



PV für WEGs und private MFH

Profitabel • Einfach • Erprobt

Version 25. Februar 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 Beratung: Dachbelegung vorschlagen, Wirtschaftlichkeit abschätzen, Angebote prüfen

Ehrenamtlich • unabhängig • kostenlos • individuell

Keine steuerliche, rechtliche Beratung • keine Haftung

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

Kein Gewerbe mehr notwendig

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Mehrere Finanzierungsmöglichkeiten

- Auch wenn manche knapp bei Kasse sind

Einzählermodell für WEGs und private MFH

- Gleiche Rendite für alle Eigentümer der WEG, auch Vermieter • Typisch: 8 % bis 10 %.
- Bewohner sparen Stromgrundgebühr
- Umsetzung ist einfacher als man denkt
- Erprobt auch in großen WEGs
- Kaum bekannt, da kein Dienstleister wirbt

Umfangreiches Material verfügbar

- ✓ 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

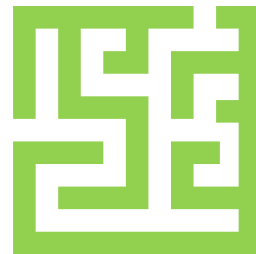
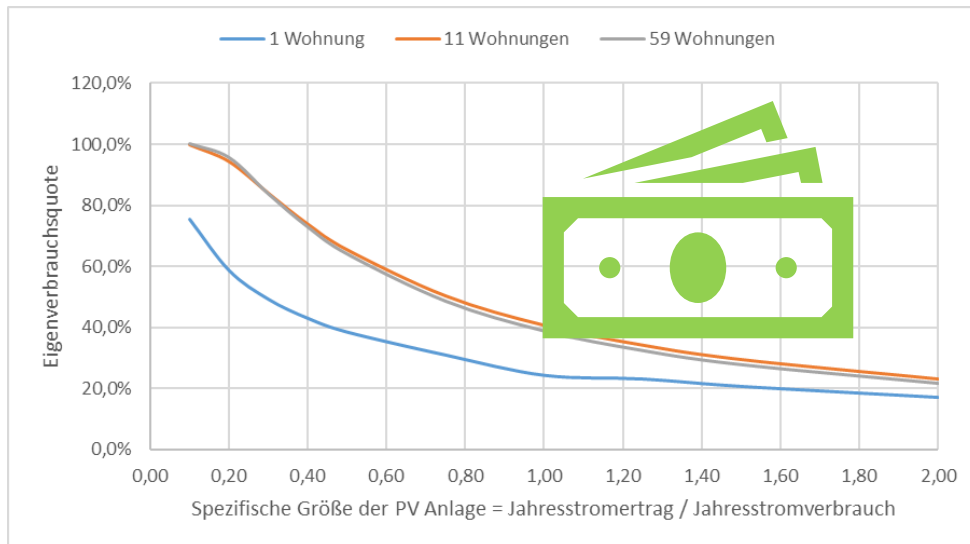
Vorbereitung aufwändiger

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

- 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)

Seit Jan 2023 ist die EEG Umlage abgeschafft

Zukunft: Unsichere Einspeisevergütung → Unkritisch

- Die Einspeisevergütung entspricht meist nur <10 % des Ertrags (bei uns: 6 %)
- Selbst bei ganz ohne Einspeisevergütung meist nur 1 Prozentpunkt geringere Rendite.

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 → [§ 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



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

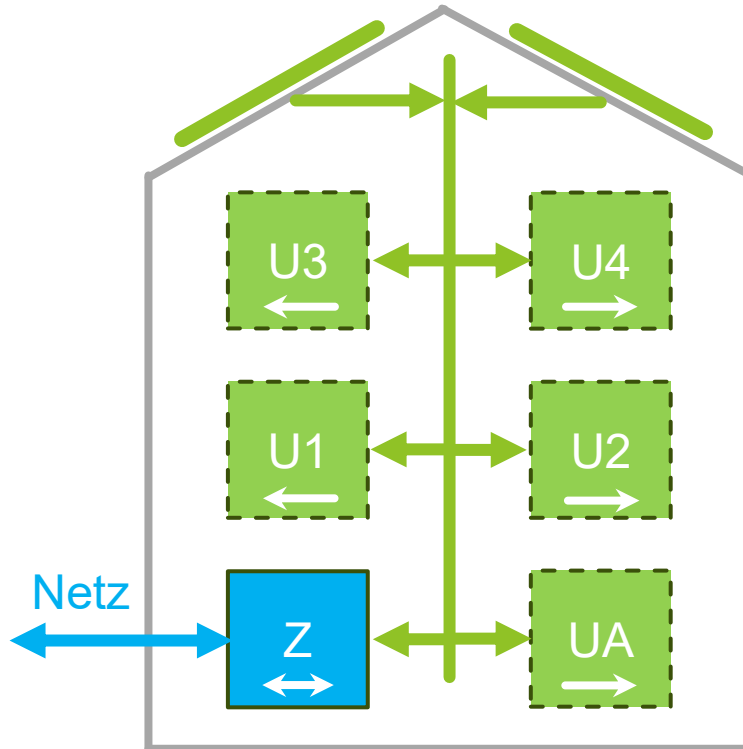
Text: Johannes Jung, Energieagentur Regio Freiburg

