

Gero Teufert

PV auf Mehrfamilienhäusern

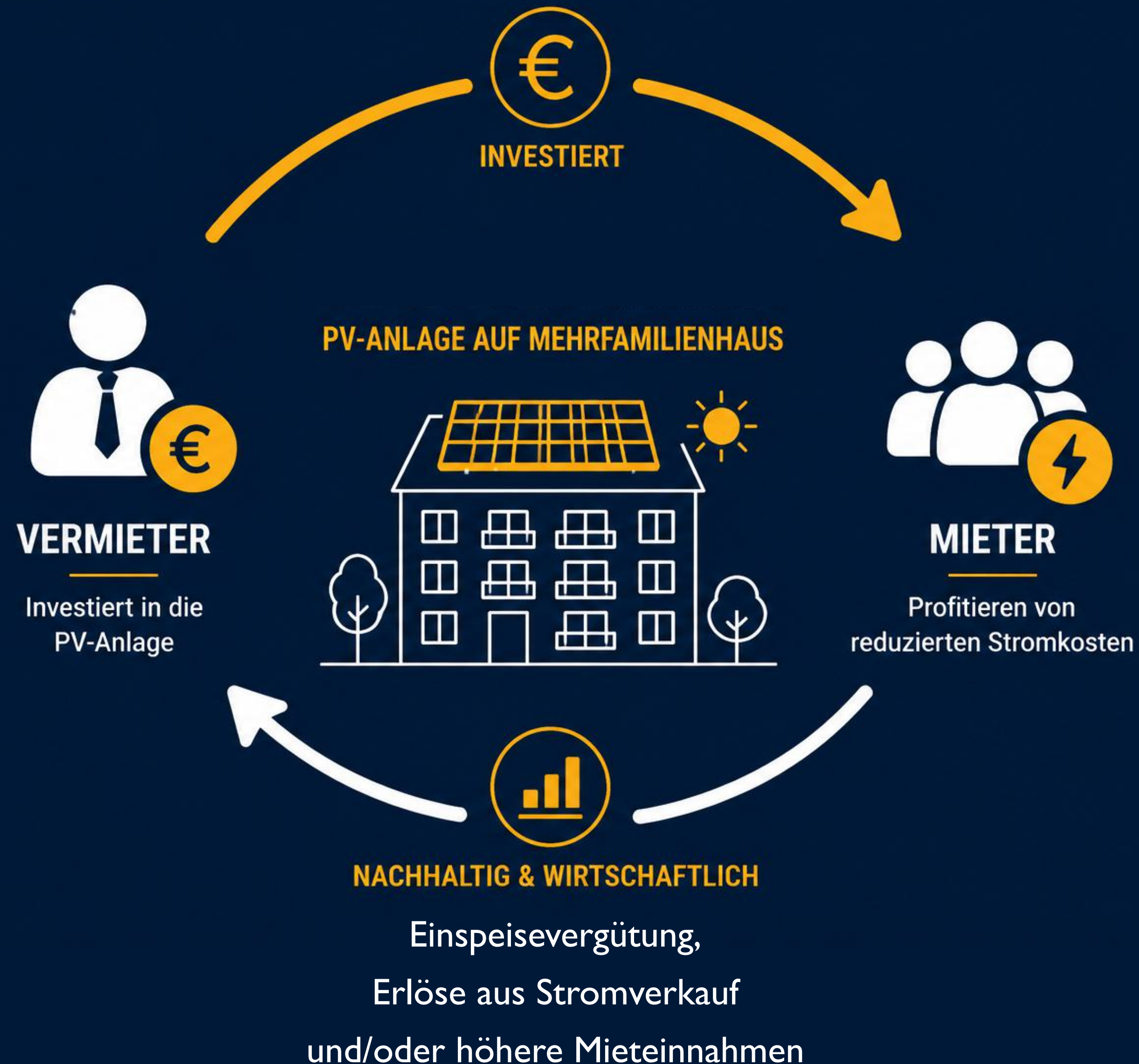
Bürgerenergie Hochtaunus



Bürgerenergie
Hochtaunus

Zweigniederlassung der
pro regionale energie eG

- ✓ Wertsteigerung
- ✓ Attraktiveres Mietobjekt
- ✓ CO2-Entlastung
- ✓ Gesteigerte Energieeffizienz
- ✓ 0 % MwSt auf Kauf
- ✓ Zusatzeinnahmen:
 - ✓ Einspeisevergütung
 - ✓ Stromverkauf
 - ✓ Modernisierungumlage
- ✓ Einnahmen Strom steuerfrei
 - ✓ Einkommenssteuer-frei
 - ✓ Gewerbesteuer-frei
 - ✓ Umsatzsteuer-frei



