



Mehrfamilienhäuser mit ihren großen Dachflächen bieten ein großes Potential für Photovoltaik-Anlagen zur Versorgung des Hauses und der Bewohner*innen mit günstigem „Mieterstrom“. Für PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern gibt es viele verschiedene Betriebs- und Finanzierungskonzepte (u.a. Mieterstrom und Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung). Daher sind solche Projekte wesentlich komplexer als bei Einfamilienhäusern:



Für Mieter und Wohnungseigentümer:
"Balkonkraftwerke" – Strom zum Eigenverbrauch



Für Hauseigentümer:
Die Dachanlage für Eigennutzung



Für Vermieter und Eigentümer:
Dachanlagen für Einspeisung, Allgemeinstrom,
Einzelanlagen, Mieterstrom



Für „Impact Investing“ in die Energiewende:
Beteiligung an Großanlagen mit solider Rendite



Vortrag

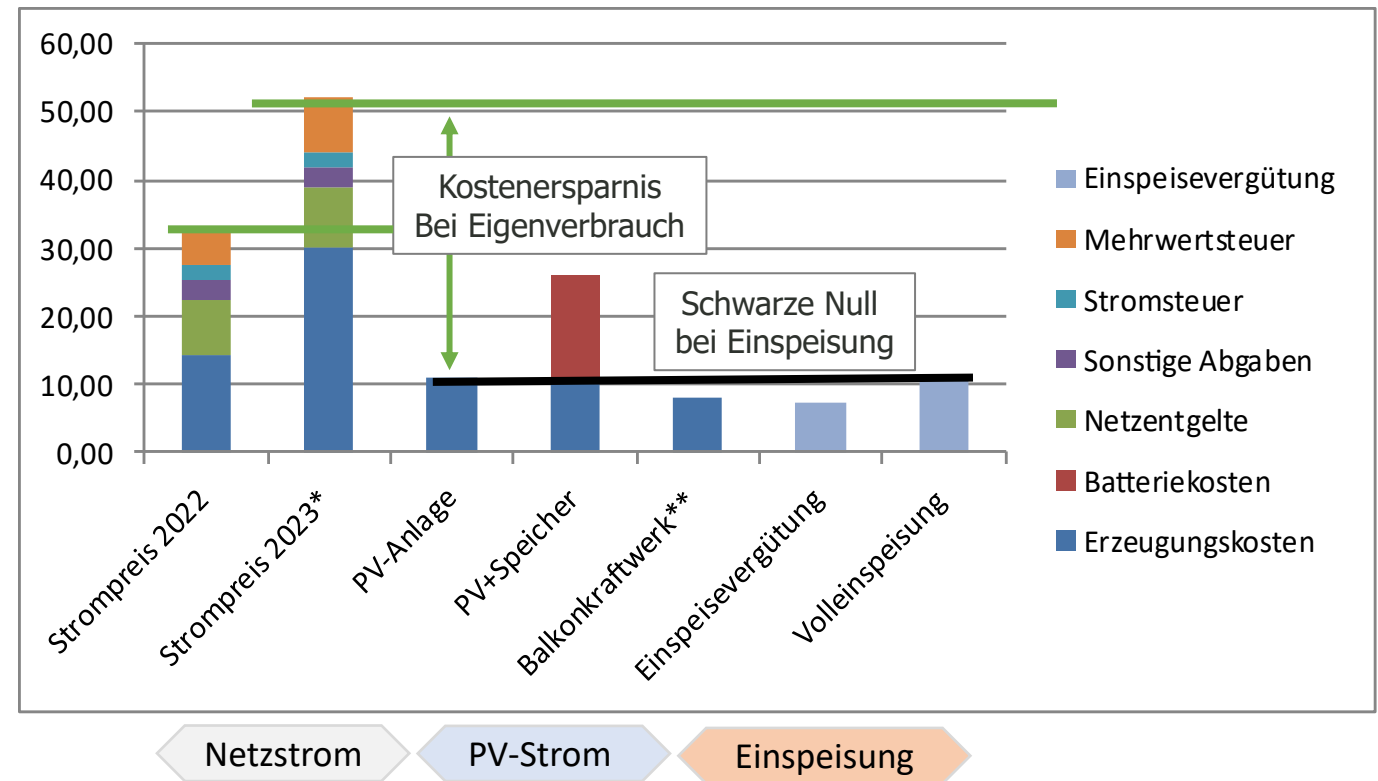
1. Motivation
2. Betriebskonzepte für Photovoltaik-Anlagen (PV) auf Mehrfamilienhäusern
 1. Volleinspeisung in Netz
 2. PV für Allgemeinstrom (Aufzüge, Heizungspumpen, etc)
 3. Einzelanlagen und SSG („Mikro-Mieterstrom“ à la EFH)
 4. Einzählermodell („Kollektive Selbstversorgung“)
 5. Mieterstrom (Vollstromlieferung)
 6. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) und SmartMeter (PV-Stromlieferung)
3. Nutzen, Wirtschaftlichkeitsaspekte
4. Grobkalkulation einer PV-Anlage
5. Vorgehen in einer WEG von Initiierung bis Durchführung
6. Linksammlung
7. (Spezialthemen im Anhang der Folien)

Fragen & Antworten



- Die **Photovoltaik (PV)** ist ein wichtiger Baustein der Energiewende und damit ein Beitrag zum Kampf gegen den Klimawandel
- Dezentrale **PV-Anlagen auf den Dächern** nutzen vorhandene bereits versiegelt Flächen und entlasten die Netze
- PV-Anlagen sind eine **Investition** mit geringem Risiko und **solidem Ertrag** vor allem bei **steigenden Stromkosten** und bei **hohem Eigenverbrauch**
- **Ein gutes Gefühl**, das Richtige zu tun...

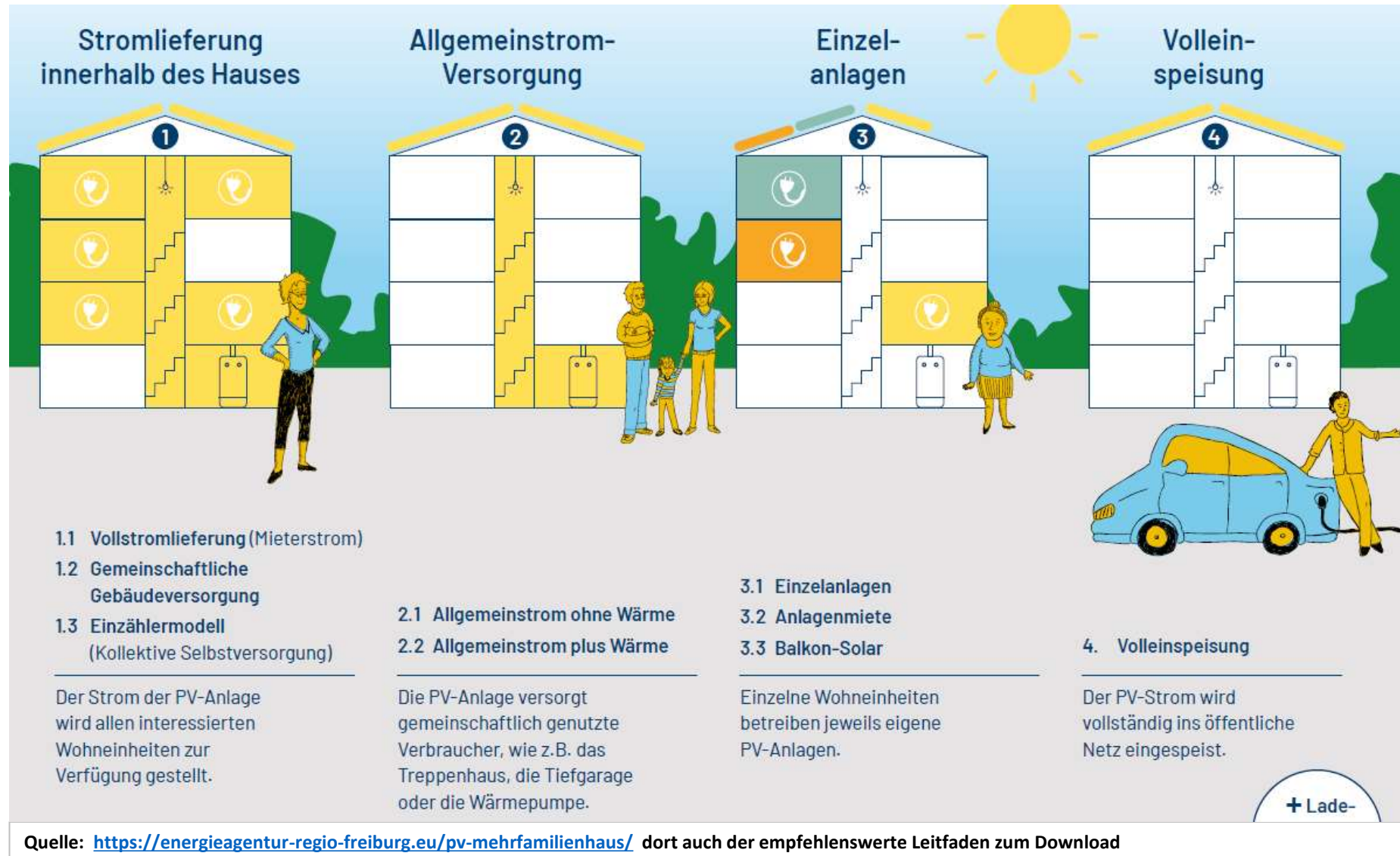
Stromkostenzusammensetzung und Vergleich Netzstrom mit PV-Strom



*Strompreis 2023: extrem hoch **Balkonkraftwerk: Bei 30% Direktverbrauch, 800Wp für 300€ ***Einspeise Vergütungen für Anlagen mit 20 kWp ****Batteriekosten 15ct (große Bandbreite)
Quelle Strompreiszusammensetzung 2022: <https://strom-report.de/download/strompreis-zusammensetzung-2022-ohne-eeeg-umlage/>
Einspeisevergütungen lt. EEG bis 31.1.2026



Betriebskonzepte für PV auf Mehrfamilienhäusern





Ein generelles Problem ist die aktuelle Gesetzeslage

Generell für alle Betriebskonzepte: Die Nutzung von PV-Strom über mehrere Hausanschlüsse hinweg ist nicht erlaubt!

- ❖ EEG §21 (3) Mieterstrom: innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen in demselben Quartier, in dem auch dieses Gebäude liegt, und ohne Durchleitung durch ein Netz.
- ❖ EnWG § 42b Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung: Ein Letztverbraucher kann PV-Strom nutzen, wenn die Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz erfolgt....



9 getrennte Hausanschlüsse;
Häuser mit Dachgarten.



3 getrennte Hausanschlüsse,
Brandschutzabstände!

EnWG Novelle mit §42c (Stand 12.11.25) <https://dserver.bundestag.de/brd/2025/0665-25.pdf>

Lösungsoptionen

Betrachtung pro Hausanschluss

- ❖ Kein Aufwand, aber keine Synergien

Zusammenlegung von Hausanschlüssen

- ❖ Einfach bei Mehrfachhausanschlüssen
- ❖ Denkbar bei benachbarten Elektroräumen
- ❖ Aufwändig über gemeinsame Tiefgarage
- ❖ Achtung: BGH-Urteil zur Kundenanlage!

Ausblick: Energy Sharing Community (ESC)

- ❖ EnWG Novelle 12.11.25 mit neuem § 42c „Gemeinsame Nutzung elektrischer Energie“:
(1) 2. die Belieferung erfolgt durch den Betreiber der Anlage unter Nutzung des öffentlichen Verteilernetzes ...
- ❖ Notwendig als Umsetzung der EU Elektrizitätsbinnenmarktlinie bis Juli 2026
- ❖ Wird noch einige Jahre dauern bis praktikabel wegen Marktkommunikation
- ❖ Unwirtschaftlich wenn Netzentgelte verlangt werden?



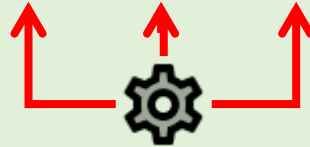
EUGH&BGH Urteile zur Kundenanlage bringen Unsicherheiten bei Mieterstrom und GGV

1 Gebäude, 1 Hauseingang,
1 Elektroraum, 1 PV Anlage



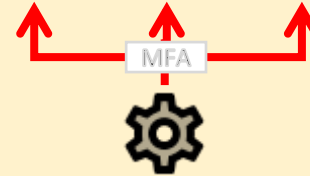
Mieterstrom-
Lieferant

1 Gebäude mit N Hauseingängen
und Elektroräumen
und getrennten PV-Anlagen



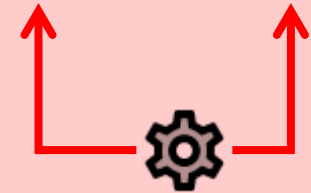
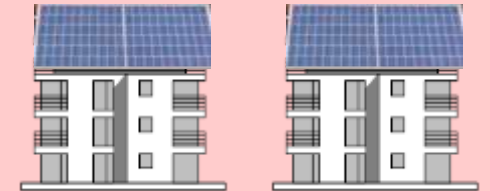
Mieterstrom-
Lieferant

1 Gebäude mit N Hauseingängen
Mehrfachhausanschluss
Und 1 PV-Anlage



Mieterstrom-
Lieferant

N Gebäude mit N Hauseingängen
und Elektroräumen
und getrennten PV-Anlagen



Mieterstrom-
Lieferant

Welche Konstellation ist ein „Verteilernetz“ statt „Kundenanlage“ und der Mieterstrom- Lieferant wird Verteilnetzbetreiber?

Mögliche Konsequenzen:

Mieterstrom-Betreiber = Verteilnetzbetreiber? Müssen sich künftig bei der Bundesnetzagentur registrieren, ggf. Netznutzung anmelden und reguläre Netzentgelte zahlen? Pflichten wie Bilanzkreismanagement, die Beachtung der technischen Anschlussregeln erfüllen?

Quellen: Urteil Bundesgerichtshof vom zur „Kundenanlage“ vom 13.Mai 2025 <https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2025/2025095.html>

DGS RA P.Nümann: <https://www.green-energy-law.com/?p=1300> und <https://www.green-energy-law.com/?p=1310>

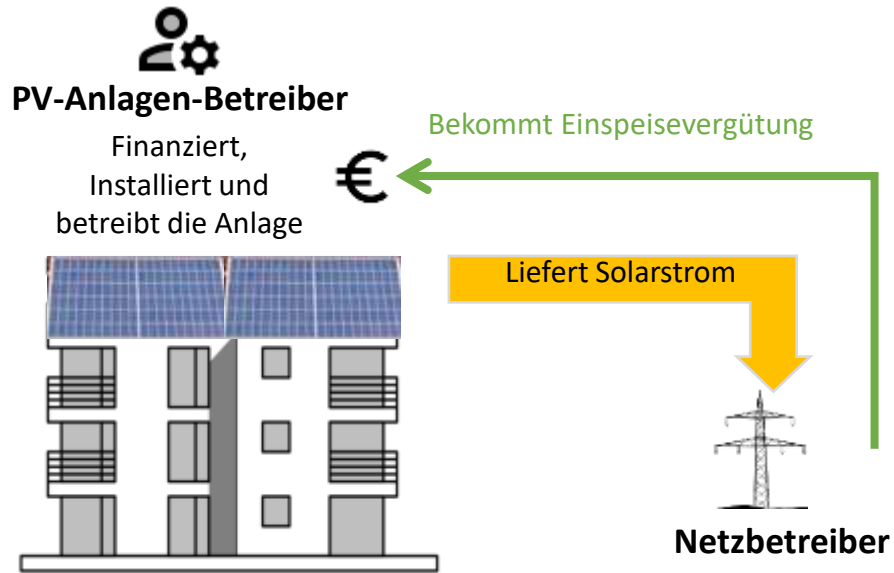
Bayernwerk <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-anschliessen/stromnetz/kundenanlagen.html>

https://www.gesetze-im-internet.de/enwg_2005/_14.html § 14 ff Aufgaben der Betreiber von Elektrizitätsverteilernetzen



Solar2030

Volleinspeisung



Betriebskonzept „Volleinspeisung“

Die PV-Leistung wird vollständig an den Netzbetreiber verkauft, analog zu Solarfarmen. Anlagen bis 100 kWp können die feste Einspeisevergütung oder Direktvermarktung wählen (mit Marktpremie), Anlagen über 100 kWp nur Direktvermarktung. Nur 1 Wechselrichter nötig und ein Ausgangszähler (Einspeisungszähler), keine Umrüstung der Haus-Elektrik.

Vorteile für den Gebäude-Eigentümer

- ✓ Ist Eigentümer der PV-Anlage
- ✓ Einspeisevergütung oder Direktvermarktung
- ✓ Administrativ einfach, kein Bedarf an einem Provider
- ✓ Keine Umrüstung der vorhandenen Hauselektrik
- ✓ *Steuer: Nach EStG §3 72. sind von der Einkommensteuer befreit Einnahmen aus PV-Anlagen bis 30 kW je Wohnung oder Geschäftseinheit, insgesamt jedoch nur bis max. 100 kW pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft*

Nachteile für den Gebäude-Eigentümer

- ❖ Lohnt wg. geringer Einspeisevergütung nur bei günstigen Investitionskosten = großen, gut geeigneten Dächern.
- ❖ Bei Leistung über 100kW sind Einkommensteuer und Gewerbesteuer zu beachten. Bei Gewerbesteuer ggf. ein Freibetrag von 24.500 – individuell zu prüfen.

