

WIE BRINGEN WIR PV AUF MEHRFAMILIENHÄUSER?

Ein Bericht von Stephan Günther

EIN BERICHT VON STEPHAN GÜNTHERUM HÜRDEN BEIM BAU VON DACH-PV-ANLAGEN AUSZURÄUMEN, ENTWICKELTE DIE ENERGIEAGENTUR REGIO FREIBURG EINEN PRAXISNAHEN LEITFADEN – MIT EWS-FÖRDERUNG.

Ein gutes Dutzend Frauen und Männer erklimmt die Leiter des Gerüsts bis auf das Dach des Mehrfamilienhauses im Freiburger Stadtteil Rieselfeld. Wie bei einem Richtfest wird geplaudert und gefachsimpelt – über die Baufortschritte und die baldige Fertigstellung der Photovoltaikanlage, die hier oben gerade montiert wird. Die gute Stimmung wird von den vorfrühlingshaften Sonnenstrahlen angeheizt, begründet liegt sie aber in dem Gefühl, gemeinsam bald ein großes Ziel erreicht zu haben.

«Wir sind alle froh und erleichtert, dass die Anlage nun fast fertig ist», sagt Nico Storz oben auf dem Dach, «es gab zahlreiche bürokratische und organisatorische Fragen zu klären, und die juristischen Rahmenbedingungen sind auf den ersten Blick schwer durchschaubar, gerade wenn es – wie hier – mehrere Eigentümer gibt.» Daher entwickelte Storz mit seinem Team von der «Energieagentur Regio Freiburg» den Leitfaden «Betriebskonzepte für PV auf Mehrfamilienhäusern». Die Praxisnähe des Ratgebers, gefördert durch das «Sonnencent»-Förderprogramm der EWS Schönau, resultiert aus seiner Entstehungsweise. Erarbeitet wurde der Leitfaden bei der Begleitung von vier Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die eine PV-Anlage aufs Dach ihrer Mehrfamilienhäuser installieren wollten.

«Wir unterstützen die vier Gemeinschaften bei Fragen zur grundsätzlichen Machbarkeit, bei der Wahl des Betriebskonzepts, der Ausschreibung und der Bewertung der Angebote sowie bei Fragen zur internen Abrechnung», erläutert Storz das Vorgehen. Die Mehrfamilienhäuser, die als Modellprojekte ausgewählt wurden, unterscheiden sich in Größe, Eigentumsverhältnissen, Statik und bei den Vorstellungen der Betreiber, wie sie den erzeugten Strom nutzen wollen. Sie dienen im Leitfaden als Prototypen für unterschiedliche Konzepte von gemeinschaftlich betriebenen PV-Anlagen.

Die Anlage der Eigentümer- und Mietergemeinschaft in Freiburg-Rieselfeld steht für das Betriebskonzept «Allgemeinstromversorgung ohne Wärme». Die WEG finanziert und betreibt die PV-Anlagen auf zwei benachbarten Häusern. Der gewonnene Strom wird für die Beleuchtung sowie den Betrieb der Aufzüge und der Tiefgarage verwendet, also ausschließlich für gemeinsam genutzte Bereiche. Zum Privatgebrauch kann der selbst erzeugte Strom nicht dienen, weil die PV-Anlage nicht den Bewohnerinnen und Bewohnern gehört, sondern der WEG. Nur sie darf als Eigentümerin der Anlage den Eigenstrom abgabebefreit nutzen. Der nicht vor Ort verbrauchte Strom wird deshalb in das öffentliche Netz eingespeist, die WEG erhält dafür die im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelte Einspeisevergütung.

«WIR WOLLTEN DIE GESAMTEN DACHFLÄCHEN NUTZEN.»
DAVID SCHENKER, MIETER UND PV-INITIATOR AUS FREIBURG IM
BREISGAU

Angestoßen hat den Prozess vor gut einem Jahr David Schenker, Mieter einer der Wohnungen im Rieselfeld: «Mir ist es wichtig, etwas für den Klimaschutz zu tun. Also habe ich mich bei meinem Vermieter gemeldet – zunächst, weil ich eine Balkon-PV-Anlage aufstellen wollte.» Doch in Michael Konstanzer fand er einen Gleichgesinnten. Schnell wurde beiden klar, dass sie gemeinsam deutlich mehr erreichen könnten. «Wir wollten die gesamten Dachflächen nutzen. Also sprach ich auch die anderen Wohnungseigentümer darauf an – und alle waren grundsätzlich einverstanden», erinnert sich Schenker. Doch von der Idee bis zur Realisierung habe es dann doch eine Weile gedauert.

