

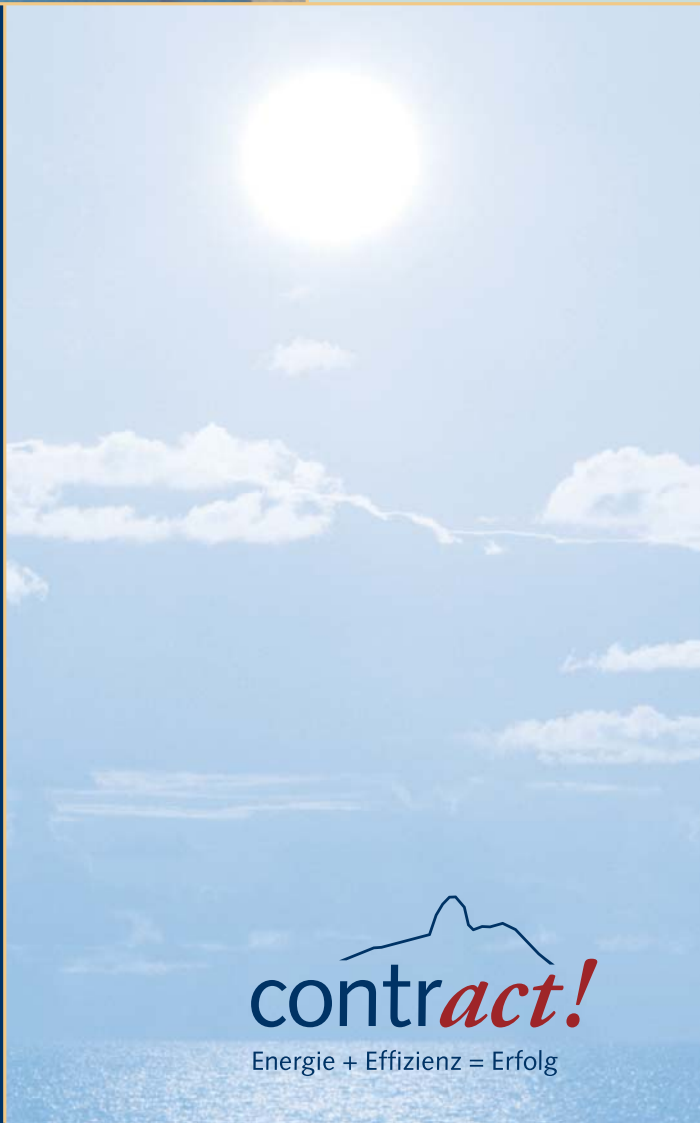


Newsletter

September 2005

Schwerpunkt: Wohnungswirtschaft

- Inhalt:*
- 1. Editorial
 - 2. Aktuell
 - 3. Thema
 - 4. So geht's!
 - 5. Akteur
 - 6. Termine
 - 7. Impressum





Dr. Cornelis Rasmussen
Geschäftsführer Bremer Energie-Konsens

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungswirtschaft ist eine Schlüsselbranche in Sachen Klimaschutz – ihre Potenziale zur Energieeinsparung und damit Emissionsverringering sind beträchtlich. Nicht von ungefähr hat die Bundesregierung für den Gebäudebereich ambitionierte Einsparziele festgelegt. Zukunftsweisendes Handeln in der Gebäudeenergieversorgung ist aus Klimaschutzgründen heute schon dringend erforderlich. Dass daraus morgen betriebswirtschaftliche Vorteile für Wohnungsunternehmen erwachsen können, verschafft Instrumenten wie dem Contracting zusätzliche Attraktivität.

