

Thema: Gutwerk Immobilien Treuhand GmbH

Autor: ANGELIKA KABRT

IMMOBILIEN

## Sonnenstrom für Eigentumswohnungen

# Gemeinsame PV-Anlage

Wie auch Wohnungseigentümer von einer gemeinsamen PV-Anlage am Hausdach profitieren können, wer für die Anschaffung zustimmen muss, wer die Kosten trägt und wie der produzierte Sonnenstrom abgerechnet wird.

VON ANGELIKA KABRT UND ROBERT WIEDERSICH

**W**enn die Sonne scheint, haben wir jetzt sogar zu viel Strom“, erzählt Christian Sängner mit einem strahlenden Gesicht. Seit Herbst 2025 bezieht er mit seinen Nachbarn Strom aus einer gemeinsamen Photovoltaikanlage, einer sogenannten gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage. Sie ist am Dach ihres Mehrparteienhauses mit 48 Wohnungen in Wien-Liesing montiert. „Unsere Motivation war es, günstigen Strom selbst zu erzeugen. Für die meisten Eigentümer war die Wirtschaftlichkeit für die Zustimmung entscheidend.“

Noch sind Projekte wie jenes in Liesing Pioniere, doch das Thema PV nimmt nun viele Jahre nach den Einfamilienhäusern auch bei großen Wohnhäusern an Fahrt auf. „Wir haben bisher 230 Anlagen umgesetzt, mittlerweile geht jede Woche eine neue Anlage in Betrieb“, sagt Thomas Auer, Gründer der Sonnenschmiede. Das Grazer Unternehmen hat sich als Komplettdienstleister auf die Abwicklung und die Betreuung von PV-Projekten für Wohnungseigentümer und Vermieter spezialisiert und managt

auch die Anlage auf Christian Sängners Haus. Im Unterschied zu den größeren Energiegemeinschaften, die es mittlerweile in fast jedem Ort Österreichs gibt, beschränken sich gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen immer nur auf eine Immobilie.

Die große Stärke der PV im Mehrparteienhaus: Durch die Vielzahl an Abnehmern mit unterschiedlichen Verbrauchsprofilen wird der Großteil des Stroms sofort direkt im Haus verbraucht. Dadurch muss weniger Strom ins öffentliche Netz eingespeist werden, was derzeit aufgrund der niedrigen Einspeisetarife wenig attraktiv ist. Nach Auers Erfahrung kommen gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen im Jahresschnitt auf ei-

nen Eigenverbrauch von circa 50 Prozent, Einfamilienhäuser nutzen in der Regel nur rund 30 Prozent ihres Sonnenstroms. „Wenn auch das Warmwasser tagsüber mit Strom aufgeheizt wird, erhöht sich der Eigenverbrauch nochmals deutlich“, so Auer. Auch mit einem Stromspeicher lässt sich der Eigenverbrauch kräftig steigern. In Sängners Haus hat man sich vorerst gegen einen Speicher entschieden, eine Nachrüstung ist aber eine Option.

## Wie kommt eine Hausgemeinschaft zu einer PV-Anlage?

Schritt eins: Meist ist es ein motivierter Bewohner wie Christian Sängner, der die Idee hat, die ersten Nachbarn überzeugt und den Wunsch an die Hausverwaltung weiterleitet.

Schritt zwei: Besteht ein gemeinsames Interesse, eine Anlage zu errichten, ist eine Potenzialanalyse empfehlenswert. Diese kann von der Hausverwaltung beauftragt werden. Das Ergebnis sollte eine technische und wirtschaftliche Erstanalyse des Projekts sein und als Entscheidungsgrundlage für die Eigentümer dienen. Die Stadt Wien bietet beispielsweise den „1, 2, 3 Sonnengutschein“ an: eine ▶



**Christian Sängner hat eine gemeinschaftliche PV-Anlage am Dach seiner Wohnhausanlage initiiert: „Wir wollten günstigen Strom selbst erzeugen.“**

Thema: Gutwerk Immobilien Treuhand GmbH

Autor: ANGELIKA KABRT

## IMMOBILIEN

### PHOTOVOLTAIK

kostenlose und professionelle Begleitung zur gemeinschaftlichen PV-Anlage. Bei Anbietern wie der Sonnenschmiede kostet die Potenzialanalyse 950 Euro. Die Ergebnisse werden dann bei einer Wohnungseigentümergeinschaft vorgestellt.

