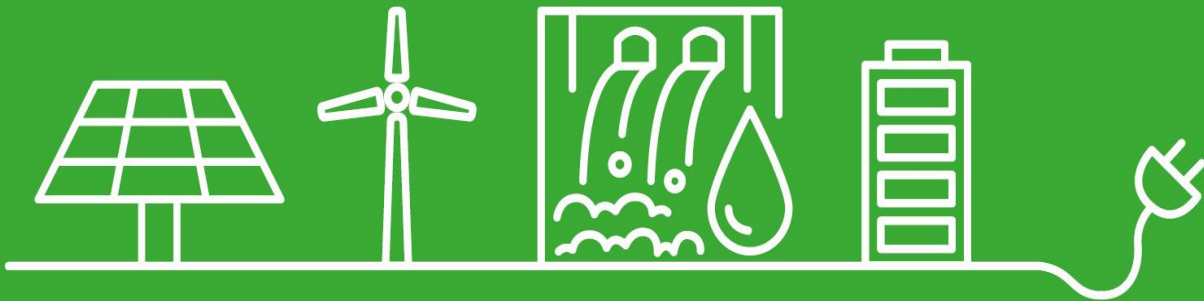


ÖWG Solar HEAVEN Energiegemeinschaft eG



Mit der Kraft der Sonne: ÖWG Solar Heaven – Die erste Bürgerenergiegemeinschaft einer GBV



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Zitat:

*„Wo gemeinnütziger Wohnbau auf Sonnenenergie trifft,
entsteht gelebte Energiewende.“*

3 Ziele:

- Gemeinnützigen Wohnbau neu zu denken und die Energiewende voranzutreiben.
- Mieten und Eigentümern im mehrgeschossigen Wohnbau die Teilnahme an der Energiewende zu ermöglichen.
- Wohnkosten von Mietern und Eigentümern zu senken durch günstige und stabile Stromkonditionen.



Ing. Mag. Cornelia WOLF-ZINGL, MBA
(Rechtsabteilung)



Ing. Alexander LACKNER, MSc
(Aktives Anlagenmanagement)

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Begriffsbestimmung:

GEA: Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage

- Auf einen Standort beschränkt
- Nutzung einer Haupt- bzw. Steigleitung innerhalb eines Gebäudes

EEG: Erneuerbare Energiegemeinschaft

- Auf lokale oder regionale Ebene beschränkt
- Versorgungsgebiet einer Trafostation bzw. eines Umspannwerkes

BEG: Bürgerenergiegemeinschaft

- Liegenschaftsübergreifender Zusammenschluss von PV-Anlagen
- Nutzung und Austausch des Stroms österreichweit



Auftraggeber: Quelle Österreichische Koordinationsstelle für Energiegemeinschaften im Klima- und Energiefonds

*Höhe abhängig von einer künftigen Verordnung der Regulierungsbehörde

ARGE EIGEN HEIM ÖSTERREICH

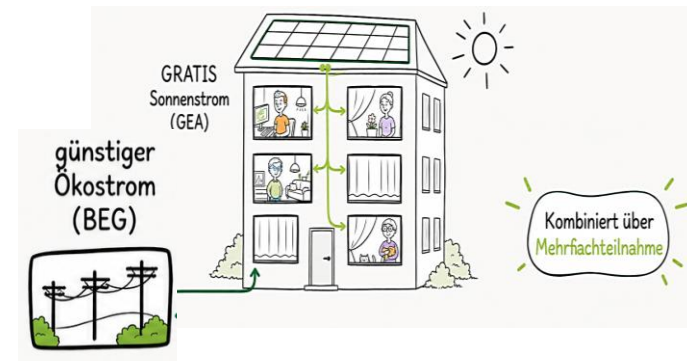
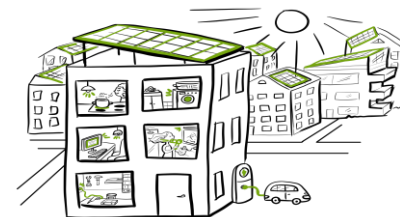
Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Kombinationsmodell aus GEA und BEG:

- PV-Anlagen (GEA's) wurden auf einzelnen Wohngebäuden errichtet und der produzierte Strom steht den Bewohnern (Mietern) **kostenlos** zur Verfügung.
- Die einzelnen PV-Anlagen (GEA's) wurden zu einer BEG vereint.
- Strom, der in einem Wohngebäude nicht benötigt wird (= Überschuss), fließt in die BEG.
- Sohin ermöglichen wir allen Bewohnern (Mietern und Eigentümern) der von uns verwalteten Wohneinheiten – auch ohne eigene PV-Anlage – Strom aus der BEG zu **günstigen und stabilen Konditionen** zu beziehen.



Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Erstmalige Umsetzung des Kombinationsmodells aus GEA und BEG:

Grottenhofstraße 46-50, 52-56, 58-62 in Graz



Rechtlicher Aufbau der BEG:

Rahmenvertrag

- Betrieb der Photovoltaik-
anlagen durch BEG
- Herstellung der Betriebs-
und Verfügungsgewalt
über Erzeugungsanlagen
über Erzeugungsanlagen
- Strombezug durch
Mitglieder



Serviceprovider

- Onboarding von
Mitgliedern
- Mitgliederverwaltung
- Abrechnung inkl.
Koordination mit
Netzbetreiber



Gründungsmitglieder (Kurie 1)

- Österreichische Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
- Kiubo GmbH
- ÖWG Wohnbauträger GmbH
- ÖWG Hausmeisterei GmbH

BEG

Rechtsform:
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Photovoltaikanlagen der
ÖWG/ÖWGES zur Stromerzeugung
in der BEG

Mitglieder (Kurie 2):
Mieter/Eigentümer + ÖWGES



Partner

Mit erneuerbaren
Erzeugungsanlagen:

- Windkraftanlagen
- Wasserkraftanlagen



zusätzlicher Strom für BEG

Erlösrückfluss
in den EVB

Gratis Strom von GEA's
für Mieter (+ ev. Eigentümer)
Günstiger Strom von BEG
für Mieter und Eigentümer

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Rechtliche Herausforderungen für die Umsetzung:

1. HÜRDE: Einordnung in den Geschäftskreis gemäß § 7 WGG

- Bis dato keine ausdrückliche rechtliche Verankerung für die Gründung und Beteiligung einer GBV an einer BEG im Geschäftskreis.
- **Anträge** auf Feststellung beim **Land Stmk** und dem **Finanzamt für Großbetriebe** eingebracht, ob die Gründung und Beteiligung an einer BEG für die ÖWG-Wohnbaugruppe als
 - **zulässiges Nebengeschäft** gemäß § 7 Abs 3 Z 4 WGG
 - **Organisatorisches Hilfgeschäft** gemäß § 7 Abs 1 bis 3 WGG
 - **Ausnahmegeschäft** gemäß § 7 Abs 4 WGG

zulässig ist.



Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Rechtliche Herausforderungen für die Umsetzung:

1. HÜRDE: Einordnung in den Geschäftskreis gemäß § 7 WGG

- Gemäß § 7 Abs 3 Z 4 WGG kann eine GBV die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (*einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie*), die den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen, betreiben.
- **Kern unseres Vorbringens:** Kombinationsmodell aus GEA + BEG stellt eine Gemeinschaftseinrichtung dar.
- Anknüpfung: GeKo Wohnrecht Gesamtkommentar zu § 7 Abs 3 Z 4 WGG lediglich für EEG's geregelt: 82

