ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR
SPARSAMEN UND
UMWELTFREUNDLICHEN
ENERGIEVERBRAUCH E.V.

Contracting

Problemlöser für Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften und Mieter

Eine Dienstleistung der Energieversorgungsunternehmen

Inhalt

1	Contracting für die Wohnungswirtschaft: Die wichtigsten Kennzeichen	3
2	Die Vorteile von Contracting im Überblick	6
3	Zufriedene Partner seit Jahren: Beispiele aus der Praxis	8
4	Kritische Fragen - klare Antworten	16
5	Rechtliche Aspekte der Wärmelieferung: Was ist zu beachten?	18
6	Aufgaben und Dienstleistungen beim Contracting	20
7	Liefergrenzen – Beispiele für Anlagenschemata	21
8	Anhang	22

Vorwort

Contracting für eine sparsame, moderne und zuverlässige Energieversorgung

Die Wohnungswirtschaft nutzt heute vielfältige Wege zur Kostensenkung und Effizienzsteigerung. Ein häufig praktizierter Ansatz ist das „Outsourcing“: Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften und Wohnungsverwaltungen entlasten sich von bestimmten Aufgabenfeldern und übertragen sie an Spezialisten. Vor allem durch Contracting-Modelle im Bereich der Wärmeerzeugung und Wärmelieferung wird diese Lösung seit Jahren erfolgreich umgesetzt. Contracting-Partner sind dabei meist die örtlichen Energieversorgungsunternehmen.

Es gibt zahlreiche Beispiele dafür, dass dieser Weg „funktioniert“. Viele wohnungswirtschaftliche Unternehmen oder Eigentümergemeinschaften haben damit gute Erfahrungen gemacht. Sie schätzen die Sicherheit moderner Anlagentechnik, die ihnen und ihren Mietern den zuverlässigen, störungsfreien Betrieb von Heizung und Warmwasserbereitung garantiert, ohne dass sie sich darum kümmern müssen. Zugleich haben sie die Gewissheit, effizient Energie zu sparen und CO_2-Emissionen zu senken.

Sorgfältig geplante, bedarfsgerechte Contracting-Lösungen bieten vielfältige Vorteile. Sie bringen den Wohnungsanbietern Entlastung auf der Kostenseite wie in der täglichen Arbeitspraxis, die Mieter profitieren von komfortabler, energieeffizienter Anlagentechnik. Potenziale zur Energieeinsparung und Umweltentlastung können schneller und gezielter ausgeschöpft werden.

Die vorliegende Broschüre stellt mehrere Contracting-Beispiele vor. Gleichzeitig informiert sie über wirtschaftliche, rechtliche und technische Aspekte, die in diesem Zusammenhang wichtig sind. Praxisorientierte Hinweise ergänzen den Inhalt.

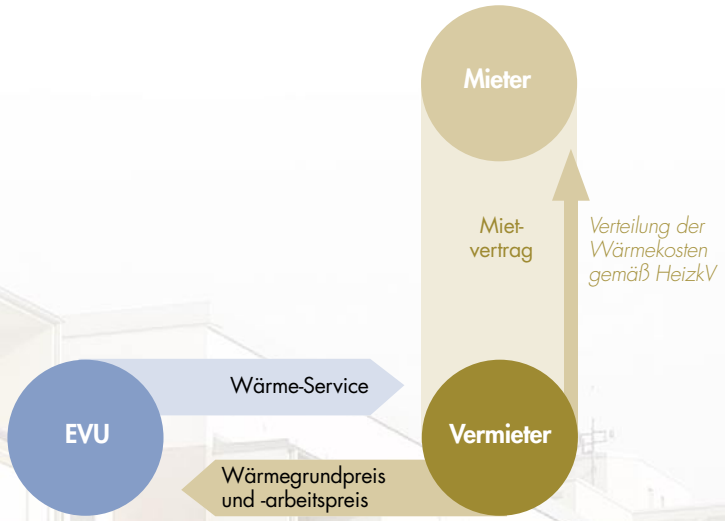
Contracting für die Wohnungswirtschaft: Die wichtigsten Kennzeichen

Contracting lässt den Betrieb der Heizung und Warmwasserbereitung in Ihren Objekten zu einer überschaubaren und vor allem kalkulierbaren Angelegenheit werden.

Contracting bedeutet, dass zwischen einem Anbieter (Contractor) und einem Kunden ein Vertrag über die Erbringung bestimmter Leistungen geschlossen wird. Die wichtigste Form des Contractings für die Wohnungswirtschaft ist die Wärmelieferung durch Energieversorgungsunternehmen (EVU). Dieses Dienstleistungsangebot bietet Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften und Wohnungsverwaltungen greifbare Vorteile:

- Betrieb, Wartung und Instandsetzung der Wärmeerzeugung sowie die damit verbundenen Risiken werden auf das EVU als Contractor übertragen. Beim **Investitionsmodell** übernimmt das EVU auch die Finanzierung der neuen Anlagentechnik; Liquidität und Bilanz des Contracting-Kunden werden nicht belastet. Beim **Betriebsführungsmodell** verbleibt der Investitionsaufwand beim Gebäudeeigentümer. Der Contractor übernimmt die Betriebsführung einschließlich Instandhaltung und optimiert die Betriebskosten.
- Die Contracting-Objekte werden bedarfsgerecht und zuverlässig mit Wärme und Warmwasser sowie eventuell mit Kälte versorgt.
- Das EVU mit seinen Partnern verfügt über die notwendige Fachkompetenz für die Auswahl, Planung, Installation und den Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen. Nach sorgfältiger Planung erfolgt die fachkundige Installation der Anlagen durch das örtliche Handwerk. Für den Contracting-Kunden wird der mit diesen Aufgaben verbundene organisatorische Aufwand minimiert oder entfällt ganz.
- Die Vorgaben der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden mit der neuen Anlagentechnik sofort eingehalten.
- Außerplanmäßige Instandhaltungskosten (z. B. durch den plötzlichen Ausfall Ihrer Heizungsanlage) gehören der Vergangenheit an. Die regelmäßige Wartung und Instandhaltung sind (einschließlich eines optionalen 24-Stunden-Notdienstes) im Contracting-Angebot enthalten.

Wärmelieferungs-Contracting



Ab 2008 ist für bestehende Gebäude ein **Energieausweis** vorzulegen. Intelligente Lösungsvarianten zum Energieausweis sind auch im Rahmen von Contracting-Maßnahmen möglich. Sprechen Sie mit Ihrem EVU!

Auslöser für den Abschluss eines Contracting-Vertrages

Rechtliche Aspekte	
EnEV 2002 Fälliger Austausch von alten Heizkesseln	Heizkessel, die vor dem 01.10.1978 installiert wurden, mussten bis 2006 ausgetauscht werden!
EnEV 2007 Einführung des Energieausweises im Gebäudebestand	Immobilien mit schlechter energetischer Qualität sind schlecht zu verkaufen oder vermieten.
1. BImSchV Abgasverluste sind zu hoch (laut Schornsteinfeger-Protokoll)	Zulässige Grenzwerte: 4 bis 25 kW 11 % 25 bis 50 kW 10 % über 50 kW 9 %
Trinkwasserverordnung Anforderungen an den Legionellenschutz	
Technische / wirtschaftliche Aspekte	
Erneuerungs- und Sanierungsbedarf alter Heizkessel Hoher Reparaturbedarf / Ersatzteilhaltung nicht mehr sichergestellt / Häufiger Heizungsausfall	
Steigerung des Wohn-/Heizkomforts	
Brennstoffverbrauch ist zu hoch Dringender Handlungsbedarf besteht bei einem Verbrauch ab ca. 20 l Heizöl je m² Wohnfläche*	* Durchschnittlicher Heizenergieverbrauch in der Heizsaison 2004/05: 15,7 Liter Heizöl** pro m² Wohnfläche (nur Heizung) *Quelle: Techem*
Fehlende Liquidität	
Unternehmerische Aspekte	
Fehlendes Personal zur Umsetzung der neuen rechtlichen Rahmenbedingungen	
Konzentration auf Kerngeschäft	
Schaffung von finanziellen Freiräumen durch die Verpachtung an oder die Betriebsführung der Heizanlagen durch Dritte	

Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage / Energieanlage durch Contractor

** 1 l Heizöl entspricht in etwa 1 m³ Erdgas. Das exakte Wärmeäquivalent für 1 l Heizöl (10,8 kWh) liegt je nach Gasbeschaffenheit zwischen 0,98 und 1,13 m³ Erdgas.

Contracting führt zur Senkung des

Die Nebenkosten von Wohnraum, die „zweite Miete", steigen stetig. Mit rund 40 Prozent nehmen dabei die Heizkosten den ersten Platz ein. Viele Heizkessel sind veraltet, verursachen unnötig hohe Heizkosten und sollten dringend ausgetauscht werden.

Genau hier setzen die Contractingangebote der EVU an. In Altbauten können durch energetische Modernisierungsmaßnahmen wie **Heizkesselerneuerung**, verbesserte Wärmedämmung, Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung und moderne Regeltechnik bis zu 80 Prozent Energie gespart werden. Nach Untersuchungen ist der Austausch der Wärmeerzeugungsanlage die wirtschaftlichste Modernisierungsmaßnahme (siehe Grafik rechts).

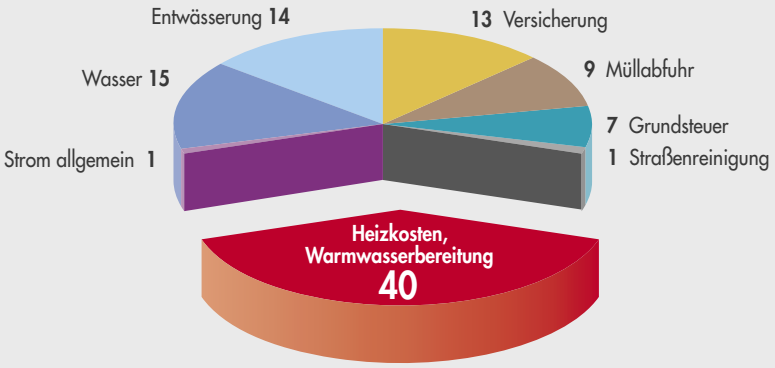
Durch Contracting werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in vielen Fällen erst ermöglicht. Die Contractoren garantieren eine hohe Effizienz der Wärmeerzeugungsanlage. Die Vorteile kommen allen zugute: **Der Energieverbrauch sinkt, die Emission von klimagefährdenden Treibhausgasen wird verringert.**

Gebäude mit einer **modernen Wärmeerzeugung** lassen sich besser vermieten oder verkaufen.

Energieverbrauchs und zur Umweltentlastung

Heizkosten: Nr. 1 der Wohn-Nebenkosten

Anteile an den Wohn-Nebenkosten in %



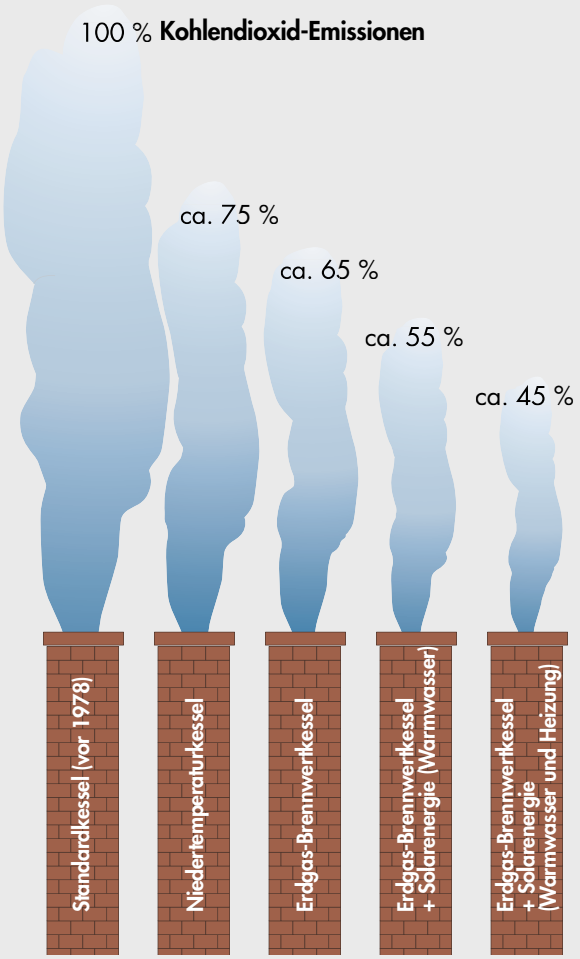
Energiesparmaßnahmen im Vergleich

Beispiel Mehrfamilienhaus: Heizkesselerneuerung als wirtschaftlichste Energiesparmaßnahme

	Energieeinsparung	Kosten*	Wirtschaftlichkeitsfaktor
neuer Heizkessel	10 %	7,67	130
Dämmung OG-Decke 12 cm	15 %	25,0	60
Dämmung Kellerdecke 5 cm	9 %	18,0	50
Wärmeschutzverglasung k=1,6	20 %	41,2	49
Außendämmung 12 cm	35 %	92,0	38
Außendämmung 6 cm	20 %	76,7	26

* €/m² Wohnfläche; OG = Oberste Geschoss; Wirtschaftlichkeitsfaktor = Energieeinsparung (%) / Kosten (€/m²) x 100

Quelle: Techem



Moderne Erdgas-Brennwertgeräte sind deutlich sparsamer als Altgeräte und haben entsprechend geringere Emissionen. Die Grafik zeigt, welche Umweltentlastung durch effiziente Heiztechnik möglich ist: Die Kohlendioxid-Emissionen eines Erdgas-Brennwert-Heizkessels liegen um ein Drittel unter denen eines Standardheizkessel, wie er vor 1978 üblich war.

Vorteile für Sie als...

... Wohnungsunternehmen oder privater Eigentümer

Das EVU bündelt die verschiedenen Aufgaben der Hausverwaltung rund um die Wärmelieferung (eventuell einschließlich der Heiz- und Nebenkostenabrechnung).
Sie haben nur einen Ansprechpartner für Planung, Finanzierung, Errichtung, Betrieb und Instandhaltung der Energieanlagen sowie die Abrechnung.

Bei Übernahme der Investitionen durch das EVU wird Ihre Kreditlinie nicht belastet. Dadurch frei werdende Mittel stehen für Investitionen, z. B. in eine verbesserte Wärmedämmung, zur Verfügung. Diese kann ggf. steigende Betriebskosten bei der Umstellung auf Contracting kompensieren.

Ersatzinvestitionen fallen während der Vertragslaufzeit in den Aufgabenbereich und das Risiko des Contractors.

Das Betriebsrisiko der Anlagen (Reparaturen, Instandsetzung, Jahresnutzungsgrad) wird ebenfalls auf das EVU verlagert.

Das EVU ist an einer wirtschaftlichen und energieeffizienten Anlagentechnik über die komplette Dauer der Wärmelieferung interessiert.
Die dauerhaft optimierte Betriebsweise der Anlagentechnik sorgt für Umweltentlastung.

Es besteht Kostentransparenz durch definierte Grund- und Arbeitspreise. Diese sind an Preisgleitklauseln gebunden, deren Bestandteile auf anerkannten Indizes statistischer Ämter beruhen.

Auf aus der Kaltmiete zu bildende Rücklagen für Ersatzinvestitionen für die Wärmeerzeugung kann verzichtet werden.
Niedrigere Kaltmieten führen zu einer verbesserten Vermietbarkeit.

... Mieter

Der Contractor gibt eine Garantie für die Effizienz der Energieerzeugungsanlage.

Zuverlässigkeit und Betriebssicherheit der Wärmeversorgung steigen.

Die moderne, effiziente Anlagentechnik sorgt für sparsamen Energieverbrauch und geringere Emissionen, also Umweltentlastung.

Gegebenenfalls kann die Modernisierungsumlage entfallen.

... Wohnungsverwalter

Das EVU als Contractor bündelt die verschiedenen Aufgaben rund um die Wärmelieferung. Sie haben nur einen Ansprechpartner für Planung, Finanzierung, Errichtung, Betrieb und Instandhaltung (eventuell einschließlich Heizkostenabrechnung und -verteilung).

Das Betriebsrisiko der Anlagen (Reparaturen, Instandsetzung, Jahresnutzungsgrad) wird auf das EVU verlagert.

Ersatzinvestitionen fallen während der Vertragslaufzeit in den Aufgabenbereich und in das Risiko des EVU.
Sie brauchen keine Entscheidung der Eigentümerversammlung hinsichtlich Ersatzinvestitionen.

Es besteht Kostentransparenz durch definierte Grund- und Arbeitspreise. Diese sind an Preisgleitklauseln gebunden, deren Bestandteile auf anerkannten Indizes statistischer Ämter beruhen.

Sie werden von Verwaltungsaufgaben entlastet, dadurch erzielen Sie bei unveränderter Verwaltervergütung eine höhere Wertschöpfung im Objekt.

Zufriedene Partner seit Jahren: Beispiele aus der Praxis

Beispiel 1: Wohnungsbau-Hausverwaltung in Dortmund

Contracting-Partner

Anbieter DEW21 Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH
Kunde Wohnungsbau-Hausverwaltung Horst Bötefür, Dortmund

In der Heizzentrale des Objekts Schürener Straße 103/105 stellen ein Erdgas-Brennwertkessel (120 kW) und zwei 300-l-Speicher Wärme und Warmwasser für 16 Komfortwohnungen bereit.

Ansprechpartner
Hausverwaltung
Horst Bötefür, Dortmund
Werner Str. 12a
44388 Dortmund
Telefon 02 31 / 9 09 88-0

Die Wohnungsbau-Hausverwaltung Horst Bötefür ist in Dortmund für mehr als 1.200 Wohnungen verantwortlich. Seit acht Jahren nutzt das mittelständische Unternehmen für modernisierte oder neu erstellte Gebäude das Wärmelieferungsangebot des Dienstleisters DEW21. Mittlerweile werden auf dieser Basis 20 Heizzentralen mit 480 Wohneinheiten (WE) durch Contracting betrieben.

Geschäftsführer Horst Bötefür

„Die Modernisierung unserer Heizzentralen im Bestand war mit einem erheblichen Sanierungsaufwand verbunden. Um mögliche Fördertöpfe oder KfW-Darlehen zu nutzen, ist die Ausarbeitung verschiedenster Alternativen zur sinnvollen Energieerzeugung zwingend erforderlich. Zur Unterstützung unserer Überlegungen haben wir die Beratungsdienstleistung der DEW21 erstmalig 1998 in Anspruch genommen. Das Gesamtpaket mit dem Know-how für Planung, Installation, Betrieb und Abrechnung hat uns überzeugt, die Dienstleistungen dauerhaft zu nutzen.

Von entscheidender Bedeutung war natürlich die Sicherheit, dauerhaft einen wirtschaftlichen Betrieb für unsere Mieterschaft zu gewährleisten. Wir werden kontinuierlich über rechtliche und technische Veränderungen (z. B. den Energieausweis) informiert und sind daher sicher, dass unser Dienstleister alles Notwendige veranlassen wird, um die neuen Strukturen und Zusammenhänge in unserem Sinne umzusetzen.

Die Erfahrung von fast acht Jahren Kooperation mit DEW21 als Dienstleister hat uns gezeigt, dass der eingeschlagene Weg auch aus Sicht unserer Mieterschaft finanziell, ökologisch und energetisch positiv verlaufen ist. Unser Vertrauen in die Dienstleistungen wurde bestätigt. Wir haben stets die Leistungsfähigkeit unseres Partners in den Vordergrund gestellt und wurden bisher nicht enttäuscht. Für die zukünftigen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt sind wir gewappnet, auch weil wir neue Anforderungen an unseren Dienstleister gestellt haben, die Besonderheiten und veränderten Rahmenbedingungen aufzunehmen und in unserem Sinne umzusetzen.“

Beispiel 2: Wohnungsunternehmen in Dortmund

Contracting-Partner

Anbieter DEW21 Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH
Kunde DOGEWO21, Dortmund

Mit rund 15.700 Wohnungen ist die DOGEWO21 der größte Wohnungsanbieter in Dortmund. Seit rund 15 Jahren arbeitet das Unternehmen im Bereich Contracting erfolgreich und eng mit dem Dienstleister DEW21 zusammen. Derzeit betreibt DEW 21 auf dieser Basis 42 Wärmeversorgungsanlagen für insgesamt 726 Wohneinheiten.

Ansprechpartner
Klaus Granicki, DOGEWO
Landgrafenstraße 77, 44139 Dortmund
Telefon 02 31 / 10 83-2 51

Ein Beispiel: Im Jahr 2004 modernisierte die DOGEWO acht Häuser mit je vier Wohnungen in Dortmund-Bövinghausen. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 750.000 € wurden die Fassaden gedämmt und Anstellbalkone errichtet. Auch die Treppenhäuser sind saniert worden. In allen Wohnungen wurden die Bäder komplett erneuert, Innentüren und Bodenbeläge ausgetauscht. Teilweise erhielten die Wohnungen einen veränderten Grundriss. Nach Abschluss der Arbeiten konnte den Mietern zeitgemäßer Wohnraum mit hoher Wohnqualität zur Verfügung gestellt werden.

Die modernisierten Häuser (beheizbare Fläche insgesamt 2.160 m²) werden von einer gemeinsamen Heizzentrale mit Wärme versorgt. Zum 1. Dezember 2004 übernahm DEW21 die Heizzentrale. Sie schloss mit der DOGEWO21 einen Wärmebereitstellungsvertrag, der auch Wartung, Instandhaltung, Ersatzbeschaffung und einen 24-Stunden-Notdienst-Service einschließt.

Die im Rahmen dieses Contracting-Projekts durchgeführte Modernisierung der Heizzentrale führte zu einer erheblichen Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen. Der jährliche Heizenergieverbrauch lag vorher bei 580.000 kWh (Erdgas, Durchschnitt); durch die Modernisierung sank er auf 370.000 kWh (Erdgas, Durchschnitt). Das entspricht einer Reduzierung um rund 36 Prozent. Damit verbunden ist eine Verminderung des Kohlendioxid-Ausstoßes um 42 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr.

Geschäftsführer Klaus Graniki

„Die Zusammenarbeit mit DEW21 im Bereich des Contracting hat für uns wesentliche Vorteile: Investitionsaufwendungen können minimiert werden, Aufwendungen für Instandhaltung fallen nicht an, das Betreiberrisiko liegt beim Vertragspartner.

Darüber hinaus entfällt für uns jeglicher Verwaltungskostenaufwand für die Heizkostenabrechnung, weil DEW21 mit den Mietern der Häuser Wärmelieferungs- und Abrechnungsverträge geschlossen hat. Elektronische Heizkostenverteiler ermöglichen eine genaue, stichtagsbezogene Abrechnung. Durch den 24-Stunden-Notdienst-Service ist für unsere Mieter ein größtmögliches Maß an Versorgungssicherheit gewährleistet.

Wir sind sicher, dass DEW21 für uns als Wohnungsunternehmen, aber auch im Sinne unserer Mieter ein kompetenter und zuverlässiger Contracting-Partner ist.“

Beispiel 3: Wohnungsbaugenossenschaft in Limbach-Oberfrohna (Sachsen)

Contracting-Partner

Anbieter Erdgas Südsachsen GmbH, Chemnitz
Kunde GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Limbach-Oberfrohna und Umgebung eG

Ansprechpartner
Frank Löbel, GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Limbach-Oberfrohna und Umgebung eG
Georgstraße 15, 09212 Limbach-Oberfrohna
Telefon 0 37 22 / 9 27 13

Im Jahr 1997 begann die GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Limbach-Oberfrohna und Umgebung mit der Sanierung ihrer Wohngebäude in Limbach-Oberfrohna bei Chemnitz. Zum Bestand gehören etwa 850 Wohnungen, die zwischen 1902 und 1937 erbaut wurden. Eine grundlegende Sanierung der Gebäude war dringend erforderlich.

Vor der Modernisierung wurden alle Objekte mit Einzelfeuerstätten beheizt, vorrangig mit Festbrennstoffen. Heute verfügen alle Gebäude über Heizzentralen für die Beheizung und Warmwasserbereitung im Keller. Als Brennstoff kommt Erdgas zum Einsatz. Dies schlägt auch die Brücke zwischen der Genossenschaft und der Erdgas Südsachsen GmbH. Neben der Verlegung des Gashausanschlusses errichtet dieser regionale Energiedienstleister für jedes Sanierungsobjekt die komplette Heizzentrale einschließlich Warmwasserbereitung. Das erspart der Genossenschaft Investitionen und später Unterhaltungskosten für die Anlagen.

Nach der Planung, Errichtung und Inbetriebnahme der Heizzentralen übernahm die Erdgas Südsachsen GmbH auch das komplette Anlagenmanagement. Inzwischen beheizen im Rahmen der Contracting-Partnerschaft 37 moderne Heizzentralen, überwiegend mit Gas-Brennwerttechnik ausgestattet, 470 sanierte Wohnungen im Stadtgebiet der mittelsächsischen Kreisstadt.

Die Vorteile dieser kontinuierlichen Zusammenarbeit liegen auf der Hand. Alle Partner kennen die Projektabläufe, die Schnittstellen zu den Gewerken und die Schwerpunkte bei der Sanierung. Das spart Zeit bei der Planung und erleichtert die Koordinierung in der Bauphase. Für die kommenden Jahre sind zwei bis drei Sanierungsobjekte pro Jahr vorgesehen, bis der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft modernisiert ist.

Projektdaten
Contracting: seit 1997
Projektumfang: bis 2006 insgesamt 42 Gebäude mit 470 WE in teilweise historischer Bausubstanz
Wärmeleistung: 37 Heizzentralen mit insgesamt 2.200 kW (Einzelanlagen 30 bis 180 kW)
Jahreswärmeverbrauch: 2.600 MWh

Die Vorteile der Partnerschaft aus Sicht der Wohnungsgenossenschaft:

- Ein Ansprechpartner für alle Themen rund um die Heizung
- Energiedienstleister ist eingebunden in das Netzwerk der Planer, Architekten und des örtlichen Handwerks
- Professionelles Anlagenmanagement ist für den gesamten Bestand rund um die Uhr gesichert
- Wärmeabrechnung für die Genossenschaft nach einheitlichem Standard
- Heizzentralen sind unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten einheitlich ausgestattet, das sichert gleichen Versorgungskomfort in allen Objekten
- Folgeprojekte lassen sich deutlich günstiger realisieren, da alle Erfahrungen aus der bisherigen Zusammenarbeit einfließen können
- Selbst Änderungswünsche von künftigen Wohnungsnutzern in Bezug auf Grundriss oder Ausstattung können so im Rahmen der technischen Möglichkeiten realisiert werden
- Zufriedene Mieter sind ein wichtiger Aspekt für eine vollständige Vermietung der neu entstandenen Wohnobjekte

Frank Löbel, Vorstandsvorsitzender der GWG

„Die GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Limbach-Oberfrohna und Umgebung eG wurde 1902 gegründet und ist die viertälteste Wohnungsbaugenossenschaft in Sachsen. Ihre Hauptbautätigkeit erstreckte sich über die Jahre von 1903 bis 1937. In den folgenden politisch schwierigen Zeiten und im Krieg kam die Bautätigkeit zum Erliegen. Auch später, in der Mangelwirtschaft der DDR, gab es für unsere Genossenschaft kaum eine Weiterentwicklung. Im Gegenteil, die Bausubstanz verfiel immer mehr.

Nach der politischen Wende wurde der Neustart in unserer Genossenschaft leider etwas verschlafen. Erst nach personeller Neubesetzung von Vorstand und Aufsichtsrat gelang der Neustart. Dabei standen wir aber vor riesigen Problemen. Die Sanierung und Modernisierung des maroden Altbaubestandes erforderte ungeheure finanzielle Anstrengungen. Natürlich haben wir alle verfügbaren Wohnungsbauförderprogramme von Bund und Freistaat Sachsen genutzt.

Um die Mieten nach der Modernisierung in vertretbarer Höhe zu halten, haben wir nach weiteren Möglichkeiten der Kosteneinsparung gesucht. Dabei sind wir auf das Wärmecontracting gestoßen. Auf der Suche nach einem geeigneten und zuverlässigen Partner haben wir uns für die Zusammenarbeit mit der Erdgas Südsachsen GmbH entschieden. Ausschlaggebend waren natürlich vorteilhafte Konditionen, aber auch die Gewissheit, einen kompetenten Partner vor Ort gefunden zu haben, der die Gewähr der Zusammenarbeit über Jahre hinweg bietet. Diese Partnerschaft hat sich nun schon über zehn Jahre bewährt. Die Anlagen laufen zuverlässig und, das ist besonders wichtig: Wenn doch mal etwas ausfällt, haben wir einen Partner, der Tag und Nacht, Sonn- und Feiertags erreichbar ist und die Instandsetzung umgehend einleitet.“

Beispiel 4: Eigentümergemeinschaft und Wohnungsunternehmen in Bexbach (Saarland)

Contracting-Partner

Anbieter Stadtwerke Bexbach GmbH
Kunde Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH (GBS)

Ansprechpartner
Christian Pink, GBS Büro Neunkirchen
Steinbrunnenweg 2a, 66538 Neunkirchen
Telefon 0 68 21 / 9 20 80 70
pink@gbs-sls.de

Vor der dringend notwendigen Sanierung der Heizungsanlage und des Wasserleitungssystems im Herbst 2004 betreute die Eigentümergemeinschaft das große Mehrfamilienhaus (37 Wohnungen, beheizbare Fläche rund 2.800 m²) selbst. Im Zuge der Maßnahmen wurde dann die Verwaltung des Objektes an die Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH (GBS) aus Saarlouis übertragen. Das Unternehmen verfügt über einen Bestand von etwa 1.000 Wohnungen und betreut etwa 1.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Fremdverwaltung. Gleichzeitig konnte mit der Stadtwerke Bexbach GmbH ein Contracting-Partner vor Ort gefunden werden, der die Erneuerung und den Betrieb der Heizungsanlage auch ohne weitere Investitionen seitens der Eigentümergemeinschaft sicher stellte.

Dabei wurde die Energieversorgung des Gebäudes von Öl auf Erdgas umgestellt. So konnte man die veraltete Ölheizung mit 60.000-Liter-Tank nicht nur Platz sparend durch einen modernen Gas-Brennwertkessel ersetzen, sondern die Anlage auch um ein erdgasbetriebenes Mini-Blockheizkraftwerk erweitern. Das kleine Kraftwerk erzeugt auf sehr effiziente Weise Strom und Wärme und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit der Contracting-Lösung. Gleichzeitig reduziert die umweltschonende Technik sowohl den Primärenergieverbrauch als auch den CO_2-Ausstoß des Mehrfamilienhauses.

Energie- und Umweltbilanz

Der Energieeinsatz für die Wärmeerzeugung im Gebäude konnte durch die neue, effiziente Technik (von 528.000 kWh/a auf insgesamt 418.000 kWh/a) um mehr als 20 % reduziert werden. Dabei weist vor allem das Mini-BHKW durch die zusätzliche Stromproduktion einen sehr hohen Gesamtwirkungsgrad von über 90 % auf. Insgesamt wurden die CO_2-Emissionen auf diesem Weg um ca. 57,6 Tonnen pro Jahr verringert.

Die Projektbeteiligten vor Ort (v. l. n. r.): Jürgen Schwarz (Stadtwerke Bexbach), Christian Pink (GBS), Heinz Scholten (ehemaliger Beiratsvorsitzender der Eigentümergemeinschaft), Horst Scherer (Scherer GmbH – Sanitär Heizung), Dipl.-Ing. Harald Sorg (Geschäftsführer Stadtwerke Bexbach)

In der Heizzentrale des Mehrfamilienhauses Uhlandstraße 2a erzeugen ein Erdgas-Brennwertkessel sowie ein leistungsmodulierendes Mini-BHKW auf hocheffiziente Weise Strom und Wärme für 37 Wohnungen.

Technische Daten

		Wärmeleistung	Wärmeerzeugung
Altanlage (1972)	Atmosphärischer Ölkessel	668 kW	528.000 kWh/a
Modernisierte Heizzentrale (Ende 2004)	Erdgas-Brennwertkessel	12 bis 280 kW (modulierend)	337.000 kWh/a
	Erdgasbetriebenes Mini-BHKW	4,0 bis 12,5 kW (modulierend)	81.000 kWh/a
		Elektrische Leistung	Stromerzeugung
		1,3 bis 4,7 kW (modulierend)	28.000 kWh/a

Heinz Scholten, ehemaliger Beiratsvorsitzender der Eigentümergemeinschaft:

„Das Mehrfamilienhaus wurde 1972 nach dem damaligen Stand der Technik gebaut. Nach über 30 Jahren Nutzung hatte sich der Zustand sowohl des Wasserleitungssystems als auch der Heizungsanlage so weit verschlechtert, dass unmittelbarer Handlungsbedarf bestand. Allerdings reichten die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft lediglich aus, um eine der beiden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu realisieren. Die Belastungen durch ein zusätzliches Darlehen für die neue Heizzentrale wären nicht mehr tragbar gewesen.

Das Contracting-Angebot der Stadtwerke Bexbach bot angesichts dieser schwierigen Situation einen viel versprechenden Ausweg. Da hierbei weder für Demontage und Entsorgung der Altanlage noch für Anschaffung, Installation und Betrieb der neuen Heizzentrale Investitionskosten anfielen, erhielt die Eigentümergemeinschaft den notwendigen finanziellen Spielraum, um die vollständige Modernisierung der gesamten Haustechnik trotzdem erfolgreich und zeitnah abzuschließen.

Nach mittlerweile zwei Jahren Betrieb sind wir mit der Arbeit unseres Contracting-Partners rundum zufrieden. Das Objekt konnte nicht nur ohne Einschränkungen weiter genutzt werden, sondern hat mit dem Mini-BHKW auch eine zukunftsfähige Technik erhalten, die besonders von den umweltbewussten Bewohnern geschätzt wird.“

Christian Pink, Immobilienverwalter der GBS:

„Auch für uns als Verwalter bedeutet das Contracting eine spürbare Entlastung. So gibt es jetzt nur noch einen Ansprechpartner, der für die einwandfreie Wärmelieferung zuständig und bei Problemen rund um die Uhr erreichbar ist. Die Zusammenarbeit lässt hierbei keine Wünsche offen. So haben die Stadtwerke beispielsweise bei Einwänden angesichts der gestiegenen Gaskosten das Kostenmodell individuell aufgeschlüsselt und somit letztendlich auch die kritischsten Mieter zufrieden gestellt. Darüber hinaus werden wir über bevorstehende Änderungen auf der rechtlichen Seite oder beim Gaspreis rechtzeitig und umfassend informiert.“

Beispiel 5: Wohnungsgenossenschaft in Schriesheim an der Bergstraße

Contracting-Partner

Anbieter MVV Energiedienstleistungen GmbH Immobilien Versorgung, Mannheim
Kunde Wohnungsgenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG

Die Wohnungsgenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG verwaltet mehr als 3.500 Wohneinheiten. Dazu gehört auch das 2001 errichtete Objekt „Hübsch'sche Mühle" mit 32 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten (Gesamtwohnfläche 3.500 m²). Bei der Wärmeversorgung des Neubaus entschied sich die Genossenschaft für einen Contracting-Vertrag mit der MVV Energiedienstleistungen GmbH. Dieses selbstständige Tochterunternehmen der MVV Energie AG, Mannheim, hat sich unter anderem auf Immobilien-Versorgung und kommunale Lösungen spezialisiert. Dazu gehören auch Baulanderschließungen und maßgeschneiderte Contracting-Lösungen. Für die Wärmeversorgung des Objekts „Hübsch'sche Mühle" wurden ein Gas-Brennwertkessel (Leistung 240 kW) und ein Warmwasserspeicher (Inhalt 750 l) installiert.

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Joachim Nelles-Pfeiffer, Architekt bei der Wohnungsgenossenschaft

„Die ursprüngliche Hübsch'sche Mühle wurde bereits im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Ab 1997 war das Gebäude unbewohnt. Eine Sanierung hätte sich leider nicht gerechnet. Deshalb hat sich die Stadt Schriesheim, von der wir das Grundstück erworben haben, für unser Neubaukonzept entschieden.

Bei der Wärmeversorgung in Schriesheim wollten wir 2001 neue Wege gehen. Die Hübsch´sche Mühle hat für uns Pilotcharakter. Und zum Glück sind wir mit den Ergebnissen bis heute sehr zufrieden. Da Wärmeversorgung nicht zu unserem Kerngeschäft gehört, haben wir uns für eine Zusammenarbeit mit der MVV Energiedienstleistungen GmbH entschieden, mit der wir auch bei anderen Projekten positive Erfahrungen gemacht haben. Die Contracting-Lösung hat uns überzeugt, weil das Konzept schlüssig ist und sich die MVV um alles kümmert. Für uns ist es ideal, dass wir für alle Belange einen Ansprechpartner haben und wissen, dass alles funktioniert, solange dieser sich nicht regt. So haben wir den Kopf frei, und die Wärmeversorgung ist gesichert.

Die Wärmeerzeugungsanlage hat MVV Energiedienstleistungen gemeinsam mit uns geplant und an das bereits vorhandene Gasnetz angebunden. Unser Contracting-Partner hat die Finanzierung übernommen und wird die Anlage 15 Jahre lang betreiben und warten, also bis 2016. Jede Wohnung verfügt über eine wandhängende Bedieneinheit, über welche sich der Verbrauch per Funk auslesen lässt und mit der die Bewohner das Heizen individuell steuern können. Sie zahlen ausschließlich ihren tatsächlichen Wärmeverbrauch, nicht die dazu notwendige Menge Gas. So profitieren auch sie von der komfortablen Zusammenarbeit mit unserem Contractor."

Beispiel 6: Heiz-Kraft-Anlagen zur Stromerzeugung

Contracting-Partner

Anbieter GASAG WärmeService GmbH (GWS), Berlin
Kunde GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Die kompakten Heiz-Kraft-Anlagen von SenerTec erzeugen elektrische Energie für die Hausstromversorgung der Gebäude.

Die GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat ihre Wohnsiedlung in Tegel-Süd von 1999 bis 2003 umfassend modernisiert. Dabei wurden in den 1.200 Wohneinheiten erstmals Zentralheizungs- und Warmwasseranlagen installiert. Partner für die Errichtung und den Betrieb der insgesamt sechs Heizzentralen ist die GASAG WärmeService GmbH (GWS) im Rahmen eines Contracting-Projekts.

Ansprechpartner
Mario Richter, GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Spichernstraße 1, 10777 Berlin
Telefon 0 30 / 47 08 26 81

Zum Sanierungsumfang gehörten auch die Erneuerung und Erweiterung der Treppenhaus-, Hof-, Wege- und Hausnummernbeleuchtung sowie der Stromversorgung in Keller- und Dachgeschossen. Elektrisch versorgt werden diese Allgemeinbereiche jetzt durch eine Heiz-Kraft-Anlage (HKA) der Firma SenerTec. Die kleine, kompakte, anschlussfertige Spezialentwicklung arbeitet nach dem Prinzip eines Blockheizkraftwerks (BHKW). Sie stellt eine elektrische Leistung von 5,5 kW und eine thermische Leistung von 12,5 kW zur Verfügung.

In jede der sechs Heizzentralen wurde eine HKA integriert. Die bei der Erzeugung der elektrischen Energie entstehende Wärme steht zur Anhebung des Kesselrücklauftemperaturniveaus zur Verfügung. Da die Heizzentralen als Energieträger Erdgas nutzen, wird Erdgas auch für den Antrieb der Heiz-Kraft-Anlagen verwendet. Tagsüber, bei geringem Bedarf an Beleuchtungsenergie, wird die erzeugte Elektroenergie in das Netz der öffentlichen Versorger eingespeist und vergütet.

Durch die optimierte Auslegung der Heizzentralen, eine professionelle Betriebsführung der Gesamtanlage durch die GWS und eine sehr hohe Verfügbarkeit der HKA können diese rund um die Uhr betrieben werden. Sie werden nur zu den turnusmäßigen Inspektionen außer Betrieb genommen. Bei insgesamt zur Verfügung stehenden 8.760 Jahresstunden werden Laufzeiten von über 8.000 Stunden erzielt. Eine HKA erreichte im Jahr 2006 den Spitzenwert von 8.682 Betriebsstunden.

Neben den Mietern der GEWOBAG profitiert natürlich auch die Umwelt von der gekoppelten Wärme- und Stromerzeugung in den HKA. Durch die sechs Anlagen verringert sich der CO_2-Ausstoß gegenüber der herkömmlichen getrennten Erzeugung von Wärme und Strom um ca. 200 Tonnen pro Jahr.

Wann ist Wärmelieferung für Wohnungsunternehmen oder Eigentümergemeinschaften sinnvoll?

Wenn sie den Betrieb bestehender Anlagen an kompetente Partner abgeben möchten (Betriebsführungsmodell).

Wenn sie die Energieanlage ohne eigene Investition modernisieren wollen (Investitionsmodell).

Wenn sie nach einer günstigen Lösung für den Betrieb bestehender Anlagen suchen (Pachtmodell).

Kann man die Kosten für die Wärmelieferung an die Mieter weitergeben?

Bei Neuabschluss von Mietverträgen oder bei entsprechender Vereinbarung im bestehenden Mietvertrag können die Kosten im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. In anderen Fällen muß die Zustimmung der Mieter eingeholt werden. Detaillierte Informationen dazu siehe Seite 18.

Lohnt sich der Einsatz moderner, hochwertiger Energietechnik überhaupt?

Hochwertige, sparsame Heizungsanlagen heben den Wert eines Objektes deutlich an.

Komfortable Wärmeerzeugung steigert die Attraktivität des Gebäudes für Mieter.

Je energieeffizienter die neue Anlage arbeitet, desto günstiger ist die Umstellung auf Wärmelieferung insgesamt für die Mieter.

Profitiert vom Contracting nicht vor allem das Energieversorgungsunternehmen als Contractor?

Nein! Diese Lösung nützt beiden Seiten: Eigentümer und Mieter profitieren davon, dass eine neue Wärmeerzeugungsanlage höhere Energieeffizienz und mehr Versorgungssicherheit bietet.

Als rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der eingebauten Anlagen trägt der Contractor eine Reihe von Risiken. So bleibt er z.B. während der gesamten Vertragslaufzeit für das Maschinenbruchrisiko (Ausfall des Wärmeerzeugers) verantwortlich. Beim Betriebsführungsmodell ist der Contractor für die technische Funktion des Wärmeerzeugers verantwortlich und garantiert eine bestimmte Effizienz (Nutzungsgrad).

Welche Kosten müssen in die Betrachtung einbezogen werden?

Contracting sollte nicht auf die Finanzierung reduziert werden. Wenn man die Gesamtaufgabe „Energiebewirtschaftung" mit allen dazugehörigen Leistungen betrachtet, fallen Contracting-Lösungen oft günstiger aus als die isolierte Betrachtung einzelner Bausteine.

Für eine objektive, sachlich fundierte Abwägung ist entscheidend, den richtigen Vergleichsansatz zu wählen: Die Contracting-Jahreskosten dürfen nicht den bisherigen jährlichen Aufwendungen (Betriebskosten) für Energiebezug und Instandhaltung der Altanlage gegenübergestellt werden. Vielmehr muss die geplante Contracting-Lösung mit dem Aufwand für den Einbau und Betrieb einer neuen Wärmeerzeugungsanlage in Eigenregie verglichen werden. Wichtig ist die Gesamtbetrachtung der Vollkosten. Dabei müssen alle investitions-, betriebs- und verbrauchsabhängigen Aufwendungen für die Erzeugung der Nutzenergie über einen Zeitraum von 10 oder 15 Jahren einbezogen werden (Vollkostenrechnung nach VDI-Richtlinie 2067).

Was bedeutet Contracting für Mitarbeiter, die bisher die Anlagen betreuen?

Natürlich ist Contracting mit dem „Outsourcing" von Planungs- und Ausführungsaufgaben verbunden. Für die Wohnungsunternehmen als Contracting-Kunden und ihre Mitarbeiter bleiben jedoch wichtige Aufgaben und Kompetenzen, vor allem im Bereich von Projektentwicklung und -überwachung (Ausschreibung, Angebotsbewertung, Vertragsgestaltung, Koordinierung, Controlling).

Kleinere Unternehmen der Wohnungswirtschaft verfügen häufig nicht über einen eigenen Fachbereich für die Energiebewirtschaftung. Hier können mit Hilfe des Contractings neben technischen und finanziellen auch personelle Probleme überwunden werden.

Was passiert mit den Wärmeverteilleitungen und Heizkörpern bei einer Heizungserneuerung im Rahmen des Contractings?

Im Regelfall gehört die Wärmeverteilanlage (Rohrnetz und Heizflächen) nicht zum Leistungsumfang des Contractors. Es gibt jedoch Abstimmungsbedarf zum Heizwassertemperaturniveau, zum Standort der Wärmeverbrauchserfassung sowie zu den eindeutigen Liefergrenzen.
Die Umsetzung des hydraulischen Abgleichs von Heizungssystemen gemäß VOB/C-DIN 18380 ist im Interesse aller Beteiligten, um möglichst hohe Wirkungsgrade und optimalen Heizkomfort zu erreichen. (Mehr dazu auf Seite 24)

Rechtliche Aspekte der Wärmelieferung: Was ist zu beachten?

Umstellung auf Contracting

Es fällt in den Verantwortungsbereich des Vermieters, die Beheizung bzw. Beheizbarkeit einer Mietwohnung sicherzustellen. In der Entscheidung, wie er dieser Verpflichtung nachkommt, ist er aber grundsätzlich frei. Er kann die Wärmeerzeugungsanlage in Eigenregie betreiben oder durch einen Dritten (Contractor) betreiben lassen. Dem Mieter steht insoweit kein Mitspracherecht zu.

Das bedeutet: Der Vermieter bedarf für seine Entscheidung, auf Contracting umzustellen, nicht der Zustimmung des Mieters. Das gilt unabhängig davon, ob die Umstellung zu Beginn oder erst während eines laufenden Mietverhältnisses erfolgt. Eine Ausnahme besteht lediglich in den eher seltenen Fällen, in denen sich der Vermieter mietvertraglich zu einer Beheizung der Mietwohnung zwingend in Eigenregie verpflichtet hat.

Die Abwicklung der Wärmelieferung „im Dreiecksverhältnis" muss dabei grundsätzlich gewahrt bleiben. Das heißt, der Vermieter muss das Vertragsverhältnis zum Contractor begründen. Der Vermieter kann vom Mieter hingegen nicht verlangen, dass dieser ein Vertragsverhältnis unmittelbar mit dem Contractor eingeht. Aus Sicht des Mieters bleibt der Vermieter der alleinige Ansprechpartner.

Umlagefähigkeit der Kosten der Wärmelieferung

Problematischer ist die Rechtslage hinsichtlich der Umlagefähigkeit der Kosten, die der Contractor nach erfolgter Umstellung in Rechnung stellt.

Der Contractor stellt in der Regel einen verbrauchsunabhängigen Grundpreis für die Vorhaltung der Wärme (in der Einheit EUR pro Monat) und einen verbrauchsabhängigen Arbeitspreis für die Lieferung der Wärme (in der Einheit EUR pro kWh) in Rechnung. Gelegentlich kommt noch ein Mess- und Abrechnungspreis hinzu.

Im Grundpreis sind regelmäßig auch Kosten enthalten, die nach dem Leitbild des BGB vom Vermieter und nicht vom Mieter zu tragen sind.

Das gilt insbesondere für die Investitionen, die der Contractor in die Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlage getätigt hat. Modernisierungskosten sind grundsätzlich Sache des Vermieters, die vom Mieter über den Mietzins abgegolten werden. Würde der Vermieter den vom Contractor in Rechnung gestellten Grundpreis vollständig auf den Mieter umlegen, würde der Mieter – nach verbreiteter, wenn auch angreifbarer Auffassung – die Kosten der Wärmeerzeugungsanlage letztlich doppelt zahlen: einmal über den Mietzins und einmal über die Heizkosten.*

Der Bundesgerichshof vertritt eine betont mieterfreundliche Position. Mit Urteilen vom 6. April 2005 (VIII ZR 54/04) und 22. Februar 2006 (VIII ZR 362/04) hat das Gericht entschieden, dass es der Zustimmung des Mieters bedarf, wenn eine ausdrückliche Regelung hierzu im Mietvertrag fehlt und der Mieter nach der Umstellung auf Contracting mit zusätzlichen Kosten belastet werden soll.

Der Begriff der zusätzlichen Kosten ist dabei so zu verstehen, dass der Mieter nicht mit neuen Kostenpositionen belastet werden darf. Die Zustimmung des Mieters ist also auch in den Fällen erforderlich, in denen zwar die Gesamtbelastung des Mieters – insbesondere bedingt durch den geringeren Primärenergieverbrauch einer neuen, modernen Wärmeerzeugungsanlage – nicht steigt (sog. „Warmmietenneutralität"), aber im Wärmegrundpreis Investitionskosten und Instandhaltungskosten enthalten sind.

* Dem kann entgegenhalten werden, dass der Vermieter im Falle der Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlage in Eigenregie die Möglichkeit hat, die Miete zu erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB). Im Falle der Einschaltung eines Contractors entfällt eine solche Mieterhöhung. Eine Doppelbelastung des Mieters unterbleibt.

Handlungsmöglichkeiten für den Vermieter

Der Vermieter sollte prüfen, ob der Mietvertrag, den er mit seinen Mietern abgeschlossen hat, eine ausdrückliche Regelung zur Umlage der Kosten der Wärmelieferung auf den Mieter enthält. Ist dies der Fall, bestehen gegen die Umlage der Kosten keine Bedenken. Ist dies hingegen nicht der Fall, hat er zwei Möglichkeiten:

- Die erste und einfachste Möglichkeit besteht darin, von einer Umlage der zusätzlichen Kostenpositionen auf den Mieter abzusehen. Der Contractor wird dem Vermieter dabei in der Regel zur Seite stehen und ihm entweder in der Rechnung selbst oder durch gesondertes Schreiben mitteilen, welche Bestandteile des Wärmepreises auf den Mieter umlegbar sind und welche nicht.
- Die zweite Möglichkeit besteht darin, die Zustimmung der Mieter einzuholen. Das gelingt am ehesten, wenn man mit dem Mieter ehrlich umgeht. Zum einen sollten die Vorzüge herausgestellt werden, die durch den Einbau einer modernen Heizungsanlage entstehen (Senkung des Primärenergieverbrauchs, Umweltentlastung). Zum anderen sollte die Belastung des Mieters mit zusätzlichen Kostenpositionen nicht verschleiert werden.

Ferner besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter die Kaltmiete senkt, um die Zustimmung des Mieters zu erhalten. Im preisgebundenen Wohnungsbau kann sogar eine Verpflichtung hierzu bestehen.

Umgestaltung der Mietverträge

Parallel dazu sollte der Vermieter den Wortlaut seiner Mietverträge so umgestalten, dass die vollständige Umlage der Kosten der Wärmelieferung künftig möglich ist. Das mag ein langsamer Prozess sein, da die Umstellung der Mietverträge nur sukzessive – bei Beendigung eines Mietverhältnisses und Begründung eines neuen Mietverhältnisses – erfolgen kann. Es handelt sich jedoch um den Weg, der langfristig gesehen Rechtssicherheit und Rechtsklarheit auf Seiten aller Beteiligten schafft.

Zu beachten hat der Vermieter dabei, dass die Regelung im Mietvertrag so eindeutig und transparent sein muss, dass auch ein durchschnittlicher Mieter (ohne Vorkenntnisse im Bereich des Contractings bzw. der Wärmelieferung) den wirtschaftlichen Gehalt der Regelung erkennt bzw. erkennen kann.

Der VfW Verband für Wärmelieferung, Hannover, hat einen Vorschlag unterbreitet, wie eine Formulierung im Mietvertrag aussehen könnte, die eine vollständige Umlage der Kosten der Wärmelieferung ermöglicht. Diese Klausel soll nachfolgend wiedergegeben werden, ohne dass der Herausgeber dieser Schrift Gewähr dafür bieten könnte, dass sie tatsächlich der Überprüfung durch die Gerichte standhält:

„Die Wohnung ist an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen. Der Vermieter errichtet und betreibt die Heizzentrale selbst oder bezieht die benötigte Wärme von einem eigenständigen gewerblichen Wärmelieferanten, der die Wärme in einer von ihm betriebenen Wärmeerzeugungsanlage produziert. Der Mieter trägt die jeweils anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten im Sinne des § 2 Nr. 4 und 5 Betriebskostenverordnung. Im Falle der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme trägt der Mieter die Kosten der Wärmelieferung, die auch Investitions-, Reparatur- und Instandhaltungskosten für die Wärmeerzeugungsanlage enthalten. Der Vermieter kann zwischen dem Eigenbetrieb der Zentralheizung und dem Bezug der Wärme von einem Wärmelieferanten wechseln und die jeweils anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten auf die Mieter umlegen, wenn die sich durch den Wechsel ergebenden Veränderungen bei der Höhe der umzulegenden Kosten für den Mieter wirtschaftlich zumutbar sind. Die Betriebskostenverordnung liegt diesem Vertrag als Anlage bei und ist Bestandteil des Vertrages." (Quelle: VfW)

Bearbeitung dieses Teils RA Andreas Klemm

Aufgaben und Dienstleistungen beim Contracting

Im ersten Schritt sollten gemeinsam mit dem Contractor
- die Mietverträge geprüft sowie
- Leistungsumfang und Liefergrenzen definiert werden.

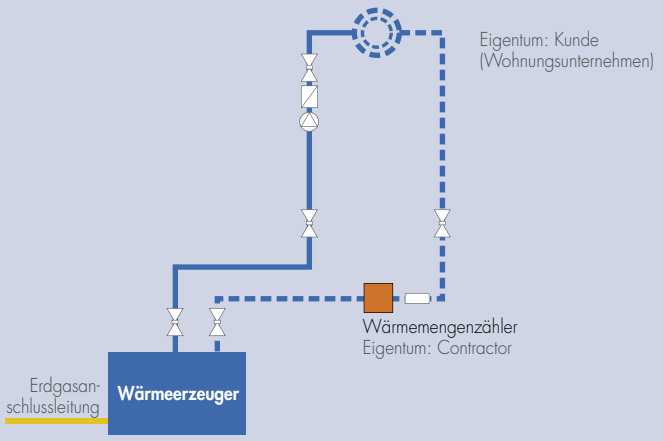
Wenn diese Grundvoraussetzungen erfüllt sind,
kann die Aufgabenverteilung gemeinsam festgelegt werden.

Aufgabe/Dienstleistung	Wohnungs-anbieter	Contractor
Sanierungsbedarf feststellen	X	
Aufnahme der Anlagedaten	X	X
Bedarfsanalyse	X	X
Energiekonzept erstellen (Sanierung/Modernisierung)		X
Investitionskosten ermitteln		X
Contracting-Angebot mit Wirtschaftlichkeitsberechnung		X
Vergleichsrechnung aus Sicht Mieter/Vermieter		X
Entscheidung Contracting/Eigenbetrieb	X	
Mieterinformation: Evtl. Änderungen im Miet-vertrag vornehmen (siehe Mustertexte S. 22)	X	
Auftrag an Contractor	X	
Detailplanung		X
Fabrikatsauswahl	X	X
Ausschreibung/Auftragsvergabe/Heizungsarbeiten	(X)	X
Erstellung der Anlage		X
Bauüberwachung/Dokumentation		X
Abnahme/Inbetriebnahme	X	X
Betriebsführung und ggf. Abrechnung		X
Wartung/Reparatur/Instandsetzung		X
Jährliche Dokumentation der Nutzungsgrade und Betriebszustände		X

Liefergrenzen – Beispiele für Anlagenschemata

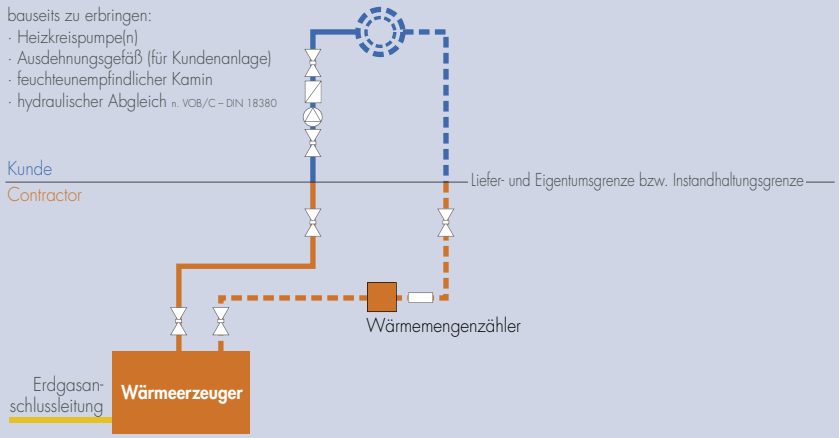
I. Betriebsführungsmodell

Im einfachsten Modell betreibt der Contractor die Heizungsanlage. Eigentümer bleibt das Wohnungsbauunternehmen.



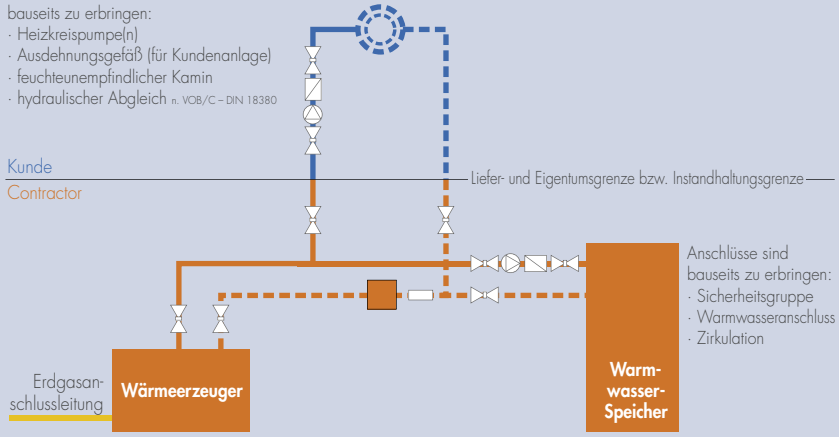
II. Wärmelieferung
(ohne Warmwasserbereitung)

Der Contractor ist Eigentümer der Wärmeerzeugungsanlage. Im Regelfall gehört die Wärmeverteilanlage (Rohrnetz und Heizflächen) nicht zum Leistungsumfang des Contractors. Es gibt jedoch Abstimmungsbedarf zum Heizwassertemperaturniveau, zum Standort der Wärmeverbrauchserfassung sowie zu den eindeutigen Liefergrenzen.



III. Wärmelieferung
(Warmwasserbereitung im Eigentum des Contractors)

Der Contractor ist Eigentümer der Wärmeerzeugungsanlage einschließlich Warmwasserbereitung.



(Quelle: DEW21)

8.1 Mustertext für Anschreiben des Vermieters an die Mieter

Sehr geehrter Herr …..,

aus Gründen der Energieeinsparung haben wir die Heizung Ihrer Wohnanlage überprüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass durch den Austausch der Kesselanlage der Energieverbrauch reduziert werden kann. Um optimale Ergebnisse zu erzielen, beabsichtigen wir die Erneuerung durch den „Wärme-Service“ der Stadtwerke..... durchzuführen zu lassen. Zukünftig würde Ihnen gegenüber dann das Wärmelieferungsentgelt abgerechnet werden, das uns die Stadtwerke in Rechnung stellen.

Die Stadtwerke..... installieren einen neuen Heizkessel und betreiben diesen. Die Wartung und der 24-h-Notdienst durch das Fachhandwerk sind ebenfalls im Service enthalten. Nach einer Vorausberechnung der Stadtwerke wird für diese Leistungen ein Wärmepreis von durchschnittlich ....Euro /m² und Monat berechnet, wenn man von einem durchschnittlich kalten Winter und dem bisherigen Verbrauchsverhalten ausgeht. Da dieser Wärmepreis auch die Investition beinhaltet, senken wir die Grundmiete um ... Euro/m² und Monat. Aus dem beigefügten Kostenvergleich (Anlage 1) ist ersichtlich, dass der „Wärme-Service“ somit für Sie eine attraktive Variante zu einer von uns durchzuführenden Modernisierung darstellt, die mit einer Erhöhung der Kaltmiete verbunden wäre.

Die Ausführung ist in der xx Kalenderwoche vorgesehen. Die Beheizung und Ihre Warmwasserversorgung werden in dieser Zeit nur geringfügig eingeschränkt. Damit wir die Stadtwerke mit dem „Wärme-Service“ beauftragen können, bitten wir Sie uns Ihr Einverständnis mit dem beigefügten Schreiben (Anlage 2) zu erklären.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: Kostenvergleich · Einverständniserklärung

Anlage 1 Kostenvergleich

Brennstoffkosten
Wärmelieferungskosten
Wartungskosten
Hilfsenergie
Schornsteinfegerkosten
Betriebsführung
Sonstiges
Verbrauchserfassung
Mietsenkung (Optional)
Ergebnis

	Altanlage (Kosten gemäß Heizkosten-abrechnung vom ....)	Wärme-lieferung
pro Jahr		—
pro Jahr	—	
pro Jahr		
pro Jahr		
pro Jahr		
pro Jahr		
pro Jahr		
pro Jahr		
pro Jahr		
pro Jahr		
pro m² und Monat		

Anlage 2 Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag

Name des Mieters _____

Straße _____

PLZ, ORT _____

An den Hauseigentümer

Hiermit stimme ich der Modernisierung der Heizungsanlage
und der Umstellung auf den „Wärme-Service“ zu.

_____ _____

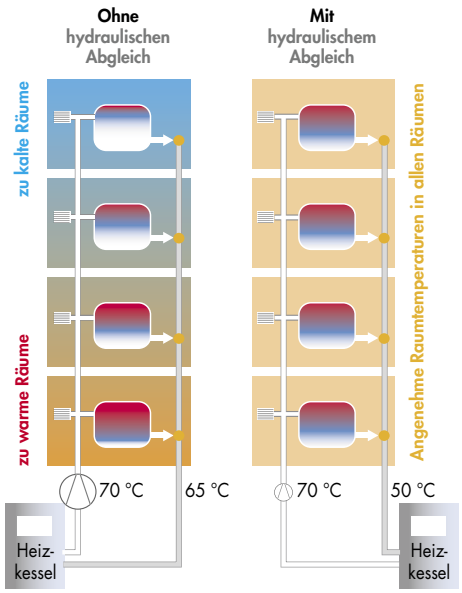
(Datum) (Unterschrift)

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr.

8.2 Ergänzende Informationen

Hydraulischer Abgleich: Wichtig für optimale Wirkungsgrade

Heizungsanlagen können nur dann den optimalen Nutzungsgrad erreichen, wenn sie hydraulisch abgeglichen sind. Ohne diese Maßnahme besteht die Gefahr, dass die Heizkörper mit dem geringsten Abstand zum Kessel bzw. zur Pumpe überversorgt werden; bei den weiter entfernten Heizkörpern kommt zu wenig Heizwasser an. Mögliche Folgen: Schlechte Regelbarkeit der Heizkörper, höherer Energieverbrauch, erhöhter Stromverbrauch für die Pumpe, lästige Strömungsgeräusche, ungenaue Erfassung der Wärmemengen (bei der Heizkostenabrechnung).



Legionellenschutz

Die neue Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 hat einige wichtige Änderungen gebracht:

- Der Gesetzgeber hat mehr Zugriffsmöglichkeiten auf die Betreiber von Immobilien hinsichtlich der Kontrolle der Wasserqualität im Haus, da Hausinstallationen rechtlich als **Wasserversorgungsanlagen** eingestuft wurden. Diesen Status hatten vorher nur Wasserwerke.
- Die Betreiber "nichtöffentlicher Häuser" (z. B. Mietshäuser) müssen demnach unverzüglich auf bekannt gewordene Missstände in der Trinkwasserversorgung reagieren und das Gesundheitsamt einschalten.
- Eine besondere Gefahr wird im Auftreten von Legionellen, den Erregern der Legionärskrankheit, gesehen. Sie vermehren sich vorwiegend im Warmwasser (zwischen 30 und 40 °C).
- Bei anderen Krankheitserregern (z. B. Colibakterien oder Enterokokken) liegt der Grenzwert strikt bei Null.
- Der Grenzwert von Blei im Trinkwasser muss bis zum Jahr 2013 schrittweise reduziert werden.
- Jede Anlage für Nicht-Trinkwasser muss beim Gesundheitsamt angemeldet werden. Eine Untersuchungspflicht seitens des Amtes besteht allerdings nur bei öffentlichen Anlagen.
- Leitungen und Entnahmestellen, die kein Trinkwasser führen, sind besonders zu kennzeichnen.

