

KWK in der Wohnungswirtschaft

Contracting zur Finanzierung und
Betriebsführung

Referent:
Herbert Luger
Geschäftsführer

Mittwoch, 24. Oktober 2018
Sitzungssaal des LRA Donaueschingen



Sitz: 78355 Hohenfels, Bruck 28
Gründung: 05/2018

Kernkompetenz:

- Energieliefer-Contracting (Wärme-Kälte-Strom)
- Eigenstrom- und Mieterstromanlagen mit KWK-Anlagen
- Finanzierungs-Contracting von Heizanlagen

Refinanzierung:
Eigenfinanzierung

Realisierungsvolumen:
ca. 30 Projekte p.a.



Agenda:

1. Contracting Modelle
2. Contracting vs. Eigenfinanzierung

1.1 Einspar-Contracting

1.2 Energieliefer-Contracting

1.3 Finanzierungs-Contracting

1.4 Betriebsführungs-Contracting

Konzept: **Einspar-Contracting**

- Durchführung von Energieeinsparinvestitionen durch einen Contractor
- Amortisation aus der erzielbaren Einsparung an Energiebezugskosten
- Eigentumsübergang der Anlage nach Ablauf der Vertragsdauer
- Projektvolumen > 500 T€

Eignung:

Gut geeignet für große Gebäudekomplexe mit hohem Modernisierungsbedarf

Konzept: **Energieliefer-Contracting**

- Übertragung von Aufgaben der Nutzenergie-Bereitstellung an den Contractor
- Energietechnische Investition durch den Contractor
- Die Anlage bleibt im Eigentum des Contractors.
- Projektvolumen > 50.000 €

Eignung:

Gut geeignet für Bestandsobjekte mit Alt-Anlagen

Gut geeignet für Neubauobjekte zur Ausgliederung der Energieversorgung

Konzept: **Finanzierungs-Contracting**

- Bereitstellung von ausgewählten energietechnischen Anlagen durch Contractor
- Meist Planung und Errichtung durch den Contractor
- Das Eigentum und das Erfolgsrisiko verbleibt beim Nutzer.
- Projektvolumen > 50.000 €

Eignung:

Gut geeignet für Neu-/Bestandsobjekte in Verbindung mit Energieliefer-Contracting zur Optimierung der Liquidität und Steuerlast

Konzept: **Betriebsführungs-Contracting**

- Betriebsführung, Wartung und Überwachung der Anlagen durch Contractor
- Keine investiven Maßnahmen durch den Contractor

Eignung:

Gut geeignet für überwachungsbedürftige Anlagen zur Optimierung der Energieeffizienz (vorwiegend in der Industrie)

Interessenlage der unterschiedlichen Strukturen

	Baukosten Anlagenkosten	Betriebskosten	Technik Know-How	Betriebs- Know-How
Eigentümer bzw. Nutzer der Anlage	Minimierungs- Interesse	Minimierungs- Interesse	meist vorhanden	vorhanden
Anlagenbauer bzw. Technologie-Lieferant	Maximierungs- interesse	Desinteresse	in hohem Maß vorhanden	begrenzt vorhanden
Gesamtunternehmer bzw. Gesamt- übernehmer	Minimierungs- Interesse (teilweise)	Desinteresse	in hohem Maß vorhanden	meist nicht vorhanden
Contracting-Geber Einsparcontracting	Minimierungs- Interesse	Minimierungs- Interesse	in hohem Maß vorhanden	vorhanden
Contracting-Geber Energiefieferung	Minimierungs- Interesse	Minimierungs- Interesse	vorhanden	vorhanden
Contracting-Geber Finanzierung	Maximierungs- interesse	Desinteresse	meist nicht vorhanden	meist nicht vorhanden
Contracting-Geber Betriebsführung	Desinteresse	Minimierungs- interesse bei entsprechendem Vertrag	vorhanden	in hohem Maß vorhanden

Aufgabenumfang:

