



POLITIK

VON DER IDEE ZUM INNOVATIVEN FINANZIERUNGSANSATZ UND GESCHÄFTSMODELL FÜR ENERGETISCHE GEBÄUDEMODERNISIERUNG

EIN LEITFADEN



effin

Finanzforum Energieeffizienz
in Gebäuden

Inhalt

| | | |
|---|---|-------|
| 1 | Merkblatt zur Nutzung des Leitfadens | S. 3 |
| 2 | Zusammenfassung | S. 5 |
| 3 | Marktansätze für energetische Gebäudemodernisierung können dazu beitragen, die Investitionslücke von ca. 66 Mrd. Euro p.a. zu schließen | S. 6 |
| 4 | Segment Eigenheim | S. 10 |
| 5 | Segment Wohnungswirtschaft | S. 17 |
| 6 | Segment Gewerbeimmobilien | S. 23 |
| 7 | Segment Öffentliche Hand | S. 27 |
| 8 | Weitere innovative Ansätze | S. 32 |

Legende



1 Merkblatt zur Nutzung des Leitfadens

Dieser Leitfaden ist die Zusammenfassung der Ergebnisse des durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit über die Nationale Klimaschutzinitiative geförderten Projekts „effin – Finanzforum Energieeffizienz in Gebäuden“, im Weiteren „effin“ genannt. Er bietet eine konkrete Hilfestellung im Aus- und Aufbau innovativer Geschäftsmodelle und Finanzierungsangebote für energetische Gebäudemodernisierung.

effin startete Anfang 2013 als vorwettbewerbliches Forum zur Entwicklung von Geschäftsmodellen für Gebäudeenergieeffizienz unter besonderer Berücksichtigung der Finanzierung solcher Maßnahmen. Im Rahmen von effin wurden marktorientierte Lösungsansätze zur Finanzierung und zur Realisierung neuer Geschäftspotenziale bei energetischen Sanierungsvorhaben entwickelt.

Das 24-monatige Projekt wurde getragen vom WWF Deutschland und der DENEFF (Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V.) und unterstützt von The CO-Firm GmbH, der Kanzlei CMS Hasche Sigle, Prof. Dr. Ursula Eicker und Prof. Dr. Tobias Popovic der Hochschule für Technik Stuttgart sowie von der Architektin María Ángeles Orduña Gañán.

Die Teilnahme von über 70 Unternehmen aus den Branchen Finanzdienstleistungen, Immobilienwirtschaft und Energieberatung sowie Anbietern von Energieeffizienzlösungen und Energiedienstleistungen gewährleistet die Praxisnähe der erarbeiteten Lösungen. Die Belange der im Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Gebäude wurden u. a. mit Vertretern der Städte Frankfurt am Main, Stuttgart, Ludwigsburg und Ludwigshafen diskutiert; ferner waren regionale Energieagenturen, wie z. B. die Berliner Energieagentur, die Energie-Agentur.NRW, die Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg, involviert. Weiterhin wurden 35 Vertreter der Politik und 15 Vertreter anderer Umwelt-, Industrie- und Verbraucherverbände konsultiert.

Der vorliegende Leitfaden stellt die Zusammenfassung der im Projekt effin erstellten segmentspezifischen Innovations-Leitfäden dar. Er soll Politikentscheidern ein weiter gehen-

des Verständnis über die marktlichen Mechanismen, die involvierten Akteure und die spezifischen Herausforderungen der Gebäudeenergieeffizienz vermitteln. Die segmentspezifischen Handbücher zielen darauf ab, vier Akteursgruppen bei der Entwicklung innovativer Ansätze und der Umsetzung von marktlichen Lösungen zu unterstützen. Diese vier Gruppen sind Akteure im Bereich Eigenheim, Wohnungswirtschaft, Gewerbeimmobilien und der öffentlichen Hand. Entsprechend beinhalten die vier Module jeweils segmentspezifisch aufbereitete Projektergebnisse und Innovationshilfen. Die Module richten sich an Fachleute und Entscheidungsträger der jeweiligen Akteursgruppe und setzen entsprechend zielgruppenspezifisches Fachwissen voraus.

Als Plattform für weiteren Ideenaustausch zwischen den Akteuren steht die Webseite www.effin.info zur Verfügung. Dort können Sie auch weitere Projektergebnisse einsehen, z. B. weitere Projektideen aus der effin Innovations-Werkstatt oder das entwickelte Tool zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen.

Ansprechpartner zum Thema

DENEFF e.V.
Martin Bornholdt
Kirchstr. 21
10557 Berlin
martin.bornholdt@deneff.org
Tel.: +49 30 36 40 97 01

WWF Deutschland
Dr. Erika Bellmann
Reinhardtstr. 18
10117 Berlin
erika.bellmann@wwf.de
Tel.: +49 30 311 77 72 06



2 Zusammenfassung

Der deutsche Gebäudebestand ist für 40% des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen in Deutschland verantwortlich. Der Großteil des Immobilienbestandes von ca. 18 Mio. Wohngebäuden und ca. 1,8 Mio. Nichtwohngebäuden wurde vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet. Eine Vielzahl der Bestandsimmobilien genügt damit nicht den aktuellen Energiestandards und bietet ein hohes Energieeinsparpotenzial.

Da die Energie am umweltfreundlichsten ist, die gar nicht erst produziert werden muss, ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden ein wichtiger Schlüssel zum Gelingen der Energiewende. Aber nicht nur der Klimaschutz gewinnt. Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind auch wirtschaftlich und volkswirtschaftlich sinnvoll, weil sie Heizkosteneinsparungen zur Folge haben und die Abhängigkeit Deutschlands von Importen fossiler Energieträger verringern.

Warum kommt die energetische Sanierung nicht in Schwung? Wie kann man die Investitionslücke von 66 Mrd. Euro p.a. schließen? Ziel von „effin – Finanzforum Energieeffizienz in Gebäuden“ war es, die Hemmnisse zu verstehen und zusammen mit Entscheidern aus Unternehmen und Vertretern der anderen Stakeholder, wie z.B. Verbraucher- und Mieterverbände und Kommunen, praxistaugliche Lösungen zu entwickeln.

Kernergebnis der Hemmnisanalyse ist, dass – entgegen allgemeiner Wahrnehmung – eingeschränkte Kapitalverfügbarkeit nur selten eine wesentliche Barriere darstellt. Vielmehr wirken segmentspezifische Hemmnisse, die in den jeweiligen Business-Modellen und Entscheidungsprozessen ihre Ursachen haben. Im Leitfaden sind diese pro Segment im Detail beschrieben.

Unternehmen können mit segmentspezifischen Lösungen, das Potenzial in Energieeffizienz für sich erschließen. In den zwei effin Modellprojekten wurden Vorschläge für das

Segment Wohnungswirtschaft, übertragbar auch auf Teile des Segments Gewerbeimmobilien, und für das Segment Eigenheim erarbeitet. Weitere Lösungsansätze und Ideen wurden in Workshops vorgestellt und weiterentwickelt. Die Politik kann die Bereitschaft zu Energieeffizienzprojekten unterstützen, indem sie

- + Für mehr Transparenz auf dem Energieeffizienzmarkt sorgt
- + Den Zugang zu Investitionskapital weiter verbessert
- + Heizkosten und Höhe der Warmmieten stärker in den Fokus der Betrachtung rückt

Die Projektteilnehmer würden insbesondere folgende Maßnahmen befürworten

- + Aufstockung der Förderung für unabhängige Energieberatung verbunden mit Vereinfachung der Förderoptionen zugunsten einer umfassenden Energieberatung von einheitlicher gesicherter Qualität
- + Vereinfachung Energieausweise zugunsten eines einheitlichen, aussagekräftigen Energiebedarfsausweises
- + Einführung gebäudeindividueller Sanierungsfahrpläne
- + Einführung der steuerlichen Förderung energetischer Modernisierung
- + Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energiedienstleistungen
- + Einführung eines flächendeckenden Warmmietenspiegels

Im weiteren Verlauf sieht effin sich als Multiplikator und Informationsquelle für Unternehmen und Politiker. Zusätzlich zu diesem Leitfaden lädt das effin Projektteam Sie ein, die Webseite www.effin.info zu besuchen. Dort finden Sie weitere Informationen, open source tools und Hinweise auf Veranstaltungen.

Danke für Ihr Engagement für Energieeffizienz!

3 Marktansätze für energetische Gebäudemodernisierung können dazu beitragen, die Investitionslücke von ca. 66 Mrd. Euro p.a. zu schließen

Die deutsche Regierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 den CO₂-Ausstoß um 80 bis 95 % im Vergleich zum Jahr 1990 zu verringern.¹ Gleichzeitig soll der Primärenergieverbrauch in Deutschland bis 2020 um 20 % und bis 2050 um 50 % im Vergleich zum Jahr 2008 sinken. Die WWF-Studie „Modell Deutschland. Klimaschutz bis 2050 – Vom Ziel her denken“ zeigt auf, dass für die Erfüllung des Treibhausgas-Reduktionsziels in Deutschland eine massive Erhöhung der Energieeffizienz unter anderem im Gebäudebereich von wesentlicher Bedeutung ist.ⁱⁱ

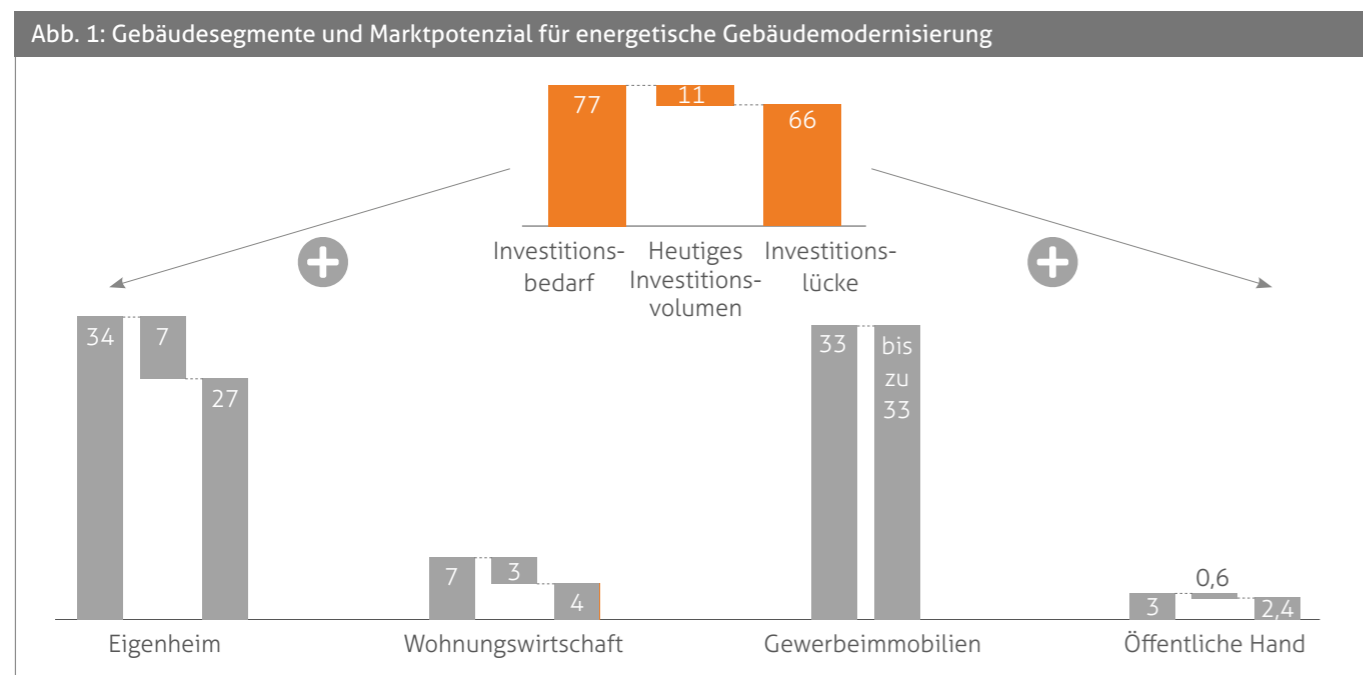
Der deutsche Gebäudebestand ist für 40 % des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen in Deutschland verantwortlich.ⁱⁱⁱ Der Großteil des Immobilienbestandes von ca. 18 Mio. Wohngebäuden und ca. 1,8 Mio. Nichtwohngebäuden wurde vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet und wird derzeit mit einer Rate von etwa 1 % p.a. modernisiert.^{iv} Eine Vielzahl der Bestandsimmobilien genügt damit nicht den aktuellen Energiestandards und bietet ein hohes Einsparpotenzial.

Der energetischen Gebäudemodernisierung kommt daher im Kontext der Erreichung der energie- und klimapolitischen

Ziele der Bundesregierung eine Schlüsselrolle zu. Gemäß dem Energiekonzept der Bundesregierung im Gebäudesektor soll der Gebäudebestand bis zur Mitte des Jahrhunderts nahezu vollständig klimaneutral werden. Konkret soll die energetische Modernisierungsrate auf 2 % p.a. erhöht werden, um bis 2020 eine Reduzierung des Wärmebedarfs um 20 % und bis zum Jahr 2050 eine Minderung des Primärenergiebedarfs um 80 % zu erreichen.¹

Der Investitionsbedarf in Energieeffizienz in Gebäuden von ca. 77 Mrd. Euro p.a. (2,8 Bill. Euro bis 2050) in Deutschland für eine Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2050 wird heute nur zu ca. 15–20 % gedeckt (vgl. Abb. 1).¹ Über reine Marktmechanismen lassen sich die genannten Ziele und die damit verbundenen Potenziale bislang nicht erreichen.

Auch sind die bisherigen Förderaktivitäten nach Einschätzung der Bundesregierung nicht in der Lage, eine derartige Transformation zu bewirken.^v Die Gründe für bislang unzureichende Sanierungsaktivitäten am Markt sind vielfältig und liegen unter anderem in segmentspezifischen Barrieren für die verschiedenen beteiligten Akteure begründet. Die Segmente sind dabei der Bereich Eigenheimbesitzer, die Wohnungswirt-



¹ Durch KfW-Effizienzhaus 55-Standard mit einer Sanierungsrate von 2 % p.a. Die Datenlage zu den tatsächlich getätigten Investitionen variiert stark zwischen den Segmenten. Aufgrund der mangelhaften Datenlage im Segment Gewerbeimmobilien sind keine Zahlen zum aktuellen Investitionsumfang aufgenommen. Die bislang getätigten Investitionen scheinen sehr gering zu sein. Darum ist davon auszugehen, dass das gesamte Investitionsvolumen in diesem Bereich noch offen ist.

schaft, Gewerbeimmobilienhalter und die Liegenschaften der öffentlichen Hand. Ziel des Projekts effin – Finanzforum Energieeffizienz in Gebäuden war die Entwicklung von Geschäftsmodellen für Gebäudeenergieeffizienz unter besonderer Berücksichtigung der Finanzierung zur Überwindung dieser Barrieren.

