

Contracting- Offensive;
UAG Öffentlichkeitsarbeit,
KEA- Protokoll Stand 26.02.2013, TOP 1.5 „FAQ“
hier: Erwartete mögliche Fragen aus Unternehmensicht

1. Was ist Contracting konkret? Wofür soll es eingesetzt werden?
Was will die Landesregierung erreichen?
Wie sieht das Geschäftsmodell Contracting aus?
Wie kann das im Betrieb genutzt werden?
Bisher noch zu abstrakt. Gesamtzusammenhang plausibel darstellen.
2. Was ist die Rolle des Unternehmers? Chancen und Risiken? Nutzen?
Was bedeutet das für den Unternehmer/ den Betrieb bezüglich
Zeitaufwand/Personalbindung/Investition?
Wie kann ich das im Betrieb einsetzen, welche Maßnahmen sind erforderlich?
Auswirkungen auf/ Einschränkungen von Betriebsabläufen?
Erhalt der Flexibilität bei Änderungen von Produktionsabläufen gewährleistet?
3. Ansprechpartner: Im Betrieb sind alle Kapazitäten gebunden. Es kann von außen
nur einen gesamtverantwortlichen, sachkundigen Gesamtgesprächspartner
(Contractor) für alle infrage kommenden Belange geben.
4. Contractor: Seriosität/Solidität, Bonität, Erfahrung, Referenzen. Kein Verkäufer
sondern betriebsorientierter Berater? Welche Institutionen sind noch involviert?
5. Abhängigkeit/ Offenlegung: Abhängigkeit vom Contractor?
Herauslösen von Eigentumsanteilen?
Erfordernis der Offenlegung von Betriebsdaten?
6. Weiteres Vorgehen: Was kommt nach dem Flyer? Wer ist mein Gesprächspartner?

Auszug aus dena-Broschüre „Contracting-Lotsen für Kommunen“ Kapitel 9 „Typische Fragen zum Contracting“ (2008)

„Wählt der Energiedienstleister nur besonders effektive Energiesparmaßnahmen aus?“

Die notwendigen Energiesparmaßnahmen sollten sich sowohl bei Projekten in Eigenregie als auch im Contracting in erster Linie an der Wirtschaftlichkeit orientieren. Maßnahmen mit langen Amortisationszeiten sind möglich, bedingen jedoch entsprechend lange Vertragslaufzeiten im Energie-Contracting. Beim Energiespar-Contracting können besonders wirtschaftliche Maßnahmen mit weniger wirtschaftlichen kombiniert und ausgeglichen werden. Mit Unterstützung von Baukostenzuschüssen ist jede beliebige Umsetzungstiefe bis hin zur Generalsanierung möglich.

„Ist die Umsetzung der Maßnahmen in Eigenregie nicht wirtschaftlicher?“

Der Contractor ist technisch spezialisiert und übernimmt das wirtschaftliche und technische Risiko der Investition und des Anlagenbetriebes. Damit hat er einen starken wirtschaftlichen Anreiz für einen optimalen Anlagenbetrieb. Beim Energiespar-Contracting garantiert der Contractor vertraglich eine Energieeinsparung, die in der Regel zu einer höheren Wirtschaftlichkeit führt. Dagegen erzielen Lösungen in Eigenregie oft deutlich geringere Energieeinsparungen.

„Welche Auswirkungen hat Energiespar-Contracting für das eigene Betriebspersonal?“

Die Leistungen eines Contractors beschränken sich im Energie-Contracting auf die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen und / oder die Lieferung von Medien. Die komplette Gebäudebewirtschaftung ist in der Regel nicht Vertragsgegenstand. Das Energie-Contracting stellt also eine Ergänzung des laufenden Betriebs in einem Bereich dar, der bisher aus Personalmangel eher zurückgestellt werden musste. Mit Personaleinsparungen ist daher nicht zu rechnen. Beim Liefer-Contracting kann das bisherige Personal in den neuen Betrieb übernommen werden, dies hängt im Einzelfall von den vertraglichen Regelungen ab.

„Setzt der Contractor nur billige Technik ein?“

Da der Contractor seine Leistungen langfristig aus dem optimalen Anlagenbetrieb refinanziert, ist sein Interesse an hoher technischer Qualität der Anlagen sehr groß. Dagegen besteht bei konventionell vergebenen Umbaufträgen aus eigenen Haushaltsmitteln teilweise die Gefahr, dass auf billigere Technik zurückgegriffen wird, um Investitionsmittel zu sparen.