To Do Liste KWK Projekt		Eigenfinanzierung	Contracting
Entwicklung des Versorgungskonzeptes	Verbrauchsermittlung Strom + Wärme	ToDo	✓
	Ermittlung Stromlastgang	ToDo	✓
	Ermittlung Heizlastgang	ToDo	✓
	Netzanschlusskapazität Gas + Strom	ToDo	✓
Planungsphase	Dimensionierung der KWK Anlage	ToDo	✓
	Schnittstellendefinition Hydraulik, Elektro, Abgastechnik	ToDo	✓
	Schallemission	ToDo	✓
	Belüftung	ToDo	✓
	Messtellenkonzept für Mieterstrom /E-Controlling / Abrechnung	ToDo	✓

Aufgabenumfang:

To Do Liste KWK Projekt		Eigenfinanzierung	Contracting
Umsetzungsphase	Angebotseinholung	ToDo	✓
	Angebotsvergleiche	ToDo	✓
	Einholung von Genehmigungen	ToDo	✓
	Anträge Zoll, Finanzamt	ToDo	✓
	Bauleitung	ToDo	✓
	Projektsteuerung	ToDo	✓
	Demontage Altanlage	ToDo	✓
	Formelle Anmeldungen nach Inbetriebnahme (Netz, BAFA, Zoll, BNetzA)	ToDo	✓
Betriebsphase	Energiecontrolling	ToDo	✓
	Wartungsüberwachung	ToDo	✓
	Abrechnung EEG / KWK /StromSt	ToDo	✓
	Abrechnung Wärme/Strom	ToDo	✓
	Meldewesen BAFA/FA/Zoll Netzbetreiber/BNetzA	ToDo	✓

Kernkompetenzen

	Eigenfinanzierung	Contractor
Marktkennntnisse	gering	sehr gut
Verhandlungsposition gegenüber Lieferanten	gering	sehr gut
Verhandlungsposition gegenüber Banken	gering	sehr gut
Verhandlungsposition gegenüber Brennstofflieferanten	gering	sehr gut
Technisches Know-How	gering	gut
Kenntnisse EEG/KWK-G	gering	sehr gut
Zugang zu Vergleichswerten	gering	sehr gut
Vor- Ort Verfügbarkeit	sehr gut	gering

Vorteile der Eigenfinanzierung:

Reduzierung EEG Abgabe für Eigenstrom auf 40%

Personenidentität von Letztverbraucher und Erzeuger ist Voraussetzung.
Eigentümergeinschaften werden gewöhnlich beanstandet.

Mögliche Nachteile der Eigenfinanzierung:

Umfangreicher Planungs- und Projektierungsaufwand zur Installation des BHKW

Komplexer Messstellenbetrieb zur Abrechnung von Wärme und Strom

Strenge Melde- und Nachweispflichten

BHKW hat im Neubau eine geringe AFA (2%), da unselbständiger Gebäudebestandteil.

Bei Bestandsgebäuden ist die Investition ein Erhaltungsaufwand.

Der Betrieb einer KWK Anlage ist eine gewerbliche Tätigkeit,
mögliche Inzifizierung der Einnahmen aus VV (7% Grenze).

Vorteile des Energieliefer-Contracting:

Keine Kapitalbindung

Hohe Einsparpotentiale

Hohe Versorgungssicherheit

Komfortable Betriebsführung

Mögliche Nachteile des Energieliefer-Contracting:

Langfristige Bindung an den Contractinggeber

Komplexe Vertragsgestaltung

ELC Entscheidungskriterien der DEC bei KWK Projekten:

Technisch:

Wärmebedarf > 170 MWh

Strombedarf > 50 MWh

Betriebswirtschaftlich:

Direktstrombezugsquote > 60% möglich

Bonität des Contractingnehmers

Warmmietenneutralität gemäß §556 c BGB möglich

Ziel: Win-Win Situation beider Vertragspartner

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Herbert Luger



Deutsche Energie Contracting GmbH
Bruck 28, 78355 Hohenfels
Telefon (0 75 57) 929 632-0
E-Mail info@de-contracting.de