

# GEWOBA Aktiengesellschaft

## Wohnen und Bauen

### Geschäftsfelder Energiedienstleistung

**Datum:** 17.10.2013

**Ort:** AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft  
Ringhotel LOEW's Merkur, Nürnberg

**Referent:** Stefan Fölsch

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
GROSSER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN | AGW



# Agenda

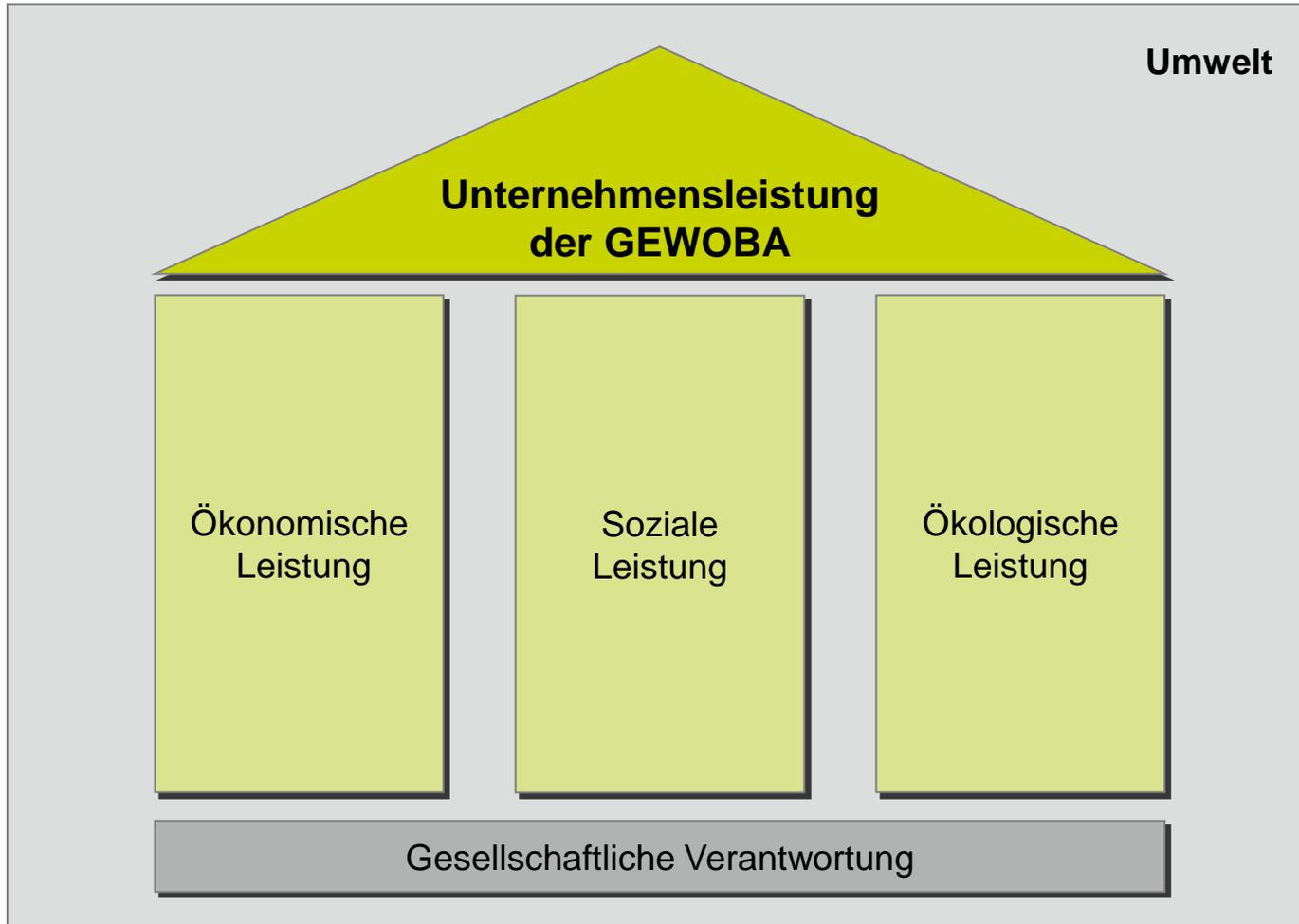
1 – Rahmendaten GEWOBA

2 – Neue Geschäftsfelder Energie

3 – Das Projekt „Energieservice“

4 – Zwischenfazit und Zeitplanung

# Bestandteile der Unternehmensleistung der GEWOBA auf Basis des Corporate Social Responsibility-Ansatzes



## Bedeutsame Kennzahlen des Unternehmens

	2012	2011	2010
Bilanzsumme (in Millionen Euro)	1.091,3	1.093,2	1.069,7
Eigenkapital (in Millionen Euro)	329,4	311,2	292,1
Umsatzerlöse (in Millionen Euro)	280,0	274,4	182,4
Jahresüberschuss (in Millionen Euro)	33,9	34,9	30,6
Dividende (in Millionen Euro)	15,8	15,8	15,8
EBIT (in Millionen Euro)	66,4	60,3	64,8
EBITDA (in Millionen Euro)	98,9	90,9	94,2
Cashflow (in Millionen Euro)	68,7	65,3	63,7
Eigenkapitalquote (in Prozent)	30,2	28,5	27,5

