

Aus Alt macht Neu

Effiziente Versorgung dank Contracting

Die deutsche Umweltpolitik hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemission bis 2020 um 40 Prozent zu reduzieren. Aufgrund stetig steigender Energiepreise legen gleichzeitig viele Mieter Wert auf einen geringen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Beide Faktoren stellen Eigentümer und Betreiber von Wohn- und Gewerbeimmobilien vor die Aufgabe, die Energieeffizienz ihrer Gebäude zu verbessern, um Verbrauch, Kosten und CO₂-Ausstoß zu reduzieren.



Der DachS rechnet sich wie keine andere Investition in Ihr Haus. Das ist so sicher wie die nächste Strompreis-erhöhung.



Der DachS.
Die Kraft-Wärme-Kopplung.



Carl-Zeiss-Straße 18 · 97424 Schweinfurt

Ein wichtiger Ansatzpunkt dabei sind alte Heizungsanlagen, die einerseits störanfällig und andererseits aufgrund hoher Verbräuche und Betriebskosten häufig unwirtschaftlich sind. Hier liegt viel Potenzial für Effizienzsteigerung und Einsparung durch Sanierung. Doch der Austausch dieser Anlagen erfordert hohe Investitionen und spezielles Know-how, auch in Bezug auf den störungsfreien und zuverlässigen Betrieb der Anlagen. In diesem Spannungsfeld bietet die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte, sprich Contracting, einen geeigneten Ausweg. Durch das im Juli 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz wurde nun ein einheitlicher Rechtsrahmen für die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung geschaffen.

Gesetzliche Regelung schafft Rechtssicherheit

Zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben im Wohnungsmarkt gehört angesichts knapper Energiereserven, steigender Energiepreise und des Klimawandels die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands. Contracting bietet hierfür eine Lösung, die die Wohnungswirtschaft von den notwendigen Investitionen entlastet: Dabei plant und finanziert ein Drittanbieter (Contractor) die Modernisierung oder Neuerrichtung der Heizungsanlage auf eigenes Risiko und eigene Kosten. Auch die Verantwortung für den Betrieb der Anlage und die Wärmelieferung liegt beim Contractor. In der Vergangenheit führte jedoch die fehlende klare gesetzliche Regelung der Umlage der Wärmelieferkosten zu Unsicherheit bei Eigentümern und Vermietern.

Durch das neue Mietrechtsänderungsgesetz wird nun-



mehr die Weitergabe von Wärmeliefer-Kosten im laufenden Mietverhältnis klar gesetzlich geregelt. So muss der Mieter der Kostenumlage zukünftig dann nicht mehr zustimmen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Der zum 1. Juli 2013 in Kraft getretene Paragraph 556c BGB ermöglicht dem Vermieter die Kostenumlage, wenn zum einen die Wärme mit verbesserter Effizienz geliefert wird, und zwar entweder:

- aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder
- aus einem Wärmenetz oder
- aus einer bereits vorhandenen Heizungsanlage, deren Jahresnutzungsgrad vor der Umstellung mindestens 80 Prozent betrug, und zum anderen
- die neuen Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen, das heißt für den Mieter keine Mehrkosten entstehen.

Eigentümer und Verwalter müssen dabei außerdem beachten, dass sie den Mietern die Umstellung der Wärmelieferung mindestens drei Monate im Voraus ankündigen müssen.

Ziel der neuen Regelung ist es, für gewerbliche Wärmelieferung in der Wohnungswirtschaft einen rechtssicheren Rahmen zu schaffen und den Mieter vor erhöhten Kosten durch die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung zu schützen. Dabei ist es Aufgabe

der Contracting-Anbieter, die Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung darzulegen.

Maßgeschneiderte Contracting-Lösungen

Für Eigentümer und Verwalter spielen bei der Entscheidung für Contracting das Know-how für effiziente Versorgungslösungen und die Investitionsentlastung durch das Kapital des Contracting-Anbieters eine wichtige Rolle. Sie können sich dabei auf erfahrene Dienstleister wie beispielsweise Techem verlassen: Die Contracting-Lösungen des Energiemanagers werden nach eingehender Analyse ganz auf die Bedürfnisse und Zielsetzungen der Kunden zugeschnitten. Basis dieser maßgeschneiderten Lösungen sind Erkenntnisse, die der Contractor aus über 60 Jahren Erfassung und Abrechnung des Energieverbrauchs von Wohnungen und rund 20 Jahren Erfahrung im Contracting für Wohn- und Gewerbeimmobilien schöpft. Die Erfassung und Abrechnung von Energieverbräuchen bildet die ideale Basis für die Entwicklung von effizienten und wirtschaftlichen Lösungen für die Wärmever-sorgung. Gleichzeitig agiert Te-



Techem Wärmeservice mit Betriebsführung

Energetische Optimierung und professionelle Betriebsführung Ihrer bestehenden Heizungsanlage.

