

WEG-Gebäude instandhalten mit System:  
Instandhaltung mit Contracting –Chancen und Möglichkeiten

EMPETUS®

*Unternehmen Energiekultur*



Bauzentrum 17.10.2013

- ❖ Ziel des Vortrags
- ❖ Contracting: Es braucht Vertrauen und Kontrolle
- ❖ Instandhaltung mit Contracting
- ❖ Erfahrungsaustausch, Diskussion

# Energie und WEGs

# WEG großer Anteil am Immobilienmarkt

## Neben-/Energiekosten steigen schneller als Kaltmieten

- ❖ 2008: 6,4 Mio. WEGs = 16% (SZ 6.5.2011)
- ❖ Nebenkosten steigen zwischen 2003 und 2009 um 25%, die Kaltmieten nur um 3% (SZ 29.10.2010)
- ❖ 2013: Anstieg der Heizkosten knapp 20% (Mieterbund in Die Welt, 1.10.2013)

# Instandhaltung ist wichtig zur Begrenzung der Betriebs- und Energiekosten

Während der Nutzungsdauer eines Gebäudes werden 40% der Kosten für Energie benötigt<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Dena Congress, Berlin, 2008

- ❖ Flexible Lösungen die für sich ändernde Situationen adaptierbar sind
- ❖ Lösungen die Verbrauch und Produktion integrieren (Stromherstellung, Speicher-Management)
- ❖ Verschiedene Energieträger zur Kostenoptimierung und CO<sub>2</sub>-Reduktion
- ❖ Transparenz über Effizienz im Betrieb (Controlling / Monitoring)

# Instandhaltung mit Contracting

- ❖ Rücklagen
- ❖ Sonderumlagen
- ❖ Bank-Darlehen aufnehmen
- ❖ KfW-Mittel
- ❖ Contracting



# Unterschiedliche Geschäfts/-Vertrags-Modelle

Die Entgeltgrundlage ist entscheidend für die Zielkohärenz

Modell	HOAI	Liefer-Contracting	Einspar-Contracting	Bonus/Malus
Entgeltgrundlage	Investitions-Volumen	Gelieferte Energie	Energieeinsparung	Fixum+erfolgsabh. Anteil

\* AG = Auftraggeber, AN = Auftragnehmer

# Contracting: Was kann damit abgedeckt werden?

Grundsätzlich sämtliche Anlagen einer Immobilie können auch in Verbindung mit Dienstleistungen durch Contracting ausgelagert werden. Schwerpunkt im Immobilienbereich ist das Energie-Contracting:

- ❖ Erneuerung der Wärmeerzeugung
- ❖ Einsatz einer KWK-Anlage (Strom + Wärme)
- ❖ Optimierung / Erneuerung Regelung, Energie-Management (Angebot/Nachfrage, Speicher)
- ❖ Beleuchtung
- ❖ Optimierung / Dezentralisierung der Warmwasserversorgung
- ❖ Instandhaltung, Energie-Monitoring, Betriebsführung
- ❖ Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes

# Contracting: Wie funktioniert das?

Beim Contracting übernimmt der Contracting-Geber (Dienstleister) die Planung, Finanzierung, Realisierung und meist auch die Betriebsführung von Anlagen für einen Contracting-Nehmer (z. B. WEG)

- ❖ Mit Contracting können Investitionshemmnisse abgebaut werden
- ❖ Zukauf von Know-how
- ❖ Spezialisierung und Arbeitsteilung nutzen
- ❖ Finanzierung und Beschaffung fehlender Investitionsmittel
- ❖ Risikoteilung

