



PV für WEGs und private MFH

Profitabel • Einfach • Erprobt

Version 29. August 2026

Jochen Rivoir

Ca. 30 Ehrenamtliche

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

- Vorträge
- Workshops für WEGs
- Individuelle Unterstützung: Dachbelegung,
Wirtschaftlichkeit abschätzen, Angebote prüfen

Ehrenamtlich • unabhängig • kostenlos • individuell

Keine steuerliche, rechtliche Beratung • keine Haftung

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



ehrenamtlich – unabhängig
kostenlos – individuell

Rechtliche Hinweise

Haftungsausschluss: Diese Informationen wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Der Autor übernimmt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte. Der Autor kann und darf zu steuerlichen und rechtlichen Fragen nicht beraten. Bitte konsultieren Sie vor wichtigen Entscheidungen entsprechende Fachleute. Auch durch schriftliche oder telefonische Kommunikation mit dem Autor kommt keinerlei Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und dem Autor zustande, insoweit fehlt es am Rechtsbindungswillen des Autors.

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://pv4egs.de>

Kein Gewerbe mehr notwendig

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Mehrere Finanzierungsmöglichkeiten

- Auch wenn manche knapp bei Kasse sind

Einzählermodell für WEGs und private MFH

- Typ. 8 bis 10 % Rendite
- Gleiche Rendite für alle Eigentümer der WEG
- Selbstbewohner & Mieter sparen Grundgebühr
- Umsetzung ist einfacher als man denkt
- Erprobt auch in großen WEGs
- Kaum bekannt, da kein Dienstleister wirbt

Umfangreiches Material verfügbar



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



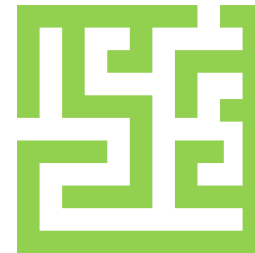
Vorbereitung aufwändiger

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, 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 (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 private MFH

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

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

Zukunft: Bald praktisch keine Einspeisevergütung? → Trotzdem rentabel

- Da Einspeisevergütung meist nur 10 % des Ertrags ausmacht.

Beschlussfassung in WEG

Einfache Mehrheit reicht • Hausfrieden beachten

	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 → [§ 21 WEG - Einzelnorm](#)

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 über eine PV-Anlage per Umlaufbeschluss (z.B. per E-Mail) abgestimmt werden kann - ohne auf die nächste Versammlung zu warten.

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 • Bei 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 finanzkräftige Eigentümer

D) Durch zustimmende Eigentümer

- Kosten und Nutzen nach PV-MEA
- Nachteil: Dachpachtvertrag

Wahl des Betriebsmodells

Das Einzählermodell ist am profitabelsten

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



	Einzähler- modell	Mieter- strom	GGV	Allgemein- strom	Einzel- anlagen	Vollein- speisung
Strom in Wohnungen	😊	😊	😊			
Unterstützt Speicher	😊	😊		😊	😐	
Spart Grundgebühren	😊	😊				
Kein Dienstleister	😊			😊	😊	😊

Das Einzählermodell

Einfach • profitabel • erprobt • kaum bekannt

Bisher haben sich fast alle Interessenten der BSB Herrenberg für das Einzählermodell entschieden.

Auch die bekannte Energieagentur Regio Freiburg schreibt:

Das Einzählermodell im Mehrparteienhaus – oft die beste Betriebsweise

Erstellt: 23.11.2024 | Aktualisiert: 20.03.2025

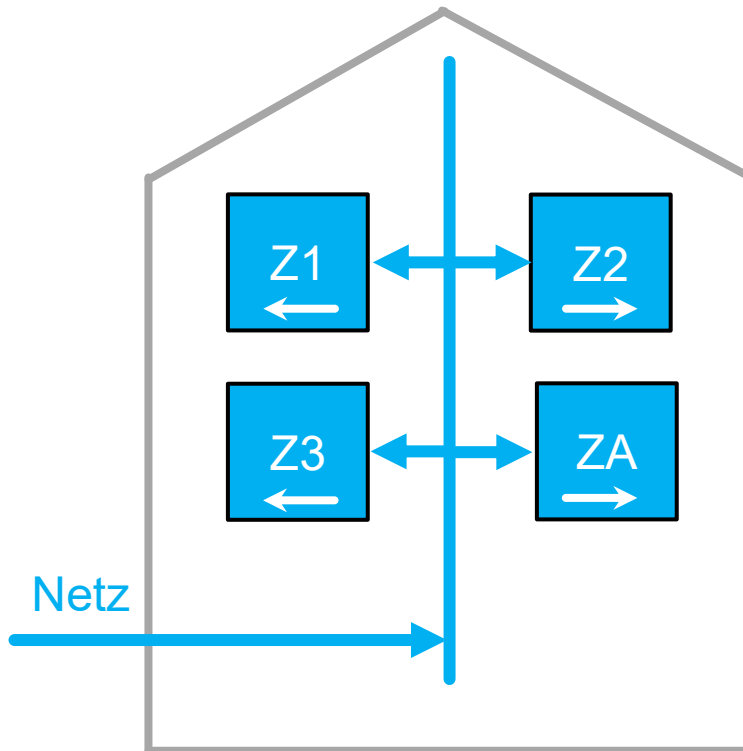
Text: Johannes Jung, Energieagentur Regio Freiburg

