

PHOTOVOLTAIK

PV-Anlage auf dem WEG-Dach: Mieterstrom, Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und der Steuer- Knoten, der seit 2023 gelöst ist

PV auf dem WEG-Dach: Mieterstrom-Modell § 42a EnWG,
Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung § 42b EnWG,
Nullsteuer 2023

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

25. April 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- | | |
|----|--|
| 01 | Was sich seit 2023 und 2024 grundlegend geändert hat |
| 02 | Vier Modelle, die in der WEG-Praxis wirklich vorkommen |
| 03 | Wirtschaftlichkeit ehrlich gerechnet |
| 04 | Der WEG-Beschluss: bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit |
| 05 | Sektorkopplung: PV plus Wärmepumpe ist die wirtschaftliche Königsklasse |
| 06 | Praxis-Beispiel: 12-Einheiten-MFH mit Gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung |
| 07 | Steuerliche Behandlung der WEG: kein gewerblicher Stromlieferant |
| 08 | Verbindung zur ESG-Bilanz und zum Wirtschaftsplan |
| 09 | Grenzen: Speicher, Mieterwechsel, Dach-Statik |
| 10 | Wo wir stehen |
| 11 | Fazit für den WEG-Verwalter |

EINE WEG MIT 18 EINHEITEN, EIN SÜDDACH MIT 280 QUADRATMETERN, KEIN SCHATTEN, KEINE Gauben. Im April-Beirat fragt der Vorsitzende, was er seit drei Jahren in jeder Eigentümerversammlung fragt: „Warum machen wir nicht einfach Photovoltaik?“ Und drei Jahre lang lautete die Antwort des Verwalters sinngemäß: weil es steuerlich kompliziert ist, weil die WEG zum Stromlieferanten wird, weil der Mieterstromzuschlag immer weiter sinkt, weil die Umsatzsteuer auf jede Anlage pauschal 19 Prozent kostet und weil ein Mehrheitsbeschluss schwierig ist. Diese Antwort war damals korrekt. Sie ist es heute nicht mehr. Zwischen dem Jahressteuergesetz 2022, dem Wachstumschancengesetz und vor allem dem Solarpaket 1, das am 16. Mai 2024 in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber den steuer- und energierechtlichen Knoten gelöst, der WEG-PV jahrelang unattraktiv gemacht hat. Wir zeigen, was sich geändert hat, welche Modelle heute wirtschaftlich sind und wo die WEG-spezifischen Stolpersteine liegen.

Was sich seit 2023 und 2024 grundlegend geändert hat

Drei gesetzliche Änderungen verschieben die Wirtschaftlichkeit von WEG-PV deutlich nach oben. Erstens der Nullsteuersatz nach § 12 Abs. 3 UStG, gültig seit dem 1. Januar 2023. Lieferung und Installation einer PV-Anlage bis 30 kWp pro Wohneinheit, einschließlich Speicher und wesentlicher Komponenten, sind umsatzsteuerfrei. Für eine 60-kWp-Anlage auf einem Mehrfamilienhaus bedeutet das bei einer Investitionssumme von 75.000 Euro netto eine Ersparnis von rund 14.250 Euro gegenüber der alten Rechtslage. Zweitens die Steuerbefreiung der Einnahmen nach § 3 Nr. 72 EStG. Erträge aus PV-Anlagen bis 30 kWp pro Wohneinheit beziehungsweise 100 kWp pro Mehrfamilienhaus sind ertragsteuerfrei, und zwar rückwirkend ab dem 1. Januar 2022. Eine WEG, die unterhalb dieser Schwelle bleibt, hat keine Einkommensteuerthematik aus dem PV-Betrieb. Drittens, und das ist die strukturell wichtigste Neuerung, die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nach § 42b EnWG, eingeführt durch das Solarpaket 1 zum 16. Mai 2024. Die WEG kann den auf dem eigenen Dach erzeugten Strom direkt an Eigentümer und Mieter im Gebäude liefern, ohne den vollen Pflichtenkatalog eines Stromlieferanten und ohne den Mieterstromzuschlag-Mechanismus mit seiner laufenden Bürokratie. Das eröffnet ein Modell, das vorher in dieser Klarheit nicht existierte.

