

# Geschäftsmodelle für PV-Gemeinschaftsanlagen

## Geschäftsmodelle für eine Eigenverbrauchsnutzung bei Fotovoltaik-Gemeinschaftsanlagen auf Mehrparteiengebäuden

**Ausgangslage** (Stand: Nov 2018)

Seit der elwog-Novelle im Juni 2017 ist es möglich, dass in Mehrparteienhäusern der Strom aus einer Gemeinschaftsanlage am Dach des Gebäudes von den BewohnerInnen direkt genutzt wird. Die von den BewohnerInnen verbrauchte PV-Strommenge wird bei der Gesamt-Stromrechnung des Haushalts abgezogen. Mit jeder kWh PV-Strom erspart sich der Haushalt etwa 15 Cent, die er ansonsten für den Netzstrom bezahlt hätte. Speist eine PV-Anlage den Strom in das öffentliche Netz ein, so wird dieser derzeit (2018) mit 7,91 Cent/kWh vergütet.

Die Haushalte müssen einen smart meter (elektronischer Stromzähler) aufweisen, welche im Neubau bereits standartmäßig eingebaut werden. Ist noch ein alter, mechanischer Stromzähler installiert, so muss der Netzbetreiber auf Anfrage des Haushalts innerhalb von 6 Monaten einen smart meter installieren.

### Mögliche Geschäftsmodelle für PV-Gemeinschaftsanlagen

Übersicht Geschäftsmodelle PV-Eigenverbrauchsnutzung auf Mehrparteiengebäuden				
Modell 1 „PV Anlage als Infrastruktur“ („Gratisstrom“)	Modell 2 „BewohnerInnen-Vereinbarung“	Modell 3 „Externes Unternehmen, Verpachtung an BewohnerInnen“	Modell 4 „Liefer-Contracting“	Modell 5 „Vollversorger“
Liegenschaftseigentümer investiert in die PV-Anlage und stellt Strom den BewohnerInnen zur Verfügung (Vergleich Fahrradabstellraum, Waschküche)	BewohnerInnen/Liegenschaftseigentümer investieren in PV-Anlage und regeln Betrieb und Nutzungsanteile selbst (z.B. Vereinsgründung)	Externes Unternehmen investiert und betreibt PV-Anlage, Bewohner pachten ein Nutzungsrecht für Eigenverbrauch	Stromlieferant errichtet und betreibt PV-Anlage und liefert PV-Eigenverbrauchsstrom an die BewohnerInnen	Stromlieferant errichtet und betreibt PV-Anlage und liefert PV-Eigenverbrauchsstrom <u>und Netzstrom</u> an die BewohnerInnen

## Modell „PV-Anlage als Hausinfrastruktur“

Bei diesem Geschäftsmodell wird die PV-Anlage durch den Liegenschaftseigentümer finanziert und dieser stellt den BewohnerInnen des Hauses den PV-Strom kostenfrei zur Verfügung.

Das PV-Bezugsrecht wird hier als Infrastrukturausstattung des Hauses gesehen, ähnlich wie eine Waschküche, die Dachbodennutzung, ein Kinderspielplatz oder ein Fahrradabstellraum. Der Liegenschaftseigentümer erhöht damit den Wert seiner Immobilie oder den zu ermöglichenden Mietertrag.

Auch die Stromkosten für die Allgemeinanlagen des Hauses (z.B. Lift, Ganglicht, Heizungspumpen, ect... ) sinken durch die PV-Anlage.

Die Erlöse aus der Überschusseinspeisung ins Netz erhält der Liegenschaftseigentümer.

<b>Modell „PV-Anlage-als Hausinfrastruktur“</b>	
Investition	Liegenschaftseigentümer
Betrieb, Service, Wartung, Reparatur für Anlage und Dach	Liegenschaftseigentümer
Chance/Risiko: ob höhere Mieteinnahmen bzw. Kaufpreis erzielt werden kann	Liegenschaftseigentümer
Risiko einer unerwarteten Nutzungsänderung des Daches und Kosten für Demontage/Neumontage	Liegenschaftseigentümer

## Modell „Errichtung und Nutzung durch BewohnerInnen-Verein“

Jene Bewohner, die an der PV-Gemeinschaftsanlage teilnehmen möchten, gründen einen Verein, der die Anlage errichtet und betreibt. Die PVAustria hat dazu einen Mustervertrag für die dafür notwendigen Vereinsstatuten erstellt. [http://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/2016-08-01-Vereinsstatuten\\_PVA.pdf](http://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/2016-08-01-Vereinsstatuten_PVA.pdf)