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (31.12.2012)

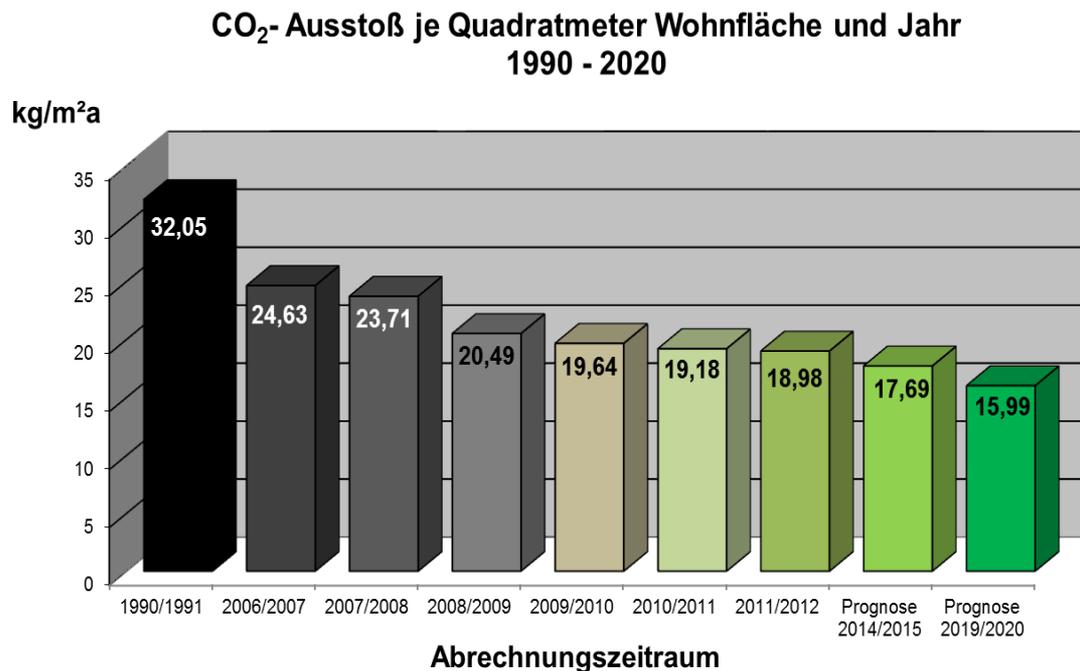
	<b>GEWOBA gesamt</b>	<b>Bremen</b>	<b>Bremerhaven</b>
Immobilienbestand	41.776	31.874	8.595
Nettokaltmiete qm/mtl.	5,05	5,24	4,25
Kalte und warme Betriebskosten qm/mtl.	2,46	2,39	2,71
Leerstandsquote (durchschnittlich) in %	0,65	0,31	1,95
Mietrückstandsquote (wohnend und verzogen) in %	0,94	0,84	1,13
Fluktuation in %	11,74	11,02	13,40



Personal: 449 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter  
 davon Auszubildende: 20  
 davon Hauswarte: 85

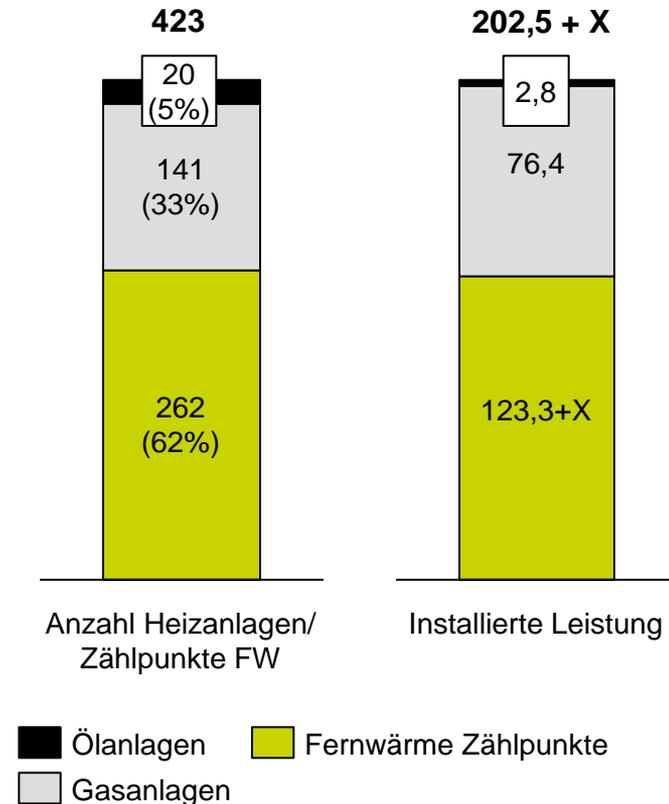
## Ökologische Leistung

Seit 2006 nutzt die GEWOBA ein Datenmodell zur Energetischen Analyse zur Dokumentation der Energieverbräuche und Erfolgsmessung zur Strategie.