Nachteile für die Mieter

- ❖ Keine Vorteile durch die PV-Anlage: Strombezug und -kosten bleiben unverändert

Vergütungssätze: https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/ZahlenDatenInformationen/EEG_Registerdaten/start.html

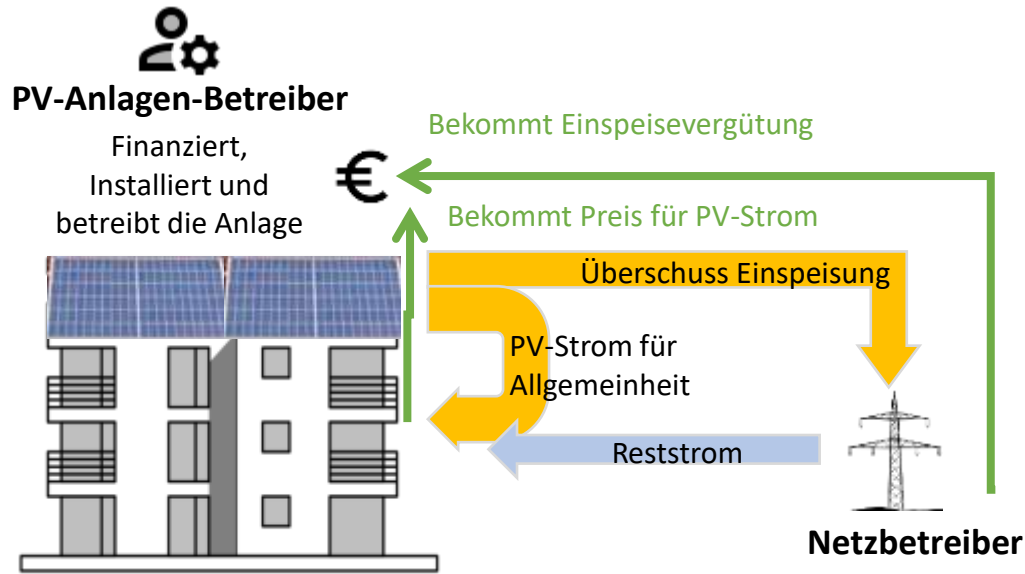
Direktvermarktung: <https://www.energie-experten.org/erneuerbare-energien/photovoltaik/direktvermarktung/marktpraemie>

EStG: https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_3.html GewerbesteuerGesetz: https://www.gesetze-im-internet.de/gewstg/_3.html und https://www.gesetze-im-internet.de/gewstg/_11.html



Solar2030

Allgemeinstrom



Betriebskonzept „Allgemeinstrom“

Die PV-Leistung wird als Direktverbrauch für den **Allgemeinstrom** (Beleuchtung, Heizungspumpen, Aufzüge) verwendet - NICHT an die Mieter direkt.
Der Überschuss wird eingespeist und mit EEG-Einspeisevergütung vergütet.
Versorgung einer Wärmepumpe (Warmwasser im Sommer) über PV-Strom möglich.
Nur 1 Wechselrichter nötig. Der Allgemeinstromzähler muss als Zweirichtungszähler umgerüstet werden.

Vorteile für den Gebäude-Eigentümer

- ✓ WEG ist Eigentümer der PV-Anlage und Nutzer (Identität)
- ✓ Einspeisevergütung oder Direktvermarktung
- ✓ Preis für PV-Strom ohne MwSt und frei gestaltbar: gratis / Gestehungskosten / wie Netzstrom
- ✓ Administrativ einfache Abrechnung (wie Heizkosten) durch Eigenverbrauch; kein Bedarf an einem Provider
- ✓ Steuerlich i.a. nicht relevant

Nachteile für den Gebäude-Eigentümer

- ❖ Die Wirtschaftlichkeit rechnet sich nur bei entsprechend hohem Anteil des direkten Eigenverbrauchs tagsüber und im Sommer

Vorteile für die Mieter

- ✓ Umlegbare Kosten für den Allgemeinstrom können sich durch den günstigeren PV-Strom reduzieren; MwSt auf PV-Strom entfällt.



Solarpotentialkarte: <https://geoportal.muenchen.de/portal/solarpotenzial/>
Foto: Google Earth

Allgemeinstrom Verbrauch

Parameter	Wert	Einheit	Bemerkung
Allgemein-strom	66.240kWh		Wirkleistung; SWM Abrechnung 2021
pro Tag	181kWh		im Mittel
Kosten/Jahr	17.700Euro		Umlegbar

Die schon in 2021 hohen Kosten motivieren eine PV-Anlage

Mögliche Leistung PV Anlage

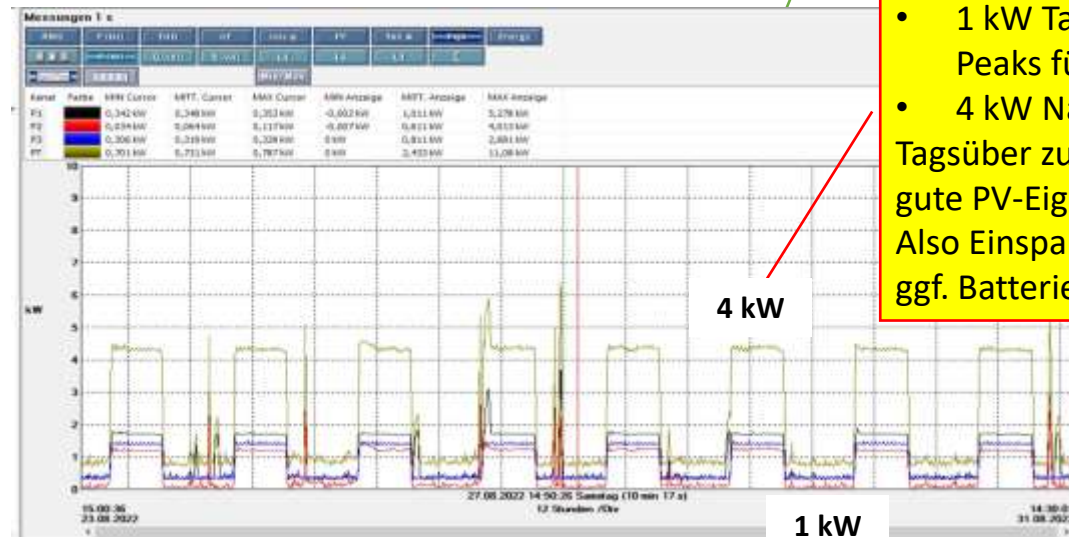
Parameter	Wert	Einheit
Solarleistung	200	Watt/qm
Solarfläche	111	qm
Leistung PV	22	kWpeak
Ertrag	1000	kWh/kWp+Jahr
Jahresertrag	22.200kWh	

Die Leistung wäre ausreichend für einen signifikanten Teil des Allgemeinstroms

Leider zeigt die Messung des Allgemeinstroms eine Last von

- 1 kW Tagsüber (mit kurzen Peaks für die Aufzüge)
- 4 kW Nachts

Tagsüber zu niedrig für eine gute PV-Eigenverbrauchsquote. Also Einsparungen prüfen und ggf. Batteriespeicher einsetzen.





1. Selbst über den Stromzähler

- ❖ Stichprobenartig Verbrauch ablesen: Tag/Nacht + Jahreszeiten
- ❖ Tipp: PIN von Stadtwerken anfordern, Anzeige von Leistung, Tages/Wochen/Monatssumme damit freischalten.



2. Eigenes SmartMeter am Stromzähler für Verbrauch und Einspeisung

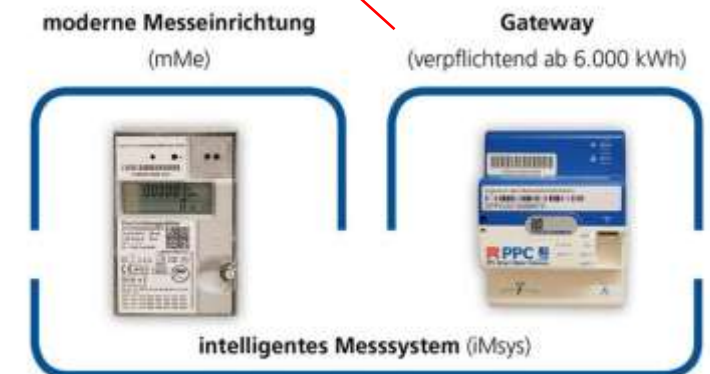
- ❖ Beispiel: Shelly 3EM kann den 2-Wege-Verbrauch berechnen: produzierte und verbrauchte Energie für jede der 3 Phasen.



3. SmartMeter vom Stromversorger/Messstellenbetreiber

- ❖ SmartMeter: digitale moderne Messeinrichtung (mMe) plus ein Gateway, das den Stromverbrauch per Internet oder Mobilfunk in 15min Intervallen an der zuständigen Messstellenbetreibers überträgt. Von dort per App auslesbar.
- ❖ Ab 2025 verpflichtend nach Gesetz zum „Neustart Digitalisierung der Energiewende“; Kosten für Betrieb begrenzt auf 40€/Jahr.

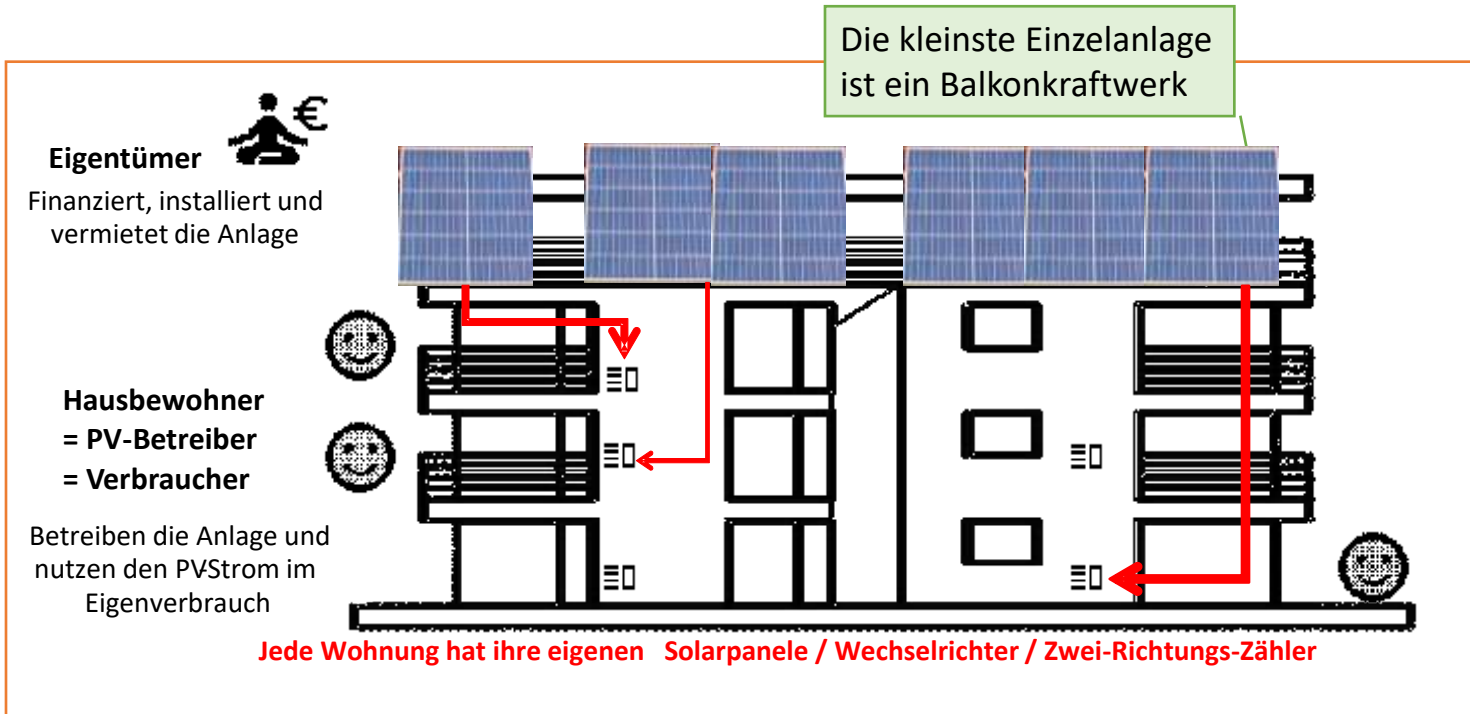
HINWEIS: Messstellenbetreiber müssen ab 2025 auf Anfrage ein SmartMeter installieren.



Quellen: <https://www.swm.de/zukunft/smartmeter> , <https://www.shelly.cloud/de/products/product-overview/shelly-3em-1>



Einzelanlagen
= Mikro-Mieterstrom



Vorteile für den Gebäude-Eigentümer

- ✓ Ist Eigentümer der PV-Anlage und bekommt eine Miete
- ✓ Geringes finanzielles Risiko durch Vertragskopplung von Wohnungs- und PV-Mietverträgen
- ✓ Keinen Verwaltungsaufwand wie bei echtem Mieterstrom, kein Gewerbe, kein Energieversorger
- ✓ Kein Bedarf an einem Provider

Vorteile für die Mieter

- ✓ Profitieren vom gratis Solarpreis für Eigenverbrauch und der Einspeisevergütung für Überschuss.
- ✓ Freie Wahl des Reststrom-Anbieters
- ✓ Profitiert von vereinfachten steuerlichen Regelungen
- ✓ Balkonkraftwerk/SSG: Einfach und billig

Nachteile für den Gebäude-Eigentümer

- ❖ Kein Mieterstromzuschlag

Nachteile für die Mieter

- ❖ Anmeldung als PV-Betreiber
- ❖ Versicherung und Wartung für die PV-Anlage
- ❖ Erhöhte Miete durch PV-Miete – trägt das finanzielle Risiko bei zu geringer Direktverbrauchsquote

Betriebskonzept „Mikro-Mieterstrom“ – Einzelnen ihre eigene PV-Anlage à la EFH

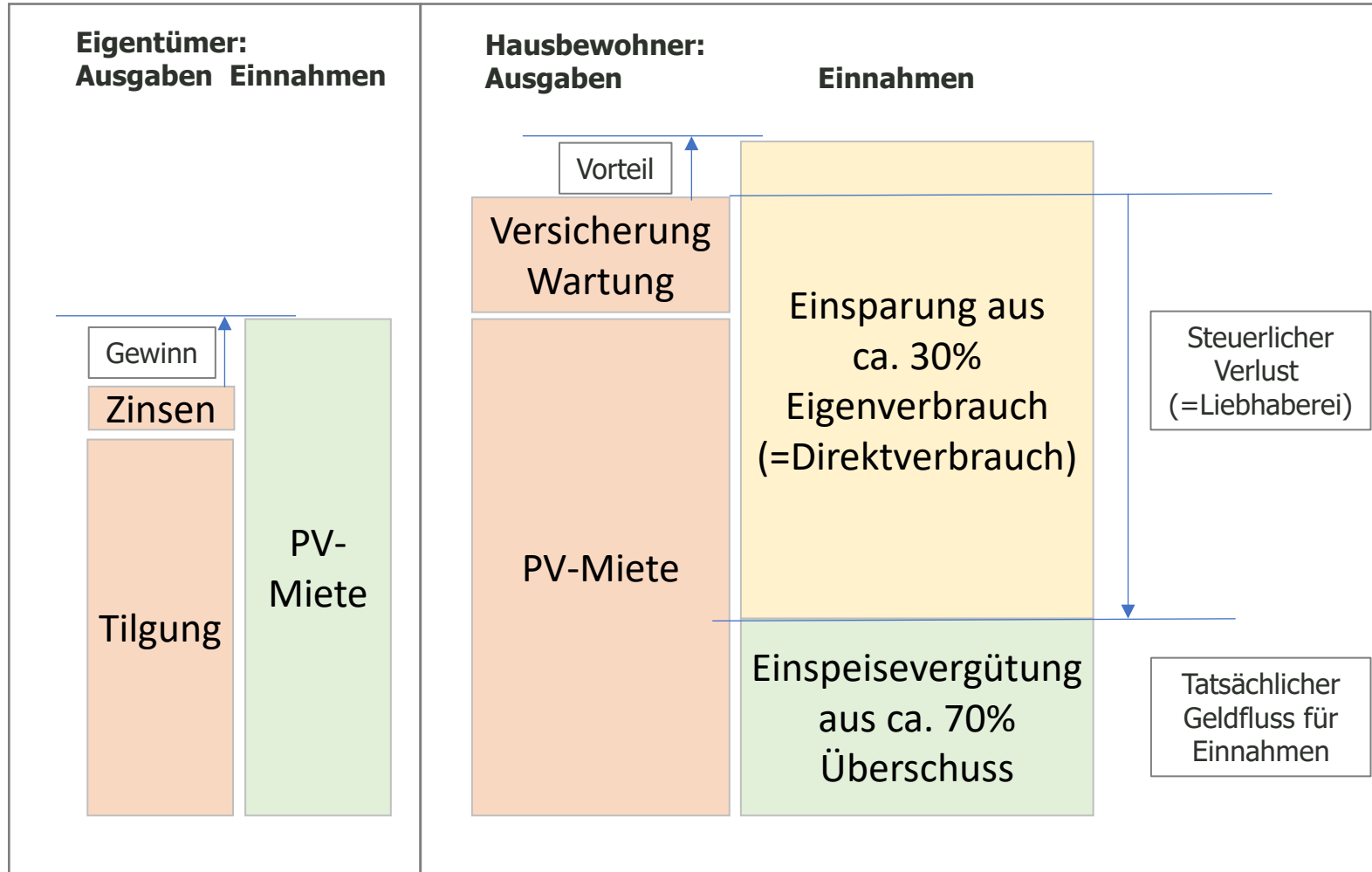
Empfohlen für Wohngebäude bis 15 Wohneinheiten, da hier der administrative Aufwand für den echten Mieterstrom zu hoch ist und die Anlage für Provider uninteressant ist. Bei den Einzelanlagen wird die PV-Anlage zusammen mit der Wohnung an den Mieter vermietet, der Mieter wird PV-Betreiber und Eigenverbraucher. Damit gelten die Regeln wie für eine eigene Solaranlage. Leider entfallen Synergien der Solarnutzung zwischen Mietern.

