

# PV-Anlage Mehrfamilienhaus



Klima-Initiative  
Bad Hersfeld



## Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern

Stand: Februar 2024



 **Energieagentur**  
Regio Freiburg

Quelle: [https://energieagentur-regio-freiburg.eu/wp-content/uploads/2024/02/PV-Betriebskonzepte-MFH-Glossar\\_earf\\_Feb-24.pdf](https://energieagentur-regio-freiburg.eu/wp-content/uploads/2024/02/PV-Betriebskonzepte-MFH-Glossar_earf_Feb-24.pdf)

# PV-Anlage Mehrfamilienhaus



Klima-Initiative  
Bad Hersfeld



Obwohl der PV-Ausbau im letzten Jahr stark zugenommen hat, benötigen wir für eine fossilfreie Zukunft weit mehr davon.

Der PV-Anteil an Mieterstromanlagen ist verschwindend gering.

Der Ausbau auf Mehrfamilienhäuser (MFH) schien bisher schwierig und schreckte viele Eigentümer ab.

Das in Arbeit befindliche Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (GNDEW) könnte mit der Einführung des virtuellen Summenzählers das Eis brechen.

# Inhalt

- Statistik
- Betriebskonzepte
- Volleinspeisung
- Einzelanlagen
- Allgemeinstrom
- PV-Gesamt -> Wohnungen
- Steuerrecht
- Ausblick

## Davon profitieren letztendlich alle:



### Sie als Immobilieneigentümer, ...

- durch einen zusätzlichen Ertrag
- durch eine Kostensenkung für Ihre Mieter
- durch eine Steigerung der Objekt-Attraktivität



### Ihre Mieter, ...

- durch günstigere Strompreise
- durch eine günstigere Grundgebühr
- durch Preisstabilität bei dem Stromanteil, den Sie selber produzieren



### die Umwelt.

- durch den Einsatz erneuerbarer Energie
- durch vor Ort produzierten Strom
- durch CO<sub>2</sub>-Reduzierung

# Vorteile

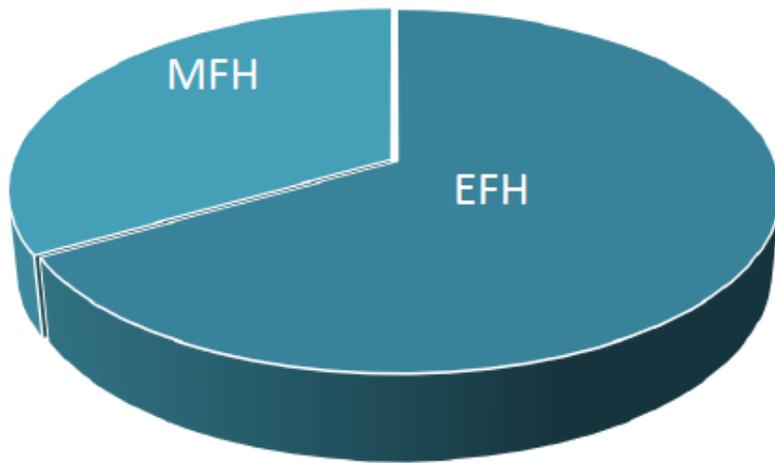
Grundsätzlich ist das Interesse der Wohnungswirtschaft an Mieterstrom groß. Das unterstreicht eine Umfrage des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), der zufolge

- **70 Prozent** der befragten Wohnungsunternehmen die Stromversorgung von Mietern als **ein künftiges Betätigungsfeld** sehen.
- **60 Prozent** äußern in diesem Zuge konkretes Interesse an der Umsetzung eigener Mieterstromprojekte.

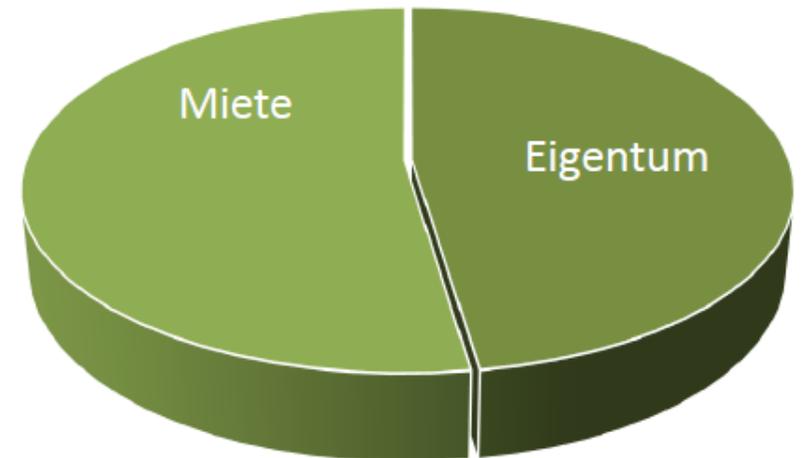
Weil sie aber nicht das erforderliche Energie-Knowhow besitzen und die Umsetzung sehr komplex ist, wird Mieterstrom in über 70 Prozent der Fälle nicht selbst, sondern über **Mieterstrommodelle u.a. mit Energieversorgern** realisiert.

