Empfohlenes Vorgehen bei PV auf Mehrfamilienhäusern

Die Stromerzeugung mittels Solarmodulen auf dem Dach (Photovoltaik oder PV) lohnt sich gerade auf Mehrfamilienhäusern besonders. Aber da mehrere Parteien involviert sind, ist ein behutsames und schrittweises Vorgehen empfohlen:

1. Schritt: Vorinformation und Klärung von Fragen

Photovoltaik ist teilweise noch mit Vorurteilen belastet. Diesen und weiteren Bedenken sind so früh wie möglich mit sachlicher Information zu begegnen. Falls nötig empfehlen wir den Beizug von neutralen Fachberatern oder auch Experten aus unserem Verein. Grundsätzlich bietet die Nutzung der Photovoltaik heute viele Chancen:

- PV ist heute **wirtschaftlich** und wird sich angesichts steigender Strompreise (Stromlücke) in Zukunft noch mehr rentieren. Gerade auf Mehrfamilienhäusern mit ihren grossen Dachflächen lassen sich Solaranlagen im Vergleich zu Kleinanlagen wegen Mengen- und Synergie-Effekten günstiger realisieren.
- Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV, siehe Schritt 3)) bietet die Chance von nochmals deutlich **besseren Gewinnmargen** im Betrieb.
- Die Nutzung von Strom vom eigenen Dach macht nachweislich **glücklich**.
- Photovoltaik trägt zum **Klimaschutz** sowie zur **Versorgungssicherheit** bei.

2. Schritt: Zustimmung für Photovoltaik auf dem Dach

Bei diesem Schritt geht es nur um die Grundsatzfrage, ob eine Solaranlage auf dem Dach der gemeinsamen Liegenschaft errichtet werden darf. Und zwar noch ganz unabhängig von der Frage, wer die Anlage finanziert. Erfahrungsgemäss gibt es kaum eine ernsthafte Opposition gegen die Errichtung einer Solaranlage als solche.

Später müssen alle Parteien der Liegenschaft in einem Formular von Pronovo per Unterschrift ihre Zustimmung geben, dass die Solaranlage auf dem gemeinsamen Dach staatliche Fördergelder erhalten darf.

3. Schritt: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Durch Einrichtung eines ZEV können sich die Parteien aus dem «Korsett» der EKZ lösen: Alle alten EKZ-Stromzähler werden abmontiert und durch einen einzigen EKZ-Hauszähler ersetzt. Dieser misst den Strom, den das ganze Haus beispielsweise in der Nacht bezieht, sowie den Überschussstrom, der tagsüber von der Solaranlage ins öffentliche Netz eingespiesen wird. Für die interne Stromverrechnung der einzelnen Parteien werden eigene Stromzähler montiert. Diese können sehr einfach sein, wenn sie beispielsweise nur einmal im Jahr abgelesen sollen um den Strom zu verrechnen. Es gibt aber auch teurere Smartmeter, welche untereinander und mit einer Cloud vernetzt sind. So kann jede Partei die aktuellen Produktionswerte und die eigenen Verbrauchsdaten direkt via App einsehen. Auch die Rechnungsstellung kann auf Knopfdruck geschehen.

Die Miteigentümer bestimmen einen ZEV-Verantwortlichen, welcher die Ansprechsperson gegenüber den EKZ ist und die interne Verrechnung übernimmt. Ein ZEV kommt nur zustande, wenn alle Parteien einverstanden sind und den EKZ ein entsprechend von allen Parteien unterschriebenes Formular eingereicht wird.