Alternative: ein Teil der WEG-Eigentümer mietet das Dach von der WEG für Einzelanlagen

Spezialfall: Die ganze PV-Anlage wird an 1 Mieter = Gewerbe/Supermarkt/o.ä vermietet



	Mieterstrom	Einzelanlagen
Konzept	Stromlieferung	Eigenversorgung
Geeignete Gebäude	Wohngebäude mit mehr als 15 WE pro Anschluss	Wohngebäude mit 4- 15 Wohnungen (WE)
PV-Anlagen	Bis 100 kWp	1,5 bis 10 kWp/Wohnung (steuerl. Grenze „Liebhaberei“)
Betreiber	Eigentümer, Dienstleister, Genossenschaft, etc	Jeder Hausbewohner für sich
Verbraucher	Hausbewohner, Gewerbe → Stromlieferung	Hausbewohner = Personenidentität → Eigenversorgung
EEG-Umlage	(entfallen ab Juli 2022)	Eigenverbrauch befreit
Mieterstromzuschlag	Ja (aber degressiv nach Zeitpunkt Inbetriebnahme)	Nein
Vertragskopplung	Kopplung Miet- und Strom-Vertrag verboten	Wohnungs- und PV-Mietverträge dürfen gekoppelt werden
Strompreis	Max 90% Grundversorgung für Zuschlag	Freie Preisgestaltung der PV-Miete
Stromlieferung	Mieterstromanbieter ist Vollversorger (PV+Reststrom)	Hausbewohner selbst für Reststrom verantwortlich, freie Wahl des Stromanbieters ist gegeben
Meldepflichten	Mieterstromanbieter – bei vielen Behörden	Hausbewohner – bei Bundesnetzagentur und Netzbetreiber
Stromkennzeichnung	Mieterstromanbieter	Energieversorger für Reststrom
Gewerbesteuer	Mieterstromanbieter (ohne Infektion der Mieteinnahmen)	Keine – da unter Freibetrag
Einkommensteuer	Mieterstromanbieter	Keine – da steuerlich ein Verlust (Liebhaberei bis 10kWp)
Umsatzsteuer	Mieterstromanbieter	Keine – bei Kleinunternehmerregelung <25.000€ Umsatz (Vorsteuerabzug bei Vermietung unsinnig)



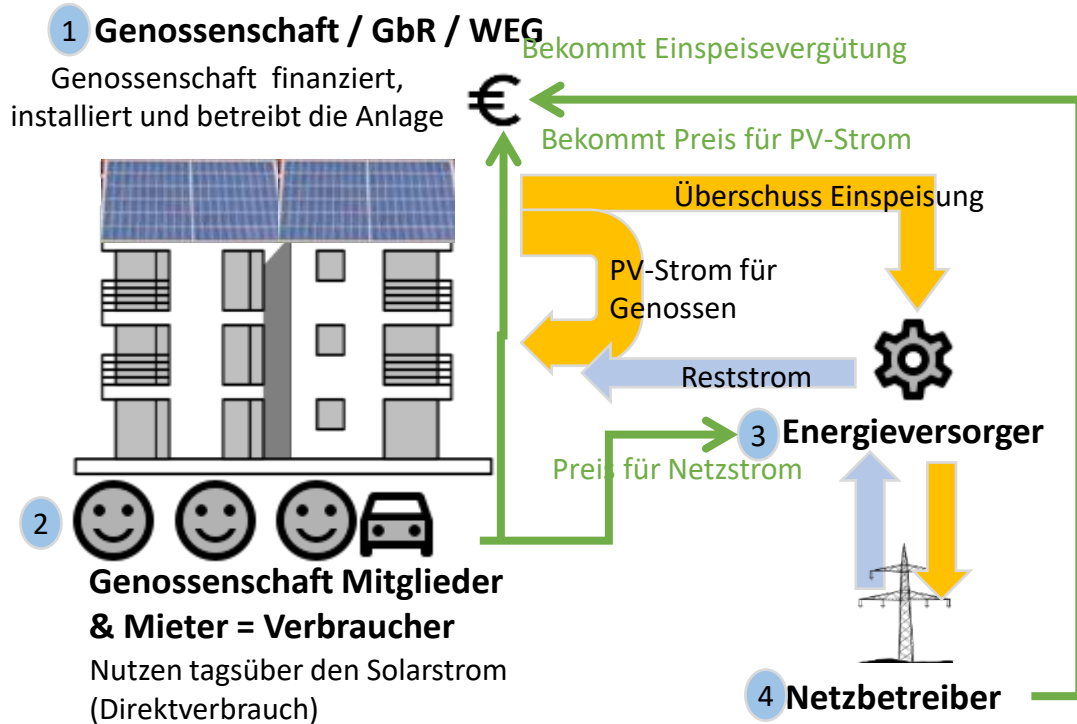
Über die Höhe der PV-Miete kann man den Gewinn/Vorteil fair zwischen Eigentümer und Mietern aufteilen

Anmerkungen

- Faustformel zur Vermeidung Einkommensteuer:
 $\text{Minimaler Mietpreis/Jahr} = \text{Solarertrag/Jahr[kWh]} \cdot \text{Einspeisevergütung}$
- Der Eigentümer wird die Miete berechnen als
 $\text{Investition} / \text{Lebensdauer} + \text{Zinsen} + \text{Gewinnmarge}$
- Die Kosten für den Zukauf von Netzstrom sind in der Grafik nicht dargestellt. Die Einsparung ergibt sich aus der Reduktion dieser Kosten
- Wesentlicher Hebel für den Hausbewohner ist die Direktverbrauchsquote (DVQ)



Einzählermodell
= Kollektive Selbstversorgung



Betriebskonzept „Einzählermodell“ für Einzeleigentümer, Genossenschaften, GbR, WEG

Die PV-Leistung wird intern hinter dem Hauptanschluss eingespeist.

Der Energieversorger sieht nur die Genossenschaft/GbR/WEG als 1 Nutzer/Stromkunden.

Verrechnung mit den Mietern erfolgt über interne Zähler und interne Tarife.

PV-Überschuss wird mit Einspeisevergütung verrechnet oder via Direktvermarkter verkauft.

Vorteile für die Genossenschaft/GbR / WEG

- ✓ Ist Eigentümer der PV-Anlage
- ✓ Keine Stromlieferantenpflichten in der Praxis
- ✓ Einfache Administration
- ✓ Flexible interne Verrechnung mit den Mitgliedern und Mietern im Rahmen der Miete als Nebenkosten
- ✓ Über flexible Tarife Eigennutzung motivieren
- ✓ Einspeisevergütung oder Direktvermarktung
- ✓ Steuerlich irrelevant durch Abrechnung als NK
- ✓ Kein Bedarf an einem Provider

Nachteile für die Genossenschaft

- ❖ Wandlerrmessung ab 44A/30kWp (ab ca. 5 WE)
- ❖ Komplizierter, wenn nicht Alle teilnehmen (MK D2/D3)
- ❖ Bekommt keinen Mieterstromzuschlag
- ❖ Aufwand für die interne Stromabrechnung mit den Mitgliedern inkl. Zahlungsabwicklung
- ❖ Vertragliche Änderung mit den Mietern zur Abrechnung via NK statt Stromvertrag

Vorteile für die Mitglieder und Mieter

- ✓ Entfall der eigenen Grundgebühr
- ✓ Profitieren vom billigen PV-Strom



Stadtnatur WEG, Elisabeth-Baerlein-Str. 3, 81829 München,
www.stadtnatur.net

Energie: Auf dem Flachdach wurde eine **Photovoltaik-Anlage** installiert, die unseren eigenen Strom produziert.
Das Besondere hier: Alle Baugemeinschaftsmitglieder sind auch Mitglieder in der Stadtnatur Energie GbR, die in Eigenregie die Stromversorgung des Hauses managt.

Die 99 KW-Anlage liefert den Strom für unser Fußboden-Heizsystem mittels **Grundwasser-Wärmepumpe** und **Wärme- und Feuchte-Rückgewinnung**.

Die kontrollierte Be- und Entlüftung inkl. Pollenfilter lässt auch Allergiker buchstäblich aufatmen. Ein elektrisch steuerbares Sonnenschutzrollo an den Süd-, West- und Ostfenstern aller Wohnungen sorgt dafür, dass sich die Räume nicht zu sehr aufheizen.

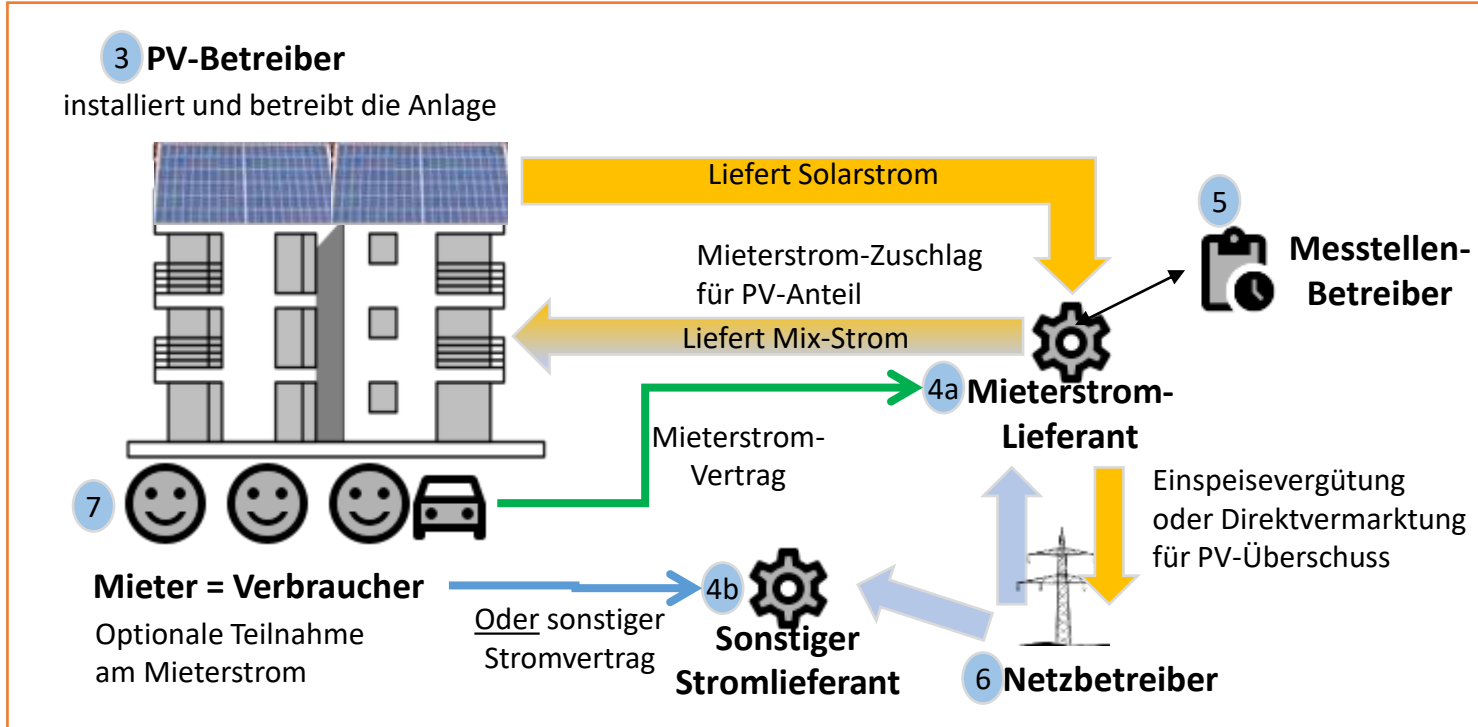
Wir sind ein **Passivhaus Plus**, KfW-Standard 40 plus, Energieeffizienz 50 % EnEV-Unterschreitung.

Quelle: <https://www.stadtnatur.net/was-wo/>



Solar2030

Mieterstrom



Betriebskonzept „Mieterstrom“

Teilnehmende Mieter schließen Ihren Stromvertrag mit dem Mieterstrom-Lieferanten ab. Dieser liefert einen Mix aus Solarstrom und Netzstrom zu einem Preis unter Grundversorgung. Der Mieterstrom-Lieferant hat alle Pflichten eines Stromversorgers. Eine Kopplung von Mieterstrom-Vertrag mit Miet-Vertrag ist verboten! Messung mit Physikalischem Summenzähler oder SmartMeter (=Virtueller Summenzähler)

Vorteile für den PV-Betreiber (ggf. die WEG)

- ✓ Kann den PV-Strom für fixen Preis an den Mieterstrom-Lieferanten verkaufen (Lieferkette)

Vorteile für den Mieterstrom-Lieferant

- ✓ Bekannte gesetzliche Regelung
- ✓ Bekommt einen (geringen) Mieterstrom-Zuschlag für den ins Haus gelieferten PV-Strom für Anlagen bis 1 MWp
- ✓ Einspeisevergütung oder Direktvermarktung
- ✓ Kann auch am Netzstrom verdienen

Nachteile für den Mieterstrom-Lieferant

- ❖ Lieferantenpflichten eines Stromversorgers
- ❖ Kosten für Messdienstleister und Abrechnung
- ❖ Arbeitspreis muss 10% unter Grundversorgung liegen
- ❖ Risiko: Wenige Teilnehmern unter den Mietern
- ❖ Risiko: Verlust bei zu niedrigem Direktverbrauch

Vorteile für die Mieter

- ✓ Profitieren vom PV-Strom durch günstigen Stromtarif
- ✓ Freie Wahl des Reststrom-Anbieters

Nachteile für die Mieter

- ❖ ..



1 Der Gebäude-Eigentümer

- ❖ Kann sein: Wohnungsgesellschaft, Wohnungsgenossenschaft, Einzelperson, Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), Erbengemeinschaft, GBR
- ❖ stellt seine Dachfläche für eine Solaranlage zur Verfügung

2 Der PV-Finanzierer

- ❖ stellt das Investitionskapital bereit
- ❖ bekommt dafür eine Rendite

3 Der PV-Anlagenbetreiber

- ❖ betreibt und wartet die Solaranlage
- ❖ verdient am erzeugten Solarstrom

4 Der Mieterstromlieferant

- ❖ beliefert Mieter mit Strom
- ❖ bezieht Strom von der PV-Anlage und bei Bedarf vom Netzstrombetreiber
- ❖ verdient am Verkauf des Stroms an die Mieter
- ❖ Nutzt einen **Messdienstleister** für Ablesung und Rechnungsstellung

5 Der Netzbetreiber

- ❖ nimmt Stromüberschuss aus der PV-Anlage ab
- ❖ liefert bei Bedarf zusätzlich Strom an den Mieterstromlieferanten

6 Der Verbraucher (Mieter oder WEG-Eigentümer)

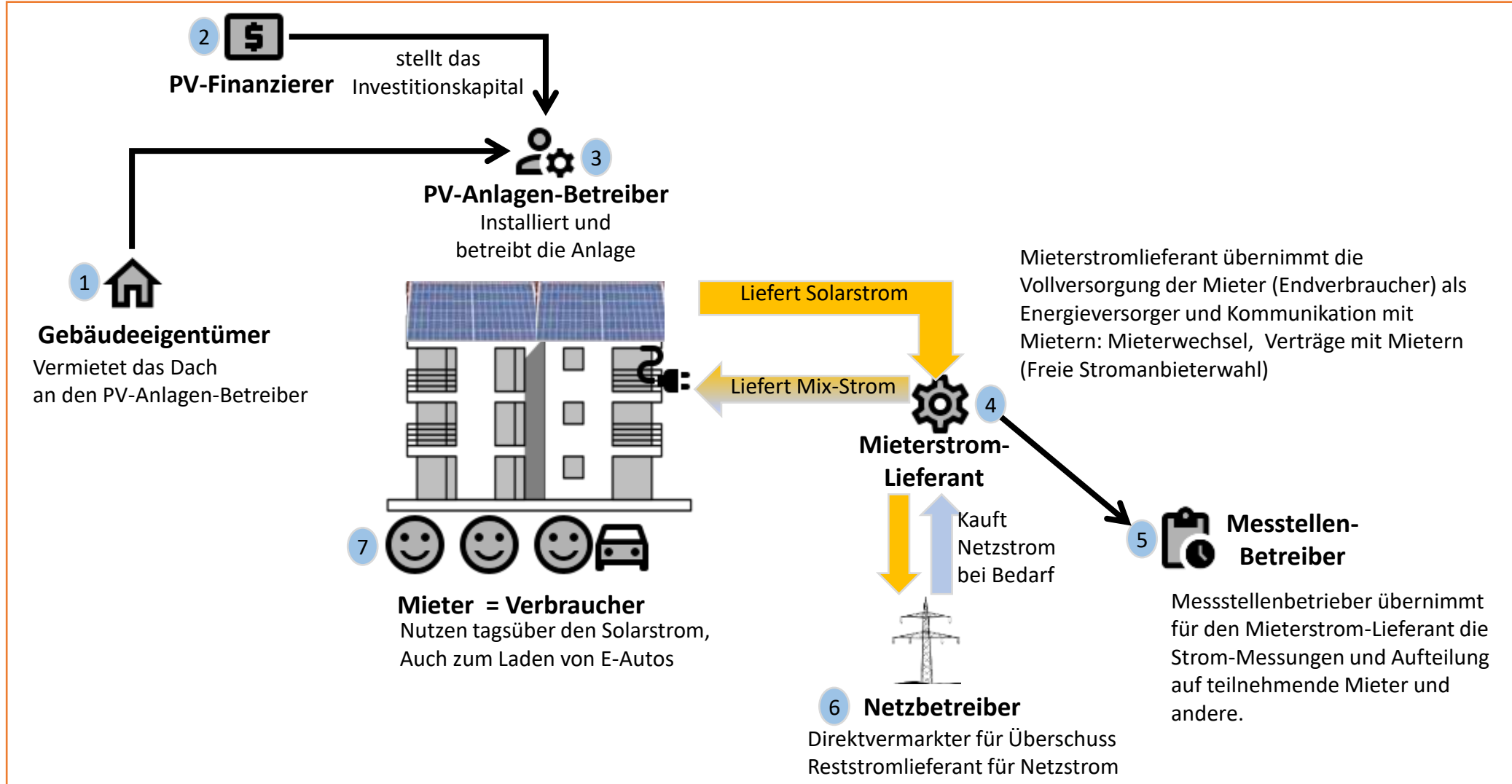
- ❖ bezieht seinen Strom vom Mieterstromlieferanten
- ❖ Bekommt den Strom mind. 10% günstiger als bei direktem Netzbezug

