

bauen + rechnen : Kostenauslagerung durch Contracting

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 10: **Infrastrukturen = Infrastructures**

PDF erstellt am: **25.04.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Kostenauslagerung durch Contracting

Der Bau eines Hauses erfordert Investitionen und seine Nutzung verursacht weitere Kosten. Die Finanzierung der anfänglichen Investition und die Bewirtschaftungskosten ergeben zusammen die Baunutzungskosten. Die Art der Finanzierung kann dabei sehr unterschiedlich sein: Ein Mieter beispielsweise benötigt kein Eigenkapital, sondern deckt die Baunutzungskosten mit dem Mietzins. Ein klassischer Einfamilienhausbesitzer hat einen Teil der Investition selber getätigt und finanziert den Rest über einen Hypothekarkredit. Der Kredit ist die einfachste Form der Kostenauslagerung. Er deckt ganz allgemein die kalkulatorischen Kosten, unabhängig davon, wie sich diese zusammensetzen.

Nun gibt es jedoch auch andere, spezifischere Formen der Kostenauslagerung: Das Land, welches je nach Lage einen wesentlichen Teil der Investition ausmacht, kann beispielsweise im Baurecht übernommen werden. Anstelle des Landerwerbs tritt der Baurechtszins. Analog verhält es sich beim Anlagen-Contracting, bezogen auf die Erstellungskosten der Haustechnik. Der Contractor finanziert den für ihn relevanten Teil der Haustechnik, also beispielsweise die Wärmeerzeugung, wofür ihm der Eigentümer der Liegenschaft als Contracting-Nehmer einen jährlichen Grundpreis vergütet.

Generell wird unterschieden zwischen dem Anlagen-Contracting, dem Performance-Contracting und dem Betriebsführungs-Contracting. In der Praxis kommen die drei Modelle meistens kombiniert zur Anwendung. Die Unterschiede bestehen in der Art der Kosten, die ausgelagert werden: Beim Anlagen-Contracting erfolgt die Realisierung und Finanzierung der zentralen Haustechnik durch den Contractor; es handelt sich also um eine Auslagerung der Investition. Beim Performance-Contracting realisiert der Contractor Energiesparmassnahmen am Gebäude und erhält als Anreiz dafür Anteile der eingesparten Energie-

kosten. Das Betriebsführungs-Contracting, welches häufig mit dem Anlagen-Contracting verbunden wird, beinhaltet den Betrieb der Anlage: Wartung und Unterhalt liegen in der Verantwortung des Contractors.

Sparmöglichkeiten für den Nutzer

Aus Nutzersicht sind sowohl finanzielle als auch organisatorische Aspekte zu berücksichtigen. Ein Anlagen-Contracting ist für den Eigentümer beispielsweise nur dann interessant, wenn er nicht über das notwendige Kapital verfügt oder die Finanzierungskonditionen des Contractors attraktiver sind als diejenigen der Bank. Entscheidend ist dabei natürlich auch, mit welcher Lebensdauer die Amortisationszahlungen berechnet werden. Üblich sind Laufzeiten von 20–30 Jahren, wobei die Anlage auf einen Restwert von Null abgeschrieben wird. Dies entspricht in etwa der Lebensdauer der Anlage. Diese Form der Kostenauslagerung ist für viele Anleger nicht interessant, da das Outsourcing des Kapitals ja ihrer Grundabsicht widerspricht, nämlich der Investition der Gelder.

Interessant wird das Anlagen-Contracting, wenn es in Kombination mit dem Betriebsführungs-Contracting angewendet wird: So entstehen Synergien bei der Realisierung, der Inbetriebnahme und dem Alltagsbetrieb einer Anlage. Das Betriebsführungs-Contracting selber sollte vorwiegend unter organisatorischen Aspekten geprüft werden. Gehören der Betrieb und Unterhalt einer Anlage

nicht zu den Kompetenzen des Eigentümers, so bietet sich diese Form der Auslagerung an. Gleichzeitig werden dadurch für den Eigentümer der Liegenschaft Risiken minimiert und Ausgaben kalkulierbar gemacht. Eine intelligente Leittechnik ermöglicht dem Contractor eine effiziente Überwachung des Betriebes.

Hinsichtlich der Steigerung der Energieeffizienz bei Gebäuden bieten die Contracting-Modelle interessante Möglichkeiten: Das Performance-Contracting schafft konkrete finanzielle Anreize, um Energie zu sparen. Das Betriebsführungs-Contracting ermöglicht durch gezielte Massnahmen und eine professionelle Betreuung der Anlage Energieeinsparungen von bis zu 15 Prozent bei konventionell mit Öl oder Gas beheizten Gebäuden (Quelle: Credit Suisse, Energiecontracting bei zwanzig Liegenschaften des CS REF Siat, Januar 2009).

Contracting hängt eng zusammen mit ganz generellen Fragen des Eigentums: Welche Teile des Gebäudes gehören wem, und wer ist dafür zuständig? Gleichzeitig kann es als Ausdruck der zunehmenden Spezialisierung interpretiert werden. Durch gezieltes Outsourcing werden Synergien ermöglicht, und das Gebäude kann effektiver betrieben werden. In jedem Fall sollte ein Contracting aber individuell auf die Anforderungen und Möglichkeiten der Eigentümer- oder Bauherrschaft abgestimmt werden.

Wüest & Partner AG, Zürich, Marcel Scherrer, David Belart
www.wuestundpartner.com

