



# Energiespar-Contracting



## Energiespar-Contracting für KMU und soziale Träger

Online Veranstaltung im Rahmen der  
Landeskampagne Energieberatung Saar  
Berliner Energieagentur GmbH

Mechthild Zumbusch

19.08.2025

Der Workshop findet im Rahmen des ESC-Mentoring  
im Auftrag der Deutschen Energie-Agentur (dena) statt



## Übersicht

- 1 **Grundlagen und Begriffsbestimmung**
- 2 **Verantwortungen, Finanzierung und Vertragsgestaltung**
- 3 **Beispiele aus der Praxis**
- 4 **Zeit für Fragen / Austausch zu spezifischen Themen**



### Über die Berliner Energieagentur GmbH (BEA)



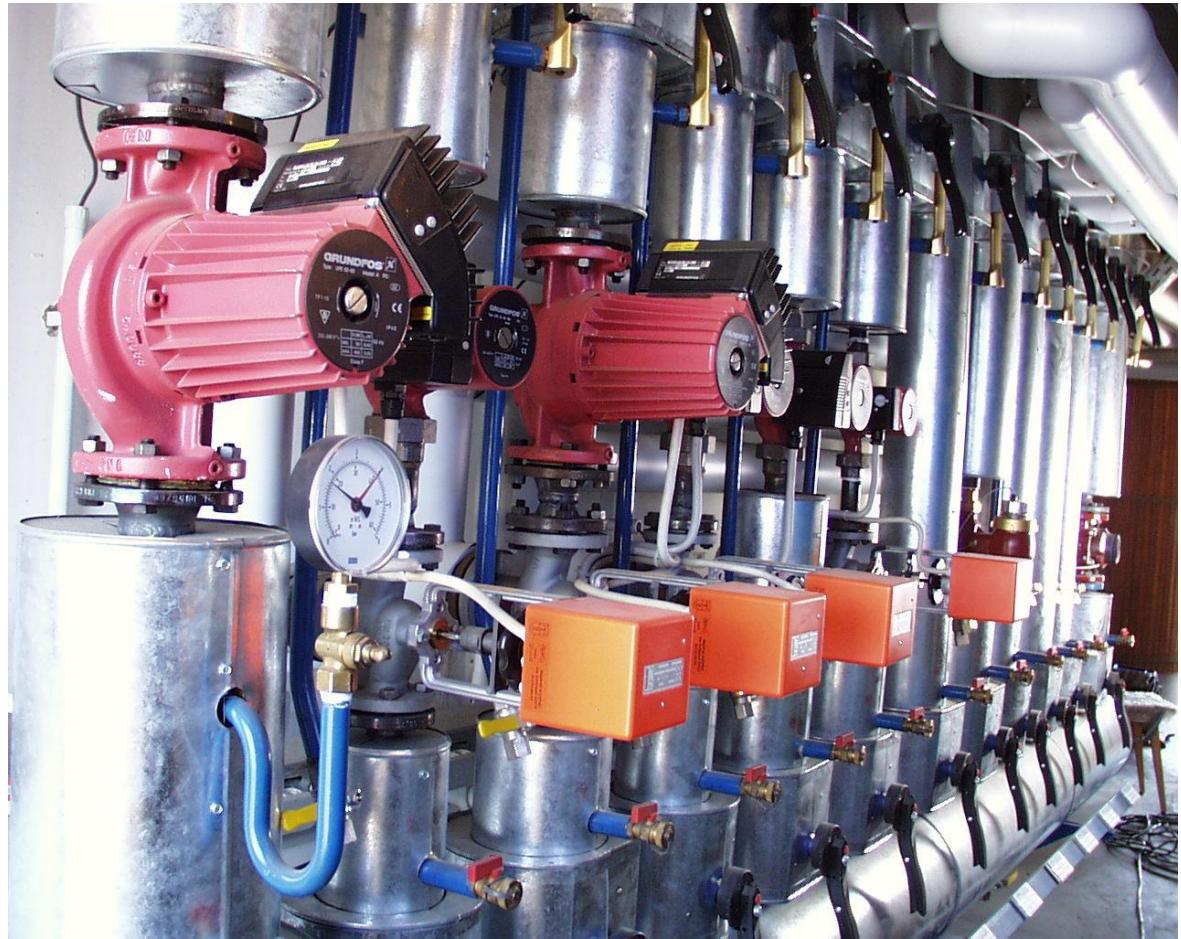
- 1992 auf Beschluss des Abgeordnetenhauses gegründet
- Ca. 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Gesellschafter zu gleichen Teilen:  
Land Berlin  
BEW Berliner Energie und Wärme GmbH  
GASAG AG  
KfW Bankengruppe
- Ziel: Beschleunigung der Energiewende in Berlin durch Information, Motivation, Beratung und modellhafte Umsetzung



