



Stellungnahme zum Referentenentwurf des EEG und Netzpaket

Dezentrale Erzeugung und Verbrauch in Mehrfamilienhäusern und Quartieren stärken;
Mieter an Energiewende partizipieren lassen – Marktintegration und Netzdienlichkeit
praxistauglich ermöglichen

Die grundlegende Überarbeitung des EEG 2027 zur Anpassung an europäische Vorgaben ist zu begrüßen. Die stärkere Ausrichtung auf Bezahlbarkeit, Kosteneffizienz, Versorgungssicherheit sowie Markt- und Systemorientierung ist im Sinne eines effizienten Energiesystems richtig. Entscheidend bleibt, dass die Ausbauziele für erneuerbare Energien beibehalten und der weitere Ausbau stetig, netzverträglich, kosteneffizient sowie synchron zum Netzausbau erfolgt und langfristige Investitionssicherheit erhalten bleibt.

Die Einführung von Differenzverträgen für große Erzeugungsanlagen sind grundsätzlich sachgerecht, adressieren die für die Wohnungswirtschaft zentralen Herausforderungen jedoch nicht ausreichend. Maßgeblich sind vielmehr praxistaugliche Regelungen für Direktvermarktung, Mieterstrom und Speicherintegration.

Wirksame Marktintegration hängt zugleich vom Fortschritt der digitalen Messinfrastruktur und damit von der Digitalisierung der Infrastruktur am Gebäude ab. Intelligente Messsysteme und Smart-Meter-Gateways bilden nicht nur die operative Grundlage für Direktvermarktung, Marktkommunikation und flexible Quartierslösungen. Sie sind die Voraussetzung und müssen somit mit der tatsächlichen Umsetzungsfähigkeit bei Messstellenbetreibern und Verteilnetzbetreibern zusammengedacht werden.

Der Entwurf berücksichtigt Mehrfamilienhäuser und Quartierslösungen bislang nicht ausreichend als netzdienliche und soziale Säule der Energiewende.

Gerade im Gebäudebestand eröffnen sich wichtige Teilhabe- und Akzeptanzmodelle für Mieterinnen und Mieter. Ohne stärkere regulatorische Berücksichtigung droht ein erhebliches Potenzial dezentraler PV-Erzeugung und dezentralen Verbrauchs ungenutzt zu bleiben.

Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass die zunächst vorgesehene ad-hoc-Umstellung auf Direktvermarktung abgemildert und mit der Netzbetreiberabnahme ein Übergangsinstrument vorgesehen wird. Dieses sollte weiter geschärft werden, um Investitionssicherheit zu gewährleisten und einen überproportionalen Rückgang dezentraler Projekte im Mehrfamilienhaus- und Quartiersbereich zu vermeiden.

Abschließend kommt es für die Umsetzung dezentraler Projekte im Gebäudebestand auf planbare Netzanschlussbedingungen an. Verbindliche Fristen und transparente Verfahren sind hierfür zentral.

Grundsätze

Quartierslösungen und Mehrfamilienhäuser als zentrale Säule der Energiewende anerkennen

Mehrfamilienhäuser und Quartiere sollten im vorliegenden Referentenentwurf als zentrale Säule der Energiewende stärker berücksichtigt werden. Der bisherige Fokus auf Freiflächenanlagen und Systemkosten greift zu kurz, wenn die Potenziale dezentraler Erzeugung, lokaler Nutzung, Mieterstrommodelle, Speicherintegration und Netzentlastung im Gebäudebestand nicht angemessen einbezogen werden. Mehrfamilienhäuser sind dabei nicht mit Einfamilienhäusern gleichzusetzen: Sie sind regulatorisch und technisch komplexer, bieten zugleich aber deutlich größere Möglichkeiten für Teilhabe, Akzeptanz und eine netzdienliche Quartiersversorgung. Ziel sollte ein passgenauer, möglichst unbürokratischer Rahmen sein, der dezentrale Erzeugung und dezentralen Verbrauch dort stärkt, wo sie zugleich Mieterinnen und Mieter entlasten, Akzeptanz steigern und lokale Netze unterstützen können.

