

## **B.E.ST.**

### **Berliner Energiedienstleistungsstandard**

Informationsmappe für  
Gebäudeeigentümer, Wohnungsunternehmen  
und Immobilienverwalter und Mieter

Entwicklung B.E.ST.:

#### **Arge B.E.ST.**

**Energie- und Umwelt- Managementberatung Pöschk  
S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung GmbH**

Bearbeitung:

E.U.M.B. Pöschk , Jürgen Pöschk

S.T.E.R.N. GmbH , Martin Vöcks

**Im Auftrag der**

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin**

## Inhalt

<b>0</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>WAS IST EIGENTLICH EINE ENERGIEDIENSTLEISTUNG?</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VORTEILE VON ENERGIEDIENSTLEISTUNGSLÖSUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>WARMMIETEN IM RAHMEN VON BETREIBERMODELLEN</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>DIE B.E.ST.-BAUSTEINE</b>	<b>9</b>
4.1	B.E.ST.-AUSSCHREIBUNGSHILFE	9
4.2	EIGENREGIEKOSTENERMITTLUNG / ANGEBOTSBEWERTUNG	10
4.3	DER B.E.ST.-WÄRMELIEFERVERTRAG	11
	<i>Vertragslaufzeit</i>	12
	<i>Definition des Lieferumfangs</i>	12
	<i>Preisgestaltung</i>	12
	<i>Preisänderungsklauseln</i>	13
	<i>Haftung, Instandhaltung und Notdienst</i>	13
4.4	DIE B.E.ST. - STROMLIEFERVERTRÄGE	14
4.5	DIE B.E.ST. - UMSTELLUNGSVEREINBARUNG	14
<b>5</b>	<b>ABLAUFMODELL WÄRME- UND STROMVERSORGUNG MIT B.E.ST.</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>B.E.ST.: EIN STANDARD MIT BREITER AKZEPTANZ</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>IHRE FRAGEN - UNSERE ANWORTEN</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>AN WENN WENDE ICH MICH MIT FRAGEN ZU B.E.ST.?</b>	<b>19</b>

## 0 Zusammenfassung

In der energetischen Sanierung des **Berliner Altbaubestands** liegen bekanntermaßen die größten Energiesparpotenziale. Aus diesem Grunde bildete der Gebäudebestand im Berliner Energiekonzept und im Landesenergieprogramm 1999 - 2002 einen herausragenden Maßnahmen Schwerpunkt.

### Grundstücksübergreifende Energieverbundsysteme sparen Energie und Kosten

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin sieht in **grundstücksübergreifenden Energieverbundsystemen**, die von professionellen Energiedienstleistungsunternehmen (EDU) betrieben werden, einen zentralen Ansatz, Energiesparpotenziale im Altbau zu erschließen.

Da solche Verbundlösungen im Berliner Altbau bislang nur in Ausnahmefällen umgesetzt wurden, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Arge B.E.ST., bestehend aus der Energie- und Umwelt- Managementberatung Pöschk und der S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, beauftragt, das System **B.E.ST. – Berliner Energiedienstleistungsstandard** zu entwickeln.

B.E.ST. ist ein **praxisnahes Umsetzungsmodell für Energiedienstleistungen** im Gebäudebestand, das den Gesamtprozeß von Ausschreibung, Angebotsbewertung bis hin zu den vertraglichen Regelungen zwischen Gebäudeeigentümern, Mietern und Energiedienstleistern aufeinander abstimmt und koordiniert.

Im Kern geht es damit darum, die Umsetzung von Energiedienstleistungsmodellen im Gebäudebestand durch Bereitstellung eines klaren und standardisierten Umsetzungsmodells zu erleichtern.

### Ziele von B.E.ST.

B.E.ST. – Berliner Energiedienstleistungsstandard verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Verfahrenssicherheit und Verfahrensvereinfachung auf Seiten von Gebäudeeigentümern und Mietern;
- Minimierung des Steuerungs- und Prüfungsaufwandes durch Standardisierung von Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, Eigenregiekostenermittlung und Vertragsgestaltung;
- Aufgabenentlastung und Kosteneinsparungen auf Seiten der Gebäudeeigentümer, dauerhafte Warmmietensenkung bzw. –neutralität für Mieter;
- Umweltentlastung durch Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Einsparung fossiler Energieträger;
- Sicherstellung der Zukunftsoffenheit von Energiesystemen durch das Verbundnetz
- Transparenz im Kostenvergleich zwischen Eigenregiekosten und Angeboten der EDU (Vollkostenrechnung, Betrachtung der Entwicklung der Mieten und der Heizkosten über gesamten Vertragszeitraum im Vergleich)

Durch die Festlegung von Qualitätskriterien für Energiedienstleistungen in Wohngebäuden mit B.E.ST. soll Vertrauen geschaffen und die Nachfrage nach Energiedienstleistungen auf Eigentümer- und Mieterseite erhöht werden.

**B.E.ST.-Bausteine**

Der Berliner Energiedienstleistungsstandard B.E.ST. gliedert sich in folgende **Bausteine**:

- **Ausschreibungshilfe** für Fachingenieure und fachkundige Hausverwaltungen
- **Auswertungssoftware** zur Ermittlung von Eigenregiekosten (Vollkostenrechnung) und zum Vergleich mit Bieterangeboten
- **Standardisierter Wärmelieferungsvertrag**
- **Standardisierter Stromlieferungsvertrag**
- **Standardisierte Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter** zur Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung.

Dem Gebäudeeigentümer steht somit ein umfassendes Instrumentarium zur Verfügung, mit dessen Hilfe er moderne und kostengünstige Energieversorgungslösungen auch in seinem eigenen Gebäude umsetzen kann.

## 1 Was ist eigentlich eine Energiedienstleistung?

### „Eigenregie“ – die konventionelle Wärmeerzeugung

Der „Normalfall“ der Wärmeversorgung eines Gebäudes ist der Einbau und Betrieb einer konventionellen Zentralheizung durch den Vermieter. Wir nennen diesen „Normalfall“ im Folgenden „Eigenregie“. Die Kosten des Einbaus werden, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen, gemäß § 559 BGB zu 11 % auf die Jahres-Nettokaltmiete umgelegt.

Neben einer ggf. erhöhten Nettokaltmiete zahlt der Mieter Heizkosten, die sich wiederum aus Verbrauchs- und Betriebskosten zusammensetzen. Hierin enthalten sind die Kosten des Gas- oder Ölverbrauchs, des Stroms für Brenner, Pumpen und Heizungsregelung sowie alle zum Betrieb der Anlage notwendigen Ausgaben wie Anlagenwartung, Schornsteinfegergebühren oder Messung und Abrechnung des wohnungsweisen Verbrauchs.

In den letzten Jahren kommen im Rahmen der Erneuerung der Beheizungen von Berliner Wohngebäuden zunehmend sog. „Betreibermodelle“ zum Einsatz, auch bekannt als „Anlagencontracting“.