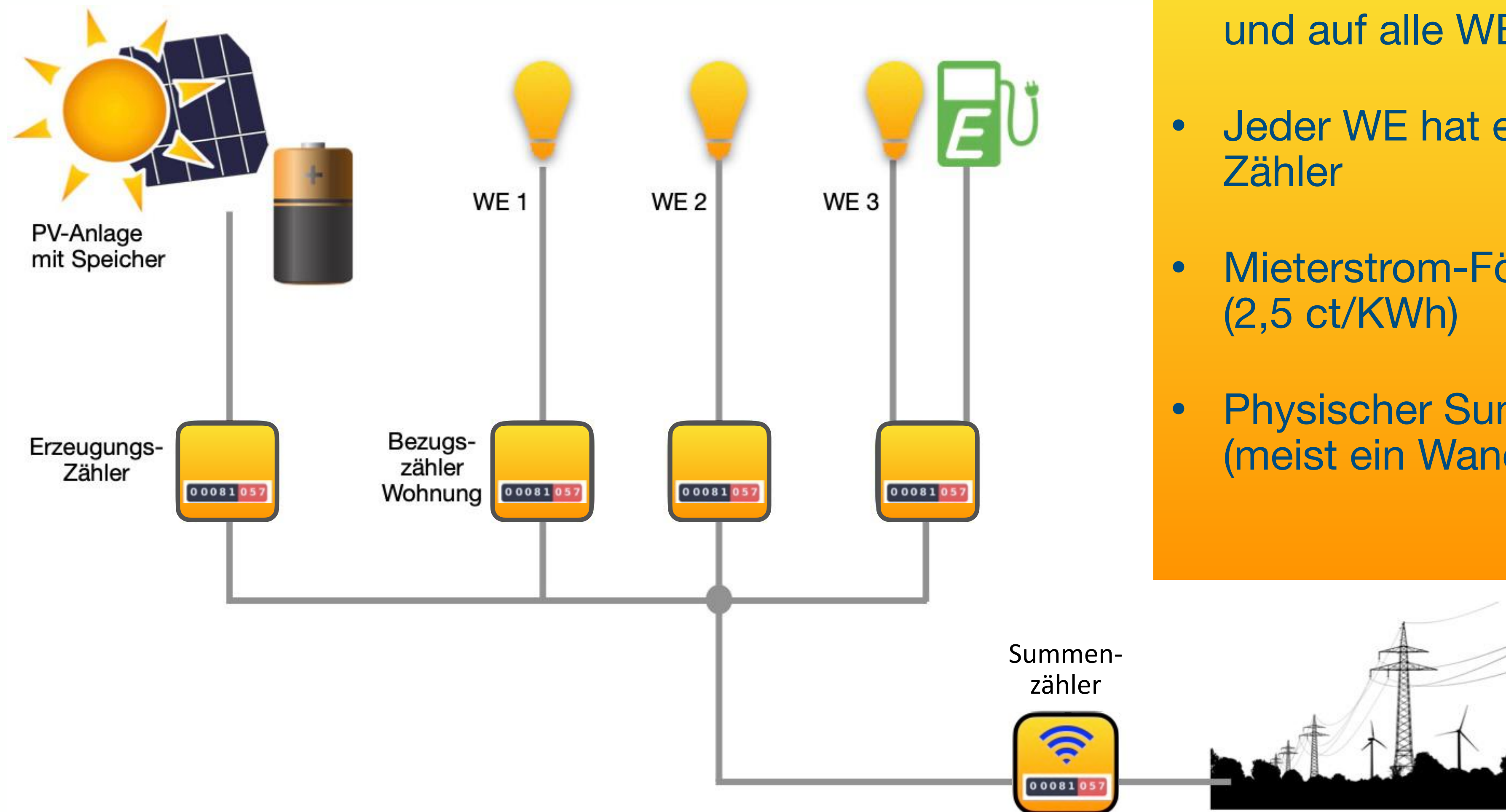
- ✓ Günstiger Strom
- ✓ Schutz vor Strompreissteigerungen
- ✓ Niedrigere Nebenkosten
- ✓ Grüner Strom vom Dach
 - ✓ Gutes Gewissen inklusive
- ✓ Kein Abnahmezwang
- ✓ Attraktivere Wohnung
- ✓ Erhöht die Mieterbindung

