

Vauban
CO₂-neutral
JETZT!

PV-Anlagen in Gemeinschaft

AK Klima Herdern

25. März 2025





Agenda

1. Ziele des Betriebs einer gemeinschaftlichen PVA
2. Grundlagen: Technik, Strommarkt, Recht, Steuern
3. Betriebsmodelle
 - Contracting
 - kollektive Stromversorgung durch WEG
 - Installation und Betrieb der PVA durch Gesellschaft
 - Installation durch Gesellschaft, Betrieb durch WEG
4. weitere Möglichkeiten und Informationen

Ziele des Betriebs einer gemeinschaftlichen PV-Anlage



- **Klimaschutz**

jede solar erzeugte kWh in Baden-Württemberg verdrängt noch fossilen Strom: die regenerative Stromerzeugung in BaWü deckt selbst im Sommer an Werktagen nicht den Bedarf; Quelle: smard.de

- **Wirtschaftlichkeit**

Strom aus eigener PVA deutlich günstiger als zugekaufter: Fraunhofer ISE 2021 ging von 5-11 Ct/kWh bei Dach-PV ohne Speicher aus, seitdem sind die Investitionskosten deutlich gefallen; Preis für Netzbezug Ökostrom derzeit 28-35 Ct/kWh

- **Förderung Gemeinschaft**

Strom gemeinsam erzeugen macht Spaß und verbindet

Grundlagen: unser Dach kann leider nur vielleicht mehr



- **Statik**
 - Dach muss die **Auflast** tragen können
 - Dach muss bei fester Verbindung **Windsog** auffangen können
 - **Lastberechnungen durch Statiker** sollten vor allen weiteren Überlegungen stehen: **Grundlage für Planung**
- **Eignung für PV-Anlage**
 - **Solarkataster**: www.energieatlas-bw.de
 - **Beratung** einholen: kostenlose Angebote der Stadt Freiburg („Dein Dach kann mehr“), Angebote der Regio-Energie-Agentur, begleitende Ingenieur:innen

Grundlagen: Technik



- **Volleinspeisung**
 - die **Stromlieferung** erfolgt komplett ins Netz, kein Eigenverbrauch
 - **Einspeisevergütung** nach § 48 Abs. 2a EEG 2023 von derzeit 12,6 Ct/kWh (bis 10kWp) bzw. 10,56 Ct/kWh (von 10kWp bis 40kWp)
 - Zähleranlage im Haus wird **nicht umgebaut**, es kommt lediglich ein Einspeisezähler hinzu (PVA>30kWp: Messwandlerzähler erforderlich mit eigenem Schrank)
 - **Wirtschaftlichkeit** nicht so groß wie bei Eigenverbrauch
- **Fazit: Volleinspeisung höchstens als Ergänzung denkbar, nicht Teil der weiteren Ausführungen**

Grundlagen: Technik



- **Teileinspeisung**
 - die **Stromabnahme** erfolgt primär im Haus, der Überschuss wird eingespeist, Speicher möglich
 - **wirtschaftlicher Vorteil** besteht in der **Einsparung gegenüber dem Netzbezugspreis** sowie in der (reduzierten) Einspeisevergütung nach § 48 Abs. 2 EEG 2023 von derzeit 7,94 Ct/kWh (PVA<10kWp) bzw. 6,88 Ct/kWh (PVA<40kWp)
 - **Zähleranlage** im Haus muss umgebaut werden: geändertes Messkonzept
- **Fazit: bei passender Anlagengröße wirtschaftlich sinnvoller als Volleinspeisung**

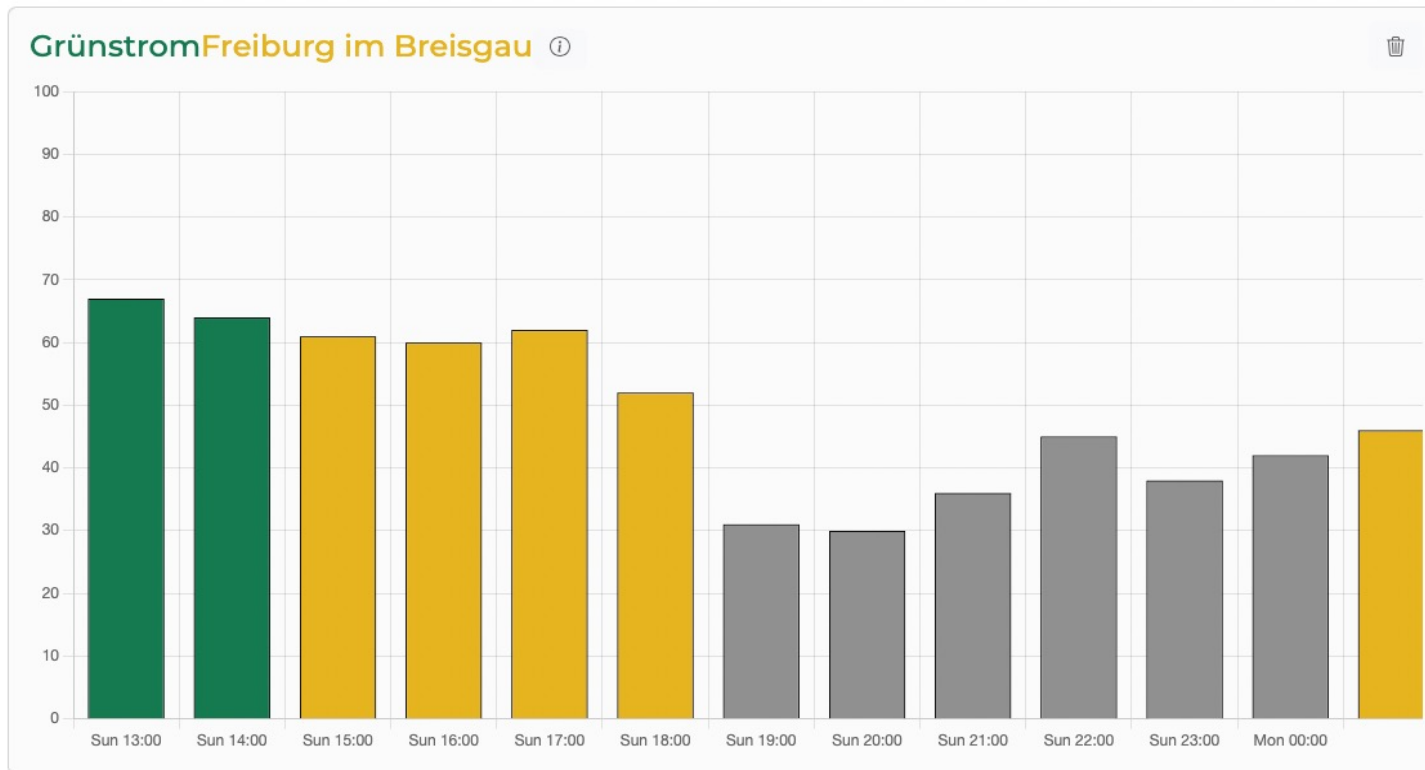
Grundlagen: Strommarkt



- **Strommix in Freiburg 23. März 2025**

GrünstromIndex

Open Source für Stromversther powered by STROMDAO.



