



BEI UNS WOHNEN SIE.

## **Geschäftsmodell Contracting durch Dritte Wärmeerzeugung durch BHKW**

Darmstadt, 14.06.2013



**GEWO BAG**

# AGENDA

---

- 1** **Vorstellung GEWOBAG –**  
*Wer sind wir?*
- 2** **Ausgangssituation und Zielsetzung Energiemanagement –**  
*Wo stehen wir heute? Wo wollen wir hin?*
- 3** **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie –**  
*Wie können wir das Energiemanagement zukünftig gestalten?*
- 4** **Zusammenfassung und weiteres Vorgehen –**  
*Was erreichen wir? Welche sind die nächsten Schritte?*

# AGENDA

---

- 1** **Vorstellung GEWOBAG –**  
*Wer sind wir?*
- 2** **Ausgangssituation und Zielsetzung Energiemanagement –**  
*Wo stehen wir heute? Wo wollen wir hin?*
- 3** **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie –**  
*Wie können wir das Energiemanagement zukünftig gestalten?*
- 4** **Zusammenfassung und weiteres Vorgehen –**  
*Was erreichen wir? Welche sind die nächsten Schritte?*

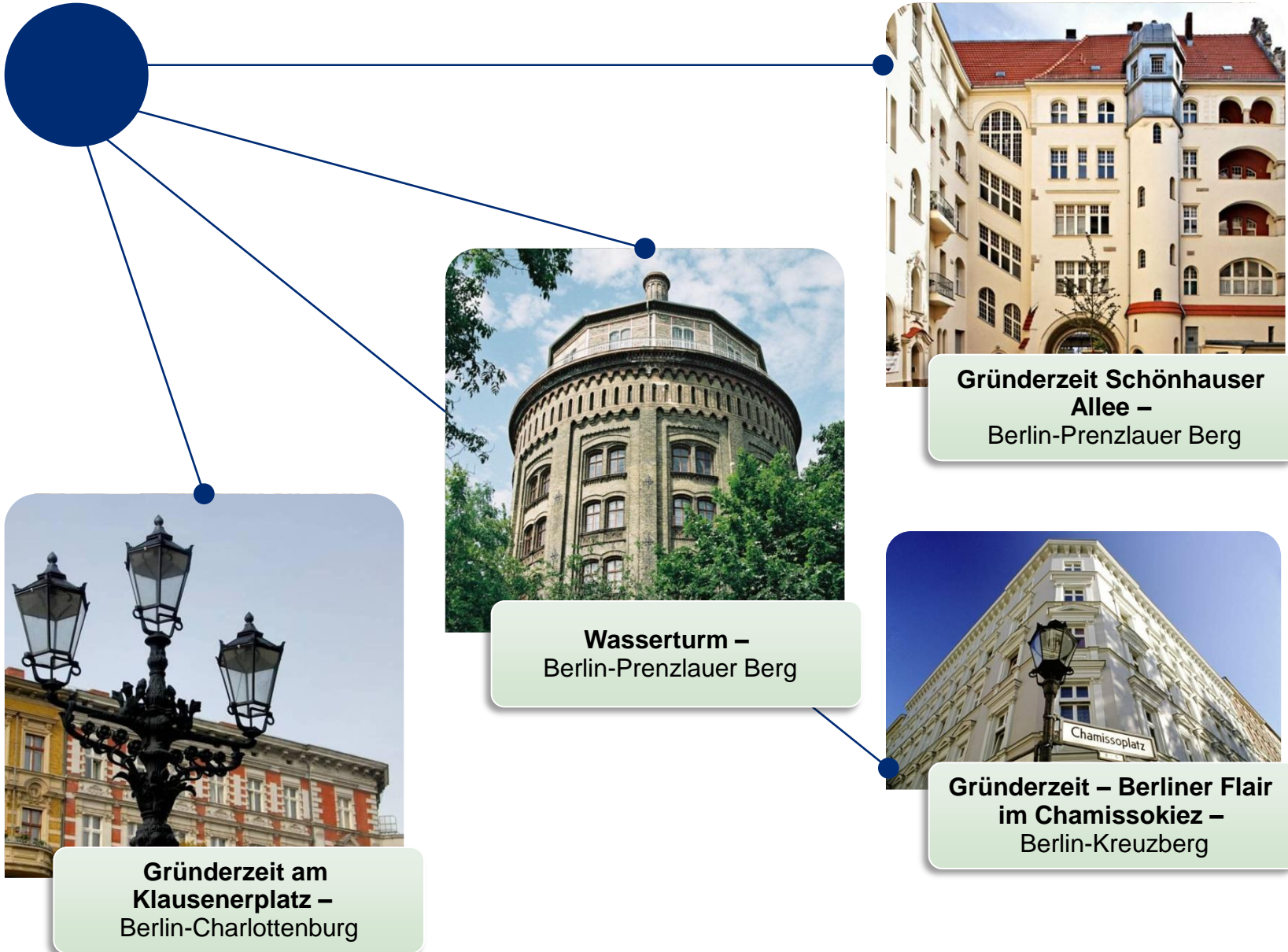
# Die GEWOBAG verwaltet rd. 54.000 Wohnungen per Ende 2012