Vom Dach in die Kasse

Drei Modelle für Solar-Einnahmen

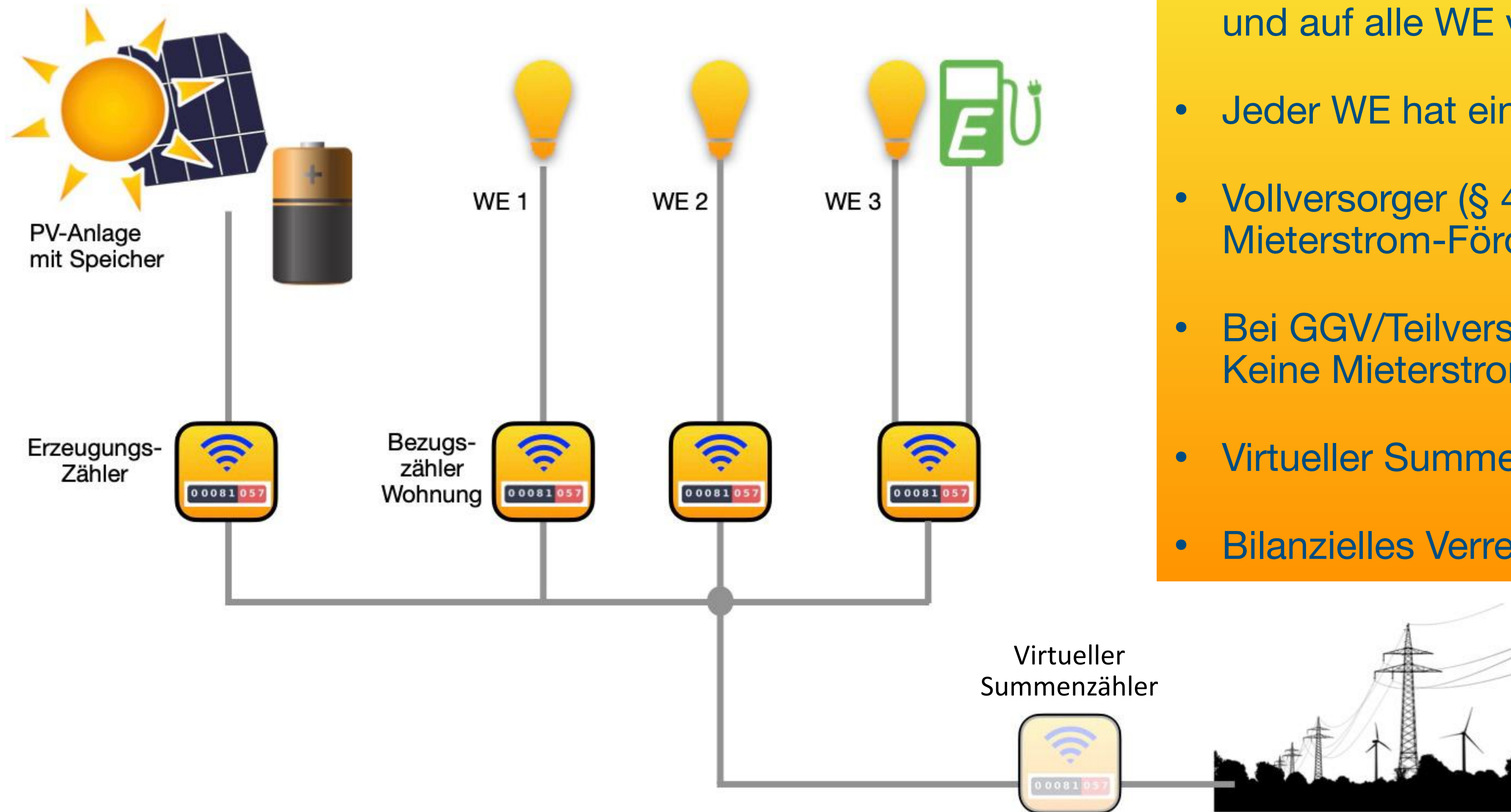
	Vollversorger	Teilversorger	Vermieten mit PV-Strom
PV-Strom:	Liefert der Betreiber	Liefert der Betreiber	Ist in der Miete enthalten
Reststrom:	Liefert der Betreiber (ein Vertrag für alle)	Liefert ein Energieversorger (individueller Liefervertrag)	Ein Stromvertrag für alle oder indiv. Vertrag (je nach Messkonzept)
Abrechnung:	Betreiber übernimmt alles	Nur PV-Strom wird durch Betreiber abgerechnet	Reststrom über separate Abrechnung, i. d. R. mit der Nebenkostenabrechnung
EEG-Zuschlag:	Ist möglich	Nein	Nein
Aufwand:	★★★ Hoch	★★☆ Mittel	★☆☆ Niedrig
Gesetze, u. a.:	§ 3 Nr. 20 EnWG, § 42 a EnWG (EEG geförderter Mieterstrom)	§ 42 b EnWG Gemeinsame Gebäudeversorgung	§ 556 ff. BGB Nebenleistung Miete

