

# Energie-Contracting: wirkungsvolle Maßnahmen ohne eigenes Budget umsetzen!

## 1. Energie-Contracting – Was ist das?

Vielleicht haben Sie schon öfter beim Lesen unserer Energie-Sparblätter gedacht: „Die Idee gefällt mir, aber leider fehlt das Geld dazu.“ Dann könnte Energie-Contracting genau das Richtige für Sie sein!

Das Wort Contracting leitet sich ab von englisch „contract“ = Vertrag. Gemeint ist: Beim Energie-Contracting legen Sie mit einer Contracting-Firma (Contractor) vertraglich fest, dass diese das Geld für eine energiesparende Baumaßnahme zur Verfügung stellt. Das kann beispielsweise die Modernisierung Ihrer Heizungsanlage sein. Wenn Ihre Heizungsanlage dann modernisiert ist, sparen Sie Energiekosten und mit Hilfe dieser Einsparungen bezahlen Sie wiederum die Contracting-Firma.

Die Modernisierung von Heizungsanlagen oder die Errichtung eines eigenen Blockheizkraftwerkes (s. Energie-Sparblatt Nr. 19) sind zum Beispiel Vorhaben, die sehr gut durch Contracting finanziert werden können.

### 1.1 Arten des Energie-Contractings

Im Rahmen eines Contracting-Projekts können Sie nicht nur den Bau, sondern auch die komplette Versorgung und Betreuung Ihrer Energieanlagen auf eine/n Dienstleister/in übertragen. Neben der Versorgung mit Heizenergie können Sie auch die Versorgung mit allen anderen Energieformen in Ihrem Betrieb, wie Wärme, Kälte, Dampf, Druckluft und Licht, mit Contracting durchführen lassen.

Auch weiterführende Aufgaben wie die Verteilung in Ihrem Betrieb und die Optimierung in den einzelnen Bereichen können von Vertragspartnern/-innen übernommen werden.

Die Investitionen der Contractor-Seite werden dadurch finanziert, dass Ihre Energiekosten gesenkt werden. Im Contracting-Vertrag garantiert Ihnen die Contracting-Firma in der Regel feste und somit planbare Kosten. Auf diese Weise trägt allein diese das Risiko, dass die Energiesparmaßnahmen unter Umständen doch nicht so effizient sind, wie erwartet. Das Contracting-Unternehmen wird sich somit sehr engagieren, um seinen eigenen Gewinn zu maximieren.

Ob und in welchem Umfang Sie als Auftraggeber/in direkt nach der Umsetzung der Baumaßnahmen von den niedrigeren Energiekosten profitieren, hängt von Ihrem Vertrag ab. Sie haben es in der Hand: Je höher Ihre Beteiligung an den Einsparungen ist, desto längere Vertragslaufzeiten müssen Sie in der Regel in Kauf nehmen.

Üblicherweise gehört die neu errichtete Anlage während der Vertragslaufzeit der Contracting-Firma, die sie errichtet hat. Nach Ablauf des Vertrages geht die Anlage dann in Ihren Besitz über und Sie profitieren in voller Höhe von den eingesparten Energiekosten.

Grundsätzlich wird zwischen drei Arten des Energie-Contractings unterschieden.

### **Einspar-Contracting**

Beim Einspar-Contracting führt die Contracting-Firma in Ihrem Betrieb Energie-Sparmaßnahmen durch. Diese können unterschiedlichster Art sein, wie z. B. die Verbesserung der Wärmedämmung, die Modernisierung der Heizanlage oder auch der Austausch der Beleuchtung. Sie finanziert ihre Investitionen durch die von ihr erzielten Einsparungen: Sie zahlen als Auftraggeber/in der Contracting-Firma über einen vorher festgelegten Zeitraum die Differenz zwischen alten und neuen Energiekosten.