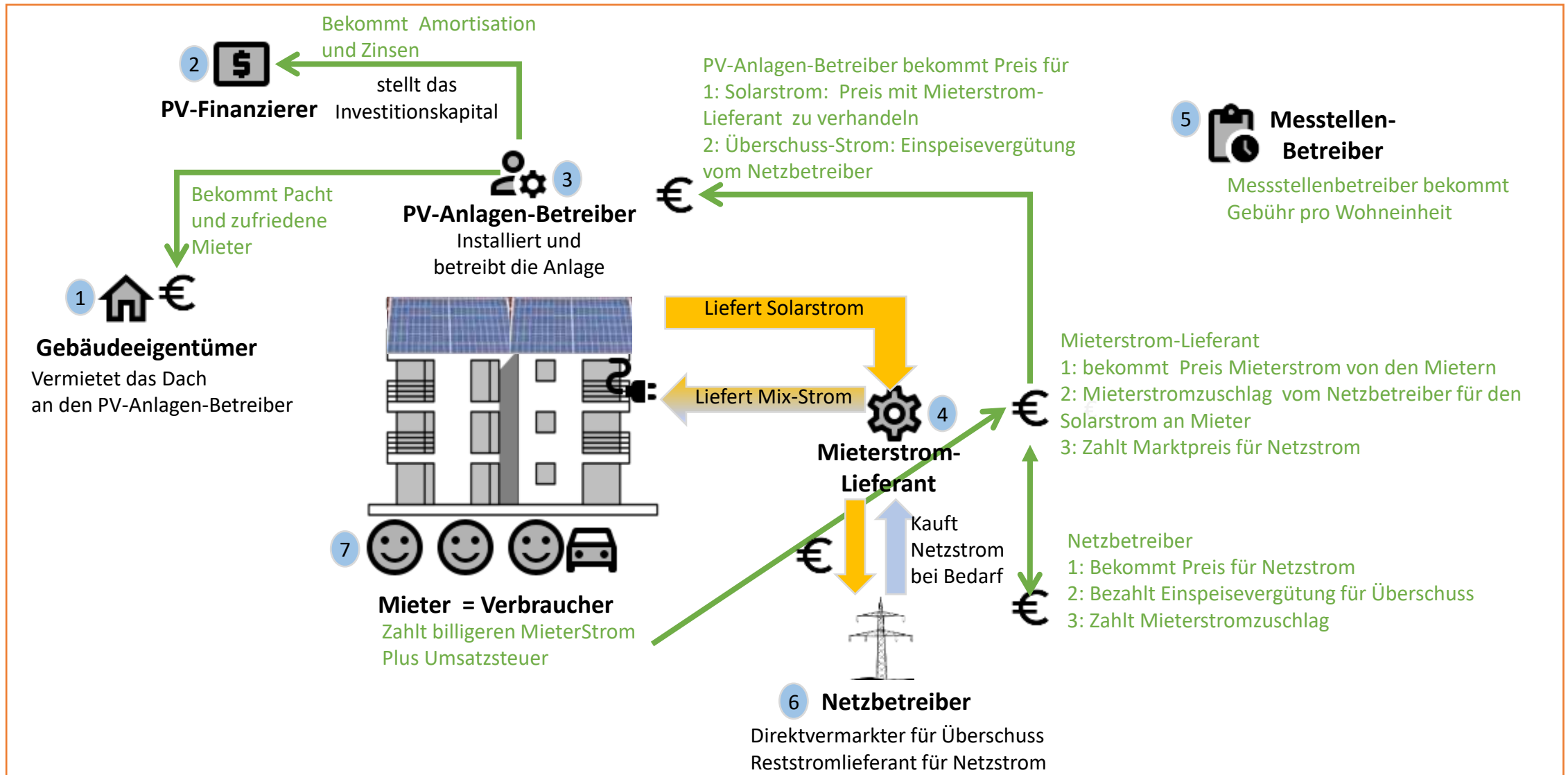
Alle Beteiligten am Mieterstrommodell

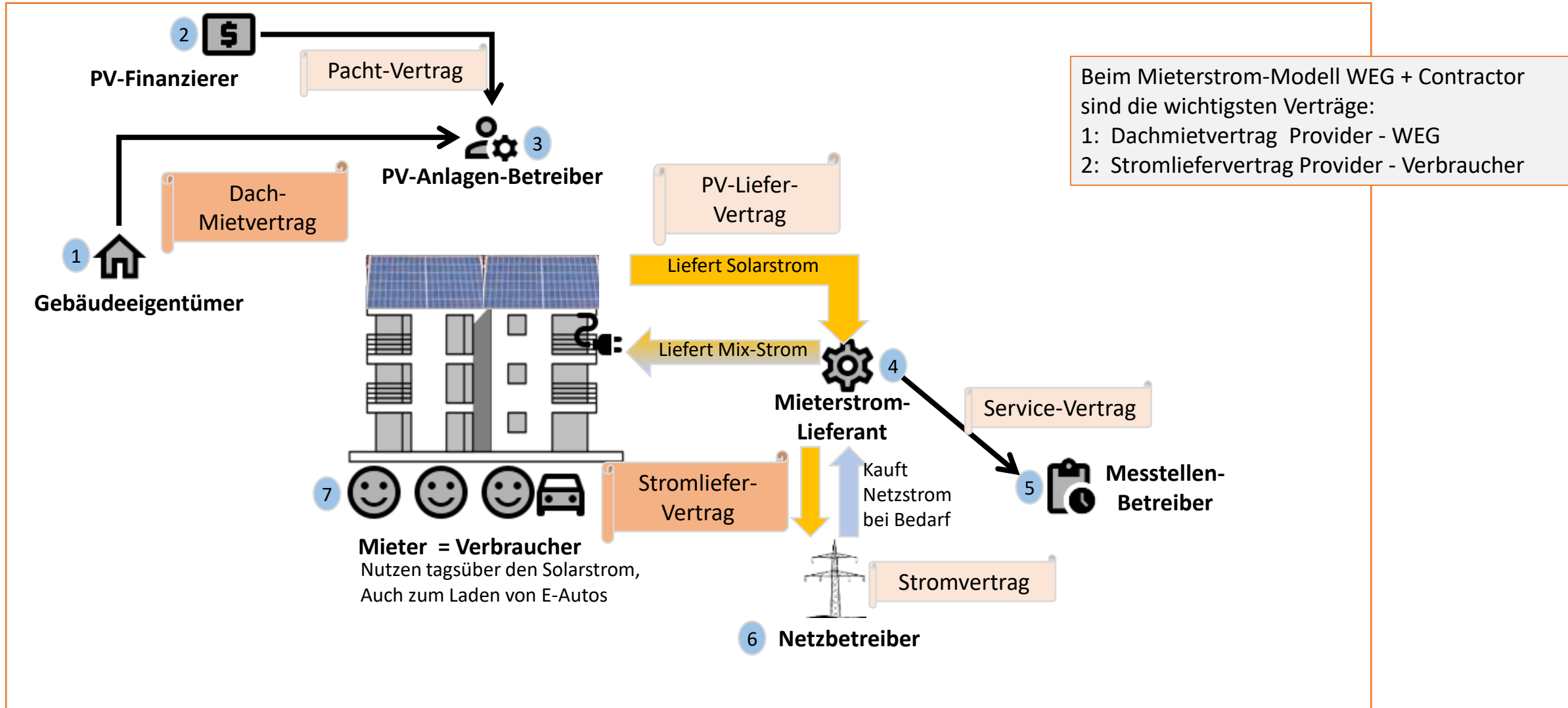
- ❖ tragen zum Klimaschutz bei
- ❖ reduzieren CO2 Emissionen
- ❖ profitieren finanziell

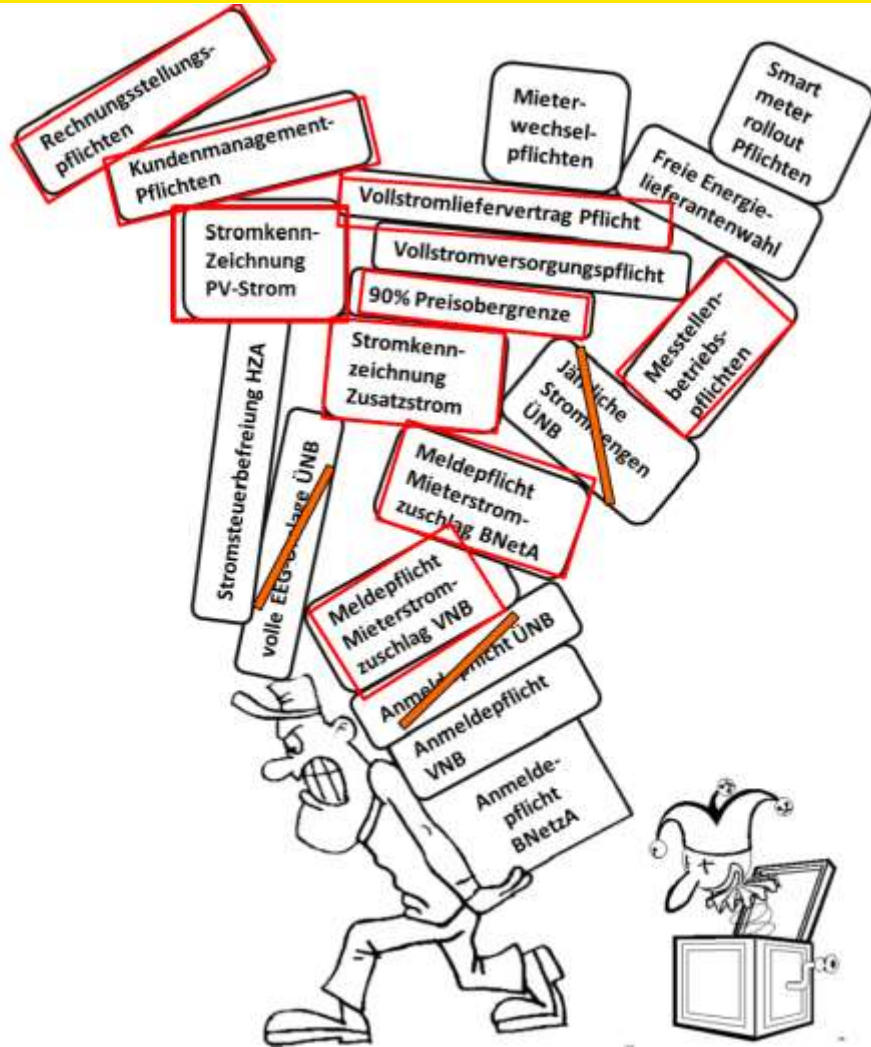


Die verschiedenen „Mieterstrommodelle“ unterscheiden sich darin, wer die Rollen übernimmt und welche Rollen in zusammen übernommen werden.









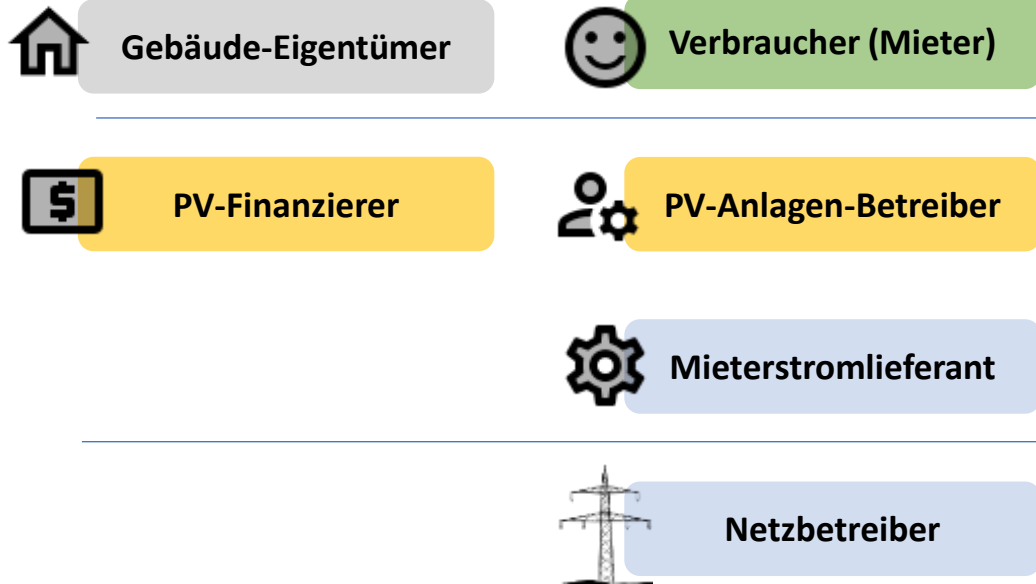
Der Mieterstrom-Lieferant agiert gegenüber den Mietern wie die Stadtwerke und übernimmt u.a. diese Verpflichtungen:

- Rechnungsstellung wie vom Stromversorger mit Ausweis der Kostenbestandteile, Stromkennzeichnung, Vorjahresbetrachtung, Vergleichsgruppen etc.
- Komplexe Zertifizierung des PV-Stroms als Grünstrom (sonst Graustrom)
- Versorgererlaubnis, Meldepflichten an Netzbetreiber, ggf. Zollamt

Ein professioneller Provider kann diese umfangreichen administrativen Aufgabe und Pflichten übernehmen.

Provider als Contractor übernehmen aber erst ab ca. 20 Wohnungen und großen Dächern mit 1,5 – 2,0 kWp Solarleistung/Wohnung

Sonst helfen Anbieter von Mieterstrom-Abrechnungs-Software beim Initialen Setup und Rechnungsstellung



Vorgestellte Modelle (aus Sicht Eigentümer)

- **Contracting** (auch Passivmodell)
Modell „Rundum sorglos“ mit Contractor
- **Aktivmodell** (auch Enabling)
Modell „Do it Yourself“ mit Unterstützung durch einen Partner oder entsprechender Software zur Abrechnung
- **Lieferkette** (auch Eigenleistung, Enabling)
Modell „PV-Anlage bei mir“ mit Mieterstromlieferant
- **Pachtmodell**
„Das Dach gehört mir“ – Die PV-Anlage wird verpachtet
- **Genossenschaft**
Modell „Energiewende mit Bürgerbeteiligung“ mit Mieterstromlieferant

Jede dieser Rollen kann durch eine eigenständige Rechtsperson / Organisation übernommen werden.
Dabei sind sehr viele verschiedene Konstellationen = Mieterstrom-Modelle möglich.

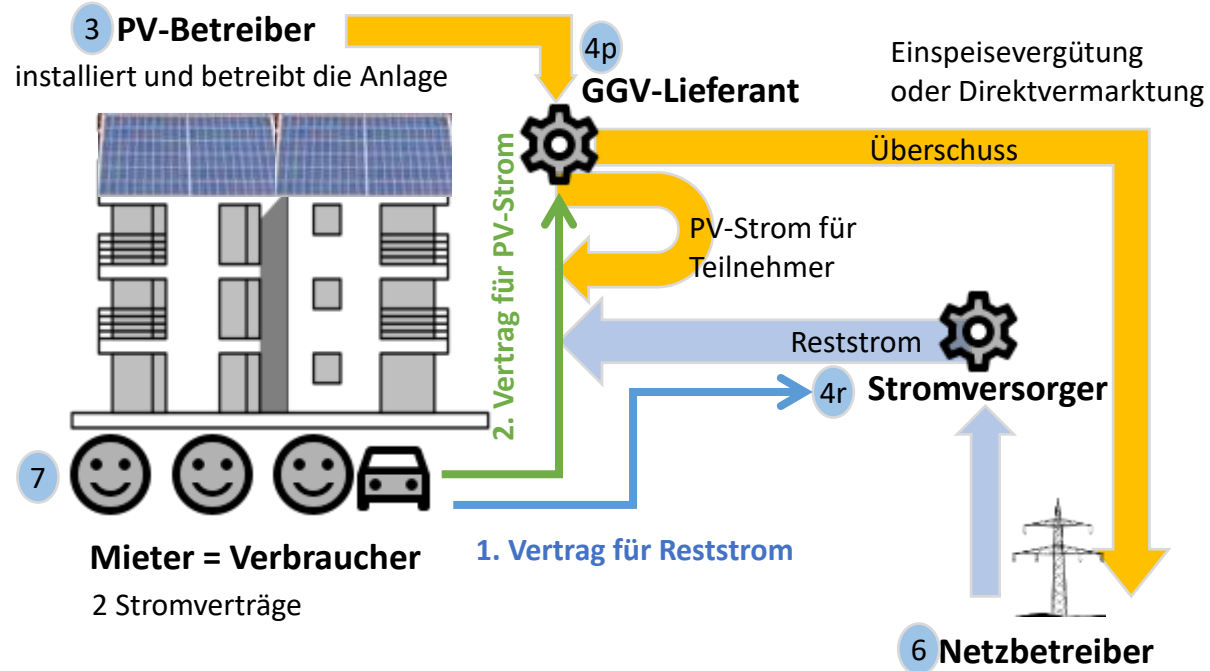
Mehr Information auf <https://solar2030.de/pv-dachanlagen/mieterstrom/>



Solar2030

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) aus Solarpaket I

Verabschiedet im Bundestag und Bundesrat Fr. 26. April 2024
Im EnWG §42b seit 14. Mai 2024



Betriebskonzept „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ - 2. PV-Stromvertrag

Teilnehmende Mieter behalten ihren 1. Vertrag über Reststrom und schließen einen 2. Stromvertrag mit dem PV-Betreiber mit Festlegung des Aufteilungsschlüssels für den PV-Strom. Alle Zähler müssen SmartMeter sein mit Messung im 15 Minuten Takt. Abrechnung daher zwingend über einen Messdienstleister oder GGV-Anbieter.

Vorteile für den GGV-Lieferanten

- ✓ Ist nicht für den Reststrom verantwortlich
- ✓ Keine Lieferantenpflichten eines Stromversorgers
- ✓ Kann den PV-Preis unabhängig vom aktuellen Strompreis kalkulieren und fix anhand Investitionskosten anbieten
- ✓ Einspeisevergütung oder Direktvermarktung

Nachteile für den GGV-Lieferanten

- ❖ Bekommt keinen Mieterstromzuschlag
- ❖ Kosten für Messdienstleister und Abrechnung
- ❖ Aufwand für den „Gebäudestromnutzungsvertrag“ und die Stromabrechnung mit den Mitgliedern
- ❖ Beschränkung auf 1 „Gebäude“ pro Netzanschluss

Vorteile für die Mieter

- ✓ Profitieren vom PV-Strom durch günstigen Stromtarif
- ✓ Freie Wahl des Reststrom-Anbieters

Nachteile für die Mieter

- ❖ Kosten für die 2. Grundgebühr für den PV-Vertrag

Anmerkungen zu Umrüstung auf Smart Meter

- ❖ Anrecht auf SmartMeter ab Jan 2025
- ❖ Umrüstung ist kostenlos, falls Zählerschrank geeignet
- ❖ Jährliche Gebühr pro Zähler begrenzt



§ 42b Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

(1) Ein Letztverbraucher kann elektrische Energie, die durch den Einsatz einer Gebäudestromanlage erzeugt wurde, nach Maßgabe der Absätze 3 bis 6 nutzen, wenn

1. die Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz und in demselben Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes erfolgt, in, an oder auf dem oder in, an oder auf dessen Nebenanlagen die Gebäudestromanlage installiert ist,
2. die Nutzung unmittelbar aus der Gebäudestromanlage oder nach Zwischenspeicherung in einer Energiespeichereinrichtung erfolgt, die in, an oder auf demselben Gebäude oder in, an oder auf einer Nebenanlage desselben Gebäudes wie die Gebäudestromanlage installiert ist,
3. die Strombezugsmengen des Letztverbrauchers viertelstündlich gemessen werden und
4. der Letztverbraucher einen Gebäudestromnutzungsvertrag nach Absatz 2 mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage geschlossen hat (teilnehmender Letztverbraucher).

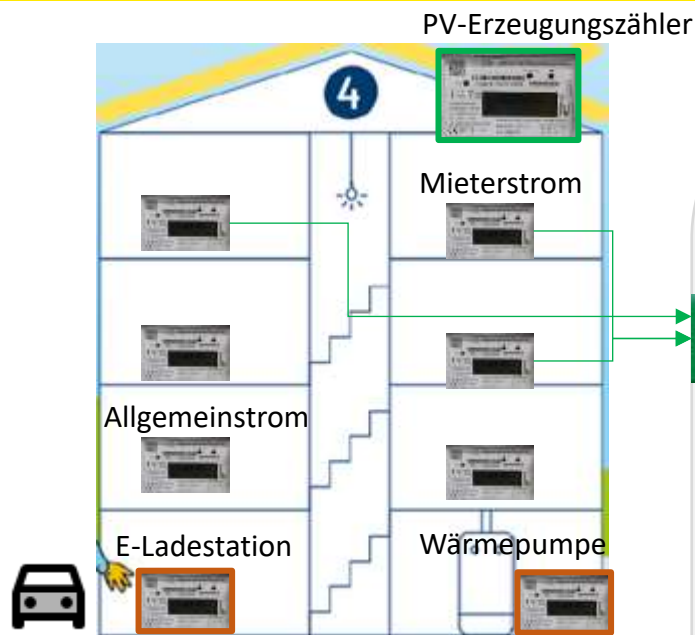
(3) Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist **nicht** verpflichtet, die umfassende Versorgung der teilnehmenden Letztverbraucher mit Strom sicherzustellen. [...] Das Recht des Letztverbrauchers, für den ergänzenden Strombezug einen Vertrag seiner Wahl mit einem Lieferanten seiner Wahl abzuschließen, darf in dem Gebäudestromnutzungsvertrag nicht eingeschränkt werden.