„Liegt beim Energiespar-Contracting nicht eine verdeckte Verschuldung vor?“

Energiespar-Contracting wird in den meisten Bundesländern als kreditähnliches Geschäft eingestuft. Dennoch steigt die Kreditlast der Kommune nicht, denn die Contracting-Rate wird aus den vermiedenen Energiekosten finanziert. Zusätzlich wird der Vermögenshaushalt in den Folgejahren entlastet, weil neue Anlagen (zum Beispiel Heizungs- oder Regelungstechnik) über den Contracting-Vertrag eingebaut und in das Eigentum der Kommune übergehen.

„Ist die Projektentwicklung sehr zeit- und kostenaufwändig?“

Für eine umfassende Optimierung des Gebäudebetriebes einer oder mehrerer Liegenschaften ist immer ein relevanter Aufwand für Planung, Projektentwicklung, Baubegleitung, Controlling und Nachweis der Einsparungen erforderlich. Dies gilt für eine Durchführung in Eigenregie in weitaus größerem Umfang als für eine Realisierung zusammen mit einem Contracting-Partner. Die Planung, die Bauüberwachung und später das Controlling werden vom Contractor übernommen und entlasten somit die zuständigen Stellen in den Kommunen.

„Ist Energiespar-Contracting nur bei veralteter Anlagentechnik sinnvoll?“

Das Alter technischer Anlagen steht in der Regel in keinem direkten Zusammenhang mit der erreichten Energieeffizienz. Auch neue Anlagen können technisch ineffizient, überdimensioniert oder schlecht geregelt sein. Selbst wenn wenig Erneuerungsbedarf besteht, z.B. in der Heizzentrale, kann ein erhebliches Optimierungspotenzial vorhanden sein.

Auszug aus UBA-Ratgeber „Energiespar-Contracting für öffentliche Liegenschaften“ (2000)

1 In "unserem" Gebäudebestand gibt es keine Einsparpotenziale mehr ...

Prinzipiell lassen sich in fast jedem Gebäude technisch und wirtschaftlich erschließbare Einsparpotenziale finden, Selbst in Neubauten oder in Gebäuden, bei denen die Sanierung erst kurze Zeit zurückliegt gibt es häufig Möglichkeiten zur Energieeinsparung. Gerade durch den Fortschritt im Bereich der Messtechnik, der Steuerung und der Elektronik sind in den vergangenen Jahren effizientere Anwendungen möglich und wirtschaftlich geworden. Beispielsweise sind heute im Beleuchtungsbereich Technologien verfügbar, die gegenüber einer herkömmlichen Leuchte mit einer Leuchtstofflampe rund 60 bis 70 % Energie einsparen. Durch bedarfsabhängiges Lüften über eine mit moderner Sensor- und Messtechnik ausgestattete und gesteuerte Lüftungsanlage sowie über Maßnahmen der Wärmerückgewinnung sind ähnliche Einsparungen erzielbar.

In der Regel verfügen (gute) Contractoren (Energieeinsparpartner) aufgrund ihrer Spezialisierungsvorteile über bessere Informationen und planerische Möglichkeiten, um ein Energiespar-Projekt zu konzipieren und durchzuführen. Zudem sind Contractoren ganz anders motiviert als die öffentliche Verwaltung. Während bei einem Contractor sich die Qualität der Planung und des Projektmanagements direkt im Geschäftserfolg widerspiegelt gibt es für die öffentliche Verwaltung bislang kaum entsprechende Anreize. Insofern ist das, was gestern noch als gut galt, heute überholt. Objekte, für die es vor einigen Jahren noch keine wirtschaftlichen Sanierungskonzepte gab, sind heute für Energiespar-Contracting geeignet. Der öffentliche Auftraggeber geht kein Risiko ein, wenn er überprüfen lässt ob es noch Möglichkeiten zur Energieeinsparung gibt. Die Kosten für die Grobanalyse trägt in der Regel der Contractor. Schlimmstenfalls findet der potenzielle Contractor keine wirtschaftlich umsetzbaren Einsparpotenziale und macht dementsprechend auch kein Angebot für einen Energiespar-Contracting-Vertrag (auch Erfolgsgarantievertrag genannt). Es kann natürlich sein, dass eine Verwaltung und die politisch verantwortlichen Personen der Ansicht sind, es gäbe bei einem bestimmten Projekt keine Einsparpotenziale mehr. Aber auch in diesem Fall wird eine Analyse nicht schaden und vielleicht sogar noch (kleine) Verbesserungsvorschläge erbringen. So haben die Verantwortlichen keinen Grund, sich gegen eine Analyse auszusprechen, Sie bekommen im Extremfall lediglich bestätigt dass weitere Einsparpotenziale im Rahmen eines Energiespar-Contracting nicht erschlossen werden können.

2 Ein externer Contractor kostet nur Geld, wir können es genauso gut und billiger ...

Es ist verständlich, dass ein externer Contractor mit dem Abschluss eines Contracting-Vertrags Geld verdienen will. Schließlich ist Contracting das Geschäftsfeld, mit dem der Contractor am Markt agiert. Ob jedoch eine Umsetzung wirtschaftlicher Energiesparmaßnahmen durch eine öffentliche Verwaltung in Eigenregie möglich und vorteilhafter ist als der Abschluss eines Energiespar-Contracting- Vertrags, hängt in der Regel von drei Faktoren ab:

- der Liquidität des Vermögenshaushalts
- dem spezifischen Fach-Know-how der Verwaltung und
- den gegebenen Einkaufskonditionen der öffentlichen Hand für Bau- und Planungsleistungen

Vielfach ist die Umsetzung gewünschter Energieeinsparmaßnahmen aufgrund der leeren Kassen und

des oftmals ausgeschöpften Kreditrahmens der öffentlichen Hand auch bei gegebener Wirtschaftlichkeit nicht möglich. In diesem Fall sollte geprüft werden, ob Energiespar-Contracting in Frage kommt. Durch Abschluss eines Energiespar-Garantievertrags (auch Erfolgsgarantievertrag genannt) wird die Finanzierung und Umsetzung ausgewählter Energiesparmaßnahmen möglich, deren Amortisation allein aus den eingesparten Energiekosten erfolgt. Hierbei dienen die umgesetzten Energiesparmaßnahmen bzw. die getätigten Investitionen oftmals auch der Werterhaltung bzw. Wertsteigerung der Immobilie. Auch für den Fall, dass die Finanzierung der Maßnahmen mit eigenen Haushaltsmitteln möglich ist sollte das Für und Wider des Energiespar-Contracting sorgfältig abgewogen werden. Vielfach verfügen die am Markt agierenden Contracting-Anbieter über spezifisches Fach-Know-how. Ebenso sind die Bezugskonditionen für Anlagenkomponenten und Anlagenerrichtung aufgrund der Spezialisierungsvorteile und der Verhandlungsfreiheit des externen Investors häufig deutlich günstiger als die Bezugskonditionen der öffentlichen Hand. Es ist in diesem Zusammenhang sinnvoll, per Ausschreibung die Rahmendaten des Energiespar-Contracting zu bestimmen und mit einer Umsetzung der Energiesparmaßnahmen in Eigenregie zu vergleichen. Die Umsetzungsentscheidung sollte unter Einbeziehung qualitativer Projekterfordernisse (Qualität der Anlagentechnik, Bonität des Energiesparpartners etc.) erfolgen. Häufig wird als Argument gegen das Energiespar-Contracting angeführt, es gäbe eine günstigere Finanzierungsmöglichkeit für Kommunen: Ein niedrigerer Zinssatz der Kommunalkredite könne die Kapitalkosten im Vergleich zu anderen Lösungen reduzieren. Doch dieses Argument trifft in der Regel

3 Energiespar-Contracting stellt eine verdeckte Verschuldungsform dar ...

Kommunale Energiespar-Garantieverträge sind haushaltstechnisch als kreditähnliche Geschäfte anzusehen und somit gemäß der Gemeindeordnungen in den verschiedenen Ländern genehmigungspflichtig. Wegen der vertraglichen Absicherung der Rentierlichkeit der Investitionen für die Kommunen werden jedoch beispielsweise in Hessen solche Verträge für unbedenklich gehalten. Das Hessische Ministerium des Innern ist die oberste Behörde für Kommunalaufsicht und hat zur haushaltsrechtlichen Handhabung von Contracting-Verträgen den Aufsichtsbehörden empfohlen, bei einer dargelegten Rentierlichkeit der Projekte, und wenn die Projekte eine Laufzeit von 10 Jahren nicht überschreiten, die erforderlichen Genehmigungen grundsätzlich ohne weitere Vorbehalte zu erteilen. Es soll jedoch geprüft werden, ob die Kommune einen eigenverantwortlichen Wirtschaftlichkeitsvergleich vorgenommen hat. Die Behörde empfiehlt den Kommunen, im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung vor Abschluss von Energiespar-Garantieverträgen einen Wirtschaftlichkeitsvergleich mit einer Eigenfinanzierung durchzuführen.

Besonders zu achten ist dabei auf eine zutreffende Ermittlung der so genannten „Baseline“, auf die Methoden der "Bereinigung des Jahresverbrauchs" und die sich daraus ergebende Berechnung des maßgeblichen „Einsparbetrags“. Außerdem sollte darauf geachtet werden, einen Wettbewerb unter den Anbietern sicherzustellen." (HMUEJFG 1998). Die Stellungnahme der obersten Kommunalaufsicht bezieht sich dabei nicht nur auf Energiespar-Garantieverträge, sondern ausdrücklich auf alle Verträge dieser Art soweit gemäß der vertraglichen Regelungen das Eigentum der per Contracting in die Liegenschaften eingebrachten Anlagen und Anlagenteile nach Abnahme der Bauleistungen an den Auftraggeber übergeht. Das Umweltbundesamt vertritt die Auffassung, dass diese hessische Regelung für alle Bundesländer, Städte und Gemeinden zur Anwendung gelangen sollte. Bei Maßnahmen zum Energiespar-Contracting handelt es sich im Gegensatz zu vielen anderen kreditfinanzierten Investitionen um investive Maßnahmen, die eine langfristige

Haushaltsentlastung nach sich ziehen. Die Finanzierung erfolgt in der Regel durch Dritte. Im Gegenzug erhalten die Contractoren für einen bestimmten Zeitraum innerhalb der Vertragslaufzeit die Erträge (Anteil der eingesparten Energiekosten) aus den getätigten Investitionen. Bei entsprechender Gestaltung des Energieeinsparvertrages können die Kommunen bereits vom ersten Jahr an den Energiekosteneinsparnissen partizipieren. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Umfang der durchgeführten Maßnahmen (Investitionen) umso geringer wird, je kürzer die Laufzeit des Einsparvertrages und je höher die Beteiligungsquote des Auftraggebers ist. Energieeinsparverträge werden als rentierliche Maßnahmen nicht auf den Kreditrahmen angerechnet der den Kommunen zusteht. Sie stellen auch keine zusätzliche Verschuldung dar, da einerseits die Finanzierung durch den Contractor erbracht wird und andererseits die Kommune durch die Maßnahmen finanziell entlastet wird.

4 Die Liberalisierung der Energiemärkte führt zu sinkenden Preisen - abwarten ist angesagt ...

Mit Novellierung des Energiewirtschaftsrechts im Frühjahr 1998 hat sich eine rasante Entwicklung der bundesdeutschen Strommärkte ergeben. Strompreisreduktionen von bis zu 40 %, in Einzelfällen sogar noch höher, können durch verhandlungskompetente Liegenschaftsverwalter oder Strommakler erzielt werden. Diese Entwicklung beinhaltet in jedem Fall eine deutliche Kosteneinsparung im Bereich der öffentlichen Gebäudebewirtschaftung. Gleichzeitig wirkt dieser Entwicklung - insbesondere aus Sicht der öffentlichen Hand, die nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist - die stufenweise Erhöhung der Stromsteuer im Rahmen der ökologischen Steuerreform entgegen. Dennoch ist hervorzuheben, dass mit Neuverhandlung der Strombezugskonditionen keine einzige Kilowattstunde eingespart wird, sondern nur die Bezugskosten sinken. Hingegen bietet das Energiespar-Contracting die Möglichkeit werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen in Gebäuden mit einer Energieverbrauchsreduktion und Kosteneinsparung zu verbinden. Energiespar-Contracting ist auch in Zeiten der Liberalisierung der Energiemärkte für die öffentliche Hand weiterhin wichtig. Denn neben der Aufgabe des kostenoptimalen Liegenschaftsbetrieb besteht weiterhin die Verpflichtung zur Senkung der klimarelevanten CO₂-Emissionen einerseits und auch die Notwendigkeit der investiven baulichen Unterhaltung der öffentlichen Gebäude andererseits.