Digitalisierung als Voraussetzung für Marktintegration und Flexibilisierung

Digitalisierung ist die operative Voraussetzung für eine wirksame Marktintegration und Flexibilisierung dezentraler Erzeugungs- und Verbrauchsstrukturen. Intelligente Messsysteme bilden die Grundlage für Direktvermarktung, automatisierte Marktkommunikation, flexible Steuerung und die massenfähige Abwicklung von Mieterstrom-, Speicher- und Quartiersmodellen. Der regulatorische Rahmen des vorliegenden Entwurfs sollte daher eng mit dem tatsächlichen Fortschritt des Smart-Meter-Rollouts sowie der Umsetzungsfähigkeit von Messstellenbetreibern und Verteilnetzbetreibern zusammengedacht werden. Dies gilt insbesondere für neue Anforderungen an Direktvermarktung und Marktkommunikation, die nur dann praxistauglich wirken können, wenn die notwendigen technischen, prozessualen und massengeschäftsfähigen Grundlagen verfügbar sind.

Marktintegration und Teilhabe im Mehrfamilienhaus

Der vorliegende Entwurf setzt die Wirtschaftlichkeit von Aufdach-PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern deutlich unter Druck. Während die stärkere Ausrichtung kleinerer Anlagen auf Eigenverbrauch im Einfamilienhausbereich nachvollziehbar ist, werden Mehrfamilienhäuser und Quartiere aufgrund vergleichbarer Anlagengrößen fälschlicherweise gleichbehandelt. Damit droht ein Rückgang von Mieterstrom- und Quartiersprojekten, obwohl gerade der dezentrale Verbrauch im Mehrfamilienhaus das angestrebte Zielsystem aus Marktintegration, Teilhabe und Netzdienlichkeit unterstützt.

- **Mehrfamilienhäuser und Quartiere im EEG gezielt berücksichtigen:** Der regulatorische Rahmen sollte die besonderen Potenziale von Mehrfamilienhäusern und Quartieren für Gebäudewende, Teilhabe, Entlastung, Akzeptanz und Netzdienlichkeit ausdrücklich abbilden. Eine gezielte Schwerpunktsetzung ist erforderlich, um dezentrale Erzeugung und dezentralen Verbrauch dort zu stärken, wo der kombinierte Nutzen für Energiewende, Mieterinnen und Mieter sowie lokale Netze am größten ist.
- **Übergang in die Direktvermarktung praxistauglich gestalten (§ 21 (1) Nr. 1 EEG):** Die vorgesehene Netzbetreiberabnahme und der vorgesehene Bonus für die Direktvermarktung sind als Übergangsinstrumente grundsätzlich zu begrüßen. Sie sollte jedoch so ausgestaltet werden, dass dezentrale Projekte im Mehrfamilienhaus- und Quartiersbereich nicht durch geringere Übergangszahlungen oder zu kurze Übergangsfristen wirtschaftlich entwertet werden. Andernfalls droht ein Rückgang genau jener Anlagen, die Mieterstrom, lokale Nutzung und netzdienliche Quartiersversorgung ermöglichen.
- **Mieterstrommodelle gezielt stärken (§ 48a EEG):** Mieterstrom sollte als netzdienliches Förder- und Teilhabemodell stärker berücksichtigt werden. Gerade im Mehrfamilienhausbereich verbindet er dezentrale Erzeugung, lokalen Verbrauch, Netzentlastung sowie Teilhabe und finanzielle Entlastung von Mieterinnen und Mietern. Eine **Verdopplung des Mieterstromzuschlags** wäre ein einfacher, unbürokratischer und dem politischen Ziel nach ebenfalls ein passgenauer Hebel, um diese Quartiersprojekte wirtschaftlich zu stabilisieren, ohne den Haushalt übermäßig zu belasten. Insbesondere da so nur der dezentrale Verbrauch adressiert wird.
- **Marktprämie für kleinere Anlagen gezielt an Direktvermarktung koppeln (§ 20 EEG):** Die Marktprämie sollte für Anlagen unter 25 kW nicht vollständig entfallen, sondern auf direktvermarktete Anlagen fokussiert werden. Eine solche zielgenaue Förderung erhält Anreize zur Marktintegration kleiner PV-Anlagen, begrenzt zugleich die Haushaltswirkung und unterstützt Mieterstrommodelle und Quartierslösungen.