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


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

Einzählermodell für WEGs

Kurz und knapp als Vorschau



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

- WEG schließt gemeinsamen Stromvertrag ab (neuer Summenzähler Z).
 → Keine Grundgebühren für die Wohnungen.
-  Direkt verbrauchter PV-Strom reduziert den Strombezug. „Irgendjemand kocht immer“.
 → Hohe Rendite durch hohen Direktverbrauch
- Verwaltung rechnet Wohnungsstrom und Allgemestrom nach Verbrauch mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Strombezugs ab.
 → Keine aufwändige Zuordnung von PV-Strom
 → Kein Dienstleister.
- 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

- 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

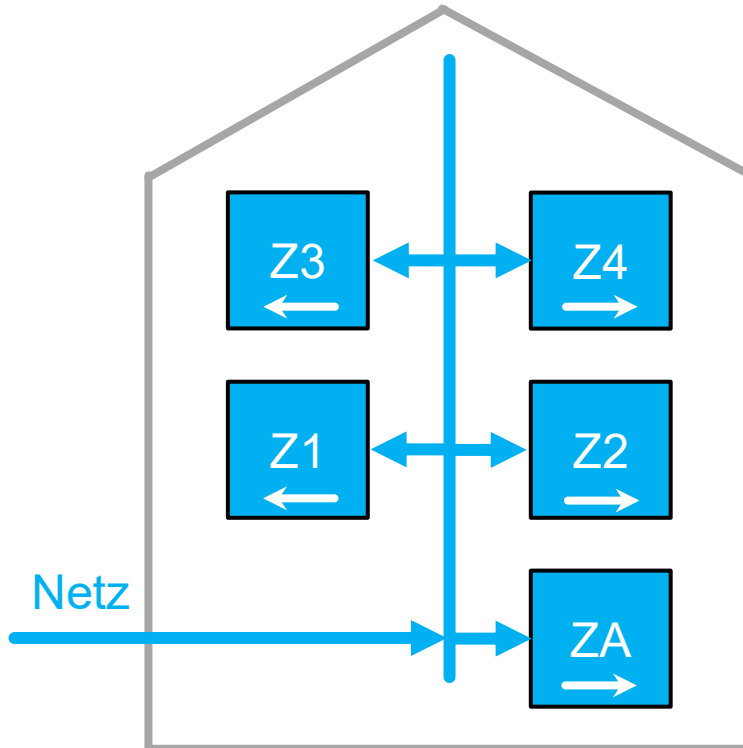


Quelle: [Energieagentur Regio Freiburg](#)

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

Häufige Ausgangssituation

Noch ohne PV-Anlage • Stromverträge je Wohnung



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

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

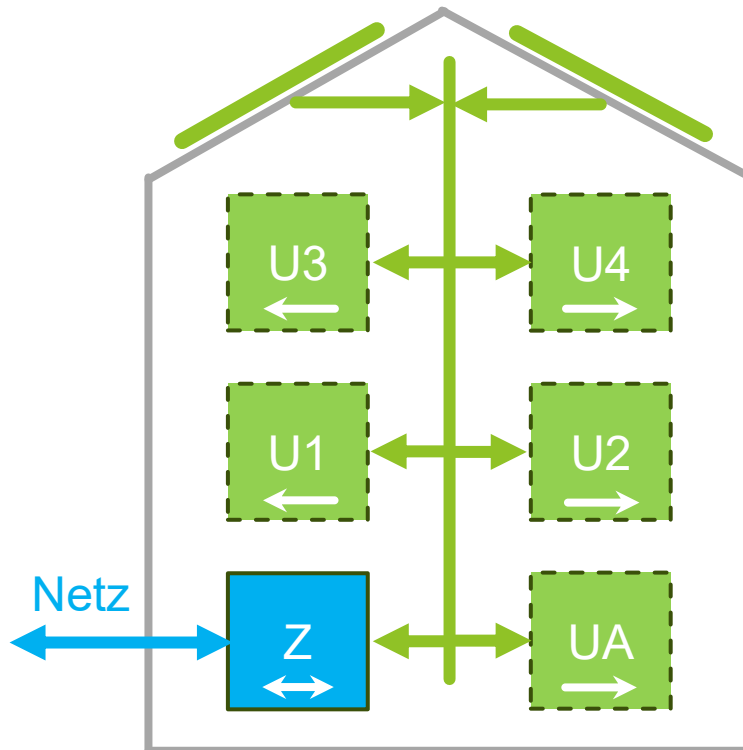
- Typ. 180 €/Jahr

Wohnungen nutzen eigene Stromanbieter und bezahlen nochmals eigene Stromgrundgebühren

- Typ. 180 €/Jahr/ Wohnung


Ein gemeinsamer Stromvertrag würde Grundgebühren der Wohnungen vermeiden.