# Anteil MFH und Mieter

1/3 aller Menschen  
in Deutschland  
wohnen im MFH



Mehr als die Hälfte  
wohnen zur Miete

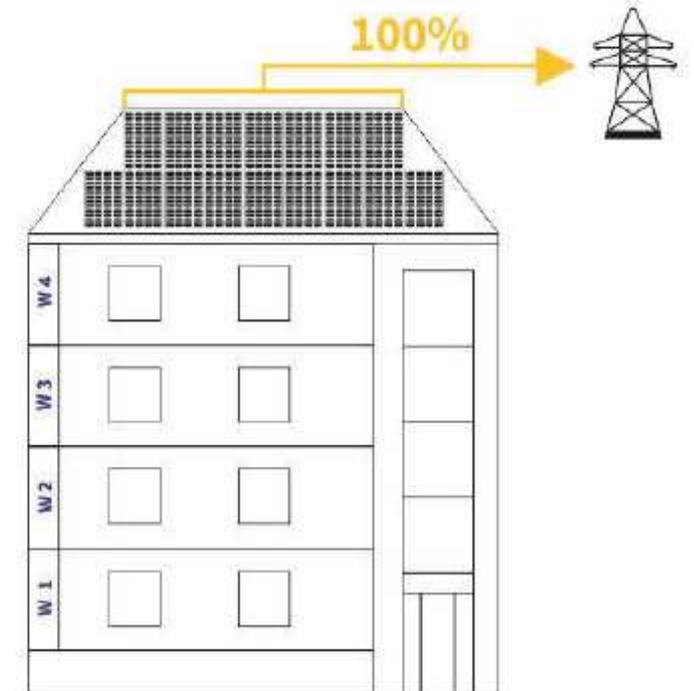


# Betriebskonzepte

- Volleinspeisung
- Einzelanlagen
- Allgemiestrom
- PV-Gesamt -> Wohnungen
  - Kollektive Versorgung
  - Einzelabrechnung

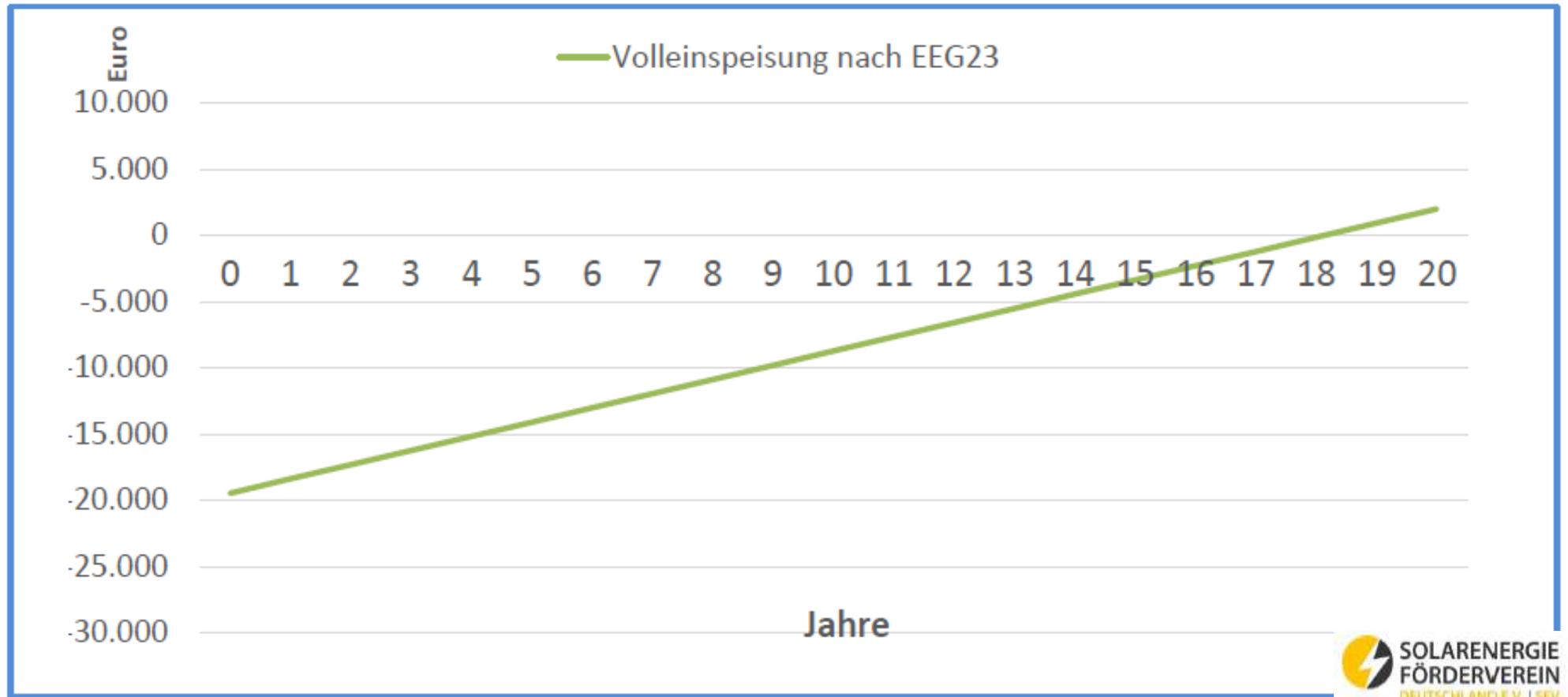
# Volleinspeisung Konzept

- Solarstrom wird vollständig eingespeist
- Vergütungsanspruch
- Wechsel zum Eigenverbrauch möglich
- Kein echter gemeinschaftlicher Nutzen
- Anliegen: Gewinnerzielung

