

Energie teilen, Kosten senken mit Mieterstrom

Energiestammtisch 19.05.2025

Stadtwerke Soest GmbH

Jörg Kuhlmann
19.05.2025

Die Köpfe hinter dem Mieterstrom



Mieterstrom = PV + Abrechnung



Schnell-Check

Wer von Ihnen hat privat bereits eine Photovoltaikanlage?

PV-EFH – 3.000



PV-Gewerbe - 270



PV-MFH < 20



„vergessener“ Exot

Einige Erklärungen

Definition Mieterstrom: Betrieb einer PV-Anlage auf einem MFH und Verteilung der produzierten kWh und die (Miet)Parteien, keine singuläre Nutzung

PV-EFH



Auslegung

- PV 8 kW
- 7.000 kWh/a
- Eigenverbrauch 20-30%
- Rd. 5.000 kWh ins Netz

PV-MFH



Auslegung

- PV 20 kW
- 17.000 kWh/a
- Eigenverbrauch 60-80%
- Rd. 5.000 kWh ins Netz
- Speicher attraktiv

wirtschaftlich und
ökologisch sinnvoll(er)

Parameter – der Blick in die Zukunft

- Zunehmende Elektrifizierung – weiter steigende Relevanz von erneuerbaren Energien (*politische Forderung: „Energie da erzeugen, wo sie auch verbraucht wird“*)
- Tendenziell steigende Preisniveaus (Investitionen in Netze, höhere Belastungen im Strompreis)
- Weg hin zur nahezu vollständigen autarken Stromversorgung
- Sanktionierung des konventionellen Strombezugs
- Es wird eine Flut an gesetzlichen Regelungen kommen...

Langfr. so weitermachen wie bisher ist u. E. der falsche Weg

Parameter – der Blick in die Zukunft

Auszüge GEG - Gebäudeenergiegesetz

Relevante Aspekte des Mieterstroms im GEG

1. **Eigenversorgung und erneuerbare Energien (§§ 21 ff. GEG)**

Mieterstromprojekte fallen unter die Eigenversorgung, wenn Strom aus einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude oder in dessen Nähe erzeugt und an die Mieter geliefert wird. Dieser Strom wird gemäß den Vorgaben angerechnet.

2. **Anrechnung von Mieterstrom auf den Primärenergiebedarf**

Mieterstrom kann den Primärenergiebedarf eines Gebäudes senken, da Strom aus erneuerbaren Energien, der direkt im Gebäude oder auf dem Grundstück erzeugt wird, mit einem günstigeren Primärenergiefaktor bewertet wird.

3. **Innovationsklausel (§ 103 GEG)**

Die Innovationsklausel im GEG erlaubt es, von bestimmten Anforderungen abzuweichen, wenn innovative Konzepte, wie etwa Mieterstrommodelle, einen gleichwertigen oder besseren energetischen Standard erreichen.

