

# Anlagen-Contracting

Kostengünstiges Instrument zur Etablierung der  
Kraft-Wärme-Kopplung

Vortragsreihe:

„Die Energievision als Chance für die Kommunen“

Referent: Alexander Sladek, M.A.

Werkleiter der Energieversorgung Ottobrunn GmbH

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Inhalt:

- Begriffsbestimmung
- Prinzip des Anlagen-Contractings
- Auslöser für Anlagen-Contracting
- Kosten, Finanzierung, Einsparungen
- Exemplarischer Projektablauf
- Nutzenergie Wärme: Der Wärmelieferungsvertrag
- Randbedingungen
- Vorteile des Anlagen-Contractings

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Begriffsbestimmung:

- Contracting: Vertrag zur Erbringung bestimmter Leistungen zwischen
  - einem Anbieter (Contractor) und
  - einem Kunden (WEG, Immobilienbesitzer, Kommune, Firmeninhaber)
    - „Outsourcing“ bestimmter, normalerweise vom Kunden zu erfüllender Aufgaben
  
- Vier verschiedene Varianten:
  - 1.) Einspar-Contracting:
    - Kunde & Contractor vereinbaren Einsparziel in Bestandsgebäude
    - Contractor investiert in Gebäudemodernisierung & effiziente Gebäudetechnik
    - Contractor liefert gewünschte Nutzenergieformen (z.B. Licht)
    - Kunde vergütet Contractor aus Betriebskosten-Einsparungen
    - Eigentumsübergang der Anlagen nach Vertragsende

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Begriffsbestimmung:

- Vier verschiedene Varianten:

### 2.) Finanzierungs-Contracting:

- Contractor finanziert Investitionen des Kunden
- Betrieb durch den Kunden
- Eventuell Planung und Errichtung durch den Contractor
- Finanzierungsvertrag zwischen Kunde und Contractor  
→ projektbezogenes „Bankgeschäft“

### 3.) Betriebsführungs-Contracting:

- Kunde plant und investiert in neue Geräte und Anlagentechnik
- Contractor übernimmt Betrieb und Wartung der Anlagen
- Betriebsführungsvertrag mit Anreizen für den Contractor Anlagen möglichst effizient zu betreiben

