Photovoltaik – auch für Mehrfamilienhäuser!

Im Holzhaus am Burgtrottenweg 1d haben sich vier Familien zum Eigenverbrauch zusammengeschlossen (ZEV). Zwei Parteien investierten in die Anlage und teilen sich die Erträge hälftig auf. Alle Bewohner bezahlen aber denselben Stromtarif.

Bei unserer Beratungstätigkeit stossen wir oft auf Skepsis, wenn es um eine Photovoltaikanlage auf einem Mehrfamilienhaus geht, insbesondere bei Stockwerkeigentum. Viele Miteigentümer zu koordinieren, ins Boot zu holen und an einer Eigentümerversammlung einen erfolgreichen Antrag zu stellen ist in der Tat herausfordernd. Aber problemlos machbar! Wir haben schon mehrere Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften bis zum erfolgreichen Abschluss begleitet. Hier zeigen wir, welche Schritte dazu notwendig sind.

Text: Simon Michel, Dominique Wirz

Und der Einsatz lohnt sich doppelt! Mehrfamilienhäuser verfügen oft über grosse Dächer, auf denen sich grössere zusammenhängende Photovoltaikanlagen realisieren lassen. Grosse Solaranlagen sind im Vergleich zu Kleinanlagen wegen Mengen- und Synergie-Effekten nicht nur günstiger zu realisieren, sondern bieten dank einem höheren Eigenverbrauch auch die Chance von deutlich besseren Gewinnmargen während dem Betrieb.

1. Solarpotential abklären

In einem ersten Schritt muss das Solarpotential abgeklärt werden. Dies können Sie einfach auf der vom Bund finanzierten Plattform Sonnendach.ch überprüfen. Dachflächen, die mindestens der Kategorie «mittel» entsprechen, sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Je nach Dachgrösse kann auch ein grosses Nord-Dach durchaus sinnvoll wie unser Artikel in der letzten Ausgabe der Hettlinger Zytig beschrieben hat.

2. Arbeitsgruppe bilden

Ein gemeinsames Projekt für eine PV-Anlage kann nur realisiert werden, wenn mehrere Personen das Projekt für sinnvoll halten. Erkundigen Sie sich daher bei Ihren Nachbarn, ob sie sich eine PV-Anlage auf ihrem gemeinsamen Dach vorstellen können. Sprechen Sie dabei noch nicht die Frage der Finanzierung an. Fragen Sie Ihre Nachbarn auch, ob sie an einer PV-Arbeitsgruppe teilnehmen möchten. Ab vier Eigentümern empfehlen wir eine Arbeitsgruppe von mindestens 2 Personen zu bilden, um auf die unterschiedlichen Bedürfnisse eingehen zu können. Anschliessend sollten Sie unbedingt mit uns Kontakt aufnehmen, damit wir ein erstes Treffen der Arbeitsgruppe moderieren können. So können Sie von Anfang an die Weichen richtig stellen und von unserer erprobten Erfahrung profitieren. Dabei werden wichtige Fragen für die weiteren Schritte besprochen.

3. Gemeinsames Dach freigeben

In diesem Schritt geht es nur um die Grundsatzfrage, ob eine Solaranlage auf dem Dach des gemeinsamen Gebäudes montiert werden darf. Und zwar unabhängig von der Frage, wer die Anlage finanzieren soll. Die Erfahrung zeigt, dass es kaum ernsthaften Widerstand gegen den Bau einer Solaranlage gibt. Wenn die Ästhetik eine wichtige Rolle spielt, kann eine Solaranlage mit geringen Zusatzkosten so gebaut werden, dass sie kaum noch als solche erkannt wird.

4. Strombezug regeln

Für viele Hauseigentümer ist der Bezug von Strom direkt vom eigenen Dach der Grund für den Bau einer Photovoltaikanlage. Diese Frage sollte jedoch von jeder Partei individuell beantwortet werden. Denn die Geschäftsbeziehung zum Netzbetreiber – in Hettlingen die EKZ – ändert sich je nach Abrechnungsmodell. Wenn die Eigentümergemeinschaft beschliesst, den von ihr verbrauchten Strom selbst abzurechnen (ZEV-Modell, Zusammenschluss zum Eigenverbrauch), sind die einzelnen Eigentümer nicht mehr direkte Kunden der EKZ, sondern nur noch indirekt über den gemeinsamen Zähler der gesamten Eigentümergemeinschaft. Die Vorteile eines ZEV sind die intern freie Tarifgestaltung sowie je nach Ausgestaltung auch eine Einsparung an monatlichen EKZ-Zählergebühren, weil für jede Partei ein privater Stromzähler eingebaut wird. Der Umbau kostet aber initial etwas.