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

[Quelle: Das Einzählermodell im Mehrparteienhaus - oft die beste Betriebsweise](#)

Häufige Ausgangssituation

Noch ohne PV-Anlage • Stromverträge je Wohnung



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

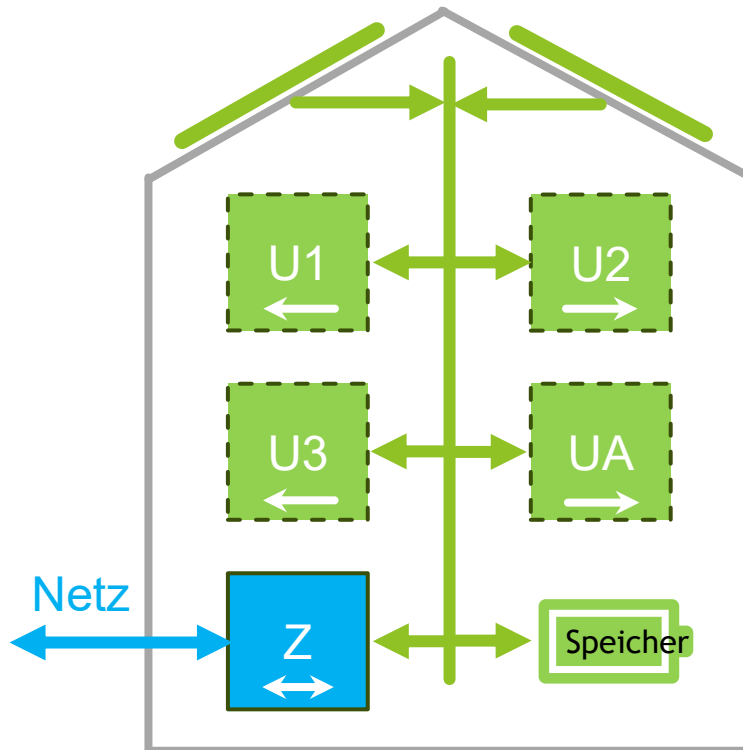
Wohnungen nutzen eigene Stromanbieter und bezahlen nochmals eigene Stromgrundgebühren

- ✓ Ca. 180 €/Jahr
- ✓ Ca. 20 % der Stromkosten

Ein gemeinsamer Stromvertrag vermeidet Grundgebühren der Wohnungen.

Einzählermodell

Gemeinsamer Stromvertrag



Z: Gemeinsamer Summenzähler
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: Viele Verbraucher , Batterie
- Keine Gesellschaft gründen • Kein Dachpachtvertrag

Benötigt **gemeinsamen Summenzähler**

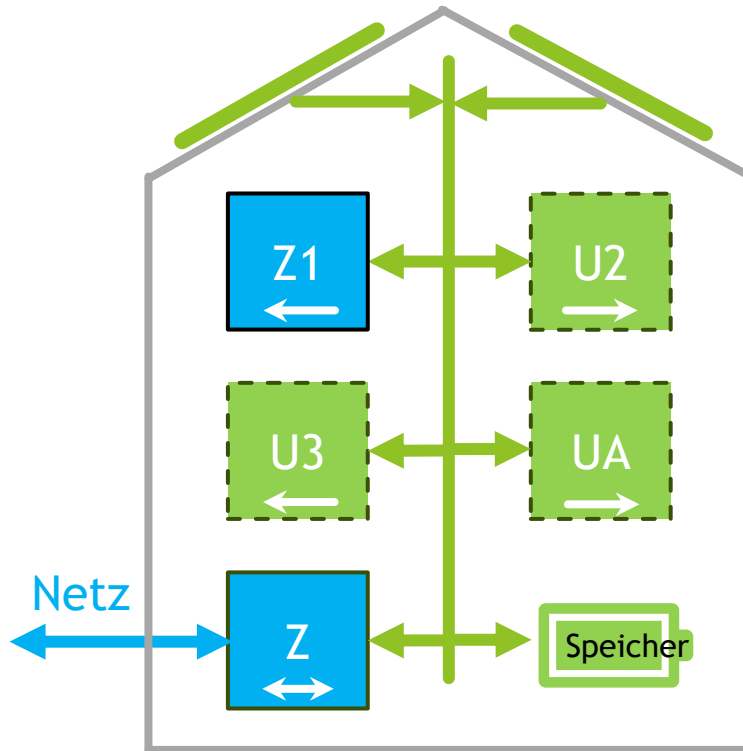
- Kosten (4.000 bis 8.000 € ab ca. 4 WE) für Wandlerschrank amortisieren sich durch entfallende Grundgebühren in 1-7 Jahren.
- Ist Platz vorhanden?

