

# **Contracting-Offensive Baden-Württemberg**

## **Unterarbeitsgruppe Geschäftsmodelle**

Gesichtspunkte/Kriterien eines Geschäftsmodells für Quartierskonzepte

### **1. Akteur: Wohnungswirtschaft**

### **2. Zielgruppe: Quartiere/Stadtteile => mehrere Straßenzüge mit MFH > 20 WE**

### **3. Maßnahmenumfang: komplett, d.h. Heizung, Warmwasseraufbereitung, Solar, BHKW zuzügl. Energetische Sanierung, d.h. Dach, Fassade, Fenster, Be- und Entlüftung**

### **4. Ausgangssituation/Problemstellungen:**

- Mehrere MFH mit unterschiedlichen (unwirtschaftlichen) Wärme- und Warmwasseraufbereitungssystemen und mit unterschiedlichem energetischem Standard.
- Kein einheitlicher Eigentümer (kommunale, genossenschaftliche oder private Vermieter) => unterschiedliche wirtschaftliche Ausgangssituationen.
- Bislang keine Infrastruktur für Contracting/Fernwärme (Zentraler Wärme-/Energieerzeuger/Fernwärmeleitungen).

### **5. Frühzeitige und umfassende Feststellung der Ausgangssituation**

- Feststellung der Beteiligten
  - Gebäudeeigentümer
  - örtliche Energieversorger (Stadtwerke etc.)
  - Gemeinde/Stadtplanung (Bebauungsplan/Straßennetz/Leitungsführung/Ort für den zentralen Wärmeerzeuger)
  - ggf. Grundbuchämter (Dienstbarkeiten etc.)
  - Mieter/Wohnungseigentümer
  - ggf. ausführende Firmen
- Eingrenzung des Quartiers
  - Begrenzung anhand geographischer Strukturen
  - Begrenzung anhand energetischer Ausgangssituation der Gebäude
  - Begrenzung anhand Eigentümerstruktur
  - Begrenzung anhand räumlicher/technischer/wirtschaftlicher Vorgaben (Dimension der Anlage, max. zu versorgende WE)

- Begrenzung anhand bereits bestehender, überörtlicher Versorgungsstrukturen (z.B. benachbarte FW-Netze)
- Auch: künftige Erweiterungsmöglichkeiten, bspw. durch geplante, angrenzende Neubaugebiete, evtl. gewerbliche Abnehmer.
- Feststellung der „Investitionsfreudigkeit“
  - Stehen Eigentümer kurz vor der energetischen Sanierung?
  - Sind Eigentümer noch unentschlossen?
  - Lehnen Eigentümer energetische Sanierung ab? (unterschiedliche Gründe: Fehlende Kenntnisse über Finanzierungsmöglichkeiten, kategorische Ablehnung durch die Mieter, unklare Eigentumsverhältnisse etc.)
  - Ist eine energetische Sanierung ggf. erst für einen späteren Zeitpunkt geplant?
  - Ggf. nur sukzessive Umsetzung der Anschließung der Gebäude innerhalb des Quartiers.
- Frühzeitige und umfassende Informationen an die Beteiligten, etwa durch Infoveranstaltungen:
  - Informationen über den aktuellen energetischen Zustand des Quartiers
  - Informationen über den angestrebten energetischen Zustand des Quartiers
  - Informationen über den technischen Ablauf der Einrichtung der Quartiersversorgung (Errichtung der Wärmestation, Herstellung der FW-Leitungen, Herstellung der Hausanschlüsse, Informationen über den zeitlichen Ablauf und die mit den Bauarbeiten verbundenen Folgen wie Lärm, Straßensperrungen etc.)
  - Informationen über die Beteiligten (Stadt, ausführende Firmen, spätere Betreiber der Anlage)
  - Informationen über die Gesamtkosten der Maßnahme, die voraussichtlichen Investitionskosten der Gebäudeeigentümer und die späteren Contractingkosten
  - Informationen über mögliche Finanzierungen und Fördermittel
  - Informationen über mögliche Kostenumlage auf die Mieter (Modernisierungsmaßnahme? / Betriebskosten?)
  - Informationen über die spätere Energie-/Kosteneinsparung
  - Informationen über energetische/versorgungsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten (Stromverkauf an Mieter/Dritte je nach Betreibersituation; Einspeisevergütung etc.)
  - Informationen über den späteren Betrieb der Anlage (Versorgungssicherheit!)

- Frühzeitige Klärung des Investors/späteren Betreibers
  - Örtliche Stadtwerke/Energieversorger
  - Zusammenschluss der Gebäudeeigentümer des Quartiers (Rechtsform?)

## 6. Fazit:

- Die Realisierung des Contractings / der Einrichtung von Fernwärme in bestehenden Quartieren ist aufgrund der Vielzahl der Beteiligten und der unterschiedlichen Ausgangssituationen der einzelnen Gebäude sehr komplex:
  - Die Beteiligten sind frühzeitig und umfassend über die vorgesehene Quartierslösung zu informieren => das Konzept muss zumindest in groben Zügen unter baulichen/technischen, energetischen und wirtschaftlichen Kriterien erstellt sein.
  - Da die Maßnahme nur bei einer bestimmten Größe des Quartiers wirtschaftlich tragfähig ist, ist ein aktives Zugehen auf die Beteiligten, insbesondere die Gebäudeeigentümer notwendig.
  - Denkbar sind unterschiedliche Investitions- und Betreibermodelle bzw. Geschäftsmodelle:
    - Stadtwerke/Energieversorger/sonstiger Akteur übernehmen Investition, Bau und den späteren Betrieb der Anlage;
    - Stadtwerke/Energieversorger/sonstiger Akteur sind nur „Katalysator“ in unterschiedlicher Funktion z.B. Berater, Baubetreuer etc.; Investor und Betreiber ist eine aus den Gebäudeeigentümern gegründete Gesellschaft; Stadtwerke/Energieversorger/sonstige Akteure übernehmen die Betriebsführung, Abrechnung etc.

Karlsruhe, 10.03.2013

Lutz