

Runder Tisch des Projekts GREEN Home

Wie funktioniert Contracting in WEG?



Technische Hinweise



Bitte schalten Sie Ihr Mikrofon aus, so lange Sie nicht sprechen. Auch wenn Sie per Telefon eingewählt sind.



Falls Sie Übertragungsprobleme (Bild und/oder Ton) haben, schalten Sie bitte Ihre Kamera aus.



Wenn Sie eine Frage stellen möchten heben Sie die Hand oder verwenden Sie bitte die Chat-Funktion. Bitte nennen Sie auch Ihren Namen.



Was Sie heute erwartet



Top 1 Offizielle Begrüßung durch GREEN Home

Top 2 Möglichkeiten und Chancen des Contractings
für Wohnungseigentümergeinschaften

Top 3 Wie hilft Contracting meiner
Wohnungseigentümergeinschaft

Top 4 Eine WEG umfassend sanieren. Ein Rundum-
Sorglos-Paket.

Top 5 Contracting in einer perfekten
Verwaltungswelt - Wie wird die Dienstleistung
für Ihre WEG interessant?

Top 6 Expert*innen-Diskussion –
Markt(weiter)entwicklung des Contractings in
WEG

Top 7 Zusammenfassung der Ergebnisse und
Ausblick



Top 1 Offizielle Begrüßung

Kristina Eisfeld (VDIV Deutschland)



GREEN Home

Wer sind wir?



GREEN Home Projektvorstellung



Nicholas Stancioff
nicholas@fcubed.eu



Kristina Eisfeld
k.eisfeld@vdiv.de



Rüdiger Lohse
ruediger.lohse@deneff.org



Johann Strese
strese@iwoev.org



Unser Projektkonsortium



unterstützt durch:



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Unser Projektbeirat



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Projektvorstellung

10/21

09/24

Fördergeber: Europäische Kommission EU Horizon 2020
Förderung der Finanzierung von Energieeffizienz in WEG

Die Sanierungsrate im WEG-Gebäudebestand erhöhen durch:

- Etablierung eines nationalen **Stakeholderdialogs** unter Einbindung aller relevanten Akteure
- Entwicklung von **Finanzierungsinstrumenten** für energetische Sanierungen in WEG
 - **Weiterentwicklung** des individuellen Sanierungsfahrplans für WEG



Unsere Challenge

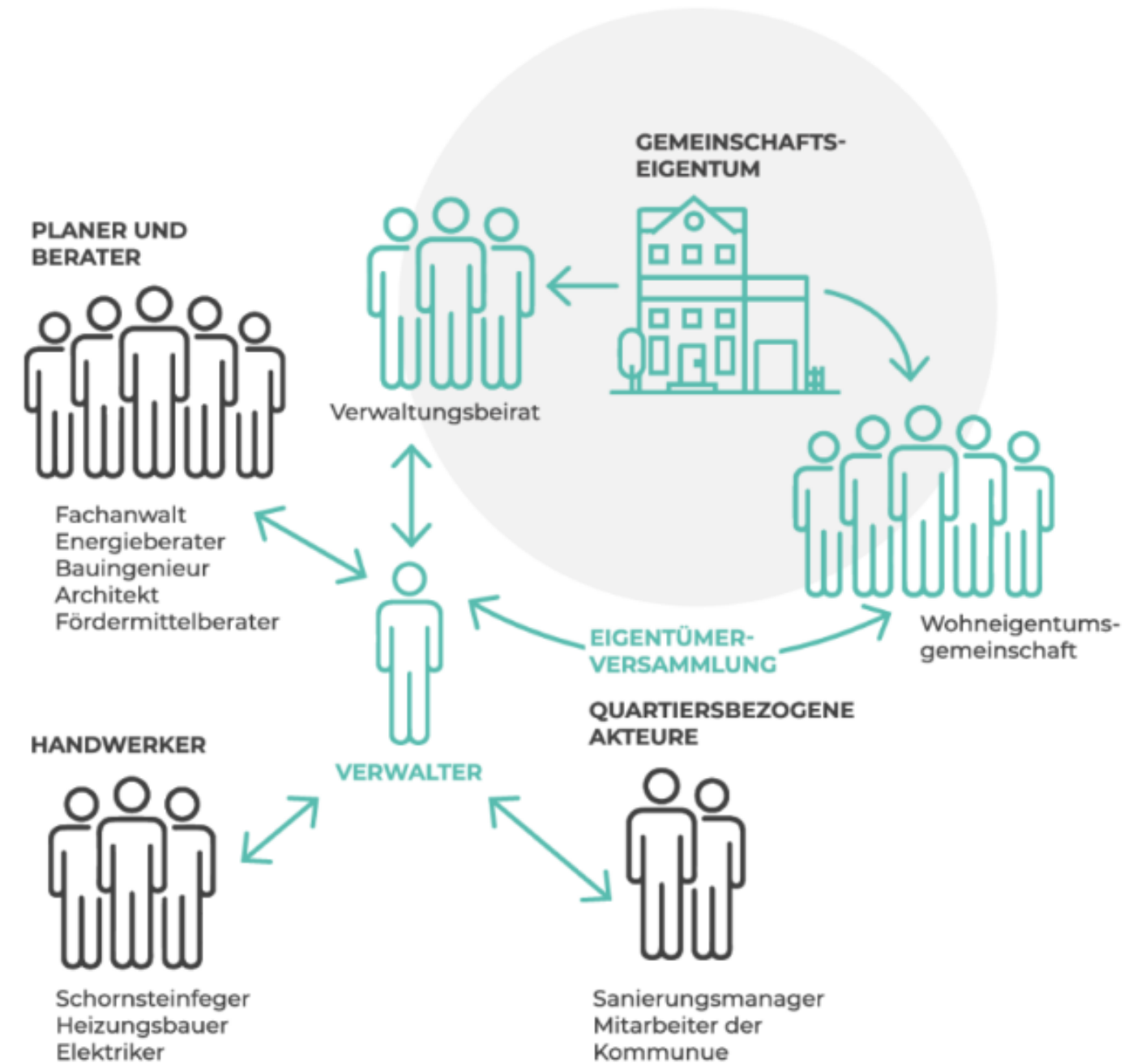
Wie können wir Wohnungseigentümergeinschaften
Finanzierungsinstrumente und andere praktische Tools an die
Hand geben, die sie dabei unterstützen den **Wert ihres Eigentums**
zu **schützen**, dabei **klimaneutral** zu **werden** und umfassende
Energieeffizienzmaßnahmen zu **beschließen und umzusetzen?**



Unsere Zielgruppe

Zielgruppe GREEN Home

- Wohneigentümergeinschaften (Begünstigte)
- Wohnimmobilienverwalter*innen (Schlüsselakteure, Multiplikatoren)



Unsere Motivation: Warum GREEN Home?



- ... um die Gründe für die niedrige Sanierungsrate in WEG zu verstehen
- ... um beteiligten Stakeholder praktisch zu unterstützen (z.B. Infomaterial, Checklisten, Vernetzung etc.) und um über die Herausforderungen aufzuklären
- ... und ein Finanzierungsinstrument zur mittel- und langfristigen Sanierungsplanung (iSFP) zu erarbeiten
- ... um 10 Pilotprojekte zu initiieren
- ... um konkrete Handlungsempfehlungen zu erstellen
- ... um das politische Momentum zu nutzen!



Einladung zu unseren weiteren Veranstaltungen

- **1. Runde Regionale Runde Tische (in Präsenz)**

- Baden Württemberg: 14.09.22
- Berlin Brandenburg: 21.09.22
- Nordrhein-Westfalen: 27.09.22

- **2. Runde der Runden Tische (online)**

- Contracting: 24.11.22
- iSFP für WEG: 29.11.22
- Finanzierung für WEG: 07.12.22

- **Nächstes Jahr**

- Regionalen Runden Tische (Frühjahr 2023)
- Berliner Energietage (Mai 2023)
- Workshops zur Erstellung des Finanzierungsinstruments (April + Juli 2023)
- 31. Verwaltungstag (September 2023)



GREEN Home – Mehr energetische Modernisierungen in WEG durch neue Geschäftsmodelle anstoßen



Analyse-Phase GREEN Home

Bedürfnisanalyse inklusive Experteninterviews



Entwicklungs-Phase

Agile Workshops mit Verwaltenden, Eigentümern, Finanzierern, Energiedienstleistern, Fachministerien



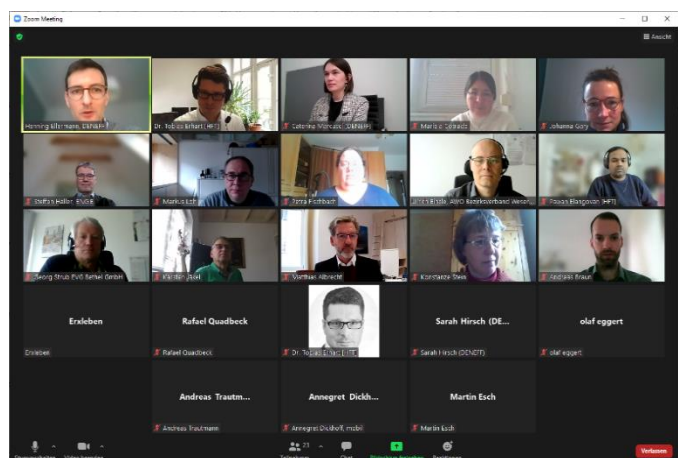
Umsetzungs-Phase

Umsetzung der gemeinsam entwickelten Lösungen in Produkte durch Projekt-Konsortium, immer in engem Austausch mit Begleit-Kreis



Verbreitungs-Phase

Testung, Verbreitung und Nutzung der neu entwickelten Lösungen



Ziele der heutigen Veranstaltung

- Sie erfahren, vor welchen besonderen Herausforderungen WEG stehen
- Sie lernen Contracting/ Energiedienstleistungen als Handlungsinstrument kennen
- Sie formulieren Ihre Wünsche was Contracting /Energiedienstleistungen für Sie leisten sollten



TOP 2 Möglichkeiten und Chancen des Contractings für WEG

Rüdiger Lohse (DENEFF e.V.)



Möglichkeiten und Chancen des Contractings für WEG



Nicholas Stancioff
nicholas@fcubed.eu



Kristina Eisfeld
k.eisfeld@vdiv.de



Rüdiger Lohse
ruediger.lohse@deneff.org



Johann Strese
strese@iwoev.org



Haben Sie bereits Erfahrungen mit Contracting/ Energiedienstleistungen gesammelt?



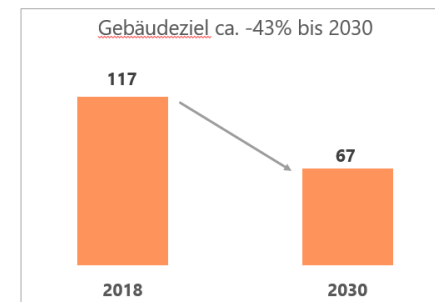
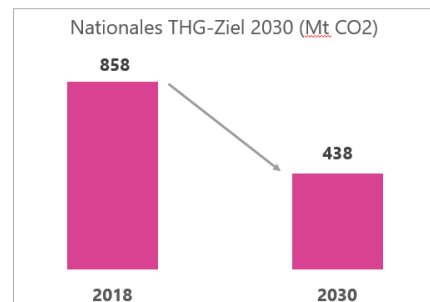
<https://www.green-home.org/ergebnisse/>

(Bitte beantworten Sie nur die Frage 1!)



Die klima- und energiepolitische Regulierungsdichte im Gebäudesektor wird weiter zunehmen – mit erhöhter Schlagzahl

- **Klimaschutzgesetz** mit verbindlichen Zielen und Nachsteuerungs-Automatismus; Klimaneutralität bis 2045



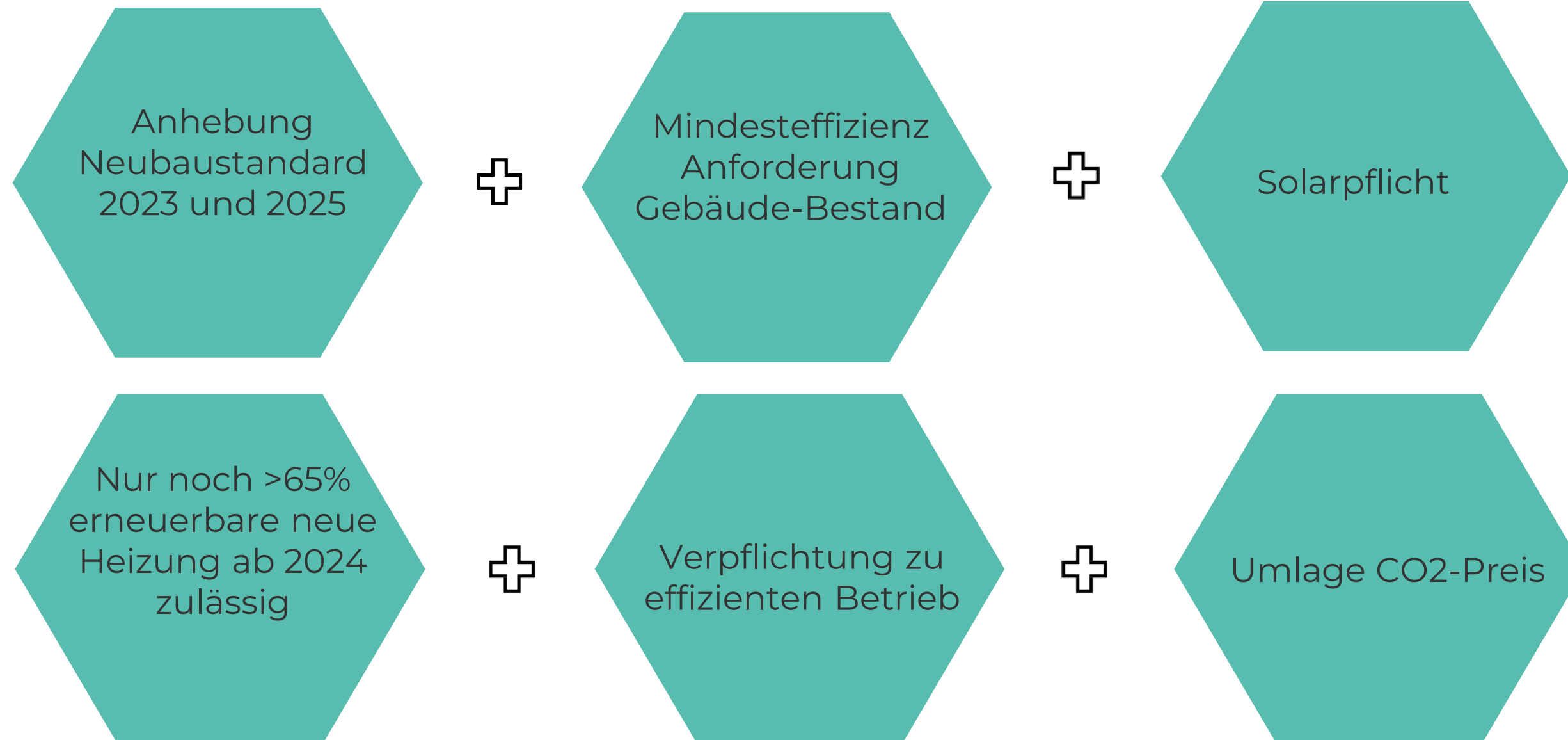
- **CO₂-Preis** mit zunächst fix ansteigenden Preisen, dann Emissionshandel
- **Novellen Gebäudeenergiegesetz 2022/2023** fasst Anforderungen an Gebäude zusammen, Verschärfung 2023
- **Energieeffizienzgesetz** ab 2023

- **Green Deal** und **Renovation Wave** werden umgesetzt durch neue und novellierte Richtlinien, z.B.:

- **Klimagesetz** mit neuem THG-Ziel -55 %
- **Energieeffizienzrichtlinie** (EED)
- **Gebäuderichtlinie** (EPBD)
- **Erneuerbare-Energien-Richtlinie** (RED)
- **Reporting-Anforderungen** (Taxonomie etc.)



