



PV für WEGs und kleine MFH

Profitabel • Einfach • Erprobt

Version 21. Januar 2026

Jochen Rivoir

BürgerSolarBeratung Herrenberg

Vortrag auf <https://pv4wegs.de>

Ca. 30 Ehrenamtliche

Unterstützung von PV-Projekten im Raum Herrenberg
für Einfamilienhäuser, WEGs und nun kleine MFH.

- Vorträge
- Workshops für WEGs
- Je nach Kapazität: Dachbelegung vorschlagen,
Wirtschaftlichkeit abschätzen, Angebote prüfen

Ehrenamtlich • unabhängig • kostenlos • individuell

Keine steuerliche, rechtliche Beratung • keine Haftung

<https://buergersolar-herrenberg.de/>



ehrenamtlich - unabhängig
kostenlos - individuell



Fazit vorab

Der Weg ist frei

Kein Gewerbe mehr notwendig

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Mehrere Finanzierungsmöglichkeiten

- Auch wenn manche knapp bei Kasse sind

Einzählermodell für WEGs und kleine MFH

- Gleiche Rendite für alle Eigentümer der WEG, auch Vermieter. Meist >10 % (steuerfrei)
- Bewohner sparen Stromgrundgebühr
- Umsetzung ist einfacher als man denkt
- Erprobt auch in großen WEGs
- Kaum bekannt, da kein Dienstleister wirbt

Umfangreiches Material verfügbar





Agenda

- ✓ BürgerSolarBeratung Herrenberg
- ✓ Mehrfamilienhaus vs Einfamilienhaus
- ✓ Beispiel: Wohnquartier StadtWerk
- ✓ Beschlussfassung
- ✓ Finanzierungsmöglichkeiten
- ✓ Betriebsmodell „Einzählermodell“
- ✓ Abrechnung • Verwaltung
- ✓ Wirtschaftlichkeit
- ✓ Mehr Beispiele
- ✓ Vorgehensweise • Unterstützung





Mehrfamilienhaus vs Einfamilienhaus

Irgendein Haushalt kocht, wäscht, saugt oder lädt immer

Fokus dieses
Vortrags

Betrieb profitabler

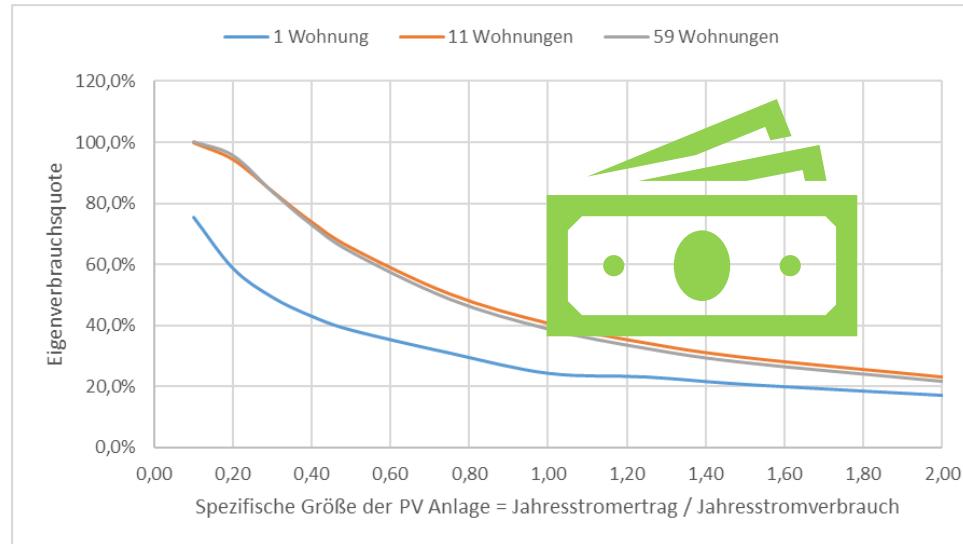
Höherer Direktverbrauch



Grundgebühr entfällt

Günstiger pro kWp, da größer

Kleinere Investition pro Wohnung



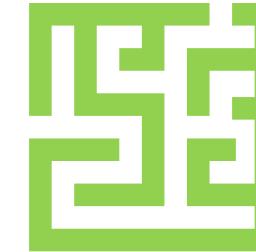
Vorbereitung aufwändiger

Finanzierung aufzeigen

Betriebskonzept & Abrechnung festlegen

Verwaltung hat oft keine Erfahrung

Beschluss vorbereiten & fassen





Unser Beispiel

Wohnquartier in Herrenberg

Ausgangssituation im Februar 2022

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

Entscheidung für PV im Juni 2022, 1 Nein

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

Ergebnis

- Bisher nutzen alle Wohnungen PV-Strom
- 61 % Direktverbrauch in 2024
- 12,3 % steuerfreie Rendite
ohne gesparte Grundgebühr



Gesetzliche Hürden sind entfallen

Keine Gewerbepflicht

Seit Jan 2023/Jan 2025 sind Erträge aus PV von der Ertragssteuer befreit

- Bis 30 kWp pro Wohnung (praktisch keine Limitation)
- Bis 100 kWp pro steuerpflichtiger Person (mehrere Wohnungen)
- Daher keine Gewerbepflicht für WEGs und kleinere MFH

Seit Jan 2023 gilt 0 % MwSt auf Anschaffung von PV-Anlagen

- Keine MwSt auf PV-Strom bis 25.000 €/Jahr (Kleinunternehmerregelung)

Jan 2023 wurde die EEG Umlage abgeschafft

Zukunft: Reduzierte Einspeisevergütung wahrscheinlich → Unkritisch

- Die Einspeisevergütung entspricht bei uns nur 6 % des Nutzens
- Solarspitzengesetz: ~0 % (Ost-West) bis 5 % (Süd) Einbuße der Einspeisevergütung



Beschlussfassung in WEG

Einfache Mehrheit reicht

	Alle sollen bezahlen	Wer zustimmt soll bezahlen	Externe Investoren
Baul. Maßnahme amortisiert sich *)	Einfache Mehrheit	Einfache Mehrheit	Einfache Mehrheit
Amortisiert sich nicht, z.B. Aufzug	Doppelt qualifizierte Mehrheit	Einfache Mehrheit	Einfache Mehrheit

*) Siehe § 21 (2) 2. WEG

Einfache Mehrheit: Mehr anwesende & durch Vollmacht vertretene Ja-Stimmen als Nein-Stimmen. In der Teilungserklärung kann auch ein Stimmrecht nach MEA festgelegt sein.

Quelle: [Gemeinschaftliche PV-Anlage: Was gilt für die Beschlussfassung | wohnen im eigentum e.V.](#)

“Absenkungsbeschluss” beantragen, so dass – ohne auf nächste Versammlung zu warten – über eine PV-Anlage per Umlaufbeschluss (z.B. per E-Mail) abgestimmt werden kann.



Finanzierung in WEG

Auch bei teilweise knappen Finanzen

A) Rücklagen

- Teilauflösung bei ausreichenden Rücklagen ([→Haufe](#))

B) Sonderumlage

- Nach Miteigentumsanteilen (Bei uns: 2.095 € pro Wohnung)
- **Wenn Einzelne ihren Anteil nicht aufbringen können:**
(Privat-)Kredit • 6 % Zinsen in 6,8 Jahren mit Erträgen tilgen

C) WEG erhält Kredite von Eigentümern (oder Bank)

- Höhen flexibel • Rücklagen als Sicherheit
- WEG bezahlt Zinsen und Tilgung mit Erträgen
- Keine Mehrbelastung für weniger finanziell starke Eigentümer

D) Durch zustimmende Eigentümer

- Kosten und Nutzen nach PV-MEA
- Nachteil: Einigung wie bei Dachpachtvertrag



Das Einzählermodell

Einfach • profitabel • erprobt • kaum bekannt

Bisher fanden alle WEGs, die von der BSB Herrenberg beraten wurden, das Einzählermodell am besten geeignet.

Auch die bekannte Energieagentur Regio Freiburg schreibt:

Das Einzählermodell im Mehrparteienhaus – oft die beste Betriebsweise

Erstellt: 23.11.2024 | Aktualisiert: 20.03.2025

„In unserem Beratungsalltag ... Einzählermodell die häufigste Empfehlung.“

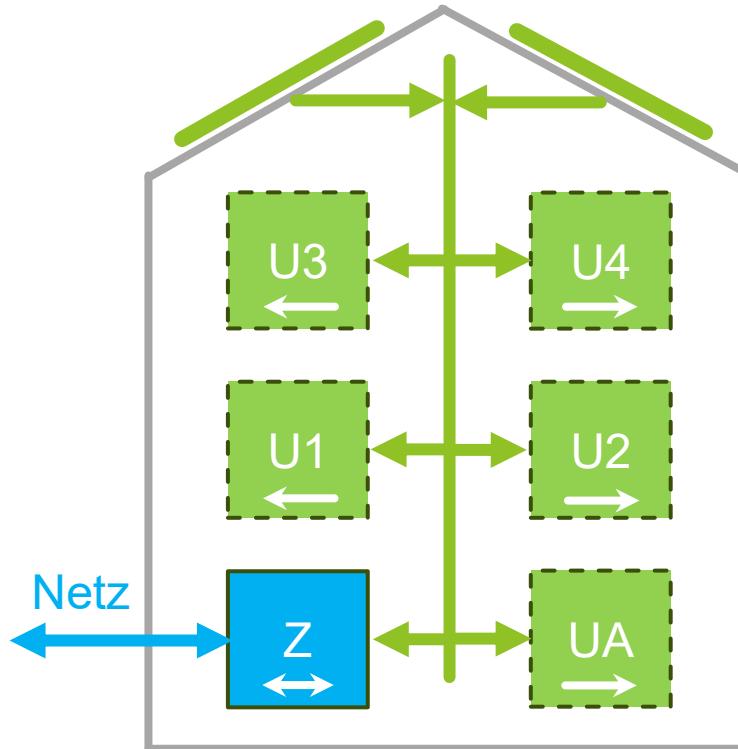
Text: Johannes Jung, Energieagentur Regio Freiburg