Quelle: gruenstromindex.de

Grundlagen: Strommarkt



- **Grünstrom in Freiburg März 2025**

GrünstromMix - Top 5 - Freiburg im Breisgau



Herkunftsorte

Energiequellen	
Wind auf Land	59,9%
Solar	22,7%
Biomasse	15,4%
Deponiegas	2,0%
Wasser	0,1%

Freiburg im Breisgau (79102)	18,6%
Horben (79289)	10,6%
Freiburg im Breisgau (79117)	8,9%
Freiburg im Breisgau (79106)	6,9%
Sölden (79294)	6,6%

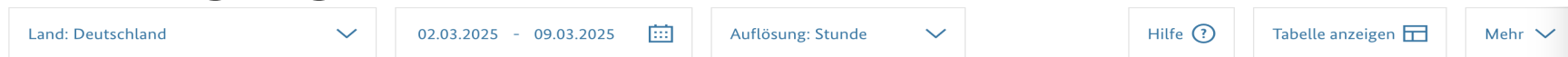
Zeitraum: 7.3.2025 - 23.3.2025 - Entfernung: ~4,6 km

Quelle: gruenstromindex.de

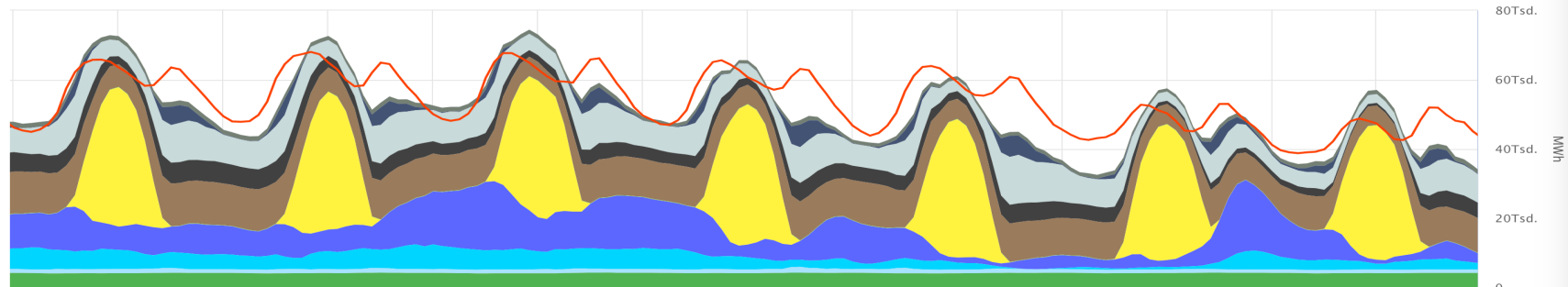
Grundlagen: Strommarkt

Vauban
CO₂-neutral
JETZT!

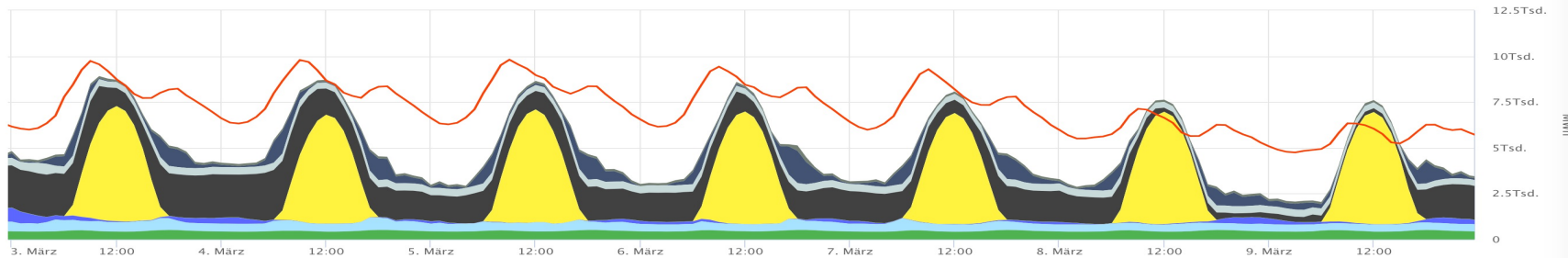
- Erzeugung und Verbrauch in Deutschland und BaWü



Sie können weitere Datenkategorien im Menü hinzufügen und Konfigurationsmöglichkeiten (Filter und Skalierung etc.) verwenden. Mit dem Zeitschieberegler unterhalb der Grafik können Sie den anzuzeigenden Zeitbereich komfortabel verschieben.



Sie können weitere Datenkategorien im Menü hinzufügen und Konfigurationsmöglichkeiten (Filter und Skalierung etc.) verwenden. Mit dem Zeitschieberegler unterhalb der Grafik können Sie den anzuzeigenden Zeitbereich komfortabel verschieben.



