

Wärme-Contracting: Kosten und Risiken auslagern

Heizungsanlage sorgenfrei modernisieren



FOTOS: TEHEM

Auf dem Areal einer ehemaligen Zuckerfabrik entsteht im Regensburger Osten das neue Wohn- und Gewerbegebiet Candis mit zirka 1000 Nutzseinheiten und insgesamt 65.000 Quadratmetern Nutzfläche.

Obwohl sich die Modernisierung einer Heizungsanlage sowohl in der Heizkostenabrechnung als auch für die Umwelt und die Versorgungssicherheit bezahlt macht, zögern noch viele Immobilieneigentümer aufgrund der hohen Investitionskosten. Durch Wärme-Contracting können sie diese deutlich reduzieren. Zudem erleichtert die Zusammenarbeit mit einem entsprechenden Dienstleister die Umstellung wesentlich. So erstellt er individuelle Lösungskonzepte und setzt diese eigenverantwortlich um.

Steigende Energiepreise, gesetzliche Vorgaben und das Ziel einer erfolgreichen Energiewende erhöhen die Dringlichkeit von Themen wie Energieeffizienz und Energieeinsparungen. Wie eine Studie des Bundesumweltamts belegt, können durch Nachrüstungen von Heizungsanlagen und Verbesserungen des Wärmeschutzes Einsparungen von durchschnittlich 45 Prozent erzielt werden. Kein Wunder, dass ein

professioneller Betrieb der Heizungsanlage eine immer größere Rolle spielt. Um den hohen Investitionskosten aus dem Weg zu



Mit Contracting lassen sich erhebliche Einsparungen erzielen.

gehen, bietet sich eine Zusammenarbeit mit einem Contracting-Dienstleister an. Dieser übernimmt die Heizungsanlage und optimiert diese, oder er installiert eine komplett neue Anlage auf eigene Kosten und trägt fortan das Betriebsrisiko. Der Dienstleister versorgt aus dieser Anlage die komplette Liegenschaft mit Wärme und stellt im Gegenzug einen Grundpreis sowie einen Arbeitspreis für die gelieferte Wärme in Rechnung. Durch Contracting können Eigentümer also hohe Investitionskosten vermeiden, die Effizienz der Heizungsanlage dennoch steigern und sich selbst vom operativen Geschäft des Heizungsbetriebs entlasten.

Langjährige Erfahrung im Energiemanagement

Die Aufgaben bei der Konzeption einer optimalen Wärmeversorgung sind sehr vielfältig. Daher sollten Immobilieneigentümer darauf achten, dass der Dienstleister



Im Candis-Heizhaus kommt modernste Technik zum Einsatz.

über langjährige Erfahrung verfügt sowie ein umfassendes und tiefgehendes Know-how im Energiemanagement von Immobilien und effizienten Versorgungslösungen besitzt. Denn nur wenn der Dienstleister ein entsprechendes Verständnis von dem energetischen Zustand einer Immobilie hat, kann er eine optimale Lösung konzipieren und realisieren. Der

Energiemanager Techem bietet passende Lösungen für verschiedene Szenarien: von der Betriebsoptimierung der Heizungsanlage über die Errichtung einer komplett neuen Wärmeversorgung bis hin zum Einsatz hocheffizienter Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Vermarktung von günstigem Strom an die Mieter vor Ort.

Wärme- und Stromerzeugung mit Blockheizkraftwerken

In Immobilien werden rund 40 Prozent der Energie in Deutschland verbraucht. Dabei entfallen in Haushalten 85 Prozent der Energie auf Wärme und Warmwasser. Das zeigt, dass gerade in diesem Bereich großes Potenzial für Energieeinsparungen ►

AEG

WARMWASSER VON

A-Z

W

WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A-Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.

EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg | Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de/ww

AEG Haustechnik ist eine eingetragene Marke unter der Lizenz von AB Electrolux (publ.)

