



PV4WEGs

Ehrenamtlich • unabhängig

Photovoltaik für Mehrfamilienhäuser

Mit dem Einzählermodell
Einfach und profitabel • Ohne Dienstleister!

Jahrestagung des Bunds der Energieverbraucher
Jochen Rivoir • 10. Oktober 2026



Motivation

Eine lebenswerte Umwelt für unsere Enkel

Nur 0,3 % aller MFH haben eine PV-Anlage.
Ungenutzte Chancen für Klimaschutz!

Warum? Hohe Kosten für **Dienstleister** machen bekannte Modelle (Mieterstrom, GGV) unattraktiv.

Einzählermodell kommt ohne Dienstleister aus.
In eigener WEG umgesetzt. Sehr gute Erfahrung
Kaum bekannt, da kein Dienstleister es bewirbt.

PV4WEGs: 4 Rentner informieren zum EZM.
Entstanden aus Bürgersolarberatung Herrenberg.



Eigene WEG

Eine Erfahrung zum Teilen

Ausgangssituation im Februar 2022

- 59 Wohnungen, **1/3 vermietet**
- 2 Gebäude • Erstbezug 2016 • 1 Netzanschluss
- 154.000 kWh/Jahr, 1/3 Allgemeinstrom

Entscheidung für PV im Juni 2022, **nur 1 Nein**

- 95,5 kWp, Dach voll bestückt, kein Speicher
- Kosten wären heute 2.095 €/Wohnung
- **Einzählermodell** • Verwaltung rechnet ab

Ergebnis

- **Alle Wohnungen nutzen PV-Strom**
- 61 % Direktverbrauch in 2024
- **12,3 % Rendite** (selbst ohne gesparte Grundgebühr)



Gesetzliche Rahmenbedingungen

Weiterhin günstig

Steuer / Gewerbepflicht

- Erträge aus PV von Ertragssteuer befreit (seit Jan 2023, Jan 2025)
 - 30 kWp pro Wohneinheit • 100 kWp pro steuerpflichtiger Person
- Daher **keine Gewerbepflicht** für WEGs und kleine MFH
- 0 % MwSt auf Anschaffung von PV und Speicher (seit Jan 2023)
 - Keine Umsatzsteuer auf PV-Strom bis 25.000 €/Jahr (Kleinunternehmerregelung)

WEG § 21 (2) 2: Bei sich amortisierender PV-Anlage reicht eine **einfache Mehrheit** (seit 2020)

- Selbst wenn sich alle an der Finanzierung beteiligen müssen!

Wenn ab 2027 **keine Einspeisevergütung** für neue PV-Anlagen → **Kein Problem**

- Einspeisevergütung macht meist nur 10 % des Ertrags aus • Preise für PV-Technik fällt
- Mit Speicher Direktverbrauch erhöhen und Einspeisung verringern • Preise für Speicher fallen

Einzählermodell

Einfach • profitabel • erprobt • kaum bekannt



Die bekannte Energieagentur
Regio Freiburg schreibt:

**Das Einzählermodell im
Mehrparteienhaus – oft die beste
Betriebsweise**

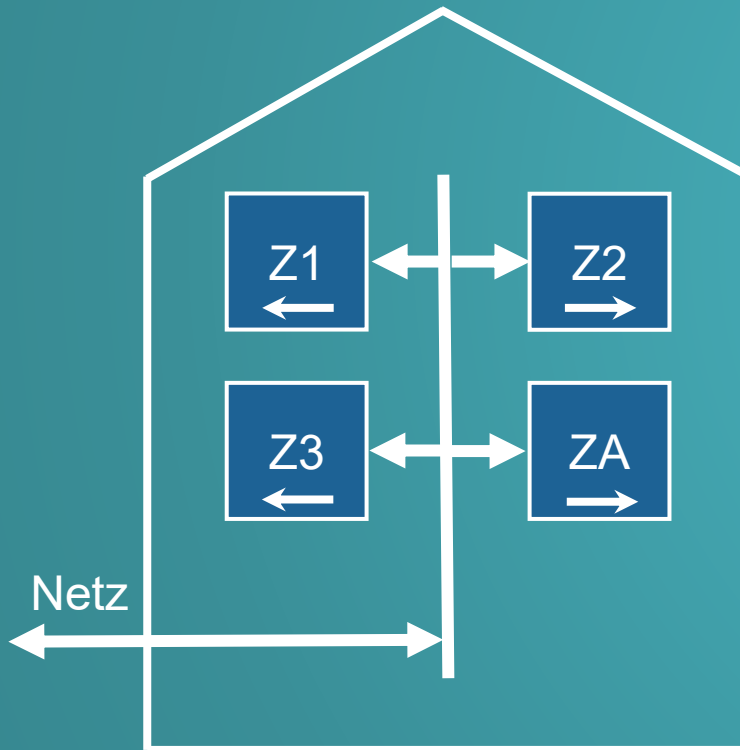
Erstellt: 23.11.2024 | Aktualisiert: 20.03.2025
Text: Johannes Jung, Energieagentur Regio Freiburg

