Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Contracting in der Wohnungswirtschaft

03.07.2017 Fachinformation

Effiziente Energienutzung sowie eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien sind wesentliche Bestandteile der Deutschen Klimaschutzpolitik, die auch vom BBU in Form von Klimavereinbarungen mit den Ländern Berlin und Brandenburg getragen werden. Zur Hebung weiterer Einsparpotentiale und Verringerung des CO2-Ausstoßes konnten bereits verschiedene Contracting-Modelle von den BBU-Mitgliedsunternehmen erfolgreich umgesetzt werden. Dazu wurden und werden immer neue Geschäftsfelder entwickelt und etabliert. Dabei ist die weitere Entwicklung neuer Modelle erst am Anfang, wie auch ein neuer Förderbaustein des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) aufzeigt.

Eines der vorrangigen und wichtigsten Instrumente bei der Hebung von Einsparpotentialen ist die deutliche Steigerung der Energieeffizienz bei allen Energienutzungen. Dafür müssen energieeffiziente Anlagen errichtet und vorhandene Energieanlagen modernisiert oder saniert werden. Hierbei ist das Contracting ein wirkungsvolles marktwirtschaftliches Instrument. Denn mit einem Energie-Contracting lassen sich Energiesparpotenziale im Bestand und beim Neubau von Gebäuden und Liegenschaften erschließen, ohne das vom Unternehmen die hierfür notwendige Investition im Vorfeld getätigt werden muss. Der Eigentümer der Liegenschaft wird sowohl von den erforderlichen Investitionen als auch der organisatorischen Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen entlastet. Zudem trägt der Contractor als Anlagenbetreiber auch das Betriebsrisiko. Die Bereitstellung moderner und damit energieeffizienter Heiztechnik nach vorheriger Fachberatung und Planung, stabile Energiekosten sowie ein ausgelagertes Betriebsrisiko sind die wesentlichen Eckpfeiler der Contracting- Modelle. In der Praxis sind beim Energie-Contracting zwei grundsätzlich unterschiedliche Varianten von Bedeutung:

Das Energie-Liefer-Contracting

Beim Energie-Liefer-Contracting sorgt der Contractor für Planung, Finanzierung und Errichtung sowie für den Betrieb, die Bedienung, Wartung und Instandhaltung der Energieerzeugungsanlage. Der Contractor kann aber auch eine bereits vorhandene Anlage übernehmen und modernisieren. Er tritt wie ein Energieversorger auf und liefert Wärme, die objektnah erzeugt wird, an den Gebäudeeigentümer, die im Normalfall nach Verbrauch im vertraglich vereinbarten Preisniveau abgerechnet wird. Kommen neben Wärmeerzeugern auch Stromerzeuger (z. B. Blockheizkraftwerke, Photovoltaik) zum Einsatz, kann der Wärmelieferung auch ein Stromangebot hinzugefügt werden. Weit über 90 Prozent aller abgeschlossenen Contracting-Modelle gehören zu dieser Gruppe.

Energie-Einspar-Contracting: Variante mit Einspargarantie

Beim Energie-Einspar-Contracting (auch als „Performance Contracting“ bezeichnet) überträgt der Contracting-Nehmer bei einer vorhandenen Anlage die Investition in Energieeffizienzmaßnahmen und / oder den Betrieb der Anlage. Vertragsgegenstand ist bei dieser Contracting-Form die Erfüllung einer Einspargarantie der gebäudetechnischen Anlagen eines Gebäudes. Dies kann auch die Heizanlage umfassen.

Klassisches Einspar-Contracting (ESC) bezieht sich auf die Reduzierung der Energiekosten eines Gebäudes nach Erbringung von Einsparmaßnahmen gegenüber einem festgelegten Basisjahr. Die Einsparung bezieht sich nicht notwendigerweise nur auf die

Kundenanlage (Heizung), sondern auf die Gesamtheit des Gebäudes, da ggf. auch Maßnahmen an Beleuchtung, Lüftung, Pumpen etc. vorgenommen werden können.

Der Schwerpunkt beim Energie-Einspar-Contracting liegt fast ausschließlich auf Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben. In der Praxis kann die Einspargarantie des Contractors, in Abhängigkeit der Erzeugungsanlage und des energetischen Zustandes des Gebäudes, in der Größenordnung von 20 Prozent und mehr liegen.

Pilot-Programm Energie Einsparzähler

Vielen Mietern ist ein bewusster und sparsamer Umgang mit Energie eine Selbstverständlichkeit. So ist es auch nicht verwunderlich, dass seit Jahren aus dem Bewusstsein der Mieter zur Entlastung der Umwelt und Schonung des Klimas eine steigende Nachfrage an dezentral hergestelltem Grünstrom, auch als Mieterstrom bekannt, festzustellen ist. Um Mieter noch innovativer an der Energiewende zu beteiligen, sollte die Digitalisierung der Energiewende aber nicht im Heizungskeller stehenbleiben.

Hier setzt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA an und fördert bereits seit 2016 als Pilotprogramm den Energie-Einsparzähler. Gefördert werden innovative Projekte, die beim Mieter zur Einsparung von leitungsgebundenen Energien wie Strom, Gas, Wärme und Kälte auf Basis verschiedener Technologien und bei unterschiedlichen Anwendergruppen führen. Innerhalb der jeweiligen Pilotvorhaben sollen Energieverbrauchsdaten geräte- oder anlagengruppenscharf erfasst und auf dieser Basis Energieeinsparpotentiale IT-gestützt und individualisiert ermittelt werden.