Messprinzip **Physischer Summenzähler**



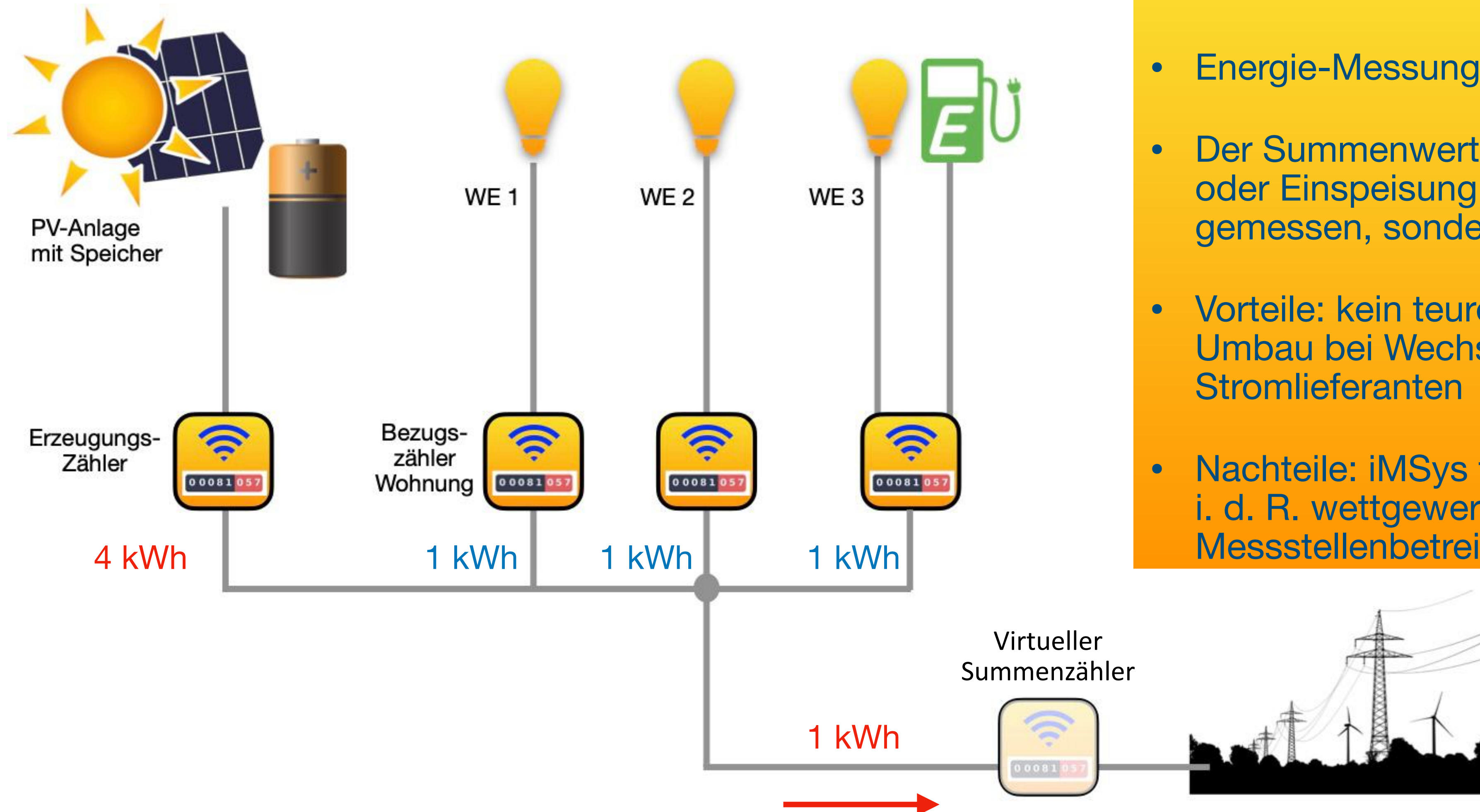
- Strom wird auf dem Dach erzeugt und auf alle WE verteilt
- Jeder WE hat einen eigenen Zähler
- Mieterstrom-Förderung möglich (2,5 ct/KWh)
- Physischer Summenzähler (meist ein Wandlerzähler)

Messprinzip Virtueller Summenzähler



- Strom wird auf dem Dach erzeugt und auf alle WE verteilt
- Jeder WE hat einen eigenen Zähler
- Vollversorger (§ 42 a EnWG): Mieterstrom-Förderung möglich
- Bei GGV/Teilversorger (§ 42 b EnWG): Keine Mieterstrom-Förderung
- Virtueller Summenzähler
- Bilanzielles Verrechnungsmodell