Kennzahlen per 31.12.2012

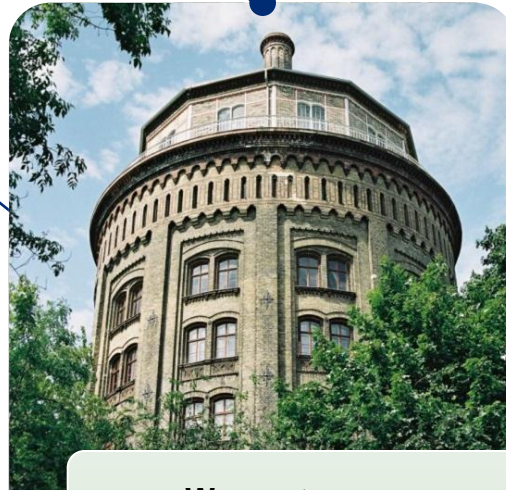
Bilanzsumme	1.678,7	Mio. EUR
Operatives Jahresergebnis	18,5	Mio. EUR
Umsatzerlöse	344,7	Mio. EUR
Personal	507	Mitarbeiter
Eigene Wohnungen	53.564	Anzahl
Nettokaltmiete (Ø 2012)	5,27	EUR/m <sup>2</sup>
Betriebskosten (Abrechnung 2011)	2,62	EUR/m <sup>2</sup>
Wohnungsl Leerstand (per Stichtag)	2,3	%
› Davon vermietungsbedingt	0,6	%
› Davon andere Gründe (z. B. Sanierung)	1,7	%



# Unser Wohnungsangebot – so vielfältig wie Berlin (1/2)



**Gründerzeit Schönhauser Allee –**  
Berlin-Prenzlauer Berg



**Wasserturm –**  
Berlin-Prenzlauer Berg



**Gründerzeit – Berliner Flair im Chamissokiez –**  
Berlin-Kreuzberg



**Gründerzeit am Klausenerplatz –**  
Berlin-Charlottenburg

# Unser Wohnungsangebot – so vielfältig wie Berlin (2/2)



**60er Jahre –  
Bernauer Straße –  
Reinickendorf**



**30er Jahre –  
QUARTIER FORBAT –  
Berlin-Spandau, Haselhorst**



**70er Jahre –  
Gebiet Quäkerstraße –  
Reinickendorf**

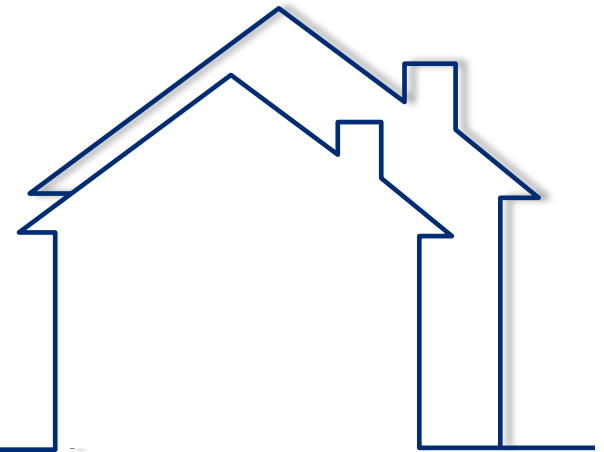
# Die GEWOBAG ist eine 100%-ige Tochter des Landes Berlin mit fünf Tochtergesellschaften

