

# GASAG-Wärme:

Mehr Energie für Ihr Geschäft, weniger Energie für Ihr Gebäude.



DIE BERLINER ENERGIE

**GASAG**

# GASAG-Wärmeangebot: Sie modernisieren, wir investieren.

Mit GASAG-Wärme bieten wir perfekte Lösungen zur komfortablen Wärmeversorgung im Wohnungsbau, in kommunalen Einrichtungen oder Gewerbebetrieben. Unsere Angebote eröffnen neue Chancen und schaffen neue Freiräume.

## Neue Herausforderungen für Ihre Immobilie

Der effiziente Umgang mit Wärmeenergie wird immer wichtiger für Ihre Immobilie. Generell entfallen in Deutschland mehr als ein Drittel des gesamten Primärenergiebedarfs auf Raumheizung und Warmwasserbereitung. Die Politik entwickelt ehrgeizige Klimaschutzziele und auch bei Mietern sowie Verbrauchern rückt Klimaschutz immer mehr in den Fokus. Das stellt hohe Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden für Unternehmen aus Wohnungswirtschaft und Gewerbe.

Sie wollen Ihr Kerngeschäft erfolgreich gestalten und gleichzeitig den Energieverbrauch in Ihren Liegenschaften reduzieren, um Kosten zu sparen? Wir entlasten Sie mit unseren maßgeschneiderten Wärmedienstleistungen.

## Mehr Energie für Ihr Geschäft, weniger Energie für Ihr Gebäude

Das GASAG-Wärmeangebot im Rahmen des sog. Contracting umfasst:

- ✓ die Planung,
- ✓ Finanzierung,
- ✓ Errichtung und
- ✓ den Betrieb

einer modernen und umweltschonenden Heizungsanlage.

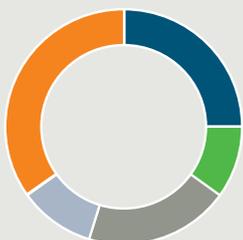
Wir übernehmen die technische Einbindung und Bereitstellung der Anlage komplett. Sie können sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren. Dabei bleiben die Kosten für Sie übersichtlich: Für die gelieferte Wärme zahlen Sie einen Arbeitspreis, sowie einen Grundpreis für die durch uns getätigte Investition, den Betrieb und die Energiebereitstellung.

## Ihre Vorteile

Mit GASAG-Wärme erhöhen Sie die Attraktivität Ihrer Wohn- und Gewerbeimmobilien: Sie senken Ihre Energiekosten, lösen Investitionsstaus und steigern die Energieeffizienz. Zugleich tragen Sie zum Klimaschutz bei, denn bessere Anlageneffizienz bedeutet auch weniger CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

## Gebäudebewirtschaftungskosten

(durchschnittliche Verteilung)



- 35 % Energie
- 25 % Instandhaltung
- 10 % Sonstige
- 20 % Reinigung
- 10 % Bewachung

Quelle: ASUE

## Kostenmix beim Wärmecontracting

Verbrauchsunabhängige Kosten

Verbrauchsabhängige Kosten

Grundpreis für Investition, Betrieb und Energiebereitstellung

Arbeitspreis Wärme

# Vielfach erprobt: Unsere Erfahrung ist Ihre Sicherheit.

**Sie brauchen einen Partner, auf den Sie sich zu 100 % verlassen können. Die GASAG hat die nötigen Kompetenzen und gute Referenzen. Wir sind Ihr verlässlicher Partner.**

## **Wärmeversorgung ist Vertrauenssache**

Die GASAG verfügt über 165 Jahre Erfahrung auf dem Gebiet der Energieversorgung, ist Erdgas-Anbieter Nr. 1 in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und ein kompetenter, finanzstarker Partner.

Mit über 500 versorgten Gebäuden gehört die GASAG-Gruppe zu den größten Contracting-Dienstleistern in Berlin und Brandenburg. Das Spektrum der Anlagen reicht dabei von modernen Kesselanlagen über Solaranlagen bis hin zu effizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen.

Wir verwirklichen für Sie individuelle Contracting-Lösungen, die optimale Ergebnisse liefern und zuverlässig für Wärme sorgen. Bei der Auswahl der Anlagen berücksichtigen wir sowohl wirtschaftliche als auch klimaschonende Aspekte. Bei der Umstellung Ihrer Energieversorgung auf ein maßgeschneidertes Contracting-Konzept der GASAG kommen Planung, Installation und Betrieb aus einer Hand.