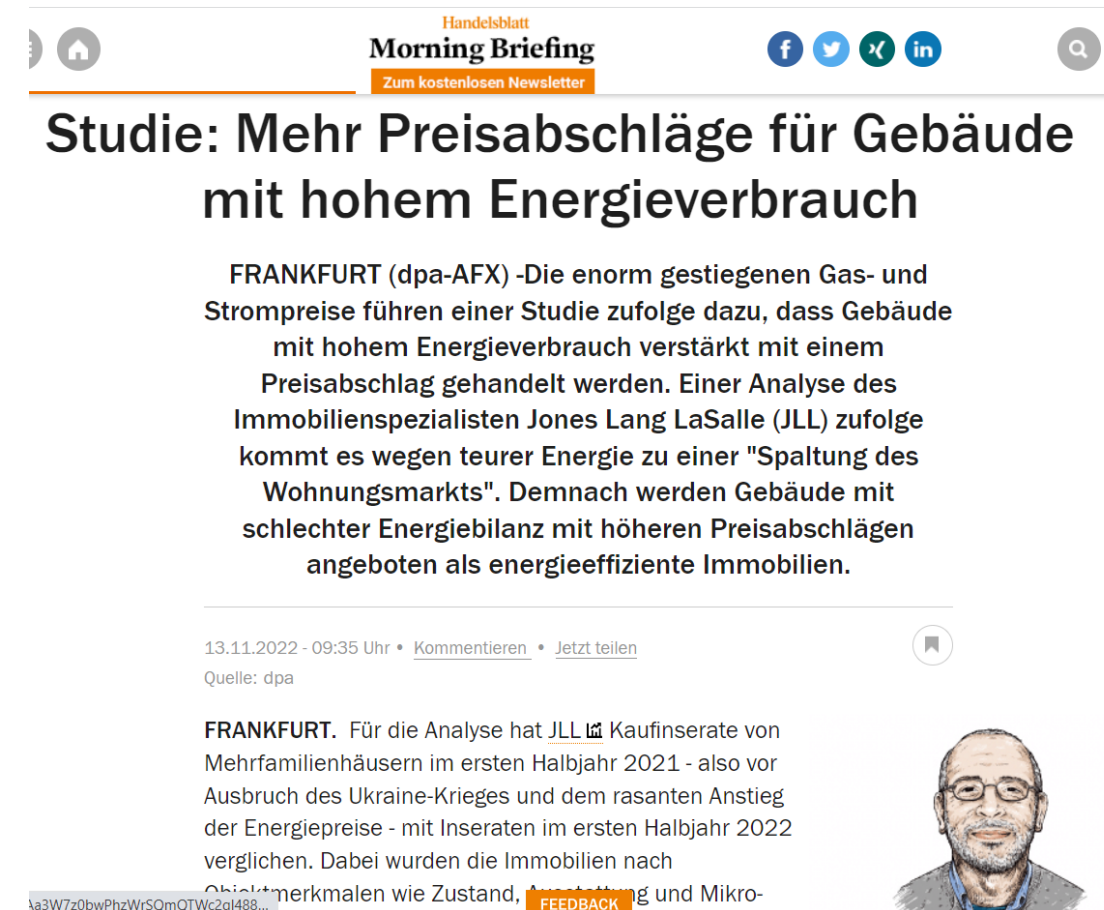
Ausblick: Was in Kürze auf WEG-Verwaltende zukommt



WEG: Wertverlust durch nicht-Handeln

- Je schlechter die Energieeffizienzklasse, desto höher der Wertabschlag bei Mehrfamilienhäusern
- Eine stärkere Sensibilisierung für warme Nebenkosten im 1. Halbjahr 2022 führte für Immobilien der schlechtesten Effizienzklasse H gegenüber solchen der Klasse A mit einer Preisdifferenz von im Mittel 12 bis 33 Prozent, in weniger guten Lagen im Einzelfall sogar von 50%.

JLL bestätigt damit Trends, die vor einigen Wochen schon ImmoScout ausgemacht hatte: <https://lnkd.in/ewQ6bgMD>




Handelsblatt
Morning Briefing
Zum kostenlosen Newsletter

Studie: Mehr Preisabschläge für Gebäude mit hohem Energieverbrauch

FRANKFURT (dpa-AFX) -Die enorm gestiegenen Gas- und Strompreise führen einer Studie zufolge dazu, dass Gebäude mit hohem Energieverbrauch verstärkt mit einem Preisabschlag gehandelt werden. Einer Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge kommt es wegen teurer Energie zu einer "Spaltung des Wohnungsmarkts". Demnach werden Gebäude mit schlechter Energiebilanz mit höheren Preisabschlägen angeboten als energieeffiziente Immobilien.

13.11.2022 - 09:35 Uhr • [Kommentieren](#) • [Jetzt teilen](#)
Quelle: dpa

FRANKFURT. Für die Analyse hat JLL die Kaufinsserate von Mehrfamilienhäusern im ersten Halbjahr 2021 - also vor Ausbruch des Ukraine-Krieges und dem rasanten Anstieg der Energiepreise - mit Inseraten im ersten Halbjahr 2022 verglichen. Dabei wurden die Immobilien nach Objektenmerkmalen wie Zustand, Ausstattung und Mikro-



Wann sind Gelegenheitsfenster zur Durchführung von energetischen Sanierungen

Ende der Betriebszeit

Ende der Abschreibung einzelner
Auslaufen der kalkulatorischen
Vergütungssatzberechnung

Bauliche Veränderungen

Umbau und Erweiterung von Gebäuden

Eigentümerwechsel

Eigentümer-, Betreiberwechsel oder
Neuverpachtung mit neuen
Zielstellungen energetischer
Modernisierung

Rechtliche Anforderungen

Kesseltausch nach GEG, Umbauten nach
Landesheimbauverordnung oder
Brandschutzmaßnahmen

Nutzungsänderungen

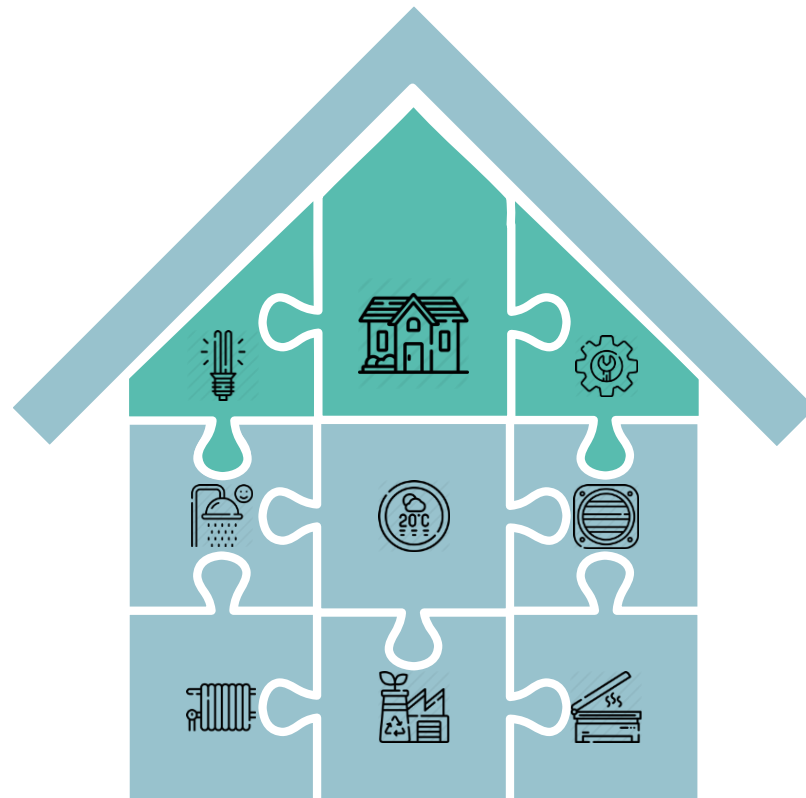
Änderungen der Nutzung, die baulich-
technische Änderungen mit sich
ziehen

Neukonzeption

Grundsätzliche Neuausrichtung auf Basis
geänderter wirtschaftlicher
Rahmenbedingungen



Mit welchen Maßnahmen können WEG die Energiekosten in ihren Gebäuden reduzieren?



Beleuchtung

- Wechsel auf energiesparende LED-Lampen
- Innen- und Außenbeleuchtung

Wärmeschutz

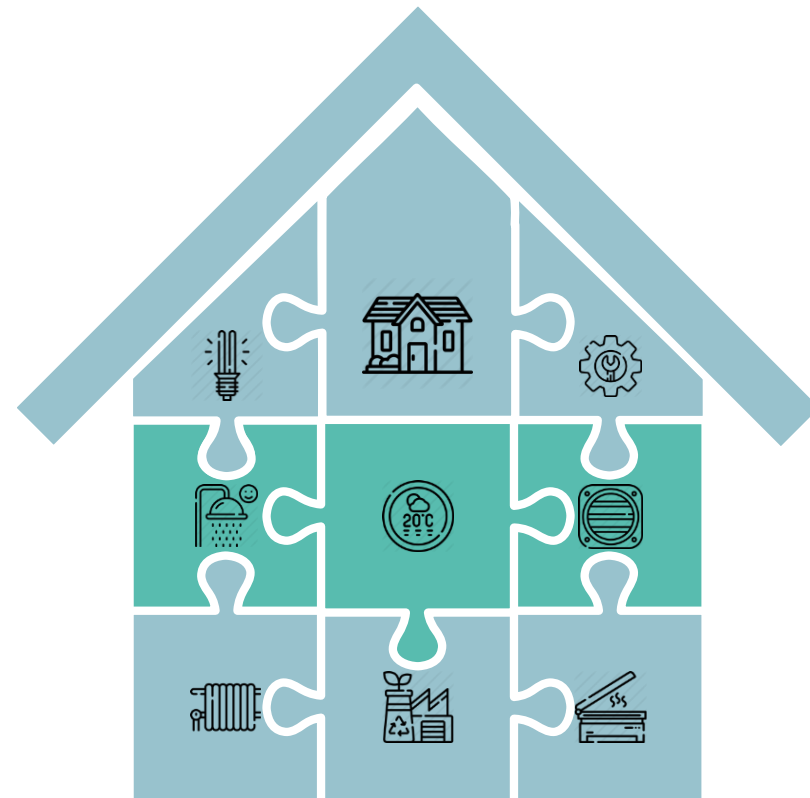
- Wärmedämmung senkt Energieverbrauch
- Barrierefreie Fenster und Türen

Regelung

- Regelung und Einstellung der Wärmeerzeugung und -verteilung
- Sensorik mit Temperaturfühlern, Fensterkontakt, gesteuerte Stellantriebe



Mit welchen Maßnahmen können WEG die Energiekosten in ihren Gebäuden reduzieren?



Warmwasserbereitung

- Solarthermie oder grüne Fernwärme
- Bedarfsbezogenen Regelung
- Kombination mit Warmwasserspararmaturen

Thermostate

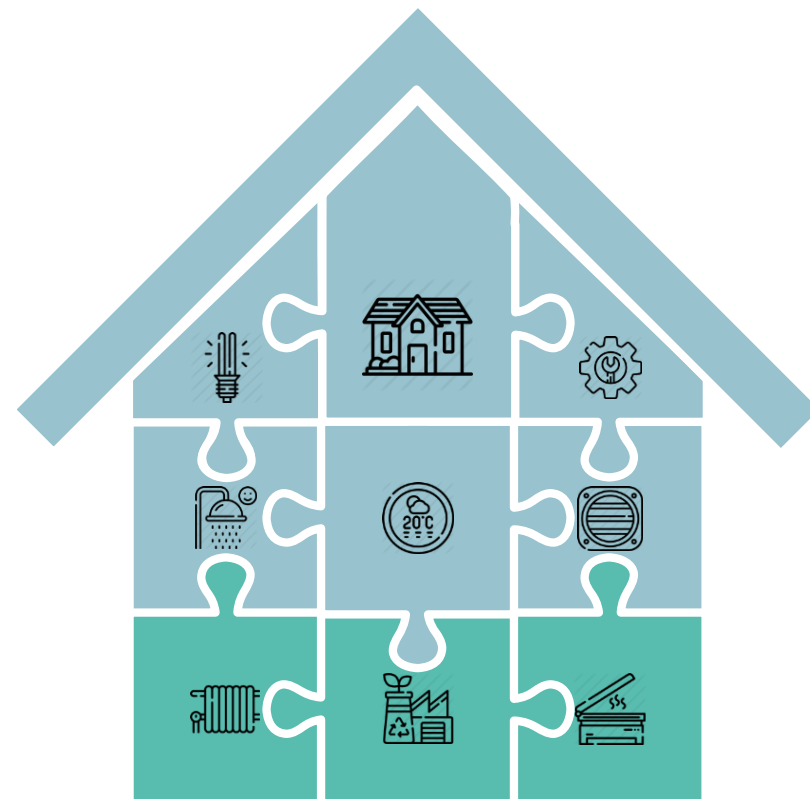
- Genaue und automatisierte Regelung der Temperatur einzelner Räume

Lüftung

- Bedarfsgeführte Raumlüftungstechnik
- Verbesserte Luftqualität, geringerer Energieverbrauch



Mit welchen Maßnahmen können WEG die Energiekosten in ihren Gebäuden reduzieren?



Wärmeverteilung

- Pumpen, Stellantriebe, Mischer etc.
- Bedarfsgeregelte Wärmeverteilung spart deutlich Heizkosten

Wärmeerzeugung

- Bereitstellung von Restenergie durch Erneuerbare, effiziente Betriebsführung
- Bessere Wirtschaftlichkeit und CO₂-Einsparung

Geräte

- Energieverbrauch der Geräte senken
- Besonders ineffiziente erneuern



Welche Maßnahmen müssen in meinem verwalteten Bestand in den nächsten Jahren umgesetzt werden?

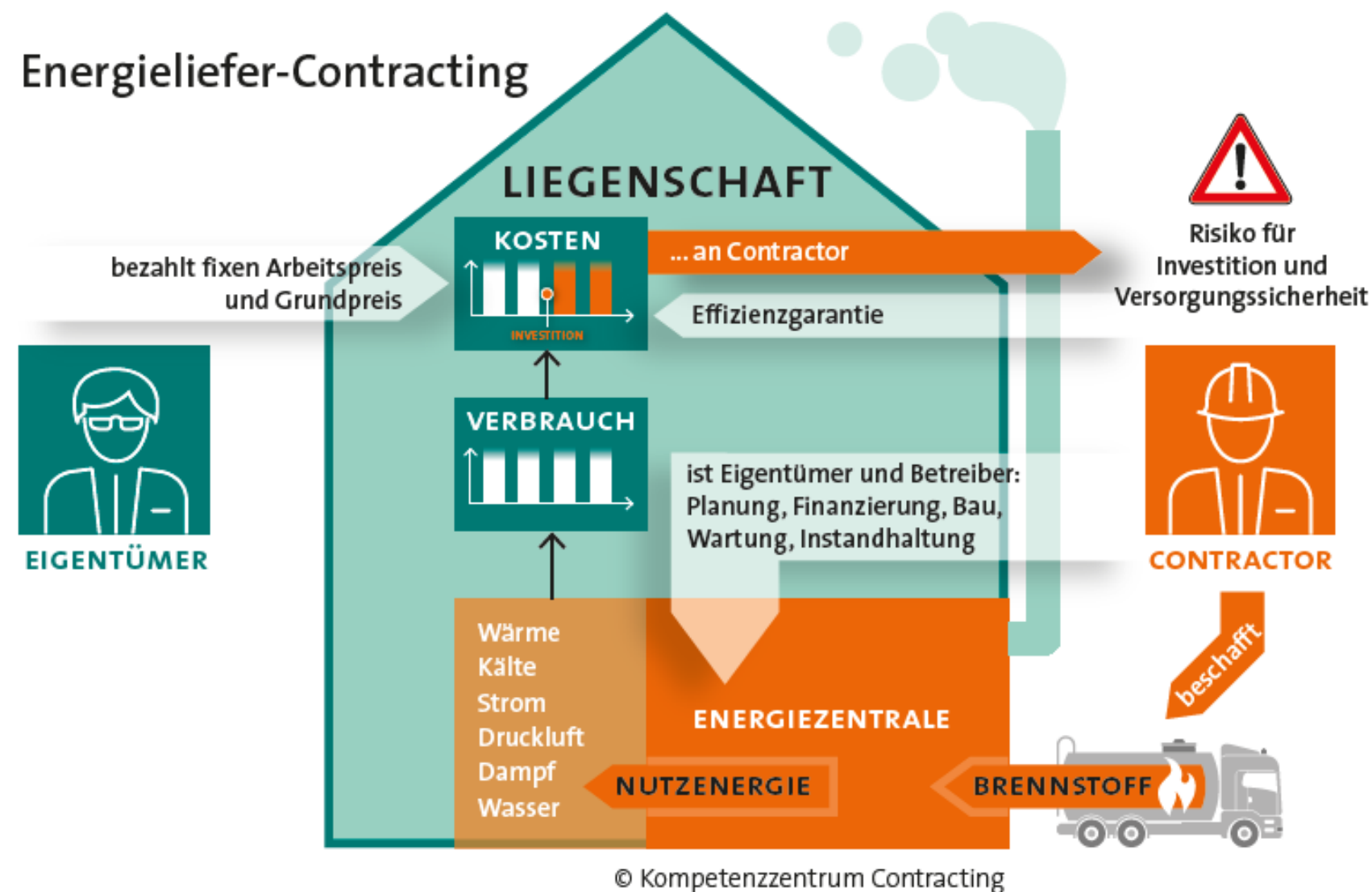


<https://www.green-home.org/ergebnisse/>

(Bitte beantworten Sie nur die Frage 2!)



Was ist Contracting/ Energiedienstleistung: Effiziente und erneuerbare Wärmeversorgung leicht gemacht



Contractor (Energiedienstleister)

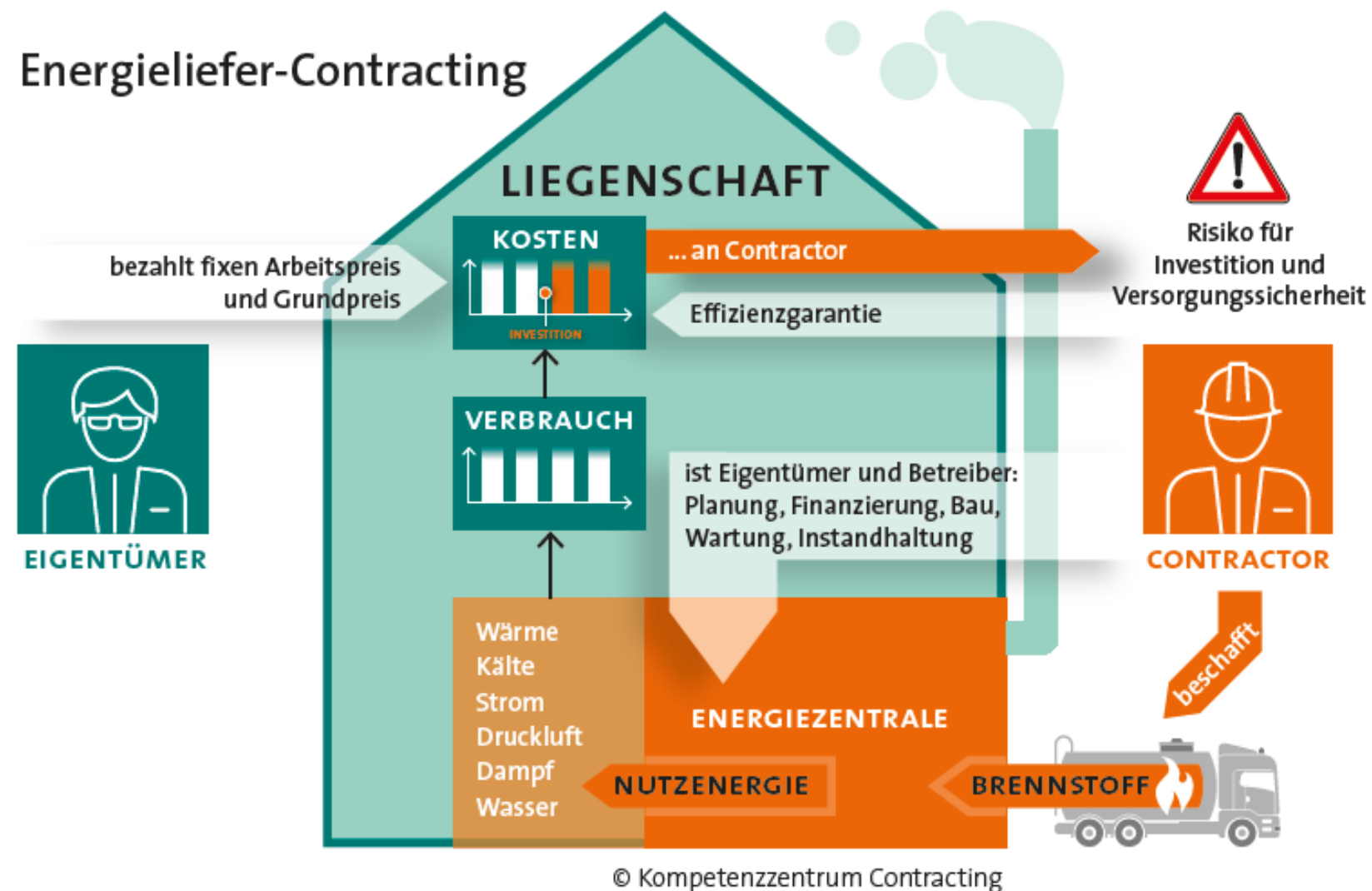
- Sorgt für die Energielieferungen und betreibt die Anlagen
- Garantiert dem Eigentümer langfristig sichere, effiziente Versorgung

Eigentümer (WEG)

- Zahlt über Vertragszeitraum für die gelieferte Energie (Wärme)
- Muss sich nicht mehr um Beschaffung von Energieträger und Betrieb der Anlagen kümmern
- Lösung aus einer Hand
- Garantierte Effizienz



Was ist Contracting? Energielieferungen sind bereits heute ein Standardgeschäftsmodell in WEG und können helfen die neuen Anforderungen des GEG (65% Erneuerbare Wärme) umzusetzen

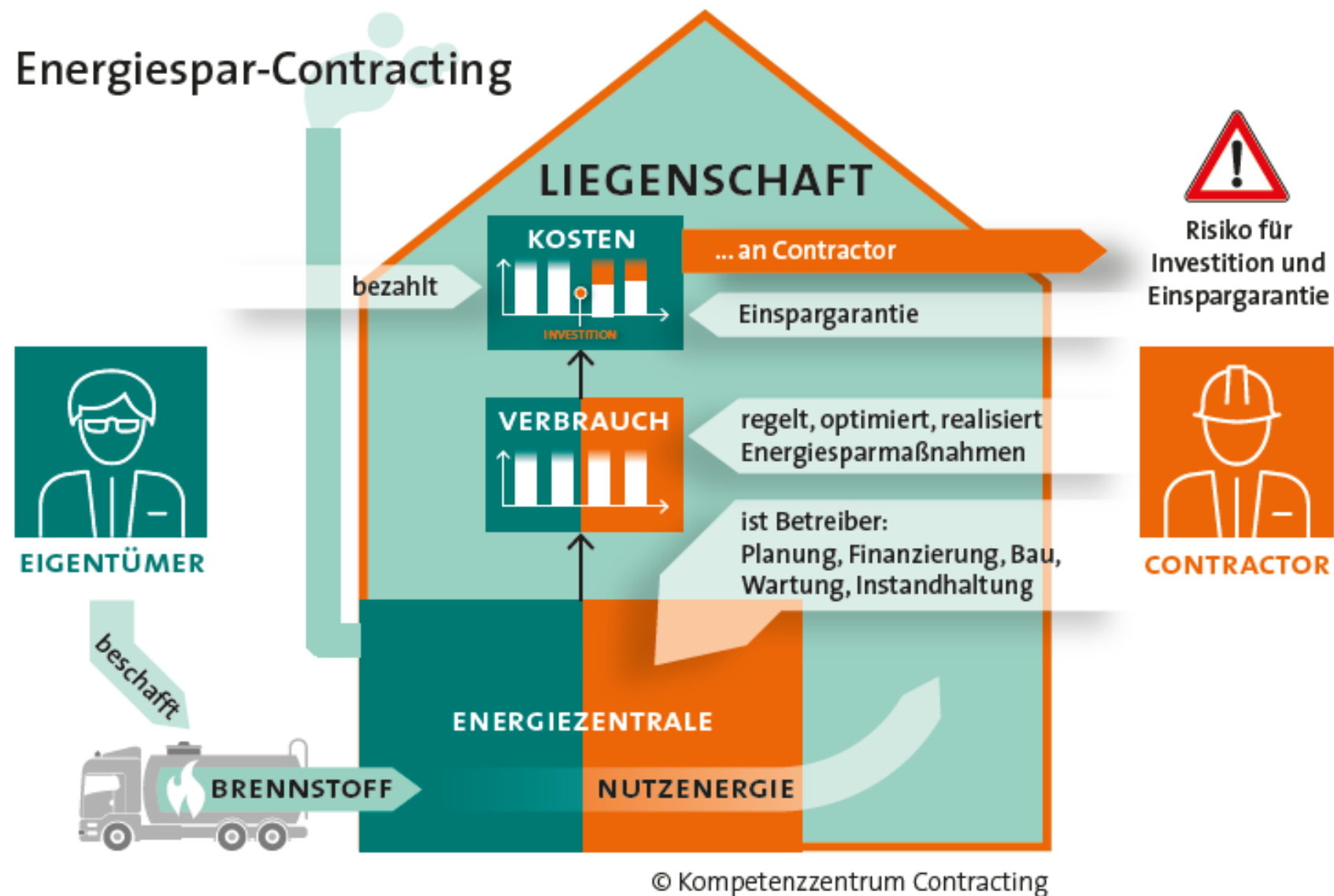


Einsatzbereiche des Energieliefer-Contracting

- Energiekosten ab 10.000€/a
- Sanierung der Versorgungsanlagen für Wärme, Kälte, Strom in Einzelgebäuden, Quartieren
- Neubaugebiete mit zentraler Wärmeversorgung
- Standardverträge liegen auch für WEG vor
- Energiedienstleister berät, plant, baut, beschafft Brennstoffe, betreibt und überwacht die Anlagen, Ausfall- und Effizienzgarantie



Was ist Contracting? Energieeinsparcontracting garantiert Einsparungen und setzt auch im und am Gebäude umfassende Energiesparmaßnahmen um



Contractor (Energiedienstleister)

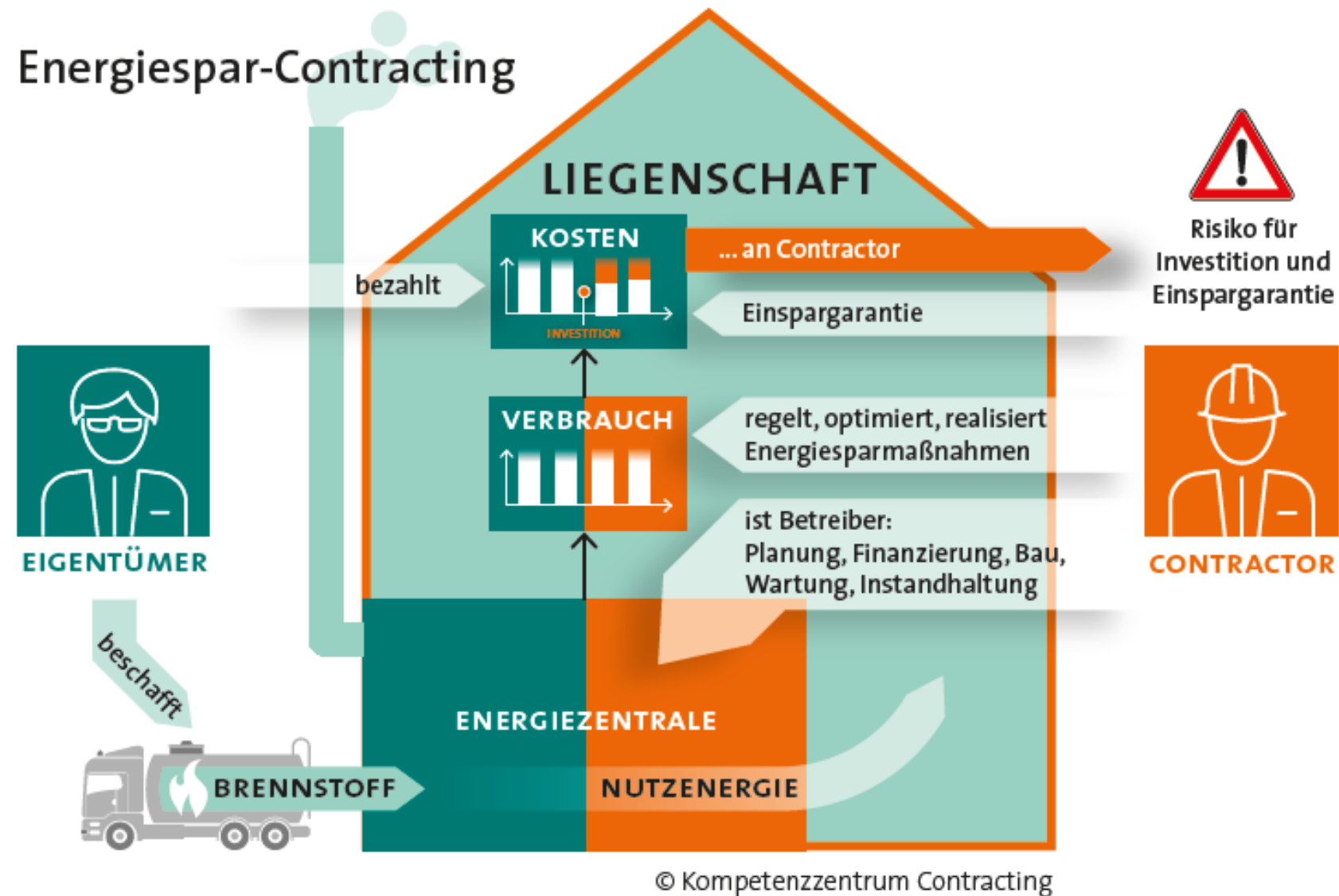
- Alle Aufgaben von Planung über Finanzierung bis Umsetzung von Maßnahmen inklusive Controlling und Instandhaltung
- Garantiert dem Eigentümer feste Einsparungen
- Bezahlung erfolgt anhand der nachgewiesenen Einsparungen

Eigentümer (WEG)

- Zahlt über Vertragszeitraum Contractingrate in Höhe der nachgewiesenen Einsparungen an Dienstleister
- Gewährleistung für Energieverbrauch und Co2-Einsparung



Was ist Contracting? Einsparcontracting wird bisher nicht in WEG eingesetzt- eines der Ziele von GREEN Home ist dies zu ändern und ein WEG Einsparcontractingmodell zu entwickeln