Vier Modelle, die in der WEG-Praxis wirklich vorkommen

Volleinspeisung ist der einfachste Weg. Die PV-Anlage liefert ihren gesamten Strom in das öffentliche Netz, der Netzbetreiber zahlt die feste EEG-Vergütung nach § 48 EEG 2023, derzeit zwischen 6,2 und 12,9 Cent pro Kilowattstunde je nach Anlagengröße und Inbetriebnahmezeitpunkt. Steuerlich ist das nach den 2023er-Reformen sauber geregelt. Wirtschaftlich ist es allerdings das schwächste Modell, weil der eigentliche Hebel, nämlich die Differenz zwischen Bezugs- und Erzeugungspreis, ungenutzt bleibt.

Eigenverbrauch durch Allgemeinstrom ist die unauffälligste und juristisch unproblematischste Variante. Die PV-Anlage versorgt Treppenhausbeleuchtung, Aufzug, Tiefgaragenlüftung, Heizungssteuerung, Pumpen und Gemeinschaftsräume. Der Eigenverbrauch liegt typischerweise zwischen 8 und 18 Prozent der Gesamterzeugung, der Rest geht ins Netz. Für eine WEG ohne Heizungsumstellung ist das ein guter Einstieg, weil keine Lieferbeziehung zu Bewohnern entsteht und kein Stromzähler auf Wohnungsebene umgebaut werden muss.

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nach § 42b EnWG ist das neue Modell mit dem höchsten wirtschaftlichen Hebel. Die WEG liefert den Strom direkt an Eigentümer und Mieter im Haus, der Reststrom kommt aus dem öffentlichen Netz, der Überschuss wird eingespeist. Anders als beim klassischen Mieterstrom muss die WEG nicht den vollen Pflichtenkatalog eines Stromlieferanten erfüllen, es gibt keinen separaten Mieterstromzuschlag, und die messtechnische Abwicklung ist erheblich vereinfacht. Voraussetzung sind ein gemeinsames Mess- und Abrechnungssystem und ein Vertrag zwischen WEG und teilnehmenden Bewohnern.

Der klassische Mieterstrom nach § 42a EnWG existiert weiter und wird durch § 21 Abs. 3 EEG durch den Mieterstromzuschlag gefördert. Die WEG oder ein Eigentümer wird Stromlieferant gegenüber den Mietern, schließt Stromlieferverträge, übernimmt die Strompreis- und Abrechnungspflichten und erhält den Mieterstromzuschlag, der allerdings über die letzten Jahre stark gesunken ist und heute bei Anlagen über 40 kWp nur noch im niedrigen Cent-Bereich liegt. Für die meisten WEG ist die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung das attraktivere Modell, der klassische Mieterstrom kommt vor allem dort in Betracht, wo eine zentrale gewerbliche Mieterstrom-Dienstleistung den Betrieb übernimmt.

Wirtschaftlichkeit ehrlich gerechnet

Die häufigste Größenordnung in der WEG-Praxis: ein Mehrfamilienhaus mit 18 Einheiten, ein Süddach mit Platz für eine 60-kWp-Anlage, Investitionssumme 75.000 Euro brutto, was nach Nullsteuer faktisch netto entspricht. Die spezifische Erzeugung in Deutschland liegt bei rund 950 bis 1.050 Kilowattstunden pro kWp und Jahr, die Anlage produziert also etwa 60.000 Kilowattstunden jährlich.

Bei reiner Einspeisung mit 8 Cent pro Kilowattstunde ergeben sich 4.800 Euro Jahresertrag, einfache Amortisation rund 15 Jahre, mit Wartung und Wechselrichtertausch eher 17 Jahre. Bei Gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung mit einer Eigenverbrauchsquote von 55 bis 65 Prozent und einer Differenz zwischen Bezugspreis (rund 32 Cent) und intern verrechnetem Preis (rund 11 Cent Vollkosten) ändert sich das Bild deutlich. Die WEG erzielt auf dem eigenverbrauchten Anteil eine Marge von 18 bis 21 Cent pro Kilowattstunde, auf

dem eingespeisten Rest die EEG-Vergütung. Rechnerisch landet man bei 7.500 bis 9.000 Euro Jahresertrag, einfache Amortisation 9 bis 12 Jahre. Die Differenz von rund fünf Jahren entscheidet darüber, ob eine WEG-PV durchgeht oder im Beirat hängenbleibt.

