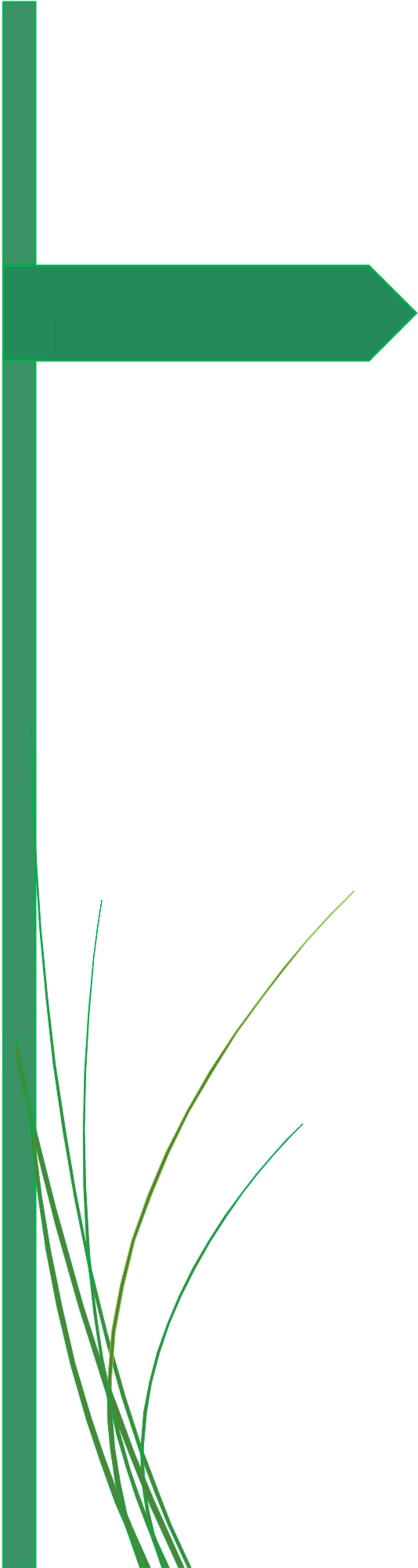




Photovoltaik für ein Mehrfamilienhaus

Erfahrungsbericht des 9-FH in Borken

Dr. Benedikt Heßling

Stand 9. September 2026

9. September 2026

Unsere Erfahrungen und Überlegungen sollen anderen Eigentümergemeinschaften oder Eigentümern von Mehrfamilienhäusern helfen, eine PV-Anlage auf ihrem Mehrfamilienhaus zu installieren und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, der wichtig ist, um unseren Kindern und Enkeln eine lebenswerte Umwelt zu erhalten.

Dieser Bericht wurde ehrenamtlich im Sinne der Nachbarschaftshilfe erstellt. Eine Haftung für den Inhalt kann ich trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Ich bin weder Steuerberater noch Rechtsanwalt. Bitte konsultieren Sie vor wichtigen Entscheidungen entsprechende Fachleute.

Bitte teilen Sie mir mit, wenn Sie unklare oder falsche Aussagen finden. Ich werde das Dokument dann korrigieren.

Zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet dieser Leitfaden auf genderneutrale Sprache.

Dieser Bericht darf gespeichert, vervielfältigt und verbreitet werden. Inhalte dürfen Sie gerne mit folgender Quellenangabe kopieren:

Photovoltaik für Mehrfamilienhäuser
Erfahrungsbericht des 9-FH in Borken

Viele Grüße,
Dr. Benedikt Heßling

1	Unsere Ziele	4
2	Unsere Ausgangslage	4
3	Unsere Entscheidung	5
4	Unsere Erfahrungen	6
4.1	Wirtschaftlichkeit	6
4.2	Betriebskonzepte	7
4.3	Finanzierung	Error! Bookmark not defined.
4.4	Abrechnung	7
4.5	Beschlussfassung	7
5	Hilfestellungen	7
5.1	Weitere Informationen	7

1 Unsere Ziele

Ziele

- Beitrag zur Energiewende, der auch Mieter mit einbezieht
- Verringerung der Energieabhängigkeit
- Reduktion der Energie-Kosten für Mieter
- Angemessene Amortisation für den Vermieter

Folgende Randbedingungen gilt es zu berücksichtigen:

- Der Eigentümer der PV-Anlage ist der Vermieter
- Der Betreiber der PV-Anlage ist die Gemeinschaft aller Mieter

2 Unsere Ausgangslage

Gebäude

Objekt	Vermietetes 9-FH in 46325 Borken
Erstbezug	05/2021
Nutzung	Wohnzweck (keine gewerbliche Nutzung)
Eigentumsverhältnisse	Private Eigentümer (keine Eigentumswohnungen)
Bauform	2,5 geschossig
Dach	Satteldach
Heizung	Sole-Wasser-Wärmepumpe

Besonderheiten

Stromversorgung

Gesamtverbrauch	25.000 kWh/Jahr
Allgemeinstrom	?
Zählerstruktur	Ein-Zähler-Model mit privaten Zwischenzählern
Stromanbieter	wechselnd, zur Zeit Grünwelt
Strompreis	Es wird ein günstiger Stromanbieter am Markt gesucht, z.Zt. ca. 31 c/kWh
Verbrauchsprofil	Strom für die Wohnungen, den Allgemeinstrom und die Wärmepumpe

Gemeinschaft

Nachhaltigkeit	Alle Mieter waren von der Idee einer PV-Anlage überzeugt, jeder Mieter kann den Stromverbrauch selbst steuern und die Waschmaschine einschalten, wenn die Sonne scheint (grünes Gewissen).
Verwaltung	Vermieter, im Auftrag der Mietergemeinschaft
Rücklagen	Keine WEG, nicht relevant
Finanzen	Vermieter-finanziert
Bewohner	gemischt
Kompetenzen	BSB Berater
Besonderheiten	