Wir stellen aus: ISH Frankfurt 2015, AEG Stand D95, Halle 8.0

Warmwasser-Kompodium kostenlos bestellen: marketing@aeg-haustechnik.de

besteht. Eine moderne und effiziente Heizung hat daran einen maßgeblichen Anteil. Zur Gewinnung von Energie für Strom und Wärme bietet sich der Einsatz von Blockheizkraftwerken an. Insbesondere große Liegenschaften oder komplette Quartiere können durch Kraft-Wärme-Kopplung mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt werden. Darüber hinaus wird auch Strom produziert, den die Mieter vor Ort direkt nutzen können. Die Erzeugung sowie die Nutzung von „Direktstrom“ vor Ort sind deutlich umweltfreundlicher und effizienter als der Strom aus einem Großkraftwerk mit Bezug über das öffentliche Netz. Zudem ist Direktstrom für die Nutzer auch günstiger, denn herkömmlicher Strom aus dem öffentlichen Netz wird mit Netzentgelten sowie weiteren Steuern und Umlagen belastet. Weil diese Abgaben bei Direktstrom aus dem BHKW weitestgehend entfallen, liegen hier große Einsparpotenziale, denn der Strom kann entsprechend günstiger an die Nutzer abgegeben werden. Die Wohnungswirtschaft hat so die Möglichkeit, eine langfristig mieterfreundliche, dezentrale Versorgungsstruktur zu schaffen und damit die Attraktivität der Liegenschaft oder eines ganzen Quartiers zu erhöhen.

Das BHKW übernimmt die Grundlast der Wärmeversorgung. Da hier Wärme und Strom kombiniert werden, ist die richtige Auslegung des BHKW entscheidend. Im Rahmen der Wärmelieferung verantwortet Techem die gesamte Planung sowie Errichtung, Finanzierung und Betrieb des BHKW. Dies lässt sich in erdgasversorgten Liegenschaften mit zentraler Warmwasserbereitung ab zirka 40 Wohneinheiten bis hin zu großen Wohnquartieren wirtschaftlich umsetzen.

Wärmebedarf effizient abgedeckt

Wie sich beim Einsatz eines BHKW Strom und Wärme effizienter beziehen lassen,

Techem

Techem bietet als ein weltweit führender Anbieter für Energiemanagement in Immobilien ein breites Leistungsangebot: Dieses reicht von Dienstleistungen für die Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser über das Monitoring und die Analyse von Verbräuchen über funkgesteuerte Systeme bis hin zur effizienten Energiebeschaffung.

Mit geringinvestiven Maßnahmen wie dem Energiesparsystem Adapterm und innovativen Wärmeservice- und Contracting-Lösungen eröffnet Techem Einsparmöglich-



Abseits des Wohn- und Gewerbegebiets wurde das Heizhaus errichtet, in dem zwei Blockheizkraftwerke mit 1,3 Megawatt thermischer und 1,2 Megawatt elektrischer Leistung Wärme und Strom produzieren. Bei großem Wärmebedarf können zwei erdgasbetriebene Spitzenlastkessel mit einer Wärmeleistung von insgesamt 3,8 Megawatt zugeschaltet werden.

zeigt beispielsweise die Stadt Regensburg. Dort werden mit einem nachhaltigen, regenerativen Wärmekonzept 1000 Wohn- und Gewerbeeinheiten über zwei mit Biomethan befeuerte BHKW versorgt. In Zeiten mit besonders großem Wärmebedarf können zwei erdgasbetriebene Spitzenlastkessel zugeschaltet werden. Diese haben eine Wärmeleistung von insgesamt 3,8 Megawatt. Um die Wärmeerzeugung optimal zu steuern, verfügt die Anlage über einen Wärmespeicher von 60.000 Litern Fas-

sungsvermögen. Auf Basis dieser Kraft-Wärme-Kopplung mit Biomethan als Brennstoff wurde ein Primärenergiefaktor von 0 erreicht. Somit können die Entwickler des Regensburger Candis-Viertels entsprechende KfW-Förderungen nutzen.

Mehrwert für Immobilieneigentümer

Dieses Beispiel bestätigt, dass Contracting nicht nur in der Theorie zahlreiche Vorteile bietet, sondern auch in der Praxis zu einer deutlichen Steigerung der Energieeffizienz bei gleichzeitiger finanzieller Entlastung der Immobilieneigentümer führt. In Kombination mit einer Direktstrom-Versorgung haben Mieter sogar noch eine zusätzliche Option, weitere Sparpotenziale zu nutzen. Vermieter profitieren in jedem Fall: Sie erhalten eine moderne Heizanlage, kommen in der Regel in den Genuss verbesserter Gebäudeenergiekennwerte und werden von den Aufgaben und Risiken des Betriebs der Heizungsanlage entlastet.

Peter Corell

Leiter Produktmarketing Contracting
Techem Energy Services GmbH

keiten für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Durch effiziente Technik und günstigen Energiebezug verhilft das Unternehmen seinen Kunden zu attraktiven Wärmepreisen und deutlichen Verbrauchseinsparungen. Das trägt auch zum Klimaschutz bei. Der Funk-Rauchwarnmelder ergänzt das Portfolio des Marktführers bei funkgesteuerten Systemen zur Erfassung von Heizwärme und Wasser. Die bundesweite Legionellenprüfung in Kooperation mit dem SGS Institut Fresenius rundet das Lösungsangebot für die Wohnungswirtschaft ab.