

A low-angle, upward-looking shot of a modern building's glass facade. The image is split diagonally by a dark horizontal line, likely a window ledge or architectural joint. The upper left portion shows a lighter, more reflective glass surface, while the lower right portion shows a darker, more opaque glass surface. The sky in the background is a clear, pale blue. The overall composition is clean and geometric, emphasizing the architectural lines of the building.

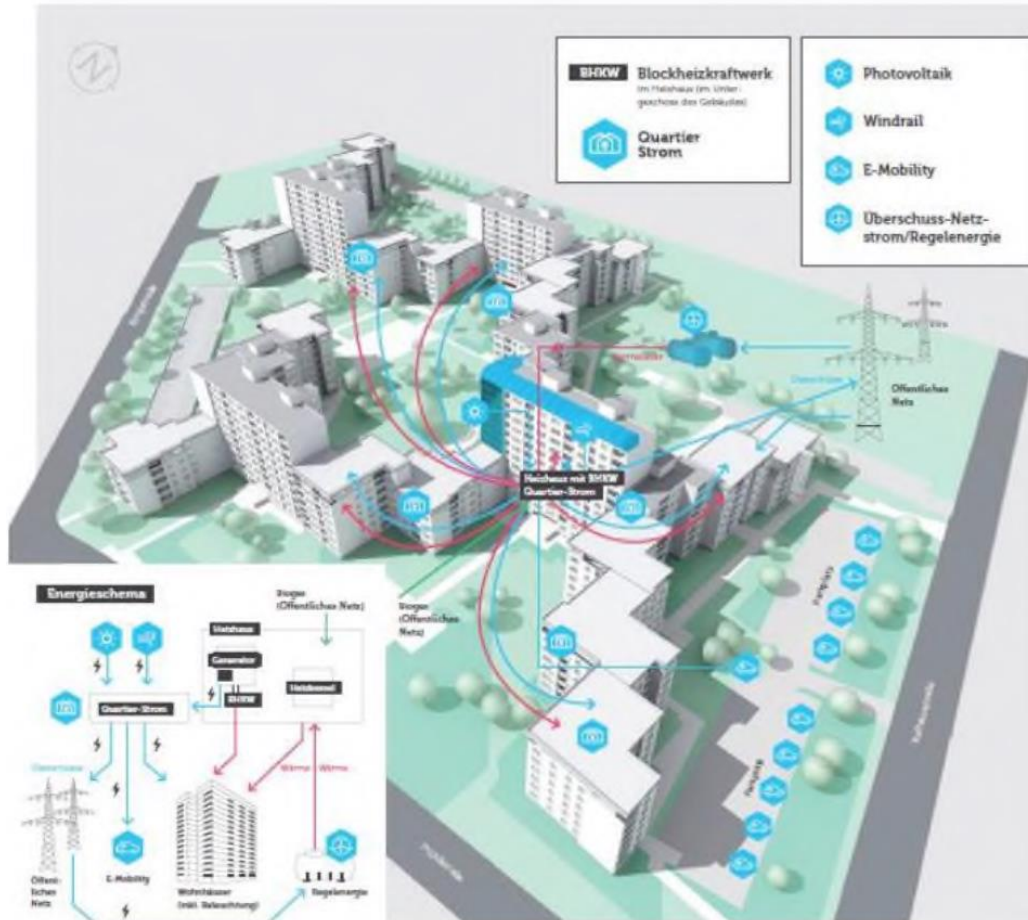
REGULATORY COMPLIANCE PARTNERS

YOUR PARTNER IN LAW

ZIELE

- Europäische und nationale Klimaschutzprogramme und die entsprechende Regulierung zielen auf eine dezentrale Erzeugung aus erneuerbarer Energien ab.
- Der dezentrale Ausbau Erneuerbarer Energien generiert in den deutschen Städten und Gemeinden ist hierbei ein zentraler Baustein.
- Der Klimaschutz (Stromwende und Wärmewende) auf kommunaler Ebene steht im Vordergrund.
- Im Fokus stehen die aktive Gestaltung von Strom-/ Wärmenetzen und Versorgungskonzepte
 - Mieterstrom
 - Sektorkopplung im Quartier
 - E-Mobilität / Mobilitätskonzepte/-hubs
 - Digitalisierung / Intelligente Messsysteme / Datenübertragung
 - Speicherkonzepte
 - Nutzung von Förderregimen
 - Energieeffizienz / Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050
 - Bürgerbeteiligung
 - Vorbildwirkung städtischer Gebäude