### **Anlagen-Contracting**

Die Errichtung neuer Anlagen durch eine Fremdfirma wird als Anlagen-Contracting bezeichnet (auch: Energieliefer-Contracting oder Nutzenergie-Lieferung). In der Regel kümmert sich die Firma dabei um Planung, Finanzierung, Bau, Inbetriebnahme, Betrieb und Service der Anlage und übernimmt das Funktions- und Leistungsrisiko. Auch der Einkauf von Energieträgern, wie Öl oder Gas, wird von der Contracting-Firma übernommen. Die Energielieferung kann z. B. Wärme, Kälte, Dampf, Druckluft oder Licht umfassen.

Als Auftraggeber/in müssen Sie der Contracting-Firma die nötigen Räume für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung stellen. In der Regel wird dazu ein Mietvertrag geschlossen, mittels dessen die Firma beispielsweise den Heizungsraum von Ihnen anmietet. Die errichteten Anlagen bleiben während der Vertragslaufzeit Eigentum der Contracting-Firma und gehen erst nach Ablauf des Vertrages in Ihren Besitz über.

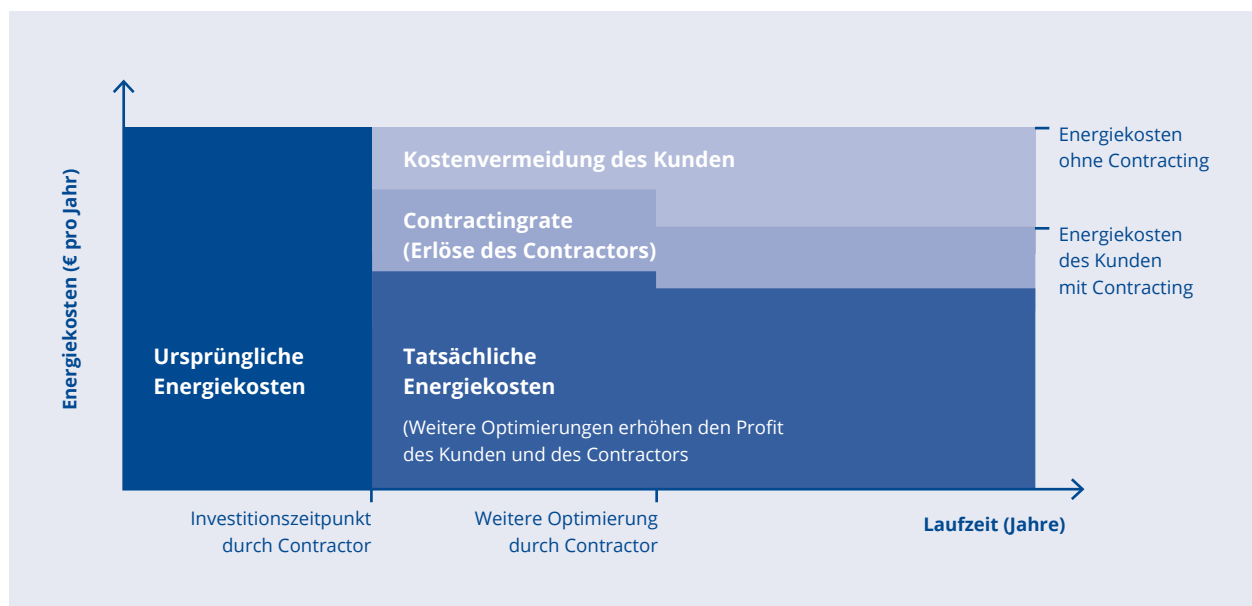
### **Betriebsführungs-Contracting**

Eine weitere, mittlerweile sehr häufig anzutreffende Form des Contractings ist das Betriebsführungs-Contracting (auch: Geschäftsbesorgungsmodell). Dabei werden der Contracting-Firma die in einem Betrieb vorhandenen Energieerzeugungsanlagen übergeben, sie ist dann für den Betrieb verantwortlich (Outsourcing). Sie kümmert sich um die technisch-wirtschaftliche Optimierung der Anlagenfahrweisen, organisiert den Energieträgereinkauf, gewährleistet das Wartungs-, Instandhaltungs- und Notdienstmanagement und kann auf Wunsch auch das Instandhaltungsrisiko für die Anlagen übernehmen. Während der gesamten Vertragslaufzeit bleiben die Anlagen Ihr Eigentum.