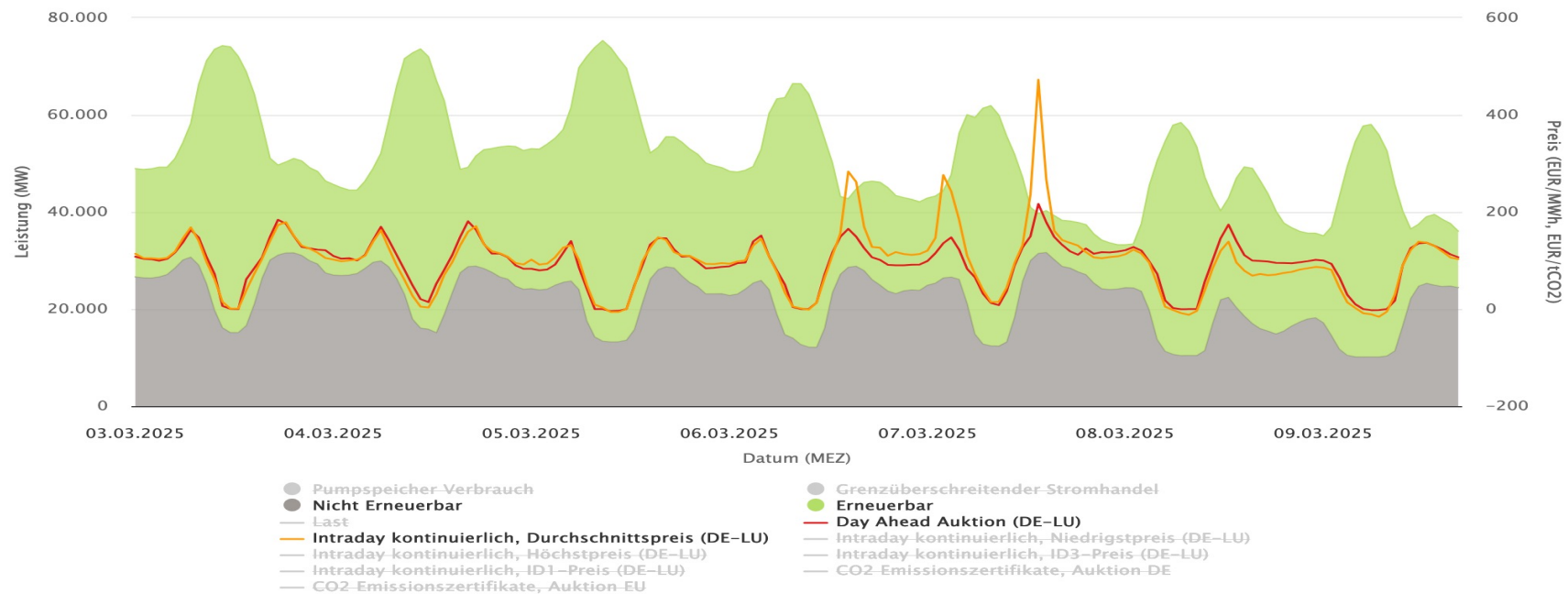
Quelle: smard.de

Grundlagen: Strommarkt

Vauban
CO₂-neutral
JETZT!

- **Strompreisbildung in Deutschland**
 - Börsenpreise **zentralisiert**, keine regionale Preisbildung
 - **teuerstes** benötigtes Kraftwerk bestimmt den Preis
 - Überangebot: **negative Preise**, 2024 Rekord mit 457 h

Stromproduktion und Börsenstrompreise in Deutschland in Woche 10 2025



Energy-Charts.info - letztes Update: 19.03.2025, 17:07 MEZ

Grundlagen: Strommarkt



- **Stromtarife**

- klassischer Tarif: Preis pro kWh **fixiert**
- dynamischer Tarif: Preis **schwankt** je nach Börsenpreis => Preissignal für Kunden kann zu Netzentlastung beitragen; volkswirtschaftlich sinnvoll
- Börsenpreis bei hohem PV-Anteil im Netz niedrig oder negativ => dynamische Tarife in Kombination mit Eigenverbrauch aus PV betriebswirtschaftlich fraglich
- Einbindung intelligenter Stromspeicher kann dynamische Tarife auch betriebswirtschaftlich interessant machen

Grundlagen: Strommarkt



- **Zahlungsansprüche für eingespeisten Strom, § 19 EEG**
 - **Einspeisevergütung** nach § 21 EEG: feste Vergütung durch Netzbetreiber; Höhe für PV geregelt in § 48 EEG
 - **Direktvermarktung**: Strom wird durch Dienstleister an der Börse vermarktet; **Marktprämie** nach § 20 EEG durch Netzbetreiber
 - **Mieterstromzuschlag** nach § 21 Abs. 3 EEG: Zuschlag zur Einspeisevergütung durch Netzbetreiber; Voraussetzungen bei WEGs meist gegeben, aber Verwaltungsaufwand so hoch, dass Wirtschaftlichkeit selten gegeben
- => **Einspeisevergütung wirtschaftlich sicher**, da kaum Abhängigkeit von Strommarktentwicklung

Grundlagen: Recht

- **Solarspitzengesetz ab 25. Februar 2025**
 - Ziel: **Netzentlastung** durch Kappung der PV-Spitzen
 - PV-Anlagen bis 100 kWp **ohne Smart Meter**: Einspeisung maximal **60% der Nennleistung**; Ausnahme: steckerfertige Anlagen bis 2 kWp; Anlagen ab 25 kWp zusätzlich mit Funkrundsteuerempfänger zur weiteren Reduzierung durch Netzbetreiber, § 9 EEG
 - PV-Anlagen bis 100 kWp **mit Smart Meter**: Regelung der Einspeiseleistung über SM-Gateway durch Netzbetreiber; Ausnahme: steckerfertige Anlagen bis 2 kWp; keine EEG-Vergütung bei negativen Spotmarktpreisen, aber Verlängerung des Vergütungszeitraums, §§ 51 f. EEG
 - Einsatz von (intelligenten) **Stromspeichern** gewollt

