Energiespar-Contracting – Chance für das E-Handwerk

S. Slischka-Pohlitz, Berlin

In der zurzeit wirtschaftlich schwierigen Zeit ist es notwendig, neue Geschaftsfelder zu erschließen. Eine Möglichkeit der Arbeitsbeschaffung – auch für kleine Handwerksbetriebe – ist das Energiespar-Contracting. Im Beitrag wird erläutert, was darunter zu verstehen ist und welche Vorteile sich für den Auftraggeber und Auftragnehmer ergeben.

1 Ungünstige Marktsituation

Politiker aller demokratischen Parteien kennen die wirtschaftliche Situation:

- Marode öffentliche Gebäude, wie Schulen, Kindergärten, Seniorenheime.
- Eine schlechte Infrastruktur, z. B. in der Straßenbeleuchtung.
- Stets und ständig steigende Betriebskosten, da die technischen Anlagen nicht mehr zeitgemäß sind.
- Mangelnde öffentliche Sicherheit.

Kurzum, es gibt einen Sanierungsbedarf ohne Ende. Doch es ist schwierig, den Verfall öffentlicher Einrichtungen zu stoppen, wenn fehlende Steuereinnahmen, Schwarzarbeit, ICH-AGen und die Produktionsverlagerungen der herstellenden Industrie gen Ost-Europa stets und ständig größere Löcher in die ohnehin schon leeren Kassen der Kommunen und des Bundes reißen. Weitere Ursachen sind die Auftragsvergabe an den billigsten Anbieter sowie der Verzicht auf energiesparende und energieoptimierende Systeme. Die öffentliche Hand sieht höherwertige Systeme als nicht förderfähig in den Haushaltsplänen an.

Den positiv denkenden elektrohandwerklichen Betrieben bleibt also nichts anderes übrig, als nach neuen Geschäftsfeldern zu suchen. Eine Möglichkeit der Arbeitsbeschaffung – auch für kleine Handwerksbetriebe – ist das Energiespar-Contracting.

2 Energiespar-Contracting

Was sich hinter Energiespar-Contracting verbirgt, hat *James Watt* bereits im 19. Jahrhundert so formuliert:

„Wir werden Ihnen kostenlos eine Dampfmaschine überlassen, wir werden diese installieren und für fünf Jahre den Kundendienst übernehmen. Wir garantieren Ihnen, dass die Kohle für die Maschine weniger kostet, als Sie gegenwärtig an Futter für die Pferde aufwenden müssen. Alles was wir von Ihnen verlangen ist, dass Sie uns ein Drittel des Geldes geben, das Sie sparen."

2.1 Grundlagen des Contracting

Energiespar-Contracting ist eine vertraglich vereinbarte Dienstleistung zwischen

- einem Unternehmen (Contractor oder auch Energiesparpartner) und
- einem Gebäudeeigner (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 Vorteil für den Gebäudeeigner besteht darin, dass er

- nicht investieren muss,
- kein Risiko trägt und
- trotzdem am Erfolg der Einsparmaßnahme beteiligt ist.

2.2 Contracting-Arten

Nach Art der Leistung wird unterschieden zwischen:

Anlagen-Contracting. Ein Contractor bietet als Dienstleister in der Regel die Planung, Errichtung, Finanzierung, den Betrieb und die Wartung einer Versorgungsanlage (z. B. Heizkessel, Blockheizkraftwerk, Kälteanlage) an. Diese Dienstleistung lässt er sich über eine vertraglich festgelegte Vergütung der gelieferten Mengen an Strom, Wärme oder Kälte bezahlen.

Energiespar-Contracting. Diese Dienstleistung umfasst Maßnahmen, die hinter dem Zähler ansetzen – also alle Maßnahmen, die den Verbrauch von Wärme oder Strom reduzieren. Häufig werden auch Maßnahmen zur Einsparung von Wasser und anderen Medien, z. B. medizinische Gase, in die Konzeption mit einbezogen. Beim Energiespar-Contracting übernimmt also ein Unternehmen als Contractinggeber oder Contractor unter individueller vertraglicher Vereinbarung mit einem Gebäudeeigentümer oder dem Betreiber seiner technischen Anlagen – dem Contractingnehmer – die Erschließung wirtschaftlicher Potentiale zur rationellen Energieanwendung. Hauptziele sind die Verringerung des Energiebedarfs und der Umwelt-Schadstoffemissionen, insbesondere der CO_2-Belastung.

