PVfix24

FÜR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN UND KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Photovoltaik für die Wohnungswirtschaft

Leistungen, Modelle und Ablauf für Genossenschaften und Wohnungsunternehmen

Stand: 23. Oktober 2026

PVfix24 plant, liefert und montiert schlüsselfertige PV-Anlagen in ganz Baden-Württemberg und setzt Mieterstrom-Projekte deutschlandweit um. Für Wohnungsunternehmen bieten wir neben der Umsetzung auch Contracting an. Diese Unterlage fasst die Modelle, die wichtigsten Rahmenbedingungen und unseren Ablauf zusammen.

Die Modelle im Vergleich

	Mieterstrom	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung	Contracting
Rechtsgrundlage	§ 21 Abs. 3 EEG, § 42a EnWG	§ 42b EnWG	Vertrag mit dem Contractor
Reststrom	Vollversorgung durch den Lieferanten (§ 42a Abs. 2 EnWG)	Mieter behalten ihren Reststrom-Anbieter (§ 42b Abs. 3 EnWG)	je nach gewähltem Liefermodell
Förderung	Mieterstromzuschlag nach EEG	kein Mieterstromzuschlag	je nach Liefermodell
Pflichten	Pflichten eines Stromlieferanten; Preis höchstens 90 % des Grundversorgungstarifs	mehrere Lieferantenpflichten entfallen (§ 42b Abs. 4 EnWG)	liegen beim Contractor bzw. Lieferanten
Investition	durch Sie oder einen Dritten	durch Sie oder einen Dritten	durch den Contractor

In beiden Liefermodellen gilt: Der Stromvertrag darf nicht Teil des Wohnraummietvertrags sein, läuft mit Verbrauchern höchstens zwei Jahre und endet mit der Rückgabe der Wohnung (§ 42a Abs. 2 und 3 EnWG; für die Gebäudeversorgung entsprechend).

Mieterstromzuschlag 2026

Inbetriebnahme	bis 10 kW	bis 40 kW	bis 1 MW
01.08. bis 31.12.2026	2,51 ct/kWh	2,33 ct/kWh	1,57 ct/kWh

Laut Bundesnetzagentur, gezahlt für 20 Jahre. Die Sätze beruhen auf dem EEG 2023, das bis 31.12.2026 anwendbar ist; eine Nachfolgeregelung wird im Bundestag beraten.

Steuerliche Grenzen für Stromerlöse

- Vermietungsgenossenschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG): Die Steuerbefreiung entfällt grundsätzlich, wenn Einnahmen aus anderen Tätigkeiten 10 % der gesamten Einnahmen übersteigen. Für Mieterstrom mit Zuschlagsanspruch und die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung erhöht sich die Grenze auf 30 %, wenn nur diese Einnahmen die 10 % überschreiten – einschließlich Reststrom und Einspeisung aus diesen Anlagen. Anzuwenden seit dem Veranlagungszeitraum 2023.

- Erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 GewStG): Einnahmen aus Strom aus erneuerbaren Energien und aus Ladestationen sind unschädlich bis 20 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes; Solarstrom an Letztverbraucher nur an Mieter. Sonstige Einnahmen aus Verträgen mit Mietern bis 5 %. Seit Erhebungszeitraum 2023.

HINWEIS
Wie Stromerlöse, Dachpacht oder Contracting-Entgelte in Ihrem Unternehmen steuerlich zählen, klären Sie bitte mit Ihrer Steuerberatung.

PV-Pflicht bei Dachsanierung

In Baden-Württemberg gilt bei grundlegender Dachsanierung mit Baubeginn ab 1. Januar 2023 die Photovoltaik-Pflicht – in der Regel auf mindestens 60 % der geeigneten Dachfläche. Die Anlage muss nicht vom Eigentümer selbst betrieben werden: Verpachtung der Dachfläche und Contracting sind nach Auskunft des Umweltministeriums ausdrücklich möglich.

Contracting

Beim Energieliefer-Contracting übernimmt der Contractor nach der Beschreibung der Landesenergieagentur KEA-BW Planung, Finanzierung, Installation und Betrieb der Anlage; vergütet wird über einen vertraglich vereinbarten Preis. Wir bieten Contracting selbst an. Laufzeit, Vergütung und den Verbleib der Anlage nach Vertragsende legen wir je Projekt mit Ihnen fest.

Was wir übernehmen

- Prüfung Ihrer Dächer und Zählerplätze, auch für mehrere Objekte
- Wirtschaftlichkeit von Mieterstrom, Gebäudeversorgung und Contracting je Objekt
- Messkonzept und Abstimmung mit Netz- und Messstellenbetreiber
- Planung, Lieferung und Montage, auch zusammen mit Dachsanierungen
- Zählerumbau, Elektroinstallation, Inbetriebnahme und Anmeldung
- auf Wunsch Betrieb im Contracting

Ablauf

1. **Bestand nennen**
   Sie nennen uns die Objekte – gern zuerst die, bei denen eine Dachsanierung ansteht.
2. **Prüfung**
   Wir prüfen Dächer und Zählerplätze und rechnen die Modelle je Objekt durch.
3. **Konzept und Angebot**
   Sie erhalten ein Konzept mit Modell, Messkonzept und Angebot bzw. Contracting-Vorschlag.
4. **Umsetzung**
   Netzanmeldung, Montage, Zählerumbau und Inbetriebnahme aus einer Hand.

Förderkredite

- KfW 270 „Erneuerbare Energien – Standard": laut Merkblatt unter anderem für Unternehmen, Unternehmen mit mindestens 50 % öffentlicher Beteiligung und Contractoren.
- L-Bank „Energiefinanzierung": für private und öffentliche Unternehmen und Genossenschaften in Baden-Württemberg.

IHR ANSPRECHPARTNER

PVfix24 – eine Marke der EM Energiemanagement · Firmensitz Mercedesstraße 18, 71384 Weinstadt · Lager in Welzheim
Telefon 0711 252 556 01 · info@pvfix24.de · www.pvfix24.de/photovoltaik-wohnungswirtschaft

Quellen

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) § 21 – gesetze-im-internet.de/eeg_2014/__21.html
Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) §§ 42a, 42b – gesetze-im-internet.de/enwg_2005
Körperschaftsteuergesetz (KStG) §§ 5, 34 – gesetze-im-internet.de/kstg_1977
Gewerbesteuergesetz (GewStG) §§ 9, 36 – gesetze-im-internet.de/gewstg
Bundesnetzagentur, EEG-Fördersätze – bundesnetzagentur.de
Umweltministerium Baden-Württemberg, FAQ Photovoltaikpflicht (Stand 17.04.2026) – um.baden-wuerttemberg.de
KEA-BW, Was ist Energie-Contracting? – kea-bw.de
KfW-Merkblatt 270 – kfw.de; L-Bank Energiefinanzierung – l-bank.de

Diese Unterlage gibt einen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Maßgeblich sind die Gesetze in ihrer jeweils geltenden Fassung.