Bewohner profitieren von **gemeinsamem Stromvertrag**

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

Separate Stromverträge

Kein Nachteil durch wenige eigene Stromverträge



Z: Gemeinsamer Summenzähler
Z1: Angemeldeter Wohnungszähler
U2 - U3: Unterzähler für Wohnungen
UA: Unterzähler für Allgemeinstrom
Siehe Messkonzept Nr. 13 der Netze BW

Geringere Netzentgelte für Wärmepumpe & E-Auto.

Recht auf freie Wahl des Stromanbieters.

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

Bsp.: Wohnung 1 behält eigenen Stromvertrag mitsamt eigener Grundgebühr. Wird Z1 doppelt gezahlt?

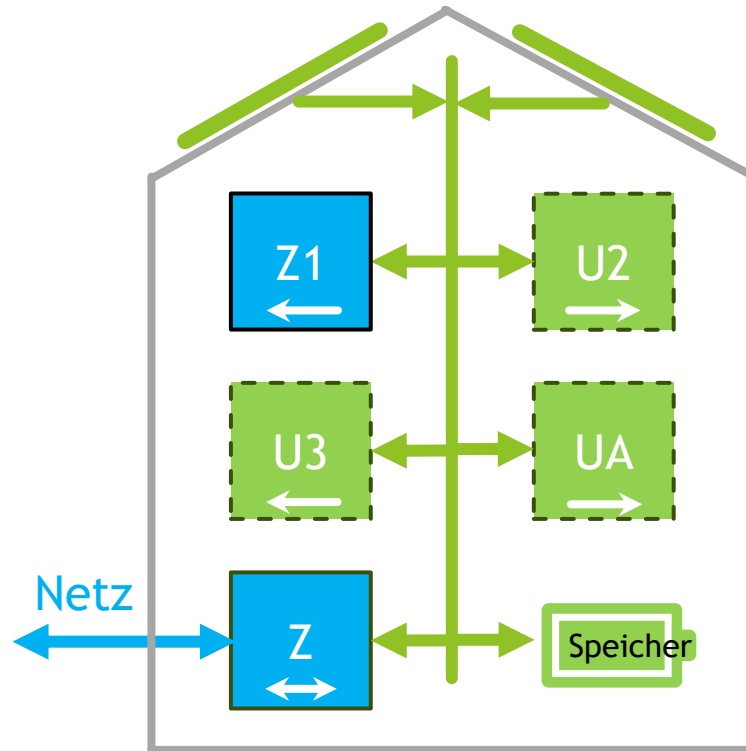
Summenzählermodell: WEG bezahlt Strom gemäß Zähler Z minus Z1 • rechnet Strom anhand U2, U3, UA ab.

Alle Eigentümer (auch Vermieter, sogar Wohnung 1)

- Profitieren vom Direktverbrauch der Wohnung 1 (Solange die WEG noch Strom zukaufft)
- Erhalten ihren Miteigentumsanteil am Ertrag.

Umstellung zum Einzählermodell

Extrem einfach durch eigene Unterzähler



Z: Gemeinsamer Summenzähler
Z1: Angemeldeter Wohnungszähler
U2 - U3: Unterzähler für Wohnungen
UA: Unterzähler für Allgemeinstrom
Siehe Messkonzept Nr. 13 der Netze BW

- Die Elektrofirma installiert den Summenzähler, meldet die Wohnungszähler der teilnehmenden Wohnungen ab und ersetzt sie durch eigene Unterzähler (U2, U3, UA).
- Stromverträge der teilnehmenden Wohnungen werden dadurch unabhängig von Vertragslaufzeiten automatisch aufgelöst.
- Unterzähler wegen Eichung nach 8 Jahren erneuern.
- Teilnehmende Bewohner, die später zu eigenen Stromvertrag wechseln, müssen Zähler auf eigene Kosten umbauen.
- Alternative: Zählerpacht, siehe Leitfaden

Einfache Abrechnung für WEGs

Vorteile für alle Beteiligten • kein Dienstleister nötig

Verwaltung übernimmt Abrechnung (Vergütung & Hilfe mit Ablesung anbieten)

- Allgemeinstrom & Wohnungsstrom der teilnehmenden Wohnungen werden mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet (Eigenleistung).
- Der Nutzen (Ersparnis durch Direktverbrauch plus Einspeisevergütung minus laufende Kosten) wird den investierenden Eigentümern nach MEA gutgeschrieben.
- Gleiche Rendite für alle Eigentümer • auch Vermieter • unabhängig von Verbrauch

Vermietende Eigentümer (pro durchschnittl. WE)	Selbstbewohnende Eigentümer	Mieter
Ersparnis durch Direktverbrauch (Bsp: 231 €/Jahr) + Einspeisevergütung (Bsp: 40 €/Jahr)		-
-	Wohnungen, die gemeinsamen Strombezug nutzen, sparen Grundgebühr (typ. 180 €/Jahr abzgl. 20 €/Jahr)	

