

Anhang zur PV-Checkliste für Kommunen (Stand 27.02.2024)

1. PV-Pflicht in Baden-Württemberg

(Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg KlimaG BW § 23, § 24)

Die [PV-Pflicht](#) wurde in Baden-Württemberg im Jahre 2021 für das Jahr 2022 in einer Novelle im KlimaG BW eingeführt. Die folgenden Baumaßnahmen sind von der im KlimaG BW verankerten Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage betroffen:

- Seit 1.1.2022: Neubau von **Nichtwohngebäuden**
- Seit 1.1.2022: Neubau von offenen **Parkplätzen** mit mehr als 35 Stellplätzen
- Seit 1.5.2022: Neubau von **Wohngebäuden**
- Seit 1.1.2023: bei **grundlegender Dachsanierung**

Grundsätzliche Voraussetzung ist die Eignung für Solarnutzung der Dach- oder Stellplatzfläche. Für Flachdächer gilt eine Verpflichtung bis zu einer Neigung von 20° und für geneigte Dächer gilt die Verpflichtung für in Richtung Süden zwischen West und Ost ausgerichtete Dachflächen. Die Pflicht besteht auch bei Ausbau oder Anbau an ein bestehendes Gebäude oder einen Parkplatz. Die Verpflichtung betrifft alle Bauherrinnen und Bauherren.

Es gibt 3 Verfahren zur Ermittlung der Mindestgröße (freie Wahl):

- Pauschalnachweis: Überbaute Grundstücksfläche in m² * 0,06 kWp/m²
- Standardnachweis: Summe der solargeeigneten Einzeldachflächen in m² * 0,6 (60%)
- Erweiterter Nachweis: Summe aller solargeeigneten Teildachflächen in m² * 0,75 (75%)

Nichtwohngebäude können nur den Standard- und erweiterten Nachweis wählen. Bei Parkplätzen ist die Regelung, dass die Summe der solargeeigneten Stellplätze mit der durchschnittlichen Grundfläche multipliziert wird und anschließend 60 % davon die mindestens zu installierende Solarfläche beschreiben. Ab der Mindestanzahl von 35 gelten Parkplätze als solargeeignet, wobei eine Mindestgruppengröße von 4 gilt, solange diese sich nicht direkt entlang einer Straße befinden.

Eine Befreiung der PV-Pflicht liegt vor, wenn der wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies ist der Fall, wenn die Baukosten der PV-Anlage

- beim Neubau von Wohngebäuden um mehr als 10 %
- beim Neubau von Nichtwohngebäuden um mehr als 20 %
- beim Neubau von Parkplätzen um mehr als 30 %

der Baukosten des Neubauvorhabens (ohne PV-Anlage) betragen.

Wenn diese Fälle vorliegen, kann eine teilweise Befreiung beantragt werden. In diesem Fall wird die Größe der PV-Anlage soweit reduziert bis der Grenzwert der Zumutbarkeit wieder erreicht wird. Zusätzlich kann eine Befreiung erwirkt werden, wenn die Netzanschluss- und sonstigen Systemkosten einer Anlage mehr als 70% der übrigen Kosten der PV-Anlage betragen.

2. Vermarktungsmodelle

Die Vermarktungsmodelle von PV-Anlagen unterscheiden sich in den Vergütungssätzen, Eigentumsverhältnissen und der Eigennutzung des produzierten Stroms. Je nach Nutzung der Anlage greifen unterschiedliche gesetzliche Verpflichtungen und Regelungen.

a. Volleinspeisung

Im Modell „Volleinspeisung“ speisen Sie den gesamten erzeugten Strom in das öffentliche Netz ein und bekommen dafür einen festen Vergütungssatz pro kWh. Seit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) 2023 bekommen Betreiber einer PV-Anlage mit vollständiger Einspeisung des Stroms (vgl. EEG §21) einen gestaffelten Vergütungssatz (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, Quelle: BSW Solar¹) je nach Anlagengröße.