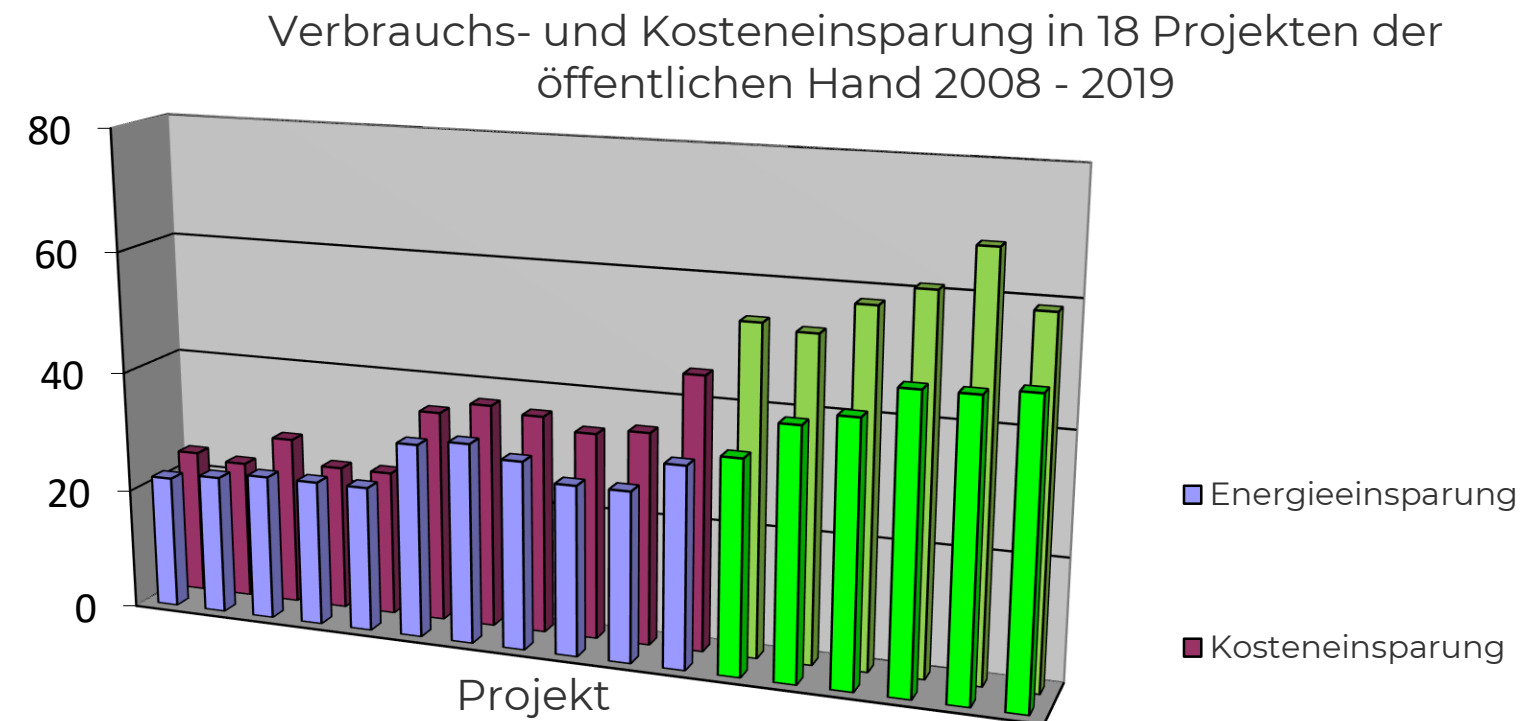
Einsatzbereiche des Energiespar-Contracting

- Ab 30.000€/a Energiekosten je Gebäude
- Sanierung von Gebäuden inklusive Gebäudehülle
- Sanierung der Gebäudehülle, neue Heizanlagen, Warmwasserbereiter, Beleuchtung, Photovoltaik, Ladestationen
- Sanierung der Versorgungsanlagen kombiniert mit Anlagentechnik (Efficiency First!)



Vorteile von Contracting-Projekten in WEG

- Mit Contracting können WEG bereits einen ersten großen Schritt zur Dekarbonisierung ihres Gebäudebestands gehen
- Contracting hilft WEG die komplexen technischen Lösungen umzusetzen und die gesetzlichen Vorgaben sicher einzuhalten
- Reduzierung der Energiekosten und CO₂ von über 50% können mit Contracting realisiert werden- häufig wird die Einsparung gewährleistet



Vorteile von Contracting-Projekten in WEG

Operative Vorteile

- Strategische Planung schafft verlässliche Grundlage für die Finanzplanung der WEG
- Entlastung der WEG Verwaltenden- Energiethemen werden outgesourct
- Risikopotential Warmwasserbereitung (Legionellen) professionell lösen
- Versorgungs- und Preisrisiken geregelt und planbar
- Dienstleister garantiert Baumaßnahmen und Einsparungsversprechungen, Einrichtung profitiert nach Vertragsende
- Finanzierung in Kombination mit WEG-Krediten und Fördermitteln möglich
- Energiedienstleister kann für externe Finanzierung und Fördermittelakquise sorgen

Werterhaltung

- Häufig werden Maßnahmen zur Werterhaltung im Sanierungspaket abgedeckt



TOP 3

Wie hilft Contracting meiner WEG

Karina Bloche-Daub (ENGIE Deutschland)





ENGIE Deutschland Ihre Energie-Architekten DENEFF - Contracting in WEG

Wir begleiten Sie auf Ihrem Weg zur Klimaneutralität.

EINGESCHRÄNKT

INTERN

VERTRAULICH

ENGIE Deutschland – auf einen Blick

rund **4.650**
Mitarbeitende

rund **50**
Niederlassungen
in Deutschland

rund **1,4 Mrd. €**
Umsatz Geschäftsjahr 2021

Headquarter:
Berlin, Köln

CEO:
Manfred Schmitz



Energy Solutions

Building Technologies
(inkl. Otto Building Technologies GmbH)

Energy & Facility Solutions
(inkl. H.G.S. GmbH & SOLARIMO GmbH)

Refrigeration
ENGIE Refrigeration GmbH

Strategic Cooperations
(inkl. Energieversorgung Gera, Energie SaarLorLux, GASAG, WSW)

Renewables

ENGIE Deutschland Erneuerbare GmbH
(14 Windparks, Wasserkraftwerksgruppe Pfreimd)

Geschäftsführer: Ralf Schürkamp

ENGIE Deutschland AG

ENGIE Deutschland Erneuerbare GmbH

ENGIE Refrigeration GmbH

H.G.S. GmbH

Otto Building Technologies GmbH

Kooperationen der ENGIE Deutschland

SOLARIMO GmbH

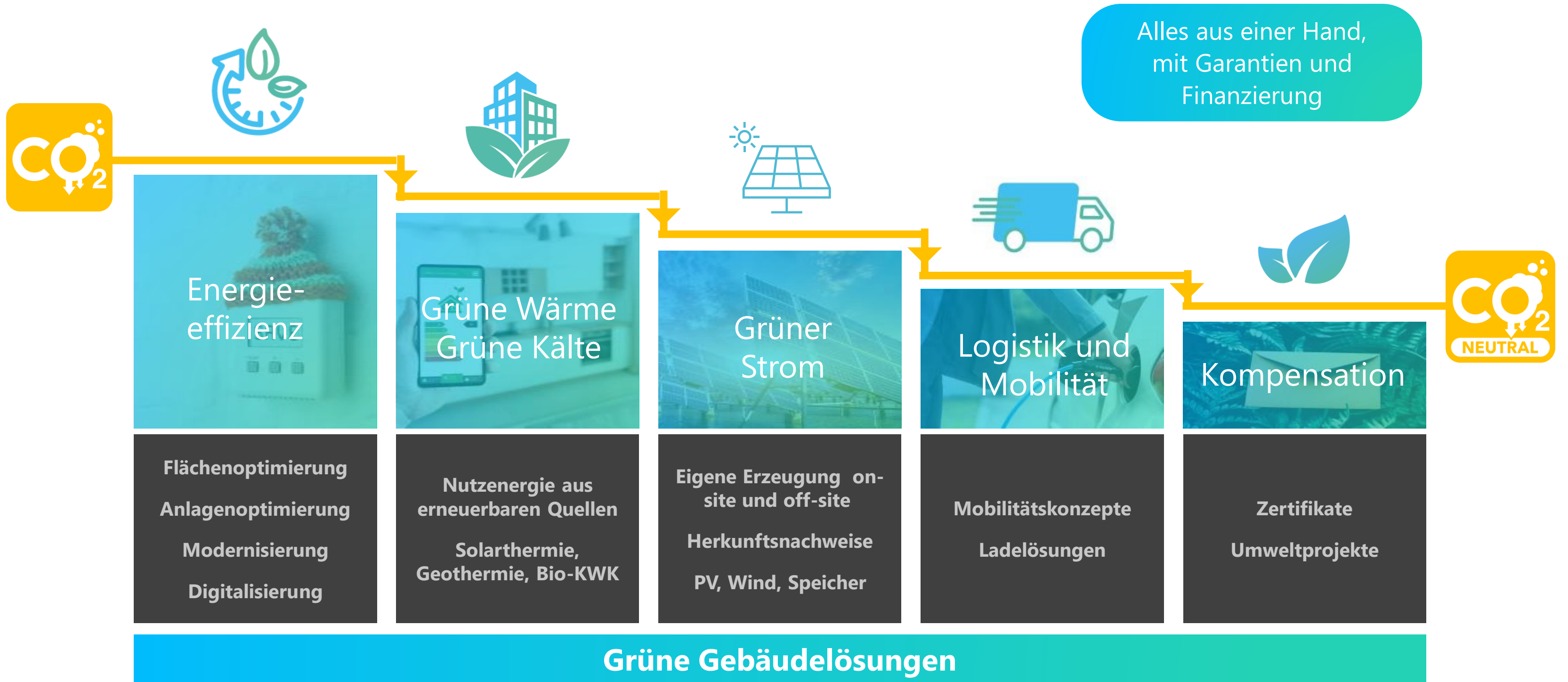
ENGIE Deutschland GmbH



The Real Zero.
Sie müssen tief
eintauchen.



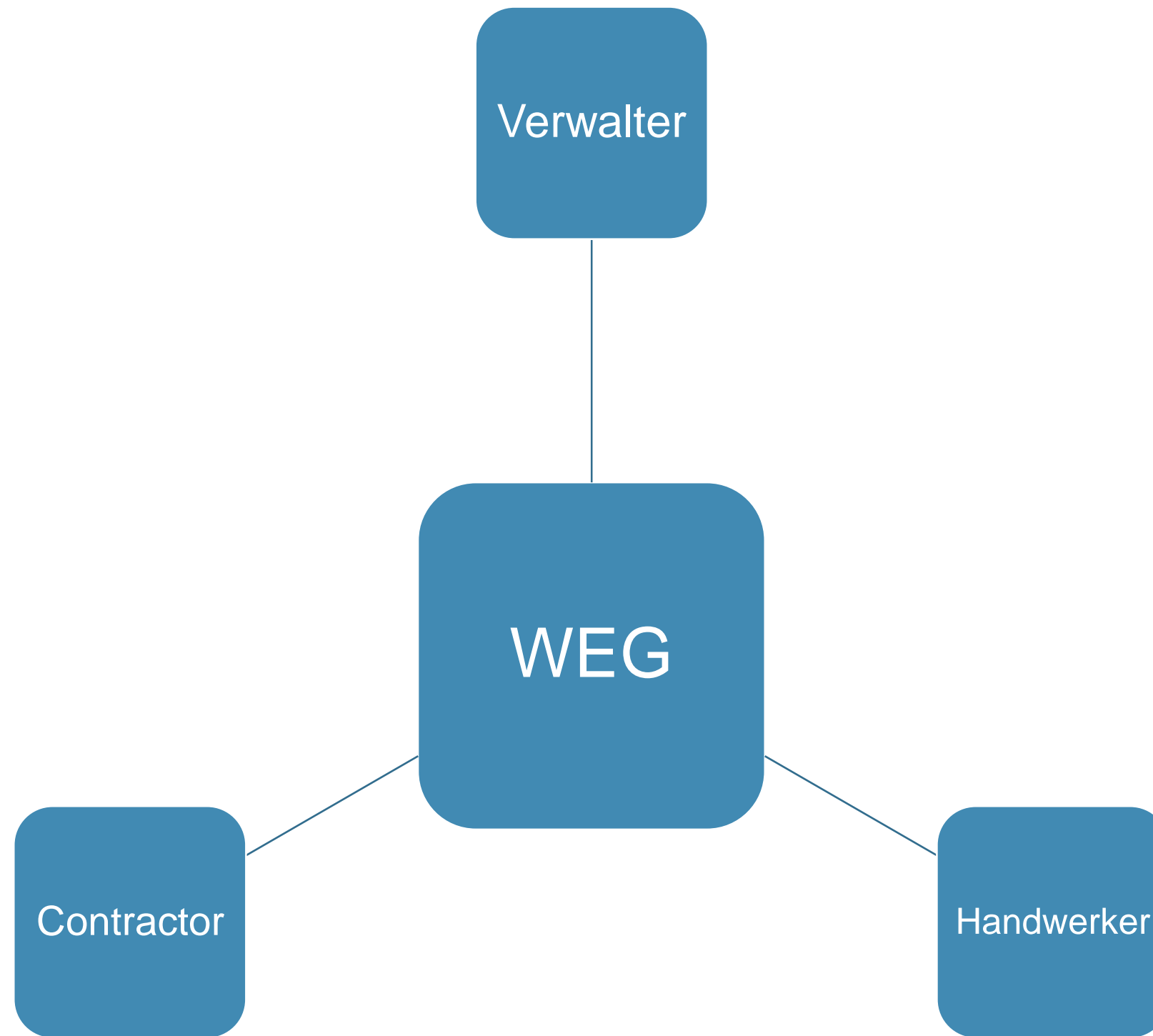
Unsere 5 Stufen zur Klimaneutralität





Contracting in WEG

Fallbeispiel



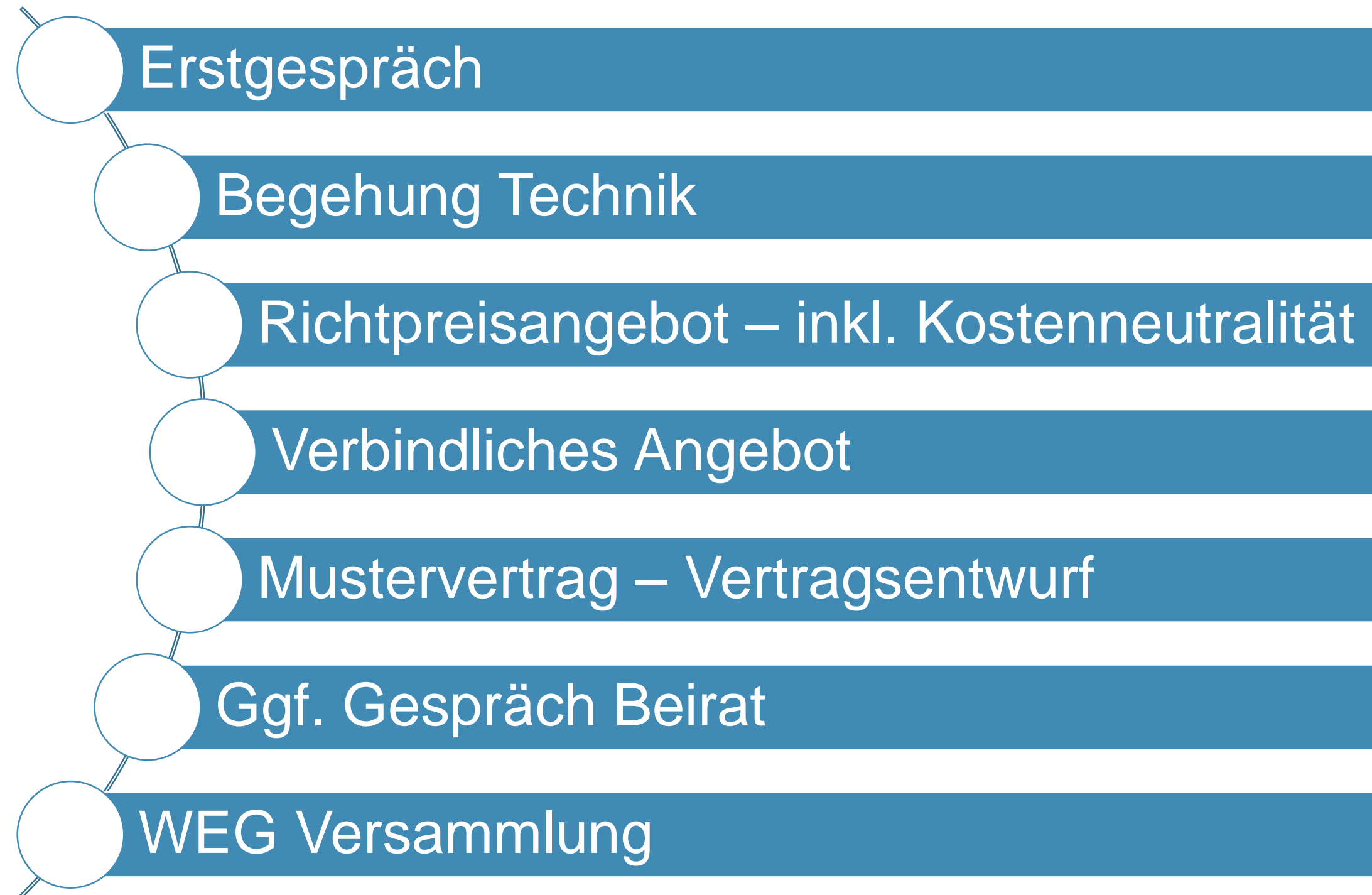
Fallbeispiel

- 2 Gebäude – verbunden durch Tiefgarage
- Anzahl WE : 46
- Versorgte Fläche: 2.127 m²
- 150 kW Anschlussleistung – Erdgas
- 300 MWh jährlicher Verbrauch