Um dies erfolgreich zu gewährleisten, legte effin hohen Wert auf:

- ✓ Intensive Praxisorientierung in der Erarbeitung der Inhalte und kontinuierliche Zusammenarbeit mit den beteiligten Praktikern,
- ✓ Hohe Marktorientierung in der Lösungserarbeitung,
- ✓ Breitenorientierung der entwickelten Ansätze zur maximalen Mobilisierung der Segmente.

Die im Rahmen von effin durchgeführten Workshops und Analysen haben gezeigt, dass, entgegen der ursprünglichen Annahme und der allgemeinen Wahrnehmung in der öffentlichen Diskussion, die Kapitalverfügbarkeit und die mangelnde Wirtschaftlichkeit nicht die wesentlichen Hindernisse für die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudesektor sind. Vielmehr liegt ein Hemmnis hauptsächlich in der Unübersichtlichkeit des Energieeffizienzmarktes, der flankierenden Förderlandschaft sowie des Finanzierungsangebots. Davon ist sowohl das Segment Eigenheim betroffen, wo die Entscheidungsträger Privatpersonen sind, als auch die Segmente Wohnungswirtschaft und Gewerbeimmobilien, wo die Entscheidungen von Fachleuten der Immobilienunternehmen getroffen werden. Die beiden effin Modellprojekte beschäftigten sich mit der Überwindung dieser Barriere.

Im Segment **Eigenheim** wurde ein neues Konzept für die Ansprache von Eigentümern von Eigenheimen entwickelt. Durch eine Kooperation zwischen einem renommierten Finanzdienstleister und Deutschlands größtem Netzwerk unabhängiger Energieberater wird dabei eine ganzheitliche Begleitung angeboten, die das Verständnis der technischen und finanziellen Fragen erleichtert und die Qualitätssicherung der Beratung vornimmt. Zusätzlich wurde eine neue Ansprachestrategie entwickelt, um die konkreten Bedürfnisse der privaten Eigentümer im Hinblick auf energetische Modernisierung zu berücksichtigen,

anstatt, wie traditionell bei immobiliengebundenen Finanzierungsangeboten üblich, lediglich vom Gebäudewert und sozioökonomischen Faktoren, wie z. B. der Einkommenshöhe, auszugehen.

Im Segment **Wohnungswirtschaft** wurde ein Excel-basiertes Bewertungsmodell entwickelt, das Transparenz über Effizienzpotenziale und ihre Wirtschaftlichkeit über Gebäude und Gebäudeportfolios hinweg schaffen kann. Darauf aufbauend können Unternehmen der Wohnungswirtschaft systematische Modernisierungsfahrpläne aufsetzen und eine langfristige Optimierung von Gebäudeportfolios auch unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz vornehmen. Das entwickelte Modellprojekt kann unter Berücksichtigung spezifischer Gegebenheiten (vor allem der Struktur gewerblicher Mietverträge) auf das Segment **Gewerbeimmobilien** übertragen werden.

Im Segment **Liegenschaften der öffentlichen Hand** ist die Gebäudesanierungsaktivität bei finanziell gut gestellten Kommunen teilweise schon hoch. Damit kommen diese Kommunen nicht nur ihrer Vorbildfunktion nach, sondern realisieren für sich auch maßgebliche finanzielle Vorteile durch Erhalt von Fördermitteln und die Senkung ihrer laufenden Ausgaben für Energie. Allerdings gibt es viele defizitäre und notleidende Kommunen, die keine Eigenmittel haben und damit auch die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen können, und für die keine neuen Kredite in Frage kommen. Für Kommunen, die mit Kapitalknappheit bzw. Kapitalnot zu kämpfen haben, gibt es bereits einige innovative Marktansätze. Zum Beispiel kann mit Contracting-Lösungen eine Finanzierung ohne Eigenkapital erfolgen. Im Rahmen von effin Veranstaltungen wurden diese Ansätze ausführlich diskutiert und weiterentwickelt, um sie in die Breite zu tragen und die Modernisierungsaktivität in öffentlichen Liegenschaften zu dynamisieren.



Mit den effin Modellprojekten können bis zu 78% der Gebäude und bis zu 52% der CO₂-Emissionen im Gebäudebestand adressiert werden.

Weitere Lösungsansätze unterstützen die Überwindung der oben beschriebenen Kernbarrieren oder adressieren weitere segmentspezifische Hemmnisse.

Im Rahmen von effin waren nicht nur die kurzfristigen CO₂-Wirkungen wichtig, sondern auch die langfristige Perspektive und die Anreizwirkung für eine rechtzeitige Investition mit Blick auf „Stranded Assets“. So wurde z. B. in der Analyse der energetischen Modernisierung im Segment Wohnungswirtschaft festgestellt, dass Investitionen, die dem momentan

gültigen gesetzlichen Effizienzstandard entsprechen (EnEV 2014), für den Mieter doppelt so hohe Heizkosten zur Folge haben können als eine Modernisierung auf einen KfW 55-Effizienzstandard. Unter der Annahme einer Energiepreissteigerung um 5% p.a. steigen die Heizkosten im Planungszeitraum von 20 Jahren empfindlich und können sich negativ auf die Attraktivität von EnEV 2014-Wohnraum auswirken und damit auf Vermietbarkeit und die Unternehmensbilanz. Auch sollten EnEV 2014-Sanierungen auf Maßnahmen mit kurzer Nutzungsdauer beschränkt sein, denn vor 2050 müssten diese Häuser ein zweites Mal saniert werden, weil der EnEV 2014-Standard mit den Zielen der Bundesregierung für 2050 nicht kompatibel ist. Ist die Zweitsanierung vor Ablauf der Nutzungsdauer fällig, so wirkt sich das finanziell nachteilig aus.

Exkursbox 1: Exkurs Stranded Assets

- + Anlagen oder Vermögenswerte, die ihren Wert vor Ende der zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung angenommenen Lebensdauer/Laufzeit deutlich einbüßen, verlieren oder gar zu einer finanziellen Belastung werden
- + Ursachen liegen meist in erheblichen und häufig plötzlichen Änderungen in der Gesetzgebung, den Umweltbedingungen oder technologischen Durchbrüchen, die der Investor nicht vorhergesehen hat
- + Bezogen auf die energetische Modernisierung können Stranded Assets entstehen, wenn bspw. eine Modernisierung auf einen niedrigen Standard durchgeführt wird und eine später verschärfte Regulierung einen höheren energetischen Standard für Bestandsgebäude erfordert
- + Beispiel aus Sicht des Wohnungswirtschaftsunternehmens: Fassadendämmung erfolgt auf einen niedrigen Energieeffizienzstandard und muss vor Ende der Lebensdauer einer Gebäudefassade erneut durchgeführt werden
- + Beispiel aus Sicht des Wärmeversorgers: Anlagen zur Wärmeversorgung werden ohne Berücksichtigung künftiger Sanierungsvorhaben und also langfristig zu groß dimensioniert. Nachträgliches Dämmen der Häuser führt zu Gewinnminderung



Das primäre Ziel von effin bestand darin, marktliche Lösungsansätze zu finden, die auch unter den gegebenen regulatorischen Rahmenbedingungen zu einer höheren Sanierungsaktivität führen können. Allerdings leiteten Projektteilnehmer aus der Projektarbeit auch Handlungsoptionen für die Politik her, mit denen die Umsetzung dieser Lösungsansätze in der Breite erleichtert oder weitere Optionen ermöglicht werden können.

Dazu gehören insbesondere Maßnahmen, die zu einer **Erhöhung der Transparenz im Energieeffizienzmarkt** führen können:

- Aufstockung der Förderung für unabhängige Energieberatung, insbesondere im Privateigentümergebiet
- Vereinfachung der Förderoptionen für Energieberatung zugunsten einer umfassenden Energieberatung von einheitlicher gesicherter Qualität
- Schutz des Berufsbildes Energieberater mit (auch für Nicht-Fachleute leicht nachvollziehbarer) Sicherstellung der Qualifikation
- Einführung gebäudeindividueller Sanierungsfahrpläne als Beratungsinstrument
- Vereinheitlichung der Energieausweise zugunsten eines einheitlichen, aussagekräftigen Energiebedarfsausweises
- Vereinfachung und Vereinheitlichung der Förderlandschaft. Sicherstellung der Verwendbarkeit aller geförderten Finanzierungsmittel im Immobilienbereich für eine energetische Gebäudemodernisierung, z. B. Verwendbarkeit von Wohnriester für energetische Modernisierung

Weitere Maßnahmen können den **Zugang zu Investitionsmitteln** zusätzlich verbessern. Dabei kämen Maßnahmen der steuerlichen Förderung hauptsächlich den Bereichen Eigenheim, Wohnungswirtschaft und Gewerbeimmobilien zugute, während mit einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energiedienstleistungen insbesondere Kommunen mit Kapitalknappheit unterstützt werden könnten:

- Einführung der steuerlichen Förderung energetischer Modernisierung
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energiedienstleistungen
 - Beseitigung vorhandener Barrieren im Vergaberecht
 - Beseitigung finanzieller Nachteile bei Inanspruchnahme der Förderung oder bei Eigenstromvergünstigungen
 - Anpassung der Regelung zur Betriebskostenneutralität bei Wärmelieferung

Eine Gewährleistung der richtigen Investitionsanreize einerseits und einer **Sozialverträglichkeit** andererseits könnte durch einen verstärkten Fokus der Politik auf Warmmieten und Heizkosten bewirkt werden:

- Einführung eines Warmmietenspiegels
- Weiterentwicklung des Mietrechts unter Berücksichtigung sozialpolitischer und klimapolitischer Ziele und der Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen sowie Einführung von Alternativmodellen zur Kostenverteilung

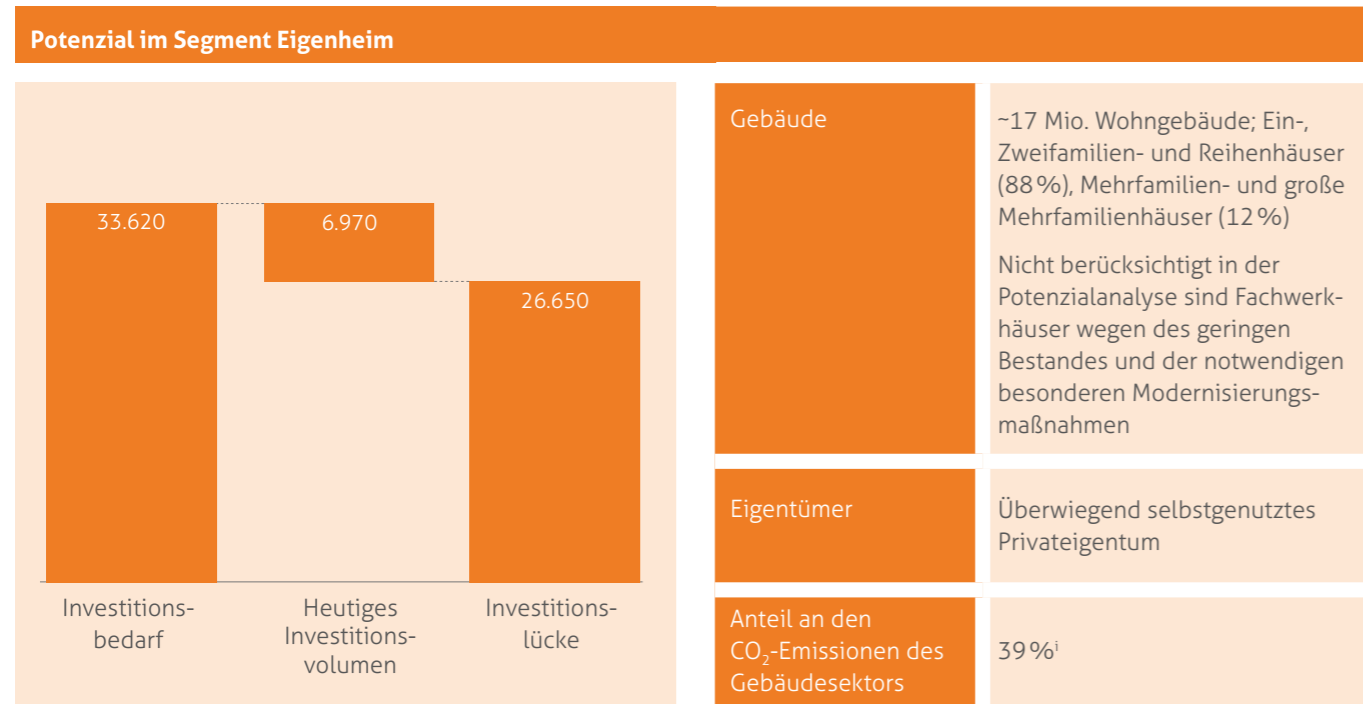
4 Segment Eigenheim

Potenzial im Segment Eigenheim

Ca. 17 Mio. Gebäude der ca. 20 Mio. Gebäude in Deutschland (also ~85 %) sind Wohngebäude, die überwiegend in Privateigentum stehen.^{vi} Um die Ziele der Bundesregierung zu erreichen, müsste in diesem Bestand ein Reduktionspotenzial von über 101 Megatonnen CO₂ pro Jahr realisiert werden, also 39% des Gesamtziels.ⁱ Das entspricht einem Investitionsbedarf in energetische Modernisierungen von mehr als 33 Mrd. Euro p.a., von dem gegenwärtig nur ~7 Mrd. Euro p.a. aufgebracht werden.^{vii} Die Investitionslücke und somit das zusätzliche

bislang unerschlossene Marktpotenzial, um die Gebäude im Segment Eigenheim entsprechend den Zielen der Bundesregierung zu modernisieren, beträgt mehr als 26 Mrd. Euro pro Jahr.^{vii}

Die Arbeit in effin hat gezeigt, dass dieser Investitionsbedarf grundsätzlich auch für Fremdfinanzierungen attraktiv ist und zugleich Finanzmittel in Form von z. B. Ersparnissen und am Markt ausreichend vorhanden sind. Dass diese Mittel nicht nachgefragt bzw. investiert werden, liegt an segmentspezifischen Hemmnissen.



² In Abgrenzung zur Wohnungswirtschaft sind in diesem Segment auch Mehrfamilienhäuser und große Mehrfamilienhäuser im Besitz von Eigentümergemeinschaften berücksichtigt.

