

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Solarenergie gemeinsam nutzen



Photovoltaik zählt seit Jahren zu den kostengünstigsten und umweltfreundlichsten Methoden der Energieerzeugung. Glücklicherweise hat auch die Politik erkannt, wie wichtig es ist, Bürger*innen den Zugang zu Solarenergie zu erleichtern. Mit dem Solarpaket I, das im Mai 2024 verabschiedet wurde, wurde eine neue Möglichkeit geschaffen: die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV). Diese erlaubt es den Bewohner*innen eines Gebäudes, den lokal erzeugten Solarstrom gemeinschaftlich zu nutzen. Überschüssiger, nicht verbrauchter PV-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und vergütet.

Inhaltsverzeichnis

GRUNDSÄTZE DER GEMEINSCHAFTLICHEN GEBÄUDEVERSORGUNG	2
WANN IST DIE GGV DIE RICHTIGE WAHL FÜR MEINE PHOTOVOLTAIKANLAGE?	3
WIE FUNKTIONIERT DIE GGV IN DER PRAXIS?	4
WAS GENAU IST DER UNTERSCHIED ZWISCHEN GGV, MIETERSTROM UND EINZÄHLERMODELL?	4
WIE WIRD DER PV-STROM UNTER DEN PARTEIEN AUFGETEILT?	5
STATISCHER SCHLÜSSEL	5
DYNAMISCHER SCHLÜSSEL	6
WER KANN DIE PV-ANLAGE IM RAHMEN DER GGV BETREIBEN UND DEN STROM LIEFERN?	6
TECHNISCHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GGV	7
KONTAKTE UND INFORMATIONSMQUELLEN	7
IMPRESSUM	8

*Am 16.05.2024 trat das Solarpaket I in Kraft und führte ein neues Konzept ein: die "Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung" (GGV). Dieses neue Stromversorgungskonzept ermöglicht es, Solarstrom innerhalb eines Gebäudes zu teilen. Der grundlegende Gedanke ist einfach: Wenn Solarstrom auf einem Gebäude erzeugt wird, sollen die Bewohner*innen oder Geschäfte diesen Strom direkt verwenden können. Überschüssiger, nicht verbrauchter PV-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und vergütet.*

Gesetzliche Grundlagen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung sind im [§ 42b Abs. 1 des Energiewirtschaftsgesetzes \(EnWG\)](#) festgelegt.

Grundsätze der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung

Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung basiert auf einigen wesentlichen Grundsätzen:

- **Direkte Nutzung vor Ort:** Der durch die PV-Anlage auf dem Gebäude erzeugte Strom wird direkt im Gebäude genutzt.
- **Gebäudestromliefervertrag:** Der Betreiber der Anlage (z.B. eine Einzelperson, eine Wohnungseigentümergeinschaft oder eine Bürgerenergiegenossenschaft) schließt mit allen Bewohner*innen, die Solarstrom beziehen möchten, einen Gebäudestromliefervertrag ab. Die Teilnahme ist freiwillig

und nicht an einen Mietvertrag gekoppelt.

- **Ergänzender Strombezug:** Es besteht keine Verpflichtung zur Vollversorgung durch die Gebäudestromanlage. Die Nutzer*innen beziehen in Zeiten, in denen die Gebäudestromanlage nicht ausreichend Strom liefert, Strom von externen Anbietern ihrer Wahl.

- **Aufteilungsschlüssel:** Die auf die teilnehmenden Letztverbraucher*innen verteilte Strommenge wird auf Basis eines Aufteilungsschlüssels berechnet.
- **Messung und Abrechnung:** Die Strommengen müssen viertelstündlich gemessen werden.

Wann ist die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) die richtige Wahl für meine Photovoltaikanlage?

Bei der Installation einer Solaranlage auf einem Mehrparteienhaus stehen verschiedene Betriebskonzepte zur Auswahl, jedes mit eigenen Vor- und Nachteilen (Quelle: Energieagentur Regio Freiburg).

Zunächst gilt es, zwischen folgenden Grundoptionen zu entscheiden:

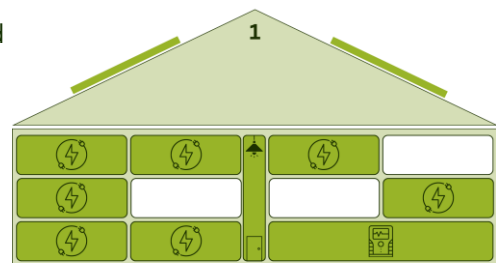


(Eigene Darstellung in Anlehnung an die Energieagentur Regio Freiburg)

1. Stromlieferung im Haus: Der erzeugte PV-Strom steht allen interessierten Haushalten zur Verfügung.
2. Allgemeinstromversorgung: Die Photovoltaikanlage deckt den Strombedarf für gemeinschaftlich genutzte Räume und Einrichtungen wie Treppenhaus, Tiefgarage oder Wärmepumpe.
3. Einzelanlagen: Jede Wohneinheit betreibt eine eigene PV-Anlage.
4. Volleinspeisung: Der gesamte PV-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist.

