

# BHKW zum Nulltarif

## für Kleingewerbe und WEGs

17.10.2015

Samstagsforum Regio Freiburg



Kaj Mertens-Stickel  
kms@solargeno.de  
www.solargeno.de

# Themen

---

1. Vorstellung der Solar-Bürger-Genossenschaft
2. Was hat Energiecontracting mit dem Klima zu tun?
3. Was ist Energiecontracting bzw. Energiedienstleistung?
4. Der Vertrag
5. Die Genossenschaft als Energiedienstleister

# Solar-Bürger-Genossenschaft eG

Die unabhängige Bürger-Energiegenossenschaft für Freiburg

Gründung 2006, in Freiburg aktiv seit 2011

Mitglieder: 170, v.a. engagierte Bürger

Anlagen in Betrieb:

- 7 Solarstromanlagen
- 1 Blockheizkraftwerk  
(Wohngebäude, 45 Parteien)

Weitere Aktivitäten:

- Stromvertrieb aus Bürgerkraftwerken
- Seminarangebote für Energiegenossenschaften, Wohnbaugesellschaften, Winzergenossenschaften
- Energiesparcontracting



Was hat Energie-Contracting mit dem Klima zu tun?

## Der Klimaschutz braucht Energiedienstleister

- Der Klimaschutz können wir nicht auf morgen verschieben.
- Jeder muss mitmachen.  
Auch Wohnungseigentümergeinschaften und kleine Gewerbeunternehmen.
- Klimaschutz bedeutet im Energiebereich:  
Vermeidung von Emissionen durch
  - Einsparung
  - Effizienzsteigerung
  - Einsatz Erneuerbarer Energien
- Energiedienstleister übernehmen diese Aufgaben.

# Gesetzliche Pflichten von Gebäudeeigentümern

---

Heizungserneuerung löst Anforderungen des EWärmeG aus

- mindestens 15 Prozent des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien decken  
oder
- den Wärmeenergiebedarf um mindestens 15 Prozent reduzieren  
oder
- Ersatzmaßnahmen
  - Photovoltaik
  - Fernwärme
  - Kraft-Wärme-Kopplung

# Erfüllungsoptionen EWärmeG

## Bewertung

- Sehr anspruchsvoll sowohl vom Investitionsvolumen, als auch von den technischen, rechtlichen und steuerlichen Aspekten her
- Schleppende Modernisierung: Mit der bisherigen Erneuerungsrate bei Heizanlagen würde es mehr als 100 Jahre dauern, bis alle ausgetauscht sind.

### Gründe:

- *Nutzer-Investor-Dilemma* in Wohngebäuden: Vermieter investiert, Mieter „profitiert“
- Finanzierung nicht möglich oder nicht gewollt
- Keine Kapazität
- Kein Beschluss

→ Energiedienstleistung ist eine Lösung

# Was Energiecontracting bietet

## Überblick

- ✓ Analyse und Planung
- ✓ Finanzierung inkl. Förderungsmanagement
- ✓ Anlagenbau
- ✓ Auswahl und Aufnahme von Versicherungen
- ✓ Technische Betriebsführung: Wartung und Instandhaltung
- ✓ Kaufmännische Betriebsführung: Abrechnungen gegenüber dem Contractingnehmer und ggf. den Stromabnehmern, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, betriebswirtschaftliche Auswertungen.
- ✓ Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
- ✓ Kontrolle der Effizienz

# Energiecontracting – der Vertrag



## Leistungen des Energiedienstleisters

- Energieart (Wärme, Elektrizität, Kälte, Licht, Druckluft, etc.)
- Umfang der Energielieferung (Anschlussleistung, zu gewährleistende Raumtemperatur, Nachtabsenkung...)
- Energieeigenschaften (Temperatur, Druck, Spannung etc.)
- Messung der gelieferten Energie



# Energiecontracting – der Vertrag

---

## Pflichten des Contractingnehmers

- Abnahmepflicht und deren Umfang
- vom Kunden zu stellende Anlagen  
(z.B. Verteilanlage, Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Anlagenaufstellungsraum etc.)

# Energiecontracting – der Vertrag

---

## Außerdem

- Vertragslaufzeit und Umstellungszeitpunkt
- Ggf. Haftung bei Versorgungsstörungen
- Energiekosten, Preisanpassung
- Mietvertrag über den Anlagenaufstellungsort
- Evtl. Dienstbarkeit

# Wärmelieferung im Wohngebäude

---

- Keine Zustimmung der Mieter erforderlich
- Das gesamte Wärmelieferungsentgelt ist umlagefähig  
(auch die darin enthaltenen Investitions- und Reparaturkosten sowie Gewinne)

## Voraussetzungen

1. Verbesserte Effizienz (auch durch verbesserte Überwachung und Wartung) oder neue Anlage oder Anschluss an ein Wärmenetz
2. Geringere oder gleiche Kosten wie ohne Contracting  
(Bestandsmietsverhältnis).

(§ 556c BGB)

# Energiecontracting – Finanzierung



Im Bestands-Wohngebäude mit Mietern darf der Wärmepreis mit Contracting nicht höher sein als ohne

- Die Finanzierung ergibt sich aus der Einsparung bzw. Effizienzsteigerung oder bei KWK aus dem Stromverkauf
- Das wirtschaftliche Risiko liegt beim Energiedienstleister
- Dieses Modell erfordert also
  - ✓ eine optimale Gestaltung der Energieversorgung,
  - ✓ sparsame, hocheffiziente Komponenten,
  - ✓ Sorgfältige Überwachung, Wartung und Instandhaltung

## - Energiedienstleistungsprojekte -

### Ablauf, Beispiel BHKW-Projekt im Wohngebäude

- Prüfung der aktuellen Verbrauchsdaten
- Eignungsanalyse: Aufstellraum, Abgasanlage, Bewohnerstruktur, Sanierungsplan
- Falls noch nicht geschehen, in Verbindung mit Energieberatung  
→ Ermittlung des Einsparpotenzials
- Besprechung möglicher Lösungen mit Eigentümer-Vertretern
- Entscheidung in der Eigentümerversammlung
- Vertragsgespräche mit Verwaltung und Verwaltungsbeiräten
- Mieterinformation

# Genossenschaftliches Modell

---

- ❖ Jeder Wohnungseigentümer und jeder Bewohner kann unabhängig entscheiden, inwieweit er/sie sich bei dem Projekt und dem Betreiber engagiert:
- ❖ Mitgliedschaft bei der Genossenschaft und damit Teilhabe am Betrieb der genossenschaftlichen Anlagen
- ❖ Finanzielle Beteiligung am konkreten Projekt über Nachrangdarlehen
- ❖ Strombezug über die Genossenschaft und damit als Mitglied die Nutzung des selbst erzeugten Stroms

# Projekt Hebelstrasse in Gundelfingen



Wohngebäude mit 45 Parteien  
BHKW: 16 kWel; 35,3 kWth  
Wärmeabdeckung: 82%



Strombedarf ca. 68.000 kWh  
Stromerzeugung BHKW 71.000 kWh  
Eigengenutzter BHKW-Strom ca. 48%  
bei 80% beteiligten Parteien.



Vielen Dank!

Solar-Bürger-Genossenschaft eG  
Gerberau 5  
79098 Freiburg  
Tel.: 0761 89629224  
info@solargeno.de  
www.solargeno.de

