

Energie-Info

# Energieunternehmen als Partner der Wohnungswirtschaft

Berlin, im November 2015

1	Einführung .....	3
2	Wohnungsunternehmen in Deutschland .....	4
2.1	Wohnungswirtschaft.....	4
2.2	Wohngebäude und Wohnungen in Deutschland .....	4
2.3	Wohnungsunternehmen.....	6
2.4	Wohnungseigentümergeinschaften .....	8
3	Modernisierung von Wohngebäuden .....	9
3.1	Trends im Wohnungsmarkt .....	9
3.2	Instandhaltung, Modernisierung .....	10
3.3	Dienstleistungen für Wohnungsunternehmen.....	11
4	Angebote an Wohnungsunternehmen.....	13
4.1	Kooperationsfeld Energielieferung .....	13
4.2	Kooperationsfeld Information und Beratung .....	14
4.2.1	Information und Beratung von Führungskräften des Wohnungsunternehmens und Mitarbeitern auf der Fachebene .....	15
4.2.2	Gebäudecheck, Ergebnisbericht .....	15
4.2.3	Energie-Monitoring, Energiebericht, Energiemanagement .....	16
4.2.4	Fachberatung, Vor- und Detailplanung.....	16
4.2.5	Fachtagung für die Wohnungs-/ Immobilienwirtschaft .....	16
4.2.6	Schulung/ Qualifizierung des Betriebspersonals .....	17
4.2.7	Gemeinsame Beratungsangebote für Mieter .....	17
4.3	Kooperationsfeld Wärmecontracting .....	18
4.3.1	Wärmeliefercontracting .....	18
4.3.2	Betriebsführungscontracting.....	19
4.4	Kooperationsfeld Bausteine im Facility Management.....	20
4.5	Kooperationsfeld Eigenerzeugung Strom.....	21
4.6	Besonderheiten bei Eigentümergeinschaften .....	22
5	Weiterführende Informationen.....	23

## 1 Einführung

Die vorliegende Information bietet Energieunternehmen einen Überblick über die Struktur der Wohnungsunternehmen in Deutschland. Sie soll Anregungen geben für eine Kooperation von Energieunternehmen mit Wohnungsunternehmen - mit den Schwerpunkten Energie-Management und Energie-Contracting.

**Energienahe Dienstleistungen** haben bei Energieunternehmen eine lange Tradition. Hierzu zählen Energieberatungen und Energie-Audits, Energiemanagement-Dienstleistungen und Contracting-Angebote. Diese Dienstleistungen bieten Energieunternehmen auch für die Wohnungs-/ Immobilienwirtschaft an.

Für eine Kooperation mit dieser Zielgruppe lässt sich eine Vielzahl von Beweggründen mit unterschiedlichen Zielrichtungen angeben:

- Wohnungsunternehmen sind Kunden der Energielieferanten:  
Kundenbindung, Neukundengewinnung, Stärkung des Kerngeschäfts (Strom, Gas), Ausbau des Energiedienstleistungsgeschäfts, Aufbau von Alleinstellungsmerkmalen
- Wohnungsunternehmen sind Vertragspartner der Mieter:  
Gemeinsame Ansprache der Mieterhaushalte, Kundengewinnung und Kundenbindung der Mieterhaushalte
- Wohnungsunternehmen sind mögliche Geschäftspartner:  
Aufbau von Kooperationen und Partnerschaften mit den Trägern der Unternehmen (z.B. Kommunen), Bindung von Marktpartnern; Differenzierung im Wettbewerb, Aufbau und Erschließung neuer Geschäftsfelder
- Wohnungsunternehmen sind Meinungsbildner und Teil der Öffentlichkeit:  
Sichtbarer Beitrag zum Klimaschutz, Imagegewinn, Akzeptanzsteigerung, Positionierung als kundenorientierter Energiedienstleister

Das **Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen** ist die Errichtung, Vermarktung, Betreuung und Verwaltung von Wohnimmobilien. Erfolgt bei Wohnungsunternehmen oder bei Eigentümergemeinschaften eine Übernahme von Dienstleistungen durch Dritte, so wird dies von den Nutzern und Mietern meist unter dem Gesichtspunkt der Kosteneinsparung wahrgenommen. Doch dies ist nur ein Aspekt.

Unternehmen, die sich auf Dienstleistungen spezialisiert haben, können manche dieser Leistung effizienter erbringen als Wohnungsunternehmen, deren Kernkompetenz auf anderen Gebieten liegen. Effizienter bedeutet hier nicht nur energie- und kosteneffizienter sondern auch mit einer höheren Qualität und einem größeren Nutzen für Wohnungsnutzer und -besitzer.

Diese Qualitätsverbesserung führt wiederum zu positiven Auswirkungen auf Mieter und steigert somit die Mieterbindung und die Vermietbarkeit. Das Wohnungsunternehmen kann sich gleichzeitig stärker auf sein Kerngeschäfts konzentrieren.

Eine intensive Kooperation mit kompetenten und engagierten Partnern gehört somit zu den Erfolgsfaktoren vieler Wohnungsunternehmen. Dazu zählt auch die Netzwerkbildung insbesondere auf lokaler und kommunaler Ebene.

Wie stellt sich das derzeitige **Dienstleistungsangebot der Energieunternehmen** für die Wohnungswirtschaft dar? Welche Chancen und Potenziale eröffnen sich auf diesem Gebiet für eine Kooperation?

## **2 Wohnungsunternehmen in Deutschland**

### **2.1 Wohnungswirtschaft**

Die **Wohnungswirtschaft** ist Teil der gesamten Immobilienwirtschaft. Sie befasst mit der

- Errichtung,
- Finanzierung,
- Bewirtschaftung und
- Vermarktung

von Wohngebäuden und Wohnungen.

Drei Teilmärkte mit unterschiedlich tätigen Marktakteuren sind hierbei von Bedeutung, wobei sich die Tätigkeitsschwerpunkte durchaus überlappen können:

- **Private Haus- und Wohnungseigentümer**  
Errichtung und Nutzung und Vermietung von Wohngebäuden und Wohnungen
- **Gewerbliche Wohnungsunternehmen**  
Errichtung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermarktung von Wohngebäuden und Wohnungen im Eigenbestand
- **Haus- und Immobilienverwaltungen sowie Wohnungsmakler**  
Bewirtschaftung, Verwaltung von Wohngebäuden bzw. Wohnungen im Fremdbestand sowie bei Maklern deren Vermarktung

In der vorliegenden Darstellung stehen die professionellen Wohnungsunternehmen im Mittelpunkt. Ergänzend dazu wird auch die Rolle der Hausverwaltungen betrachtet, die insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften von Bedeutung ist.

### **2.2 Wohngebäude und Wohnungen in Deutschland**

Die Anzahl von Wohngebäuden lag laut Zensusdaten 2011 in Deutschland bei insgesamt 19 Mio. Hinzu kommen ca. 1,7 Mio. Nichtwohngebäude. Bei den Wohngebäuden unterscheidet man

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Etwa 15,6 Mio. Wohngebäude sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und 3,6 Mio. Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser.

Die gesamte Zahl der Wohnungen beträgt ca. 41 Mio. Etwa 22 Prozent dieser Wohnungen befinden sich in den neuen Bundesländern, 78 Prozent in den alten Bundesländern. In Deutschland liegt der Anteil von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand bei 57 Prozent.

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind von einer großen Anbietervielfalt geprägt. Von den 41 Mio. Wohnungen (in der Statistik als Wohneinheit WE bezeichnet) werden knapp 16 Mio. durch die Eigentümer selbst genutzt. Etwa 24 Mio. Wohnungen sind vermietet, davon 14,5 Mio. Wohnungen durch private Kleinanbieter beziehungsweise „Amateurvermieter“.

**Professionelle Wohnungsunternehmen** bewirtschaften mit etwa 9 Mio. Wohneinheiten (WE) knapp 40 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

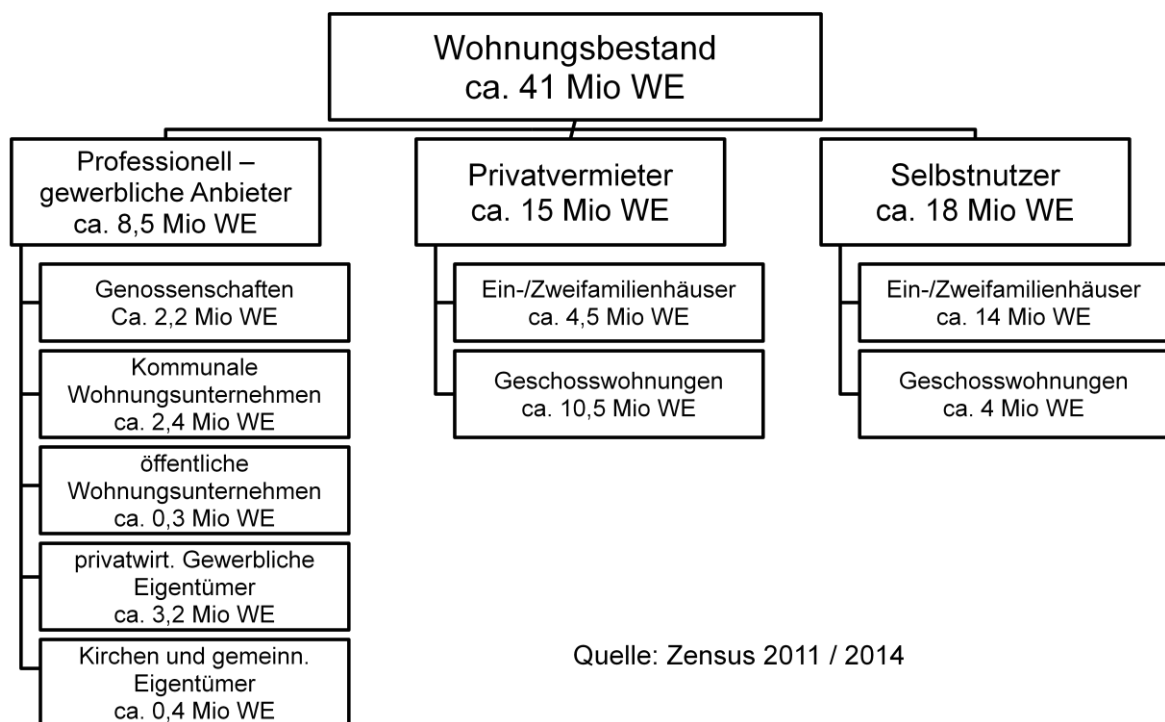


Abb 1: Wohnungsstruktur in Deutschland

Die deutschen Wohnungsunternehmen bilden keine homogene Gruppe, sondern weisen mit Blick auf ihre geschäftlichen Schwerpunkte und Zielstellungen Unterschiede auf. Die einzelnen Unternehmen unterscheiden sich in ihrer Rechtsform und ihrer historischen Entwicklung.

Sowohl die ehemals gemeinnützigen als auch die freien Wohnungsunternehmen werden der Gruppe der gewerblichen Anbieter zugeordnet. Mittlerweile existieren kaum noch funktionale Unterschiede zwischen ehemals gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen.

Die Hauptaufgaben aller Wohnungsunternehmen sind Bau, Verwaltung, Bewirtschaftung und Vermarktungen von Wohnungen. Vor diesem Hintergrund verfolgen alle Wohnungsunternehmen Ziele wie

- langfristige Vermietbarkeit der Wohnungsbestände,
- Stärkung der Ertragskraft des Wohnungsunternehmens,
- Wertsteigerung des Anlagevermögens,
- Erfüllung des besonderen Auftrages der Gesellschafter des Unternehmens (z. B. Bereitstellung von Wohnraum, Wohnraumversorgung für Benachteiligte )

## 2.3 Wohnungsunternehmen

Im vorliegenden Abschnitt sind fünf Gruppierungen von professionellen Wohnungsunternehmen beschrieben:

- Wohnungsgenossenschaften
- Kommunale Wohnungsunternehmen
- Kirchliche Wohnungsunternehmen
- Öffentliche Wohnungsunternehmen des Bundes, der Länder etc.
- Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen

### **Wohnungsgenossenschaften**

Neben dem Wohnen zur Miete und im Eigentum ist in Deutschland das genossenschaftliche Wohnen eine sehr verbreitete Wohnform. Wohnungsgenossenschaften sind seit mehr als 120 Jahren wichtiger Anbieter auf dem Wohnungsmarkt.

Wohnungsgenossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert. Sie sind ihren Mitgliedern verpflichtet. Voraussetzung für eine Mitgliedschaft ist, dass entsprechende Genossenschaftsanteile gezeichnet worden sind.

Die Genossenschaft wird von einem von den Mitgliedern gewählten Vorstand geleitet. Der Wohnungsbestand wird entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst und verwaltet. Jedes Mitglied der Genossenschaft hat mit seinem Dauernutzungsvertrag ein lebenslanges Wohnrecht in seiner Genossenschaft.

### **Kommunale Wohnungsunternehmen**

Unternehmen, deren Kapitaleigner Gemeinden oder kommunale Träger sind, die über eine Mehrheitsbeteiligung von mindestens 50 Prozent verfügen, bezeichnet man als kommunale Wohnungsunternehmen. Diese Unternehmen nehmen im Wohnungsmarkt eine kommunale Versorgungsaufgabe wahr.

Sie spielten eine zentrale Rolle bei der Stadtentwicklung. Kommunale Wohnungsunternehmen nehmen im Rahmen von Belegungsrechten und Belegungsvereinbarungen auch Aufgaben der Versorgung benachteiligter Nachfragegruppen mit Wohnraum wahr. Doch heute stehen auch sie wie andere Wohnungsunternehmen im Wettbewerb.

Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsangebotes der kommunalen Wohnungsunternehmen sind die Kernbereiche der großen Städte und der verstädterten Räume. Klassische Aufgabenfelder wie die soziale Wohnungsversorgung und die Sicherung preisgünstiger Mieten haben heute wieder an Bedeutung gewonnen.

### **Kirchliche Wohnungsunternehmen**

Wohnungsunternehmen in katholischer bzw. evangelischer Trägerschaft nehmen Aufgabe der Wohnraumversorgungen für Familien sowie für wirtschaftlich Schwächere in besonderen Problemlagen wahr. Als Schwerpunkte gelten z. B. die barrierefreie Gestaltung des Wohnungsbestandes und die Bewahrung des sozialen Zusammenhaltes in den Quartieren trotz erodierender Familienstrukturen.

## **Öffentliche Wohnungsunternehmen des Bundes, der Länder und der Kommunen**

Bund, Länder und Kommunen sind Träger von ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften der Bundesländer (i. d. R. nicht mehr in öffentlicher Hand) dienen neben Wohnungsneubau, kommunaler Entwicklung und Erschließung auch der Stadtsanierung.

## **Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen**

Ihr Handeln unterliegt einer Gewinnorientierung. Träger sind Institutionen, deren Anliegen primär nichtwohnungswirtschaftlicher Natur ist, wie z. B. Versicherungen oder Fonds mit privaten und institutionellen Anlegern. Die Mehrheit der Investoren sind Bestandhalter von Immobilien mit grundsätzlich längerfristig angelegten Strategien. Der Fokus liegt meist auf wertehaltige bzw. wertsteigernde Investitionen in den Wohnungsbestand mit entsprechend hohen Anforderungen an die Verzinsung.

Zur Gruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen zählen auch industrieverbundene Wohnungsunternehmen. Diese Wohnungen werden von Betrieben verwaltet, bewirtschaftet und an Werksangehörige vermietet.

Die privaten professionellen Eigentümer stellen etwa 17 Prozent des Mietwohnungsbestandes.

## **Organisationen:**

Sowohl die ehemals gemeinnützigen als auch die freien Wohnungsunternehmen werden der Gruppe der professionell-gewerblichen Anbieter zugeordnet, da zwischen ihnen kaum funktionale Unterschiede bestehen. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind in verschiedenen Verbänden organisiert. Die wichtigsten sind nachstehend kurz beschrieben:

### **BFW:**

Der Großteil der freien Wohnungsunternehmen organisiert sich ebenfalls in einem Dachverband, dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Berlin ([www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)). Der BFW hat ca. 1700 Mitgliedsunternehmen, die im Besitz von ca. 3,1 Mio. Mietwohnungen sind und somit rund 14 Prozent des deutschen Mietwohnungsbestandes halten.

### **BID:**

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) ist der Zusammenschluss der deutschen Immobilienverbände wie

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)
- Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
- BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.
- sowie vier weitere Bundesverbände aus dem Immobilienbereich wie Immobilienverwalter, Makler, Pfandbriefbanken u. ä.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft vertritt die deutsche Wohnungs- und Immobilienbranche bundesweit und auf europäischer Ebene gegenüber Politik und Öffentlichkeit. ([www.bid.info](http://www.bid.info))

## **GdW:**

Heute sind die meisten der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im nationalen Dachverband „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, organisiert (www.gdw.de). Der GdW unterteilt sich in 15 Regionalverbände mit insgesamt ca. 2 800 Mitgliedsunternehmen.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) ist der mit Abstand größte Verband der Wohnungswirtschaft. Mit rund 5,9 Mio. Wohnungen verwalten die Unternehmen dieses Verbandes fast zwei Drittel der 8,5 Mio. Wohnungen professionell-gewerblicher Anbieter. Von den 2.800 Mitgliedsunternehmen des GdW gehören über 1800 Unternehmen zu den Wohnungsgenossenschaften (65 Prozent).

## **ZIA:**

Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) bündelt als Verbändeverband die Interessen von mehr als 25 Verbänden sowie Organisationen und Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Die inhaltliche Arbeit des ZIA findet in Ausschüssen und Plattformen statt, die insgesamt mit rund 400 Experten aus den Mitgliedsunternehmen besetzt sind. Sie arbeiten an der Meinungsbildung zu immobilienpolitischen Themen. Zentrales Ziel des ZIA ist es, „die Schlüsselrolle der Immobilienwirtschaft für die deutsche Volkswirtschaft überzeugend im Bewusstsein von Politik, Wirtschaft, Medien und Gesellschaft zu verankern.“

## **2.4 Wohnungseigentümergeinschaften**

**Eigentumswohnungen** werden in Deutschland zunehmend beliebter. Fast 6 Millionen, also 14 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind Eigentumswohnungen<sup>1</sup>.

Bei Eigentumswohnungen ist eine Abgrenzung zwischen dem **Sondereigentum** des Wohnungseigentümers und dem **Gemeinschaftseigentum** erforderlich. Diese Abgrenzung ist insbesondere dann wichtig, wenn es um die Zuständigkeit der Wohnungseigentümer sowie die Kostenübernahme von Reparaturen, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten geht.

Der einzelne Wohnungseigentümer trägt alle Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum betreffen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist für die Ausgaben für das Gemeinschaftseigentum zuständig. Die rechtlichen und organisatorischen Detailfragen sind im Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) geregelt.

Wichtigster **Ansprechpartner** bei Wohnungseigentümergeinschaften ist der **gewählte Verwalter**, eine natürliche oder juristische Person, deren Aufgaben sich aus dem WEG und dem erforderlichen Verwaltervertrag ergeben.

Zu den Aufgaben des Verwalters gehört es, mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Er muss die Beschlüsse der Eigentümerversammlung durchführen und für die Einhaltung der Hausordnung sorgen. Der Verwalter ist für die Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft verantwortlich. Er zieht das festgelegte Hausgeld ein und

---

<sup>1</sup> BT-Drucksache 17/10216



zahlt davon alle im Wirtschaftsplan der Eigentümergemeinschaft ausgewiesenen Kosten, die im Sondereigentum anfallen. Damit ist der Verwalter auch erster Ansprechpartner für Energiedienstleistungsangebote an die Eigentümergemeinschaft.

Zur Unterstützung des Verwalters wählt die Wohnungseigentümergeinschaft meist einen aus einigen Wohnungseigentümern bestehenden Verwaltungsbeirat.

### **Organisationen:**

#### **BIV:**

Einer der Dachverbände der Verwalter ist der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V., Berlin ([bvi-verwalter.de](http://bvi-verwalter.de)). Der Verband wurde 1983 gegründet. Mitglieder sind Verwalter, die hauptberuflich und fachkundig die Immobilienverwaltung betreiben und die Berufsgrundsätze des Bundesfachverbandes anerkennen.

#### **DDIV:**

Ein Spitzenverband der hauptberuflichen Immobilienverwalter in der Bundesrepublik Deutschland ist der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV), Berlin ([www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)). In zehn Landesverbänden haben sich mehr als 1.700 Immobilienverwaltungen zusammengeschlossen. Die im DDIV organisierten Unternehmen betreuen mehr als 2,3 Millionen WEG-Einheiten mit einem Wert von rund 270 Milliarden Euro. Dabei verwalten die Mitgliedsunternehmen etwa 140 Millionen Quadratmeter bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche und setzen pro Jahr zirka 2,9 Milliarden Euro um. Die jährlichen Investitionskosten einschließlich Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung betragen 4,1 Milliarden Euro.

## **3 Modernisierung von Wohngebäuden**

### **3.1 Trends im Wohnungsmarkt**

Es gibt nicht den einheitlichen Wohnungsmarkt. Die Situation stellt sich regional und auf einzelne Bevölkerungsgruppierungen bezogen sehr unterschiedlich dar. Dicht nebeneinander existieren Nachfrage- und Angebotsmärkte, Wohnungsleerstände und dringender Wohnungsbedarf, Nachfrage nach Luxuswohnungen und nach preisgünstigen Wohnungen.

Generell verzeichnet man einen Rückgang von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegbindung sowie einen Trend zur Privatisierung von Wohnraum.

Weiterhin beobachtet man schon seit Jahren eine Verschiebung vom Neubau von Wohnungen hin zu Investitionen in den Bestand von Wohnungen. Der Anteil an bestandsbezogenen Maßnahmen an den Gesamtinvestitionen im Wohnungsbereich liegt derzeit bei 80 Prozent. Der Schwerpunkt des Mietwohnungsmarktes liegt nicht mehr im Neubau, sondern in der qualitativen Aufwertung des Wohnungsbestandes. Dies sind insbesondere Maßnahmen

- zur Instandhaltung als Werterhaltung und
- zur Modernisierung als Wertsteigerung.

Anlass für **Modernisierungsmaßnahmen** sind in der Regel Komfort- und Ausstattungsverbesserungen, Modernisierungen ausschließlich unter energetischen Aspekten sind eher die Ausnahme. Wobei die Verbesserung der energetischen Qualität einer Wohnung oder eines

Gebäudes gleichzeitig zu Komfortgewinnen (Behaglichkeit, Raumklima, Heizungsbedienung) führt. Grundsätzlich erhöhen Modernisierungsmaßnahmen die Vermietbarkeit einer Wohnung und damit zu stabilen bzw. steigenden Erlösen aus der Vermietung.

### 3.2 Instandhaltung, Modernisierung

Der Großteil der Wohngebäude der Wohnungsunternehmen wurde in den 50er- bis 70er-Jahren des vorigen Jahrhunderts erstellt.

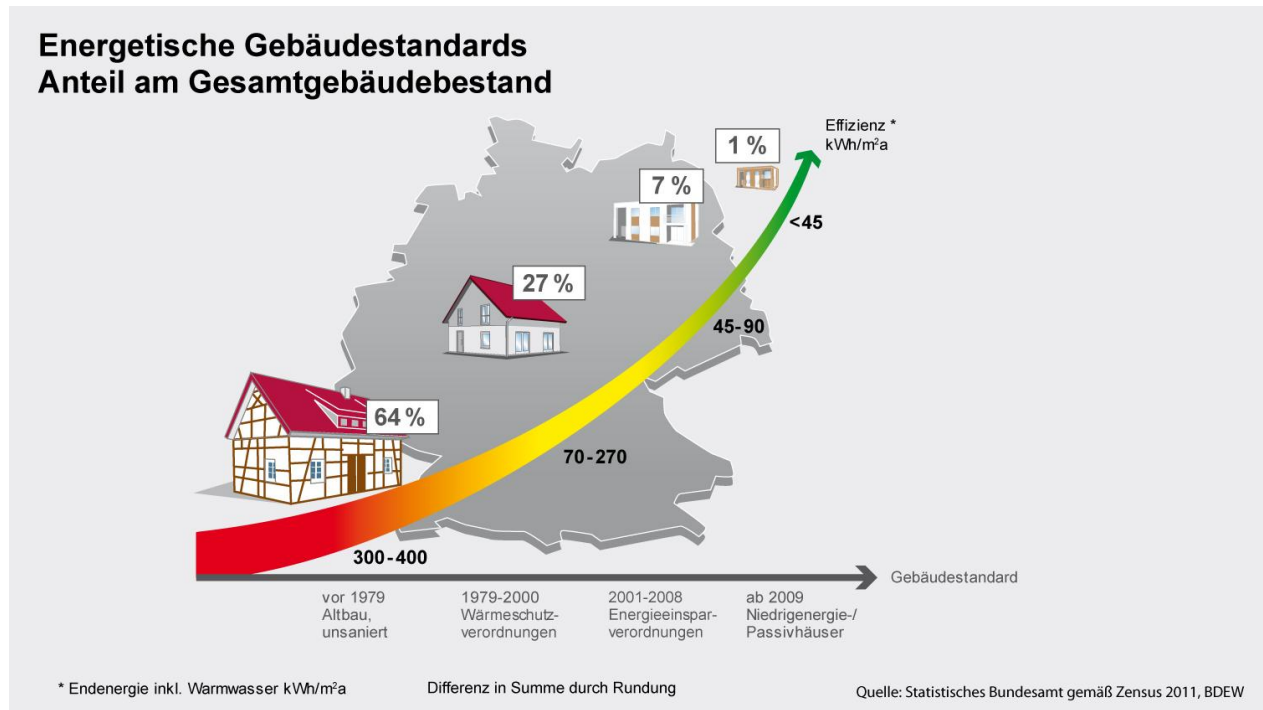


Abb. 2: Energetische Qualität des Gebäudebestands in Deutschland

Die Unternehmen stehen hier vor umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hierbei gilt:

- Instandhaltung bedeutet Werterhalt.
- Modernisierung stellt eine Wertsteigerung dar.

Werden keine Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, so verschlechtern sich der Wohnwert und die Nutzungsdauer des Wohngebäudes. Bauschäden treten auf. Ein Instandhaltungsstau innerhalb der Objekte eines Wohnungsunternehmens führt mittelfristig zu sinkender Mieternachfrage und, je nach lokaler Marktsituation am Wohnungsmarkt, zu sinkenden Erlösen aus der Vermietung.

Unter **Modernisierung** werden alle Maßnahmen an Wohngebäuden verstanden, die über die reguläre Instandhaltung der Gebäudehülle und der technischen Ausstattung hinausgehen wie

- Verbesserung der Zuschnitte der Wohnungen,
- Einbau moderner Küchen und Bäder,
- Abbau von Barrieren.
- Aber auch Verbesserungen des Wohnumfeldes zählen dazu.

Einen besonderen Stellenwert hat die **energetische Modernisierung**. Sie beinhaltet Verbesserungen beim baulichen Wärmeschutz und bei der gesamten Haustechnik.

- Haustechnik: modernes Heizungssystem, Warmwasser, Lüftungstechnische Anlagen, regenerative Energien
- Baulicher Wärmeschutz: Außenwanddämmung, Fensteraustausch/Fenstererneuerung, Dämmung Bodenplatte und Dach

Energetisch modernisierte bieten Wohnungen ein deutliches Plus an Wohnkomfort und steigern die Wohn-Behaglichkeit. Die energetische Sanierung bestehender Gebäude stellt aber auch hohe Anforderungen an die Planung und Bauausführung (z.B. Kältebrücken, Wohnungslüftung), eine qualifizierte Projektentwicklung und Baubegleitung ist zwingend erforderlich.

Für Mieter der Wohnungsunternehmen ist die sogenannte Bruttowarmmiete, die Summe aus Kaltmiete und Mietnebenkosten einschließlich der Heizkosten, die entscheidungsrelevante Größe. Energieeffiziente Gebäude haben unter diesem Gesichtspunkt bessere Marktchancen, da die Heizkosten unabhängig von der Energiepreisentwicklung stabiler gehalten werden können. Gleichzeitig bleiben für die Vermieter größere Spielräume zur Gestaltung der Kaltmiete und damit der Erträge aus der Vermietung.

Modernisierung der Immobilien der Wohnungsunternehmen führen meist zu einer Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes und somit zu einer Steigerung der Wohnqualität.

Aufgaben:

- Senkung des Heizenergiebedarfs, Einsparung von CO<sub>2</sub> und Ressourcenschonung
- Stabilisierung der Nebenkosten für Heizung und Warmwasserbereitung
- Erhöhung des Wohnkomforts und Wertsteigerung der Immobilie

Der rechtliche Rahmen, der hierbei von Bedeutung ist, wird durch folgende Gesetze und Verordnungen aufgespannt:

- Bürgerliches Gesetzbuch, BGB, u.a. § 555a, Erhaltungsmaßnahmen, § 555b, Modernisierungsmaßnahmen
- Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG),
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG),
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung, EnEV),
- Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, KWKG),
- Änderung des BGB mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 und der daraus entstandenen Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung, WärmeLV), 2013

### 3.3 Dienstleistungen für Wohnungsunternehmen

Die energetische Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden stellt eine Zukunftsaufgabe der gesamten Immobilienwirtschaft dar – mit erheblichen Auswirkungen auf den Grad der Zielerreichung beim Klimaschutz. Abb. 2 vermittelt hierzu einen Überblick über zentrale Aspekte - aus Sicht der Wohnungsunternehmen.

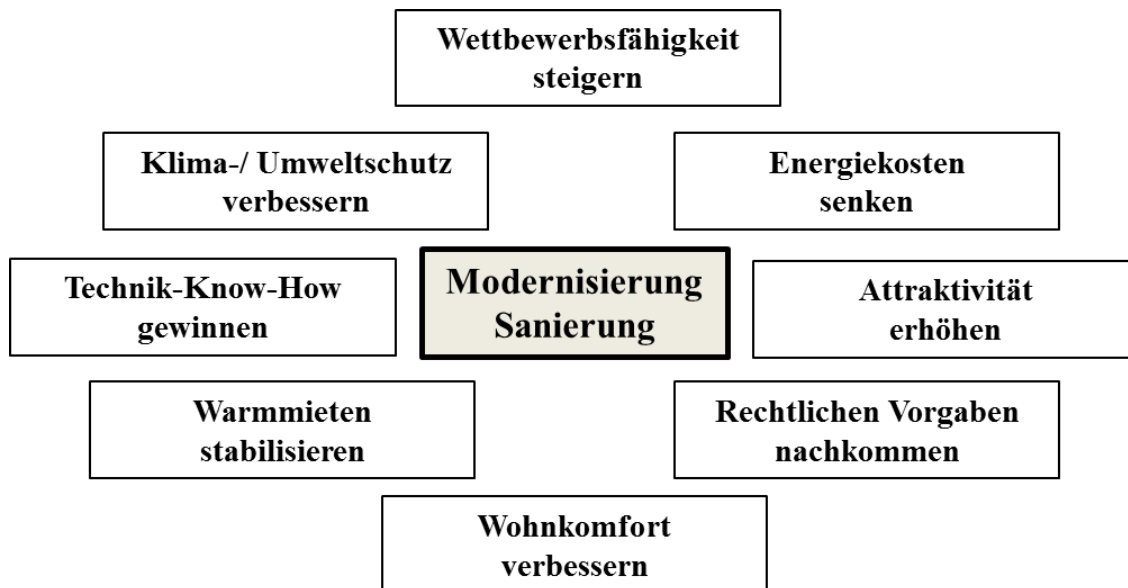


Abb. 3: Aspekte bei der energetischen Sanierung und Modernisierung im Gebäudebestand

Vor diesem Hintergrund nimmt die Nachfrage nach Dienstleistungen „rund um das Wohngebäude“ zu. Energieunternehmen können hier eine Vielzahl energienaher Dienstleistungen anbieten wie

- Energieausweise,
- Energie-Management,
- Energie-Contracting.

Typische Dienstleistungsangebote sind

- Fachberatung bei Neubau und bei Modernisierung/ Sanierung, Vermittlung von Best-Practice-Lösungen, Referenz- und Musterhäusern
- Erstellung von Energieausweisen
- Effizienz-Dienstleistungen rund um die Haustechnik
- Wärmecontracting
- Bausteine im Facility Management
- Neue Technologien (Elektromobilität, mikro-KWK, Speichertechnologie) ggfs. in Kooperation mit Forschungsinstituten/Ministerien

Die Umsetzung der Dienstleistungsangebote der Energieunternehmen erfolgt oft in Kooperation mit weiteren Partnern, z. B. gemeinsam mit dem Fachhandwerk und mit Herstellern im Rahmen von Marktpartnerschaften.

Der Dienstleistungsmarkt ist ein Wettbewerbsmarkt. Energieunternehmen agieren bei allen Energiedienstleistungen, die sie interessierten Wohnungsunternehmen anbieten, im Wettbewerb. Sie müssen sich gegen spezialisierte Dienstleister und Technologieanbieter behaupten.

Im Regelfall wird das an Dienstleistungen interessierte Wohnungsunternehmen (und auch die Wohnungseigentümergeinschaft) eine Ausschreibung vornehmen. Energieunternehmen müssen daher ihre eigene hohe Kompetenz, Markterfahrung, Kundenorientierung und Kundennähe sowie ihre verfügbaren Ressourcen und die ihrer Marktpartner ins Spiel zu bringen.

Es gilt, das eigene Leistungsspektrum transparent zu gestalten und wirksam zu kommunizieren.

Energieunternehmen haben langjährige Erfahrungen mit Energieanwendungen, Energieberatung sowie Energiebeschaffungs- und Abrechnungsprozessen. Zudem sind sie in der Regel lokal und regional sehr gut mit Marktpartnern vernetzt. Damit sind sie exzellente Ansprechpartner für die Wohnungsunternehmen. Sie können ein breites Spektrum von Services und Dienstleistungen von der Energielieferung bis zur Übernahme komplexer wohnungswirtschaftlicher Prozesse anbieten. Sie können individuell zugeschnittene Leistungen wie Information, Beratung, Planung, Finanzierung, Umsetzung, Betrieb und Instandhaltung, Optimierung, Energieeinkauf sowie Monitoring der Ergebnisse anbieten.

## 4 Angebote an Wohnungsunternehmen

Im Rahmen des vorliegenden Kapitels sind fünf Felder einer **Kooperation von Energie- und Wohnungsunternehmen** zusammengestellt:

- Energielieferung (Strom, Gas, Fernwärme)
- Information und Beratung
- Wärmecontracting
- Bausteine im Facility Management
- Dezentrale Stromerzeugung

### 4.1 Kooperationsfeld Energielieferung

Die Lieferung von Strom, Gas und ggf. Fernwärme an Wohnungsunternehmen und ihre Mieter erfolgt meist in folgender Weise:

#### Strom:

Das Wohnungsunternehmen ist beim Hausstrom Kunde eines Stromlieferanten. Die Mieter wählen ihren Stromlieferanten unabhängig vom Vermieter.

#### Gas und Fernwärme:

Die Gas- oder Wärmelieferung erfolgt an das zentrale Heizungssystem des Wohnungsunternehmens, das dann die erzeugte Wärme den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnung in Rechnung stellt. Nur wenn die Mieter über eine Etagen-Erdgasheizung oder Elektro-Speicherheizungen verfügen, rechnen sie direkt mit ihrem Energielieferanten ab.

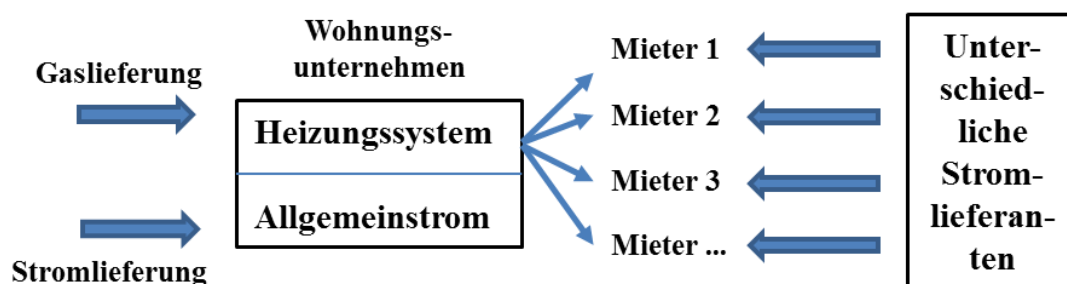


Abb. 4: Beispiel für die Strom- und Gaslieferung an größere Wohneinheiten

Unter **Hausstrom** einer Wohnimmobilie versteht man den Strom für die Beleuchtung des Treppenhauses, der Kellerräume, der Heizungsanlage, für Aufzüge, Garagen oder die gemeinsam genutzten Waschräume, aber auch für die Tiefgaragenbeleuchtung, das elektrische Garagentor, Pumpen von Hebeanlagen, die Außenbeleuchtung, Verstärker von Antennen- oder Kabelsignalen etc.

Wohnungsunternehmen verfügen meist über eine Vielzahl von Wohnobjekten. Eine Vielzahl von Lieferverträgen, Tarifen und Ansprechpartnern bei unterschiedlichen Energieversorgern führt zu einer unübersichtlichen Datenflut. Es bietet sich eine Bündelung vieler Abnahmestellen in einem Vertrag ggf. einem Rahmenvertrag an. Besondere Dienstleistungen des Energie-lieferanten:

- übersichtliche Abrechnung
- Abbildung der Struktur des Wohnungsunternehmens bei der Vertragsgestaltung
- unternehmensorientierte Abrechnungszeiträume
- fester Ansprechpartner beim Energieunternehmen
- weitergehende Informations- und Beratungsangebote
- Vorbereitung oder Durchführung der Abrechnung mit den Mietern

Wieweit Wohnungsunternehmen die Größe ihres Immobilienportfolios nutzen können, um über die Bündelung der eigenen Abnahmestellen hinaus auch Wohnungsmietern über Rahmenverträge mit Energieunternehmen günstigere Energielieferverträge anbieten zu können, muss im Einzelfall geprüft werden.

Wohnungsunternehmen sind daran interessiert, Energiekostensteigerungen für ihre Mieter in Grenzen zu halten. Möglich wird dies durch

- kostengünstigen Einkauf der benötigten Energie durch Bündelung der Abnahmestellen
- Minderung der Wärmeverluste im Gebäude
- Optimierung der vorhandenen Haus- und Anlagentechnik
- energiebewusstes Verhalten der Wohnungsnutzer, also der Mieter

Hier eröffnen sich dem Energieunternehmen vielfältige Ansätze für eine Kooperation mit Wohnungsunternehmen. Ein Hauptgrund für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen sind die hierdurch erwarteten Energiekostensenkungen bzw. die Begrenzung der Heizkostensteigerung bei steigenden Energiepreisen.

## **4.2 Kooperationsfeld Information und Beratung**

Die Basis für eine Kooperation von Wohnungs- und Energieunternehmen ist die Informationsvermittlung und Beratung zu Themen wie

- Versorgung der großen Wohngebäude mit Energie
- Erstellung von Energiekonzepten für die Bewirtschaftung des Wohngebäudebestands
- Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien
- Erstellung von Sanierungsplänen
- Kraft-Wärme-Kopplung und regenerative Energien
- Dezentrale Erzeugung von Strom bei Wohnunternehmen
- Energiewirtschaftliche Themen (z.B. Netzausbau, EEG etc.)

Zu diesen Themen bieten Energieunternehmen schon im Vorfeld der Planungs- und Entscheidungsphase vielfältige Informationen an. Sie sind bei der Bestandsaufnahme behilflich und beraten das Wohnungsunternehmen bei allen energiebezogenen Fragestellungen. Ansprechpartner in den Wohnungsunternehmen sind insbesondere

- Vertreter der Unternehmen auf der Führungsebene
- Fachkräfte im technischen Bereich
- Mitarbeiter/-innen in der Mieterbetreuung

#### **4.2.1 Information und Beratung von Führungskräften des Wohnungsunternehmens und Mitarbeitern auf der Fachebene**

Energieversorgung gehört in der Regel nicht zu den Kernkompetenzen von Wohnungsunternehmen. Technisch orientierte Führungskräfte und Mitarbeiter, aber auch Immobilienkaufleute und kaufmännische Führungskräfte müssen zu allen Fragen mit Energiebezug Entscheidungen treffen können. Sie müssen sich mit neuen Anforderungen und neuen Technologien befassen.

Energieunternehmen können im Gespräch mit Führungs- und Fachkräften der Wohnungsunternehmen vielfältige Informationen vermitteln zu Themen wie

- Energieverbrauch (Strom, Gas, Wärme) und dessen weitere Entwicklung
- Energiekosten und deren Entwicklung
- Energieabrechnung
- Energieeffiziente Haustechnik bei Sanierungs-, Modernisierungs-, Revitalisierungs- und Neubaumaßnahmen
- Qualitätssichernde organisatorische Maßnahmen wie Energie-Controlling und -Monitoring
- Regenerative Energien und Gebäudetechnik
- Gesetzliche Regelungen; Fördermaßnahmen

#### **4.2.2 Gebäudecheck, Ergebnisbericht**

Im Rahmen eines Energiechecks bieten Energieunternehmen an:

- Begehung eines Wohngebäudes, Bestandsaufnahme, thermografische Gebäudeaufnahmen, Identifikation von erforderlichen Effizienzmaßnahmen
- Auflistung von erforderlichen Maßnahmen an der Gebäudehülle, am Heizungssystem und an der sonstigen Haustechnik, Handlungsempfehlungen
- Beurteilung der Elektroinstallation sowie der Anlagen der Gasversorgung
- Analyse der technischen und wirtschaftlichen Potenziale zur Verbrauchsminimierung beim Allgemeinstrom; Bewertung der Allgemeinstromanlagen unter Aspekten wie Stromverbrauch, Sicherheit und rechtliche Gegebenheiten Als Anhaltswerte für den Allgemeinstromverbrauch gelten 250 bis 340 kWh pro Wohnung und Jahr bzw. 3 bis 5 kWh/ (m<sup>2</sup>Wohnfläche\*a).
- Erfassung, Auswertung und Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Ergebnisbericht
- Vorstellung des Berichts und Besprechung mit den für die jeweilige Liegenschaft verantwortlichen Mitarbeitern

#### **4.2.3 Energie-Monitoring, Energiebericht, Energiemanagement**

- Detaillierte Analyse der Strom- und Gasverbräuche über einen längeren Zeitraum in den Liegenschaften des Wohnungsunternehmens
- Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse der Energiechecks in den Liegenschaften hinsichtlich der Möglichkeiten,
  - den Energieverbrauch zu senken (Strom, Gas);
  - regenerative Energien zu nutzen;
  - Prozesse bei der Erfassung und Auswertung des energetischen Zustands zu verbessern;
  - Energie insgesamt effizienter zu nutzen;
  - Energiekosten zu stabilisieren bzw. zu reduzieren.
- Erstellung eines Energieberichts für das Wohnungsunternehmen als Basis für eine Grobplanung mit konkreten Vorschlägen
- zur Verbesserung beim Energieeinkauf,
- zum Aufbau eines Energie-Buchhaltungssystems,
- zur Installation eines Energie-Managementsystems
- für nichtinvestive bzw. geringinvestive Maßnahmen im Gebäudebestand,
- zur Vorgehensweise bei der Beurteilung von größeren Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zu deren Priorisierung.

Energiemanagement als kontinuierliches Monitoring des Energieverbrauchs der Anlage über einen längeren Zeitraum mit regelmäßigen Empfehlungen für die Optimierung der Anlage und des Verbrauchsverhaltens, sowohl für die Anlage als auch, mit Einverständnis der Mieter, für die Bewohner der Anlage.

#### **4.2.4 Fachberatung, Vor- und Detailplanung**

Erstellung eines detaillierten Konzept für einzelne Liegenschaften bzw. Wohnkomplexe bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen; Mitwirkung beim Aufstellen eines Sanierungsfahrplans, insbesondere bei der Festlegung von Maßnahmen-Schwerpunkten auf der Basis einer Bestandsanalyse

- Vorstellung von beispielhaften Best-Practice-Lösungen
- Überprüfung von Qualitätsanforderungen, mögliche Fördermaßnahmen, sinnvolle Contracting-Lösungen etc.
- Schätzwerte für das Optimierungspotenzial
- objektbezogene Vorschläge für konkrete Modernisierungsmaßnahmen
- Vorentwürfe, Kostenschätzungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Abklärung des Investitionsbedarfs
- Konzept für die Planung und Koordination der erforderlichen Maßnahmen
- Übergabe eines Konzepts für das weitere Vorgehen
- Ggf. Begleitung der Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe und Umsetzung
- begleitende Nutzer-Motivation und Mieter-Betreuung

#### **4.2.5 Fachtagung für die Wohnungs-/ Immobilienwirtschaft**

Energieunternehmen organisieren Fachveranstaltungen mit Fachvorträgen, Praxisberichten mit der Vorstellung von Best-Practice-Lösungen und einem Erfahrungsaustausch. Die Einladung ergeht an Führungs- und Fachkräfte der Wohnungswirtschaft.



Themen:

- Aktuelle gesetzliche Initiativen
- Energetische Modernisierung
- Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden
- Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Gebäudesystemtechnik
- Mieter, Mieterverhalten, Beratung und Information
- Wärmeversorgung von Gebäuden
- Contracting in der Wohnungswirtschaft
- Wohnungsunternehmen und Energiewende

Energieunternehmen planen Fachveranstaltungen zu speziellen Themen für Mitarbeiter/-innen in Wohnungsunternehmen, die z. B. für den Energieeinkauf, das Energiemanagement oder die Mieter-Betreuung zuständig sind.

#### **4.2.6 Schulung/ Qualifizierung des Betriebspersonals**

Seminare für Mitarbeiter im technischen Bereich des Wohnungsunternehmens, Tagesseminar mit Praxisschulung für Hausmeister und den Personenkreis mit hausmeisterähnlichen Aufgaben; Aufbauseminare zur Vertiefung einzelner Themenbereiche – mit dem Ziel engagiertes Mitarbeiter/-innen entsprechend zu qualifizieren.

Themenschwerpunkte:

- haustechnisches Basiswissen
- Heizung – Lüftung-Warmwasser - Beleuchtung: Technische und organisatorische Möglichkeiten bei der Strom- Wärme- und Wassereinsparung
- Anlagenüberwachung und Anlagensteuerung in der Praxis, Präsentation konkreter Beispiele
- Anlagenbezogene Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Schärfung des Blicks für das Erkennen technischer Mängel
- Sensibilisierung der Mieter, Einbindung in Energiesparmaßnahmen

#### **4.2.7 Gemeinsame Beratungsangebote für Mieter**

Auf die Art der Wärmedämmung, den Einbau von Wärmeschutz-Fenstern oder auf die Heizungsanlage hat zunächst nur das Wohnungsunternehmen als Vermieter einen unmittelbaren Einfluss. Mieter können den tatsächlich auftretenden Energieverbrauch über ihre Verhaltensweisen beeinflussen.

Der Impuls zu einer gemeinsam organisierten Mieterberatung kann vom Energieunternehmen ausgehen. Die Ansprache der Mieter und Einladung zu Beratungsveranstaltungen erfolgt durch das Wohnungsunternehmen. Das Energieunternehmen stellt als Kooperationspartner des Wohnungsunternehmens die Beratungskräfte und Beratungsunterlagen.

- Bereitstellung von Infomitteln für Mieter, z. B. von Checklisten; gemeinsame Entwicklung eines Leitfadens für die Mieter zur weiteren Energieeinsparung durch persönliches Nutzerverhalten
- Aktion „Lüftung der Wohnräume“, Thematisierung der Fragen von gekippten Fenstern, Stoß- und Querlüftung, Feuchteschäden, Schimmelvermeidung
- Schwerpunktmaßnahmen wie Leuchtmitteltausch und Programme zur Verbreitung energieeffizienter Geräte

- Energieberatungstage für Mieter im Verwaltungsgebäude des Wohnungsunternehmens mit Gruppen- und Einzelberatung; ggf. Gutscheine für eine kostenlose Energieberatung im Kundenzentrum des Energieversorgers
- Ansprache derjenigen Mieter, bei denen extrem hohe Nachzahlungen erforderlich sind

Energieunternehmen können über die energiebewusste Ausrichtung und über besonders erfolgreiche Beratungsinitiativen des Wohnungsunternehmens bei den Mietern in ihrer **Kundenzeitschrift** berichten. Sie präsentieren damit das Wohnungsunternehmen und auch ihren Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz einer breiten Öffentlichkeit.

### 4.3 Kooperationsfeld Wärmecontracting

Die **Umstellung eines bestehenden Heizungssystems mit Hilfe von Contracting** ist eine moderne Lösung, um die Energieeffizienz im Gebäude zu steigern. Contracting ist wichtiges Instrument, um Effizienzinvestitionen (z.B. Heizungsmodernisierung) zu finanzieren und umzusetzen. Wärmecontracting ermöglicht es, mit geringen finanziellen Belastungen des Gebäudeeigentümers vorhandene Potenziale zur Energieeinsparung und Umweltentlastung gezielt auszuschöpfen. Wohnungsunternehmen als Contractingnehmer und Energieunternehmen als Contractor sorgen zusammen für einen zufriedenen Mieter mit transparenten und langfristig planbaren Wärmekosten. Gleiches gilt für die Umstellung auf eine effiziente Fernwärmeversorgung.

Bei einer Entscheidung für das Wärmecontracting spielt **die Umlagefähigkeit der Heizkosten** eine entscheidende Rolle. Zu beachten sind hier das Mietrecht und die Betriebskostenverordnung entsprechend dem jeweiligen Stand bei Abschluss der Mietverträge.

