

Wärme-Liefercontracting für Miethäuser

Wärme-Liefercontracting als Geschäfts- und Finanzierungsmodell für nachhaltige Energieversorgungsanlagen in Miethäusern

Bisheriges Problem bei Investitionen in Mietwohnbau

In Österreich müssen die Eigentümer von Mietwohnungsgebäude, die dem Mietrechtsgesetz MRG unterliegen, die Investitionskosten für die Heizanlage getragen werden. Der Mieter trägt hingegen die laufenden Betriebskosten wie Energiekosten, Service und Wartung. Dieser Umstand hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass bei der Erneuerung einer Heizungsanlage vom Eigentümer fast immer die Variante mit den geringsten Investitionskosten gewählt wurde. Dies war bisher bei Miet-häusern meist eine Anlage mit fossilen Erdgas oder Erdöl.

Dabei würden sehr wohl nachhaltige Energieversorgungslösungen wie z.B. Geothermie-Wärmepumpenlösungen mit saisonalem Erdspeicher zur Verfügung stehen, die über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren günstiger sind als die fossil betriebenen Heizungen. Profitieren würde bei solchen nachhaltigen Energiesystemen der Mieter durch geringe Energiekosten. Allerdings müsste hier der Eigentümer weitaus höhere Investitionskosten als bei Erdgas oder Erdöl tätigen, ohne einen finanziellen Vorteil davon zu haben. Es besteht somit ein Vermieter-Mieter Interessenskonflikt bei der Wahl des Heizungssystems.

Wärme-Liefercontracting als Finanzierungslösung von nachhaltigen Heizsystemen im Mietwohnbau

Wärme-Liefercontracting ist ein Finanzierungs- und Geschäftsmodell, bei dem ein externes Unternehmen (Contractor) in die Errichtung einer Wärmeversorgungsanlage investiert und diese für eine festgelegte Vertragslaufzeit, z.B. 20 Jahre, betreibt. Im Gegenzug verpflichten sich die Kunden, die für ihre Liegenschaft benötigte Wärme vom Contractor zu einem vereinbarten Tarif zu beziehen.

Im Mietwohnbau übernimmt somit der Contractor die hohen Anfangsinvestitionskosten für nachhaltige Heizanlagen und profitiert auch gleichzeitig in den folgenden Jahren von den niedrigen Energie- und Betriebskosten. Dadurch kann der Wärme-Liefercontractor zu einem Wärmepreis an die Kunden liefern, welcher ähnlich nieder oder sogar billiger ist als bei der Erdgas- oder Erdöllösung.

Pilotprojekt Wärme-Liefercontracting für das Projekt „Anergienetz 1170 Wien“

In einem Pilotprojekt in Wien 1170 wird für einen Gründerzeit-Häuserblock mit 18 Gebäuden ein Anergienetz mit Geothermie-Tiefenbohrungen, Solaranlagen und Wärmepumpen von einem Wärme-Liefercontractor errichtet und betrieben. Das Projekt wurde mit Unterstützung des Klima- und Energiefonds sowie des EU-Projekts SEFIPA entwickelt.

Den Anfang machen 2 Gebäude mit insgesamt 25 Wohneinheiten, in den kommenden Jahren werden Schritt für Schritt weitere Häuser im Zuge der Sanierung an das Netz angeschlossen. Die Anlage ermöglicht neben der Heizung und der Warmwasserbereitung auch eine moderate Kühlung der Wohnungen im Sommer, die dabei anfallende Wärme wird im Erdboden gespeichert und dient im Winter wieder für die Heizung. Damit kann aus einer kWh Strom für die Wärmepumpe 6 kWh Wärme erzeugt werden. Die Kosten für Heizung und Warmwasser pro Wohnung sind – auf die kommenden 20 Jahre gerechnet – dabei nicht höher als sie bei einer vergleichbaren Heizung mit Erdgas wären. Die Lebensdauer der Geothermiebohrungen und der Anergie-Leitungen kann mit mindestens 50 Jahre angenommen werden.



