

Urbane Energie - Services für die Energiewende

Urbane **Energie** führt seit 2015 fort, was vorher eine städtische Münchner Initiative getan hat: Beratung für mehr Energieeffizienz, Ressourcen-Schonung und erneuerbare Energie-Erzeugung in urbanen Zonen. Seit 2016 firmiert das Unternehmen als *Urbane Energie GmbH*.

Unser Kerngeschäft ist **MieterStrom**. Darunter verstehen wir Services, die es ermöglichen, dass dezentral und hoch-effizient erzeugte Energien vor Ort vermarktet und direkt verbraucht werden können. Dabei geht es immer auch um die Steigerung der Energieeffizienz (Wärme, Kälte, Strom). Unsere Kunden sind Energieversorger, Stadtwerke, Energie-Dienstleister, Projekt-Entwickler und die Immobilienwirtschaft.

Unser Service-Angebot reicht vom Energiekonzept über die Planung und den Betrieb von Anlagen bis zur Vermarktung der lokal erzeugten Energie an die Nutzer vor Ort. Damit das gelingt, kümmern wir uns um die Messung, Abrechnung der erzeugten und den Einkauf der über das Netz bezogenen Energie.

A) MieterStrom - Energie direkt vom Erzeuger

Unser MieterStrom-Konzept adressiert das Problem, dass trotz hohem lokalen Bedarf gerade in Städten Investitionen in moderne und effiziente Energie-Erzeugungsanlagen unterbleiben. Herkömmliche Geschäftsmodelle funktionieren im urbanen Raum offensichtlich nicht und die Dekarbonisierung des urbanen Energiesystems stockt. Trotz vielfältiger und gut dotierter Förder-Programme, kommt z.B. die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden nicht voran. Erschwerend kommt hinzu, dass die Einspeise-Tarife sehr stark gekürzt wurden. Besonders bedeutsam ist jedoch, dass die Regierung mit schnell aufeinander folgenden Gesetzes-Initiativen, viel Vertrauen in den stabilen rechtlichen Rahmen geschwächt hat. So kommt es, dass Gebäude-Eigentümer oft gegen besseres Wissen, weiter auf ineffiziente fossile Heiz-Systeme setzen, obwohl Photovoltaik- und Speicher-Technologien sehr preiswert geworden sind und die spezifische Leistung kontinuierlich zunimmt. Dasselbe gilt für Blockheizkraftwerke (BHKWs). Durch mehrfache Wärme-Rückgewinnung wird in BHKWs mit Brennwertnutzung 100 % der eingesetzten Energie verwertet und die Leistung kann bedarfsabhängig sehr gut geregelt werden. Ganz ähnlich ist es bei Wärmepumpen. Durch den techn. Fortschritt sind sie so effizient geworden, dass man mit bestem Öko-Gewissen Brauchwasser erwärmen und Räume klimatisieren kann, natürlich nur, wenn man Öko-Strom oder noch besser mit Solarstrom vom Dach verwendet.

An der Wirtschaftlichkeit liegt es ebenfalls nicht, denn MieterStrom und Nahwärme-Nutzung rechnet sich für Eigentümer, Mieter und Betreiber von PV-Anlagen oder stromerzeugenden Heizungen, obwohl man derzeit noch die volle EEG Umlage bezahlen muss. Der Grund: Bei Kundenanlagen in Mehrparteien-Häusern und in Gewerbearealen entfallen netzgebundene Entgelte und Abgaben, sowohl beim Arbeits- als auch beim Grundpreis da das Netz nicht benützt wird. Der Reduktion von Umlagen wirkt ähnlich wie Energie sparen.

Die Anforderungen an Betreiber und Energielieferant sind jedoch hoch. Deshalb besteht Bedarf nach Lösungen, die dem Immobilien-Eigentümern Risiken abnehmen und für den Lieferant die Komplexität reduzieren. Vielfach wird von den Kunden auch der Wunsch nach mehr Autarkie geäußert, nicht nur von Energie-Importen und steigenden Preisen, sondern auch vom allzu großen Einfluss des dt. Gesetzgebers.

Das Potenzial für MieterStrom ist dabei sehr groß. In Deutschland allein gibt es 27 Mio. Wohnungen in ca. 2-3 Mio. Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl gewerblicher Mieter die Stromtarife mit allen Umlagen bezahlen müssen, ist ebenfalls sehr groß. Der Clou beim MieterStrom ist, dass sich die Anlagen dort am besten rechnen, wo die Verbraucher leben und arbeiten. Der Schlüssel zum Erfolg heißt Verbrauch unmittelbar am Ort der Erzeugung. Die Bedeutung der staatlichen Förderung hat stark abgenommen, sie wird aber dennoch noch eine Weile benötigt. Denn sie begrenzt effektiv das Vermarktungsrisiko des Betreibers. Rendite-bestimmend sind jedoch die Erlöse aus der Vermarktung an die Verbraucher vor Ort.