## **Von Anfang an mit unseren Premiumpartnern**

Wir sind unabhängig von Anlagentechnik und Herstellern. Unsere langjährigen Kooperationen mit Marktpartnern aus der Region garantieren Ihnen größte Sicherheit und ein Höchstmaß an Kundennähe.

Unsere Partner des Berliner SHK-Handwerks stehen im Rund-um-Service täglich 24 Stunden für Sie bereit, sollte mal etwas mit der Anlage nicht stimmen. Wenn Sie Ihre neue Anlage lieber über Ihren langjährigen SHK-Fachbetrieb betreut sehen möchten, so ist dies grundsätzlich auch möglich.



# Die GASAG-Wärmefamilie: Produkte von klassisch bis innovativ.

Unsere Lösungen orientieren sich an Ihren Bedürfnissen. Das stellt sicher, dass für Sie die optimale Versorgungslösung erzielt wird. Dabei können Sie aus einem breiten Produktspektrum wählen.

Ganz gleich, ob Sie eine umfassende Sanierung Ihres Gebäudes, eine Modernisierung der Heizung oder einen Neubau planen: Bei unseren Contracting-Lösungen kommen für Ihr Objekt passende moderne, energieeffiziente Anlagen zum Einsatz. Diese tragen zu Energiekosteneinsparungen und auch zur Umweltentlastung bei.

Mit uns wird die Umstellung auf eine moderne Heizung ganz einfach. Verschiedene für Ihr individuelles Energiekonzept sinnvolle Technologien können dabei zum Einsatz kommen. In Kooperation mit ausgewählten Partnern aus Fachhandwerk und Industrie stellen wir sicher, dass Qualität und Wirtschaftlichkeit, modernste Anlagentechnik, hoch spezialisierte Fachleute und ökologisches Handeln Maßstäbe unseres Leistungsportfolios sind.

Wir prüfen, welche Lösung für Ihre Immobilie am besten geeignet ist und erstellen Ihnen ein individuelles Angebot. So erhalten Sie einen „energetischen Maßanzug“ aus der Fülle unserer Möglichkeiten.

## GASAG-Wärme – die passende Lösung für:

- ✓ private Eigentümer/Vermieter
- ✓ Hausverwaltungen
- ✓ Immobilienwirtschaft
- ✓ Wohnungswirtschaft
- ✓ Gewerbe wie Hotels / Gastronomie etc.
- ✓ Bauträger
- ✓ Wohneigentumsgemeinschaften



## GASAG-Wärmefamilie

GASAG-Wärme Heizkomfort XL

GASAG-Wärme Klimakraftwerk

# Hohe Standards: Unsere Leistungen, Ihre Vorteile.

Mit der GASAG-Wärmefamilie können Sie selbst entscheiden, welche Technik am besten zu Ihren Bedürfnissen passt. Egal, wofür Sie sich entscheiden: Die Service- und technischen Qualitätsstandards sind immer gleich hoch.

## Leistungsumfang GASAG-Wärme:

- ✓ **Ist-Analyse** des Wärmebedarfs und der Wärmeversorgung
- ✓ **Kompetente und unabhängige Beratung** bei der Auswahl der für Sie am besten geeigneten Technik
- ✓ **Planung und Finanzierung** der Anlage
- ✓ **Demontage der Altanlage**
- ✓ **Einbau der neuen Anlagentechnik** (Brennwertkessel, BHKW-Anlage(n) und ggf. Solaranlage)
- ✓ **Betrieb der Neuanlage** inkl. Energiebereitstellung (ggf. Bio-Erdgas)
- ✓ **Wartung, Instandhaltung, Entstörungsdienst**, Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfungen (Emissionsmessung etc.)
- ✓ **Betriebsmanagement** und Anlagencontrolling

## Vorteile GASAG-Wärme:

- ✓ **Keine Kapitalbindung und Investition** in Neuanlage
- ✓ **Planungssicherheit**
- ✓ **Modernisierung und Aufwertung** Ihrer Immobilie
- ✓ **Kostengünstig**, denn wir bieten Ihnen ein faires Preiskonzept
- ✓ **Geringer Energieverbrauch** durch Effizienztechnologie
- ✓ **Komplettservice**, Entlastung von Nebenaufgaben
- ✓ **Freie Markenherstellerwahl**, individuelle Lösungen
- ✓ **Klima- und Ressourcenschonung**





# GASAG-Wärme Heizkomfort XL: Effiziente Wärmetechnik im Keller.

Mit GASAG-Wärme Heizkomfort XL bieten wir Ihnen komfortable Lösungen zur effizienten Wärmeversorgung mit einer modernen Erdgas-Brennwertanlage – wahlweise auch in Kombination mit einer Solaranlage.