## 1.2 Aufgaben der Contracting-Firma

Die Aufgaben der Contracting-Firma sind vielseitig und können im Einzelfall stark differieren. Sie hängen davon ab, welche der oben genannten Contracting-Arten gewählt wird. Die einzelnen Maßnahmen und Aufgaben sind darüber hinaus immer abhängig von den Bedingungen vor Ort. Vor Beginn eines Projektes wird eine Contracting-Firma beauftragt, eine umfangreiche Energieanalyse bei Ihnen durchzuführen und einen Maßnahmenplan zu erstellen. Zu den Aufgaben im Rahmen eines Contracting-Vertrages zählen in der Regel die Beschaffung von Endenergien (Gas, Öl, Strom, Holz), die Energieumwandlung sowie die Belieferung der Kundschaft mit Nutzenergie. Darüber hinaus erstellt die Contracting-Firma die Abrechnungen für ihre Kundschaft.

Typische Maßnahmen sind des Weiteren die Einführung von Energie- und Spitzenlastmanagementsystemen, effiziente Regelungs- und Steuerungskonzepte, Tarif-optimierung, effiziente Beleuchtungstechnologie und Wärmedämm-Maßnahmen. Sie können auch den kompletten Betrieb Ihrer Heizungsanlagen inklusive Reparatur- und Wartungsarbeiten auf eine Vertragspartei übertragen.



**Abbildung:** Finanzierungsbeispiel Einspar-Contracting

Das Anlagen-Contracting ermöglicht Ihnen zudem die Umsetzung innovativer Energiekonzepte. So kann es beispielsweise sinnvoll sein, Einsparmaßnahmen mit dem Einsatz erneuerbarer Energieträger zu koppeln. Auch die Umstellung auf eine effiziente Energieumwandlung, etwa mit Blockheizkraftwerken (BHKW), können Sie von einer Contracting-Firma durchführen lassen. Der Energiekreis zeigt Ihnen, welche Aufgaben im Rahmen von Energie-Contracting geregelt werden können.

Achten Sie darauf, die übertragenen Aufgaben im Contracting-Vertrag detailliert zu beschreiben! Das ermöglicht es Ihnen, konkrete eigene Wünsche durchzusetzen. Sie können z. B. die Integration einer So-

lارانlage in Ihre Heizung oder die Nutzung eines bestimmten Energieträgers (Holzpellets, Erdgas etc.) als Vertragsbestandteil festlegen.

Es ist auch möglich, weiterführende Aufgaben, wie eine Anlagen-Erweiterung oder einen Neubau, mit einem Contracting-Projekt zu verbinden. Allerdings ist für diesen Fall eine An- oder Zuzahlung ihrerseits erforderlich, da sich entsprechende Maßnahmen nicht allein durch die eingesparten Energiekosten finanzieren lassen.

### 1.3 Was haben Sie davon?

Beim Contracting profitieren Sie in mehrfacher Hinsicht: Zum einen reduzieren Sie langfristig Ihren Energieverbrauch und damit Ihre Energiekosten. Zum anderen stellt Ihr/e Contracting-Partner/in das nötige Kapital für größere Baumaßnahmen zur Verfügung und übernimmt das Investitionsrisiko.

**Neben der Finanzierung bietet Ihnen Energie-Contracting aber noch andere Vorteile:**

#### **Fachwissen**

Bei einer Energie-Contracting-Firma handelt es sich in der Regel um ein Unternehmen mit dem benötigten Fachwissen sowie jahrelanger Erfahrung im Bereich Energie. Daher wird sie Optimierungs- und Einsparmöglichkeiten in Ihrem Betrieb finden, die Sie selbst möglicherweise nicht erkennen.

#### **Entlastung**

Die Contracting-Firma übernimmt Planung, Installation, Betrieb und Wartung Ihrer Energie-Anlagen. Dadurch werden Sie von diesen Aufgaben entbunden und können sich besser auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren.

#### **Verlagerung von Betriebsrisiken**

Die Contracting-Firma versichert die in ihrem Besitz befindlichen Anlagen. Sie trägt auch das Risiko, falls bauliche Maßnahmen teurer als erwartet werden. Sie können sich im Contracting-Vertrag auch den störungsfreien Betrieb garantieren lassen und maximal erlaubte Betriebsstörungen festlegen.

