

# PROJEKTINFORMATION

## ESAM – Energy Strategic Asset Management

Die Verbesserung der Energieeffizienz des Mietwohngebäudebestandes stellt eine große Herausforderung für die strategische Bestandsentwicklung von Wohnungsunternehmen dar.

Europaweit wohnen mehr als 120 Mio. Menschen in ca. 35 Mio. Mietwohnungen, die von „Social Housing Operators“ (SHO) bewirtschaftet werden. Auf diese Mietwohnungen entfallen derzeit 18 % des gesamten Endenergieverbrauchs in der Europäischen Union. Unabhängig vom sehr unterschiedlichen Hintergrund der einzelnen Unternehmen stellen sich aus heutiger Sicht dennoch ähnliche Anforderungen: Der Wohnungs- und Gebäudebestand muss aus Klimaschutzgründen zukunftsfähig energetisch saniert werden. Die Wohnungswirtschaft muss sich daher zukünftig für den „Gesamtpreis“ (= die Warmmiete) ihres Produkts verantwortlich fühlen, um am Markt konkurrenzfähig zu bleiben. Insbesondere die Energiekosten der Mieter werden zu einem durch das Unternehmen zu managenden, integralen Bestandteil in der Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit von Immobilien. Die Wohnungswirtschaft muss daher die Einflussgrößen auf die Nebenkosten systematisch in ihre strategischen Überlegungen zur Bestandsentwicklung - d.h. in ihr Portfoliomanagement - einbeziehen.

Das Ziel von ESAM lag darin, Methoden und Werkzeuge zu entwickeln, die den Unternehmen dabei helfen können, praxisrobuste und fachlich fundierte, unternehmerische Handlungsoptionen bezüglich einer energetischen Modernisierung ihres Wohnungsbestandes zu identifizieren sowie entsprechende Investitionsentscheidungen vorzubereiten.

ESAM brachte 15 Partner aus 6 Ländern der Europäischen Union zusammen. Unterstützt durch das Intelligent Energy Europe -Programm der Europäischen Kommission basierte das Projekt auf der engen Zusammenarbeit zwischen ausgewiesenen Energieexperten und Praktikern.

Nach 3 Jahren der Zusammenarbeit (2006-2008) konnte das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden.

Insgesamt wurden 6 Informationssysteme für das strategische Management entwickelt, die an die jeweiligen Bedürfnisse der Wohnungsunternehmen aus den beteiligten Ländern angepasst wurden.

Die während des ESAM-Projektes entwickelten Werkzeuge ermöglichen es den Entscheidungsträgern in der Wohnungswirtschaft eine Portfoliostrategie zu wählen, die nicht nur soziale, technische und finanzielle Erfordernisse sondern auch energetische Gesichtspunkte berücksichtigt. Unterschiedliche energetische Modernisierungsszenarien können vor der Investitionsentscheidung simuliert und bewertet werden. Mit den Investitionen in den Gebäudebestand kann Energie und CO<sub>2</sub> eingespart werden. Gleichzeitig werden die Mieter bei den Energiekosten entlastet und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gesichert.



**INSTITUT WOHNEN  
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung  
des Landes Hessen und  
der Stadt Darmstadt

Annastraße 15  
64285 Darmstadt

Tel.: +49/(0)6151/2904-0  
Fax : +49/(0)6151/2904-97

E-Mail: info@iwu.de  
Internet: www.iwu.de

### Projektdaten

Titel:  
Energy Strategic Asset  
Management in Social  
Housing

Fördermittelgeber:  
Intelligent Energy Europe

Laufzeit:  
Jan. 2006 – Dez. 2008

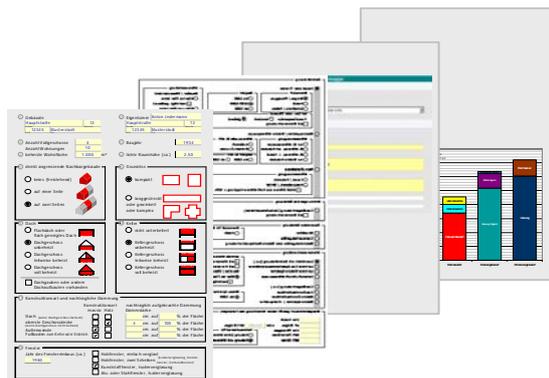
Projektmitarbeiter:  
Eberhard Hinz  
Andreas Enseling

Kooperationspartner:  
DELPHIS (Paris)  
Nassauische Heimstätte

In Deutschland wurde in Zusammenarbeit mit dem deutschen Projektpartner - der **Naussaischen Heimstätte** - das strategisches Werkzeug **„Energy Profile“** entwickelt.

Es besteht aus folgenden Modulen:

1. Einem nutzerbezogenen Interface für die Aufnahme der Gebäudedaten, die Definition von Modernisierungsvarianten (z.B. für die thermische Hülle und die Anlagentechnik), die Anzeige der Ergebnisse und für das Aufrufen und Speichern von Datensätzen;
2. Einem Modul für die Berechnung von Energiebilanzen (z.B. Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf), das auf dem vom IWU entwickelten „Kurzverfahren Energieprofil“ basiert;
3. Einem Modul für die Wirtschaftlichkeitsberechnung der vordefinierten energetischen Maßnahmenpakete;
4. Einer Datenbank, in der die eingegebenen Daten und die errechneten Ergebnisse gespeichert werden;



„Energy Profile“ ist ein Informationssystem für das strategische Management von Wohnungsunternehmen. Das Verfahren speist sich aus einer hinterlegten Gebäudetypologie und einer Reihe weiterer - vorwiegend unternehmensbezogener - Datenbanken. „Energy Profile“ liefert energetische Kennwerte zum gegenwärtigen Gebäudezustand und zu möglichen Modernisierungsszenarien. Durch die Hinterlegung mit typischen Kostendaten können diese Szenarien anschließend aus Vermietersicht ökonomisch bewertet werden.

Mehr Informationen unter:  
[www.esamproject.org](http://www.esamproject.org)