Der WEG-Beschluss: bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit

Eine PV-Anlage ist eine bauliche Veränderung im Sinne von § 20 WEG. Vor der WEG-Reform 2020 war für solche Maßnahmen praktisch Allstimmigkeit erforderlich, was in größeren Gemeinschaften regelmäßig zum Scheitern führte. Seit der Reform reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss, sofern die Maßnahme keinen Eigentümer in einer Weise beeinträchtigt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben Unvermeidbare hinausgeht. Eine PV-Anlage auf einem Flachdach oder Schrägdach ohne sichtbare optische Brüche erfüllt diese Schwelle in aller Regel.

Wichtig ist die Kostenverteilung nach § 21 WEG. Wenn die Maßnahme nicht mit qualifizierter Mehrheit (mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) beschlossen wird, tragen nur diejenigen Eigentümer die Kosten, die für die Maßnahme gestimmt haben. Diese tragen dann auch alle Erträge. Das ist in der Praxis oft die saubere Lösung, weil sich diejenigen, die nicht mitfinanzieren wollen, später nicht über Dachflächen-Nutzung beschweren können, an der sie keinen wirtschaftlichen Anteil haben.

Der Beschlusstext sollte klar regeln, wer die Anlage betreibt (WEG, Einzeleigentümer, Contractor), wie die Erträge verteilt werden, wer die Versicherung trägt, was beim späteren Dachanstrich oder Dachstuhl Schaden passiert und wie mit Eigentümerwechseln umgegangen wird. Eine Vereinbarung im Sinne von § 10 WEG, die im Grundbuch eingetragen wird, ist bei langfristigen Anlagen mit Investitionsschutz oft die robustere Lösung als ein einfacher Beschluss.

Sektorkopplung: PV plus Wärmepumpe ist die wirtschaftliche Königsklasse

Eine PV-Anlage allein erreicht im Mehrfamilienhaus typischerweise 20 bis 35 Prozent Eigenverbrauchsquote ohne aktive Sektorkopplung. Erweitert man das Konzept um eine zentrale Wärmepumpe (siehe [Wärmepumpe im Bestandsbau](#)), verschiebt sich die Quote auf 50 bis 65 Prozent, weil die Wärmepumpe genau in den Stunden Strom zieht, in denen die PV produziert: tagsüber, von Frühjahr bis Herbst, also genau dann, wenn der Stromüberschuss sonst zu schlechter Vergütung ins Netz ginge.

Die Kombination ist mehr als die Summe der Teile. Eine isoliert betrachtete PV-Anlage kann grenzwertig wirtschaftlich sein, eine isoliert betrachtete Wärmepumpe kann an hohen Strompreisen leiden, beide zusammen ergeben einen geschlossenen Kreislauf, in dem die WEG sowohl bei der Wärmeerzeugung als auch beim Allgemeinstrom unabhängiger vom Strompreis wird. Wer in den nächsten zehn Jahren ohnehin vor einem Heizungstausch nach den Vorgaben des [GEG 2024](#) steht, sollte PV und Wärmepumpe gemeinsam planen, nicht nacheinander.

Praxis-Beispiel: 12-Einheiten-MFH mit Gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung

Ein Reihen-Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten, gemischte Eigentümer- und Mieternutzung, 35-kWp-Anlage auf einem Süd-West-Pulldach. Erzeugung 33.000 Kilowattstunden pro Jahr. Eigenverbrauchsquote bei Gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung mit 12 teilnehmenden Haushalten und Allgemeinstrom: 58 Prozent, also rund 19.100 Kilowattstunden. Reststrom-Bezug aus dem Netz: rund 22.000 Kilowattstunden für die teilnehmenden Haushalte, weil die PV nicht den ganzen Bedarf deckt. Überschuss-Einspeisung: 14.000 Kilowattstunden mit 7,5 Cent EEG-Vergütung, ergibt 1.050 Euro.