Grundlagen: Technik

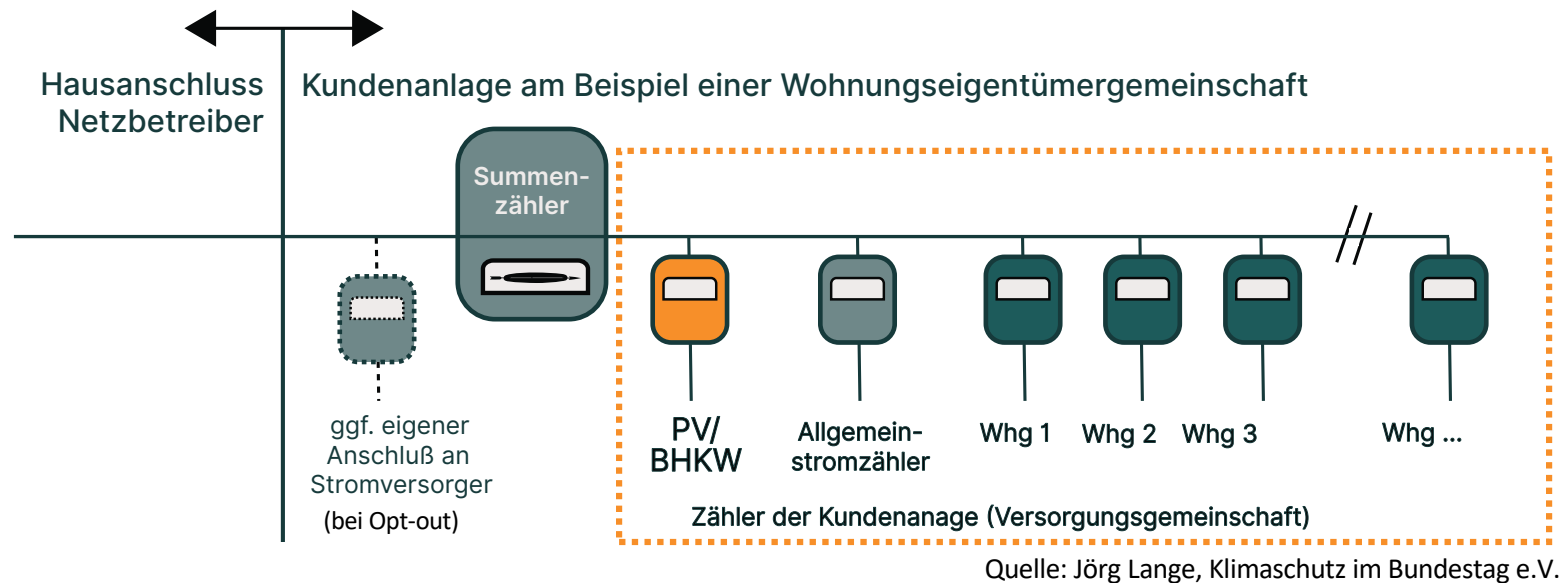


- **Kollektive Stromversorgung: Kundenanlage**
 - Normalfall: Modell „Etagenheizung“: jede Wohnung hat ihren **eigenen Stromanschluss an das Versorgungsnetz**
 - Nachteile des Normalfalls: **Zählergebühren, Einkaufspreis**
 - Kundenanlage: Modell „Zentralheizung“: nur ein **gemeinschaftlicher Anschluss an das Versorgungsnetz**
 - gesetzliche Vorgabe: Stromversorger frei wählbar => Nutzer:innen können jederzeit aus der gemeinsamen Versorgung aussteigen (**Opt-out**)
 - Aufteilung Solarstrom/Netzbezug in Abrechnung nur mit passenden Zählern und Software möglich

Grundlagen: Technik

Vauban
CO₂-neutral
JETZT!

- **Messkonzept bei Teileinspeisung mit Kundenanlage**



Grundlagen: Recht und Technik



- **Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung**
 - geregelt in § 42 b EnWG (Energiewirtschaftsgesetz) seit 2024
 - kein Umbau der Zähleranlage, aber **Einsatz von Smart Metern zwingend** für rechnerische Abgrenzung
 - PV-Strom kann durch Hausbewohner:innen genutzt werden (Wahlmöglichkeit)
 - Nutzer:innen können trotzdem **Stromversorger für Reststrom frei wählen**
 - **zwei Stromlieferverträge** (Solarstrom und Reststrom)
 - derzeit noch große Probleme beim Smart-Meter-Rollout
 - **Dienstleister** für Abrechnung notwendig
 - Gebühren für Smart Meter höher, aber gesetzlich geregelt: 30 €/40 € pro Jahr, 100 € Einbaukosten einmalig