Quelle: Das Einzählermodell im Mehrparteienhaus - oft die beste Betriebsweise



Einzählermodell für WEGs

Kurz und knapp als Vorschau



Z: Gemeinsamer Hauptzähler
U1 bis U4: Unterzähler für Wohnungen
UA: Unterzähler für Allgemeinstrom
Siehe Messkonzept Nr. 13 der Netze BW

- WEG schließt gemeinsamen Stromvertrag ab (neuer Hauptzähler Z).
→ Keine Grundgebühren für die Wohnungen.
- Verwaltung rechnet Wohnungsstrom und Allgemeinstrom nach Verbrauch mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags ab.
→ Keine kostspielige Zuordnung von PV-Strom
→ Kein Dienstleister.
- Direkt verbrauchter PV-Strom reduziert den Strombezug. „Irgendjemand kocht immer“. 
→ Hohe Rendite durch hohen Direktverbrauch
- Investitionskosten & Ertrag (Direktverbrauch + Einspeisevergütung) werden nach MEA verteilt.
→ Gleiche Rendite für alle • auch Vermieter



Andere Betriebsmodelle?

Eigentlich kommt nur das Einzählermodell infrage

Eigentlich kommt nur das Einzählermodell infrage

- Kaum bekannt, da keine Werbung durch mitverdienende Dienstleister

Alternativen

- Volleinspeisung: Einfacher aber viel weniger wirtschaftlich
- Allgemeinstrom: Steuerliche Motivation ist entfallen
- Einzelanlagen: Steuerlich Motivation ist entfallen
- Mieterstrom nach EEG: Für WEGs sind Dienstleister & Steuer vermeidbar • Vorsicht bei Renditeaussagen
- GGV: Noch in den Kinderschuhen (kaum verfügbar, teuer)
- Stromverteilungs-Hardware: Für WEGs meist unnötig • Vorsicht bei Renditeaussagen

Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern

Stand: Juli 2024



Quelle: [Energieagentur Regio Freiburg](#)

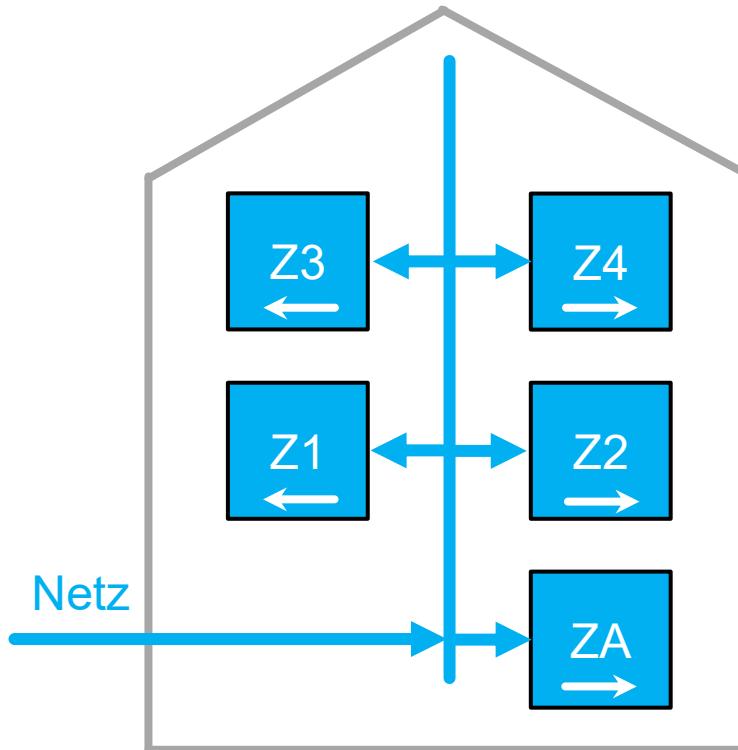
Siehe auch Backup dieser Präsentation und ausführliche Diskussion im [Leitfaden](#)

Problematisch nach BGH-Urteil zu Kundenanlagen



Häufige Ausgangssituation

Keine PV-Anlage • Stromverträge je Wohnung



Z: Gemeinsamer Hauptzähler
Z1 bis Z4: Zähler für Wohnungen
ZA: Zähler für Allgemeinstrom
Siehe Messkonzept Nr. 13 der Netze BW

Die Verwaltung hat einen Stromvertrag für Allgemeinstrom (ZA) mit Stromgrundgebühr

- Typ. 180 €/Jahr

Wohnungen nutzen eigene Stromanbieter und bezahlen nochmals eigene Stromgrundgebühren

- Typ. 180 €/Jahr/) Wohnung

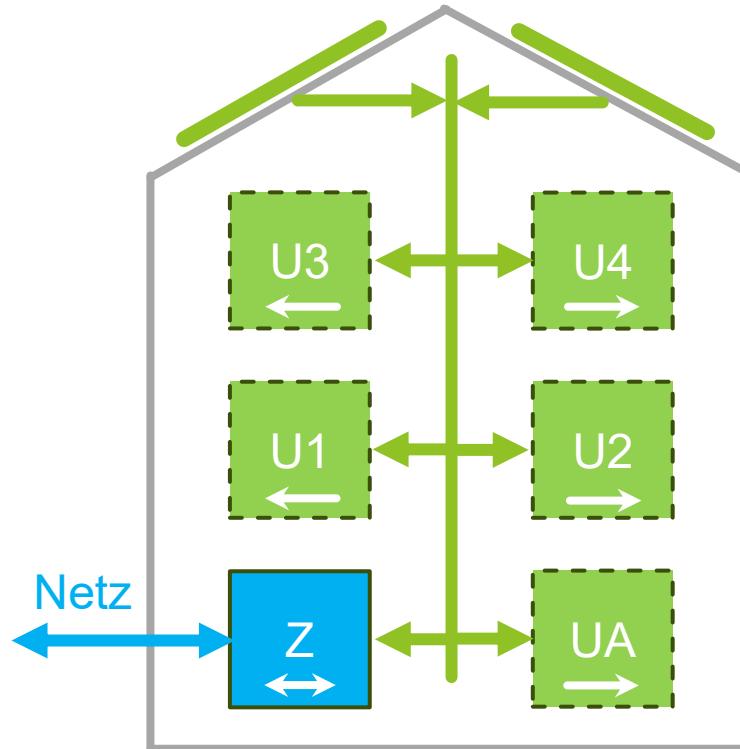
Ein gemeinsamer Stromvertrag würde Grundgebühren der Wohnungen vermeiden.

- Spart 20-25 % der Stromkosten



Einzählermodell

Gemeinsamer Stromvertrag



Z: Gemeinsamer Hauptzähler
U1 bis U4: Unterzähler für Wohnungen
UA: Unterzähler für Allgemeinstrom
Siehe Messkonzept Nr. 13 der Netze BW

WEG / Eigentümer betreibt PV-Anlage für
Wohnungsstrom, Allgemeinstrom und Einspeisung

- Hoher Direktverbrauch: „Irgendjemand kocht immer“

Benötigt **gemeinsamen Hauptzähler**

- Kosten (4.000 bis 8.000 € ab ca. 4 WE) für Wandlerschrank amortisieren sich durch entfallende Grundgebühren in 1-10 Jahren. Ist Platz vorhanden?

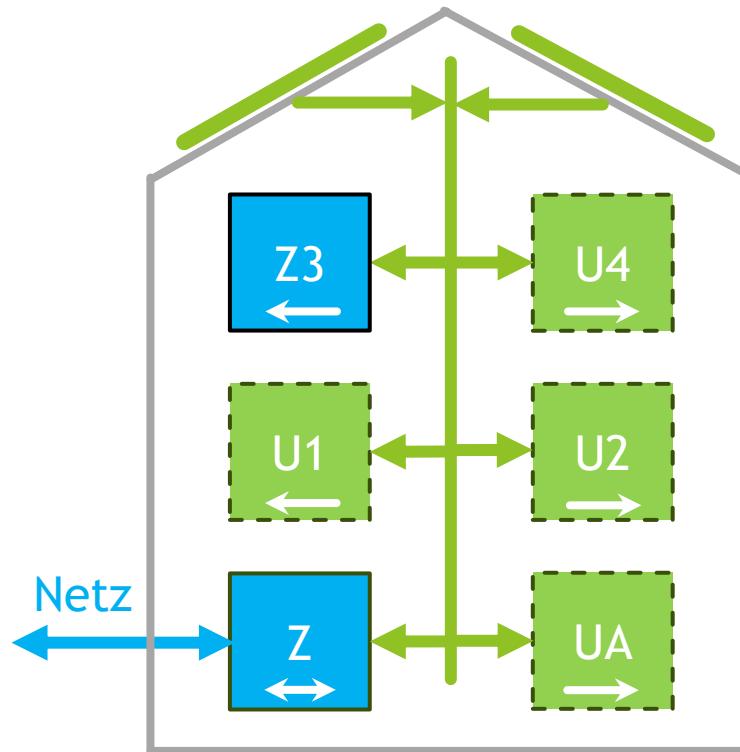
Bewohner profitieren von **gemeinsamem Stromvertrag**

- Keine Stromgrundgebühr für teilnehm. Wohnungen
- Evtl. günstiger Großkundentarif



Und wenn nicht alle mitmachen?

