

# Contracting als Finanzierungsform bei Sanierungen in WEGs

# EMPETUS®

*Unternehmen Energiekultur*

Sanierungskonzepte für WEGs



Bauzentrum 25.4.2013

- ❖ Ziel des Vortrags
- ❖ Sanieren in WEGs: Anlässe, Hindernisse und Erfahrungen
- ❖ Contracting: Modelle, Prozesse, Kriterien und Erfolgsfaktoren
- ❖ Erfahrungsaustausch, Diskussion

# Energie im Immobiliensektor

Contracting als Finanzierungsform bei  
Sanierungen in 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)

# Betriebs- und Energiekosten übersteigen die Gesteinskosten

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)

Contracting als Finanzierungsform bei  
Sanierungen in WEGs

# Energie und WEGs

Contracting als Finanzierungsform bei  
Sanierungen in WEGs



# Warum soll saniert werden?

- ❖ Gebäudetechnische Anlagen sind abgeschrieben
- ❖ Gebäudehülle (Wände, Dach, Fenster) ist sanierungsbedürftig
- ❖ Energiekosten sollen reduziert werden
- ❖ Umweltbelastung reduzieren (CO<sub>2</sub>)
- ❖ Wert der Liegenschaft erhalten bzw. steigern



# Warum wird nicht saniert?

- ❖ Unterschiedliche Interessen und Ziele der Eigentümer verhindern Beschlussfähigkeit
- ❖ Einzelne Eigentümer sind finanziell nicht in der Lage sich an den Investitionen zu beteiligen
- ❖ Die Amortisationszeiten sind zu groß
- ❖ Die Rendite der Investition ist zu gering
- ❖ Keine doppelt qualifizierte Mehrheit für Modernisierung (§22 WEG)

# 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

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

Contracting als Finanzierungsform bei  
Sanierungen in WEGs

# Contracting: Option zur Auslagerung von Anlagen-Investitionen

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

# Was kann mit Contracting 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
- ❖ Energie-Monitoring, Service / Instandhaltung
- ❖ Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes

# Zwei Contracting-Konzepte

## Erfolgsabhängige Konzepte (Effizienzsteigerung)

- ❖ Energiespar-Contracting
- ❖ Erfolgs-Contracting
- ❖ Performance-Contracting

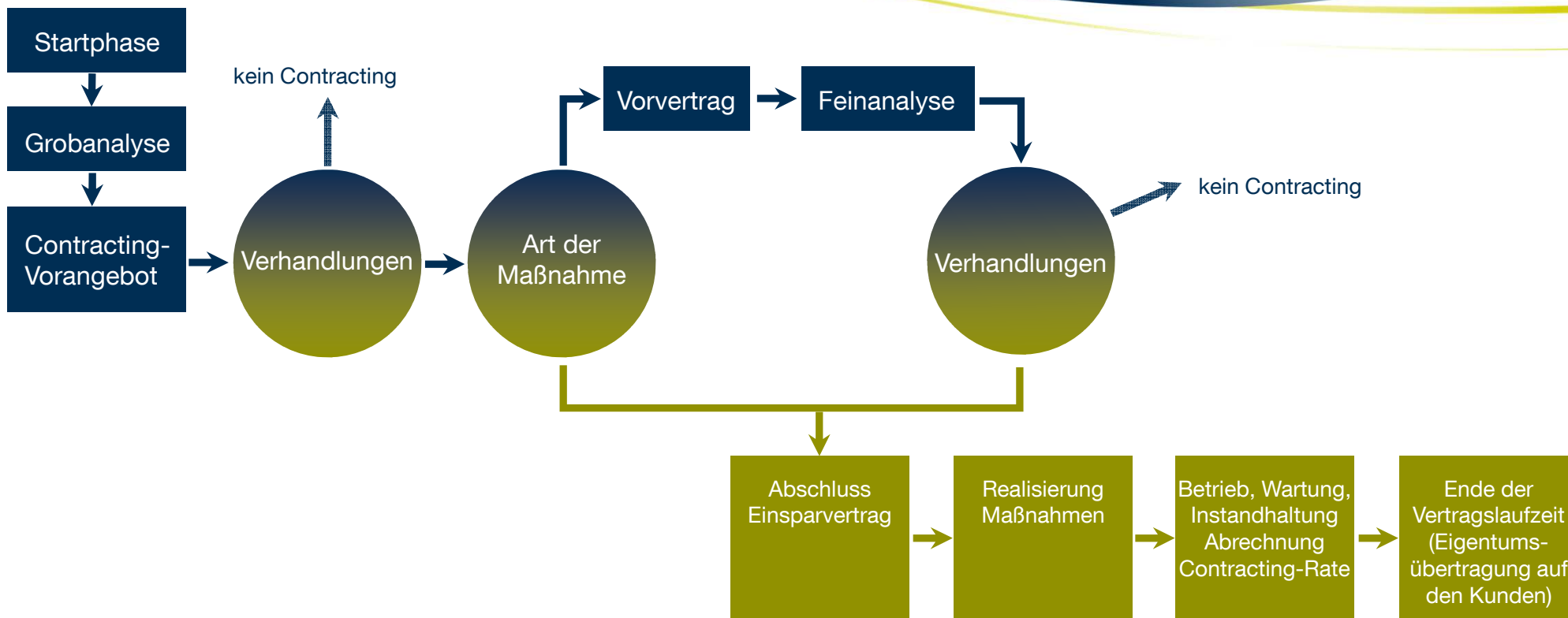
Grundlage:  
Erfüllung der Einspargarantie