Tabelle 1: Feste Vergütungssätze je nach PV-Anlagengröße (gilt noch bis 31.07.2024)

Nennleistung PV-Anlage (kWp)	Vergütungssatz ct/kWh
0 - 10	12,87
10 - 40	10,79
40 - 100	10,79

Die Vergütungssätze ab 01.08.2024 bis 31.01.2025 sind bereits festgelegt (vgl. Tabelle 3, Quelle: BSW Solar¹):

Tabelle 2: Feste Vergütungssätze je nach PV-Anlagengröße (gilt noch bis 31.01.2025)

Nennleistung PV-Anlage (kWp)	Vergütungssatz ct/kWh
0 - 10	12,73
10 - 40	10,68
40 - 100	10,68

b. Eigenversorgung

Im Modell „Eigenversorgung“ wird versucht, dass möglichst viel erzeugter PV-Strom direkt in der Liegenschaft verbraucht wird. Der Strombezug vom normalen Stromlieferanten wird dementsprechend gesenkt und es wird sich selbst mit Strom versorgt. Sollte in einer Situation mehr Strom produziert als abgenommen werden kann, wird dieser ebenfalls in das öffentliche Netz eingespeist. Die Vergütungssätze sind in diesem Fall aber geringer als bei der Volleinspeisung wie Tabelle 3 (Quelle: BSW Solar¹) zeigt:

Tabelle 3: Feste Vergütungssätze je nach PV-Anlagengröße bei Eigenversorgung (gilt noch bis 31.07.2024)

Nennleistung PV-Anlage (kWp)	Vergütungssatz ct/kWh
0 - 10	8,11
10 - 40	7,03
40 - 100	5,74

Die Vergütungssätze ab 01.08.2024 bis 31.01.2025 sind bereits festgelegt (vgl. Tabelle 3, Quelle: BSW Solar¹):

Tabelle 4: Feste Vergütungssätze je nach PV-Anlagengröße (gilt noch bis 31.01.2025)

Nennleistung PV-Anlage (kWp)	Vergütungssatz ct/kWh
0 - 10	8,03
10 - 40	6,95
40 - 100	5,68

c. Einfaches Pachtmodell

Beim einfachen Pachtmodell verpachten Sie Ihre Dachfläche oder Parkplatzflächen an einem Unternehmen, welches eine PV-Anlage darauf errichtet. Die Vermarktung des Stroms obliegt dem

¹ BSW Solar (aus EEG 2023), <https://www.solarwirtschaft.de/fuer-verbraucher/foerderung/>
https://www.solarwirtschaft.de/datawall/uploads/2023/01/bsw_verguetungssaetze_aktuell.pdf

Pächter der Dachflächen und dieser entrichtet eine Pacht für die genutzten Flächen. Häufige Betreiber solcher Anlagen sind Bürgerenergiegenossenschaften oder städtische Energieversorger.

d. Mieterstrommodell / Pachtmodell

Das Mieterstrommodell betrifft Sie, wenn die Liegenschaft zu mindestens 40 % zum Wohnen benutzt wird und ein Dienstleister die PV-Anlage errichtet. Anders als beim einfachen Pachtmodell wird hierbei der Strom bevorzugt in der Liegenschaft selbst verbraucht. Somit handelt es sich um eine Art Eigenversorgung, wobei Sie selbst nicht der Eigentümer der PV-Anlage sind. In vielen Fällen wird der restliche Strom ebenfalls über den Betreiber der PV-Anlage bezogen, welche häufig Energieversorger sind. Der Betreiber der Anlage verkauft demnach seinen PV-Strom an die Mieter zu einem festgelegten Preis.

3. Umsatzsteuerbefreiung²

Auf Lieferungen von PV-Anlagen ab dem 1. Januar 2023 fällt keine Umsatzsteuer mehr an, wenn diese auf oder in der Nähe eines Wohngebäudes installiert werden. Dies betrifft alle Komponenten einer PV-Anlage, wie z.B. Module, Wechselrichter oder auch Batteriespeicher. Eine Anmietung von PV-Anlagen stellt keine Lieferung dar und unterliegt daher dem Regelsteuersatz. Leasing- oder Mietkaufverträge können je nach Ausgestaltung umsatzsteuerrechtlich als Lieferung oder als sonstige Leistung einzustufen sein. Im Falle der Lieferung greift der Nullsteuersatz, in allen anderen Fällen greift der Regelsteuersatz. Es muss individuell geprüft werden, ob eine Lieferung vorliegt und demnach, ob die Umsatzsteuerbefreiung zulässig ist. Die Laufzeit, Zahlungsbedingungen und mögliche Kombinationen mit anderen Leistungselementen sind bei der Prüfung zu berücksichtigen, dementsprechend die vertraglichen Vereinbarungen beider Parteien