**Techem Wärmeservice mit Anlagenbau**

Planung, Errichtung, Finanzierung und optimale Betriebsführung einer neuen Heizungsanlage.

**Techem Wärmeservice BHKW**

Ergänzung der Heizungsanlage um ein Blockheizkraftwerk und Einbindung in ein Virtuelles Kraftwerk.



chem vollkommen unabhängig von Anlagentechnik, Herstellern und Energieversorgern. Dahinter steht das Ziel, den Kunden immer die optimale Lösung für eine effiziente Wärmeversorgung ihrer Immobilie zu ermöglichen.

Je nach Art und Zustand der Heizungsanlage bietet der Energiemanager Techem flexible Lösungen für Immobilienbesitzer und -verwalter: Wärmeservice mit Betriebsführung, Wärmeservice mit Anlagenbau und Wärmeservice mit Blockheizkraftwerk (BHKW).

Beim Wärmeservice mit Betriebsführung werden bestehende Heizungsanlagen in die professionelle Betriebsführung übernommen, ihre Effizienz verbessert und die Liegenschaft mit Wärme versorgt. So erhalten Eigentümer und Vermieter eine energetische Optimierung der bestehenden Anlage ohne eigenen Aufwand und Kosten. Abhängig vom vereinbarten Leistungsumfang und dem Zustand der Anlage können hierbei auch Reparaturrisiken abgenommen werden. Ist eine

Heizungsanlage technisch veraltet und wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll zu betreiben, bietet der Wärmeservice mit Anlagenbau eine sinnvolle Alternative. Dabei übernimmt der Energiemanager Planung,



Einbau und wirtschaftlichen Betrieb einer neuen Heizungsanlage. Sowohl die (anteilige) Übernahme der Finanzierung der dafür notwendigen Investitionen als auch die komplette Betriebsführung der neuen Heizungsanlage inklusive

Energiebeschaffung, Wartung, Instandsetzung und Notdienst erfolgen durch den Contractor. Immobilienbesitzer und -verwalter werden durch diesen Service komplett von Aufgaben und Risiken im Anlagenbetrieb entlastet. Zudem erhalten sie eine moderne und umweltfreundliche Anlagentechnik mit geringerem Energieverbrauch ohne eigene Investitionen. Durch die hohe Zuverlässigkeit der neuen Anlage steigt die Versorgungssicherheit. Gleichzeitig wird das Reparatur- und Ausfallrisiko minimiert. Positive Begleiteffekte: höhere Versorgungssicherheit für Mieter und eine daraus resultierende größere Zufriedenheit. Die neue Anlage ist damit eine effiziente Lösung zur Energieversorgung, die sich für alle Beteiligten lohnt.

Abgerundet wird das ganzheitliche Lösungsangebot durch den Wärmeservice mit Blockheizkraftwerk, der für eine innovative Energiegewinnung durch die kombinierte Wärme- und Stromerzeugung im eigenen Heizungskeller sorgt. Die im BHKW erzeugte Wärme wird für Heizwärme und Warmwasserbereitung der Liegenschaft genutzt. Der Strom wird in ein virtuelles Kraftwerk eingebunden. Damit wird der Einsatz von regenerativ produziertem Strom unterstützt und die kostenneutrale Wärmelieferung ermöglicht. Dabei können gegenüber der getrennten Wärme- und Stromerzeugung rund 40 Prozent Primärenergie eingespart werden. Die besonderen Herausforderungen wie beispielsweise hohe Investitionen, hoher administrativer Aufwand und korrekte hydraulische Einbindung des BHKW-Betriebs sprechen dafür, auf einen professionellen Energiedienstleister zurückzugreifen.