## Status Wärmeversorgung / Versorgungsarten

### Anlagen und Leistung im Vergleich



### ANMERKUNGEN

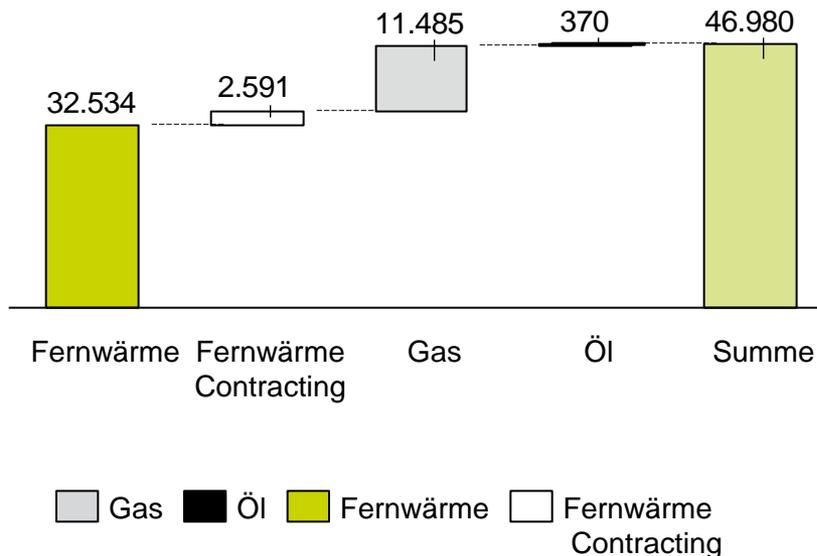
- Die Versorgungsstruktur gliedert sich in drei Versorgungsarten A, B und C
- A Fernwärme, macht ca. 70% des Wärmeverbrauchs aus. Für 187 der 262 Zählerpunkte liegt die installierte Gesamtleistung bei 123 MW. Die Leistungen für 75 Zählerpunkte sind vertraglich nicht über eine Anschlussleistung definiert. Für diese Zählerpunkte sind ausschließlich Fernwärmepreise vereinbart
- Die Gas- und Ölheizanlagen sind innerhalb der
  - Versorgungsart B (Nahwärmenetze mit Heizanlagen für mehr als ein Gebäude) und
  - Versorgungsart C (Heizanlage für ein Gebäude) erfasst
  - Zusammen wird eine Gesamtleistung vom 79 MW erreicht, mit der in Bremen und Oldenburg 11.855 Wohn- und Gewerbeeinheiten (inkl. 1.595 Einheiten über Wärmelieferungsverträge an Dritte) versorgt werden.