Abbildung: Luftbild Gründerzeit-Häuserblock des Pilotprojekts „Anergienetz 1170 Wien“
Grafik: zeininger architekten, BauConsult Energy GmbH

Zwischen dem Contractor und dem einzelnen MieterInnen wird ein Wärme-Liefervertrag abgeschlossen, der einen Grundkosten-Anteil in Cent pro Jahr und m² Wohnnutzfläche und einen Energiekostenanteil in Cent pro verbrauchte kWh Wärme enthält. Die Gebäudeeigentümer stellen ihre Hofflächen für Geothermiebohrungen sowie ihre Dachflächen für Solaranlagen zur Verfügung, wofür entsprechende Nutzungsverträge (Servitute) abgeschlossen werden.

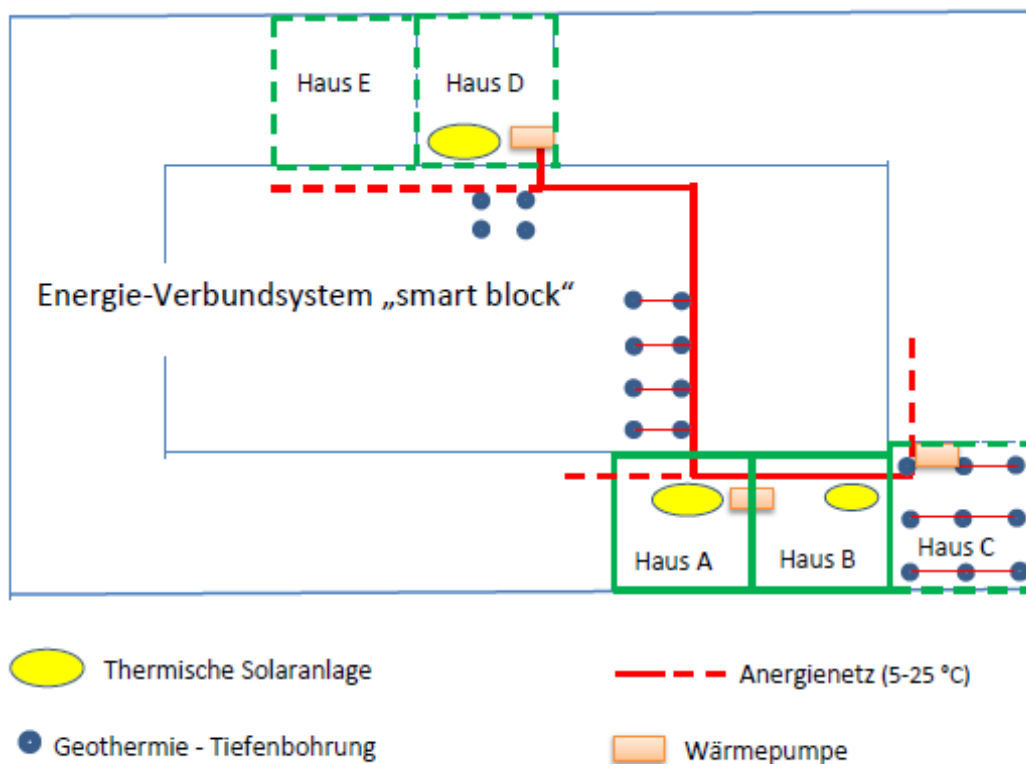