- Spart ca. 25 % der Stromkosten



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: „Irgendjemand kocht immer“ 
- Keine Gesellschaft gründen • Kein Dachpachtvertrag

Benötigt **gemeinsamen Summenzähler**

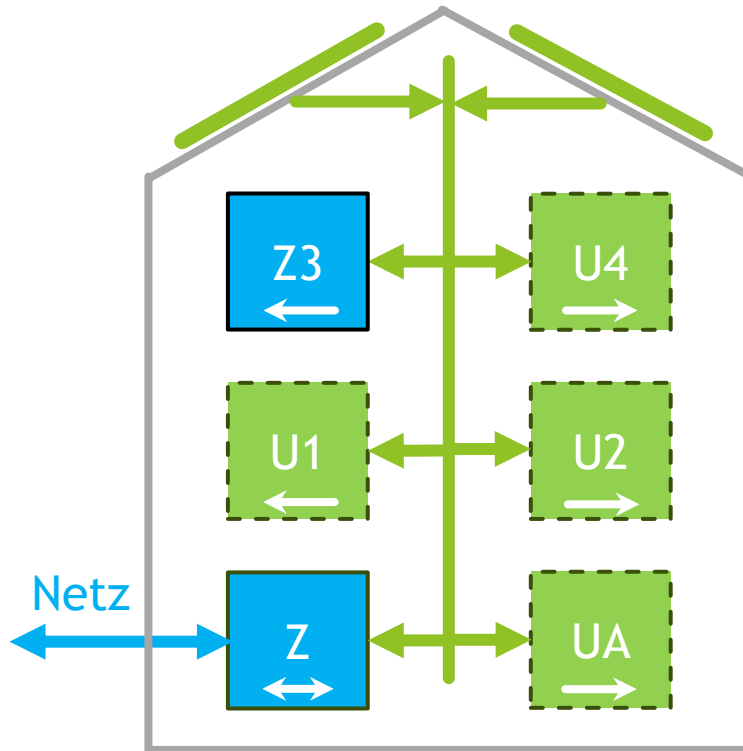
- Kosten (4.000 bis 8.000 € ab ca. 4 WE) für Wandlerschrank amortisieren sich durch entfallende Grundgebühren in 1-7 Jahren. Ist Platz vorhanden?

Bewohner profitieren von **gemeinsamem Stromvertrag**

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

Und wenn nicht alle mitmachen?

Kein Nachteil durch wenige eigene Stromverträge



Z: Gemeinsamer Summenzähler
 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 gezahlt?

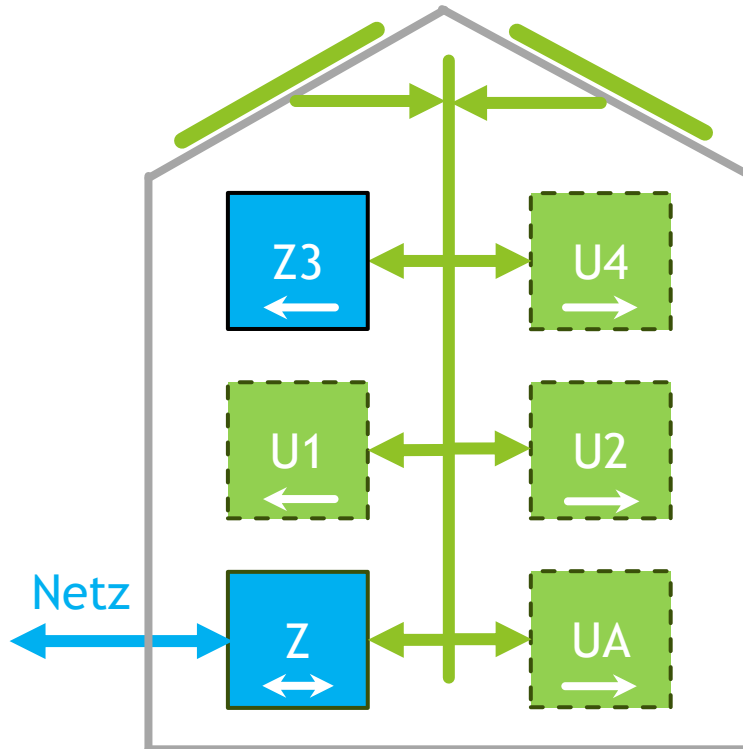
Summenzählermodell: WEG bezahlt Strom gemäß Zähler Z minus Z3 • rechnet Strom anhand U1, U2, U4, UA ab.

Alle Eigentümer (auch Vermieter, selbst Wohnung 3)

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

Umstellung zum Einzählermodell

Extrem einfach durch eigene Unterzähler



Z: Gemeinsamer Summenzähler
 Z1, Z2, Z4: Unterzähler für Wohnungen
 Z3: Angemeldeter Wohnungszähler
 ZA: 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 (U1, U2, U4, 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

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.
- 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)	

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**



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	
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
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)
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	Anteil der Wohnung
Umlagefähige Positionen (für Bewohner/Mieter)			
Miete von Wohnungsstromzählern	WE mit gem. Stro...	60 WE	1 WE
Allgemeinstrom	Wohnfläche	5.390,96 qm	111,39 qm
Wohnungsstrom	Verbrauch	104.000 kWh	2.000 kWh
Nutzen der PV-Anlage für Bewohner/Mieter	Wohnfläche	5.390,96 qm	111,39 qm
Nicht umlagefähige Positionen (für Eigentümer/Vermieter)			
Gutschrift an Kreditgeber (Zinsen + Tilgung)	Kreditsumme	100.000 €	5.000 €
Nutzen der PV-Anlage für Eigentümer/Vermieter	1.000 MEA	10.047,11 € 8)	21,19 MEA