4.1 Wesentliches Hemmnis im Segment Eigenheim ist die Unübersichtlichkeit des Energieeffizienzmarktes

In Workshops mit acht Vertretern von Finanzdienstleistern, vier Energieberatern und acht Anbietern von Energieeffizienzprodukten und -dienstleistungen für das Segment Eigenheim wurde analysiert, warum Eigenheimbesitzer sich oft nicht für eine energetische Modernisierung entscheiden. Dabei hat sich gezeigt, dass folgende vier Kernbarrieren hemmend wirken:

- ⊕ Hohe Komplexität der technischen Lösungen, der Finanzierungsoptionen und der Förderlandschaft
- ⊕ Keine ganzheitliche Beratung, die sich an den individuellen Bedürfnissen des Eigenheimbesitzers orientiert
- ⊕ Unsicherheit und mangelndes Vertrauen in die Höhe und Realisierbarkeit der Energiekosteneinsparungen
- ⊕ Geringer wahrgenommener emotionaler Wert

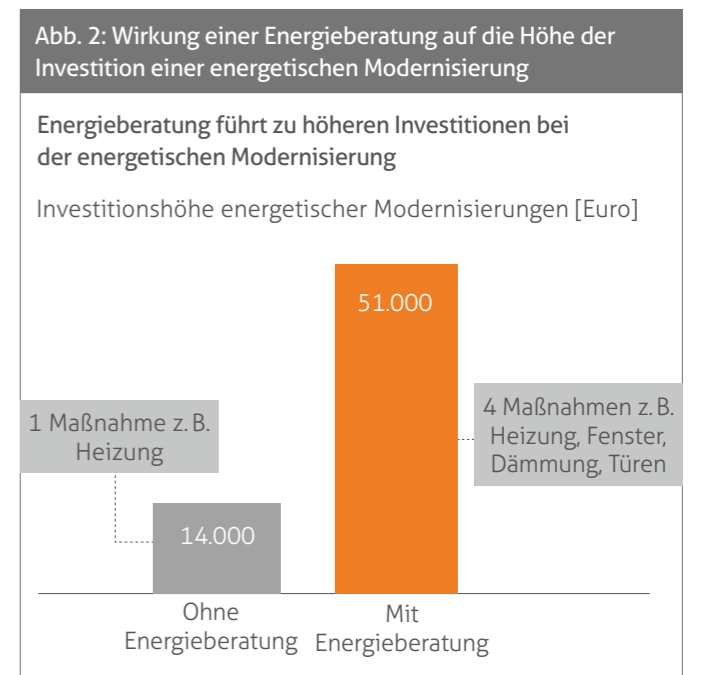
Wesentlich bei der Entscheidung für eine energetische Modernisierung ist zunächst das Bewusstsein über den Mehrwert der Investition. Dieser wird vom (zukünftigen) Eigenheimeigentümer in der Regel nur als finanzieller Vorteil in Gestalt von eingesparten Heizkosten verstanden. Ein emotionaler oder sozialer Mehrwert – ähnlich wie er beim Kauf von z. B. Autos oder Telekommunikationstechnik oder mit Bezug zum Eigenheim bei der Errichtung von Wintergärten, Saunas/ Pools oder beim Erwerb von Rasenrobotern deutlich spürbar vorhanden und entscheidungsprägend ist – ist für energetische Modernisierung derzeit noch nicht etabliert.

Um sich ein klares Bild über die Kosten und zu erwartenden Ersparnisse zu verschaffen, erhalten die meisten Eigenheimbesitzer heute mehrfache Beratungen: Zum einen von einer Vielzahl von Anbietern, die meist auf eine Lösungsvariante spezialisiert sind (z. B. Heizungsbauer, Dachdecker) und umfassende Sanierungspläne nicht erstellen können oder auch kein betriebswirtschaftliches Interesse daran haben, es unparteiisch und objektiv zu tun. Zum anderen von einem Energieberater, wobei die Unabhängigkeit und Qualität der Beratung zum Teil fraglich ist oder zumindest dem Eigenheimbesitzer fraglich erscheint, weil er eine Vielzahl kleiner Anbieter ohne Ruf nicht einschätzen kann. Und schließlich von einem Finanzberater, der die komplexe Finanzierungs- und Förderlandschaft erläutert. Angesichts des geringen emotionalen Mehrwerts besteht meist nicht die Motivation für eine derart intensive Vorbereitung der Entscheidung, und selbst nach längerer Befassung mit dem Thema kann ein Nichtfachmann oft nicht das Vertrauen aufbauen, dass sich versprochene Energiekosteneinsparungen realisieren lassen und der Aufwand dafür überschaubar bleibt.

Aus Sicht des Finanzdienstleisters ist Unübersichtlichkeit des Marktes ebenfalls ein Hemmnis und führt zu

- ⊕ Einem hohen Vertriebsaufwand für die Finanzierung energetischer Modernisierungen,
- ⊕ Eingeschränktem Cross-Selling-Potenzial,
- ⊕ Begrenzung des Geschäftspotenzials, weil statt ganzheitlicher Sanierungen Einzelmaßnahmen mit Kosten unterhalb der Fremdfinanzierungsschwelle erfolgen.

Das Letztere liegt selten darin begründet, dass nur eine Maßnahme in dem Gebäude sinnvoll ist. Vielmehr ist der Nutzen weiterer Maßnahmen nicht transparent. Dies zeigen die Praxiserfahrung aus dem effin Modellprojekt wie auch Untersuchungen der KfW und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA): Gemäß der KfW steigen mit einer Energieberatung die Investitionssummen einer energetischen Modernisierung ca. um den Faktor 3,6, gemäß BAFA um den Faktor 1,2. Beratung kann den Eigenheimeigentümer weg von Einzelmaßnahmen hin zu einer Komplettsanierung führen. Mit zunehmender Qualität der Beratung steigen also die Modernisierungsumfänge und damit die Finanzierungsbedarfe sowie die zu erzielenden Energiekosteneinsparungen.



Die Herausforderung für Energieberater und Umsetzer besteht darin, dass sie oft kleine Unternehmen mit geringen Bekanntheitsgraden sind und damit schwer Zugang zu Kunden haben. Der Unübersichtlichkeit des Marktes durch ein integriertes Angebot mit einer ganzheitlichen Beratung entgegenzuwirken, wäre im Interesse aller Akteure und könnte wesentlich zur Realisierung des bisher unerschlossenen Potenzials von 26 Mrd. Euro pro Jahr beitragen. Deshalb wurde im Rahmen von effin

ein Modellprojekt entwickelt, welches durch eine Kooperation zwischen Finanzdienstleister und Energieberaternetzwerk eine an den Bedürfnissen der Eigenheimbesitzer ausgerichtete ganzheitliche Beratung realisiert. Hierfür wurden eine neue, auf die Charakteristika der energetischen Modernisierung zugeschnittene Ansprachestrategie und ein Gesprächsleitfaden für Kundenberater in der Filiale entwickelt.

Kooperationspartner



LBS West: eine von neun Landesbausparkassen der LBS-Gruppe; betreut 2,1 Mio. Kunden, deren 2,6 Mio. Bausparverträge summieren sich auf über 65 Mrd. Euro



energetrium: Bundesweites Netzwerk unabhängiger Energieberater

4.2 Der Markt kann Lösungen schaffen – effin Modellprojekt: „Entwicklung Ansprachekonzept für Eigentümer von Eigenheimen“

Die Motivation der LBS West zur Kooperation mit energetrium und der Mitarbeit im Projekt effin liegt zum einen in der geschäftspolitischen Bedeutung des Themas energetische Modernisierung mit seinem bislang unerschlossenem Marktpotenzial von 26 Mrd. Euro pro Jahr im Segment Eigenheim, zum anderen in der Politik des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV). Dieser bekennt sich zur Förderung der Verbesserung von Umweltschutz, Energie- und Ressourceneffizienz bei seinen Kunden. Ebenso soll eine nachhaltigere Kundenbindung über den Lebenszyklus der Immobilie erreicht werden.

Durch die Kooperation mit energetrium mit seinen unabhängigen Energieberatern und hoher Serviceorientierung ergibt sich eine Rundum-Beratung und Begleitung. Hierbei folgt auf einen Beratungstermin bei der LBS West eine detaillierte Untersuchung des Eigenheims vor Ort durch einen Energieberater von energetrium. Auf dieser Basis werden verschiedene Modernisierungsvarianten mit Modernisierungsfahrplan ermittelt und in einem zweiten Termin detailliert deren Wirtschaftlichkeit besprochen. Die LBS West ist für die Finanzierung zuständig, energetrium bestätigt die Förderfähigkeit der Maßnahmen für die Genehmigung von KfW-Zuschüssen oder -Darlehen. Während der Modernisierungsphase bietet energetrium die Möglichkeit einer fachlichen Begleitung der Baumaßnahmen an, ebenso wie die Bestätigung der für die KfW notwendigen antragsgemäßen Mittelverwendung. Außerdem erhält der Eigenheimigentümer einen 10 Jahre gültigen Energieausweis.

Zusätzlich benötigt wurde eine zielgerichtete Ansprachestrategie für Energieeffizienz, um das Thema auch im Kundengespräch anbringen zu können. Traditionell werden Kunden in der Immobilienfinanzierung nach Gebäudewert und Einkommenshöhe segmentiert. Das ist für Energieeffizienzprojekte, die sich weniger über den Immobilienwert, sondern mehr über künftige Heizkostensparnisse charakterisieren lassen und zum Teil geringe Finanzierungsvolumina haben, möglicherweise nicht die beste Herangehensweise. Ziel der Ansprachestrategie ist, den Kunden in seiner persönlichen Lebens- und Eigentümersituation abzuholen und im direkten Gespräch die passenden Argumente vorbringen zu können.

Ergebnisse

- ✓ Neue Segmentierung des Nachfragermarktes. Wichtigstes Unterscheidungskriterium ist das bisher nicht existente Kriterium „Modernisierer-Typ“, welches maßgeblich von der

Lebenssituation und Lebensereignissen des potenziellen Modernisierers abhängt:

- „Käufer“, ca. 30–45 Jahre alt, Anlass für den Filialbesuch ist meist der Erwerb eines Eigenheims
- „Wohner“, ca. 45–59 Jahre alt, Anlass für den Filialbesuch ist z. B. das Auslaufen der ursprünglichen Finanzierung (Prolongation)
- „Umwandler“, über 60 Jahre alt, Anlass für den Filialbesuch ist eine Renovierung oder der altersgerechte Umbau

- ✓ Profile der Modernisierer-Typen. Die jeweils unterschiedlichen Motivationslagen, Hoffnungen und Ängste der drei Kundengruppen wurden mit der Methode der empathischen Exploration untersucht und daraus Profile zum besseren Verständnis der Kunden erstellt.
- ✓ Gesprächsleitfaden für die Filialsituation

Ein Beispiel für ein Profil eines energetischen Modernisierer-Typen und der in effin entwickelte Gesprächsleitfaden für die Filialsituation können unter www.effin.info kostenlos heruntergeladen werden.

Ausblick und mögliche Umsetzung

Nach einer Markttestphase, an der rund 25 % der LBS West-Kunden-Center beteiligt waren, soll das Angebot schrittweise auf weitere Marktgebiete ausgeweitet werden und könnte sich so zum Standard für die Beratung entwickeln.

Übertragbarkeit der Ergebnisse

Die Logik der Ansprache ist für 95 % der Eigentümer von Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern in Deutschland übertragbar. Entsprechend können in diesem Segment ca. 95 % der CO₂-Emissionen adressiert werden.

Von der ganzheitlichen Begleitung und von integrierten Angeboten profitieren letztlich alle beteiligten Akteure. Dem Eigenheimbesitzer wird viel Arbeit abgenommen, und er wird schnell in die Lage versetzt, die für sein Haus zweckmäßigen Energieeffizienzmaßnahmen zu erkennen und umzusetzen. Dadurch kommt er in den Genuss von Heizkostensparnissen und eines höheren Wohnkomforts und vermeidet Fehlinvestitionen in weniger geeignete Maßnahmen. Die Finanzdienstleister können den Vertriebsaufwand minimieren und den Markt der Finanzierung der energetischen Modernisierung



leichter für sich erschließen. Energieberater erhalten verbesserten Zugang zu Kunden. Systemisch gesehen erfolgt dadurch ein Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich und zur Steigerung der Sanierungsquote.

Für Nachfragen zum Projekt kontaktieren Sie bitte

LBS West
Jan Pohlschmidt
Himmelreichallee 40
48149 Münster
jan.pohlschmidt@lbswest.de
www.lbswest.de

energetrium AG
Ferenc Ellermann
Am Wassermann 36
50826 Köln
f.ellermann@energetrium.de
www.energetrium.de



Abb. 3: Wege zur emotionalen Aktivierung

Besonders emotional aktivierend für energetische Modernisierung sind die Themen „Nest bauen“ und „Fit machen“/ „Gesund halten“


| „Nest bauen“ | „Fit machen“/„Gesund halten“ |
|--|--|
|  <ul style="list-style-type: none"> • Wohlfühlen/Gemütlichkeit • Ästhetik/Lifestyle • Sicherheit • Status • „My home is my castle“ • „Wohnst du noch oder lebst du schon?“ • „Wo jetzt mein Zimmer ist, stand vorher der Öltank.“ • Hausgeschichte verbunden mit Familiengeschichte • Vogel-Nestbau im Winter auf ungedämmtem Haus |  <ul style="list-style-type: none"> • Ist Ihr Haus fit? • Ich erarbeite mir was Besseres. • Ich muss dem Geld nicht hinterherrennen. • Ich will den 1. Platz. • Die Kombination vieler Komponenten führt zum richtigen Ergebnis. • Team/Coach • Inneren Schweinehund überwinden • Einmal richtig und dann erstmal Entspannung und Ruhe. |

Quelle: The CO-Firm; Teilnehmer Pilotprojekt Eigenheim Workshop 3; <https://www.youtube.com/watch?v=y07qZ4eNZrw>; weight watchers; national geographic

Abb. 4: Beispielprofil „Wohner“

Der Wohner erwartet vor dem Hintergrund seiner vielen Aufgaben und Erfahrungen ein „Rundum-Sorglos-Paket“ von Experten

WOHNER

| | |
|---|--|
|  <p>Wohner Alter 45–59 Familie Schmidt</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Motiv: <ul style="list-style-type: none"> - Erste größere Instandhaltungen/Modernisierung sind erforderlich (Fenster, Heizung etc.) - Nutzerverhalten ändert sich - Anschlussfinanzierung • Typische Anlässe (bei einer proaktiven Ansprache durch den Kunden): <ul style="list-style-type: none"> - Anschlussfinanzierung - Modernisierungsfinanzierung |
|---|--|

Typische Ausgangslage

| Ängste/Befürchtungen | Hoffnungen/Vorteile | Erwartungen an Bank/Dienstleister |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Leben auch ohne Baustelle anstrengend genug • echte Erfahrungen mit Handwerkern bereits beim Hausbau/-kauf gesammelt • Finanzierungsmodell geht nicht auf/ unwirtschaftlich | <ul style="list-style-type: none"> • Kombination mit sowieso notwendiger Anschlussfinanzierung • Danach erstmal Ruhe vor Reparaturen und steigenden Energiepreisen • Erhöhung Wohnkomfort | <ul style="list-style-type: none"> • „Rundum-Sorglos-Paket“ von Experten • Qualität muss stimmen |

Quelle: The CO-Firm; Teilnehmer WS 2

4.3

Weitere Möglichkeiten zur Steigerung der Sanierungsbereitschaft im Segment Eigenheim

Beispiele für weitere marktliche Lösungen

Um das Vertrauen in die Qualität der Beratung und Umsetzung zu stärken, bietet das Unternehmen KlimaProtect (siehe Steckbrief 8.4) eine Versicherung des Energieeinsparversprechens an. Dieses innovative Absicherungsprodukt bietet Umsetzern von Energieeffizienzmaßnahmen die Möglichkeit, ihre Angaben zu den zu erzielenden Heizkosteneinsparungen unabhängig prüfen und versichern zu lassen. Dem Auftraggeber wird dadurch ein finanzieller Vorteil garantiert. Treten die Heizkosteneinsparungen nicht in der geplanten Höhe ein, erhält er Zahlungen von der Versicherung.