Quelle:
Solarenergie
Förderverein

	Einzähler- modell	Mieter- strom	GGV	Allgemein- strom	Einzel- anlagen	Vollein- speisung
Strom in Wohnungen	😊	😊	😊			
Kombinierbar mit Speicher	😊	😊		😊	😊	
Spart Grundgebühren	😊	😊				
Kein Dienstleister (€€€)	😊			😊	😊	😊

Ausgangssituation

Stromgrundgebühr für jede Wohnung



Wohnungen haben eigene Stromverträge und bezahlen eigene Stromgrundgebühren

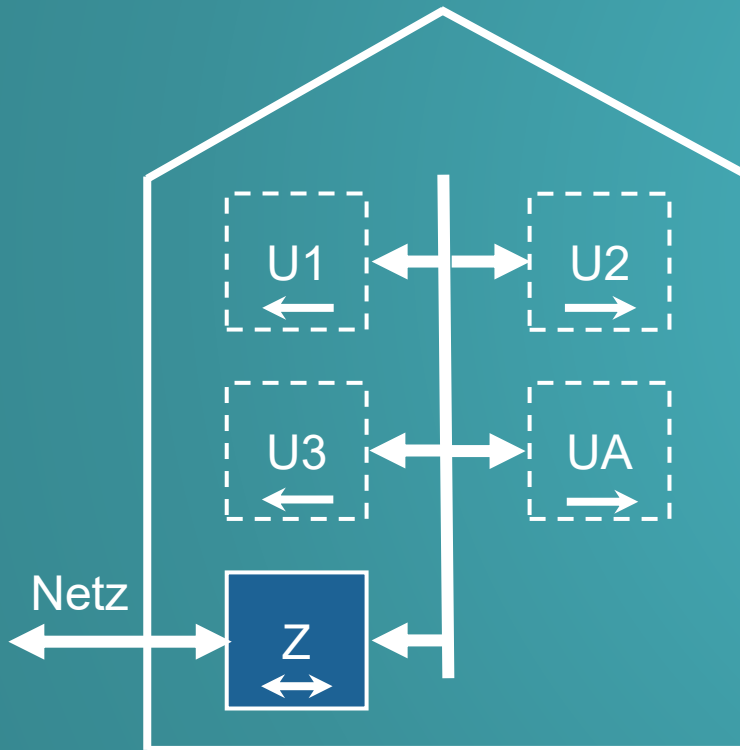
- Typ. 180 €/Jahr/Wohnung
- Typ. 20 % der Stromkosten

Die Verwaltung hat einen weiteren Stromvertrag für Allgemeinstrom.

Durch gemeinsamen Strombezug würden die Wohnungen ihre Grundgebühren sparen.

Einzählermodell (noch ohne PV)

Gemeinsamer Stromvertrag spart Grundgebühren



Summenzähler (Z) wird installiert. Verwaltung schließt gemeinsamen Stromvertrag für den Summenzähler ab.

Wer den gemeinsamen Strombezug nutzt, spart die Stromgrundgebühr von ca. 180 €/Jahr.

- Auch ohne PV-Anlage
- Ab ca. 4 Wohnungen wird Wandlerschrank nötig
- Kosten von 4.000 € bis 8.000 €
- Amortisieren sich in 1 bis 7 Jahren

Einzählermodell (mit PV)

Ganz ohne Dienstleister

Keine Netzentgelte für PV-Strom innerhalb des Hauses.