Informationen zum Förderprogramm Einsparzähler des BAFA finden Sie unter:
http://www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/Einsparzaehler/einsparzaehler_node.html

Die Berliner Energieagentur (BEA)

sieht hier eine Erweiterungsmöglichkeit z.B. von Contracting-Modellen, die den Mieter einschließt und die Einspargarantie eines Contracting-Modells bis in den einzelnen Haushalt einbringt. Im nächsten Kapitel lesen Sie einen Gastbetrag der ausführlichen Artikel der BEA zu diesem neuen und innovativen Ansatz.

Innovative Energiedienstleistungen in der Wohnungswirtschaft

Energiekosten und CO2-Emissionen zu reduzieren sind gleichzeitig Ziel und Herausforderung im Gebäudebereich. Die Berliner Energieagentur konnte bereits vielfältige Erfahrungen mit Energiedienstleistungen sammeln und entwickelt im Rahmen des europäischen Förderprojekts „guarantEE“ Ansätze für Einsparmodelle in der Wohnungswirtschaft.

Gastbeitrag von Georg Böning (Berliner Energieagentur)

Energiedienstleistungen wie Energiespar-Contracting können Gebäudeeigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude unterstützen. Dabei werden Planung, Finanzierung, Umsetzung und Wartung einer Reihe von technischen Maßnahmen an einen erfahrenen Energiedienstleister (EDL) ausgelagert. Der Energiedienstleister refinanziert alle Investitionen durch zukünftige Energieeinsparungen, garantiert dem Kunden Energie- und Kosteneinsparungen und übernimmt das finanzielle, technische und das Einsparrisiko. Energiespar-Contracting als Energiedienstleistungsmodell wird in Berlin bereits seit 20 Jahren erfolgreich zur Sanierung von Gebäuden, vorwiegend aus dem öffentlichen Sektor, angewandt. Die Berliner Energieagentur hat als Projektmanager seit 1996 in Berlin 27 sogenannte Energiesparpartnerschaften mit über 1.400 öffentlichen Gebäuden erfolgreich auf den Weg gebracht und betreut. Die durchschnittliche Garantieeinsparung beträgt 26 Prozent und führt zusammen zu jährlichen Energieeinsparungen von knapp 12,5 Millionen Euro in allen Liegenschaften. Auch in vielen anderen Städten und Gemeinden im In- und Ausland hat sich das Modell bewährt. Die Berliner Energieagentur begleitet die Energiesparpartnerschaft von der Konzeption des Projektes über die Gestaltung der Ausschreibung und Auswahl des Energiedienstleistungsunternehmens bis zur Realisierung des Energiespar-Garantievertrages.

Energiedienstleistungen in der Wohnungswirtschaft

In der Wohnungswirtschaft sind Energiedienstleistungen wie die Optimierung der Anlagentechnik mittels Betriebsführungs-Contracting oder die Erneuerung der Anlagentechnik über ein Energieliefer-Contracting ebenso wie Mieterstrommodelle bereits gut etabliert. Ein weitaus größeres Einsparpotenzial, das durch die genannten Energiedienstleistungen nicht direkt adressiert wird, liegt hingegen in der Senkung des Energieverbrauchs in den Wohnungen selbst. Contractingmodelle, bei denen ein Energiedienstleister eine Einspar- oder Effizienzgarantie gibt, können zur kostenneutralen Hebung dieser Effizienzpotenziale beitragen.

Die fortschreitende Digitalisierung stellt dabei eine Chance dar: Effizienztechnologien sind zu sinkenden Preisen am Markt verfügbar, die unabhängig von Gebäudedämmmaßnahmen dabei unterstützen können, den Wärme- und Stromverbrauch in den Wohnungen selbst zu senken. Darüber hinaus steht mittlerweile eine Reihe von staatlichen Förderprogrammen zur Verfügung, die einen wirtschaftlichen Einbau dieser Technologien unterstützen. Erfahrene Energiedienstleister haben einen umfassenden Überblick über diese Fördermöglichkeiten, können Teilprojekte aggregieren um Transaktionskosten zu senken und übernehmen das Betriebsrisiko dieser innovativen Technologien, indem sie eine Einspargarantie geben und bei Nichterfüllung für eine finanzielle Kompensation aufkommen.

Europäisches Förderprojekt „guarantEE“

Im Rahmen des europäischen Förderprojekts guarantEE (http://guarantee-project.eu/) entwickelt die Berliner Energieagentur gemeinsam mit Partnern innovative Geschäfts- und Finanzierungsmodelle für erfolgsvergütete Energiedienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Für vermietete Gebäude ist das Ziel, Lösungen zu erarbeiten und zu testen, die Kosten und Nutzen angemessen unter Mieter, Vermieter und Energiedienstleister aufteilen (Win-Win-Win Situation). Das Projekt guarantEE wird durch das Forschungs- und Innovationsprogramm Horizon 2020 der Europäischen Union gefördert.

Kontakt Berliner Energieagentur (BEA):
Achim Neuhäuser, Georg Böning
Berliner Energieagentur
E-Mail: neuhaeuser@berliner-e-agentur.de, boening@berliner-e-agentur.de
Telefon: 030 / 29 333 30 – 601/51