

Präsentation (Wärmekostenvergleich) weist zahlreiche Ungereimtheiten auf, die insgesamt auf ein Geschäftsmodell hinauslaufen, mit dem die per Anschlusszwang gewonnenen Wärmekunden systematisch übervorteilt werden. Dieses Geschäftsmodell kommt in mehreren Varianten auch in anderen Freiburger Bauprojekten zum Einsatz (z.B.: „Leben und Arbeiten am Schlossberg“).

1. Den größten Teil der Wärmekosten in Gutleutmatten machen der verbrauchsunabhängige **Grundpreis** und **Leistungspreis** aus. Wie aus der Präsentation hervorgeht, sind davon **ca. 30% Kapitalkosten**. Setzt Badenova tatsächlich entsprechend hohe Finanzmittel auf eigene Rechnung ein? Die Präsentation lässt das Gegenteil erkennen. Den in Folie 4 beschriebenen **Investitionsaufwand tragen vollständig die Bauherren** (Folie 3). Die in Folie 7, rechte Säule, dargestellten Kapitalkosten (1.575 €/a) ergeben sodann exakt die Annuität, die sich aus der Summe der Beträge in Folie 3 ohne Investitionszuschuss errechnet (22.389 €, 3,5%, 20 Jahre). Diese Koinzidenz legt nahe, dass Badenova die von den Bauherren bezahlten Erschließungskosten zur Berechnungsgrundlage seiner Kapitalkostenforderung gemacht hat.

Wenn Badenova keine eigenen Finanzmittel investiert, dürfen selbstverständlich in den Grundpreis keine Kapitalkosten einkalkuliert werden.

2. Badenova verlangt von den Bauherren einen "**Investitionszuschuss Energieeffizienz**". Damit werden die **Solaranlagen** auf den Dächern der jeweiligen Häuser zu 100% finanziert. (Wäre dem nicht so, würde Folie 3 „Investition“ einen höheren Betrag ausweisen). Im Preisblatt erscheint sodann ein **Arbeitspreis "Solar"**, wonach die Wärmekunden für jede verbrauchte Kilowattstunde Sonnenwärme **4,3 Cents** (Basispreis) schulden. Bekanntlich scheint jedoch die Sonne für alle kostenfrei, und die Anlage wurde von den Bauherren bezahlt. Wie kommt es dann zu diesem Tarif? Offensichtlich versucht Badenova, mit dem Konstrukt des "Investitionszuschusses" aus der Solaranlage, die wirtschaftlich den Hauseigentümern zustünde, förmlich jedoch dem Contractor gehört, unangemessenen Profit zu schlagen. **Badenova dürfte für die Solarwärme keinerlei Arbeitspreis verlangen. Die Betriebskosten der Solaranlage sind bereits im (überdurchschnittlich hohen) Grund- und Leistungspreis enthalten.**
3. Nicht genug damit: laut **Preisanpassungsformel** soll sich der **Arbeitspreis "Solar"** zu **80%** im Gleichschritt mit dem **Erdgaspreis** und zu **20%** mit dem **Zentralheizungspreis** automatisch fortentwickeln. Dies ist nicht nur absurd, sondern auch **unzulässig**, weil weder Erdgas noch die Zentralheizungskosten bei der solarthermischen Anlage eine Rolle spielen (Verstoß gegen § 24 AVGFernwärmeV).
4. Beim **Vergleich der Wärmekosten** mit anderen Bauobjekten bedient sich [REDACTED] einer dreisten Manipulation: Er **übergibt bewusst die Investitionskosten für die Solaranlage(n)**. Diese müssen bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung jedoch berücksichtigt werden. Daher ist in Folie 7 die Säule „Gutleutmatten“ um die Kapitalkosten des Investitionszuschusses zu ergänzen (14.788 €, 3,5%, 20 Jahre = 1.054 €/a – vgl. Anhang)

Das Charakteristikum der Heizungsanlage in Gutleutmatten liegt in **hohen Anfangsinvestitionen**, die sich durch günstige Betriebskosten nach und nach amortisieren sollen. Die Betriebskosten müssten demnach **deutlich unter den marktüblichen Werten** liegen. Dies ist hier offenkundig **nicht der Fall**. Erst die Eliminierung der Solar-Investitionen aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung lassen die Vollkosten im Vergleich mit anderen Anlagen vertretbar erscheinen (0,81 €/m²/mon, brutto). Bezieht man Kosten für die Solar-Investition jedoch ein, schließt die Gutleutmatten-Anlage im Wärmekosten-Vergleich **zur Preisspitze auf (0,92 €/m²/mon, brutto)**.

