

# Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern

## Inhalt

Inhalt des Vortrags .....	1
Zusammenfassung.....	1
Ziel und Hintergrund .....	1
Beratungsangebote .....	1
Überblick Betriebskonzepte .....	2
1. Stromlieferung innerhalb des Hauses .....	2
2. Allgmeinestromversorgung .....	3
3. Einzelanlagen.....	3
4. Volleinspeisung.....	4
Weiterführende allgemeine Infos .....	4
Weiterführendes Unterstützungsangebot .....	4
Weiterführendes Unterstützungsangebot .....	5
Abschluss .....	5

## Inhalt des Vortrags

- Überblick über **Betriebskonzepte**: Lernen Sie die gängigsten Modelle kennen und vergleichen Sie Wirtschaftlichkeit, Investitionskosten, Eigenverbrauch und Amortisationszeiten
- **Fachbegriffe**: Verstehen Sie alle relevanten Fachtermini
- **Rechtliche und steuerliche** Hinweise: Erhalten Sie einen ersten Einblick zu rechtlichen und steuerlichen Fragestellungen – als erste Orientierung, jedoch ohne rechtsverbindlichen Anspruch
- **Praxisnahe** Tipps: Informieren Sie sich über Abstimmungsprozesse innerhalb von WEGs sowie administrative Herausforderungen wie Abrechnungen und Meldepflichten.

## Zusammenfassung

### Ziel und Hintergrund

- Leitfaden bietet Entscheidungshilfe für die Auswahl eines geeigneten PV-Betriebskonzepts in Mehrparteienhäusern
- Zielgruppen: Gebäudeeigentümer\*innen, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Genossenschaften, Baugesellschaften
- Rechtliche und steuerliche Hinweise dienen der Sensibilisierung, ersetzen aber keine individuelle Beratung

### Beratungsangebote

- Kurzberatung (15/30 Minuten, telefonisch oder per Video)
- Individuelles PV-Konzept (Simulation, Wirtschaftlichkeitsanalyse)
- Express-Check (Kurzgutachten)

## Überblick Betriebskonzepte

- Vier Hauptkategorien:
  1. Stromlieferung innerhalb des Hauses (Mieterstrom, gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, Einzählermodell)
  2. Allgemeinstromversorgung (mit/ohne Wärme)
  3. Einzelanlagen (Einzelanlagen, Anlagenmiete, Balkon-Solar)
  4. Volleinspeisung ins öffentliche Netz

### 1. Stromlieferung innerhalb des Hauses

#### 1.1 Vollstromlieferung (Mieterstrom)

- Betreiber kann Contractor, Service-Partner oder Eigentümer selbst sein
- Umsetzung sinnvoll ab ca. 5–15 Wohneinheiten (WE), je nach Modell
- Strom wird an alle interessierten Wohneinheiten geliefert, inkl. Allgemeinstrom, Wallboxen, Wärmepumpen
- Gesetzliche Vorgaben:
  - Vollversorgung muss gewährleistet sein (PV- und Netzstrom als Mischpreis)
  - Freie Wahl des Stromversorgers für jede Partei
  - Strom darf nicht durch öffentliches Netz geleitet werden
  - Betreiber wird ggf. zum Energieversorgungsunternehmen mit entsprechenden Pflichten (z. B. Stromlieferverträge, Abrechnung, Meldung an Netzbetreiber)
- Möglichkeit auf staatliche Mieterstromförderung bei Einhaltung der Vorgaben
- Herausforderungen
  - Hoher organisatorischer und rechtlicher Aufwand (z. B. Vertragsmanagement, Abrechnung, Messkonzepte).
  - Wirtschaftlichkeit hängt von der Auslastung (Anzahl teilnehmender Parteien) und dem Eigenverbrauchsanteil ab.

#### 1.2 Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (WEG)

- Betreiber: Hausgemeinschaft oder Eigentümer\*innen
- Nur erzeugter PV-Strom wird geliefert und abgerechnet
- Jede Einheit kauft zusätzlichen Netzstrom individuell
- Abrechnung über intelligente Messsysteme (Smart Meter)
- Vorteile
  - Einfachere Umsetzung, da keine Pflicht zur Vollversorgung und keine Verpflichtung, als EVU aufzutreten
  - Flexibilität für die Bewohner\*innen, ihren Stromanbieter für Netzstrom frei zu wählen

#### 1.3 Einzählermodell (Kollektive Selbstversorgung)

- Betreiber: Hausgemeinschaft oder Eigentümer\*innen.
- Für kleinere Mehrparteienhäuser mit starkem Zusammenhalt geeignet.
- Besonders für kleine WEG, Genossenschaften oder Sonderformen (z. B. Wohnheime)
- Vorteile und Herausforderungen
  - Sehr einfache Abrechnung, da nur ein Stromliefervertrag mit dem externen Versorger besteht
  - Erfordert ein hohes Maß an Vertrauen und Kooperation, da alle gemeinsam haften und keine individuelle Vertragsfreiheit besteht

## 2. Allgemeinstromversorgung

### 2.1 *Allgemeinstrom ohne Wärme*

- PV-Anlage versorgt gemeinschaftlich genutzte Verbraucher (z. B. Treppenhaus, Tiefgarage, Aufzug)
- Kein direkter Stromverkauf an Wohneinheiten
- Vorteile
  - Einfaches Messkonzept (oft reicht ein separater Zähler für Allgmeinstrom)
  - Kein zusätzlicher organisatorischer Aufwand für Stromlieferverträge mit Bewohner\*innen
  - Keine energiewirtschaftlichen Pflichten wie beim Mieterstrommodell
  - Geringe Komplexität bei Installation und Betrieb
- Nachteile
  - Die Eigenverbrauchsquote ist meist begrenzt, da der Strombedarf für Allgemeinverbraucher oft nur einen kleinen Teil des gesamten Stromverbrauchs im Haus ausmacht
  - Kein direkter Stromverkauf an die Bewohner\*innen, daher geringerer Nutzen für einzelne Haushalte