Die Liberalisierung der Energiemärkte hat einen Verdrängungswettbewerb unter den bundesdeutschen Energieversorgungsunternehmen ausgelöst. Mit Kampfpreisen versuchen die Stromversorgungsunternehmen, sich gegenseitig Kunden abzugewinnen. Es ist davon auszugehen, dass die massiven Preisnachlässe, mit denen um die Gunst der Verbraucher geworben wird, nicht längerfristig Bestand haben werden. Vielmehr werden sich mittelfristig die Preise nach kurzer Talfahrt wieder auf einem Niveau einstellen, das vermutlich ca. 15 bis 30 Prozent unterhalb des Ausgangsniveaus vor der Liberalisierung liegen wird. Um längerfristige Energieverbrauchs- und Energiekosteneinsparungen in öffentlichen Liegenschaften zu bewirken, sollten Investitionen in nachhaltige Energiespartechniken auch weiterhin getätigt werden. Da das wirtschaftliche Einsparpotenzial nicht nur von den Strompreisen geprägt wird, sondern im gleichen Maße von Wärme- und Wasserpreisen abhängig ist, hat die Strommarktliberalisierung einen geringeren ökonomischen Einfluss auf das Energiespar-Contracting, als vielerorts angenommen wird. Steigende Gas- und Ölpreise sowie die bereits realisierten und geplanten Stufen der ökologischen Steuerreform werden zudem dazu führen, dass sich langfristig die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen der rationellen Energienutzung verbessern wird. Strompreisvorteile, die die öffentliche Hand durch Verhandlung günstiger Strombezugskonditionen erwirkt werden in der Regel auch bei Abschluss eines Energiespar-Contracting- Vertrages wirksam. Die freiwerdenden Mittel sollten die Kommunen,

die Bundesländer und der Bund in zusätzliche Investitionen zur Nutzung von regenerativen Energiequellen sowie in Maßnahmen der rationellen Energienutzung reinvestieren.

5 Contractoren haben nur am "Rosinen picken" Interesse ...

Investoren haben natürlich in erster Linie das Interesse, eine möglichst hohe und sichere Rendite auf ihr eingesetztes Kapital zu erzielen. Aus Gründen des Klimaschutzes gilt es jedoch auch Maßnahmen umzusetzen, die sich erst mittel- bzw. langfristig amortisieren. Deshalb liegt es an den Auftraggebern, die Leistungen auszuschreiben und die verschiedenen Leistungsangebote intensiv zu prüfen. Dabei müssen sowohl die Einsparleistungen (Einsparung an Arbeit und Leistung bei Strom, Gas, Fernwärme, Wasser) als auch die Rentabilität geprüft werden. Über den Wettbewerb der Anbieter müssen die einzelnen Contractoren ihre Ansprüche beschränken, wenn sie konkurrenzfähig sein wollen. Letztlich liegt es in den Händen des Auftraggebers, ob er das "Cream-Skimming" zulässt oder über Vorgaben in der Ausschreibung und bei der Vertragsvergabe unterbindet. Der ökologische und wirtschaftliche Erfolg des Energiespar-Contracting hängt dementsprechend wesentlich von der Qualität der Ausschreibung und der Auswertung der Angebote ab. Darüber hinaus kann das "Rahmabschöpfen" oder "Rosinenpicken" auch durch eine Poolbildung von Gebäuden verhindert werden. Bei der Poolbildung werden mehrere Gebäude mit einem unterschiedlichen Einsparpotenzial bzw. mit unterschiedlichen spezifischen Investitionskosten für die rationelle Energienutzung zusammengelegt und gemeinsam als Pool ausgeschrieben. Innerhalb des Pools werden weniger wirtschaftliche Maßnahmen in einem Gebäude durch hoch wirtschaftliche Maßnahmen in anderen Gebäuden quersubventioniert.