WEG / Eigentümer finanziert und betreibt die PV-Anlage.

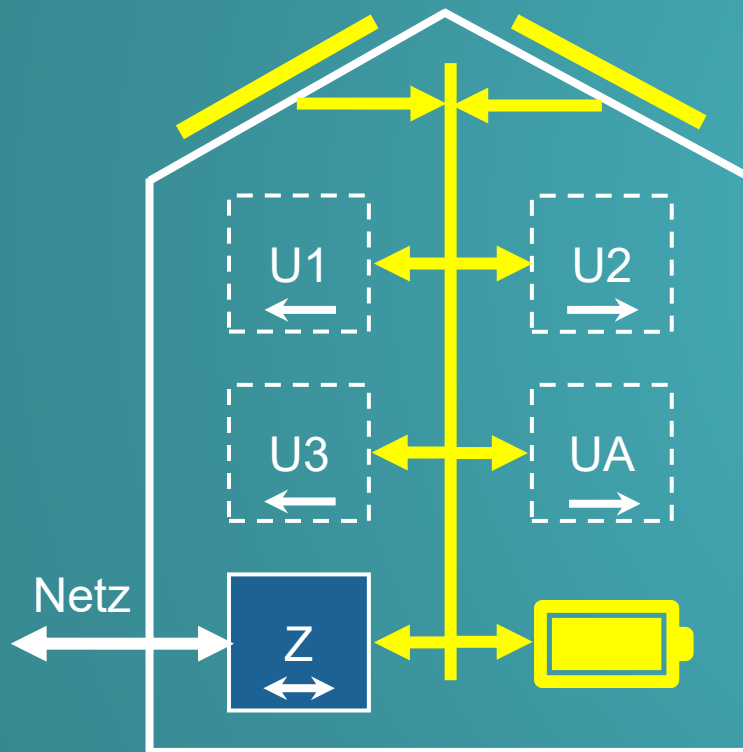
- Keine Gesellschaft gründen • kein Dachpachtvertrag

PV-Strom für Wohnungsstrom und Allgemeinstrom

- Hoher Direktverbrauch • spart ca. 30 ¢/kWh
- Speicher erhöht Direktverbrauch weiter

Kein Dienstleister für Lieferantenpflichten wie bei Mieterstrom, da kein Stromverkauf im Sinne des EnWG.

Kein Dienstleister für komplexe Abrechnung wie bei GGV.



Und wenn nicht alle mitmachen?

Kein Nachteil durch wenige eigene Stromverträge

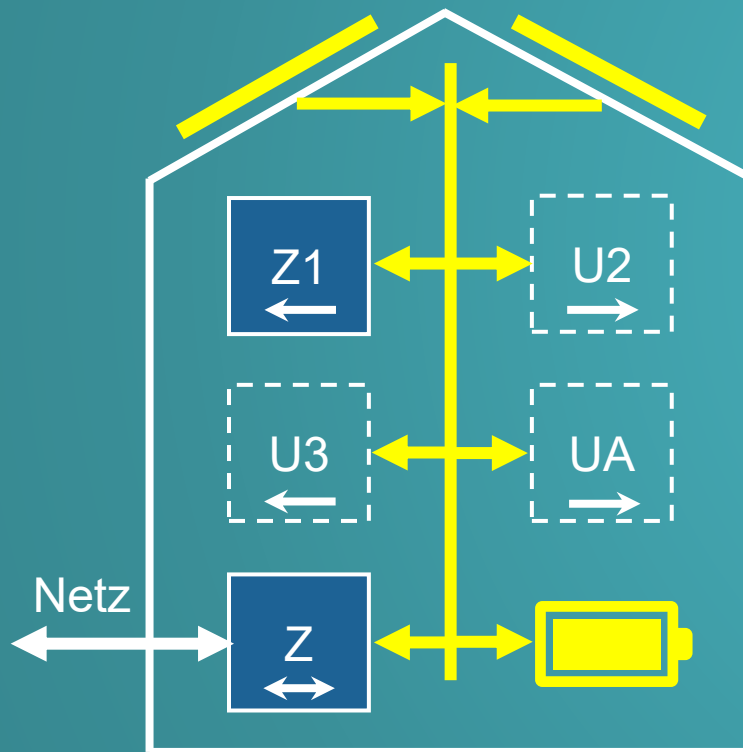
Recht der Wohnungen auf freie Wahl des Stromanbieters.
Bei uns: *Alle* Wohnungen nutzen gemeinsamen Stromvertrag.

