

## These – Meinungsdarstellung



Unsere (Um-)Welt geht uns alle an! Ganz nach dem Motto „there is no business on a death planet“ ist die momentane Entwicklung im Gebäude- und Sanierungssektor zu überdenken. Alte und ältere Gebäude werden „abgeschrieben“ ganze Stadtviertel verkommen, stilvollen Altstädten „entfleucht“ das Leben. Abwanderung, Neubauten und neuen, größeren Einkaufszentren wird Vorschub geleistet. Und auch bei Neubauten wird meist kein erhöhtes Augenmerk auf Energieeffizienz in der (Lebensdauer-) Gesamtrechnung des Gebäudes gesetzt. CO<sub>2</sub> Ausstoß, fossile Energieträger und ungenutzte Gebäudeflächen (Dach, Fassade) sind an der Tagesordnung.

Energiecontracting (EC) leistet einen signifikanten Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudebereich und senkt den Energiebedarf deutlich. Werden ambitionierte Sanierungen mit Energiemonitoring kombiniert neutralisiert man Reboundeffekte weitgehend. Daraus ergeben sich nicht nur ökonomische Vorteile (die Gebäudegesamtkostenrechnung betreffend) für den Gebäudeeigentümer sondern auch ungewöhnlich positive, gesamtgesellschaftlich wünschenswerte Effekte.

## Argumente – Beweisführung

Die Erfahrung beweist, dass bei durchgeführten Sanierungsprojekten die tatsächliche Energieeinsparung oftmals (weit) hinter den errechneten Einsparungen bleibt - diese Phänomene werden als Reboundeffekte bezeichnet und weitgehend durch Energiecontracting neutralisiert. Reboundeffekte werden in ökonomische (z.B.: Heizkosten), strukturelle (z.B.: Änderung des Heizsystems) und technische Effekte (z.B.: suboptimale Regeltechnik) gegliedert.

Um auch eine reale, monetär messbare Einsparung zu erreichen sind sowohl technisch-strukturelle als auch sozioökonomische Aspekte bei der Planung und Ausführung einer Sanierung zu berücksichtigen.

Dies erklärt, dass eine gelungene Sanierung notwendiger Weise ein erhöhtes Zusammenspiel aller Gewerke bedingt. DIE Fach- und Schlüsselkompetenz dazu hat der Contractor.

TIP: Nur ein Contractor gibt Ihnen auch eine EINSPARGARANTIE.

Marktbeobachtungen zeigen, dass die Energieeinsparung auf mehr als ein Jahrzehnt (übliche EC Vertragslaufzeit) im Voraus sehr schwer zu prognostizieren ist. Gerade Änderungen der Gebäudenutzung, Zu- und Umbauten oder die Anschaffung zusätzlicher Geräte haben entscheidenden Einfluss auf den Gesamtenergieverbrauch und erschweren mitunter das Erreichen prognostizierter Energiesparziele. Kompetente Contractoren legen daher verstärktes Augenmerk auf die Erhebung der Ist-Daten VOR Beginn des Contracting. Es soll maximale Transparenz und Nachvollziehbarkeit bei der Festlegung und Berechnung der so genannten Baseline gegeben sein. Das bildet die Grundlage für eine flexible, kundenorientierte und nutzerbezogene Vertragslaufzeit.

Energiecontracting – Vorteile für den Contracting - Nehmer:

- ✓ geringere Kapitalbindung, dadurch mehr freie Liquidität
- ✓ Know-how des Contractors hinsichtlich Planung, Anlagenmanagement, Brennstoffbeschaffung, Nutzerschulungen, etc.

- ✓ Zuständigkeit für Betrieb entfällt, was eine Konzentration auf andere Aufgaben ermöglicht
- ✓ Entlastung von Wartung, Instandhaltung und Reparaturen
- ✓ hohe Versorgungssicherheit mit vertraglich vereinbarter Qualitätsgarantie
- ✓ Verlagerung von Investitionsrisiko und Betreiberrisiko auf den Contractor
- ✓ sofortige Wertverbesserung des Objekts mit geringem (ev. ohne) finanziellen Mehraufwand bei einer Heizungserneuerung (vorteilhaft bei vermieteten Gebäuden)
- ✓ Möglichkeit, die Abrechnung mit dem Endverbraucher (Mieter) vom Contractor abwickeln zu lassen
- ✓ neu zu installierende Technik entspricht den modernsten Standards hinsichtlich Reduktion von Energieeinsatz und Umweltbelastung, was Imagegewinne bedeuten kann
- ✓ nach Vertragsende geht die abgeschriebene Anlage in den Besitz des Gebäudeeigentümers über
- ✓ ggf. Preisvorteil, falls die Vollkosten des Contracting-Projektes unter denen des Anlagenalleinbetriebs liegen
- ✓ vom Contractor vertraglich zugesicherte Energieeinsparung ohne Verantwortungsübernahme durch den Contracting-Nehmer
- ✓ Spätestens nach Beendigung der Vertragslaufzeit profitiert der Kunde voll von den Energie- und somit Kosteneinsparungen, wenn er die Anlage fortan allein betreibt
- ✓ Es sind weniger detaillierte Forderungen des Auftraggebers nötig, da er Angebote nach der Höhe der garantierten Einsparungen beurteilen kann.