# Contracting: Instandhaltung technischer Anlagen (Technisches Anlagenmanagement)

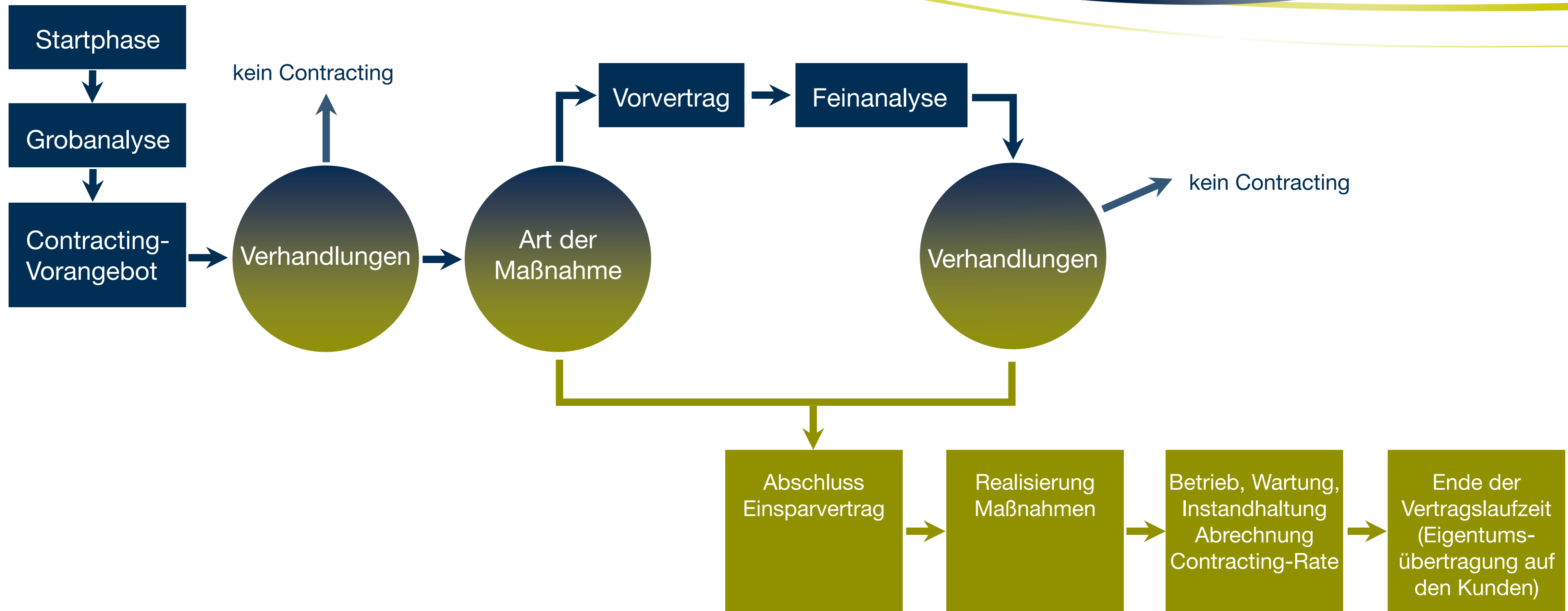
Instandhaltung stellt die Verfügbarkeit der technischen Anlagen sicher durch:

- ❖ **Wartung**  
Erhaltung der Ausrüstungen (Wartungspläne, Betriebsmittel etc.)
- ❖ **Inspektion**  
Anlagendiagnose (vor Ort, oder durch Fernüberwachung), Lastprofile
- ❖ **Instandsetzung**  
Wiederherstellung der Anlagenfunktion (Bauteile/Baugruppen austauschen etc.)
- ❖ **Betriebsführung, Controlling**  
Bereitstellung der Energieträger (z.B. Pellets), Verwaltung und Vermarktung von eigenproduziertem Strom (z.B. BHKW)

