

Einweihung der ersten PV-Gebäudestromanlage einer Wohnungseigentümergeinschaft

pv-magament, 12. April 2016 | von: Energiewendeplaner GmbH

Mieterstromprojekte mit Solarstromanlagen und BHKWs erfreuen sich einer zunehmenden Beliebtheit. Auch in München gibt es bereits etliche laufende Projekte. Nun wurde erstmals bei einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit 15 Eigentümern eine Photovoltaikanlage zur Belieferung der Hausbewohner mit kostengünstigem, eigenerzeugtem Solarstrom realisiert. Die PV-Anlage wird bilanziell gut 100% des Jahresstromverbrauchs des Gebäudes decken kann gleichermaßen die Wohnungseigentümer oder ggf. deren Mieter versorgen. Insofern muss der bekannte Begriff „Mieterstromprojekt“ hier allgemeiner als „Gebäudestromprojekt“ gefasst werden.

Vor zwei Jahren wurde das attraktive und preisgekrönte Passiv-Mehrfamilienhaus der Lissi-Kaesar-WEG am Ackermannbogen in München neu bezogen. Das Passivhaus in Holzbauweise wurde von den „Nest Architekten“ geplant und hat ein nach Süden ausgerichtetes, flach geneigtes Pultdach. Die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach wurde schon in der Planungsphase immer wieder diskutiert, denn mit der Solarstromanlage wird das Passivhaus zum Plusenergie-Passivhaus. Nur an der rechtlich einwandfreien und wirtschaftlichen Umsetzung hat es zunächst gehapert. Dank der Unterstützung durch Andreas Horn vom Ingenieurbüro „Energiewendeplaner GmbH“ wurden dann ein geeignetes Betreibermodell gefunden, die Anlage geplant und realisiert. Jetzt freuen sich die Bewohner über den günstigen Strom vom eigenen Dach.

Wichtig für den dauerhaften Erfolg von PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern sind zwei Faktoren: ein möglichst hoher Anteil des Stroms muss direkt im Haus genutzt werden. Volleinspeisung ins Netz oder nur die Teilnutzung des Stroms z. B. für den Allgemeinstrom sind wirtschaftlich nachteilig. Der Verkauf des Stroms an viele verschiedene Parteien im Haus erfordert aber ein geeignetes Mess- und Abrechnungskonzept. Im vorliegenden Fall wurde ein sog. „localpool“ der buzzn systems UG eingerichtet. Dieser Dienstleister übernimmt dabei die Komplettendienstleistung für die Einrichtung des localpools und die laufende Verwaltung für den PV-Betreiber. Der PV-Betreiber wird nun „Energieversorger in der Kundenanlage“ und hat zahlreiche energiewirtschaftliche Pflichten (z. B. nach Energiewirtschaftsgesetz EnWG) zu erfüllen. Das schließt aus, dass die nur teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft gleichzeitig Anlagenbetreiber wird.

Erfahrungsgemäß ist es den Hauseigentümern wichtig, dass diese selber von der Solarstromanlage profitieren und möglichst direkten Einfluss auf die PV-Betreibergesellschaft haben. Im vorliegenden Fall haben sich 10 solarbegeisterte Wohnungseigentümer zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengefunden, um die PV-Anlage auf ihrem gemeinsamen Wohnobjekt zu betreiben. Die beteiligten GbR-Gesellschafter haben dafür in der WEG-Versammlung ein Sondernutzungsrecht für die Dachnutzung erhalten. Ziel der GbR ist es nicht, hohe Gewinne zu machen – die dann versteuert werden müssen –, sondern den Strom möglichst günstig an die GbR-Mitglieder zu liefern. So ist die GbR-Variante aus wirtschaftlicher Sicht optimal, allerdings erfordert diese Lösung auch das Engagement einiger GbR-Gesellschafter, die dann die Geschäfte der GbR führen. Andere Betreibermodelle sind genauso möglich: geeignete Betreiber können lokale Bürgerenergiegenossenschaften oder Stadtwerke sein, aber auch Ökostromversorger oder beliebige Dritte. Je nach Betreibermodell ist der finanzielle Nutzen für die Hausbewohner, die Mitbestimmungsmöglichkeit und der Aufwand unterschiedlich. Jede WEG wird hier – mit guter Beratung - jeweils ein passendes Betreibermodell für sein Objekt finden.

