



Finanzierung & Förderung

Bauen

Technologie

Gesetze & Verordnungen

Kommunikation

Prozessbegleitung

// Transaktionsstruktur für Energieeffizienz-messung (The Metered Energy Efficiency Transaction Structure) - MEETS coalition USA

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Die Transaktionsstruktur für Energieeffizienzmessung – Metered Energy Efficiency Transaction Structure („MEETS“) wurde entwickelt, um die unterschiedlichen und teils unkoordinierten Anreize für Gebäudesanierungsprojekte zu überwinden. Die MEETS-Lösung führt das Konzept und die Rolle des Energy Tenant™ („Energiemieter*in“) ein, der letztlich ein Investor in Energieeffizienz ist. Der Energy Tenant™ unterzeichnet einen langfristigen Mietvertrag mit dem Gebäudeeigentümer / der Gebäudeeigentümerin und zahlt somit auch für die Gebäudesanierung. Der Energy Tenant™ verkauft die eingesparte Energie über einen Stromabnahmevertrag (PPA) an das Energieversorgungsunternehmen, so wie auch die erzeugte Energie verkauft werden würde. Das Versorgungsunternehmen stellt dem Gebäude dann sowohl die verbrauchte als auch die eingesparte Energie in Rechnung. Auf diese Weise bleiben die Kosten des Mieters / der Mieterin oder Eigentümers / der Eigentümerin auf dem Niveau vor der Sanierung, d. h. der Gebäudeeigentümer/die Gebäudeeigentümerin spart sich die Sanierungskosten, hat

aber ein verbessertes Gebäude mit höherer Energieeffizienz.

Zeitpunkt // Dauer

Eingeführt 2013, laufend

Zielsetzung

Ziel ist es, durch eine Angleichung der Interessen aller Beteiligten eine tiefgreifende Verbesserung der Energieeffizienz von – hier – Gewerbegebäuden zu erreichen.

Ausgangssituation

Bei herkömmlichen Ansätzen für Investitionen in die Energieeffizienz wird davon ausgegangen, dass der Gebäudeeigentümer/ die -eigentümerin die Investitionen tätigt, während die Einsparungen durch niedrigere Energierechnungen hauptsächlich den Mieterinnen und Mietern zugutekommen. Für Eigentümer*innen ist es jedoch nicht attraktiv, in tiefgreifende Energieeinsparungen zu investieren (d. h. mehr als 35 Prozent einzusparen), wenn sie nicht von den Projekten profitieren. Die Mieter*innen wiederum zögern, in ein Gebäude zu investieren, das ihnen nicht gehört.

// GOOD PRACTICE Factsheet

Um ein gewisses Maß an Genauigkeit und Gewissheit über die tatsächlichen Einsparungen zu erlangen, sind darüber hinaus in der Regel kostspielige detaillierte Energiemodelle während der Planungsphase erforderlich, gefolgt von einer kostspieligen Messung und Überprüfung nach der Fertigstellung. Darüber hinaus sind die Versorgungsunternehmen nicht an einer Steigerung der Energieeffizienz eines Gebäudes interessiert, da ihre Einnahmen sinken würden.

Umsetzung & Maßnahmen

Das erste Pilotprojekt wurde in Seattle City für das Bullitt Center und Seattle City Light durchgeführt, um das Messkonzept in realen Fällen zu testen. Es wurden keine tatsächlichen Nachrüstungen vorgenommen, die berechneten Einsparungen bezogen sich auf die Ausgangslage, d. h. auf Gebäude wie das Bullitt Center.

Ziel des Pilotprojekts war es, das Verfahren (Messkonzept) zu validieren.

Ergebnisse

Die vorgestellte Struktur veranschaulicht die Vorteile, die die Beteiligten aus der Anwendung von MEETS ziehen können. Das Pilotprojekt und die damit verbundene unabhängige Validierung im Bullitt Center zeigen, dass diese „umsetzbare Messung“ möglich ist, da das DeltaMeter®-Modell (das Tool der MEETS-Koalition zur Berechnung von Einsparungen) die künftige Grundnutzung genau vorhersagen und eine Minderung der Energieeffizienz des Gebäudes aufgrund seiner Bauweise feststellen konnte.

Ein potenzieller Nachteil besteht darin, dass der Fokus der Mieter*innen ausschließlich auf Energieeinsparungen und nicht auch auf zusätzliche Sicherheits- und Gesundheitsaspekte gerichtet wird. Andererseits kann dieser Nachteil in eine Stärke umgewandelt werden, da die Mieter*innen gleichzeitig bessere Ergebnisse durch die Effizienzmaßnahmen sicherstellen wollen. Schließlich minimiert die Langfristigkeit der Rolle des Energy Tenants™ den Rebound-Effekt durch die direkte Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mietern.

Beteiligte Gruppen

Seattle City Light, Bullitt Center, Oregon BEST und die Northwest utility industry's technical energy efficiency group, Northwest Energy Efficiency Alliance (NEEA).

Begünstigte Gruppen

Investoren des Bullitt Centers, Mieter*innen des Bullitt Centers, das Energieversorgungsunternehmen.

Lessons Learned // Ausblick

In größerem Maßstab würde das Energiemietermodell allen Beteiligten zugutekommen: der Gesellschaft durch die Verringerung des CO₂-Ausstoßes, institutionellen Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Wohnungseigentümergeinschaften durch eine einfach umzusetzende, risikoarme Lösung. Die Versorgungsunternehmen könnten bei entsprechenden Anreizen langfristig vom optimierten Lastausgleich profitieren.

Schließlich würden auch Investoren/Investorinnen und Mieter*innen von einer risikoarmen, langfristigen grünen Investition profitieren.

Darüber hinaus könnte die Lösung als langfristiger Dienstleistungsvertrag auf einzelne Wohnungen ausgedehnt werden.

Das Haupthindernis besteht darin, die Versorgungsunternehmen davon zu überzeugen, sich auf den Prozess einzulassen, da sie die Verbrauchsänderung messen und die Differenz abzüglich einer Provision an den Energy Tenant™ zurückgeben.