Anlagencontracting bzw. „gewerbliche Wärmelieferung“ entsprechend der Nomenklatur der Heizkostenverordnung bedeutet nichts anderes, als dass ein Unternehmen all diese Aufgaben in einer Hand behält, selbst organisiert und lediglich das liefert, was man mit der o.g. Eigenregielösung zum Ziel hat – nämlich die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser.

Diese Energiedienstleistungsunternehmen (EDU) errichten im Keller eines Gebäudes einen Wärmeerzeuger, stellen dort Wärme her, und verteilen die Wärme an die an die Anlage angeschlossenen Gebäude. Wird mehr als ein Gebäude versorgt, spricht man auch von einem „Energieverbundsystem“ oder einer „Nahwärmeinsel“.

Gewerbliche Wärmelieferung ist schon länger unter dem Begriff „Fernwärme“ bekannt. Da aber nicht überall eine Fernwärmeversorgung möglich ist, oder dieselbe in Einzelfällen preislich nicht attraktiv genug erscheint, haben sich verschiedene Unternehmen auf die Dienstleistung „Wärmelieferung“ spezialisiert.

Es gibt vielfältige Spielarten von Contracting mit den unterschiedlichsten und mehr oder weniger durchschaubaren Finanzierungsmodellen.

### **Wärmelieferung nach B.E.ST.**

Im Rahmen von B.E.ST. wird folgendes bewährtes Grundmodell angewendet: Das EDU stellt Wärme und Warmwasser in einer selbst errichteten Wärmeerzeugungsanlage her und verkauft diese Produkte an die Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke. Die Eigentümer legen die Kosten gemäß Heizkostenverordnung (HKVO) um. Strom wird ggf. vom EDU direkt an die Mieter verkauft.

## **2 Vorteile von Energiedienstleistungslösungen**

Die Vorteile des Einsatzes von EDU gegenüber der Eigenregie durch den Gebäudeeigentümer sind vielfältig:

### **Aufgaben- entlastung**

Zunächst findet eine erhebliche Aufgabenentlastung für den Gebäudeeigentümer statt. Der Gebäudeeigentümer ist nicht mehr selbst dafür zuständig, dass die Heizungsanlage richtig geplant und gebaut wird. Er muß sich auch nicht mehr um die Finanzierung der Anlage kümmern. Ferner liegen notwendige Reparaturen sowie die Wartung nicht mehr in seinem Verantwortungsbereich. Dies alles wird vom Energiedienstleistungsunternehmen übernommen. Der Gebäudeeigentümer kauft lediglich die fertigen Produkte, nämlich Wärme und Warmwasser, und leitet diese über die hauseigene Wärmeverteilanlage (Sekundärnetz) an seine Mieter weiter. Die Abrechnung der Wärme erfolgt wie bisher im Rahmen der normalen Betriebskostenabrechnung.

### **Versorgungs- sicherheit**

Ein Gebäudeeigentümer kann die lediglich ihm entstandenen Verbrauchs- und Betriebskosten gemäß HKVO umlegen, eine eigene Gewinnmöglichkeit besteht nicht. Er hat aus eigenem Interesse heraus wenig Anreize, eine Wärmeerzeugungsanlage mit optimalen Wirkungsgraden und damit ggf. höheren Investitionskosten zu planen, bauen und zu betreiben, da er die dadurch erzielbaren Kostenreduktionen auf der Verbrauchs- und Betriebsseite an seine Mieter weitergeben muss. Ein EDU hingegen entwickelt ein wirtschaftliches Interesse an der dauerhaften Funktion und einem hohen Wirkungsgrad der Wärmeerzeugungsanlage. Hohe Wartungskosten bzw. zu hoher Brennstoffeinsatz aufgrund einer fehlerhaft betriebenen Anlage mindern den Profit des EDU. Aus diesem Grund wird das EDU aus Eigeninteresse eine Anlage hoher Qualität und modernster Technologie einsetzen und betreiben (i. d. R. mit Fernwartungssystemen). Für Gebäudeeigentümer und Mieter bedeutet dies eine hohe Versorgungssicherheit.

### **Umweltentlastung**

Insbesondere durch den Zusammenschluss mehrerer Grundstücke zu einem Energieverbund entsteht ein Wärmeverteilnetz, das die Tragfähigkeit für den ökonomisch sinnvollen Einsatz modernster Technologien wie Blockheizkraftwerken (BHKW) bietet. Der Einsatz dieser Technologien bewirkt eine Einsparung von Primärenergie und eine Senkung des Ausstoßes des Treibhausgases CO<sub>2</sub>.

### **Zukunftssicherheit**

Das Wärmeverteilnetz bietet zudem Zukunftssicherheit, da der Einsatz von noch effizienteren Systemen in der Zukunft (z.B. Brennstoffzellen) ökonomisch und organisatorisch einfacher vonstatten gehen kann.

**Kostensenkung**

Der Zusammenschluss mehrerer Grundstücke zu einem grundstücksübergreifenden Energieverbund bietet spezifische Investitionskostenvorteile. Der Bau einer größeren Anlage ist preiswerter als der Bau mehrerer kleinerer Anlagen. Dies bedeutet im Ergebnis eine Senkung der Gesamtbaukosten. Über den durch eine Ausschreibung erzeugten Preiswettbewerb können Kosten ggf. gesenkt werden.

EDU besitzen i. d. R. ein größeres Know-how, dadurch entstehen geringere Kosten für Planung und Projektsteuerung. Der Betrieb (Wartung, Instandhaltung etc.) einer Verbundanlage ist preiswerter als der Betrieb mehrerer Einzelanlagen. Ein EDU hat bessere Bezugskonditionen für Anlagen und Brennstoffe, da Energieversorgung das Kerngeschäft des EDU ist. Die besseren Konditionen abzüglich des Gewinns des EDU können in Form geringerer Wärmepreise weitergegeben werden.

**Kalkulierbare Wärmepreise**

Durch fest vereinbarte Preisänderungsklauseln erreicht man kalkulierbare Wärmepreise über einen langen Zeitraum.

Trotz der Gewinnanteile im Wärmepreis kann ein EDU in der Regel die Wärme für Ihre Wohnung aufgrund der beschriebenen Rationalisierungs- und Professionalisierungseffekte zu geringeren Gesamtkosten (Erhöhung der Nettokaltmiete plus Umlage der Verbrauchs- und Betriebskosten) zur Verfügung stellen als dies dem Vermieter möglich ist.

### 3 Warmmieten im Rahmen von Betreibermodellen

Die oben beschriebenen Vorteile – auch im Bereich der Kosten - sind auf den ersten Blick bestechend. Allerdings gibt es keinen Automatismus, dass sich Wärmelieferung in Form preiswerterer Warmmieten auswirkt.