6 Energiespar-Contracting bedeutet Personalabbau in der öffentlichen Verwaltung ...

Es ist sicherlich richtig, dass mit Abschluss eines Energiespar-Contracting vorübergehend einige Aufgaben, die bislang von der öffentlichen Verwaltung übernommen wurden, an den Energiesparpartner übergehen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Aufgaben wie Baubetreuung und technische Betriebsführung für diejenigen Energiesparmaßnahmen, die vom Contractor initiiert worden sind. Es besteht die Gefahr, dass mit der Externalisierung von Aufgaben der öffentlichen Bauverwaltung die Forderung nach Personalabbau aus haushaltspolitischer Sicht einhergeht. Solche Forderungen sind jedoch in der Regel aus verschiedenen Gründen nicht haltbar: Der Energiesparpartner übernimmt im Hinblick auf das Tätigkeitsfeld "Energieeinsparung / Energiemanagement" vielfach Aufgaben, die zuvor seitens der öffentlichen Verwaltung nur teilweise und nicht kontinuierlich wahrgenommen wurden. Weiterhin wird das Energiespar-Contracting nur für ausgewählte Objekte mit hohem Energieverbrauch und -kosten angewendet. Darüber hinaus führt der Ansatz nicht zu einer vollständigen Entlastung der zuständigen Verwaltung. Es kommt vielmehr zu einer Aufgabenverlagerung auf Seiten der öffentlichen Verwaltung. Die öffentliche Bauverwaltung wird nunmehr nicht als Bauleiter und Betriebsführer die Objekte betreuen, sondern als "Immobilien-Manager" Contracting-Projekte verhandeln, umsetzen und kontrollieren. Die zusätzliche Sanierung von öffentlichen Gebäuden geht mit der Übernahme neuer Aufgaben einher, wie z. B. des Vertrags- und Kostencontrolling.

7 Energiespar-Contracting birgt eine Vielzahl unvorhersehbarer Risiken ...

Jedes Contracting- Vorhaben birgt für die Auftraggeber und Auftragnehmer Risiken. Hierbei handelt

es sich vor allem um Betriebsrisiken und um technische Risiken. Unter die Betriebsrisiken fallen in erster Linie das Nutzungsrisiko sowie das Preisrisiko. Das Nutzungsrisiko umfasst die Nutzungsänderung des Gebäudes durch den Auftraggeber. Dabei kann die Nutzungsänderung in zwei Formen auftreten: eine schleichende Nutzungsänderung durch eine allmähliche Veränderung der technischen Ausstattung oder eine spürbare Nutzungsänderung (z. B. durch eine zusätzliche Nutzung von Räumen oder eine deutliche Erhöhung der Produktion). Bei einer schleichenden Nutzungsänderung (z. B. durch verändertes Verbraucherverhalten oder unbemerkte Anschaffung von zusätzlichen Verbrauchern) liegt das Risiko beim Auftragnehmer. Im zweiten Fall kann der Contractor bei wesentlicher Nutzungsänderung eine Anpassung der vereinbarten Einspargarantie verlangen. Die Vorgehensweise für die Korrektur der "Baseline" sollte bereits im Contracting-Vertrag festgehalten werden und im gegenseitigen Einvernehmen erfolgen. Das Preisrisiko kommt durch die Energiepreisschwankungen zustande. Hierbei handelt es sich um ein allgemeines Risiko, das bei jeder Investition auftritt unabhängig davon, ob sie über einen Contracting- Vertrag oder in Eigenregie finanziert wird. Wie das Preisrisiko im Contracting- Vertrag behandelt wird, ist Verhandlungssache der Partner. Es gibt sowohl Verträge, die das Preisrisiko beim öffentlichen Auftraggeber belassen, aber auch Verträge, die das Preisrisiko auf den Contractor abwälzen. In diesem Falle wird der Contractor das Risiko in seine Kalkulation einbeziehen und sich auch bezahlen lassen. Daneben sind auch Modelle möglich, die einen anderen Ausgleich zwischen den beiden Regelungen ermöglichen (z. B. eine Vertragsverlängerung bei sinkenden Energiepreisen bzw. eine korrespondierende Kürzung der Vertragslaufzeit bei steigenden Energiepreisen). Üblicherweise werden die Energiekosteneinsparungen auf der Basis von fixierten Energieträgerpreisen ermittelt. Bei den technischen Risiken wird die öffentliche Hand eindeutig entlastet. Der Contractor errichtet auf eigene Kosten Anlagen, für deren Wartung und Instandhaltung er verantwortlich ist. Der Auftraggeber bzw. der Liegenschaftseigner geht dementsprechend kein technisches oder wirtschaftliches Risiko in Bezug auf den Anlagenbetrieb ein.