Ein ZEV lohnt sich aus folgenden Gründen sehr:

- **Einsparung von EKZ-Gebühren**: Durch die Reduktion der EKZ-Stromzähler auf nur einen kann der EKZ-Grundpreis pro Zähler von 8.62 Franken pro Monat eingespart werden. Das sind über 100.– Franken pro Jahr und Zähler. In einem Haus mit 6 Parteien spart man so in der 30-jährigen Laufzeit einer solchen Anlage über **17'000.– Franken**, wenn die Zähler durch einfache 200.– Franken teure Zähler ersetzt werden.
- **Optimierung des Eigenverbrauchs**: Mit einem ZEV kann der sogenannte Eigenverbrauch optimiert werden, also der im Haus selber verbrauchte Solarstrom. Dieser kommt die Anlagebetreiber nämlich besonders günstig zu stehen, weil sie den EKZ nichts dafür bezahlen müssen. Erst wenn tagsüber alle Parteien mit Solarstrom versorgt sind, wird der überschüssige Strom ins öffentliche Stromnetz eingespiesen. Allerdings vergütet die EKZ dafür pro Kilowattstunde weniger, als wenn die Hausgemeinschaft in der Nacht oder bei sehr trübem Wetter Strom aus dem Netz beziehen muss. Darin liegt ein starker Anreiz für Solarproduzenten, möglichst viel des eigenen Stromes auch selber zu verbrauchen und so weniger vom vergleichsweise teuren Netzstrom beziehen zu müssen.
- **Freie interne Preisgestaltung**: Im ZEV einigen sich die Parteien für einen der EKZ-Stromtarife, zu welchem sie nachts Strom beziehen. In der Regel wird der Einfachheit halber dieser Tarif auch für die interne Stromverrechnung verwendet. Denn auch mit einer Solaranlage sollen schliesslich diejenigen Hausbewohner mehr bezahlen, welche auch mehr Strom verbrauchen.

4. Schritt: Finanzierung der PV-Anlage

Erst jetzt muss die Frage geklärt werden, wer sich an der Investition der Photovoltaik-Anlage beteiligen möchte. Im Idealfall liegen schon konkrete Projektideen und Offerten vor, damit die Kosten abgeschätzt werden können. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Solaranlage nur von einem Teil der Eigentümerschaft finanziert wird. Im Gegenzug steht diesen Eigentümer:innen dann ein ausschliessliches Nutzungsrecht an der Anlage zu.

***Beispiel**: In einem Haus mit 6 Parteien möchten sich nur 3 finanziell an der PV-Anlage beteiligen. Die Partei A übernimmt dabei 20%, B 30% und C die restlichen 50% der Installationskosten. Den produzierten Solarstrom nutzen aber alle 6 Parteien gleichermassen und zahlen je nach Verbrauch ins Solarkässeli, wo auch die EKZ die Stromvergütungen einzahlt. Am Ende des Jahres wird dann das Geld aus dem Solarkässeli unter den Investoren anteilsmässig aufgeteilt. Die Investition wirft also entsprechend Profit ab, mit welcher die Anlage in der Regel in rund zehn Jahren amortisiert werden kann. Die restlichen zwanzig Jahre produziert die Anlage dann kostenlos Strom und ermöglicht so den Investoren eine gute Rendite bei praktisch null Risiko!*

Die Details des Nutzungsrechts und der Kostenteilung sind in einer Ergänzung zum Reglement der Eigentümergemeinschaft festzuhalten. So wird eine solche wertvermehrende Investition bei einem Verkauf der Liegenschaft auch zusammen mit dem Nutzungsrecht auf den Käufer übertragen.

In der Regel einigen sich die Miteigentümer auf einen EKZ-Referenz-Tarif mit ökologischem Mehrwert, beispielsweise auf Naturstrom Star, der zurzeit 3 Rappen teurer ist als das günstigste Produkt. Auf diese Weise können auch diejenigen Parteien, die sich nicht an der Investition beteiligen wollen oder können, gegenüber den Investoren fair auftreten und dem hochwertigem Solarstrom Rechnung tragen. Je nach Stromprodukt, das man vorher bezogen hat, wird sich dadurch die Stromrechnung nicht oder nur wenig verteuern. Aber im Grunde steht es der Hausgemeinschaft frei, auf welchen Stromtarif man sich einigt. Auf jeden Fall empfehlen wir aber eine Anbindung an einen offiziellen EKZ-Referenz-Tarif, weil der Strompreis von Jahr zu Jahr ändern kann.