Kein Nachteil durch wenige eigene Stromverträge



Z: Gemeinsamer Hauptzähler
U1, U2, U4: Unterzähler für Wohnungen
Z3: Angemeldeter Wohnungszähler
UA: Unterzähler für Allgemeinstrom
Siehe Messkonzept Nr. 13 der Netze BW

Jeder hat das Recht auf Stromanbieter seiner Wahl - unabhängig von Beteiligung an Investition.

Im WQ StadtWerk nutzen *alle* Wohnungen den gemeinsamen Stromvertrag.

Bsp.: Wohnung 3 behält eigenen Stromvertrag mitsamt eigener Grundgebühr. Wird Z3 doppelt gezählt?

Summenzählermodell: WEG bezahlt Strom gemäß Zähler Z minus Z3 • rechnet Strom anhand U1, U2, U4, UA ab.

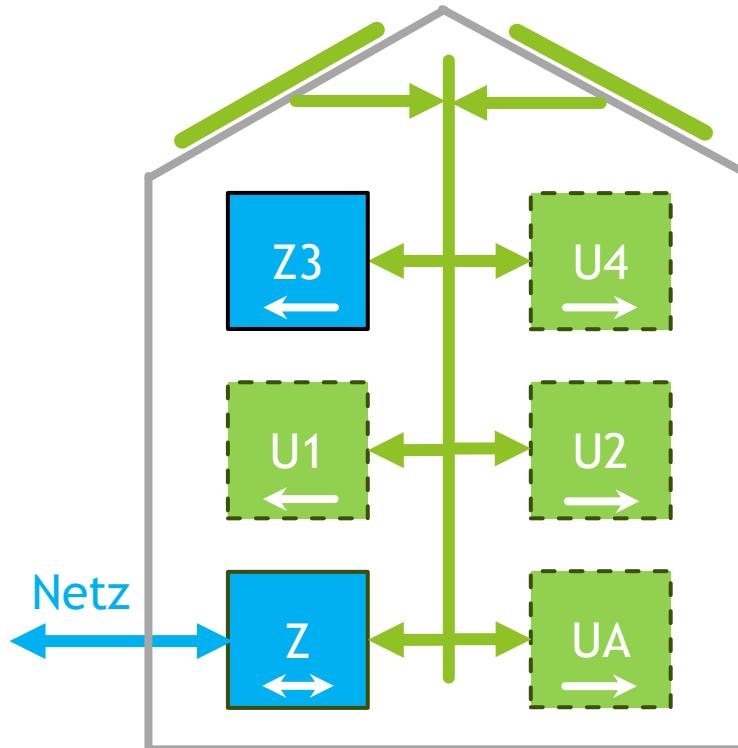
Alle Eigentümer (auch Vermieter, selbst Wohnung 3)

- Profitieren vom Direktverbrauch der Wohnung 3 (Solange die WEG noch Strom zukaufst)
- Erhalten ihren Miteigentumsanteil am Ertrag.



Einzählermodell

Elektrofirma kümmert sich um die Umstellung



Z: Gemeinsamer Hauptzähler
Z1, Z2, Z4: Unterzähler für Wohnungen
Z3: Angemeldeter Wohnungszähler
ZA: Unterzähler für Allgemeinstrom
Siehe Messkonzept Nr. 13 der Netze BW

Nicht teilnehmende Wohnungen (Z3)

- Elektrofirma meldet, dass Zähler Z3 nun hinter dem neuen Zähler Z liegt. Somit wird dem gemeinsamen Stromvertrag nur die Differenz $Z - Z3$ berechnet.

Teilnehmende Wohnungen (1, 2 und 4)

- Elektrofirma meldet die Zähler Z1, Z2, Z4, ZA ab (Vollmachten!) und installiert eigene Unterzähler U1, U2, U4, UA. **Zugehörige Stromverträge werden automatisch beendet.** Bewohner müssen nicht kündigen. Kündigungsfristen spielen keine Rolle.
- Alternative Zählerpacht (25 €/Jahr bei Netze BW):
 - Vorteile: Zähler bleiben geeicht • Kein Zählerwechsel bei Wechsel zu eigenem Stromvertrag.
 - Nachteil: Stromverträge werden nicht automatisch gekündigt.

Stromlieferantenpflichten vermeiden

Kein Stromverkauf oder WEG betreibt PV-Anlage

Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) § 3 Beariffsbestimmungen

31c. Stromlieferanten
natürliche und juristische Personen, deren Geschäftstätigkeit ganz oder teilweise auf den Vertrieb von Elektrizität zum Zwecke der Belieferung von Letztverbrauchern ausgerichtet ist,

2 Möglichkeiten

- **Kein Stromverkauf:** Höhere Miete für anteiligen Nutzen an PV-Anlage
→ [Musterverträge der DGS](#)
- **WEG betreibt die PV-Anlage:** WEG ist weder eine juristische Person noch übt sie eine Geschäftstätigkeit (Gewinnerzielungsabsicht) aus.

Einfache Abrechnung für WEGs

Vorteile für alle Beteiligten • kein Dienstleister nötig

Einfache Abrechnung durch die WEG Verwaltung • kein Dienstleister nötig
(Vergütung & Hilfe mit Ablesung anbieten)

- Allgemein- und Wohnungsstrom werden (wie ohne PV) mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet (Stromrechnung + Eigenleistung).
- Der Nutzen wird den Eigentümern nach MEA gutgeschrieben.
Jeder Vermieter kann Mieter beteiligen.
- Gleiche Rendite für alle Eigentümer, auch Vermieter, unabhängig von Verbrauch

Bewohner sparen Grundgebühr, wenn Sie gemeinsamen Strombezug nutzen.

Vermietende Eigentümer (pro durchschnittl. WE)	Selbstbewohnende Eigentümer	Mieter
Ersparnis durch Direktverbrauch (Bsp: 231 €/Jahr) + Einspeisevergütung (Bsp: 40 €/Jahr)		-
-	Teilnehmende Wohnungen sparen Grundgebühr (typ. 180 €/Jahr abzgl. 25 €/Jahr)	



Abrechnungsbeispiel für WEG

Einfach, ohne (teuren) Dienstleister

Nebenkostenabrechnung (Kostenpflichtiger PV-Strom)		Eingaben			
Hilfestellungen finden Sie in Kapitel 5.1.2 des Leitfadens					
Zum Ablesen von Zählerständen siehe Blatt "Zählerstände".					
Nebenrechnung für Stromabrechnung					
Strom wird zunächst mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet					
Stand 14.12.2025, Angaben ohne Gewähr.					
Copyright © Jochen Rivoir					
https://pv4weds.de					
Stromverbrauch, siehe Blatt "Zählerstände"					
Allgemeinstrom	50.000	kWh	Verwendung nur ohne kommerzielle Interessen.		
Wohnungsstrom (alle teilnehmenden Wohnungen)	104.000	kWh	Anpassungen sind erlaubt.		
Stromverbrauch	154.000	kWh	Der Copyright Hinweis darf nicht entfernt werden.		
Externe Stromrechnung (des gemeinsamen Stromvertrags), siehe Blatt "Stromrechnungen"					
Strombezug inkl. Grundgebühr und Netzentgelte	120.000	kWh	0,3000 €/kWh		
Miete von Wohnungsstromzählern (Umlagefähig, da Bewohner G	60	1.500,00 €	2) 25,00 €/Zähler		
Direktverbrauch (von der Verwaltung als Eigenleistung abgerechnet)					
Stromverbrauch	154.000				
Strombezug laut externer Stromrechnung	- 120.000				
Direktverbrauch	34.000	kWh	0,3000 €/kWh		
Abrechnung des Stromverbrauchs (zum Preis des gemeinsamen Stromvertrags)					
Allgemeinstrom	50.000	kWh	0,3000 €/kWh		
Wohnungsstrom (alle teilnehmenden Wohnungen)	104.000	kWh	0,3000 €/kWh		
Nebenrechnung für Nutzen der PV-Anlage					
Der Nutzen (Direkt verbrauchter PV-Strom und Einspeisevergütung) wird dann den Eigentümern nach MEA gutgeschrieben.					
Laufende Kosten der PV-Anlage (nicht umlagefähig, da der gesamte Stromverbrauch mit dem externen Strompreis abgerechnet wird)					
PV Reparaturen	0,01 €				
Mehraufwand für Verwaltung	0,02 €				
Internetzugang	160,00 €				
Versicherung für PV	0,03 €				
Wartungskosten für PV	0,05 €				
Kreditraten (Zinsen + Tilgung)	0,00% 100.000 €		6) Entfällt wenn die WEG keinen Kredit au		
Kosten der PV-Anlage (nicht umlagefähig)	160,11 €		7)		
Nutzen der PV-Anlage					
Einspeisevergütung laut Netzbetreiber	2.519,00 €				
Direktverbrauch (Als Eigenleistung abgerechnet)	10.200,00 €	3)			
Abzgl. Betriebskosten der PV-Anlage	- 160,11 €	7)			
Nutzen der PV-Anlage	12.558,89 €				
Anteil für Eigentümer/Vermieter	80%	10.047,11 €	8)		
Anteil für Bewohner/Mieter	20%	2.511,78 €	9)		
Nebenkostenabrechnung einer Beispielwohnung					
		# Beispielwohnung			
Position	Verteilschlüssel	Gesamt	Gesamtbetrag	Anteil der Wohnung	
Umlagefähige Positionen (für Bewohner/Mieter)					
Miete von Wohnungsstromzählern	WE mit gem. Strom	60 WE	1.500,00 €	2) 1 WE 25,00 €	
Allgemeinstrom	Wohnfläche	5.390,96 qm	15.000,00 €	4) 111,39 qm 309,94 €	
Wohnungsstrom	Verbrauch	104.000 kWh	31.200,00 €	5) 2.000 kWh 600,00 €	
Nutzen der PV-Anlage für Bewohner/Mieter	Wohnfläche	5.390,96 qm	2.511,78 €	9) 111,39 qm 51,90 €	
Nicht umlagefähige Positionen (für Eigentümer/Vermieter)					
Gutschrift an Kreditgeber (Zinsen + Tilgung)	Kreditsumme	100.000 €	- €	6)	
Nutzen der PV-Anlage für Eigentümer/Vermiet MEA		1.000 MEA	10.047,11 €	8) 21,19 MEA 212,90 €	

Allgemein- und Wohnungsstrom werden zunächst mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet (Stromrechnung + Eigenleistung).