Zentrale Petita:

- (1) Vereinheitlichung der Übergangsfristen nach §21 (1) Nr. 1 EEG für den Zahlungsanspruch im Rahmen der Netzbetreiberabnahme auf Strom aus Anlagen, welche vor dem 01. Januar 2030 in Betrieb genommen wurden.
- (2) Unbürokratische Verdopplung des Mieterstromzuschlags nach § 48a EEG für Anlagen einschließlich einer installierten Leistung von 100 Kilowatt.

- (3) Festlegung des Anspruchs zum Erhalt der Marktprämie nach § 20 EEG für Anlagen mit einer installierten Leistung kleiner 25 Kilowatt. Dies jedoch unter der Prämisse, dass sich die betreffenden Anlagen in der Direktvermarktung befinden und ebenfalls mehrere Verbrauchsstellen an derselben Adresse vorliegend sind.

Digitale und netzdienliche Quartiersversorgung regulatorisch ermöglichen

Netzdienliche Quartiersversorgung setzt voraus, dass dezentrale Erzeugung, lokaler Verbrauch, Speicher und digitale Messinfrastruktur regulatorisch zusammengedacht werden. Gerade im Mehrfamilienhausbereich können Quartierslösungen lokale Netze entlasten und Flexibilität bereitstellen, wenn Direktvermarktung, Smart-Meter-Rollout, Speicherintegration und Redispatch-Regeln praxistauglich ausgestaltet werden.

- **Abwicklungsgrundlagen für Direktvermarktung sicherstellen (§ 21 (1) Nr. 1 EEG):** Neue Anforderungen an Direktvermarktung und Marktkommunikation sollten erst greifen, wenn die dafür notwendige digitale Messinfrastruktur tatsächlich verfügbar ist und Verteilnetzbetreiber sowie grundzuständige und wettbewerbliche Messstellenbetreiber eine große Zahl dezentraler PV-Anlagen automatisiert, effizient und fristgerecht abwickeln können. Die Übergangsregelung in § 21 (1) Nr. 1 EEG sollte daher so ausgestaltet werden, dass sie bis zur tatsächlichen technischen Direktvermarktungsfähigkeit durch intelligente Messsysteme trägt oder entstehende Mindereinnahmen zur Netzbetreiberabnahme ausgeglichen werden. Marktteilnehmer dürfen nicht die Konsequenzen für Verzögerungen tragen, die sie selbst nicht beeinflussen können.
- **Smart-Meter-Rollout beschleunigen und wettbewerbliche Messstellenbetreiber beim Rollout dem grundzuständigen Messstellenbetreibern gleichstellen. (MsbG):** Der Smart-Meter-Rollout und damit die Digitalisierung der Messinfrastruktur müssen deutlich beschleunigt werden. Intelligente Messsysteme sind die zentrale Voraussetzung für dezentrale Steuerung, automatisierte Marktkommunikation, Direktvermarktung, Speicherintegration sowie flexible Mieterstrom- und Quartierslösungen. Grundzuständige Messstellenbetreiber und Verteilnetzbetreiber dürfen dabei nicht zum strukturellen Nadelöhr werden; vielmehr braucht es eine wirksame Unterstützung der Marktteilnehmer und Netzbetreiber sowie einen gleichberechtigten Marktzugang und ausreichende Investitionssicherheit für wettbewerbliche Messstellenbetreiber.
- **Messstellenbetriebsgesetz zügig novellieren und Umlagefähigkeit praxistauglich sichern (MsbG):** Die ausstehende Novelle des Messstellenbetriebsgesetzes sollte zügig umgesetzt werden. Insbesondere da es klare und praxistaugliche Rahmenbedingungen für wettbewerbliche Messstellenbetreiber, gleichberechtigten Marktzugang sowie ausreichende Investitionssicherheit braucht. Die Umlagefähigkeit intelligenter Messsysteme über wettbewerbliche Messstellenbetreiber sollte in diesem Zuge entsprechend rechtssicher und praktikabel in den Betriebskosten verankert werden.

- **Speicherintegration in Mehrfamilienhäusern und Quartieren praxistauglich ermöglichen (§ 19 (3) EEG):** Stromspeicher sind politisch gewünscht, werden im Bereich von Mehrfamilienhäusern und Quartieren regulatorisch bislang aber nicht ausreichend ermöglicht. Anders als im Einfamilienhaus fehlt hier ein wirtschaftlich tragfähiger Ersatzmechanismus; zugleich ist die Nutzung von Speichern im Mehrfamilienhaus deutlich komplexer und scheitert in der Praxis häufig an uneinheitlich bewerteten oder nicht anerkannten Messkonzepten durch Verteilnetzbetreiber und grundzuständige Messstellenbetreiber. Erforderlich sind daher bundeseinheitliche, praxistaugliche Messkonzepte und klare Rahmenbedingungen, damit Speicher in Mehrfamilienhäusern und Quartieren netzdienlich und rechtssicher eingesetzt werden können.
- **Redispatch-Vorbehalt für Quartiers- und Gebäudelösungen streichen (§ 14 EnWG):** Der Redispatch-Vorbehalt sollte vorrangig auf klassische Freiflächenanlagen beschränkt und für gebäude- sowie quartiersbezogene Versorgungskonzepte ausgenommen werden. Dezentrale Anlagen im Mehrfamilienhaus dienen in erster Linie der lokalen Versorgung, erhöhen den Eigenverbrauch und können lokale Verteilnetze entlasten. Sie sollten daher regulatorisch nicht mit großflächigen Erzeugungsanlagen gleichgesetzt werden.

Zentrale Petita:

- (1) Die Übergangsregelung in § 21 (1) Nr. 1 EEG sollte ergänzt werden, dass der Zahlungsanspruch auf Netzbetreiberabnahme bis zur tatsächlichen technischen Direktvermarktungsfähigkeit durch intelligente Messsysteme weiter erhalten bleibt. Alternativ sollte die entstehende Differenz der Mindereinnahmen zur Netzbetreiberabnahme ausgeglichen werden.
- (2) Gleichwertige Ermöglichung der Marktzugänge für wettbewerbliche Messstellenbetreiber. Die ausstehende Novelle des Messstellenbetriebsgesetzes (*MsbG*) sollte zu diesem Zweck zügig umgesetzt und darin praxistaugliche Rahmenbedingungen für wettbewerbliche Messstellenbetreiber vorgesehen werden.
- (3) Die BNetzA sollte im Festlegungsverfahren zur Marktintegration von Speichern und Ladepunkten (MiSpeL) Mehrfamilienhäuser ausdrücklich berücksichtigen. Zur Integration von Speichern bedarf es bundeseinheitlicher Messkonzepte für Mehrfamilienhäuser und die Integration der Anforderung in § 19 (3) EEG.
- (4) Aussetzen des Redispatch-Vorbehaltes für Mehrfamilienhäuser und Quartiere in § 14 EnWG.

Planbarkeit & Investitionssicherheit

Planbarkeit und Investitionssicherheit sind zentrale Voraussetzungen für die Umsetzung dezentraler Energie- und Wärmelösungen im Gebäudebestand. Verlässliche Netzanschlussfristen sowie transparente und kalkulierbare Baukostenzuschüsse sind entscheidend, damit Investitionen in Mehrfamilienhäusern und Quartieren nicht durch uneinheitliche Verfahren oder unkalkulierbare Kosten ausgebremst werden.

- **Netzanschlussfristen verbindlich ausgestalten:** Netzanschlüsse müssen planbarer werden. Verteilnetzbetreiber sollten verpflichtet werden, innerhalb klar definierter Fristen über Anschlussanfragen und notwendige Netzverstärkungen zu entscheiden. Uneinheitliche Verfahren und Bearbeitungszeiten von teilweise mehreren Monaten führen heute zu erheblichen Unsicherheiten in der Projektplanung und verzögern die Umsetzung dezentraler Energie- und Wärmelösungen im Gebäudebestand.
- **Baukostenzuschüsse planbar und transparent ausgestalten:** Die im Referentenentwurf vorgesehene Festlegungskompetenz der Bundesnetzagentur sollte genutzt werden, um bundesweit einheitliche und transparente Kriterien für Baukostenzuschüsse zu schaffen. Pauschalierte oder regional differenzierte Ansätze müssen für Investoren frühzeitig kalkulierbar, nachvollziehbar und standardisiert ausgestaltet werden. Nur so lassen sich Investitionsrisiken bei der Elektrifizierung von Mehrfamilienhäusern und dem Einsatz von elektrisch betriebenen Wärmeerzeugern wirksam reduzieren.

Zentrales Petitum:

- (1) Vorgabe von einheitlichen und transparenten Kriterien für Netzanschlussfristen und Baukostenzuschüsse sowie Überwachung der Einhaltung durch die BNetzA. Darüber hinaus vorsehen einer Indikation für Preis und Umsetzungsfrist innerhalb von 4 Wochen. Im Falle der Erforderlichkeit aufwendiger Vorprüfungen ist diese Frist auf 12 Wochen auszuweiten.

Fazit

Der Referentenentwurf setzt wichtige Impulse für Marktintegration und Kosteneffizienz, bleibt mit Blick auf die Bedeutung für eine resiliente und robuste Energieinfrastruktur jedoch hinter seinen Möglichkeiten zurück. Das EEG ist weiterhin eines der zentralen Instrumente, um den Ausbau erneuerbarer Energien abzusichern, Investitionen auszulösen und Akzeptanz für die Energiewende vor Ort zu sichern. Wenn der Entwurf dezentrale Erzeugung im Gebäudebestand jedoch vor allem unter Kosten- und Systemgesichtspunkten betrachtet, ohne die besonderen Potenziale von Mehrfamilienhäusern und Quartieren ausreichend abzubilden, verfehlt er einen wesentlichen Hebel für die sozialverträgliche als auch resiliente Umsetzung der Energiewende.

Aus Sicht von Vonovia liegen gerade in Mehrfamilienhäusern erhebliche, bislang nicht ausreichend gehobene Potenziale für Photovoltaik, Mieterstrom, Speicherintegration als auch netzdienliche Quartierslösungen. Diese Projekte verbinden Klimaschutz mit Mieterinnen- und Mieterentlastung, lokaler Akzeptanz und effizienter Nutzung bestehender Infrastruktur. Werden Mehrfamilienhäuser regulatorisch weiterhin wie kleinere Einfamilienhausanlagen oder wie klassische Erzeugungsanlagen behandelt, drohen wirtschaftliche Hürden, zusätzliche Komplexität und ein Rückgang genau jener Projekte, die für eine breite Teilhabe an der Energiewende besonders geeignet sind.

Damit das EEG seinen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten kann, muss der Entwurf stärker auf praxistaugliche Übergänge, beschleunigte digitale Infrastruktur, klare Regeln für Speicher und Mieterstrom sowie verlässliche Netzanschluss- und Kostenbedingungen ausgerichtet werden. Andernfalls bleibt ein erheblicher Teil des dezentralen Ausbaupotenzials im Gebäudebestand ungenutzt. Dies würde nicht nur Investitionen erschweren, sondern auch die Chance vergeben, Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Netzdienlichkeit im Mehrfamilienhaus wirksam miteinander zu verbinden.

Bei Rückfragen

Christian Gaumitz
Leiter Public Affairs

Vonovia
Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Deutschland

Mobil +49 152 568-13807
christian.gaumitz@vonovia.de

VONOVIA