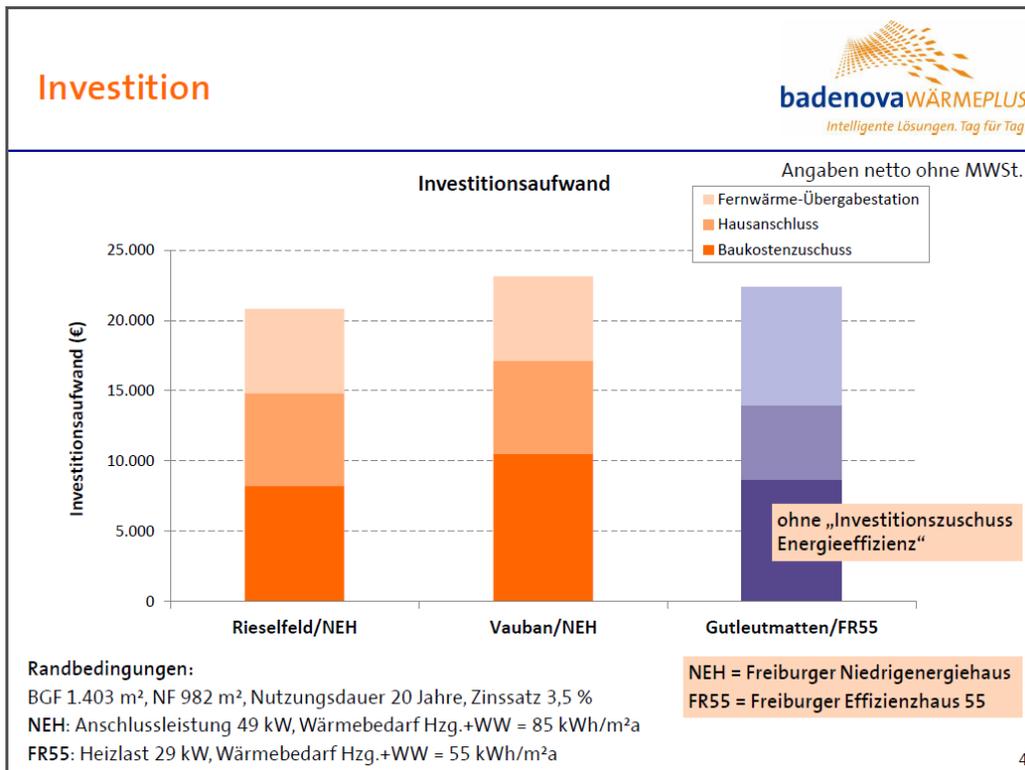
5. In meinen Augen ein "G'schmäckle" haftet auch dem **Zuschuss von 210.650 €** an, den der **Badenova-Innovationsfonds** dem Tochter-Unternehmen "**Badenova-Wärmeplus**" spendiert hat. Dieser Zuschuss müsste denjenigen zugutekommen, die die Wärmeanlage letztlich finanzieren: den Bauherren.

Alles in allem weist das Gutleutmatten-Geschäftsmodell der Badenova-Wärmeplus dieselben Grundmuster auf, die auch in der Kartäuserstraße zur Anwendung kamen: Badenova vermeidet eigene Investitionen, erhebt jedoch Preise, als habe es die Anlage auf eigene Kosten errichtet. Damit stellt Badenova die Idee des Anlagencontracting auf den Kopf. Die geforderten Wärmetarife führen dazu, dass sich die hohen Investitionen für die Käufer / Bauherren nicht nur nicht amortisieren, sondern dass das Projekt Jahr für Jahr tiefer in die roten Zahlen gerät.