Zwischen dem Verein und dem Liegenschaftseigentümer wird ein Mietvertrag zur Nutzung der Dachfläche geschlossen. Ein Mustervertrag für einen Mietvertrag ist auf der PVAustria webseite verfügbar <http://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/Miet-und-Dienstbarkeitsvertrag.pdf>

Anlagenverantwortlicher ist der Verein

Die Aufteilung der Finanzierungskosten, die Höhe der Strombezugskosten von der PV-Anlage sowie die Art der Zahlungsflüsse werden in den Vereinsstatuten festgehalten. Die Vereinsmitglieder zahlen einen Investitionsanteil oder eine jährliche Pacht und erhalten dafür ein PV-Strombezugsrecht.

<b>Aufteilung bei „PV-Nutzung durch BewohnerInnen-Verein“</b>	
Investition	Vereinsmitglieder
Betrieb, Service, Wartung, Reparatur für Anlage und Dach	Vereinsmitglieder
Chance/Risiko, dass Mitglieder aus dem Verein ausscheiden und sich damit die Investitionssumme für die anderen Mitglieder erhöht	Vereinsmitglieder
Chance/Risiko bei flexibler PV-Stromanteilsaufteilung: Schwankung des zugeteilten PV-Produktionsanteils	Vereinsmitglieder
Risiko einer unerwarteten Nutzungsänderung des Daches und Kosten für Demontage/Neumontage	Liegenschaftseigentümer und/oder Vereinsmitglieder, entsprechend der getroffenen Vereinbarung

## Modell „Externes Unternehmen und Verpachtung an BewohnerInnen“

Ein externes Unternehmen errichtet die PV-Anlage am Gebäude und überlässt sie den BewohnerInnen gegen eine jährliche Pacht für eine bestimmte Vertragsdauer. Anlagenverantwortlicher ist das externe Unternehmen. Zwischen dem externen Unternehmen und dem Liegenschaftseigentümer wird ein Mietvertrag zur Nutzung der Dachfläche geschlossen.

Zwischen dem Verpächter und jedem einzelnen Bewohner wird ein Pachtvertrag abgeschlossen. Die Pacht kann z.B. als fixer Betrag pro Periode (z.B. Jahr) festgelegt sein. Musterverträge dazu werden von der PV Austria zur Verfügung gestellt. <http://www.pvaustria.at/wp-content/uploads/Miet-und-Dienstbarkeitsvertrag.pdf>

Jeder teilnehmenden Wohnung wird ein ideeller Anteil der PV-Stromproduktion zur Verfügung gestellt. Der Erlös aus der Netzeinspeisung wird den einzelnen BewohnerInnen vergütet.

<b>Aufgabenaufteilung bei „Externes Unternehmen und Verpachtung an BewohnerInnen“</b>	
Investition	Betreiberunternehmen
Betrieb, Service, Wartung, Reparatur für Anlage und Dach	Betreiberunternehmen
Risiko des Ausfalls an teilnehmenden Berechtigten und damit Pachterlös	Betreiberunternehmen
Chance/Risiko bei flexibler PV-Stromanteilsaufteilung: Schwankung des zugeteilten PV-Produktionsanteils	Teilnehmende BewohnerInnen
Chance/Risiko von schwankender Nutzbarkeit des Kontingents durch Bewohnerverhalten	Teilnehmende BewohnerInnen
Risiko einer unerwarteten Nutzungsänderung des Daches und Kosten für Demontage/Neumontage	Liegenschaftseigentümer und/oder Betreiberunternehmen entsprechend der getroffenen Vereinbarung

## Modell „Liefer-Contracting“

Ein Contractor (externes Unternehmen) errichtet und betreibt die PV-Anlage am Dach des Hauses. Der PV-Strom wird an die teilnehmenden BewohnerInnen anteilig als Eigenverbrauchsstrom zur Verfügung gestellt, die BewohnerInnen zahlen für den tatsächlich bezogenen PV-Eigenverbrauchsstrom einen festgelegten Betrag in Cent/kWh an den Contractor.

Die Erträge aus der Überschusseinspeisung ins Netz erhält der Contractor.

