netz.

Der Anspruch nach Satz 1 besteht bei Gebäuden, die nicht Wohngebäude sind, dann nicht, wenn es sich bei dem Anlagenbetreiber oder dem Dritten und dem Letztverbraucher um zueinander in einer der in Artikel 3 Absatz 3 des Anhangs I der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 187 vom 26.6.2014, S. 1), die zuletzt durch die Verordnung (EU) 2021/1237 (ABl. L 270 vom 29.7.2021, S. 39) geändert worden ist, genannten Beziehungen stehende Unternehmen handelt.

§ 3 Nummer 50 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dem Wohnen dient. Im Fall der Nutzung eines Speichers besteht der Anspruch nach § 19 Absatz 1 Nummer 3 nicht für Strom, der in den Speicher eingespeist wird. Die Strommenge nach Satz 1 muss so genau ermittelt werden, wie es die Messtechnik zulässt, die nach dem Messstellenbetriebsgesetz zu verwenden ist.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt die Aufhebung des Ausschlusses von Gewerbe beim Mieterstrom. Aufgrund des Ersatzes des Begriffs „Wohngebäude“ durch „Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes“ könnten z.B. Parkhäuser, Garagen, Kitas etc. künftig für Mieterstrom genutzt werden.

Artikel 2 – Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes

§ 42b EnWG – Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Paragraph wird komplett neu eingefügt.

ZIA-Bewertung:

Neben den bestehenden Mieterstrommodell wird eine „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ eingeführt, mit der zukünftig die gemeinsame Eigenversorgung mit Photovoltaik einfacher möglich wird. Mieterstrommodelle scheitern in vielen Fällen am Risiko der Reststrombeschaffung für den Vermieter und der Verpflichtung, als Vollversorger aufzutreten. Daher begrüßt der ZIA die Einführung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung bei der nun zwei Stromlieferverträge für Letztverbraucher möglich sind.

Warum der Entwurf die Voraussetzung „in, an oder auf demselben Gebäude“ wählt und nicht wie bei Mieterstrom auf das Quartier abstellt, ist aus unserer Sicht unverständlich. Zudem ist die Rolle des bilanzierenden Unternehmens vom Aufgabenprofil und der notwendigen Expertise zu klären. Der Vermieter muss als Eigentümer der PV-Anlage die Entscheidung der Vergabe der Bilanzierungsaufgabe nach eigenen Erwägungen treffen können, um eine zeit- und fachgerechte sowie kosteneffiziente Umsetzung gewährleisten zu können. Der ZIA plädiert hier für einen wettbewerblichen Marktansatz.

Artikel 4 – Änderung des Messstellenbetriebgesetzes

§ 3 Abs. 3a MsbG – Messstellenbetrieb

In § 3 Absatz 3a des Messstellenbetriebgesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 133) geändert worden ist, werden jeweils die Wörter „grundzuständige“ und „grundzuständigen“ gestrichen.

ZIA-Bewertung:

Durch die Änderung des Messstellenbetriebgesetzes erfolgt eine Ausweitung auf wettbewerbliche Messstellenbetreiber. Die Ausweitung auf wettbewerbliche Messstellenbetreiber ist im Hinblick auf Anschlussnutzer gemäß § 5 MsbG nachvollziehbar. Auch die Gesetzesbegründung bezieht sich auf diese Fälle. Nicht verständlich ist allerdings die Frist für Anschlussnehmer gemäß § 6 MsbG. Denn § 6 MsbG setzt andere Fristen, sodass es hier zu Unstimmigkeiten kommen kann, ab wann die 1 Monatsfrist gelten soll. Deshalb sollte im § 3 Abs. 3a MsbG Anschlussnehmer gestrichen werden.

Artikel 7 – Inkrafttreten

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

ZIA-Bewertung:

Wir gehen hier von einem redaktionellen Fehler aus und bitten um Klarstellung, dass der 1. Januar 2024 gemeint ist.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Jonathan Speer

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 31

E-Mail: jonathan.speer@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft