



7. SEPTEMBER 2022
HINTERGRUNDPAPIER

Podiumsdiskussion und Workshop “Energieeffizienz für Wohnungseigentümergeinschaften”

TEASER

Das ehrgeizige nationale Energieeffizienzziel im Gebäudesektor kann nur im Schulterschluss mit den Wohnungseigentümer*innen und Verwalter*innen erreicht werden. Kooperationen und gut ausgebaute Netzwerke sind elementar, um die Energiewende voranzubringen. Wie können Entscheidungen für die Steigerung der Energieeffizienz gefördert und Investitionen unterstützt werden? Diese Themen möchten wir mit Ihnen diskutieren!

GREEN HOME PROJEKT

Das europäische Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 lässt sich nur über eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden erreichen.

Von den 19 Millionen Wohngebäuden mit 42 Millionen Wohnungen in Deutschland sind 1,8 Millionen Gebäude mit 10 Millionen Wohnungen als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) organisiert. Das entspricht knapp einem Viertel aller Wohnungen in Deutschland. Ein klimaneutraler Gebäudebestand ist bis 2045 nur mit Eigentümergeinschaften zu schaffen.

Die Sanierungsquote dieser Mehrfamilienhäuser liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Insbesondere Gebäude, die zwischen 1949 und 1990 gebaut wurden, haben große Energieeffizienzpotenziale. Der Primärenergieverbrauch der Wohngebäude, die bis 1978 erbaut wurden, liegt durchschnittlich bei 247 kWh/m² pro Jahr und summiert sich auf einen Anteil von rund 56 Prozent aller deutschen Mehrfamilienhäuser. Dies entspricht 1.008.000 Bestandsgebäuden mit hohem Sanierungspotenzial. Aktuell werden jährlich weniger als ein Prozent aller Bestandsbauten energetisch saniert. Zu wenig, wenn Deutschland seine Klimaziele erreichen will.

Gute Beispiele aus der Praxis motivieren und zeigen, wie umfassende energetische Sanierungen von Gebäuden im Eigentum von WEG funktionieren – also wie sie geplant, umgesetzt, überwacht und finanziert werden. Diese Beispiele dienen der Bewusstseinsbildung bei Eigentümer*innen und anderen zentralen Akteur*innen. Sie lösen Hemmschwellen und Bedenken seitens der WEG auf und beschleunigen den Fortschritt von umfassenden Sanierungen.

Das GREEN Home Projekt zielt darauf ab, bedarfsorientierte Finanzierungsinstrumente für Wohnungseigentümergeinschaften zu entwickeln, welche die spezifischen Herausforderungen von Eigentümergeinschaften berücksichtigen. Die Etablierung eines kontinuierlichen Dialogs, die Vernetzung und der Wissenstransfer zwischen den Akteuren stellt eine entscheidende Voraussetzung für legitime und anwendbare Lösungen zur Steigerung der Sanierungstätigkeit in WEG dar.



FORMAT

Podiumsdiskussion und Workshop

Die Veranstaltung wird auf Deutsch durchgeführt.

Die erste nationale Podiumsdiskussion und der Workshop auf dem Verwaltertag sollen den Dialog zwischen den wichtigsten Akteuren anregen, die an der Finanzierung nachhaltiger Energieprojekte interessiert sind. Ziel ist es, die Dynamik auf nationaler Ebene zu verstärken, die dann von den Akteuren weitergetragen und an die in weiteren Runden Tischen möglichst angeknüpft werden kann. Die Podiumsdiskussion und der Workshop ermöglichen den Austausch zwischen den Teilnehmer*innen, um ausgewählte Themen im Detail zu diskutieren und Empfehlungen für spezifische Maßnahmen zur Erleichterung von Investitionen in die Energieeffizienz des Gebäudebestands deutscher WEG zu geben.



AGENDA

Veranstaltungsort: Estrel Hotel Berlin | Sonnenallee 225 | 12057 Berlin

10:30 – 10:35 **Willkommen**

10:35 – 10:45 **Begrüßung und Keynote**

Aktueller Stand des EU-Rechtsrahmens
Stefan Moser, Referatsleiter Gebäude und Produkte,
Generaldirektion Energie, Europäische Kommission

10:45 – 11:15 **Podiumsdiskussion**

Wie beschleunigen wir die Energiewende in deutschen WEG?

Förderung - Dr. Philipp Tilleßen, Leiter Produktmanagement
Mittelstandsbank und private Kunden, KfW

Finanzierung - Yvonne Hube, Leiterin Verwaltergeschäft, DKB
Deutsche Kreditbank AG

Energieeffizienz - Susann Bollmann, Mitglied der Geschäftsleitung
und Leiterin Projekte, DENEFF e.V.

Verwaltung - Ingo Wagner, Prokurist ProLine Marketing &
Management für Immobilien GmbH

Eigentümer - Peter Horowski, Verwaltungsbeiratsmitglied in
Berlin

Energieberatung - Marita Klempnow, Vorstandsvorsitzende des
Deutschen Energieberater-Netzwerks (DEN) e.V.



11:15 – 11:30

Impuls zum Contracting

Die BEEF Finanzierung – Herausforderungen und Lösungen
*Karolina Loth-Babut, Geschäftsführerin der Polnischen
Bundesenergieagentur (KAPE)*

11:30 – 11:50

Workshop: Rüdiger Lohse im Dialog mit Ihnen (Q & A)

**Contracting für WEG:
Wie gelingt die Umsetzung attraktiv und praktikabel?**

11:50 -12:00

Schlusslicht

Ausblick und auf ein Wiedersehen

Moderation: Christian Hunziker (Freier Journalist)



WORKSHOP ZU CONTRACTING BEIM VERWALTERTAG 2022 IN BERLIN

Workshop-Rahmen

GREEN Home beleuchtet verschiedene Wege die Energieeffizienz im WEG- Bestand zu erhöhen. Der Workshop auf dem 30. *Deutschen Verwaltertag 2022* zielt darauf ab, Informationen und Einblicke in das Thema Contracting zu geben und alle Fragen, Bedenken und Bedürfnisse rund um diesen Ansatz in einer gezielten Gruppenarbeitsrunde zu diskutieren.

Um eine gemeinsame Basis für den Austausch zu schaffen, wird in einem Impulsvortrag ein Contracting-Beispiel aus Polen vorgestellt, wo Contracting seit einiger Zeit erfolgreich praktiziert wird. Gewonnene Erkenntnisse werden diskutiert.

Ausgewählte Fragen:

- Welche Aspekte und Details aus dem polnischen Beispiel eignen sich für WEG und Deutschland? Was würde im deutschen Kontext nicht gut funktionieren? Warum nicht?
- Welche Faktoren behindern bisher die Anwendung von Contracting für WEG und / oder Wohnimmobilienverwaltungen?
- Was würde die Schwelle zur Anwendung von Contracting in deutschen WEG senken? Wie können Regierungen oder Kommunen sowie Banken und Förderprogramme dazu beitragen, die Umsetzung zu beschleunigen?

Contracting – eine Möglichkeit zur Steigerung der Energieeffizienz im WEG-Bestand

Contracting in aller Kürze

Unter dem Begriff Contracting versteht man die Energieversorgung in Gebäuden oder Produktionsanlagen durch einen Dienstleister. Mit Hilfe des technischen Know-hows und der Erfahrung des Dienstleisters können Energieerzeugungsanlagen und -einrichtungen ökonomisch und ökologisch gebaut und betrieben werden. Energie-Contracting (EC) ist nicht auf bestimmte Energieträger oder Technologien ausgerichtet. Vertragsparteien sind der Contractor, d.h. das ausführende Unternehmen, und der Contracting-Nehmer, d.h. der Kunde. Der Contracting-Nehmer beauftragt den Contractor mit der Durchführung der vereinbarten Leistung. Der Contractor berät den Kunden im Vorfeld und installiert eine kundenspezifische



Lösung. Das resultierende Energiedienstleistungspaket umfasst die Planung, den Betrieb und die Wartung, die laufende Optimierung der Anlagen sowie den Einkauf des Energieträgers und die Finanzierung des Projekts. Der Contractor übernimmt die Verantwortung für die technische Umsetzung und das wirtschaftliche Risiko. Er garantiert dem Contracting-Nehmer das vereinbarte Ergebnis und die Einhaltung der Kosten über die gesamte Laufzeit des Projekts, die in der Regel zehn bis 15 Jahre beträgt. Weitere Informationen finden Sie <<[hier](#)>>.

Es gibt vier Arten von Energie-Contracting:

Energieliefer-Contracting (Energy supply contracting - ESC)

Bei dieser Form des Contracting plant, finanziert und baut der Contractor eine Energieversorgungsanlage. Der Contracting-Nehmer erhält die Energie daraus zu vertraglich vereinbarten Konditionen für einen festgelegten Zeitraum. Das bedeutet, dass beim Energieliefer-Contracting der Vertragsgegenstand die Lieferung von Energie ist.

Energieleistungs-Contracting (Energy performance contracting - EPC)

Bei diesem Contracting-Modell übernimmt der Contractor alle Aufgaben für den Contracting-Nehmer, von der Finanzierung über die Planung bis zur Betreuung. Gegenstand des Vertrags ist die garantierte Einsparung von Energiekosten auf Seiten des Contracting-Nehmers. Um diese Einsparungen zu erreichen, führt der Contractor auf eigenes Risiko Energiesparmaßnahmen durch, die darauf abzielen, den Energiebedarf auf Seiten des Contracting-Nehmers und damit den Energieverbrauch zu senken. Der Contractor erhält einen Teil der eingesparten Energiekosten als Vergütung.