## Überzeugende Leistung: GASAG-Wärme Heizkomfort XL

In Berlin gibt es noch überdurchschnittlich viel alte und modernisierungsbedürftige Gas- und Ölkessel. Das Einsparpotenzial einer neuen Brennwertheizung ggü. einer in der Regel nicht optimal und schlecht gewarteten Altanlage ist mit 25–30 % noch sehr groß. Grund dafür ist der Brennwerteffekt. Dabei wird die im Abgas enthaltene Wärme des Wasserdampfes über einen speziellen Wärmetauscher heruntergekühlt und in den Heizkreis gebracht. Und die CO<sub>2</sub>-Einsparung liegt bei Ersatz eines alten Ölkessels nochmals deutlich höher, weil Erdgas die spezifisch-geringsten CO<sub>2</sub>-Emissionen aller fossilen Energieträger aufweist.

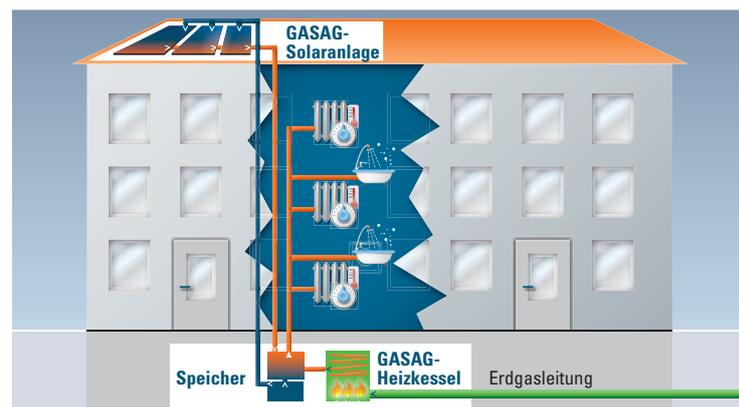
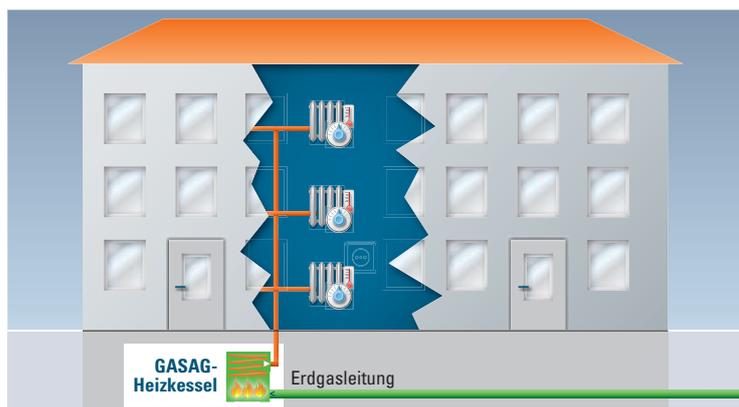
Bei GASAG-Wärme Heizkomfort XL profitieren Sie also mehrfach: Durch eine neue effiziente Brennwertanlage, durch die Vorteile des umweltschonenden und CO<sub>2</sub>-armen Energieträgers Erdgas und durch den jederzeit optimalen Betrieb der Anlage, die regelmäßig gewartet wird und immer optimal eingestellt ist.

## Starkes Duo: GASAG-Wärme Heizkomfort XL + Solar

Unsere modernen Erdgas-Technologien bieten in Verbindung mit thermischen Solaranlagen ein noch höheres Einsparpotenzial. In Kombination mit Solaranlagen auf dem Dach verbessert sich nicht nur die CO<sub>2</sub>-Bilanz – auch die laufenden Kosten sinken spürbar.

Grundsätzlich unterstützt die Solaranlage die Warmwasserbereitung des Gebäudes. In der Regel können 50–60 % des Warmwasserbedarfs über die Solaranlage gedeckt werden. Gegebenenfalls – wenn genügend Dachfläche zur Verfügung steht – kann durch die Solaranlage auch die Heizung unterstützt werden.