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>

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,

Dienstleister zu vermeiden, der Lieferantenpflichten übernimmt

- **WEG:** WEG übt keine Geschäftstätigkeit (Gewinnerzielungsabsicht) aus – und ist auch keine juristische Person.
- **Privates MFH:** Miete für anteiligen Nutzen an PV-Anlage statt Stromverkauf
→ [DGS Mustervertrag \(2c\) PV-Wohnungsmiete](#)

Einzählermodell für private MFH

Stromverkauf & (teuren) Dienstleister vermeiden

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.

Kosten für Reststrombezug werden anteilig nach Verbrauch umgelegt.

Einvernehmliche Mieterhöhung, da Erhöhung wegen Modernisierung strittig.

Wenige nicht-teilnehmende Wohnungen reduzieren Direktverbrauch nicht.

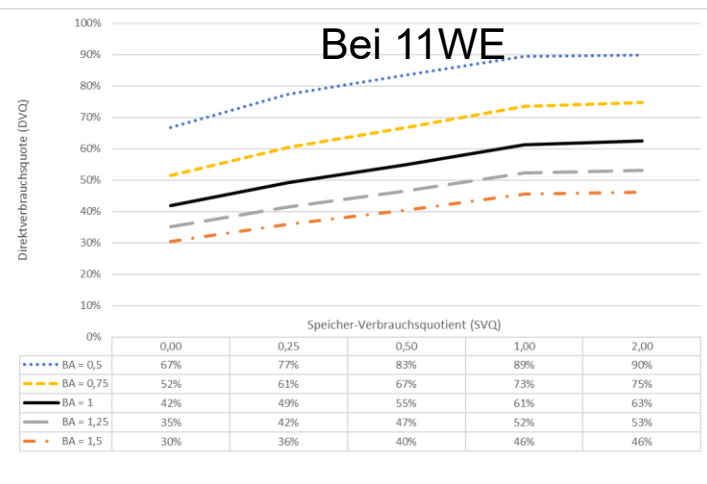
Wirtschaftlichkeitsrechner für WEGs

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

Berücksichtigt Grundgebühr,
Zählerpacht, Kredit etc.