Eine weitere Möglichkeit, Energieeffizienzmaßnahmen auf ihre Zweckmäßigkeit zu überprüfen und zu finanzieren, bieten Energieeffizienzgenossenschaften (siehe Steckbrief 7.2).

Mögliche Unterstützung durch die Politik

Die **steuerliche Förderung der Energieeffizienzmaßnahmen** im Eigenheimbereich wird von den in effin beteiligten Unternehmen ausdrücklich begrüßt. Dadurch kann sich die Motivation zur energetischen Modernisierung erhöhen. Allerdings sind Maßnahmen zur Erhöhung der Transparenz im Energieeffizienzmarkt zusätzlich notwendig.

Für das Segment Eigenheim von besonderer Bedeutung wäre die **Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energieberatung**. Die Förderquote der Energieberatung für Eigenheime sollte mindestens auf die Förderquote der Energieberatung im KMU-Bereich angehoben werden. Damit verringert sich für den Eigenheimbesitzer die Hürde für die Beauftragung einer unabhängigen Energieberatung, und die Bürger laufen weniger Gefahr, eine kostenlose Energieberatung in Anspruch zu nehmen, welche jedoch nicht unabhängig, sondern an den Vertrieb bestimmter Energieeffizienzprodukte gekoppelt ist. Eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Förderung zugunsten einer umfassenden Energieberatung wäre aus Sicht der Forumsteilnehmer ebenfalls ein sinnvoller Schritt. Die derzeit existierenden Optionen, z. B. mit/ohne Thermographie, mit/ohne Stromberatung, mit telefonischer Erläuterung der Ergebnisse vs. Zweitermin vor Ort, wirken auf den Laien verwirrend und können dazu führen, dass ein unzureichender Beratungsumfang gewählt wird. Zu begrüßen ist die schon im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) angekündigte Anhebung der Förderbeträge, weil es die Existenzgrundlage

unabhängiger Energieberater sichert. Zusätzlich wünschenswert ist der Schutz des Berufsbildes Energieberater, um durchgängig ein gesichertes Mindestmaß an Qualifikation zu gewährleisten.

Der im Rahmen des nationalen Aktionsplans Energieeffizienz (NAPE) zu entwickelnde **gebäudeindividuelle Sanierungsfahrplan** kann als neues Beratungsinstrument die Qualität der Energieberatung verbessern und die Modernisierungsintensität im Eigenheimsegment steigern. Erfolgskritisch laut Unternehmen wird dabei sein, die individuelle Lebenssituation der Eigentümer und ihre finanzielle Situation mit den baulichen Maßnahmen in eine sinnvolle zeitliche Folge zu bringen und sowohl investive als auch nichtinvestive Maßnahmen zu berücksichtigen.

Vereinheitlichung und Vereinfachung der Förderlandschaft könnten sich nach Aussage der Unternehmen im Eigenheimbereich auch als **Öffnung von Wohn-Riester für energetische Modernisierung** positiv auswirken. Derzeit kann Wohn-Riester für altersgerechten Umbau, aber nicht für eine energetische Modernisierung verwendet werden. Dieses ist schwer nachvollziehbar, weil altersgerechter Umbau zweckmäßigerweise in Kombination mit Energieeffizienzmaßnahmen vorgenommen werden sollte. Des Weiteren leisten Energieeffizienzmaßnahmen einen deutlichen Beitrag zur Alterssicherung, weil sie ältere Eigenheimbesitzer vor übermäßig steigenden Heizkosten schützen. In der Finanzierungspraxis, die oftmals Kredite für ältere Menschen erschwert, besteht damit eine Hürde für energetische Modernisierung an einer Stelle, wo eigentlich Synergieeffekte genutzt werden könnten.

Weitere Impulse, in energetische Maßnahmen zu investieren, sind langfristig von einer stärkeren Betonung des emotionalen und sozialen Mehrwerts für den einzelnen Hausbesitzer zu erwarten. Hier wäre zu prüfen, ob eine gezielte Kommunikation durch die Politik über die Vorteile energetischer Modernisierung für die einzelnen Zielgruppen bis hin zu einer staatlich geförderten Energieeffizienzkampagne einen Beitrag leisten kann.

5

Segment Wohnungswirtschaft

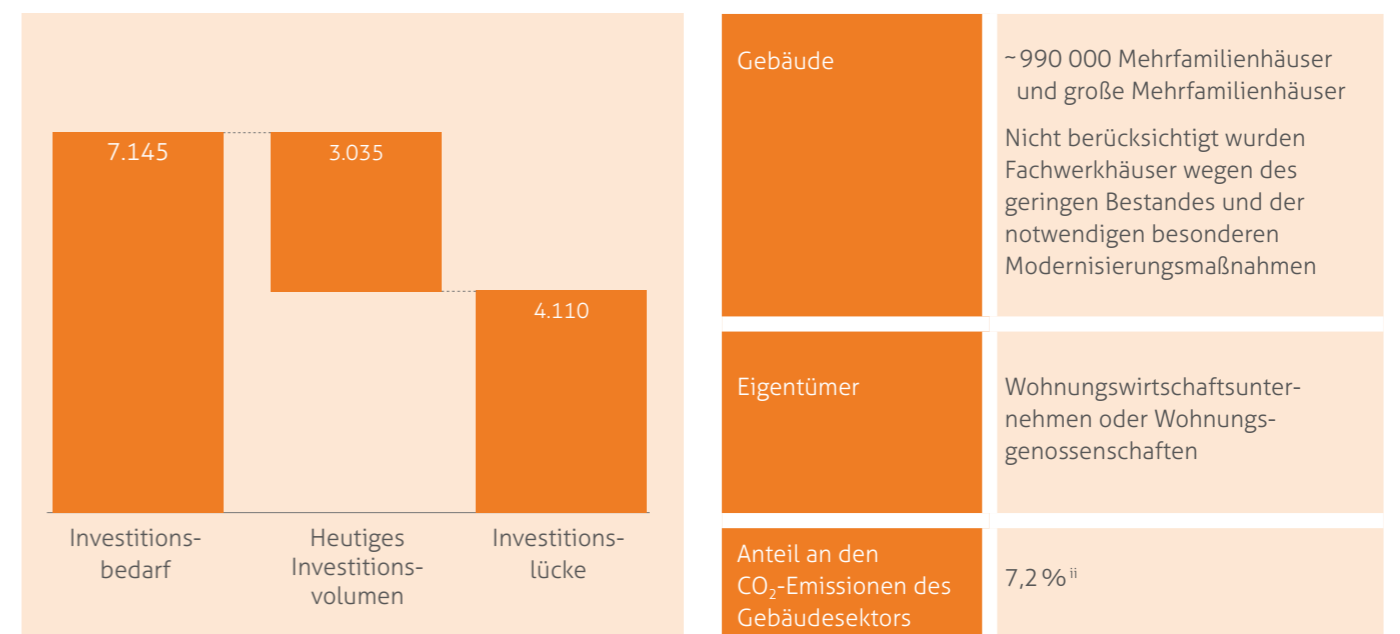
Potenzial im Segment Wohnungswirtschaft

Ca. 990 000 Gebäude in Deutschland sind vermietete Mehrfamilienhäuser im Besitz von Wohnungswirtschaftsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften, dies entspricht ~5 % des deutschen Gebäudebestands.^{xi} Um die Ziele der Bundesregierung zu erreichen, müsste in diesem Bestand ein Reduktionspotenzial von über 18 Megatonnen CO₂ pro Jahr realisiert werden, also ~7% des Gesamtziels.^{xii} Das entspricht einem Investitionsbedarf in energetische Modernisierungen von mehr als 7 Mrd. Euro p. a., von dem gegenwärtig weniger

als die Hälfte aufgebracht wird.^{xiii} Der zusätzliche Investitionsbedarf und somit das zusätzliche bislang unerschlossene Marktpotenzial, um die Gebäude in diesem Segment entsprechend den Zielen der Bundesregierung zu sanieren, beträgt mehr als 4 Mrd. Euro pro Jahr.

Die Arbeit in effin hat gezeigt, dass wesentliche Teile dieses Potenzials auf eine wirtschaftliche und sozial verträgliche Weise realisiert werden können. Dass dieses nur in begrenztem Umfang geschieht, liegt an segmentspezifischen Hemmnissen.

Potenzial im Segment Wohnungswirtschaft



5.1

Wesentliches Hemmnis ist die unzureichende Transparenz über Potenziale der energetischen Modernisierung, insbesondere in einer Portfoliosicht

In Wohnungswirtschaftsunternehmen werden Entscheidungen über energetische Modernisierungen i. d. R. im Rahmen der allgemeinen Modernisierungsplanung und damit im Wettbewerb zu anderen Maßnahmen wie Renovierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen getroffen. Bei der wirtschaftlichen Bewertung der Maßnahmen sind die Wettbewerbsbedingungen (vor allem Lage) sowie Rahmenbedingungen des Mietrechts sowie, im kommunalen Umfeld, eventuelle Vorgaben der Kommunen zu berücksichtigen. Hierunter fällt beispielsweise eine Begrenzung der Kaltmieten.

In den Workshops mit 30 Teilnehmern aus der Wohnungswirtschaft, der Energieversorgung, dem Contracting und von Verbänden wurde analysiert, wie Maßnahmen zur energetischen Modernisierung in die Modernisierungsplanung Eingang finden und aus welchen Gründen für oder gegen sie entschieden wird. Dabei hat sich gezeigt, dass Ansätze zur systematischen und konsistenten Bewertung von Immobilienportfolios im Hinblick auf energetische Modernisierung oft fehlen.

Besondere Herausforderungen bestehen in der

- ❓ **Bewertung von Portfolios.** Weil die optimalen Maßnahmen für jedes Gebäude individuell sind, ist die Erstellung einer Portfoliosicht erschwert;
- ❓ **Festlegung des Betrachtungszeitraums.** Weil unterschiedliche Maßnahmen unterschiedliche Nutzungsdauern haben, empfiehlt sich eine Bewertung der langfristigen Wirkungen;
- ❓ **Fehlenden Kooperation mit Energiedienstleistern.** Größere Gebäudekomplexe haben gebäudeübergreifende Optimierungspotenziale in Gestalt von z. B. Wärmeinseln, deren Planung, Errichtung und Betriebsführung eine Kooperation erfordern.

Entsprechend sind energetische Modernisierungsmaßnahmen heute oft noch nicht Teil der klassischen Portfolioentwicklung; Synergiepotenziale zwischen Maßnahmen der energetischen Modernisierung und sonstigen Maßnahmen werden nicht erfasst und energetische Maßnahmen somit wiederum als teurer wahrgenommen.

Bei Portfolioanteilen, die dem kommunalen Wohnrecht unterstehen, ist zudem zu berücksichtigen, dass Kommunen ebenfalls kaum Anreize haben, energetische Optimierungen zu befördern, da der Fokus von Kommunen, z. B. im Hinblick auf die Zahlung

von Transferleistungen, vor allem auf der Kaltmiete liegt. Energetische Modernisierungen in der Wohnungswirtschaft werden auch aus Mietersicht nicht nachgefragt. Vor allem fürchten Mieter Mieterhöhung und ggf. Verdrängung aufgrund der energetischen Modernisierung. Kurzfristige Vorteile aus energetischen Modernisierungen sind für Mieter i. d. R. gering und langfristige Vorteile durch Heizkostenstabilisierung werden nicht erkannt oder bezweifelt.

Im Rahmen von effin wurde ein Modellprojekt entwickelt, welches in Kooperation zwischen einem Wohnungswirtschaftsunternehmen und einem Energieversorger ein einfaches Bewertungsmodell für energetische Modernisierungen im Portfolio erarbeitet und unter Verwendung dieses Modells ein Beispielportfolio analysiert. Dabei wurde gezielt von ambitionierten Vorgaben für Sozialverträglichkeit ausgegangen, z. B. Begrenzung der Kaltmieten auf das Niveau des ALG-II-Regelsatzes für Wohnkosten und Warmmietenneutralität. Somit kommen die Ergebnisse auch den Interessen der Mieter und der kommunalen Stakeholder entgegen.

5.2

effin Modellprojekt: Erarbeitung eines einfachen Bewertungsmechanismus der Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen in der Wohnungswirtschaft

Dieses Projekt wurde gemeinsam mit der bauverein AG Darmstadt und der HEAG Süd Hessische Energie AG (HSE)/ ENTEGA definiert und durchgeführt. Dabei wurden

- ✔ In einem einfach zu handhabenden Excel-Tool zahlreiche technische und finanztechnische Sachverhalte integriert
- ✔ Anwendbarkeit auf Portfolios als auch auf Einzelgebäude ermöglicht
- ✔ Ein integrierter Vollkostenansatz angewendet,
- ✔ Eine Bewertung sowohl des KfW 55- als auch des EnEV 2014-Standards ermöglicht,
- ✔ Mit einem Energieversorger in der Lösungsentwicklung zusammengearbeitet,
- ✔ Eine Langfristperspektive eingenommen und ein Modernisierungsfahrplan entwickelt,

- ✔ Eine Differenzierung von Warmmiete vs. Kaltmiete vorgenommen und ein möglicher Lösungsansatz zur Herausforderung Warmmietenneutralität aufgezeigt

Das Modell ist für alle Portfolioarten anwendbar und steht in Microsoft Excel zur Verfügung. Es kann unter www.effin.info kostenlos heruntergeladen werden.