Durch eine unzureichende Projektgröße oder durch die Vereinbarung von für Eigentümer und Mieter nachteiligen Bedingungen im Wärmelieferungsvertrag können sich die o. g. Vorteile sogar ins Negative verkehren.

Die unterschiedliche **Entwicklung der Warmmieten** bei einer Heizungsmodernisierung im Eigenregiefall und im Fall der Wärmelieferung über ein Energiedienstleistungsunternehmen (EDU) wird aus Abbildung 1 und Abbildung 2 deutlich.

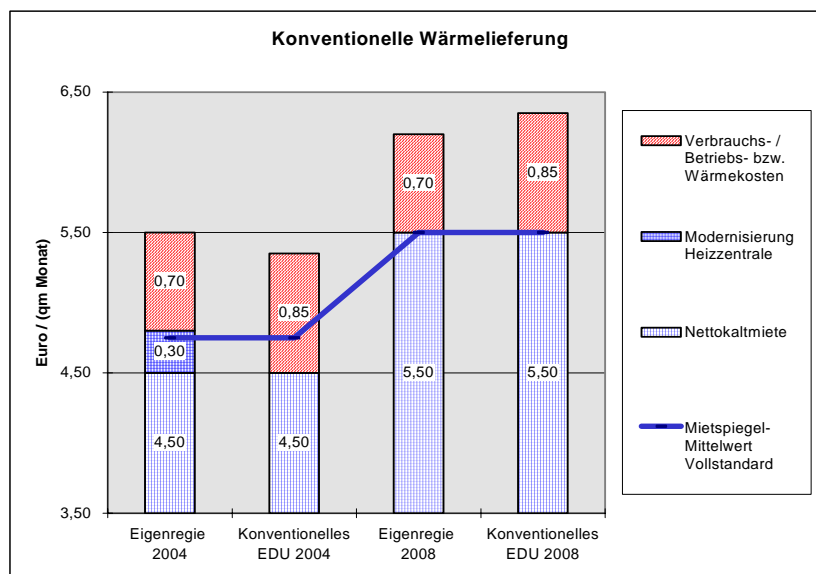


Abbildung 1: Konventionelle Wärmelieferung

Im Eigenregiefall versorgt der Gebäudeeigentümer seine Mieter selbst mit Wärme und Warmwasser. Die Investitionskosten für die Heizungsanlage werden bei entsprechenden Voraussetzungen gemäß BGB mit einer Modernisierungsumlage von 11 % auf die Nettokaltmiete umgelegt. Die Verbrauchs- und Betriebskosten werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet. Die Kosten gewerblicher Wärmelieferung sind gemäß Heizkostenverordnung vollständig umlegbar.

In dem in Abbildung 1 dargestellten Beispiel führt die gewerbliche Wärmelieferung gegenüber der Eigenregie zunächst zu Kostenvorteilen für Eigentümer und Mieter.

### Höhere Warmmiete durch Verlagerung von Investitionen in die Heizkosten

Eine längerfristige Betrachtung der Kostenentwicklung im Fall konventioneller Wärmelieferungsmodelle auf Seiten der Nettokaltmiete zeigt jedoch, dass sich die zusätzlichen Spielräume des Vermieters im Rahmen von Mieterhöhungen nach § 558 BGB für die Mieter negativ auswirken können. Die Anpassung der Nettokaltmieten an den Mietspiegel vorausgesetzt, zahlt ein Mieter im Jahr 2008 0,15 €/m<sup>2</sup>-Monat mehr *Warmmiete* als ein Mieter in einem vergleichbaren eigenregieversorgten Gebäude.

### Anschlusskostenbeitrag für Warmmietenneutralität

Im Rahmen von B.E.ST. ist durch die Vereinbarung eines mietumlagefähigen **Anschlusskostenbeitrags (AKB)** ein Instrument entwickelt worden, diesen Risiken zu begegnen, und die Vorteile von Wärmelieferung für Eigentümer und Mieter gleichermaßen wirksam werden zu lassen.

Ziel des Anschlusskostenbeitrags ist die **Anpassung der Wärmekosten auf das Niveau der Verbrauchs- und Betriebskosten im Eigenregiefall** und somit eine **dauerhafte Warmmietenneutralität** bzw. – insbesondere in größeren Projekten – eine **dauerhafte Senkung der Warmmieten**.

Dem in Abbildung 2 gezeigten Beispiel liegen die gleichen Parameter und Kosten wie in Abbildung 1 zugrunde. Der Unterschied besteht in der Verwendung des Anschlusskostenbeitrags als Instrument, die über die konventionellen Heizkosten hinausgehenden Kosten für die Wärmelieferung in die Nettokaltmiete zu integrieren.

Der Gesamtkostenvorteil des Systems Wärmelieferung bleibt im Rahmen von B.E.ST. erhalten, die Mieterhöhungsspielräume auf Eigentümerseite sind ebenfalls größer als im Eigenregiefall. Für den Mieter wurde durch die Verwendung eines Anschlusskostenbeitrags dauerhafte Warmmietenneutralität erreicht.

**Bei niedrigen Wärmepreisen kann auf AKB verzichtet werden**

Sollten die Wärmepreise der EDU von vornherein auf bzw. sogar unter dem Niveau konventioneller Verbrauchs- und Betriebskosten liegen – insbesondere bei größeren Projekten kann dies der Fall sein – kann auf den Anschlusskostenbeitrag verzichtet werden.

In Fällen mit Wärmepreisen oberhalb des Niveaus konventioneller Verbrauchs- und Betriebskosten, trägt er dazu bei, die Akzeptanz gewerblicher Wärmelieferung auf Mieterseite zu erhöhen.

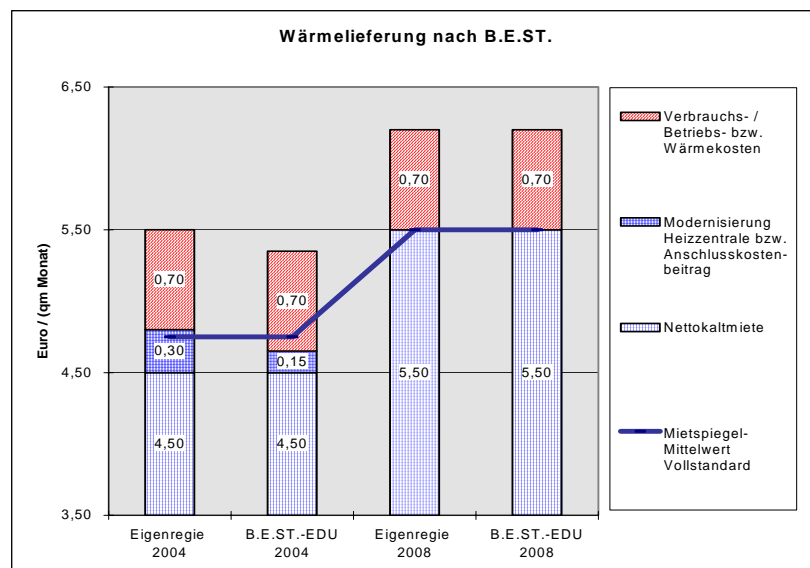


Abbildung 2: Wärmelieferung nach B.E.ST.