Bezugspreis im Standardtarif liegt bei 35 Cent pro Kilowattstunde. Die WEG bietet teilnehmenden Bewohnern den PV-Strom für 32 Cent an, drei Cent unter dem Marktpreis, was den Anreiz zur Teilnahme deutlich erhöht. Erzeugungs-Vollkosten der Anlage einschließlich Wartung und Wechselrichter-Rücklage liegen bei 11 Cent pro Kilowattstunde. Marge auf den intern verbrauchten Strom: 21 Cent pro Kilowattstunde mal 19.100 Kilowattstunden, also 4.011 Euro. Plus Einspeisung 1.050 Euro, ergibt einen Jahresertrag von 5.061 Euro auf eine Investition von etwa 45.000 Euro. Einfache Amortisation 8,9 Jahre, mit Versicherung und Verwaltungsaufwand realistisch 10 bis 11 Jahre. Die Bewohner sparen pro Jahr und Haushalt 50 bis 80 Euro, was nicht spektakulär klingt, aber die Akzeptanz für die Maßnahme deutlich erhöht.

Steuerliche Behandlung der WEG: kein gewerblicher Stromlieferant

Die wichtigste steuerliche Frage in der WEG-Praxis: wird die WEG durch den Betrieb einer PV-Anlage und die Lieferung an Mitbewohner zum gewerblichen Stromlieferanten und damit umsatzsteuerlich zum Unternehmer mit Pflichten? Das BMF hat 2024 in einem Schreiben zur Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung klargestellt, dass die WEG bei diesem Modell in der Regel nicht als gewerblicher Stromlieferant gilt, weil die Lieferung im Rah-

men der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt und nicht am Markt auftritt. Voraussetzung ist, dass die Lieferung auf das Gebäude beschränkt bleibt und nicht über Drittfirmen oder externe Dienstleister gewerbsmäßig vermarktet wird.

Beim klassischen Mieterstrom nach § 42a EnWG ist die Situation differenzierter. Hier wird die WEG im Regelfall zum Stromlieferanten mit allen Pflichten, weshalb dieses Modell in der Praxis fast immer über einen externen Mieterstrom-Dienstleister abgewickelt wird, der die Kundenbeziehung übernimmt und der WEG nur eine Pacht oder einen Anteil zahlt. Für die WEG-internen Steuerthemen ist das deutlich entspannter, allerdings auf Kosten der Marge.

Die Einnahmen aus der PV-Anlage selbst sind bei einer Gesamtleistung bis 100 kWp pro Mehrfamilienhaus nach § 3 Nr. 72 EStG ertragsteuerfrei. Damit erübrigt sich eine WEG-Einkommensteuererklärung für PV-Erträge, sofern die Schwelle eingehalten wird. Bei der Umsatzsteuer greift der Nullsteuersatz nach § 12 Abs. 3 UStG für die Anschaffung, der laufende Betrieb mit Stromlieferung an Bewohner ist über die Kleinunternehmerregelung oder die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung in der Regel ohne Umsatzsteuerfolgen abbildbar.

Verbindung zur ESG-Bilanz und zum Wirtschaftsplan

Eine PV-Anlage senkt den fossilen Stromanteil der WEG und damit die in der CO₂-Bilanz ausgewiesenen Emissionen. Im ESG-Reporting ist das ein direkter Effekt: Die kWh aus eigener Erzeugung werden mit Faktor 0 angesetzt (vor-Ort-Erzeugung), während Netzstrom mit dem deutschen Strommix-Faktor von rund 380 Gramm CO₂ pro Kilowattstunde eingerechnet wird. Eine 60-kWp-Anlage mit 60.000 kWh Jahreserzeugung verschiebt rechnerisch 22 Tonnen CO₂ pro Jahr aus der Bilanz. Bei einer Bewertung des Stranding-Risikos kann das den Unterschied machen zwischen einer rot eingestuften Liegenschaft und einer ESG-konformen.

Im Wirtschaftsplan nach § 28 WEG erscheint die PV-Anlage auf zwei Seiten. Auf der Aufwandsseite tauchen Versicherung, Wartung, Wechselrichter-Rücklage und Zählerkosten auf, in der Größenordnung von 2 bis 3 Prozent der Investitionssumme pro Jahr. Auf der Ertragsseite stehen die Einspeisevergütung und die Marge aus der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Wichtig ist, dass die Marge nicht mit dem Hausgeld der Mitbewohner vermischt wird, sondern als eigene Ertragsposition geführt wird, sonst wird die Wirtschaftlichkeitsrechnung später undurchsichtig.