Unter Verwendung des oben beschriebenen Modells wurde ein Gebäudeportfolio der bauverein AG Darmstadt im Detail analysiert. Betrachtet wurden 78 Gebäude überwiegend aus dem 19. Jahrhundert, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Der energetische Zustand des Portfolios ist deutlich schlechter als der Durchschnitt in Deutschland (246 kWh/m² im Portfolio vs. 216 kWh/m² im Durchschnitt der Mehrfamili-

Kooperationspartner

| | |
|---|--|
|  <p>bauverein Darmstadt AG: größter Immobiliendienstleister Südhessens mit mehr als 18 000 Wohnungen in seinem Bestand</p> |  <p>HEAG Süd Hessische Energie AG (HSE): mehrheitlich in kommunaler Hand befindliches Energieversorgungsunternehmen aus Darmstadt; über ihr Tochterunternehmen ENTEGA versorgt die HSE über 350 000 Kunden mit ökologischer Energie</p> |
|---|--|

Exkursbox 2: Warmmietenneutralität – Was bedeutet das über einen Zeitraum von 25 Jahren?

- + Erhöhung der Kaltmiete ist, unabhängig vom durch die Modernisierungsmaßnahme tatsächlich entstandenen Investitionsaufwand, auf die durch die Modernisierung eingesparten Energiekosten begrenzt
- + Jährliche Mieterhöhung in Höhe der zusätzlichen Einsparungen durch vermiedene Kosten bei Energiepreissteigerungen (angenommene Energiepreissteigerungen: 5 % p. a.)
- + Jährliche Mieterhöhung in Höhe des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes bei gefördertem Wohnraum oder in Höhe historischer Preissteigerungen bei nicht-gefördertem Wohnraum
- + Bei Neuvermietung: Erhöhung der Miete auf den ALG-II-Regelsatz für die Kosten der Unterkunft

enhäuser in Deutschland).^{xiv} Die heutigen Mieten liegen meist unter dem ALG-II-Regelsatz. Für den Gebäudebestand gilt die Sozialcharta der Stadt Darmstadt, welche für energetische Modernisierungen Warmmietenneutralität fordert und das allgemeine Mietniveau auf den Wohnzuschuss laut ALG II begrenzt. Die resultierenden Mietniveaus nach der Modernisierung bleiben für alle gesellschaftlichen Gruppen bezahlbar. Die über den Betrachtungszeitraum hinweg möglichen Mieterhöhungen wurden im Modellprojekt auf das Niveau einer Warmmietenneutralität begrenzt.

Ergebnisse

Aus der gemeinsamen Analyse hat sich ergeben, dass in dem betrachteten Portfolio aufgrund des baulichen Zustands bei knapp 50% der Gebäude Vollmodernisierungen erforderlich sind. Bei den restlichen Gebäuden werden in den kommenden 10–15 Jahren lediglich die Heizungsanlagen ausgetauscht. In der Gesamtportfoliosicht (Vollmodernisierung und Heizungstausch unter den getroffenen Annahmen und Prämissen) lassen sich in 2015 65% des Gesamtportfolios warmmietenneutral und wirtschaftlich auf das Niveau der EnEV 2014 und 49% auf das KfW 55-Niveau modernisieren. Obwohl insgesamt weniger Gebäude wirtschaftlich modernisierbar sind, wären die CO₂-Einsparungen beim KfW 55-Standard signifikant höher und würden die Gesamtemissionen des Portfolios um 39% reduzieren. Mit EnEV 2014-Modernisierungen ließen sich hingegen nur 22% der CO₂-Emissionen einsparen.

Im Sinne einer Konsistenz mit der Erreichung der Energiewendeziele, die eine vollständige Modernisierung des deutschen Gebäudebestands erfordern, beziehen sich nachfolgende Ergebnisse auf das Teilportfolio Vollmodernisierung.

Hier hat die Analyse gezeigt, dass unter den getroffenen Annahmen und Prämissen im Jahr 2015 47% warmmietenneutral und wirtschaftlich auf das Niveau der EnEV 2014 modernisierbar sind. Die CO₂-Einsparungen bezogen auf das Portfoliosegment liegen bei 25%. Strebt man hingegen das KfW 55-Niveau an, können noch 37% des Teilportfolios warmmietenneutral und wirtschaftlich modernisiert werden. Obwohl hier insgesamt weniger Gebäude modernisiert werden, sind die CO₂-Einsparungen höher und betragen 28% bezogen auf das Gesamtportfolio.

Über den Betrachtungszeitraum führen steigende Energiekosten dazu, dass weitere Modernisierungen wirtschaftlich werden, insbesondere im Bereich KfW 55. Dabei nimmt der Anteil an zusätzlich wirtschaftlich auf den KfW-Effizienzhaus-55-Standard modernisierbaren Gebäuden stärker zu als beim EnEV 2014-Standard. Insgesamt lassen sich damit innerhalb des Investitionszeitraums bis 2025 53% der Gebäude wirtschaftlich auf den EnEV 2014- und 50% auf den KfW 55-Standard modernisieren.

Eine langfristige Betrachtung bis 2050 zeigt, dass Modernisierungen auf EnEV 2014-Standard vornehmlich mit kurzlebigen Maßnahmen erfolgen sollten, weil der Energieeffizienzstandard von EnEV 2014 mit den Zielen der Bundesregierung für 2050 nicht kompatibel ist. Kurzfristig weisen EnEV 2014-Sanierungen zwar eine höhere Wirtschaftlichkeit auf, laufen allerdings gleichzeitig Gefahr, gegebenenfalls „Stranded Assets“ zu werden (siehe Exkursbox 1).

Aus Mietersicht sind die Sanierungen kostenneutral. Den Bestandsmietern entstehen keine zusätzlichen Kosten, weil die Sanierungen warmmietenneutral erfolgen. Bei Neuvermietung ist die Kaltmiete auf den Wohnzuschuss laut ALG-II begrenzt.

Ausblick und mögliche Umsetzung

Das Modellprojekt wird auch nach dem Projektende von effin weitergeführt. Geplant ist,

- + das Modell in die Prozesse der bauverein AG Darmstadt zu integrieren
- + gebäudeindividuelle Handlungsoptionen zu finalisieren („Modernisierungsfahrplan auf Gebäudeebene“, vgl. Abb. 6: Möglicher Modernisierungsfahrplan für den bauverein),
- + die energetische Modernisierung im Dialog mit den Mietern und der Kommune vorzubereiten,
- + energetische Modernisierungen durchzuführen und den Modernisierungsfahrplan umzusetzen.

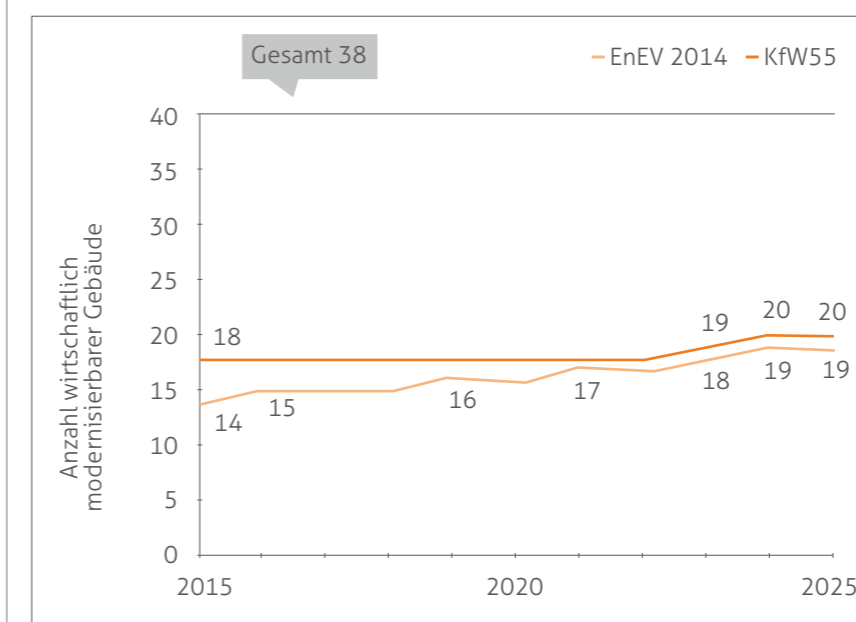
Übertragbarkeit der Ergebnisse

Das im Modellprojekt im Segment Wohnungswirtschaft entwickelte Modell und die ihm zu Grunde liegenden Methoden und Herangehensweisen (Vollkostenansatz, Warmmieten-

Abb. 5: Möglicher Modernisierungsfahrplan für den bauverein

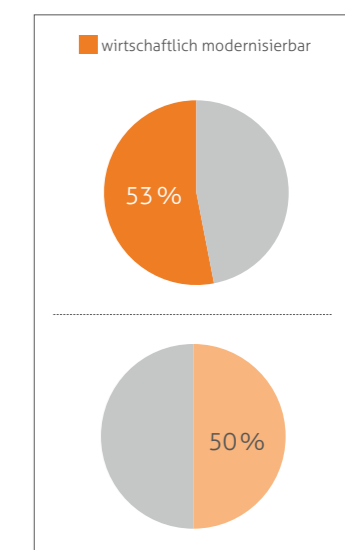
Bis 2025 lassen sich 20 von 38 Gebäuden wirtschaftlich auf das EnEV 2014-Niveau und 19 auf das KfW 55-Niveau modernisieren

Wirtschaftliche (Voll-) Modernisierungen über Zeit



Vollmodernisierung – 38 WE

Wirtschaftlich modernisierbare Gebäude in 2025



neutralität) lassen sich auf 100% des Gebäudebestandes von Wohnungswirtschaftsunternehmen in Deutschland samt ihrer Emissionen anwenden. Die Wohnungswirtschaft in Deutschland hält ca. 30% der Gebäude in Mehrfamilien- und großen Mehrfamilienhäusern und ist für ca. 7% der Emissionen des Gebäudebestandes verantwortlich.^{xv} Die Ergebnisse hinsichtlich des Anteils wirtschaftlich modernisierbarer Gebäude und möglicher Eigenkapitalrenditen werden sich nach regionaler Marktlage, dem technischen Gebäudezustand und dem Vermietungsstand richten, wären jedoch auf ähnlich strukturierte Portfolios übertragbar. Der Vergleich zu CO₂-Einsparungen, Wirtschaftlichkeit und langfristigen Investitionsrisiken von EnEV 2014 vs. KfW 55 bei Vollmodernisierung wird in seiner Tendenz für alle zur grundlegenden Renovierung anstehenden Gebäude ähnlich sein.

Für Nachfragen zum Projekt kontaktieren Sie bitte

bauverein AG Darmstadt
 Thomas Lemmermeyer
 Siemensstraße 20
 64289 Darmstadt
 lemmermeyer@bauvereinag.de
 www.bauvereinag.de

HEAG Süd Hessische Energie AG (HSE)/ENTEKA
 Silvia Meijer
 Frankfurter Straße 110
 64293 Darmstadt
 silvia.meijer@hse.ag
 www.hse.ag

5.3

Weitere Möglichkeiten zur Steigerung der Sanierungsbereitschaft im Segment Wohnungswirtschaft

Beispiele für weitere marktliche Lösungen

Positiv auswirken könnten sich innovative Absicherungsprodukte wie KlimaProtect (siehe Steckbrief 8.4), die eine Versicherung des Energieeinsparversprechens anbieten. Somit wird das Risiko der ggf. nicht eintretenden Energiekosteneinsparungen ausgelagert, was für die wirtschaftliche Planung des Wohnungsunternehmens und auch für die Mieterkommunikation hilfreich sein kann.

Das Investor Confidence Project erarbeitet einheitliche Bewertungskriterien und hat zum Ziel, durch die Standardisierung von Prozessen für die Identifizierung, Messung, Berichterstattung und Verifizierung Transaktionskosten zu senken und das Vertrauen der Investoren und Finanzierer in Energieeffizienzprojekte zu erhöhen.

Mögliche Unterstützung durch die Politik

Wohnungswirtschaftsunternehmen können Contracting-Lösungen (siehe Steckbrief 7.2) zur bilanzneutralen Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen nutzen, neben anderen Vorteilen wie z.B. Übernahme der Betriebsführung. **Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energiedienstleistungen im Allgemeinen und Contracting im Besonderen** könnte damit erheblich zur Schließung der Investitionslücke in diesem Segment beitragen. (Ausführlich zu Contracting siehe Abschnitt 6)

Für eine verbesserte Kommunikation mit den Mietern empfiehlt sich der Einsatz von Mediatoren und Quartiersmanagern. Eine **Förderung der Mediatoren-Tätigkeit**, z.B. im Rahmen des KfW-Förderprogramms 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“, wäre ausdrücklich zu begrüßen.

Um positive Entwicklungen im Bereich Wohnungswirtschaft zu unterstützen, wurde im Finanzforum diskutiert, ob **Warmmieten und Heizkosten stärker in den Mittelpunkt der kommunalen Vorgaben und des Mietrechts rücken** sollten. Ein flächendeckender **Warmmietenspiegel** kann die Heizkosten für den Mieter und die kommunalen Stakeholder transparent machen und die Nachfrage nach energetisch saniertem Wohnraum durch die Mieter erhöhen. Das Mietrecht fokussiert sich derzeit auf Kaltmieten und auf das Recht zu Kaltmieten-

erhöhungen abhängig von den Kosten einer Gebäudemodernisierung. Eine Begrenzung der Erhöhung der Warmmiete im Verhältnis zu den durch die Gebäudemodernisierung eingesparten Heizkosten durch Anpassung des Mietrechts kann zu erheblichen Rechtsunsicherheiten führen. Auf Ebene individueller Vorhaben kann dies sinnvoller zwischen den Parteien geregelt werden. So ist für die Umsetzung des dargestellten Modellprojekts notwendig, dass Erhöhungen der Kaltmieten in Höhe der eingesparten Heizkosten möglich sind. In diesem Falle wurden die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsvorhaben einerseits und die Kostenneutralität für den Mieter andererseits gesichert. Grundsätzlich ist zu prüfen, wie im Mietrecht und in den Regelungen zu den Betriebskosten ein besserer Interessenausgleich zwischen Mieter, Vermieter und Staat stattfinden kann und welche Ausgestaltung von Verteilungsschlüsseln bei Kosten und Einsparungen im Sinne der Sozialverträglichkeit, des Wirtschaftlichkeitsgebots und der Klimaschutzziele sinnvoll und gerecht sein kann.

Weiterhin würden nach Einschätzung der Unternehmen im Finanzforum **einheitliche, aussagekräftige Energiebedarfsausweise** zur verbesserten Kommunikation und zur Sensibilisierung der Mieter in Bezug auf Energieeffizienz beitragen.

Die Ergebnisse des Modellprojektes und weitere Analysen aus effin Workshops zeigen, dass eine Sanierung auf den derzeit geltenden EnEV 2014 langfristig ein Investitionsrisiko darstellen kann, weil die Anforderungen der EnEV 2014 nicht mit den Zielen der Bundesregierung für 2050 kompatibel sind und somit eine zweite Sanierung vor 2050 notwendig wird. Insbesondere gilt auch für Neubauten, dass ein heute entsprechend EnEV 2014 gebautes Haus bis 2050 für eine Sanierung ansteht. Eine **Anhebung der gesetzlichen Vorgaben bis auf KfW 55-Niveau** setzt hingegen ein hilfreiches Signal in Bezug auf Langlebigkeit der Maßnahme und den langfristigen Schutz der Investitionen.

6 Segment Gewerbeimmobilien

Potenzial im Segment Gewerbeimmobilien

Ca. 1,7 Millionen Gebäude in Deutschland sind gewerblich genutzte Produktionsgebäude, Bürogebäude, Handelsgebäude, Beherbergungsgebäude und private Bildungsgebäude. Dabei ist die Gebäudestruktur im Segment Gewerbeimmobilien sehr heterogen und die jeweiligen Subsegmente stehen vor je spezifischen Herausforderungen im Hinblick auf die energetische Gebäudemodernisierung. In einigen Subsegmenten nehmen die für die energetische Gebäudemodernisierung relevanten Verbrauchsgruppen (vor allem die Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser) nur eine nachrangige Rolle ein. Beispielsweise ist das Optimierungspotenzial im Bereich der Anlagen in Produktionsgebäuden häufig signifikant höher und lässt sich mit kürzeren Amortisationszeiten realisieren als Investitionen in die energetische Gebäudemodernisierung. Im Bereich der Handelsgebäude (z.B. Einkaufszentren) gilt dies in ähnlicher Weise für die Querschnittstechnologien Beleuchtung und Lüftung. Im Subsegment der (vermieteten) Bürogebäude sind die Herausforderungen ähnlich gelagert wie im Bereich der Wohnungswirtschaft (vgl. Abschnitt 5.1).

Insgesamt ist die Datenlage im Bereich der Gewerbeimmobilien lückenhaft und äußert intransparent, sowohl was den Gebäudebestand als auch was die energetischen Modernisierungsraten betrifft. Abgeleitet aus den Rückmeldungen der effin Work-

shopteilnehmer kann von einer derzeit sehr niedrigen energetischen Modernisierungsrate ausgegangen werden. Gebäudeenergieeffizienz ist im Segment Gewerbeimmobilien eher ein Thema für den Neubau. Wenn energetische Modernisierungen durchgeführt werden, sind dies häufig Leuchtturmprojekte. Beispielhaft hierfür steht die energetische Modernisierung der Bürotürme der Deutschen Bank in Frankfurt am Main.^{xvii}

Auf Basis der unbefriedigenden Datenlage lässt sich das energetische Modernisierungspotenzial im Segment Gewerbeimmobilien zur Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung indikativ auf ca. 33 Mrd. Euro p.a. abschätzen. Unter der Annahme einer geringen energetischen Modernisierungsaktivität kann ein Großteil dieses Potenzials voraussichtlich noch realisiert werden. Die für die Erreichung der Klimaziele notwendigen Treibhausgasreduktionen werden auf mehr als 80 Megatonnen CO₂ p.a. geschätzt.^{xviii}

In den effin Workshops wurde aufgrund der relativ homogenen Nutzergruppe und der Synergieeffekte mit dem Segment Wohnungswirtschaft auf das Teilsegment (vermieteter) Gewerbeimmobilien bzw. Büroimmobilien fokussiert. Gemäß der Datenlage haben Bürogebäude einen Anteil von etwa 15 % an der Fläche der in effin berücksichtigten Gewerbeimmobilien und verantworten einen Anteil von ca. 20 Megatonnen CO₂ pro Jahr. Das notwendige jährliche Investitionsvolumen für einen klimaneutralen Bürogebäudebestand beträgt ca. 5 Mrd. Euro p.a.^{xix}

| Potenzial im Segment Gewerbeimmobilien | |
|--|--|
| Investitionsbedarf | ca. 33 Mrd. Euro p.a., davon Bürogebäude ca. 5 Mrd. Euro p.a. |
| Heutiges Investitionsvolumen | Es liegen keine konkreten Zahlen zu den heute getätigten Investitionen vor, diese werden aber als gering eingeschätzt ⁱⁱ |
| Investitionslücke | Bis zu 33 Mrd. Euro (indikativ), davon Bürogebäude ca. 5 Mrd. Euro p.a. |
| Gebäude | ~1,7 Mio. Nichtwohngebäude: Produktionsgebäude, Bürogebäude, Handelsgebäude, Beherbergungsgebäude, private Bildungsgebäude (indikativ) |
| Anteil an den CO ₂ -Emissionen des Gebäudesektors | ~ 31 % ⁱⁱⁱ |

6.1

Bei vermieteten Gewerbeimmobilien/Büroimmobilien hemmt unzureichende Transparenz über Potenziale in Portfolios energetische Modernisierungsvorhaben

Die Kernherausforderungen im Teilsegment vermieteter Gewerbeimmobilien, insbesondere dem Subsegment Büroimmobilien, sind ähnlich gelagert wie im Bereich Wohnungswirtschaft (vgl. Abb. 7). Dies trifft besonders auf das wesentliche Hemmnis der unzureichenden Transparenz der Potenziale in Portfolios zu. Dieses lässt sich mittels des im effin Modellprojekt im Segment Wohnungswirtschaft entwickelten Lösungsansatzes „Erarbeitung eines einfachen Bewertungsmechanismus der Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen in der Wohnungswirtschaft“ adressieren. (Siehe Abschnitt 5 für eine detaillierte Beschreibung des Modellprojektes und des darin entwickelten Bewertungs-Tools.)

Bei der Nutzung des Bewertungs-Tools für vermietete Gewerbeimmobilien ist die Strukturdimension gewerblicher Mietverträge zu beachten: Im gewerblichen Mietrecht lässt der Gesetzgeber den Vertragsparteien einen erhöhten Spielraum in der Vertragsgestaltung, weshalb auch innerhalb von Portfolios teilweise unterschiedliche Mietverträge gelten.

Dies erschwert einerseits eine Wirtschaftlichkeitsbewertung und eine systematische Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen, andererseits bestehen mehr Freiräume, um die mit den Energieeffizienzmaßnahmen verbundenen Investitionskosten über die Mieten zu erwirtschaften. Die Nachteile stark unterschiedlicher Vertragsstrukturen können im Laufe der Zeit durch eine Standardisierung der Vertragsstrukturen durch den Gewerbeimmobilienbesitzer minimiert werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einbezogenen Förderkonditionen der KfW im Gewerbeimmobilienbereich anders gestaltet sind als im Segment Wohnungswirtschaft. Das in effin entwickelte Bewertungs-Tool für die Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzinvestitionen kann entsprechend angepasst werden.

In den effin Workshops wurden weitere, relevante Umsetzungsbarrieren identifiziert und aus verschiedenen Blickwinkeln analysiert. Ein wesentliches Ergebnis von effin ist die Erkenntnis, dass die Finanzierung von Modernisierungsvorhaben keines der Kernhemmnisse darstellt. Wie die Teilnehmer der effin Workshops berichten, lautet das Argument von Eigentümern von Gewerbeimmobilien vielfach: „Mit einem ordentlichen Portfoliomanagement bekommt man immer Geld. Aber warum sollten wir die Investition vornehmen?“

Vorbehalte bestehen angesichts einer durch ein energetisches Modernisierungsvorhaben ausgelösten Kreditprüfung. Diese kann sich ggf. negativ auf die Bilanz des Gewerbeimmobilienunternehmens auswirken, wenn im Zuge der Prüfung einzelne Gebäude oder ganze Portfolios neu und nachteilig bewertet werden.

Insgesamt besteht ein großes Interesse an einer Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bilanz und somit an einer bilanzneutralen Finanzierung, z. B. via Contracting (ausführlich zu Contracting siehe Abschnitt 7.2). Als innovatives Projekt im Bereich Contracting bietet der „Energy Efficiency Fund“ von SUSI Partners ein auf die Bedürfnisse von Gewerbeimmobilien abgestimmtes Angebot des Energieeinsparcontractings. Der Fonds finanziert die Investitionen in die

energetische Modernisierung von Gewerbeimmobilien in Kooperation mit einem Technologieanbieter, der gegenüber dem Fonds eine Mindesteinsparung an Energie garantiert. Die resultierenden Energiekosteneinsparungen fließen zu einem großen Teil in den Fonds zurück, ein kleinerer Teil verbleibt beim Immobilieneigentümer. Damit kombiniert der SUSI „Energy Efficiency Fund“ die Möglichkeiten einer nachhaltigen Geldanlage für institutionelle Investoren mit dem Gedanken des Energiesparens.

Mieter von Gewerbeimmobilien oder Büros haben keine oder nur geringe Anreize, energetische Modernisierungen von ihren Vermietern einzufordern, insbesondere auch weil ihnen die Heizkostenkomponente ihrer Miete nicht bekannt ist. Nebenkosten sind in gewerblichen Mietverträgen häufig nicht ausgewiesen und es handelt sich um Warmmietenverträge. Einerseits ist dies ein Nachteil, weil keine Vorteile durch erhöhte Nachfrage nach Büroräumen in energetisch gutem Zustand entstehen. Andererseits besteht im Gewerbeimmobilienbereich das für die Wohnungswirtschaft typische Investor-Nutzer-Dilemma nicht. Der Vermieter profitiert direkt selbst von den Investitionen in Heizkosteneinsparungen.

Abb. 6 : Gemeinsamkeiten und Unterschiede Gewerbeimmobilien und Wohnungswirtschaft

| | Vermietete Büroimmobilien | Wohnungswirtschaft |
|---|---------------------------|--------------------|
| Lage als Kernparameter | ✓ | ✓ |
| Investor-Nutzer-Dilemma | (✓) | ✓ |
| I. d. R. Bewirtschaftung von Immobilienportfolios | ✓ | ✓ |
| Unterschiedliche Professionalitätsgrade | ✓ | ✓ |
| Gesetzlich garantierte Umlage von energetischen Modernisierungskosten | ✗ | ✓ |
| Variierende Mieter- und Vertragsstrukturen | ✓ | ✗ |
| Freie Vertragsgestaltung möglich | ✓ | ✗ |

6.2 Weitere Möglichkeiten zur Steigerung der Sanierungsbereitschaft im Segment Gewerbeimmobilien

Insgesamt können alle Maßnahmen, die

- ✓ Die Transparenz über den energetischen Zustand von Bürogebäuden erhöhen,
- ✓ Eine bilanzneutrale Finanzierung ermöglichen,
- ✓ Transaktionskosten senken und Risiken (von ggf. nicht in vermuteter Höhe eintretenden Heizkosteneinsparungen) absichern,

zu einer Erhöhung der Sanierungstätigkeit im Bereich vermieteter Gewerbeimmobilien/Büroimmobilien führen.

Beispiele für weitere marktliche Lösungen

Positiv auswirken könnten sich innovative Absicherungsprodukte wie KlimaProtect (siehe Steckbrief 7.3), die eine Versicherung des Energieeinsparversprechens anbieten. Somit wird das Risiko der ggf. nicht eintretenden Energiekosteneinsparungen ausgelagert.

Das Investor Confidence Project erarbeitet einheitliche Bewertungskriterien und hat zum Ziel, durch die Standardisierung von Prozessen für die Identifizierung, Messung, Berichterstattung und Verifizierung Transaktionskosten zu senken und das Vertrauen der Investoren und Finanzierer in Energieeffizienzprojekte zu erhöhen.

Mögliche Unterstützung durch die Politik

Die professionelle Immobilienwirtschaft nutzt Contracting-Lösungen (siehe Steckbrief 8.2) als Mittel zur bilanzneutralen Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen. Somit trägt eine **Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energiedienstleister** zur Schließung der Investitionslücke in diesem Segment bei. (Ausführlich zu Contracting siehe Abschnitt 7.2)

Die Struktur gewerblicher Mietverträge bringt es mit sich, dass Mieter meist keinen finanziellen Anreiz haben, energetisch gut sanierte Büros nachzufragen. Dennoch kann nach Ansicht der Projektteilnehmer eine erhöhte Nachfrage nach energetisch hochwertigen Büroräumen entstehen, wenn die energetische Qualität transparent kommuniziert wird, z. B. auch von den eigenen Kunden wahrgenommen wird. Dazu können **einheitliche, aussagekräftige Energiebedarfsausweise und Energieeffizienz-Siegel oder -Zertifikate** beitragen. Gegenwärtig führen unterschiedliche Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweise zu mangelnder Vergleichbarkeit und Erklärungsbedürftigkeit. Bestehende Zertifizierungsansätze (z. B. DGNB, LEED) lassen Energieeffizienz nur als einen unter mehreren Faktoren in die Zertifizierung einfließen. Dadurch bleibt der energetische Zustand des Bürogebäudes intransparent und mieterseitig entstehen kaum Anreize, energetische Modernisierungen verstärkt einzufordern.

7 Segment Öffentliche Hand

Potenzial im Segment Öffentliche Hand

Ca. ~106 000 Gebäude in Deutschland sind öffentliche Gebäude im Bereich der Bildung, Verwaltung oder Sporthallen. Um die Ziele der Bundesregierung zu erreichen, müsste in diesem Bestand ein Reduktionspotenzial von 9 Megatonnen CO₂ pro Jahr realisiert werden. Das entspricht einem Investitionsbedarf in energetische Modernisierungen von ~3,3 Mrd. Euro p.a., von dem gegenwärtig weniger als 0,6 Mrd. Euro p.a. aufgebracht werden, dies entspricht knapp einem Fünftel. Die Investitionslücke und somit das zusätzliche bislang unerschlossene Marktpotenzial, um die Gebäude im Segment Öffentliche Hand entsprechend den Zielen der Bundesregierung zu modernisieren, beträgt ~2,7 Mrd. Euro pro Jahr.

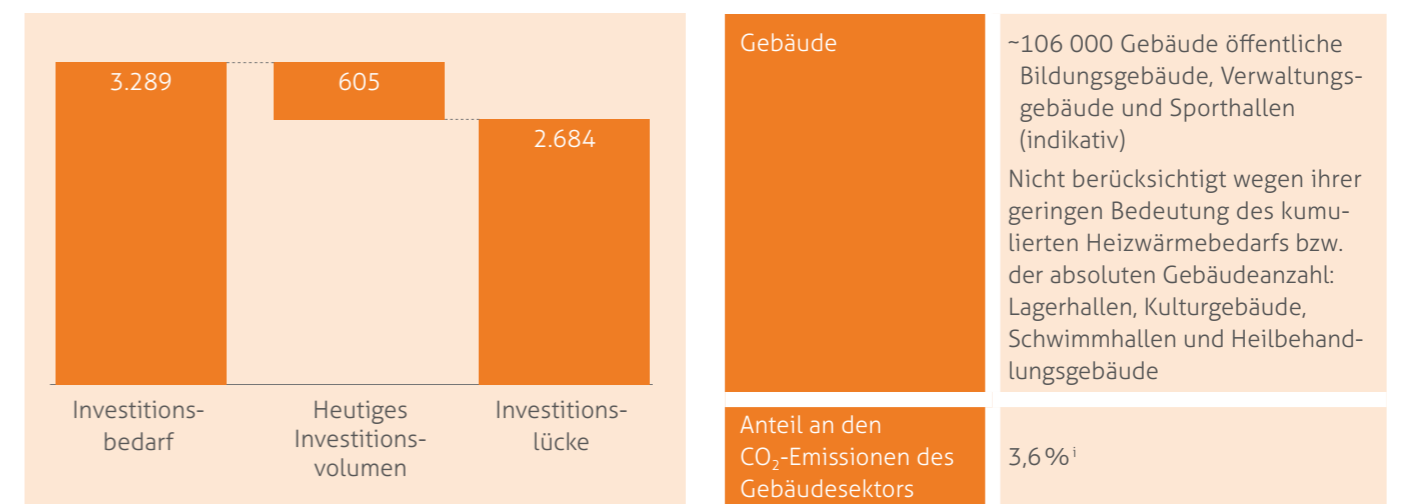
Der energetischen Modernisierung öffentlicher Gebäude kommt zudem eine besondere Signalwirkung und Vorbildfunktion zu. Diese wird bislang von der öffentlichen Hand nicht erfüllt: In der öffentlichen Hand werden bislang nur 18% des Investitionsbedarfs getätigt, im Segment Wohnungswirtschaft hingegen bereits 42%.

Aktuelle politische Entwicklungen lassen strengere Vorgaben für die energetische Modernisierung des öffentlichen Gebäudebestands erwarten:

- Mit der Umsetzung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) ist die Modernisierungsrate für Gebäude des Bundes seit 2014 auf 3% anzuheben.
- Das „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sieht vor, die Strategie „Klimafreundliches Bauen und Wohnen“ weiterzuentwickeln und Modernisierungsfahrpläne für die Bundesliegenschaften zu erarbeiten sowie Bundesländer und Kommunen bei der Erstellung eigener Modernisierungsfahrpläne zu unterstützen. Er ist im Dezember 2014 im Kabinett beschlossen worden.
- Der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) unter Federführung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) beinhaltet „Sofortmaßnahmen im Gebäudebereich“ und ist im Dezember 2014 im Kabinett beschlossen worden.
- Eine „Energieeffizienz-Strategie Gebäude“ wird durch die Bundesregierung unter Federführung des BMWi bis Ende 2015 erarbeitet

Im Lichte dieser Entwicklungen wurde im Rahmen des effin Projektes analysiert, warum die Sanierungsaktivität in den Kommunen und öffentlichen Einrichtungen bislang so vergleichsweise gering ist und eine Vorbild- und Vorreiterfunktion bislang noch nicht erfüllt und welche Lösungsvorschläge es gibt, die Sanierungsaktivität kurzfristig und zielkompatibel zu steigern.

Potenzial im Segment Öffentliche Hand



¹ Eigene Berechnungen auf Basis dena (2012), IWU (2010, 2011, o.J.)

7.1

Für eine weitere Steigerung der energetischen Modernisierungsrate ist eine Ausweitung des finanziellen Spielraums „defizitärer“ und „notleidender“ Kommunen erforderlich

Der öffentliche Gebäudebestand liegt zu ca. 94 % im Eigentum der Kommunen. Die Kommunen lassen sich dabei aus den Erfahrungen in effin in drei Segmente aufteilen: „ausgeglichene“, „defizitäre“ und „notleidende“ Kommunen. „Ausgeglichene“ Kommunen konnten in den vergangenen 3–4 Jahren (mindestens zeitweise) einen neutralen oder positiven Haushalt vorlegen. „Defizitäre“ Kommunen können zwar keinen neutralen oder positiven Haushalt aufweisen, sind aber im Gegensatz zu den notleidenden Kommunen noch in der Lage, ihre Schulden aus eigener Kraft zu bezahlen.

Die Workshops im Rahmen von effin haben gezeigt, dass „ausgeglichene“ Kommunen oft bereits sehr aktiv energetisch modernisieren und dabei eine Vielzahl verschiedener Finanzierungsinstrumente nutzen. Dies spricht sowohl für eine hohe Kompetenz in der Auswahl von Modernisierungsprojekten und unterstützender Dienstleister wie auch für gut aufgestellte interne Prozesse mit klar definierten Verantwortlichkeiten im Modernisierungsprozess (z. B. zentrales Energiereferat). Oft nehmen „ausgeglichene“ Kommunen Fördergelder in Anspruch und profitieren durch die Senkung ihrer laufenden Energiekosten. Diese Beispiele zeigen, dass energetisches Modernisieren grundsätzlich attraktiv für die öffentliche Hand ist.

„Defizitäre“ und „notleidende“ Kommunen hingegen modernisieren nach der Erfahrung aus den effin Workshops deutlich

weniger. Wesentliches Hemmnis ist der mangelnde Zugang zu Investitionskapital. Diese Kommunen verfügen nicht über ausreichend Eigenmittel, so dass auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln diesen Kommunen oft nicht möglich ist, da auch KfW-Förderungen Eigenanteile voraussetzen. Obwohl für finanzschwache Kommunen, die nicht über ausreichende Eigenmittel verfügen, der Eigenanteil im Einzelfall auf 5 % der förderfähigen Kosten reduziert werden kann, stellt selbst dieser Eigenmittelanteil eine schwierige Hürde dar. Dies begrenzt die Modernisierungstätigkeit gegebenenfalls auf Einzelmaßnahmen, weil Vollmodernisierungen mit insgesamt höherem Investitionsvolumen nicht gestemmt werden können. Besonders dramatisch kann die Lage für einzelne „notleidende“ Kommunen sein, die grundsätzlich keine Kredite mehr aufnehmen können.

In den effin Workshops wurden als weitere Hemmnisse u. a. mangelndes internes Wissen über Modernisierungspotenziale und Dienstleistungsangebote wie auch Herausforderungen in der Koordination verschiedener interner Ansprechpartner im Rahmen eines Modernisierungsvorhabens genannt. Auch das ist indirekt eine Folge angespannter Haushaltslagen, weil Fachexperten nicht eingestellt und Berater oder Sachverständige nicht beauftragt werden können.

7.2

Bestehende innovative Ansätze können zusätzliche Finanzierung auch bei angespannter Haushaltlage ermöglichen

Innovative Finanzierungsmöglichkeiten für die öffentliche Hand werden bereits vereinzelt eingesetzt. Ihre Anwendung erfolgt jedoch noch nicht in voller Breite, so dass ihre Potenziale nicht vollständig erschlossen sind. Solche Ansätze sind z. B. Intracting, Contracting, Energieeffizienzgenossenschaften, Crowdfunding, z. B. in Form von Bürgerkrediten, oder Performancegarantien für Energieeffizienzmaßnahmen. Die Vorteile für die verschiedenen Arten der Kommunen werden im Folgenden erläutert.

Als mögliche Finanzierungsmodelle sind beispielsweise Intracting (verwaltungsinternes Contracting) denkbar, wie es die Stadt Stuttgart entwickelt und umgesetzt hat („Stuttgarter Modell“), oder Contracting. Für Kommunen bietet Contracting also den Vorteil der Finanzierung ohne Eigenkapital sowie ggf. eine sofortige oder zumindest mittelfristige Entlastung des Haushalts durch die Verringerung laufender Ausgaben für Energie. Der Aufbau interner Expertise zur Begleitung des Modernisierungsprojektes ist für die Kommune nicht notwendig.

Beim Intracting wird das Contracting nicht mit einem externen Contractor durchgeführt, sondern mit einem internen Intractor. Mit Intracting können folglich auch kleinere Vorhaben umgesetzt werden, für welche ein externes Contracting-Modell zu aufwändig wäre. Dabei wird im Haushalt ein Finanztopf gebildet, der ausschließlich für die Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen genutzt wird. Durch die Maßnahmen eingesparte Energiekosten werden in der Folgezeit in den Intracting-Topf zurückgeführt, bis die Investition wieder vollständig zurückgezahlt ist. Intracting kann sowohl von Kommunen als auch z. B. von Bundesländern oder dem Bund eingesetzt werden.

Intracting ist also vor allem für „ausgeglichene“ Kommunen relevant. Für „defizitäre“ Kommunen ist dessen Einsatz aufgrund der fehlenden Eigenmittel nur teilweise möglich, für „notleidende“ Kommunen nicht möglich. Contracting bietet sich für alle Arten von Sanierungsstrategien an. Es eignet sich sowohl für ganzheitliche energetische Modernisierungsmaßnahmen als auch für Einzelmaßnahmen wie beispielsweise den Austausch von Pumpen (siehe Steckbrief 8.2).

Trotz der überzeugenden Vorteile, die Contracting insbesondere auch für finanziell schlechter gestellte Kommunen bietet, wird die Umsetzung im kommunalen Bereich begrenzt durch Barrieren, die sich zum Beispiel aus der Verdingungsordnung ergeben. Investitionen in neue Heizungsanlagen werden bei Kommunen im Rahmen der Verdingungsordnung für Bauleistungen betrachtet. Soll die Heizung im Rahmen eines Contracting-Vertrages modernisiert werden, gilt sie nicht mehr als Bauleistung, sondern fällt in den Bereich der Verdingungsordnung für Leistungen. Da nicht nur die Installation der Heizung, sondern auch die Energielieferung über den vertraglich vereinbarten Zeitraum betrachtet wird, überschreitet der so erreichte Wert des Contracting-Vertrages schnell die Grenze, ab der eine EU-weite Ausschreibung erforderlich wird. Dies ist grundsätzlich unverhältnismäßig und schreckt Kommunen vor Investitionen ab. Da einerseits kleine Vorhaben entfallen, weil sie für einen externen Contracting-Anbieter nicht wirtschaftlich darstellbar sind, andererseits größere Vorhaben aufgrund der Notwendigkeit zur EU-weiten Ausschreibung von den Kommunen zum Teil nicht angegangen werden, bleibt die Anwendung von Contracting-Lösungen auf einen engen Bereich beschränkt und hinter ihrem Potenzial zurück.

Exkursbox 3: Exkurs Contracting

Beim Contracting überträgt der Gebäudeeigentümer Aufgaben im Bereich der Energieeffizienzsteigerung seines Gebäudes auf einen externen Dienstleister, den sogenannten Contractor. Dieser entwickelt ein Konzept zur Verbesserung der Energieeffizienz, plant und realisiert Effizienzmaßnahmen. Dabei tätigt der Contractor in der Regel alle notwendigen Investitionen und kümmert sich um Wartung und Instandhaltung der Anlagentechnik. Die Investitionskosten amortisieren sich für den Contractor durch die erzielten Energiekosteneinsparungen. Ob auch der Gebäudeeigentümer an den Kosteneinsparungen beteiligt wird, wird bei der Ausgestaltung des Vertrags festgelegt.

Eine Möglichkeit der externen Finanzierung für alle Kommunen bietet ebenfalls das innovative Modell des Crowdfundings, u. a. in Form eines Bürgerkredits. So kann das Haupthemnis des mangelnden Zugangs zu (Fremd-)Kapital adressiert werden. Crowdfunding nutzt die emotionale Bindung der Bürger mit dem Modernisierungsprojekt („Die Schule meiner Kinder“) (siehe Abschnitt 7). Diese Modelle sind mittels Einbindung Dritter, die als Bank agieren, umsetzbar. Die rechtlichen Anforderungen an kommunales Crowdfunding ergeben sich vor allem aus dem kommunalen Wirtschaftsrecht, dem Gesetz über das Kreditwesen sowie aus den Kommunalverfassungen der Länder. Kommune und Bürger dürfen danach nicht unmittelbar Darlehen abschließen. Als Schnittstelle zwischen Kommune, Bürger und Bank wirken häufig Betreiber von Internetportalen wie www.leihdeinerstadtgeld.de oder www.bettervest.de. Über diese können Bürger auf ein Treuhandkonto bei der Bank einzahlen. Wird die von der Kommune vorab festgelegte Darlehenshöhe erreicht, schließt die Bank einen Darlehensvertrag mit der Kommune ab. Anschließend überträgt die Bank die Darlehensforderung entsprechend den Anteilen an die Bürger. Die Bank bleibt dabei Verwalter der Kreditabwicklung.

Eine weitere Möglichkeit der externen Finanzierung für alle Arten von Kommunen sind Energieeffizienz-Genossenschaften. Diese bieten neben der haushaltsneutralen Finanzierung Leistungen von der Information und Beratung bis zur operativen Durchführung der Investition. Sie setzen analog des Crowdfundings am regionalen Gedanken an. Im Unterschied

zum Contractor hat die Genossenschaft nicht das primäre Ziel, Gewinn zu erzielen (siehe Steckbrief 8.2).

Wie in Abschnitt 7.1 beschrieben, werden bei angespannter Haushaltslage meist keine Fachexperten eingestellt und Berater oder Sachverständige nicht beauftragt sowie die Modernisierungstätigkeit gegebenenfalls auf Einzelmaßnahmen begrenzt. Abhilfe kann hier das KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ schaffen. Dieses fördert ganzheitliche quartiersbezogene energetische Konzepte (energetische Gebäudemodernisierung, effiziente Energieversorgungssysteme und den Ausbau erneuerbarer Energien) und Personalkosten für das Management (Sanierungsmanager) der Umsetzung. Der Sanierungsmanager übernimmt dabei die Planung der Konzeptumsetzung, Aktivierung und Vernetzung von Akteuren, Koordination und Kontrolle der Maßnahmenumsetzung. Gleichzeitig dient er als zentraler Ansprechpartner für Fragen zu Finanzierung und Förderung.

Die Planung von Energieeffizienzprojekten kann durch innovative Ansätze wie die Performancegarantie für Energieeffizienzmaßnahmen von KlimaProtect (siehe Abschnitt 8.3) für alle Arten von Kommunen erleichtert werden. Diese gewährleisten, dass ein Ausbleiben einer erwarteten Energiekosteneinsparung keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Kommune hat.

