



**ASUE**

Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e.V.

LESEPROBE

# Contracting

Dienstleistungen von Energieversorgungsunternehmen



1   Was ist Contracting?	4
2   Vorteile des Contracting	6
3   Der Contracting-Markt und seine Rahmenbedingungen	8
4   Wesentliche Bausteine der Vertragsgestaltung	10
5   Förderung	12
6   Aufgaben des Contractors	12
7   Versicherungen bei Contracting-Konzepten	14
8   Juristische Aspekte / Vertragsfragen	15
9   Beispiel für Kostenvergleichsrechnung Warmmietenneutralität	22
10   Weitere Informationen	23

Für die Betreiber von Energieanlagen im industriellen/gewerblichen oder kommunalen/öffentlichen Bereich gehört die Beschaffung bzw. Bereitstellung von Energie in der Regel nicht zu den Kernaufgaben, sondern hat lediglich eine – wenn auch sehr wichtige – unterstützende Funktion. Deshalb konzentrieren sich die Verantwortlichen bei Investitionsentscheidungen zunehmend auf ihr „Kerngeschäft“ und suchen (dem heutigen Trend zum Outsourcing folgend) nach Alternativen, wenn es um die Errichtung bzw. Erneuerung und den Betrieb von Energieanlagen geht. Insbesondere in der Wohnungswirtschaft gehört die Wärmeversorgung zu den Hauptpflichten des Vermieters. Daher werden hohe Erwartungen an die Zuverlässigkeit und Effizienz gestellt.

Dadurch steigt die Nachfrage nach Contracting-Dienstleistungen als Form der gewerblichen Wärmelieferung. Auch als Geschäftsfeld für Energieversorgungsunternehmen (EVU) werden sie immer wichtiger. Denn die Vorteile liegen klar auf der Hand: Die Professionalität der Contractoren sorgt für eine hohe Qualität der Energieversorgung und zugleich für eine organisatorische und wirtschaftliche Entlastung beim Contracting-Nehmer.

## Marktpotenzial

Die dem Contracting zugrunde liegende Vertragsform gibt es bereits seit den 1960er-Jahren. Doch erst allmählich hat sich dieses Geschäftsfeld für die Energiewirtschaft zu einem Wachstumsmarkt entwickelt. Das Marktpotenzial wird in einer von der Bundesanstalt für Energieeffizienz (BfEE) in Auftrag gegebenen Marktstudie im Jahr 2013 auf etwa 3 – 4 Mrd. Euro aus 90.000 – 100.000 Verträgen beziffert, mit einem Marktwachstum von etwa jährlich 8 – 14 Prozent. Der größte Anteil fällt dabei auf das Energieliefer-Contracting. Die Anzahl der am Markt tätigen Unternehmen wird auf ca. 500 beziffert.

- Das **Energieliefer-Contracting** wird überwiegend in Industrie und Gewerbe sowie der Wohnungswirtschaft nachgefragt. Aber auch für private Ein- und Zweifamilienhäuser stellt diese Form des Contractings durch standardisierte Produkte eine Option dar.
- **Energieeinspar-Contracting** findet sich vor allem in öffentlichen Gebäuden wie Krankenhäusern oder Bildungseinrichtungen wieder.

## Technisches Potential

Nach Angaben des BDH (Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie) sind nur 25 Prozent der in Deutschland betriebenen Heizungsanlagen hinreichend effizient. Heizkessel, die nicht mehr auf dem Stand der Technik und energieintensiv sind, sollten durch moderne Technologien wie zum Beispiel Gaswärmepumpen, Blockheizkraftwerke oder in Zweckgebäuden durch technisch gekoppelte Systeme wie der Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung ersetzt werden.

### Sanierungsstau im Wärmemarkt

In Deutschland fallen 40 Prozent des Energieverbrauches auf die Versorgung von Bestandsgebäuden, wobei 85 Prozent davon für die Wärmeversorgung (Heizung und Trinkwassererwärmung) benötigt werden. Um das Ziel der Bundesregierung zu erreichen, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand vorzuweisen, muss die Gebäudesanierungsrate auf zwei Prozent pro Jahr verdoppelt werden. Ein Mittel, um diese Rückstände aufzuarbeiten, ist der Einsatz von Contracting-Modellen für Wohn- und Zweckgebäude. Bei fehlenden finanziellen Mitteln für eine effiziente Sanierungsmaßnahme kann Contracting eine Möglichkeit darstellen, um:

- Betriebskosten zu reduzieren
- einen Beitrag zum Klimaschutz durch geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten
- den Gebäudekomfort zu steigern

Die vorliegende Broschüre ist als **praxisorientiertes, kompaktes Informationsangebot zum Thema Contracting** konzipiert. Sie beschreibt die Rahmenbedingungen des Contracting-Marktes, stellt Checklisten für die Vertragsgestaltung zur Verfügung und zeigt Praxisbeispiele auf.