## Status Wärmeversorgung / Brennstoffarten

Basisdaten Abrechnungsperiode 2011/2012 – eigener und fremdversorgter Bestand

Versorgte Anzahl (WE/GE)<sup>1)</sup> je Energieträger

Anteil	69%	6%	24%	1%	100%
Fläche in Tm <sup>2</sup>	2.010	170	695	21	2.896



1) WE = Wohnungen, GE = Gewerbe

### ANMERKUNGEN

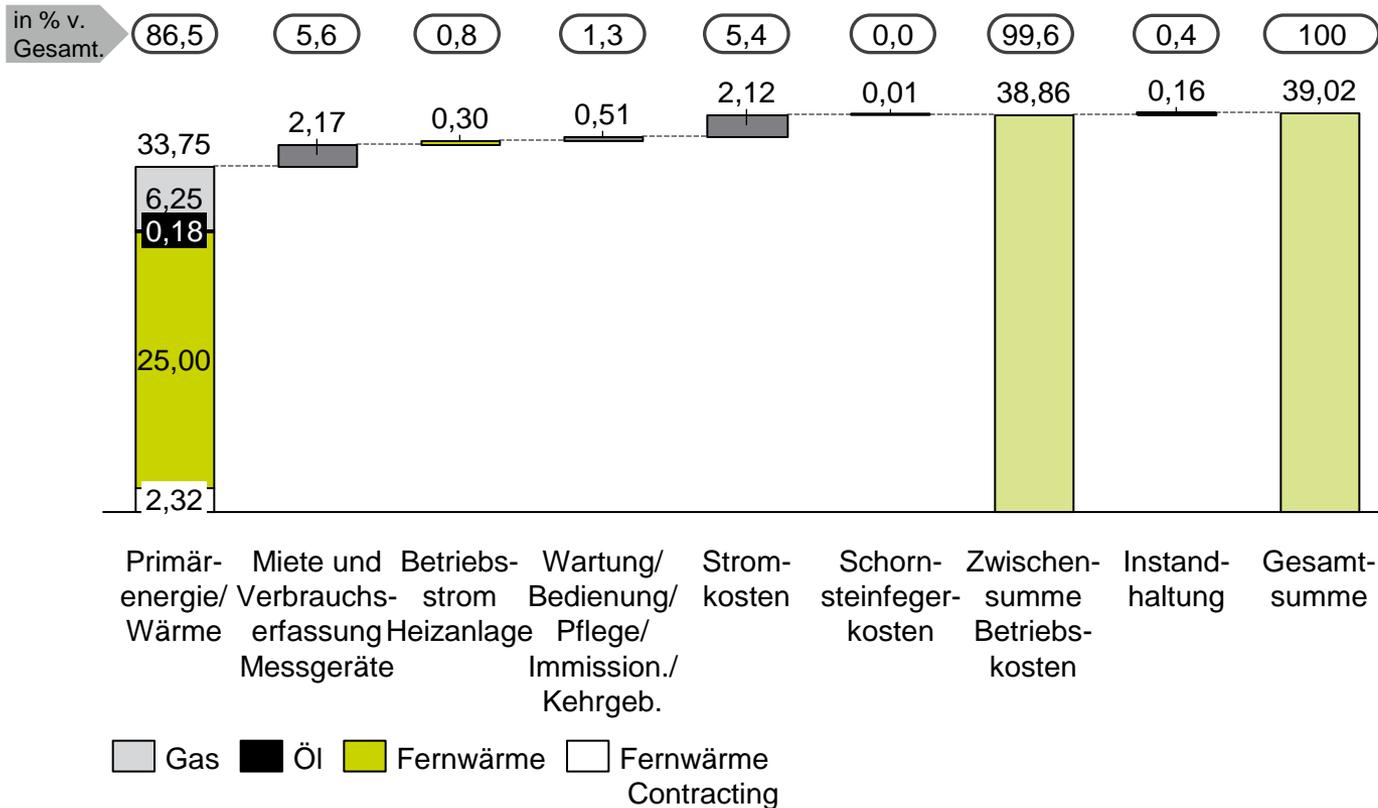
- Die Analyse der Verbrauchsdaten umfasst einen Bestand von 46.980 versorgten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Anteil des eigenen Bestandes liegt mit 39.761 Einheiten bei ca. 85%.
- 7.219 externe Einheiten (15%) wurden als Wärmelieferung an Dritte ebenfalls berücksichtigt
- Der Bestand unterteilt sich in 483 zu analysierende Abrechnungskreise
- Aktuell werden ca. 75% des Bestandes mit Fernwärme bzw. Fernwärme Contracting versorgt
- Die Energieträger Gas und Öl beliefern insgesamt 11.855 Einheiten (25%) – davon 1.595 (13%) externe Einheiten (Wärmelieferung an Dritte)
- Bei der Versorgungsart Fernwärme Contracting handelt es sich um eine separat auszuweisende gewerbliche Lieferung für die Standorte Bremen (Kattenturm, Ellener Feld) sowie Oldenburg (Osternburg, Eversten, Bürgerfelde, Bloherfelde)

## Status Wärmeversorgung / Kostenarten

Vom betrachteten Volumen i.H.v. rd. 39 Mio. EUR entfallen ca. 87% (rd. 33,8 Mio. EUR) hauptsächlich auf Primärenergie/Wärme

KOSTEN ENERGIEMANAGEMENT [MIO. EUR]

ANMERKUNGEN



- Kosten für Wärme aus Gas, Fernwärme und Öl machen ca. 87% der gesamten Wärmeversorgungskosten aus
- Die Erfassung der warmen und kalten Betriebskosten ist vollständig

## Status Wärmeversorgung / Messdienstleistungen

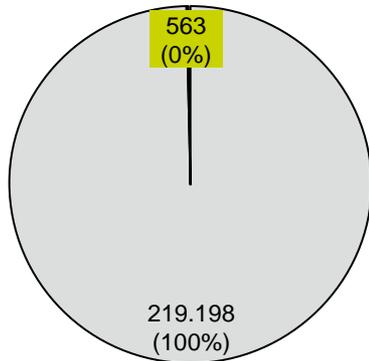
Es sind ca. 220 T Geräte für die Heizkostenverteilung installiert

