

Anlage zu Kapitel 1 Hintergrund, Vorgehen und Ausblick

Was ist Contracting?

In einem Contracting-Projekt beauftragt der Gebäudeeigentümer den Contractor mit der Planung, dem Bau, der Finanzierung und dem Betrieb der Energieerzeugung und der technischen Gebäudeausrüstung. Contracting-Projekte haben das Ziel der Effizienzsteigerung. Der Energieverbrauch der Gebäude wird durch die Investition in neue Anlagen sowie deren Überwachung und Optimierung während der Vertragslaufzeit nachhaltig reduziert. Zwei grundlegende Handlungsansätze sind hierfür erkennbar:

1. Die Verbrauchsebene, d. h. die Anlagen, in denen die Nutzenergie bereitgestellt wird, also die Lüftungsanlagen, Warmwasserbereiter, die Heizkreise mit Pumpen und Regelung, die Beleuchtung und Motoren. Der bauliche Wärmeschutz ist ebenfalls hier einzuordnen.
2. Die Energiebereitstellung, d. h. die Anlagen, die Wärme und Strom für die Verbrauchsebene bereitstellen.

Am Markt sind drei Contracting-Formen verbreitet:

1. Das Energiespar-Contracting

Beim Energiespar-Contracting führt der Contractor in einer oder mehreren Liegenschaften (Gebäudepool) ein Bündel von Energiesparmaßnahmen durch und garantiert eine bestimmte Energieverbrauchs- und Energiekosteneinsparung. Beim Energiespar-Contracting wird mit Einsparmaßnahmen der Energieverbrauch soweit wirtschaftlich vertretbar reduziert. Die erforderliche Wärme wird dann auf der Erzeugungsebene von modernen Heizkesseln oder Blockheizkraftwerken bereitgestellt, die mit Holz, Erdgas oder Heizöl betrieben werden. Die Investitionen für die Energiesparmaßnahmen sowie alle weiteren Kosten des Contractors werden in der Regel allein aus den Energieverbrauchs- und Kosteneinsparungen refinanziert. Bei besonders hohem Sanierungsbedarf (der kaum Energieeinsparungen nach sich zieht) werden neben den eingesparten Energiekosten auch die vermiedenen Wartungs- und Instandhaltungskosten angesetzt.

Aus der Sicht des Gebäudeeigentümers bietet das Energiespar-Contracting einen besonderen Reiz: Er beteiligt den Contractor nur an den tatsächlich nachweisbaren Energieverbrauchseinsparungen. Das Energiespar-Contracting wird häufig für die Erneuerung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, der Energieversorgung und für kleinere Wärmeschutzmaßnahmen angewendet. Zur Verbrauchsreduzierung werden dabei häufig moderne Regelungstechnik, Deckenstrahlplatten, neue Beleuchtungsanlagen, Lüftungsanlagen, Brauchwarmwasserbereiter und drehzahlgezielte Pumpen und Lüftungsmotoren eingesetzt. Auf der Erzeugungsseite werden neben Blockheizkraftwerken und neuen Gas- und Ölkesselanlagen inzwischen auch komplette Holzhackschnitzel- oder Pelletkesselanlagen in Energiespar-Contracting-Projekten realisiert.

Die Berechnung der Einspargarantie basiert auf den Referenzenergieverbrauchswerten und -kosten des Ist-Zustands (z.B. Mittelwert der Verbrauchswerte der letzten drei Jahre und der Energiepreise zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, die sogenannte Energieverbrauchs- und -kostenbaseline). Nach Ablauf eines Vertragsjahres werden aus den gemessenen Energieverbrauchswerten Störgrößen wie z.B. Witterungseinflüsse und Nutzungsänderungen bereinigt und daraus die Energieverbrauchs- und Kosteneinsparung ermittelt.

Der Contractor weist die Einsparungen nach Ablauf eines jeden Vertragsjahres nach und erhält, wenn die versprochene Einsparung auch tatsächlich erreicht wird, einen vertraglich festgelegten Anteil an diesen Einsparungen. Auch andere, nicht auf die Energieeinsparung bezogene Leistungen werden von Energiespar-Contractoren übernommen und dann in die Einspargarantie mit einbezogen. Dazu können vermiedene Personalkosten oder vermiedene Wartungs- und Instandsetzungskosten zählen.

Zusammenfassung mehrerer Liegenschaften

Häufig bietet es sich an, aus den Einsparungen aus hoch wirtschaftlichen Maßnahmen solche Sanierungen mitzufinanzieren, mit denen sich eigentlich keine wirtschaftlichen Einsparungen erzielen lassen, die jedoch aufgrund dringenden Sanierungsbedarfs in jedem Falle mit erledigt werden sollten: Die Erneuerung der Wasseraufbereitung in einem Schwimmbad, die Innendämmung eines Dachs, der Austausch defekter Schaltschränke, die Kaminauskleidung etc. Hierzu kann ein Gebäudepool aus mehreren Gebäuden gebildet werden, bei dem sehr wirtschaftliche Maßnahmen und mehrere mittlere bis gering wirtschaftliche Maßnahmen in anderen Gebäuden insgesamt wirtschaftlich darstellbar werden. In begrenztem Umfang ist das eine Chance, auch kleinere Liegenschaften in Energiespar-Contracting-Maßnahmen einzubeziehen.