4. **Pflichten für Neubauten und bestehende Gebäude**

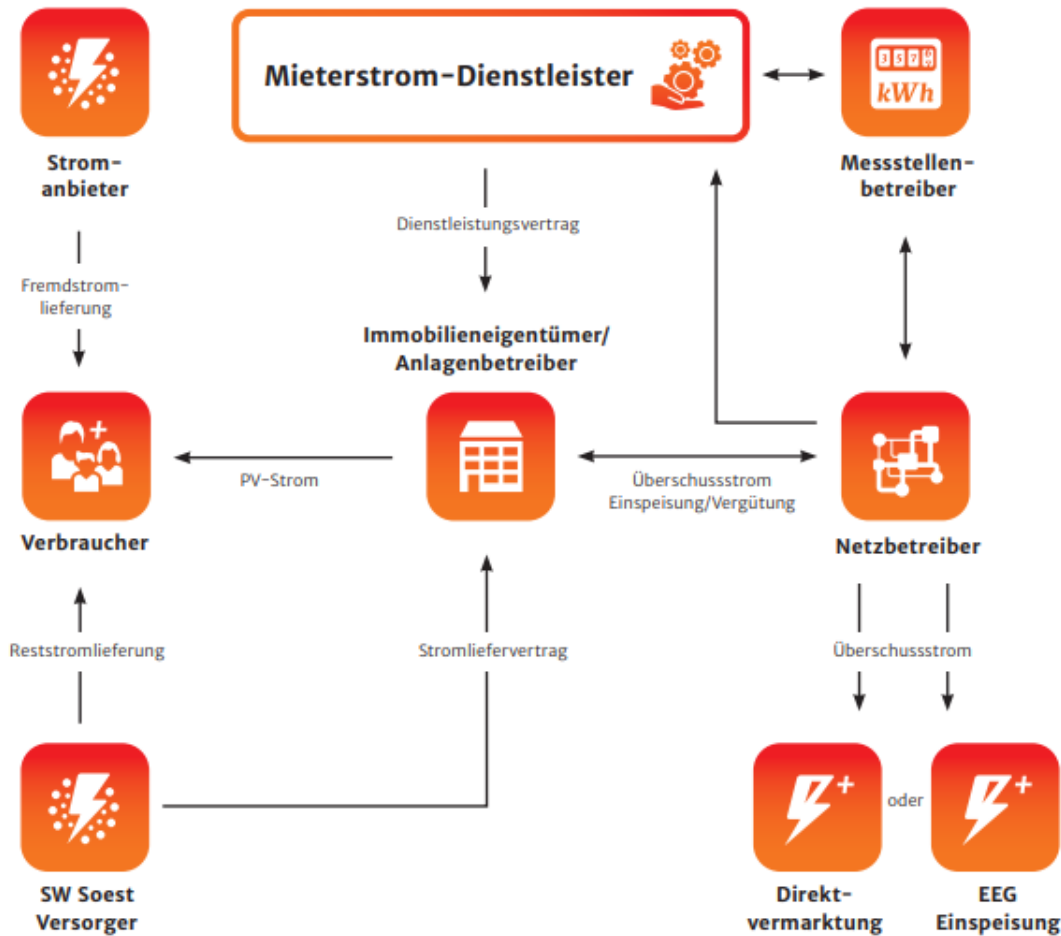
Mieterstrommodelle können helfen, die Verpflichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten oder größeren Sanierungen zu erfüllen (§§ 10 ff. GEG).

Zusammengefasst

1. **Eigenversorgung (§§ 21 ff. GEG):** Mieterstrom zählt als Eigenversorgung und kann zur Erfüllung der Nutzungspflicht für erneuerbare Energien angerechnet werden.
2. **Primärenergiebedarf:** Mieterstrom senkt den Primärenergiebedarf durch günstige Bewertung des lokal erzeugten Stroms.
3. **Innovationsklausel (§ 103 GEG):** Innovative Konzepte wie Mieterstrom können Anforderungen des GEG ersetzen, wenn sie gleichwertige Ergebnisse erzielen.
4. **Neubauten und Sanierungen:** Mieterstrom hilft, Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten und Sanierungen zu erfüllen.