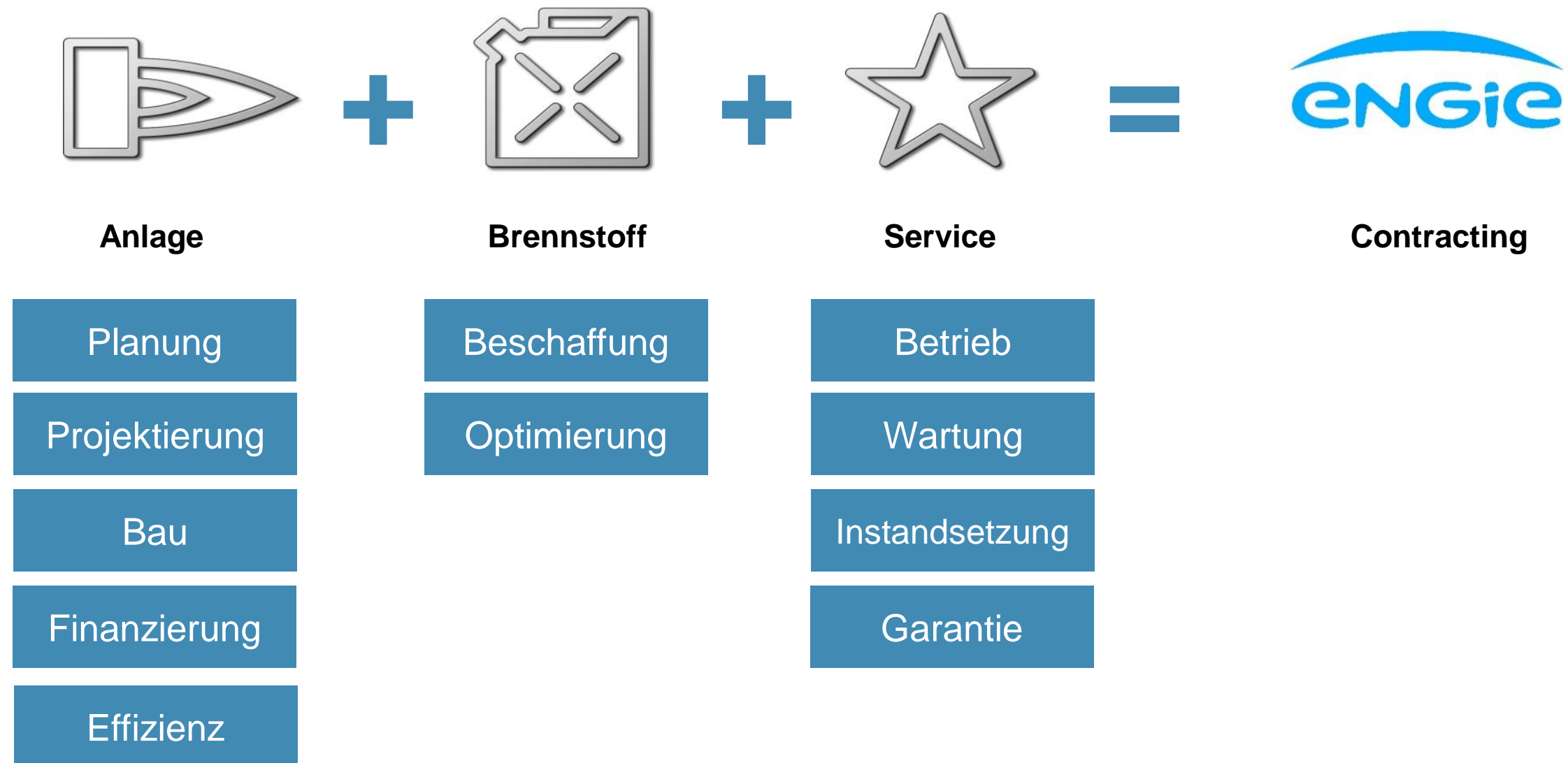
Vorm ersten Termin zum Vertrag



Relevante Informationen

- Abrechnung der letzten 3 Jahre – Prüfung der Kostenneutralität
- Bisherige Art der Wärmeversorgung
 - Alter der Anlage
 - Primärenergiequelle
- Energetische Sanierungen – durchgeführt und geplant
- Informationen zum Heizraum
 - Größe
 - Lage
 - Anschlüsse
- Rechtliche Vorschriften:
 - gesetzliche Anforderungen an Wärmeerzeugung – Anteil an EE gefordert,
 - Verbot fossiler Energieträger etc.
- BKZ
 - Hat WEG eigene Mittel, die investiert werden sollen?
 - Ist ein Eigenanteil notwendig um Kostenneutralität zu erfüllen?

Sorglosformel der Engie





Vielen Dank!

ENGIE Deutschland GmbH

Karina Bloche-Daub | Vertrieb Immobilienwirtschaft

Gletscherstein Str. 28 | 04299 Leipzig

T +49 341 86978014 | M +49 152 09396033

Karina.bloche-daub@engie.com

engie-deutschland.de

TOP 4 Eine WEG umfassend sanieren. Ein Rundum- Sorglos-Paket

Thomas Hermes (FRANK)





Energetische Generalplanungsmanagement FRANK

WEG umfassend sanieren

24.11.2022 Thomas Rolf Hermes

FRANK

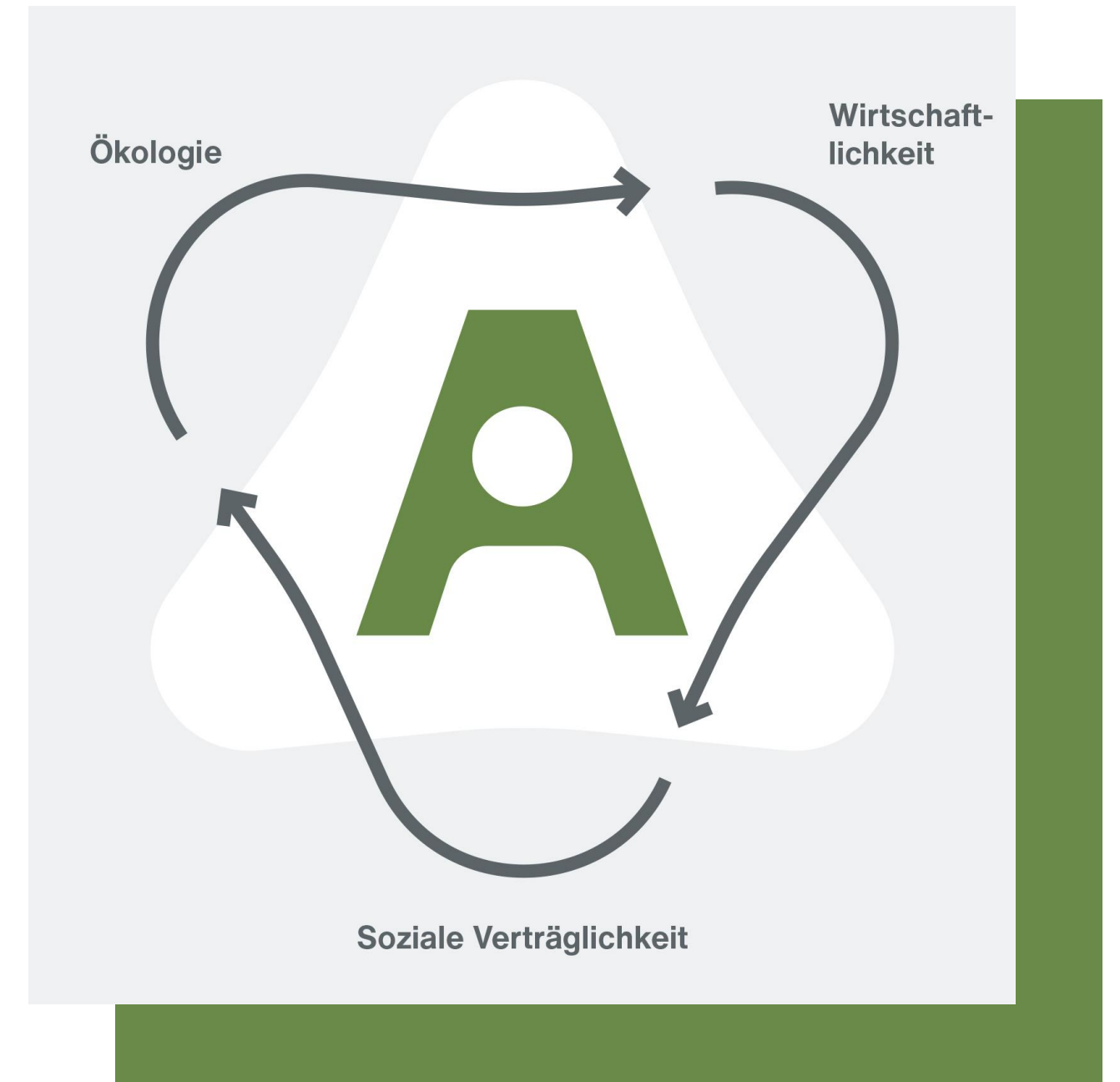
- Familiengeführtes Immobilienunternehmen
- 1925 gegründet
- Über 300 Kolleg*innen in Kiel, Hamburg und Hofheim
- Sozialer Fokus



Untereinander sind wir eng vernetzt und teilen unser Wissen.

Was treibt uns an?

- › Im Mittelpunkt unserer Arbeit: das FRANKsche Eco-Prinzip
- › Der Nachhaltigkeitsgedanke ist nicht nur bei den Auswirkungen unserer Projekte wichtig, sondern bereits bei der Bearbeitung
- › Ganzheitlicher Projektablauf für ein ausgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Ansprüche
- › [Hier zum Film: Das FRANKsche Ecoprinzip](#)



Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme

- › Passgenaue Ausgangslage des Bestandes und somit die Grundlage für eine qualitätsvolle Planung
- › Aufstellung aller Maßnahmen die innerhalb der nächsten 10 Jahre zu erwarten sind
- › Erkennen von kostenrelevanten Konstruktionsunterschieden
- › Direkte und schnittstellenfreie Weiterverarbeitung für die Konzeptionsplanung

Für die WEG/Verwalter:

- › Detaillierte Kenntnis über den eigenen Bestand und die Risiken



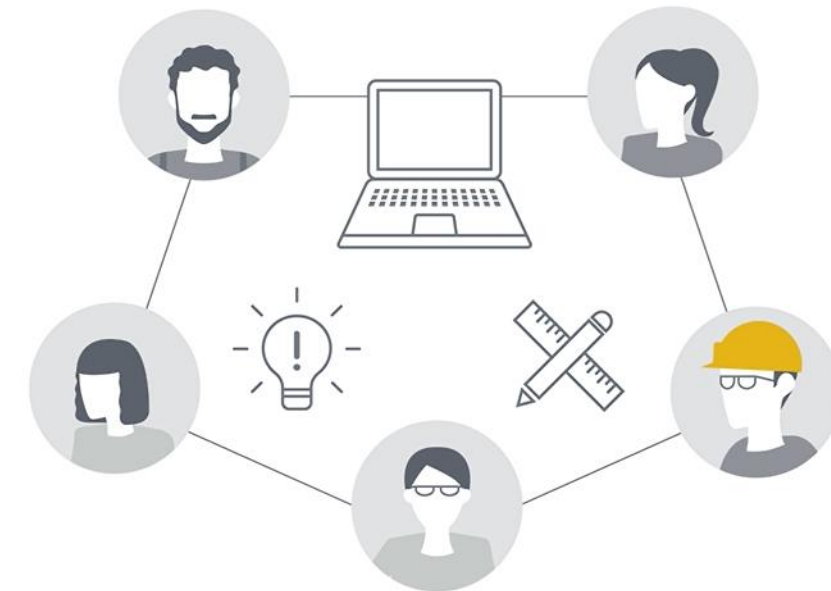
Konzeptentwicklung

Konzeptentwicklung

- › Auf Basis der Bestandsaufnahme wird in einem digitalen Zwilling (3-D Modell) die Konzeptvarianten erarbeitet
 - › Entwicklung des Gebäudehüllenkonzeptes
 - › Abgeleitet daraus das Energieversorgungskonzept

Für die WEG/Verwalter:

- › Transparente Aufstellung von Maßnahme je nach Variante
- › Entscheidungsfindung möglich auf Basis nachhaltiger Planung
- › Wertsicherung der Immobilie



Bauteil	BEG Einzelm.	BEG 85	BEG 55
Baukonstruktion			
Kellerabdichtung Außenwand	ja	ja	ja
Kellerdeckendämmung	ja	ja	ja
Kellerwanddämmung Treppenhaus	nein	nein	ja
Wärmedämmung Fassade	ja	ja	ja
Austausch aller Fenster	nein	nein	ja
Austausch Brandschutztüren(Außentüren)	nein	ja	ja
Erneuerung der Dachhaut	nein	nein	nein
Zusätzliche Dämmung oberste Geschossdecke	nein	nein	ja
Technische Anlagen			
Hydraulischer Abgleich	nein	ja	ja
Dämmung der Heizleitungen im Keller	nein	nein	ja
Umstellung auf Fernwärme*	nein	ja	ja
Luftdichtheitsmessung	nein	nein	ja

Mietenpotenzial

Mietenpotential

- › Ausgangswert sind die gesamten Wohnkosten des Ist-Zustandes
- › Aufzeigen der Kaltmietpotentiale für Vermieter
- › Aufzeigen der Betriebskostenpotentiale



Für die WEG/Verwalter:

- › Sonstige Potentiale die zur Refinanzierung betragen werden ausgezeigt
- › Vermieter sehen auch, was für gesetzliche Modernisierungsmöglichkeiten bestehen

Beschreibung	Erläuterung		BEG Einzel	BEG 85	BEG 55
Investitionsmaßnahmen Gesamt			1.651.753 €	2.018.187 €	2.701.243 €
Investitionsmaßnahmen Allgemeinflächen	Modernisierung		1.651.753 €	2.018.187 €	2.701.243 €
ersparte Instandhaltung			- 660.701 €	- 766.911 €	- 1.054.910 €
BEG Einzel		40%	660.701 €		
BEG 85		38%		766.911 €	
BEG 55		39%			1.054.910 €
BEG 55 Vorsatzschale		35%			
öffentliche Förderung*			- 43.205 €	- 746.365 €	- 1.238.059 €
abzgl. Teilschulderlass / Zuschuss BEG			33.205 €	726.365 €	1.215.559 €
abzgl. KfW 431 Baubegleitung			10.000 €	20.000 €	22.500 €
umlagefähige Investitionskosten ohne Zinsvorteil	Der Zinsvorteil bezieht sich nur auf diese Summe, da die Förderung um den Eigenanteil (ersparte Inst.) sowie die direkten Zuschüsse gekürzt wurden.		947.847 €	504.910 €	408.274 €
abzgl. ersparte Zinsen durch Förderkredit bei 10 Jahre Zinsbindung	Der Referenzzinssatz bei der KfW für 10 jährige Zinsbindung des Programms 151 Energieeffizient Sanieren beträgt 0,88% eff. p.a.	1,50%	5.000 €	15.000 €	18.500 €
umlagefähige Investitionskosten			942.847 €	489.910 €	389.774 €
Umlage nach § 559 BGB p.a.	gesetzliche Umlage von max. 8% der Investitionskosten der Modernisierung	8%	75.427,74 €	39.192,84 €	31.181,90 €
Umlage nach § 559 BGB p.m./m² WF neu	Ausweisung der max. Umlage je m² Wohnfläche pro Monat		1,27 €/m² WFn	0,66 €/m² WFn	0,52 €/m² WFn