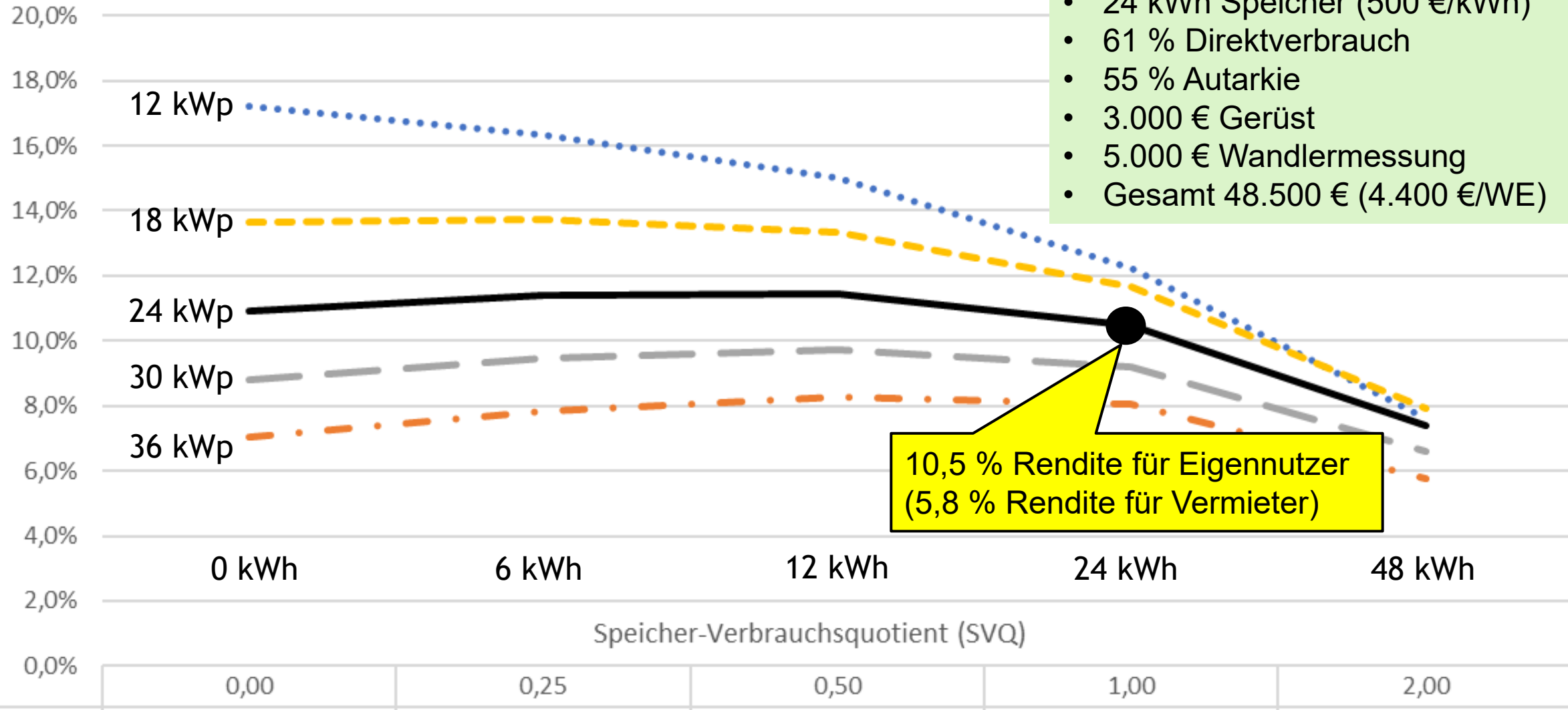
Mieter: Behalten Stromvertrag oder mieten PV-Anteil & erhalten Ertragsanteil.

Rendite ohne Einspeisevergütung

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 € Wandlermessung
- Gesamt 48.500 € (4.400 €/WE)

Rendite für Eigennutzer
Inklusive gesparte Grundgebühr



10,5 % Rendite für Eigennutzer
(5,8 % Rendite für Vermieter)