## 4 Die B.E.ST.-Bausteine

B.E.ST. ist ein Baukasten-System zur Standardisierung der vielfältigen Angebote im Bereich Wärmelieferung und wurde insbesondere für den Wohnungsbestand entwickelt. Es ist grundsätzlich aber auch für Neubauprojekte einsetzbar.

Die B.E.ST. –Baussteine Ausschreibungshilfe, Auswertungssoftware, standardisierte Wärmeliefer- und Stromlieferverträge sowie standardisierte Umstellungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter sind im Folgenden näher beschrieben.

### 4.1 B.E.ST.-Ausschreibungshilfe

Um das für das eigene Gebäude geeignetste Energiedienstleistungsunternehmen zu finden, bedient man sich sinnvollerweise des Instruments einer Ausschreibung.

Nur im Rahmen einer Ausschreibung ist es möglich, unter den zur Zeit ca. in Berlin tätigen Energiedienstleistungsunternehmen dasjenige herauszufinden, das die Versorgungsaufgabe am besten und am günstigsten lösen kann.

Um den Aufwand zur Durchführung einer Ausschreibung so gering wie möglich zu halten, wurde im Rahmen von B.E.ST. eine Ausschreibungshilfe entwickelt. Diese ermöglicht es dem beauftragten Fachingenieur oder der fachkundigen Hausverwaltung mit geringem Aufwand, den für Sie geeignetsten Betreiber zu finden.

Grundsätzlich ist die B.E.ST.-Ausschreibung so gestaltet, dass verschiedenste Versorgungsvarianten berücksichtigt werden können, die sich hinsichtlich

- der Struktur und Größenordnung des „Versorgungsgebietes“ (von der isolierten Versorgung eines Mehrfamilienhauses bis hin zu einem wachsenden – blockübergreifenden Energieverbund),
- der Versorgungsanforderungen (Raumwärme, Brauchwarmwasser, Strom, ergänzende Dienstleistungen),
- der Kundenstruktur (Lieferung an einen oder mehrere Gebäudeeigentümer) sowie
- projektspezifischer technischer Anforderungen (Vorgaben hinsichtlich der einzusetzenden Versorgungstechnologie, Vorgabe technischer Qualitätsstandards)

unterscheiden.

Dies bedeutet, dass eine *Rahmenausschreibung* erarbeitet wurde, die jeweils projektspezifisch angepaßt werden kann.

Bei der Entwicklung der Ausschreibung wurde von folgenden Grundsätzen ausgegangen:

- Der gewünschte Leistungsumfang ist in jedem Projekt genau zu definieren.
- Es muß die Bereitstellung aller ausschreibungsrelevanter Informationen erfolgen.

### Vergleichbarkeit der Angebote durch B.E.ST.-Ausschreibung

Im Rahmen der Ausschreibung sind Vorgaben und Anforderungen an die Angebote so zu definieren, dass die *Vergleichbarkeit der Angebote* sichergestellt ist. Hierzu ist es notwendig,

- den Preisbildungsmodus und Preisänderungsklausel vorzugeben,
- das standardisierte Vertragskonzept zum Bestandteil der Ausschreibung zu machen und
- eine klare Trennung von Haupt- und Nebenangeboten zu gewährleisten.

Insgesamt soll die B.E.ST.-Ausschreibungshilfe folgende Aufgaben erfüllen:

- Verfahrenssicherheit für alle Beteiligte zu gewährleisten;
- Verfahrensvereinfachungen durch Vorgabe eines vielseitig einsetzbaren Standards zu erzielen;
- die Vergleichbarkeit der verschiedenen Angebote sicherzustellen;
- einen Vergleich mit den Eigenregiekosten zu ermöglichen;
- den üblicherweise "zähen" Prozeß der Vertragsverhandlung durch Vorgabe verbindlicher Vertragsstandards schon im Rahmen der Ausschreibung weitgehend überflüssig zu machen.

#### **Kostenvorteile durch Einschaltung qualifizierter Ing.-Büros**

Da bei der Ausschreibung eine Vielzahl von projektspezifischen Details zu berücksichtigen sind, wird empfohlen, ein erfahrenes Ingenieurbüro mit der Durchführung der Ausschreibung zu beauftragen. Die hierdurch entstehenden Kosten liegen im Regelfall deutlich unter den möglichen Mehrkosten einer freihändigen Vergabe von Energiedienstleistungen – Konkurrenz belebt auch hier das Geschäft!

Adressen qualifizierter Ingenieurbüros erhalten Sie von der Arge B.E.ST.

## **4.2 Eigenregiekostenermittlung / Angebotsbewertung**

#### **Vergleichbarkeit durch Vollkostenrechnungen**

Mit Hilfe der B.E.ST.-Auswertungssoftware ist es möglich, die Angebote verschiedener Energiedienstleistungsunternehmen untereinander und mit den Eigenregiekosten zu vergleichen. Der Vergleich erfolgt in Form einer Vollkostenrechnung.

Bei der Ermittlung der Eigenregiekosten werden die Investitions-, die Verbrauchs- und die Betriebskosten einer gebäudeweisen modernen Zentralheizung eingegeben und in ihren Auswirkungen auf die Nettokaltmiete und auf die Heizkosten dargestellt.

Die für die Eigenregievariante verwendeten Wärmebedarfswerte sind Grundlage für den Kostenvergleich mit den Angeboten der Energiedienstleistungsunternehmen.

Neben der üblichen statischen Betrachtung der Kostenstrukturen im ersten Jahr ermöglicht die B.E.ST.-Auswertungssoftware eine dynamische Betrachtung der Entwicklung der Nettokaltmieten und der Heizkosten für die gesamte Vertragslaufzeit.

#### **Betrachtungen aus Eigentümer- und aus Mietersicht**

Die Darstellungen erfolgen aus Sicht von Gebäudeeigentümer und von Mietern. Es kann aus der jeweiligen Sicht dargestellt werden, welche finanziellen Auswirkungen die Inanspruchnahme eines Betreibermodells im Vergleich zur Eigenregielösung hat.

## Vertrauen durch Standardisierung und Kostentransparenz

Durch die Verwendung einer standardisierten Software und die Offenlegung aller Annahmen in Bezug auf den Wärmebedarf der Gebäude, der Effizienz der geplanten Eigenregieanlage, die Steigerungen von Gasbezugskosten usw. sind seriöse Angebotsvergleiche mit hoher Kostentransparenz möglich.