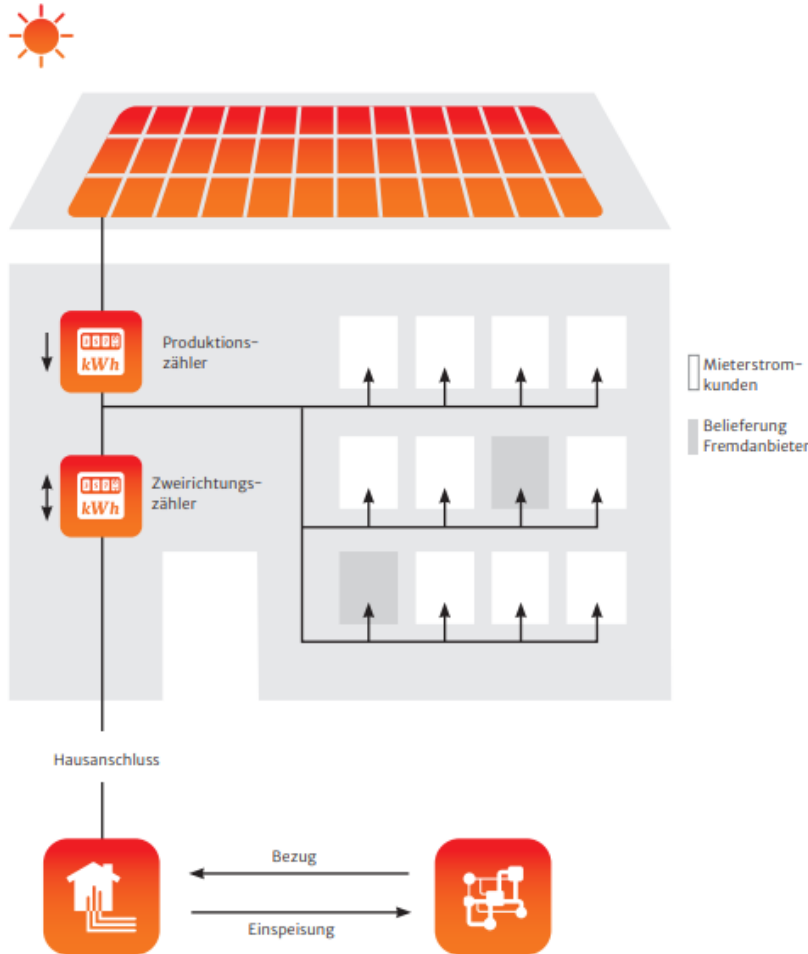
Wichtig: Mieterstrom wird als Alternative für „harte“ GEG-Anforderungen gesehen

Funktionsweise von Mieterstrommodellen



Sieht wild aus, aber:
Keine weiteren Aufgaben für Sie
(den Haus-/Anlageneigentümer)

Funktionsweise von Mieterstrommodellen



Keine Sanktionierung der Mieter –
freie Entscheidung des Stromlieferanten
weiterhin gewährleistet

Vertragsgestaltung (Kunde) - Auszug

2. Tarife (Preisstand 01.01.2022)

Photovoltaik-Mieterstrom	für den Investor		Regionalstrom		
	netto	brutto*		netto	brutto*
Arbeitspreis (ct/kWh)	22,36	26,61	Arbeitspreis (ct/kWh)	26,30	31,30
Grundpreis (EUR/Jahr)	130,00	154,70	Grundpreis (EUR/Jahr)	130,00	154,70

* Bruttopreise inkl. Stromsteuer (2,05 ct/kWh) und Umsatzsteuer (19 %).

Der Strom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage wird zunächst im Haus bestmöglich verbraucht. Der Überschuss wird ins öffentliche Netz gespeist. Sollte kein PV-Strom zur Verfügung stehen, erfolgt die Belieferung mit Strom aus Erneuerbaren Energien-Anlagen. Der PV-Strom ist immer 15 % günstiger als der Regionalstrom. Er beträgt aber mindestens 20,00 ct/kWh netto.

3. Lieferdaten

☒ Umzug/Einzug ☐ Tarifwechsel ☐ Lieferantenwechsel

Zählerstand

Bisheriger Stromversorger

Datum der Ablesung

Datum der Wohnungsübernahme

Vorjahresstromverbrauch in kWh

Personen
im Haushalt:  ☐ 1  ☐ 2  ☐ 3  ☐ 4  ☐ 5+

Zählernummer

Kündigung beim bisherigen Stromversorger

(nur bei Lieferantenwechsel)

☐ Durch die Stadtwerke Soest GmbH ☐ Ich kündige selbst

Gewünschter Lieferbeginn

(maßgeblich ist die Auftragsbestätigung des Lieferanten nach Ziffer 1 der AGB):

☒ Nächstmöglicher Zeitpunkt ☐ Zum _____ (Datum)

Die Zählernummer finden Sie auf Ihrer Stromrechnung und auf dem Stromzähler. Sie können uns auch eine Kopie Ihrer letzten Stromrechnung senden.

4. Laufzeit/Kündigung

Der Vertrag hat eine Erstlaufzeit bis zum 31.12.2023. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern er nicht von einer Partei mit einer Frist von vier Wochen vor Ablauf gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Textform. Besondere Kündigungsrechte (nach Gesetz oder den beigefügten AGB) bleiben unberührt.