Schritt drei: „Per Beschluss stimmen die Wohnungseigentümer über die Anschaffung der Anlage ab. Dafür reicht eine einfache Mehrheit“, sagt Stefan Jaitler von der Wiener Hausverwaltung Gutwerk, der für eine Eigentümergemeinschaft gerade sein erstes PV-Projekt umsetzt. Ist der Beschluss rechtsgültig, kann die Realisierung der Photovoltaikanlage in Angriff genommen werden, und die Hausverwaltung beginnt mit der Einholung von Kostenvoranschlägen.

### Welche technischen Voraussetzungen müssen gegeben sein?

Das Wichtigste ist eine ausreichend große Dachfläche. „Mindestens 100 Quadratmeter netto Belegungsfläche sollten für eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage zur Verfügung stehen. Das entspricht in etwa 20 Kilowattpeak (kWp)“, so Auer. Ein kWp produziert ca. 1.000 Kilowattstunden (kWh) Sonnenstrom pro Jahr. Auer hält eine Leistung von umgerechnet einem bis 1,5 kWp pro Wohnung für optimal. „Anlagen mit 30 bis 40 kWp für 30 Wohneinheiten sind bei uns sehr häufig.“ Je größer die Anlage, desto geringer die Kosten je kWp.

Für die Belegung gibt es klare Vorschriften und viel zu beachten: Bauordnung, Brandschutz oder Feuerwehrgänge. „Wir haben auch ein Gutachten eines Statikers eingeholt“, erzählt Hausverwalter Jaitler von seinem ersten Projekt. Micha Schober von der Klima- und Innovationsagentur der Stadt Wien gibt außerdem zu bedenken: „Die Photovoltaikanlage hat eine Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren. Der Zustand der Dachfläche spielt dabei eine entscheidende Rolle und sollte unbedingt bedacht werden.“

Hat man genug Dachfläche zur Verfügung, ist der Netzzugang mit dem lokalen Netzbetreiber abzuklären. Bis alles fertig installiert ist und der erste eigene Strom vom Hausdach



**Auch Statik und Alter des Dachs sollten berücksichtigt werden.**

fließt, muss man jedenfalls ausreichend Zeit einplanen. „Ambitionierte Projekte können innerhalb eines Jahres abgewickelt werden“, so Auer.

### Wie viel kostet die Anlage und wie wird sie finanziert?

Im Haus von Christian Sängler war die lange Umsetzungszeit ein Vorteil: „Währenddessen sind die Preise für PV-

Anlagen stark gefallen. So konnten wir die Anlage zur Gänze aus den Rücklagen finanzieren.“ Die Anlage in Sänglers Haus mit 68 kWp kostete 76.000 Euro. Hausverwalter Jaitler rechnet für eine Anlage mit 42 kWp und 20 kWh Speicher mit einer Investition von 100.000 Euro, die sich auf 50 Wohnungen aufteilt. Rund 2.000 Euro Investitionskosten pro Wohnung sind

## Erste PV-Förderung startet heuer am 23. April

Wer einen Zuschuss des Bundes zu seiner PV-Anlage und seinem Stromspeicher ergattern möchte, hat am 23. April heuer erstmals die Möglichkeit dazu. An diesem Tag startet um 17 Uhr auf [eag-abwicklungsstelle.at](http://eag-abwicklungsstelle.at) der Fördercall. Anträge können bis zum 11. Mai eingereicht werden. Allerdings entscheidet bei den kleineren Anlagen bis 20 kWp der Zeitpunkt der Einreichung, wer zum Zug kommt, wenn das Fördergeld nicht für alle ausreicht. Bei größeren Anlagen über 20 kWp werden jene vorgereicht, die den geringsten Förderbedarf pro kWp anmelden.

