

# Biomasse-Contracting im großvolumigen Wohnbau Einführung

## Warum Contracting?

- Nutzung innovativer Technologien ohne hohe Anfangsinvestitionen
  - Auslagerung von Risiko und Zuständigkeiten
  - Vertragliche Garantien

## Warum Biomasse?

- Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern
  - Heimischer Brennstoff
    - CO<sub>2</sub>-neutral
- Förderung der regionalen Wertschöpfung

### **Was ist Energie-Contracting?**

Energie-Contracting ist ganz generell die Bezeichnung für ein vertraglich vereinbartes Modell zur Erbringung von Energiedienstleistungen mit Garantien seitens des Contractors. Die Leistungen solcher Verträge können von der Energieversorgung bis zu umfassenden Einsparmaßnahmen reichen. Die vertragliche Garantie ist die Sicherheit für den Kunden, dass die gewünschte Dienstleistung in der erforderlichen Qualität erbracht wird.

### **Was ist Biomasse-Anlagen-Contracting?**

Beim Biomasse-Anlagen-Contracting

1. errichtet der Contractor (= ein spezialisiertes Unternehmen) eine energietechnische Anlage mit Biomassebestückung (Hackschnitzel, Pellets) auf seine Rechnung beim Kunden und
2. schließt mit diesem einen längerfristigen Vertrag über die Lieferung von Wärme zu einem vereinbarten Preis ab.

#### Ihr Nutzen als Contracting-Kunde:

1. moderne und effizient betriebene Energieversorgungsanlagen
2. keine Belastung Ihres Budgets, Finanzmittel werden frei
3. Auslagerung des wirtschaftlichen und technischen Risikos sowie der Betriebsführung an ein professionelles Unternehmen

Beim Contracting werden die Maßnahmen (wie z.B. die Installation einer modernen Pellets- oder Hackschnitzelanlage) vom Contractor abgewickelt und vorfinanziert. Das heißt, Sie kommen in den Genuss modernster Technologien, ohne dass Ihr Budget belastet wird. Sie können vorhandenes Kapital anderweitig einsetzen und Ihre Liquidität bleibt erhalten.

Ziel des Anlagen-Contracting ist es, den Kunden in Fragen der Energieversorgung zu entlasten, damit sich dieser auf seine Kernkompetenzen konzentrieren kann. Der Contractor trägt das technische und wirtschaftliche Risiko für die Zuverlässigkeit der Anlagen. Zur Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistung setzt der Contractor innovative, effiziente Technologie(n) ein und hat die Verantwortung für den reibungslosen Betrieb.

Das wirkt sich positiv auf den NutzerInnenkomfort aus und trägt wesentlich zur Werterhaltung und -steigerung des betreffenden Objektes bei. Dadurch wird die Veräußerung und die Vermietbarkeit des Objektes positiv beeinflusst. Im Hinblick auf den Energieausweis des Gebäudes ist durch die Nutzung von innovativen Technologien eine bessere Klassifizierung erzielbar.

Je nach Ausgestaltung des Vertrages enthalten Anlagen-Contracting-Verträge Garantieelemente, wie z.B. bezüglich

1. Obergrenze für Energiekosten/ggf. auch Höhe der Einsparung gegenüber dem Ist-Zustand (neuer Wärmepreis)
2. Versorgungssicherheit und Stördienst
3. Komfort
4. Qualitätsgarantien

### Kosten

Der Preis für die Wärmelieferung setzt sich zusammen aus dem Grundpreis, dem Arbeitspreis und dem Messpreis und beinhaltet

- die Kosten für die bezogene Nutzenergie,
- alle Serviceleistungen (Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Betriebsmitteleinkauf, Notdienst etc.) und
- die Investitionen des Contractors.

Die Energiekosten werden vertraglich fixiert und über statische Indices der Preisentwicklung angepasst (Ölpreis, Biomasse-Index, Lohn- und Instandhaltungsindices). Je nach Finanzierungsmodell steht die Anlage entweder im Eigentum des Contractors oder eines Leasinggebers. Nach Ende des Vertrages gibt es die Option der Verlängerung der Betriebsführung oder die Übernahme der Anlagen durch den Kunden.