Betriebsführungs-Contracting - Operations management contracting

Im Gegensatz zum Energieliefer-Contracting übernimmt der Contractor bei diesem Contracting-Modell eine bestehende Anlage und führt Optimierungsmaßnahmen auf eigenes Risiko durch.



Vertragsfinanzierung – Contract-Financing

Hierbei plant, baut und finanziert der Contractor eine eigene Anlage, die es dem Betreiber der Anlage (dem Contracting-Nehmer) ermöglicht, diese sicher und umweltschonend zu betreiben. Die anfänglichen Investitionskosten werden vom Contractor getragen und vom Contracting-Nehmer über die Laufzeit des Vertrages zurückgezahlt.

Die wichtigsten Merkmale, in denen sich Contracting von anderen Energiedienstleistungen unterscheidet, sind die Übernahme garantierter Leistungen durch den Contractor über eine längere Vertragslaufzeit und die Tatsache, dass der Contractor auf eigenes Risiko Investitionen zur Optimierung und Steigerung der Energieeffizienz der bereitgestellten Anlagen tätigt.

Energiedienstleistungsunternehmen (Energy Service Companies - ESCOs)

Contracting wird in der Regel von so genannten Energiedienstleistungsunternehmen (ESCOs) angeboten und durchgeführt. Diese Unternehmen unterscheiden sich von den traditionellen Energieberatern oder Ausrüstungslieferanten dadurch, dass sie auch die Finanzierung der Maßnahme übernehmen oder vermitteln können und ihre Vergütung direkt an die erzielten Energieeinsparungen gebunden ist.

Kurz gesagt, ein ESCO ist ein Unternehmen, das Energiedienstleistungen anbietet, zu denen auch die Durchführung von Energieeffizienzprojekten (und von Projekten für erneuerbare Energien) gehören kann, und zwar in vielen Fällen auf schlüsselfertiger Basis. Die angebotenen Energiedienstleistungen umfassen eine breite Palette von Aktivitäten, wie z.B.:

- Energieberatung,
- Energieanalysen und -audits,
- Energiemanagement,
- Projektplanung und -durchführung,
- Wartung und Betrieb,
- Überwachung und Bewertung von Einsparungen,
- Verwaltung von Immobilien/Einrichtungen,
- Lieferung von Energie und/oder Ausrüstung,
- Bereitstellung von Dienstleistungen (Raumheizung, Beleuchtung usw.).



Die drei Hauptmerkmale von ESCOs:

1. ESCOs garantieren Energieeinsparungen und/oder die Erbringung der gleichen Energiedienstleistung zu niedrigeren Kosten. Eine Leistungsgarantie kann verschiedene Formen annehmen: Sie kann sich auf die tatsächlichen Energieeinsparungen eines Projekts beziehen, sie kann vorsehen, dass die Energieeinsparungen ausreichen, um die monatlichen Schuldendienstkosten zu tilgen, oder dass das gleiche Maß an Energiedienstleistungen für weniger Geld erbracht wird.
2. Die Vergütung der ESCOs ist direkt an die erzielten Energieeinsparungen gebunden.
3. ESCOs können den Betrieb eines Energiesystems finanzieren oder dabei helfen, eine Finanzierung zu arrangieren, indem sie eine Einspargarantie geben.

Somit übernehmen ESCOs ein gewisses Risiko für die Erzielung einer verbesserten Energieeffizienz in der Einrichtung (Anlage, Gebäude) eines Nutzers und lassen sich die erbrachten Dienstleistungen (entweder ganz oder zumindest teilweise) von der Erreichung dieser Energieeffizienzverbesserungen bezahlen.

Da die Energiepreise steigen, könnte Contracting zu einem zunehmend wichtigeren Instrument für die umfassende Sanierung von WEG-Gebäuden und ESCOs zu einem zentralen Partner für Hausverwaltungen und Wohnungseigentümer*innen werden. Contracting hat sich jedoch in Deutschland bisher nicht vollständig durchgesetzt, da sie einerseits Informationsdefizite in Bezug auf die spezifischen Bedürfnisse einer WEG haben und andererseits nicht wissen, wie sie die Bedürfnisse von Wohnungseigentümer*innen und Immobilienverwalter*innen in ihren Geschäftsmodellen berücksichtigen können. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, eine gemeinsame Grundlage für die Entwicklung der Geschäftsmodelle und Finanzierungsinstrumente für WEG zu schaffen.