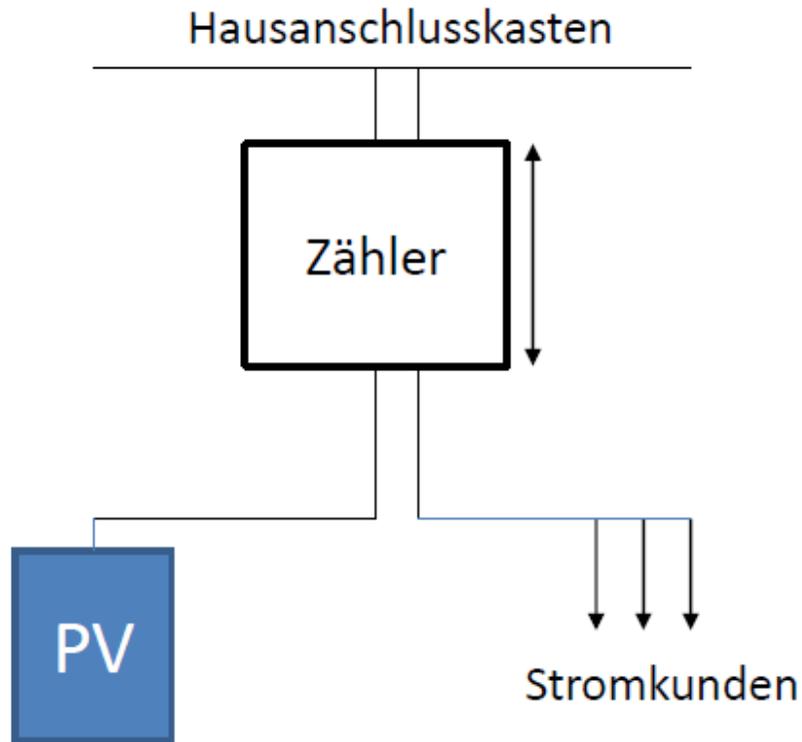


# Volleinspeisung Wirtschaftlichkeit

Beispielanlage: 10 kWp, Preis 20.000 €, 1 % Betriebskosten

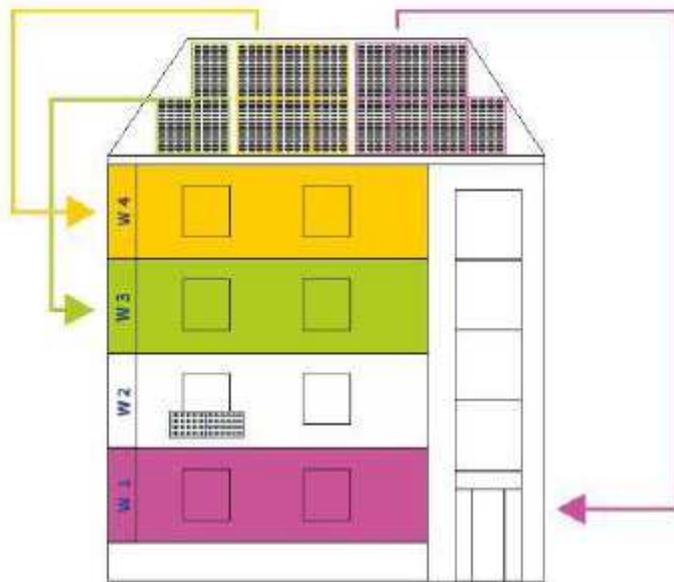


# Volleinspeisung Zähler + Vergütung



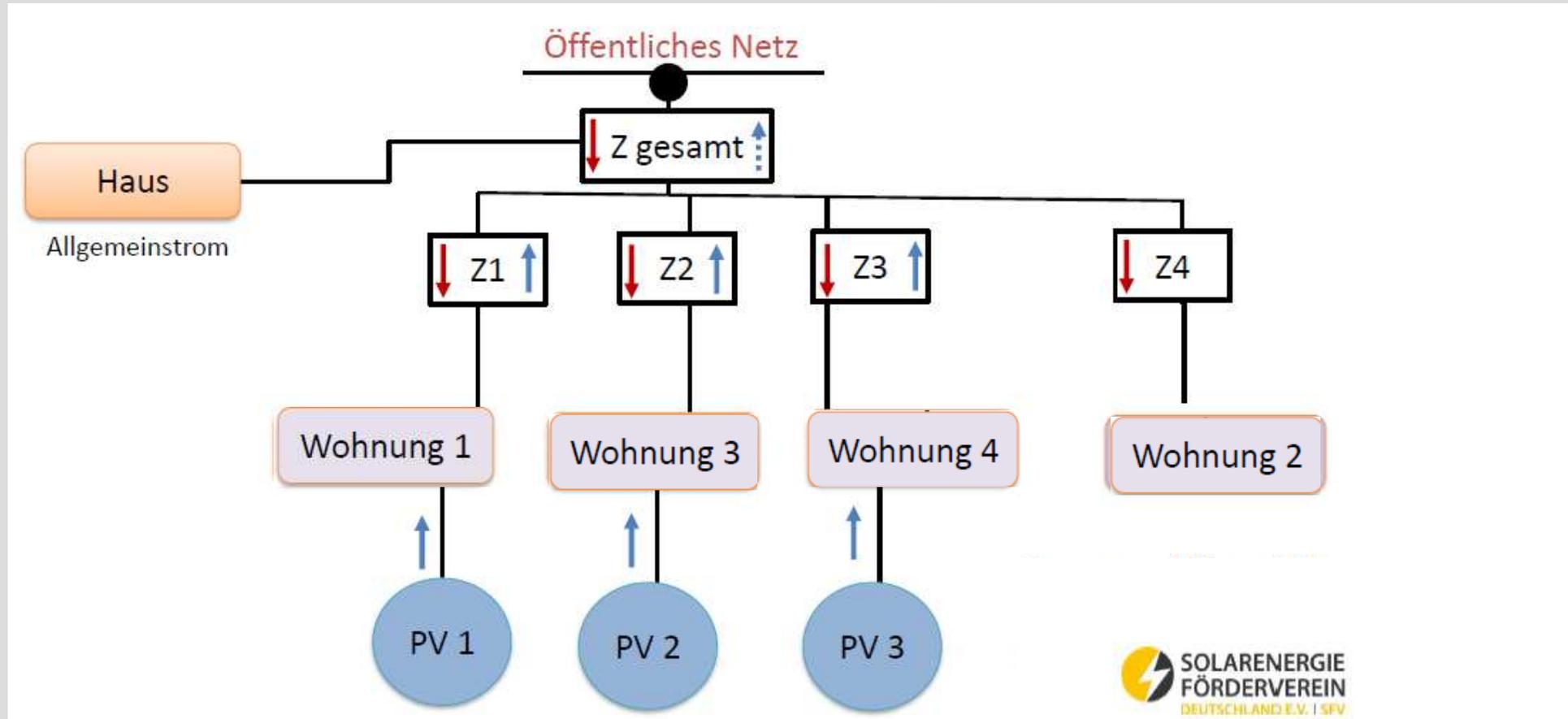
Einspeisevergütungssätze für Photovoltaik-Dachanlagen	
Installierte Leistung	EEG 2023
	Volleinspeiser
≤ 10 kW	13,40 ct/kWh
≤ 40 kW	11,30 ct/kWh