Entscheiden sich die Bewohner*innen für die erste Option und damit für die Nutzung des PV-Stroms in ihren Wohnungen (Stromlieferung im Haus), stehen drei Modelle zur Auswahl:

- Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV)
- Mieterstrom
- Einzählermodell (Kollektive Selbstversorgung)



(Eigene Darstellung in Anlehnung an die Energieagentur Regio Freiburg)

Die GGV bietet eine gute Balance zwischen gemeinschaftlicher Nutzung von Solarenergie und individueller Flexibilität, was sie für viele Mehrparteiengebäude zur attraktiven Option macht.

Alle beschriebenen Betriebskonzepte findest Du zudem in der Publikation der Energieagentur Regio Freiburg

Was genau ist der Unterschied zwischen Gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung, Mieterstrom und Einzählermodell (Kollektive Selbstversorgung)?

Aspekt	Mieterstrom	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV)	Einzählermodell (Kollektive Selbstversorgung)
Betreibermodell	Anlagenbetreiber werden zum Energieversorgungsunternehmen	Verschiedene Betreibermodelle möglich (Eigentümer*innen, Mieter*innen, Dritte, Gemeinschaftsinitiativen)	Hausgemeinschaft/Gebäudeeigentümer*innen betreiben die Anlage gemeinsam
Stromlieferung	Vollversorgungsprodukt (Solarstrom vom Dach und Reststrom aus dem Netz)	Teilversorgungsprodukt (nur Solarstrom, Reststrom deckt jede*r Beteiligte über individuellen Liefervertrag)	Gemeinsame Nutzung des erzeugten Stroms über einen zentralen Zähler, Reststrom über gemeinsamen Liefervertrag
Vorgaben zum Stromverkauf	<ul style="list-style-type: none"> • Freiwillige Teilnahme • Max. Vertragslaufzeit 2 Jahre • Strompreis max. 90% des Grundversorgertarifs • Volle Lieferantspflichten nach EnWG 	<ul style="list-style-type: none"> • Freiwillige Teilnahme • Max. Vertragslaufzeit 2 Jahre • Befreiung von wesentlichen Lieferantspflichten bei Lieferung innerhalb eines Gebäudes 	Interne Verrechnung freigestaltbar
Eignung	Ab ca. 25 Wohneinheiten, je nach Umsetzungsmodell, auch mit gewerblicher Nutzung	Für Mehrparteiengebäude, auch mit gewerblicher Nutzung	(Kleinere) Mehrfamilienhäuser mit starkem Zusammenhalt
Abrechnung	Einheitliche Stromrechnung für Teilnehmende, die Solarstrom vom Dach und Reststrom aus dem Netz inkludiert	Separate Abrechnung für Solarstrom vom Dach sowie bestehende Verträge für Reststrom aus dem Netz	Flexible interne Verrechnung, z.B. über Hausgeld oder selbst betriebene Untertzähler

Wie funktioniert die GGV in der Praxis?

- **Eine Solaranlage** wird auf einem Mehrparteiengebäude oder dessen Nebenanlagen installiert.
- Der Betreiber der Solaranlage (z.B. eine Wohnungseigentümergeinschaft) schließt **Gebäudestromlieferverträge** mit den teilnehmenden Bewohner*innen und Nutzer*innen. In den Verträgen ist auch die Aufteilung des Stroms

zwischen den teilnehmenden Parteien geregelt.

- **Intelligentes Messsystem:** Ein Messstellenbetreiber wird beauftragt, die Stromerzeugung der Solaranlage und den Verbrauch der Teilnehmenden in 15-Minuten-Intervallen mit intelligenten Messsystemen zu erfassen, sofern dies noch nicht geschieht. Der Strom aus der PV-Anlage auf dem Dach kann neben den individuellen Teilnehmenden auch für Allgemestrom,

