

So haben wir das Einzählermodell realisiert.

Gar nicht so schwer!



PV4WEGs

Ehrenamtlich • unabhängig



PV4WEGs

Ehrenamtlich • unabhängig

PV für WEGs

So haben wir das
Einzählermodell realisiert

Gar nicht so schwer!



Jochen Rivoir

Inhalt

PV für WEGs: Jetzt noch einfacher!

Unsere Ausgangslage

Unser PV-Projekt

- Arbeitskreis gründen
- Ziele und Bedenken erfragen
- Hürden überwinden
- Vorschlag des Arbeitskreises
- Beschluss

Reale Rendite



Ausgangslage im Januar 2022

WEG mit 59 Wohnungen



Das Gebäude

- Erstbezug 2016
- 2 Atriumhäuser, Passivhaus, 3 Geschosse
- Je 2 Flachdächer für PV (Ost/West)

WEG mit 59 Wohnungen, 1/3 vermietet

Gemeinsamer Strombezug:

- 154.000 kWh/Jahr
- 2.600 kWh/Jahr/Wohnung

„Man muss Firma gründen.“



Unser PV-Projekt

Möglichst viele einbeziehen

Jan 2022: Erste Recherche und Verbündete → Neuen Versuch unternehmen

- Leitfaden der Energieagentur Regio Freiburg mit Einzählermodell hat Hoffnung gemacht
- ✓ Heute Erfahrungsberichte, Schritt-für-Schritt Anleitung etc. unter www.pv4wegas.de
- Verbündete gesucht und gefunden

Feb 2022: Bewohnerversammlung

- Arbeitskreis PV gegründet: 12 Eigentümer und Mieter, Verwaltung, breite Kompetenzen
- Ziele und Bedenken erfragt



Ziele und Bedenken

Jeder will ernst genommen werden

Ziele und Wünsche

- Klimaschutz
- Geringere und stabilere Stromkosten
- Notstromversorgung

Randbedingungen und Bedenken

- Keine Gründung eines Gewerbes mit 100 Gesellschaftern !!!
- Teilweise sehr geringe finanzielle Freiräume
- “Speicher könnte brennen”



Unser PV-Projekt

Möglichst viele einbeziehen

Jan 2022: Erste Recherche und Vorgespräche

- Leitfaden der Energieagentur Regio Freiburg hat Hoffnung gemacht

Feb 2022: Bewohnerversammlung

- Arbeitskreis gegründet: 12 Eigentümer und Mieter, Verwaltung, breite Kompetenzen
- Ziele und Bedenken erfragt

Feb – Jun 2022: Arbeitskreis PV trifft sich regelmäßig

- Identifiziert und überwindet Hürden
- Informiert regelmäßig alle Eigentümer und Bewohner



Hürden für uns (1/2)

Die meisten Hürden existieren heute nicht mehr

Kein Gewerbe mit 100 Gesellschaftern gründen !!! – War mit Abstand unsere größte Hürde

✓ Seit 2023 keine Gewerbepflicht und keine Ertragssteuer für PV bis 30 kWp pro Wohneinheit

Wie Umsatzsteuer-Vorauszahlung organisieren?

✓ Seit 2023, da 0 % MwSt auf Anschaffung • Keine USt auf PV-Strom bis 25.000 €/Jahr

Unklar welche Mehrheit erforderlich ist? → Fachanwalt: Einfache Mehrheit

✓ Leitfaden auf www.pv4wegs.de

Teilweise sehr geringer finanzieller Spielraum → Rücklagen (Fachanwalt)

✓ Finanzierungsmöglichkeiten: siehe Leitfaden auf www.pv4wegs.de



Hürden für uns (2/2)

Die meisten Hürden existieren heute nicht mehr

Wie Direktverbrauchsquote ermitteln? → Eigener Verbrauchsverlauf verfügbar

Wie Wirtschaftlichkeit abschätzen? → Eigene Excel Tabelle erstellt

✓ Heute: Wirtschaftlichkeitsrechner besonders für WEG mit Grafik für Direktverbrauchsquote auf www.pv4wegs.de

Notstromversorgung → Wäre viel zu teuer

✓ Erwartungshaltung korrigieren • Erklärung hat eingeleuchtet

Nur 1 Angebot auf 10 Anfragen erhalten → Entscheidung mit Budget

✓ Heute kein Problem mehr



Welches Betriebsmodell wählen?

Das Einzählermodell ist am profitabelsten

Welches Betriebsmodell auswählen? Wie Beschreibungen im Leitfaden der Energieagentur Regio Freiburg einordnen? Wir kannten keine Referenzprojekte.