≤ 100 kW	11,30 ct/kWh

Exklusives Dachnutzungsrecht vereinbart  
(Pachtverträge)

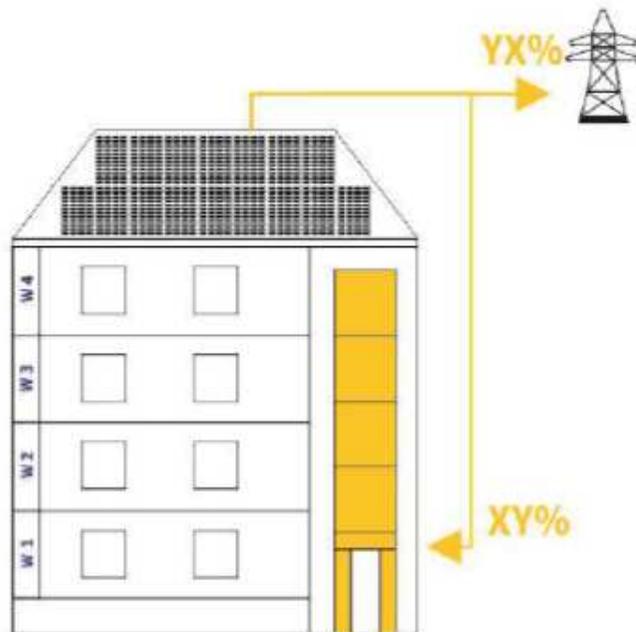


- Hoher Investitionsaufwand für die/den Einzelne(n): keine Preisoptimierung
- keine gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen wie Wechselrichter, Leitungen
- Getrennte Abrechnung, keine gemeinschaftliche Optimierung des Eigenverbrauchs  
Kein gemeinschaftlicher Nutzen