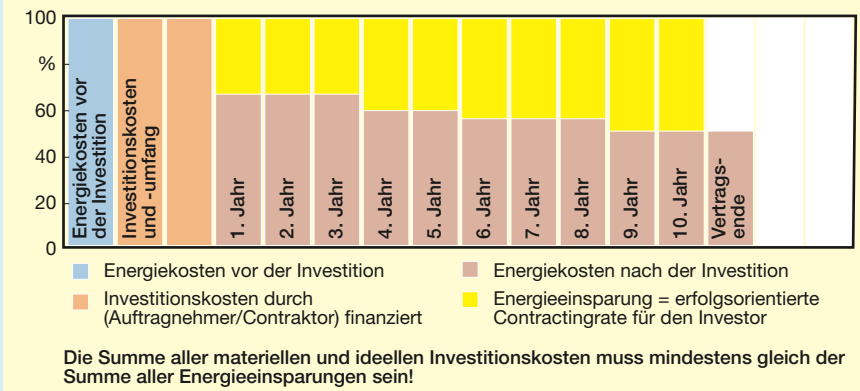
3 Vertragliche Vereinbarungen

3.1 Grundsätzliche Festlegungen

Die durch den Contractor getätigte Investition berechtigt ihn, zuvor vereinbarte Maßnahmen zur Energieeinsparung durchzuführen, wie

- Sanierung der Beleuchtung mit hochwertigen Leuchten, ausgestattet mit dimmbaren elektronischen Vorschaltgeräten und Lichtsteuerungssystemen,
- Optimierung der gesamten Gebäudetechnik durch zeit- und anwesenheitsgesteuerte Bus-Systeme,
- teilweiser oder vollständiger Ersatz von konventionellen Heizungsanlagen durch dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung und Kleinwärmepumpen.

Im Gegenzug erhält der Contractor über einen bestimmten Zeitraum hinweg den Großteil oder auch die Gesamtsumme der jährlich eingesparten Energiekosten. Dieser Zeitraum wird durch die Vertragsdauer festgelegt (Bild ❶). Die eingesparten Energiekosten errechnen sich dabei nach einem vertraglich festgelegten Verfahren aus der Differenz des Referenzwerts und den tatsächlich erzielten Energiekosten (Bild ❷).



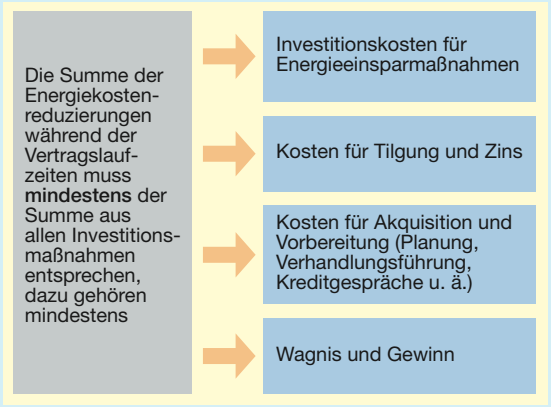
❶ Übersicht der beim Energiespar-Contracting auftretenden Kosten und der Einsparungen bei den Energiekosten

Autor
Dipl.-Ing. (FH) Betriebswirtin im Handwerk *Susanne Slischka-Pohlitz* ist Mitarbeiterin der Elektrofirma Slischka-Elektro, Berlin.