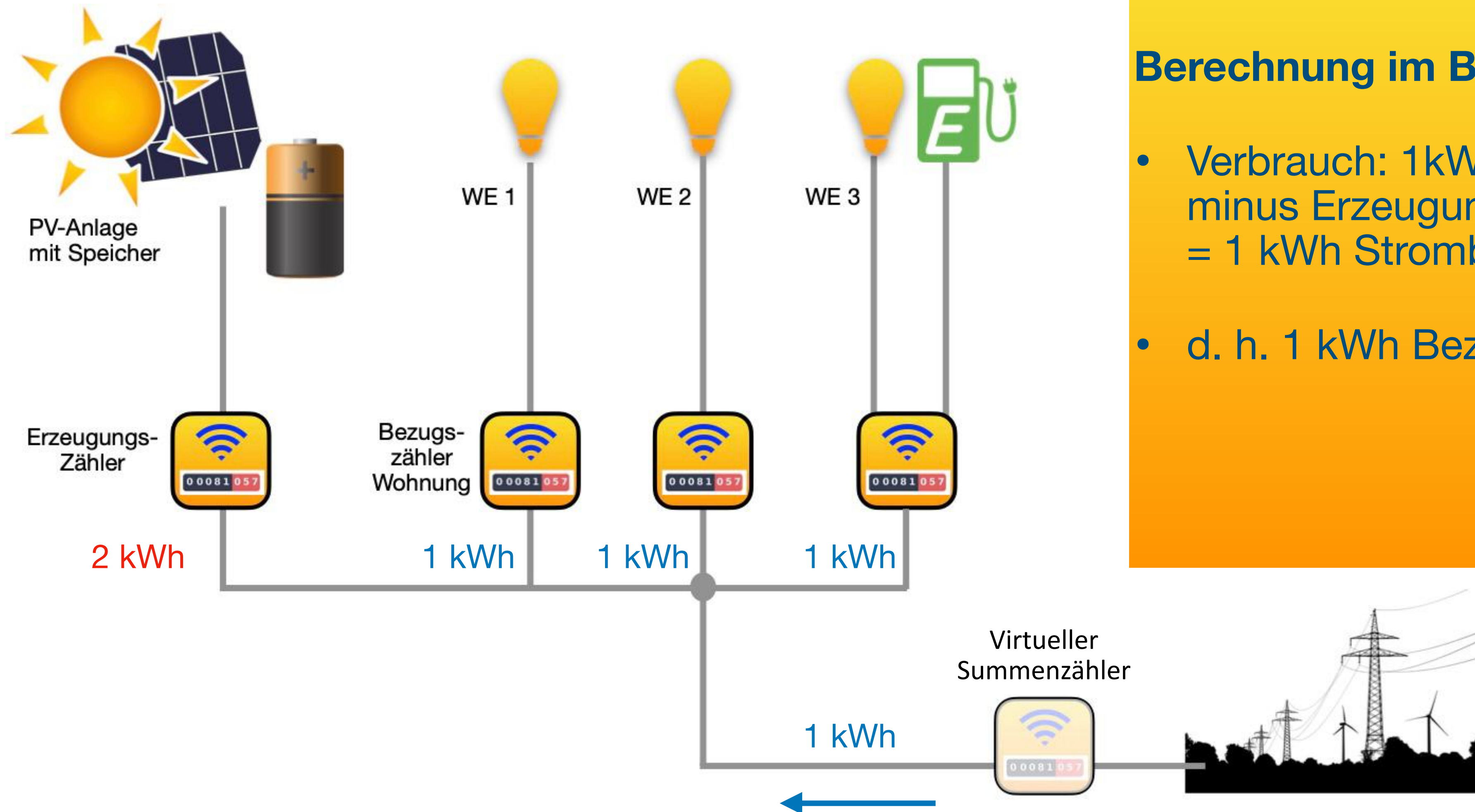
Messprinzip Virtueller Summenzähler



Virtueller Summenzähler bedeutet:

- Energie-Messung im 15 Minuten-Takt
- Der Summenwert für Gesamtbezug oder Einspeisung wird nicht real gemessen, sondern berechnet
- Vorteile: kein teurer Wandlerzähler, kein Umbau bei Wechsel des Stromlieferanten
- Nachteile: iMSys für alle, Extra-Kosten, i. d. R. wettgewerblicher Messstellenbetreiber