Energiewende im Quartier



Innovatives Energiekonzept

- Am **Standort** wird ein **intelligentes, ganzheitliches Energiekonzept** realisiert
- **Neben einer Optimierung des Wärmeverbrauchs** wird der **Großteil** des vor Ort benötigten **Stroms regenerativ und dezentral erzeugt**
- **Dieser besonders effizient erzeugte Strom** wird den **Mietern** als **Quartier-Strom** zur **Verfügung** gestellt

 Quartier-Strom

 Windrail

 BHKW

 Regelenergie

 Photovoltaik

 E-Mobility

Energiewende im Quartier

- Die Quartiersentwicklung wurde **bisher zumeist unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet und bewertet.**
- **Quartier** ist ein räumlich abgegrenztes oder zumindest abgrenzbares, in einer Eigentümerhand befindliches Gebiet, häufig auch ein (ehemaliges) Industrieareal, das sich meist durch eine vorhandene Gebäudesubstanz und eine vielfältige Nutzung durch gewerbliche und private Mieter auszeichnet, verstanden werden.
- Daraus abgeleitet kann unter einem **Quartierskraftwerk** ein Quartier verstanden werden, das sich durch eine speziell auf dieses Areal und dessen vorhandene Gebäudesubstanz zugeschnittenes Energieversorgungskonzept auszeichnet und damit von der umliegenden Bebauung abhebt.
- Die unter energetischen Gesichtspunkten **optimale Entwicklung eines Quartierskraftwerks** stellt einen sehr komplexen und in der Regel auf mehrere Jahre angelegten Erneuerungs- und Integrationsprozess dar.
- Die **energieeffiziente Versorgung eines Quartiers mit Energie** (Strom/ Wärme/ Kälte) - unter Ausnutzung der regulatorischen Vorgaben des Gesetzgebers - ist **ein komplexes, nicht einheitlich geregeltes Thema.**

Energiewende im Quartier

- Im Rahmen der Energiewende, die sich im **Spannungsfeld von dezentraler Energieversorgung auf der einen und Versorgungssicherheit auf der anderen Seite** bewegt, jedoch gerät die energetische Quartiersentwicklung – wenn auch nur langsam – zunehmend in den Fokus des Gesetzgebers.
- **Insbesondere Industriequartiere** können – künftig noch verstärkt – **vielfältige standortbezogene, energetische Vorteile bieten**, die eine umfassende Versorgung mit Strom aus erneuerbaren Energien, Wärme aus effizienten KWK-Anlagen und sonstigen Medien ermöglichen und den europäischen Klimazielen Rechnung tragen werden.
- Dies gelingt nur unter **optimaler Ausgestaltung**
 - **des jeweiligen (Strom-)Netzstatus**
 - **der Netznutzung und (technische) Netzgestaltung,**
 - **der Erzeugung und der Lieferung mit allen im Quartier beteiligten Akteuren**
 - ...