So hoch ist die Förderung heuer:

- Kategorie A: ein bis zehn kWp, 150 Euro pro kWp
- Kategorie B: zehn bis 20 kWp, 140 Euro pro kWp
- Kategorie C: 20 bis 100 kWp, maximal 130 Euro pro kWp
- Kategorie D: 100 bis 1.000 kWp, maximal 120 Euro pro kWp
- Stromspeicher: Pro kWh gibt es 150 Euro. Maximal werden 50 kWh gefördert. Achtung: Speicher werden nur in Kombination mit der Errichtung oder der Erweiterung einer PV-Anlage gefördert.

Mit dem Made-in-Europe-Bonus lässt sich die Förderung noch erhöhen. Kommen die PV-Module aus europäischer Fertigung, erhöht sich der Zuschuss um zehn Prozent. Trifft das auch auf den Wechselrichter zu, gibt es nochmals zehn Prozent. Dazu kommt noch ein eigener Bonus bei europäischen Stromspeichern. Hier erhöht der Zuschuss die Speicherförderung ebenfalls um zehn Prozent.

Heuer gibt es insgesamt drei Fördercalls. Der zweite Call findet vom 16. bis 30. Juni statt. Im Herbst folgt noch ein Termin vom 8. bis 22. Oktober. In beiden Fällen heißt es schnell sein, da in den Kategorien bis 20 kWp der Zeitpunkt der Einreichung entscheidet.

**Thema:** Gutwerk Immobilien Treuhand GmbH

**Autor:** ANGELIKA KABRT

laut Auer eine gute Orientierung. Die Finanzierung aus den Rücklagen ist eine Möglichkeit, die Alternative ist ein Darlehen, das von der Hausverwaltung aufgenommen wird. Ist sich die Miteigentümergeinschaft bei der Finanzierung nicht einig, gibt es auch Mischformen. Entscheidend ist: Durch den Mehrheitsbeschluss müssen alle Eigentümer mitzahlen, auch die überstimmten, dafür profitieren im Umkehrschluss aber auch alle von niedrigeren Betriebskosten und Einnahmen durch die Photovoltaikanlage, die wiederum in die Rücklagen fließen.

### Welche Förderungen gibt es?

Auf Bundesebene gibt es die sogenannten EAG-Förderungen. Relevant für die gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen sind Investitionszuschüsse, um die in Fördercalls mehrmals jährlich angesucht werden kann. Dabei sollte man wegen der begrenzten Fördermittel aber schnell sein (siehe Kasten links: erster PV-Fördercall startet am 23. April). Des Weiteren gibt es Fördertöpfe von Ländern und Gemeinden. Einen Überblick findet man auf der Seite der Interessenvertretung PV Austria unter [pv-austria.at/foerderungen](http://pv-austria.at/foerderungen). Susanne Häßler von der Stadt Wien weist darauf hin, dass die Beantragung im Gegensatz zur Bundesförderung bei der Wiener Landesförderung unbedingt vor Baubeginn zu erfolgen hat. Es empfiehlt sich eine genaue Vorprüfung, welche Förderungen in Frage kommen, ob diese mit anderen kombinierbar sind und wann die Antragsstellung zu erfolgen hat.