# Einzelanlagen Zähler

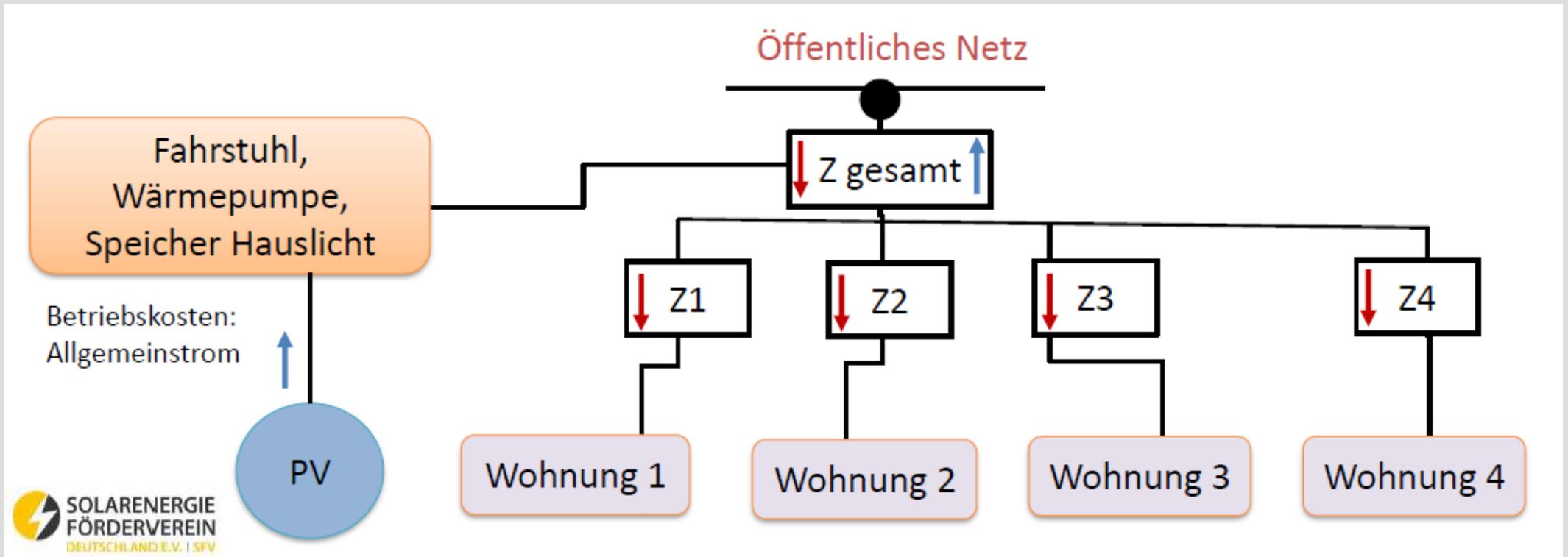


# Allgemeinstrom Konzept



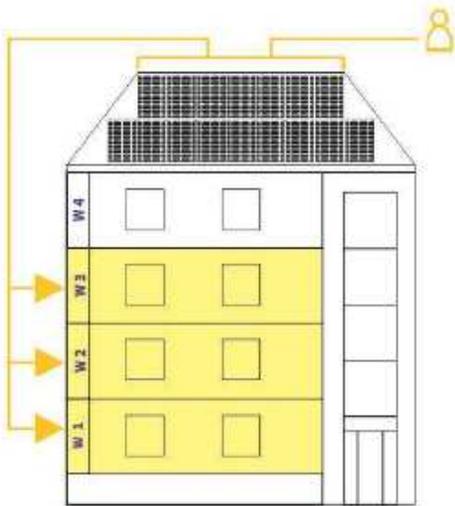
- Gebäudeeigentümer:innen, Contracting-Unternehmen
  - Solarstrom für Allgemeinstrombedarf: Hauslicht, Fahrstuhl, Wärmepumpe etc.
  - Betriebskostenabrechnung oder kostenfreie Nutzung
  - Geringer Strombedarf = geringe Eigenversorgung
  - Solaranlage wird vorrangig über Netzeinspeisevergütung finanziert