Der Nutzen wird den Eigentümern nach MEA gutgeschrieben.

Abrechnung.xlsx auf Seite
<https://pv4weds.de>

Verwaltung einer WEG

Win-Win anstreben und helfen

Verwaltung frühzeitig einbeziehen

Nicht **anfechtbare** Beschlüsse und Abrechnung sind äußerst wichtig

- Oft unsicher wenn noch ohne Erfahrung mit PV auf MFH
- Nutzen Sie Erfahrungsberichte, Quellenangaben im Leitfaden
- Verwaltung kann PV-Strom als Eigenleistung abrechnen

Mehraufwand für Verwaltung vergüten (meist abgelehnt) und reduzieren

- z.B., ein Bewohner fotografiert Stromzählerstände und erstellt Excel Liste

Eigentümer **unterstützen** bei Hürden (helfen statt klagen)

Anreiz: Erfolgreiches PV-Projekt als **Wettbewerbsvorteil**

Einzhälermodell für Nicht-WEGs

Ohne Stromverkauf • Vermeidet (teuren) Dienstleister

Vermieter vermietet virtuelle Anteile an PV-Anlage. So spart er (teuren) Dienstleister für Lieferantenpflichten, die bei Stromverkauf anfallen würden.

Teilnehmende Mieter sparen die Grundgebühr und erhalten kostenlosen PV-Strom und anteilige Einspeisevergütung, abzgl. Betriebskosten.

[→ DGS Mustervertrag \(2c\) PV-Wohnungsmieter bzw. \(3d\) für WEGs](#)

Kosten für Reststrombezug werden nach Verbrauch umgelegt.

Einvernehmliche Mieterhöhung, da Erhöhung wegen Modernisierung strittig.

Wenige nicht-teilnehmende Wohnungen reduzieren Direktverbrauch nicht.



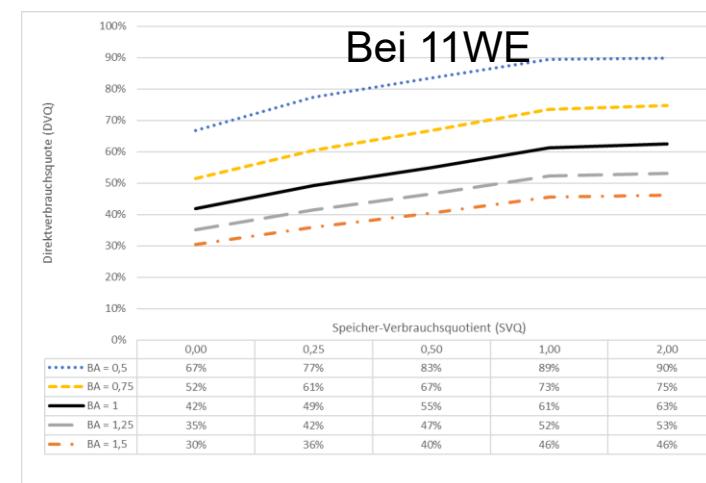
Wirtschaftlichkeitsrechner für WEGs

Wirtschaftlichkeit.xlsx auf Seite <https://pv4wego.de>

Wirtschaftlichkeitsrechner für PV auf Mehrfamilienhäusern		Eingabefeld		Stand 06.12.2025, Angaben ohne Gewähr.	
Hinweisblatt finden Sie im Blatt "Hinweise" und im Leitfaden Kapitel 4.2					
Objekt					
Name des Objekt	WEG Stadtwerk		Scenario 1	Scenario 2	
Anzahl Wohninheiten	59	59	Kleine Einzählermodell	Groß (realisiert) Einzählermodell	
Betriebsmodell	Aus Liste auswählen	Einzählermodell	Einzählermodell		
PV-Anlage	Datum der Inbetriebnahme	08.10.2024	60,00	95,50 kWh	
	PV-Nennleistung				Beeinflusst die Einspeisevergütung
	Speicherkapazität				
Anschaffungskosten	Fixe Kosten (Gerät, Leihungen, Inbetriebnahme)	4.000 €	4.000 €	4.000 €	
	Spezifische PV Kosten	1.100 €/kWp	1.100 €/kWp	1.100 €/kWp	Für Module, Wechselrichter, Montage
	Zählerstruktur ändern? (0 = Nein, 1 = Ja)	1	1	1	
	Kosten für Umbau der Zählerstruktur	5.000 €	5.000 €	5.000 €	Typischer Wert für 10 Wohnungen
	Speichermodell	500 kWh	500 kWh	500 kWh	Speicherkapazität * Kosten pro kWh
	Weitere Anzähler Kosten	€	€	€	Kaufkraft oder Projektkosten, Objekt und für die Wohnungen
Anschaffungskosten		75.000 €	114.000 €		
Anteil der Anschaffungskosten für durchschnittlich große Wohnung		1.271 €	1.933 €		
Strommengen	Mittlere Degradation der PV Nennleistung	0,20%	2,0%	2,0%	
	Spezifische PV Degradation	0,00%	0,00%	0,00%	Gemittel über die Nutzungsdauer von 20 Jahren
	Spezifische PV Degradation	0,00%	0,00%	0,00%	Hang von Standort, Ausrichtung und Aufstellung ab
	Erzeugter PV Strom (Durchschnitt während der Nutzungsdauer)	53.930	85.822 kWh/Jahr	85.822 kWh/Jahr	PV Nennleistung * 1 - Mittlere Degradation * Spezifische Energie
	Stromverbrauch der Wohnungen	1.250 kWh/Jahr je Wohnung	108.300 kWh/Jahr	108.300 kWh/Jahr	
	Zusätzlicher zukünftiger Stromverbrauch (z. B. Autos oder Wasserpumpe)	-	-	-	
	Allgemeinstromverbrauch	54.000 kWh/Jahr	54.000 kWh/Jahr	54.000 kWh/Jahr	
	Gesamtstromverbrauch	154.300	154.300 kWh/Jahr	154.300 kWh/Jahr	
	Maßgeblicher Jahresverbrauch als Basis für Direktverbrauch	154.300 kWh/Jahr	154.300 kWh/Jahr	154.300 kWh/Jahr	
	Bilanzieller Autarkie	0,15	0,15	0,15	Bilanzielle Autarkie = Jahresstromverbrauch / Jahresstromverbrauch
	Speicher-Verbrauchsquotient (SVQ)				SVQ = Speichergröße in kWh / Verbrauch in kWh/Jahr
	Direktverbrauchsquote	0,00%	0,00%	0,00%	Anhand von bilanzieller Autarkie und SVQ im Blatt "Direktverbrauchsquote"
	Direktverbrauch	41.136	45.228 kWh/Jahr	45.228 kWh/Jahr	Gesamtstromverbrauch / Direktverbrauchsquote
	Direktverbrauchsquote (Anteil des selbst verbrauchten Stroms am PV-Output)	80%	53%	53%	Direktverbrauch / Erzeugter Strom
	Autarkiegrad	28%	29%	29%	Direktverbrauch / Gesamtstromverbrauch
	Autarkiegrade	0,28	0,29	0,29	Gesamtstromverbrauch / Gesamtstromverbrauch
	Nettenertrag	111.344	109.072 kWh/Jahr	109.072 kWh/Jahr	Gesamtstromverbrauch - Direktverbrauch
	Erzeugter Strom	10.784	40.304 kWh/Jahr	40.304 kWh/Jahr	Erzeugter Strom - Direktverbrauch
Wirtschaftlichkeit	Direktverbrauch	41.136	45.228 kWh/Jahr	45.228 kWh/Jahr	
	Direktverbrauch des erzeugten Stroms	0,00%	0,00%	0,00%	
	Strommenge des erzeugten Stroms	0,00%	0,00%	0,00%	
	Vergleichende PV Strom für die Wohnungen	20% nur bei Mieterstrom, GGV	erzielt wird	erzielt wird	
	Strompreis, den die WEG erhält	0,900 €/kWh	0,900 €/kWh	0,900 €/kWh	
	Nutzen durch Direktverbrauch (N1)	22.941 €	13.586 €/Jahr	13.586 €/Jahr	
	Erzeugter Strom	10.784	40.304 kWh/Jahr	40.304 kWh/Jahr	
	Erzeugungsverlust pro kWh	0,00008	0,00020	0,00020	
	Erzeugungsverlust pro kWh	0,00008	0,00020	0,00020	
	Nutzen durch Einspeisung (N2)	202 €	249 €/Jahr	249 €/Jahr	
	Mietersstrompreis	0,025 €/kWh	0,025 €/kWh	0,025 €/kWh	
	Nutzen durch Mietersstrom (N3)	-	-	-	
	Intermetragung	120 €	120 €/Jahr	120 €/Jahr	
	Wartung, Versicherung, Reinigung, Reparatur	0,50 € von Anschaffung/Jahr	375 €	520 €/Jahr	
	Wartung, Versicherung, Reinigung, Reparatur	0,50 € von Anschaffung/Jahr	375 €	520 €/Jahr	Laut Netze BW im April 2025
	Wartung, Versicherung, Reinigung, Reparatur	0,50 € von Anschaffung/Jahr	375 €	520 €/Jahr	
	Wartung, Versicherung, Reinigung, Reparatur	0,50 € von Anschaffung/Jahr	375 €	520 €/Jahr	
	Wartung, Versicherung, Reinigung, Reparatur	0,50 € von Anschaffung/Jahr	375 €	520 €/Jahr	
	Wartung, Versicherung, Reinigung, Reparatur	0,50 € von Anschaffung/Jahr	375 €	520 €/Jahr	
	Wartung, Versicherung, Reinigung, Reparatur	0,50 € von Anschaffung/Jahr	375 €	520 €/Jahr	
	Betriebskosten (K)	2.287 €	2.482 €/Jahr	2.482 €/Jahr	
	Nutzen für Bewohner (Summe aller Wohnungen)	11.260 €	13.586 €/Jahr	13.586 €/Jahr	
	Nutzen in 20 Jahren für durchschnittlich große Wohnung	3.849 €	4.603 €	4.603 €	
	Amortisationszeit	4,6	8,4 Jahre	8,4 Jahre	
	Rendite (Steuern) bei 20 Jahren Nutzungsdauer	34,9%	10,2% p.a.	10,2% p.a.	
	Nutzen für Bewohner (Summe aller Wohnungen)	10.500 €	10.000 €/Jahr	10.000 €/Jahr	
	Nutzen durch spezifische Grundstücksbücher	187 €/Jahr/Wohnung	10.000 €/Jahr	10.000 €/Jahr	
	Nutzen durch spezifische Grundstücksbücher	187 €/Jahr/Wohnung	10.000 €/Jahr	10.000 €/Jahr	
	Grundgebühr für Mietwohnungen / GGV	302 €/Jahr/Wohnung	€	€/Jahr	
	Nutzen für Bewohner (Summe aller Wohnungen)	10.500 €	10.000 €/Jahr	10.000 €/Jahr	
	Nutzen in 20 Jahren für durchschnittlich große Wohnung	7.449 €	8.203 €	8.203 €	
	Amortisationszeit	3,4	4,7 Jahre	4,7 Jahre	
	Rendite (steuerfrei) bei 20 Jahren Nutzungsdauer	29,1%	10,7% p.a.	10,7% p.a.	
	Konservative Annahme	Keine Steigerung des Strompreises			
	Konservative Annahme	Nutzungsdauer endet nach 20 Jahren			
Finanzierung für Wohnung mit durchschnittlichen Miteigentumsanteilen					
Fall A) Einmalige Sonderanträge	1.271 €	1.933 €/Wohnung			
Fall B) Rücklagenrückführung in 20 Jahren	5.304 €	8,05 €/Mietat./Wohnung			
Fall C) Tilgungsdauer eines Kredits mit 3,9% Zinsen	5.304 €	8,05 €/Mietat./Wohnung			
	Tilgung und Zinsen werden mit Nutzen bezahlt				
	Vermietete Wohnung	8,7	12,0 Jahre	12,0 Jahre	
Betrag zum Klimaschutz					
	CO2 Beladung durch Speicher (über 20 Jahre)	106 kg CO2/kWh	45.228 kWh/Jahr	45.228 kWh/Jahr	
	Vermiedene CO2 Emissionen	0,66 kg CO2/kWh	30.996 kg CO2/Jahr	30.996 kg CO2/Jahr	Siehe oben
	Weltweite CO2-Emissions	20.500 Tt CO2/Jahr	40.000 Tt CO2/Jahr	40.000 Tt CO2/Jahr	Umweltbelastung - Potenziale der Klimaerwärmung
	Vermiedener Pro-Kopf-CO2-Fußabdruck	7.340,00 kg/Fußabdruck	6,9 kg/Fußabdruck	6,9 kg/Fußabdruck	2019: Umweltministerium Wald
	Vermiedener Pro-Kopf-CO2-Fußabdruck	10.000 kg CO2/Kopf/Jahr	25.678 kg CO2/Jahr	25.678 kg CO2/Jahr	Durchschnittlicher CO2-Fußabdruck pro Kopf in Deutschland Umwelt
	Fahr mit E-Auto	20 kWh/100 km	216.678 km/Jahr	220.141 km/Jahr	