Doch auch bereits in der Vertragslaufzeit ist es sinnvoll und in seriösen Verträgen üblich, dass der Contractinggeber den Contractingnehmer an jenen Energiekosten-Einsparungen finanziell beteiligt, die über den Rahmen der vorausberechneten Energiekosten-Einsparungen hinausgehen.
Sinn der Maßnahmen ist schließlich, durch ständige Optimierung der technischen Systeme nach permanenten Kontrollen und Analysen der Einsparmöglichkeiten und ggfs. Ergänzungsinvestitionen zusätzliche Kostenreduzierungen zu erreichen. Deshalb ist es richtig, dass auch der Auftraggeber als Contractingnehmer angemessen an diesen zusätzlichen Einsparungen beteiligt wird. Dies schafft zugleich Vertrauen und bietet die Gewähr für eine enge Kundenbindung für das Elektrohandwerk.
Im Regelfall gehen nach Einbau und Abnahme der Energiesparmaßnahmen die investierten Geräte, Anlagen und/oder Systeme in das Eigentum des Gebäude- oder Liegenschaftseigners über, das Betreiben verbleibt jedoch beim Auftragnehmer (Contractor). Nach Ende der Vertragslaufzeit kommen die Energiekosten-Einsparungen ausschließlich dem Liegenschaftseigner zugute. In der Regel werden bei diesem Verfahren sowohl Energiepreisänderungen als auch Nutzungsänderungen und ggfs. Klimaschwankungen berücksichtigt.
Der Contractor muss mit den über die Vertragslaufzeit eingesparten Energiekosten sowohl die Anfangsinvestitionen als auch die Kapitalkosten, die laufenden Kontroll-, Wartungs-, Abrechnungs- und Verwaltungskosten des Projekts finanzieren. Die Vergütung des Contractors ist beim Energiespar-Contracting in der Regel ausschließlich vom Erfolg der Contracting-Maßnahme – also von der tatsächlich erreichten Energieeinsparung – abhängig. Deshalb wird anstelle des Begriffs Energiespar-Contracting mitunter auch der Begriff Performance-Contracting verwendet.

3.2 Risiken und Nutzen

Die dargelegte Aufteilung des Einsparerfolgs zwischen dem Gebäude- oder Liegenschaftseigner und dem Contractor kann vertraglich frei gestaltet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass Risiken und Nutzen fair zwischen beiden Vertragspartnern aufgeteilt werden.
Sinnvolle Regelungen zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass für den Contractor während der gesamten Vertragslaufzeit ein finanzieller Anreiz besteht, die Energieeinsparung durch weitere Investitionen und eine gute Betriebsführung zu erhöhen.



❷ **Kosten-Nutzen-Effekt beim Energiespar-Contracting**

3.3 Einspargarantie

Diese ist ein wesentlicher Bestandteil des Vertrags. Hierbei verpflichtet sich der Contractor zur Erzielung einer Mindesteinsparung beim Energieverbrauch und/oder bei den Energiekosten. Erreicht er diesen Wert nicht, so muss er dem Liegenschaftseigner bzw. dessen Betreiber der technischen Anlagen die Differenz zwischen der erzielten und der garantierten Energiekosteneinsparung erstatten.

4 Vorteile für den Auftraggeber

Energiespar-Contracting wird vorrangig in öffentlichen Liegenschaften, wie Krankenhäusern, Altenpflegeeinrichtungen, Schulen, Kindergärten und sonstigen öffentlichen Gebäuden sowie in privatwirtschaftlichen Liegenschaften, also industriellen oder gewerblichen Einrichtungen eingesetzt.

4.1 Entlastung des Auftraggebers

Der Hauptvorteil liegt darin, dass der Liegenschafts- oder Gebäudeeigner doppelt entlastet wird,

- von der organisatorischen Umsetzung der Energiesparmaßnahmen, also der Planung und Umsetzung der erforderlichen Investitionen, und
- von der finanziellen Belastung, die mit den Investitionen verbunden ist.

Damit setzt das Energiespar-Contracting genau dort an, wo in vielen Städten und Gemeinden der Schuh drückt: Für viele öffentliche Gebäude aller Art wird zwar ein energetischer Sanierungsbedarf festgestellt, doch es fehlen die finanziellen Mittel, um die Energiesparmaßnahmen finanzieren zu können.

4.2 Motivation zum Energieeinsparen

Der Contractor profitiert von den Energiekosteneinsparungen. Für diesen besteht somit ein starker finanzieller Anreiz und eine hohe Motivation über die gesamte Vertragslaufzeit. Voraussetzung ist allerdings eine vernünftige Vergütungsregelung im Rahmen der Vertragsgestaltung. Durch den Einsatz hochwertiger Geräte oder Systemlösungen wird der Contractor versuchen, optimale Ergebnisse zu erzielen. Von den Einsparungen profitiert jedoch auch der Gebäudeeigner. Zunächst während der Vertragszeit in einem kleineren Umfang. Im vollen Umfang, wenn der Einspargarantie-Vertrag abgelaufen ist und die volle Energiekosteneinsparung dem Liegenschaftseigner zukommt.

