

Energieeinspar-Contracting

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den folgenden Zeilen gestatten wir uns, Ihnen die unvergleichbar vorteilhaften Eigenschaften einer energetischen Verbesserung Ihres/Ihrer Gebäude aufzuzeigen. Im wesentlichen beruhen die Textpassagen auf Veröffentlichungen des „Umweltbundesamtes der Bundesrepublik Deutschland“.

Energieeinspar-Contracting ist eines der intelligentesten Konzepte, um die geforderte Energieeinsparung (von 25 Prozent) für kommunale Gebäude, Krankenhäuser, Mehrfamilienhäuser, bis hinunter zum älteren Einfamilienhaus kostenneutral realisieren zu können. Beim Energiespar-Contracting handelt es sich um eine vertraglich vereinbarte Dienstleistung zwischen einem Unternehmen (Contractor oder auch Energie-sparpartner) und einem Gebäudeeigner (z. B. städtisches Verwaltungsgebäude als Auftraggeber). Der Contractor führt in dem Gebäude Investitionen und Maßnahmen zur Energieeinsparung durch. Seine Aufwendungen lässt er sich durch den Erfolg der Einsparmaßnahmen, also über die reduzierten Energiekosten des Gebäudes, vergüten. Der Gebäudeeigentümer muss somit

- **nicht investieren**
- **trägt kein Risiko**
- **und ist trotzdem an dem Erfolg der Einsparmaßnahmen beteiligt.**

Beim Energiespar-Contracting schließt also ein Contractor mit dem Eigentümer der Liegenschaft einen Vertrag ab, der ihn berechtigt, zuvor vereinbarte Maßnahmen zur Energieeinsparung durchzuführen (z. B. neue Heizungsanlage, effizientere Beleuchtung, Optimierung der Steuerungstechnik, und/oder energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle). Im Gegenzug erhält der Contractor über einen bestimmten Zeitraum hinweg den Großteil (oder auch die Gesamtsumme) der jährlich eingesparten Energiekosten. Der Zeitraum wird dabei durch die Vertragsdauer festgelegt. Um die eingesparten Energiekosten zu berechnen, muss zuvor der Energieverbrauch eines bestimmten Jahres ermittelt und als Referenzwert (sogenannte Baseline, Energiebedarf unter Normbedingungen) festgelegt werden.

Nach Einbau und Abnahme der Energiesparmaßnahmen gehen die Anlagen in das Eigentum des Liegenschaftseigners über. Nach Ende der Vertragslaufzeit kommen die Energiekosteneinsparungen ausschließlich dem Liegenschaftseigner zugute.

Mit den über die Vertragslaufzeit eingesparten Energiekosten muss der Contractor sowohl die Anfangsinvestitionen als auch die Kapitalkosten, die laufenden Controlling-, Wartungs-, Abrechnungs-, und Verwaltungskosten des Projektes finanzieren. Die Vergütung des Contractors ist beim Energiespar-Contracting in der Regel ausschließlich von der tatsächlich erreichten Energieeinsparung, also vom Erfolg der Maßnahme, abhängig. Bei größeren, oder finanziell umfangreichen Maßnahmen kann der Contractor einen einmaligen Zuschuss vom Liegenschaftseigner beanspruchen, oder seine laufenden Kosten durch eine prozentuale Erhöhung der Baseline vereinbaren.

Ein wesentlicher Bestandteil des Energiespar-Vertrages ist die Einspargarantie. Hierbei verpflichtet sich der Contractor, eine Mindesteinsparung beim Energieverbrauch und/oder bei den Energiekosten zu erzielen. Erreicht er diesen Wert nicht, so muss er dem Liegenschaftseigner (z. B. dem Krankenhaus) die Differenz zwischen der erzielten und der garantierten Energiekosteneinsparung erstatten.

Die Vorteile des Energiespar-Contractings:

- Der Hauptvorteil beim Energiespar-Contracting liegt darin, dass der Gebäudeeigner zweifach entlastet wird: Zum einen von der organisatorischen Umsetzung der Energiesparmaßnahmen und zum anderen von der finanziellen Belastung, die mit den Investitionen verbunden ist. Damit setzt das Energiespar-Contracting genau da an, wo bei vielen Liegenschaftseignern das Problem liegt: Für viele Gebäude wird zwar ein energetischer Sanierungsbedarf konstatiert (z.B. EnergieSparCheck), doch häufig fehlt das Geld, um die Energiesparmaßnahmen zu finanzieren. Mit Energiespar-Contracting kann dieser unbefriedigende Zustand überwunden werden.
- Für den Contractor besteht ein starker finanzieller Anreiz, eine möglichst hohe Energiekostensparnis über die gesamte Vertragslaufzeit (i.d.R. 10-15 Jahre) zu erzielen. Von dieser Einsparung profitiert auch der Gebäudeeigner. Zunächst in einem kleineren Umfang (z.B. entfallende Wartungskosten) während der Vertragszeit und im vollen Umfang, wenn der Einspargarantie-Vertrag abgelaufen ist und die volle Energiekosteneinsparung dem Liegenschaftseigner zugute kommt.
- Da Contractoren immer Spezialisten in Sachen Energieeinsparung sind, kommt mit dem Energiespar-Contracting häufig auch innovative Technologie zur Anwendung. Insbesondere in komplexen Liegenschaften lassen sich durch die Einführung eines professionellen Energie-Controlling und der Umsetzung von Mess- und Steuerungsmaßnahmen erhebliche Einsparungen erzielen.
- Diese Aspekte führen dazu, dass über das Instrument Energiespar-Contracting wirtschaftliche Energie-sparpotentiale rascher erschlossen werden und die Einsparungen in den meisten Fällen höher ausfallen werden als ohne die Anwendung des Energiespar-Contracting.

Neben diesen zentralen Aspekten kann z.B. ein Verwaltungsgebäude als Liegenschaftseigner beim Energiespar-Contracting mit weiteren Vorteilen rechnen:

- Durch eine Senkung der übrigen Betriebskosten (z.B. reduzierter Leuchtmittelaustausch bei Beleuchtungssanierung) kann ein Zusatznutzen erzielt werden.
- Die Modernisierungs- und Sanierungsinvestitionen erhöhen den Wert und die Attraktivität des Gebäudes.
- Der Komfort eines Gebäudes und die Produktivität können gesteigert werden (z. B. durch bessere Beleuchtung, Lüftung, Raumklima).
- Durch eine verbesserte Steuerung können die Betriebsstunden von Anlagen gesenkt und somit die Abnutzung reduziert werden.
- Mit dem verminderten Energieeinsatz werden nicht zuletzt Luftschadstoffe reduziert, der Kohlendioxid-Eintrag in die Atmosphäre vermindert und knappe Ressourcen geschont. Der Liegenschaftseigner kann auf diese Weise auch einen wesentlichen Imagegewinn für seine Aktivitäten in Sachen Umweltschutz verbuchen.

Aus all den genannten Gründen empfiehlt das [Umweltbundesamt](#) zum Schutze des Klimas das Instrument des Energiespar-Contractings überall dort verstärkt einzusetzen, wo über direkte Investitionen die vorhandenen Einsparpotentiale aufgrund von Budgetrestriktionen nicht erschlossen werden können. Die Effizienzmaßnahmen im Rahmen von Energiespar-Contracting führen weiterhin sowohl zu betriebs- als auch zu volkswirtschaftlichen Vorteilen. Wir helfen Ihnen bei der Suche nach einem für Sie "richtigen" Contractor.

Mit freundlichen Grüßen

abE-GbR Energieberatung