



Gebäudesanierung mittels Contracting

Viele Wohn- und Funktionsgebäude in Deutschland sind mittlerweile „in die Jahre“ gekommen, was an steigendem Sanierungsaufwand zu erkennen ist. Der fortwährende hohe Unterhalt sowie steigende Energiekosten belasten die laufenden Betriebsausgaben unnötig. Investitionsmittel werden aber – nicht zuletzt aufgrund der hohen laufenden Ausgaben – nur für Teilsanierungen bei suboptimaler Ausschöpfung des Energieeinsparpotentials bereitgestellt. Diese Vorgehensweise endet in einem Teufelskreis aus steigenden laufenden Kosten und abnehmenden Investitionen, der herkömmlich nicht durchbrochen werden kann.

Contracting heißt das Schlüsselwort für eine optimale Sanierungsform. Hierbei investiert ein Dritter in neue Anlagen und durchbricht den Teufelskreis dadurch, dass er alle notwendigen Investitionen für einen wirtschaftlich Betrieb bereitstellt. Er sucht also nach dem Optimum aus Energieeinsparung und Investitionen. Ein gewollter positiver Nebeneffekt ist die Umweltentlastung.

Auf dem Markt haben sich heute zwei Contractingformen durchgesetzt: das Anlagen- und das Energieeinspar-Contracting.

Mit dem Anlagencontracting werden vorrangig Heizzentralen mit folgenden Zielen erneuert:

- Erschließung von Effizienzpotenzialen,
- Vermeidung von Anfangsinvestitionen,
- Reduzierung von Energiekosten,
- Effizienzrisiko liegt beim Contractor,
- Schwankungen der Nutzenergie verantwortet der Kunde,
- Sanierung veralteter Technik,
- Einstieg in Versorgungszentralen-Management,
- Verlängerung von Gewährleistungszeiten auf die gesamte Vertragsdauer,
- Umweltentlastung,
- Vollkostenbetrachtung

Diese Contractingform führt durch die Energiekostenreduktion üblicherweise zu einer Gesamtkostenentlastung. Problematisch

ist diese in solchen Fällen, bei denen ein verkürzter Vergleich von abgeschrieben Anlagen (Energie- und Betriebskosten des Ist-Zustandes) mit den Vollkosten inkl. Kapitalkosten des Sanierungszustandes durchgeführt wird. Dies führt subjektiv zu dem Eindruck, dass Contracting eine teure Lösung ist, was objektiv nicht stimmt, wie Abb. 1 zeigt.

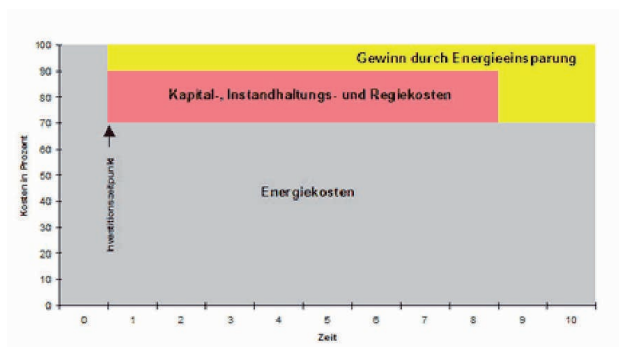


Abbildung 1: Kostenverlauf beim Anlagencontracting

Das Energieeinspar-Contracting verfolgt ähnliche Ziele, es stehen aber im Gegensatz zum Anlagencontracting nur die eingesparten Energiekosten für die Maßnahmenfinanzierung zur Verfügung. Daraus ergibt sich, dass alle Maßnahmen hohen Effizienzkriterien mit entsprechenden Kosten- / Nutzen Verhältnissen genügen müssen, um eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

Ziele dieser Contracting-art sind:

- Erschließung der Energieeinsparpotenziale in Gebäuden,
- Vermeidung von Anfangsinvestitionen,
- Reduzierung von Energiekosten,
- Kalkulationssicherheit durch Einspargarantie,
- Sanierung veralteter Technik,
- Einstieg in effizientes Gebäudemanagement,
- Verlängerung von Gewährleistungszeiten auf die gesamte Vertragsdauer,
- Umweltentlastung,
- Grenzkostenbetrachtung.

