

Urbane Energie - Services für die Energiewende

Die Urbane Energie GmbH führt seit 2015 fort, was vorher eine städtische Münchner Initiative getan hat: Beratung für mehr erneuerbare Energie-Erzeugung und Energieeffizienz in urbanen Zonen.

Unser Kerngeschäft ist **Mieterstrom**. Darunter verstehen wir Services, die es ermöglichen, dass dezentral und effizient erzeugte Energie, direkt vor Ort verbraucht werden kann.

Unsere Kunden sind Stadtwerke, EVUs, Energie-Dienstleister, Projekt-Entwickler aber v.a. die gewerblich, genossenschaftlich oder kommunal organisierte Immobilienwirtschaft.

Unter **Mieterstrom** verstehen wir den direkten Verbrauch lokal erzeugter Energie in räumlicher Nähe **ohne** Netznutzung kombiniert mit einer Rest-Belieferung zur Vollversorgung **über das Netz** in einem Vertrag & Tarif.

Unser Service-Angebot beginnt bei der Abschätzung von Erzeugungs- und Direktverbrauchs-Potentialen sowie der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit. Daneben erstellen wir Konzepte und planen die dezentralen Erzeugungs-Anlagen inkl. Finanzierung und begleiten die Umsetzung bis zur Abnahme. Der Betrieb und die Überwachung der Anlagen erfolgt dann durch Partner. Unsere Stärke ist, dass wir die Projekte nicht nur konzipieren, sondern über die Fertigstellung hinaus weiter begleiten. Von Beginn an kümmern wir uns um die Vermarktung der erzeugten Energie an die Nutzer vor Ort oder Dritte.

Mieterstrom - Energie direkt vom Erzeuger

Trotz hohem Bedarf unterbleiben v.a. im Bestand, aber auch im Neubau sinnvolle Investitionen in effiziente Erzeugungsanlagen. Herkömmliche Geschäftsmodelle scheinen nicht richtig zu funktionieren.

Die Ursachen dafür sind vielfältig: Der wichtigste Grund ist jedoch nicht, wie viele meinen, eine zu geringe staatliche Förderung bzw. Kürzung der Einspeise-Tarife. Viel bedeutsamer ist das psychologische Momentum. Effektiver Klimaschutz erfordert die vollständige Dekarbonisierung unseres Energiesystems. Das geht nur mit klaren staatlichen Rahmenbedingungen und der Bereitschaft aller Akteure zum Mitmachen.

Wir unterstützen deshalb alle Stakeholder im Prozess mit Know-how und Elan beim Ausbau der urbanen Erneuerbaren Energien (EE), denn die Transformation hat u.E. gerade erst begonnen.

Wir lassen uns dabei auch von widersprüchlichen Gesetzen nicht aufhalten, die den anfänglich dynamischen Umstieg auf ein erneuerbares Energiesystem, mittlerweile durch Bürokratisierung eher behindern als fördern. Neben dem Verkehr ist die Decarbonisierung der Gebäude von besonderer Bedeutung. Wir beraten die Eigentümer bei anstehenden Sanierungen anstelle von ineffizienten, fossilen Heiz-Systeme auf Photovoltaik, Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen und Speicher-Technologien zu setzen, denn diese Ersatz-Investitionen sind finanziell sehr viel attraktiver.

Unsere Arbeit umfasst deshalb immer den Aspekt, der sich mit der Motivation und den Zielen unser Auftraggeber beschäftigt. Wir vermitteln Wissen, stärken aber v.a. auch das Vertrauen, dass die Investition in verbrauchsnahe erneuerbare Erzeugung, eine kluge wirtschaftliche in Entscheidung ist.

Mieterstrom überwindet das bisher vorherrschende Eigentümer / Nutzer Dilemma bei Mietwohnungen geschickt. Der Clou ist, dass sich die dezentralen Anlagen durch die direkte Kundenbeziehung für alle Beteiligten besser rechnen, für die Eigentümer der Gebäude, die Betreiber der Anlagen und für die teilnehmenden Mieter.

Der Grund: Für den Anteil des vor Ort erzeugten und direkt verbrauchten Stroms in Mehrparteien-Häusern und Gewerbearealen entfallen beim Arbeits- und beim Grundpreis netzgebundene Entgelte und Abgaben. Durch die lokale Vermarktung verliert die staatliche Förderung an Bedeutung. Das bedeutet nicht, dass die EEG Vergütung oder der KWK Zuschlag nicht mehr benötigt wird. Die Förderung dient aber i.W. dazu, das Vermarktungsrisiko des Betreibers effektiv zu begrenzen.