Wir untersuchen für Sie das Einsatzpotenzial einer Solarthermie-Anlage in Ihrem Gebäude und begleiten Sie auf dem Weg zur Umsetzung in die Praxis. Gern beantworten wir Ihre Fragen und analysieren Ihren Gebäudebestand im Vor-Ort-Check. Natürlich achten wir in diesem Zusammenhang auch auf denkmalschutzrechtliche Aspekte und die Förderfähigkeit der Solaranlagen.





# GASAG-Wärme Klimakraftwerk: Wärme und Strom nach Maß.

Mit den GASAG-Wärme-Klimakraftwerk-Angeboten bieten wir Hocheffizienz-technik für Ihren Heizungskeller. Sie punkten doppelt: Mit der Wertsteigerung Ihrer Immobilie und attraktiven Zusatzangeboten für Ihre Mieter.

## Hocheffizienztechnik mit einer stromproduzierenden Heizung: GASAG-Wärme Klimakraftwerk

Das Herzstück des Gasag-Wärme-Klimakraftwerk-Angebotes ist das Blockheizkraftwerk (BHKW). Es erzeugt nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) neben der Wärme auch Strom, und zwar verbrauchsnahe im Objekt. Transportverluste werden damit vermieden. Die fortschrittliche KWK-Technologie wandelt den Energiegehalt des Brennstoffs effizient zu ca. 90 % in Wärme und Strom um. Im Vergleich zur getrennten Wärme- und Stromproduktion wird damit rund 35 % weniger Primärenergie verbraucht – und genau das spart CO<sub>2</sub>-Emissionen und Kosten.

Positiver Nebeneffekt für Sie als Vermieter: Der vor Ort produzierte GASAG-Hausmacherstrom kann direkt in der Liegenschaft von Ihnen und Ihren Mietern zu einem attraktiven Preis genutzt werden.

## Klimakraftwerk: für Bestands- und Neubauten

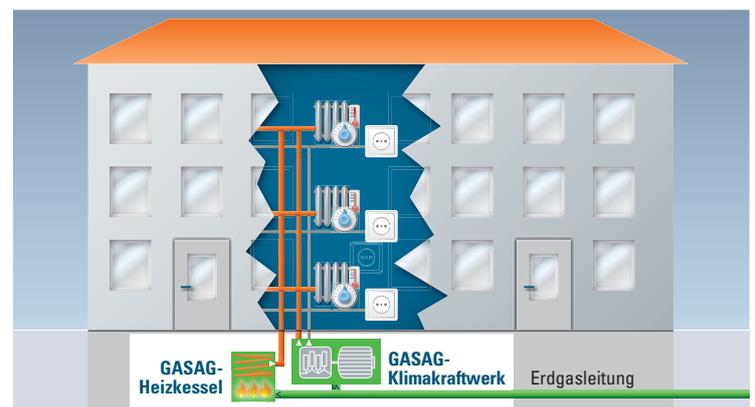
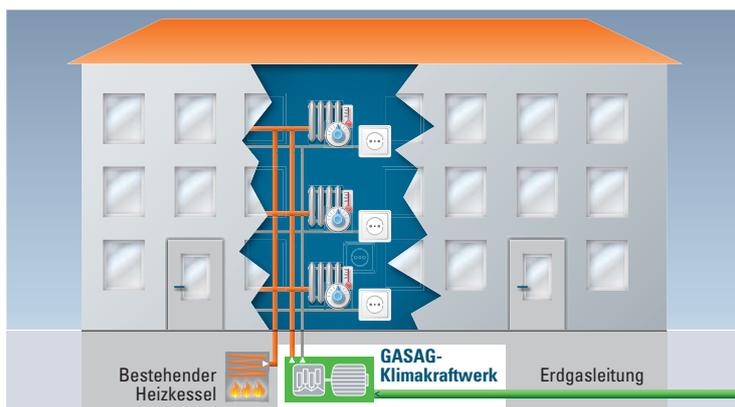
Das Klimakraftwerk ist immer dann eine überlegenswerte Alternative, wenn Ihre bestehende Immobilie zwischen 40 und 200 Wohneinheiten

aufweist oder mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat. Als Maßnahmen des EEWärmeG sind unsere Klimakraftwerke insbesondere auch für Neubauten geeignet, dann sogar ab 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aber auch für kleinere Immobilien entwickeln wir Lösungen.