Direktverbrauchsquote im MFH

Wirtschaftlichkeitsrechner für PV auf Mehrfamilienhäusern		Eingabefeld		Stand Nr. 13.2023, Copyright ohne Gewähr. Mithelfungen finden Sie im Blatt "Hinweise" und im Leitfaden Kapitel 4.2		Siehe "Angebotsblatt" für Zusammenfassung wichtiger Annahmen und Copyright © Jochen Rivoir https://www.pv4wegs.de	
Objekt		Szenario 1		Szenario 2		Voraussetzung für eine kommerzielle Investition: Anpassungen und Erläuter. Der Copyright-Hinweis darf nicht entfernt werden.	
Name des Objekts		WO StadtWohn	Klein Einzahlmodell	Groß (Realität) Einzahlmodell			
Anzahl Wohneinheiten		50	50	50	Wohneinheiten		
Betriebsmodell		Aus Liste auswählen		Einzahlmodell	Einzahlmodell		
PV-Anlage		Datum der Inbetriebnahme		01.10.2023	60.00	95.00	Wp
PV-Nennleistung		Speicherkapazität					W/h
Anschaffungskosten		Fixe Kosten (Gerät, Leihungen, Inbetriebnahme)		4.000 €	4.000 €	4.000 €	
Spezifische PV Kosten		PV Kosten		1.100 €/Wp	1.100 €	1.100 €	Für Module, Wechselrichter, Montage
Zählerinfrastruktur ändern? (0 = Nein, 1 = Ja)		Kosten für Umbau der Zählerinfrastruktur		1	1	1	Typischer Wert für 10 Wohneinheiten
Speicherkosten		Weitere einmalige Kosten		500 €/W/h	- €	- €	Speicherkapazität * Kosten pro W/h
Anschaffungskosten		Anschaffungskosten		75.000 €	114.000 €		Hardware oder Projektkosten, für Objekt und für die Wohnungen
Anteil der Anschaffungskosten für durchschnittlich große Wohnung				1.271 €	1.933 €		
Strommengen		Mittlere Degradation der PV-Nennleistung		0,206 /Jahr	2,26	2,26	Gemittelt über die Nutzungsdauer von 20 Jahren
Spezifischer Energieertrag im ersten Jahr		Erzeugter PV Strom (Durchschnitt während der Nutzungsdauer)		921 kWh/Jahr/Wp	921 kWh/Jahr/Wp	921 kWh/Jahr/Wp	Hängt von Standort, Ausrichtung und Aufstellwinkel ab. PV-Nennleistung * (1 - Mittlere Degradation) * Spezifischer Energieertrag
Stromverbrauch der Wohnungen		Zusätzlicher zukünftiger Stromverbrauch (z.B. Autos oder Wärmepumpe)		1.700 kWh/Jahr je Wohnung	100.300 kWh/Jahr	100.300 kWh/Jahr	
Allgemeinstromverbrauch		Gesamtstromverbrauch		14.000 kWh/Jahr	14.000 kWh/Jahr	14.000 kWh/Jahr	
Maßgeblicher Jahresverbrauch als Basis für Direktverbrauch		Bilanzable Auslastung		154.300 kWh/Jahr	154.300 kWh/Jahr	154.300 kWh/Jahr	Bilanzable Auslastung = Jahresstromertrag / Jahresstromverbrauch
Spezifischer Verbrauchswert (SVQ)		Direktverbrauchsquote		0,93	0,55		SVQ = Speicherertrag in kWh / Verbrauch in kWh/Jahr
Direktverbrauchsquote		Spezifischer Verbrauchswert (SVQ)		0,93	0,55		Anhand von Bilanzable Auslastung und SVQ im Blatt "Direktverbrauchsquote"
Direktverbrauch		Gesamtstromverbrauch * Direktverbrauchsquote		43.136 kWh/Jahr	43.136 kWh/Jahr	43.136 kWh/Jahr	
Direktverbrauchsquote (Anteil des selbst verbrauchten Stroms am PV-Strom)		Kilowattstunden		80%	53%		Direktverbrauch / Erzeugter Strom
Kilowattstunden		Bilanzable Auslastung		39%	59%		Direktverbrauch / Gesamtstromverbrauch
Bilanzable Auslastung		Wohneinheiten		113,166 kWh/Jahr	100,000 kWh/Jahr		Erzeugter PV-Strom / Gesamtstromverbrauch
Wohneinheiten		Erzeugter Strom		40.784 kWh/Jahr	40.586 kWh/Jahr		Gesamtstromverbrauch - Direktverbrauch
Erzeugter Strom		Erzeugter Strom		40.784 kWh/Jahr	40.586 kWh/Jahr		Erzeugter Strom - Direktverbrauch
Wirtschaftlichkeit		Direktverbrauch		43.136 kWh/Jahr	43.136 kWh/Jahr		
Strompreis des eingekauften Stroms		Vergütung PV-Strom für die Wohnungen		0,30 € / kWh	0,30 € / kWh	0,30 € / kWh	Von oben
Vergütung PV-Strom für die Wohnungen		Strompreis, den die WEGs anhat		0,30 € / kWh	0,30 € / kWh	0,30 € / kWh	Direktverbrauch * Strompreis
Strompreis, den die WEGs anhat		Nutzen durch Direktverbrauch (N1)		12.941 € / Jahr	13.568 € / Jahr		https://www.vernetz.de/strom/
Nutzen durch Direktverbrauch (N1)		Erzeugter Strom		10.784 kWh/Jahr	10.784 kWh/Jahr		Abhängig von PV-Nennleistung, Teil- bzw. Vollspeisung und Dauer
Erzeugter Strom		Einspeisungsvergütung pro kWh		0,208 € / kWh	0,208 € / kWh		Siehe "Einspeisungsvergütung" im Leitfaden
Einspeisungsvergütung pro kWh		Ertrag aus Einspeisung (N2)		2,24 € / Jahr	2,24 € / Jahr		Einspeisungsvergütung * Erzeugter Strom * (1 - Ertragssteuer)