## Konzernstruktur



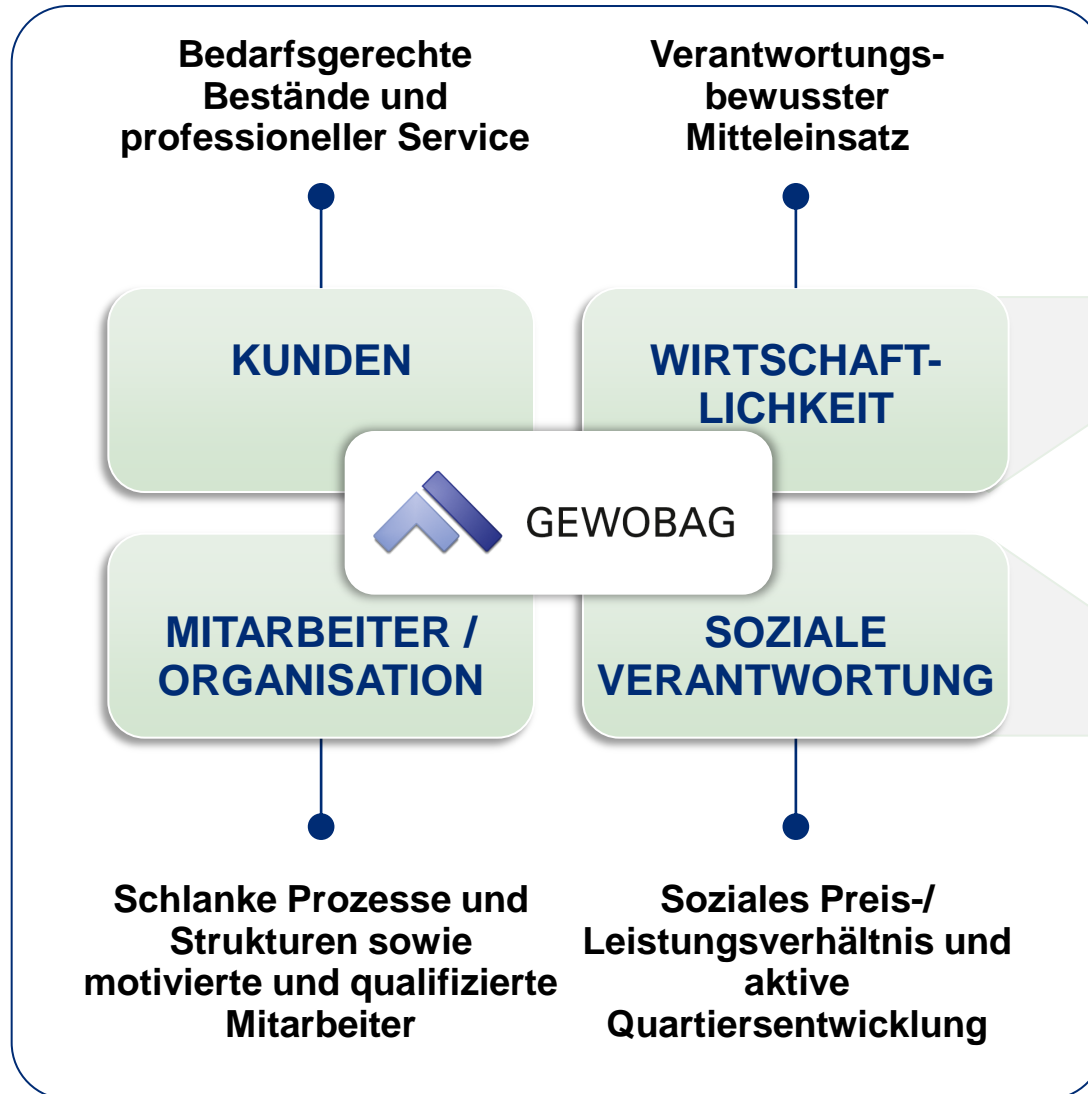
# Die Anforderungen an das GEWOBAG-Geschäftsmodell verändern sich

- › Belastete Einnahmeperspektive aus OVM-Begrenzung mit Mieteinnahmeverlusten
- › Erhöhter Nachfragedruck und geändertes Nachfrageverhalten (z.B. 70% Internet-Nutzung) mit reduziertem Bedarf an Vor-Ort-Präsenz
- › Durch Konkurrenz erhöhter Professionalisierungsdruck





# Leitlinien unseres Handelns: Wirtschaftlichkeit, Kundenorientierung und soziale Verantwortung



- › Kostensenkung
- › Wirtschaftlichkeit
- › Investitionsplanung
- › Stabilität der Betriebskosten
- › Bezahlbare Mieten
- › Synergien durch Bündelung
- › Nachhaltigkeit

## Energiemanagement

sinnvolle Erweiterung der GEWO BAG-Leitlinien

## Ökologie

- › Politische Ziele:
  - Verbrauchssenkung
  - Senkung der CO<sub>2</sub>-Ausstöße
- › Zukunftsfähigkeit:
  - Erneuerbare Energien
  - Innovation
  - Datentransparenz