Mit der Novellierung des Mietrechts und der Einführung der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) im Jahr 2013 existiert jetzt ein einheitlicher Rechtsrahmen, der jedoch noch entscheidende Schwächen aufweist. Bei **bestehenden Mietverhältnissen** muss das Wohnungsunternehmen beachten, dass bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung (Contracting, Fernwärme) die Umlage der Betriebskosten auf die Höhe der bisherigen Heizkosten beschränkt ist und die **Kostenneutralität rechtssicher nachgewiesen** werden muss. Diese Kostendeckelung auf das Niveau der bisherigen Heizkosten erschwert es, bei einer Modernisierung weitere Effizienzmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung umzusetzen.

Beim klassischen Wärmecontracting stellt das Energieunternehmen bzw. ein Tochterunternehmen dem Wohnungsunternehmen eine maßgeschneiderte Komplettlösung zur Verfügung.

#### 4.3.1 Wärmeliefercontracting

Im Rahmen dieses Konzepts ist der Contractor für alle Fragen der Wärmeerzeugung im Wohnobjekt zuständig:

Das Contracting umfasst je nach individueller Vereinbarung Planung, Koordination der baulichen Maßnahmen, Finanzierung, Betrieb einschließlich Instandhaltung und Anlagenwartung, Durchführung der notwendigen Reparaturen bzw. Ersatzmaßnahmen, z.B. 24-Stunden-Wartungsdienst, Fernüberwachung sowie die erforderliche Energiebeschaffung. Bei umfang-

lichen Contracting-Projekten kann der Contractor auch die Abrechnung gegenüber dem Mieter übernehmen bzw. für den Vermieter vorbereiten.

Die Preisgestaltung umfasst zwei definierte Bestandteile:

- einem Grundpreis zur Refinanzierung der Kapitalkosten einschl. einer Dienstleistungspauschale,
- einem Arbeitspreis; dieser bezieht sich auf die abgenommene Wärme.

Die vereinbarten Preisgleitklauseln beruhen auf allgemein anerkannten Indizes statistischer Ämter, Basis der Vereinbarung ist in der Regel die AVB FernwärmeV.

Die Vertragslaufzeiten liegen in der Regel in der Größenordnung von zehn Jahren. Entsprechende Endschaftsklauseln in der Contracting-Vereinbarung regeln den Status der Anlage nach Vertragsende.

Die Einbeziehung des Contractors als Energiedienstleister führt dazu, dass sich spezifische Fachkenntnisse und Erfahrungen einbinden lassen. Sie erspart dem Wohnungsunternehmen den Einsatz eigener Finanzmittel und Ressourcen. Die Lösung Wärmecontracting bietet dem Wohnungsunternehmen viele Vorteile:

- geringere Kosten für die Investition
- professionelle Planung und Realisierung
- optimierter, zuverlässiger und wirtschaftlicher Betrieb der Heizungsanlage
- energieeffiziente Lösung, verbunden mit einer CO<sub>2</sub>-Minderung
- Kostentransparenz sowie Planungs- und Kalkulationssicherheit der Wärmekosten
- keine unmittelbare Verantwortung für betriebswirtschaftliche und technische Fragen der Wärmeversorgung
- personelle Entlastung des Wohnungsunternehmens von speziellen Aufgaben der Anlagenwartung und damit Konzentration auf die Kernaufgaben
- Beitrag zur Stabilisierung der Nebenkosten, da die Energiekosten dauerhaft optimiert werden

Eine Contracting-Lösung wird insbesondere dann attraktiv, wenn die bisherige Heizungsanlage veraltet und ineffizient ist. Häufige Störungen und Ausfälle stellen dann eine zunehmende Belastung dar. Verantwortlich für den reibungslosen Betrieb der Heizungssysteme ist jetzt der Contractor.

Der Contractor bündelt alle Aufgaben rund um die Wärmelieferung, ggf. einschließlich der Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Es existiert ein einziger Ansprechpartner für Planung, Finanzierung, Errichtung, Betrieb und Instandhaltung der Energieanlagen. Je nach Vereinbarung übernimmt der Contractor auch die Abrechnung der Wärme gegenüber dem Mieter.

#### **4.3.2 Betriebsführungscontracting**

Energieunternehmen bieten als Dienstleister auch flexible Teillösungen an - z. B. das Betriebsführungs-Contracting. Hier übernimmt der Contractor den Betrieb und die Verwaltung einer bestehenden Heizungsanlage, also das technische Anlagenmanagement. Er sorgt für eine systematische Instandhaltung und insbesondere für die Optimierung der Anlagentechnik und der Energiebezugskosten. Das Wohnungsunternehmen bleibt jedoch Eigentümer seiner Energieanlage

#### 4.4 Kooperationsfeld Bausteine im Facility Management

Im Facility Management betrachtet man die Liegenschaft einer Wohnungsunternehmens ganzheitlich sowie über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Die Aufgaben werden hierbei unter der Zielsetzung gesehen,

- die Kosten für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilie dauerhaft zu senken,
- die Verfügbarkeit der gesamten Gebäudetechnik zu sichern sowie
- den Wert der gesamten Immobilie langfristig zu erhalten und ggf. zu steigern.

Bewirtschaftung, Verwaltung und Organisation aller Prozesse und Abläufe rund um die Immobilie sind auf diese Ziele hin ausgerichtet. Das Facility Management überspannt den gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Details beinhaltet die Normenreihe **DIN EN 15221 „Facility Management“**.

Im Facility Management (FM) hat das Dienstleistungsangebot meist modularen Charakter: Es umfasst drei Schwerpunkte:

- technisches Management
- kaufmännisches Management
- infrastrukturelles Management

Nur wenige FM-Anbieter sind Komplettanbieter, also Systemdienstleister in allen drei Schwerpunkten. Die meisten Anbieter konzentrieren ihr Angebot auf ein ausgewähltes Leistungsspektrum. Schwerpunktbereiche sind hierbei

- Erfassung und Bewertung der Gebäudesubstanz, Gebäudetechnik und der Versorgungseinrichtung
- Betreiben und Instandhalten der gesamten Haustechnik
- Sanieren, Modernisieren, Umbauen bei Wohnanlagen
- Energiemanagement und Optimieren
- Regelmäßige Überprüfungen und Wartungen zur Sicherung von Verfügbarkeit, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit
- Notdienst, Notstromversorgung, Entsorgen
- Dokumentieren, Verfolgung der technischen Gewährleistung
- Integration aller erforderlichen technischen, infrastrukturellen und administrativen Prozesse in ein Gesamtkonzept

Für Wohnungsunternehmen gilt: Facility Management kann mit einer gezielten Instandhaltungsstrategie der Bausubstanz für einen langfristigen Erhalt oder eine Erhöhung der Vermögenswerte von Unternehmen führen.

Der Aufgabenschwerpunkt der Wohnungsunternehmen liegt auf der Vermietung von Wohnungen. Zunehmend werden komplexe Prozesse der Gebäudebewirtschaftung ausgelagert. Dies gilt insbesondere für technische und infrastrukturelle Dienstleistungen. Die Möglichkeiten einer Kooperation reichen dabei von energieeffizienten LED-Leuchten über Smart Meter bis hin zu Anlagen der Fotovoltaik und Wärmerückgewinnung.

## 4.5 Kooperationsfeld Eigenerzeugung Strom

### Eigenerzeugung von Strom durch das Wohnungsunternehmen

Blockheizkraftwerke als Heizungsanlage oder Fotovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnobjekte erzeugen elektrische Energie. Bisher wurde dieser Strom meist in das allgemeine Stromnetz eingespeist und vom Netzbetreiber entsprechend des KWK-G bzw. des EEG vergütet<sup>2</sup>.

Wohnungsunternehmen können diesen Strom auch für den Eigenbedarf nutzen, z. B. als Hausstrom in ihrer Wohnanlage. Sie können diesen Strom aber auch an ihre Mieter verkaufen. Diese Art der Vermarktung des Stroms durch Wohnungsunternehmen bedarf einer besonderen Betrachtung.

Die Zielsetzung der Wohnungsunternehmen kann hierbei unterschiedlich sein:

- Aufbau eines neuen Geschäftsfeldes als Stromerzeuger
- Stromlieferung an die Mieter zur Mieterbindung und als Imagefaktor

Hierbei ist jedoch folgendes zu beachten:

Wohnungsunternehmen, die Strom nach KWK-G oder EEG erzeugen und diesen Strom in das Stromnetz einspeisen oder für den Eigenbedarf nutzen, stellen keinen Energieversorger im Sinn des Energiewirtschaftsgesetzes dar.