Berücksichtigt Grundgebühr,
Zählerpacht, Kredit etc.

Direktverbrauchsquote im MFH



Amortisation und Rendite für
selbstbewohnende und
vermietende Eigentümer

Vergleicht mehrere Szenarien
Anpassbar (.xlsx)



Wirtschaftlichkeitsrechner für WEGs

Ausgabebrett vergleicht mehrere Szenarien

Das ist ein Ausgabebrett.		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
		Kleine PV 0	GROSSE PV REALISIERT	Große PV +5 E-Autos	Große PV +20 E-Autos
PV-Anlage					
PV-Nennleistung		60,00	95,50	95,50	95,50 kWp
Speicherkapazität		-	-	-	- kWh
Anschaffungskosten		98.000 €	151.250 €	151.250 €	151.250 €
Strommengen					
Erzeugter PV Strom (Durchschnitt während der Nutzungsdauer)		53.920	85.822	85.822	85.822 kWh/Jahr
Gesamtstromverbrauch		154.000	154.000	164.000	194.000 kWh/Jahr
Eigenverbrauch		43.136	45.228	48.919	59.217 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsquote (Anteil des selbst verbrauchten Stroms am PV-Strom)		80%	53%	57%	69%
Autarkiegrad		28%	29%	30%	31%
Wirtschaftlichkeit					
Konservative Annahmen	Keine Steigerung des Strompreises	0,30 €	0,30 €	0,30 €	0,30 € /kWh
	Nutzungsdauer endet nach 20 Jahren				
Anteil der Anschaffungskosten für durchschnittlich große Wohnung		1.661 €	2.564 €	2.564 €	2.564 €
Nutzen für selbstbewohnende Eigentümer mit gesparter Grundgebühr		20.572 €	22.562 €	23.463 €	25.978 € /Jahr
Nutzen in 20 Jahren für durchschnittlich große Wohnung		6.974 €	7.648 €	7.954 €	8.806 €
Amortisationszeit		4,8	6,7	6,4	5,8 Jahre
Rendite bei 20 Jahren Nutzungsdauer		20,5%	13,8%	14,5%	16,3% p.a.
Nutzen für vermietende Eigentümer ohne gesparte Grundgebühr		11.722 €	13.712 €	14.613 €	17.128 € /Jahr
Nutzen in 20 Jahren für durchschnittlich große Wohnung		3.974 €	4.648 €	4.954 €	5.806 €
Amortisationszeit		8,4	11,0	10,4	8,8 Jahre
Rendite bei 20 Jahren Nutzungsdauer		10,3%	6,5%	7,3%	9,5% p.a.
Beitrag zum Klimaschutz					
Erzeugter PV Strom		53.920	85.822	85.822	85.822 kWh/Jahr
Vermiedene CO2 Emissionen	0,684 kg CO2/kWh/Jahr	36.881	58.702	58.702	58.702 kg CO2/Jahr
Waldfläche (CO2-äquivalent)	7.140,00 qm/Fußballfeld	8,6	13,7	13,7	13,7 Fussballfelder
Verminderter Pro-Kopf CO2-Fußabdruck	10.500 kg CO2/Person/Jahr	3,5	5,6	5,6	5,6 Personen
Für Fahrt mit E-Auto	20 kWh/100 km	269.598	429.110	429.110	429.110 km/Jahr



Beispiele mit Einzählermodell

Erprobt • meist >10 % steuerfreie Rendite

WE (vermietet)	kWp	Bilanzielle Autark. (1)	Rendite 20 J (2)	Bemerkungen
59 (20) WE	99 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) Bilanzielle Autarkie = Jahreserzeugung / Jahresverbrauch

(2) Mit gesparter Grundgebühr

Einzählermodell

Profitabel • Einfach • Erprobt

Sehr profitabel - oft 10 % steuerfreie Rendite

- Hoher Direktverbrauch „Irgendjemand kocht immer“ • Kein Speicher
- Keine Stromgrundgebühren für die Wohnungen • Keine Smart-Meter nötig
- Kein Dienstleister, der mitverdient • Keine MwSt auf PV-Strom
- Gleiche Rendite für alle Eigentümer, auch für Vermieter
- Auch Wohnungen mit eigenem Stromvertrag tragen zum Direktverbrauch bei

Einfach

- Keine Gesellschaft gründen • Keine Dachpachtverträge • Keine Lieferantenpflichten
- Keine aufwändige Abgrenzung von PV-Strom • kein Messstellenbetreiber wie bei GGV
- Einfache Abrechnung über Nebenkosten - wie bei Heizung (trotzdem Verwaltung entlohen!)