Wirtschaftlichkeitsrechner für WEGs

Wirtschaftlichkeit.xlsx auf Seite <https://pv4wegs.de>

Wirtschaftlichkeitsrechner für PV auf Mehrfamilienhäusern		Eingabefeld		Stand 06.12.2023, Angaben ohne Gewähr. Mitteilungen finden Sie im Blatt "Hinweise" und im Leitfaden Kapitel 4.2.		Siehe "Ausgabefeld" für Zusammenfassung wichtiger Annahmen und Ergebnisse. Copyright © Jochen Rivoir	
Objekt		Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3	
Name des Objekts		WEG Stadthaus		WEG Stadthaus		WEG Stadthaus	
Anzahl Wohneinheiten		50		50		50	
Betriebsmodell		Aus Liste auswählen		Einzählermodell		Einzählermodell	
PV-Anlage		01.10.2023		01.10.2023		01.10.2023	
Datum der Inbetriebnahme		01.10.2023		01.10.2023		01.10.2023	
PV-Nennleistung		60,00		60,00		60,00	
Speicherkapazität		-		-		-	
Anschaffungskosten		4.000 €		4.000 €		4.000 €	
Fixe Kosten (Geräte, Leihungen, Inbetriebnahme)		4.000 €		4.000 €		4.000 €	
Spezifische PV-Kosten		1.300 €/kWp		1.300 €/kWp		1.300 €/kWp	
PV-Kosten		65.000 €		65.000 €		65.000 €	
Zählerstruktur ändern? (0 = Nein, 1 = Ja)		1		1		1	
Kosten für Umbau der Zählerstruktur		5.000 €		5.000 €		5.000 €	
Speicherkosten		-		-		-	
Weitere einmalige Kosten		-		-		-	
Anschaffungskosten		70.000 €		70.000 €		70.000 €	
Anteil der Anschaffungskosten für durchschnittlich große Wohnung		1.271 €		1.271 €		1.271 €	
Strommengen		0,206		0,206		0,206	
Mittlere Degradation der PV-Nennleistung		0,206		0,206		0,206	
Spezifischer Energieertrag im ersten Jahr		807		807		807	
Erzeugter PV-Strom (Durchschnitt während der Nutzungsdauer)		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Stromverbrauch der Wohnungen		130.300 kWh/Jahr		130.300 kWh/Jahr		130.300 kWh/Jahr	
Zusätzlicher zukünftiger Stromverbrauch (z.B. E-Autos oder Wärmepumpen)		14.000 kWh/Jahr		14.000 kWh/Jahr		14.000 kWh/Jahr	
Allgemeinstromverbrauch		144.300 kWh/Jahr		144.300 kWh/Jahr		144.300 kWh/Jahr	
Maßgeblicher Jahresverbrauch als Basis für Direktverbrauch		144.300 kWh/Jahr		144.300 kWh/Jahr		144.300 kWh/Jahr	
Bilanzielle Autarkie		Für Direktverbrauchsquote		Für Direktverbrauchsquote		Für Direktverbrauchsquote	
Speicher-Verbrauchsquotient (SVQ)		0,35		0,35		0,35	
Direktverbrauchsquote		0,206		0,206		0,206	
Direktverbrauch		43.136 kWh/Jahr		43.136 kWh/Jahr		43.136 kWh/Jahr	
Direktverbrauchsquote (Anteil des selbst verbrauchten Stroms am PV-Strom)		0,306		0,306		0,306	
Autarkiewert		0,306		0,306		0,306	
Bilanzielle Autarkie		0,306		0,306		0,306	
Wärmepumpe		100.000 kWh/Jahr		100.000 kWh/Jahr		100.000 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Wirtschaftlichkeit		43.136 kWh/Jahr		43.136 kWh/Jahr		43.136 kWh/Jahr	
Direktverbrauch		0,306		0,306		0,306	
Strompreis des eingekauften Stroms		0,306		0,306		0,306	
Vergleichende PV-Strom für die Wohnungen		entfällt		entfällt		entfällt	
Strompreis, den die WEG erhält		0,306		0,306		0,306	
Nutzen durch Direktverbrauch (N1)		12.941 €		12.941 €		12.941 €	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	
Erzeugter PV-Strom		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr		13.500 kWh/Jahr	



Wirtschaftlichkeitsrechner für WEGs

Ausgabeblatt vergleicht mehrere Szenarien

Das ist ein Ausgabeblatt.		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	
Eingaben müssen im Blatt "Eingaben & Berechnung" gemacht werden.		Kleine PV 0	GROSSE PV REALISIERT	Große PV +5 E-Autos	Große PV +20 E-Autos	
Nicht benötigte Zeilen können einfach gelöscht werden.						
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
Vermiedener 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 • typ. 8 % bis 10 % 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) Für Eigennutzer, mit gesparter Grundgebühr

Verwaltung einer WEG

Frühzeitig einbeziehen

Verwaltungen fürchten **anfechtbare** Beschlüsse und Abrechnung

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

Verwaltungen scheuen natürlich **Mehraufwand**

- **Vergütung** des Mehraufwands anbieten (wird letztlich oft abgelehnt)
- Einfachheit der Abrechnung erklären (→ Abrechnungsbeispiel)
- **Helfen**: Bewohner fotografiert Stromzählerstände und trägt sie in Excel-Liste ein

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



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				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.
Strom wird zunächst mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet				
Stromverbrauch, siehe Blatt "Zählerstände"				
Allgemeinstrom	50.000 kWh			
Wohnungsstrom (alle teilnehmenden Wohnungen)	104.000 kWh			
Stromverbrauch	154.000 kWh			
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 Wohnungstromzählern (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	
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 Wohnungstromzählern	WE mit gem. Stro	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/Vermieter 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).

Nutzen = Gesparter Strombezug + Einspeisevergütung.

Der Nutzen wird den Eigentümern nach MEA gutgeschrieben.