Liefert das Wohnungsunternehmen jedoch den Strom an seine Mieter, so wird es zum Energieversorgungsunternehmen. Dies hat zahlreiche rechtliche Auswirkungen und Erfordernisse zur Folge, unter anderem

- Anzeige der Energiebelieferung von Haushaltskunden bei der Bundesnetzagentur
- Erlaubnis vom Hauptzollamt
- Kennzeichnung des Stroms
- Beachtung besonderer steuerrechtlicher Aspekte der Stromerzeugung.

Der Verwaltungsaufwand kann erheblichen Umfang annehmen.

Mieter sind grundsätzlich frei bei der Wahl ihres Stromlieferanten, eine Kopplung von Mietvertrag und Stromliefervertrag ist nicht zulässig.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei der Stromerzeugung in einem BHKW oder einer Fotovoltaikanlage ein Zusatzstrombedarf auftritt bzw. dass die Anlage Überschussstrom produziert, da Bedarf und Produktion sowohl in der Höhe als auch im zeitlichen Zusammenhang nicht deckungsgleich sind. Der Anschluss an das allgemeine Stromnetz bleibt also in jedem Fall erforderlich.

Ein BHKW erzeugt Wärme und Strom. Mit der Wärme werden die Mieter versorgt. Aber auch der in der BHKW-Anlage erzeugte Strom soll an (interessierte) Mieter-Haushalte verkauft

---

<sup>2</sup> Zu den aktuellen Regelungen zu EEG-Vergütung und EEG-Umlage vgl. verschiedene BDEW-Anwendungshilfen, u.a. zur [EEG-Umlage nach dem EEG 2014](#)

werden. Vor diesem Hintergrund diskutieren Vertreter von Wohnungsunternehmen Betreibermodelle.

Angesichts der komplexen technischen und insbesondere rechtlichen Anforderungen an diese Modelle suchen Wohnungsunternehmen bzw. Vermieter in der Regel Partner, mit denen sie diese Modelle gemeinsam entwickeln und anbieten. Hier eröffnen sich für den Energieversorger zahlreiche Möglichkeiten einer Kooperation. Die Zusammenarbeit beginnt mit der Information und Beratung bei allen mit dem aktuellen Rechtsrahmen verbundenen Fragen und erstreckt sich ggf. bis zur Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft zur Belieferung der Mieter mit Energie.

Die Errichtung einer BHKW-Anlage ist mit vergleichsweise hohen Investitionen verbunden. Sorgfältige Planung, Auslegung, Wärmeführung und Monitoring sind für einen wirtschaftlichen Betrieb der BHKW-Anlage zwingend erforderlich. Für die Abdeckung von thermischen Spitzenlasten werden weitere Heizkessel benötigt.

Auch bei einer Fotovoltaikanlage, die auf dem Dach eines Wohnblocks oder einer großen Wohnanlage errichtet wird, ist eine sorgfältige Prüfung insbesondere der rechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

Vor dem Hintergrund bietet sich eine Kooperation von Energieunternehmen mit Wohnungsunternehmen an. Das Energieunternehmen bringt seine Erfahrungen und Ressourcen zur Strombeschaffung und –vermarktung sowie zur Betreuung und Abwicklung der Lieferverträge mit den Mietern ein. Auf dieser Basis lassen sich dann alle Fragen der sinnvollen Nutzung des erzeugten Stroms sowie der Stromversorgung der Wohnimmobilie insgesamt partnerschaftlich abklären.

Hemmend wirkt sich immer noch aus, dass Contractoren im Gegensatz zu Eigentümern beim Betrieb eines BHKW höhere Abgaben tragen und so einen Wettbewerbsnachteil gegenüber einer vom Gebäudeeigentümer betriebenen Anlage haben. Wird die Anlage vom Gebäudeeigentümer betrieben und der Strom für den Hausstrombedarf verbraucht, entfällt teilweise die Verpflichtung zur Zahlung der EEG-Umlage (EEG 2014). Wird die Anlage dagegen durch einen Contractor betrieben, ist die EEG-Umlage in vollem Umfang nach Maßgabe der Regelungen im EEG vom Stromlieferanten, hier dem Contractor, voll zu entrichten.

#### **4.6 Besonderheiten bei Eigentümergemeinschaften**

Bei Wohnungseigentümergeinschaften sind für Energieunternehmen zwei Ansprechpartner von unmittelbarem Interesse:

- Verwalter der Eigentümergemeinschaft
- Verwaltungsbeirat mit seinem bzw. seiner Vorsitzenden

Eine Kooperation des Energieunternehmens mit einer Eigentümergemeinschaft lässt sich über diesen Personenkreis anbahnen. Konkrete Maßnahmen bedürfen jedoch einer Abstimmung innerhalb der Gemeinschaft.

Von besonderem Interesse ist hierbei, welche Maßnahmen auf den entsprechenden Eigentümerversammlungen mit welchen Mehrheiten beschlossen werden können. Dies regelt jetzt das im Juli 2007 novellierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Mit dieser Gesetzesnovellie-

rung wurde die Notwendigkeit der „Allstimmigkeit“ zugunsten qualifizierter Mehrheitsbeschlüsse aufgegeben. Konkret bedeutet dies:

- Bei Instandsetzungen und Instandhaltungen geht es darum, notwendige Reparaturen auszuführen. Sie können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.
- Bei „modernisierenden“ Instandsetzungen werden reparaturbedürftige Teile durch bessere ersetzt. Auch hier muss nur die einfache Mehrheit zustimmen.
- Bei Modernisierungen ist nicht eine Reparatur Anlass für die Maßnahme, sondern der Wunsch nach Verbesserungen oder Verschönerungen. Hier ist die doppelt qualifizierte Mehrheit nötig. D. h. für einen Modernisierungsbeschluss ist die Zustimmung von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer erforderlich. Und sie müssen zusammen über mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile verfügen.
- Bei baulichen Veränderungen werden das Haus oder Teile davon verändert. Dann müssen alle Betroffenen zustimmen.

Das novellierte Wohnungseigentumsgesetz soll dazu beitragen, dass der Sanierungsstau in den alternden Wohnanlagen abgebaut wird. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann sich jetzt nicht mehr gegen eine energetische Modernisierung stemmen.

Der Verwalter kann mit einfacher Mehrheit unter anderem dazu verpflichtet werden, sich um einen preisgünstigen Energieanbieter etwa für den Allgemeinstrom zu kümmern.

Vor diesem Hintergrund eröffnen sich für das Energieunternehmen Ansätze für eine Kooperation mit Gemeinschaften von Eigentumswohnungen wie sie auch für Wohnungsunternehmen gelten:

- Information und Beratung
- Belieferung mit Strom und Gas
- klassisches Wärmecontracting
- dezentrale Stromerzeugung
- Bausteine im Facility Management

Für die Verwalter und damit für die gesamte Wohnungseigentumsgemeinschaft haben z. B. Contracting-Verträge den Vorteil, dass sich ihr Arbeitsaufwand für die Modernisierung und Instandhaltung der Heizungsversorgung und ggf. bei der Abrechnung der Heizkosten verringert.

## **5 Weiterführende Informationen**

In der vorliegenden Information werden die wichtigsten Möglichkeiten für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft aufgezeigt. Zur Entwicklung und Gestaltung konkreter Angebote und Projekte sind weitere Bewertungen erforderlich. Zudem entwickelt sich der Rechtsrahmen insbesondere für Energiedienstleistungen kontinuierlich weiter. Der BDEW stellt hierzu für seine Mitgliedsunternehmen weiterführende Informationen und Anwendungshilfen unter [www.bde.w.de](http://www.bde.w.de) bereit, die auch die Entwicklung des Rechtsrahmens berücksichtigen. Hier findet sich zum Beispiel der „Foliensatz zum Wärmemarkt in Deutschland“ sowie Studien zum Thema, aktuell die Studie „Wie heizt Deutschland“, aus denen sich Ableitungen auf Marktpotenziale in der Wohnungswirtschaft treffen lassen.

Statistische Grundlagen auch auf Landes- bzw. regionaler Ebene finden sich beim statistischen Bundesamt ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) sowie bei den statistischen Ämtern der Bundesländer. Die Zahlen zur Gebäudestruktur in dieser Information sind zu einem großen Teil den Ergebnissen des [Zensus 2011](#) entnommen, die ebenfalls beim statistischen Bundesamt veröffentlicht sind.

Auch die im Kapitel 2.3 jeweils kurz vorgestellten Organisationen der Wohnungswirtschaft halten zum Teil öffentlich verfügbare Daten und Statistiken über ihre Mitgliedsunternehmen bereit.