Neben der Kosten- und Arbeitersparnis für Sie gibt es noch einen weiteren Anreiz: Sie leisten auch einen Beitrag zum Klimaschutz! Zunächst einmal verbrauchen Sie weniger Energie, Sie schonen also die Umwelt. Darüber hinaus kann das Contracting-Modell auch eine Investition in erneuerbare Energien ermöglichen, zum Beispiel durch den Bau von Solaranlagen.

## 2. So verläuft ein Contracting-Projekt

### 2.1 Interne Vorplanung

Bevor Sie ein Contracting-Projekt starten, sollten Sie sich Gedanken über den Umfang des Projektes machen. Contracting ist mit relativ hohem Verwaltungsaufwand verbunden und daher eher für größere Projekte geeignet. Je größer Ihr Energieverbrauch (Fernwärme-, Erdgas- oder Heizölverbrauch) ist, umso wahrscheinlicher lohnt sich ein Contracting-Projekt auch finanziell für Sie.

Wenn Sie weniger Energie verbrauchen, sollten Sie darüber nachdenken, sich mit anderen Betrieben zusammenzuschließen. Bei der so genannten Poolbildung werden verschiedene Projekte in einem Contracting-Vertrag zusammengefasst. Dadurch kann sich Contracting auch für kleinere Gebäude und Anlagen lohnen.

Bei der Planung eines Contracting-Projektes und bei der Suche nach anderen Unternehmen für eine Poolbildung kann Ihnen der Verband für Wärmelieferung e. V. helfen: Auf der Internetseite [www.energiecontracting.de](http://www.energiecontracting.de) finden Sie Contracting-Unternehmen, sortiert nach Postleitzahlen. Sie können dort auch ein Anfrageformular ausfüllen, das vom Verband an die Mitglieder weitergeleitet wird.

### 2.2 Grobanalyse und Ausschreibung

Bevor Sie sich für eine Contracting-Firma entscheiden, sollten Sie mehrere Grobanalysen von verschiedenen Anbietern einholen. Diese Analysen sind in der Regel kostenlos. Eine Grobanalyse sollte die wichtigsten Wirtschafts- und Energieverbrauchszahlen Ihres Betriebes umfassen. Auf dieser Grundlage wird dann entschieden, ob sich ein Contracting-Projekt lohnt und welchen Umfang es haben sollte. Prüfen Sie mehrere Contracting-Unternehmen und fordern Sie sie zur Angebotsabgabe auf. Achten Sie dabei darauf, klare Vorgaben für das zu erstellende Angebot zu machen.

#### Die wichtigsten Vorgaben, die Sie machen sollten, sind:

- Gewünschte Vertragslaufzeit.
- Gewünschter Standard (z. B. Energiekennzahlen, Einsatz erneuerbarer Energieträger).
- Einbindung des eigenen Personals in die Umsetzung.
- Einbindung regionaler Unternehmen.
- Aufgabenteilung zwischen Ihnen als Contracting-Nehmer/in und der Contracting-Firma.

### **2.3 Auswahl der richtigen Contracting-Firma**

Durch Contracting binden Sie sich mehrere Jahre an ein Unternehmen. Daher sollten Sie bei der Auswahl besonders auf Zuverlässigkeit und Sicherheiten des Gegenübers achten. Informieren Sie sich über Referenzprojekte und lassen Sie sich entsprechende Referenzen zeigen. Wichtig ist, dass die Contracting-Firma eine möglichst breite Erfahrung mit verschiedenen Energieformen vorweisen kann. Stellen Sie auch sicher, dass die Firma über die nötige finanzielle Ausstattung sowie technische, juristische und betriebswirtschaftliche Kompetenzen verfügt.