Nachteile

- Verwaltung muss Strom abrechnen
- Kosten für Wandlermessung (amortisieren sich durch gesparte Grundgebühren)
- Kein individueller Anreiz für PV-optimiertes Verbrauchsverhalten (oder ungleiche Rendite)
- Kein Mieterstromzuschlag (soll hohen Aufwand beim Mieterstrommodell kompensieren)

Vorgehensweise

Finanzen • Technik • Emotionen

Mitstreiter suchen

- Kompetenzen: Finanzen, Technik, Überzeugen
- Möglichst viele einbeziehen

Voruntersuchung: Weitermachen?

- Sich informieren
- Dach geeignet? Dachfläche
- Wirtschaftlichkeit überschlagen
- Verwaltung einbeziehen

Nächste Versammlung:

- Arbeitsgruppe PV gründen
- Budget für Statiker, ...
- Absenkungsbeschluss

Meinungen & Bedenken abfragen

- Immer wieder informieren

Beschließen

- Versammlung oder E-Mail

Beschlussantrag vorbereiten

- Vorschlag beschreiben
- Wahlmöglichkeiten lassen
- Fristen beachten

Vorschlag erarbeiten

- Betriebsmodell auswählen
- Angebote einholen und bewerten
- Fragen klären • Bedenken einbeziehen
- Wirtschaftlichkeit (konservativ)
- Finanzierung vorschlagen

Engagierter Eigentümer führt die WEG zu einer PV-Anlage



Referenz

BSB unterstützt: Vorträge, Info Material, Workshops, individuelle Beratung

ehrenamtlich - unabhängig
kostenlos - individuell

Unterstützung für Ihren Weg

Informieren sie sich: <https://pv4wefs.de>

- Dieser Vortrag
- 2 ausführliche Erfahrungsberichte
- Leitfaden mit Wirtschaftlichkeitsrechner und Abrechnungsbeispiel
- NEU: Forum für Ihre Fragen



PV4WEGs

Lassen Sie sich helfen: <https://buergersolar-herrenberg.de>

- Nächster Workshop für WEGs am Fr. 21.11.2025, 16-20 Uhr → [Anmeldung](#)
- Individuelle Beratungen: Ortstermin • Dachbelegung und Speichergröße vorschlagen • Abschätzung der Wirtschaftlichkeit • Angebot prüfen • ...

Photovoltaik für
Wohnungseigentümer-
gemeinschaften
Ein Leitfaden

Jochen Rivoir

Stand 8. Dezember 2024



Fazit

Kein Gewerbe mehr notwendig

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Mehrere Finanzierungsmöglichkeiten

- Auch wenn manche knapp bei Kasse sind

Einzählermodell für WEGs und kleine MFH

- Gleiche Rendite für alle Eigentümer der WEG, auch Vermieter. Meist >10 % (steuerfrei)
- Bewohner sparen Stromgrundgebühr
- Umsetzung ist einfacher als man denkt
- Erprobt auch in großen WEGs
- Kaum bekannt, da kein Dienstleister wirbt

Umfangreiches Material verfügbar



Anhang

- Abrechnung im Detail
- Alternative Betriebsmodelle
- Einzählermodell: Diverse spezielle Themen
- Gesetzliche Neuerungen



Abrechnung des Stromverbrauchs

Der gesamte Stromverbrauch (Allgemeinstrom und Wohnungsstrom) wird mit dem Strompreis (¢/kWh) des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet.

Die Verwaltung rechnet den Direktverbrauch als Eigenleistung ab.

Nebenrechnung für Stromabrechnung

Strom wird zunächst mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet

Allgemeinstrom	50.000	kWh		
Wohnungsstrom (alle teilnehmenden Wohnungen)	104.000	kWh		
Stromverbrauch	154.000	kWh		

Stromverbrauch, siehe Blatt "Zählerstände"

Stand 14.12.2025, Angaben ohne Gewähr.

Copyright © Jochen Rivoir

<https://pv4wegs.de>

Verwendung nur ohne kommerzielle Interessen.

Anpassungen sind erlaubt.

Der Copyright Hinweis darf nicht entfernt werden.

Externe Stromrechnung (des gemeinsamen Stromvertrags), siehe Blatt "Stromrechnungen"

Strombezug inkl. Grundgebühr und Netzentgelte	120.000	kWh	36.000,00 €	1)	0,3000	€/kWh
Miete von Wohnungsstromzählern (Umlagefähig, da Bewohner G	60		1.500,00 €	2)	25,00 €	/Zähler

Direktverbrauch (von der Verwaltung als Eigenleistung abgerechnet)

Stromverbrauch	154.000					
Strombezug laut externer Stromrechnung	- 120.000					
Direktverbrauch	34.000	kWh	10.200,00 €	3)	0,3000	€/kWh



Abrechnung des Stromverbrauchs (zum Preis des gemeinsamen Stromvertrags)

Allgemeinstrom	50.000	kWh	15.000,00 €	4)	0,3000	€/kWh
Wohnungsstrom (alle teilnehmenden Wohnungen)	104.000	kWh	31.200,00 €	5)	0,3000	€/kWh





Abrechnung: Nutzen der PV-Anlage

Nutzen = Einspeisevergütung + Wert des selbst verbrauchten PV Stroms - Kosten

Nebenrechnung für Nutzen der PV-Anlage

Der Nutzen (Direkt verbrauchter PV-Strom und Einspeisevergütung) wird dann den Eigentümern nach MEA gutgeschrieben.

Laufende Kosten der PV-Anlage (nicht umlagefähig, da der gesamte Stromverbrauch mit dem externen Strompreis abgerechnet wird)

PV Reparaturen			0,01 €			
Mehraufwand für Verwaltung			0,02 €			
Internetzugang			160,00 €			
Versicherung für PV			0,03 €			
Wartungskosten für PV			0,05 €			
Kreditraten (Zinsen + Tilgung)	0,00%	100.000 €	- €	6)		Entfällt wenn die WEG keinen Kredit au
Kosten der PV-Anlage (nicht umlagefähig)			160,11 €	7)		

Nutzen der PV-Anlage

Einspeisevergütung laut Netzbetreiber		2.519,00 €		
Direktverbrauch (Als Eigenleistung abgerechnet)		10.200,00 €	3)	
Abzgl. Betriebskosten der PV-Anlage		- 160,11 €	7)	
Nutzen der PV-Anlage		12.558,89 €		
Anteil für Eigentümer/Vermieter	80%	10.047,11 €	8)	
Anteil für Bewohner/Mieter	20%	2.511,78 €	9)	



Abrechnung: Beispiel Wohnung

25 €/Jahr Zählermiete pro Wohnung statt typ. 180 €/Jahr Stromgrundgebühr

Allgemeinstromverbrauch wird wie bisher nach qm oder MEA umgelegt.

Wohnungsstrom wird wie Warm-/Kaltwasser nach Verbrauch abgerechnet.

Der Nutzen wird nach MEA ausgeschüttet, evtl. ein Teil an die Bewohner.

Nebenkostenabrechnung einer Beispielwohnung							# Beispielwohnung
Position	Verteilschlüssel	Gesamt	Gesamtbetrag		Anteil der Wohnung		
Umlagefähige Positionen (für Bewohner/Mieter)							
Miete von Wohnungsstromzählern	WE mit gem. Strom	60 WE	1.500,00 €	2)	1 WE	25,00 €	
Allgemeinstrom	Wohnfläche	5.390,96 qm	15.000,00 €	4)	111,39 qm	309,94 €	
Wohnungsstrom	Verbrauch	104.000 kWh	31.200,00 €	5)	2.000 kWh	600,00 €	
Nutzen der PV-Anlage für Bewohner/Mieter	Wohnfläche	5.390,96 qm	2.511,78 €	9)	111,39 qm	51,90 €	
Nicht umlagefähige Positionen (für Eigentümer/Vermieter)							
Gutschrift an Kreditgeber (Zinsen + Tilgung)	Kreditsumme	100.000 €	- €	6)	5.000 €	- €	
Nutzen der PV-Anlage für Eigentümer/Vermiet	MEA	1.000 MEA	10.047,11 €	8)	21,19 MEA	212,90 €	

Vergleich der Betriebsmodelle

	EZM	Mieter-strom	GGV	Gem. Einzel-Anlagen	Allgemein-strom	Voll-einspeisung
Wirtschaftlichkeit						
• Hoher Direktverbrauch	😊	😊	😊			
• Keine Grundgebühr	😊					
• Keine Wandlermessung	VSZ?	VSZ?	VSZ?	😊	😊	😊
• Mieterstromzuschlag		😊				
• Keine Smart-Meter	😊	😊		😊	😊	😊
• Kein Dienstleister	😊			😊	😊	😊
• Keine MwSt	😊		😊	😊	😊	😊
• Keine Einbuße bei Nicht-Teiln.	😊			-	-	-
Komplexität						
• Keine Lieferantenpflichten	😊		😊	😊	😊	😊
• Keine Dachpachtverträge	😊			😊	😊	😊
• Keine Abrechnung (Verwaltung)		😊	😊	😊	😊	😊
Anreiz für Verbrauchsverhalten				😊		
Erfahrung	😊	😊		😊	😊	😊

Volleinspeisung

Mäßig wirtschaftlich



WEG finanziert und betreibt eine PV-Anlage.

Gesamter PV-Strom wird für nur ca. 11 bis 13 ¢/kWh eingespeist.

Vorteil: Sehr einfach.

Einspeisevergütung wird nach MEA an Eigentümer verteilt.