(5) Die durch die Gebäudestromanlage erzeugte elektrische Energie wird rechnerisch auf alle teilnehmenden Letztverbraucher aufgeteilt, wobei die rechnerisch aufteilbare Strommenge begrenzt ist auf die Strommenge, die innerhalb eines 15-Minuten-Zeitintervalls in der Solaranlage erzeugt oder von allen teilnehmenden Letztverbrauchern verbraucht wird, je nachdem welche dieser Strommengen geringer ist. Die rechnerische Aufteilung dieser Strommenge zwischen den teilnehmenden Letztverbrauchern erfolgt anhand des zwischen dem teilnehmenden Letztverbraucher und dem Betreiber nach Absatz 2 Nummer 1 vereinbarten Aufteilungsschlüssels.

Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/enwg_2005/_42b.html nach Gesetz vom 14. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)



SmartMeter für Virtuellen Summenzähler bei Mieterstrom und für GGV

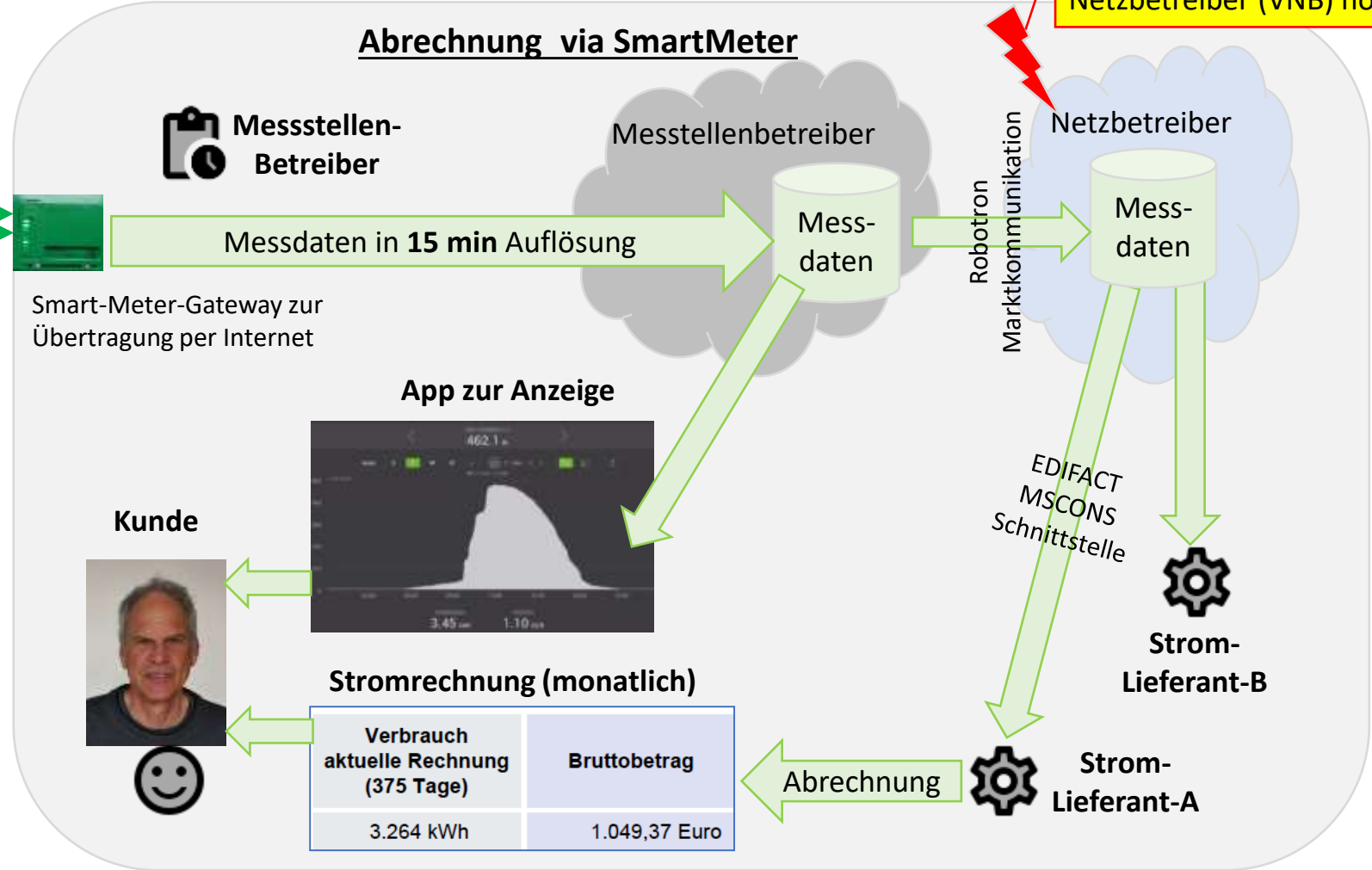


Vorteile der Smart Meter:

1. Mieterstrom mit Messstellenkonzept D4 „Virtueller Summenzähler“ Entfall des physikalischen Messwandlers: Weniger Platzbedarf im Keller, Geringere Kosten
2. Voraussetzung für die GGV
3. Transparenz über den Stromverbrauch für Flexibilität



Alle Zähler sind „Moderne Messeinrichtungen (mME)“, die an ein Smart-Meter-Gateway gekoppelt sind



Die Umsetzung der Marktkommunikation können viele Netzbetreiber (VNB) noch nicht!

Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (Mai 2023) <https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2023/133/VO.html>
Kosten bei den SWM: <https://www.swm.de/zukunft/smartmeter>



Förderung & Wirtschaftlichkeit (Betrifft alle Betriebskonzepte außer Volleinspeisung)



Achtung: erst Antrag, dann Auftrag!

Im Förderprogramme "Klimaneutrale Gebäude – FKG" der LHM werden zum Thema Photovoltaik folgende Maßnahmen gefördert:

Ab 2025 ist für das ganze FKG das jährliche Antragsbudget auf 60Mio € begrenzt. Ist das Budget vor Jahresende ausgeschöpft, können neue Anträge wieder ab dem 1.1. des Folgejahres entgegengenommen werden.

- **5.1 PV-Beratung**

60 % des Beratungshonorars, jedoch maximal **3.000 €** für Gebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten und **15.000 €** für Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten bzw. für Nichtwohngebäude. (Entspricht 5.000€ bzw. 25.000€ Beratungshonorar).

- **5.2 Mieterstrommodelle (Selbstversorgergemeinschaften)**

Gefördert wird die Umsetzung eines Mieterstrommodells. Die Förderung wird gewährt bei neuinstallierten und bestehenden PV-Anlagen bei Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden oder baulichen Einrichtungen im Zusammenhang mit diesen Gebäuden.

Anforderung: Die PV-Anlage versorgt mehrere private Haushalte oder gewerbliche Nutzer*innen, d. h. mehr als eine*n Endverbraucher*in.

200 € pro kWp installierte PV-Leistung; Die Höhe der Förderung ist auf die förderfähigen Investitionskosten beschränkt. Förderfähig sind alle Kosten zur Umsetzung des Mieterstrommodells inkl. Umfeldmaßnahmen, sowie der Kosten für die im Rahmen des Mieterstrommodells neu errichtete PV-Anlage.

- **5.3 Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) bis 800 Wp**

0,4 € je Wp, bis 800 Wp je Wohneinheit, jedoch maximal 50 % der förderfähigen Investitionskosten. **Somit 240 € für ein 600 Wp BKW.**

Für Inhaber*innen eines gültigen München-Passes: 95% Der 95% der förderfähigen Investitionskosten (SSG und/oder Außensteckdose)

NEU: Förderung für Gebäudeeigentümer*innen, die ihr Gebäude mit mehreren Wohneinheiten gesamthaft ausstatten und

Sozial engagierte Initiativen, die München-Pass Inhaber*innen mit SSG ausstatten.

Abweichendes Verfahren

Förderprogramm Klimaneutrale Antriebe (FKA): Elektrofahrzeuge, Ladeinfrastruktur und Beratungsleistungen – wurde beendet zum 2.Juli 2025

FKG: muenchen.de/fkg dort die aktuelle FKG-Richtlinie als PDF Download (wird gelegentlich aktualisiert). Kapitel 5.x für PV relevant.



Leistung	Einspeise-Vergütung für Eigennutzung	Einspeise-Vergütung für Volleinspeisung	§48a Mieterstrom Zuschlag
bis inkl. 10 kWp	7,78	12,34	2,54
bis inkl. 40 kWp	6,73	10,35	2,36
bis inkl. 100 kWp	5,50	10,35	1,59

Angaben OHNE
GEWÄHR

Vergütungssätze nach EEG2023 für Wohngebäude, Lärmschutzwände und Gebäude (§ 48 Abs. 2 EEG) in ct/kWh

Es sind nur die Sätze bis 100 kWp aufgeführt, danach Direktvermarktung ; der Mieterstromzuschlag gilt ab EEG2023 bis 1 MW

Volleinspeisung: Auch bei der Volleinspeisung gilt der Abzug nach §53. Also: Volleinspeisung = §48Marktprämie - §53Abzug + §48(2a) Aufschlag

Degression: Vergütungen nach §48 verringern sich ab 1.Februar 2024 und dann alle sechs Monate um je 1%

Quellen:

https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/EEG_Foerderung/start.html

<https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/eeg2023/arbeitsausgabe>

<https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/haeufige-rechtsfrage/73>

Solarspitzenengesetz (SSG) 2025 - gilt ab 25.02.2025 für neue PV-Anlagen ab 2 kWp

1. EEG §9 Begrenzung auf 60% der Leistung, wenn kein SmartMeter (Intelligentes Messsystem) verbaut ist
2. EEG §51 + §51a Keine Vergütung bei negativen Strompreisen, dafür Verlängerung des EEG Zeitraums um dieses Stunden
3. Direktvermarktung und Leistung der Anlage über 25 kW: Fernsteuerbarkeit seitens des Direktvermarkters

Quellen:

EEG 2023 https://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014/_§9_§51_§51a

BSW <https://www.solarwirtschaft.de/unsere-themen/photovoltaik/standpunkte/faq-solarspitzenengesetz/>

SFV <https://www.sfv.de/nullverguetung> und <https://www.sfv.de/leistungsbegrenzung-auf-60-prozent>

Netze-BW <https://www.netze-bw.de/stromeinspeisung/direktvermarktung>



Im Vordergrund der Wirtschaftlichkeit steht die **Einsparung von teurem Netzstrom**

- ❖ Die Solarstrom-Erzeugungskosten sind hauptsächlich durch die Investition festgelegt und nahezu konstant, während der Netzstrom voraussichtlich jährlich steigen wird.
- ❖ Die hohe Differenz zwischen Netzstrom und Eigenverbrauch von Solarstrom ist der Hebel für Gewinn

Für Eigentümer eine Wertsteigerung des Gebäudes

- ❖ Die PV-Anlage darf nach GEG §23 / §50 bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs für den Energieausweis und die Klassifikation als KfW Effizienzhaus in Abzug gebracht werden.
- ❖ (Eine PV-Anlage trägt allerdings **nicht** zur Erfüllung des 65% Anteils der bereitgestellten Wärme durch erneuerbare Energien nach GEG §71 bei)

Letztendlich ist die Nutzung von Solarstrom eine klimapolitische Notwendigkeit zur Reduktion der CO2 Emissionen und Entlastung des Stromverteilnetzes durch lokale Stromerzeugung – siehe Klimaschutzgesetz und geforderte Reduktion der CO2-Emissionen.



Ausreichender Ertrag und geringe Investitionskosten der PV-Anlage

- ❖ Ausreichend Dachfläche nach Süden oder Ost&West, ohne Gauben und Verschattungen
- ❖ Ausreichend Platz in den Elektroräumen für zusätzliche (Wandler-)Zähler und Platz für Kabel Dach-zu-Keller
- ❖ Günstiges Angebot für Material, Installation, Gerüst und sonstige Umrüstungen

PV-Leistung muss passen zur Zahl der teilnehmenden Wohneinheiten und sonstigem Stromverbrauch

- ❖ Damit ausreichend Solarstrom überhaupt zur Verfügung steht, aber nicht zu viel Überschusseinspeisung
- ❖ Ein Wert von 1,5 – 2,0 kWp pro Wohnung ist ein typischer Anhaltspunkt

Netz-Strompreis

- ❖ Je höher der Netz-Strompreis, desto höher der Benefit durch die Einsparung durch eigenen PV-Strom

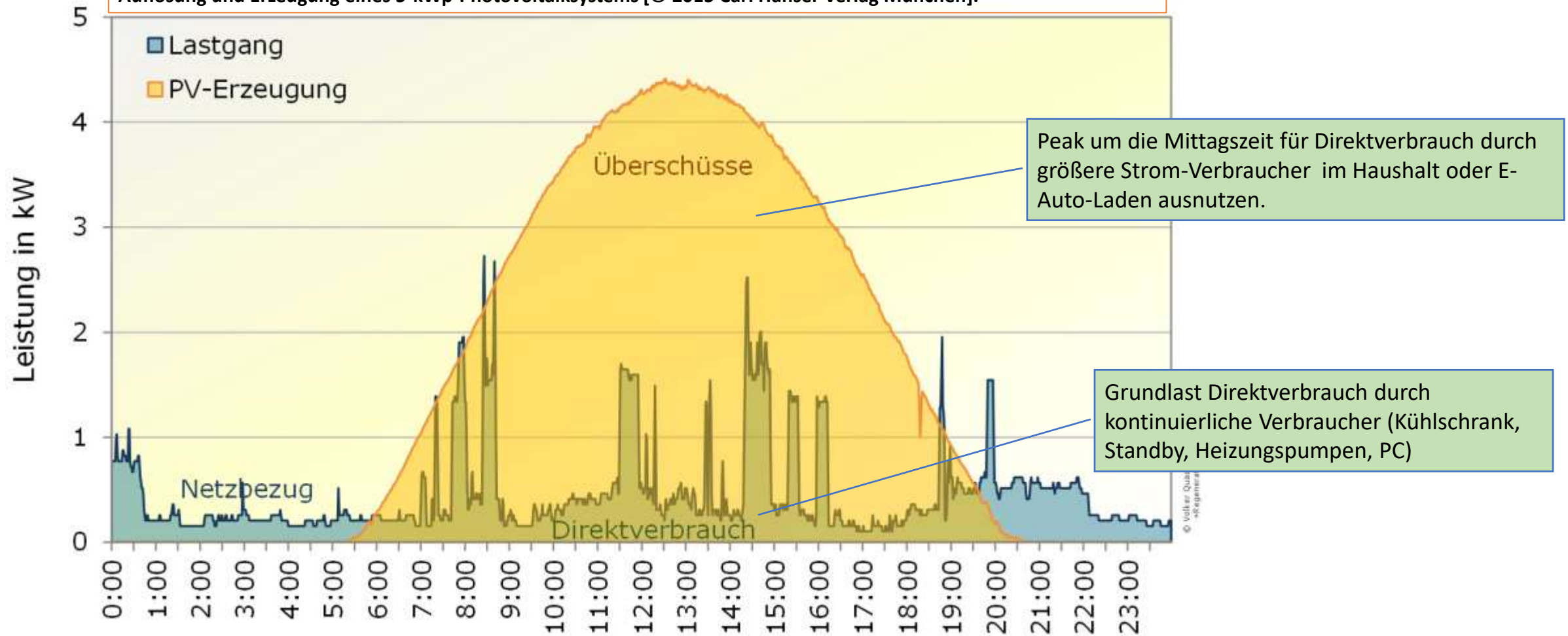
Hoher Eigenverbrauch (ohne Batterie) durch Struktur und Verhalten der Mieter

- + Familien, die tagsüber Kochen, waschen, PC Nutzen,
- + Rentner, Freiberufler im Homeoffice
- + Gewerbe, Restaurants, Lebensmittelläden etc. mit hohem Tagverbrauch
- + Alle, die tagsüber Elektroauto laden für den Abend oder Wochenende (eine 70kWh Batterie zieht viel)
- + Alle, die Spülmaschine, Waschmaschine mittags laufen lassen, ggf. mit Zeitschaltuhr
- + Wärmepumpe / Heizstab für Warmwasserspeicher mit intelligenter Steuerung „Heizt wenn Sonne scheint“



Wirtschaftlichkeit: Ausnutzen des Mittagspeaks ist entscheidend für hohen Direktverbrauch

Typischer Lastgang eines Einfamilienhauses in Deutschland an einem sonnigen Frühjahrs-Wochenende in minütiger Auflösung und Erzeugung eines 5-kWp-Photovoltaiksystems [© 2015 Carl Hanser Verlag München].