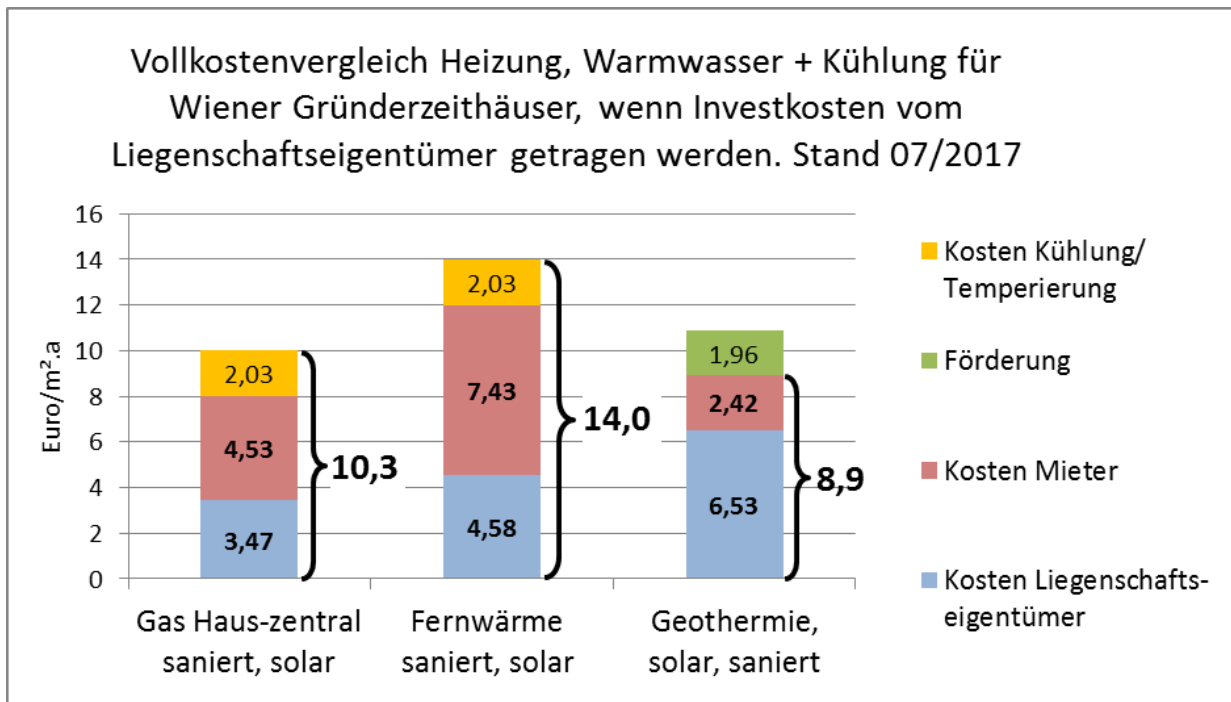
Abbildung: Systemskizze Pilotprojekt „Anergienetz 1170 Wien“, Grafik ÖGUT

Vollkostenvergleich hilft eine wirtschaftliche Entscheidung zu treffen

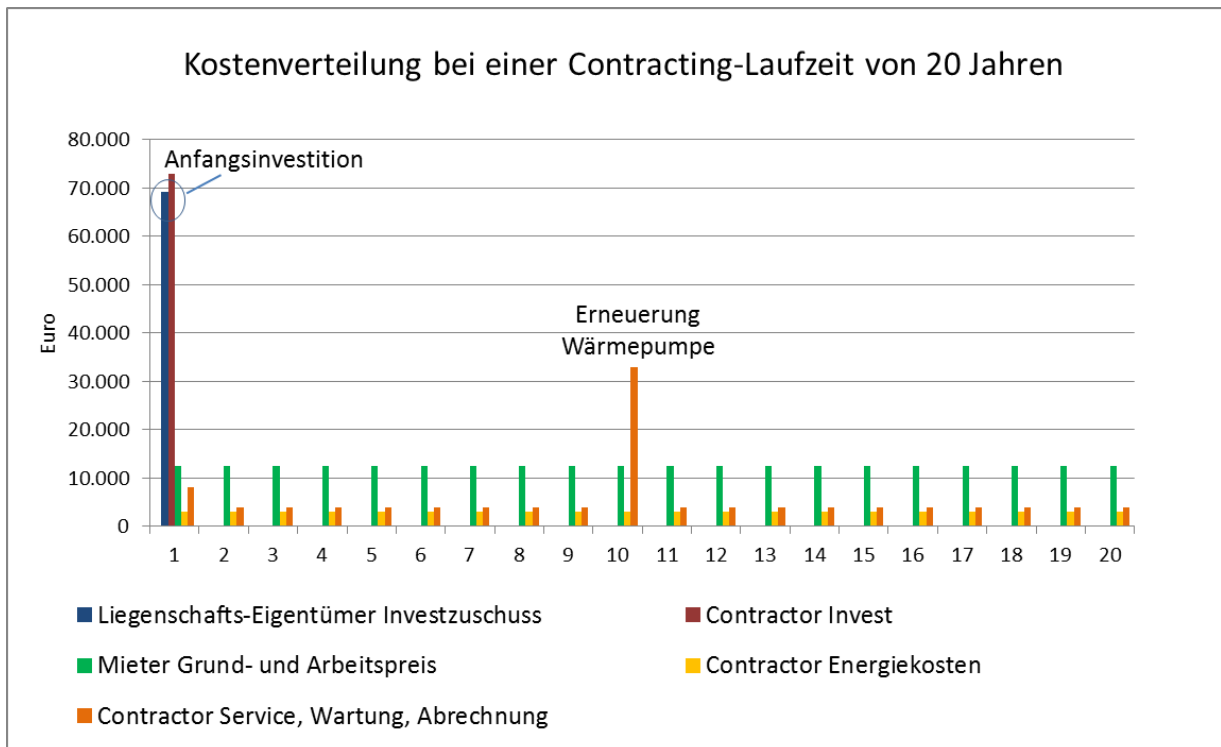
Ein Vollkostenvergleich hilft bei der objektiven Bewertung der Wirtschaftlichkeit der unterschiedlichen Heizungssysteme. Viele Kostenarten wie etwa das Thermenservice, der Rauchfangkehrer, die Kaminsanierung oder die Einrichtung eines Heizraumes wurden bei den bisherigen Kostenvergleichen oft nicht berücksichtigt. Dadurch erschienen z.B. Erdgaslösungen günstiger als sie tatsächlich sind.