Bsp.: Mieter der Wohnung 1 behält eigenen Stromvertrag.
Summenzählermodell: Gemeinsamer Strombezug wird anhand Zähler Z minus Z1 berechnet.

Verwaltung rechnet Verbrauch anhand U2, U3 und UA ab.

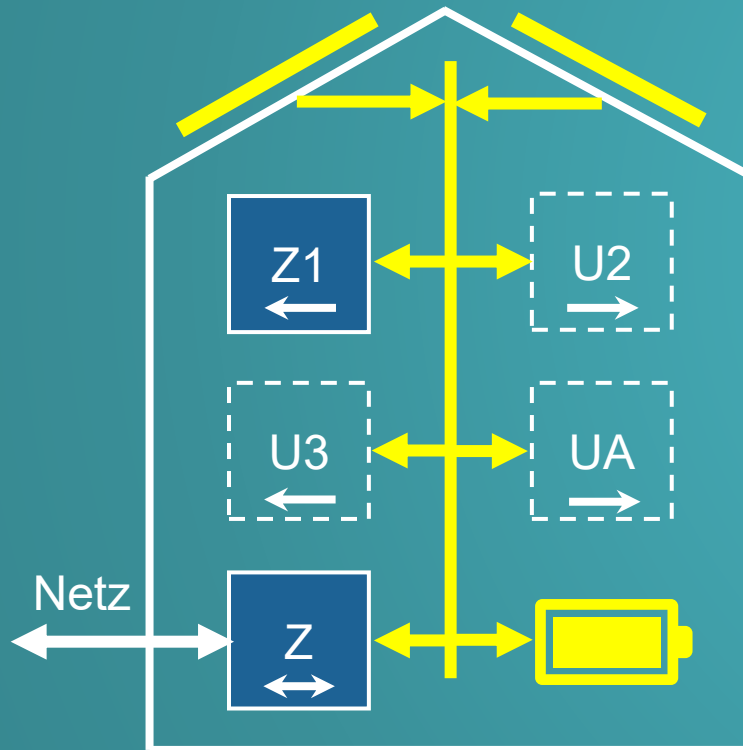
Alle Eigentümer (auch Vermieter der Wohnung 1)

- ✓ Profitieren vom Verbrauch der Wohnung 1
Solange nicht teilnehmender Verbrauch < (100 % - Autarkie).
- ✓ Erhalten Miteigentumsanteil am Ertrag



Abrechnung

Win-Win für alle



WEG: Einfache Abrechnung in Nebenkostenabrechnung

- Der gesamte Stromverbrauch mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet. Wie ohne PV.
- Der Nutzen (Stromkostensparnis und Einspeisevergütung) wird dann den Eigentümer gemäß MEA gutgeschrieben.
- Daher **gleiche Rendite für alle Eigentümer**: Auch für Vermieter, auch bei geringem Verbrauch.
- Vergütung für Verwaltung anbieten • Ablesung übernehmen