Renditebestimmend für den Betreiber der Anlagen sind die Erlöse aus der Vermarktung an die lokalen Verbraucher.

Die Herausforderungen bei der praktischen Umsetzung sind jedoch nicht zu unterschätzen. Aus diesem Grund haben wir Lösungen entwickelt, die den Immobilien-Eigentümern alle wesentlichen Risiken abnehmen und für den Betreiber der Anlagen die Komplexität der Abwicklung stark reduzieren. Für die Mieter bleibt alles wie gehabt. Außer dass Sie besser verstehen woher ihr Strom herkommt.

Das Markt-Potenzial von Mieterstrom in urbanen Zonen ist sehr groß. In Deutschland gibt es 27 Mio. Wohnungen in gut 3 Mio. Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl gewerblicher Mieter in Gewerbearealen und Bürohäusern ist ebenfalls sehr hoch. Mieterstrom adressiert so die Bedürfnisse von 50 Mio. Mietern.

Den meisten Mehrwert entwickeln wir bei der Konzeption, der Initiierung und der Steuerung von Projekten. Wir begleiten die Umsetzung eines Projektes von der Planung über den Bau bis zur Vermarktung des Stroms in einem Mieterstrom-Tarif.



Unsere Beratung umfasst die Auswahl geeigneter Partner für den Messstellenbetrieb und den Abrechnungsservices. Neben der zählpunktscharfen Abrechnung der Verbräuche unterstützen wir Sie auch mit der Auswahl des richtigen Lieferanten für den Rest- oder Netzstrom mit gutem Kunden-Service.

Ganz nach Ihren Vorstellungen, bieten wir Ihnen **Komplettlösungen für Mieterstrom** oder Teile davon als **Service** oder **Software as a Service (SaaS)** zusammen mit Partnern an. Unsere Leistungen umfassen damit auch energiewirtschaftliche Kern-Prozesse wie Zählpunkt-Abrechnung, EDIFACT Meldungen, Erstellung von EnWG konformen Rechnungen oder den Messstellenbetrieb mit Summenzählern und zukünftig den intelligenten Messsystemen (iMSys).

Schlanke skalierbare Geschäftsprozesse ermöglichen dabei die Vermarktung der Energie auch in kleinteiligen Strukturen. Die Erfolgsfaktoren sind:

1. Fair kalkulierte Preise für Mess- und Abrechnungs-Services. Umgelegt auf die einzelnen Mieter können so dauerhaft günstige Stromtarife angeboten werden
2. Durch kluge Konzeption und Standardisierung reduzieren wir konsequent die Einmal-Aufwände und laufenden Kosten des Projekts im Betrieb

Die Erfahrung zeigt, dass allzu individuelle Lösungen, den Aufwand stark erhöhen und die Erträge für alle am Projekt-Beteiligten dann zu klein werden. Obwohl Mieterstrom echtes Projekt Geschäft ist, müssen also wesentliche Teile standardisiert werden. Dennoch lässt sich Manches nur individuell lösen, was am komplexen gesetzlichen Rahmen liegt. Wir sorgen für ein faires Miteinander, was Mieter am stärksten zum Mitmachen motiviert und binden alle Beteiligten gut und frühzeitig ein.

Projekt-Beispiel: Mieterstrom in München

Beratung & Begleitung der Wohnungsbau-Gesellschaft **Schlune GmbH**: Neubau mit 103 Wohn-Einheiten in München-Aubing, Fertigstellung 12.2015. 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 zu Gebäude und Nutzung passt. Der Bauherr entschied sich nach Wirtschaftlichkeitsberechnungen dazu, selbst in die Anlagen zu investieren. Wir organisierten die Ausschreibung für die lokale Vermarktung der Energie und unterstützten die Vergabe an einen Energie-Dienstleister. Dieser kauft dem Betreiber den vor Ort erzeugten Strom ab und bietet genau diesen Strom den 300 Bewohnern bei Schlune/GVD Immobilien an. Preislich ist der Mieterstrom-Tarif als Mischpreis für die Mieter deutlich attraktiver als die Netzstrom-Belieferung durch den örtlichen Versorger.