7.3 Zusätzliche Unterstützung der Kommunen durch die Politik

Aufgrund der zentralen Rolle, die Contracting im Segment Öffentliche Hand spielt oder spielen könnte, wären nach Ansicht der Beteiligten im effin Projekt insbesondere Verbesserungen der Rahmenbedingungen für Energiedienstleistungen für eine Steigerung der Sanierungsrate wichtig. Dabei sollten einzelne Punkte der Verdingungsordnung bzw. des Vergaberechts geprüft werden, inwiefern sie die Anwendung von Contracting hemmen.

Zusätzlich sollten die Benachteiligungen von Contracting-Modellen bei der Inanspruchnahme von Förderung revidiert werden. Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Contracting käme insbesondere defizitären und notleidenden Kommunen zugute, für die Contracting möglicherweise die beste oder einzige Option zur Finanzierung von sinnvollen Energieeffizienzvorhaben darstellt.



8 Weitere innovative Ansätze

Zur Adressierung der Hemmnisse in den vier Segmenten wurden in mehreren Workshops im Rahmen von effin verschiedene innovative Ansätze vorgestellt und entwickelt oder geschärft. An dieser Stelle wird eine Auswahl der Projekte

vorgelegt. Diese wurden im Rahmen der effin Innovations-Werkstatt von den Teilnehmern gekürt. Eine vollständige Liste der Ideen und Projektbeschreibungen finden Sie auf der Webseite www.effin.info.

Eine vollständige Liste der Ideen und Projektbeschreibungen aus der effin Innovations-Werkstatt finden Sie auf der Webseite www.effin.info.



8.1 Internetbasierte Crowdfunding-Plattform zur Finanzierung von Energieeffizienzprojekten



bettervest GmbH: die erste Crowdfunding-Plattform für Energieeffizienz-Projekte.

Kooperationspartner:

- + www.polarstern-energie.de (Angebot von Ökostrom)
- + BAUM Consult und Energieeffizienzwerk
- + Peter Heinzel (Energieberater)
- + Adel und Link (Presseagentur)

Innovationscharakter/Wettbewerbsvorteil des Projektes/Angebotes

Bürgerfinanzierung über Crowdfunding als einfache und transparente Unterstützung von Projekten mit Hilfe einer selbst entwickelten Internetplattform. Die Projektinhaber verpflichten sich, den Großteil der jährlichen Kosteneinsparungen über einen festgelegten Vertragszeitraum an die Bürgerinvestoren zurückzuzahlen, bis die Investitionssumme plus Rendite ausbezahlt ist. Mit Ablauf der Vertragslaufzeit verbleiben die Einsparungen dann komplett beim Projektinhaber. Die Plattform finanziert sich über eine prozentuale Provision auf die Investitionssumme sowie auf die erzielten Einsparungen während der Vertragslaufzeit.

Zielgruppe

Mittelstand, Vereine, öffentliche Hand und Investoren in Energieeffizienz

Kurzbeschreibung des neuen Angebotes

bettervest ist die weltweit erste Beteiligungsplattform, über die Bürger gemeinschaftlich Geldbeträge ab 50 Euro in Energieeffizienz-Projekte etablierter Unternehmen, Kommunen, Vereine und Institutionen investieren können und im Gegenzug finanziell an den erzielten Einsparungen beteiligt werden. Die bettervest-Plattform öffnet damit den Markt der Energieeffizienz und macht ihn für private Anleger zugänglich. Mit diesen zweckgebundenen Projektgeldern werden ökologisch und ökonomisch sinnvolle Energieeffizienz-Maßnahmen umgesetzt, die zu Kosten-, Energie- und CO₂-Einsparungen

führen. Die finanzierten Maßnahmen sind von zertifizierten Energieberatern konzipiert und kalkuliert und werden über den Vertragszeitraum regelmäßig überprüft.

Adressierter Bedarf und Problemstellung

Auch wenn die Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzprojekten gegeben ist, werden viele Projekte aufgrund verschiedener Hemmnisse, die in effin identifiziert wurden, nicht umgesetzt. Vorhandene Finanzierungsmittel finden nicht den Weg zum Modernisierer. Hier schließt bettervest zum Teil die Lücke, weil es das Hemmnis Eigenkapitalverfügbarkeit umgeht und durch eine ins Angebot integrierte Energieberaterprüfung das Vertrauen in das Gelingen der Energieeffizienzmaßnahme stärkt.

Kontakt

Anschrift: Schweizer Straße 28, 60594 Frankfurt
Name des Vertretungsberechtigten: Patrick Mjinal
Kontakt: mail@bettervest.de, www.bettervest.de

8.2 Einrichtung Regionaler EnergieEffizienzGenossenschaften REEG



Bundesdeutscher Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management – B.A.U.M. e.V.

Kooperationspartner sind auf überregionaler Ebene die bestehende B.A.U.M. Zukunftsfonds e. G. in Hamburg sowie die B.A.U.M. Consult Umwelt- und Energieberatung. Hinzu kommen B.A.U.M.-Mitgliedsfirmen als Technikpartner. Auf regionaler Ebene sind die Kooperationspartner die Kommunen (einschließlich Stadtwerken und Wirtschaftsfördergesellschaften), die regionale bzw. lokale Wirtschaft und ihre Verbände sowie Kirchen, Vereine und einzelne Bürger.

Innovationscharakter/Wettbewerbsvorteil des Projektes/Angebotes

Neu ist, dass die regionalen Kräfte – Kommunen, Wirtschaft und Bürger – sich gemeinsam und eigenständig des Themas Energieeffizienz annehmen. Die REEG sind eine Initiative aus der Region für die Region. Nutzer der REEG erhalten ein Rundum-Paket an Leistungen von der Information und Beratung über die operative Durchführung der Investition bis hin zur budget- bzw. haushaltsneutralen Finanzierung. Das unterscheidet die REEG von Banken, die nur die Finanzierung bereitstellen und zu Lasten der Kreditlinie bzw. des Ratings. Von privaten Contractoren unterscheiden sich die REEG dadurch, dass sie rein auf Kostendeckungsbasis arbeiten und keine primäre Gewinnerzielungsabsicht haben, sowie durch den erklärten Willen, die Wertschöpfung so weit als möglich in der Region zu halten. Das Angebot der REEG ist damit auf dem Markt neu und hat Alleinstellungsmerkmale.

Zielgruppe

Die REEGs haben jeweils drei Zielgruppen: Unternehmen, Kommunen (kommunale Einrichtungen) und Privathaushalte (inkl. kirchliche und Vereinseinrichtungen). In allen Zielgruppen bestehen erhebliche Energieeffizienzpotenziale.

Kurzbeschreibung des neuen Angebotes

B.A.U.M. e.V. hat auf Basis der von Prof. Dr. Maximilian Gege, seinem Vorsitzenden, publizierten Idee des „Zukunftsfonds“

ein Genossenschaftsmodell entwickelt, das als Hauptgeschäftszweck die Förderung von Energieeffizienz in Unternehmen, kommunalen Einrichtungen und Privathaushalten zum Gegenstand hat – und nicht wie andere bereits etablierte Modelle die Förderung erneuerbarer Energien. Auf nationaler Ebene wurde zu diesem Zweck die B.A.U.M. Zukunftsfonds e. G. gegründet. Im Rahmen eines vom BMUB geförderten Pilotprojekts (Laufzeit 10/2013–3/2016) soll das Modell nunmehr auf die regionale Ebene transferiert werden. Dazu werden unter der Dachmarke REEG – Regionale EnergieEffizienz-Genossenschaften in drei Pilotkommunen entsprechende Genossenschaften etabliert.

Adressierter Bedarf und Problemstellung

Energieeffizienz ist der „schlafende Riese“ der Energiewende. Es gibt vor allem zwei Barrieren, die eine Umsetzung von wirtschaftlich wie ökologisch sinnvollen Energieeffizienzmaßnahmen verhindern: Informationsdefizite und daraus folgende fehlende Finanzmittel. Die REEG löst beide Probleme. Sie führt auf eigene Rechnung und mit qualifiziertem Know-how Effizienzmaßnahmen vor allem in Unternehmen und kommunalen Einrichtungen durch. Die Refinanzierung erfolgt aus den Einsparungen, an denen der Kunde von Beginn an beteiligt wird.

Kontakt

Anschrift: Osterstraße 58, 20259 Hamburg
Name des Vertretungsberechtigten: Herbert Köpnick, Projektleiter; Peter Krabbe, Geschäftsführer B.A.U.M. Consult Hamburg
Kontakt: herbert.koepnick@baumev.de, www.baumev.de

8.3 PumpenEnergieSpar-Contracting – pesContracting®



pesContracting GmbH

Kooperationspartner:

- + Grundfos
- + Verschiedene Lizenz- und Premiumpartner in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Innovationscharakter/Wettbewerbsvorteil des Projektes/Angebotes

Ein Betreiber von alten Pumpenanlagen kann ohne Investition Geld und Energie sparen. In der Art und Weise gibt es deutschlandweit keine vergleichbare Möglichkeit, Pumpensysteme zu tauschen.

Zielgruppe

Alle Betreiber von Pumpensystemen, die von einer Betriebssicherheit durch ein 5-Jahres-Sorglos-Paket und energiesparender Pumpentechnik profitieren wollen. Neben Betrieben in der Industrie und im produzierenden Gewerbe wendet sich das Angebot insbesondere an kommunale Betriebe und Einrichtungen, z. B.

Fokusbetriebe:

- + Industriebetriebe
- + Produzierendes Gewerbe
- + Fernwärmenetze
- + Kommunen (Wasserversorger, Kläranlagen, etc.)
- + Große Liegenschaften
- + Bäder und Thermen

Kurzbeschreibung des neuen Angebotes

„Ohne Investitionskosten Geld und Energie sparen“ – für den Kunden bietet das PumpenEnergieSpar-Contracting eine kostenneutrale Finanzierungsmöglichkeit durch Energiesparmaßnahmen. Enthalten im Paket ist ein 5-Jahres-Sorglos-Paket (jährliche Wartung, Instandhaltung, Fernüberwachung, 24-h-Notdienst). Das pesContracting® finanziert sich aus 90% der eingesparten Energie aufgrund des Austausches. Somit hat der Betreiber die Möglichkeit, ohne Investition energiefressende Pumpensysteme zu tauschen. Darüber hinaus profitiert er nicht nur vom 5-Jahres-Sorglos-Paket, sondern auch von der Energieeinsparung, bei der er mit 10% beteiligt wird.

Adressierter Bedarf und Problemstellung

Der Energieverbrauch von Pumpensystemen soll reduziert werden. Betreiber von entsprechenden Pumpensystemen haben in vielen Fällen kein Investitionskapital und können daher energetische Modernisierungen nicht durchführen.

Kontakt

Anschrift: Rainer Straße 1, 94345 Obermotzing/Aholting
Name des Vertretungsberechtigten: Oliver Handschuh
Kontakt: info@pescontracting.de, www.pescontracting.de

Impressum

Deutsche Unternehmensinitiative
Energieeffizienz e.V. (DENEFF)
Kirchstraße 21
10557 Berlin
www.deneff.org



WWF Deutschland
Reinhardtstr. 18
10117 Berlin
www.wwf.de



Herausgeber

Diese Publikation entstand im Rahmen des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) geförderten Projekts „effin – Finanzforum Energieeffizienz in Gebäuden“. Weitere Informationen unter www.effin.info.

Stand Januar 2015

Autoren/Kontakt

Dr. Erika Bellmann (WWF Deutschland), erika.bellmann@wwf.de
Susann Bollmann (DENEFF), susann.bollmann@deneff.org
Martin Bornholdt (DENEFF), martin.bornholdt@deneff.org

Wissenschaftliche Begleitung

Dr. Nicole Röttmer (The CO-Firm)
nicole.roettmer@co-firm.com

Redaktionelle Bearbeitung

Konzeption, Gestaltung und Programmierung: peppermint werbung berlin GmbH

Bildnachweise

S.4 Gebäude: ©ArTo/fotolia.com, S. 15 Pinguin: ©AndreasEdelmann/istockphoto.com, S. 15 Tür: ©fotomek/fotolia.com,
S. 15 Familie: ©Monkey Business/fotolia.com, S. 31 Skulptur: ©ArTo/fotolia.com, S. 32 Gebäude: ©ArTo/fotolia.com,

ⁱ Bundesregierung (2014)
ⁱⁱ WWF (2009)
ⁱⁱⁱ Bundesregierung (2010)
^{iv} IWU (2011); BMVBS (2011); Bundesregierung (2010)
^v Nationaler Energieeffizienz-Aktionsplan (NEEAP) der Bundesrepublik Deutschland, BMWi (2011)
^{vi} dena (2012); IWU (2010, 2011)
^{vii} Eigene Berechnungen auf Basis IWU (2007, 2010, 2011); dena (2010, 2012); BMVBS (2012); BEI (2011); DB Research (2011); BayernLabo; Investitionsbank SH; Bundestagsdrucksache 17/20426; EIB (2011); Forschungszentrum Jülich (2012); Prognos (2013); DIE (2008); StaBu (2012a); www.hochschulkompass.de; www.katholische-schulen.de; www.ekd.de; Ernst & Young (2012)
^{viii} Eigene Berechnungen auf Basis dena (2012), IWU (2010, 2011, o. J.)
^{ix} DSGVO (2013)
^x LBS West
^{xi} IWU (2010, 2011), dena (2012)
^{xii} Eigene Berechnungen auf Basis dena (2012), IWU (2010, 2011, o. J.)
^{xiii} Eigene Berechnungen auf Basis IWU (2007, 2010, 2011); dena (2010, 2012); BMVBS (2012); BEI (2011); DB Research (2011); BayernLabo; Investitionsbank SH; Bundestagsdrucksache 17/20426; EIB (2011); Forschungszentrum Jülich (2012); Prognos (2013); DIE (2008); StaBu (2012a); www.hochschulkompass.de; www.katholische-schulen.de; www.ekd.de; Ernst & Young (2012)
^{xiv} IWU (2011)
^{xv} IWU (2010, 2011, o. J.), dena (2012), The CO-Firm
^{xvi} Eigene Berechnungen auf Basis dena (2012), IWU (2010, 2011, o. J.)
^{xvii} Deutsche Bank (2011)
^{xviii} Eigene Berechnungen auf Basis dena (2012), IWU (2010, 2011, o. J.)
^{xix} Eigene Berechnungen auf Basis IWU (2007, 2010, 2011); dena (2010, 2012); BMVBS (2012); BEI (2011); DB Research (2011); BayernLabo; Investitionsbank SH; Bundestagsdrucksache 17/20426; EIB (2011); Forschungszentrum Jülich (2012); Prognos (2013); DIE (2008); StaBu (2012a); www.hochschulkompass.de; www.katholische-schulen.de; www.ekd.de; Ernst & Young (2012)
^{xx} Vgl. dena (2007)
^{xxi} KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ Förderbedingungen

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