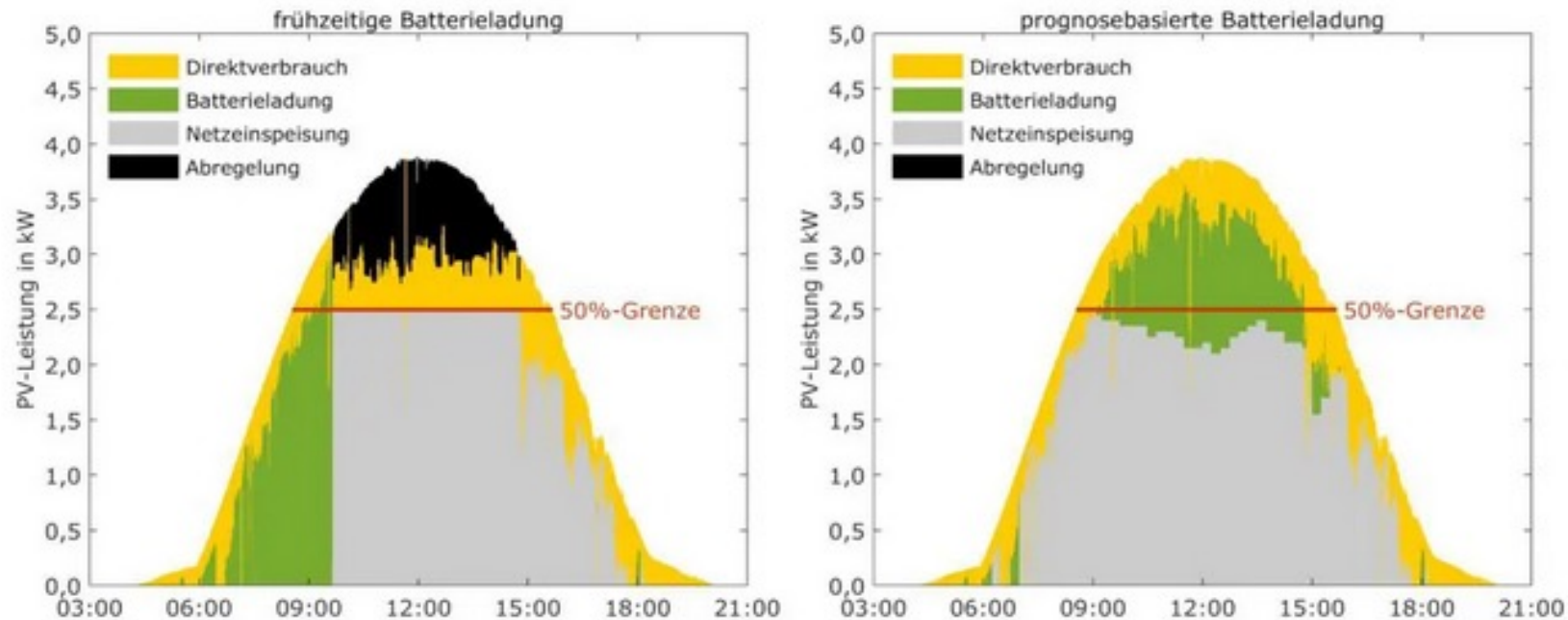
Grundlagen: Recht

- **Umbau bestehender Volleinspeisungsanlagen auf Teileinspeisung**
 - grundsätzlich möglich
 - **Höhe der Einspeisevergütung** bleibt wie bisher für die gesamte Laufzeit von 20 Jahren
- **Einspeisung von Strom aus Speichern**
 - Speicher ausschließlich durch PV beladen: Vergütung wie PV-Strom, § 19 Abs. 3a EEG 2023
 - Speicher auch mit Graustrom beladen: < 30 kWp Pauschaloption, ansonsten Abgrenzung notwendig, § 19 Abs. 3b, 3c EEG; Regelung durch Bundesnetzagentur steht noch aus
 - bidirektionales Laden von E-Autos gleichgestellt, § 19 Abs. 3 EEG

Grundlagen: Technik

Vauban
CO₂-neutral
JETZT!

- intelligente (prognosebasierte) Speicherladung



└ Tagesverlauf der Energieflüsse eines PV-Speichersystems mit frühzeitiger Batterieladung (links) und prognosebasierter Batterieladung (rechts) bei Einhaltung der 50%-Einspeisegrenze.

Anmerkung: gesetzlich festgelegte Einspeisegrenze ist 60%, hier Simulation mit 50%

Quelle: solar.htw-berlin.de/pvprog-algorithmus/

Grundlagen: Steuern

- **Umsatzsteuersatz 0% gilt für Lieferung aller mit dem Bau der PVA zusammenhängenden Bauteile und Arbeiten**
 - Voraussetzung: Bau auf oder in der Nähe von Wohnungen
- **Lieferung von Strom umsatzsteuerpflichtig**
 - Kleinunternehmerregelung bei Umsatz < 22.000 €/Jahr greift meist
 - Betreiber sollte nicht aus anderen Gründen Ust-pflichtig sein; bei Eigentümergemeinschaften fast nie der Fall
- **Einnahmen nicht ertragssteuerpflichtig**
 - Voraussetzung: PVA auf Mehrfamilienhaus < 15 kWp je Wohn- und Gewerbeeinheit und insgesamt < 100 kWp
 - gilt für alle Ertragssteuern, also auch Gewerbesteuer
- **Finanzamt Freiburg weist Anmeldungen inzwischen zurück**



Contracting mit Volleinspeisung

- **Investition und Betrieb** trägt ein externer Contractor
- **Beschlussfassung WEG:** genehmigt Bau der PVA und die Dachnutzung; Quorum: Mehrheit der Stimmen in der Versammlung; keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder unbillige Benachteiligung Einzelner
- Contractor trägt **wirtschaftliches Risiko**
- **Vertrag** WEG-Contractor über Dachnutzung und Einbauten
- Gemeinschaft hat **geringen Aufwand** aber **keinen wirtschaftlichen Nutzen** außer eventuell kleiner Dachpacht (Achtung: Ertragssteuerpflicht!)



Contracting mit Teileinspeisung

- **Investition und Betrieb** der PVA trägt ein externer Contractor
- **Vollversorgung** oder nur **Betreiber der PVA** bei GGV (s.S.12)
- **Beschlussfassung WEG**: genehmigt Bau der PVA und Umbau der Stromversorgungsanlagen; Quorum: Mehrheit der Stimmen in der Versammlung; keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder unbillige Benachteiligung Einzelner
- Contractor trägt **wirtschaftliches Risiko**, auch des Opt-out
- **Verträge**:
 - Dachnutzungsvertrag und Vertrag über Umbauten für gemeinschaftliche Stromversorgung Contractor-WEG
 - Stromlieferungsverträge mit Nutzer:innen (und WEG)
- erst ab **Größenordnung >100kWp** für Contractoren interessant
- Gemeinschaft hat **geringen Aufwand**, aber nur **geringen wirtschaftlichen Nutzen** (Kostenreduzierung Allgemeinstrom)



Exkurs: steckerfertige Solaranlagen

- „Balkonanlagen“/steckerfertige Solaranlagen **bis zu 2 kWp und Abregelung auf 800 Wp** fast bürokratiefrei
- kein Umbau der Zähleranlage, kein Einsatz von Smart Metern notwendig
- **privilegiertes Vorhaben** nach § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG: Anspruch auf Zustimmung der WEG
- WEG-Beschluss mit **einfacher Mehrheit**; keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder unbillige Benachteiligung Einzelner
- **Dachcluster** von steckerfertigen Anlagen können mittelgroße Dachanlagen ersetzen
- Probleme mit Netzbetreiber bei nachträglichem Bau einer kollektiven Stromversorgung mit Dach-PV möglich

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Beschlussfassung 1: bauliche Maßnahme, die die Gemeinschaft finanzieren soll**, §§ 20, 21 Abs.2 Nr. 1 WEG => Quorum mindestens 2/3 der Stimmen sowie mehr als 50% der Miteigentumsanteile; keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder unbillige Benachteiligung Einzelner
- **Beschlussfassung 2: Achtung, Falle!** Beschränkung des Kostenanteils auf den MEA in Beschlusstext aufnehmen, sonst tragen **nur die Zustimmenden** die Kosten, wenn der Beschluss mehrheitlich gefasst wird, ohne dass das Quorum erreicht wird
- **Finanzierung:** grundsätzlich durch **Sonderumlage**; aus **Erhaltungsrücklage** nur möglich, wenn alle Miteigentümer:innen positiv zustimmen, sonst keine Rechtssicherheit
- **Kostenverteilung:** PV-Anlage wird Teil der gemeinschaftlichen Wohnanlage wie Zentralheizung, also grundsätzlich Verteilung nach **Miteigentumsanteilen (MEA)**
- **Verwaltungsaufwand:** Marktstammdatenregister, Kommunikation Netzbetreiber, Betreuung PVA, Umlage Stromkosten in Hausgeldabrechnung (analog Wasserverbrauch)