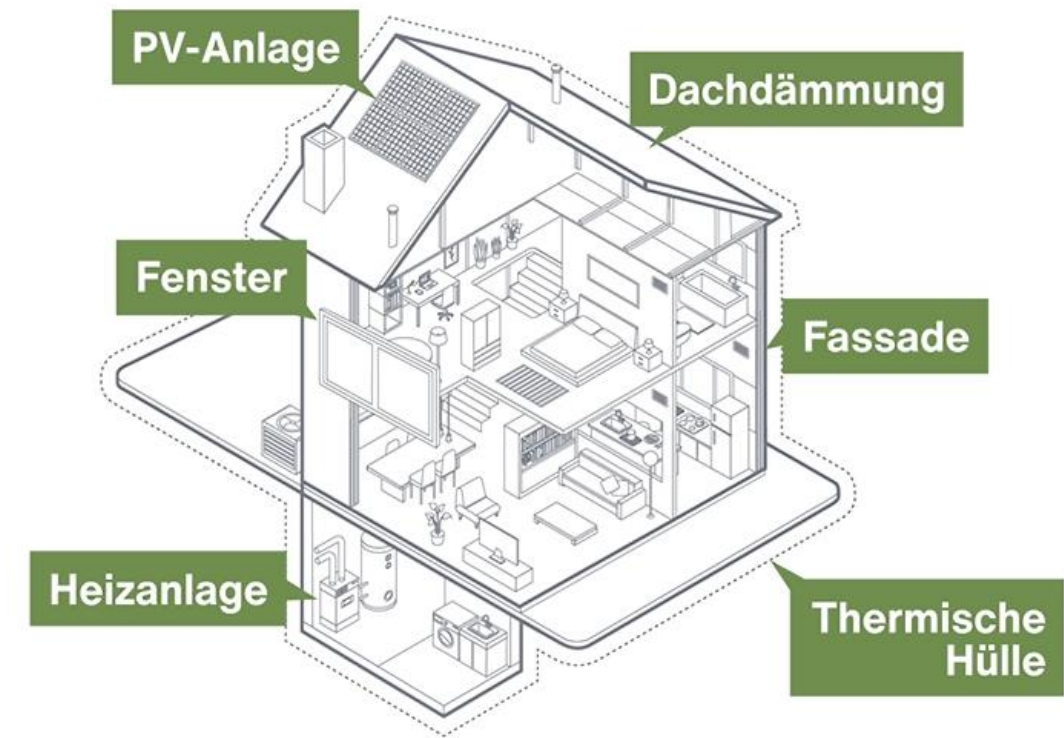
Fördermittelmanagement

Fördermittel

- › Aktives Fördermittelmanagement
 - › Europäische Förderungen
 - › Bundes-
 - › Landes-
 - › Kommunale Förderungen werden in jede Konzeptvariante einbezogen

Für die WEG:

- › Gezielte schnittstellenfreie Einbeziehung der Fördermittel in das ganzheitliche Konzept



Wirtschaftliche Auswertung

Wirtschaftliche Auswertung



- › Entscheidungsgrundlage die alle zuvor genannten Parameter beinhaltet
- › Sich auf das wesentliche konzentriert „was ist zu bezahlen?“

Für die WEG:

- › Für jeden einzelnen Eigentümer eine Abschätzung der mtl. zu erwartenden Mehrbelastungen

Bezeichnung	BEG Einzel	BEG 85	BEG 55	BEG 55 Vor
mtl. Mehrbelastung bei 93 Miteigentumsanteilen	<u>61 €</u>	<u>38 €</u>	<u>41 €</u>	<u>48 €</u>
mtl. Mehrbelastung bei 120 Miteigentumsanteilen	<u>78 €</u>	<u>49 €</u>	<u>53 €</u>	<u>62 €</u>
Restschuld nach 10 J. 93	9.387 €	7.932 €	8.811 €	9.831 €
Restschuld nach 10 J. 120	12.112 €	10.235 €	11.369 €	12.685 €

Detailplanung

Detailplanung

- › Bereits in der Konzeptionsphase werden viele Details erstellt und fließen in die Kostenschätzung ein (BIM-Modell)
- › Digitales Aufmaß mittels 3-D Scan
- › Automatisierte Änderung der Ausschreibung bei Planungsänderungen
- › Schnelle Kostenanpassung

Für die WEG:

- › Reduzierung von Störungen während der Bauphase
- › Senkung der Gefahr von Kostensteigerung
- › Senkung der Gefahr von Projektlaufzeitverlängerungen



Detailplanung, Ausschreibung und Vergabe



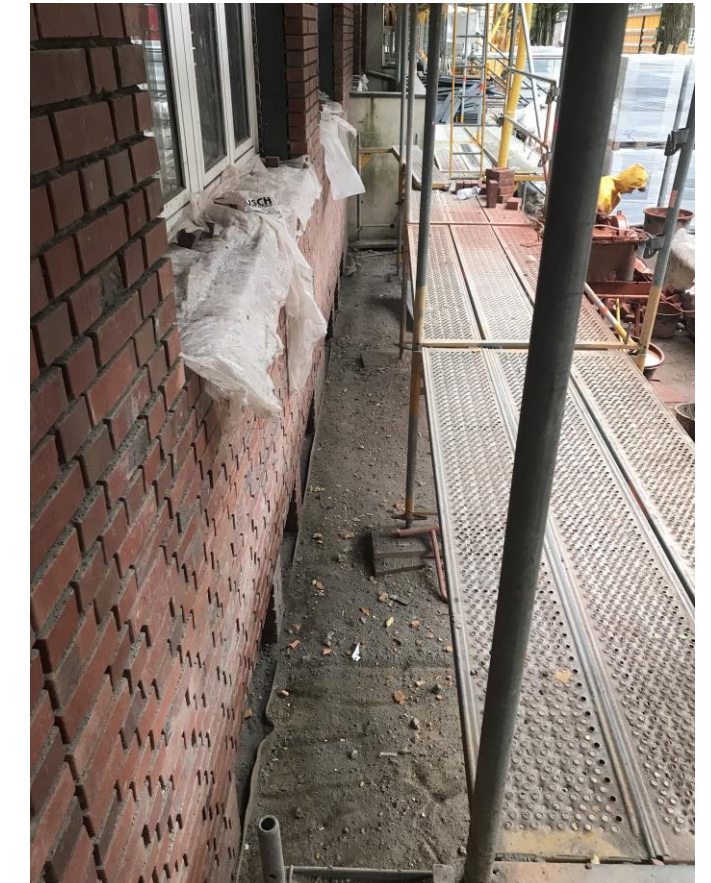
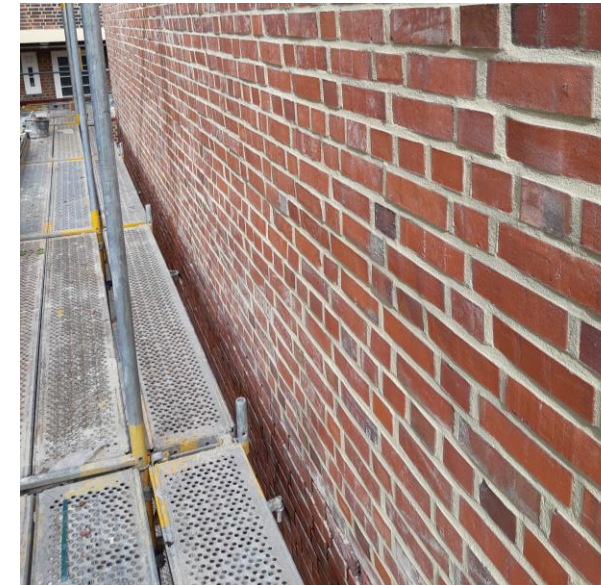
Umsetzung


Umsetzung

- › Die Bauleitung ist in den gesamten Prozess integriert und kennt bereits einen Großteil der Eigentümer durch z.B. ETV´s
- › Bei auftretende Problemen in der Umsetzung können direkt mit dem Projektteam Lösungen zeitnah erarbeitet werden
- › Übernahme der Eigentümer- u. Mieterkommunikation über verschiedene Kanäle

Für die WEG:

- › Keine durch Schnittstellen verursachte Zeitverzögerungen bei Bauseits bedingten Planänderungen
- › direkte Ansprechpartner die das Projekt betreuen.





**Haben Sie noch
Fragen!**

Wir beantworten gern Ihre Fragen:

Ihr Ansprechpartner

FRANK **Eco**

Geschäftsführer: Thomas Rolf Hermes

T: 040 6 97 11-1013

thomas.hermes@frank.de

Stadtdeich 7

20097 Hamburg

frank.de



FRANK im Norden

Schwedendamm 16

24143 Kiel

T: 0431 7 06 97-0

FRANK in Hamburg

Stadtdeich 7

20097 Hamburg

T: 040 6 97 11-0

FRANK in Hessen

Kirschgartenstraße 15

65719 Hofheim

T: 06192 99 16-0

TOP 5 Verwalter*innen- diskussion

Contracting in einer perfekten
Verwaltungswelt - Wie wird die
Dienstleistung für Ihre WEG interessant?



Services, die Sie auf dem Weg zum klimaneutralen WEG-Gebäude unterstützen

Erkenntnisse aus den regionalen Runden Tischen:

- Entwicklung eines langfristigen Sanierungsfahrplans
- Akute Problembeseitigung bei Schäden
- Finanzierungsplan der Rücklagen und Fremdfinanzierung berücksichtigt
- Kommunikationspaket für Bewohner*innen zur Darstellung der Vorteile einer Sanierung
- Fördermittelberatung
- Energieberatung zu Einzelmaßnahmen (z.B. PV-Anlage)
- Begleitung in die ETV als Bestandteil der Energieberatung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung für verschiedene technische Varianten
- Hilfe bei Umsetzung gesetzlicher Anforderungen
- Kommunikationspaket für den Beirat und die Eigentümer*innen zu Vorteilen einer Sanierung



Der Gebäudebestand muss bis 2045 klimaneutral sein: Welche Services erleichtern Ihnen als Verwaltung am besten den Weg dorthin?



<https://www.green-home.org/ergebnisse/>



**Gibt es noch andere Services, die Sie sich von
Energiedienstleistern wünschen?**



Ausblick

- **1. Runde Regionale Runde Tische (in Präsenz)**
 - Baden Württemberg: 14.09.22
 - Berlin Brandenburg: 21.09.22
 - Nordrhein-Westfalen: 27.09.22
- **2. Runde Runde Tische (online)**
 - Contracting: 24.11.22
 - iSFP für WEG: 29.11.22
 - Finanzierung für WEG: 07.12.22
- **Nächstes Jahr**
 - 2 Runde der Regionalen Runden Tische (Frühjahr 2023)
 - Berliner Energietage (Mai 2023)
 - Workshops zur Erstellung des Finanzierungsinstruments (April + Juli 2023)
 - 31. Verwaltertage (September 2023)





Pause

**Um 16:15 Uhr geht's
weiter mit dem
Expert*innen Workshop**



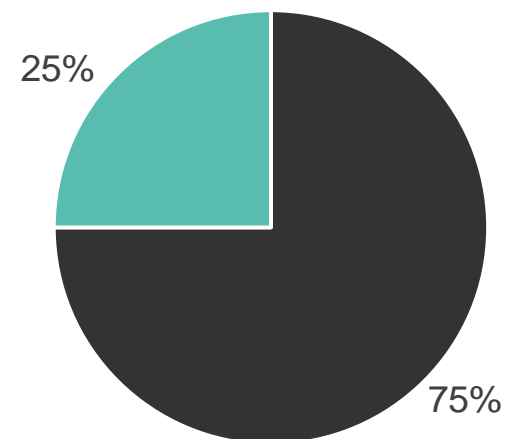
TOP 6

Expert*innen- diskussion

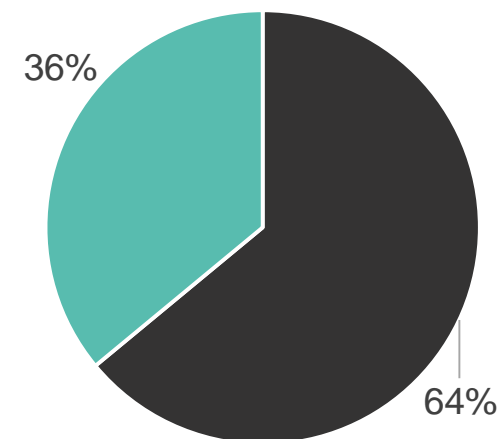
Expert*innen-Diskussion – Markt(weiter)entwicklung
des Contractings in WEG



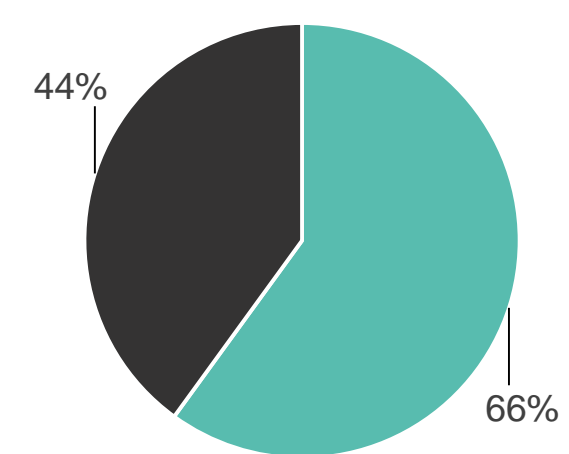
Warum Contracting für WEG?



Der Bereich WEG umfasst:
¼ aller Wohnungen
in Deutschland (2020: 42,8 Mio.).^{1,2}



**36% aller Wohnungen
in MFH.²**



**Knapp 66% der MFH
wurden vor 1979 und
damit vor der ersten
Wärmeschutz 1977 erbaut**

- Etwa 25% des gesamten Wohnungsbestandes sind in WEG organisiert
- Enormes CO₂- und Energieeinsparpotential
- Nur 0,9% aller Zusagen für eine Sanierungsförderung der KfW in 2022 erhielten WEG
- **Sind die Ursachen bei internen Problemen der WEG zu suchen oder vielmehr bei fehlenden maßgeschneiderten Lösungen?**



Was wir bisher erreicht haben

- Hemmnisanalyse abgeschlossen
- Expert*inneninterviews geführt
- Umfrageergebnisse ausgewertet
- Nutzerbedürfnisse daraus abgeleitet
- In drei Regionalen Runden Tischen mit rund 100 Teilnehmer*innen verifiziert



Regionaler Runder Tisch in Berlin (2022)



Was wir heute gemeinsam erreichen wollen

- Ziel der Diskussion ist es ein gemeinsames Verständnis für die Bedürfnisse der Nutzer*innen zu bekommen
- Austausch zu Dienstleistungsmodellen, die ein umfassendes Spektrum von Services und technischen Maßnahmen für die umfassende energetische Sanierung aus einer Hand oder arbeitsteilig umsetzen



Regionaler Runder Tisch in Düsseldorf (27.09.2022)