Sonstiges

Gesetzeslage	Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft zur Eigenversorgung gemäß Art. 22 Abs. 2 lit. B EE-RL Die Modelle „Mieterstrom“ oder „gemeinschaftliche Gebäudeenergieversorgung“ erschienen uns zu kompliziert. Es wird ein Dritter mit der Abrechnung beauftragt, der wiederum ein Entgelt für die Messtechnik und die Abrechnungstätigkeit in Rechnung stellt.
---------------------	---

3 Unsere Entscheidung

Projektablauf

Vorarbeit	PV-Anlage war von Anfang an geplant, aber es wurde zunächst kein Betreibermodell gefunden das finanziell attraktiv war
Arbeitskreis gegründet	-
Ergebnis vorgestellt	-
Beschluss	-
Beauftragung	03/2025
Inbetriebnahme	05/2025

Technik & Wirtschaftlichkeit

PV Nennleistung	25 kWp
Ausrichtung	Süden, kleine Bereiche auch im Norden und Westen
Speicher	22 kWh

Gesamtkosten	45.000€
Eigenverbrauch	Über 60%
Amortisationszeit	10 Jahre
Beitrag zum Klimaschutz	
CO₂ Reduktion	
Grüner Strom	24.000 kWh/Jahr
Betrieb	
Betriebskonzept	Kollektive Selbstversorgung. Die Mietergemeinschaft betreibt die PV-Anlage.
Stromverwendung	Für Wohnungsstrom, Allgemeinstrom und Wärmepumpe
Einspeisung	Teileinspeisung für etwa 7 ¢/kWh
Abrechnung	Die Mieter zahlen eine atmende Pauschale für die Miete der PV-Anlage. Diese orientiert sich an den zurückliegenden Verbräuchen und dem Strom-Tarif des jeweils gewählten Versorgers
Wartung	Vermieter
Finanzierung	
Vermieter-finanziert	

4 Unsere Erfahrungen

Nach etwa einem Jahr Betrieb der PV-Anlage haben wir bisher etwa 60% des im Haus verbrauchten Stroms (inklusive des WP-Stroms) durch die eigene Erzeugung abgedeckt. In den Wintermonaten wird Strom aus dem Netz für die Wärme-Versorgung benötigt, in den Sommermonaten sind nur geringe Mengen an Netz-bezug erforderlich.

4.1 Wirtschaftlichkeit

Vor der Umstellung auf ein Ein-Zähler-Modell waren im Haus insgesamt 11 externe Zähler in Betrieb. Davon waren 9 Zähler für die Wohneinheiten, ein Zähler für die Wärmepumpe und ein Zähler für den Allge-meinstrom. Mit der Umstellung wurde diese Zahl auf einen externen Zähler reduziert. Die einzelnen Ver-bräuche werden jetzt durch interne Zähler erfasst. Allein die eingesparten Grundgebühren belaufen sich geschätzt auf grob 2.000 € pro Jahr.

Die Anschaffung der PV-Anlage wurde privat finanziert und wird in der Steuererklärung bei Vermietung und Verpachtung über 20 Jahre abgeschrieben. Die Einnahmen aus den atmenden Pauschalen werden als Mieterträge versteuert, die Kosten für den externen Strom werden als Werbungskosten angesetzt.

4.2 Betriebskonzepte

Alle Mieter haben diesem Ein-Zähler-Modell im Konzept der kollektiven Selbstversorgung zugestimmt.

Der Strom wird ausdrücklich nicht verkauft, stattdessen wird die PV-Anlage an die Gemeinschaft aller (zwingend erforderlich!) Mieter vermietet. Die Mieter betreiben die PV-Anlage und entrichten eine atmende Pauschale an den Vermieter. Es besteht ausdrücklich keine Gewinnabsicht. Die atmende Pauschale wird stets für die Zukunft berechnet. Es erfolgt keine Abrechnung oder Rückrechnung der Vergangenheit. Die Einspeisevergütung nach EEG steht den Mietern zu und wird an diese ausgezahlt.

In der Praxis wird der Vermieter beauftragt, einen günstigen Stromanbieter auszuwählen und ermittelt anhand der in der Vergangenheit angefallenen Stromverbräuche und der Kosten des beauftragten Strom-anbieters die künftige atmende Pauschale.

Das Konzept ist für alle Beteiligten eine echte Win-Win-Situation. Die Kosten für die Mieter reduzieren sich alleine schon aufgrund der entfallenden Grundgebühr, der niedrigen Pauschale und der anteiligen Einspeisevergütung. Der Arbeitsaufwand für den Vermieter beschränkt sich auf die Auswahl und Beauftragung des Stromanbieters, der Überwachung der Stromverbräuche und der jährlichen Anpassung der atmenden Pauschale. Die Vergütung für den Vermieter für den selbst erzeugten Stromes liegt deutlich über der Einspeisevergütung und ermöglicht so eine gute Amortisation.

4.3 Abrechnung

Es erfolgt keine Abrechnung des Stromverbrauches. Die atmende Pauschale wird jährlich überprüft und ggfs. angepasst.

4.4 Beschlussfassung

Nicht notwendig, da wir ja keine WEG sind

5 Hilfestellungen

5.1 Weitere Informationen

Der Vermieter stellt den Mietern einen digitalen Zugriff auf ihre eigenen aktuellen Verbräuche sowie bestimmte Parameter der PV-Anlage (aktuelle Strom-Produktion, Speicherzustand, akkumulierte Werte) bereit.

□