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Gerechtigkeitsproblem 1:** großer Miteigentumsanteil heißt nicht großer Stromverbrauch => wie kann man die Investitionskosten nutzungsgerecht verteilen?
 - **Regelfall:** Stromlieferanten rechnen ihre Investitionskosten in den Strompreis ein, Belastung Nutzer:innen weitgehend nach Verbrauch
 - **Refinanzierung in WEG:** in den Strompreis wird eine Rücklage eingerechnet, die die Investitionskosten z.B. in 20 Jahren refinanziert; die Zuführung zur Rücklage für die Einzelnen richtet sich nach dem Stromverbrauch; der Anteil an dieser Rücklage für die Einzelnen richtet sich nach MEA; **Problem: Investitionskosten werden zu Betriebskosten**
 - **Abschätzung der Verbräuche:** der Stromverbrauch der Einzelnen der letzten Jahre bestimmt die Anteile an den Investitionskosten; **Problem: Veränderungen im Nutzungsverhalten**, z.B. durch Einzüge/Auszüge/Nutzer:innenwechsel oder Anschaffung einer Balkon-PV

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Betriebskostenverordnung:** Kosten der hauseigenen Stromversorgung als sonstige Betriebskosten gem. § 2 Nr. 17 BetrKV umlegbar; **Investitionskosten sind aber keine Betriebskosten** und können damit nicht gesetzeskonform in den Strompreis eingerechnet werden; **Umlage der Investitionskosten auf Mieter:innen** ist daher gesetzeskonform nur über eine **Mieterhöhung** möglich (§§ 555b, 559 BGB)
- => **Gerechtigkeitsproblem 2:** Mieter:innen mit großen Wohnungen finanzieren über Mieterhöhung größeren Anteil am sinkenden Strompreis als Mieter:innen mit kleineren Wohnungen, unabhängig vom Stromverbrauch
- Erfahrung aus 25 Jahren Hausverwaltung: das **Refinanzierungsmodell wird allgemein akzeptiert**, weil alle Beteiligten den Preisvorteil sehen und die Kostenverteilung nach Verbrauch wünschen

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Strompreisgestaltung gesetzeskonform:**
laufende Kosten des Betriebs der gemeinsamen Stromversorgung werden nach Verbrauch umgelegt
 - Kosten für den **zugekauften Strom**
 - Kosten für den **Betrieb der PVA** (Reinigung z.B., aber keine Erhaltungskosten/Reparaturen)
 - Einnahmen aus der **Überschusseinspeisung**
- **Anlagengröße** passend wählen! (sonst im Extremfall **Überschuss**verteilung nach Verbrauch)
- **Mietrecht und Opt-out:** Mieter:innen müssen die Mieterhöhung akzeptieren, auch wenn sie die kollektive Stromversorgung nicht nutzen
- **Wohnungsvermietung:** Stromversorgung als Nebenleistung wie Wärmeversorgung; Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag nötig

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Beispiel Strompreisbestandteile gesetzeskonform (keine Wirtschaftlichkeitsberechnung!)**
 - Anlagengröße 20 kWp, Ertrag 20.000 kWh/a
 - Stromverbrauch WEG gesamt 30.000 kWh/a
 - Eigenverbrauchsquote 45%
 - Abregelungsverlust 20%
 - Preis bezogener Strom 30 Ct./kWh

Eigenverbrauch	9.000 kWh/a	0 Ct./kWh	0,00 €
Strombezug	21.000 kWh/a	30 Ct./kWh	6.300,00 €
Wartung, Versicherung			400,00 €
Vergütung EEG	8.800 kWh/a	7,41 Ct./kWh	- 652,08 €
Summe			6.047,92 €

- Ergebnis: Strompreis 20,2 Ct./kWh

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Beispiel Strompreisbestandteile gesetzestkonform (keine Wirtschaftlichkeitsberechnung!)**
 - Anlagengröße 20 kWp, Ertrag 20.000 kWh/a, Speicher 40 kWh
 - Stromverbrauch WEG gesamt 30.000 kWh/a
 - Eigenverbrauchsquote 75%
 - Abregelungsverlust 0%
 - Preis bezogener Strom 30 Ct./kWh

Eigenverbrauch	15.000 kWh/a	0 Ct./kWh	0,00 €
Strombezug	15.000 kWh/a	30 Ct./kWh	4.500,00 €
Wartung, Versicherung			400,00 €
Vergütung EEG	11.000 kWh/a	7,41 Ct./kWh	- 815,10 €
Summe			5.715,10 €

- Ergebnis: Strompreis 19,1 Ct./kWh

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Strompreisgestaltung Refinanzierungsmodell:**
zusätzlich zu den laufenden Betriebskosten werden die Kosten der Refinanzierung nach Verbrauch umgelegt
 - Kosten für den **zugekauften Strom**
 - Kosten für den **Betrieb der PVA** (Reinigung, Versicherung, Reparaturen etc.)
 - Einnahmen aus der **Überschusseinspeisung**
 - **Investitionskosten** verteilt auf z.B. 20 Jahre
- **Anlagengröße** muss auch hier passend gewählt werden, da Überschusseinspeisung nicht kostendeckend

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Beispiel Strompreisbestandteile Refinanzierungsmodell**

- Anlagengröße 20 kWp, Ertrag 20.000 kWh/a
- Investitionskosten 22.000 €
- Stromverbrauch WEG gesamt 30.000 kWh/a
- Eigenverbrauchsquote 45%, Abregelungsverlust 20%
- Preis bezogener Strom 30 Ct./kWh

Eigenverbrauch	9.000 kWh/a	0 Ct./kWh	0,00 €
Strombezug	21.000 kWh/a	30 Ct./kWh	6.300,00 €
Wartung, Versicherung & Reparaturen			800,00 €
Refinanzierung	22.000 € / 20 a		1.100,00 €
Vergütung EEG	8.800 kWh/a	7,41 Ct./kWh	- 652,08 €
Summe			7.547,92 €