## 4 Wesentliche Bausteine der Vertragsgestaltung

### Preisänderungsklauseln

Im Vertrag werden Preise für den gesamten Vertragszeitraum festgelegt. Die Marktbedingungen und Kosten der Energieversorgung können sich allerdings im Laufe der Vertragszeit grundlegend ändern. Aus diesem Grund werden im Vertrag bereits sog. Preisänderungsklauseln (PÄK) festgelegt, die diesen Änderungen Rechnung tragen. Zulässig ist hierbei allerdings nur die Kopplung der Preise an bestimmte Faktoren. Im Falle des Arbeitspreises sind dies das Markt- und das Kostenelement. Das Marktelement berücksichtigt eventuelle Änderungen von relevanten Markt- oder Börsenpreisen des gelieferten Produkts (z. B. allgemeine Wärmepreise). Das Kostenelement berücksichtigt dagegen z. B. die aktuellen Einkaufspreise des Contractors für den eingesetzten Energieträger (meist Erdgaspreise).

Im Falle des Grundpreises kann andererseits eine Kopplung an den Lohnkosten- oder Investitionsgüterindex erfolgen. Allerdings muss beachtet werden, dass der Grundpreis zum Teil die Kapitalkosten beinhaltet, welche nicht von Änderungen der Löhne oder Kosten für Investitionsgüter beeinflusst werden. In der PÄK werden daher variable und nichtvariable Anteile des Grundpreises zugrunde gelegt. Bei diesen Indizes muss es sich um öffentlich zugängliche Zahlen handeln, z. B. des Statistischen Bundesamtes und alle Formeln und Berechnungen müssen für den Kunden transparent und in allgemein verständlicher Form dargestellt werden. Sonst sind die PÄK nach § 24 Abs. 4 S. 2 AVBFernwärmeV ungültig.

### Dienstbarkeiten

Die Kosten für ein Contracting-Projekt werden in der Planungsphase durch den Contractor bereits für die gesamte Vertragslaufzeit kalkuliert. Aus diesem Grund ist es für den Contractor wirtschaftlich nicht zumutbar, wenn der Kunde im Laufe der Vertragszeit eine eigene Versorgungsanlage für das betrachtete Objekt in Betrieb nimmt. Um diesen Umstand vertraglich zu fixieren, werden in der Praxis eine Abnahmepflicht des Kunden und eine Übertragung dieser auf einen eventuellen Rechtsnachfolger vereinbart. Zusätzlich wird häufig eine Grunddienstbarkeit als zusätzliche Sicherheit eingeräumt und im Grundbuch eingetragen. In dieser wird dann ein entsprechender Ausschluss der Errichtung und des Betriebs von eigenen Versorgungsanlagen vertraglich festgehalten. In einer weiteren, beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird i. d. R. der Contractor berechtigt, das betreffende Grundstück zu betreten und alle zur Versorgung dazugehörigen Anlagen zu nutzen.

Eine Eintragung der Dienstbarkeit wird außerdem notwendig, da andernfalls die vom Contractor errichtete Versorgungsanlage nach §§ 93, 94 BGB als fester Bestandteil des Grundstücks in das Eigentum des Grundstückbesitzers übergeht. Diese bilanzielle Zuordnung wird in der Regel von beiden Vertragspartnern nicht gewünscht.



## Endschaftsklauseln

Im Vertrag sollten in den sog. Endschaffungsklauseln Regelungen über die Verwendung der verbauten Anlagenkomponenten nach Ende der Vertragslaufzeit festgehalten werden. Regelmäßig wird vereinbart, dass der Contractor die Anlage vollständig demontiert und entsorgt. Aus steuerlichen und eigentumsrechtlichen Gründen ist eine Regelung, durch die ein direkter Übergang der Anlage in das Eigentum des Kunden nach Vertragsende erfolgt, nicht darstellbar. Alternativ könnte eine Endschaffungsklausel ein Andienungsrecht des Contractors mit grundsätzlich bestehender Pflicht, die Anlage bei Vertragsende auszubauen, enthalten.

## Warmmietenneutralität

In bestehenden (privaten wie gewerblichen) Mietverhältnissen muss bei einer Umstellung von Eigenversorgung auf ein Contracting-Modell die sog. Warmmietenneutralität beachtet werden. Nach § 556c BGB und der zugehörigen Wärmelieferverordnung dürfen somit die Wärmelieferungskosten für den Mieter nach Umstellung der Versorgung nicht höher ausfallen als die bisherigen Heizungsbetriebskosten. Den Nachweis hierüber muss der Vermieter mit Hilfestellung durch den Contractor mit einem in der Wärmelieferverordnung geregelten, gesamtgebäudebezogenen Kostenvergleich erbringen. Für diesen Vergleich bildet der Durchschnitt der Wärmeverbräuche der vergangenen drei Jahre die Basis. Allerdings wird in aller Regel nur die zugeführte Brennstoffmenge und nicht die von der Heizungsanlage abgegebene Wärmemenge erfasst, so dass nach § 10 Abs. 1 WärmelV eine Umrechnung über Jahresnutzungsgrade mit anerkannten Pauschalwerten erfolgt.