Durch die WGG-Nov 2019 (BGBl I 2019/85) wurde der Klammerausdruck „einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie“ ergänzt. Mit dieser Ergänzung sollte klargestellt werden, dass Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie, wie Photovoltaik-, Windkraft- oder Kraftwärme-Kopplungsanlagen, im steuerbefreiten Nebengeschäftskreis sowohl von der GBV errichtet als auch betrieben werden können. In den Gesetzesmaterialien wird dabei demonstrativ ein Betrieb unter den Bedingungen des EIWOG genannt.²⁰¹ Im Rahmen des § 16a EIWOG können GBV etwa als Betreiber einer gemeinschaftlichen (Strom-)Erzeugungsanlage auftreten, während die Mieter an dieser als teilnehmende Berechtigte partizipieren. Gemäß den Vorgaben des § 16a EIWOG darf den

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Rechtliche Herausforderungen für die Umsetzung:

1. HÜRDE: Einordnung in den Geschäftskreis gemäß § 7 WGG

- Zum **Zeitpunkt der WGG-Novelle 2019** und des in § 7 Abs 3 Z 4 WGG eingefügten Halbsatz „*einschließlich der durch die Einrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie*“ **waren BEG's im EIWOG noch nicht rechtlich verankert.**
- Der Gesetzgeber ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht von der Möglichkeit einer Mitgliedschaft einer GBV bei einer BEG ausgegangen.

– **Stellungnahme GBV-Verband:**

„Die Einordnung als Gemeinschaftseinrichtung gemäß § 7 Abs 3 Z 4 WGG kann begründet werden, wenn die von der PV-Anlage erzeugte Strommenge den geschätzten Jahresverbrauch der Baulichkeit nicht deutlich übersteigt und der von der PV-Anlage erzeugte Strom in der Baulichkeit verwendet wird. Die produktionsbedingte Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz zum Zweck der Verteilung durch die BEG bzw. des Verkaufes an einen Energiehändler, weil der von der PV-Anlage produzierte Strom nicht zeitgleich im Haus verbraucht werden kann, ist **nicht geschäftskreisschädlich.**“

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Rechtliche Herausforderungen für die Umsetzung:

1. HÜRDE: Einordnung in den Geschäftskreis gemäß § 7 WGG

Bescheid der steiermärkischen Aufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Finanzamt für Großbetriebe:

Gründung und Beteiligung gemäß § 7 Abs 3 Z 4 wurden unter den **folgenden Bedingungen** genehmigt:

- Die PV- Anlagen dürfen den geschätzten Jahresstromverbrauch der jeweiligen Liegenschaft nicht deutlich überschreiten.
- Von der Bürgerenergiegemeinschaft dürfen nur solche Personen mit PV-Strom versorgt werden, die auch tatsächlich Mieter oder Eigentümer von der ÖWG Wohnbaugruppe errichteten und/oder verwalteten Baulichkeit sind.
- Als Partner der BEG dürfen Kleinkraftwerksbetreiber fungieren, welche die Mitglieder mit Strom aus erneuerbaren Quellen versorgen.

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Rechtliche Herausforderungen für die Umsetzung:

2. HÜRDE: Kontrollbegriff gemäß § 16b Abs 3 EIWOG / § 67 Abs 3 EIWG

- Die **Kontrolle** innerhalb einer BEG ist grundsätzlich auf natürliche Personen, Gebietskörperschaften und kleine Unternehmen gemäß § 16b Abs 3 EIWOG / § 67 Abs 3 EIWG beschränkt.
- Großunternehmen dürfen nach UGB teilnehmen, jedoch **keine direkte Kontrolle** ausüben.
- **Einführung eines Kuriensystems** aufgrund des Kontrollbegriffes.
- Großunternehmen dürfen innerhalb einer Kurie **anteilmäßig keine Mehrheit** halten.
- Jedes Mitglied erwirbt **1 Geschäftsanteil**.