David Schenker schlüpfte in die Rolle des Koordinators und Organizers, während sein Vermieter Michael Konstanzer, der als Entwicklungsingenieur für das Fraunhofer-Institut für Angewandte Festkörperphysik IAF in Freiburg lange tätig war, sich um technische Fragen kümmerte. Bei der Recherche nach Fördertöpfen und Beratungsstellen stießen die beiden Initiatoren auf das Angebot der Energieagentur Regio Freiburg. Nach einigen Beratungs- und Planungsterminen wurde im Dezember 2020 schließlich bei einer Eigentümerversammlung beschlossen, PV-Anlagen auf den Dächern der beiden Häuser zu errichten.

Für die insgesamt 14 Wohnungseigentümer galt es nun, sich detailliert über die Ausführung der Anlagen, das Betriebskonzept, die Finanzierung und die Auftragsvergabe zu verständigen. Am Ende waren die beiden Häuser nicht mehr nur über eine gemeinsame Tiefgarage, sondern auch über neue

freundschaftliche Beziehungen miteinander verbunden. Jeder Eigentümer und jede Eigentümerin konnte sich nach den jeweiligen Möglichkeiten an der Finanzierung beteiligen. «Letztlich haben die gute Stimmung und das solidarische Miteinander in der Zwei-Häuser-Gemeinschaft den Bau der PV-Anlage erst möglich gemacht», ist sich David Schenker sicher.

Ebenfalls auf das Betriebskonzept «Allgemeinstrom» ausgerichtet ist die PV-Anlage auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses in Kirchzarten, 12 Kilometer östlich von Freiburg. Und doch unterscheidet sich das Projekt ganz grundlegend von dem in Freiburg-Rieselfeld: «In Kirchzarten handelt es sich um einen Neubau, bei den Häusern in Freiburg um Bestandsbauten», sagt Nico Storz von der Energieagentur. «Zwischen beiden gibt es sehr große Unterschiede bei den Abstimmungs- und Finanzierungsprozessen. Darüber hinaus müssen auch technische Unterschiede berücksichtigt werden, handelt es sich in Kirchzarten doch um ein Grün-, in Rieselfeld dagegen um ein Blechdach.»

Dies wird deutlich, als uns Wohnungseigentümer Christoph Kost auf das Flachdach des Neubaus am Ortsrand von Kirchzarten führt: Die PV-Module sind nicht wie in Freiburg direkt auf dem Dach angebracht, sondern wurden auf Gestelle montiert. Der gravierendste Unterschied zu den beiden Mehrfamilienhäusern in Freiburg besteht jedoch in der Nutzungsweise des erzeugten Stroms: «Wir wollten einen hohen Anteil an Eigenstromnutzung, weil das sowohl finanziell als auch ökologisch sinnvoll ist», betont Kost. «Letztlich haben wir uns dafür entschieden, den PV-Strom aus der Photovoltaik für den Betrieb unserer Wärmepumpe zu verwenden.» Weil diese in gemeinschaftlichem Besitz ist, kann der Solarstrom als Allgemeinstrom genutzt werden. Dadurch entfällt die EEG-Umlage als Kostenfaktor. So dient der regenerativ erzeugte Strom nun dazu, das Mehrfamilienhaus regenerativ zu beheizen – und genügt auch in der Regel dafür. Nur bei längeren Sonnenpausen benötigt die Pumpe zusätzlichen Strom aus dem Netz.

«VIELE BENÖTIGEN UNTERSTÜTZUNG BEIM BAU VON PV-ANLAGEN.»
CHRISTOPH KOST, WOHNUNGSEIGENTÜMER AUS KIRCHZARTENU

Dass diese für alle Wohnungseigentümer ebenso günstige wie auch ökologisch sinnvolle Variante gewählt wurde, ist kein Zufall. Die neuen Nachbarn Christoph Kost und Peter Schlegel, die die Anlage konzipiert haben, sind vom Fach: Schlegel ist Elektroplaner, Kost forscht am Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE in Freiburg. Dass auch bei ihnen die Umsetzung nicht immer reibungslos lief, lag nicht nur am bürokratischen Aufwand: «Es fehlt an

Handwerksbetrieben, die Kapazitäten frei haben und das nötige Know-how mitbringen», sagt Schlegel. «Heizungsbauer, Dachdecker, aber auch Architekten wissen oftmals nicht, welche Vorzüge die eigene Energieerzeugung bietet und was für Fördermöglichkeiten es gibt.» Auch wenn sie die Beratung der Energieagentur gar nicht in Anspruch nehmen mussten, machten Kost und Schlegel gerne bei dem Leitfaden-Projekt mit, um ihre Erfahrungen mit anderen zu teilen. «Viele Baugruppen und Eigentümergemeinschaften benötigen Unterstützung bei der Errichtung von PV-Anlagen», erläutert Kost, «jedenfalls solange es keine vereinfachten Verfahren beim Baurecht, beim Eigenverbrauch und bei der Bezuschussung gibt.»