Beispielrechnung 1

vielen Dank für Ihr Vertrauen, Sie erhalten heute Ihre Jahresrechnung 2023.
Alle Details finden Sie nachfolgend:

Zeitraum	Zähler-Nr.	Zählerstand		kWh	ct/kWh	EUR netto	MwSt 19%	EUR brutto
		Beginn	Ende					
01.01.2023 - 31.12.2023	10.041.909	429	2.145	1.716				
				1.716				
Verteilung								
Strombezug: PV-Anlage								
01.01.2023 - 31.12.2023				269	22,36	60,15	11,43	71,58
Strombezug: Regionalstrom								
01.01.2023 - 31.12.2023				1.447	26,30	380,56	72,31	452,87
Grundpreis						130,00	24,70	154,70
Gesamtsumme 2023				1.716		570,71	108,43	679,14
bereits bezahlte Abschläge 2023						579,83	110,17	690,00
Guthaben						-9,12	-1,73	-10,86
Ihr neuer Abschlagbetrag 2024						92,44	17,56	110,00

Das Guthaben überweisen wir am 10.06.2024 auf Ihr Konto. Die neuen Abschläge (Jun.-Dez.) buchen wir zum 10. eines Monats von der bekannten Bankverbindung ab, erstmalig ebenfalls am 10.06.2024.

In 2023 zum Üben in Excel,
ab 2024 „normal“ durch SAP

Beispielrechnung 2

Zeitraum	Zähler-Nr.	Zählerstand		Differenz	Wandler- faktor	kWh	ct/kWh	EUR netto	MwSt 19%	EUR brutto
		Beginn	Ende							
01.03.2022 - 31.12.2022	1ESY1162571849	0	1.349	1.349	30	40.470				
						40.470				
01.01.2023 - 30.04.2023	1ESY1162571849	1.350	1.604	254	30	7.620				
01.05.2023 - 31.10.2023	1ESY1162571849	1.605	2.112	507	30	15.210				
01.11.2023 - 31.12.2023	1ESY1162571849	2.113	2.316	203	30	6.090				
						28.920				
Verteilung										
Strombezug: PV-Anlage										
01.03.2022 - 31.12.2022						9.178	22,36	2.052,20	389,92	2.442,12
						9.178		2.052,20	389,92	2.442,12
01.01.2023 - 30.04.2023						1.102	22,36	246,41	46,82	293,22
01.05.2023 - 31.10.2023						6.779	22,36	1.515,78	288,00	1.803,78
01.11.2023 - 31.12.2023						593	22,36	132,59	25,19	157,79
						8.474		1.894,79	360,01	2.254,80
Strombezug: Regionalstrom										
01.03.2022 - 31.12.2022						31.292	26,30	8.229,80	1.563,66	9.793,46
						31.292		8.229,80	1.563,66	9.793,46
01.01.2023 - 30.04.2023						6.518	26,30	1.714,23	325,70	2.039,94
01.05.2023 - 31.10.2023						8.431	26,30	2.217,35	421,30	2.638,65
01.11.2023 - 31.12.2023						5.497	26,30	1.445,71	274,69	1.720,40
						20.446		5.377,30	1.021,69	6.398,98
Grundpreis 2022	Tage/Jahr			306				108,99	20,71	129,69
Grundpreis 2023	Tage/Jahr			365				130,00	24,70	154,70
Gesamtkosten 2022 netto						40.470		10.390,98	1.974,29	12.365,27
Gesamtkosten 2023 netto						28.920		7.402,08	1.406,40	8.808,48
Gesamtsumme						69.390		17.793,07	3.380,68	21.173,75
bereits bezahlte Abschläge 2022 u. 2023								0,00	0,00	0,00
Rechnungsbetrag								17.793,07	3.380,68	21.173,75
Ihr neuer Abschlagbetrag 2024								1.084,87	206,13	1.291,00