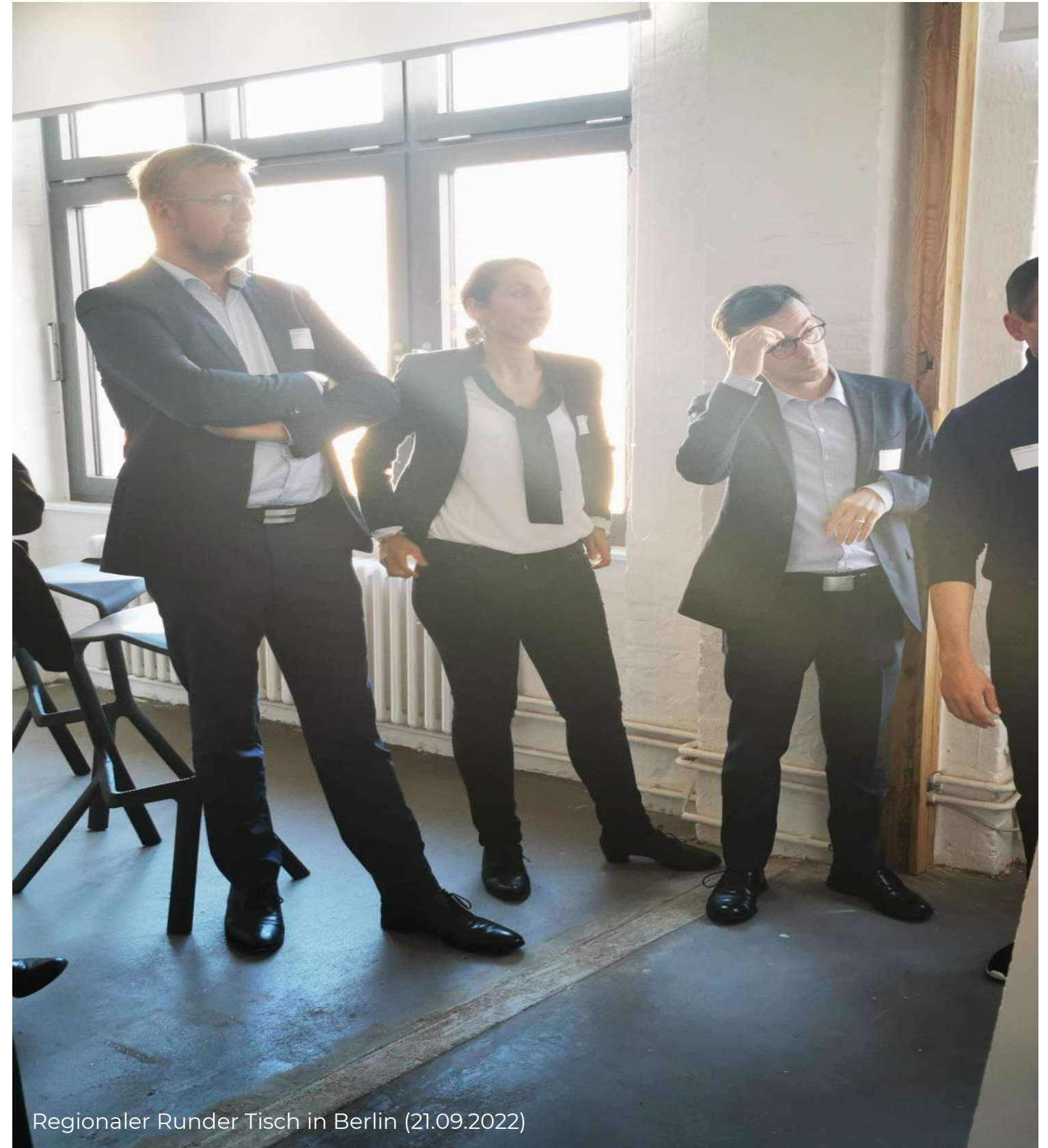
Wie wir weiter machen

- Die heutige Diskussionsrunde ist eine von drei Konkretisierungen
- Wichtige Aspekte der Themen „Finanzierung“ und „individueller Sanierungsfahrplan“ werden in zwei weiteren Veranstaltungen diskutiert



**Jetzt noch
anmelden!**

- Mit den Ergebnissen starten wir im April 2023 in agilen Workshops in die Entwicklung des Finanzierungsinstruments



Regionaler Runder Tisch in Berlin (21.09.2022)



Wie wird Contracting zum Energiewendeinstrument für WEG? Wir haben nachgefragt.

Wir haben drei Fragen an die Verwaltenden gerichtet.

1. Haben Verwaltungen Erfahrungen mit Contracting?
2. Welche Services wünschen sich die Verwaltenden?
3. Welche technischen Maßnahmen sind für die Verwaltenden besonders relevant?

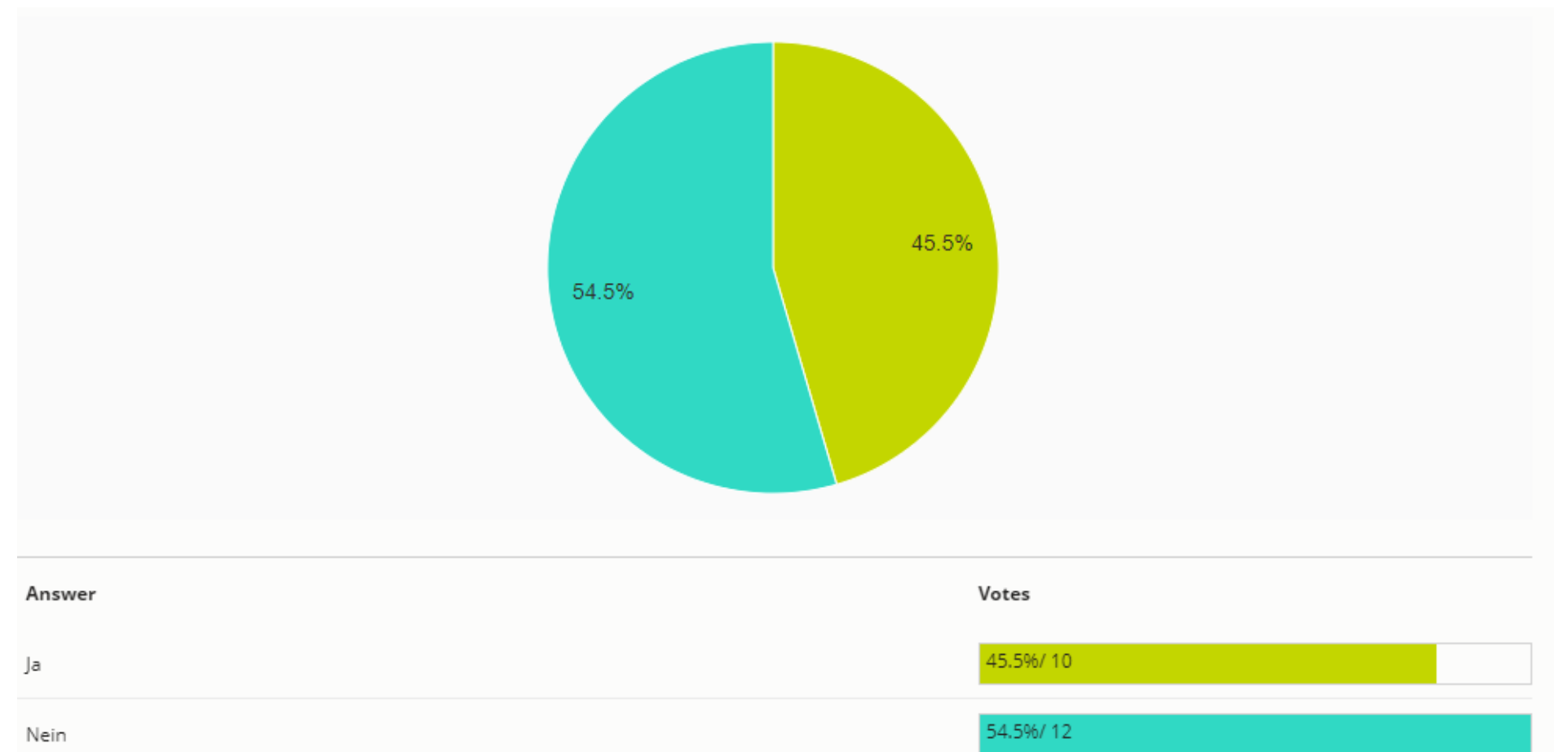


Verwaltungen haben bisher wenig Erfahrung mit Contracting.

Was wir aus Teil 1 der Veranstaltung gelernt haben:

1. Erfahrungen mit Contracting:

Energiedienstleistungen sind in WEG verbreitet: 45.5% der Verwaltenden haben bereits Erfahrungen mit Energiedienstleistungen/ Contracting gesammelt.

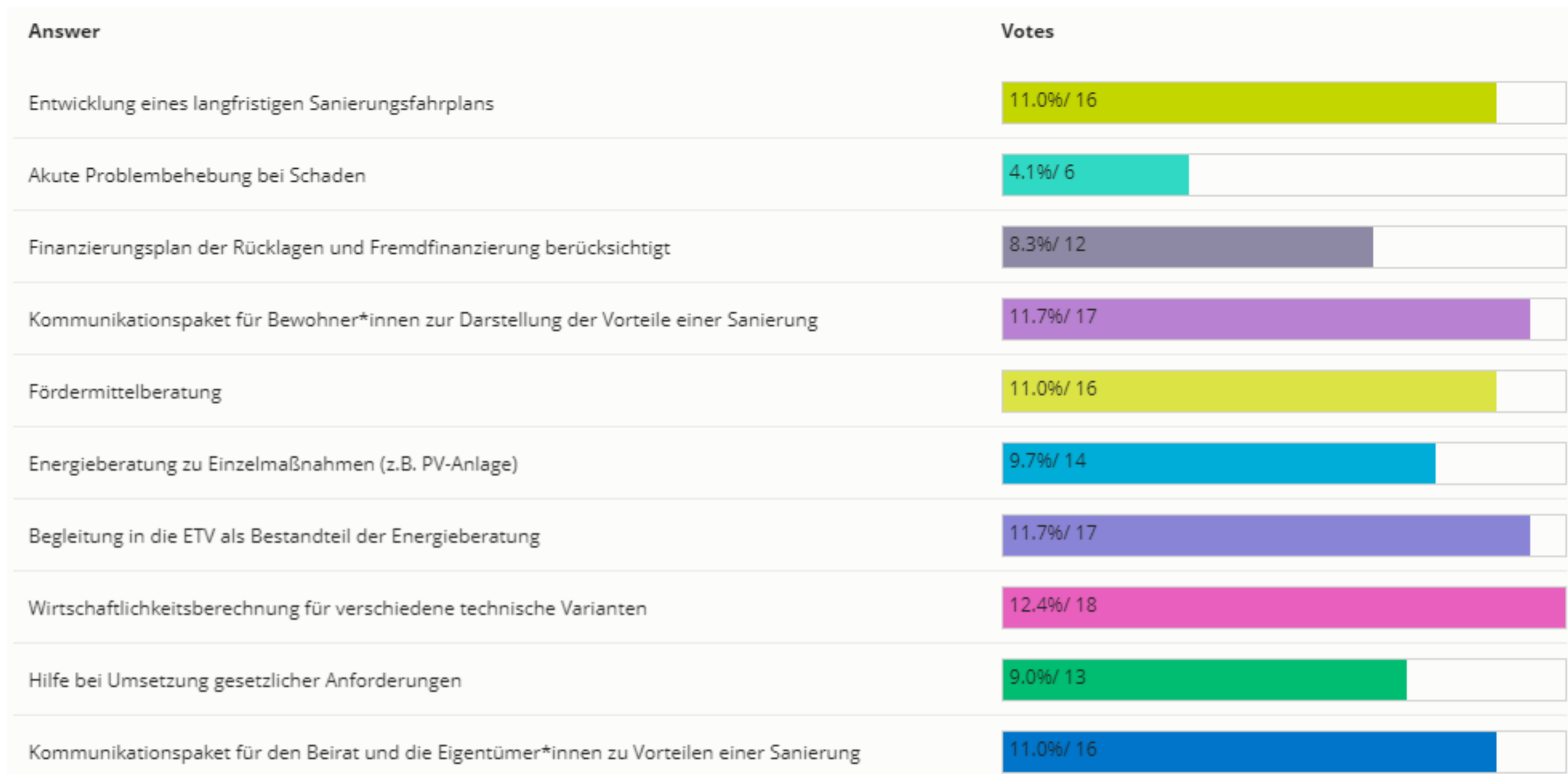


Services, die sich die Verwaltenden wünschen. Ergebnisse aus den Regionalen Runden Tischen

- Akute Problembeseitigung bei Schäden
- Hilfe bei Umsetzung gesetzlicher Anforderungen
- Energieberatung zu ad-hoc Einzelmaßnahmen (z.B. PV-Anlage)
- Entwicklung eines langfristigen Sanierungsfahrplans mit Variantenbetrachtung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung für verschiedene technische Varianten
- Fördermittelberatung
- Finanzierungsplan der Rücklagen, Förderung und Fremdfinanzierung berücksichtigt
- Kommunikationspaket für Bewohner*innen zur Darstellung der Vorteile einer Sanierung
- Kommunikationspaket für den Beirat und die Eigentümer*innen zu Vorteilen einer Sanierung
- Begleitung in die Eigentümerversammlung als Bestandteil der Energieberatung

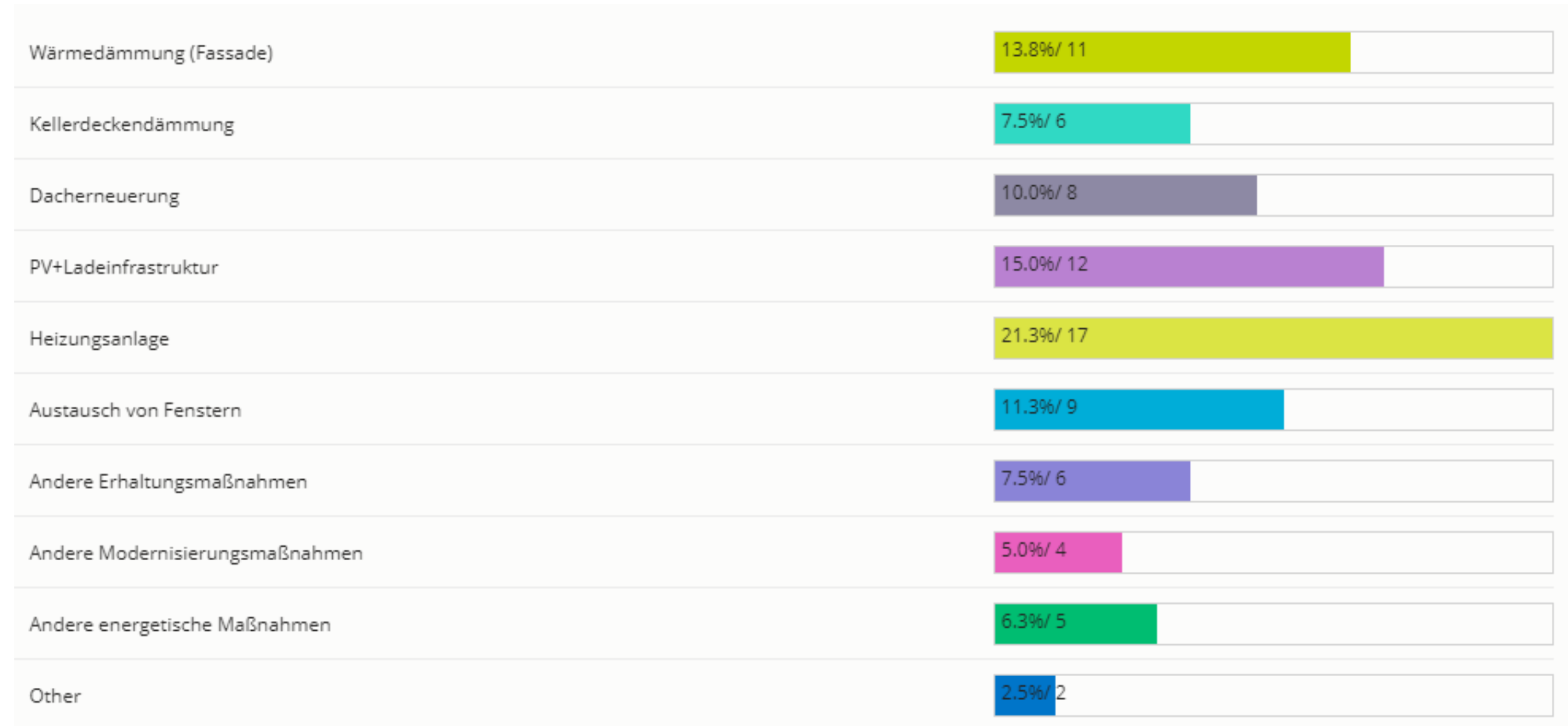


Services, die für die Verwaltenden von besonderer Wichtigkeit sind



Die drängendsten Maßnahmen im Bestand

Technische Maßnahmen:



Bewertung: Die genannten Maßnahmen lassen sich mit den Maßnahmen für die Erreichung von 65% EE kombinieren. Daraus lassen sich längerfristige Maßnahmen ableiten.