Ertrag aus Einspeisung (N2)		Mietstromzuschlag auf Direktverbrauch		0,05 € / kWh	0,05 € / kWh		Nur für Mieterstrommodell
Mietstromzuschlag auf Direktverbrauch		Nutzen aus Mieterstrommodell (N3)		- € / Jahr	- € / Jahr		Grundgebühren von Mietern, Mieterstromzuschlag
Nutzen aus Mieterstrommodell (N3)		Instandhaltung		120 € / Jahr	120 € / Jahr		
Instandhaltung		Wartung, Versicherung, Reparatur		120 € / Jahr	120 € / Jahr		
Wartung, Versicherung, Reparatur		Zählerrente für Wohnungen		175 € / Jahr	175 € / Jahr		Laut Netze BW im August 2024
Zählerrente für Wohnungen		Mietstrombeitrag für Wandmessung		24 € / Jahr/Wohnung	147 € / Jahr		Mietstrombeitrag für Wandmessung
Mietstrombeitrag für Wandmessung		Weitere Betriebskosten für Abrechnung etc.		42 € / Jahr, ab 4 Wohnungen	210 € / Jahr		Bei GGV: Gebühren für das Objekt und für die Wohnungen
Weitere Betriebskosten für Abrechnung etc.		Betriebskosten (K)		267 € / Jahr	242 € / Jahr		Nur Kosten, die durch die PV-Anlage verursacht werden.
Betriebskosten (K)		Nutzen für Vermieter (Summe aller Wohnungen)		13.954 € / Jahr	13.954 € / Jahr		Nutzen = N1 + N2 + N3 - K
Nutzen für Vermieter (Summe aller Wohnungen)		Nutzen in 20 Jahren für durchschnittlich große Wohnung		3.849 €	4.203 €		Anschaffung / (Nutzen abzgl. Betriebskosten)
Nutzen in 20 Jahren für durchschnittlich große Wohnung		Annuitätenfaktor		6,4	6,4		Äquivalente Verzinsung
Annuitätenfaktor		Rendite (Skalarwert) bei 20 Jahren Nutzungsdauer		14,0%	10,2%		
Rendite (Skalarwert) bei 20 Jahren Nutzungsdauer		Nutzen für Bewohner (Summe aller Wohnungen)		10.626 € / Jahr	10.626 € / Jahr		Grundgebühren der Wohnungstromverträge
Nutzen für Bewohner (Summe aller Wohnungen)		Nutzen durch gesparte Grundgebühren		10.626 € / Jahr	10.626 € / Jahr		
Nutzen durch gesparte Grundgebühren		Nutzen durch geringeren PV-Strom bei Mieterstrom / GGV		- € / Jahr	- € / Jahr		
Nutzen durch geringeren PV-Strom bei Mieterstrom / GGV		Nutzen für Eigentümer (Summe aller Wohnungen)		21.874 € / Jahr	24.204 € / Jahr		Nutzen = Nutzen Vermieter + Nutzen Bewohner
Nutzen für Eigentümer (Summe aller Wohnungen)		Nutzen in 20 Jahren für durchschnittlich große Wohnung		7.449 €	8.203 €		Nutzen * 20
Nutzen in 20 Jahren für durchschnittlich große Wohnung		Annuitätenfaktor		14	14		Anschaffung / (Nutzen abzgl. Betriebskosten)
Annuitätenfaktor		Rendite (Skalarwert) bei 20 Jahren Nutzungsdauer		20,1%	20,1%		Äquivalente Verzinsung
Rendite (Skalarwert) bei 20 Jahren Nutzungsdauer		Konservative Annahmen					ohne Steigerung des Strompreises
Konservative Annahmen		Finanzierung für Wohnung mit durchschnittlichen Miteigentumsanteilen					Nutzungsdauer endet nach 20 Jahren
Finanzierung für Wohnung mit durchschnittlichen Miteigentumsanteilen		Fall A) Einmalige Sonderumlage		1.271 €	1.933 €		Wohnung
Fall A) Einmalige Sonderumlage		Fall B) Rücklagenumschichtung in 20 Jahren		5,30 €	8,05 €		/Monat/Wohnung
Fall B) Rücklagenumschichtung in 20 Jahren		Fall C) Tilgung über einen Kredit mit Selbstbewohnte Wohnung		3,9	5,7		Jahre
Fall C) Tilgung über einen Kredit mit Selbstbewohnte Wohnung		Vermietete Wohnung		8,7	12,0		Jahre
Vermietete Wohnung		Beitrag zum Klimaschutz					
Beitrag zum Klimaschutz		Bilanzable CO2 Belastung durch Speicher (über 20 Jahre)		106 kg CO2/Wp	40,281 kg CO2/Jahr		Siehe oben
Bilanzable CO2 Belastung durch Speicher (über 20 Jahre)		Vermiedene CO2 Emissionen		0,881 kg CO2/Wp	28.580 kg CO2/Jahr		Spannweite von Elektrofahrzeugen - Potentiale der Kreislaufwirtschaft
Vermiedene CO2 Emissionen		Wohneinheitliche CO2-Sparleistung		1,87 t CO2/Jahr/Wohnung	49,129 t CO2/Jahr		www.bundesrat.de
Wohneinheitliche CO2-Sparleistung		Vermiedener Pro-Kopf CO2-Fußabdruck		10,200 kg CO2/Person/Jahr	2,8		www.umweltbundesamt.de
Vermiedener Pro-Kopf CO2-Fußabdruck		Für Fahrt mit E-Auto		10,200 kg CO2/Person/Jahr	2,8		Durchschnittlicher CO2-Fußabdruck pro Kopf in Deutschland Umweltbundesamt
Für Fahrt mit E-Auto				218,181 kg CO2/Person/Jahr	218,181 kg CO2/Person/Jahr		