Der Verband für Wärmelieferung VfW bietet unter [www.energiecontracting.de](http://www.energiecontracting.de) in der Rubrik „Praxishilfen“ Kostenvergleichsrechner an. Am Ende dieser Broschüre finden Sie eine beispielhafte Berechnung mit dem kostenlosen PDF-Rechner. Zusätzlich bietet der VfW eine kostenpflichtige, auf Excel basierende Version an, in der bereits anerkannte Pauschalwerte implementiert sind.

## Ausschreibungspflicht

Die Vergabe von Contracting-Aufträgen der öffentlichen Hand erfolgt grundsätzlich durch öffentliche Ausschreibungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A). Nach dieser muss i. d. R. ab einem Schwellenwert von 207.000 EUR die Ausschreibung auch europaweit erfolgen. In einigen seltenen Fällen erfolgt die Ausschreibung auch nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) mit höheren Schwellenwerten z. B. für Einspar-Contracting-Projekte ab einem Schwellenwert von 5,186 Mio. EUR (Quelle: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, „Contracting im Energiebereich“ 2015, S. 19).





# 9 Kostenvergleichsrechnung Warmmietenneutralität Beispiel



Projektname: \_\_\_\_\_  
PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

## KOSTENNEUTRALITÄTSVERGLEICH

(gem. § 556c BGB und »Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum«)

### Ermittlung der Betriebskosten der bisherigen Versorgung (§ 9)

Bearbeitungshinweise / Legende >

Gebäudenutzfläche (m²) >	3.183 m²		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Welcher Energieträger kam in den letzten drei Abrechnungsjahren zum Einsatz und in welcher Einheit wurden die Verbräuche abgerechnet? >	Ol in Kilowattstunden		
Abgerechnete Verbräuche der letzten drei Jahre: >	Jahr	Menge [kWh (H <sub>g</sub> )]	Menge [kWh]
letztes Abrechnungsjahr (Vergleichsjahr) >	2015	492.140	492.140
	2014	541.957	541.957
	2013	494.088	494.088
§ 9 Abs. 2 Wurden während der letzten drei Abrechnungsjahre Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen? Wenn ja, in welchem Jahr? >	Nein		
heranzuziehender Durchschnitt der bisherigen Versorgung	kWh (H <sub>g</sub> ):	509.395	
2015, 2014, 2013	kWh (H <sub>g</sub> ):	480.561	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Energiebezugskosten des letzten Abrechnungsjahres »all-in« (netto): >	30.086,00 €/a		(brutto)
Preis des Energiebezugs des letzten Abrechnungsjahres:	6,48 ct/kWh H <sub>g</sub>		
Kosten des durchschnittlichen Verbrauchs des Energiebezugs:	31.151,20 €/a		
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 Sonstige Betriebskosten letzter Abrechnungszeitraum	Kostenbeschreibung >	netto (€/a)	brutto (€/a)
Hier sind nur Betriebskosten anzugeben, die den Mietern gegenüber tatsächlich abgerechnet wurden (bzw. werden konnten) und ebenfalls im Wärmepreis enthalten sein werden >	Anlagenüberwachung und -pflege	632,22	
	Gesetzliche Messungen (Immissionsschutz)	91,51	
§ 9 Betriebskosten der bisherigen Versorgung (netto):	31.874,93 €/a	37.931,17 €/a	(brutto)

### Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung (§ 10)