Dies trägt wesentlich dazu bei, bei Eigentümern und Mietern Vertrauen in das Produkt Energiedienstleistungen zu schaffen.

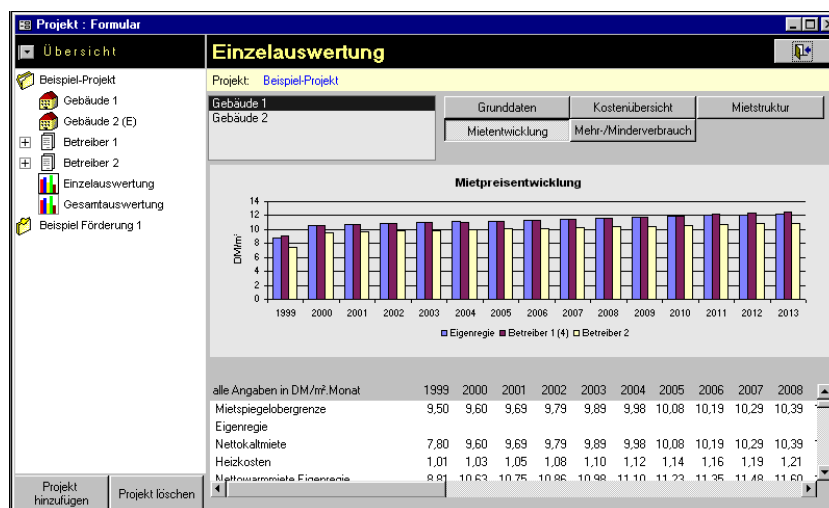


Abbildung 3: Beispiel-Fenster der B.E.ST.-Auswertungssoftware

Das Programm verwaltet eine beliebig große Anzahl von Projekten mit jeweils beliebig vielen zu versorgenden Gebäuden, für die beliebig viele Energieversorgungsunternehmen zu jedem Gebäude beliebig viele Angebote abgeben – es können somit die unterschiedlichsten Versorgungsfälle abgebildet werden.

### 4.3 Der B.E.ST.-Wärmeliefervertrag

Wärmelieferverträge stellen eine relativ neue Rechtsmaterie dar, die für den Laien schwer verständlich ist, und in der sich bislang nur wenige Juristen fachkundig bewegen können.

Die bislang auf dem „Markt“ angebotenen Vertragswerke sind im Regelfall Anbieterverträge, d.h. sie wurden von Juristen der Energiedienstleistungsunternehmen ausgearbeitet. Es versteht sich von selbst, dass diese Verträge nicht unbedingt alle wesentlichen Interessen der Kunden (Gebäudeeigentümer und Mieter) widerspiegeln.

Aus den genannten Gründen hat die Arge B.E.ST. einen renommierten Fachjuristen mit der Erstellung eines Vertragswerkes beauftragt, das auch und gerade die Bedürfnisse der Kundenseite berücksichtigt. Das Vertragswerk wurde darüber hinaus im Rahmen der Diskussionen mit den verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Verbänden auf Seiten der Gebäudeeigentümer und der Mieter und Vertretern von Energiedienstleistungsunternehmen diskutiert.

Nachfolgend sind einige zentrale Merkmale der B.E.ST.-Verträge zusammengefasst.

## Stärkere Berücksichtigung der Kundeninteressen

### Vertragslaufzeit

Als Vertragslaufzeit werden für den Regelfall 15 Jahre vorgesehen. Dies ermöglicht eine langfristige Refinanzierung der Investitionskosten über den Wärmepreis. Die Vertragsdauer sollte sich im Regelfall an der technischen Lebensdauer der Heizungsanlage orientieren.

Im Bedarfsfall ist es aber auch möglich, Verträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren abzuschließen. Welche Variante für den Einzelfall günstiger ist, wird im Rahmen der Ausschreibung ermittelt, wo Preis für eine Laufzeit von 10 und 15 Jahren parallel abgefragt werden können.

### Definition des Lieferumfangs

Hier sind im Vertrag verschiedene Variationsmöglichkeiten vorgesehen, die sich z. B. auf die Nachtabsenkung beziehen. Darüber hinaus werden im Vertrag die fallspezifischen technischen Ausschreibungsvorgaben (Vor-, Rücklauftemperaturen, technische Standards) übernommen.

### Preisgestaltung

Im Rahmen des B.E.ST. Vertragsmodells wird ein mehrgliedriges Preissystem vorgegeben.

Dies besteht im Regelfall aus

- dem **Leistungspreis** (in € /  $\text{KW}_{\text{th}}$ ), daraus abgeleitet dem Grundpreis (in € / a)
- dem **Arbeitspreis** (in € / kWh)
- und – sofern zur Herstellung dauerhafter Warmmietenneutralität erforderlich – dem **Anschlusskostenbeitrag** (in €),

#### Leistungspreis / Grundpreis

Die im Leistungspreis enthaltenen Kostenpositionen spiegeln im Wesentlichen die Kosten für die Investitionen in die Heizanlage, die Instandhaltung, den Lohn für Wartungsarbeiten und weitere verbrauchsunabhängige Kosten wider. Aus diesem Grunde wird dieser Preisbestandteil auf die vereinbarte Vertragsleistung in  $\text{KW}_{\text{th}}$  bezogen. Die Zahlung dieses Preises erfolgt damit unabhängig davon, wie viel Wärme tatsächlich verbraucht wird. Der Grundpreis in €/a errechnet sich aus dem vom EDU erhobenen Preis pro  $\text{KW}_{\text{th}}$  multipliziert mit der im Wärmeliefervertrag vereinbarten Leistung.

#### Arbeitspreis

Demgegenüber orientieren sich die Zahlungen des Arbeitspreises direkt am Verbrauch. Im Vertrag wird ein Preis pro verbrauchter Kilowattstunde festgelegt, der am Ende der jährlichen Abrechnungsperiode mit dem tatsächlichen Verbrauch multipliziert wird. Im Rahmen der Jahresabrechnung erfolgt – analog zu einer Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter – eine Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen mit dem tatsächlichen Verbrauch. Im Arbeitspreis sind im Regelfall die Kosten für den Brennstoff und die des benötigten Betriebsstromes enthalten.

#### Anschlusskostenbeitrag

Aufgrund der Tatsache, dass die vom EDU angebotenen Wärmepreise neben den Gewinnanteilen u.a. auch die Investitionskosten in die Wärmeerzeugungsanlage beinhalten, können die Wärmepreise der EDU ohne die Zahlung eines Anschlusskostenbeitrags insbesondere in kleineren Projekten über den vergleichbaren Verbrauchs- und Betriebskosten im Eigenregiefall liegen.

