



75 Jahre
Demokratie
lebendig
20. Wahlperiode



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Klimaschutz
und Energie

Ausschussdrucksache **20(25)603**

22. April 2024

Stellungnahme

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Gesetzentwurf der Bundesregierung
**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes
und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des
Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung**
BT-Drucksache 20/8657

sowie

**Änderungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
und FDP**
A-Drs. 20(25)593

Siehe Anlage

STELLUNGNAHME

22.04.2024

Öffentliche Anhörung zum Solarpaket I

(Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhalt

A.	Vorbemerkungen.....	3
B.	Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (Drs. 20/8657) und zum Änderungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP (A-Drs. 20(25)593)	4
1.	Wesentliche positive Regelungen im Solarpaket I aus Sicht des ZIA	4
1.1.	Anlagenverklammerung.....	4
1.2.	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung	4
1.3.	Technische Anschlussbedingungen (TAB) auf Niederspannungsebene	4
1.4.	Förderung für Anlagen über 40 Kilowatt	4
2.	Über das Solarpaket I hinausgehender weiterer Anpassungsbedarf	5
2.1.	Technische Anschlussbedingungen (TAB) auf Mittelspannungsebene	5
2.2.	Schwellenwerte bei der Direktvermarktungspflicht.....	5
2.3.	Netzanschluss und Antragsprozesse.....	6
2.4.	Steuerliche Rahmenbedingungen.....	6

A. Vorbemerkungen

Der ZIA begrüßt die kürzliche Einigung zum Solarpaket I. Dieses räumt wichtige Hemmnisse für den dringend erforderlichen Ausbau der Photovoltaik aus dem Weg, der an vielen Stellen dadurch unbürokratischer und einfacher werden sollte. Das ist ein erster Schritt in die richtige Richtung, es braucht aber noch weitere Reformen, um die erwünschten Ausbaueffekte bei der solaren Energieerzeugung tatsächlich zu erreichen.

Aus Sicht des ZIA drängt die Zeit beim Klimaschutz, denn das 2030er Etappenziel rückt immer näher. Über das Solarpaket I hinausgehende notwendige Regelungen können nicht noch einmal so lange auf sich warten lassen, wie das viele Monate verzögerte erste Maßnahmenbündel. Es besteht weiterhin das Erfordernis, mit einem **Solarpaket II** die noch nicht adressierten Hemmnisse zu beseitigen; dies sollte zügig **in dieser Legislaturperiode** umgesetzt werden.

Vielen Photovoltaik-Projekten fehlt es bisher an einer attraktiven **Wirtschaftlichkeit** für Immobilienunternehmen und Vermieter. Daher begrüßen wir die Anhebung der Förderung für mittelgroße Anlagen. Zudem empfiehlt der ZIA eine Überarbeitung des Schwellenwerts von 100 kWp bei der **Direktvermarktungspflicht**. Damit der Ausbau der Photovoltaik weiter gestärkt wird, muss der Schwellenwert gerade bei hohem Eigenverbrauch oder bei Mieterstrommodellen deutlich flexibler gestaltet werden. Diese bereits in der Photovoltaik-Strategie des BMWK geplante Flexibilisierung sollte im folgenden Solarpaket II zeitnah umgesetzt werden.

Bestehende **steuerrechtliche Risiken** können dazu führen, dass der Betrieb einer PV-Anlage auf dem Dach das eigentliche Geschäftsmodell des Gebäudeeigentümers fundamental gefährdet. Nur, wenn PV-Projekte auch einen wirtschaftlichen Ertrag für den Immobilieneigentümer bringen und rechtssicher mit seinem sonstigen Geschäftsmodell vereinbar sind, werden deren Dachflächen und Fassaden bestmöglich mit Solarmodulen zur erneuerbaren Stromerzeugung belegt werden. Wenn es klimapolitisch gewollt ist, dass die Dächer großer Gewerbeimmobilien wie Logistikhallen und Einkaufszentren bestmöglich für die Gewinnung von Solarstrom genutzt werden, dann sollten auch aufsichtsrechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen angepasst werden: Die Abgabe von PV-Strom an Mieter für Vermieter sollte steuerlich unschädlich und der steuerlichen Behandlung von Vermietungsleistungen gleichgestellt werden.

Der ZIA begrüßt, dass im Solarpaket I erste Schritte zur Vereinheitlichung und Beschleunigung beim **Netzanschluss** gegangen werden. In Deutschland existiert ein Flickenteppich von fast 900 Verteilnetzbetreibern, die alle unterschiedliche Anforderungen und Vorgaben für technische Anschlussbedingung sowie für Netzanschlussprozesse haben. Dies verhindert Geschwindigkeits- und Kostenvorteile durch die Standardisierung von Routineabläufen. Daher sollten weitere Schritte zur Vereinheitlichung und Beschleunigung beim Netzanschluss zügig folgen.

B. Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (Drs. 20/8657) und zum Änderungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP (A-Drs. 20(25)593)

1. Wesentliche positive Regelungen im Solarpaket I aus Sicht des ZIA

1.1. Anlagenverklammerung

Die „Anlagenverklammerung“, die festlegt, dass einzelne Anlagen, die auf einem Grundstück installiert werden, als Einheit gelten, soll aufgehoben werden. Dies hat bisher PV-Projekte verhindert, weil verschiedene Anlagen mit eigenem Netzanschluss zur gemeinsamen Direktvermarktung verpflichtet wurden. Die Aufhebung senkt die Kosten im Quartier richtigerweise erheblich.

1.2. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

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

1.3. Technische Anschlussbedingungen (TAB) auf Niederspannungsebene

Ein bundesdeutscher Rahmen für technische Anschlussbedingungen (TAB) beim Netzanschluss auf Niederspannungsebene kann die Geschwindigkeit des Ausbaus deutlich beschleunigen. Prozesse können dadurch effizienter gestaltet werden. Dies funktioniert allerdings nur, wenn die Abweichungen sich lediglich auf das technisch Notwendige begrenzen. Die Bundesnetzagentur sollte dabei nicht nur den Prozess prüfen, sondern auch die Begründungen der Abweichungen von der Muster-TAB.

1.4. Förderung für Anlagen über 40 Kilowatt

Die Anhebung der Förderung für Anlagen über 40 Kilowatt um 1,5 ct/kWh ist zu begrüßen. Sie kompensiert die gestiegenen Bau- und Kapitalkosten, sodass es gerade für Bestandshalter von Gewerbeimmobilien wirtschaftlicher wird PV-Anlagen zu realisieren.

2. Über das Solarpaket I hinausgehender weiterer Anpassungsbedarf

2.1. Technische Anschlussbedingungen (TAB) auf Mittelspannungsebene

Regional divergierende technische Anschlussbedingungen (TAB) sollten auch auf der Mittelspannungsebene vereinheitlicht werden. Wie in der Begründung geschrieben, existiert ein solcher Musterwortlaut bisher nur für die Niederspannungsebene. Große Aufdachanlagen und Ladehubs sind in der Regel aber an der Mittelspannungsebene angeschlossen. Es bedarf auch hier schnellstens entsprechende Musterwortlaute bzw. einheitliche TABs, um auch in diesem Bereich Geschwindigkeits- und Kostenvorteile durch die Standardisierung von Routineabläufen zu erzielen.

2.2. Schwellenwerte bei der Direktvermarktungspflicht

Der ZIA empfiehlt eine Überarbeitung des Schwellenwertes bei der Direktvermarktungspflicht, damit der Ausbau der Photovoltaik weiter gestärkt wird. Die aktuellen Schwellenwerte im EEG für Anlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 100 kWp sind historisch gewachsen und sollten auf die heutige Anreizwirkung überprüft werden.

Wie in der PV-Strategie des BMWK bereits richtig festgestellt wurde, muss der Schwellenwert von 100 kWp bei der Direktvermarktungspflicht flexibler gestaltet werden, sodass die Grenze nicht zu einem Hemmnis für die Anlagendimensionierung wird.

In der Praxis haben Immobilienbestandshalter in diesem Segment häufig Schwierigkeiten einen Direktvermarkter zu finden, der bei Anlagen mit sehr hohen Eigenverbrauchsanteilen dazu bereit ist, die Bilanzierungsrisiken der schwer zu prognostizierenden und geringen Überschusseinspeisung zu tragen. Das kann dazu führen, dass der Gewerbebetrieb gar keinen Dienstleister findet, der die Überschusseinspeisung abnimmt, selbst wenn er auf jede Zahlung dafür verzichtet. Nach den Erfahrungen der Direktvermarkter übersteigen die Ausgleichsenergiekosten oft die Erlöschancen. Das führt in der Praxis zu ungewollten Effekten: oft wird die Überschusseinspeisung vom Anlagenbetreiber abgeregelt oder die Anlage so dimensioniert, dass sie unter der Schwelle von 100 kWp bleibt. In beiden Fällen bleiben wertvolle Potenziale zur EE-Stromerzeugung ungenutzt.

Der ZIA schlägt daher vor, dass bei hohem Eigenverbrauch oder bei Mieterstrommodellen sich die Direktvermarktungsgrenze eher auf die realen eingespeisten Strommengen bezieht als auf die installierte Leistung. Diese Flexibilisierung sollte im folgenden Solarpaket II umgesetzt werden.

