# Inhaltsverzeichnis

**Mieterstrom mit openWB** ..... 2
***Vorteile für beide Seiten*** ..... 2
***Wie funktioniert openWB-Mieterstrom?*** ..... 3
Benötigte Komponenten ..... 3
Infrastrukturseitige Anforderung ..... 4
***Services*** ..... 5
***Interesse geweckt?*** ..... 5
So gelingt es. ..... 5
***Betrieb*** ..... 6
***Kosten*** ..... 6
***Beispielhafte Kalkulation - Mieterstrom*** ..... 7
Ausgangsdaten ..... 7
Szenario 1: OHNE Speicher ..... 7
Szenario 2: MIT Speicher ..... 8

# Mieterstrom mit openWB





## Vorteile für beide Seiten

Der Gesetzgeber lässt verschiedene Möglichkeiten für Mieterstrom-Modelle zu. Eine der attraktivsten Formen sowohl für Mieter als auch Vermieter ist die Nutzung in **Eigenregie** (klassisches Mieterstrommodell), welche die unabhängigste Form darstellt. Hierbei agiert der **Vermieter als Stromlieferant für die Mieter** und stellt die Vollversorgung sicher.

Der maximale Vorteil für beide Parteien lässt sich hierbei durch die Nutzung **einer oder mehrerer auf dem Gebäude installierter PV-Anlage(n) - sinnvollerweise auch mit Batteriespeicher -** erreichen, da hiermit eine besonders preisgünstige und umweltfreundliche Energieform ohne Umwege über das öffentliche Stromnetz den Mietern direkt verfügbar gemacht wird. Der neben dem ökologischen Vorteil generierte ökonomische Nutzen des PV-Eigenverbrauchs entlastet beide Parteien signifikant.

Zur vollständigen Absicherung der Stromversorgung, welche allein durch die volatile PV-Energie nicht gegeben wäre, bindet der Vermieter einen externen Stromlieferanten, der das gesamte Mieterstrom-System über das allgemeine Stromnetz versorgen kann. Die teilnehmenden Mieter

sind also vertraglich an den Vermieter gebunden (Nicht-Teilnehmende/Aussteiger werden normal über einen eigenen Anschluss versorgt.).

Ein weiterer Mehrwert kann erzielt werden, wenn die Mieter neben ihren Wohnungen auch E-Autos laden, da diese mit ca. 20 kWh/100km nennenswerte Energiemengen nutzen können. Der höchste PV-Eigenverbrauchsanteil lässt sich erzielen, wenn E-Autos direkten PV-Strom nutzen, also tagsüber geladen werden können.

Als führendes Unternehmen im Bereich von E-Auto-Ladungen hat openWB seit 2018 umfangreiche Erfahrungen gewonnen. Beginnend von WB-Einzelinstallationen bis hin zu großen Ladeparks mit über 70 Wallboxen wird diese Expertise für unsere Services **Mieterstrom** und **Dienstwagenabrechnung** inkl. professionellem Support zur Verfügung gestellt. Die Services eignen sich nicht nur für große Systeme, sonder insbesondere auch für kleinere MFH oder WEG.

Die Basis für **openWB-Mieterstrom** bildet unsere **opensource-basierte Energie- und Lastmanagement-Software**, welche auf **lokaler Hardware** läuft, alle für die Abrechnung notwendigen Zählerdaten im Mieterstrom-System erfasst, die Regelung der Ladepunkte übernimmt und auch für die intelligente Steuerung von Großverbrauchern wie z.B. Wärmepumpen verwendet wird. Diese Lokal-Daten werden an unsere in Deutschland stehenden Server gesendet, wo die Abrechnungsdaten erstellt und unseren Nutzer:innen über ein Abrechnungsportal zur Verfügung stehen.

# Wie funktioniert openWB-Mieterstrom?

## Benötigte Komponenten

Die erforderlichen Komponenten werden in einem Evaluierungsgespräch geklärt. Hierfür steht unser schneller und professioneller Support mit viel Erfahrung bereit: support@openwb.de

Für ein Standardsystem werden folgende Komponenten benötigt:

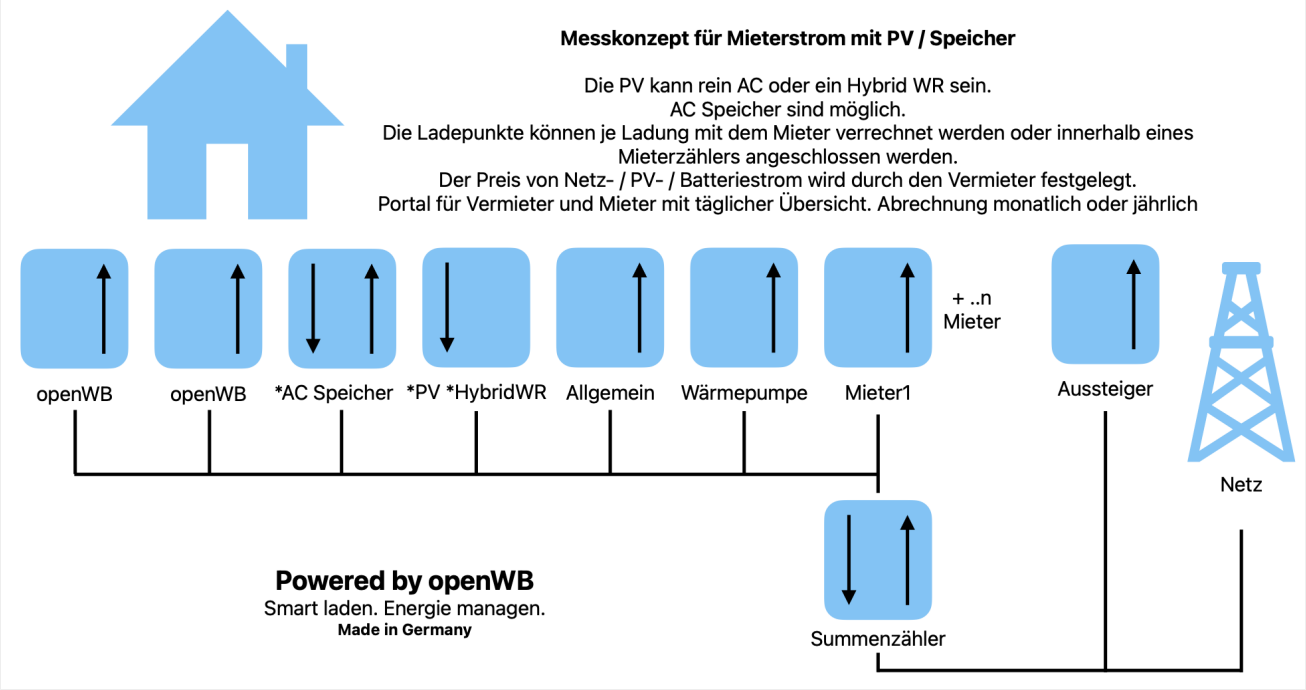
- Eine openWB-Hardware **mit software2 als Energiemanager**, entweder als openWB-Standalone, Standalone Enterprise oder mit integriertem Steuercontroller in einer Wallbox wie z.B. der „openWB Pro+“, „openWB series2“, „openWB SE“ o.ä. per LAN angebunden (Standalone-Varianten als zentraler Steuercontroller empfohlen).
- je Abrechnungsstelle ein openWB- Verbraucher Kit
- Wenn kein kompatibler Wechselrichter/SmartMeter für die zentralen EVU- und PV-Daten vorhanden ist, wird ein EVU bzw. PV Kit benötigt.
- für optionale Fahrzeug-Ladung/Abrechnung: openWB-Wallbox als Ladeeinrichtung mit LAN-Anbindung
- bei Verbrauchern mit >4,2kW-Leistungsbezug → §14a-EnWG-Komponente wie z.B. das Dimm- und Control-Kit Produkt

Mieter, die nicht teilnehmen möchten, behalten ihren eigenen Zähler vom Netzbetreiber. Sie schließen einen eigenen Stromliefervertrag ab. Eine Nutzung des günstigen PV-Stroms ist dann nicht möglich. (siehe Messkonzept „Nicht-Teilnehmende/Aussteiger“)

## Infrastrukturseitige Anforderung

Um die Auswertung von PV- / Netz- / Speicherstrom-Anteil darzustellen, ist folgendes Messkonzept erforderlich:

Die openWB-Cloud muss in der software2 aktiviert sein. Die openWB benötigt hierbei eine Internetverbindung für die Übermittlung der abrechnungsrelevanten Daten zu den openWB-Servern.






## Services

Wir bieten die Berechnung, Visualisierung und Abrechnung von **Mieterstrom** als auch von **Ladevorgängen** im nicht öffentlichen Sektor an.

Die Berechnungen enthalten die Aufteilung von PV- / Netz- / Speicherstrom-Anteil im 5-Minuten-Takt. Die Energieanteile werden auf alle Verbrauchsstellen sowie laufenden Ladevorgänge entsprechend dem Nutzungsverhalten der jeweiligen Mietpartei umgelegt. D.h. Mieter, welche ihren Stromverbrauch in sonnenreiche Zeiten verlagern, profitieren mehr als diejenigen, die z.B. nachts die Waschmaschine aktivieren.

Die Ladepunkte können entweder als einzelne Verbrauchsstelle behandelt oder einem Mieter fest zugeordnet werden. Dies hängt davon ab, ob an einem Ladepunkt ausschließlich ein Mieter lädt oder der Ladepunkt durch mehrere Parteien genutzt wird.

Sowohl Mieter als auch Vermieter erhalten einen Zugang zum openWB-Abrechnungsportal. Hier sind die Monats- als auch Jahresübersichten als Tabelle und Graph dargestellt. Jeder Mieter erhält nur Zugriff auf die für sie/ihn relevanten Daten. Die Daten werden täglich im Portal aktualisiert. Ladungen werden ab dem darauffolgenden Tag visualisiert.