Abrechnung an den PV-Eigentümer

		kWh	ct/kWh	EUR netto	MwSt 19%	EUR brutto
1) Stromverkauf						
01.01.2023	30.04.2023	8.461	39,06	3.304,87	627,92	3.932,79
01.05.2023	31.10.2023	23.660	30,54	7.225,76	1.372,90	8.598,66
01.11.2023	31.12.2023	2.437	19,21	468,15	88,95	557,10
Summe		34.558		10.998,78	2.089,77	13.088,55
2) Netzeinspeisung						
01.01.2023	30.04.2023	1.472	6,20	91,26	17,34	108,60
Summe		1.472		91,26	17,34	108,60
Gesamt		36.030		11.090,04	2.107,11	13.197,15
erhaltene Abschläge				11.000,00	2.090,00	13.090,00
Guthaben				-90,04	-17,11	-107,15
Abschläge 2024				1.100,00	209,00	1.309,00
(Überweisung an Sonnenkraft, 10 Abschläge Mrz-Dez)						
Das Guthaben i. H. v. 107,15 EUR wird Ihnen 25.03.2024 überwiesen. Ebenso der erste Abschlag.						

Mieterstrom-Checkliste



Mieterstrom-Checkliste

Bitte füllen Sie dieses Formular vollständig aus. Sie helfen uns mit Ihren detaillierten Angaben, Ihre Anfrage schnellstmöglich zu bearbeiten. Ihre personenbezogenen Daten werden von uns, zur Abwicklung der Geschäftsbeziehung, gespeichert und verarbeitet.

Kunde/Betreiber		Standort der PV-Anlage (falls abweichend)	
Firma		Firma	
Vorname und Nachname		Vorname und Nachname	
Straße und Hausnummer		Straße und Hausnummer	
PLZ und Ort		PLZ und Ort	
Telefon		Netzbetreiber	
Mobil		Zeitpunkt Projektumsetzung	
E-Mail		Wie sind Sie auf uns aufmerksam geworden?	

Gebäude			
☐ Bestandsgebäude		☐ Neubau	
Baujahr		Datum der Fertigstellung	
☐ Mischnutzungsgebäude	☐ Mehrfamilienhaus	☐ Quartier	
Leistung Hausanschlusskasten: _____ kW		Absicherung Hausanschlusskasten: _____ A	
Dachart:	☐ Satteldach	☐ Flachdach	☐ Pultdach
Dachneigung:	☐ Flach (0°)	☐ Leicht (~15°)	☐ Normal (~30°)
Dacheindeckung:	☐ Pfannen	☐ Trapezblech	☐ Kies
Aufsparrendämmung:	☐ Ja, Stärke: _____ cm		☐ Nein
Unterspannbahn:	☐ Ja	☐ Nein	
Dachausrichtung:	☐ Süd/Ost	☐ Süd	☐ Süd/West
Dachfläche:	☐ bis 50 m²	☐ 50 ~ 100 m²	☐ ab 100 m²
Dachaufbauten:	☐ Kamin	☐ Dachfenster	☐ Keine
Verschattung:	☐ Kamin/Gaube	☐ Baum	☐ Keine
Kabelführung:	vom Dach, über den Kaminschacht in einem an der Fassade, am Regenfallrohr über ein		
		☐ leeren Schacht	☐ Leerrohr (min. 30 mm)
		☐ Kupferrohr	☐ verzinktes Rohr

Verbraucher	
Anzahl Wohneinheiten:	_____ Stk.
Anzahl Zähler Allgemein/Heizung:	_____ Stk.
Mischimmobilie/Gewerbe:	☐ Ja ☐ Nein
Anzahl Gewerbe:	_____ Stk.

Steuerliche Bewertung



NWB Nr. 2 vom 10.01.2025 - NWB CAAAJ-82379

S. 101 Ertragsteuerliche Behandlung von Photovoltaikanlagen

Auswirkungen des § 3 Nr. 72 EStG auf die Anwendung von § 3c EStG und § 7g EStG

Prof. Dr. Clemens Wangler und Sarah-Marie Wagner*

Durch das Jahressteuergesetz 2022 v. 16.12.2022 (BGBl 2022 I S. 2294) hat der Gesetzgeber mit Wirkung vom 21.12.2022 eine Steuerbefreiung für bestimmte Photovoltaikanlagen nach § 3 Nr. 72 EStG (zugunsten natürlicher Personen, Mitunternehmerschaften und Körperschaften) eingeführt. § 3 Nr. 72 EStG ist für Einnahmen und Entnahmen anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erzielt oder getätigt werden. Durch die Einführung der Steuerbefreiungsvorschrift gewinnt bei natürlichen Personen die Frage, ob der Betrieb der Photovoltaikanlage einen eigenständigen Gewerbebetrieb oder einen unselbständigen Teil eines vorhandenen Betriebs darstellt, erheblich an Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Konsequenzen für den Betriebsausgabenabzug nach § 3c Abs. 1 EStG und für die Bildung und Auflösung eines Investitionsabzugsbetrags nach § 7g EStG.