## Mengenbasierte Konzepte

- ❖ Anlagen-Contracting
- ❖ Energieliefer-Contracting
- ❖ Finanzierungs-Contracting
- ❖ und Sonderformen

Grundlage:  
Gelieferte Energiemenge x Energiepreis

# Vergabe-Prozess Energiespar-Contracting



Contracting als Finanzierungsform bei Sanierungen in WEGs

# Diverse Finanzierungs-Modelle im Contracting

❖ Contracting-Geber  
investiert komplett



- Lange Vertragsbindung
- Risiko beim Contracting-Geber

❖ Contracting-Geber  
investiert nur Modernisierungsanteil



- Ersatzinvestition durch WEG
- Modernisierungsanteil durch C-Geber

❖ WEG  
investiert komplett

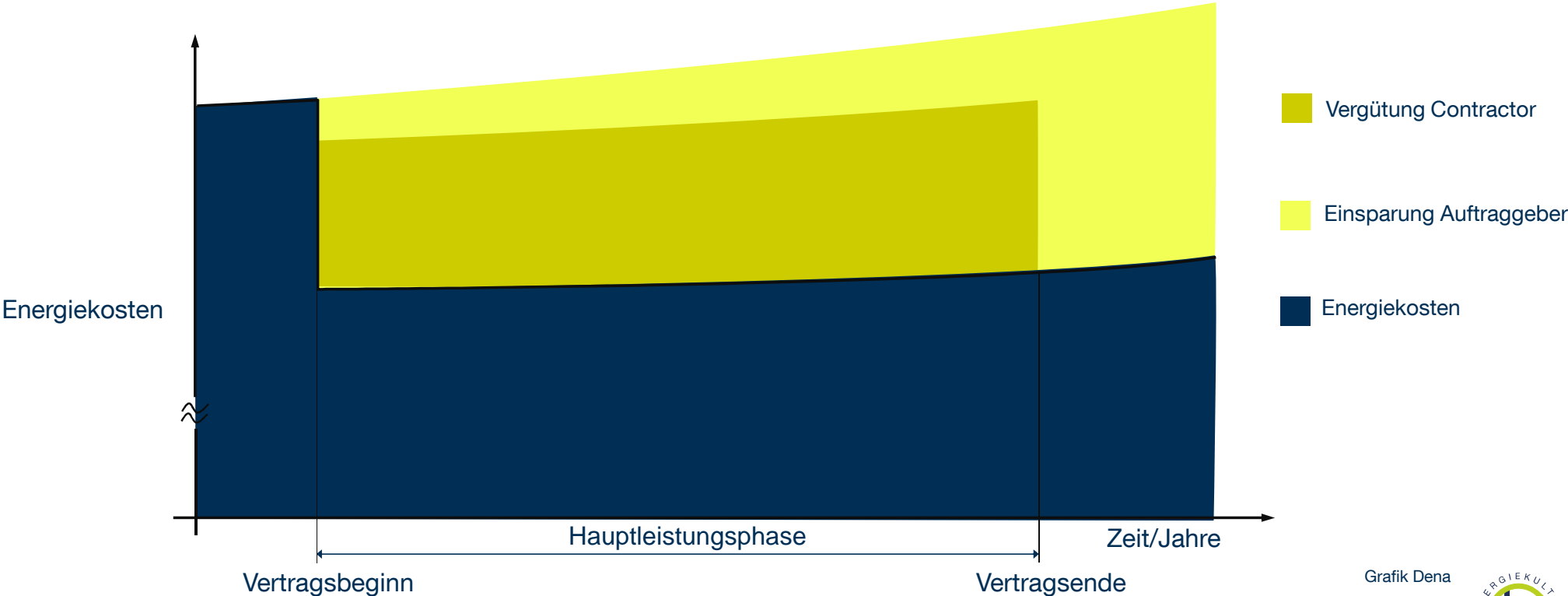


- Invest komplett durch C-Nehmer (WEG)
- Optimierung im Betrieb durch DL

Contracting als Finanzierungsform bei  
Sanierungen in WEGs



# Mit Einsparung Investitionen finanzieren



Contracting als Finanzierungsform bei Sanierungen in WEGs

Grafik Dena



# Wie kommt der Strom in die Steckdose und wie setzt man ihn effektiv ein?

# WEGs können von einer Energiekultur profitieren



+

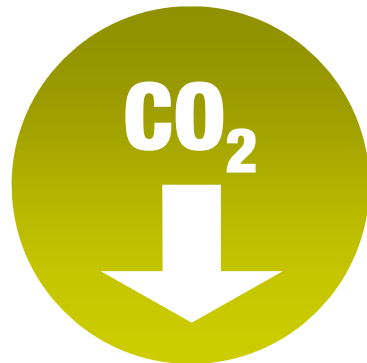


Technik

Mensch

Ressourceneinsatz und Wohlfühlfaktoren ganzheitlich und gemeinsam optimieren.

# 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

## Fazit

# Contracting kann für WEGs ein geeigneter Weg sein, wenn...

- ❖ 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!

**EMPETUS**  
Unternehmen Energiekultur

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*