- **Ergebnis: Strompreis 25,2 Ct./kWh**

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



- **Beispiel Strompreisbestandteile Refinanzierungsmodell**

- Anlagengröße 20 kWp, Ertrag 20.000 kWh/a, Speicher 40 kWh
- Investitionskosten 38.000 €, Ersatz Speicher nach 10 Jahren
- Stromverbrauch WEG gesamt 30.000 kWh/a
- Eigenverbrauchsquote 75%, Abregelungsverlust 0%
- Preis bezogener Strom 30 Ct./kWh

Eigenverbrauch	15.000 kWh/a	0 Ct./kWh	0,00 €
Strombezug	15.000 kWh/a	30 Ct./kWh	4.500,00 €
Wartung, Versicherung & Reparaturen		& Ersatz Speicher	1.800,00 €
Refinanzierung	38.000 € / 20 a		1.900,00 €
Vergütung EEG	11.000 kWh/a	7,41 Ct./kWh	- 815,10 €
Summe			7.384,90 €

- Ergebnis: Strompreis 24,6 Ct./kWh

Kollektive Stromversorgung mit PVA durch eine WEG



Vorteile

- wenig Regelungsbedarf
- klare Eigentumsverhältnisse:
Übergang bei Wohnungsverkauf
und Mieter:innenwechsel geklärt
- keine Haftungsfragen bei Schäden
am Gebäude durch PVA-Aufbau
- keine Entschädigungsfragen bei
Betriebsausfällen durch
Sanierungsmaßnahmen am Haus

Nachteile

- Aufwand bei Hausverwaltung hoch
- gesetzeskonforme Umlage der
Investitionskosten auf Nutzer:innen
verursacht Gerechtigkeitsproblem
- Umlage der Investitionskosten nach
Stromverbrauch (Refinanzierungs-
modell) nicht rechtskonform

Installation und Betrieb durch eine Gesellschaft



- **Investition und Betrieb** trägt eine Gesellschaft
- **Gesellschafter:innen** können z.B. Miteigentümer:innen und Mieter:innen sein
- **Beschlussfassung WEG:** genehmigt Bau der PVA und Umbau der Stromversorgungsanlagen; Quorum: Mehrheit der Stimmen
- Gesellschaft trägt **wirtschaftliches Risiko**
- **Verträge:**
 - Gesellschaftsvertrag, z.B. GbR
 - Dachnutzungsvertrag und Vertrag über Umbauten für gemeinschaftliche Stromversorgung Gesellschaft-WEG
 - Stromlieferungsverträge mit Nutzer:innen (und WEG)
- **Verwaltungsaufwand** bei WEG gering

Installation und Betrieb durch eine Gesellschaft – Dachmiete?



- bei der **Überlassung der Dachfläche durch die WEG** an die Gesellschaft liegt steuerlich eine **Vermietung** vor
- **Umsatzsteuer**
 - die Dachvermietung führt bei der WEG zu einem Unternehmen i.S.d. UStG, ist aber eine umsatzsteuerfreie (Grundstücks)-vermietung (§ 4 Nr. 12a UStG)
 - Option zur USt ist möglich, aber i.d.R. uninteressant
- **Ertragssteuern**
 - die Mieteinnahmen unterliegen als Vermietungseinkünfte der Ertragssteuer
 - mit den Mieteinnahmen in Zusammenhang stehende Aufwendungen können abgezogen werden
 - die Ermittlung der Einkünfte der WEG erfolgt gemeinschaftlich (gesonderte und einheitliche Feststellung; Erklärung an Finanzamt)

=> Aufwand für WEG zu hoch, da Miete üblicherweise niedrig

Installation und Betrieb durch eine Gesellschaft



- **Verwaltungsaufwand** bei Gesellschaft
 - Gesellschaftsvertrag
 - Gesellschaftsversammlungen
 - Eintritte/Austritte von Gesellschafter:innen
 - Gewerbebeanmeldung (bei Anlagen >30 kWp)
 - Pflichtenheft für Stromlieferanten
 - Ggf. steuerliche Pflichten
 - Verträge mit Nutzer:innen
 - Vertrag mit Stromlieferanten
 - Meldepflichten (Marktstammdatenregister, Netzbetreiber)

Installation und Betrieb durch eine Gesellschaft



- **Beispiel Strompreis (keine Wirtschaftlichkeitsberechnung!)**
 - Anlagengröße 20 kWp
 - Erwartbarer Ertrag 20.000 kWh/a
 - Investitionskosten 22.000 €
 - Stromverbrauch WEG gesamt 30.000 kWh/a
 - Eigenverbrauchsquote 45%
 - Preis Stromeinkauf 30 Ct./kWh
 - Kosten Geschäftsführung 1.000 €/a
 - Reparaturen, Versicherung, Wartung 800 €/a

Installation und Betrieb durch eine Gesellschaft



- **Beispiel Strompreisbestandteile (keine Wirtschaftlichkeitsberechnung!)**

Eigenverbrauch	9.000 kWh/a	0 Ct./kWh	0,00 €
Strombezug	21.000 kWh/a	30 Ct./kWh	6.300,00 €
Wartung, Versicherung & Reparaturen			800,00 €
Geschäftsführung			1.000,00 €
Refinanzierung	22.000 € / 20 a		1.100,00 €
Vergütung EEG	11.000 kWh/a	7,41 Ct./kWh	- 815,10 €
Summe			8384,90 €

- Ergebnis: Strompreis 27,9 Ct./kWh (ohne Gewinnerzielung/Kapitalverzinsung bei der Gesellschaft!)

