

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Leuchtturm-Projekt Halle (Saale)

Karsten Liebmann (EnPrOpt GmbH)

Drei Leitfragen

1. Warum Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung?
2. Funktioniert GGV in der Praxis?
3. Was muss passieren, damit es skaliert?



Alte Feuerwache

PV Potenzial auf Mehrfamilienhäusern

- Jedes dritte Gebäude in Deutschland ist ein MFH.
- 0,5 % der PV-Leistung auf MFH.
- 75 GW Potenzial an PV-Leistung auf vermieteten Wohngebäuden (Stand 2026 ca. 120 GW PV).

Verfügbare Modelle zur PV Versorgung

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Volleinspeisung | niedrige Vergütung |
| 2. Allgemenstromversorgung | wenig |
| 3. Einzelanlagen-Modell | teuer |
| 4. Balkonsolar | wenig & spezifisch teuer |
| 5. Kollektive Selbstversorgung | Bindung |
| 6. Mieterstrom (mit Förderung) | komplex (EV Pflichten) |
| 7. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung | ??? |

Gemeinschaftliche Versorgung

Solarpaket 1 - EnWG § 42b

- Gebäudestromanlage ohne Netznutzung
- Viertelstündliche Messung, virtueller Summenzähler (nur +1)
- Verteilungsmodell (dynamisch / statisch)
- Gebäudestromnutzungsvertrag
- Ohne Stromsteuer und Netzentgelte

Mieter: Verbraucher- bzw. Mieterschutz
Freie Lieferantwahl für Reststrom
günstiger PV-Strom

Betreiber: Keine Vollversorgungspflicht
Befreiung von Lieferantenpflichten
Verkaufserlös für PV Strom an Bewohner

Verfügbare Modelle zur PV Versorgung

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Volleinspeisung | niedrige Vergütung |
| 2. Allgemeinstromversorgung | wenig |
| 3. Einzelanlagen-Modell | teuer |
| 4. Balkonsolar | wenig & teuer |
| 5. Kollektive Selbstversorgung | Bindung |
| 6. Mieterstrom (mit und ohne Förderung) | komplex (EV Pflichten) |
| 7. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung | win-win-win |

Was sind die Hürden?

- It's complicated:
 - Wohnungseigentümer (-Gemeinschaft) / Pächter
 - Mieter / Bewohner (allgemeine Versorgung)
 - Wohnungsverwaltung
 - Netzbetreiber / Messstellenbetreiber
 - Stromversorger
 - Investor
 - Betreiber
 - Installateur
- It's new

Haupt-Hürden ... Warum ist das so?

- WEG
 - Langsame Entscheidungen - Viele Parteien
 - Investor / Betreiber finden
 - Nutzen / Motivation
 - Betreiber-Risiken
- Messstellenbetreiber
 - Motivation - hat keinen Vorteil
 - Smart-Meter mit Gateway
 - Komplexität (Speicherung, Berechnung/Meldung, viele Modelle, Zukunft)
 - Fehlende Arbeitsprozesse
- Betreiber
 - Fehlende Informationen
 - Abrechnungs-Unsicherheit

Aber: „es gibt nichts Gutes, außer man tut es“

(E. Kästner)



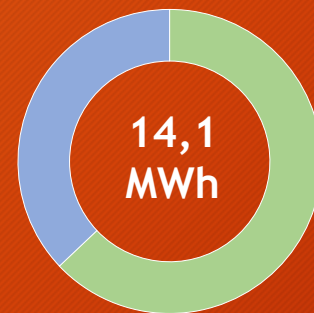
Jägergasse 1, Halle (Saale)
GGV Betrieb seit 01.05.2025

Eckdaten

- 1 Arztpraxis, 5 + 1 WE, Allgemeinstrom (Lift), 1 Wallbox (+2)
- 27.000 kWh/Jahr, 7 Teilnehmer + Betreiber
- 34 Module = 14,8 kWp, 10 kW Hybrid-Wechselrichter, Batterie: noch ohne

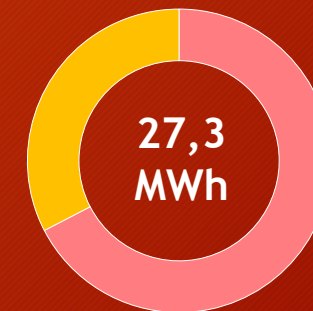
Produktion

(Mai '25 - Apr. '26)