8 Die Projektentwicklung und -vorbereitung für Energiespar-Contracting ist zu zeit- und kostenaufwendig ...

Der Aufwand zur Initiierung und Umsetzung eines Energiespar-Contracting hängt maßgeblich von der Komplexität des Vorhabens, der Art des gewählten Verfahrens sowie dem spezifischen Erfahrungshintergrund der öffentlichen Akteure ab. Die Komplexität des Vorhabens wird durch die Anzahl der in das Contracting- Vorhaben einzubindenden Objekte bestimmt. Werden mehrere Gebäude in das Contracting einbezogen, steigt insbesondere der Aufwand für Datenerhebung und -analyse. Andererseits sinkt aber der Anteil der Transaktionskosten an den Gesamtkosten, da ein Vertrag für mehrere Liegenschaften und Objekte abgeschlossen wird. Zudem zeigt die Praxis, dass mit zunehmender Erfahrung in der Umsetzung von Contracting-Projekten der Aufwand deutlich abnimmt. In der Vergangenheit sind in der Bundesrepublik bereits mehr als 200 Vorhaben zum Energiespar-Contracting in öffentlichen Gebäuden vorbereitet und umgesetzt worden. Damit sind im öffentlichen Sektor erhebliche Erfahrungen vorhanden, die für die Entwicklung und Umsetzung weiterer Vorhaben genutzt werden können. Ebenso sind in diesem Zusammenhang nützliche Instrumente zur Projektentwicklung und einschlägige Verfahrensratgeber entwickelt worden. Es ist deshalb zu empfehlen, bei der Initiierung von Energiespar-Contracting auf verfügbare Instrumente (Musterverträge, Erhebungsbögen zur Gebäudedatenerfassung u. ä.) zurückzugreifen und gleichermaßen einen Informationsaustausch mit "Contracting-erfahrenen" Institutionen zu suchen, um den Aufwand für die Projektvorbereitung und -entwicklung zu minimieren. Die erfolgreiche Umsetzung eines Energiespar-Contracting hängt entscheidend von der sorgfältigen Projektvorbereitung und

-entwicklung ab. Bereits zu Beginn des Vorhabens sollten alle öffentlichen Projektbeteiligten (Liegenschaftsverwalter, Bauamt, Haushaltsamt, Rechtsamt u. a.) in das Verfahren einbezogen werden, um verwaltungsintern einen hohen Informationsfluss und eine große Transparenz des Verfahrens im Hinblick auf größtmögliche Akzeptanz zu erzielen. Der Aufwand der Projektvorbereitung ist in der Regel kostenseitig durch die per Contracting erwirtschaftbaren Energie- und Betriebskosteneinsparungen gedeckt.

9 Die Kontrolle über die Gebäudetechnik und deren Betriebsführung geht auf Seiten der öffentlichen Verwaltung verloren ...

Im Normalfall wird die Betriebsführung der technischen Anlagen vom Contractor übernommen. über die getätigten Investitionen und eine effiziente Betriebsführung versucht der Contractor, die garantierte Energieeinsparung bzw. Energiekosteneinsparung zu erzielen. Um eine unerwünschte Betriebsführung mit Komfortverlusten zu vermeiden, sollten im Einsparvertrag die (Energie-) Dienstleistungen festgeschrieben werden, die der Contractor erbringen muss. Hier sollten z. B. die Minimal- oder Maximaltemperatur in den Arbeitsräumen, in den Fluren oder sonstigen Räumen festgelegt werden. Die Luftqualität bzw. der Luftwechsel in den Räumen sollten ebenso vorgegeben werden wie die erforderliche Beleuchtungsstärke in verschiedenen Gebäudebereichen. Die öffentliche Verwaltung kann für Contractoren auch vertragliche Vorgaben im Hinblick auf eine bestimmte Gebäudetechnik oder einen bestimmten Technikstandard machen. Alle Vorgaben bezüglich Gebäudetechnik und Betriebsführung müssen jedoch reiflich durchdacht sein, da sie den Handlungsspielraum der Contractoren verringern und somit in der Regel auch die Wirtschaftlichkeit der Projekte beeinflussen. Da die Kontrolle und Betriebsführung der technischen Anlagen beim Contractor liegt ergibt sich für die öffentliche Verwaltung eine Arbeitseinsparung. In der Regel wird jedoch das Modell Energiespar-Contracting nur bei einem kleinen Teil der öffentlichen Gebäude einer Stadt angewendet. Vor dem Hintergrund, dass die Personaldecke für die Betreuung der öffentlichen Gebäude in fast allen Kommunen sehr dünn ist wird durch die Abgabe der Energiebewirtschaftung eines Teils der Gebäude Arbeitskapazität der öffentlichen Verwaltung für den restlichen Gebäudebestand frei. Hierdurch kann die Betriebsführung und Kontrolle im Restbestand verbessert werden.