Wenn Sie sich für eine Firma entschieden haben, folgt als nächster Schritt der Auftrag für die Entwicklung eines Versorgungsmodells und das detaillierte Angebot. In dieser Phase ist entscheidend, für welche Art von Contracting Sie sich entschieden haben: Im Falle eines Einspar-Contractings beinhaltet das Angebot die Erstellung einer umfassenden Feinanalyse, in der mögliche Energieeffizienz-Maßnahmen detailliert erarbeitet sind. Bei einem Anlagen-Contracting sollten Sie sich eine detaillierte technische Projektskizze mit Kosten/Nutzen-Berechnung der Anlage erstellen lassen. Zur Evaluierung der eingereichten Angebote sollten Sie unbedingt eine neutrale Fachperson hinzuziehen. Das kann Sie unter Umständen Geld kosten, es wäre aber wirklich falsch, an dieser Stelle zu sparen!

### **2.4 Vertragsende**

Wenn der Contracting-Vertrag endet, übernehmen Sie wieder die alleinige Verantwortung für Ihre Energieversorgung. Natürlich profitieren Sie von diesem Zeitpunkt an auch wieder allein von den eingesparten Energiekosten. Beim Anlagen-Contracting geht die Anlage wieder in Ihren Besitz über und der Mietvertrag für Heizungsräume endet. Selbstverständlich lässt sich aber der Contracting-Vertrag auch verlängern oder ändern und fortführen, zum Beispiel als Servicevertrag.

## **3. Der Contracting-Vertrag**

Der Contracting-Vertrag ist das Kernstück Ihres Projektes. In ihm werden alle wichtigen Details thematisiert. Üblicherweise wird der Vertrag von der Contracting-Firma ausgearbeitet, Sie sollten aber sehr sorgfältig prüfen, ob auch wirklich alle wichtigen Punkte geregelt sind. Vertragsvorlagen können Sie im Internet unter [www.energiecontracting.de](http://www.energiecontracting.de) herunterladen. Eine zuverlässige Contracting-Firma erstellt einen klar strukturierten Vertrag, in dem die Verantwortungsbereiche und Aufgaben klar festgeschrieben werden. Außerdem sollte der Vertrag Regelungen für schwierige Situationen wie eine Unternehmensinsolvenz, einen Eigentumswechsel oder für andere grundlegende Änderungen vorsehen.

**Das sollten  
Sie unbedingt  
beachten:**

- Eindeutige Regelung der Finanzierungslaufzeit.
- Regelung der Eigentumsrechte während und nach der Finanzierungslaufzeit.
- Transparente Berechnung der so genannten „Baseline“ (diese Baseline beinhaltet die wichtigsten Klima-, Nutzungs- und Energiepreisberechnungen).
- Detaillierte Maßnahmenpläne, inklusive der Kosten für die Umsetzung.
- Klare Regelung der Aufgabenverteilung zwischen Contracting-Geber/in und Nehmer/in.
- Regelung für die Instandhaltung, Wartung und mögliche Schadensfälle.
- Beschreibung von Erfolgs- und Qualitätsgarantien: Dazu gehören garantierte Einsparungen an Energie und Kosten, aber auch Komfortstandards wie z. B. Zu- und Rücklauftemperaturen und Beleuchtungsintensität.
- Regelung für die Auswirkungen von nicht planbaren Ereignissen wie z. B. außergewöhnlichen Energiepreis- oder Klimaschwankungen.
- Haftungsregelungen für die Nicht-Erfüllung des Vertrages und eine Insolvenz der Contracting-Firma.
- Regelungen für den Fall einer Nutzungsänderung des Gebäudes.
- Regelung für den Fall der Rechtsnachfolge einer Vertragspartei.
- Zahlungsbedingungen.

Wenn Sie ein Anlagen-Contracting planen, sollten Sie bei der Vertragsgestaltung unbedingt darauf achten, dass die Contracting-Firma verbindliche Zusagen zum Zustand der Anlagen bei Vertragsende macht. Bei einer unseriösen Vertragspartnerschaft kann es Ihnen sonst passieren, dass Sie bei Vertragsende eine schrottreife Anlage überlassen bekommen. Und wer will schon am Ende eines Projektes gleich wieder mit der nächsten Modernisierung beginnen?

Mehr Informationen zur Kampagne unter:

■ ■ ■ [www.energiekampagne-gastgewerbe.de](http://www.energiekampagne-gastgewerbe.de)