4.3 Einsatz innovativer Technik

Die Contractoren sind in der Regel Spezialisten in Sachen Nutzungstechnologien und Energieeinsparung. Es werden innovative Technologien zur Anwendung kommen, die zu einem besseren Einsparergebnis führen als die bislang angewandten Standardtechnologien. Insbesondere in komplexen Liegenschaften lassen sich durch die Einführung eines professionellen Energie-Controlling und der Umsetzung von Mess- und Steuerungsmaßnahmen erhebliche Einsparungen erzielen. Zusammen mit dem erwähnten finanziellen Anreiz führt dies dazu, dass ein dem Stand der Technik entsprechendes Investitionskonzept sowie ein optimaler Betrieb der Anlagen zu erwarten sind.
Die gennaten Aspekte führen im Regelfall dazu, dass wirtschaftliche Energiesparpotentiale mit modernsten Technologien schneller erschlossen werden und die Einsparungen in vielen Fällen höher ausfallen als bei herkömmlichen investiven Maßnahmen.

4.4 Weitere Vorteile

Neben den genannten ist mit folgenden Vorteilen zu rechnen:

- Durch eine Senkung der übrigen Betriebskosten, z. B. reduzierter Leuchtmittelaus-

tausch bei Beleuchtungssanierungen, kann ein Zusatznutzen erzielt werden.
- Die Modernisierung- 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 u. dgl.
- Durch eine verbesserte Systemsteuerung können die Betriebsstunden von Anlagen gesenkt und somit die Abnutzung reduziert werden.
- Mit dem verminderten Energieeinsatz werden Luftschadstoffe reduziert und knappe Ressourcen geschont. Obwohl dieser Vorteil nicht direkt dem Liegenschaftseigner zugute kommt, so kann er doch einen Imagegewinn für seine Aktivitäten in Sachen Umweltschutz verbuchen.

5 Gegenargumente der Auftraggeber

Man muss auch die Gebäudeeigner verstehen, wenn sie sich – aus welchen Gründen auch immer – diesem Geschäftsfeld derzeit noch nicht so zuwenden. Argumente gegen das Energiespar-Contracting sind:

5.1 „Keine Einsparpotentiale vorhanden“

Prinzipiell lassen sich in fast jedem Gebäude technisch und wirtschaftlich erschließbare Einsparpotentiale 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 modernen Technologien. Das Argument zählt also nicht.

5.2 „Eigeninitiative ist billiger“

Ein externer Contractor kostet nur Geld, wir können es genauso gut oder billiger, ist oft von Auftraggebern zu hören. Dieses Argument ist verständlich, zumal der Contractor, also der Contractinggeber, mit dem Abschluss eines Vertrags Geld verdienen will. Die Umsetzung wirtschaftlicher Energiesparmaßnahmen durch eine öffentliche Verwaltung ist in Eigenregie möglich, aber zumindest von drei Faktoren abhängig,
- von der Liquidität des Gebäudeeigners
- vom spezifischen Fach-Know-how
- von den gegebenen Einkaufskonditionen für Bau- und Planungsleistungen.

Diese Argumente sind sorgfältig zu prüfen und gehen im Regelfall zugunsten des Contractings aus.

5.3 „Versteckte Form der Verschuldung“

Diese Argument trifft einerseits zu, da derartige Verträge haushaltstechnisch als kreditähnliche Geschäfte anzusehen und somit nach der Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes genehmigungspflichtig sind. Wegen der vertraglichen Absicherung der Rentabilität der Investition für die Kommunen sind solche Verträge aber unbedenklich. Derartige Maßnahmen sind im Gegensatz zu vielen anderen kreditfinanzierten Investitionen Maßnahmen, die eine langfristige Haushaltsentlastung nach sich ziehen und als rentable Maßnahme nicht auf den Kreditrahmen einer Kommune angerechnet werden.