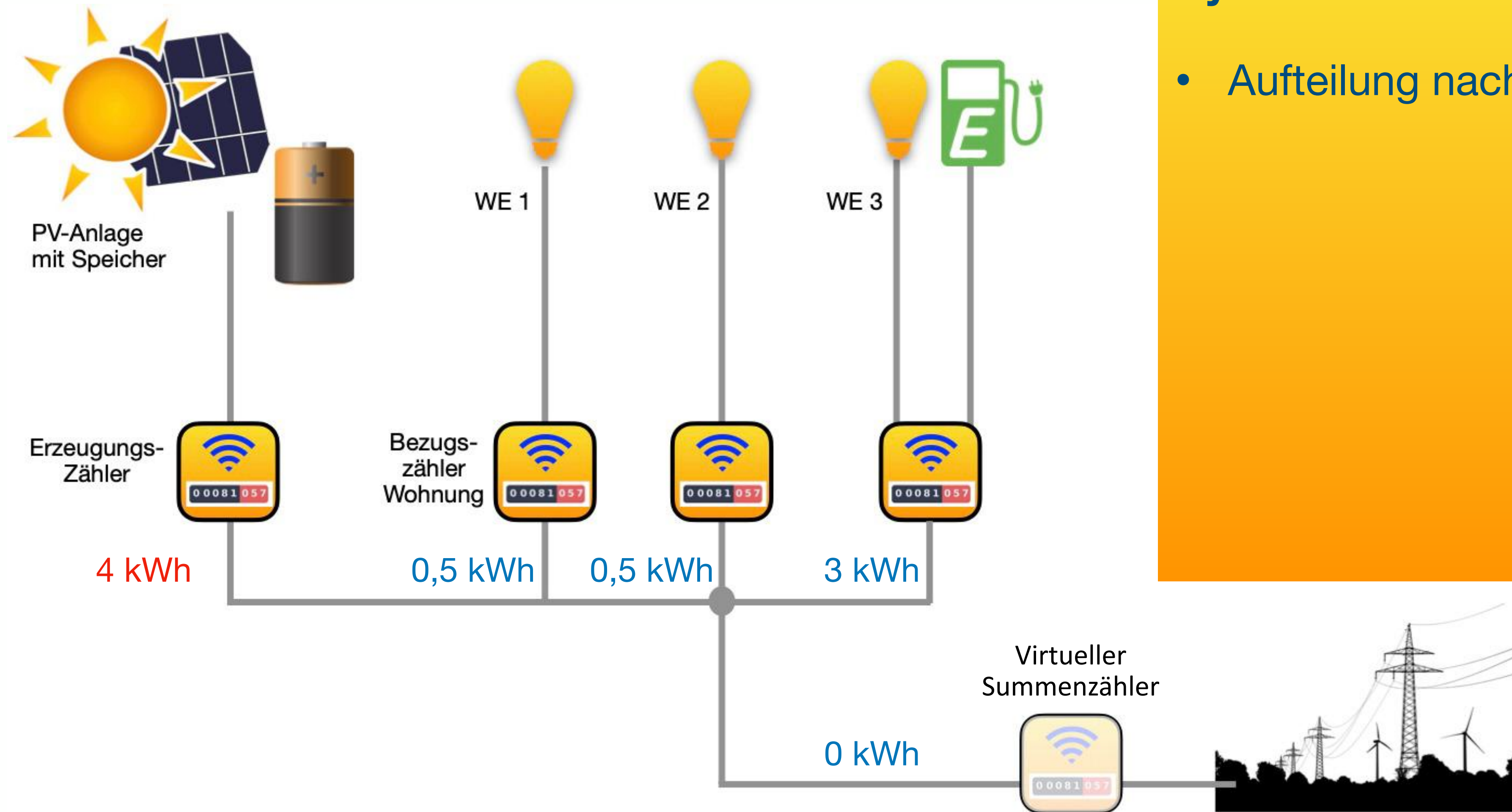
Messprinzip Virtueller Summenzähler



Berechnung im Beispiel:

- Verbrauch: 1kWh + 1kWh + 1kWh
minus Erzeugung: 2 kWh
= 1 kWh Strombezug vom Netz
- d. h. 1 kWh Bezug