Vermieter: 2 Möglichkeiten • ohne Stromverkauf

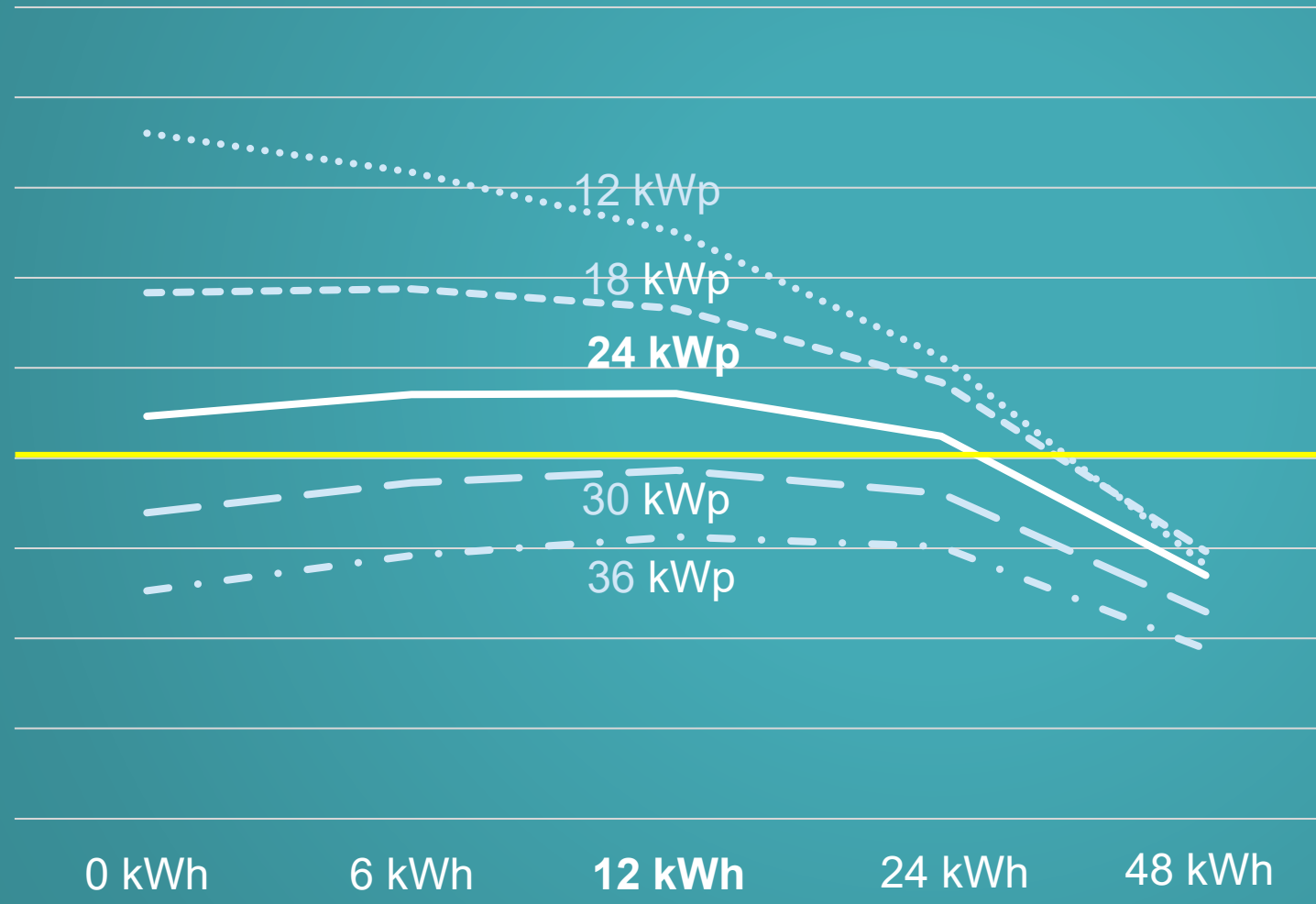
- Mieter behalten eigenen Stromvertrag inkl. Grundgebühr
- **PV-Miete**: Mieter erhalten Ertragsanteil und sparen Grundgebühr • **Mieter nehmen aktiv an Klimawende teil.**

8-10 % Rendite

Trotz Nulleinspeisung

Rendite für Selbstbewohner

16 %
14 %
12 %
10 %
8 %
6 %



Beispiel

- 11 Wohneinheiten
- 24.000 kWh/Jahr (32 ¢/kWh)
- 24 kWp PV (1.100 €/kWp)
- 24 kWh Speicher (500 €/kWh)
- 61 % Direktverbrauch
- 55 % Autarkie
- 3.000 € Gerüst
- 5.000 € Wandlerrmessung
- Gesamt 48.500 € (4.400 €/WE)
- **Ohne Einspeisevergütung**