Die GbR-Gesellschafter haben sich für die Ausschreibung für eine besonders leistungsfähige und hochwertige PV-Anlage mit Sunpower-Hochleistungsmodulen und SMA-Wechselrichtern entschieden, die von der erfahrenen Münchner Firma Hauser Solartechnik GmbH errichtet wurde. Die Anlage mit einer Leistung von rund 55 kWp wird jährlich etwas mehr Strom erzeugen, als im gesamten Gebäude verbraucht wird. Somit ist auch noch genug Strom übrig, um später einen Stromspeicher für den Nachbedarf nachzurüsten und perspektivisch die Elektrofahrzeuge der Bewohner in der Tiefgarage aufzuladen. 40% direkt im Gebäude verbrauchter Strom spart entsprechende Strombezugskosten und sorgt auf lange Sicht für die Rendite. Der übrige Strom

wird nahezu kostenneutral nach EEG-Tarif zzgl. 1 Cent/kWh Stromgeber-Bonus an Buzzn geliefert. Notwendiger Reststrombezug (z. B. nachts und im Winter) wird von anderen Buzzn-Stromgebern bezogen. Dieser „Community-Strom“ besteht aus einem hohen Anteil BHKW-, Biogas- und Windstrom. Die Solarstromanlage wirkt für die nächsten 30 Jahre oder länger als perfekte „Strompreisbremse“, denn die Kosten für den Solarstrom aus der eigenen Anlage sind gut kalkulierbar und – insbesondere wenn die Anlage abgeschrieben ist – günstiger als der Strombezug aus dem Netz.

Verweise:

Mehrfamilienhaus „Nest 4“ in München, Projektvorstellung im Magazin des BFW Bayern 4 / 2015, Seite 30

Preisträger des „Preis für Qualität im Wohnungsbau 2015“ des BFW-Bayern und des Deutschen Werkbunds Bayern

Über die Energiewendeplaner GmbH:

Die Energiewendeplaner GmbH führt seit dem 1.1.2016 die Geschäfte von Dr. Andreas Horn, solardoktor.de fort. Gleichberechtigte Gründungsgesellschafter sind die beiden Physiker Dr. Robert Fürst und Dr. Andreas Horn. Beide sind langjährig im Bereich der Photovoltaik und Erneuerbarer Energien engagiert. Seit 2002 hat Andreas Horn für den Verein Sonnenkraft Freising ein Eigentums-Solaranlagen-Konzept für Bürgersolarparks entwickelt. Als „Solardoktor“ haben die beiden Physiker einige Münchener Mieterstromprojekte als Planer und Berater begleitet und ans Netz gebracht. Bei der Planung und Ausschreibung von PV-Anlagen für Kommunen und andere öffentliche Auftraggeber, aber auch für Wohnbaugenossenschaften und andere Gebäudeeigentümer hat neben der technischen Perfektion auch die raffinierte und preiswerte Realisierbarkeit einen hohen Stellenwert für die Geschäftsführer. Neben der technischen Fachplanung nach HOAI liegt ein weiterer Schwerpunkt des Ingenieurbüros auf der Umsetzungsberatung für Kommunen (z. B. mit bestehendem Energiekonzept oder städtebaulichem Vertrag zur PV-Nutzung auf Neubauten), sowie in der Entwicklung geeigneter Betreibermodelle z. B. für Bauträger, Stadtwerke oder Bürger Energie Genossenschaften.