# AGENDA

---

- 1** Vorstellung GEWOBAG –  
*Wer sind wir?*
- 2** Ausgangssituation und Zielsetzung Energiemanagement –  
*Wo stehen wir heute? Wo wollen wir hin?*
- 3** Ergebnisse der Machbarkeitsstudie –  
*Wie können wir das Energiemanagement zukünftig gestalten?*
- 4** Zusammenfassung und weiteres Vorgehen –  
*Was erreichen wir? Welche sind die nächsten Schritte?*

# GEWOBAG möchte das Geschäftsfeld „Energiemanagement“ erfolgreich etablieren

## Ausgangssituation

- › Mit über 50.000 bewirtschafteten Mieteinheiten und einem breiten Angebot an Immobiliendienstleistungen ist die GEWOBAG eine bedeutende wohnungswirtschaftliche Größe in Berlin. Die GEWOBAG bietet dabei zahlreiche Serviceleistungen rund ums Wohnen an:
  - Vermietung und Verkauf von Wohnungen, Häusern, Gewerbeobjekten und Grundstücken
  - Verwaltung von Mietshäusern und WEG
  - Modernisierung von Altbauten
  - Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen
- › In Zeiten der politisch gewollten Energiewende will die GEWOBAG nun ihr vorhandenes Produktportfolio in Richtung Energiemanagement (insb. Energieeffizienz/ Contracting) optimieren
- › Des Weiteren geht es neben der Weiterentwicklung/ Optimierung des Produktportfolios zudem um die optimale Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsmodells
- › Im Rahmen dieser Überlegungen wurde die GEWOBAG-Machbarkeitsstudie durchgeführt

## Zielsetzung

- › Ziel des Projektes ist die **Entwicklung und Etablierung** eines in sich konsistenten und erfolgreichen Geschäftsfeldes **Energiemanagement**, unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele:
  - **ÖKONOMIE** – Reduktion der Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie der **Prozesskosten**
  - **ÖKOLOGIE** – unter Berücksichtigung und Antizipation der **gesetzgeberischen Anforderungen**, Senkung der **CO<sub>2</sub>-Emissionen** und das Vorantreiben der **erneuerbaren Energien**
  - **STRATEGIE** – Steigerung der **organisatorischen Effizienz** im Hinblick auf **Handlungsspielräume, Qualität** der Dienstleistungen, **Risikoreduktion** und **Ressourcenbereitstellung**
- › Durch die Etablierung des Geschäftsfeldes sollen für die GEWOBAG
  - unter Gewährleistung eines **schlanken Organisationskonzeptes**
  - **Ergebnispotenziale** generiert und
  - die **Innovationskraft** gesteigert werden

# Das Energiemanagement der GEWOBAG stellt sich zusammenfassend wie folgt dar

## SWOT internes Energiemanagement GEWOBAG



# Erfolgsgarant der Energiewende ist die dezentrale Energieversorgung – die Wohnungswirtschaft ist der ideale Partner zur Umsetzung

## Übersicht Wohnungswirtschaft und ihre Potenziale

### Übergeordnete Ziele und dazugehörige Lösungen

- › Abgeleitet aus den **globalen, europäischen und bundesdeutschen klimapolitischen Zielen** ist der **Erfolgsgarant der Energiewende die dezentrale Energieversorgung**, mit erheblichen Potenzialen im Hinblick auf **Energieeffizienz**
- › Neben der **Gebäudesanierung** ist die **Optimierung der dezentralen Energieversorgung** entscheidend zur **Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes**
- › Der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) durch **Blockheizkraftwerke (BHKWs)** ist ein wesentlicher **Schlüssel**:
  - **Strom und Wärme** werden dort **produziert, wo sie verbraucht werden**, in der eigenen Heizzentrale der versorgten Gebäude
  - Der **Transmissionsverlust** über die **Leitungsnetze** ist **minimal**