Beispiele

Vielfach Erprobt

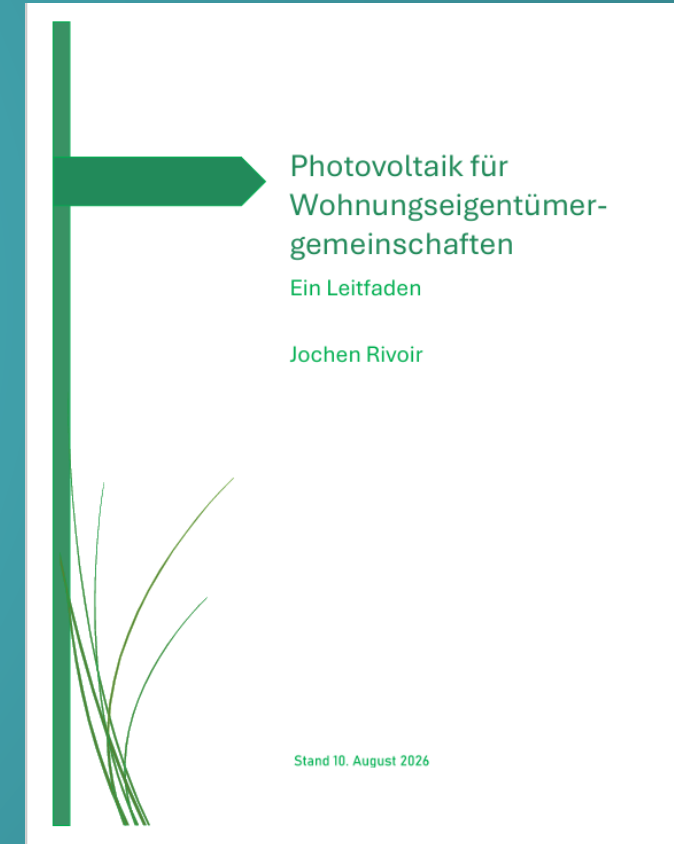
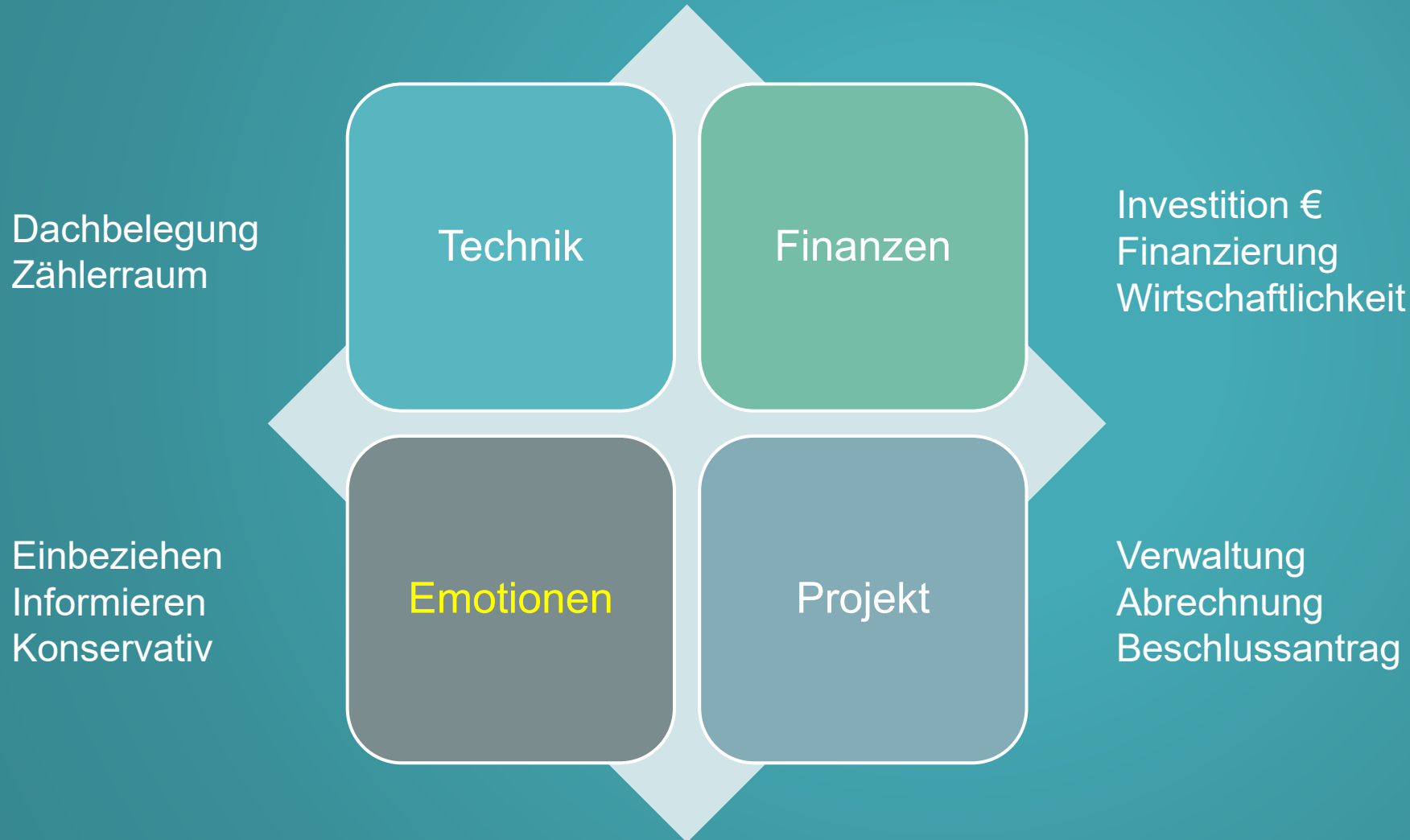
WE (vermietet)	kWp	Bilanzielle Autark. (1)	Rendite 20 J (2)	Bemerkungen
59 (20) WE	95 kWp	56 %	17,5 %	Hbg, 2 Gebäude, seit 5/2023 in Betrieb
13 (6) WE	25 kWp	78 %	12,3 %	BB, Seit 9/2023 in Betrieb
12 (4) WE	25 kWp	103 %	11,2 %	Nufr, Einstimmig
10 (4) WE	20 kWp	60 %	8,4 %	Nufr, Einstimmig
10 WE				Seit 2023, Eigentümer geben WEG Kredit, Youtube
35 WE	99 kWp			Energie GbR, Link
16 WE	50 kWp		11 %	SFV, Link , Link
10 WE	16 kWp	50 %	11 %	19,6 kWh Speicher, SWT