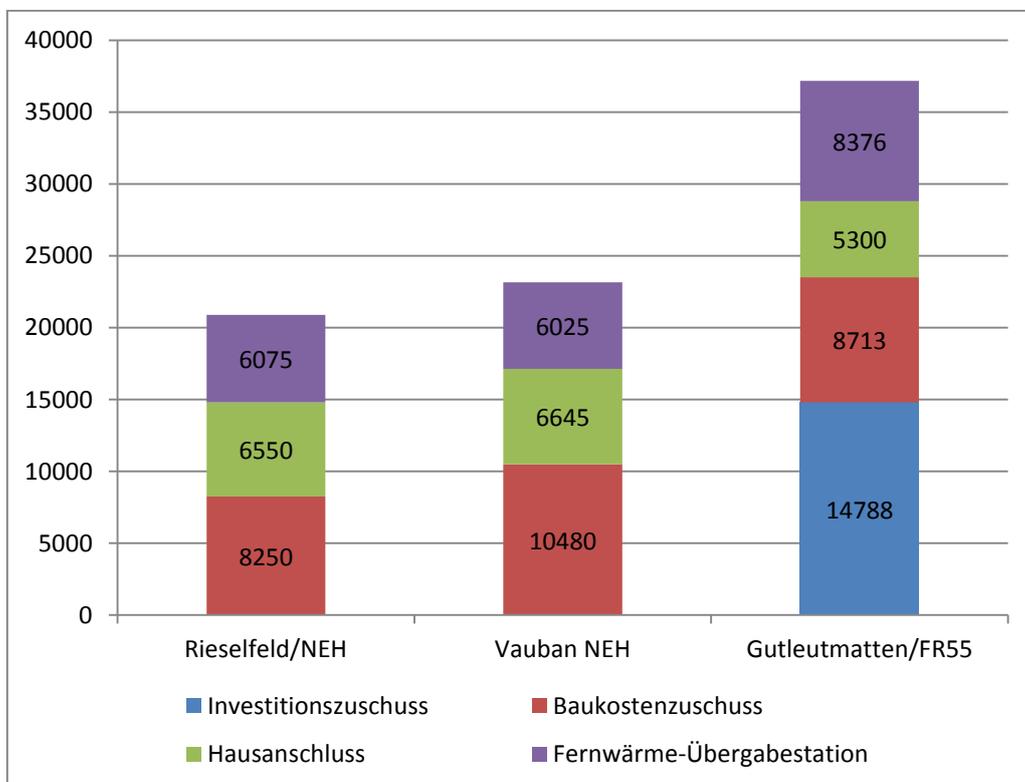
Freiburg, 19.09.2015

Andreas Weiss
Verwaltungsbeiratsvorsitzender
WEG Kartäuserstraße 53, 53a-53c, 79102 Freiburg

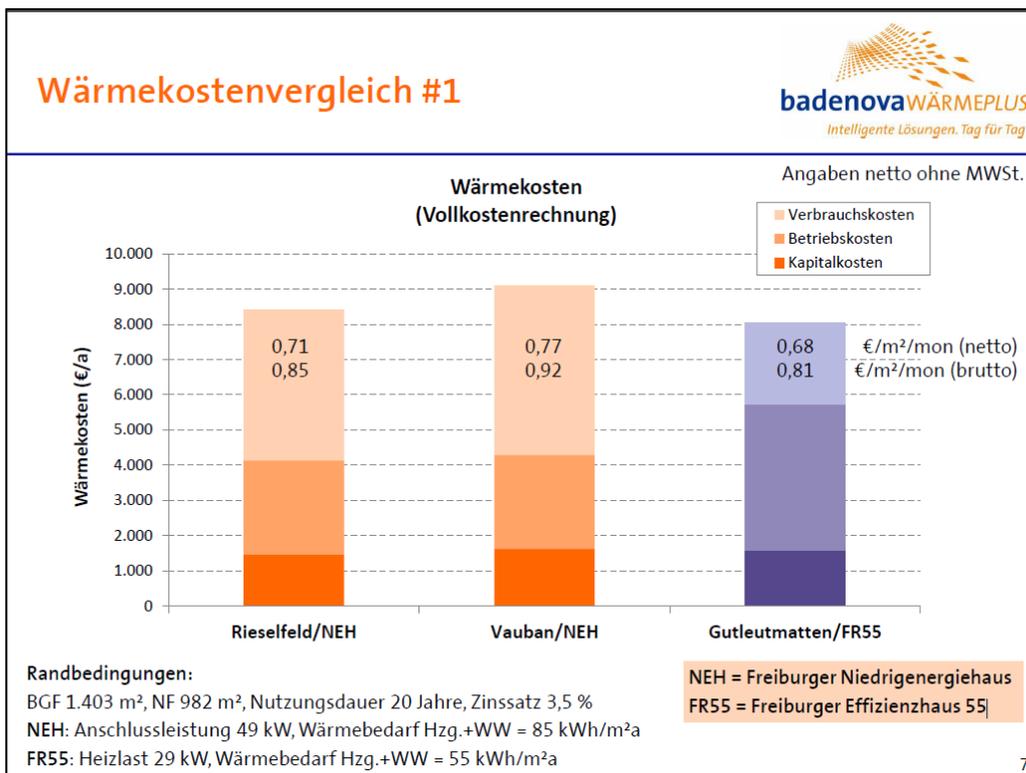
Originalbild „Investitionsaufwand“ (Folie 4):



Korrigiertes Bild (mit Investitionszuschuss, rechte Säule unten, Beträge vgl. Folie 3)



Originalbild „Investitionsaufwand“ (Folie 7):



Korrigiertes Bild (mit Kapitalkosten Investitionszuschuss, 3,5%, 20 Jahre):