Für kleinere Kommunen mit einem geringen Liegenschaftsbestand besteht die Möglichkeit, auch interkommunale Gebäudepools zu bilden und auszuschreiben. Dadurch kann sich für den Gebäudeeigentümer bzw. für den Projektsteuerer der Aufwand für die Projektvorbereitung und das nachfolgende Ausschreibungsverfahren erheblich reduzieren.

Voraussetzungen

Energiespar-Contracting funktioniert nur dann, wenn die Höhe der garantierten Energie- und Kosteneinsparungen mindestens die Aufwendungen des Contractors und den Aufwand für die Projektsteuerung decken.

Der Aufwand des Contractors umfasst die Energieeinsparinvestitionen mit der Planung und Bauleitung, die daraus resultierenden Kapitalkosten (Zins und Tilgung), die Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie die Energiemanagement- und Controlling-Kosten.

2. Das Energieliefer-Contracting oder auch Anlagen-Contracting

Beim Energieliefer-Contracting übernimmt der Contractor die Versorgung mit Wärme, Kälte, Dampf, Druckluft oder Strom und verkauft die Nutzenergie an den Gebäudeeigentümer. Das Energieliefer-Contracting ist ausschließlich auf die

Energiebereitstellung begrenzt, die Optimierung der Verbrauchsebene verbleibt weiter Aufgabe des Auftraggebers. Das Energieliefer-Contracting eignet sich insbesondere für Gebäude, in denen die Energieversorgungsanlagen modernisiert werden müssen, die jedoch für ein Energiespar-Contracting zu geringe Energiekosten oder zu geringe Einsparpotenziale aufweisen. Der Contractor kalkuliert die Investition und die daraus resultierenden Kapitalkosten (Zins und Tilgung), die Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie die Brennstoffkosten. Der Contractor legt bei der Kalkulation des Arbeitspreises für die gesamte Vertragslaufzeit fest, welche Brennstoffmenge für die Erzeugung einer Kilowattstunde Wärme benötigt werden darf (Jahresnutzungsgrad der Anlage). Die Abrechnung erfolgt hier über einen Arbeitspreis, mit dem die verbrauchte Endenergie, z.B. Wärme, abgerechnet wird, und einen jährlichen Grundpreis, der die Kapital-, Wartungs- und Instandhaltungskosten des Contractors abdeckt. Um die Wirtschaftlichkeit seiner Projekte nicht zu gefährden, muss auch hier der Contractor ein dauerhaft bestmögliches Verhältnis von eingesetzter Energie zu erzeugter Wärme sicherstellen. Beim Energieliefer-Contracting gibt es keine Kostenuntergrenze; in der praktischen Erfahrung können große Industriebetriebe bis hin zu Einfamilienhäusern über Energieliefer-Contracting versorgt werden.

3. Das Intracting

In größeren Kommunen kann das Energiespar-Contracting verwaltungsintern vereinbart werden. Unter Intracting (Internes Contracting) wird ein Verfahren verstanden, bei dem innerhalb einer Verwaltungseinheit (Kommune oder Kreis), normalerweise der Organisationseinheit Energiemanagement als Intracting-Stelle, Investitionsmittel für wirtschaftliche Maßnahmen zur Energieeinsparung zur Verfügung gestellt werden. Diese Mittel werden gezielt für möglichst rentierliche Maßnahmen zur Energieeinsparung eingesetzt. Die erzielten Einsparungen fließen ganz oder zumindest teilweise so lange an die Intracting-Stelle zurück, bis die Investition abbezahlt ist. Sie wird dort in weitere Klima schützende Maßnahmen investiert. Im Rahmen des Intracting wurden vom Energiemanagement der Stadt Stuttgart seit der Einrichtung des Intracting im Jahre 1995 jährlich durchschnittlich 750.000 € investiert. Die durchschnittliche Kapitalrückflusszeit der bisher in Stuttgart umgesetzten Projekte lag bei sieben Jahren. Mit jeder weiteren Maßnahme wachsen die durch die Intracting-Projekte erzielten Einsparungen weiter an. Allein im Jahre 2006 wurden so 1,2 Mio. € eingespart. Intracting erfordert von den beteiligten Ressorts umfassendes Fachwissen in Planung, Wartung und insbesondere Energiemanagement sowie ausreichende Finanzierungsmittel. Zwischen Verwaltungsabteilungen und Fachämtern werden in der Regel nur Vereinbarungen abgeschlossen. Diese können gegenüber den oft sehr umfangreichen Energiespar-Contracting-Verträgen deutlich einfacher gefasst werden. Vereinbart werden müssen lediglich die Maßnahmen, die Kostenbasiswerte, die Kostenersparnis und die Zuständigkeiten. Funktionieren kann das Intracting nur, wenn

- a) die von der Kämmerei bereitzustellenden Finanzierungsmittel nachweislich bzw. plausibel rechnerisch entsprechenden Energiekosteneinsparungen gegenüberstehen und
- b) die Verwaltung über ein effizientes Energiemanagement verfügt, das in der Lage ist, die prognostizierten Einsparungen auch tatsächlich zu erzielen. Wichtig sind geeignete, einfache Maßnahmen zum Nachweis des erzielten

Einsparererfolgs. Der geringe Transaktionsaufwand lässt es zu, auch kleine Maßnahmen im Wert von wenigen Tausend Euro so zu finanzieren.