

Solaranlage im Stockwerkeigentum

Die Mappe für Ihre Versammlung

Damit Ihr Projekt nicht an der Vorbereitung scheitert, sondern an der Versammlung eine Mehrheit findet. Die grauen Felder können Sie direkt am Bildschirm ausfüllen — speichern, ausdrucken, der Einladung beilegen.

LIEGENSCHAFT / ADRESSE

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

VERWALTUNG

DATUM DER VERSAMMLUNG

TRAKTANDUM-NR.

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich mit Technik nicht beschäftigen wollen — und das ist die Mehrheit.

Das Dach gehört der Gemeinschaft. Niemand kann dort im Alleingang eine Solaranlage bauen, auch nicht über der eigenen Wohnung. Deshalb braucht es einen Beschluss der Versammlung.

Drei Dinge sprechen bei Stockwerkeigentum für die Anlage

- **Das Dach ist gross.** Grössere Anlagen kosten pro Kilowatt deutlich weniger als kleine.
- **Der Verbrauch ist durchmischt.** Mehrere Haushalte brauchen über den Tag verteilt Strom — genau dann, wenn die Anlage produziert.
- **Es ist eine Investition in die gemeinsame Gebäudehülle,** nicht in ein privates Gerät.

Erfahrungsgemäss scheitern solche Projekte selten an der Technik und selten am Geld. Sie scheitern daran, dass die Kosten- und Nutzenfragen an der Versammlung ungeklärt auf den Tisch kommen. Diese Mappe beantwortet sie vorher.

Was in dieser Mappe steht

Seite 3	Zwei Varianten — damit die Versammlung wählen kann statt nur ja oder nein zu sagen
Seite 4	Was es pro Wertquote kostet — die Zahl, die jede Eigentümerin wissen will
Seite 5	Wohin der Strom geht — vZEV, ZEV oder Einspeisung
Seite 6	Der Weg zum Beschluss — wer was wann macht
Seite 7	Musterbeschluss — zum Abstimmen vorformuliert
Seite 8	Die zehn Fragen, die an der Versammlung kommen

Wer wählen kann, stimmt eher zu. Legen Sie der Versammlung zwei Belegungen vor.

	Variante A — Teilbelegung	Variante B — Vollbelegung
Leistung (kWp)		
Erwartete Jahresproduktion (kWh)		
Investition brutto (CHF)		
./ Einmalvergütung (CHF)		
Investition netto (CHF)		
Betriebsmodell		

Woher die Zahlen kommen

Diese Felder füllt Ihre Vorstudie. Als Orientierung für die Grössenordnung gelten am Schweizer Markt folgende Richtwerte — komplett installiert, vor Förderung:

Anlagengrösse	Marktüblicher Richtwert
~30 kWp (typisches MFH)	CHF 1'400–1'700 pro kWp
~50 kWp	um CHF 1'500 pro kWp und darunter
~100 kWp (Grossdach)	CHF 1'100–1'400 pro kWp

Richtwerte, unverbindlich, Stand: Juli 2026. Massgebend ist die projektspezifische Offerte nach der Vorstudie.

Nicht vergessen

Diese Positionen gehören einzeln in die Offerte, nicht in eine Pauschale: Gerüst und Absturzsicherung, Anpassungen an der Hauptverteilung, Messtechnik für das Verteilmodell und — bei älteren Dächern — die Frage einer Dachsanierung vor der Installation.

Das ist die Zahl, die jede Eigentümerin wissen will. Nicht «die Anlage kostet X», sondern «für meine Wertquote bedeutet das Y».

Gemeinschaftliche Investitionen folgen im Grundsatz den Wertquoten, sofern Reglement oder Beschluss nichts anderes vorsehen.

Wertquote ÷ 1000 × Investition netto = Ihr Anteil

Wertquote		Anteil Variante A (CHF)	Anteil Variante B (CHF)
	/1000		
	/1000		
	/1000		
	/1000		
	/1000		
	/1000		
	/1000		
	/1000		

Finanzierung — zwei Wege

Erneuerungsfonds ☐

Vorteil

Keine Nachschüsse nötig

Zu klären

Lässt das Reglement die Verwendung zu? Gehört ausdrücklich in den Beschluss.

Umlage auf die Eigentümer ☐

Vorteil

Fonds bleibt unangetastet

Zu klären

Zahlungsfrist und Modalitäten regeln.