# Allgemeinstrom Zähler



# PV-Gesamt -> Wohnungen Konzept

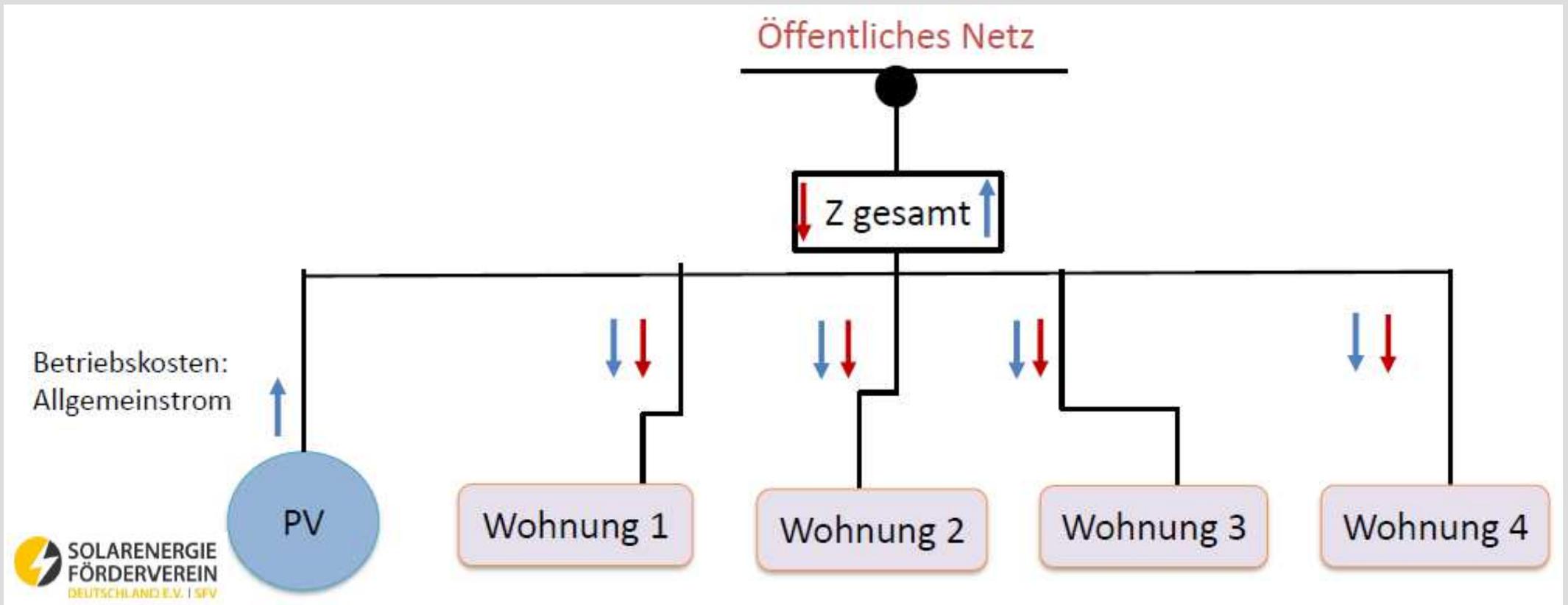
## Kollektive Versorgung



- Einzelinvestition oder gemeinschaftliche Investition durch kleinere MFH mit vertrauensvollem Zusammenhalt (Hausgemeinschaften, WG)
  - Abrechnung über das Hausgeld (feste Beträge)
    - bei Neubau: Investition in PV über Miete / Kaufpreis abrechnen
    - im Bestand: Investition über Modernisierungsmaßnahmen
  - Erfassung des Stromverbrauchs über Hauptzähler und private Unterzähler (variable Größen)
    - nur einmal Zahlung der Grundgebühr für Strombezug
    - Einspeisevergütung für Anlagenbetreiber:in, Aufteilung an Einzelne?

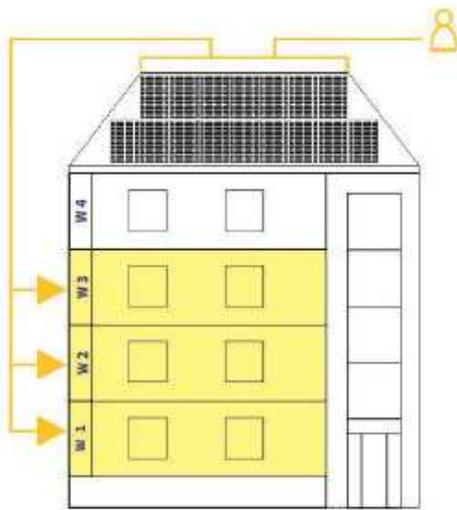
# PV-Gesamt -> Wohnungen Zähler

## Kollektive Versorgung



# PV-Gesamt -> Wohnungen Konzept

## Einzelabrechnung



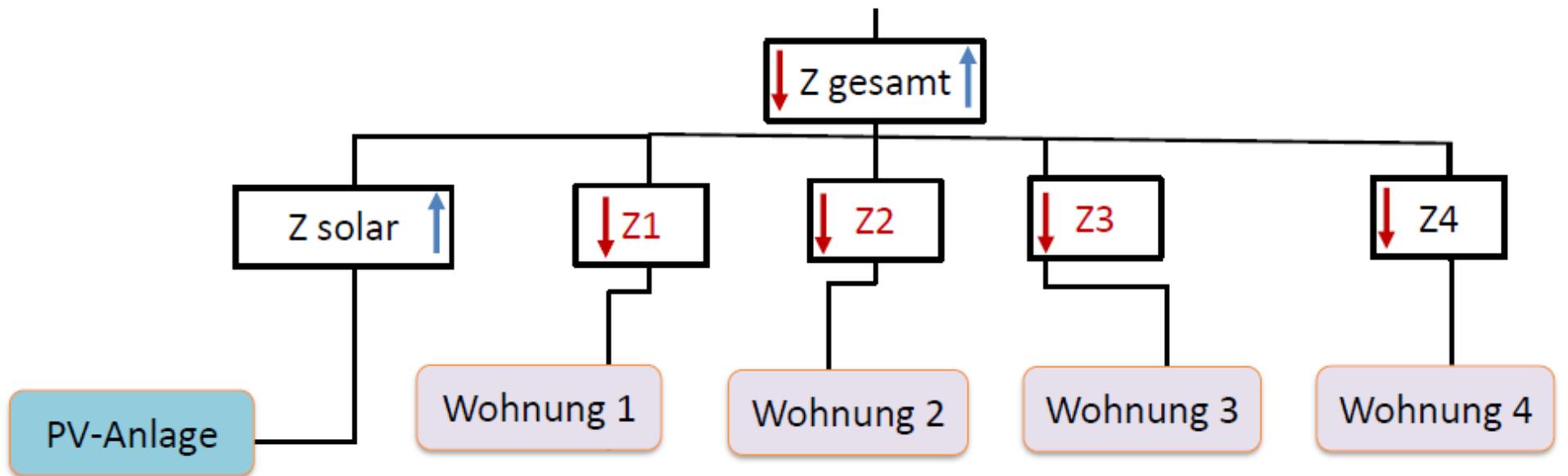
- Solarstromerzeuger wird EVU
- Mieter:innen = Stromvertragskund:innen
  - Anspruch auf ordnungsgemäße & nachvollziehbare Abrechnung
  - Sonderkündigungsrecht bei Preiserhöhung
  - Stromvertrag mit Kündigungsrecht, angemessene Abschläge
  - Stromvertrag nicht Bestandteil des Mietvertrags
  - Mieterstromvertrag darf nur Laufzeit von 12 Monaten beibehalten und wird stillschweigend verlängert