### Potenziale der Wohnungswirtschaft

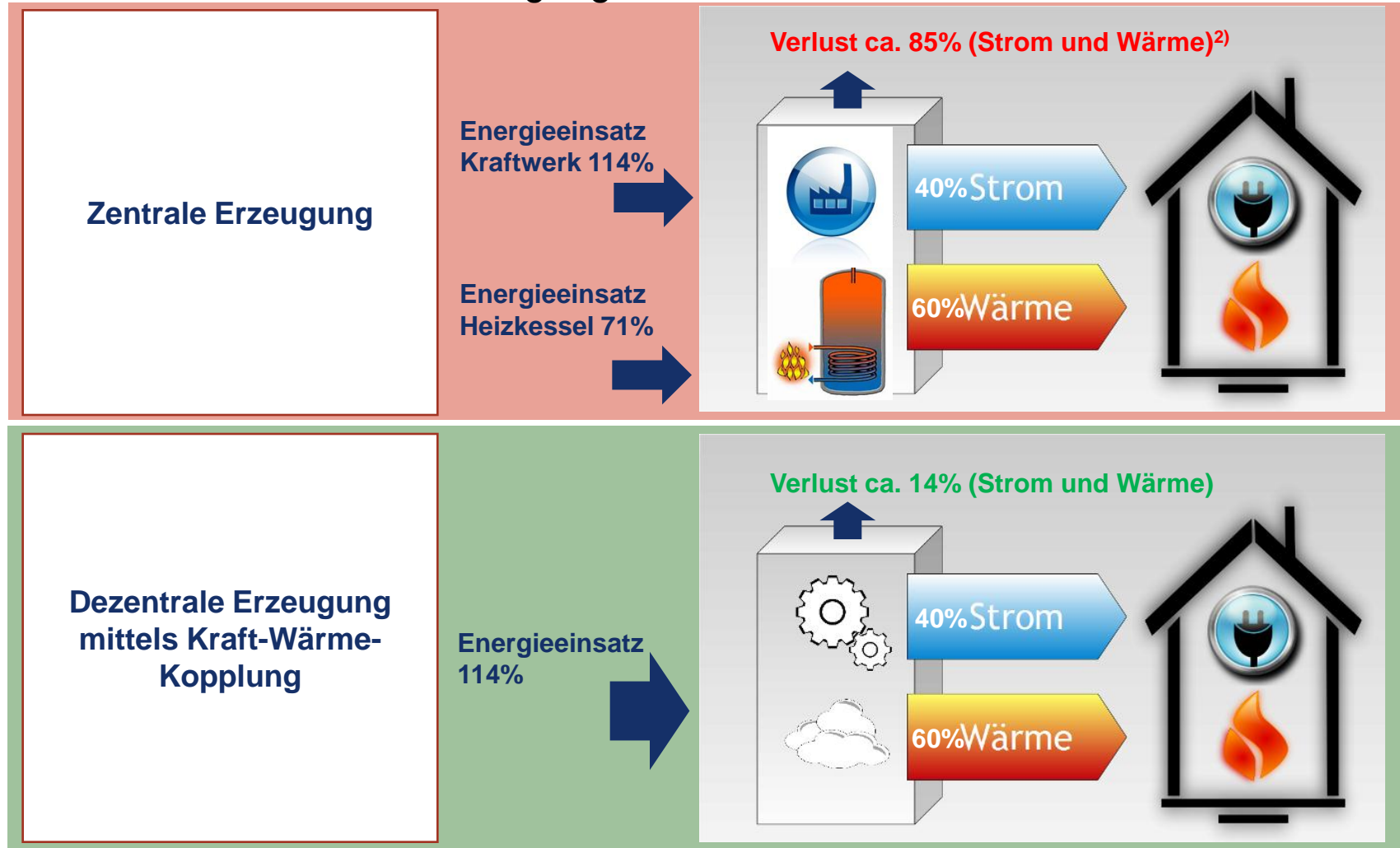
- **Kritische Masse** (Versorgung von vielen Haushalten)
- **Produktionskapazitäten für Wärme und Strom** in ihren Heizzentralen
- **Beziehung/Zugang zu Mietern**

**Die Wohnungswirtschaft ist ideal auf die Bereitstellung dezentraler Energieversorgung zugeschnitten**



# Dezentrale KWK-Anlagen haben ein Energieverlust von ca. 10-20%, herkömmliche Großkraftwerke kommen auf Verluste von bis zu 85%

## Zentrale vs. dezentrale Erzeugung<sup>1)</sup>



1) Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Broschüre „Kleine Kraft-Wärme-Kopplung für den Klimaschutz“, 2005  
 2) In andere Studien Werte von 60-70% möglich. Abhängigkeiten bestehen zur Einbeziehung der Übertragungsverluste und Wirkungsgrade