Die Beratungs- und Informationsangebote von *contract!* wurden schon in der Planungsphase zielgenau auf spezielle Nutzergruppen zugeschnitten. Neben Krankenhäusern und der öffentlichen Hand zählt hierzu auch die Wohnungswirtschaft. Wie wir mit *contract!* hier wirksame Impulse zur Umsetzung von Contracting-Maßnahmen geben, zeigen wir Ihnen im Themenschwerpunkt dieses Newsletters. Dazu finden Sie aktuelle Informationen rund um die Initiative und wir stellen Ihnen Dipl. Ing. Helga Feidt vor, die ab sofort Ihre direkte Ansprechpartnerin für *contract!* bei der Bremer Energie-Konsens ist.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und stehen für Ihre weitergehenden Fragen und Ideen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Cornelis Rasmussen

1. **Klinikum Bremerhaven Reinkenheide startet Energiespar-Contracting**
2. **Energieanalysen in anderen Kliniken zeigen hohe Einsparpotenziale**
3. **contract!-Themenblätter fertiggestellt**
4. **BGH-Urteil konkretisiert Rahmenbedingungen für Contracting in der Wohnungswirtschaft**



1. Klinikum Bremerhaven Reinkenheide startet Energiespar-Contracting

Als erstes Bremer Krankenhaus startet das Klinikum Bremerhaven Reinkenheide ein Energiespar-Contracting. Ziel ist eine Reduzierung des Energieverbrauchs um etwa 25 Prozent – und damit einhergehend eine entsprechende Reduktion klimaschädlicher Emissionen. Im Rahmen des Energiespar-Contractings mit einem externen Dienstleister sollen Energie-Einsparpotenziale durch den Austausch unwirtschaftlicher und veralteter Anlagen gegen moderne energieeffiziente Systeme erschlossen werden.

Über die angepeilte Vertragslaufzeit wird der Contractor bis zu 5 Mio. EUR für neue energieeffiziente Technik in das Haus investieren, die sich über die Einsparungen refinanzieren sollen. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit kommen die Einsparungen in vollem Umfang dem Klinikum zugute.

contract! unterstützt das Klinikum Bremerhaven Reinkenheide bei der Ausschreibung und Umsetzung des Energiespar-Contractings.

2. Energieanalysen in anderen Kliniken zeigen hohe Einsparpotenziale

Für mehrere Bremer Kliniken wurden im Rahmen von contract! in einem ersten Schritt Energieanalysen erstellt. Dabei wurden zum Teil erhebliche Energieeinsparpotenziale durch Contracting ermittelt. Mit den Analysen steht jetzt eine umfassende Datenbasis zur Verfügung, auf deren Grundlage eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise fallen kann. Überlegungen der Verantwortlichen wurden entweder bestätigt und Entscheidungen mit fundierten Zahlen unterlegt oder aber es wurden erste Überlegungen für mögliche Projekte zur Energieeinsparung angestoßen.

Wenn wir auch Sie im Rahmen von contract! bei der Umsetzung Ihrer Energiesparmöglichkeiten unterstützen sollen und wenn auch Sie von derartigen Energieanalysen profitieren möchten: Anruf genügt!

3. contract!-Themenblätter fertiggestellt

Neueste und umfassende Informationen rund ums Thema Contracting bieten jetzt die contract!-Themenblätter. Die Palette der 21 Einzelthemen reicht von der Vorstellung unterschiedlicher Contracting-Varianten über Fragen der Vertragsgestaltung bis zu Tipps zur internen Organisation und dem Controlling.

Die Themenblätter können Sie unter
Tel.: 04 21/37 66 71-6 oder
per E-Mail: contract@energiekonsens.de bestellen.

Sie können sie auch direkt von der Internet-Seite:
www.energiekonsens.de/Projekte/Energieeffizienz/Contracting/Contract_Themen.html
herunterladen.