ÜBERSICHT HEIZKOSTENVERTEILER [per 30.06.2013]

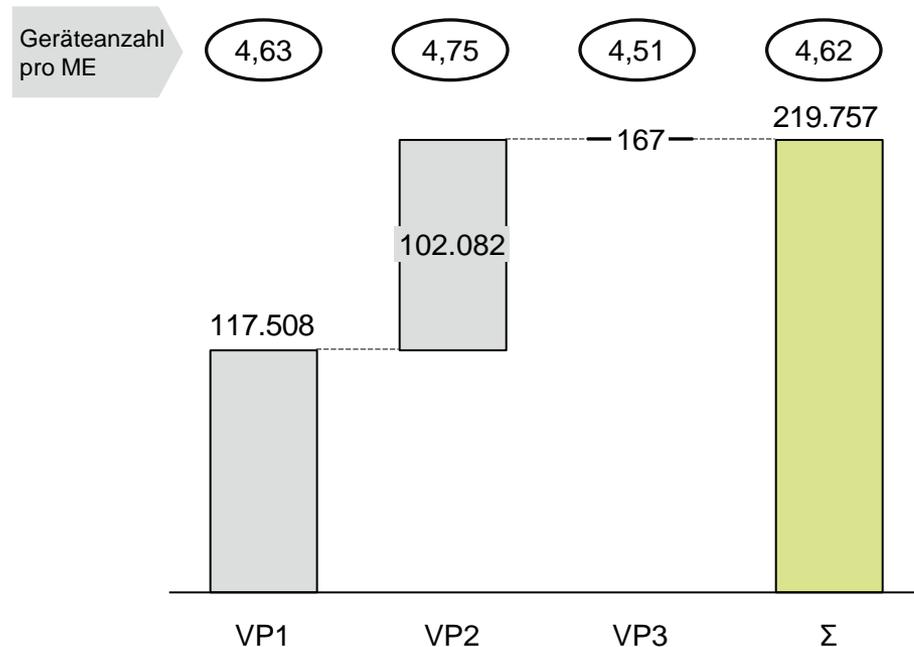
ANMERKUNGEN

Σ 219.761 HKV

Verteilung Anbieter [# HKV]



HKV Funk  
 HKV konventionelle Technik



- Ausgewiesene Durchschnittswerte installierter EHKV im GEWOBA Eigenbestand
- Durchschnittliche WE-Größe von ca. 59 m<sup>2</sup>
- Alle Geräte werden gemietet

# Agenda

1 – Rahmendaten GEWOBA

2 – Neue Geschäftsfelder Energie

3 – Das Projekt „Energieservice“

4 – Zwischenfazit und Zeitplanung

## Ziele und Aufgaben

### Zielsetzung

Prüfung von Geschäftsfeldern zur Optimierung der Wärmeversorgung und möglichen begleitenden Service- und Energiedienstleistungen in den Betrachtungsfeldern B. und C.

#### 1. Ökonomie

Kostengünstige Versorgung der Gebäude, Erfüllung der Renditeerwartungen der GEWOBA.

#### 2. Effizienz

Reduzierung des Energieverbrauchs und damit Stabilisierung der Bruttomiete.

#### 3. Ökologie

Reduzierung von Emissionen und nachhaltiger Einsatz von Ressourcen.

#### 4. Innovation

Einsatz modernster Technologien in Erzeugung, Verteilung und Betrieb (Investition Zukunft).

#### 5. Sichere Versorgung

Hohe Verfügbarkeit. Wenig Ausfälle.

## Strategische Optionen

### EIGENLÖSUNG

- Investitionen zur Anlagenmodernisierung und –erneuerung werden vollständig von der GEWOBA getragen
- Zusätzliche Erträge durch realisierte Einsparungen werden vollständig an den Mieter weitergegeben

*Alternativszenario*

### 100% TOCHTERGESELLSCHAFT

- Gründung einer neuen bzw. Umwidmung einer vorh. Gesellschaft und Erbringung aller definierten Dienstleistungen in dieser
- Eigener Know-How-Aufbau notwendig