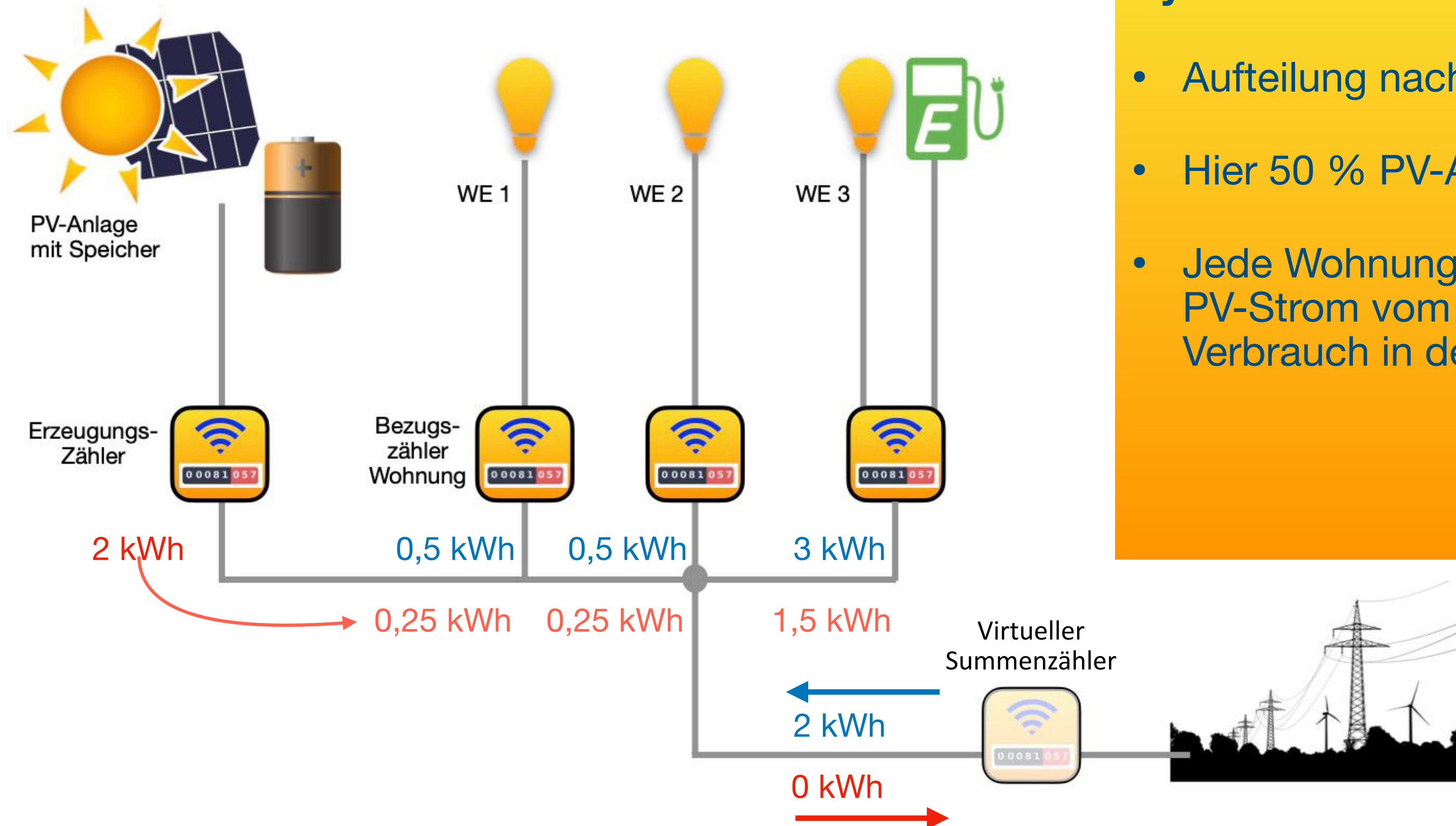
Messprinzip Virtueller Summenzähler



Dynamischer Aufteilungsschlüssel

- Aufteilung nach Verbrauch

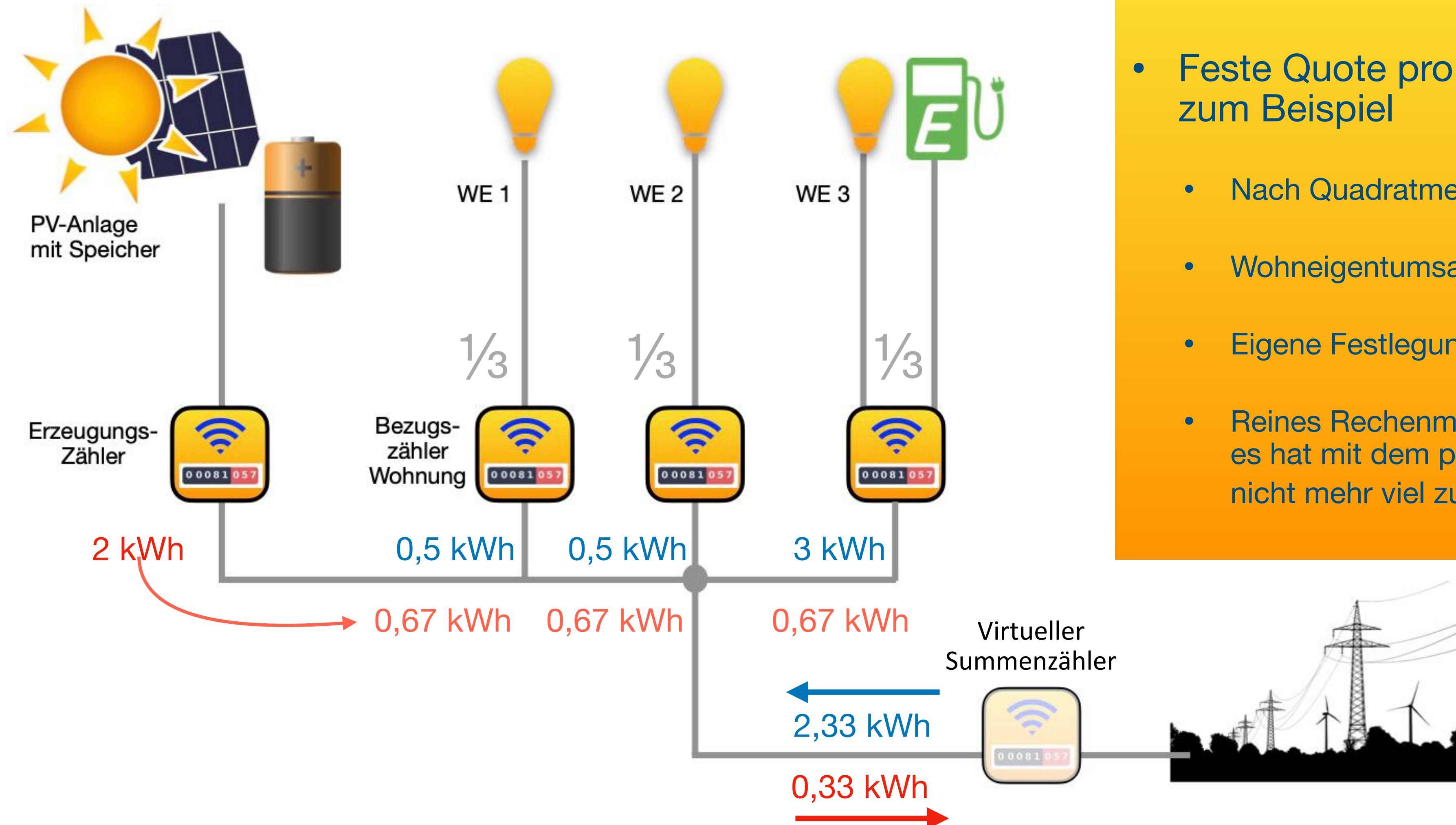
Messprinzip Virtueller Summenzähler



Dynamischer Aufteilungsschlüssel

- Aufteilung nach Verbrauch
- Hier 50 % PV-Abdeckung
- Jede Wohnung bekommt 50 % PV-Strom vom momentanen Verbrauch in der WE

Messprinzip Virtueller Summenzähler



Statischer Aufteilungsschlüssel

- Feste Quote pro Wohneinheit, zum Beispiel
 - Nach Quadratmeter-Anteil oder
 - Wohneigentumsanteil oder
 - Eigene Festlegung
- Reines Rechenmodell zur Stromverteilung, es hat mit dem physikalischen Stromfluss nicht mehr viel zu tun