1. Klinikum Bremerhaven Reinkenheide startet Energiespar-Contracting
2. Energieanalysen in anderen Kliniken zeigen hohe Einsparpotenziale
3. *contract!*-Themenblätter fertiggestellt
4. BGH-Urteil konkretisiert Rahmenbedingungen für Contracting in der Wohnungswirtschaft

4. BGH-Urteil konkretisiert Rahmenbedingungen für Contracting in der Wohnungswirtschaft

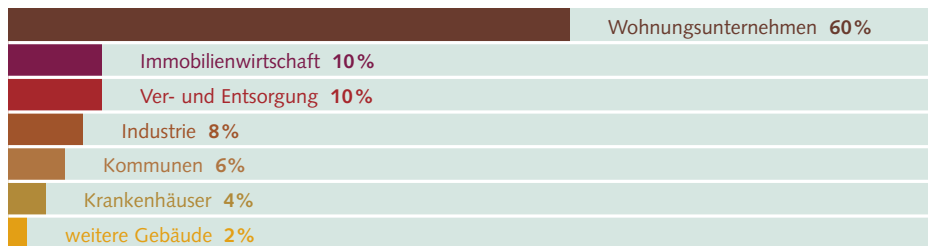
In einem wegweisenden Urteil vom 06. April 2005 hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Rechtssicherheit für Contracting in der Wohnungswirtschaft deutlich verbessert und die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Mieter-Vermieter-Verhältnis präzisiert. Demnach benötigt ein Vermieter, der während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen will, dann die Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung hierfür im Mietvertrag fehlt und dem Mieter zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen. Wenngleich beim BGH noch zwei weitere in diesem Zusammenhang wichtige Verfahren anhängig sind – deren Entscheidungen frühestens im September 2005 fallen – zeichnet sich ab, dass der Mieterwillen bei Contracting-Entscheidungen klar mit einbezogen werden muss.

Diese Entscheidung bedeutet nicht zwingend einen Nachteil für die Umsetzung von Contracting in der Wohnungswirtschaft. Der Einbezug der Mieter kann vielmehr durchaus positive Auswirkungen für die Realisierung von Contracting haben. Mieter müssen vorab überzeugt werden, dass sie von Komfortgewinn und Versorgungssicherheit durch moderne Technologien profitieren. So werden spätere Konflikte minimiert. Im Rahmen von *contract!* versteht sich die Bremer Energie-Konsens als Ideengeber und Moderator für diesen Prozess der Mieterinformation/-einbindung. Dazu nehmen wir gerne Ihre Anfragen entgegen.



Mit ca. 800.000 geeigneten Gebäuden gilt die Wohnungswirtschaft als Schlüsselbranche für Contracting.

Für Contracting geeignete Gebäude



Energiedienstleistungen werden von der Wohnungswirtschaft zunehmend als Alternative zu Eigenversorgungslösungen in Anspruch genommen. Sie beziehen ihre Attraktivität dabei nicht nur aus den Effizienzvorteilen, die Contractoren durch Praxiserfahrung und Expertenwissen erzielen können, sondern insbesondere auch aus den individuellen Gestaltungsoptionen.

Regelungen der 1. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) erzeugen aktuell besonderen Handlungsdruck auf die Wohnungsunternehmen: Der Ersatz alter ineffizienter Heizungsanlagen wird notwendig und mit der geplanten Einführung des Gebäudeenergiepasses rückt Energieeffizienz im Gebäudebereich weiter in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung, nicht zuletzt verstärkt durch die steigenden Energiepreise. Der Einsatz energieeffizienter Technologien wird in diesem Zusammenhang zunehmend als positives Vermarktungsargument erkannt.