Um zu gewährleisten, dass die Warmmieten im Fall der Wärmelieferung unabhängig von der Entwicklung der Nettokaltmieten dauerhaft nicht höher liegen als im Eigenregiefall (vgl. Abschnitt 3 auf Seite 6), wird im Rahmen von B.E.ST. der Wärmepreis – sofern erforderlich - über das Instrument „Anschlusskostenbeitrag“ dem Niveau der Verbrauchs- und Betriebskosten im Eigenregiefall angeglichen.

Die Umlagefähigkeit des Anschlusskostenbeitrags wird im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung mit den Mietern abgesichert (vgl. Abschnitt 4.5 auf Seite 14.). Die Zahlung des Anschlusskostenbeitrags erfolgt entweder als Einmalzahlung oder in Form monatlicher Raten über den gesamten Vertragszeitraum, so dass diese direkt aus den Mieteinnahmen beglichen werden können.

Für weitere - optionale - Vertragsleistungen wie Wartung des Sekundärnetzes, Instandsetzung des Sekundärnetzes, Ablesung, Abrechnung, Inkasso usw. sind gesonderte preisliche Regelungen zu treffen. Hierdurch soll die Vergleichbarkeit im Rahmen der Angebotsauswertung sichergestellt werden.

### **Preisänderungsklauseln**

#### **Kostensicherheit durch geprüfte Preisänderungsklauseln**

Da die Lieferung von Wärme und Warmwasser für 10 bis 15 Jahre vereinbart wird, und die Preisentwicklungen in diesen Zeitrahmen nicht genau kalkulierbar sind, werden im Rahmen des Wärmelieferungsvertrages die Modalitäten der Preisanpassung vereinbart. Dies dient zum einen der Sicherheit des Wärmelieferanten, der z. B. die Kosten steigender Brennstoffpreise an seine Kunden weitergeben kann.

Zum anderen wird durch die Festlegung des Anpassungsmodus dem Gebäudeeigentümer und damit auch dem Mieter die Sicherheit gegeben, dass auch wirklich nur berechtigte und nachvollziehbare Kostensteigerungen weitergegeben werden. Um die Seriosität des Preisanpassungsverfahrens sicherzustellen, wird die Preisanpassung an amtliche statistische Indizes gekoppelt.

### **Haftung, Instandhaltung und Notdienst**

#### **Haftung bereits bei einfacher Fahrlässigkeit**

Für den Bereich der Haftung sieht der B.E.ST. Wärmelieferungsvertrag Regelungen vor, die deutlich über das im Rahmen konventioneller Wärmelieferverträge übliche Maß hinausgehen. So haftet der Wärmelieferant – wie im normalen Geschäftsleben an sich üblich - für Schäden, die dem Gebäudeeigentümer durch verspätete Aufnahme, Unterbrechung oder Einschränkung der Versorgung entstehen, bereits bei einfacher Fahrlässigkeit und nicht, wie in konventionellen Wärmelieferungsverträgen, erst bei grober Fahrlässigkeit.

Er hat dem Gebäudeeigentümer darüber hinaus eine Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen.

#### **Erhöhung der Versorgungsqualität**

Im Gegensatz zu den von Energieversorgern üblicherweise angebotenen vertraglichen Regelungen sieht der B.E.ST.-Vertrag bei Versorgungsstörungen, die ein bestimmtes Maß überschreiten, Vertragsstrafen vor. Hierdurch wird das zur Sicherstellung einer höchstmöglichen Versorgungsqualität „motiviert“. Dies betrifft auch die Regelungen für den Notdienst bei Versorgungsstörungen. Hier wird der Energiedienstleister zur Bereitstellung einer Ersatzbeheizung verpflichtet. Sollte er dieser Pflicht innerhalb von 48 Stunden nach Bekannt-

werden des Störungfalles nicht nachkommen, ist der Gebäudeeigentümer zur Ersatzvornahme berechtigt. Zu diesem Zwecke wird im Vertrag geregelt, dass die technischen Möglichkeiten zum Anschluss einer mobilen Heizzentrale durch den Wärmelieferanten vorzusehen sind. Die Kosten einer möglichen Ersatzvornahme sind vom Wärmelieferanten zu tragen.

#### 4.4 Die B.E.ST. - Stromlieferverträge

Die vertraglichen Regelungen zur Stromversorgung umfassen zum einen den Rahmenvertrag zwischen Gebäudeeigentümer und Energiedienstleistungsunternehmen und zum anderen die Stromlieferverträge des Energiedienstleistungsunternehmens mit den Mietern.

Im Rahmenvertrag sind im wesentlichen die Konditionen geregelt, zu denen der Versorger die Mieter im Hause versorgen darf. Damit wird sichergestellt, dass das EDU keine ungewünschten Regelungen mit einzelnen Mietern abschließt.

**Versorgungssicherheit auf dem Niveau der Bewag**

Ferner sind im Rahmenvertrag die notwendigen Regelungen zu Zahlungen für die Herstellung notwendiger Hausanschlüsse, des Versorgungsumfangs und der Art der Versorgung enthalten. Durch die vertragliche Vereinbarung eines Netzparallelbetriebes der Erzeugungsanlagen des Energiedienstleistungsunternehmens wird sichergestellt, dass im Falle einer Versorgungsstörung des BHKW das Gebäude mit Strom aus dem öffentlichen Netz versorgt wird. Die Kosten hierfür trägt das Energiedienstleistungsunternehmen.

Darüber hinaus werden hier die im Wärmeliefervertrag enthaltenen Regelungen übernommen, die auch für die Stromlieferung von Belang sind.

Die Stromlieferverträge mit den Mietern orientieren sich im wesentlichen an den Allgemeinen Versorgungsbedingungen für die Versorgung mit Elektrizität, der sogenannten AVBEltV. Sie entsprechen somit dem Standard, der auch vom öffentlichen Versorger zu garantieren ist.

**Strompreise maximal auf Bewag-Niveau**

Grundsätzlich sind die Strompreise, die im Rahmen des B.E.ST.-Verfahrens vereinbart werden, an einem zu vereinbarenden Tarif des öffentlichen Versorgers (Bewag) ausgerichtet. Damit wird sichergestellt, dass die Mieter nicht mehr bezahlen, als wenn eine Versorgung durch die Bewag erfolgen würde. Weitergehend wird mit dem EDU sogar vereinbart, ob ein Preisnachlaß gegenüber dem vereinbarten Bewag-Tarif möglich ist.

#### 4.5 Die B.E.ST. - Umstellungsvereinbarung

**Umstellungsvereinbarung mindert Reibungsverluste**

Abbildung 4 ist zu entnehmen, bei welcher Fallkonstellation der Abschluß einer Vereinbarung zur Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung zwischen Vermieter und Mieter rechtlich zwingend geboten ist.