# PV-Gesamt -> Wohnungen Zähler

## Einzelabrechnung - einfache Sammelschiene

### Summenzählmodell mit virtuellem Summenzähler

Öffentliche Netz (HAK)

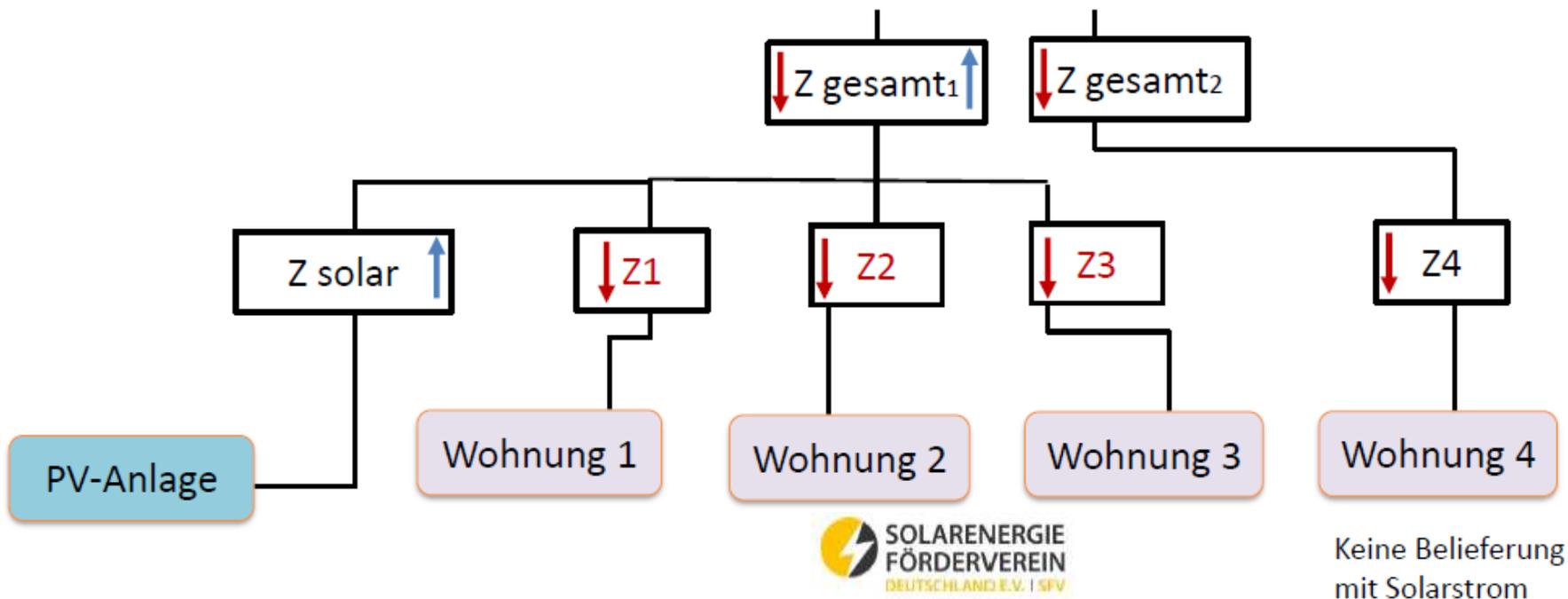


# PV-Gesamt -> Wohnungen Zähler

## Einzelabrechnung - doppelte Sammelschiene

### Summenzählmodell mit doppelter Sammelschiene (selten) und virtuellem Summenzähler

Öffentliche Netz (HAK)



# Virtueller Summenzähler, Teil 1

- virtueller Summenzähler = digitales Messkonzept
- intelligentes Messsystem = Smart Meter
- Einbau 2025-2032 für PV-Anlagenbetreiber mit 7-100 kW
- ab 2025 dynamische Stromtarife
- Vereinfachung Mieterstromprojekte
- digitale Erfassung von PV-Stromerzeugung und Stromverbrauch der Nutzer innerhalb einer Liegenschaft
- Durch Kostenersparnis mit virtuellem Summenzähler können mehr Projekte wirtschaftlich umgesetzt werden

## Virtueller Summenzähler, Teil 2

### Gleichstellung des **virtuellen Summenzählers** mit dem physischen Summenzähler (GNDEW, ab 20.4.2023)

GNDEW = Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende

- Geringere Baukosten: teurer Summenzähler oder Zwei-Schienen-Konzepte entfallen
- Geringere Wechselkosten in oder aus Mieterstrommodell (Marktlokations-ID)
- Weniger Abstimmungskosten: manueller Aufwand beim Herausbilanzieren von Nicht-Teilnehmer:innen hinter dem Summenzähler fällt weg





## Einkommenssteuer

- Keine Einkommenssteuer für Anlagen auf, an oder in überwiegend zu Wohnzwecken genutzten sonstigen Gebäuden mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von bis zu 15 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit
- insgesamt höchstens 100 kWp pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft.