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Rechtliche Herausforderungen für die Umsetzung:

3. HÜRDE: Betriebs- und Verfügungsgewalt gemäß § 16d Abs 5 EIWOG

- Die bestehenden PV-Anlagen wurden mittels **Rahmenvertrag** in der BEG vereint.
- Der BEG wurde die **Betriebs- und Verfügungsgewalt** über die einzelnen Erzeugungsanlagen gemäß § 16d Abs 5 EIWOG vermacht.
- Der Betrieb der PV-Anlagen erfolgt über die BEG.
- PV-Anlagen müssen nicht zwingend im Eigentum der BEG stehen, sondern können auch Mitgliedern oder Dritten gehören.
- Neue gesetzliche Regelung über die Betriebs- und Verfügungsgewalt in § 67 Abs 7 EIWG und § 70 Abs 5 EIWG.

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Rechtliche Herausforderungen für die Umsetzung:

4. HÜRDE: Finanzierung der PV-Anlagen

- **Bestandsobjekte:** Finanzierung über den Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag (EVb)
- **Neubauprojekte:** Finanzierung über die Herstellungskosten
- Strom aus den gebäudeeigenen PV-Anlagen wird vorrangig **kostenlos** an die teilnehmenden Bewohner des jeweiligen Wohnhauses abgegeben. Überschüssige Energie wird an andere BEG-Mitglieder, deren Gebäude über keine oder eine unzureichende PV-Erzeugung verfügen, zu einem **Bezugspreis** von derzeit **€ 10,5 Cent netto pro kWh** weitergegeben.
- Ein **Ertrag** von **€ 7 Cent netto pro kWh** (liegt über dem ÖMAG-Einspeisetarif) aus dem Verkauf des Stromüberschusses über die BEG fließt in den liegenschaftsbezogenen EVb zurück.
- Als Marge verbleiben € 3,5 Cent netto pro kWh als Einnahme der BEG und für deren Wirtschaftlichkeit.

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN

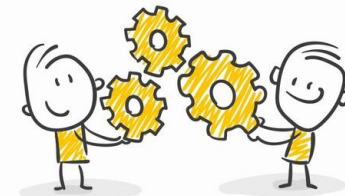


31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Dekarbonisierungsstrategie der ÖWG-Wohnbaugruppe:

– **Verbindet:**

- Thermisch energetische Sanierungen
- gemeinschaftliche Nutzung von PV-Anlagen
- Gründung einer Bürgerenergiegemeinschaft
- digitale Steuerung des Stromverbrauches durch Demand Side Management



– **Ziele:**

- Aufwertung des gemeinnützigen Gebäudebestandes
- Reduktion von CO₂-Emissionen
- dauerhafte Senkung von Energie- und Heizkosten für Mieter/Eigentümer.

– Potentialeinschätzung für unsere eigenen Mietobjekte: 60 – 70 MWp für PV

– **Unser Auftrag:** Klimaschutz, Technologische Innovation, Soziale Verantwortung, Schaffung von leistbarem und nachhaltigem Wohnraum

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Erste technische Umsetzung einer GEA:

- **Pilotprojekt:** Hitzendorf 174 + 175
- Erstbezug: 01.09.1986
- Umfassende Energetische Sanierung mit Fördermittel vom Land Stmk und vom Bund
- Fossile Energieträger wurden ersetzt durch Solar- und Geothermieanlagen sowie Speichersysteme
- Demand Side Management erstmals eingesetzt
- **Ergebnisse:**
 - Signifikante Reduktion des Energieverbrauchs und der CO²-Emissionen
 - Warmwasseraufbereitung im Sommer fast zu 100 % über die PV-Anlagen
 - Bis zu 50% Eigenstromnutzung



ÖWG
Wohnbau

Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Ausrollen des GEA-Modells:

- Ab 2022 bis Mitte 2026: auf 26 weitere Liegenschaften
- Durch die Dekarbonisierungsstrategie der ÖWG-Wohnbaugruppe konnte die Energieeffizienz von gemeinnützig errichteten Wohngebäuden gesteigert werden.
- ÖWG Wohnbaugruppe als Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz



Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Aufbau-Phase der BEG:

- Förderungszusage Klima- und Energiefond (KLI.EN/KPC): € 20.000 für die Gründung
- Erstellung eines umfassenden Businessplans
- Auswahl des Dienstleisters Sonnenschmiede GmbH
- Integration der bestehenden GEA Grottenhofstraße als erste Erzeugungsanlage in der BEG zur Erprobung ab Jänner 2026.
- Partner: Kleinwindkraftbetreiber zur Deckung des Nachtstrombedarfs

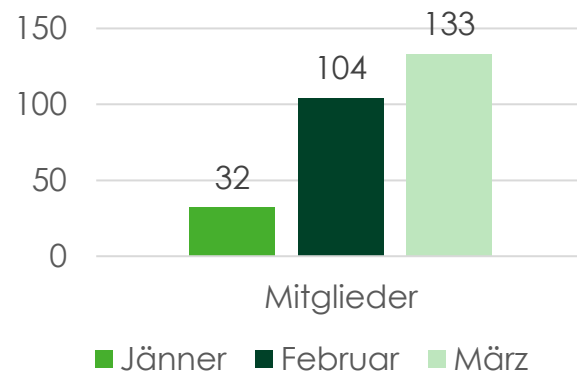
Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Operative-Phase der BEG:

- Start: Jänner 2026 mit Grottenhofstraße 46-50, 52-56, 58-62 in Graz
- Bewohneranzahl (Mieter) gesamt: 176
- Informationsveranstaltungen vor Ort und Mitgliederaufnahme
- Mitglieder in der BEG: 133 (Stand März 2026)
- Leistung der PV-Anlagen: 128 KWp



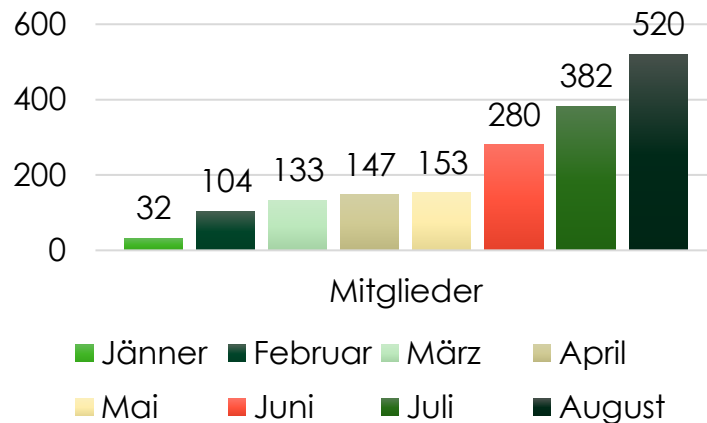
Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Ausbau-Phase der BEG:

- Ausloten weiterer Wohnhausanlagen zur Mitgliederaufnahme in der BEG
- 42 Mietwohnhausanlagen mit und ohne eigene PV-Anlage wurden aufgenommen (Gesamt: 939 Wohnungen)
- Derzeitige Mitgliederanzahl in der BEG: 520 (Stand: August 2026)
- Aufnahme Allgmeinanzählpunkte für September 2026 geplant
- Tatsächliche Ausmaßerhebung für die Errichtung weiterer PV-Anlagen auf Bestandsobjekten
- Einbindung von Neubauprojekten



Bürgerenergiegemeinschaft ÖWG Solar HEAVEN



31. Fachtagung
Zukunft.Wohnbau

Skalierungsphase der BEG bis 2029:

- Organisches Wachstum der BEG durch verstärkte Onboarding-Maßnahmen sowie die Errichtung zusätzlicher eigener PV-Anlagen

Vision:

- Skalierung auf gesamten ÖWG-Verwaltungsbestand von ca. 33.000 Wohneinheiten geplant.
- Zielvorstellung: 15.000 Wohneinheiten in die BEG aufnehmen
- Weitere Technologien einbinden: zentrale oder dezentrale Batteriespeicher, Alternative Erneuerbare Energien (z.B. Wasserkraft, Windkraft) selbst betreiben

ERFOLG:
Best-Practice-
Energiegemeinschaft
(österreich.
Arbeitsplattform)