Wenn die Stromverrechnung aber nicht intern verwaltet werden will und es die Parteien vorziehen, direkt Kunden der EKZ zu bleiben, kann die Rechnungsstellung auch bei der EKZ belassen werden (Modell: Eigenstrom X). Gerade bei zahlreichen Parteien lagert die Eigenverbrauchsgemeinschaft so das Risiko nicht zahlender ZEV-Teilnehmer an die EKZ aus. Für fehlende Beträge müsste nämlich sonst die Gemeinschaft selbst solidarisch haften. Welches Modell Sie auch wählen: Der Preis für den am Tag direkt von der PV-Anlage bezogenen Strom – auch Eigenverbrauch genannt – ist in der Regel günstiger als der vom EKZ bezogene. Das schafft beispielsweise den Anreiz, bei Sonnenschein die Wäsche zu waschen oder den elektrischen Boiler zu heizen.

5. Anlage finanzieren

Erst nach dem vorangehenden Schritt kann abgeschätzt werden, wieviel Ertrag jährlich aus der Anlage zu erwarten ist. Im Idealfall liegen schon konkrete Projektideen und Offerten vor, damit die Anlagekosten abgeschätzt werden können. Damit wiederum können wir eine ungefähre Amortisationszeit der Investition bei den gegenwärtigen Strompreisen berechnen. Nun muss die Frage geklärt werden, wer sich an der Investition der Photovoltaik-Anlage beteiligen möchte. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Solaranlage nur von einem Teil der Eigentümerschaft finanziert wird. lm Gegenzug steht diesen Eigentümer:innen dann ein ausschliessliches Nutzungsrecht an der Anlage zu. Häufig möchten aber alle von den Erträgen der Sonnenenergie profitieren. Am einfachsten wäre es dann, die Anlage aus dem Erneuerungsfonds oder – falls dieser zu wenig gefüllt ist – nach Wertquoten zu finanzieren. Die PV-Anlage gehört dann quasi zum Haus wie eine Liftanlage und die Solarstrom-Erträge werden ebenso nach Wertquoten zurückverteilt. Eine dritte Möglichkeit wäre, dass alle Eigentümer jeweils denselben Betrag investieren. Sie hätten dann im Gegenzug auch Anrecht auf die Erträge zu gleichen Anteilen. Je nach Grösse des Daches liegt dann der Investitionsbetrag pro Eigentümer etwa zwischen 5000 und 15000 Franken.

Ein durchschnittliches Projekt in einer Eigentümergemeinschaft dauert von der ersten Idee bis zur Inbetriebnahme ein bis zwei Jahre (siehe Grafik). Deshalb sollten Sie nicht warten, bis die Strompreise noch weiter steigen. Ergreifen Sie jetzt die Initiative und schliessen Sie sich mit Gleichgesinnten zusammen. Wir freuen uns auf ein erstes Gespräch mit Ihrer Arbeitsgruppe, damit auch von Ihrem Dach bald erneuerbaren Strom fliesst. Angaben zu Kontakt und nützliche Merkblätter zum Thema finden Sie auf unserer Website www.ee-hettlingen.ch.

Zeitlicher Ablauf eines PV-Projektes im Stockwerkeigentum (Beispiel)

Februar 2023	Arbeitsgruppe wird an Eigentümerversammlung beschlossen
März 2023	Erstes moderiertes Arbeitsgruppentreffen (mit eEH-Berater)
April – Juni 2023	Einholen von Richtofferten
Juli 2023	2. Arbeitsgruppensitzung
Oktober 2023	3. Arbeitsgruppensitzung
November 2023	Informationsveranstaltung zur PV-Anlage (mit eEH -Berater)
Februar 2024	Eigentümerversammlung und Zustimmung zur PV-Anlage
Ca. März 2024	Baubewilligungsverfahren
Bis Ende 2024	Bau der PV-Anlage (Wartezeit aufgrund von Lieferfristen)

Der Zeitplan zeigt, dass es bei komplexen Projekten von der ersten Idee bis zur ersten Kilowattstunde ein bis zwei Jahre dauern kann. Ergreifen Sie deshalb bereits jetzt die Initiative!