Schwerpunkt PV-Anlagen, NWB
MAAAH-94050

Positive Veränderung:
i. d. R. alles steuerfrei,
auch Erlöse

Eine Kurzfassung des Beitrags finden Sie hier.

I. Überblick über die ertragsteuerliche Einordnung

Ihr BusinessCase

Parameter:

15 kW PV plus Speicher: 28.000 EUR

5 Mieter

Eigenverbrauch 70%

Netzeinspeisung 30%

Gut!
10 Jahre „Tilgung“, danach
spürbares Plus

Ansicht für Vermieter			
Ertrag aus Volleinspeise	1.762,84	EUR/a	netto
PV-Strom Einnahmen			
Preis Mieter PV Strom	27,90	ct/kWh	brutto
Verrechnungssatz SWS	2,00	ct/kWh	brutto
Auszahlung an Vermieter	25,90	ct/kWh	brutto
Ertrag aus PV VK	2.849,00	EUR/a	
Mieterstromzulage	2,00	ct/kWh	
Mieterstromzulage	220,00	EUR/a	
Ertrag aus Einspeisung	284,06	EUR/a	
Vermieter			
Einnahmen PV Mieterstrom	3.353,06	EUR/a	
Kosten			
PV Zähler	130,00	EUR/ Brutto	
Zähler für nicht Teilnehmer	-	EUR/ Brutto	
Abrechnungsentgeld SWS	50,00	EUR/a /WE Brutto	
Abrechnungsentgeld SWS	250,00		
Abrechnungsentgeld SWS	220,00		
Summe Kosten Vermieter	600,00		
GuV aus Mieterstrom	2.753,06	EUR/a	
Vergleich Volleinspeisung	990,22	EUR/a	Mieterstrom
Linearer ROI im Vergleich			
ROI Volleinspeise	8,51		
ROI Mieterstrom	10,17		

3 Piloten sind in der Umsetzung:



Pilot seit 10/2022 (Beckum)
8 Parteien
Inkl. Wärmepumpe
PV: 14,8 kW = 12.000 kWh/a
Speicher: ja



Pilot seit 11/2022 (Lippetal)
3 Parteien
Inkl. Hybridheizung
PV: 6,8 kW = 5.000 kWh/a
Speicher: nein



Pilot seit 06/2022 (Soest)
19 (8) Parteien (Gewerbe)
PV: 61 kW = 52.000 kWh/a
Speicher: nein

und und und....MS 34 WE....

Fazitfolie: Vorteile von Mieterstrom und Angebot

- **PV-Strom wird Mietern zugänglich gemacht**
 - Reduzierung der Stromkosten (keine Netzentgelte, Abg., St. usw.)
 - Klimafreundlicher Strombezug/-beitrag zur Energiewende
- **Vorteile für den Vermieter**
 - Zusätzliche steuerfreie Einnahmen
 - Verbesserung des Image als nachhaltiger Vermieter
 - Wertsteigerung der Immobilie (energieeffizient und zukunftsfähig)
- **Vorteile für die Stadtwerke**
 - Ausbau der Dienstleistungsangebote
 - Langfristige Kundenbindung

Win-Win-Win

Unser Angebot:

- Projektierung und Montage einer PV-Anlage/eines Speichers
- Übernahme aller administrativer Anträge
- Vertragsgestaltung/Kommunikation mit den Mietern
- Umsetzung bis 30.06.2025: Keine Dienstleistungs-Fee an die Stadtwerke

Lust auf PV bekommen? Fragen gerne....

Vielen Dank für Ihr Interesse