Neben den Betriebskonzepten «Allgemeinstrom» – mal in Kombination mit einer Wärmepumpe, mal ohne – widmet sich der Leitfaden weiteren Optionen, die PV auf Mehrfamilienhäusern möglich machen. Das «Mieterstrommodell» bietet dabei, anders als die Konzepte des Allgemeinstroms, die Möglichkeit, den produzierten Strom direkt in den Wohnungen zu nutzen. Zwar muss für die gelieferte Strommenge die EEG-Umlage abgeführt werden, diese wird aber zumindest zum Teil durch eine staatliche Förderung, den sogenannten Mieterstromzuschlag, ausgeglichen. Weil diese Förderung wie auch die Einspeisevergütung für einen Zeitraum von 20 Jahren garantiert ist, können die Anlagenbetreiber weitgehend planungssicher kalkulieren.

«Gerade für kleine Häuser ist es jedoch schwierig, einen Betreiber für eine Mieterstromanlage zu finden», erklärt Nico Storz. Im Rahmen der Entwicklung des Leitfadens beriet die Energieagentur deshalb Mieterinnen und Mieter eines Mehrfamilienhauses in Karlsruhe, die den auf ihrem Dach produzierten Strom auch ohne Mieterstromkonzept privat nutzen wollten. Die WEG finanzierte die PV-Anlage und ist auch deren Betreiberin. Sämtliche Wohnungen werden mit Solarstrom versorgt, Überschüsse werden eingespeist, benötigter Reststrom wird eingekauft. Das Betriebskonzept «PV-Wohnraummiete» unterscheidet sich insofern vom Mieterstrommodell, als die WEG beschlossen hat, sich künftig gemeinschaftlich mit Strom zu versorgen. Dann läuft über einen Hauptzähler nur noch ein Stromliefervertrag. Die Einspeisevergütung kommt der WEG zugute, die Kosten für die Bereitstellung des Stroms für die Wohnungen werden als Wohnnebenkosten abgerechnet.

Einen anderen Weg, den Solarstrom vom Dach in den Wohnungen von Mehrfamilienhäusern zu nutzen, bietet das Modell «Eigenstromverbrauch durch Einzelanlagen»: Wer eine Wohnung besitzt oder mietet, kann gegen eine Pacht an die WEG eine eigene PV-Anlage auf dem Dach errichten. In dem für den Leitfaden prototypisch beschriebenen Mehrfamilienhaus in der Gemeinde Heuweiler, nordöstlich von Freiburg, haben sich die Anlagenbetreiber abgestimmt und konnten so bei der Auftragsvergabe Kosten umlegen, etwa für das Baugerüst. In diesem Betriebskonzept ist die Eigenstromnutzung vollumfänglich

und ohne EEG-Abgabe möglich, weil Erzeuger und Verbraucher des produzierten Stroms ein und dieselbe juristische Person sind.

Schon jetzt beschreibt der Leitfaden eine Vielzahl von Konzepten für Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern. Doch die Arbeit am Ratgeber ist damit noch lange nicht abgeschlossen, denn auch weitere Betriebskonzepte wollen zukünftig erkundet und praxisnah beschrieben werden. «Das Team der Energieagentur belegt mit seinem Leitfaden, dass PV auf Mehrfamilienhäusern ebenso sinnvoll wie lohnend sein kann», betont Sebastian Sladek, Vorstand der EWS. Die Erbauer und Betreiber der Anlagen machten es seiner Meinung nach deutlich, dass es viele kreative Wege gibt, um gemeinsame Lösungen für den Klimaschutz zu finden. Daneben zeige sich aber auch, dass diese Art von PV-Anlagen ohne großes Engagement und fachliche Unterstützung kaum zu stemmen ist. «Wir benötigen daher», so Sladek, «dringend klare gesetzliche Rahmenbedingungen – und eine bessere staatliche Förderung.»

Schritt für Schritt zum Sonnenstrom

Nur selten werden die Dächer von Mehrfamilienhäusern zur Erzeugung von PV-Strom genutzt. Dies liegt weniger an technischen Problemen oder den Eigentumsverhältnissen, sondern meist am administrativ und rechtlich komplizierten Betrieb der Anlage. Weitere Informationen über die einzelnen Betriebskonzepte und den im April 2021 erschienenen Leitfaden finden Sie auf der [Webseite der «Energieagentur Regio Freiburg»](#).

Der Umwelt zuliebe wurde auf die Wiedergabe von Fotos in der Druckversion verzichtet. Nachdruck, Aufnahme in Online-Dienste sowie die Vervielfältigung auf Datenträgern nur nach Genehmigung des Herausgebers.