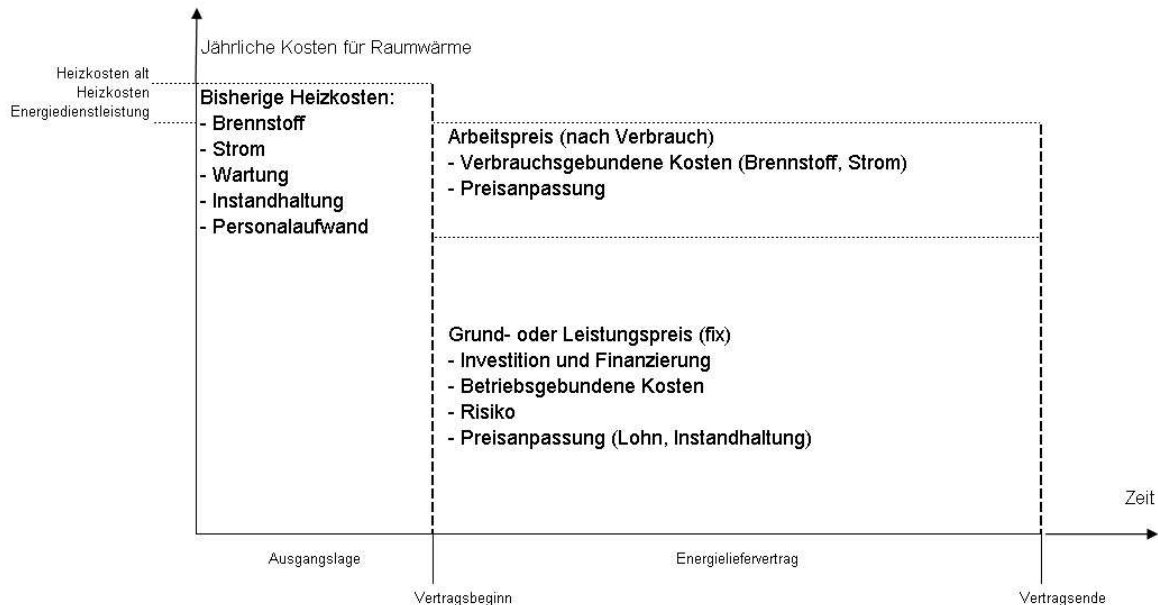
### **Biomasse-Anlagen-Contracting kommt für Sie in Frage, wenn:**

- Sie den Neubau oder die Sanierung eines großvolumigen Wohnbaus planen
- Dieser Wohnbau über zumindest 10 Wohneinheiten verfügt
- Eine zentrale Heizungsanlage vorhanden bzw. geplant ist
- Sie sich nicht um die Finanzierung, Installation, Wartung und Instandhaltung der Anlage kümmern, sondern sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren möchten
- Sie vertraglich garantierte Energiepreise bevorzugen und wenn
- Sie sich auf eine langfristige Energie-Partnerschaft einlassen möchten.

Am Markt treten folgenden Unternehmen als Contractoren auf:

- Energieversorgungsunternehmen
- Installateure
- Anlagenbauer
- Betreibergesellschaften
- Regeltechnikunternehmen

## Ablauf eines Contracting-Projekts



*Diese Grafik zeigt, wie ein Anlagen-Contracting-Projekt in der Praxis abläuft, wenn Sie z.B. in einem mehrgeschossigen Wohnbau die alten Heizanlagen durch eine neue Anlage ersetzen. Da neue Anlagen effizienter arbeiten als veraltete Heizanlagen, haben Sie geringere Energiekosten. Die alten Energiekosten beinhalten Investitionskosten für die Anlage, Brennstoffkosten, Kosten für Service und Instandhaltung usw. Die neuen Energiekosten setzen sich zusammen aus Grund-, Leistungs- und Arbeitspreis und sind vertraglich festgelegt.*