5.4 „Verlust der Kontrolle“

Es wird immer wieder behauptet, dass mit einem derartigen Vertrag die Kontrolle für die Gebäudetechnik und deren Betriebsführung auf seiten des Contractingnehmers verloren geht. Im Normalfall wird die Betriebsführung für die technischen Anlagen vom Contractor übernommen. Über die getätigten Investitionen und eine effiziente Betriebsführung versucht der Contractor die garantierte Energieeinsparung bzw. Energiekostenreduzierung zu erzielen. Um eine unerwünschte Betriebsführung mit Komfortverlusten zu vermeiden, werden im Einsparvertrag jene Dienstleistungen festgeschrieben, die der Contractor erbringen muss. Hierzu gehören
- die Parameter der Maximal- und Minimaltemperaturen in Arbeitsräumen,
- die Luftqualität,
- der Luftwechsel,
- die Beleuchtungsstärken in verschiedenen Gebäudebereichen

getrennt nach Art und Nutzung.
Die öffentliche Verwaltung kann für Contractoren auch Vorgaben für diese Parameter bestimmen. 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 durch einen kleinen Teil der öffentlichen Gebäude einer Stadt angewendet. Vor dem Hintergrund, dass die Personaldecke für die Betreuung der öffentlichen Gebäude in fast allen Kommunen auch aus haushaltstechnischen Gründen schon sehr dünn ist, wird durch die Abgabe der Energiebewirtschaftung eines Teils der Gebäudearbeitskapazität der öffentlichen Verwaltung für den restlichen Gebäudebestand frei. Hierdurch kann die Betriebsführung und -kontrolle im Restbestand verbessert werden.

6 Auftragsbeschaffung

Es ist nüchtern festzustellen, dass ein Handwerksunternehmen in der heutigen Zeit, wo Banken beim Kreditrating wohl schon bei „Basel 4“ angekommen sind, die Aufgabe des Contractors – also des anfangs-finanzierenden Energiesparpartners – nicht oder kaum übernehmen kann.
Partnerschaft mit Dritten ist eine mögliche Lösung. Hierfür bieten sich Unternehmen der Energiewirtschaft sowie Industrieunternehmen an, die Produkte für derartige Energiesparmaßnahmen produzieren. Wichtig ist, dass diese Partner eine klare Zielstellung dafür entwickeln, mit welchen technischen Mitteln und systemübergreifenden Lösungen die beschriebenen Einsparpotentiale bei Beachtung der Vertragslaufzeit erschlossen werden sollen.
Gemeinsam handeln können auch die im dreistufigen Vertriebsweg verbundenen Unternehmen der Elektro-Industrie, des Elektro-Großhandels und die Elektro-Handwerke. Sie besitzen das erforderliche Potential an innovativen Produkten und Systemen – verbunden mit der Logistik des Elektro-Großhandels sowie dem fachlichen Wissen und handwerklichen Können des Handwerks –, um erfolgreich das Geschäftsfeld erschließen zu können.
Es bedarf also „nur“ einer konzertierten Aktion der elektrohandwerklichen Betriebe mit den genannten Partnern, um mit energieeffizienten Lösungen und hochwertigen Produkten zu mehr ertragreicher Arbeit ohne Preisdruck zu kommen! Doch darin liegt wohl das eigentliche Problem der Elektrobranche: Wer packt das Thema an, wer bündelt die erforderlichen Aktivitäten, wer akquiriert diese Leistungen.
Gerade hierfür gibt es aber – anders als sonst in der Welt – in Deutschland die besten Voraussetzungen: die Elektro-Innungen.

7 Fazit

Das Energiespar-Contracting bietet Vorteile auf der betriebs- und volkswirtschaftlichen Ebene, da alle Akteure davon profitieren:
- Der Auftraggeber bzw. der Liegenschaftseigner wird an den Energiekostenersparnissen beteiligt.
- Reduzierte Energiekosten führen in den Kommunen zu einer Entlastung der Verwaltungshaushalte.
- In den Betrieben wird eine höhere Produktivität und damit eine stärkere Wettbewerbsfähigkeit erreicht.
- Contractingunternehmen leben von den eingesparten Energiekosten und bieten qualifizierte Arbeitsplätze für Ingenieure, Planer, für gewerbliche Mitarbeiter und im Zusammenhang mit der Anlagenmodernisierung auch für Auszubildende.

Die in das Contracting einbezogenen Unternehmen – Anlagen- und Gerätehersteller sowie Ingenieurbüros, selbst der Elektro-Großhandel und die -Unternehmen – profitieren von zusätzlichen Aufträgen. Auch in diesem Bereich werden qualifizierte Arbeitsplätze gesichert und bei verstärkter Nachfrage nach Energiespar-Contracting weitere zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.
Aus den dargelegten Gründen wird deutlich, Energieeinspar-Contracting ist ein lohnenswertes Geschäftsfeld für das Elektrohandwerk – zumindest in Krisenzeiten. ■