# Die Rahmenbedingungen der Energieerzeugung in der Wohnungswirtschaft zeigen ein klares Bild

## Überblick Rahmenbedingungen

- › **Energieeffizienz** ist das **erklärte Ziel**, das es zügig umzusetzen gilt
- › Die **Wohnungswirtschaft** ist durch die Möglichkeiten der dezentralen Energieversorgung und den direkten Zugang zum Endabnehmer der Energie (Mieter) **prädestiniert**, eine **entscheidende Rolle bei der Steigerung der Energieeffizienz zu spielen**
- › Der **Einsatz von KWK** und die **Hinzuziehung von Contracting-Know-how** zum Aufbau eigener Kompetenzen im Bereich Wärmeerzeugung **ist expliziter Wunsch**
- › **Die staatliche Förderung** (KWK-Bonus, Vermeidung von Netznutzungs-entgelten, Energiesteuer etc.) bietet enorme Vorteile für die Umsetzung der Kraft-Wärme-Kopplung in der Wohnungswirtschaft
- › Die **Wohnungswirtschaft und insbesondere die GEWOBA** müssen nun die **vorhandenen Kompetenzen bündeln, ergänzen** und so **professionalisieren**, dass die **Vorgaben zur Energieeffizienz optimal und rechtskonform umgesetzt** werden können – damit die **ökologischen Vorteile** den **Mietern** und der **Gesamtgesellschaft zugute kommen**

# AGENDA

- 1** Vorstellung GEWOBAG –  
*Wer sind wir?*
- 2** Ausgangssituation und Zielsetzung Energiemanagement –  
*Wo stehen wir heute? Wo wollen wir hin?*
- 3** Ergebnisse der Machbarkeitsstudie –  
*Wie können wir das Energiemanagement zukünftig gestalten?*
- 4** Zusammenfassung und weiteres Vorgehen –  
*Was erreichen wir? Welche sind die nächsten Schritte?*

ANHANG

# Aus den Rahmenbedingungen hat die GEWOBAG entsprechende Ziele abgeleitet – um diese zu erreichen, ist ein systematischer Ansatz zur Potenzialhebung notwendig

## Zielsetzung und Maßnahmen Energiemanagement GEWOBAG

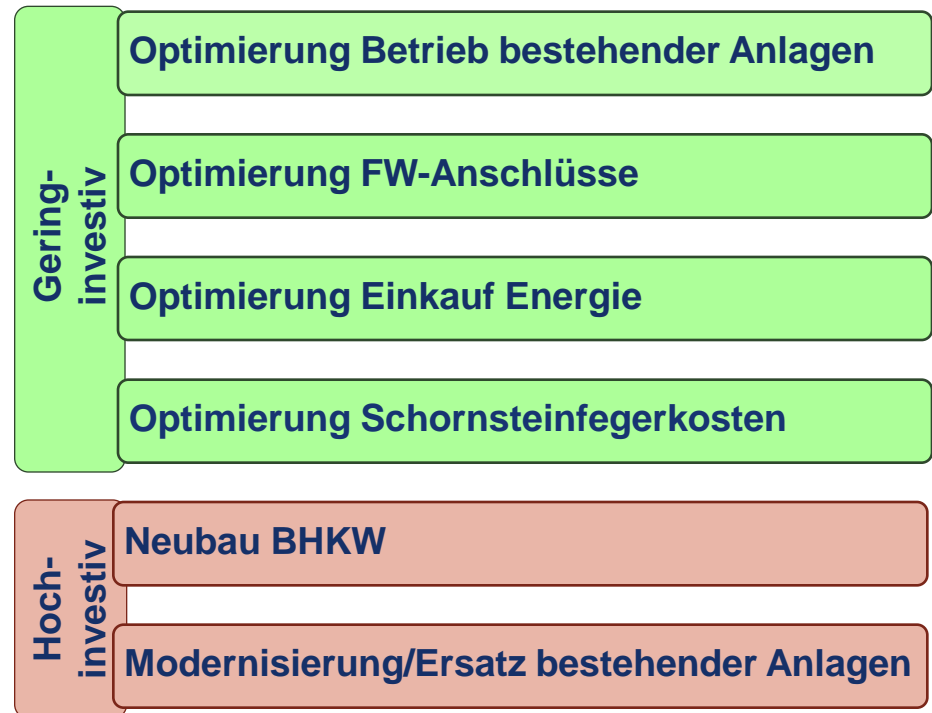
### ZIELE

**Entwicklung und Etablierung** eines in sich **konsistenten und erfolgreichen Geschäftsfeldes** Energiemanagement, unter Berücksichtigung der **übergeordneten Ziele**:

- Gewährleistung eines **effizienten Organisationskonzeptes**
- Generierung von **Ergebnispotenzialen**
- Steigerung der **Innovationskraft**