Amortisation und Rendite für
selbstbewohnende und
vermietende Eigentümer

Vergleicht mehrere Szenarien
Anpassbar (.xlsx)



Wirtschaftlichkeitsrechner für WEGs

Ausgabeblatt vergleicht mehrere Szenarien

Das ist ein Ausgabeblatt. Eingaben müssen im Blatt "Eingaben & Berechnung" gemacht werden. Nicht benötigte Zeilen können einfach gelöscht werden.		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						
<i>Konservative Annahmen</i>	<i>Keine Steigerung des Strompreises</i>	0,30 €	0,30 €	0,30 €	0,30 €	/kWh
	<i>Nutzungsdauer endet nach 20 Jahren</i>					
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) 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 Wasser (trotzdem Entlohnung anbieten)

Nachteile

- Verwaltung muss Strom abrechnen
- 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)

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

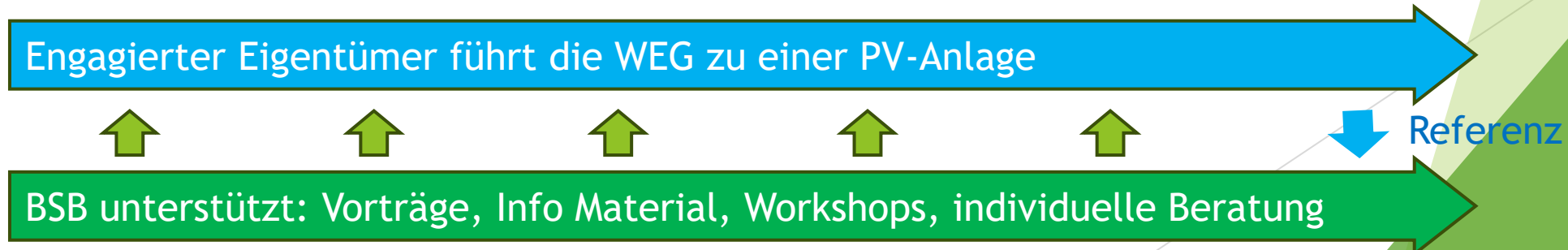
- Versammlung oder E-Mail

Beschlussantrag vorbereiten

- Vorschlag beschreiben
- Wahlmöglichkeiten lassen
- Fristen beachten

Vorschlag erarbeiten

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

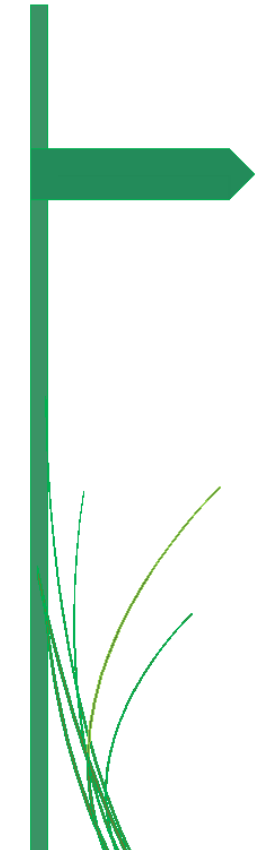


Informieren sie sich: <https://pv4wegs.de>

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

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

- Nächste Workshops am Fr. 13.03.2026, 22.05.2026, 16-20 Uhr
- Nächster Vortrag am Do 07.05.2026, 19 Uhr
- Individuelle Beratungen: Ortstermin • Dachbelegung und Speichergröße vorschlagen • Abschätzung der Wirtschaftlichkeit • Angebot prüfen • ...



Photovoltaik für
Wohnungseigentümer-
gemeinschaften
Ein Leitfaden

Jochen Rivoir

Stand 8. Dezember 2024

Kein Gewerbe mehr notwendig

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Mehrere Finanzierungsmöglichkeiten

- Auch wenn manche knapp bei Kasse sind

Einzählermodell für WEGs und private MFH

- Gleiche Rendite für alle Eigentümer der WEG, auch Vermieter • Typisch: 8 % bis 10 %
- Bewohner sparen Stromgrundgebühr
- Umsetzung ist einfacher als man denkt
- Erprobt auch in großen WEGs
- Kaum bekannt, da kein Dienstleister wirbt

Umfangreiches Material verfügbar

- 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					Stand 14.12.2025, Angaben ohne Gewähr. Copyright © Jochen Rivoir https://pv4wegs.de	
Strom wird zunächst mit dem kWh-Preis des gemeinsamen Stromvertrags abgerechnet					Verwendung nur ohne kommerzielle Interessen. Anpassungen sind erlaubt. Der Copyright Hinweis darf nicht entfernt werden.	
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

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 €

Vergleich der Betriebsmodelle

	EZM	Mieterstrom	GGV	Gem. Einzel-Anlagen	Allgemeinstrom	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	☺	☺		☺	☺	☺



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.
- 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

Steckt noch in den Kinderschuhen

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”.
- Zu ersten Projekten siehe <https://www.ggv-transparenz.de/>

Nachteile gegenüber Einzählermodell:

- 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? • Wer macht dann die 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 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 Wohnunger	Unbegrenzt	2 kW/Wohnung	10 kW/6 WE	Unbegrenzt
Abrechnung	Teil der Nebenkostenabr.	Inklusive	Ohne	Inklusive

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 endlich eine Vorgabe der EU erfüllt.
- Da Netzentgelte und Umlagen anfallen ist dieser Stromverkauf höchstens als Ersatz für die 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 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 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.

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 „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.