Je nach Kundenwunsch wird die Abrechnung für den Vermieter bzw. die Mieter automatisiert monatlich oder jährlich erstellt und ist sowohl für Vermieter als auch Mieter im openWB-Abrechnungsportal erhältlich. Die Zahlung kann einfach mit der Nebenkostenabrechnung erfolgen.

## Interesse geweckt?

### So gelingt es.

- Interessensbekundung per E-mail an support@openwb.de äußern
- Evaluierung der Machbarkeit gemeinsam mit Ihnen und openWB (Unterlagenaustausch per mail, Telefonat, usw.)
- Klärung von offenen Fragen zwischen Installateur/Vermieter/Mieter
- Unterstützung bei der Konzeptionierung und Planung, sofern gewünscht (Dienstleistung)
- Installation der benötigten Komponenten durch den Fachbetrieb
- Inbetriebnahme erfolgt üblicherweise Remote, auf Wunsch vor Ort möglich (Dienstleistung)
- Erfassung der openWB-Daten des Mieterstrom-Systems für die Abrechnung
- Verteilung der Vermieter-/Mieter-Zugänge für das openWB-Abrechnungsportal



## Betrieb

- Für den Betrieb ist grundsätzlich kein Handlungsbedarf erforderlich. Das openWB-System arbeitet automatisch nach den gewählten Voreinstellungen.
- Es obliegt dem Betreiber/Vermieter sicherzustellen, dass das lokale Netzwerk funktional ist, damit die openWB dauerhaften Zugriff auf die Zähler hat, um einen reibungslosen Betrieb zu gewährleisten. Wir empfehlen für maximale Stabilität ein gekapseltes Netzwerk, wenn gleich bei regelmäßiger Kontrolle nichts gegen den Betrieb im regulären LAN spricht.
- Zur Erhöhung der Sicherheit bzw. als Warnsystem bei ev. Fehlern ist ein openWB-Monitoring-Service möglich.

## Kosten

- einmalige Einrichtungskosten je Abrechnungsstelle in Höhe von **59€ inkl. 19% MwSt.** gemäß Produkt
- **nur 5€ Monatsgebühr je Abrechnungsstelle (inkl. 19% MwSt.)**
- Dienstleistungen nach Aufwand bei **außerplanmäßigen** Einsätzen (Remote oder Präsenz), die wir nicht zu vertreten haben (z.B. aussetzende Datenübertragung(Internetausfall/blockierende Firewall, lokale Netzwerkprobleme, o.ä.). Die Abrechnung erfolgt 15-Minutenweise und gilt auch für zugehörige Analysezeiten. Der Betreiber wird vorab über die anstehende Dienstleistung informiert.

# Beispielhafte Kalkulation - Mieterstrom

## Ausgangsdaten

Mietparteien: **6**

PV-Anlage: **24 kWp**

Jahresertrag: **24.000 kWh**

Mieterstrompreis: **0,28 €/kWh**

Einspeisevergütung: **0,08 €/kWh**

## Szenario 1: OHNE Speicher

### Invest

PV: **28.800 €**

Zusatzkosten (Zähler, Messkonzept): **10.000 €**

Gesamtinvest: **38.800 €**

### Energieverteilung

Eigenverbrauch: **75 % → 18.000 kWh**

Einspeisung: **6.000 kWh**

---

### Einnahmen

Mieterstrom: **18.000 × 0,28 € = 5.040 €**

Einspeisung: **6.000 × 0,08 € = 480 €**

Gesamt: **5.520 €**

---

### Kosten

Betrieb + Wartung + Abrechnung: **1.500 €**

---

---

---

**Gewinn**

**4.020 € / Jahr**

Rendite: **10,4 %**

Amortisation: **~9,6 Jahre**

## Szenario 2: MIT Speicher

**Invest**

PV: **28.800 €**

Zusatzkosten (Zähler, Messkonzept): **10.000 €**

Speicher (20 kWh, 260 €/kWh): **5.200 €**

Gesamtinvest: **44.000 €**

---

**Energieverteilung**

Eigenverbrauch: **88 % → 21.120 kWh**

Einspeisung: **2.880 kWh**

---

**Einnahmen**

Mieterstrom: **21.120 × 0,28 € = 5.913 €**

Einspeisung: **2.880 × 0,08 € = 230 €**

Gesamt: **6.143 €**

---

**Kosten**

Betrieb + Wartung + Abrechnung: **1.500 €**

Speicher (Wartung/Rücklage): **200 €**

Gesamt: **1.700 €**

---

**Gewinn**

**4.443 € / Jahr**

Rendite: **10,1 %**

Amortisation: **~9,9 Jahre**

Zur Buchung der Mieterstromabrechnung

From:
https://wiki.openwb.de/ - **openWB GmbH & Co. KG**

Permanent link:
**https://wiki.openwb.de/doku.php?id=openwb:anwendungen:mieterstrom**

Last update: **2026/03/25 17:49**