2.3. Netzanschluss und Antragsprozesse

Der Netzanschluss ist ein zentrales Problem, was den Ausbau der Photovoltaik aber auch den Anschluss von Wärmepumpen, Energiespeichern und Ladesäulen in der Immobilienwirtschaft verlangsamt oder verhindert. Den Ausbau behindern Faktoren wie regional unterschiedliche Vorgaben in den Antragsverfahren, mangelnde Digitalisierung der Antragswege sowie lange Entscheidungszeiten und verzögerte Rückmeldungen bei Netzanschlussbegehren. Netzanschlussbegehren sollten vom Verteilnetzbetreiber innerhalb einer angemessenen, jedoch verbindlichen Frist realisiert werden. Bleibt die Rückmeldung zu einem Netzanschlussbegehren vollständig aus, dann sollte die Anlage nach einer gesetzlich festgelegten Frist als genehmigt gelten.

2.4. Steuerliche Rahmenbedingungen

Die aufsichtsrechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für den PV-Ausbau müssen angepasst werden: Die Abgabe von PV-Strom an Mieter für Vermieter sollte steuerlich unschädlich und der steuerlichen Behandlung von Vermietungsleistungen gleichgestellt werden. Unbedingt müssen für immobilienhaltende Fonds aufsichtsrechtliche Hemmnisse und die investmentsteuerrechtliche Gefahr des Statusverlustes bei Spezial-Investmentfonds ausgeräumt werden. Aktuell gibt es hier mindestens zwei heiß diskutierte Themenfelder: 1. PV-Aufdachanlagen bei Immobilienhaltenden Fonds und 2. Infrastrukturfonds, die in Freiflächenanlagen investieren wollen.

Hemmnisse bei Aufdachanlagen

So führen z.B. bestehende steuerliche Regelungen dazu, dass Spezial-Investmentfonds durch das Betreiben von PV-Aufdachanlagen droht, dass sie ihren Status als Spezialfonds verlieren können. Bei Spezial-Investmentfonds handelt es sich nicht um das Hemmnis, dass allgemein hin als „Gewerbesteuerinfizierung“ bezeichnet wird. Vielmehr ist eine ausschließlich im Investmentsteuergesetz verankerte Regelungsmechanik ein wesentlicher Hemmschuh für den Ausbau von Photovoltaikanlagen bei Immobilien, die von Spezial-Investmentfonds gehalten werden. Auch die Erhöhung der Grenzen durch das Wachstumschancengesetz hat dieses Problem nicht gelöst.

Die Anpassung der Regelung zum Statusverlust für Spezial-Investmentfonds ist von besonderer Wichtigkeit, denn bei einem Überschreiten von im Investmentsteuergesetz vorgesehenen Grenzen und damit einem Eintritt des Statusverlustes drohen wesentlich härtere Konsequenzen als in den anderen Steuergesetzen. Insbesondere bei Gebäuden mit großen Dachflächen, wie beispielsweise Einzelhandelsgebäuden und Logistikhallen wird ein deutlich höherer relativer Anteil an Stromerzeugungseinnahmen gegenüber den Einnahmen aus der Vermietung erzielt. Gerade bei diesen Gebäuden steckt ein großes Potential für den Fortschritt der Energieversorgung durch Photovoltaik, da sich insbesondere Handels- und Industrieimmobilien durch ihre flachen und im Verhältnis zu ihrer Gesamtfläche besonders großen Dachflächen besonders gut für

Photovoltaikanlagen eignen. Zur Klarstellung: Problematisch ist bei Grenzen, dass die Einhaltung der Grenzen im Vorfeld nicht verlässlich planbar ist; insbesondere Mietausfälle und Umqualifizierungen von Einnahmen im Rahmen von zeitlich nachgelagerten Betriebsprüfungen können zu einer Grenzverletzung führen.

Daher sollte das Risiko des Statusverlustes für Spezial-Investmentfonds durch die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie sollte gänzlich ausgeräumt werden.

Hemmnisse bei Freiflächenanlagen

Wenn es Fonds ermöglicht würde, stärker in PV-Infrastruktur zu investieren, indem sie PV-Anlagen auf Freiflächen erwerben und betreiben können, wäre ebenfalls ein großes Potential für die Klimawende gehoben. Hier bedarf es aufsichtsrechtliche Anpassungen, die bereits im Entwurf eines Zukunftsfinanzierungsgesetzes enthalten waren, dann jedoch leider wieder gestrichen worden sind. Die aufsichtsrechtlich im Zukunftsfinanzierungsgesetz mal vorgesehenen Regelungen müssen ferner investmentsteuerrechtlich nachgezogen werden.

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

Heiko Reckert

Senior Referent Energie- und
Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit
Tel.: +49 (0)30 2021 585 54
E-Mail: heiko.reckert@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 30 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](https://www.lobbyregister.de/lobbysuche/lobbysuche.php?lobbysuche=ZIA)
EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexp1/index.html)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft