



Universität
Münster

impuls

ifg

Ausgabe

2

2025

MEHR SONNENSTROM FÜR ALLE

Wie die Gemeinschaftliche
Gebäudeversorgung
Wohnungsgenossenschaften und ihren
Mitgliedern zum Energieschub verhilft

wissen.leben



Inhalt

- 03 › Executive Summary
- 04 › Key Insights
- 05 › Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung als genossenschaftliches Zukunftsmodell
- 06 › Status Quo: Solarpotenzial auf Mehrfamilienhäusern
- 07 › Warum Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern scheitert
- 08 › Mieterstrom: Gute Idee, komplexe Realität
- 10 › Die Antwort auf die Schwächen des Mieterstrommodells
- 11 › Fazit

Executive Summary

Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) eröffnet neue Wege für Wohnungsgenossenschaften, ihre gemeinwohlorientierten Ziele auf den Energiesektor auszuweiten. Sie ermöglicht es, lokal erzeugten Solarstrom unkompliziert an Genossenschaftsmitglieder weiterzugeben – ohne die regulatorischen Hürden klassischer Mieterstrommodelle. Das Modell trennt Photovoltaik (PV)-Strom und Reststromversorgung, was technische und administrative Komplexität deutlich reduziert.

Für Genossenschaften entsteht damit ein niedrigschwelliger Einstieg in die dezentrale Energieversorgung. Die GGV steigert den „Member Value“ durch stabile Strompreise, ökologische Beteiligungsmöglichkeiten und einfache Vertragsgestaltung – ganz ohne Anbieterwechsel oder technisches Vorwissen. Gleichzeitig stärkt sie die Rolle der Genossenschaft als aktiver Gestalter im Quartier.

Als Antwort auf gescheiterte Klimaziele und ungenutztes Solarpotenzial im Gebäudesektor stellt die GGV einen dringend nötigen Paradigmenwechsel dar. Sie überwindet zentrale Schwächen des Mieterstrommodells, funktioniert unabhängig von politisch unsicheren Förderungen und erlaubt eine gemeinwohlorientierte Energiewende – sozial anschlussfähig, wirtschaftlich tragfähig und technisch umsetzbar.

Key Insights

- Im Gegensatz zum bisherigen Mieterstrommodell verzichtet die GGV auf die Pflicht zur Vollversorgung und umfangreiche regulatorische Auflagen. Das reduziert die Komplexität für Wohnungsunternehmen erheblich und erleichtert die praktische Umsetzung von PV-Projekten.
- Mitglieder in Genossenschaften profitieren durch stabile Strompreise, einfache Vertragsgestaltung und ökologische Teilhabe an der Energiewende – ganz ohne Anbieterwechsel oder technisches Vorwissen. So wird die Genossenschaft als solidarischer und zukunftsorientierter Akteur im Quartier erlebbar.
- Das Modell fördert nicht nur passiven Strombezug, sondern ermöglicht eine aktive Rolle der Mitglieder im Energiesystem – ganz im Sinne der Commons-Theorie von Elinor Ostrom: Vertrauen, klare Regeln und gemeinsame Verantwortung sind hier zentrale Prinzipien.
- Im Unterschied zu bisherigen Modellen ist die GGV nicht auf staatliche Zuschüsse angewiesen. Ihr wirtschaftliches Potenzial basiert auf den stabilen Gestehungskosten von PV-Strom – was sie planbar und resilient gegenüber politischer Volatilität macht.
- Angesichts verfehlter CO₂-Ziele im Gebäudesektor und weitgehend ungenutzter PV-Potenziale auf Mehrfamilienhäusern bietet die GGV ein realistisches und sozial anschlussfähiges Modell für die dezentrale Energiewende im urbanen Raum.

Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung als genossenschaftliches Zukunftsmodell

Wohnungsgenossenschaften stehen traditionell für eine gemeinwohlorientierte, sozial gerechte und wirtschaftlich nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung. Mit der Einführung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (GGV) im Mai 2024 eröffnet sich für sie die Möglichkeit, diese Werte auch im Bereich der Energieversorgung wirksam werden zu lassen. Die GGV erlaubt es, lokal erzeugten Solarstrom an die Mitglieder einer Genossenschaft weiterzugeben – ohne die Verpflichtung zur Vollversorgung und ohne die komplexen regulatorischen Anforderungen klassischer Mieterstrommodelle. Damit entsteht ein neues Versorgungsmodell, das nicht nur technisch und wirtschaftlich praktikabel ist, sondern auch den genossenschaftlichen Kerngedanken stärkt.

Besonders bedeutsam ist die GGV im Hinblick auf den sogenannten „*Member Value*“ – also den konkreten Nutzen, den Mitglieder aus der Zugehörigkeit zur Genossenschaft ziehen. Dieser umfasst im Kontext der GGV nicht nur potenzielle Kostenvorteile beim Strombezug, sondern auch die Möglichkeit, sich aktiv an der Energiewende zu beteiligen. Mitglieder profitieren ökonomisch durch stabile und planbare Preise für den PV-Strom sowie ökologisch durch eine Reduktion ihrer CO₂-Bilanz – ohne vertragliche Hürden oder technisches Vorwissen. Für viele Genossenschaften bietet die GGV zudem die Chance, ihre Rolle im Quartier neu zu definieren: als Ermöglichende und Gestaltende Akteure einer dezentralen, gemeinschaftlich getragenen Energieinfrastruktur.

Auch aus wissenschaftlicher Perspektive ist die GGV für genossenschaftliche Wohnungsunternehmen besonders anschlussfähig. Sie kann als zeitgemäßes Beispiel eines urbanen Commons verstanden werden, wie es Elinor Ostrom in ihrer Theorie gemeinschaftlich genutzter Ressourcen beschrieben hat.¹ Die gemeinschaftliche Nutzung von Solarstrom innerhalb eines Gebäudes beruht auf Vertrauen, klaren Regeln und gemeinsamer Verantwortung – Eigenschaften, die dem genossenschaftlichen Organisationsmodell inhärent sind. Gleichzeitig eröffnet die GGV neue Möglichkeiten der sogenannten „Prosumer“-Teilnahme, bei der Mitglieder nicht nur passive Verbraucher, sondern aktive Mitgestaltende eines nachhaltigen Energiesystems sind.

Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise, wachsender Unsicherheit in der Energiepolitik und drängender Klimaziele bietet die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung damit ein Instrument, um genossenschaftliche Wohnungsunternehmen strukturell, wirtschaftlich und inhaltlich weiterzuentwickeln. Sie macht die Energiewende nicht nur technisch möglich, sondern auch sozial anschlussfähig – und leistet so einen Beitrag dazu, dass der Wandel gerecht, gemeinschaftlich und langfristig tragfähig gestaltet werden kann.

1 – Ostrom, Elinor. (2019). Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. 10th printing, Cambridge University Press.

2 – Prosumer beschreibt im Kontext der Energiewende Akteure, die zugleich Stromproduzenten und -konsumenten sind und aktiv am Energiemarkt teilnehmen. Der Begriff geht auf Alvin Toffler zurück (Toffler. (1980). The Third Wave. Morrow: New York City.) zurück und wurde seither insbesondere im Rahmen europäischer Richtlinien (z. B. Electricity Directive 2019/944) für dezentrale Energieakteure institutionalisiert.

Status Quo: Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern

Die Bundesregierung verfolgt ambitionierte energiepolitische Ziele: Bis zum Jahr 2030 soll der Strombedarf zu 80 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden, wobei mindestens 215 GW Photovoltaik-Leistung installiert sein sollen.³ Derzeit beträgt die installierte PV-Leistung in Deutschland laut Bundesnetzagentur rund 82 GW (Abbildung 1; Stand: Anfang 2024) – das Ausbauziel ist somit noch in weiter Ferne.⁴ Während der Photovoltaikausbau im Bereich der Einfamilienhäuser kontinuierlich voranschreitet (Abbildung 2), bleibt das Potenzial von Mehrfamilienhäusern weitgehend ungenutzt (Abbildung 3). Lediglich etwa 0,27 % der rund 3,3 Millionen Mehrparteienhäuser in Deutschland nutzen den produzierten PV-Strom vom Dach für ihre Bewohner*innen – im Vergleich zu 18,2% der Einfamilienhäuser.^{5,6}

Obwohl die technischen Voraussetzungen für die Nutzung solarer Energie vielfach vorhanden sind, bleiben große Teile ungenutzt. Gleichzeitig steigen die Energiekosten und die Sorge vor dem Klimawandel wächst. Besonders Mieter*innen sind auf die Initiative der Eigentümer*innen angewiesen, um an der Energiewende teilzuhaben. Gerade mit Hinblick auf die CO₂-Ziele der Bundesregierung ist hier Aufholbedarf. Der Gebäudesektor hat seine CO₂-Emissionsziele 2021 und 2022 klar verfehlt – laut Expertenrat für Klimafragen reicht die bisherige Klimapolitik bei weitem nicht aus, um die sektoralen Zielvorgaben zu erfüllen.⁷

Vor diesem Hintergrund rücken Wohnungsunternehmen, insbesondere Wohnungsgenossenschaften, zunehmend in den Fokus. Sie verfügen nicht nur über geeignete Dachflächen, sondern auch über institutionelle Strukturen, die sich für gemeinschaftliche Energieprojekte besonders eignen.



Abb.1: IST und SOLL-Stand des Photovoltaikausbaus

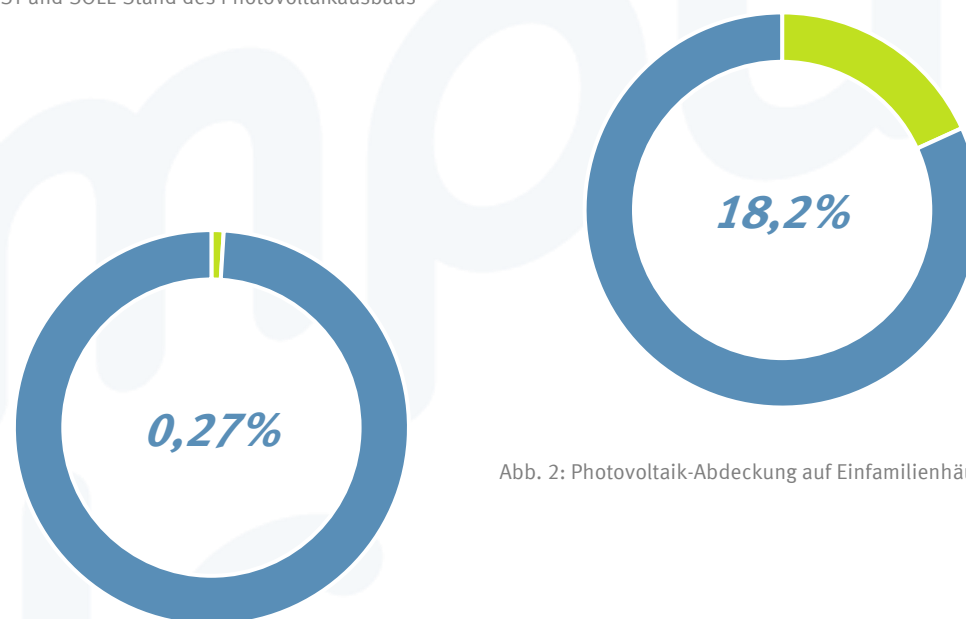


Abb. 2: Photovoltaik-Abdeckung auf Einfamilienhäusern (IST)

Abb. 3: Photovoltaik-Abdeckung auf Mehrfamilienhäusern (IST)

3 – <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/erneuerbare-energien.html>

4 – <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/Ausbauzahlen/start.html>

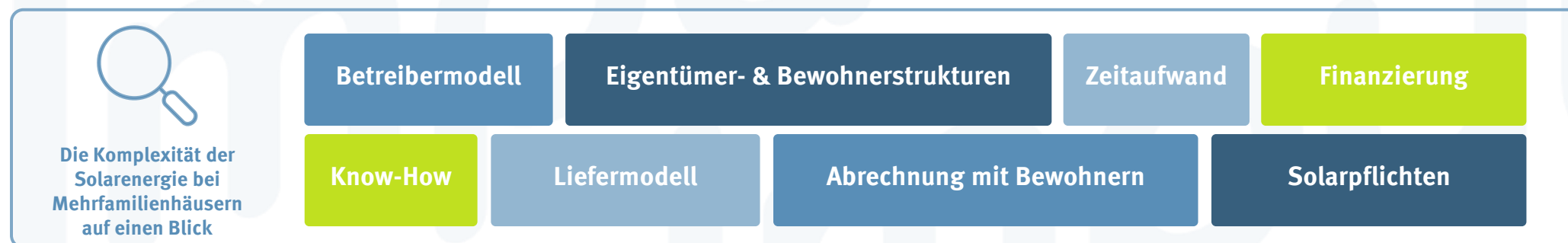
5 – <https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Einheit/Einheiten/ErweiterteOeffentlicheEinheitenuebersicht>

6 – <https://www.pv-magazine.de/2025/01/14/photovoltaik-zubau-auf-mehrfamilienhaeusern-waechst-2024-leicht/>

7 – Expertenrat für Klimafragen. (2023). Prüfbericht zur Einhaltung der Jahresemissionsmengen. Expertenrat für Klimafragen: Berlin.

Warum Photovoltaikausbau auf Mehrfamilienhäusern scheitert

Die wesentliche Ursache für die geringe PV-Durchdringung im Mehrfamilienhaussegment lässt sich mit dem Begriff „Komplexität“ zusammenfassen. Im Gegensatz zur klaren Eigentümer*innenstruktur bei Einfamilienhäusern treffen bei Mehrparteiengebäuden unterschiedliche Eigentumsformen, technische Anforderungen sowie komplexe Regulierungen aufeinander.⁸ Hinzu kommt eine heterogene Mieter*innenschaft mit individuellen Verbrauchsprofilen und Interessen.



Die Installation einer PV-Anlage erfordert nicht nur technische Planungsleistung, sondern auch Lösungen für die rechtssichere und gerechte Abrechnung des erzeugten Stroms an die verschiedenen Nutzenden. Wohnungsunternehmen konzentrieren sich traditionell auf Vermietung und Verpachtung. Die Erweiterung des Geschäftsmodells auf den Bereich der Energieversorgung und die damit einhergehende Sektorenkopplung stellt sie vor zahlreiche rechtliche und steuerliche Herausforderungen, die außerhalb ihres bisherigen Kerngeschäfts liegen.⁹ Häufig sind zusätzliche Investitionen in Know-how, Personal und Systeminfrastruktur erforderlich, welche das entsprechende Geschäftsmodell für die Wohnungsunternehmen unattraktiv machen.

Trotz vorhandenen Interesses an nachhaltigen Energieprojekten stehen viele Unternehmen vor erheblichen Umsetzungsbarrieren. Bereits im Jahr 2017 wurde mit dem sogenannten Mieterstrommodell eine gesetzliche Grundlage geschaffen, die es ermöglichen sollte, Mietparteien direkt mit Strom vom eigenen Dach zu versorgen. Jedoch hat sich diese Regulatorik als bürokratisch und komplex erwiesen – ein wesentlicher Grund für die geringe Marktdurchdringung.

8 – GdW. (2022). Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Berlin.

9 – ZIA. (2023). Herausforderungen der Energiewende für die Immobilienwirtschaft. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.: Berlin.

Mieterstrom: Gute Idee, komplexe Realität

Das Mieterstrommodell wurde im Jahr 2017 als Bestandteil des Erneuerbare-Energien-Gesetzes eingeführt. Es sollte Mieter*innen die Beteiligung an der Energiewende ermöglichen, indem ihnen Solarstrom vom eigenen Hausdach direkt zur Verfügung gestellt wird. Der erzeugte Strom wird innerhalb des Gebäudes verbraucht, wodurch Netzentgelte entfallen und Einsparpotenziale entstehen.

In der praktischen Umsetzung installiert ein Betreiber – etwa ein Wohnungsunternehmen oder ein externer Dienstleister – eine PV-Anlage auf dem Dach und verkauft den erzeugten Solarstrom an die Mieter*innen. Gleichzeitig stellt derselbe Betreiber die Versorgung mit Reststrom sicher, wenn die PV-Anlage nicht ausreichend Strom liefert. Beide Stromanteile – Solarstrom und Reststrom – sind in einem einzigen Vertrag gebündelt. Diese Vertragskonstruktion wird jedoch häufig als intransparent empfunden.¹⁰

Der Betreiber übernimmt dabei die Funktion eines Energieversorgers und unterliegt umfassenden regulatorischen Anforderungen, darunter Bilanzkreismanagement, Stromkennzeichnung und Meldepflichten gegenüber Behörden. Für die Mieter*innen bedeutet dies: Der bisherige Stromvertrag muss gekündigt und durch einen neuen mit dem Mieterstromanbieter ersetzt werden. Laut Bundesnetzagentur haben etwa 83 % der Haushalte in Deutschland weder den Stromtarif gewechselt noch es in Zukunft geplant – was die Eintrittshürde erhöht und die Akzeptanz zusätzlich verringert.¹¹

Ökonomisch gesehen profitieren Mieter*innen kaum durch aktives Lastmanagement: Der Strompreis ist meist pauschal kalkuliert, sodass keine Anreize bestehen, Strom gezielt in Zeiten hoher solarer Erzeugung zu nutzen. Das Modell bietet eine ökologische Beteiligung, jedoch ohne ökonomischen Anreiz für die Nutzenden.

Ein weiterer Aspekt ist die Umsetzungskomplexität: Abstimmungen mit Netzbetreibern, technische Anschlussbedingungen und Genehmigungsverfahren führen regelmäßig zu Verzögerungen. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) stellt hierzu fest: „Die Vielzahl an Anforderungen, Genehmigungen und die aufwendige Koordination mit dem Netzbetreiber verzögern häufig die Umsetzung von Mieterstromprojekten.“¹²

Ergänzend schreibt der Bundesverband Solarwirtschaft: „Ein erheblicher Anteil der Verzögerungen in Mieterstromprojekten ist auf langwierige Genehmigungs- und Abstimmungsprozesse mit Netzbetreibern zurückzuführen.“¹³

“Für viele Haushalte stellt die Kombination aus PV-Strom und Netzstrom innerhalb eines Vertragsmodells eine intransparente Lösung dar, bei der der Einfluss auf die eigene Stromrechnung kaum nachvollziehbar ist.”

Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft¹⁰

10 – BDEW. (2023). Analyse Mieterstrommarkt. Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft: Berlin.

11 – <https://www.vzbv.de/pressemitteilungen/wechselbereitschaft-bei-strom-und-gas-gering>

12 – dena. (2021). Leitfaden Mieterstrom. Deutsche Energieagentur: Berlin.

13 – BSW. (2024). Statusbericht Mieterstrom. Bundesverband Solarwirtschaft e.V.: Berlin.

Hinzu kommt die finanzielle Abhängigkeit von politisch festgelegten Rahmenbedingungen. Das Modell ist auf Förderungen wie den Mieterstromzuschlag sowie implizite Vorteile – etwa den Wegfall von Netzentgelten bei Kundenanlagen – angewiesen. Diese Förderbedingungen unterliegen politischen Entscheidungen, was den langfristigen Betrieb wirtschaftlich unsicher macht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Das Mieterstrommodell ist seit über acht Jahren gesetzlich verankert. Dennoch hat es nicht dazu beigetragen, den Anteil von Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern signifikant zu steigern. Der Anteil liegt weiterhin bei lediglich rund 0,27 %.

Dies legt nahe, dass die bestehende Regulatorik bislang keine durchschlagende Wirkung entfalten konnte. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber im Jahr 2024 eine neue Regulatorik verabschiedet, die diese Herausforderungen auflöst und attraktiver für Eigentümer- und Mieter*innen von Mehrfamilienhäusern ist. Abbildung 4 fasst die Komplexität zusammen.

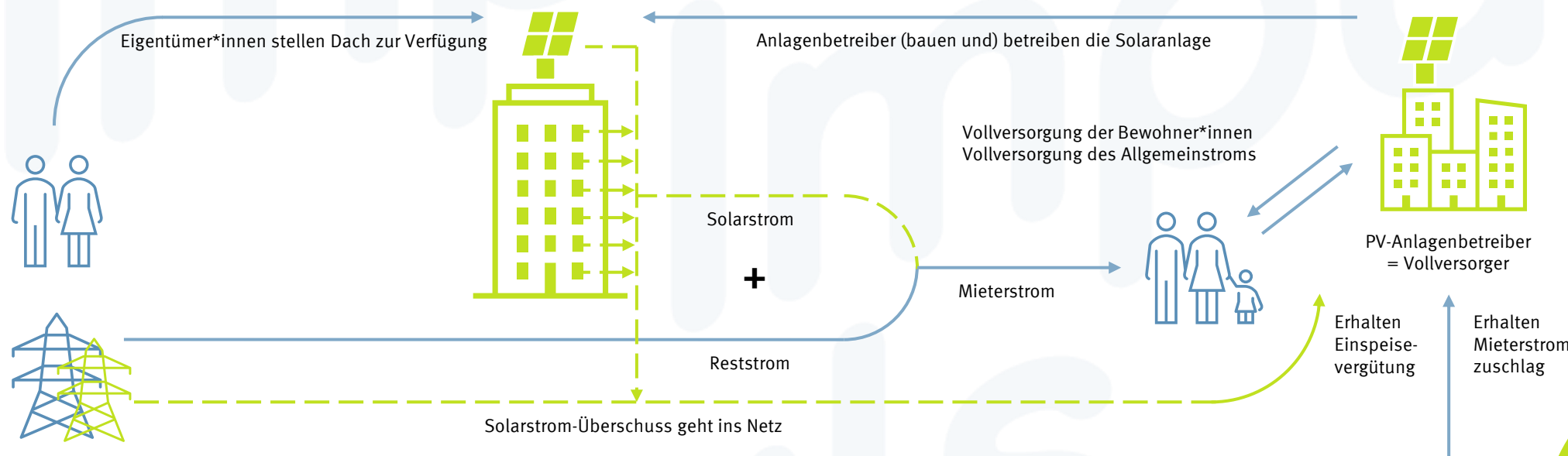


Abb. 4: Das Mieterstrommodell (eigene Darstellung)

Die Antwort auf die Schwächen des Mieterstrommodells

Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV), eingeführt im Mai 2024¹⁴, reagiert gezielt auf die Herausforderungen des Mieterstrommodells. Sie ermöglicht es, lokal erzeugten Solarstrom innerhalb eines Gebäudes zu nutzen, ohne dass der Betreiber die Rolle eines Energieversorgers übernehmen muss. Der Betreiber liefert ausschließlich den PV-Strom, während der Reststrom über den bestehenden Versorger der Mieter*innen bezogen wird.

Im Unterschied zum Mieterstrommodell, bei dem beide Stromarten in einem Vertrag gebündelt werden und eine Vollversorgungspflicht besteht, trennt die GGV diese Aufgaben klar.¹⁵ Damit funktioniert das, was im Einfamilienhaus schon lange möglich ist, nun auch im Mehrfamilienhaus. Dies reduziert die Komplexität für Betreiber und stärkt die Wahlfreiheit der Mieter*innen:



Die Vorteile der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

Geringe regulatorische Pflichten. Betreiber im Mieterstrommodell müssen umfangreiche regulatorische Pflichten erfüllen, z. B. Bilanzkreismanagement, Stromkennzeichnung und Meldepflichten. Diese entfallen bei der GGV vollständig. Dadurch sinken administrative Last und rechtliche Risiken.¹⁵

Einfacherer Zugang für Mieter*innen. Mieter*innen im Mieterstrommodell müssen den Stromanbieter wechseln. Viele Haushalte haben diesen Schritt noch nie vollzogen. Die GGV ermöglicht es, den bisherigen Stromanbieter beizubehalten, und für den PV-Strom einen zusätzlichen Vertrag abzuschließen, was die Teilnahmebereitschaft erhöht.

Preisgarantie auf den PV-Strom. Im Mieterstrommodell basiert der Strompreis auf einer Mischung aus PV- und Börsenstrom, was jährliche Preisanpassungen notwendig macht. Die GGV hingegen erlaubt eine langfristige Preisgarantie, da sich der Strompreis aus den stabilen Gestehungskosten der PV-Anlage berechnet.

Kein Risiko durch Abhängigkeit von Förderung. Mieterstrom ist stark abhängig von politisch geregelten Förderinstrumenten wie dem Mieterstromzuschlag. Die GGV basiert auf einem eigenständigen Geschäftsmodell, das unabhängig von staatlichen Subventionen funktioniert.

Vereinfachte Umsetzung und Netzanschluss. Die Umsetzung von Mieterstromprojekten ist oft durch langwierige Abstimmungen mit Netzbetreibern verzögert. Die GGV arbeitet mit vereinfachten Strukturen, wodurch PV-Anlagen zügiger realisiert und angeschlossen werden können.¹⁶

Keine Verpflichtung zur Vollversorgung. Im Mieterstrommodell muss der Betreiber sowohl den PV- als auch den Reststrom liefern, was eine umfassende Energieversorgungsrolle bedeutet. Die GGV entkoppelt diese Verantwortung: Der Betreiber liefert ausschließlich den Solarstrom.

Aktive ökonomische und ökologische Partizipation. Im Mieterstrommodell bestehen kaum finanzielle Anreize für die Nutzung des Solarstroms zu bestimmten Zeiten. Die GGV hingegen ermöglicht eine gezielte Nutzung des günstigeren PV-Stroms, wodurch sich ökologisches Verhalten ökonomisch lohnt.

14 – <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/solarpaket.html>

15 – https://www.gesetze-im-internet.de/enwg_2005/_42b.html

16 – GdW. (2025). Leitfaden Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV). Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Berlin.

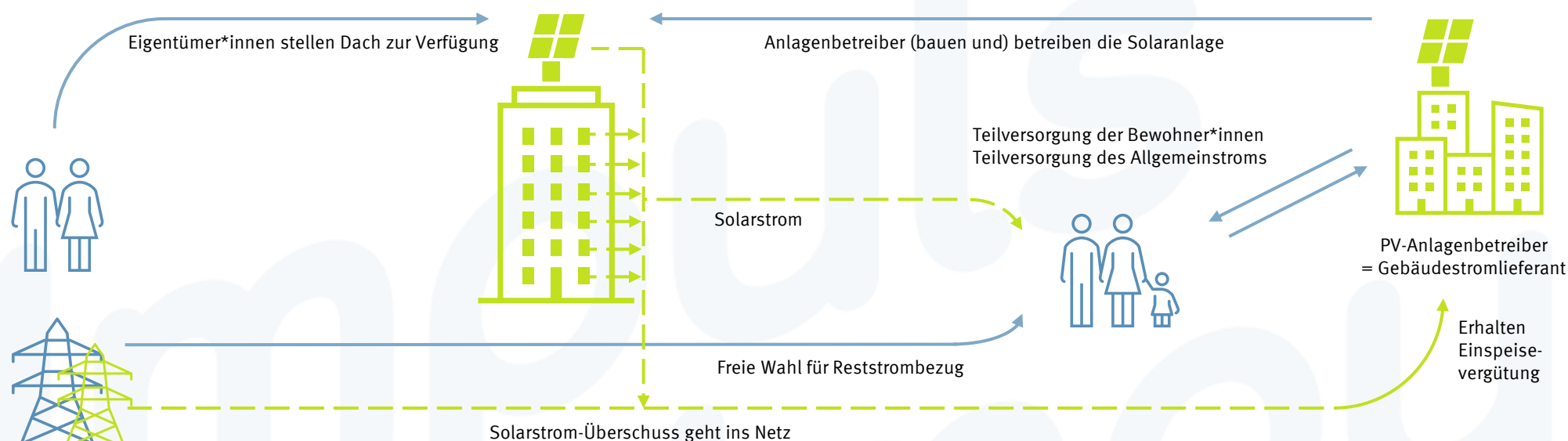


Abb. 5: Das Modell der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (eigene Darstellung)

Fazit

Die GGV funktioniert. Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (Abbildung 5) behebt zentrale Schwächen des Mieterstrommodells. Sie ermöglicht die Versorgung mit Solarstrom ohne zusätzliche Belastung der Wohnungsunternehmen und ohne komplexe bürokratische Hürden.

Für Mieter*innen bietet sie eine ökonomisch sinnvolle und ökologisch wirksame Beteiligung an der Energiewende. Entscheidend für den Erfolg sind Vertrauen in das Modell sowie die Bereitschaft zur Umsetzung durch engagierte Akteure in der Wohnungswirtschaft, da das Modell erst im Mai 2025 rausgebracht wurde und somit noch langjährige Erfahrungswerte fehlen.

Die GGV in der Praxis

Beispielprojekte in der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung finden Sie unter:

www.marcley.de/referenzen/projekte

**Haben Sie Fragen
oder Anmerkungen?
Lassen Sie uns
diskutieren!**



Friedrich Grimm
Geschäftsführer
Marcley GmbH