Abrechnung.xlsx auf Seite
<https://pv4wegs.de>

Aspekte zur Vorgehensweise

Dachbelegung
Zählerraum
Energiefahrplan

Technik

Finanzen

Investition €
Finanzierung
Wirtschaftlichkeit

Einbeziehen
Informieren
Konservativ

Emotionen

Projekt

Verwaltung
Abrechnung
Beschlussantrag

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

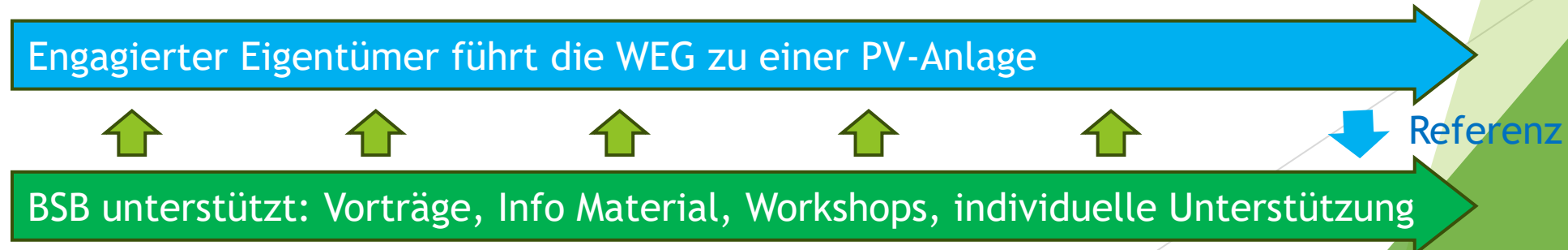
- Versammlung oder E-Mail

Beschlussantrag vorbereiten

- Vorschlag beschreiben
- Wahlmöglichkeiten lassen
- Fristen beachten

Vorschlag erarbeiten

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



Kein Gewerbe mehr notwendig

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Mehrere Finanzierungsmöglichkeiten

- Auch wenn manche knapp bei Kasse sind

Einzählermodell für WEGs und private MFH

- Typ. 8 bis 10 % Rendite
- Gleiche Rendite für alle Eigentümer der WEG
- Selbstbewohner & Mieter sparen Grundgebühr
- Umsetzung ist einfacher als man denkt
- Erprobt auch in großen WEGs
- Kaum bekannt, da kein Dienstleister wirbt

Umfangreiches Material verfügbar



Wir unterstützen Ihren Weg

Informieren sie sich: <https://pv4wegs.de>

- Dieser Vortrag, Videos, Erfahrungsberichte
- Leitfaden mit Wirtschaftlichkeitsrechner und Abrechnungsbeispiel
- NEU: Diskussions-Forum für Ihre individuellen Fragen

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

- Nächster Vorträge: Di 20. Okt 19 Uhr in BB, Mi 21. Okt bei VHS Herrenberg
- Nächster Workshop: Fr 6. Nov 15:30 – 19 Uhr in Herrenberg
- Individuelle Unterstützung: Ortstermin • Dachbelegung und Speichergröße • Abschätzung der Wirtschaftlichkeit • Angebot prüfen • ...

Photovoltaik für
Wohnungseigentümer-
gemeinschaften
Ein Leitfaden

Jochen Rivoir

Stand 8. Dezember 2024

ehrenamtlich - unabhängig
kostenlos - individuell

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

EZM für private MFH

Stromverkauf nach EnWG vermeiden

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,

Lösungsmöglichkeiten:

- PV-Miete für anteilige Nutzung der PV-Anlage, anteiliger PV-Ertrag geht an Mieter → [DGS Mustervertrag \(2c\) PV-Wohnungsmiete](#)
- Mieter behält eigenen Stromvertrag

Hinweis: WEG übt keine Geschäftstätigkeit (Gewinnerzielungsabsicht) aus – und ist auch keine juristische Person.

Ich bin kein
Jurist!

ehrenamtlich – unabhängig
kostenlos – individuell

Einzählermodell für private MFH

Stromverkauf & (teuren) Dienstleister vermeiden

Alternative A: Mieter behalten individuelle Stromverträge. Einfach.

Weniger als ca 1/3 Nicht-Teilnehmer reduzieren Direktverbrauch nicht.

Alternative B: Vereinbarung mit Mieter zu gemeinsamem Strombezug

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

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

Kosten für Reststrombezug werden anteilig nach Verbrauch umgelegt.

Einvernehmliche Mieterhöhung, da Erhöhung wegen Modernisierung strittig.

Einzählermodell

Profitabel • Einfach • Erprobt

Sehr profitabel – typ. 8 % bis 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 aufwändige Abgrenzung von PV-Strom • kein Messstellenbetreiber wie bei GGV
- Einfache Abrechnung über Nebenkosten – wie bei Wasser (trotzdem Entlohnung anbieten)

Nachteile

- Verwaltung muss Strom abrechnen → Vergütung anbieten, Eigentümer liest Zähler ab
- Kosten für Wandlermessung → amortisieren sich durch gesparte Grundgebühren
- Kein individueller Anreiz für PV-optimiertes Verbrauchsverhalten (sonst ungleiche Rendite)
- Kein Mieterstromzuschlag (soll hohen Aufwand beim Mieterstrommodell kompensieren)

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					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.		
Strom wird zunächst mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet							
Stromverbrauch, siehe Blatt "Zählerstände"							
Allgemeinstrom		50.000	kWh				
Wohnungsstrom (alle teilnehmenden Wohnungen)		104.000	kWh				
Stromverbrauch		154.000	kWh				
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. Stro	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 €



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)



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 gegen 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.
- Alternative: Einzählermodell

Mieterstrom nach EEG für WEG-finanzierte PV

Dienstleister und Steuer verdienen mit, Angebot genau prüfen

Ein Mieterstromanbieter übernimmt die Pflichten eines Stromlieferanten. Das wäre aber meist vermeidbar.