Energiewende im Quartier - relevant in allen Arten von Quartieren

Gewerbeareal



Bestandsquartier



Wohngebiet



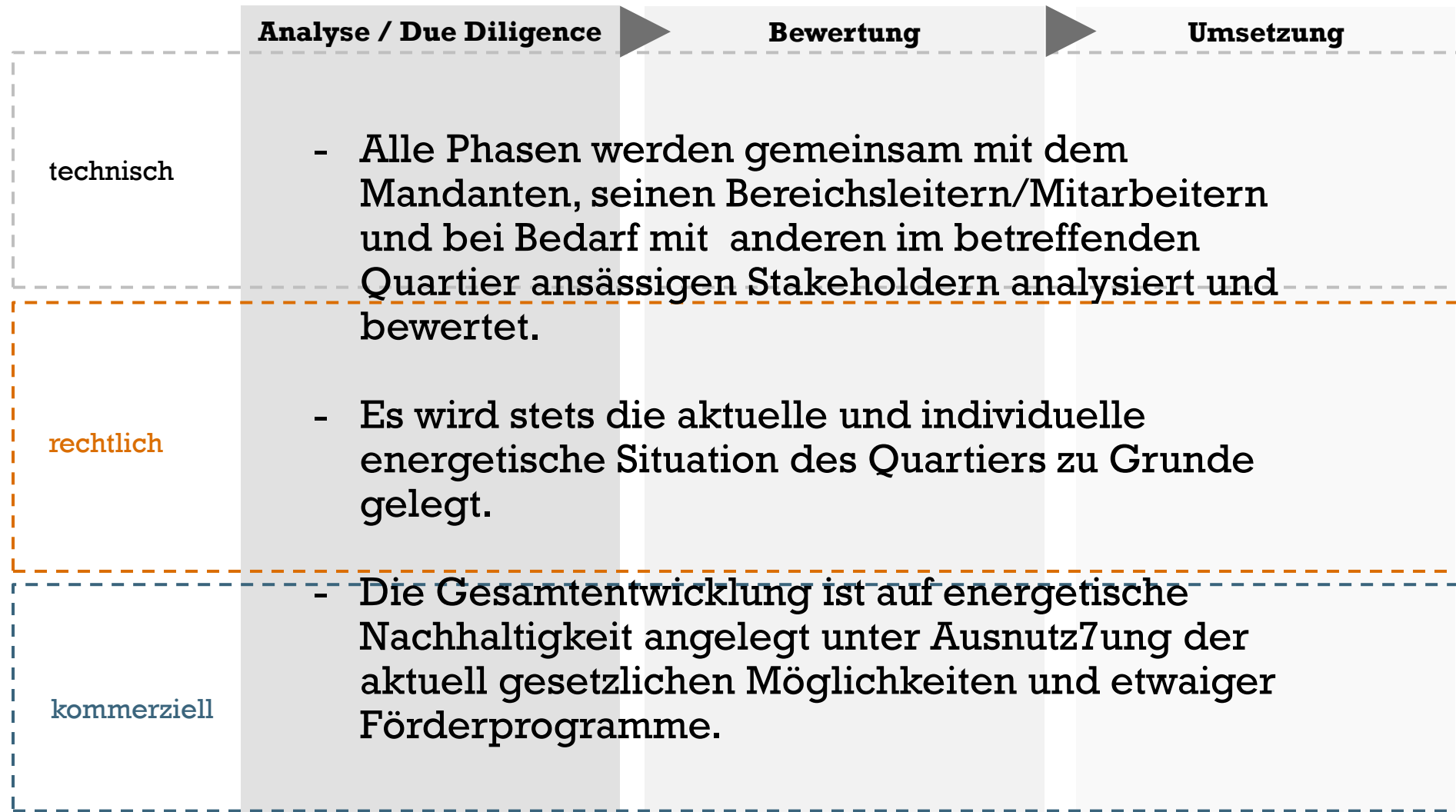
Neubauquartier



Energiewende im Quartier - Kommunen

	Bestandsgebäude	Neue Gebäude
Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab 1.11.2020	Neue Vorgaben gelten auch für Bestandsbauten (Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand) Vorbildwirkung öffentlicher/städtischer Gebäude Ordnungsrechtliche Vorgaben lauten: - Primärenergiebedarf eines Gebäudes von vornherein gering zu halten - Energiebedarf durch hochwertigen baulichen Wärmeschutz begrenzen und - verbleibenden Energiebedarf durch EE so effizient wie möglich decken	Pflicht zur Errichtung von Niedrigstenergiegebäuden Gilt für: -Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand ab 2020 -Ausweitung auf grds. alle neuen Gebäude ab 2021 Anrechnung von EE-Maßnahmen (aber höherer %Satz), insbesondere von gebäudenah erzeugten Stroms
Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz (KWKG) ab 13.8.2020	Bestandsschutzregelungen beachten	Neue KWKG-Fördersätze (iKWKG); Einsatz von EE und Ersatzmaßnahmen; Anrechnung im Quartier
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021) ab 1.1.2021	Begrenztes Mieterstrommodell	Erweiterung Mieterstrommodell (besonders Einsatz im Quartier/Kundenanlage); Erweiterung der Solar-Aufdachanlagen durch Änderung des WEG

Analyse Quartier



Quartiersneuentwicklung & Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

- Unser Ansatz: zunächst Due Diligence der Stromversorgung
- Typischer Umfang:
 - **Feststellung des (rechtlichen) Stromnetzstatus**
 - **Netzbewirtschaftung/ Betriebsführerschaft, Netzersatzanlagen**
 - **Höhe und Gestaltung der Netzentgelte**
 - **Singulär genutztes Betriebsmittel**
 - **Ausgestaltung Lieferverträge (Belieferung auf welcher Spannungsebene)?**
 - **Bewertung Messstellen (Lage, Art)**
 - **Lokale Stromerzeugung aus EE (Solar)**
 - **Vermeidung doppelter EEG-Umlage; EEG-Umlage auf Verluste**
 - **Aktuelle Entwicklung Mieterstrommodell**
 - **Einbindung e-Mobility**