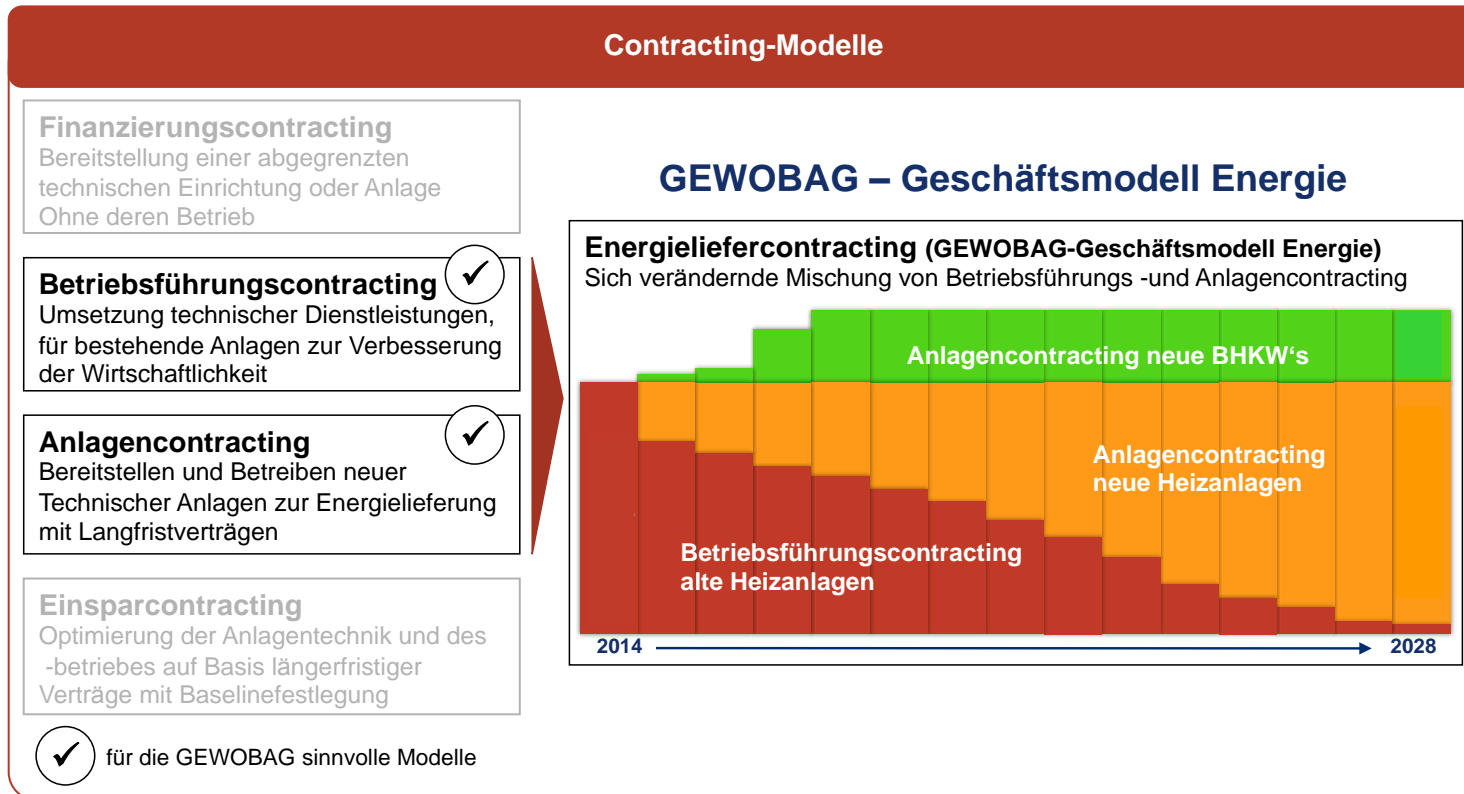
### MAßNAHMEN ZUR POTENZIALHEBUNG

Die GEWOBAG hat hochinvestive und geringinvestive Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz identifiziert:



# Zur Hebung der Potenziale wird das Energiemanagement ganzheitlich konzipiert: Überführung aller Anlagen der GEWOBAG in ein Betriebsführungs- und/oder Anlagen-Contracting