Die BEG-Förderung selbst fördert PV nicht direkt (PV ist kein Bestandteil der BEG-EM), aber die durch PV verbesserte Energiebilanz hilft, das Effizienzhaus-Niveau zu erreichen, das wiederum förderfähig ist. Wer eine Vollsanierung mit Wärmepumpe und Dämmung

plant, sollte die PV in das Gesamt-Effizienzhaus-Konzept einrechnen, weil das Niveau und damit der Förderzuschuss steigt.

Grenzen: Speicher, Mieterwechsel, Dach-Statik

Drei Themen werden in Werbeprospekten oft vereinfacht, sind in der WEG-Praxis aber relevant. Erstens Speicher: Eine Heimspeicher-Lösung kostet aktuell 800 bis 1.200 Euro pro Kilowattstunde nutzbarer Kapazität und verschiebt die Eigenverbrauchsquote um 10 bis 20 Prozentpunkte nach oben. Bei den heutigen Strompreisen ist das in vielen WEG-Konstellationen rechnerisch grenzwertig, vor allem wenn die Wärmepumpe als zeitlich passender Verbraucher fehlt. Wir empfehlen, Speicher zunächst nur als Option in der Beschlussvorlage anzulegen und die Investitionsentscheidung erst nach einem Jahr realer Verbrauchsdaten zu treffen.

Zweitens Mieterwechsel: Bei der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung muss bei jedem Bewohnerwechsel der Liefervertrag neu abgeschlossen werden, der Reststromlieferant umgestellt werden und die Abrechnung nahtlos übergehen. Das funktioniert mit einem strukturierten Prozess, ist aber spürbar mehr Verwaltungsaufwand als ein normaler Mieterwechsel. WEG mit hoher Mieterfluktuation sollten den Aufwand realistisch einplanen.

Drittens Dach-Statik und Brandschutz: Eine PV-Anlage mit Unterkonstruktion bringt 18 bis 25 Kilogramm pro Quadratmeter zusätzliche Last. Bei älteren Dächern, vor allem bei Holzdächern mit Doppelpfette aus den 60er-Jahren, ist eine statische Prüfung Pflicht. Die Kosten von 800 bis 1.500 Euro für eine Statik gehören in die Investitionsplanung. Brandschutztechnisch sind Feuerwehr-Schalter und Modulabstände an den Traufen geregelt.

Wo wir stehen

Im aktuellen ImmoGenio-Funktionsumfang sind Wirtschaftsplan und ESG-Bilanz produktiv. Eine PV-spezifische Erfassung mit Erzeugungsdaten, Eigenverbrauchsquote, Marge auf intern gelieferten Strom und automatischer Verteilung auf die teilnehmenden Einheiten ist in Arbeit. Bis dahin bilden wir die Anlage als Position im Wirtschaftsplan ab, die Ertragsseite über die Stromlieferungs-Abrechnung als externes Modul. Die Verbindung zur ESG-Bilanz erfolgt über den Stromverbrauch und die ausgewiesene PV-Erzeugung.

Fazit für den WEG-Verwalter

Die Antwort auf die Beirats-Frage „Warum machen wir nicht einfach PV?“ lautet seit 2024 nicht mehr „weil es kompliziert ist“, sondern „lassen Sie uns das in der nächsten Versammlung sauber vorbereiten“. Der Nullsteuersatz nimmt die größte Investitionshürde,

die Steuerbefreiung der Erträge nimmt die Verwaltungslast, die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nimmt den Stromlieferanten-Status, und der einfache Mehrheitsbeschluss nimmt die juristische Hürde im Beirat. Was bleibt, ist eine gut vorbereitete Beschlussvorlage mit realistischer Wirtschaftlichkeitsrechnung, einem klaren Betreibermodell und einer sauberen Verzahnung mit den langfristigen Sanierungsthemen Heizung, Hülle und Effizienzhaus-Niveau.

Wenn Sie für Ihre WEG eine PV-Vorprüfung benötigen oder die Beschlussvorlage strukturieren wollen, sprechen Sie uns an: kontakt@immogenio.de. Wir liefern Ihnen eine Wirtschaftlichkeitsrechnung mit den drei Modellen Volleinspeisung, Eigenverbrauch und Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, eine Steuer- und WEG-Beschluss-Skizze und eine Empfehlung zur Verzahnung mit Wärmepumpe und ESG-Bilanz.