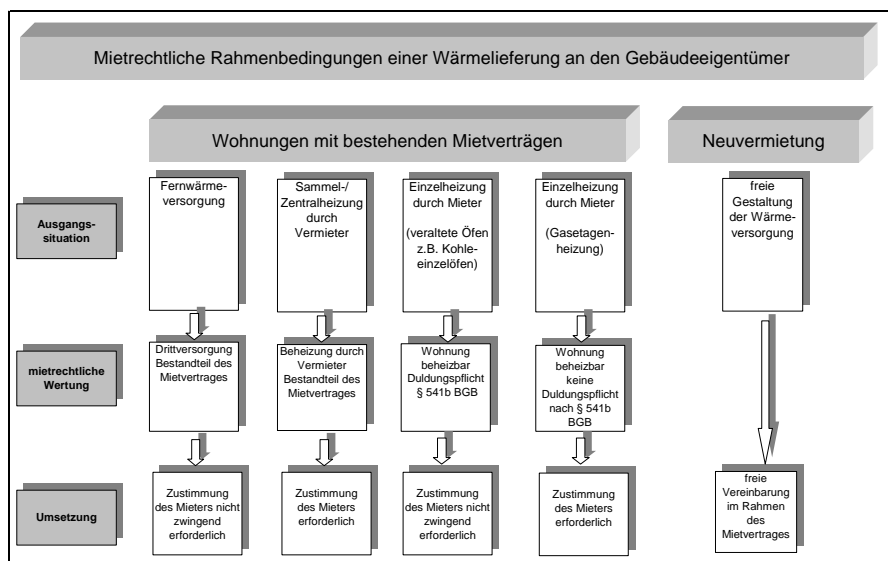


Abbildung 4: Fallkonstellationen bei Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung

Es empfiehlt sich, auch in den Fällen, in denen eine Umstellungsvereinbarung rechtlich nicht erforderlich ist, diese trotzdem abzuschließen, weil hierdurch Transparenz und Akzeptanz auf Mieterseite geschaffen und somit ein reibungsloserer Projektablauf gewährleistet werden kann.

In Projekten, in denen ein Anschlusskostenbeitrag zur Herstellung von Warmmietenneutralität erforderlich ist, muss die Umlage desselben gemäß § 559 BGB zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden, weil ein Anschlusskostenbeitrag im mietrechtlichen Sinn keine Bauleistung des Gebäudeeigentümers ist. Dies ist aus Mietersicht vorteilhaft, da in vielen Fällen nur durch die Erhebung eines Anschlusskostenbeitrags dauerhafte Warmmietenneutralität gewährleistet werden kann. Aus Eigentümersicht kann nur durch die Vereinbarung der Umlagefähigkeit Rechtssicherheit geschaffen werden, dass die Umlage von allen Mietern entrichtet wird.

#### AKB - Vorteil für Eigentümer und Mieter

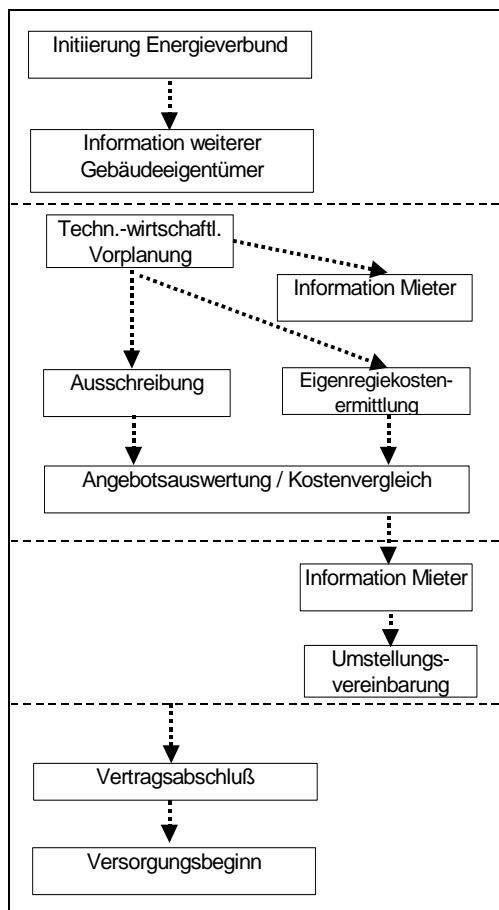
Wir empfehlen, die Vereinbarung rechtzeitig, z.B. in Ergänzung konventioneller Modernisierungsankündigungen abzuschließen. Der Berliner Mieterverein e.V. ist mit dem Instrument vertraut und wird Sie entsprechend beraten.

Insgesamt bietet die B.E.ST.-Umstellungsvereinbarung folgende Vorteile:

- Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter
- Sicherstellung eines reibungslosen Umstellungsverfahrens
- Der Vermieter bleibt zuständig für die Beheizung der Wohnung und bleibt somit einziger Ansprechpartner für den Mieter. Über den B.E.ST.-Wärmelieferungsvertrag hat er Haftungs- und Ausfallrisiken abgesichert.
- Die Vereinbarung von Wärmekosten auf dem Niveau von Verbrauchs- und Betriebskosten im Eigenregiefall ermöglicht die Gewährleistung dauerhaft konkurrenzfähiger Warmmieten. Die Umlage eines eventuell hierfür erforderlichen Anschlusskostenbeitrags auf die Nettokaltmiete muss in Form einer Vereinbarung geregelt werden.
- Die Offenlegung aller Kosten und Annahmen im Rahmen der Ergebnisdarstellung der B.E.ST.-Auswertungssoftware schafft Transparenz und Akzeptanz bei Mietern.

## 5 Ablaufmodell Wärme- und Stromversorgung mit B.E.ST.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die wesentlichen Stufen, in denen Energiedienstleistungen nach dem Modell B.E.ST. umgesetzt werden.



## 6 B.E.ST.: Ein Standard mit breiter Akzeptanz

Die Etablierung von B.E.ST. als einem Standard für Energiedienstleistungen hängt wesentlich davon ab, in welchem Maße die entscheidenden Akteure auf Anbieter- und Kundenseite den Standard akzeptieren und mittragen.

Aus diesem Grund wurde für die Entwicklung von B.E.ST. ein diskursives Verfahren gewählt, bei dem eine kontinuierliche Beteiligung der wesentlichen Akteure erfolgte. Dies diente neben der Einbeziehung des hier vorhandenen Know-hows vor allem dazu, mögliche Konfliktpunkte bereits in der Erarbeitungsphase zu benennen, zu diskutieren und wo immer möglich in einen Konsens zu überführen.

An der Entwicklung von B.E.ST. haben neben der Arge B.E.ST. u.a. folgende Institutionen mitgewirkt:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- Berliner Mieterverein e.V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V.
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Verschieden Berliner Energiedienstleistungsunternehmen sowie der Vfw, Verband für Wärmelieferung e.V.
- Verschiedene Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

Im Ergebnis wurde mit B.E.ST. ein Instrument entwickelt, das für sich beanspruchen kann, die wesentlichen in diesem Bereich tätigen Institutionen in Berlin berücksichtigt und bei der Entwicklung von B.E.ST. eingebunden zu haben.