### 2.2 *Allgemeinstrom plus Wärme*

- Erweiterung um Versorgung von Wärmepumpen oder anderen Wärmeerzeugern
- Vorteile
  - Höhere Eigenverbrauchsquote, da Wärmepumpen tagsüber oft Strom benötigen und so mehr PV-Strom direkt genutzt werden kann
  - Beitrag zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im Gebäude
  - Relativ einfache Umsetzung, da der Strom im Allgmeinstromkreis bleibt
- Nachteile
  - Wie bei 2.1 kein direkter Stromverkauf an einzelne Wohneinheiten
  - Wirtschaftlichkeit hängt stark vom Wärmebedarf und der Auslegung der PV-Anlage ab

## 3. Einzelanlagen

- Einzelne Wohneinheiten (z. B. Eigentumswohnungen) installieren und betreiben jeweils eine eigene, separate PV-Anlage. Dies ist technisch meist nur bei Reihenhäusern, Doppelhäusern oder klar abgetrennten Dachflächen und Dachnutzungsrecht möglich.
- Vorteile
  - Jede Partei kann individuell über Investition und Nutzung entscheiden
  - Eigenverbrauch und Einspeisung werden individuell abgerechnet
- Nachteile
  - Begrenzte Dachfläche kann zu Konkurrenz um die besten Standorte führen
  - Technisch und rechtlich oft schwierig bei klassischen Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlichem Dach

### 3.1 *Anlagenmiete*

- Die PV-Anlage wird von einem Dritten (z. B. Energieversorger, Contracting-Unternehmen) installiert und an einzelne Wohneinheiten vermietet. Die Mieter\*innen nutzen den erzeugten Strom selbst und zahlen eine monatliche Mietgebühr.
- Vorteile
  - Keine eigene Investition notwendig, geringes Risiko für die Nutzer\*innen
  - Wartung und Betrieb liegen beim Vermieter der Anlage

- Nachteile
  - Mietmodell meist nur für größere Dachflächen und bei Einverständnis der Eigentümergemeinschaft umsetzbar
  - Wirtschaftlicher Vorteil für Mieter\*innen hängt von Vertragsgestaltung und Stromverbrauch ab

### 3.2 Balkon-Solar

- Kleine steckerfertige PV-Anlagen für einzelne Wohnungen. Hohe Wirtschaftlichkeit, bei geringem Aufwand.
- Vorteile
  - Geringe Investitionskosten, einfache Installation (oft ohne Elektriker möglich)
  - Unabhängig von der Hausgemeinschaft, keine baulichen Veränderungen am Dach nötig
  - Direkter Eigenverbrauch des erzeugten Stroms in der eigenen Wohnung
- Nachteile
  - Begrenzte Stromerzeugung, deckt nur einen kleinen Teil des Bedarfs

### 4. Volleinspeisung

- PV-Strom wird vollständig ins öffentliche Netz eingespeist. Keine Eigenversorgung im Gebäude.
- Vorteile
  - Einfachste Abwicklung, keine interne Verteilung oder Abrechnung notwendig
  - Keine energiewirtschaftlichen Pflichten gegenüber Bewohner\*innen
  - Einnahmen aus der Einspeisevergütung können der Eigentümergemeinschaft oder dem Betreiber zufließen
- Nachteile
  - Kein direkter Nutzen für die Bewohner\*innen in Form von günstigem Solarstrom
  - Die Vergütung für eingespeisten Strom ist meist niedriger als die Einsparung durch Eigenverbrauch
  - Geringerer Beitrag zur lokalen Energiewende und zur Senkung der Nebenkosten

### Weiterführende allgemeine Infos

- [Photovoltaik auf dem Mehrparteienhaus – Übersicht der Energieagentur Regio Freiburg](#)
- [Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern – Leitfaden der Energieagentur Regio Freiburg](#)
- [Schwerpunkt: Das kleine Solar-Mehrfamilienhaus 1x1- Angebot des Solarenergie Fördervereins](#)
- [Gemeinschaftliche Solarstromversorgung im Mehrfamilienhaus – Artikel der Verbraucherzentrale NRW](#)
- [Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern – Artikel des PV-Netzwerks BaWü der KEA](#)
- [Die Etagen-Wärmepumpe für deine Wohnung – Angebot von HeatPump23](#)

### Weiterführendes Unterstützungsangebot

- [Gut beraten: PV auf Ihrem Mehrparteienhaus – Beratungsangebot der Energieagentur Regio Freiburg](#)

## Weiterführendes Unterstützungsangebot

Beratungsangebot der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz: Termine zur kostenfreien Beratung durch die Energieberater:innen der Verbraucherzentrale an unseren Standorten in Rheinland Pfalz unter **0800 60 75 600** oder [energie@vz-rlp.de](mailto:energie@vz-rlp.de)

## Abschluss

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die Informationen und Links den Stand der Dinge zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wiedergeben.

Die Online-Seminarreihe Solar wird organisiert von einem überregionalem Zusammenschluss der Klimaschutzmanager:innen der Regionen Rheinhessen-Nahe und Vorderpfalz, in Kooperation mit den jeweiligen Volkshochschulen und der Verbraucherzentrale.