Nachteil: Mäßig wirtschaftlich, da kein Direktverbrauch

(Bei uns Amortisation in 14,8 Jahren)

Allgemeinstrom Überholtes Modell



WEG finanziert und betreibt PV-Anlage. PV-Strom wird für Allgemeinstrom und Einspeisung (6-8 ¢/kWh) verwendet, nicht für die Wohnungen.

Modell stammt aus der Zeit als Stromverkauf an Wohnungen steuer- und gewerbepflichtig war. **Heute ist das Modell selten sinnvoll.**

Wegen geringem Direktverbrauch und geringerer Einspeisevergütung
fast immer weniger rentabel als Volleinspeisung.

- Selbst im WQ StadtWerk mit Lüftungsanlage, die 30 % des Stroms verbraucht: Amortisation in 15,8 Jahren statt 14,8 Jahre bei Volleinspeisung.

Einzelanlagen

Klingt elegant, hat aber Tücken

Voraussetzung: Gleichwertige Dachflächen (Ertrag) für alle Eigentümer.

Vorteile gegenüber Einzählermodell:

- Benötigt keine Einigung auf gemeinsame Finanzierung
- **Keine Abrechnung nötig**
- PV-optimiertes Verhalten wird individuell belohnt
- Spart Kosten für Wandlermessung (bei 4+ Wohneinheiten)

Nachteile gegenüber Einzählermodell:

- **Weniger profitabel:** Geringerer Eigenverbrauch • Weiterhin Grundgebühren • Erhöhte Kosten durch mehrere kleine PV-Anlagen
- Benötigt Einigung auf Dachpachtverträge
- **Konfliktpotential:** Wer PV-Anlage zuerst anmeldet, erhält höhere Einspeisevergütung • Ärger bei Problemen mit Dach
- Geringerer Beitrag zum Klimaschutz wenn nur manche mitmachen

Mieterstrom nach EEG

Nur sinnvoll wenn WEG nicht finanzieren will

Ein Investor verkauft Strom zu attraktivem Preis an Mieter. Ein Dienstleister übernimmt die Pflichten eines Energieversorgungsunternehmens (EVU).

Sinnvoll wenn die WEG keine PV-Anlage finanzieren will.

Für investierende Eigentümer: Kompliziert und teuer

- Contra: Gesellschaft gründen, Dienstleister für EVU Pflichten, Dachpacht, ...
- Besser: Kredite an WEG, die PV-Anlage im Einzählermodell betreibt

Wenn WEG finanziert und betreibt:

- Pro: Dienstleister übernimmt Abrechnung, evtl. Mieterstromzuschlag.
- Contra: Wenig wirtschaftlich: (1) Kosten für Dienstleister der EVU Pflichten übernimmt unnötig, da WEG nicht zu EVU werden kann, (2) weiterhin Stromgrundgebühren, (3) Nicht teilnehmende Wohnungen reduzieren Rendite.
- Besser: Einzählermodell



Mieterstrom nach EEG für WEG-finanzierte PV

Dienstleister und Steuer verdienen unnötig mit

Problematisch nach
BGH-Urteil zu
Kundenanlagen

Ein Mieterstromanbieter übernimmt (für WEG unnötigerweise) die Pflichten eines Energieversorgungsunternehmens.

Vorteil: Dienstleister kümmert sich um die Abrechnung.

Nachteil: Kosten für Dienstleister (und Steuern) mindern Rendite deutlich.

- In einem Beispiel sinkt die Rendite trotz sehr unrealistischer Annahmen (kein Stromkostenvorteil, trotzdem machen alle Wohnungen mit) von 10,9 % für EZM auf 5,4 % (20 Jahre Nutzung). Der Dienstleister hatte 8 % ausgewiesen.
- Wohnungen, die keinen Mieterstrom beziehen, reduzieren die Wirtschaftlichkeit
- 19 % MwSt auf PV-Strom, da unnötigerweise durch Dienstleister verkauft

Prüfen Sie Ihr Angebot penibel genau:

- Ist der zugrunde gelegte Mieterstrom wirklich so attraktiv, dass sich alle Wohnungen für Mieterstrom entscheiden? – Zukünftige Mieter? Kostenvergleich: www.verivox.de.
- Werden Jahresverbrauch und Direktverbrauchsquote realistisch angenommen?
- Wird die Rendite korrekt für endliche Nutzungsdauer berechnet? (Siehe Leitfaden)

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Anpassung für WEGs führt zum Einzählermodell

Gedacht als neue „bürokratiearme“ Version des Mieterstrommodells.

Kinderkrankheiten

- Netze BW bietet benötigtes Messkonzept 18 wegen § 9 EEG nur unter Vorbehalt an.
- Abläufe zur Marktkommunikation noch nicht definiert • Kaum Erfahrungen
- Messstellenbetreiber sind schwer zu finden und meist immens teuer.
- Heidelberger Energiegenossenschaft (5/2025): Kosten in 20 Jahren von 14.000 € bis 51.000 € für MFH mit 5 - 15 WE, „machen GGV wirtschaftlich vollkommen uninteressant“.

Nachteile:

- Weiterhin Grundgebühren • Zusätzlich teure Smart-Meter
- Nicht teilnehmende Wohnungen reduzieren die Rendite

HW zur Energieverteilung

Proprietäre Lösungen, die verschwinden könnten.

Hardware verteilt PV-Strom in die Wohnungen, die ihre Stromverträge behalten.

Vorteile gegenüber Einzählermodell

- Abrechnung von PV-Strom entfällt, wenn Zuteilung nach MEA möglich und gelingt (aber: Ferienwohnung etc.).
- Kann bei 4 oder 5 Wohnungen billiger als Einzählermodell mit Wandlermessung sein.

Nachteile gegenüber Einzählermodell, abhängig vom Anbieter (abklären!)

- Proprietäre Lösung, die verschwinden könnte, wenn die GGV ihre Kinderkrankheiten überwunden hat → Ersatzteile? • SW Support? • Abrechnung?
- Bei 2-3 und ab 6 Wohnungen fast immer teurer als Wandlermessung.
- Weiterhin Stromgrundgebühren
- Zuteilung von PV-Strom kann auf 2 kW begrenzt sein? • Wird nur 1 Phase versorgt?
- Zwingend mit Speicher? • Monatliche Kosten pro Wohnung?



GGV-Kosten

Wirtschaftlich uninteressant

GGV-Kosten in 20 Jahre sind vergleichbar mit den Kosten der PV-Anlage selbst.

	Einzählermodell	Stromverteilungs HW	Stromverteilungs HW	GGV SW
		Website 16.12.2025	Herstellerinfo 6.12.2025	Angebot vom 11.11.2025
Einmalige Kosten				
Objekt	5.000 €	707 €	8.800 €	2.737 €
Pro Wohnung	0 €	1.948 €	700 €	150 €
Laufende Kosten bzw. Einsparungen pro Jahr				
Objekt	-155 €	0 €	0 €	188 € /Jahr
Pro Wohnung	-155 €	89 €	0 €	119 € /Jahr
6 Wohnungen in 20 Jahren	-16.700 €	23.075 €	13.000 €	21.669 €
12 Wohnungen in 20 Jahren	-35.300 €	45.443 €	17.200 €	36.849 €
18 Wohnungen in 20 Jahren	-53.900 €	67.811 €	21.400 €	52.029 €
Speicher	Optional	Optional	Inklusive, hier 20 kWh	Optional
Max PV-Leistung für Wohnungen	Unbegrenzt	2 kW/Wohnung	10 kW/6 WE	Unbegrenzt
Abrechnung	Teil der Nebenkostenabr.	Inklusive	Ohne	Inklusive

Einzählermodell

Vereinbarung mit Mietern

Anforderungen

- Stromlieferung darf nicht an Mietvertrag gekoppelt sein.
- Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass Strom verkauft würde. Das ist ja auch nicht der Fall. Strom wird gemeinschaftlich eingekauft (Strombezug vom gemeinsamen Stromlieferant plus PV-Strom in Eigenleistung) und die Kosten werden – wie bei Wasser und Heizung – nach Verbrauch als Nebenkosten umgelegt.

Daher Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag:

- Wohnungsstrom wird als Teil der Nebenkostenabrechnung abgerechnet
- Kosten für Wohnungsstrom = Verbrauch x kWh-Preis des gemeinsamen Strombezugs
- Keine Grundgebühr
- Wann ist Wechsel zu individuellem Stromvertrag möglich?

Einzählermodell

Bestehende Steckersolargeräte

Regelungen

- Nur 1 Steckersolargerät (SSG) pro Stromvertrag. Bei EZM aber nur 1 Vertrag.
- Keine Einspeisevergütung für Steckersolargeräte

Vorgehen: SSG bleiben in Wohnung eingesteckt, werden aber rechnerisch der neuen PV-Anlage zugeschlagen. Einspeisevergütung wird nur für die neue PV-Anlage bezahlt, nicht für den SSG-Anteil.

Auswirkungen

- ✓ Erhöhen den Direktverbrauch für die WEG.
- ✓ Die Einspeisevergütung für die große PV-Anlage bleibt unverändert.

Warum WEGs keinen Dienstleister benötigen

Beim Mieterstrommodell wird Strom an die Mieter verkauft. Ein Dienstleister übernimmt die überaus komplexen Lieferantenpflichten eines Stromlieferanten.

Eine WEG wird aber nicht zum Stromlieferanten und benötigt daher keinen Dienstleister, der die Lieferantenpflichten übernimmt.

Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) **§ 3 Begriffsbestimmungen**

31c. **Stromlieferanten**

natürliche und juristische Personen, deren Geschäftstätigkeit ganz oder teilweise auf den Vertrieb von Elektrizität zum Zwecke der Belieferung von Letztverbrauchern ausgerichtet ist,

Eine WEG ist aber weder eine natürliche noch eine juristische Person. Und sie geht auch generell keiner Geschäftstätigkeit nach.

[Quelle: § 3 EnWG - Einzelnorm](#)

Ist das Einzählermodell legal?

- Das EZM kommt ohne Dienstleister aus die ihr Geschäftsmodell bedroht sehen.
- „Rechtsfreier Raum“, „Rechtliche Grauzone“, ...
- Ja, kein eigenes Gesetz für EZM. Nach BGH Urteil zu Kundenanlagen wurde Mieterstrom quasi unmöglich – trotz eigenem Mieterstromgesetz.
- Musterverträge der DGS von Anwaltskanzlei Nümann & Siebert.
- Netzbetreiber unterstützen das EZM. Unsicherheit verschwindet nachdem Netzbetreiber das Messkonzept abzeptiert hat.
- Keine rechtlichen Schwierigkeiten einer WEG wegen EZM bekannt.
- Keine Klage gegen das EZM bekannt. Niemand hat Grund zu klagen.
- Personenidentität spielt seit dem EEG 2023 keine Rolle mehr.

Aspekte zur Vorgehensweise

Dachbelegung
Zählerraum
Energiefahrplan

Technik

Finanzen

Einbeziehen
Informieren
Konservativ

Emotionen

Projekt

Investition €
Wirtschaftlichkeit
Finanzierung

Verwaltung
Abrechnung
Beschlussantrag

Solarspitzengegesetz

Süd-Ausrichtung: ca. 5 % Einbuße, Ost-West: keine

In Viertelstunden mit negativem Strompreis wird Einspeisung nicht vergütet.

- 5,2 % Negativstunden in 2024
- Bei Ost-West-Ausrichtung (empfohlen): Quasi keine Auswirkung.
- Bei Süd-Ausrichtung: 10 % weniger Einspeisung. In Zukunft ca. 20 %.

Vergütungszeitraum wird jedoch so verlängert, dass entgangene Erträge nachgeholt werden.

Verspätete Vergütung hat wegen Inflation geringere Kaufkraft.

Süd-Ausrichtung und 2,5 % Inflation: ca. 5 % weniger Kaufkraft der Vergütung.



BGH-Urteil zu Kundenanlagen

BGH-Urteil vom 13.5.205 zusammengefasst: Wer über eine **Kundenanlage** Strom **verkauft**, wird zum Verteilnetzbetreiber. Das wäre nicht umsetzbar.

Der bekannte Rechtsanwalt Peter Nümann schreibt „Einziger kurzfristiger Ausweg: echte Gemeinschaftsmodelle ...“ [[Link](#)].

D.h. das **Einzählermodell ist nicht betroffen**.

Der Gesetzgeber muss korrigierend eingreifen, damit Mieterstrom wieder möglich wird. Ob und wann das passiert, ist unklar.



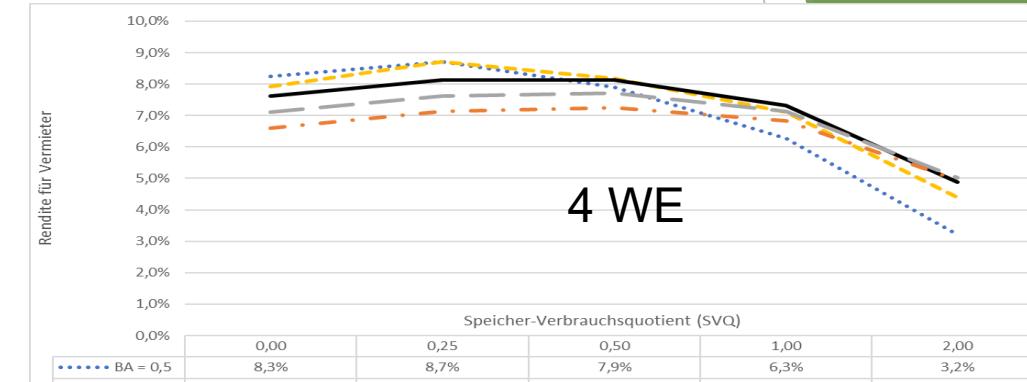


Dimensionierung von PV & Speicher

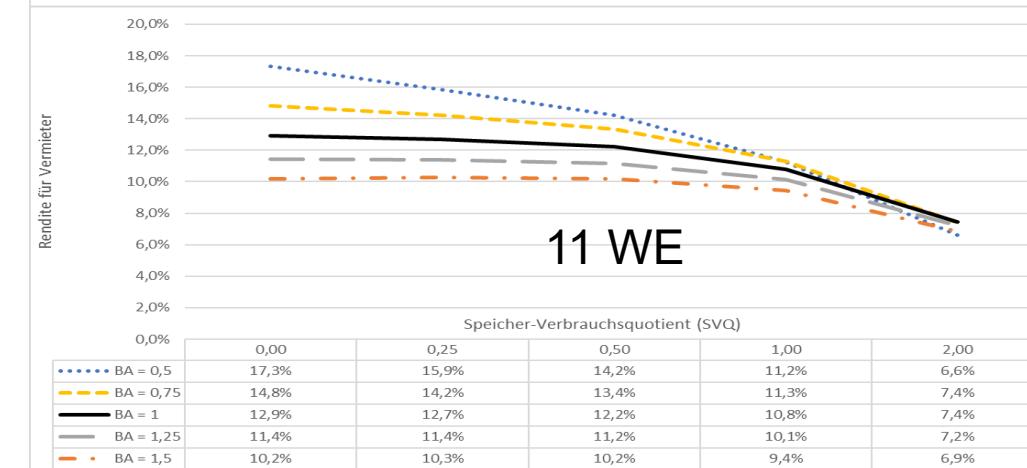
Ziel: Min. Kapital oder max. Rendite oder
max. Ertrag bei guter Rendite?

Häufige Empfehlung

- Dach für PV komplett ausnutzen
- Mittlerer Speicher (SVQ = 1)



BA = Bilanzielle Autarkie = Jahresertrag / Jahresverbrauch



Virtuelles Summenzählermodell

Sinnvoll – sobald aus den Kinderschuhen

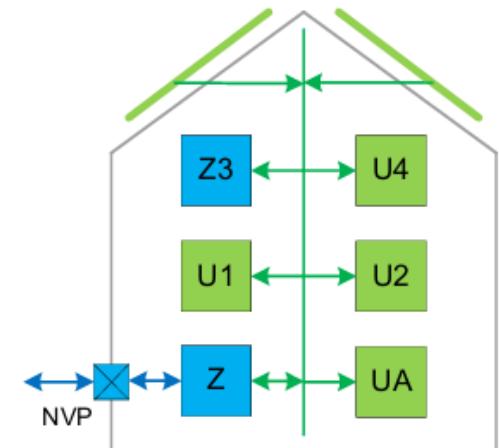
SW-Lösung erspart teuren physischen Summenzähler (4.000 € bis 8.000 €), der ab 4 bis 6 Wohneinheiten notwendig ist.

Sinnvoll - sobald aus den Kinderschuhen:

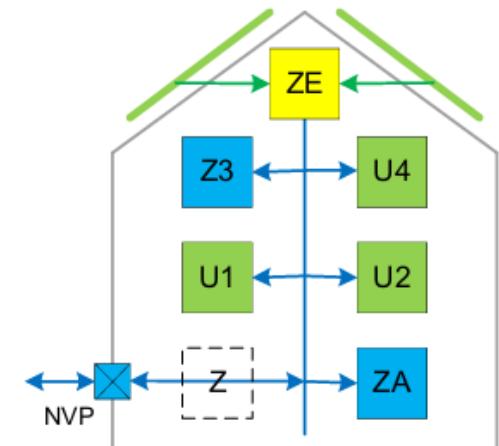
- Netze BW bietet benötigtes Messkonzept 18 wegen § 9 EEG noch **unter Vorbehalt** an und fordert Zählerschrank für evtl. physischen Summenzähler. Damit ist der Vorteil wieder weg.
- Summenbildung durch MSB kann teuer sein.

(kleine) Nachteile

- Nicht-teilnehmende Wohnungen reduzieren die Rendite.
- Notwendige Smart-Meter sind bei Netze BW pro Wohnung 5 €/Jahr teurer.



(a) Physischer Summenzähler



(b) Virtueller Summenzähler

Rechtliche Hinweise

Haftungsausschluss: Dieser Bericht wurde ehrenamtlich im Sinne der Nachbarschaftshilfe erstellt. Eine Haftung für den Inhalt kann trotz größter Sorgfalt nicht übernommen werden. Der Autor kann und darf zu steuerlichen und rechtlichen Fragen nicht beraten. Bitte konsultieren Sie vor wichtigen Entscheidungen entsprechende Fachleute.

Unabhängigkeit: Der Autor erhält keinerlei Vergütung für gemachte Aussagen oder Links.

Externe Links: Diese Präsentation enthält Verknüpfungen zu externen Websites. Diese Websites unterliegen der Haftung der jeweiligen Betreiber. Das Setzen von externen Links bedeutet nicht, dass sich der Anbieter die hinter dem Link liegenden Inhalte zu Eigen macht.

Urheberrecht: Diese Präsentation unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Sie darf nur ohne kommerzielle Interessen verwendet werden. Inhalte dürfen nur mit folgender Quellenangabe kopiert werden:
Jochen Rivoir, <https://pv4wegs.de>