(1) Jahreserzeugung / Jahresverbrauch

(2) Für Selbstbewohner

Vorgehensweise

Schritt-für-Schritt Leitfaden für alle Aspekte



PV4WEGs: Was machen wir?

Ziel: Einzählermodells bekannt machen



Informationsmaterial

- ✓ Videos
- ✓ Leitfaden
- ✓ Wirtschaftlichkeitsrechner
- ✓ Forum für individuelle Fragen

Zeitungsartikel

Vorträge: Energiewochen Sifi

Trainings für Ehrenamtliche

- ✓ Tübinger Solarmentoren
- ✓ Stuttgarter Solarscouts
- ✓ Energieagentur Böblingen



PV für WEGs: 15 Mythen zu PV für WEGs und zum Einzählermodell.
Wenn Sie sich über PV für WEGs informieren, sind Sie vermutlich von verschiedenen Mythen verunsichert oder gar auf die falsche Fährte gelockt worden. Mit den häufigsten Mythen...



PV für WEGs: So haben wir das Einzählermodell realisiert.
Wir von PV4WEGs informieren WEGs und private MFH ehrenamtlich und unabhängig auf ihrem Weg zu einer PV-Anlage. <https://pv4wegs.de/> Ich möchte Ihnen heute Mut machen,...

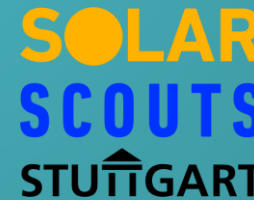


PV für WEGs: So funktioniert das Einzählermodell.
Stellen Sie sich eine Photovoltaik-Anlage für Ihre Wohnungseigentümergeinschaft oder für Ihr privates, kleines MFH an? Wissen aber nicht, wie das einfach und profitabel funktionieren...