Quelle: https://www.energieatlas.nrw.de/site/Batteriespeicher_solar



Grobkalkulation (exemplarisch)

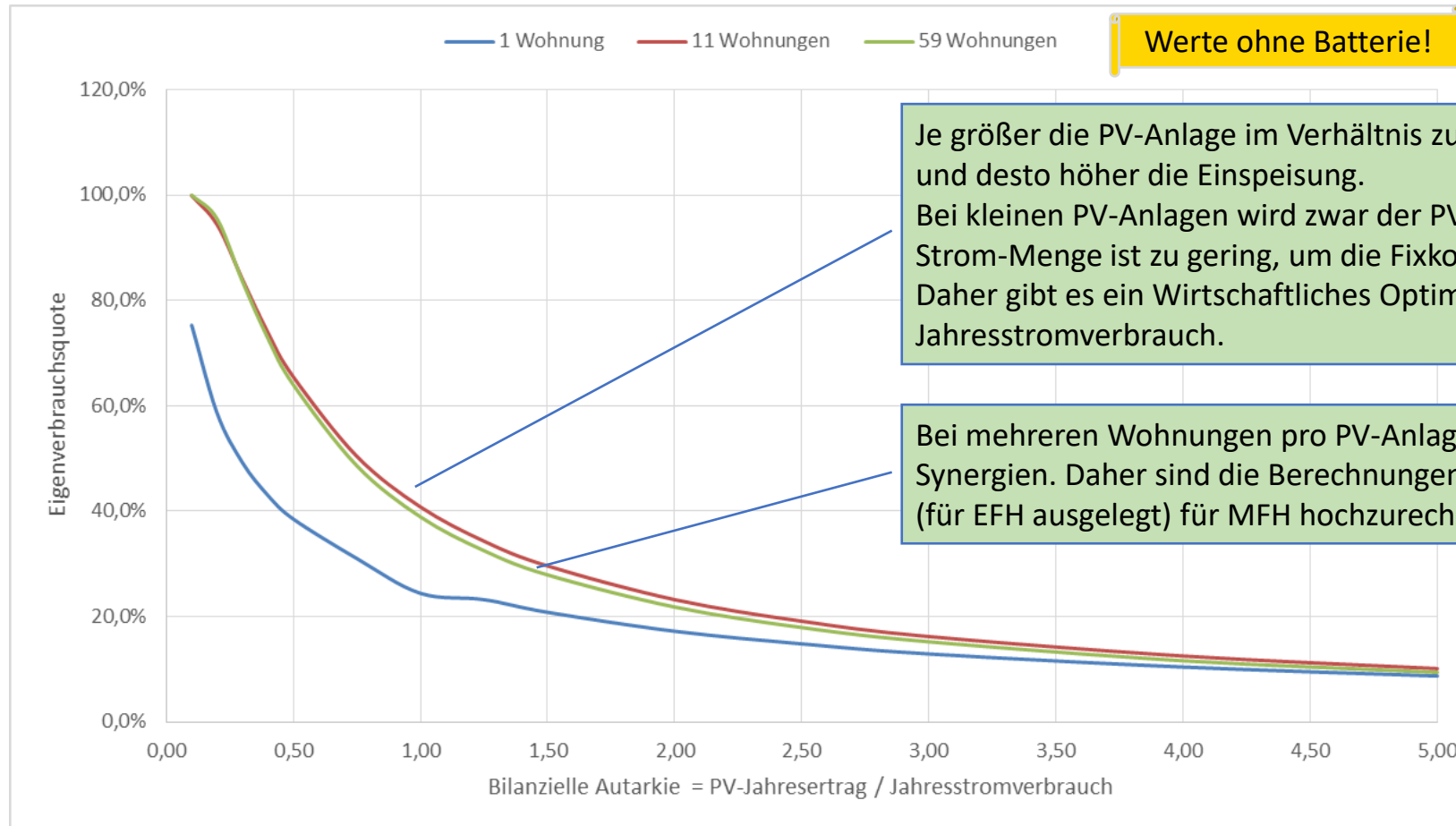


Szenario-1 = Pessimistisch, Szenario-4 = Optimistisch

Verbrauch	Sz-1	Sz-2	Sz-3	Sz-4	Einheit	Bemerkung
Wohnungen Anzahl	15	15	15	15	Anzahl	Mieterstromprovider: >15
Teilnehmer Mieterstrom %	70 %	80 %	80 %	90 %	Prozent	Freie Wahl des Stromanbieters
Wohnungen Teilnehmer	11	12	12	14	Anzahl	
Wohnungen Verbrauch	2.500	2.500	2.500	2.500	kWh/Jahr	
Allgemeinstrom	3.000	3.000	3.000	3.000	kWh/Jahr	Heizungspumpen, TG-Lüftung, Beleuchtung
Jahresverbrauch	30.500	33.000	33.000	38.000	kWh/Jahr	
PV-Ertrag	Sz-1	Sz-2	Sz-3	Sz-4		
Module - Maximal	70	70	70	70	Anzahl	
Leistung/Modul	400	400	400	400	Watt	
Leistung Gesamt	28,0	28,0	28,0	28,0	kWp	Ab 100 kWp Besonderheiten
Spezifischer Ertrag	940	940	940	940	kWh/Jahr*kWp	PVGIS Ertragsrechnung 10% Loss, abzgl. Verschattung
Jahresertrag Solar Gesamt	26.320	26.320	26.320	26.320	kWh/Jahr	
Leistung/WE	2,5	2,3	2,3	2,0	kWp/WE	Optimal 1,5 - 2,0 für Mieterstrom Provider
Bilanzielle Autarkie	0,86	0,80	0,80	0,69	%	Ertrag Solar/Jahresverbrauch

Schritte der Grobkalkulation

- 1: Ermittlung Verbrauchswerte anhand Jahresrechnungen, ggf. anhand Durchschnittswerte
- 2: Abschätzung der Anzahl von möglichen Solarmodulen auf dem Dach
- 3: Abschätzung des spezifischen Ertrags pro kWp anhand Ausrichtung (Süd, Ost, West), Neigung, Standort, Verschattung mit PVGIS
- 4: Berechnung des Jahresertrags
- 5: Berechnung der Kennzahl „Bilanzielle Autarkie“ zum Verhältnis des Solarertrags zum Stromverbrauch für Abschätzung der Direktverbrauchsquote. Die Kennzahl sagt aus, ob die PV-Anlage im Vergleich zum Verbrauch klein /mittel / groß ist.



Je größer die PV-Anlage im Verhältnis zum Stromverbrauch desto geringer die DVQ und desto höher die Einspeisung.
Bei kleinen PV-Anlagen wird zwar der PV-Strom sofort direkt verbraucht, aber die Strom-Menge ist zu gering, um die Fixkosten der Investition und Betrieb zu decken. Daher gibt es ein Wirtschaftliches Optimum bei 0,6 – 1,0 für PV-Ertrag / Jahresstromverbrauch.

Bei mehreren Wohnungen pro PV-Anlagen steigt die Direktverbrauchsquote durch Synergien. Daher sind die Berechnungen des HTW-Berlin Unabhängigkeitsrechners (für EFH ausgelegt) für MFH hochzurechnen.

Plausibilisierung:
Der Autarkiegrad= Direktverbrauch-Solar/ Jahresverbrauch-Strom beträgt i.A. 20-30%, d.h. man kann diesen Anteil seines Stromverbrauchs über den PV-Strom decken.



Sz-1: niedrige DVQ, niedriger Strompreis Sz-2: Mittlere DVQ, mittlerer Strompreis Sz-3: Hohe DVQ Sz-4: Hohe DVQ, hoher Strompreis

PV-Eigenverbrauch	Sz-1	Sz-2	Sz-3	Sz-4		PV-Direktverbrauch und PV-Überschuss
Jahresertrag Solar Gesamt	26.320	26.320	26.320	26.320	kWh/Jahr	
Direktverbrauchsquote (DVQ)	40 %	45 %	45 %	45 %	%	DVQ = Direktverbrauch-Solar / Jahresertrag-Solar; Plausi mit HTW Berlin Unabhängigkeitsrechner & Erfahrungskurve
Direktverbrauch	10.528	11.844	11.844	11.844	kWh/Jahr	PV-Strom den man direkt nutzt
Autarkiegrad	35 %	36 %	36 %	36 %	%	A = Direktverbrauch-Solar / Jahresverbrauch-Strom Richtwert ca. 35% ohne Batterie
Überschuss	15.792	14.476	14.476	14.476	kWh/Jahr	Einspeisung
Nutzen Eigennutzung/Jahr	Sz-1	Sz-2	Sz-3	Sz-4		
Preis Netzstrom	25	30	30	35	ct/kWh	Jahresbetrachtung - Preis über 2
Einsparung Direkt	2.632	3.553	3.553	4.145	€/Jahr	Einsparung durch Direktverbrauch (zu Kosten=0)
Einspeisevergütungssatz	7,2	7,2	7,2	7,2	ct/kWh	EEG, abh. von kWp, Siehe Blatt Einspeise-kWp
Einspeisevergütung	1.129	1.035	1.035	1.035	€/Jahr	PV-Überschuss * Einspeisevergütungssatz
[Mieterstromzuschlagsatz]	2,4	2,4	2,4	2,4	ct/kWh	EEG, abh. von kWp, Siehe Blatt Einspeise-kWp ; nur bei Mieterstrom-Modell
[Mieterstromzuschlag]	256	288	288	288	€/Jahr	PV-Direktverbrauch * Mieterstromzuschlagsatz
Benefit	4.017	4.876	4.876	5.468	€/Jahr	Einsparung + Einspeisevergütung + Mieterstromzuschlag

DVQ und Preis des Netzstroms sind entscheidende Annahmen für den Nutzen und damit die Wirtschaftlichkeit

Einspeisevergütung OHNE Berücksichtigung neg. Strompreis-Stunden

Schritte der Grobkalkulation

- 6: Abschätzung der Direktverbrauchsquote (DVQ) anhand Verbrauchsprofile; Unterschiedliche Szenarien mit Variationen der DVQ
- 7: Berechnung des PV-Stroms der direkt verbraucht wird und des Überschusses
- 8: Annahme zum Preis des Netzstroms
- 9: Berechnung des Benefits durch Einsparung und der Einnahmen über die Einspeisevergütungen (abhängig vom Betriebsmodell)



Sz-1: niedrige DVQ, niedriger Strompreis **Sz-2:** Mittlere DVQ, mittlerer Strompreis **Sz-3:** Hohe DVQ **Sz-4:** Hohe DVQ, hoher Strompreis

Invest	Sz-1	Sz-2	Sz-3	Sz-4		Nur für die PV-Anlage
Invest per kWp	1.600	1.600	1.600	1.600	€/kWp	Bereich 1400 - 2000
Invest Fixkosten	6.000	6.000	6.000	6.000	Euro	Zähler, Leitungen, etc
Invest Kosten	50.800	50.800	50.800	50.800	Euro	
FKG Förderung Anlagenleistung	200	200	200	200	Euro/kWp	FKG München ab Juli 2025
FKG Förderung Summe	5.600	5.600	5.600	5.600	Euro	
Invest Kosten abzgl. FKG	45.200	45.200	45.200	45.200	Euro	
Wartungskosten	Sz-1	Sz-2	Sz-3	Sz-4		
Wartungskosten pro kWp	30	25	25	25	€/Jahr*kWp	nach HTW Berlin
Wartungskosten pro Jahr	840	700	700	700	€/Jahr	
Amortisationszeit	Sz-1	Sz-2	Sz-3	Sz-4		Eigennutzung
Benefit minus Wartung pro Jahr	3.177	4.176	4.176	4.768	Euro	Jährliches Ergebnis
Amortisationszeit	14	11	11	9	Jahre	Kosten/Benefit
PV Gestehungspreis	Sz-1	Sz-2	Sz-3	Sz-4		Erzeugungskosten (nicht LCOE konform)
Finanzielle Abschreibungszeit	20	20	20	20	Jahre	Reale Laufzeit kann länger sein
PV Preis	11,8	11,2	11,2	11,2	ct/kWh	Keine vollständigen Gestehungskosten; keine Finanzierungskosten, ohne Zinseffekte etc.

Schritte der Grobkalkulation

10: Abschätzung der Investition über pauschale Sätze, abzüglich Förderungen

11: Annahme zu laufenden Wartungskosten über Pauschale.

12: Berechnung der Amortisationszeit aus Kosten und jährlichem Benefit = PV-Ertrag minus Wartungskosten

(13: Berechnung PV-Gestehungskosten aus (Invest + Wartung über Abschreibungszeit) / (PV-Ertrag über Abschreibungszeit)

Anmerkung: In obigen Kosten nicht enthalten sind: Finanzierungskosten, Versicherungen, Dachpacht, Messstellenbetrieb, Dienstleister für die Abrechnung da diese Kosten stark vom Betriebs- und Finanzierungsmodell abhängen



Vorgehen (Alle Betriebsmodelle)



Ehrenamtliche Unterstützung durch Solar2030 / Geförderte Beratung

Initiierung

HV

Basis-Check

ETV

Los gehts!

- Mitstreiter finden
- AG PV gründen
- Motivation darstellen
- Werbung in der WEG
- Berater und Kosten für Basis-Check
- Förderung Beratung prüfen

**Antrag
Basis-Check**

Ertrag & Verbrauch

- Dachfläche für PV messen
- PV-Ertrag abschätzen
- Zustand Dach prüfen
- Statik abschätzen¹
- Zustand Elektrik prüfen
- Verbraucher jetzt / künftig
- Stromverbrauch abschätzen oder messen
- Erste Kennzahlen zur Wirtschaftlichkeit
- Information über Betriebs-Konzepte

Steckbrief

1] Prüfung nur durch Statiker

HV

Hausverwaltung
- Budgetfreigabe

ETV

Eigentümerversammlung
- Beschluss

Geförderte Beratung

Konzept

Betriebs-Konzepte

- Mieterstrom
- Kollektive SV
- Einzelanlagen
- Allgemeinstrom & WP
- Volleinspeisung

Finanzierungs-Modelle

- Eigene Investition
- Verpachtung Dach / PV
- Contracting
- Aktivmodell
- Lieferkette
- Steuerliche & Rechtliche Aspekte

**Empfehlung für 1-3
sinnvolle Varianten**

Entwurf

ETV

Detaillierung

- Optimierung der Parameter
- Investitionskosten
- Betriebskosten
- Erträge
Eigenverbrauch
- Erträge Überschuss
- Förderungen
- Wirtschaftlichkeits-Rechnung

**Entscheidungsvorlage
zur Umsetzung**

Projektbetreuung

Aufbau, Betrieb

Do it!

- Ausschreibungs-Unterlagen
- Angebote prüfen
- Verträge abschließen
- Projekt durchführen
- PV-Anlage anmelden
- Stromabrechnung
- Mieterwechsel
-

PV-Strom ernten



Ehrenamtliche Unterstützung durch Solar2030 / Geförderte Beratung

Initiierung

HV

Basis-Check

ETV

Los gehts!

- Mitstreiter finden
- AG PV gründen
- Motivation darstellen
- Werbung in der WEG
- Berater und Kosten für Basis-Check
- Förderung Beratung prüfen

**Antrag
Basis-Check**

HV

Hausverwaltung
- Budgetfreigabe

ETV

Eigentümerversammlung
- Beschluss

Ertrag & Verbrauch

- Dachfläche für PV messen
- PV-Ertrag abschätzen
- Zustand Dach prüfen
- Statik abschätzen¹
- Zustand Elektrik prüfen
- Verbraucher jetzt / künftig
- Stromverbrauch abschätzen oder messen
- Erste Kennzahlen zur Wirtschaftlichkeit
- Information über Betriebs-Konzepte
- Anfragen bei Providern

**Steckbrief &
Entscheidungsvorlage für
Mieterstrom mit Contractor**

Contractor

Konzept

Entwurf

Aufbau, Betrieb

Verträge, Planung , Ausführung

- Gestattungsvertrag
- Sonstige Verträge
- Terminabstimmungen
-
- *(Alles andere übernimmt der Contractor)*

**PV-Anlage installiert
und in Betrieb**

Betrieb

- *Stromabrechnung*
- *Mieterwechsel*
-

PV-Strom ernten

1] Prüfung nur durch Statiker

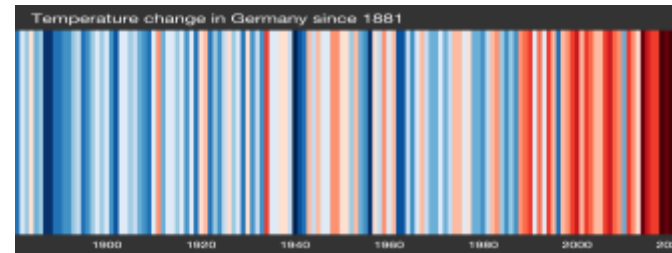


Entscheidungen für eine PV-Anlage in der Eigentümerversammlung (ETV) sind schwierig. Da zählen oft das Bauchgefühl und die Emotionen, nicht immer die Fakten. Reine Wirtschaftlichkeits-Rechnungen angreifbar, basieren auf unsicheren Annahmen über die nächsten 20 Jahre. Die Amortisationszeit ist tlw. jenseits der Lebenserwartung der Eigentümer.

Bei der Vorstellung des Antrags sollten Sie auch auf Ihre persönliche Motivation eingehen.

Beispiele:

- Sorge um Zukunft der Kinder und Enkel bei steigendem CO2 und steigenden Temperaturen
- Beitrag gegen Klimawandel, wie vom GG Art 20a und Bundesverfassungsgericht gefordert (Urteil 2021)
- Unabhängigkeit von Lieferanten fossiler Energien und damit Schutz vor hohen Strompreisen bei Kriegen und Krisen



Warming Stripes = Anstieg der Mittleren Jahrestemperatur in Deutschland 1881 bis 2025



Strompreise Haushalte 2015-2025 mit Peak 2022



Quellen: <https://showyourstripes.info/l/europe/germany/all> Warming Stripes
https://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_20a.html Art 20a GG Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen ...
https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/rs20210324_1bvr265618.html Beschluss vom 24. März 2021
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6895803> Grundsatzbeschluss II Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030
<https://www.bdew.de/presse/pressemappen/strompreis/> und <https://www.bdew.de/service/daten-und-grafiken/bdew-strompreisanalyse/> BDEW-Strompreisanalyse April 2026



Die Photovoltaik-Agentur

Die PV-Agentur im Bauzentrum München ist eine Einrichtung des Referats für Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt München. Sie wurde ins Leben gerufen, um Flächen und Dienstleistungen für den Ausbau von Photovoltaik zu vermitteln. So soll in München mehr Solarstrom erzeugt werden.

Über die [Solarbörse](#) vermittelt die PV-Agentur **kostenlos** Flächen für Photovoltaik-Anlagen.

Hier können **Flächeneigentümer*innen Dachflächen oder andere geeignete Flächen registrieren**. Die Einträge werden von der PV-Agentur freigeschaltet und auf der Solarbörse ohne personenbezogene Daten oder Adressangaben veröffentlicht. Jede Fläche ist mit einer kurzen Zusammenfassung auf der Solarbörse sichtbar.

Planer*innen, Solarteure*innen und Unternehmen aus der Solarbranche können sich mit ihrer PV-Dienstleistung als Solarpartner*in registrieren. Auch diese Einträge werden von der PV-Agentur freigeschaltet.

Solarpartner*innen können geeignete Flächen filtern, online ein Angebot abgeben oder über die PV-Agentur Kontakt zu den Flächeneigentümer*innen aufnehmen. Das abgegebene, unverbindliche Angebot wird von der PV-Agentur an den*die Flächeneigentümer*in weitergeleitet. Danach können Solarpartner*in und Flächeneigentümer*in in Kontakt treten und das gewünschte PV-Projekt oder die gesuchte PV-Dienstleistung umsetzen.