Verbrauch

(Mai '25 - Apr. '26)



Prozessschritte

- 2023/09 - grundsätzliche Einigung der WEG
- 2024/06 - Angebote
- 2024/10 - Definition Investor/Betreiber
- 2025/01 - Anlage in Betrieb (Einspeisung)
- 2025/02 - Gespräche mit Messstellenbetreiber
- 2025/03 - Teilnehmerverträge (auch mit WEG/Hausverwaltung)
- 2025/03 - Einbau Smart Meter mit Gateway
- 2025/04 - Einrichtung der Abrechnung durch Messstellenbetreiber
- 2025/05 - Beginn gemeinschaftliche Versorgung
- 2025/07 - Zwischenbilanzierung 05-06
- 2026/01 - Rechnung an Teilnehmer (Letztverbraucher)

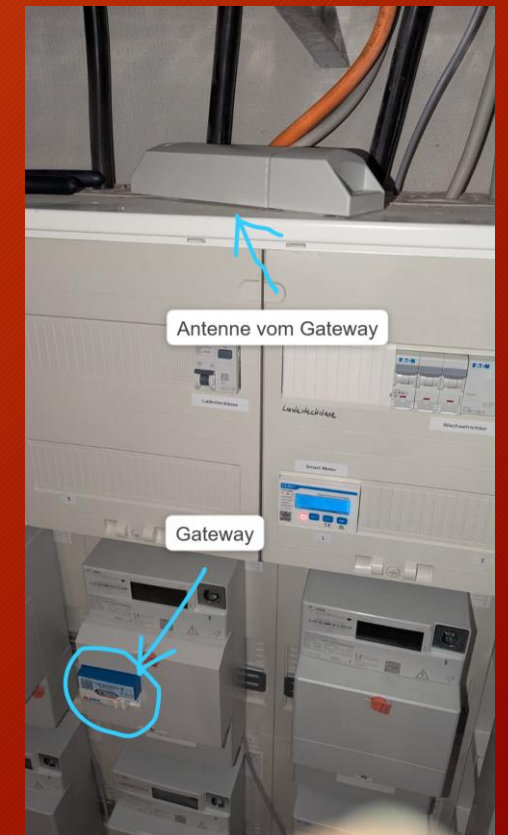
Unsere Erfahrungen - WEG



- WEG
 - Schrittweise vorgehen
 - Klärung Projektverantwortliche
 - Klärung Abrechnungs-Verantwortlicher
 - Gegenüber der Wohnungsverwaltung durchsetzen
 - Mustervertrag BSW / Liebmann
 - Kommunikation mit Teilnehmern

Unsere Erfahrungen - Messstellenbetreiber

- Kontakt (Anpassung der Marktkommunikation)
 - Ansprechperson identifizieren
 - frühzeitige Einbindung & kooperative Kommunikation
 - Hinweis auf VBEW-Abrechnungshinweise
 - einfache und klare Definition der Modelle
- Smart Meter mit Gateway (Voraussetzung für GGV)
 - fragend mit sanftem Druck
 - BNetzA Status
 - Einbaupflicht MsbG §9 = iMSys
 - Visualisierung nach MsbG §21



Unsere Erfahrungen - Abrechnung



- Gemeinsamer Abgleich mit MSB
- Vollmacht der Teilnehmer
- Daten Download / Verifizierung
- Proaktiv-Info Stromversorger (Lastgangdaten nutzen)
- Rechnungskontrolle

Berechnung (dynamisch):

1. Bilanz:

- zuVerteilen = $\text{MIN}(\text{PVerzeugung}; \text{SummeVerbräuche})$

Excel:
T4=MIN(L4,SUM(M4:S4))

2. Verteilung:

- For i = 1 to AlleTeilnehmer
- ZuweisungNutzer(i) = $\text{NutzerVerbrauch}(i) / \text{SummeVerbräuche} * \text{zuVerteilen}$

Excel:
=M4/SUM(\$M4:\$S4)*\$T4

Schlussfolgerungen

Es braucht:

- Zeit!
- Klärung der Verantwortlichkeit (MSB, Versorger)
- Kommunikation
- Resilienz gegen Überraschungen

GGV nimmt Fahrt auf 😊

⇒ fair, wirtschaftlich, skalierbar

⇒ Mehr PV auf Mehrfamilienhäusern

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

Für Fragen:

Karsten Liebmann

0176 800 30 798

K.Liebmann@EnPrOpt.de