*Detaillierung im Business Plan*

### JOINT-VENTURE (51% GEWOBA)

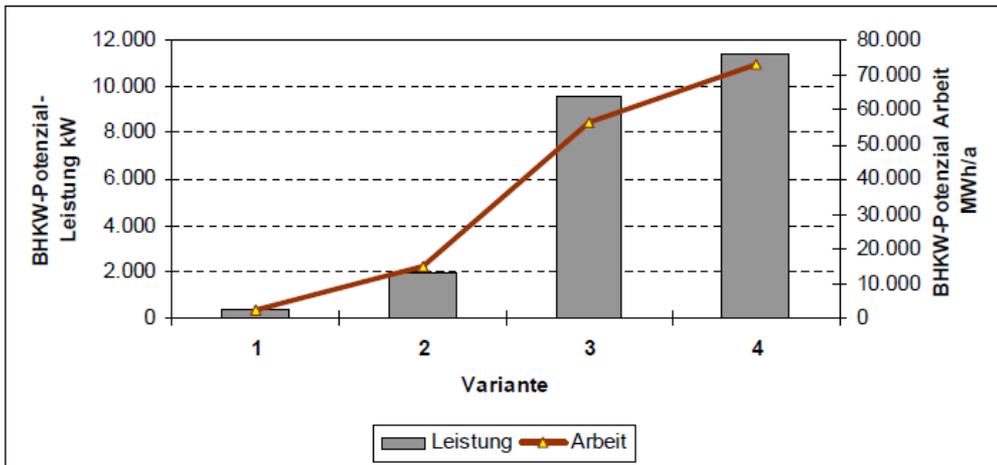
- Gründung einer Tochtergesellschaft mit Verkauf von 49% der Anteile
- Das Joint-Venture-Modell mit erfahrenem, am Markt etablierten Dienstleister schafft Transaktionssicherheit und garantiert zügigen Umsetzungserfolg

*Alternativszenario*

## Entscheidungsmatrix Wärmeversorgung - **Warmwasser**

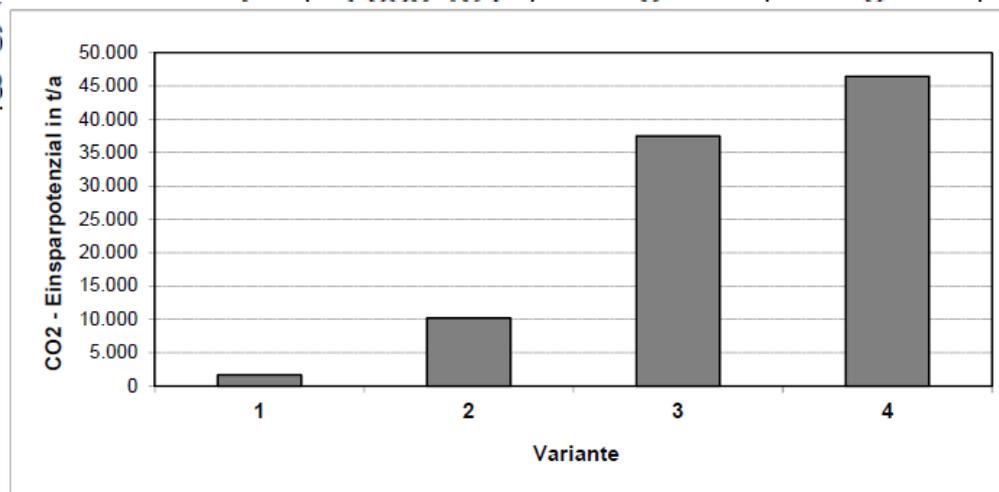
	<u>Fernwärme KWK</u> <u>(A)</u>	<u>KWK-Insel</u> <u>(A)</u>	<u>Wärmeerzeuger</u> <u>(mono) (B)</u>	<u>Direktheizung</u> <u>(C)</u>
<b>Photovoltaik</b>	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
<b>Solarthermie+*</b>	<b>sehr gut</b> (6+10+6+3=25)	<b>sehr gut</b> (6+10+6+3=25)	<b>sehr gut</b> (6+10+6+3=25)	nicht bewertet
<b>Biomasse+*</b>	<b>sehr gut</b> (6+10+6+3=25)	<b>sehr gut</b> (6+10+6+3=25)	nicht bewertet	nicht bewertet
<b>Geothermie+*</b>	<b>gut</b> (4+5+6+3=18)	<b>gut</b> (4+5+6+3=18)	nicht bewertet	nicht bewertet
<b>Wärmepumpe</b>	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
<b>Strom</b>	nicht bewertet	nicht bewertet	<b>weniger gut</b> (2+0+9=11)	<b>weniger gut</b> (2+0+9=11)
*Bonus/Malus				