- Wärmepumpenstrom usw. genutzt werden, sofern es hierfür eigene Zähler gibt.
- **Stromverteilung:** Der erzeugte Strom wird gemäß dem vereinbarten Verteilungsschlüssels durch den/die Messstellenbetreiber den einzelnen Teilnehmenden im Gebäude zugewiesen.
 - Die **Abrechnung zwischen dem Anlagenbetreiber und den Teilnehmenden** erfolgt auf Basis der den jeweiligen Teilnehmenden zugeteilten Strommengen. Die für die Abrechnung erforderlichen Daten können z.B. von einem Dienstleister oder den Messstellenbetreibern erhoben werden und dem Betreiber der PV-Anlage zur Verfügung gestellt werden.
 - Die **Reststrombelieferung** erfolgt über die bestehenden Stromlieferverträge - der Lieferant erhält vom Messstellenbetreiber, wie auch bei anderen Verbraucher*innen mit intelligentem Messsystem üblich, die Verbrauchswerte der von ihm belieferten Letztverbraucher*innen. Der Reststromlieferant muss die Reststrombelieferung nach Werten bilanzieren, kann also keine Standardlastprofile anwenden.
 - **Direktverbrauch und Speicherung:** Der Strom kann bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung direkt genutzt werden oder in einem Speicher im/am Gebäude zwischengespeichert werden.
 - Für die **Einspeisung von überschüssigem Solarstrom** aus der Anlage ins Netz erhält der Anlagenbetreiber die Überschuss-Einspeisevergütung vom Netzbetreiber.

Wie wird der PV-Strom unter den Parteien aufgeteilt?

Die Stromverteilung in der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung erfolgt nach einem zwischen dem Anlagenbetreiber und den teilnehmenden Verbraucher*innen vereinbarten Aufteilungsschlüssel. Es gibt zwei Optionen:

Statischer Schlüssel

Der Stromverbrauch wird in festgelegten Anteilen auf die Wohneinheiten aufgeteilt. Diese Anteile werden alle 15 Minuten berechnet. Die Verteilung kann auf verschiedene Weisen erfolgen: nach Haushaltsgröße, nach Wohnfläche, nach Anzahl der Wohneinheiten (Quelle: Solarenergie-Förderverein)

Eine Beispielrechnung:

10:00 Uhr - 10:15 Uhr = 4 kWh Solarstrom vom Dach

Bei 3 Wohneinheiten, die an der GGV teilnehmen möchten, könnte Wohneinheit A 25%, Wohneinheit B 50% und Wohneinheit C 25% vom Vertrag (4kWh) zugewiesen bekommen.

Drei Wohneinheiten:

1. Wohneinheit A = statischer Anteil 25%
2. Wohneinheit B = statischer Anteil 50%
3. Wohneinheit C = statischer Anteil 25%

Wohneinheit	Gesamtstrombedarf im Haushalt	Solarstrom	Reststrombezug	Solarstrom-Netzeinspeisung
A	0,5 kWh	0,5 kWh	0 kWh	0,5 kWh
B	1 kWh	1 kWh	0 kWh	1 kWh
C	2 kWh	1 kWh	1 kWh	0 kWh
Gesamt	3,5 kWh	2,5 kWh	1 kWh	1,5 kWh

Dynamischer Schlüssel

Der dynamische Schlüssel passt die Verteilung des Solarstroms kontinuierlich an den aktuellen Verbrauch und die Erzeugung an. In der Folge bekommen Teilnehmende mit einem höheren Stromverbrauch in dem jeweiligen 15-Minuten-Intervall eine höhere Strommenge zugewiesen als solche mit einem niedrigeren Stromverbrauch. Dadurch wird der gesamte Eigenverbrauch aller Teilnehmenden je 15-Minuten-Intervall automatisch maximiert. Aus diesem Grund ist ein dynamischer Schlüssel in der Regel deutlich wirtschaftlicher als ein statischer Schlüssel. Der genaue Algorithmus ist nicht vorgegeben. (Quelle: Solarenergie-Förderverein)

Eine Beispielrechnung:

10:00 Uhr - 10:15 Uhr = 4 kWh Solarstrom vom Dach

1. Gesamtstrombedarf der Wohnungen:

- Wohnung A: 0,5 kWh
- Wohnung B: 1 kWh
- Wohnung C: 2 kWh

2. Gesamter Strombedarf aller Wohnungen:

0,5 kWh + 1 kWh + 2 kWh = 3,5 kWh

3. Verteilung des Solarstroms auf die Wohnungen (4 kWh gesamt):

Wohnung A: $(0,5 \text{ kWh} / 3,5 \text{ kWh}) \times 4 \text{ kWh}$

Wohnung B: $(1 \text{ kWh} / 3,5 \text{ kWh}) \times 4 \text{ kWh}$

Wohnung C: $(2 \text{ kWh} / 3,5 \text{ kWh}) \times 4 \text{ kWh}$

Wohneinheit	Gesamtstrombedarf im Haushalt	Solarstrom	Reststrombezug	Solarstrom-Netzeinspeisung
A	0,5 kWh	0,57 kWh	0 kWh	0,07 kWh
B	1 kWh	1,14 kWh	0 kWh	0,14 kWh
C	2 kWh	2,29 kWh	0 kWh	0,29 kWh
Gesamt	3,5 kWh	4 kWh	0 kWh	0,5 kWh

Wer kann die PV-Anlage im Rahmen der GGV betreiben und den Strom liefern?