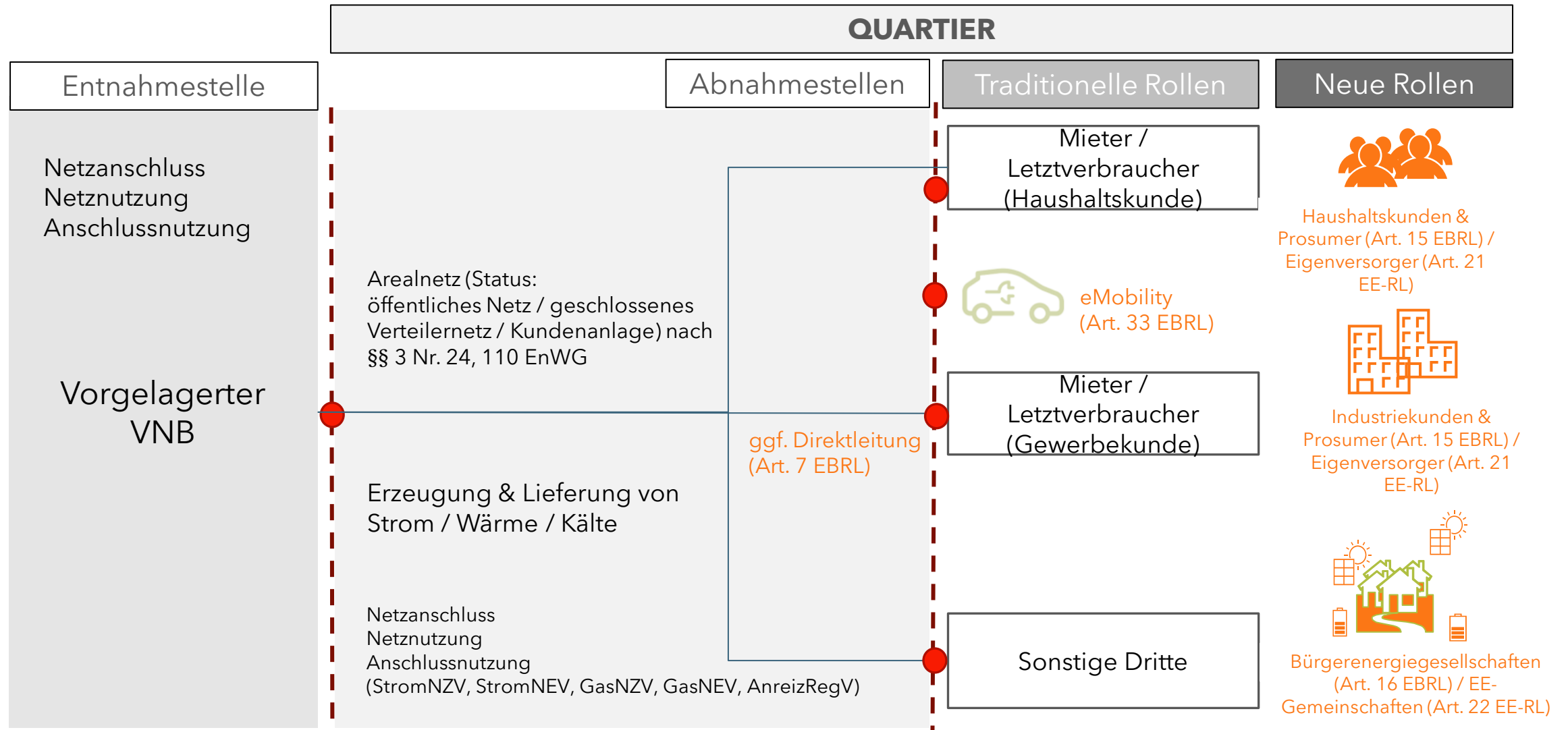
Quartiersneuentwicklung & Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