4. Wie können die Geschäftsmodelle in Contracting eingebunden werden?

Contracting als Werkzeug zur Finanzierung von Maßnahmenumsetzung wird in vielen Bereichen angewendet. Energieliefer- und Energieeinsparcontracting bilden die zwei häufigsten Contracting-Modelle. Umgesetzte Maßnahmen können unter anderem jegliche Energieerzeugungsanlagen, Dämmungen, Lüftungsanlagen, Gebäudetechnik und Beleuchtung sein. In vielen Sanierungen von größeren Liegenschaften sind PV-Anlagen bereits Bestandteil des Maßnahmenpaketes. Sollte der Fall auftreten, dass aufgrund der PV-Pflicht eine PV-Anlage installiert werden muss, dafür aber die finanziellen Mittel fehlen, kann Contracting eine Lösung bieten. Die Investitionen tätigt dabei der Contractor selbst und wird vom Auftraggeber mit einer jährlichen Vergütung refinanziert. Die unterschiedlichen Geschäftsmodelle werden nachfolgend auf die Contracting-Eignung untersucht und erläutert.

a. Volleinspeisung

Das Modell Volleinspeisung ist sehr gut mit einem Contracting-Verhältnis zu vereinbaren. Denkbar ist, dass der Contractor die PV-Anlage errichtet und im Gegenzug dafür über eine bestimmte Laufzeit eine jährliche Rückvergütung erhält. Diese kann der Auftraggeber aus den Vergütungen des eingespeisten Stroms lösen. Aufgrund der langen Vergütungsbindung von 20 Jahren, erhält der Auftraggeber nach der abgeschlossenen Laufzeit mit dem Contractor die volle Vergütung, sofern die Contracting-Laufzeit kleiner als 20 Jahre ist. Eigentümer der Anlage ist der Auftraggeber.

² FAQ „Umsatzsteuerliche Maßnahmen zur Förderung des Ausbaus von Photovoltaikanlagen“ des Bundesministeriums der Finanzen (BMF), www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/foerderung-photovoltaikanlagen.html

b. Eigenversorgung

Wenn PV-Strom in den Liegenschaften selbst genutzt werden soll, kann Contracting auch dazu beitragen, dass die Investitionen nicht vom Auftraggeber getätigt werden müssen. Je nach Grad der Eigenversorgung können die eingesparten Stromkosten, welche aufgrund des eigenverbrauchten PV-Stroms auftreten, zur jährlichen Refinanzierung für den Contractor dienen. Die Vergütung des eingespeisten Stroms bleibt dabei beim Auftraggeber und nach Ende der Laufzeit des Contracting-Verhältnisses verbleiben beim Auftraggeber die eingesparten Energiekosten und die Vergütung. Da bei Contractingprojekten (ESC) mehrere Gewerke (wie z.B. Heizung, Lüftung und Stromversorgung) gleichzeitig betrachtet und somit miteinander abgestimmt werden können, führt Contracting somit zu einer Steigerung der Eigenversorgung.

c. Pachtmodell

Das einfache Pachtmodell bietet Möglichkeiten für ein klassisches Strom-Liefercontracting. Der Contractor pachtet die Dachflächen des Auftraggebers an und installiert eine PV-Anlage. Im Gegenzug dazu kann er den produzierten Strom für einen Grund- und Arbeitspreis dem Auftraggeber verkaufen. Zusätzlich könnte der Contractor in Umgebung zur Liegenschaft weitere Dach- oder Parkplatzflächen anpachten und PV-Anlagen installieren, wenn der Strombedarf des Auftraggebers sehr groß sein sollte. In diesem Fall ist der Contractor Eigentümer der Anlage.

Das Mieterstrommodell ist bereits eine Form des Contracting, welches in der Wohnungswirtschaft genutzt wird. PPA's behandeln nur die Vermarktungsform des PV-erzeugtem Stroms und können deshalb als Bestandteil eines Contracting behandelt werden. In diesem Sinne beinhaltet ein Energieliefercontracting mit Lieferung von PV-Strom bereits ein PPA.

Zum Überblick sind die Contracting-Eignungen der Geschäftsmodelle in Tabelle 2 zusammengefasst:

Tabelle 2: Contracting-Eignung der Geschäftsmodelle

Geschäftsmodell	Volleinspeisung	Eigenversorgung	Pachtmodell	Mieterstrommodell
Contracting-Eignung?	Ja	Ja	Ja	Ja
Einsparcontracting?	Ja	Ja	Nein	Nein
Energieliefercontracting?	Nein	Ja	Ja	Ja
Pachtzahlung?	Nein	Nein	Ja	Ja