4. b) Gemeinsame Gebäudeversorgung GGV

Neu seit 2024

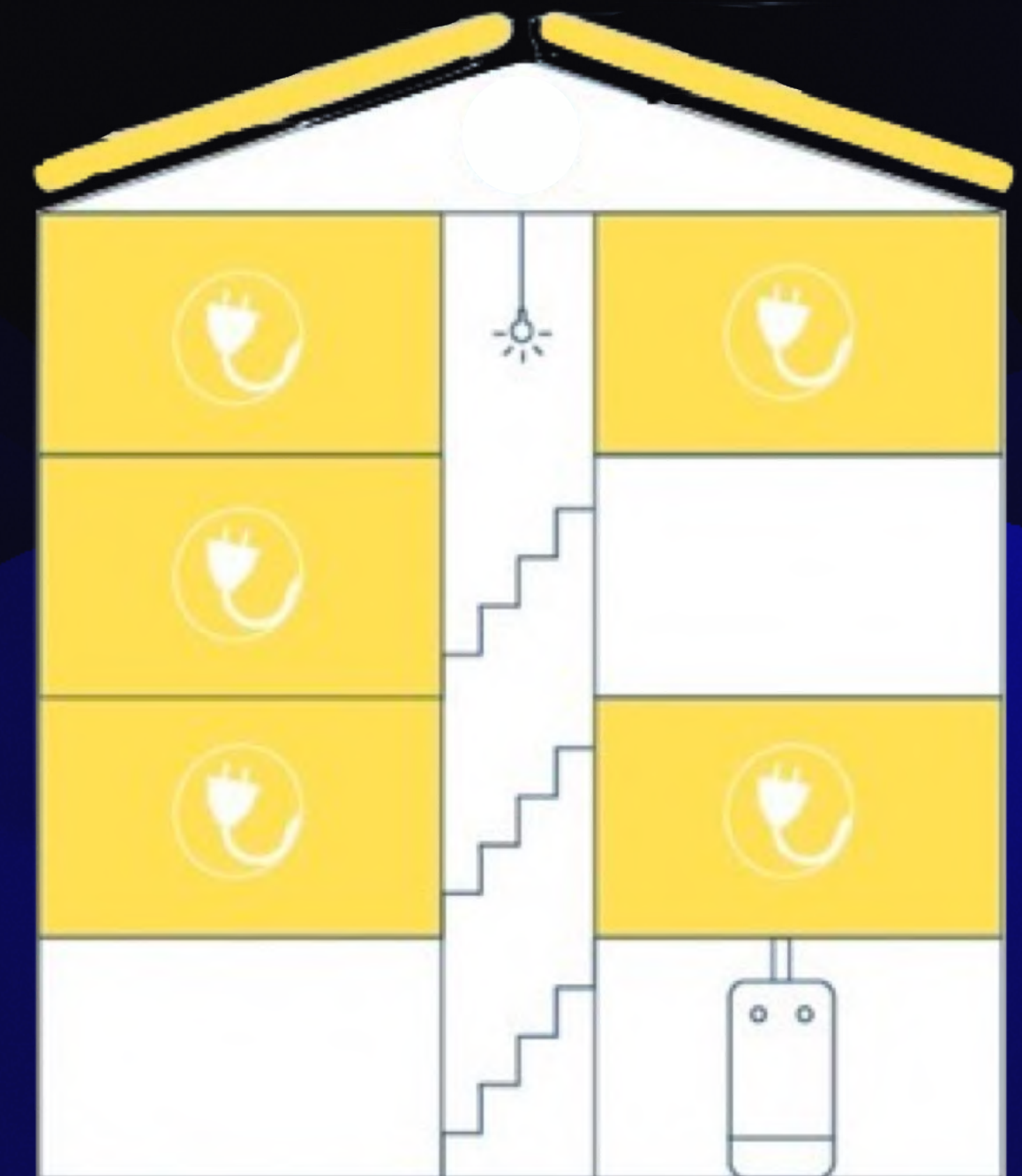
- **Teilversorgung:** nur PV-Strom vom Dach wird geliefert
- **Messkonzept: Virtueller Summenzähler** mit SmartMeter(iMSys) für alle
 - Mieter/Bewohner **behalten Ihre eigenen Stromverträge** für den Reststrom
- Nur geringe Bürokratie: Keine Versorgerpflichten, freie Preisgestaltung
- **Abrechnung:** über Abrechnungsdienstleister

Vorteile:

- kein teurer Wandlerzähler
- Es wird nur PV-Strom abgerechnet

Nachteile:

- Kein Mieterstromzuschlag
- i. d. R. **wettbewerblicher Messstellenbetreiber** erforderlich (Syna muss nur ermöglichen, nicht selbst anbieten)
- **Zusatzkosten** für die Abrechnung ca. 10 - 20 €/Monat/Zähler (die als Betriebskosten umgelegt werden können)



4. c) Vermieten mit PV-Strom

Unbürokratische Alternative für Vermieter

- PV-Strom ist **in der Miete enthalten** = feste Nebenleistung des Mietvertrags oder Ergänzung dazu
- **Messkonzept:** Physischer oder virtueller Summenzähler
 - Physischer SZ: Reststrom wird 1 x Jahr nach Verbrauch Wohnung berechnet (evtl. via Hausverwaltung)
 - Virtueller SZ: Mieter behält die freie Wahl des Energieversorgers und rechnet direkt ab
- Nur geringe Bürokratie, einfache Abrechnung

Vorteile:

- **Bei virtuellem Summenzähler:** Keine EVU-Pflichten
- Planbar für Vermieter, konkret kalkulierbare Einnahmen über Mietzuschlag
- Abrechnung einfach
- I. d. R. Hohe Akzeptanz bei Mietern, kein Ausstieg des Mieters zu befürchten

Nachteile:

- Kein Mieterstromzuschlag
- Vertragliche Bindung an den Mietvertrag (Bei Bestandsvermietung: Zustimmung des Mieters erforderlich)
- Rechtliche Grauzone: Bindung an Stromversorgung