Bisher konnte diese Contractingart hochbauliche Sanierungen nahezu gar nicht und Heizkesselsanierungen nur in sehr begrenztem Umfang realisieren, da der Effizienzgewinn gegenüber den Sanierungskosten zu gering ist (vergl. Abb. 2).

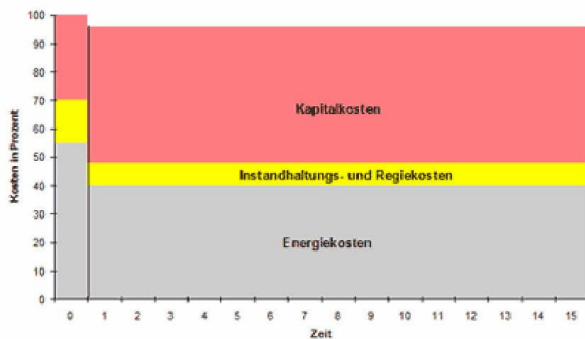


Abbildung 2: Kostenverlauf beim Energieeinspar-Contracting

Im Jahr 2002 ist nun erstmals die Einbeziehung von Kesselsanierungen in ein Energieeinspar-Contracting gelungen. Ein niedersächsischer Landkreis entschloss sich zu diesem Vorgehen, nachdem deutlich wurde, dass mehrere seiner Kesselanlagen nicht mehr den geltenden Anforderungen der BImSchVo und EnEv entsprachen.

17 Objekte mit insgesamt 26 Gebäuden, einer Fläche von 60.500 m² (BGF) und 390.000 Strom- und Wärmekosten pro Jahr wurden Ende 2001 als Pool ausgeschrieben.

Am Ende der Vergabeverhandlungen stand ein Ergebnis, dass sich sehen lassen konnte:

- Garantierte jährliche Energiekosteneinsparungen von rund 72.000 EUR,
- Jährliche Contractingrate von 71.500 EUR,
- Entlastung des Verwaltungshaushaltes von 500 EUR pro Jahr,
- In 11 Gebäuden wurden neue Heizzentralen installiert,

- Ein Gebäude wurde über einen neu geschaffenen Wärmeverbund aus einem anderen Objekt mitversorgt,
- Ein Kessel erhielt einen neuen Brenner,
- Erneuerung der regelungstechnischen Anlagen in fast allen Gebäuden,
- Möglichkeit der Aufschaltung der neu installierten Zähler auf eine Fernüberwachung,
- Optimierung von zwei Lüftungstechnischen Anlagen,
- Nachrüstung einer Dachgeschossdämmung in einer Sporthalle,
- Austausch vorhandener konventioneller Vorschaltgeräte in Langfeldleuchten durch elektronische Vorschaltgeräte.

Diese Maßnahmen führten zu einer Investition von rund 560.000 EUR, die innerhalb von einem halben Jahr umgesetzt werden musste. Die anschließende Vertragslaufzeit beträgt 14 Jahre.

Fazit: Mit dem Instrument Energieeinspar-Contracting lassen sich heute heizungstechnische Sanierungen bewerkstelligen. Dies ist umso bemerkenswerter, da die ausgewählten Objekte bisher schon energiesparsam durch die Hausmeister betrieben wurden, also überdurchschnittlicher Energieverbrauch nicht vorlag. Zusammenfassend können folgende Hauptvorteile für den Contractingnehmer festgehalten werden:

- der Vermögenshaushalt wird nicht mit zusätzlichen Ausgaben belastet,
- der Verwaltungshaushalt steigt nicht und kann sogar gering entlastet werden,
- Gesetzliche Auflagen (BImSchVo, EnEV) werden erfüllt,
- Kostensicherheit durch Einspargarantie.