✓ Heute <https://pv4wegs.de>

Das Einzählermodell (damals “kollektive Selbstversorgung”) hat mit Abstand die höchste Rendite: 11,7 %

- ✓ Hoher Eigenverbrauch in den Wohnungen
- ✓ Kein Dienstleister verdient mit
- ✓ Keine Stromgrundgebühren für Bewohner
- ✓ Gleiche Rendite für alle • auch für Vermieter

Tabelle 3: Vergleich der Wirtschaftlichkeit verschiedener Betriebskonzepte bei Kosten und Gesetzeslage im Dezember 2023 und für den Fall, dass vorab kein gemeinsamer Stromvertrag besteht.

	Kollektive Selbstversorgung	Allgemein-strom	Volleinspeisung	Gemeinschaftl. Gebäudeversorg.
PV-Nennleistung	95, 5 kWp	95, 5 kWp ⁷	95, 5 kWp	95, 5 kWp
Speicher	Kein Speicher	Kein Speicher ⁸	Kein Speicher	Kein Speicher
Einspeise-vergütung ⁹	6,46 ¢/kWh	6,46 ¢/kWh	11,12 ¢/kWh	6,46 ¢/kWh
Maßgeblicher Verbrauch	154.000 kWh ¹⁰	53.000 kWh ¹¹	-	154.000 kWh ¹²
Eigenverbrauchs-anteil ¹³	52,7 %	22,2 %	0 %	52,7 %
Geteilte Grundgebühr	Ja	Nein	Nein	Nein
Amortisationszeit	7,4 Jahre	15,7 Jahre	14,7 Jahre	9,4 Jahre



Vorschlag des Arbeitskreis PV

Alternativen anbieten

Finanzierung aus Rücklagen (Teilauflösung).

Einzählermodell, da klar am wirtschaftlichsten und einfach.

- Abrechnung durch Verwaltung im Rahmen der Nebenkostenabrechnung • wenig Aufwand.

PV-Anlage: **Groß (2 Häuser)** oder **klein (PV auf 1 Haus)** • Speicher damals unattraktiv.

	Kleine PV ohne Speicher	Kleine PV mit Speicher	Große PV ohne Speicher
PV-Nennleistung	59,8 kWp	59,8 kWp	95,5 kWp
Speicher	Kein Speicher	44 kWp	Kein Speicher
Anschaffungskosten	74.151 €	118.151 €	118.357 €
CO₂ äquivalenter Wald	61.300 m ²	60.900 m ^{2 2}	97.800 m ²
Eigenverbrauchsanteil³	71,5 %	85 %	52,7 %
Jahresertrag	12.208 €	13.667 €	15.592 €
Amortisationszeit	6,1 Jahre	8,6 Jahre	7,6 Jahre

Berechnung mit realen Kosten bei Inbetriebnahme im Mai 2023



Ablauf des Projekts

Mit transparenter Kommunikation schnell ans Ziel

Feb 2022: Bewohnerversammlung

Feb – Jun 2022: Arbeitskreis PV trifft sich regelmäßig

Mai 2022: Bewohnerversammlung: AK PV stellt Ergebnisse vor

- 2 Optionen: Groß oder klein → Nur über die große Lösung ohne Speicher abstimmen
- Kostenbudget 10 % über Angebot • Entscheidung durch Verwaltung & AK PV

Jun 2022: Beschluss in Eigentümerversammlung

- Angenommen mit nur 1 Gegenstimme
- Verwaltung wollte keine Vergütung für Mehraufwand

Aug 2022: Verwaltung erteilt Auftrag nach Rücksprache mit AK PV

Mai 2023: Inbetriebnahme

2024: 61 % Direktverbrauch gemessen • 12,3 % Rendite



Fazit

Einfach und profitabel mit dem Einzählermodell

Viele Hürden existieren heute nicht mehr

Möglichst viele einbeziehen inkl. Verwaltung

Das Einzählermodell hat sich für uns bewährt

- Einfache Abrechnung
- Kein Dienstleister verdient mit
- Typisch 8-10 % Rendite • auch für Vermieter
- Bewohner sparen die Grundgebühren



Neugierig geworden?

Wir informieren Sie umfassend

Website: www.pv4wegs.de • alle Inhalte kostenlos und unabhängig

- Einen ausführlichen dieses Erfahrungsberichts
- Folien zu den Videos
- Ausführlichen Vortrag zu allen Aspekten eines PV-Projekts
- Leitfaden mit Wirtschaftlichkeitsrechner und Abrechnungsbeispiel

Forum: www.pv4wegs.de/forum • keine finanziellen Interessen

- Für Ihre ganz individuellen Fragen

Abonnieren Sie diesen Kanal, um keine Videos zu verpassen.

- Auch **Likes** helfen, diese Informationen zu verbreiten.
- Schreiben Sie einen **Kommentar** was Sie als nächstes sehen möchten.