Maßgeschneiderte Energiedienstleistungen für die Wohnungswirtschaft

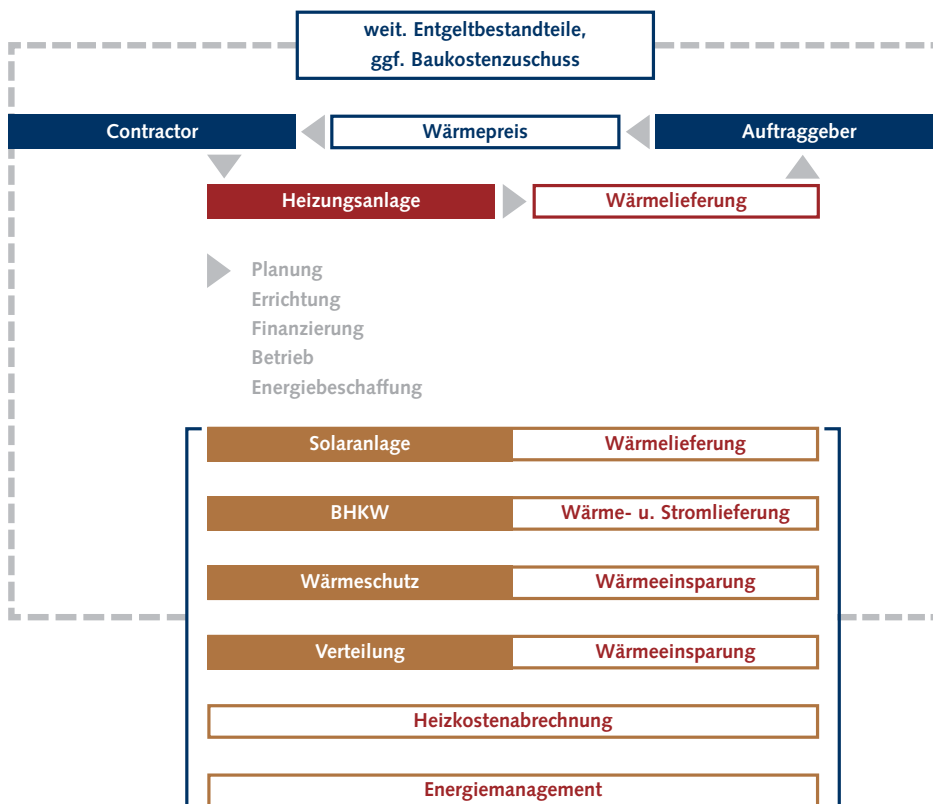
Üblicherweise wird in der Wohnungswirtschaft klassisches Anlagen-Contracting umgesetzt: Altanlagen zur Wärmeversorgung werden vom Contractor durch neue energieeffiziente Technologie ersetzt. Dabei finden zunehmend auch Kraft-Wärme-Kopplungs-Technik und Erneuerbare Energien Anwendung.

Das Anlagen-Contracting-Modell kann durch unterschiedlichste Zusatzmodule erweitert und individuell angepasst werden: (siehe Grafik auf der nächsten Seite)

Mit jedem aufgenommenen Zusatzmodul verringert sich dabei für den Auftraggeber die Zahl der eigenen Aufgabenbereiche und Schnittstellen. Der Synergiegewinn wird bei der Integration baulicher Leistungen besonders deutlich. Die gemeinsame Planung und optimale Gesamtanierung kann hier große Einsparpotenziale erschließen.

Vorteile für den Vermieter

- > langfristig vertraglich zugesicherte Qualitätsgarantien für die Wärmeversorgung
- > Erhöhung des Wohnwertes
- > Chance zur Optimierung weiterer Geschäftsbereiche
- > Liquiditätsverbesserung/Möglichkeit zur Realisierung weiterer notwendiger Maßnahmen
- > Risikoverteilung
- > Outsourcing von Dienstleistungen
- > Effizienzsteigerung in der Technik
- > Verbreiterung des Angebotes