# Contracting: Auslagern erfordert Vertrauen, Kompetenz und Kontrolle

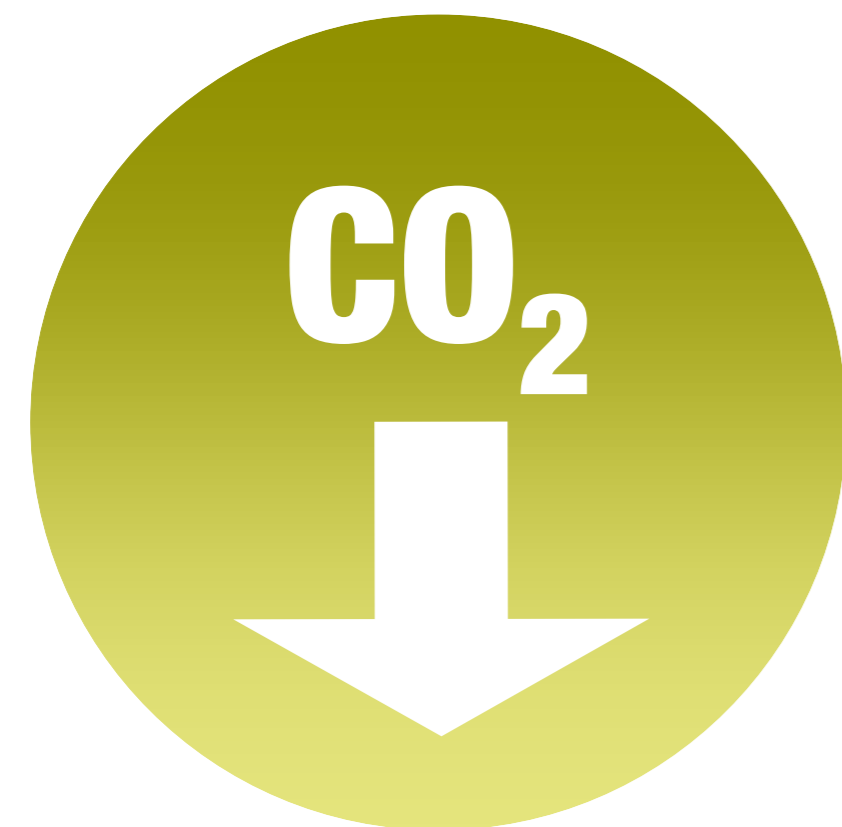
- ❖ Die Verträge  
müssen professionell ausgestaltet und die Ziele (Verfügbarkeit) klar festgelegt sind
- ❖ Anlageninvestitionen  
werden „geglättet“ durch fortlaufende Gebühren
- ❖ Der Contractor  
hat ein Interesse am wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen, um Kosten zu minimieren
- ❖ Ergebnisorientierung  
Bezahlt wird für das Ergebnis (z.B. die Verfügbarkeit) und nicht für die einfache Durchführung von  
Arbeiten wie z.B. Wartung

# Vergabe-Prozess Energiespar-Contracting



# Mit Contracting kann eine WEG Kosten senken und Erträge generieren

# CO<sub>2</sub>-Reduktion begünstigt Baurechtserweiterung mit der die Rentabilität der Sanierung gesteigert werden kann



- ❖ Nutzung regenerativer Energien
  - Biomasse
  - Sonne, Wind, Wasser
- ❖ Energieeinsparung
  - Effizienz (Anlagentechnik)
  - Dämmung



- ❖ Ertrag aus zusätzlichem Wohnraum
  - Aufstockung
  - Anbau
  - Dachausbau



- ❖ Klare Ziele vereinbart und dokumentiert werden
- ❖ Bereitschaft zur vertrauensvollen, langfristigen Partnerschaft vorhanden ist
- ❖ Partner mit Kompetenz für Konzeption und Ausschreibung eingeschaltet wird
- ❖ Contracting-Nehmer kompetent und langfristig/partnerschaftlich orientiert ist
- ❖ Transparenz über Investitionen und Betriebskosten besteht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Joachim Holder  
*Geschäftsführer*

***EMPETUS GmbH · Rindermarkt 15 · 80331 München***

*Telefon 0 89 23 51 930 -11 · Mobil 01 76 1 51 930 -11*

*joachim.holder@empetus.de*

*www.empetus.de*