[Forum](#) [Profil](#) [Abonnements](#) [Aktivität](#) [Abmelden](#)

[Forum: PV für WEGs und kleine MFH](#)

Zur Benutzung dieses Forums	Letzter Beitrag
 Willkommen Für wen ist dieses Forum? Wer betreibt das Forum? Loslegen. 1 Thema · 1 Beitrag	 Willkommen vor 12 Monaten · Jochen Rivoir
 Regeln Regeln für dieses Forum. 1 Thema · 3 Beiträge	 Regeln vor 11 Monaten · Jochen Rivoir



Das Mehrfamilienhaus in Herrenberg, in dem Jochen Rivoir wohnt, hat gemeinschaftlich eine Solaranlage realisiert.

Solar-Modell rechnet sich für Hausgemeinschaften

Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern gilt als komplex. Eine Gruppe Ehrenamtlicher aus Herrenberg erklärt Eigentümergeinschaften neuerdings kostenlos, welches Modell aus ihrer Sicht unschlagbar ist.

blände verbraucht und geht nicht ins Netz. Einerseits für den Allgemeinstrom, aber auch in den Wohnungen. Jemandem sei eigentlich immer dabei. Im Falle von Rivoir: Mehrparteienhaus lag der Eigenverbrauch 2024 bei 61 Prozent.

Die Abrechnung untereinander soll einfach funktionieren

Theoretisch ist es möglich, dass ein Mieter oder Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt seinen eigenen Stromanbieter wählen will – was gesetzlich so auch geregelt ist. Praktisch, so schätzen Rivoir und Weingartner, dass dies die absolute Ausnahme bleibe, weil die finanziellen Vorteile, sich zu beteiligen, überwiegen.

Die Abrechnung untereinander sei recht einfach, sagt Rivoir. Der Stromverbrauch in den Wohnungen sowie der Allgemeinstrom werden anhand der Wohnungszähler nach Verbrauch abgerechnet. „So wie bei Warm- und Kaltwasser.“ Wie viel Solarstrom verbraucht, spiele keine Rolle. „So spart man sich doppelte Stromzähler, und die Abrechnung ist denkbar einfach.“ Die Initiative hat dazu ein Abrechnungsbeispiel erstellt. Sie kann, muss aber nicht zwingend von der Verwaltung gemacht werden.

Um eine Solaranlage auf einem Mehrfamilienhaus zu installieren, braucht es zunächst noch eine einfache Mehrheit in der Eigentümerversammlung. Allerdings raten die Herrenberger, die psychologischen Aspekte nicht außer Acht zu lassen. „Insbesondere die Stinkstarrer müssen dabei sein“, sagt Rivoir. Und man könne es laut Weingartner ja auch positiv drehen, indem man sage: „Wir laden euch ein, Geld zu sparen.“

Informationen und Termine

Einzählermodell Seit einem starken Monat ist die Website der Herrenberger Initiative online: www.solarscouts.de. Dort finden sich Informationen zum Einzählermodell. Zudem laden sie regelmäßig zu Vorträgen, bei denen sie das Modell erläutern und man Fragen stellen kann. Der nächste Termin ist an diesem Donnerstag, 26. Februar, um 19 Uhr im Gemeindezentrum Sankt Martin, Berliner Straße 7. Eine Anmeldung ist nicht nötig.

Workshops Wer noch tiefer in die Materie einsteigen möchte, für den hat die Herrenberger Initiative Workshops konzipiert – die nächste Veranstaltung ist am Freitag, 16. März, von 16 bis 20 Uhr; Anmeldung per Mail an erf@buergersolar-herrenberg.de. Am besten ist es, wenn man sich in der Eigentümergemeinschaft ein kleines Team bildet, welches das Projekt begleitet und vorantreibt.

Stuttgarter Zeitung 26. Feb 2026

Neugierig geworden?

Wir informieren Sie umfassend

Website: www.pv4wegs.de

- ✓ Folien zu diesem Vortrag und anderen
- ✓ Videos, Erfahrungsberichte
- ✓ Leitfaden mit Wirtschaftlichkeitsrechner und Abrechnungsbeispiel

Forum: www.pv4wegs.de/forum

- Für Ihre ganz speziellen Fragen