Laut Sonnenschmiede-Gründer Auer sollte man die Entscheidung aber nicht von der Höhe der Förderung abhängig machen: „In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden Förderungen meist überschätzt. Ob eine Anlage wirtschaftlich ist, hängt maßgeblich vom Eigenverbrauchsanteil ab.“

### Ist der Strom aus der gemeinsamen Anlage gratis?

Wird Strom aus einer gemeinschaftlichen Anlage bezogen, erhält eine Wohneinheit zwei Rechnungen: eine vom bestehenden Stromlieferanten

für den Verbrauch, der nicht von der PV gedeckt wird, und eine hausinterne Sonnenstromrechnung. Das ist notwendig, weil der eigene Strom zwar günstig, aber nicht gratis ist. Der Tarif wird innerhalb der Gemeinschaft „ausgehandelt“ und ist ein Spagat zwischen den unterschiedlichen Interessen. „Das war am Anfang erklärungsbedürftig, warum wir für den Strom etwas zahlen müssen, wo wir doch schon die Anlage bezahlt haben“, erinnert sich Sänger.

Ein Stromtarif erhöht aber die Fairness, denn es gibt „Heavy User“, die tagsüber viel Strom aus der Anlage beziehen, genauso wie Verbraucher mit geringem Strombezug oder solche, die gar keinen Strom beziehen möchten, weil sie ihre Wohnung z. B. vermieten. „Für das Fairnessproblem ist der interne Preis für den Photovoltaikstrom eine ganz einfache Lösung“, so Auer. Dieser Tarif liegt weit unter dem Marktpreis, der Strom hat aber einen Wert und wird nicht verschenkt.

Die Einnahmen fließen wie erwähnt in die hauseigene Rücklage. Davon profitieren alle Eigentümer, unabhängig von ihrem Stromverbrauch. Einmal jährlich wird der Tarif automatisch angepasst. Die Empfehlung



**Alexander Hojas und Thomas Auer sind Gründer der Sonnenschmiede, die sich auf PV-Anlagen in Mehrparteienhäusern spezialisiert hat.**

für den Sonnenstromtarif bewegt sich im Bereich von 15 bis 20 Cent pro kWh. Im Vergleich dazu liegt der Durchschnittspreis bei den Energieversorgern inklusive Netzkosten und Abgaben aktuell bei rund 30 Cent pro kWh. Bei gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen entfallen Netzkosten und Elektrizitätsabgabe, weshalb der Tarif deutlich günstiger ist als der Bezug aus dem öffentlichen Netz. Christian Sänger bezahlt für seinen Sonnenstrom aktuell knapp 15 Cent pro kWh. Dazu kommen noch die Kosten für den Dienstleister, der sich um die Abrechnung kümmert. Bei der Sonnenschmiede sind das drei Euro pro Monat und Zählpunkt.

### Sind gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen auch in Mietshäusern möglich?

Ja, der Weg bis zur Installation ist sogar einfacher. Mietshäuser gehören meist nur einem Eigentümer und nicht Dutzenden kleinen Wohnungseigentümern. Dementsprechend braucht es keine langwierige Beschlussfassung. Die Anlage wird vom Hauseigentümer am Dach installiert und rechnet sich über den Stromverkauf an die Mieter. Die Mieter profitieren vom günstigen Strom, sind aber freilich nicht zum Kauf verpflichtet. Auch behalten die Mieter wie die Wohnungseigentümer ihren eigenen Stromversorger, der dann Strom liefert, wenn die Anlage am Hausdach zu wenig oder keinen Ertrag bringt.

### Welche Dienstleister helfen bei der Umsetzung einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage?

Die Koordinationsstelle für Energiegemeinschaften bietet umfangreiche Informationen und eine Liste mit circa 30 österreichweiten Dienstleistern unter [energiegemeinschaften.gv.at/gemeinschaftliche-erzeugungsanlagen](http://energiegemeinschaften.gv.at/gemeinschaftliche-erzeugungsanlagen). Christian Sänger empfiehlt jedenfalls die Begleitung durch einen Dienstleister, der bei der Umsetzung unterstützt. „Wir haben anfänglich versucht, das Projekt in Eigenregie umzusetzen. Das hat sich aufgrund der Komplexität des Themas aber als nicht machbar herausgestellt.“