§ 10 Abs. 1 Jahresnutzungsgrad der Bestandsanlage >	falls durch Messung bekannt, Direkteingabe [%] (sonst freilassen)			(auf Heizwert bezogen)							
§ 10 Abs. 2 falls unbekannt, Berechnung Pauschalwert mittels Kenngrößen: >	Studie anerkannte Pauschalwerte										
Anlagenart	Sonstiger Kessel										
Brennerart	Atmosphärischer Brenner										
Versorgungsart	Heizung und Warmwasser										
Leistung des Kessel											
Betriebsvollaststunden											
Pauschal anzusetzender Jahresnutzungsgrad											
§ 10 Abs. 1 Ermittelte bisherige durchschnittliche Wärmemenge	385.703 kWh										
§ 10 Abs. 3 Wärmekosten durch Wärmelieferant	Arbeitspreis (AP, netto)										
Preisänderungsklausel >	AP = AP <sub>0</sub> * (B <sub>0</sub> /B <sub>1</sub> )										
Wie oft wird AP angepasst?	halbjährlich										
	1. Halbjahr	5,60 ct/kWh					142,50	136,80	5,38 ct/kWh	58,33 %	
	2. Halbjahr							136,80	5,38 ct/kWh	41,67 %	
Grundpreis (GP, netto, alle Leistungen aus § 9, Ziff. 3 müssen auch hier enthalten sein)	Kostenbeschreibung >										
	Preisänderungsklausel >	GP <sub>0</sub> (€)	Einheit	x	y	z	L <sub>0</sub>	L	M <sub>0</sub>	M	GP
z.B. Grundpreis	GP = GP <sub>0</sub> * (y * L/Lo + z * M/Mo)	19,50 €	/kW*a		0,40	0,60	120,80	118,00	104,80	103,90	19,22 €
z.B. Messpreis	GP = GP <sub>0</sub> * (L/Lo)		/a				120,80	118,00			
z.B. Messpreis											
Vertragsleistung in kW (nur falls für Grundpreise relevant) >	300 kW										
Misch-Arbeitspreis (netto)	5,376 ct/kWh										
Arbeitskosten (netto)	20.735,16 €/a										
Grundkosten gesamt (netto)	5.765,62 €/a										
§ 10 Summe der Wärmekosten durch Wärmelieferanten (netto)	26.500,78 €										
§ 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB: Ist Kostenneutralität gewährleistet?	Ja										
Spezifische monatliche Wärmekosten je m² (brutto):	0,99 € bei bisheriger Versorgung	0,83 € bei Wärmelieferung									
	Der Wärmelieferant ist 5.374,15 € oder 16,86 % günstiger als die bisherige Versorgung.										

# Weitere Informationen

<p><b>CO<sub>2</sub>-Vermeidung</b></p>	<p><b>Gasmotorwärmepumpen in Industrie und Gewerbe</b></p>	<p><b>Das KWKG-Gesetz 2016</b> zu einem Verständnis der neuen Anlagen-Regelung</p>	<p><b>Contracting</b> Problemlöser für Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften und Mieter Für die Umsetzung der Energieerzeugungsmaßnahmen</p>	<p><b>BHKW-Fibel</b> Wissen in kompakter Form</p>
<p>CO<sub>2</sub>-Vermeidung Artikelnummer 309609</p>	<p>Gasmotorwärmepumpen in Industrie und Gewerbe Artikelnummer 309758</p>	<p>Das KWKG-Gesetz 2016 Online als PDF</p>	<p>Contracting - Problemlöser für Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften und Mieter Artikelnummer 10 02 07</p>	<p>BHKW-Fibel Artikelnummer 309753</p>
<p><b>BHKW-Kennzahlen 2014/2015</b> Wolfgang Bräse, Editor</p>	<p><b>Umgang mit Risikopotenzialen</b> Die Planung, das und Betrieb der Energieerzeugungsanlagen</p>	<p><b>Contracting für Krankenhäuser</b> Optimierung der Energieerzeugung durch Spezialisten</p>	<p><b>Marktübersicht der Energiecontracting-Anbieter</b> Marktübersicht 2014</p>	<p><b>ASUE</b> www.asue.de</p>
<p>BHKW-Kennzahlen 2014/2015 Artikelnummer 309754</p>	<p>Umgang mit Risikopotenzialen Artikelnummer 11 07 15</p>	<p>Contracting in Krankenhäusern Artikelnummer 309781</p>	<p>Marktübersicht der Energiecontracting-Anbieter www.facility-manager.de/marktuebersicht/</p>	<p><b>wvgw Verlag</b> shop.wvgw.de</p>

Bildnachweise: Gerd (1 o.); Jo Graetz (1 u.); lily (3); Matthias Buehner (6); Alterfalter (9); mattilda (10); industrieblick (14)

## Beispiele aus der Praxis

**Herausgeber**

ASUE Arbeitsgemeinschaft für  
sparsamen und umweltfreundlichen  
Energieverbrauch e.V.  
Robert-Koch-Platz 4  
10115 Berlin

Telefon 0 30 / 22 19 1349-0  
info@asue.de  
www.asue.de

**Bearbeitung**

ASUE-Arbeitskreis  
Innovative Energieanwendungen

**Grafik**

Kristina Weddelling, Essen

**Verlag**

wvgw Wirtschafts-  
und Verlagsgesellschaft  
Gas und Wasser mbH  
Josef-Wirmer-Straße 3  
53123 Bonn  
Telefon 0228/9191-40  
info@wvgw.de  
www.wvgw.de

**Contracting**

Artikelnummer: 309834  
Schutzgebühr: 8,88 € / 9,50 €  
(zzgl. / inkl. 7 % MwSt.)  
Stand: Januar 2017

Überreicht durch:

**Hinweis**

Die Herausgeber übernehmen keine Gewähr  
für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.