Mieter haben keine Nachteile

Derartige Vorteile liegen für die Mieter nicht immer auf der Hand: Wärmelieferung durch Dritte steht hier oft im Verdacht, die Heizkosten zu erhöhen und die eigenen Einflussnahmemöglichkeiten zu schwächen. Mit klaren mietvertraglichen Regelungen zur Wärmelieferung durch Dritte, transparenter Heizkostenabrechnung und nicht zuletzt mit einer offensiven Informationsstrategie kann diesen Hindernissen begegnet werden. Im Übrigen entstehen dem Mieter in der Summe auch durch Contracting-Lösungen keine höheren Preise für die Wärmelieferung, als ihm bei einer Eigenregielösung entstanden wären. Ein Baukostenzuschuss des Auftraggebers an den Contractor deckt bei größeren Investitionen in die Gebäudesubstanz dann alle heizkostenfremden Bestandteile. Die Höhe des Baukostenzuschuss kann in einer möglichen Ausschreibung als Wettbewerbskriterium herangezogen werden, so dass dem Gebot der Wirtschaftlichkeit genüge getan wird.

Angebote von contract!

Zwar finden sich schon heute über 40 % der jährlich realisierten Contracting-Anlagen in der Wohnungswirtschaft, aber dennoch gilt leider oft: Die Vorteile der Wärmelieferung durch Dritte werden von den Wohnungsunternehmen zwar zumeist anerkannt, bei der Umsetzung konkreter Contracting-Projekte stößt man jedoch auf Barrieren. Hier setzt *contract!* an und will als neutraler gemeinnütziger Mittler Wege zur Überwindung aufzeigen. So bietet *contract!* der Wohnungswirtschaft neben praxisnahen, aktuellen Informationen und Veranstaltungen auch maßgeschneiderte Einzelberatungen und Umsetzungsbegleitung für den Einsatz von Contracting in Bremer Wohngebäuden.

Zusätzliche Informationen zum Thema erhalten Sie in den Themenblättern von *contract!*.

Themenblatt 04: So funktioniert's! 1 – Anlagen-Contracting

Themenblatt 06: So funktioniert's! 3 – Betriebsführungs-Contracting, Finanzierungs-Contracting, Betreibergesellschaft

Themenblatt 10: Moderner Komfort – Contracting in der Wohnungswirtschaft

Zu bestellen unter Tel.: 04 21/37 66 71-6 oder direkt aus dem Internet herunterladen:
www.energiekonsens.de/Projekte/Energieeffizienz/Contracting/Contract_Themen.html



Individuell modernisiert ... Contracting-Lösung für die Wohnanlage Wiethop

Ein Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung von Contracting in der Wohnungswirtschaft ist die Wohnanlage Wiethop in Bad Fallingbostal. Vor rund zwei Jahren übernahm ein Contractor die Wärme- und Warmwasserversorgung dieser Wohnanlage mit 156 Wohnungen. Die in den neun Liegenschaften installierten Heizzentralen aus den Jahren 1970 bis 1972 waren zu diesem Zeitpunkt teilweise defekt und entsprachen nicht mehr dem Stand der Technik.

Um das Ausfallrisiko der vorhandenen Anlagen zu begrenzen, wurden die einzelnen Heizzentralen nacheinander saniert und dem derzeitigen Wärme- und Warmwasserbedarf angepasst. Die installierte Gesamtkesselleistung konnte dabei durch die Modernisierung der Heizzentralen und dem Einsatz von moderner Niedertemperatur-Technik von ursprünglich 2.303 kW auf 1.880 kW reduziert werden. In Verbindung mit moderner Regelungstechnik wird somit eine optimale Anpassung an den tatsächlichen Wärmebedarf gewährleistet.

Bei dem Projekt kommt ein umfassendes Contracting-Modell zur Anwendung. Neben der kompletten Demontage und Entsorgung der alten Kesselanlagen enthält dieses die Planung, Finanzierung und Errichtung der neuen Kesselanlagen und Warmwasserspeicher. Ebenso gehören die Betriebsführung der Heizzentralen inklusive aller Wartungsarbeiten, Reparaturen und Entstörungsdienst, sowie das Brennstoffmanagement zum Leistungsumfang. Hierdurch wird in diesem Fall nicht nur eine individuelle und wirtschaftlich sinnvolle, sondern auch eine umweltfreundliche Komplettlösung aus einer Hand realisiert: Mit der Modernisierung wird eine CO₂-Reduzierung von rund 64 Tonnen im Jahr erreicht.