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 % Rendite 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

Gut gemeint, aber ...

Gedacht als neue „bürokratiearme“ Version des Mieterstrommodells.

Nachteile gegenüber Einzählermodell:

- Weiterhin **Grundgebühren** • Zusätzlich teure Smart-Meter
- **Speicher können nicht gesteuert werden**, wenn nicht alle WE teilnehmen !!!
- **Nicht-teilnehmende Wohnungen reduzieren die Rendite**

Kinderkrankheiten:

- Marktkommunikation nach 2+ Jahren noch nicht etabliert.
Erste Projekte <https://www.ggv-transparenz.de/>
- HEG (5/2025): Kosten in 20 Jahren von 14.000 € bis 51.000 € für MFH mit 5 - 15 WE, “machen GGV wirtschaftlich vollkommen uninteressant”

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? • Wer macht dann die Abrechnung?
- Bei 2-3 und ab 6 Wohnungen fast immer teurer als Wandlermessung.
- Weiterhin Stromgrundgebühren • Wird die Abrechnung übernommen?
- 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 oft uninteressant

GGV-Kosten in 20 Jahre können die Kosten der PV-Anlage selbst erreichen.

	Einzählermodell	Stromverteilungs HW Website 16.12.2025	Stromverteilungs HW Herstellerinfo 6.12.2025	GGV SW 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 Nebenkosten	Inklusive	Ohne	Inklusive

Einkünfte wegen gesparten Grundgebühren

Andere Betriebsmodelle?

Fast alle entscheiden sich für das Einzählermodell

Fast alle entscheiden sich für das Einzählermodell

- Kein Dienstleister verdient mit
- Kaum bekannt, da keine Werbung durch 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



Quelle: [Energieagentur Regio Freiburg](#)

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

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	😊	😊		😊	😊	😊

Energy Sharing

Hört sich besser an als es ist

Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) wird so ergänzt (§ 42c EnWG), dass ab dem 1. Juni 2026 auch Nachbarn über das öffentliche Stromnetz mit Strom versorgt werden dürfen.

Damit wird eine Vorgabe der EU erfüllt.

Da Netzentgelte und Umlagen anfallen ist dieser Stromverkauf lediglich als Ersatz für evtl. wegfallende Einspeisevergütung interessant.

Energy Sharing ist noch komplexer und teurer als die GGV.

Mit Umsetzungen ist vorerst nicht zu rechnen.

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 auf Balkon der Wohnung eingesteckt

- Alternative A) Wohnung behält eigenen Stromvertrag und meldet selbst an.
- Alternative B) SSG werden der neuen PV-Anlage zugeschlagen.

Auswirkungen

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

Ist das Einzählermodell legal?

- Das EZM kommt ohne Dienstleister aus.
- „Rechtsfreier Raum“, „Rechtliche Grauzone“, ...
- Ja, kein eigenes Gesetz für EZM. Nach BGH Urteil zu Kundenanlagen wurde Mieterstrom stark eingeschränkt – trotz eigenem Mieterstromgesetz.
- Musterverträge der DGS von Anwaltskanzlei Nümann & Siebert.
- Netzbetreiber unterstützen das EZM. Unsicherheit verschwindet nachdem Netzbetreiber das Messkonzept abzeptiert hat. Keine Ablehnung bekannt.
- 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.

Solarspitzengesetz

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 13.5.2015 zusammengefasst: Wer über eine **Kundenanlage** Strom **verkauft**, wird zum Verteilnetzbetreiber. Das wäre nicht umsetzbar.