Legionellen: Das unterschätzte Risiko

Nicht zuletzt durch Medienberichte über die zeitweilige Schließung öffentlicher Gebäude nach dem Auftreten von Legionellen sind diese Krankheitserreger erneut in den Fokus des öffentlichen Interesses gerückt. Legionellen-Infektionen gehören zu den meldepflichtigen Erkrankungen. „Gute" Bedingungen für eine starke Vermehrung finden Legionellen zwischen 30 und 40 °C. Daraus lassen sich für die Praxis für Großanlagen zwei Lösungsstrategien ableiten:

- In Kalt- und Warmwasserinstallationen muss dieser kritische Temperaturbereich vermieden werden.
- Die Stagnationszeit des Wassers in der Trinkwasser-Installation sollte kürzer sein als Legionellen für ihre Vermehrung benötigen.

Großanlagen sind

- Anlagen mit Speicher-Trinkwassererwärmern oder zentralen Durchfluss-Trinkwassererwärmern z. B. in Wohngebäuden
- Anlagen mit Trinkwassererwärmern mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern und/oder mit einem Inhalt von maximal 3 Litern (Zielgröße) in jeder Rohrleitung zwischen dem Abgang Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle.

Pflichten des Anlagenbetreibers

- Durchführung / Beauftragung von Inspektions- und Wartungsarbeiten
- Beauftragung regelmäßiger Untersuchung z. B. auf Legionellen in öffentlichen Gebäuden
- Anzeigepflichten gem. § 13 TrinkwV (z. B. bei Änderung des Nutzungsrechts) sowie besondere Anzeige- und Handlungspflichten gem. § 16 TrinkwV

Das ist wichtig

- Wohnhäuser (auch Mehrfamilienhäuser) werden nur dann vom Gesundheitsamt überprüft, wenn aktuelle Krankheitsfälle vorliegen. Eine periodische Untersuchungspflicht besteht nicht.
- Der Contractor / Wärmelieferant ist für die Erzeugung der Raumwärme und des warmen Wassers verantwortlich.
- Die Umsetzung der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 obliegt **immer** dem Gebäudeeigentümer – u. a. im Hinblick auf die einzusetzenden Rohrwerkstoffe und die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung der Legionellenbildung.

Technische Anforderungen an Trinkwassererwärmer und Durchfluss-Trinkwassererwärmer

- Am Warmwasseraustritt von Trinkwassererwärmern muss eine Temperatur von mindestens 60 °C eingehalten werden können.
- Die gleichmäßige Erwärmung des Wassers muss im Speicher an allen Stellen gewährleistet sein.
- Bei Vorwärmstufen (z. B. Wärmerückgewinnungsanlagen, Solaranlagen) muss man dieses Wasser einmal täglich auf mindestens 60 °C erwärmen können.

Für die Praxis heißt das: Es dürfen nur Erwärmer mit diesen technischen Anforderungen (z. B. Temperatur- bzw. Zeitsteuerung, Umwälzung) eingesetzt werden. Systematische Unterschreitungen von 60 °C am Austritt des Erwärmers sind nicht akzeptabel. Lediglich kurzzeitige Abweichungen im Minutenbereich werden toleriert (DIN 4708).

Das ist zu beachten!

- Kaltwasser vor Erwärmung schützen
- Stagnationszeiten gering halten
- Trinkwassererwärmer so klein wie möglich und nur so groß wie nötig auslegen
- Endstränge vor Entnahmestelle dürfen maximal 3 Liter Inhalt haben
- Trinkwassererwärmer > 3 Liter müssen an jeder Stelle den Temperaturwert von 60 °C einhalten können
- Thermische Desinfektion muss möglich sein
- $T_{min.}$ am Erwärmer 60 °C

ASUE-Broschüren zu verwandten Themen

Diese Auswahl an Broschüren wurde ebenfalls von ASUE veröffentlicht. Alle Broschüren können im Internet angesehen werden: www.asue.de

Fordern Sie unsere Bestellliste an:
Telefon 06 31 / 3 60 90 70
info@asue.de

Einzelexemplare der Broschüren sind kostenfrei erhältlich.

Sanierung und Modernisierung von Heizungsanlagen -
Eine Entscheidungshilfe für die Wohnungswirtschaft
20 Seiten, DIN A 4

Die Erneuerung der Wärmeversorgung steht bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft vielfach ganz oben an – auf Grund des Anlagenalters und gestiegener Komfortansprüche, aber auch wegen verschärfter gesetzlicher Auflagen. Zum Beispiel verlangt die Energieeinsparverordnung (EnEV) den Austausch veralteter Anlagen bis 2006 bzw. 2008. Außerdem fordert die 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung die Einhaltung von Grenzwerten für die Abgasverluste von Heizungsanlagen.

Checkliste Brennwerttechnik
20 Seiten, DIN lang

Durch die Nutzung der Kondensationswärme aus den Abgasen erreichen Gas-Brennwertgeräte im Vergleich zu herkömmlichen Anlagen bis zu 11% höhere Nutzungsgrade. Alle Schritte, die für den Fachmann beim Einbau eines Brennwertgeräts sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubau wichtig sind, werden in der Checkliste stichwortartig behandelt und im Anschluss ausführlich erläutert.

Erdgas-Wäschetrockner
12 Seiten, DIN A4

Die Stiftung Warentest hat den Erdgas-Wäschetrockner in einem Vergleich mit elektrisch beheizten Geräten eindeutig zum Sieger erklärt. Ihr Urteil: Er arbeitet „am schnellsten und am billigsten". Die Broschüre „Erdgas-Wäschetrockner" informiert über die Vorteile dieser Technik, über Aufstellungsmöglichkeiten, Abluftabführung und über den Bezug.

Energie Erdgas: Effiziente Technik und Erneuerbare Energien
DIN A5 quer, 32 Seiten

Erdgas spielt in der umweltbewussten Energieversorgung eine Schlüsselrolle: Es bietet vielfältige Anwendungsmöglichkeiten (für die Heizung, Warmwasserbereitung, Kälte- und Stromerzeugung, als Kraftstoff) und lässt sich sehr effizient und komfortabel einsetzen. Es ist der emissionsärmste fossile Energieträger und kann in vielen Anwendungen Energieträger ersetzen, die höhere Umweltbelastungen verursachen.

BHKW-Kenndaten 2005
Module, Anbieter, Kosten
48 Seiten, DIN A4

Die Kraft-Wärme-Kopplung ist eine der kosteneffizientesten Maßnahmen zur Senkung der spezifischen CO_2-Emissionen bei der Strom- und Wärmeerzeugung und somit ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Die Übersicht umfasst den elektrischen Leistungsbereich von 3 bis 6.800 kW. In der nach der elektrischen Leistung geordneten Angebotsübersicht werden die wesentlichen Daten aufgelistet: neben den Leistungsdaten u.a. Wirkungsgrade, Schadstoffemissionen, Schallemissionen, Hauptabmessungen und das Gewicht.

EnEV – Anforderungen an bestehende Gebäude
12 Seiten, DIN A4

Die Broschüre zeigt die Nachrüstpflichten und die Anforderungen an den Wärmeschutz bei Sanierung und Erweiterung von Gebäuden gemäß EnEV auf. Detailliert werden die Anforderungen an Heizkessel nach der EnEV und BImSchV erläutert.

Damit die Energierechnung nicht zur kalten Dusche wird
Warmwasserbereitung: Erdgas und Strom im Kostenvergleich
4 Seiten, DIN A4

Was ist günstiger für die Warmwasserbereitung - Erdgas oder Strom? Und welches System soll es sein: Speicher oder Durchlauferhitzer? Ein entscheidender Faktor bei der Auswahl eines Warmwassersystems sind die Kosten.

Erdgas-Dachheizzentralen
8 Seiten, DIN A4

Eine besonders clevere, platzsparende und preiswerte Möglichkeit der Wärmeversorgung fürs Haus wird immer interessanter: die Erdgasheizung unterm Dach! Bei Kohle oder Öl ist die Aufstellung des Wärmeerzeugers im Keller durch die Brennstofflagerung vorgegeben. Bei Erdgas ist es dagegen durch den einfachen und kostengünstigen Energietransport innerhalb des Hauses und durch die entfallende Lagerung möglich, das Gerät für Heizung und Warmwasser unterm Dach aufzustellen.

Impressum

Herausgeber:
ASUE Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e.V.
Bismarckstraße 16, 67655 Kaiserslautern
Telefon 06 31/360 90 70
info@asue.de, www.asue.de

Mitherausgeber:
Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin
www.bfw-bund.de

Bearbeitung:
ASUE-Arbeitskreis „Energiedienstleistungen", insbesondere:
Andreas Bachor, Essen
Dr. Stefan Bredel-Schürmann, Berlin
Winfried Haas, Berlin
Lutz-Hans Hünnebeck, Dortmund
Dr. Carsten Schäfer, Mannheim
Ulrich Wenge, Dortmund
Eckhard Wünsch, Chemnitz
Bernd Utesch, Kaiserslautern

Die Bearbeitung von Kapitel 5 erfolgte in Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Dr. Andreas Klemm, Düsseldorf

Redaktionelle Unterstützung:
Anne-Katrin Wacker, gti.publik, Essen-Kettwig

Gestaltung:
Kristina Weddeling, Essen

Foto Umschlag
Bayerl Baukonzept GmbH, Architekturbüro Grünenwald, Heyl, Karlsruhe (Fotograf)

Vertrieb:
Verlag Rationeller Erdgaseinsatz
Postfach 25 47, D-67613 Kaiserslautern
Telefax 0631/360 90 71

Contracting für die Wohnungswirtschaft
Best.-Nr. 10 02 07
Schutzgebühr: 2,00 €
Stand: Februar 2007

Die Herausgeber übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

www.asue.de