Die Errichtung und der Betrieb einer PV-Anlage für die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

können von verschiedenen Parteien übernommen werden:

1. Gebäudeeigentümer*innen
2. Bewohner*innen
3. Externen Dritten
4. Gemeinschaftlichen Initiativen, wie:
 - Bürgerenergiegesellschaften
 - Energiegenossenschaften

Diese Flexibilität ermöglicht es verschiedenen Interessengruppen, gemeinsam in erneuerbare Energien zu investieren und von den Vorteilen einer PV-Anlage zu profitieren, unabhängig vom individuellen Eigentumsstatus am Gebäude. Mietende sollten allerdings den Fall einkalkulieren, dass sie die Anlage als Dachpachtende weiterbetreiben müssten, falls sie einmal nicht mehr im Mietgebäude wohnen.

Technische Voraussetzungen für die GGV

Technische Voraussetzungen für die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV)

1. Kernvoraussetzung:
 - Installation eines intelligenten Messsystems (iMSys) mit Smart Meter Gateway (SMGW)
2. Datenerfassung und -verarbeitung:
 - Messdatensammlung durch Messstellenbetreiber (MSB)
 - Aufbereitung der Daten, ggf. in spezialisierten IT-Strukturen von Software-Anbietern
3. Stromverbrauchsermittlung:
 - Erfassung des lokal produzierten PV-Stroms und Berechnung des bezogenen Netzstroms pro Verbrauchseinheit
4. Informationsfluss:
 - Übermittlung der Verbrauchsdaten an den PV-Anlagenbetreiber

Kontakte und Informationsquellen

- Leitfaden für Photovoltaik auf Mehrparteienhäusern der Energieagentur Regio Freiburg / Juli 2024: <https://energieagentur-regio-freiburg.eu/pv-mehrparteienhaus/>
- Infos zur Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung vom Solarenergie-Förderverein: <https://www.sfv.de/gemeinschaftliche-gebäudeversorgung>
- Vortrag Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung vs. Mieterstrom | Susanne Jung (SFV Deutschland e.V.): <https://www.youtube.com/watch?v=VP31JI2Gn0>
- Verträge und Liste der Messstellenbetreiber bei der DGS: <https://www.mieterstrom-info.de/home>
- FAQs zum Solarpaket I (Punkt 3: Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und Mieterstrom: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/FAQ/Solarpaket/faq-solarpaket.html>)

Du hast bereits praktische Erfahrungen in der Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung gesammelt und hast nützliche Hinweise oder Ergänzungen zu diesem Leitfaden? Dann nimm Kontakt zu uns auf - wir freuen uns auf den Austausch: Urszula.Papajak@buendnis-buergerenergie.de

Impressum



Herausgeber

Bündnis Bürgerenergie e.V.
Marienstr. 19/20
10117 Berlin

Autorin

Urszula Papajak

Kontakt

info@buendnis-buergerenergie.de

Förderhinweis

Die Erstellung und Verbreitung des Leitfadens wurde gefördert über das Grüner-Strom-Label, die EWS Elektrizitätswerke Schönau sowie die Deutsche Bundesstiftung Umwelt.



Haftungshinweis

Dieses Dokument stellt eine unverbindliche Meinungsäußerung des Bündnis Bürgerenergie und seiner Kooperationspartner*innen dar. Es dient ausschließlich der Information und Diskussion zu aktuellen Themen im Bereich der Erneuerbaren Energien. Die Inhalte des Dokuments wurden von fachkundigen Expert*innen verfasst und sorgfältig recherchiert.

Das Bündnis Bürgerenergie übernimmt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen, die in diesem Dokument enthalten sind. Insbesondere übernimmt das Bündnis Bürgerenergie keine Haftung für eventuelle Schäden oder Verluste, die durch die Verwendung oder Nichtverfügbarkeit der bereitgestellten Informationen entstehen. Die Verwendung dieses Leitfadens geschieht daher auf eigene Verantwortung.

Das Bündnis Bürgerenergie behält sich ausdrücklich vor, den Leitfaden jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu aktualisieren, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen. Das Bündnis Bürgerenergie übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die durch die Aktualisierung, Ergänzung, Löschung oder zeitweilige bzw. endgültige Einstellung des Leitfadens entstehen.

Alle Inhalte beziehen sich in ihrer Aktualität auf das Datum der Veröffentlichung. (s.u.)
Das Bündnis Bürgerenergie behält sich dennoch vor, Inhalte regelmäßig zu aktualisieren.

Datum

Berlin, der 29.08.2024