Es gibt verschiedene Contractingvarianten: Energieliefercontracting, Energieeinsparcontracting, sowie Anlagencontracting. Auch eine Kombination der verschiedenen Varianten ist je Projekt und Bedarf möglich und sinnvoll.

Lösungen durch Energiecontracting sind individuell auf die Bedürfnisse des Kunden zugeschnitten, flexibel, kompetent und serviceorientiert. Energiecontracting bietet eine sichere und nachvollziehbare Grundlage in der Lebenszyklusbilanz von Gebäuden und deren (unsicheren) laufenden Energiekosten. Damit kann die Energie-Preisabhängigkeit zu großen Energielieferkonzernen verringert und der Energie-Autarkieanteil erhöht werden.

### **Folgerung – Ergebnis, Schlussfolgerung**

Durch die Komplexität der Energiecontracting Thematik ist es sinnvoll geeignete Berechnungssysteme zu etablieren um die (derzeit) relativ hohen Analysekosten im Vorfeld zu reduzieren. So kann sich Energiecontracting am Markt vergleichbar (mit z.B. „normalen“ Sanierungen) präsentieren. Die Kundenwahrnehmung wird damit erhöht, dies wiederum erleichtert das Erreichen einer entsprechend stabile Marktposition. Durch die Inanspruchnahme professioneller Energie- und Sanierungsberater auf Seite des Verbrauchers wird ein wesentlicher ökologischer Beitrag geleistet und Energieumwandlungsprozesse optimal gestaltet. Durch die mittels Contracting erreichte Wertsteigerung und mittelfristige Werterhaltung der Infrastruktur wird ein wesentlicher ökonomischer Beitrag geleistet.

Damit wird deutlich, dass Energiecontracting Marktpräsenz verlangt und somit in jedes - qualitativ hochwertige - Sanierungskonzept mit einfließen muss.

## **Appell – Konsequenz, Aufforderung**

Die Entscheidung zwischen Contracting und Eigenrealisierung eines Sanierungsprojektes wird meist, sowohl von privaten wie auch von Unternehmen, Kommunen und Institutionen, auf Grundlage monetärer Argumenten gefällt. Die Konsequenz daraus kann nur sein, dass

- ✓ eine geeignete Öko-Forderung für Energiecontracting beschlossen wird
- ✓ dem Energiecontracting Steuerbegünstigungen zugutekommen
- ✓ Energiecontracting mit einem geeigneten Energiemonitoring-System gekoppelt wird um die realisierten CO<sub>2</sub>-Einsparungen zu verifizieren.
- ✓ Energiecontracting unter ökologischen und regionalwirtschaftlichen Aspekten gesamtgesellschaftlich hoch priorisiert und von der Politik unterstützt werden muss.
- ✓ die Lebenszykluskosten des Gebäudes und nicht nur die momentane Belastung für den Kunden sichtbar gemacht werden muss

Mehr als ein Drittel der Endenergie verbraucht der Gebäudesektor alleine! Er ist damit einer der größten Verursacher von Kohlendioxidemissionen. Energiecontracting leistet zur Reduktion von Emissionen einen wesentlichen Beitrag, unter anderem auch durch:

- ❖ Nutzung erneuerbarer Energiequellen und nachwachsender Rohstoffe
- ❖ Einsparung von Energie und Materialien
- ❖ Gebäude als Energielieferanten
- ❖ Bereitstellung von gutem Innenraumklima

Aus diesen Gründen ist es zweckmäßig und sinnvoll Energiecontracting als fixen Bestandteil in Sanierungskonzepten zu integrieren und eine Machbarkeitsüberprüfung durchzuführen. Nur so kann die Contracting-Umsetzungsrate erhöht und damit der Endenergieverbrauch im Gebäudesektor gesenkt werden wie in den Klimaschutzzielen Österreichs gefordert.