Installation und Betrieb durch eine Gesellschaft



- **Beispiel Strompreisbestandteile mit Stromspeicher (keine Wirtschaftlichkeitsberechnung!)**

Eigenverbrauch	15.000 kWh/a	0 Ct./kWh	0,00 €
Strombezug	15.000 kWh/a	30 Ct./kWh	4.500,00 €
Wartung, Versicherung & Reparaturen		& Ersatz Speicher	1.800,00 €
Geschäftsführung			1.000,00 €
Refinanzierung	38.000 € / 20 a		1.100,00 €
Vergütung EEG	11.000 kWh/a	7,41 Ct./kWh	- 815,10 €
Summe			7.584,90 €

- **Ergebnis: Strompreis 25,3 Ct./kWh (ohne Gewinnerzielung/Kapitalverzinsung bei der Gesellschaft!)**

Installation und Betrieb durch eine Gesellschaft



Vorteile

- niedrigeres Quorum bei WEG-Beschluss
- Aufwand für WEG gering
- Gestaltungsmöglichkeiten größer
- Einbindung von Mieter:innen als Investor:innen möglich
- Entlastung von finanziell belasteten Eigentümer:innen möglich
- Investitionskosten werden gesetzeskonform in den Strompreis eingerechnet und somit verbrauchsabhängig verteilt
- Aufsplittung auf mehrere Gesellschaften möglich für Steuerbefreiungen bei PVA >100kWp

Nachteile

- Verwaltungsaufwand gegenüber WEG-Modell deutlich erhöht
- Rechtsberatungs- und Steuerberatungsbedarf gegenüber WEG-Modell erhöht
- mit Wohnungsverkauf geht nicht das Eigentum an der PVA über
- Haftungsfragen bei Schäden am Gebäude durch PVA-Aufbau
- Entschädigungsfragen bei Betriebsausfällen durch Sanierungsmaßnahmen am Haus

Installation durch Gesellschaft, Betrieb durch WEG



- **Investition** trägt eine Gesellschaft als Investor
- **Betriebsführung** übernimmt die WEG
- **Gesellschafter:innen** können z.B. Miteigentümer:innen und Mieter:innen sein
- **Beschlussfassung WEG:**
 - genehmigt Bau der PVA und Umbau der Stromversorgungsanlagen; Quorum: Mehrheit der Stimmen
 - beschließt Pacht der Anlage und Betriebsführung zur gemeinschaftlichen Stromversorgung; Quorum: Mehrheit der Stimmen
 - Dachnutzungsvertrag und Vertrag über Umbauten für gemeinschaftliche Stromversorgung Gesellschaft-WEG; Quorum: Mehrheit der Stimmen

Installation durch Gesellschaft, Betrieb durch WEG



- WEG trägt **wirtschaftliches Risiko**
- **Festpacht** ausgerichtet z.B. an Investitionssumme, Kapitalverzinsung und Geschäftsführungsaufwand; **keine** Bindung an tatsächlichen Ertrag der PVA, sonst Stromlieferung!
- **Verträge:**
 - Gesellschaftsvertrag, z.B. GbR
 - Vertrag über Installationen für PV und gemeinschaftliche Stromversorgung Gesellschaft-WEG
 - Pacht-, Wartungs- und Betriebsführungsvertrag Gesellschaft-WEG
 - Stromlieferungsverträge zwischen Nutzer:innen und WEG

Installation durch Gesellschaft, Betrieb durch WEG



- **Beispiel Strompreis (keine Wirtschaftlichkeitsberechnung!)**

Eigenverbrauch	9.000 kWh/a	0 Ct./kWh	0,00 €
Strombezug	21.000 kWh/a	30 Ct./kWh	6.300,00 €
Wartung PVA und Reparaturen			800,00 €
Pacht PVA			1.500,00 €
Vergütung EEG	11.000 kWh/a	7,41 Ct./kWh	- 815,10 €
Summe			7.784,90 €

- Ergebnis: Strompreis 25,9 Ct./kWh

Installation durch Gesellschaft, Betrieb durch WEG



Vorteile

- niedrigeres Quorum bei WEG-Beschluss
- Einbindung von Mieter:innen und Externen in Investition möglich
- Entlastung von finanziell belasteten Eigentümer:innen möglich
- Refinanzierung der Investitionskosten wird über die Anlagenpacht in den Strompreis eingerechnet und somit verbrauchsabhängig verteilt
- Investitionskosten können von Gesellschaft u.U. ertragssteuerlich geltend gemacht werden

Nachteile

- Verwaltungsaufwand gegenüber WEG-Modell erhöht
- Haftungsfragen bei Schäden am Gebäude durch PVA-Aufbau
- für Anlagenpacht gilt Befreiung von Ertragssteuer nicht
- Rechts- und Steuerberatung im Vorfeld und begleitend dringend angeraten

Kombinationsmöglichkeiten



- EEG 2023: mehr Flexibilität
- zwischen Voll- und Teileinspeisung kann gewechselt werden
- eine Dachfläche kann mit verschiedenen Anlagentypen genutzt werden
- Beispiel: verfügbare Fläche größer als sinnvoll für Eigenverbrauch
 - Aufsplittung in mehrere Anlagen mit unterschiedlichen Betriebskonzepten (Volleinspeisung, Teileinspeisung, steckerfertige Privatanlagen)
 - unterschiedliche Betreiber möglich, z.B. Teileinspeisung für kollektive Versorgung der WEG, Volleinspeisung getragen durch GbR der Bewohner:innen



Sektorenkopplung und weitere Möglichkeiten der Stromnutzung

- **Power-to-heat:** Wärmepumpe oder Heizstab
- **intelligente Stromspeicher und Direktvermarktung:** Teilnahme am Strommarkt mit möglichen Arbitrage-Gewinnen
- **Ladestationen** für E-Autos
- **bidirektionales Laden und Direktvermarktung:** auch hier Teilnahme am Strommarkt mit möglichen Arbitrage-Gewinnen

Weblinks

- **Solarkataster:** <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflachen/solarpotenzial-auf-dachflachen>
- **Beratungsangebote Stadt Freiburg zu PV** („Dein Dach kann mehr“):
<https://www.freiburg.de/pb/,Lde/1071692.html>
- **Leitfaden (Juli 2024) und Beratungsangebote Regio-Energie-Agentur für WEGs:** <https://energieagentur-regio-freiburg.eu/pv-beratung-mehrparteienhaus/>
- **vertiefende Informationen** rund um PV-Nutzung:
<https://www.dgs-franken.de/home>
- **Vertiefung Stromspeicher:** <https://solar.htw-berlin.de/studien/stromspeicher-inspektion-2025/> (dort als Einstieg die Präsentation, Schwerpunkte 1 und 4)



Die Präsentation gibt einen Überblick aus den Erfahrungen und der Sicht des Verfassers wieder.
Sie stellt **keine individuelle rechtliche oder steuerliche Beratung im Einzelfall** dar.
Eine Haftung für die Richtigkeit der Informationen wird nicht übernommen.

Fabian Sprenger

Vauban Hausverwaltung GmbH & Co. KG

0761 4567616

sprenger@vauban-hausverwaltung.de

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!