- Unser Ansatz: zunächst Due Diligence der Wärmeversorgung (und Kälte)
- Typischer Umfang:
 - **Bewertung Wärmenetz**
 - **Netzbetrieb (Art des Contractings)**
 - **Dezentrale, lokale Wärmeerzeugung (KWK); Kopplung AKM**
 - **Sektorenkopplung (Wärme/Strom)**
 - **Ausgestaltung Lieferverträge**
 - **Entlastungsanspruch von Energiesteuer bei Wärmeverlust**
 - **Einsatz Speicher**
 - **Beachtung Gebäudeenergiegesetz (früher EEWärmeG)**
 - **Beachtung Brennstoffemissionsgesetz**

Quartiersneuentwicklung & Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

- Mit dem sogenannten Winterpaket bzw. **Clean Energy Package** wird die dezentrale Erzeugung insbesondere aus erneuerbaren Energien auf europäischer Ebene und damit auch auf nationaler Ebene in den Mittelpunkt gerückt.
- Es werden **neue Markttrollen eingeführt, die auch im Rahmen der energetischen Quartiersentwicklung eine Rolle spielen**: Eigenversorger, Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften bzw. Prosumer / Bürgerenergiegesellschaften als dezentrale Erzeuger mit Marktzugangsrechten und weiteren Vermarktungsrechten ausgestattet.
- Die neuen, durch das **Clean Energy Package eingeführten Rollen bieten die Möglichkeit, das Quartier energetisch noch weiter fortzuentwickeln**
- Aus Eigentümersicht kann das Quartier noch attraktiver gestaltet werden und **energetischen Vorbildcharakter im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung** einnehmen.
- Aus Lieferantensicht kann unter Umständen eine noch **engere Kundenbeziehung und langfristige Kundenbindung** zu dem im Quartier ansässigen Mieter und Kunden entwickelt werden.

Quartiersneuentwicklung & Weiterentwicklung von Bestandsquartieren



Fazit

- Städte und Bauherren sind wichtige Treiber im Rahmen der Energie- und Wärmewende (**Dezentralität / Regionalität**).
- Sie haben die Möglichkeit über diverse Mechanismen den Bürger aktiv einzubeziehen und dabei selbst Teil der Energiewende zu werden (**Beispiel Bürgerenergiegemeinschaften; energetische Quartiersversorgung / -sanierung**).
- Kommunen und Bauherren haben das Potential durch die aktive Teilhabe an der Energiewende die Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhöhen (**Nachhaltigkeit / Emissionsreduktion**).
- Kommunen und Bauherren können dem Bürger bei dessen Energiewende helfen / assistieren und selbst mit gutem Beispiel (**zwingender Vorbildcharakter**) vorangehen.



Portfolio

Regulatory Compliance Partners
bieten Unternehmen der Energiewirtschaft umfassende rechtliche Unterstützung
- Regulatorische Analyse & Beratung - Planung - Umsetzung

Unser Ansatz

- Verständlichkeit: "Übersetzung" und Aufbereitung von komplizierten und umfangreichen europäischen und nationalen Rechtsvorschriften und Texten.
- Präzision: Filterung und Aufbereitung von Informationen, die für das bestehende Geschäft des Kunden und die rechtlich-strategische Geschäftsentwicklung relevant sind
- Nachhaltigkeit: wertschöpfende und kommerziell nachhaltige Analyse von Rechtsvorschriften
- Internationalität: rechtliche Analyse und Beratung über nationale Grenzen hinweg

Unsere Leistungen

Ganzheitliche rechtliche Analyse und Beratung

- basierend auf bestehenden und zukünftigen regulatorischen Anforderungen
- entlang der Wertschöpfungskette in der Energiewirtschaft
- für Energieversorger und -erzeuger, Händler, Verteilungs- und Übertragungsnetzbetreiber, Energiebörsen, Industrieunternehmen oder Unternehmen der Immobilienwirtschaft
- fokussiert auf die DACH-Region
- Dienstleistungen aber auch in englischer und französischer Sprache verfügbar

Rechtlich-strategische, wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung in Form von:

- Vertragsneugestaltungen und Vertragsanpassungen
- ganzheitlichen, rechtlich-energetischen Konzepten
- rechtliche Neuausrichtung des Unternehmens
- Markteintrittsstrategien
- rechtliche Outsourcing-Strategien

An aerial photograph of a city street scene, featuring a large parking lot with many cars and several buildings. A network of white lines and dots is overlaid on the image, connecting various points across the scene.

Kontakt:

Rechtsanwältin Dr. Susann Funke
(Fokus Energierecht)

Haferkornstraße 46
04129 Leipzig

email: susann.funke@regcomp.law
phone: +49 177 8228557