## Contracting-Modell GEWOBAG





# Gründung einer Energiegesellschaft ist notwendige Voraussetzung, um die aufgezeigten Potenziale zu heben

## Zusammenfassung Machbarkeitsstudie GEWOBAG

- Die **Gründung einer Energiegesellschaft** ist die **notwendige Voraussetzung**, um die **aufgezeigten Potenziale** für die Mieter, die GEWOBAG, die Umwelt und die Politik **ausschöpfen zu können**. Ohne die Tochtergesellschaft können nur Bruchteile der identifizierten Potenziale gehoben werden
- Die Energiegesellschaft bringt Kunden und umweltfreundliche Technologie zum **Vorteil** aller Beteiligten zusammen:
  - für **Mieter**: stabile 2. Miete durch Betriebskostenneutralität, sauberer und günstiger Strom aus das BHKW im Keller, umweltfreundliche Versorgung
  - für **GEWOBAG**: Einnahmen, die zur Refinanzierung von Investitionen genutzt werden, Erneuerung und technologisches Update der Anlagen, Professionalisierung des Energiemanagements
  - für **Berlin**: Kooperationsmöglichkeiten mit einem zu gründenden Ökostadtwerk gegeben
  - für die **Umwelt**: Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen

# AGENDA

- 1** Vorstellung GEWOBAG –  
*Wer sind wir?*
- 2** Ausgangssituation und Zielsetzung Energiemanagement –  
*Wo stehen wir heute? Wo wollen wir hin?*
- 3** Ergebnisse der Machbarkeitsstudie –  
*Wie können wir das Energiemanagement zukünftig gestalten?*
- 4** Zusammenfassung und weiteres Vorgehen –  
*Was erreichen wir? Welche sind die nächsten Schritte?*

# Zusammenfassung der Appelle in relevanten politisch-strategischen Energiedokumenten

## EU

- › Deutlich mehr Anstrengung zur Steigerung der Energieeffizienz
- › Die öffentliche Hand hat eine Vorreiterrolle
- › Insbesondere Gebäudebestand in den Blick nehmen
- › Potentiale für KWK auch auf lokaler Ebene untersuchen
- › Dezentrale KWK ausbauen
- › Innovative Finanzierungsmechanismen zur Entlastung der öffentlichen Kassen nutzen
- › Insbesondere: Contracting
- › Insbesondere: öffentliche WoWi



## Bund

- › Energielandschaft bedarf des grundlegenden Umbaus
- › Potentiale zur Energieeffizienzsteigerung nutzen
- › Alle Sektoren sind gefordert
- › „Vernunft und Eigenverantwortung“
- › Schwerpunkt: Gebäudebestand
- › Wenn nicht Sanierung der Hülle, dann Anlagenmodernisierung
- › Dezentrale KWK ausbauen
- › Auch im Mietwohnbereich
- › Contractor in Anspruch nehmen, wenn damit Modernisierung beschleunigt werden kann



## Land Berlin

- › Klimaneutralität ist das Ziel
- › Innovative und effiziente Lösungen entwickeln
- › Alle Sektoren und Akteure sind gefordert
- › „KWK-Modellstadt Berlin“
- › Contracting mit Energiedienstleister wichtiger Bestandteil und wird unterstützt



# Das von der GEWOBAG entwickelte Energiekonzept erfüllt alle politischen und strategischen Zielsetzungen der Energiewende

## Übersicht Konformität mit dem rechtlichen Rahmen

RAHMENBEDINGUNGEN	KRITERIEN AUS RECHTLICHEM RAHMEN	ERFÜLLUNG GEWOBAG-KONZEPT
Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen</li> <li>› Investitionen in Anlagen</li> <li>› Soziale Verträglichkeit, Mietneutralität</li> </ul>	✓
KWK	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Dezentralisierung</li> <li>› Wirtschaftlichkeit</li> <li>› MietrechtsänderungsG</li> <li>› Berlin klimaneutrale Stadt 2050</li> </ul>	✓
Know-How Träger als Dienstleister	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Contracting energie- und klimapolitisch erwünscht</li> <li>› Effizienz kostenwirksam erreichen</li> </ul>	✓
Gründung der Ökostadtwerke Berlin		✓

**GEWOBAG plant den Aufbau einer Energiegesellschaft, welche die rechtlichen und politischen Vorgaben vollumfänglich umsetzt und mit der Gründung eines Berliner Ökostadtwerks im Einklang ist**

# Weiteres Vorgehen Machbarkeitsstudie

## Ausblick

- Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden in der nächsten GEWOBAG-Aufsichtsratssitzung vorgestellt
- Eine Detaillierung der Wirtschaftlichkeit und der rechtlichen Gestaltung ist in Bearbeitung
- Intern werden Themen zur Datentransparenz/Datenmanagement vorangetrieben