*Quelle: Jan W. Bleyl, Grazer Energieagentur*

### Die Suche nach dem richtigen Partner

Mit dem Contracting-Partner gehen Sie eine langfristige vertragliche Bindung ein, es lohnt sich daher, Zeit in die Suche nach dem richtigen Partner zu investieren. Wenn Ihr Unternehmen den Regelungen des Vergaberechts unterliegt, müssen Sie das Projekt öffentlich ausschreiben. Wenn Ihr Betrieb nicht dem Vergaberecht unterliegt, sollten Sie zumindest drei Anbieter zur Legung eines Offerts einladen.

Anbieter für Biomasse-Anlagen-Contracting finden Sie am Contracting-Portal ([www.contracting-portal.at](http://www.contracting-portal.at)) und auf [www.holzwaerme.at](http://www.holzwaerme.at).

### Rechtliche Grundlagen

Unabhängig vom Gebäudetyp kommen Bestimmungen des Wohnrechts, Bauordnungen und Regelungen der Wohnbauförderung zur Anwendung. Während das Wohnrecht Bundessache ist, können sich Bauordnungen und Wohnbauförderungen in den einzelnen Bundesländern unterscheiden. Da es hier

keine österreichweit gültigen Regelungen gibt, müssen Contracting-Projekte konkret auf die jeweilige Rechtslage abgestimmt werden.

Am einfachsten ist die rechtliche Umsetzung von Contracting-Maßnahmen im Neubaubereich, wenn der Contractor schon in der Planungsphase integriert ist. Komplexer wird die Umsetzung, wenn es sich um Wohnungen handelt, die bereits vermietet sind oder im Wohnungseigentum stehen. In diesen Fällen muss der Contractor auch noch die Interessen der NutzerInnen berücksichtigen und sich an bestimmte wohnrechtliche Vorgaben halten.

Auf der wohnrechtlichen Seite sind je nach Gebäudetyp unterschiedliche Bestimmungen zu beachten. Zu unterscheiden sind:

Gebäudetyp	Wohnrecht
Genossenschaftsgebäude	Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG)
Wohnungseigentum	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Mietgebäude	Mietrechtgesetz (MRG)

Unterstützung bei Vorbereitung, Ausschreibung, Bestbieterermittlung und Vergabe erhalten Sie bei Energieberatungen und JuristInnen (eine Liste der Energieberatungen finden Sie auf [www.contracting-portal.at](http://www.contracting-portal.at) → Service).

Weitere Informationen

## **klima:aktiv holzwärme - das Programm**

Das klima:aktiv holzwärme Programm wurde gemeinsam vom Lebensministerium und dem Verein proPellets Austria initiiert, um die Nutzung von Holz als Energieträger am Wärmemarkt wesentlich auszuweiten. Die Programmlaufzeit ist bis einschließlich 2009 vorgesehen.

### **Nützliche Internetseiten**

[www.holzwaerme.at](http://www.holzwaerme.at)

Informationen zum Programm klima:aktiv holzwärme, Anbieterliste von Biomasse-Anlagen-Contracting, allgemeine Informationen zur Nutzung von Pellets, Hackschnitzel & Co

[www.contracting-portal.at](http://www.contracting-portal.at)

Basisinformationen zu Contracting, Checklisten für Verträge, realisierte Beispiele, Liste von Contractoren, Informationen zu Beratungsstellen und Förderungen

[www.public-consulting.at](http://www.public-consulting.at)

Homepage der Kommunalkredit Austria: Informationen zu Förderungen von Contracting-Projekten

### **Das klima:aktiv holzwärme-Team**

AEE- Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energie Wien-NÖ: [www.aee.at](http://www.aee.at)

AEE- Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energie Kärnten-Salzburg: [www.aee.at](http://www.aee.at),

ÖGUT: [www.oegut.at](http://www.oegut.at)

Raum und Kommunikation: [www.raum-komm.at](http://www.raum-komm.at)