Beispiel: Von langjährigem Contracting profitieren

Bereits seit 2004 arbeitet die Wohnungswirtschaft und Bau GmbH Bischofswerda (WuB) mit dem Energiemanager Techem zusammen. Oberstes Ziel

der Zusammenarbeit ist eine sichere, zukunftsweisende Versorgung der von der WuB bewirtschafteten Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Im Februar 2013 wurde im Heizhaus Bischofswerda Süd ein Biomethan-Blockheizkraftwerk mit 400 Kilowatt in Betrieb genommen. Sowohl das Heizhaus in Bischofswerda als auch die Heizungsanlagen in neun ihrer Wohngebäude betreibt Techem als Contractor. Dabei wurde sowohl die Technik im Heizhaus als auch in den Verteilerstationen sukzessive auf einen modernen Stand gebracht. Hier hat Techem in den letzten Jahren etwa 500.000 Euro investiert. Dabei hat der Energiemanager ein Konzept entwickelt, bei dem die bedarfsgerechte Dimensio-

**Ein Dachs rechnet sich!**

Denn eine Dachs Anlage liefert nicht nur umweltbewusst Strom und Wärme.. Der Dachs ist auch die effizienteste Art der Hausanierung. Ein Dachs macht auch aus schlecht gedämmten Häusern Niedrigenergiehäuser und sorgt für Bestnoten im Energieausweis.

i Jetzt Broschüre anfordern



SENERTEC

info@senertec.de - www.derdachs.de

Virtuelles Kraftwerk

Bei einem virtuellen Kraftwerk handelt es sich um einen Zusammenschluss dezentraler Energieversorgungsanlagen (stromverbrauchende Wärmepumpen sowie strom- und wärmeerzeugende Blockheizkraftwerke) zu einem zentral gesteuerten Anlagenverbund. Dieser bietet eine ideale Ergänzung zur bestehenden Stromerzeugungsinfrastruktur. Ziel ist die Bereitstellung flexibel einsetzbarer Kraftwerksleistung, um zum Ausgleich temporärer Schwankungen im Stromnetz beizutragen. Der CO₂-freie Windstrom kann so besser in das Stromnetz integriert und in Form von Wärme gespeichert werden. Dies führt zu einer optimalen Einbindung von erneuerbaren Energien in die Stromversorgung.

Vorteile Wärmeservice auf einen Blick

- Schonung des eigenen Investitionsbudgets
- Planungs- und Budgetsicherheit bei Instandhaltung und Reparatur
- Operative Entlastung vom Anlagenbetrieb
- Verbesserte Effizienz der Wärmeversorgung: Senkung von Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß
- Reparaturgarantie über die gesamte Vertragslaufzeit beim Bau einer neuen Anlage
- Hohe Versorgungssicherheit
- Rechtssichere Umlage der Kosten für die Wärmelieferung gemäß Paragraf 556c BGB
- Mieterfreundliche Lösung, da kostenneutral zu den bisherigen Heizkosten. Durch den geringeren Energieverbrauch sind Mieter in Zukunft zusätzlich von steigenden Energiepreisen weniger betroffen.

nierung (Leistung von 1200 Kilowatt) von 13 Heizungsanlagen sowie die Verbesserung des Nutzungsgrads berücksichtigt werden konnten. In der Folge wurden die Leistung der Kessel und die Warmwasserspeicher individuell an den tatsächlichen Bedarf nach der Sanierung der Gebäude angepasst. Dabei konnte die Kesselleistung um mehr als 30 Prozent reduziert werden. Der Contractor verantwortet hier zudem

den reibungslosen Anlagenbetrieb inklusive Wartung, Notdienst und Reparatur sowie die professionelle Energiebeschaffung.

Wärme-Contracting als möglicher Weg aus dem Sanierungsstau

Für Verwalter und Eigentümer ist eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung von hoher Bedeutung. Für die

Verbesserung der Energieeffizienz in ihren Liegenschaften sind unter anderem große finanzielle Mittel und ein umfassendes Know-how notwendig. Einen Ausweg aus dem Dilemma bieten Contracting-Leistungen von professionellen Anbietern. Die Politik hat in diesem Bereich durch das neue Mietrechtsänderungsgesetz nun klare Rahmenbedingungen zur Umlagefähigkeit geschaffen, die zu einer breiten Akzeptanz dieser Lösung führen sollen. Dank Contracting werden die Verantwortlichen in der Wohnungswirtschaft bei der effizienten Wärmeversorgung von den Investitionen entlastet. Durch die Vorgabe der Kostenneutralität profitieren auch die Mieter, da die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nicht zu Mehrkosten führen darf. Professionelle Energiedienstleister mit Erfahrung in der Wohnungswirtschaft sind in der Lage, unter diesen Rahmenbedingungen durch effiziente Contracting-Angebote eine Win-win-Situation für Eigentümer, Mieter und Umwelt zu schaffen.

Peter Corell

*Leiter Produktmanagement
Techem Energy Services GmbH*



FOTOS: TECEM