Die Vorteile für die Wohnungsbaugesellschaft liegen klar auf der Hand:

Neben der Tatsache, sich auf die Kernkompetenzen konzentrieren zu können (persönlich wie auch finanziell) kann das Risiko der Investition auf mehrere Schultern verteilt werden. Letztendlich kauft sich die Wohnungsbaugesellschaft eine garantierte Leistung mit modernster Technik ein und nutzt die Synergieeffekte, die durch das externe Know-how des Contractors möglich sind.



Wenn Sie Interesse an weiteren Informationen zum Projekt haben, wenden Sie sich an: Helga Feidt, Tel.: 04 21/37 66 71-6



Dipl.-Ing. Helga Feidt

Am 01. Juni diesen Jahres hat die Diplom-Ingenieurin Helga Feidt bei der Bremer Energie-Konsens die Betreuung von *contract!* übernommen. Sie steht Ihnen jetzt als Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um Contracting zur Verfügung.

Frau Feidt kann auf eine umfassende und langjährige Berufserfahrung zurückgreifen, die sie sich bei der rheinland-pfälzischen Energieagentur und zuletzt in der Energie-Effizienz-Beratung der Handwerkskammer Mannheim erarbeitet hat. Zielgruppenorientierung und Nähe zur Praxis sind Ihre Prioritäten, mit denen Sie auch die Initiative *contract!* bereichern will.

Sie erreichen Sie unter Tel.: 04 21 / 37 66 71-6
oder per E-Mail: feidt@energiekonsens.de



12. September 2005

2. Bremer Fachforum Energieeffizientes Bauen

Schwerpunkt: Passivhäuser

Passivhäuser werden immer stärker als die Antwort auf die Frage eines zukunftsfähigen und energieeffizienten Bauens erkannt. Bereits im Jahr 2010 wird jeder 5. Neubau nach Expertenschätzungen in Passivhaus-Bauweise errichtet werden. Das 2. Bremer Fachforum Energieeffizientes Bauen greift im Schwerpunkt das Thema Passivhaus auf und gibt Einblicke in die Planungspraxis von Bau- und Haustechnik. Im 2. Themenblock wird an aktuellen Beispielen die Sanierung von Altbauten auf Niedrig(st)-energiestandard gezeigt.

Das Fachforum wendet sich vor allem an Architekten und Ingenieure, aber auch an Mitarbeiter von Bauverwaltungen und -abteilungen sowie an Investoren und Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften.

Das detaillierte Programm finden Sie unter: www.energiekonsens.de/Downloads/Service/Fachforum%20Energieeffizientes%20Bauen.pdf



contract!
Energie + Effizienz = Erfolg

contract! ist die kompetente Informations-Plattform rund ums Thema Contracting. Die Initiative wendet sich an kommunale Einrichtungen, Krankenhäuser und Bäder, Wohnungsbaugesellschaften und Unternehmen aus Gewerbe und Industrie in Bremen und Bremerhaven. Träger ist die gemeinnützige Klimaschutzagentur Bremer Energie-Konsens.

Contracting-Modelle sind in der Praxis vielfach bewährt und tragen durch effiziente Energieversorgungslösungen zur Klima- und zur Kostenentlastung bei. Die auf Bremen und Bremerhaven maßgeschneiderten Angebote sollen dazu beitragen, die Optionen und Vorteile von Contracting bekannter zu machen und möglichst viele Projekte zu initiieren. *contract!* hilft, Contracting-Maßnahmen im Energiebereich optimal und profitabel in unternehmerisches Handeln zu integrieren.



c/o Bremer Energie-Konsens
Ansprechpartnerin: Helga Feidt
Am Wall 140
28195 Bremen
Tel.: 04 21 / 37 66 71 - 6
contract@energiekonsens.de
www.energiekonsens.de