### 4.) Anlagen-Contracting

- Thema des weiteren Vortrages

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

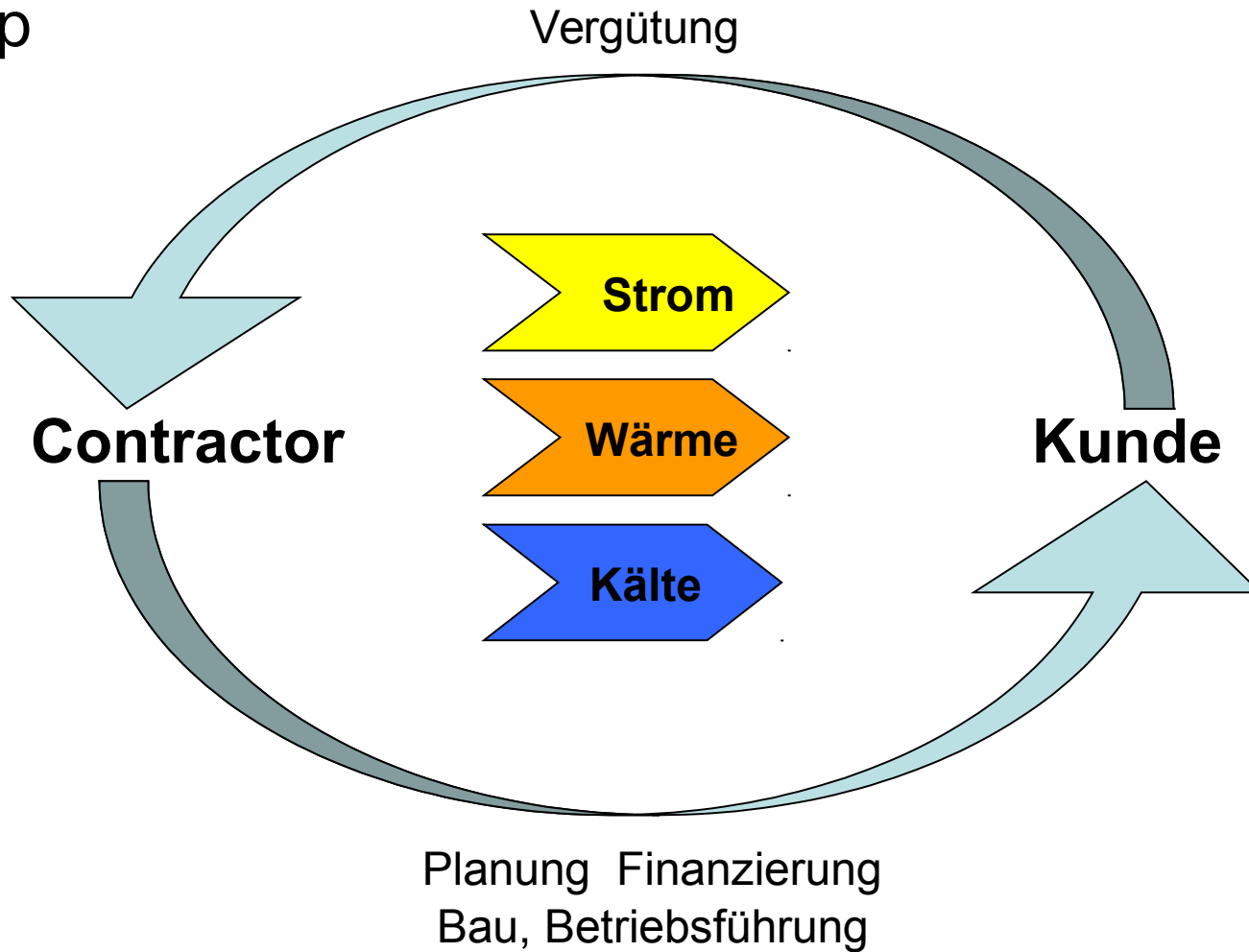
## Prinzip des Anlagen-Contractings

- Immobilienbesitzer (Kunde) lagert Investition in neue Anlagentechnik aus
- Kunde überlässt/vermietet Contractor Räumlichkeiten (z.B. Heizungskeller)
- Contractor plant, finanziert, errichtet und betreibt z.B. neue Heizungsanlage
- Hauseigentümer und Contractor schließen Energielieferungsvertrag
- Interesse des Contractors Nutzenergie möglichst effizient für den Kunden bereitzustellen
- Contractor versorgt exklusiv Liegenschaft mit vereinbarter Nutzenergie (z.B. Wärme, Kälte, Strom)
- Verträge haben i. d. R. recht lange Laufzeiten (10-15 Jahre)  
→ Umlage der Investitionskosten auf lange Laufzeit

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

Prinzip



# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Auslöser für Anlagen-Contracting

- Rechtliche Aspekte:
  - Energieeinsparverordnung
  - Trinkwasserverordnung (Legionellenschutz)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz etc.
- Technische/wirtschaftliche Aspekte:
  - Erneuerungs- oder Sanierungsbedarf
  - hoher Reparaturbedarf
  - häufiger Heizungsausfall
  - technisch anspruchsvolle Anlagentechnik
  - Senken des Brennstoffverbrauchs
  - fehlende Liquidität → Contractor übernimmt Finanzierung
- Weitere Aspekte:
  - fehlendes Personal zur Anlagenbetreuung
  - Konzentration auf Kerngeschäft
  - Rund-um-sorglos: Contractor sichert Versorgungssicherheit vertraglich zu
  - Nur noch ein Ansprechpartner für gesamte Anlagentechnik

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Kosten, Finanzierung, Einsparungen

- Kosten für den Kunden
  - Preis für Nutzenergielieferung ist in Komponenten unterteilt:
    - Arbeitspreis: enthält variable Kosten, wie Primärenergiebeschaffung, Wartung etc.
    - Grundpreis: enthält fixe Kosten, wie Kapitalsdienst, Schornsteinfeger, Versicherung, etc.
    - Messpreis (eher selten)
  - Sämtliche Kosten durch diese Bestandteile abgedeckt
    - keine weiteren verdeckten Kosten für den Kunden
  - Contractor bündelt Teilleistungen (z.B. Schornsteinfeger, Brennstoffbeschaffung)
    - nur noch ein Vertragspartner für den Kunden
  - Kostenvergleich zwischen Eigenregie und Contracting: sind alle Kosten (auch Reparaturen, Kapitalkosten, Planungskosten) berücksichtigt?
    - Vollkostenvergleich