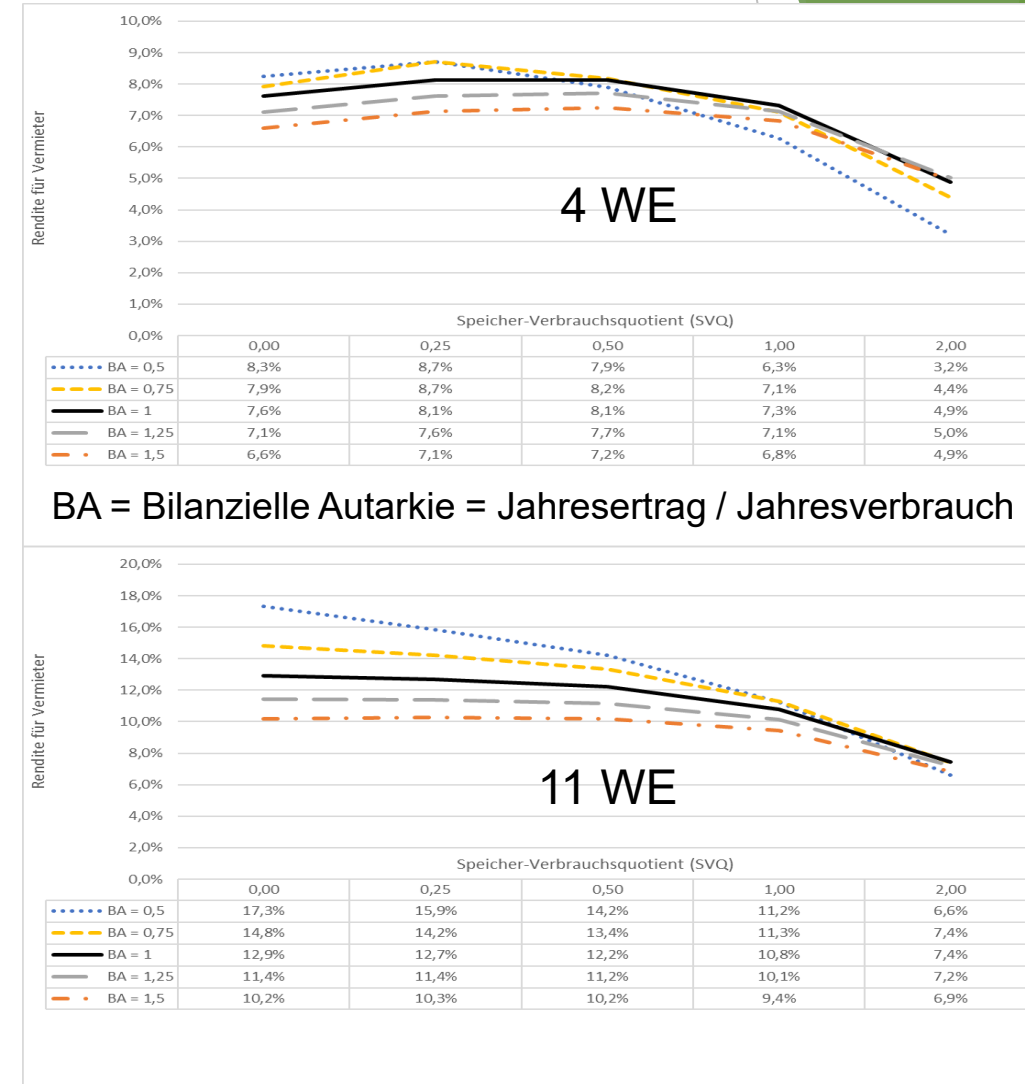


Dimensionierung von PV & Speicher

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

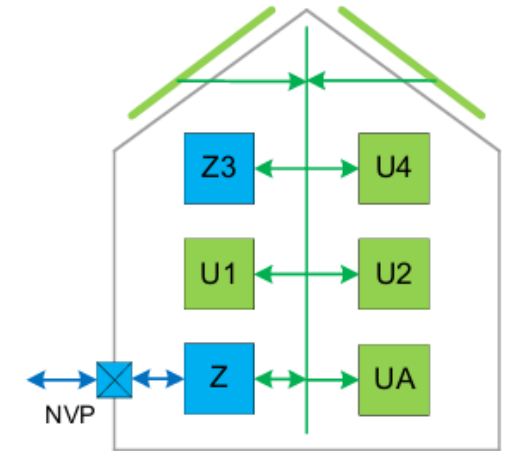
SW-Lösung erspart teuren physischen Summenzähler (4.000 € bis 8.000 €), der ab 4 bis 6 Wohneinheiten notwendig ist.

Sinnvoll - sobald aus den Kinderschuhen:

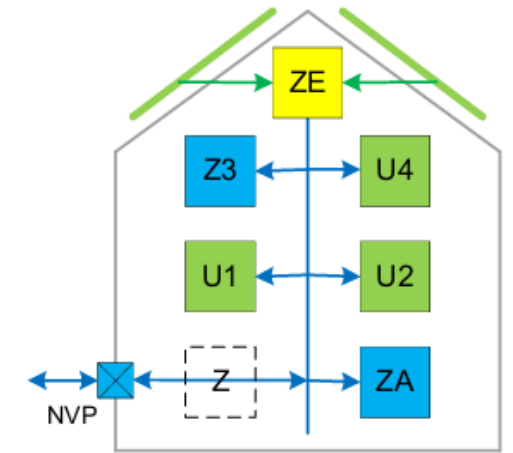
- Netze BW bietet benötigtes Messkonzept 18 wegen § 9 EEG noch **unter Vorbehalt** an und fordert Zählerschrank für evtl. physischen Summenzähler. Damit ist der Vorteil wieder weg.
- Summenbildung durch MSB kann teuer sein.

Nachteil

- Nicht-teilnehmende Wohnungen reduzieren die Rendite.
- Batteriesteuerung benötigt separate abgenommene Summenmessung



(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>