## 7 Ihre Fragen - unsere Antworten

### **Ist mein Gebäude für eine Versorgung durch einen gewerblichen Wärmelieferanten geeignet und kann ich B.E.ST. anwenden ?**

Ihr Gebäude sollte natürlich eine gewisse Mindestgröße haben, damit sich der Verfahrensaufwand, mit dem die Einschaltung eines professionellen Wärmeversorgers verbunden ist, auch lohnt. Im Regelfall liegt die Mindestgröße für ein Contracting-Modell bei ca. 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mindestens zwei Gebäuden oder bei 5.000 qm Wohnfläche bei einem zu versorgenden Gebäude.

Sollte Ihr Gebäude diese Größe nicht erreichen, fragen Sie doch einmal Ihre Nachbarn!

Vielleicht ist hier auch eine Modernisierung der Wärmeversorgung notwendig

Im Regelfall gilt: **Je größer der Energieverbund desto niedriger sind die Wärmepreise!**

### **Wie finde ich den für mich besten Wärmelieferanten ?**

Am besten über eine B.E.ST.-Ausschreibung. Ausgeführte Beispiele zeigen, dass die mit einer Ausschreibung erzielbaren Versorgungskonditionen oftmals deutlich günstiger im Vergleich zu einer freihändigen Vergabe sind. Aus diesem Grunde im Rahmen von B.E.ST. eine standardisierte Ausschreibungshilfe entwickelt, mit deren Hilfe ein qualifiziertes Planungsbüro mit vergleichsweise geringem Aufwand vergleichbare Angebote einholen kann.

Adressen ausgewiesener Fachingenieure erhalten sie bei der Arge B.E.ST.

### **Wie sollte ich mich entscheiden, wenn mir von einem Betreiber eine kostengünstige Versorgung auf der Basis eines Wärmeliefervertrages angeboten wird ?**

Wie heißt es so schön: **Es prüfe, wer sich lange bindet.**

Bei der vertraglichen Regelung von Wärmelieferverhältnissen handelt es sich um eine vergleichsweise komplizierte Materie, die einen hohen Verfahrensaufwand nach sich zieht. Gerade um diesen Aufwand zu minimieren, wurde B.E.ST. unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände Berlins entwickelt. Mit den B.E.ST.-Verträgen können Sie sicher sein, dass Sie keine unangenehmen Überraschungen erleben.

### **Sind auch kleine Wärmelieferanten in der Lage, langfristig eine gute Versorgung sicherzustellen?**

Der B.E.ST.-Vertrag enthält eine Vielzahl von qualitätssichernden Passagen, bei deren Verletzung es für den Wärmelieferanten teuer wird. Die bisherigen Erfahrungen zeigen darüber hinaus, dass in der Praxis keine Qualitätsunterschiede zwischen großen und kleinen Versorgern festzustellen sind. Im Gegenteil, die Pioniere im Bereich dezentraler Wärmelieferung waren insbesondere kleinere Unternehmen.

### **Betreiber pleite - Wohnungen kalt?**

Zunächst: Der Konkurs von Wärmelieferanten kommt nicht täglich vor, Banken haben ein Eigeninteresse, ausschließlich seriöse Unternehmen zu finanzieren. Dennoch stellt der B.E.ST.-Vertrag sicher, dass eine Ersatzbeheizung unabhängig von den technischen Anlagen des Betreibers jederzeit möglich ist. Diese könnten im Falle des Konkurses benutzt werden, um z. B. einen mobilen Heizcontainer anzuschließen.

### **Was passiert nach Vertragsende ?**

Als Gebäudeeigentümer haben Sie selbstverständlich nach Vertragsende die freie Wahl. Ihnen stehen alle Handlungsoptionen offen. Sie können sich

- weiter vom bisherigen Betreiber versorgen lassen,
- sich einen anderen Betreiber suchen,
- oder die Wärmeversorgung wieder in die eigenen Hände nehmen.

### **Heute billig = morgen teuer?**

Wärmeversorgungsverträge sind immer mit der Ungewissheit verbunden, wie sich der Wärmepreis in Zukunft entwickeln wird. Aber diese Ungewissheit unterscheidet sich nicht von der bei einer Eigenversorgung. Auch dort ist nicht absehbar, wie sich der Preis für den eingesetzten Brennstoff, die Wartung, die Ersatzteile usw. entwickeln werden.

Der B.E.ST.-Vertrag sieht hier über sogenannte Preisanpassungsklauseln eine Koppelung der Wärmepreisentwicklung an eindeutige amtliche statistische Indizes vor. Damit wird sich ihr Preis in Anpassung an die allgemeine Entwicklung des Brennstoffs, der Löhne und Instandhaltungsinvestitionen für Heizungsanlagen entwickeln.

### **Woher weiß ich, dass die Vergleichsrechnungen Hand und Fuß haben?**

Die B.E.ST.-Auswertungssoftware ist ein flexibles Instrument, mit dem unterschiedlichste Fallkonstellationen abgebildet werden können. Die Rechenal-

gorhythmen sind standardisiert, es gibt keine black-box Tabellen, auf denen Ihnen ein Projekt durch nicht transparente Verwendung bestimmter Annahmen schöngerechnet wird.

Wir haben darauf Wert gelegt, dass alle Annahmen, die den Wärmeverbrauch eines Gebäudes oder die Entwicklung der Gasbezugskosten usw. betreffen, in den Ergebnisausdrücken offengelegt werden. Diese Ausdrücke sind Bestandteil der Umstellungsvereinbarung. Sie haben somit die Möglichkeit, mit dem Ausdruck zu einer Beratungsstelle Ihres Vertrauens zu gehen, um die Angaben auf Plausibilität zu prüfen.

### **Energiedienstleistung und öffentliche Förderung geht das?**

Verkürzt lautet die Antwort: Ja, aber nur mit B.E.ST.

In den neuen Richtlinien des Landes Berlin zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden wurde festgeschrieben, dass Energiedienstleistungslösungen nur dann als förderfähig anerkannt werden, wenn diese nach dem Modell B.E.ST. umgesetzt werden.

## **8 An wenn wende ich mich mit Fragen zu B.E.ST.?**

In allen Fragen zur Gestaltung von Energiedienstleistungsansätzen im Wohngebäudebestand berät Sie die **Arge B.E.ST.**: Bei entsprechenden Fragen wenden Sie sich bitte an

EUMB Pöschk, Herrn Jürgen Pöschk, Tel. 21 75 21 07 / Fax 21 75 21 09 oder S.T.E.R.N. GmbH, Herrn Dipl.-Ing. Martin Vöcks, Tel. 44 36 36 40 / Fax 44 36 36 31.