# Potenzialstudie - Nahwärme auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung



Anlage	Investitionsbedarf T€	Förderbedarf	
		T€	%
3	961.090	0	0
4	4 980 194	0	0

3	45	9.588	58.616
4	64	11.406	71.993



# Agenda

1 – Rahmendaten GEWOBA

2 – Neue Geschäftsfelder Energie

3 – Das Projekt „Energieservice“

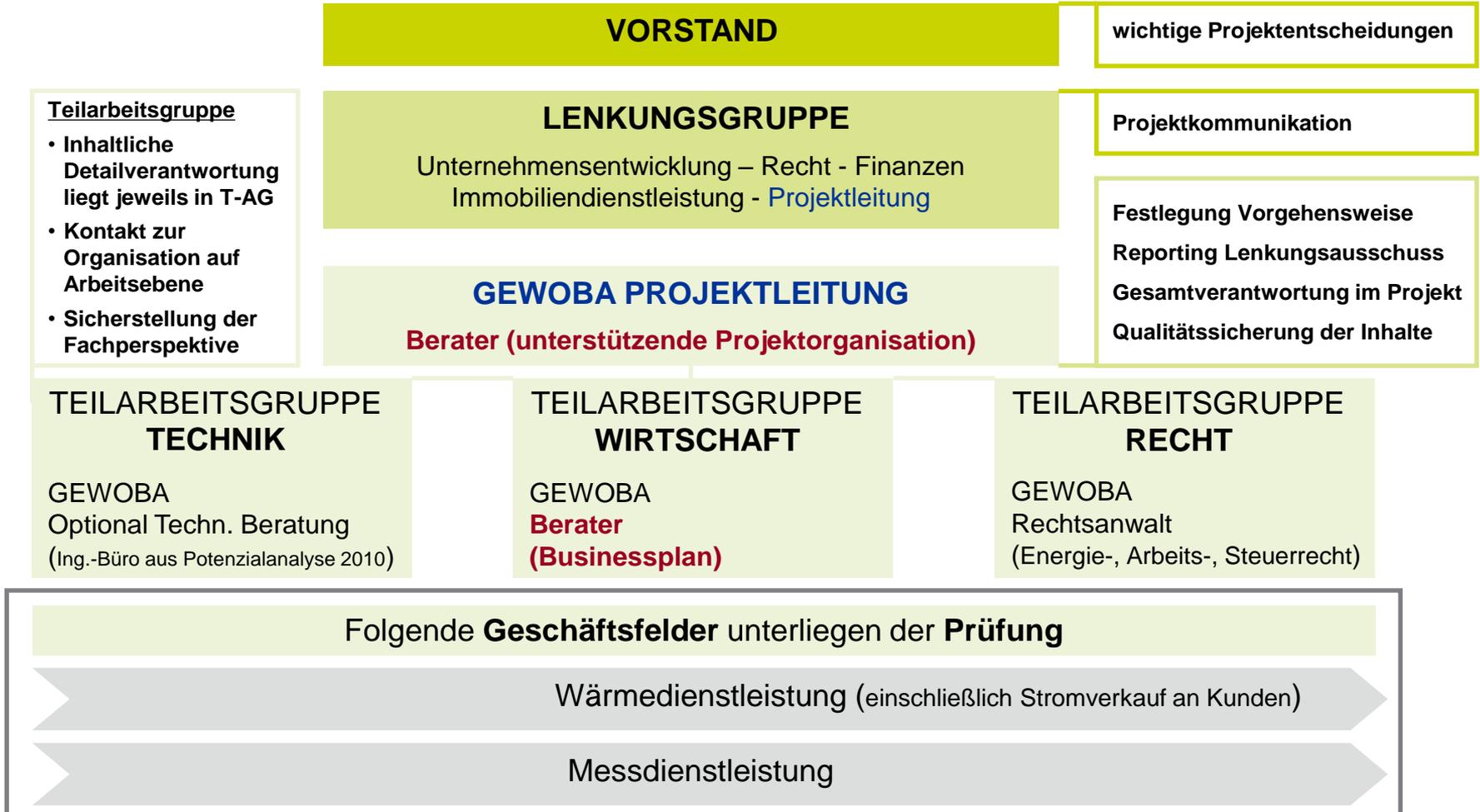
4 – Zwischenfazit und Zeitplanung

## Projektphasen „Energieservice“

	Potenzialstudie	Grobkonzept	Feinkonzept	Umsetzung
Inhalte	Ermittlung von Potenzialen zur Versorgung des GEWOBA Bestandes über KWK-Technik Übernahme der Messdienstleistungen zur Ablesung Wärme, Wasser und Strom (in eigen versorgten Liegenschaften)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse und Dokumentation der IST- Situation</li> <li>Abgrenzung und grobe Quantifizierung von ökonomischen und ökologischen Potenzialen</li> <li>Entwicklung und wirtschaftliche Bewertung des Soll-Konzeptes</li> </ul>		
Beteiligte	GEWOBA SUBV Ing.-Büro UTEC	Siehe Graphik Projektorganisation		
Ergebnis	Mindestens 57 Heizanlagen im Bestand GEWOBA können umgebaut werden	Entscheidungsvorlage mit Handlungsempfehlung und Zeitplan, unter Angabe von Meilensteinen		
Zeitraumen	2009 / 2010 Die Potenzialstudie liegt vor	Juli bis November 2013		

**Organisation und Aufgaben werden aus dem Grobkonzept entwickelt**

# Projektorganisation „Energieservice“



## Ziele und Aufgaben

### Betriebsvarianten:

Eigene Abteilung

100% Tochtergesellschaft

Joint Venture (51%)