Definition MieterStrom: Direktverbrauch durch Vermarktung des Stroms in räumlicher Nähe **ohne** Netznutzung kombiniert mit Reststromlieferung **über das Netz** in einem Vertrag & Tarif.



Dazu bieten auf Kundenwunsch ein Gesamtkonzept aus einer Hand an: Beratung, Planung, Finanzierung & Bau von CO₂-armen Erzeugungsanlagen, ergänzt um Meßkonzept sowie einen Vollversorger-Tarif. Beim Betrieb der Erzeugungsanlagen und dem Abrechnung der Verbräuche unterstützen wir unsere Kunden mit einer soliden und skalierbaren Software-Lösung ergänzt mit auf ihren Bedarf abgestimmte Services (z.B. speziell geschulter Kunden-Service).

Letzteres bieten wir zusammen mit den **Stadtwerken Schwäbisch Hall** an, die seit vielen Jahren Energiedienstleistungen für Dritte erbringen. Das gemeinsam entwickelte und vertriebene Produkt heißt **SHERPA-X und XAP MieterStrom**.

Bei der Kooperation bringt jeder Partner seine spezifische Expertise in die Projekte ein. So werden die energiewirtschaftlichen Kern-Prozesse wie die Zählpunkt-Abrechnung, EDIFACT Meldungen u.a. durch unsere schwäbischen Partner erbracht, während wir uns um die Konzeption und Projektentwicklung kümmern. Auf Kundenwunsch werden weitere Kooperations-Partner einbezogen, z.B. für Messstellen-Betrieb (MSB) und Mess-Dienstleistungen (MDL). Schlanke Geschäftsprozesse ermöglichen die Vermarktung der Energie auch in kleinteiligeren Strukturen. Die Erfolgsfaktoren sind:

1. Niedrige Preise für Mess- und Abrechnungs-Services. Umgelegt auf den einzelnen Mieter können fair kalkulierte und bleiben dauerhaft bezahlbare Tarife angeboten werden
2. Durch kluge Konzeption und Standardisierung reduzieren wir konsequent Einmal-Aufwände zur Einrichtung der Projekte und laufende Kosten im Betrieb

Die Erfahrung zeigt, dass allzu individuelle Lösungen, den Aufwand stark erhöhen und die Erträge für alle am Projekt Beteiligten entsprechend klein werden. Mieter-Strom ist echtes Projekt Geschäft. Aufgrund der Komplexität des gesetzlichen Rahmens müssen auch bei kleineren Anlagen zahlreiche Beteiligte eingebunden und zum Mitmachen bewegt werden.

Projekt-Beispiel: MieterStrom in München

Beratung & Begleitung der Wohnungsbau-Gesellschaft **Schlune GmbH**, die einen Neubau mit 103 Wohn-Einheiten in München-Aubing Fertigstellung 12.2015 (geförderter Wohnungsbau EnEV 70).

Die Planung & Beratung von **Urbane Energie** ergab, dass die Installation einer 92 kWp-Photovoltaik Anlage auf dem 4.000 m² großen Flachdach und ein BHKW mit 20 kW elektrischer Leistung am besten zum Gebäude und der zukünftigen Nutzung passt. Der Bauherr entschied sich nach ausführlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen dazu, selbst in die Anlagen zu investieren und ein MieterStrom Konzept zu realisieren. Wir schrieben die lokale Vermarktung der Energie und vermittelten einen Energie-Dienstleister, der dem Betreiber den vor Ort erzeugten Strom abkauft und den Mietern bei Schlune diesen Strom anbietet. Preislich ist der MieterStrom-Tarif als Mischpreis für die Mieter deutlich attraktiver als die vollständige Belieferung durch den Grund-Versorger über das öffentliche Netz.

B) Energie-Effizienz-Beratung und Konzeption von Erneuerbaren Energie-Anlagen

Gleich, ob Sie einen Neubau planen oder Ihre bestehende Immobilie energetisch ertüchtigen wollen. Wir zeigen Ihnen wie rentabel der Einsatz erneuerbarer Energien und moderner effizienter Technologien vor Ort ist. Durch ein Audit ermitteln wir den energetischen Status Quo. Dann erstellen wir Energiekonzepte mit Sanierungsoptionen für den zukünftigen Energie-Bedarf an Strom, Heizung, Kühlung, Beleuchtung, etc. Auf der Basis von gut aufbereiteten Informationen können Sie dann entscheiden, welche Verbesserungs-Maßnahmen bei welchen Kosten, den größten Effekt in Bezug auf den Klima- und Ressourcenschutz hat.