## Keine Umsatzsteuer beim Kauf von PV und Speicher

- Photovoltaikanlage muss auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert werden.
- installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage laut Marktstammdatenregister nicht mehr als 30 kWp

## Gewerbsteuer (Beschluss 2021)

- bis maximal 10 % Prozent der Gesamteinnahmen von Vermietungen dürfen aus der Mieterstromlieferung erzielt werden, ohne dass die Gewerbesteuerung angehoben wird (§ 9 GewStG)

Gesetzesinitiative:  
2. PV-Gipfel



Referentenentwurf  
des BMWK für  
Solarpaket 1



Gesetzgebungs-  
verfahren

**5. Mai 2023**  
überarbeitete  
[PV-Strategie](#)

**liegt seit 27.6.2023  
vor**

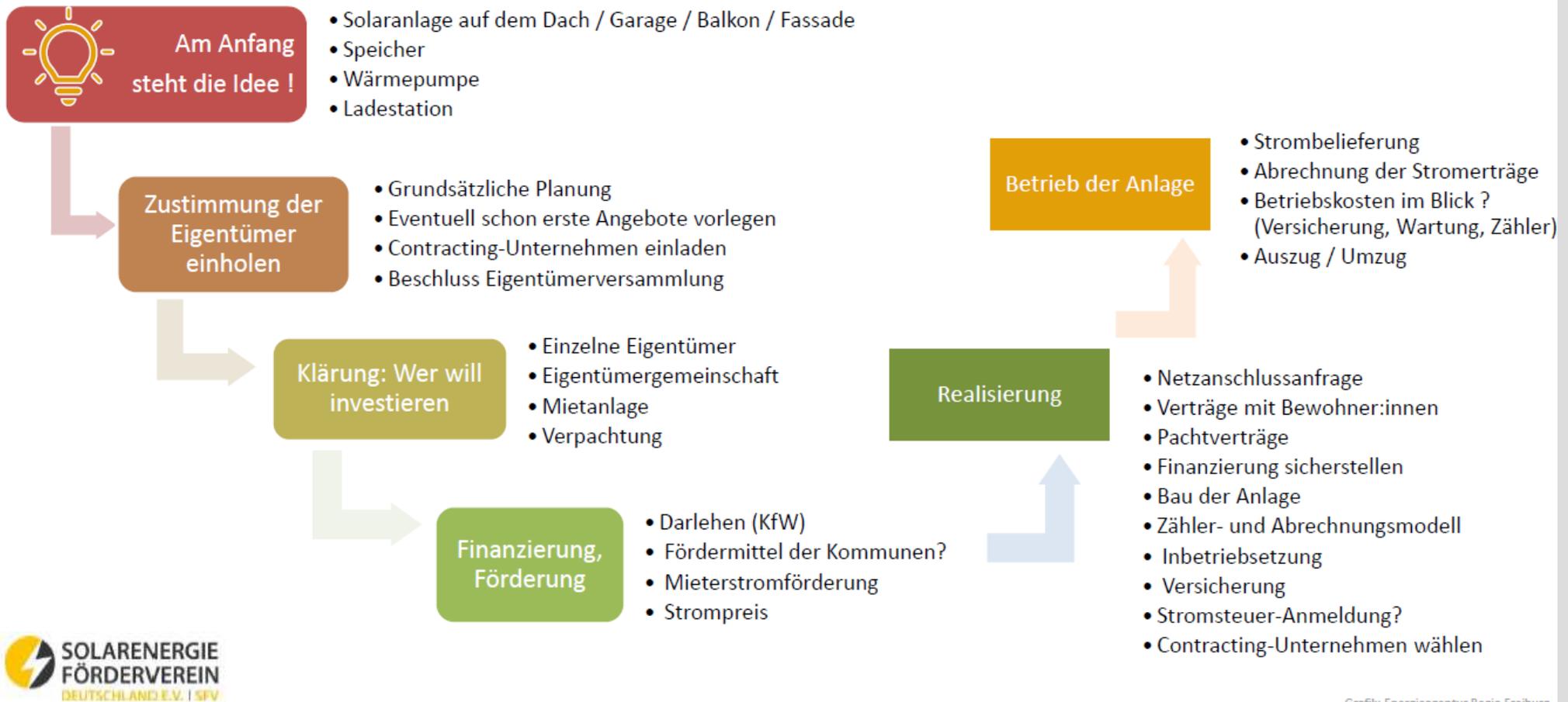
**ab September 2023**

- Entscheidung des Bundeskabinetts
- erste Lesung im Bundestag
- Behandlung in den Ausschüssen
- zweite + dritte Lesung
- Beschlussfassung des Bundesrats

voraussichtlich in 02/2024

# Schritte zur Realisierung

## Step by Step



# Ausblick

Was wir brauchen

- angekündigte gesetzliche Regelungen müssen inkrafttreten

# Anhang

# Beispiel



Die Bewohner der „Charlotte am Campus“ in Berlin können den auf den Dächern ihrer Wohnhäuser produzierten sogenannten Mieterstrom als "BEA-Kiezstrom" direkt beziehen. (Foto: Berliner Energieagentur GmbH - BEA)