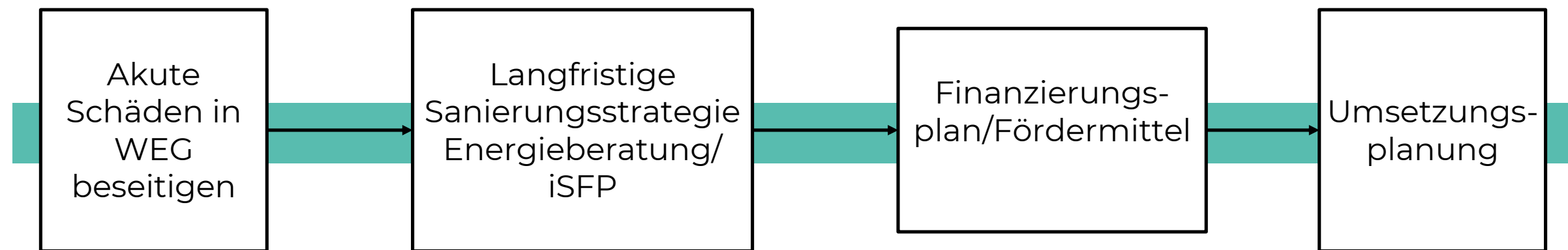
Zusammenfassung der Ergebnisse

- Chancen für die EDL langfristige Partnerschaften mit WEG aufzubauen
- Verwaltende wünschen sich starke und verlässliche Partner bei energetischen Sanierung
- Dabei sollten alle Services von der Energieberatung, Entschlussvorbereitung, Planung, Bau, Betrieb, Controlling, Abrechnung abgedeckt werden
- Technisch ergeben sich interessante Schnittstellen mit den technischen Lösungspfaden für die Umsetzung des 65% EE Gebots das ab 2024

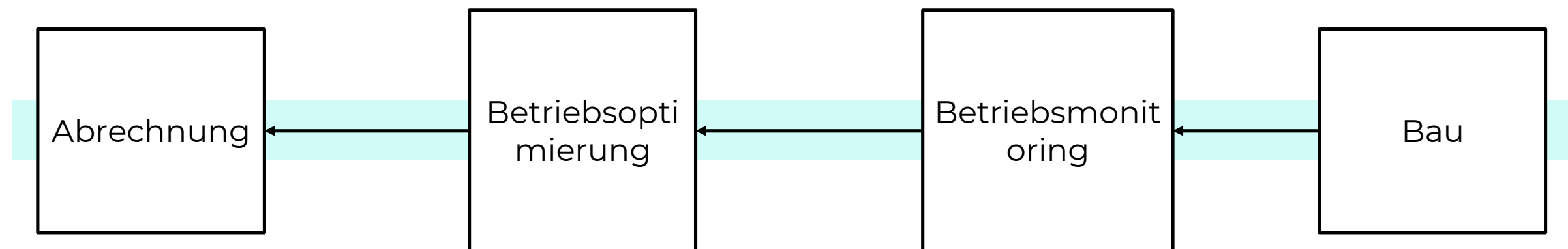


Nutzerbedürfnisse und daraus abgeleitetes künftiges Leistungsspektrum Contracting für WEG

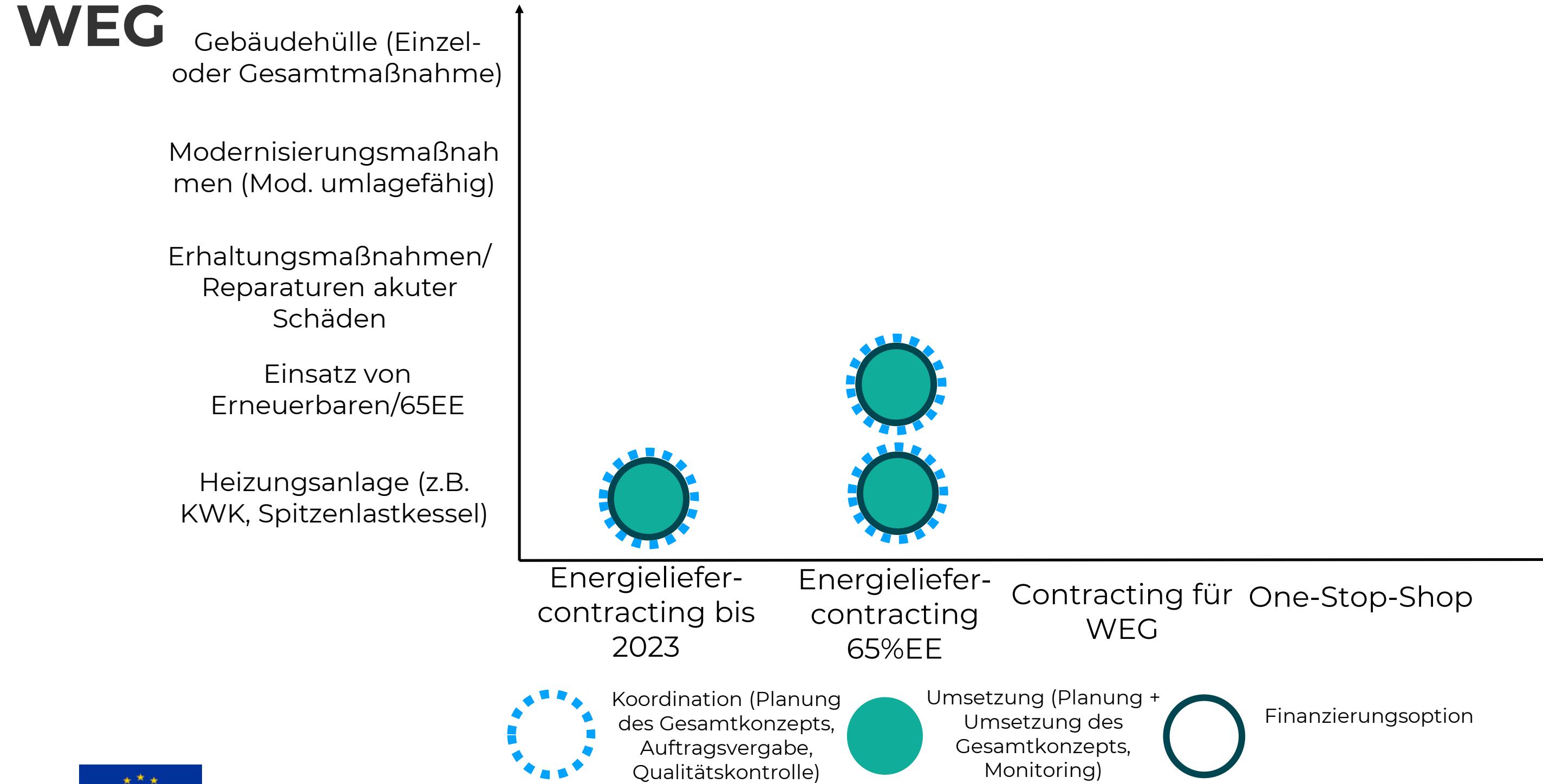
Koordination



Umsetzung

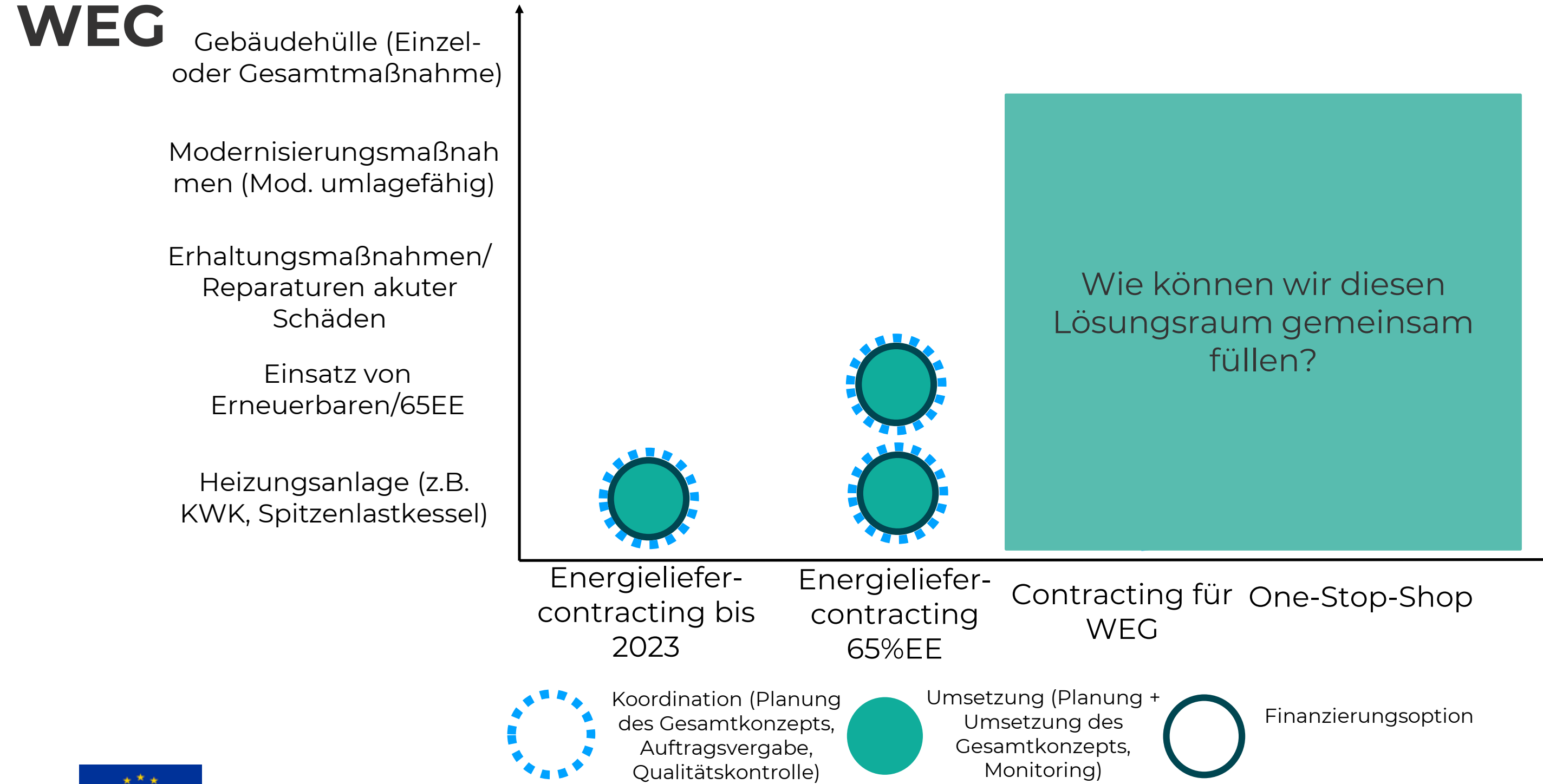


Nutzerbedürfnisse und daraus abgeleitetes künftiges Leistungsspektrum Contracting für WEG



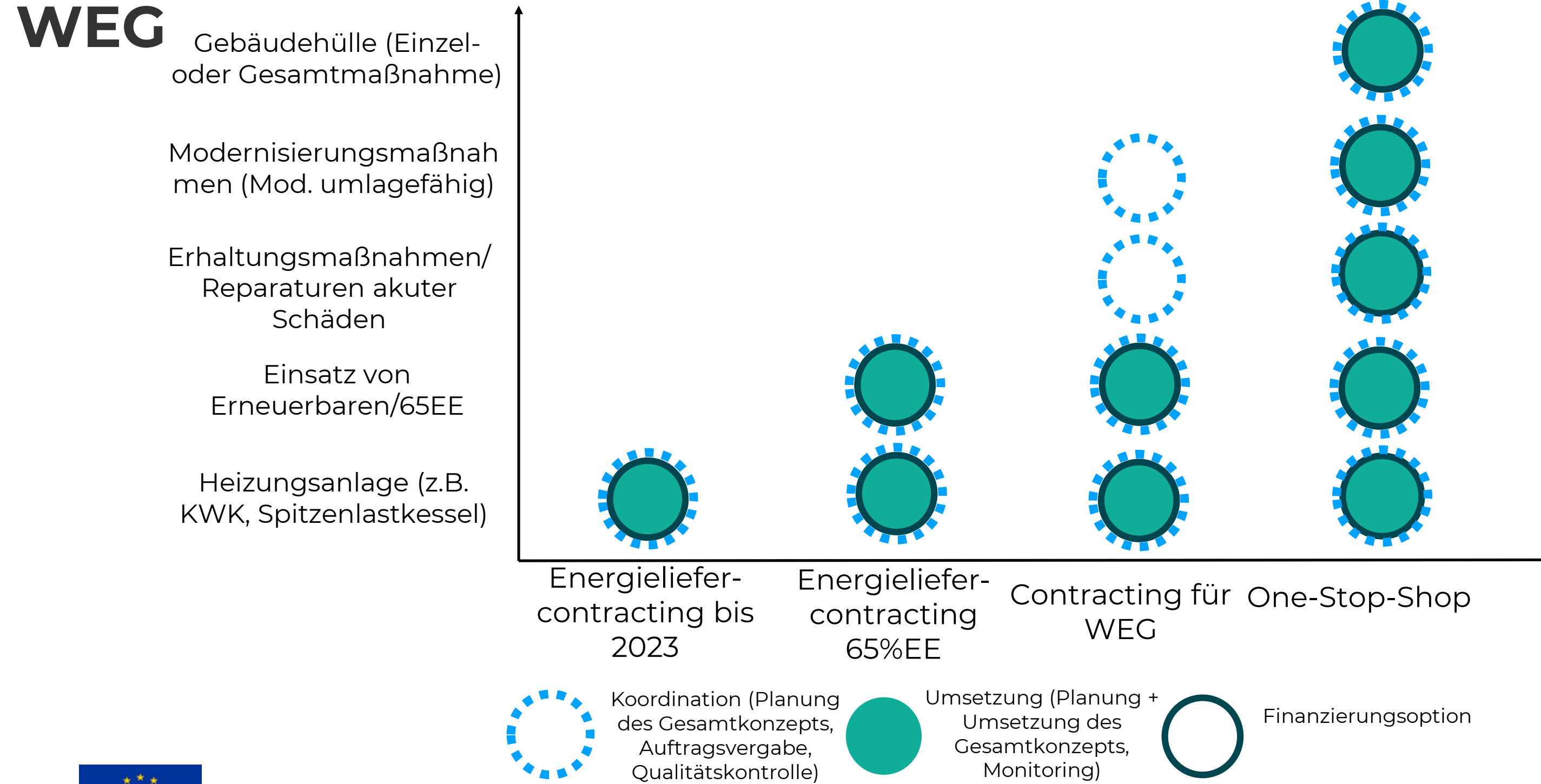
This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Nutzerbedürfnisse und daraus abgeleitetes künftiges Leistungsspektrum Contracting für WEG



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Nutzerbedürfnisse und daraus abgeleitetes künftiges Leistungsspektrum Contracting für WEG






This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Ausblick: GREEN Home Finanzierungsmodell



Wie können wir Wohnungseigentümergeinschaften Finanzierungsinstrumente an die Hand geben, die sie dabei unterstützen den Wert ihres Eigentums zu schützen, dabei klimaneutral zu werden und umfassende Energieeffizienzmaßnahmen zu beschließen und umzusetzen?

Um diese Challenge zu lösen, müssen wir unser Know-How bündeln

-  Lösungaspekte aus dem Contractingmodell
-  Lösungaspekte aus dem iSFP
-  Lösungaspekte aus der WEG-Finanzierung



Haben Sie
Fragen?



**Vielen Dank und
bleiben Sie motiviert!**

Wenden Sie sich
an uns!



Nicholas Stancioff
nicholas@fcubed.eu



Knut Höller
hoeller@iwoev.org



Elisa Krammer
elisa.krammer@deneff.org



Kristina Eisfeld
k.eisfeld@vdiv.de



Rüdiger Lohse
ruediger.lohse@deneff.org



Martin Kaßler
office@vdiv.de



Johann Strese
strese@iwoev.org