Der Erneuerungsfonds dient Erneuerung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile — eine Anlage auf dem gemeinsamen Dach kann in diesen Zweck fallen. Ob Ihr Reglement Besonderes vorsieht, prüft die Verwaltung.

Drei Modelle. Die Wahl gehört in den Beschluss.

vZEV (virtuell)

Die Zähler des Netzbetreibers bleiben; abgerechnet wird virtuell.

Wann es passt: Bei Bestandsbauten oft der Türöffner: kein Messumbau, also kein baulicher Eingriff, der mitbeschlossen werden müsste.

ZEV (physisch)

Eigene private Zähler, ein gemeinsamer Messpunkt zum Werk.

Wann es passt: Wenn die Elektroverteilung ohnehin angefasst wird; der gebündelte Bezug kann in eine günstigere Tarifkategorie fallen.

Einspeisung

Der Strom geht ins Netz, die Gemeinschaft erhält die Vergütung.

Wann es passt: Wenn im Gebäude tagsüber kaum Verbrauch anfällt — bei Wohnliegenschaften selten der Fall.

Die Erträge

Einspeisevergütung und Stromerlöse fließen der Gemeinschaft zu und werden nach demselben Schlüssel verteilt wie die Kosten. Das gehört in die Vereinbarung, bevor die Anlage läuft.

Müssen alle mitmachen?

Beim Beschluss gilt das Mehrheitsprinzip — eine beschlossene gemeinschaftliche Massnahme tragen alle nach Wertquote mit. Beim Strombezug ist mehr Flexibilität möglich; die Teilnahmeregeln gehören in die Vereinbarung.

Schritt	Wer	Was dabei entsteht
1. Vorstudie	Installateur	Dachanalyse, zwei Varianten, Richtkosten
2. Information vor der Versammlung	Initiative Partei + Verwaltung	Fragen gesammelt, Skeptiker gehört
3. Traktandierung	Verwaltung	Antrag, diese Mappe als Beilage
4. Beschluss	Versammlung	Anlage, Finanzierung, Verteilmodell, Vereinbarung
5. Bewilligung und Förderung	Installateur	Meldeverfahren bzw. Baugesuch; Fördergesuch vor Baubeginn
6. Meldung des Verteilmodells	Installateur + Verwaltung	Meldung an den Netzbetreiber, Zählerumbau koordiniert
7. Bau und Inbetriebnahme	Installateur	Montage, Elektro, Netzanmeldung, Abnahme
8. Betrieb	Verwaltung oder Dienstleister	Monitoring, Abrechnung, Unterhalt — schriftlich zugewiesen

Zwei Reihenfolgen, die nicht verhandelbar sind

- Das Fördergesuch wird vor Baubeginn eingereicht.
- Die Meldung an den Netzbetreiber braucht Vorlauf; Fristen und Zählerumbau werden mit dem Werk koordiniert. Klären Sie das früh — hier entsteht die häufigste Verzögerung.

Realistisch dauert es von der Vorstudie bis zur Inbetriebnahme mehrere Monate. Der längste Posten ist meist nicht die Montage, sondern der Weg zum Beschluss. Wer die nächste Versammlung nutzen will, beginnt die Vorstudie deutlich vorher.

Ein präziser Antrag verhindert, dass die Versammlung an Formfragen scheitert. Formulierungsvorschlag — von der Verwaltung an Reglement und Einzelfall anzupassen.

Traktandum : **Photovoltaikanlage auf dem gemeinschaftlichen Dach**

Die Stockwerkeigentümersversammlung beschliesst:

1. Auf dem gemeinschaftlichen Dach der Liegenschaft
wird eine Photovoltaikanlage gemäss Variante (kWp) erstellt.
2. Die Investition von brutto CHF (netto rund CHF)
wird finanziert durch:
☐ den Erneuerungsfonds ☐ eine Umlage nach Wertquoten
☐ anderes:
3. Die Kosten werden nach Wertquoten getragen; die Erträge werden nach demselben Schlüssel verteilt.
4. Für die Stromnutzung im Gebäude wird das Modell gewählt:
☐ vZEV ☐ ZEV ☐ Einspeisung
 Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Vereinbarung aufzusetzen und dem Netzbetreiber die notwendigen Meldungen einzureichen.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Werkvertrag mit
abzuschliessen sowie Bewilligungs- und Fördergesuche einzureichen.
6. Betrieb, Monitoring und Unterhalt werden
übertragen.