Quellen: <https://stadt.muenchen.de/infos/pv-agentur-ueber-uns.html> und <https://stadt.muenchen.de/buergerservice/photovoltaik-agentur.html>



Solar 2030 e.V. Website

<https://solar2030.de/pv-dachanlagen/>

<https://solar2030.de/pv-dachanlagen/pv-auf-mehrfamilienhausern/>

<https://solar2030.de/pv-dachanlagen/pv-dachanlagen-links/>

Infoabende, Stammtisch <https://solar2030.de/events/>

Kontakt für Fragen und Steckbriefe

<https://solar2030.de/kontakt/> E-Mail an pvanlage@solar2030.de

Bauzentrum

Veranstaltungskalender Bauzentrum München:

<https://veranstaltungen.muenchen.de/bauzentrum/>

Anmeldung Newsletter Bauzentrum München

<http://muenchen.de/bauzentrumnewsletter>

Download Portal: Leitfäden, Broschüre, Info, Vorträge

<https://download.bauzentrum-muenchen.de/>

PV-Agentur und Solarbörse

<https://stadt.muenchen.de/buergerservice/photovoltaik-agentur.html>



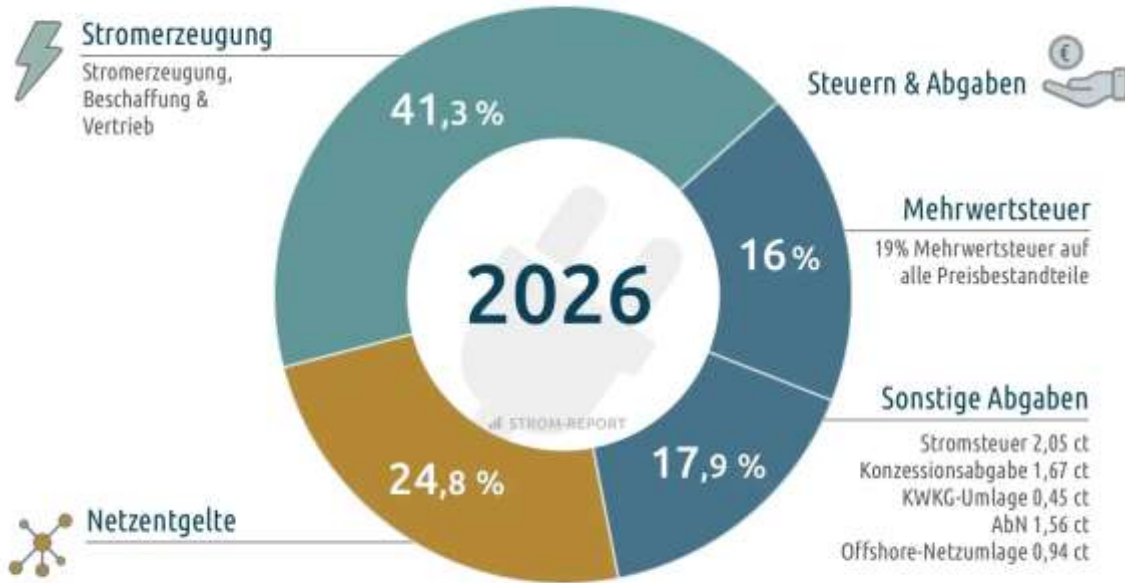
Solar2030

Spezialthemen



STROMPREIS ZUSAMMENSETZUNG 2026

Komponenten des Strompreises für Privatkunden in Deutschland*



* Preis pro kWh bei 3.500 kWh Jahresverbrauch, Daten & Download: <https://strom-report.com/strompreise>

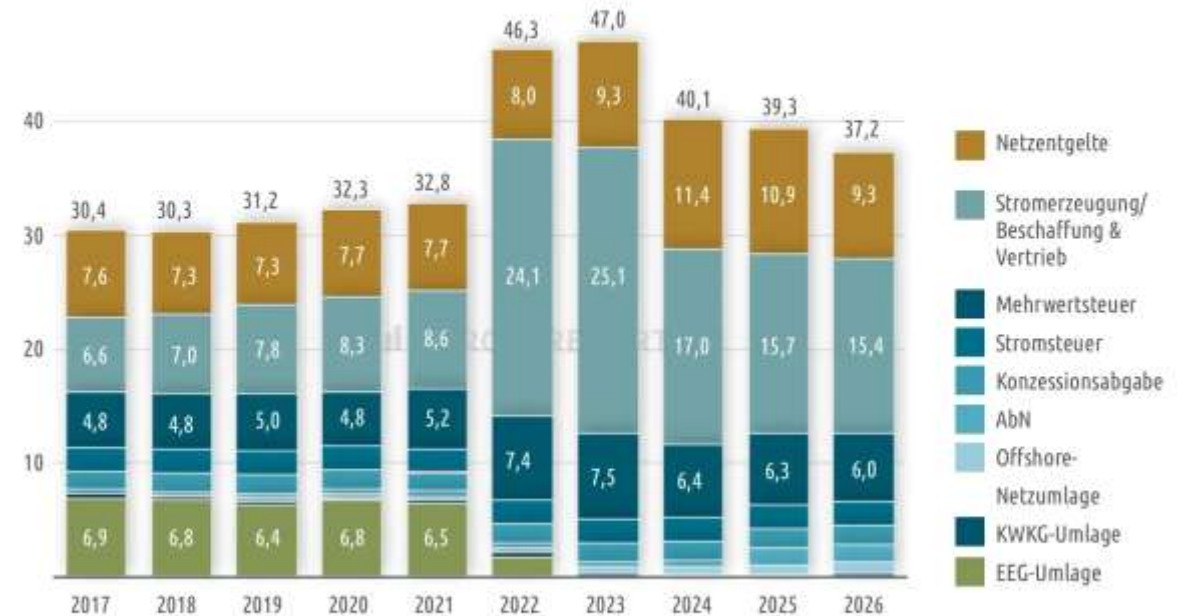
STROM-REPORT

Daten: BDEW, BNetzA Stand 01|2026



STROMPREISENTWICKLUNG IM DETAIL

Komponenten des Strompreises für Privatkunden in Deutschland*



* Preis in Cent pro Kilowattstunde bei 3.500 kWh Jahresverbrauch, Download: <https://strom-report.com/strompreise>

STROM-REPORT

Daten: BDEW, BNetzA Stand 01|2026



Quelle Strompreiszusammensetzung <https://strom-report.com/strompreis-zusammensetzung/>

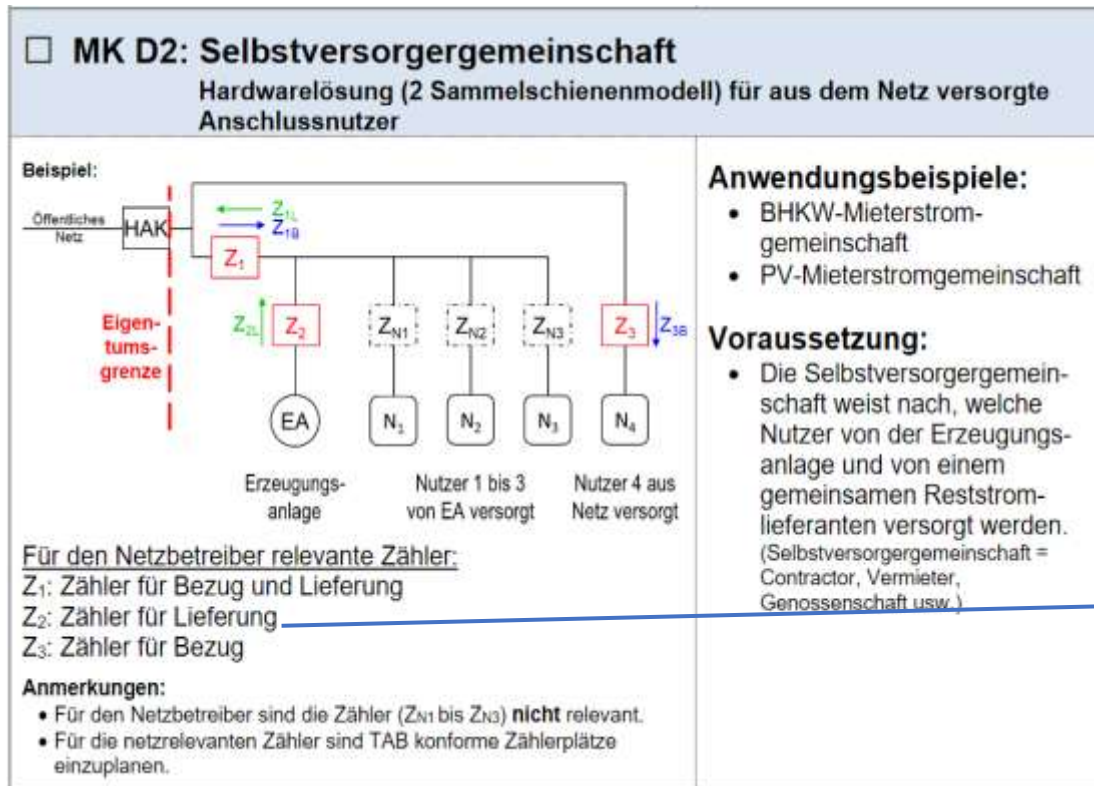


Messkonzept D2 – 2 Schienen Modell ggf. bei Kollektiver Selbstversorgung

Die gesamte Anlage wird von der Genossenschaft über einen Wechselrichter betrieben. Die anteilige Abrechnung der Wohneinheiten kann auf Basis eines separaten Zählers je Wohneinheit (Achtung: diese Zähler werden nicht vom Netzbetreiber geliefert und müssen bei Bedarf durch den Anlagenbetreiber beschafft werden) oder mittels einer Umlage auf die Miete (z.B. anteilig zur Wohnfläche) erfolgen.

Die Investition erfolgt gesamtheitlich durch die Genossenschaft.

Die Genossenschaft wird als Betreiber der Anlage alleiniger Kunde des EVU, bezieht den Strom aus dem Netz und liefert den Überschuss in das Netz.



Die zweite Schiene wird nur für Nutzer benötigt, die **NICHT** am Modell teilnehmen (freie Wahl des Stromanbieters) und ggf. für die Versorgung einer Wärmepumpe zum speziellen Wärmepumpen-Tarif. Falls nicht notwendig, kann Messkonzept D1 verwendet werden.

Hinweis: Der Z₂ „Zähler für Lieferung“ ist bei MK D1 und D2 z.B. bei den Stadtwerken München **NICHT** mehr für den Netzbetreiber relevant und kann damit entfallen. Die PV-Erzeugung lässt sich aus dem Wechselrichter ablesen oder errechnen als
PV-Erzeugung = Summe-Verbraucher minus Netzbezug.

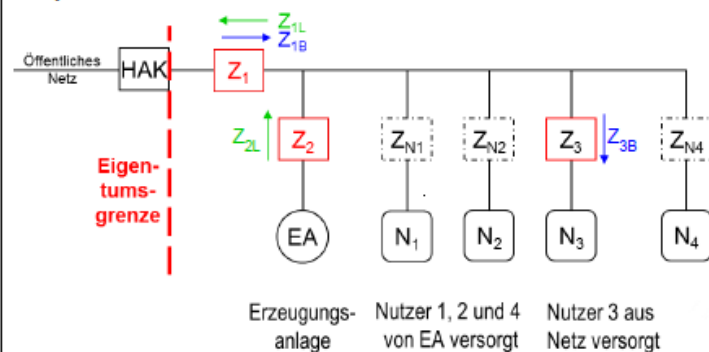


Beim Summenzählermodell sind alle Erzeuger und Verbraucher auf einer Sammelschiene aufgeklemmt. Am Netzanschlusspunkt ist als Summenzähler ein Zweirichtungszähler installiert. Die erzeugte Solarstrommenge wird durch einen Erzeugungszähler erfasst. Der Verbrauch der erzeugten Solarstrommenge wird rechnerisch vollständig den Mieterstromkunden zugewiesen. Letztverbraucher, die ihren Strom nicht aus der Solaranlage beziehen (die also nicht Mieterstromkunden sind), werden von einem externen Versorger beliefert

☐ MK D3: Selbstversorgergemeinschaft

Softwarelösung für aus dem Netz versorgte Anschlussnutzer

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:

Z₁: Zähler für Bezug und Lieferung

Z₂: Zähler für Lieferung

Z₃: Zähler für Bezug

Anmerkungen:

- Für den Netzbetreiber sind die Zähler (Z_{N1}, Z_{N2}, Z_{N4}) nicht relevant.
- Für die netzrelevanten Zähler sind TAB konforme Zählerplätze einzuplanen.

Anwendungsbeispiele:

- BHKW-Mieterstrom-gemeinschaft
- PV-Mieterstromgemeinschaft

Voraussetzung:

- Die Selbstversorgergemeinschaft weist nach, welche Nutzer von der Erzeugungsanlage und von einem gemeinsamen Reststromlieferanten versorgt werden. (Selbstversorgergemeinschaft = Contractor, Vermieter, Genossenschaft usw.)
- Dieses Messkonzept ist mit dem Netzbetreiber abzustimmen, insbesondere Messgeräteinsatz, Ables- und Abrechnungsmodalitäten.

Das Summenzählermodell erfordert nur einen zusätzliche Zwei-Richtungs-Gesamtzähler Z1 am Netzanschluss und einen Erzeugungszähler Z2 für die PV-Anlage – und ein intelligentes Abrechnungssystem.

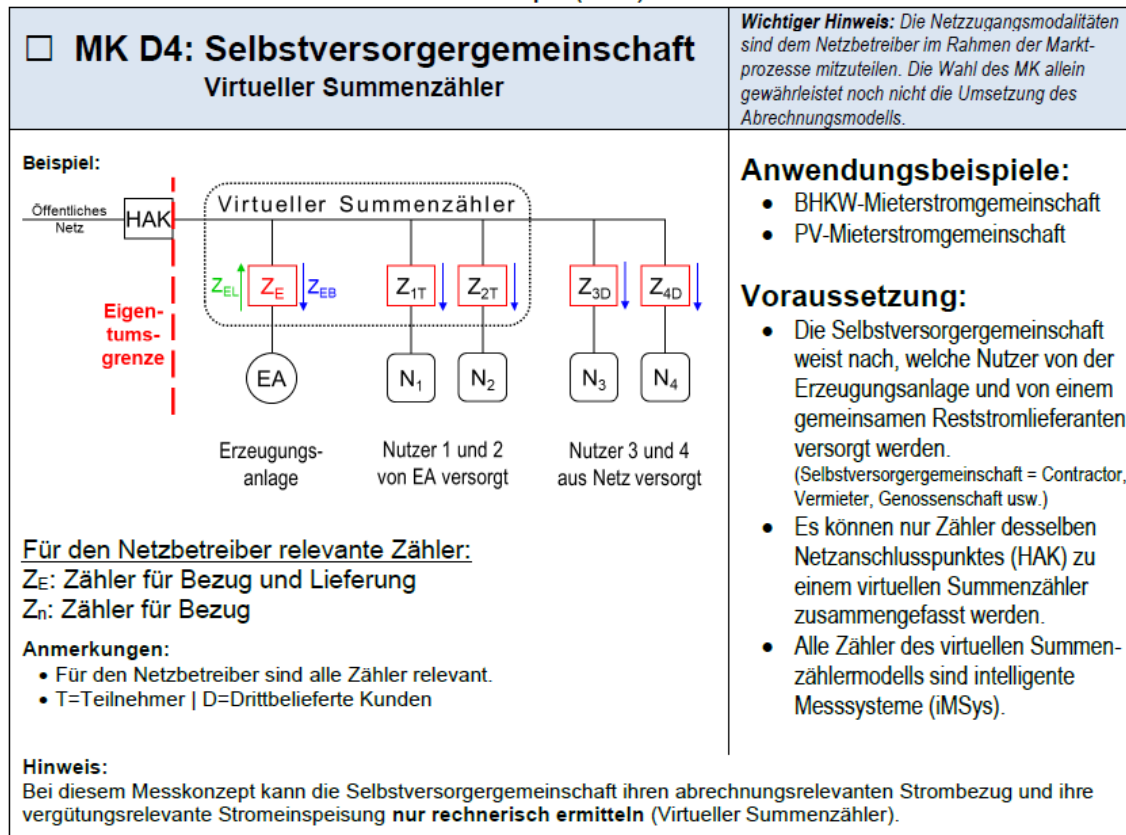
Der "Allgemeinstrom" für das ganze Haus hat auch einen eigenen Zähler und sollte auch einen Vertrag als „Mieterstrom“ haben (Hausverwaltung). Das sind umlagefähige Kosten, auf die Mieter umgelegt nach qm. So wird der Allgemeinstrom tagsüber aus Solarstrom gespeist und alle Mieter profitieren.

Quelle: VBEW Handout zur Auswahl der Messkonzepte

<https://www.swm-infrastruktur.de/dam/swm-infrastruktur/dokumente/strom/netzanschluss/vbew-messkonzepte-erzeugungsanlagen>



Die gesamte Anlage wird mit Smart-Metern ausgerüstet, die den Stromverbrauch oder –einspeisung im 15 Minutentakt an den Messtellenbetreiber übermitteln. Mit diesen Messwerten kann PV-Strom und Netzstrom den Mieterstrom-Teilnehmern und Nicht-Teilnehmern zugeordnet werden. Der **physikalischer Summenzähler entfällt** gegenüber D3.



Achtung: Das Messkonzept setzt Smart-Meter im ganzen Gebäude voraus und entsprechende Abrechnungs-Software beim Netzbetreiber. Daher unterstützen noch nicht alle Netzbetreiber aktuell dieses MK.