# ANLAGEN-CONTRACTING

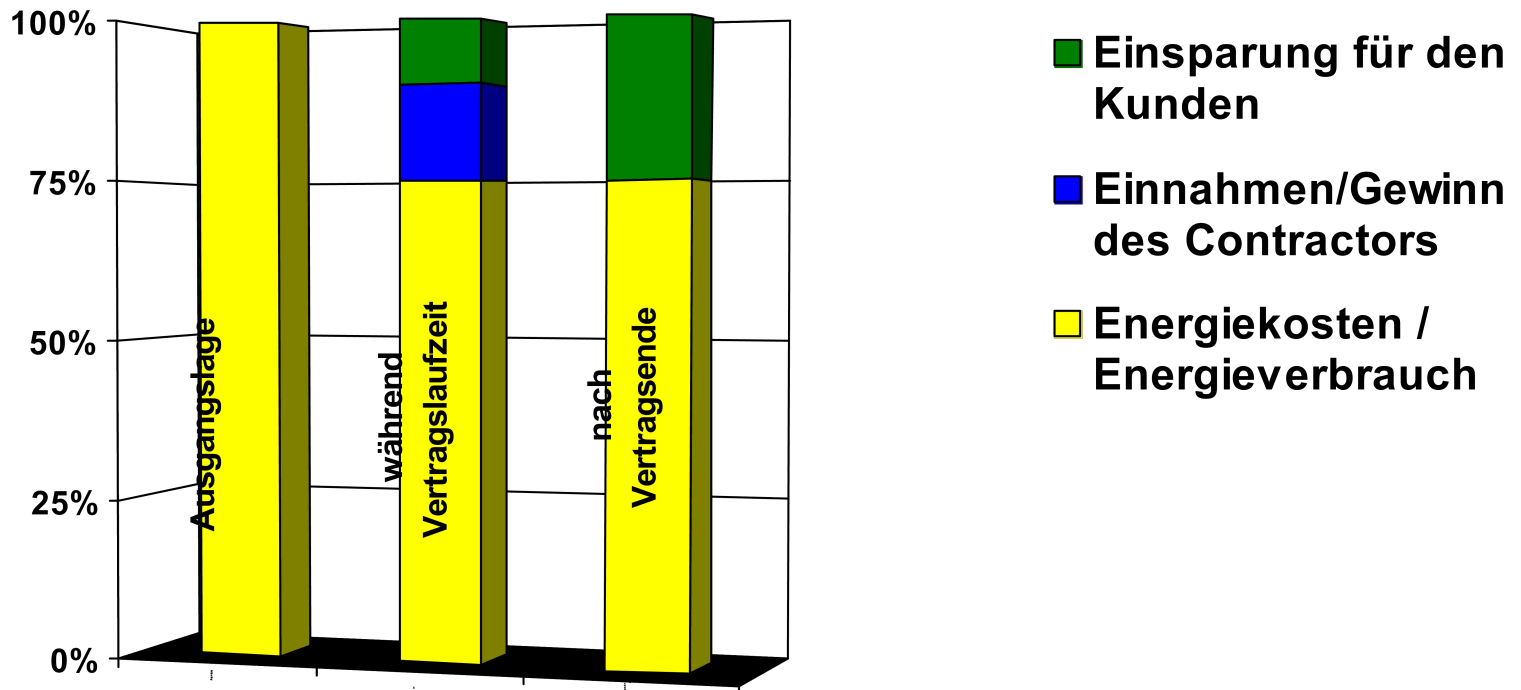
---

## Kosten, Finanzierung, Einsparungen

- Finanzierung
  - Finanzierungskosten trägt der Contractor → Anlage in dessen Besitz
  - Liquidität des Kunden bleibt erhalten für andere Projekte
  - Umlage der Kapitalkosten auf den Grundpreis über Laufzeit des Wärmelieferungsvertrages
- Einsparungen
  - Contractor errichtet moderne und effiziente Anlage,
  - bündelt sämtliche Teilleistungen für den Kunden
  - und sichert Versorgung vertraglich zu
    - Niedrigere Gesamtkosten für den Kunden trotz Gewinnabsicht des Contractors
    - ökonomisch und ökologisch effiziente Versorgung durch modernste Anlagentechnik und optimale Betriebsweise

# ANLAGEN-CONTRACTING

## Kosten, Finanzierung, Einsparungen



# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Exemplarischer Projekt-Ablauf

