

# Contracting bei umfassenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen

## Umfassende Gebäudesanierung mit Qualität und Einspargarantie Chancen und Möglichkeiten

Durch die Verknüpfung von Gebäudesanierungen mit Contracting-Modellen sind kostengünstige Sanierungen mit höherer Qualität möglich. Der Sanierungszeitpunkt (nur alle 30-50 Jahre!) wird außerdem für Energiekosteneinsparungen optimal genutzt. Der Contractor plant, finanziert und setzt die Sanierung um – es gibt nur einen Ansprechpartner und dieser garantiert für seine Leistungen.

## Die optimale und energieeffiziente Gesamtlösung für die Sanierung!

- **Service aus einer Hand:** Ein Contractor übernimmt als Generalunternehmer Planung, Ausführung und bei Bedarf auch die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (z.B. Dämmung, Fenstertausch, Heizungsumstellung etc.) sowie Wartung und Betrieb der Anlagen (Heizung, Solaranlage, Warmwasserbereitung, Lüftungsanlage etc.).
- Der Contractor garantiert die vertraglich vereinbarte Höhe der Energiekosten für das Gebäude nach der Sanierung. Die Garantie kann sich zusätzlich auch auf die Höhe sonstiger Betriebskosten (z.B. Wasser) beziehen. Der Leistungszeitraum des Contractors - also die Laufzeit des Vertrages - beträgt üblicherweise 10-15 Jahre, teilweise auch darüber hinaus.

- **Der Contractor wird erfolgsabhängig bezahlt:** Übersteigen die tatsächlichen Energie- bzw. Betriebskosten die vom Contractor garantierten Werte, reduziert sich sein Entgelt entsprechend. Dadurch besteht ein starker Anreiz für den Contractor, die Einsparung tatsächlich zu erreichen und bei der Ausführung hohe Qualitätsmaßstäbe anzulegen.
- **Wirtschaftliche Optimierung:** Das Finanzierungsmodell wird so gestaltet, dass die Gesamtkosten für die Auftraggeber (Betriebs- und Investitionskosten) möglichst niedrig werden.

## Welche Vorteile bietet diese Art der Qualitätssanierung dem Nutzer bzw. Gebäudeeigentümer?

- ▶ Optimale Sanierung - bestmögliches Preis-/Leistungsverhältnis
- ▶ Optimale Nutzung des Sanierungszeitpunktes
- ▶ Energetische Optimierung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien
- ▶ Garantien (z.B. Termine, Energieeinsparungen, Betriebskosten)
- ▶ Hohe Komfortstandards
- ▶ Einen Ansprechpartner - Komplettlösung
- ▶ Auslagerung der Wartung komplexer Haustechnik
- ▶ Finanzierung von Maßnahmen durch Energiekosteneinsparung
- ▶ Kalkulierbare Kosten - geringe Gesamtkosten
- ▶ Mehrjähriger Vertrag mit dem Contractor garantiert Nachhaltigkeit der Sanierungsmaßnahmen

## Wie sieht es bei einer Sanierung auf Niedrigenergiestandard aus?

Bei einem auf Niedrigstenergiestandard sanierten Gebäude (mit Passivhaus-Komponenten wie hohen Dämmstärken, passivhaustaugliche Fenster, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung) kann ein hoher Anteil der Gesamtsanierung über die Energiekosteneinsparung finanziert werden. Gesamtpakete werden dadurch oft erst möglich gemacht, wie bereits ausgeführte Beispiele beweisen. Außerdem ist es für den Contractor leichter für eine Obergrenze an Energiekosten zu garantieren. Dies resultiert daraus, dass:

- ▶ Verbrauchsschwankungen bei niedrigen Energiekennzahlen ( $< 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ ) kaum nennenswerte Auswirkungen auf die laufenden Energiekosten haben.
- ▶ Der Contractor betreibt die Haustechnik wie z.B. die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aus Eigeninteresse optimal (erfolgsabhängige Vergütung).
- ▶ Kosten für Finanzierung der Gesamtsanierung und Dienstleistungen im Vergleich zu den Energiekosten in den Vordergrund treten (fixe Gesamtkosten möglich).
- ▶ Qualitätskontrollen bei Ausführung und Abnahme der bau- und haustechnischen Maßnahmen (Thermografie, Blower-Door-Test etc.) bei Contracting-Projekten von starker Bedeutung sind.

### Projektleitung

Grazer Energieagentur

### Projektpartner

Trigon Entwicklungsberatung  
IFZ – Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur

## Unterstützung bei der Umsetzung

Im Rahmen des Projekts “Contracting für das Althaus der Zukunft” wurden Umsetzungsmodelle für verschiedene Anbieterkonstellationen wie z.B. der Contractor als

- ▶ Generalunternehmer
- ▶ Contracting in einem Konsortium
- ▶ Contracting und Leasinggesellschaft

ausgearbeitet. Dabei wurden auch zahlreiche Instrumente entwickelt, die Gebäudeeigentümer bei der Umsetzung von innovativen Sanierungsvorhaben unterstützen.

Das Projekt wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ gefördert.



### **Nähere Informationen und Kontakt:**

Grazer Energieagentur  
Kaiserfeldgasse 13/1  
8010 Graz  
Tel: 0316/811848-0  
Fax: 0316/811848-9  
E-Mail: [office@grazer-ea.at](mailto:office@grazer-ea.at)  
<http://www.grazer-ea.at>