10 Die Baseline ist in vielen Projekten nicht eindeutig bestimmbar ...

Die "Baseline" bezeichnet die vor Abschluss eines Energiespar-Contracting relevanten Energieverbräuche und Energiekosten eines Objektes oder Objektpools. Die Baseline stellt somit die maßgebliche Bezugsgröße für die per Einspar-Contracting zu erwirtschaftenden Energieeinsparungen bzw. Energiekosteneinsparungen dar. Im Hinblick auf die Überprüfbarkeit bzw. Beweisbarkeit der Referenzverbräuche und -kosten muss die Baseline-Ermittlung auf der Basis vorliegender Energiekostenabrechnungen der zuständigen Energieversorgungsunternehmen erfolgen. Als Bezugszeitraum wird in der Regel ein Jahr (Kalenderjahr, Abrechnungsjahr, Heizperiode o. ä.) oder der Durchschnitt der vergangenen zwei bzw. drei Jahre gewählt. Es ist darauf zu achten, dass der gewählte Betrachtungszeitraum möglichst zeitnah zum Beginn des Contracting- Vertrags liegt. Darüber hinaus muss die Baseline für den Wärme- und Kälteverbrauch auf der Grundlage temperatur- bzw. klimabereinigter Werte ermittelt werden. Die Baseline-Ermittlung bedarf als wesentliche Grundlage zunächst der Auswertung der Energiekostenabrechnungen nach den Gesichtspunkten Energieverbrauch [in kWh/a], Leistungsbezug [in kW] und Energiekosten [DM/a] für

alle Energieträger. Für den Raumwärmebedarf muss dann eine Witterungsbereinigung nach der Gradtagszahlmethode nach VDI 3802 durchgeführt werden. Nur in Einzelfällen müssen relevante Nutzungsänderungen zwischen Basisjahr und aktuellem Zeitpunkt energetisch bewertet werden. Der Arbeitsschritt der Baseline-Erstellung ist bereits Grundlage für ein effektives Energiemanagement der öffentlichen Liegenschaftsverwaltung und sollte idealerweise bereits verwaltungsintern - unabhängig von einem Contracting- Vorhaben - vorhanden sein. Die Vorgehensweise zur Baseline-Erstellung entspricht den allgemeinen Regeln der Technik und der Betriebswirtschaft. In jedem Fall sollte die Vorgehensweise im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit bzw. Nachprüfbarkeit der Datenermittlung schriftlich festgehalten werden und Gegenstand des Contracting-Vertrages sein. Problematisch wird die Baseline-Ermittlung nur dann, wenn keine Abrechnungen der jeweiligen Energieversorgungsunternehmen vorliegen und auf Hilfsmethoden zurückgegriffen werden müssen. Aber auch in diesen Fällen sind Methoden zur Energieverbrauchsabschätzung entwickelt worden (Einbindung von Hausmeister- Zählerablesungen, Extra- und Interpolation von Energieverbräuchen etc.), die eine Annäherung an die tatsächlichen Verbräuche und Kosten ermöglichen. In Fällen fehlender Energieverbrauchsabrechnungen kann somit im Zuge der Entwicklung eines Energiespar-Contracting ein wesentlicher Grundstein zur verwaltungsinternen Energiekostenkontrolle gelegt werden.