- Grundlagenermittlung: Bedarfsstruktur, Leistungs- & Energiebedarf (Kunde)
- Erarbeitung eines Energiekonzeptes (Kunde & Contractor)
  - z.B. Wärmebereitstellung durch Erdgas-BHKW und Spitzenlastkessel
- Planung der Anlage (Contractor)
- Abschluss des Energieliefervertrages (Kunde und Contractor)
- Finanzierung & Projektmanagement (Contractor):
  - Umsetzung: Neubau/Sanierung von Heizkessel, BHKW Installation, Kälteerzeugungsanlage, Wärmeverteilung, Überwachung, Abgasanlage etc.
- Betriebsführung, Wartung, Brennstoffbeschaffung etc. (Contractor)
- Energiemanagement, eventuell Fernüberwachung (Contractor)
- Verbrauchserfassung und Abrechnung (Contractor)
- Vertragsende: Anlage geht i. d. R. in Besitz des Kunden über

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Nutzenergie Wärme: Der Wärmelieferungsvertrag

- Festlegung der Wärmequalität
- Festlegung der Liefergrenzen
- Festlegung des Grund- und Arbeitspreises
- Preisgleitklausel und klare Angabe der Indizes
- Pflichten des Contractors (Wichtig: Versorgungssicherheit)
- Pflichten des Kunden
- Haftungsfragen
- Zahlungsmodalitäten
- Ansprechpartner bei Versorgungsstörungen
- Vertragslaufzeit
- Kündigungs- bzw. Vertragsverlängerungsmodalitäten

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Randbedingungen

- Kritische Größe → Contracting rentiert sich erst ab gewissem Projekt-Umfang
- Relativ lange Vertragslaufzeiten: Zuverlässigkeit und „Langlebigkeit“ der Vertragspartner muss gesichert sein
- Bei Vermietung: Umlagefähigkeit der Contractingkosten beachten
- Gewinnorientierung des Contractors steigert Kosten gegenüber Lösung in Eigenregie
  - aber: Interesse des Contractors an einwandfreier Dienstleistung erst durch Gewinnorientierung
  - Professionalisierte Dienstleistungen: Erfahrungs- und Kompetenzvorteil gegenüber Eigenregie
  - Gerade bei BHKW-Lösungen: Risikoübernahme durch den Contractor bei anspruchsvollerer Technik bietet Vorteile für den Kunden
  - Ziel des Contractings: Win-Win-Situationen schaffen

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Vorteile des Anlagen-Contractings

- Investition durch Contractor → finanzieller Spielraum des Kunden bleibt erhalten
- Sehr gut geeignet für Schwimmbäder, Schulen, öffentliche Liegenschaften
- Wirtschaftliche Vorteile durch optimierte Energiebewirtschaftung und Einkaufsvorteile des Contractors bei Energie und Anlagentechnik
- Individuelles Konzept für optimalen Energieeinsatz
- Teilleistungen werden durch den Contractor gebündelt
- Risikoverlagerung an den Contractor
- Preis-Sicherheit für Kunden durch klare Preisgleitklauseln mit Indizes statistischer Ämter
- Optimaler Anlagenbetrieb in beiderseitigem Interesse → Energie- und Kosteneinsparungen

# ANLAGEN-CONTRACTING

---

## Vorteile des Anlagen-Contractings

- Größere Versorgungssicherheit durch vertragliche Verpflichtung des Contractors und eventuell Fernüberwachung
- Fernüberwachung schafft Möglichkeit BHKWs in Virtuelles Kraftwerk einzubinden
- Keine zusätzlichen Reparatur- und Wartungskosten für Kunden
- Kein Personalaufwand für den Kunden
- Minimaler organisatorischer Aufwand für Kunden
- CO<sub>2</sub>-Einsparung durch moderne Anlagentechnik und gekoppelte Erzeugung von Strom und Wärme/Kälte in BHKWs
- Weitere Einsparungsmöglichkeiten für den Kunden durch direkten Strombezug aus BHKW-Anlagen:
  - Niedrigere Strombezugskosten
  - Günstigerer Wärmepreis



ENERGIEVERSORGUNG  
OTTOBRUNN GMBH

# **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

Vortragsreihe:

„Die Energievision als Chance für die Kommunen“

Referent: Alexander Sladek, M.A.

Werkleiter der Energieversorgung Ottobrunn GmbH