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

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

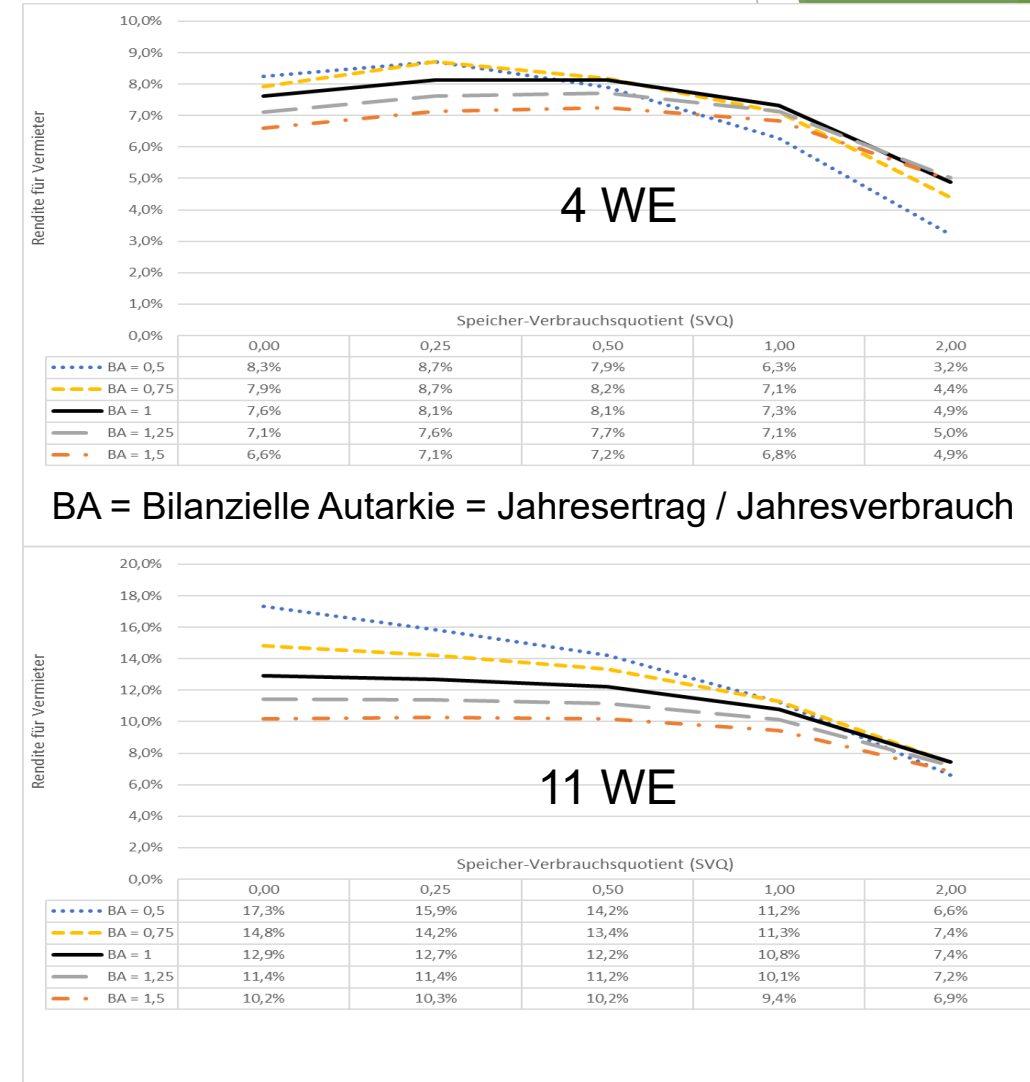


Dimensionierung von PV & Speicher

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

Häufige Entscheidung:

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



Virtuelles Summenzählermodell

Hört sich gut an

Hört sich gut an

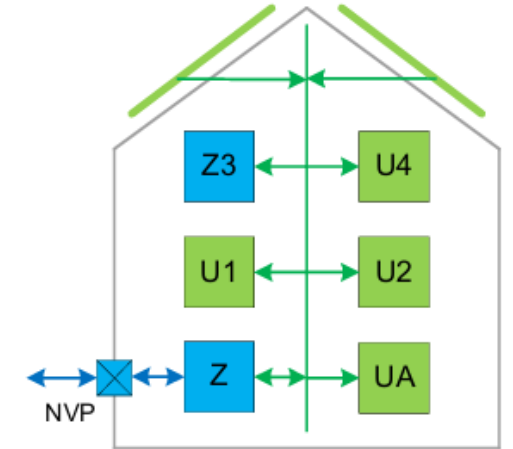
- SW-Lösung erspart teuren physischen Summenzähler (4.000 € bis 8.000 €), der ab 4 bis 6 Wohneinheiten notwendig ist.
- Spart Platz für zusätzlichen Wandlerschrank.

Noch in den Kinderschuhen

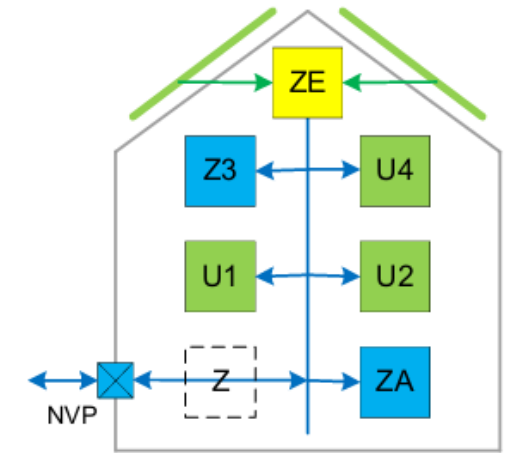
- Netze BW bietet benötigtes Messkonzept 18 wegen § 9 EEG noch **unter Vorbehalt** an und fordert Zählerschrank für evtl. physischen Summenzähler. Damit ist der Vorteil wieder weg.
- Summenbildung durch MSB kann teuer sein.

Konzeptionelles Problem mit Speicher und nicht teilnehmenden WE

- Nicht teilnehmende Wohnungen reduzieren den Direktverbrauch und leeren unbeabsichtigt den Speicher, da die Batteriesteuerung den geeigneten Summenstrom nicht messen kann / darf → Leitfaden



(a) Physischer Summenzähler



(b) Virtueller Summenzähler