Abstimmung: Ja Nein Enthaltung

Das erforderliche Mehr richtet sich nach der rechtlichen Einordnung der Massnahme und nach Ihrem Reglement. Klären Sie es vor der Versammlung mit der Verwaltung — pauschale Angaben wären hier unseriös.

1. Gehört das Dach nicht auch mir, über meiner Wohnung?

Das Dach ist gemeinschaftlicher Teil — auch der Abschnitt über Ihrer Wohnung. Deshalb entscheidet die Gemeinschaft.

2. Welche Mehrheit brauchen wir?

Das hängt von der rechtlichen Einordnung der Massnahme und vom Reglement ab. Vor der Versammlung mit der Verwaltung klären.

3. Was kostet mich das persönlich?

Siehe Seite 4: Ihre Wertquote geteilt durch 1000, mal die Nettoinvestition.

4. Können wir den Erneuerungsfonds verwenden?

Oft ja — die Verwendung gehört aber ausdrücklich in den Beschluss, und das Reglement ist zu prüfen.

5. Ich will keinen Solarstrom beziehen. Muss ich?

Die Investition tragen alle nach Wertquote mit. Beim Strombezug sind Teilnahmeregeln möglich; sie gehören in die Vereinbarung.

6. Was ist mit unseren Mieterinnen und Mietern?

Bestehende Mietparteien können bei der Gründung eines Zusammenschlusses die Teilnahme ablehnen und weiter beim Netzbetreiber beziehen.

7. Wer haftet, wenn das Dach undicht wird?

Das gehört in den Werkvertrag: Wer die Dachhaut durchdringt, verantwortet die Dichtheit seiner Durchdringungen. Fragen Sie danach, bevor Sie unterschreiben.

8. Was passiert, wenn wir die Wohnung verkaufen?

Die Anlage ist Teil der gemeinschaftlichen Gebäudehülle und bleibt bei der Liegenschaft — wie das Dach selbst.

9. Wer kümmert sich um den Betrieb?

Die Gemeinschaft, praktisch delegiert an die Verwaltung oder einen Dienstleister. Ungeklärte Zuständigkeit ist die häufigste Betriebsschwäche — und die am leichtesten vermeidbare.

10. Warum jetzt und nicht in fünf Jahren?

Weil die Vorbereitung Monate braucht und Versammlungen selten tagen. Wer heute die Vorstudie startet, kann an der nächsten Versammlung entscheiden statt vertagen.

Referenzen aus unserer Praxis in der Region Zürich:

Zwei STWEG-Grossanlagen, Fällanden

Zusammen rund 111 kWp über zwei Gebäude (74,5 und 36,45 kWp), 274 Module, Eigenverbrauch mit Zusammenschluss und Eigenverbrauchsoptimierung, dazu Ladeinfrastruktur mit Lastgang-Management. Inbetriebnahme 2023 und 2024.

Mehrfamilienhaus mit Speicher, Affoltern am Albis

31,74 kWp dachintegriert, rund 20 kWh Batteriespeicher, Notstromfähigkeit, Hybrid-Wechselrichter. Inbetriebnahme 2026.

Miteigentümergeinschaft, Uitikon

26,85 kWp auf dem Flachdach, bifaziale Module in Ost-West-Ausrichtung, Leistungsoptimierer, Eigenverbrauch. Inbetriebnahme 2026.

Alle Referenzen: ecoen.ch/projekte/

Ihre Liegenschaft hat ein Dach?

Wir liefern die Zahlen für Ihre Versammlung.

Vorstudie mit zwei Varianten, Kosten pro Wertquote und Modellvergleich — und auf Wunsch beantworten wir die Technikfragen direkt an Ihrer Versammlung.

ecoEn GmbH · +41 78 830 83 35 · ecoen.ch

Arbeitshilfe, keine Rechtsberatung. Massgebend sind das Gesetz, Ihr Reglement und die Beschlüsse Ihrer Gemeinschaft. Für die rechtliche Einordnung und das nötige Mehr ziehen Sie Ihre Verwaltung bei, im Zweifel eine juristische Fachperson.