## Die GASAG-Wärme-Klimakraftwerk-Angebote umfassen zwei Varianten.

Beim „Beistellcontracting“ wird das Klimakraftwerk neben den vorhandenen und noch funktionstüchtigen Kessel gestellt. Die Beistellung ist also immer dann sinnvoll, wenn eigentlich kein Austausch des Kessels notwendig ist. Beim sog. „Vollcontracting“ erstellen wir eine komplett neue Heizanlage. Zusätzlich zum Klimakraftwerk wird der alte Kessel durch einen neuen, effizienter arbeitenden Brennwertkessel ersetzt bzw. beim Neubau zusätzlich eingeplant.

In beiden Fällen produziert das Klimakraftwerk den Hauptteil der Wärme. Der Heizkessel wird als Spitzenlastkessel in Zeiten besonders hohen Wärmebedarfs, z. B. an kalten Wintertagen, zugeschaltet. Genaueres erfahren Sie nach einem detaillierten Gebäudecheck.



# Praxisbeispiele: Versprechen sind gut, Referenzen sind besser.

Über 500 erfolgreich von der GASAG-Gruppe umgesetzte Projekte mit Wohnungsgesellschaften und gewerblichen Kunden sprechen für sich. Als einer der größten Contractinggeber Berlins garantieren wir unseren Kunden eine effiziente Umsetzung ihrer Ziele direkt vor Ort.

## Beispiel 1: Wohnanlage Machonstraße, Berlin

### Das Projekt: Modernisierung und Optimierung des Anlagenbestandes

Bei der Energieversorgung der Liegenschaft „Machonstr. 32“ der bbg Berliner Baugenossenschaft eG wird der alte Anlagenbestand mit Niedertemperaturkesseln der Baujahre 1982 und 1996 und drei Unterstationen in den Gebäuden der Kochstr. 31, 32 und 34 abgelöst.

### Die Umsetzung: moderner Brennwertkessel & Solarthermie-Technik

Die Anlagenerneuerung der GASAG umfasst den Einsatz einer solarthermischen Anlage, die der Warmwasserbereitung und der Unterstützung der Raumheizung dient. Gleichzeitig wird die Gaskesselanlage mit einem Brennwertkessel an die solartechnische Anlage angepasst. Zur optimalen Steuerung wird die Wärmeerzeugungsanlage auf ein Monitoring-System aufgeschaltet. Das intelligente System dient der Steuerung und Überwachung der Anlagenfahrweise und dem Nachweis solarer Erträge und eingesparter Primärenergiemengen.



Wohnanlage Machonstraße, Berlin

Die bbg Berliner Baugenossenschaft ist die älteste und eine der aktivsten Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin. Feste Bestandteile einer jeden Immobilienentwicklung durch die bbg sind die Umsetzungen neuer Konzepte für ihre Liegenschaften.

### Das Ergebnis:

- ✓ Brennstoffverbrauch um mehr als **27 %** (306.000 kWh Ho Erdgas) gesenkt.

### Die CO<sub>2</sub>-Bilanz:

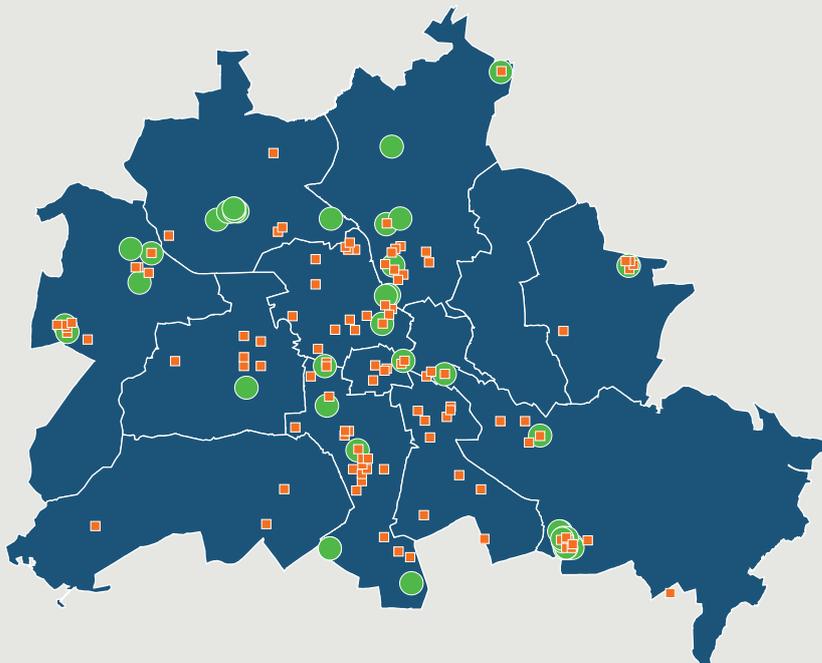
- ✓ Einsparung von **77 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr** gegenüber der bisherigen Versorgung.