GGV:
Identisch zum D4 gibt es das MK D5 für die GGV

Quelle: VBEW Handout zur Auswahl der Messkonzepte

<https://www.swm-infrastruktur.de/dam/swm-infrastruktur/dokumente/strom/netzanschluss/vbew-messkonzepte-erzeugungsanlagen>



Summary

Provided inputs:

Location [Lat/Lon]:	48.088, 11.566
Horizon:	Calculated
Database used:	PVGIS-SARAH2
PV technology:	Crystalline silicon
PV installed [kWp]:	1
System loss [%]:	10

Simulation outputs:

Slope angle [°]:	35
Azimuth angle [°]:	-20
Yearly PV energy production [kWh]:	1150.02

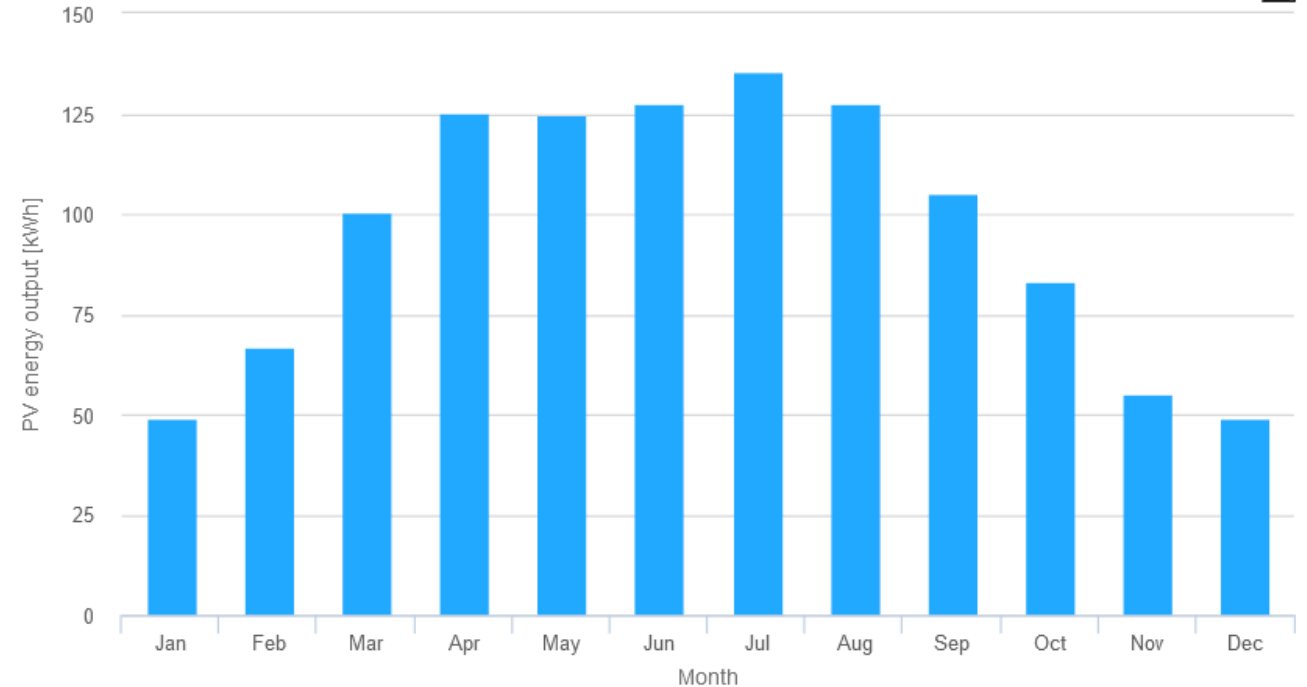
Parameter

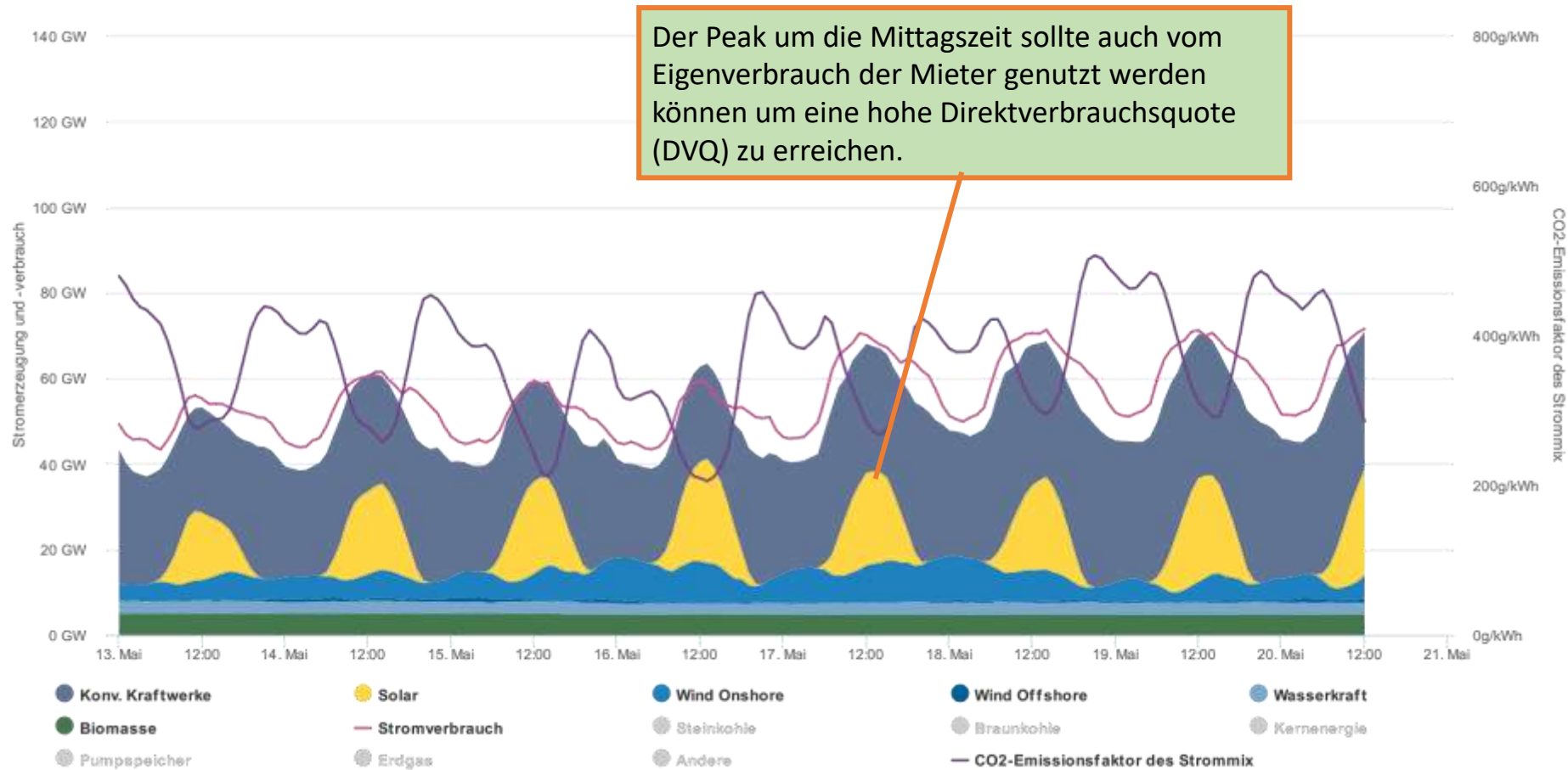
- Lage (Straße, Stadt)
- Dachneigung (Slope angle)
- Abweichung vom Süde (Azimuth angle)

Ergebnis:

- Spezifischer Ertrag kWh/Jahr pro kWpeak
- Verteilung über die Monate
- Download der Daten als CSV/XLS möglich

Monthly energy output from fix-angle PV system





Agora Energiewende; Stand: 20.05.2021, 16:10

Quelle: <https://www.agora-energiewende.de/service/agorameter>



7.2.2021: Änderungen an der Bayerische Bauordnung (BayBO) <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO/True>
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_baybo-vollzugshinweise_2020.pdf

Seite 8: 5. Dächer, Art. 30 Abs. 5

Die Neufassung von Art. 30 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht einen auf 50 cm verkürzten Abstand von brennbaren Solaranlagen (sowohl thermische Solar- als auch Photovoltaikanlagen) als Dachaufbauten zu Brandwänden und Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind.

Voraussetzung ist, dass die Anlagen dachparallel installiert sind; außerdem müssen bei Photovoltaikanlagen Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Anlagen, die als „nichtbrennbar“ nach DIN 4102-1 klassifiziert sind, brauchen wie bisher keinen Abstand zu o.g. Wänden einzuhalten.

Alle anderen Solaranlagen aus brennbaren Baustoffen (normal- oder schwerentflammbar klassifiziert) müssen, wenn sie nicht durch o.g. Wände gegen Brandübertragung geschützt sind, weiterhin einen Abstand von 1,25 m einhalten. Dies trifft auch auf „schräg zur Dachfläche aufgeständerte“ Anlagen zu.

14.06.2023 Gesetzesänderung Drucksache Nr. 18/29417 : Trennwände statt Brandschutzwände für Gebäudeklassen 1+2 (DHH, Reihenhäuser)
<https://www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente/drucksachen?isInitialCheck=0&q=&dknr=29417>

Bei klassischen Reihenhäusern oder Doppelhäusern (Gebäudeklasse 2) werden künftig als Gebäudeabschlusswände „Trennwände“ verlangt, nicht mehr „Brandwände oder Wände anstelle von Brandwänden“ (Art. 28 Abs. 2 Satz 2 BayBO). Dies hat zur Folge, dass die Anforderung nach einem Abstand zu Brandwänden (Art. 30 Abs. 5 BayBO) bei den Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 nicht mehr greift und daher ein Anbringen von Solaranlagen bis zur Grundstücksgrenze zulässig wird. Da Trennwände mit Solaranlagen überbaut werden dürfen, sind in Bayern jetzt auch gemeinschaftliche Anlagen mit Nachbarn möglich.

Gebäudeklassen: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-2> (3) 1) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt: 1. Gebäudeklasse 1 + 2: (freistehende) Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²



Batteriespeicher Zusatzkosten pro gespeicherte kWh

Für die Wirtschaftlichkeitsrechnung kann als Bezugsgröße der Preis pro gespeicherte Kilowattstunde hinzugezogen werden. Dieser Preis wird von Herstellern allerdings häufig nicht angegeben.

Für die Berechnung der Kosten pro gespeicherte Kilowattstunde werden die Investitionskosten durch die praktisch speicherbare Energiemenge (Nennkapazität multipliziert mit der Anzahl der Vollzyklen unter Berücksichtigung der Entladetiefe und des Systemwirkungsgrades) geteilt, um den Preis pro gespeicherte Kilowattstunde Strom ermitteln zu können.

*BEISPIELE – für
konkreten Speicher
anhand Datenblatt
und Kaufpreis
nachzurechnen*

Parameter	Einheit	Bsp-1	Bsp-2	Bsp-3	Bsp-4	Bsp-5	Bsp-6	Bsp-7	Bsp-8
Kaufpreis pro kWh	Euro	600 €	500 €	450 €	300 €	600 €	500 €	450 €	300 €
Nennkapazität	kWh	1	1	1	1	1	1	1	1
Nutzbare Kapazität	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Wirkungsgrad DC Kopplung	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Lebensdauer	Jahre					10	10	20	20
Zyklen/Jahr	Anzahl					200	300	200	300
Vollzyklen in Lebensdauer	Anzahl	6.000	6.000	8.000	8.000	2.000	3.000	4.000	6.000
Ergebnis:									
Speicherbare Energiemenge	kWh	5.130	5.130	6.840	6.840	1.710	2.565	3.420	5.130
ZusatzKosten Batterie	ct/kWh	11,7	9,7	6,6	4,4	35,1	19,5	13,2	5,8

- Die Zusatzkosten addieren sich zu den PV-Gestehungskosten
- Es gibt zwei Arten der Rechnung
 - 1: Vollzyklen laut Datenblatt (während der Lebensdauer)
 - 2: Vollzyklen errechnet als = Lebensdauer laut Datenblatt * realistische Zyklen/Jahr
- Realistische Zyklen: Bei großen Batterien: Im Winter wird die Batterie nicht voll, im Sommer nicht leer; dann wird kein Vollzyklus erreicht
- Der Wirkungsgrad ist stark produktabhängig; hoch nur bei DC Kopplung mit dem Wechselrichter

Quellen: <https://www.energieheld.de/solaranlage/photovoltaik/stromspeicher/kosten#preis-pro-kilowattstunde-berechnen>
<https://www.energie-experten.org/erneuerbare-energien/photovoltaik/stromspeicher/kosten> ;
Wirkungsgrad: <https://solar.htw-berlin.de/studien/stromspeicher-inspektion-2024/> Tabelle: eigene Rechnung

Batteriespeicher
werden mit sinkenden
Preisen und längerer
Lebensdauer attraktiv



§ 20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 **kann jeder Wohnungseigentümer verlangen**, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, **dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.**

Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_20.html und https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_21.html

Mehrheitsbeschluss reicht für PV-Anlage.

ABER: Soweit andere Eigentümer durch die bauliche Veränderung in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt werden, ist deren Einverständnis zu der Maßnahme notwendig, das auch formlos erteilt werden kann.

§20 (4) öffnet Veto Möglichkeiten über die „grundlegende Umgestaltung“ und „unbillige Benachteiligung“ durch einzelne Eigentümer.

Nach WEG §21(1): Die Kosten und Nutzungen stehen den EigentümerInnen zu, die die bauliche Veränderung wünschen.
Nach WEG §21(2): Es haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen,
1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden
2. ODER deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren
(Anm: 10 Jahre gelten oft als angemessen)



(14.9.22) Jahressteuergesetz auf Vorlage des Bundesfinanzministeriums beschlossen:

1. Mit dem Jahressteuergesetz werden zum 1. Januar 2023 alle PV-Anlagen mit einer Leistung bis 30 kW für Einfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien sowie für Mehrfamilienhäuser bis 30 kW je Wohnung oder Geschäftseinheit, insgesamt jedoch nur bis max. 100 kW Leistung pro Steuerpflichtigen, **von der Einkommensteuer befreit**. Bisher waren auf Antrag nur Anlagen bis zu einer Leistungsgrenze von 10 kW befreit. Durch die Einkommensteuerbefreiung entfällt die Verpflichtung, den Gewinn zu ermitteln und damit auch die komplizierte und oftmals nur mit Hilfe eines Steuerberaters auszufüllende „Einnahme-Überschuss-Rechnung“. Diese Vereinfachung stellt einen wichtigen Anreiz dar, zukünftig vorhandene Dachflächenpotenziale optimal auszuschöpfen.
2. Ergänzend dazu wird die **Mehrwertsteuer für die Lieferung und Installation** von PV-Anlagen auf Wohngebäuden auf 0% gesenkt. Damit werden die Anschaffungskosten erheblich reduziert.
3. Zudem können Betreiber aufgrund des Nullsteuersatzes ohne Nachteile von der bürokratiearmen umsatzsteuerlichen **Kleinunternehmerregelung** Gebrauch machen.

Auch für WEG von
Mehrfamilienhäusern
keine Einkommensteuerpflicht.

Mit Kleinunternehmerregelung
keine MWst auf den Stromverkauf.

Einkommensteuergesetz (EStG) § 3 Steuerfrei sind

72. die Einnahmen und Entnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb

- a) von auf, an oder in Einfamilienhäusern (einschließlich Nebengebäuden) oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden vorhandenen Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von bis zu 30 kW (peak) und
- b) von auf, an oder in sonstigen Gebäuden vorhandenen Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von **bis zu 30 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit, insgesamt höchstens 100 kW (peak) pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft.**

Quelle: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/09/20220914-habeck-weitere-starkung-der-vorsorge.html>
https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/20_Legislaturperiode/2022-12-20-JStG-2022/0-Gesetz.html
https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_3.html



Anhand §9 entfällt die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht mehr, wenn sich Wohnungsunternehmen für eine dezentrale Nutzung regenerativen Stroms engagieren.

Änderungen am Gewerbesteuergesetz (GewStG)

- Juni 2021: Neuregelung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Mieterstrom; Unschädliche Einnahmen aus Lieferung von Strom bis zu 10%.
- Neuregelung ab 2023: Durch das Wachstumschancengesetz wurde der in § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe b GewStG enthaltene Prozentsatz für bestimmte unschädliche Einnahmen aus der Lieferung von Strom als Nebentätigkeit zur Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz von 10 % auf 20 % erhöht. Diese Neuregelung gilt ab 2023 (§ 36 Abs. 4b GewStG).

Gewerbesteuergesetz (GewStG) § 9 Kürzungen (AUSZUG)

Die Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen wird gekürzt um

1. die im Erhebungszeitraum als Betriebsausgabe erfasste Grundsteuer für zum Betriebsvermögen des Unternehmers gehörenden Grundbesitz. ²An Stelle der Kürzung nach Satz 1 tritt auf Antrag bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, errichten und veräußern, die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. ³Satz 2 gilt entsprechend, wenn

a) in Verbindung mit der Errichtung und Veräußerung von Eigentumswohnungen Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes errichtet und veräußert wird und das Gebäude zu mehr als 66 2/3 Prozent Wohnzwecken dient,

b) in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes Einnahmen aus der Lieferung von Strom

aa) im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes oder

bb) aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahräder,

erzielt werden und diese **Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 20 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind**; die Einnahmen im Sinne von Doppelbuchstabe aa dürfen nicht aus der Lieferung an Letztverbraucher stammen, es sei denn, diese sind Mieter des Anlagenbetreibers, oder

c) Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes aus anderen als den in den Buchstaben a und b bezeichneten Tätigkeiten erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.

Quellen: https://www.gesetze-im-internet.de/gewstg/_9.html §9 1 Satz 3 b

<https://www.steuerschroeder.de/blog/wp-content/uploads/2022/06/2022-06-17-gle-der-obersten-finanzbehoerden-der-laender-zu-anwendungsfragen-zur-erweiterten-kuerzung-des-gewerbeertrags-anlage.pdf>

Neuregelung 2023: <https://www.iww.de/astw/gewerbesteuer/gewerbesteuer-neues-zur-erweiterten-grundstueckskuerzung-f162603>



Abhängig vom Mieterstrom-Modell gibt es viele steuerliche Aspekte zu regeln:

- Umsatzsteuer: Kleinunternehmer vs. Vorsteuerabzug
- Gewerbesteuer und Gewerbesteuerpflicht durch Betrieb einer Anlage
 - Ausnahmen für bestimmte Anlage
- Steuerliche Behandlung eines Energieversorgungsunternehmens
- Bauleistungsabgabe
- Einkommensteuer:
 - Gewinnerzielungsabsicht? Entfall bei kleinen Anlagen
- Grundsteuer
 - Fest im Dach integrierte Solarmodule = Bestandteil d. Gebäudes
- IAB = Investitionsabzugsbetrag

Diese steuerliche Fragen unbedingt individuell mit einem Steuerberater klären.

Solar2030 kann hierfür keine Haftung übernehmen.



Solar2030 ist eine private, unabhängige Initiative

Wir sind ehrenamtlich tätig und verfolgen mit dieser Präsentation keine kommerziellen Interessen.

Firmen und Produkte werden nur als Beispiele genannt und sind **keine** Empfehlungen.

Warnhinweise zu Inhalten

Die Inhalte dieser Präsentation wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Solar2030 übernimmt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der Inhalte.

Externe Links

Diese Präsentation enthält Verknüpfungen zu Websites Dritter („externe Links“). Diese Websites unterliegen der Haftung der jeweiligen Betreiber. Der Anbieter hat bei der erstmaligen Verknüpfung der externen Links die fremden Inhalte daraufhin überprüft, ob etwaige Rechtsverstöße bestehen. Zu dem Zeitpunkt waren keine Rechtsverstöße ersichtlich. Der Anbieter hat keinerlei Einfluss auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung und auf die Inhalte der verknüpften Seiten. Das Setzen von externen Links bedeutet nicht, dass sich der Anbieter die hinter dem Verweis oder Link liegenden Inhalte zu Eigen macht. Eine ständige Kontrolle der externen Links ist für den Anbieter ohne konkrete Hinweise auf Rechtsverstöße nicht zumutbar. Bei Kenntnis von Rechtsverstößen werden jedoch derartige externe Links unverzüglich gelöscht.

Urheber- und Leistungsschutzrechte

Die in dieser Präsentation veröffentlichten Inhalte unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien und Downloads für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.