Oft werden auch je nach Betroffenheit - ob Vermieter oder Mieter – nur die jeweilig zu tragenden Kosten beachtet und die Entscheidung für ein Energiesystem danach getroffen, was zu Mehrbelastungen z.B. der MieterInnen führt.

Ein Vollkostenvergleich für ein typisches Wiener Gründerzeithaus hat gezeigt, dass ein nachhaltiges Wärmeversorgungssystem mit Geothermie-Saisonspeicher, Solarenergie und Wärmepumpen über einen Zeitraum von 20 Jahren kostengünstiger ist als eine scheinbar „billige“ Erdgaslösung. Die anfänglich hohen Investitionskosten der Geothermielösung werden durch die niedrigen Energiekosten der nächsten 20 Jahre mehr als ausgeglichen.



Grafik: Vollkostenvergleich für ein Wiener Gründerzeithaus, Betrachtungszeitraum 20 Jahre, Investitionskosten sowie Betriebskosten. Kostenverteilung unter der Annahme, dass alle Investitionskosten vom Liegenschaftseigentümer getragen werden



Grafik: Verteilung der Kosten, wenn das nachhaltige Energiesystem „Geothermie/Solar/Wärmepumpe“ über Wärme-Liefercontracting finanziert wird.

Welches Potenzial hat das Instrument Wärme-Liefercontracting in Österreich?

Das Wärme-Liefercontracting ist ideal für urbane Gebiete, in denen mehrere Gebäude gemeinsam mit einem Anergienetz betrieben werden können (Quartierslösung) und dadurch Synergien genutzt sowie Errichtungs- und Betriebskosten deutlich gesenkt werden können.

Weiters dient Wärme-Liefercontracting zur Überwindung des Vermieter-Mieter-Interessenskonflikt bei der Finanzierung der Heizungsanlage sowie bei der Bereitstellung der vergleichsweise hohen Anfangs-Investitionskosten.

Allein für die Stadt Wien, in der 64% der Haushalte mit Erdgas, Erdöl oder Strom heizen, ergeben sich für Wohn- und Dienstleistungsgebäude ein Investitionsvolumen für nachhaltige Anergienetze zwischen 5 und 15 Mrd. Euro.

Für nähere Informationen zu dem Thema steht Ihnen die Plattform SEFIPA gerne zur Verfügung:

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT)

DI Gerhard Bayer, gerhard.bayer@oegut.at

01/ 315 63 93 -23

www.oegut.at

Energy Changes Projektentwicklung GmbH

Gottfried Heneis/Geschäftsführer

gottfried.heneis@energy-changes.com , 0676/847 133 700

www.energy-changes.com

Plattform SEFIPA-Team

Träger der Plattform sind die ÖGUT (Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik) und die Energy Changes Projektentwicklung GmbH. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit EntscheidungsträgerInnen innovative Lösungen (Finanzierungsprodukte, regulative Maßnahmen, Informationskampagne) zu entwickeln, um damit zusätzliche Investitionen in Nachhaltige Energien in Österreich anzuregen. Auch eine eigene Crowdfunding-Plattform für Nachhaltige Energien (www.crowd4energy.com) ist im Rahmen dieses Projektes entstanden. Das Horizon 2020 Projekt ist im Februar 2016 gestartet und läuft drei Jahre lang.