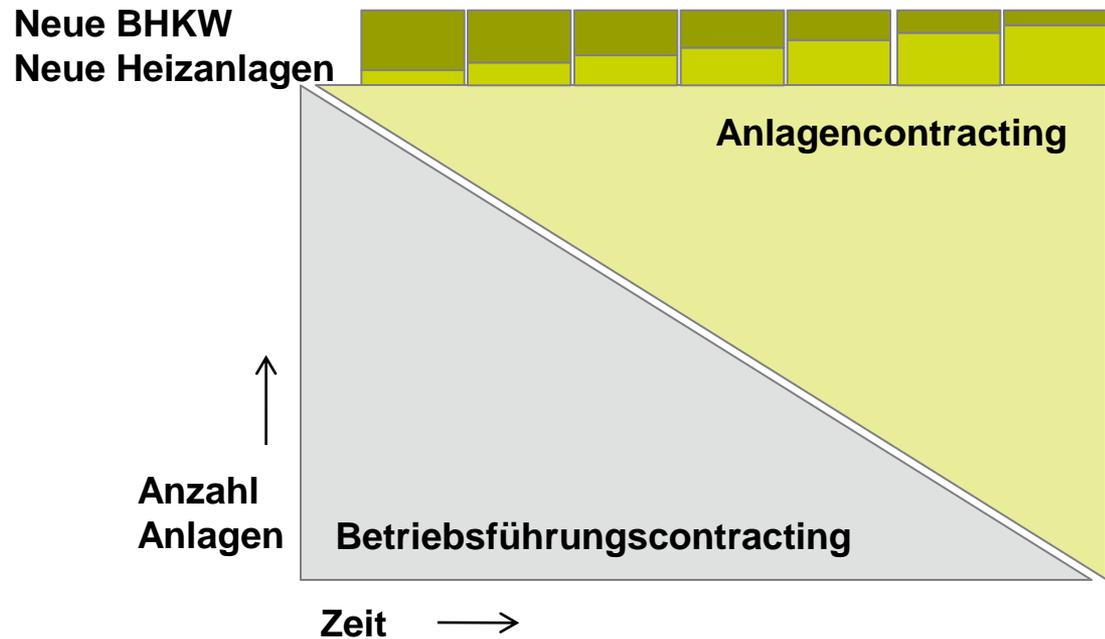
### Geschäftsfelder:

#### 1. Wärmedienstleistung

1. Anlagenführung und Wärmeerzeugung  
(Betriebsführungs- und Anlagencontracting, neue Anlagen und BHKW)
2. Energiemanagement
3. Energiedienstleistung (Energieeinkauf, Energieverkauf an die Mutter, Stromverkauf aus BHKW und PV an Mieter etc.)

#### 2. Messdienstleistung

1. Messung Heizwärmeverbrauch (Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler)
2. Messung Kalt- und Warmwasser (Wasserzähler)



# Agenda

1 – Rahmendaten GEWOBA

2 – Neue Geschäftsfelder Energie

3 – Das Projekt „Energieservice“

4 – Zwischenfazit und Zeitplanung

# Datenerfassung in abgestimmter Datenstruktur zur Vergleichbarkeit

## DATENSTRUKTUR (illustrativ)

		Übergeordnete Abrechnungseinheit	Abrechnungseinheit	Wirtschaftseinheit	Technischer Gebäudekörper	Technischer Platz Heizanlage	Technischer Platz Unterstation
WÄRMEDIENSTLEISTER	Verbrauchszahlen [kWh]	■		■		■	
	Kosten des Verbrauchs [EUR]	■	■	■			
	Vertragslaufzeiten Wärmelieferung			■		■	
	Betriebsführungs-/ IH-Kosten [EUR]	■	■	■		■	■
	Modernisierungsmaßnahmen [EUR]			■	■	■	
MESSDIENSTLEISTER	Zähler/Erfassungsgeräte [Anzahl/Technologie]		■	■			
	Kosten der Messdienstleistung [EUR]		■	■			
	Vertragslaufzeiten Messdienstleistung		■	■			

■ Erstes Führungsmerkmal      ■ Gemeinsames Führungsmerkmal

## ANMERKUNGEN

- Es ist zu konkretisieren, was analysiert wird und anhand welchen führenden Elementes die Bewertungen vorgenommen werden:
  - Was wird bewertet?
  - Was ist das führende Element?
- Nicht alle Daten können entlang eines Führungsmerkmals erfasst werden:
  - Gibt es gemeinsame Nenner?
  - Gibt es Vereinfachungen oder weitere Zusammenhänge, welche eine konsistente Datenerfassung ermöglichen?
  - Über welche „Brücke“ kann Vergleichbarkeit erstellt werden?

# Zeitplanung Grobkonzept