<b>Aufgabenaufteilung beim Modell „Liefer-Contracting“</b>	
Investition	Contractor
Betrieb, Service, Wartung, Reparatur für Anlage und Dach	Contractor
Risiko des Ausfalls an teilnehmenden Berechtigten	Contractor
Chance/Risiko von schwankender Nutzbarkeit des Kontingents durch Bewohnerverhalten	Contractor
Risiko einer unerwarteten Nutzungsänderung des Daches und Kosten für Demontage/Neumontage	Liegenschaftseigentümer und/oder Contractor, entsprechend der getroffenen Vereinbarung

## Modell „Vollversorger“

Dieses Modell wird von mehreren Energieversorgern angeboten und unterscheidet sich vom Modell „Liefer-Contracting“ darin, dass der Energieversorger sowohl den PV-Strom als auch den Reststrom liefert. Der Kunde kann also nur dann PV-Eigenverbrauchsstrom beziehen, wenn er auch Netzstromkunde des Anlagenbetreibers ist.

Seitens des Energielieferanten dient dieses Modell auch als Kundenbindung oder zur Neugewinnung von Kunden.

Zwei Untervarianten:

6a) Kunde zahlt für Netzstrom und für PV-Eigenverbrauchsstrom jeweils einen eigenen Tarif

6b) Kunde zahlt für den vom Lieferanten bezogenen Gesamtstrom einen Mischstromtarif, unabhängig vom tatsächlichen Eigenverbrauchsanteil.

<b>Aufgabenaufteilung beim Modell „Vollversorger“</b>	
Investition	Energielieferant
Betrieb, Service, Wartung, Reparatur für Anlage und Dach	Energielieferant
Risikoübernahme des Ausfalls an teilnehmenden Berechtigten	Energielieferant
Chance/Risiko von schwankender Nutzbarkeit des Kontingents durch Bewohnerverhalten (z.B. Mittagszeit- und Sommer-Anwesenheit)	Energielieferant
Risiko einer unerwarteten Nutzungsänderung des Dachs und Kosten für Demontage/Neumontage	Liegenschaftseigentümer und/oder Energielieferant, entsprechend der getroffenen Vereinbarung

## Webseite [www.PV-Gemeinschaft.at](http://www.PV-Gemeinschaft.at)

Auf der Webseite [www.PV-Gemeinschaft.at](http://www.PV-Gemeinschaft.at) finden Sie die wesentlichen Informationen über die notwendigen Schritte, um eine PV-Gemeinschaftsanlage zu errichten. Unter „best practice“ sind bereits 10 Projekte dokumentiert, die mit einer PV-Gemeinschaftsanlage betrieben werden.



Im Rahmen des EU-Projekts SEFIPA wurden Vorschläge zur Optimierung des Gesetzesentwurfes eingebracht (dynamischer Aufteilungsschlüssel) sowie Stakeholder über die Vorteile der Ermöglichung von PV-Gemeinschaftsanlagen informiert. Weiters werden Interessierte Projektbetreiber über mögliche Geschäftsmodelle im Rahmen von PV-Gemeinschaftsanlagen beraten.

**Für nähere Informationen zu dem Thema steht Ihnen die Plattform gerne zur Verfügung:**

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT)  
DI Gerhard Bayer, [gerhard.bayer@oegut.at](mailto:gerhard.bayer@oegut.at)  
01/ 315 63 93 -23, [www.oegut.at](http://www.oegut.at)

Energy Changes Projektentwicklung GmbH  
Gottfried Heneis/Geschäftsführer  
[gottfried.heneis@energy-changes.com](mailto:gottfried.heneis@energy-changes.com), 0676/847 133 700  
[www.energy-changes.com](http://www.energy-changes.com)

### Plattform SEFIPA-Team

Träger der Plattform sind die ÖGUT (Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik) und die Energy Changes Projektentwicklung GmbH. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit EntscheidungsträgerInnen innovative Lösungen (Finanzierungsprodukte, regulative Maßnahmen, Informationskampagne) zu entwickeln, um damit zusätzliche Investitionen in Nachhaltige Energien in Österreich anzuregen. Auch eine eigene Crowdfunding-Plattform für Nachhaltige Energien ([www.crowd4energy.com](http://www.crowd4energy.com)) ist im Rahmen dieses Projektes entstanden.



*This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 696008.*