„Als älteste und eine der aktivsten Wohnungsbaugenossenschaften Berlins sehen wir uns verpflichtet, unseren Mitgliedern stets ein sicheres und günstiges Wohnen zu ermöglichen. Die Einbeziehung der GASAG als Kontrolleur und Steuerer unserer Wärmeanlagen führte zu deutlich effizienterem Brennstoffeinsatz bei gleichbleibendem oder sogar höherem Komfort für unsere Mitglieder. Der geringere Verbrauch schlägt natürlich positiv auf die Betriebskosten durch.“

**Dipl.-Ing. Thomas Frohne, Technischer Vorstand bbg**

# Wärmeanlagen der GASAG-Gruppe in Berlin

-  Klimakraftwerke
-  Brennwert-Kesselanlagen (>= 200 kW thermisch)



## Beispiel 2: Wohnanlage Berlin-Altglienicke

### Das Projekt: effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung

Die STADT UND LAND Wohnbauten Gesellschaft entschied sich für eine gebäudebezogene Wärmelieferung mittels BHKW- und Brennwertkesselanlage für 1.350 Wohnungen in Altglienicke. Das wirtschaftlich attraktive und umweltfreundliche Versorgungskonzept der GASAG löst die bisherige Heizwerkversorgung ab.

### Die Umsetzung: gesamte Wärmeversorgung aus BHKW und neuen Brennwertkesseln

Die Versorgung mit Wärme erfolgt aus gebäudebezogenen Heizstationen auf Erdgas-Brennstoffbasis mit einer technischen Anschlussleistung von insgesamt 5.290 kW thermisch.

Planung, Bau und Finanzierung der zu errichtenden Energieanlagen liegen in der Verantwortung der GASAG. Ebenso wie Wartung, Instandhaltung und Lieferung des Gesamtbedarfs an Wärme in Höhe von jährlich rund 10 Mio. kWh über einen Zeitraum von 15 Jahren.



Wohnanlage Berlin-Altglienicke

Die STADT UND LAND Wohnbauten Gesellschaft mbH gehört mit ca. 40.000 eigenen und 6.500 für Dritte betreuten Mieteinheiten zu den sechs großen städtischen Immobilien-Dienstleistern Berlins.

### Das Ergebnis:

- ✓ 30 % der Jahreswärmemenge durch umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplung.

### Die CO<sub>2</sub>-Bilanz:

- ✓ Einsparung von **1.080 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr** gegenüber einer Heizwerk-Versorgung.

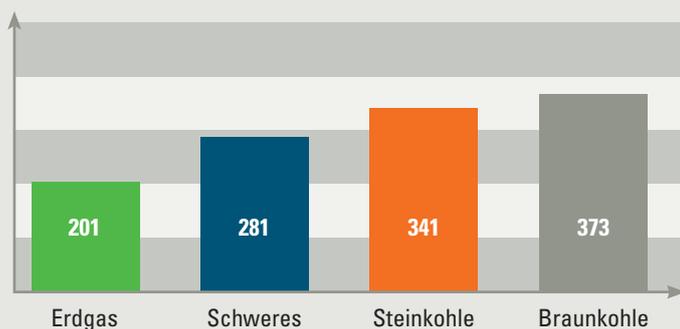
„Als Gesellschaft, die die ganze Vielfalt des Wohnens für breite Bevölkerungsschichten bietet, bewegen wir uns im Spannungsfeld Miete, Klimaschutz und Investitionen. Deshalb sind wir mit der GASAG auch im Gespräch über Modernisierungskonzepte, die zu einer merklichen Einsparung von Energiekosten führen.“

**Ingo Malter, Geschäftsführer STADT UND LAND**

# Erdgas: Idealer Brennstoff für moderne Wärmeerzeugung.

Zum optimalen Wärmeversorgungssystem gehört auch immer der geeignete Energieträger. Als bewährter Brennstoff überzeugt Erdgas mit geringem Ausstoß von Kohlendioxid und Luftschadstoffen.

## Spezifische CO<sub>2</sub>-Emissionen (in g / kWh Brennstoffeinsatz)



Quelle: ASUE Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e.V., 2006, [www.asue.de](http://www.asue.de).

Erdgas ist Energieträger Nummer 1 für die Beheizung von Wohnungen in Deutschland. Ca. 50 % des Wohnungsbestandes in Deutschland werden mit Erdgas beheizt. Und auch bei Neubauten setzen über 50 % der Bauherren auf Erdgaslösungen. Aus gutem Grund, denn Erdgas:

- ✓ bietet **hohen Komfort**
- ✓ ist **kostengünstig**
- ✓ ist **energieeffizient**
- ✓ schont die Umwelt, durch im Vergleich zu anderen konventionellen Energieträgern **geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen**
- ✓ gilt als zukunftsfähige Grundlage für eine **ergänzende Nutzung Erneuerbarer Energien**

## Bio-Erdgas: Ihr Plus für die Umwelt

Bio-Erdgas ist ein in Aufbereitungsanlagen veredeltes Biogas. Dadurch erreicht es die gleiche Qualität wie Erdgas, kann in das Gasleitungsnetz eingespeist und wie Erdgas eingesetzt werden. Alle GASAG-Preis-Modelle können Sie bundesweit mit Bio-Erdgas koppeln. Der Anteil bei der Verbrennung dieses nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Energieträgers ist frei wählbar, von einem 10 %-igen Anteil bis zu 100 %-Vollbezug. So verbessern Sie die Klimabilanz Ihres Unternehmens, und zwar auch ohne zusätzliche Investitionen in Ihre bestehende Erdgas-Heizungsanlage. Durch den Einsatz von Bio-Erdgas senken Sie den Primärenergiefaktor Ihrer Immobilie erheblich.



# Umwelt- und Klimaschutz: Wir gehen voran und nehmen Sie mit.

**Klimaschutz und Energieeffizienz sind fest verankerte Unternehmensziele der GASAG. Um das Klima zu schonen, sind zwei Faktoren wichtig: der Energieträger und die Technik, mit der man ihn nutzt. Wärmelösungen sind deshalb ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.**

Die Bundesregierung hat sich mit der Energiewende ehrgeizige Ziele gesetzt. Kern des Konzeptes ist es, bis 2050 die Treibhausgasemissionen um mindestens 80 % und den Primärenergieverbrauch um 50 % zu senken. Die Energiewende muss auch auf lokaler Ebene umgesetzt werden.

Gemeinsam mit unseren Kunden unterstützen wir deshalb das Land Berlin bei der Erreichung seiner klimapolitischen Ziele. Im Rahmen der aktuellen Klimaschutzvereinbarung mit dem Land verpflichteten wir uns im Dezember 2010 zu einer Reduzierung von zwei Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> bis 2020 gegenüber dem Beginn des ersten Kooperationsvertrages von 1998.

Dieses Ziel soll nicht nur mit Effizienzmaßnahmen erreicht werden, sondern auch durch die Kombination neuer Technologien mit Erneuerbaren Energien. Dabei kommt dem Einsatz der Erdgas-Brennwerttechnologie ebenso wie der Kombination von Erdgas und Solar und dem Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung ein hoher Stellenwert zu.

Wir arbeiten bereits seit 165 Jahren in der Gasversorgung und unterstützen die Entwicklung einer klimaschonenden, dezentralen Energieversorgung mit Kraft-Wärme-Kopplungstechnologien, um Berlin zur „KWK-Hauptstadt“ zu machen.

Mit unseren Contracting-Leistungen treffen Sie eine umweltfreundliche Entscheidung und leisten Ihren Beitrag zum Klimaschutz in Berlin. Wir sind Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Klimaschutz und Ressourcenschonung.



# Kontakt.

## Haben Sie noch Fragen?

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

So erreichen Sie uns.

**GASAG** Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, 10085 Berlin

Telefon: 030 7872 - 88 88

Fax: 030 7872 - 12 03

E-Mail: [waerme@gasag.de](mailto:waerme@gasag.de)

Internet: [gasag.de](http://gasag.de)