# Energiespar-Contracting

1

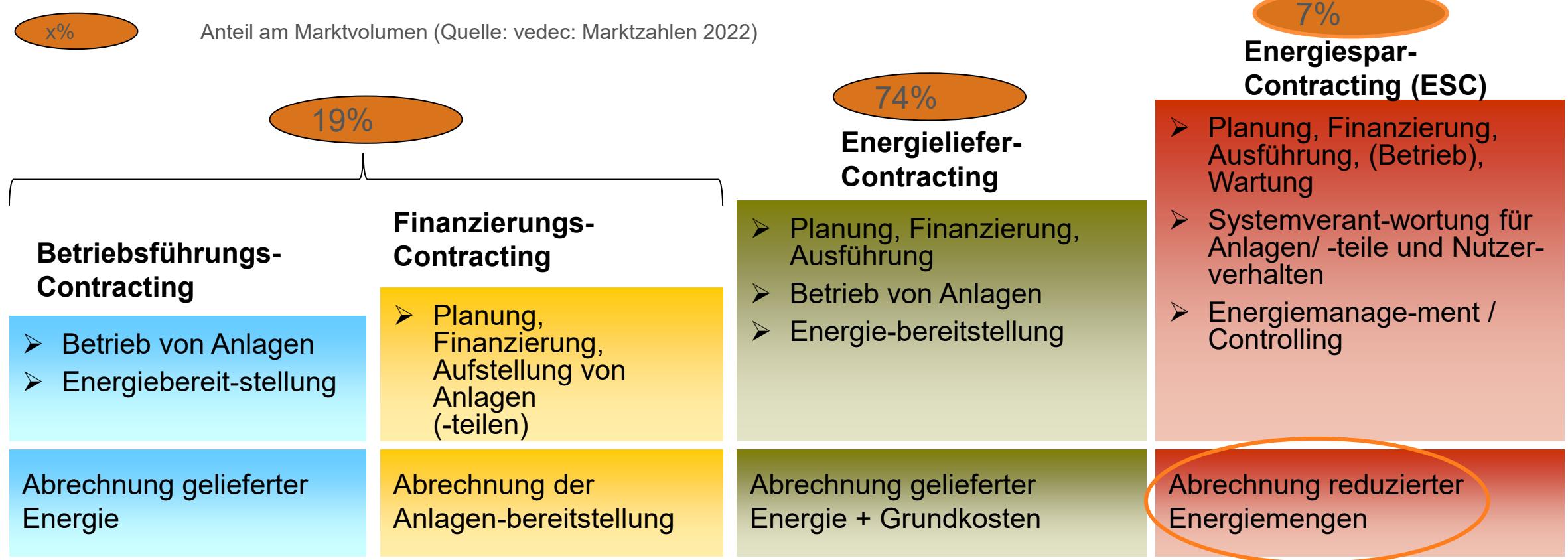
## Grundlagen und Begriffsbestimmung





# Energiespar-Contracting

## Energiedienstleistungsmodelle in Deutschland



# Funktionsprinzip Energieliefer-Contracting



# Funktionsprinzip Energiespar-Contracting



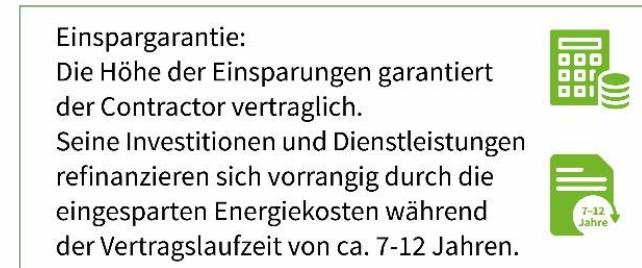
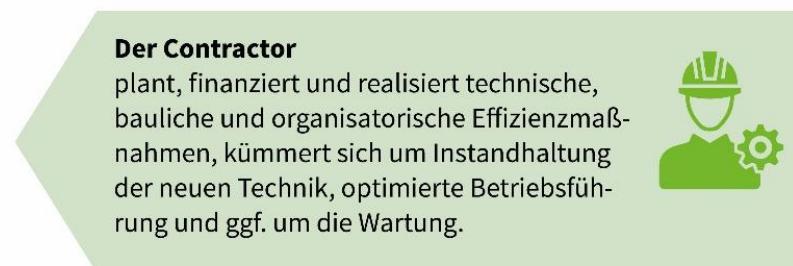
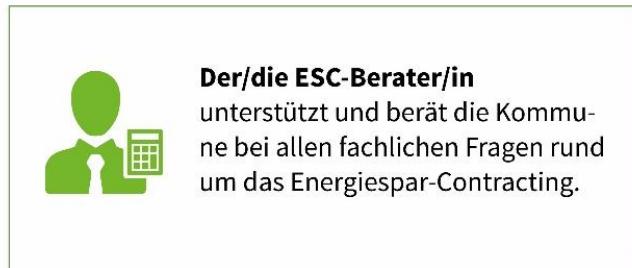


# Energiespar-Contracting

## Energiespar-Contracting (ESC)

= Energiedienstleistung, bei der ein Gebäudeeigentümer die Energieoptimierung seines (Nichtwohn-)Gebäudes oder -Gebäudepools einem spezialisierten Unternehmen (Contractor) überträgt

Ziel: Energie, Kosten und CO2 einsparen

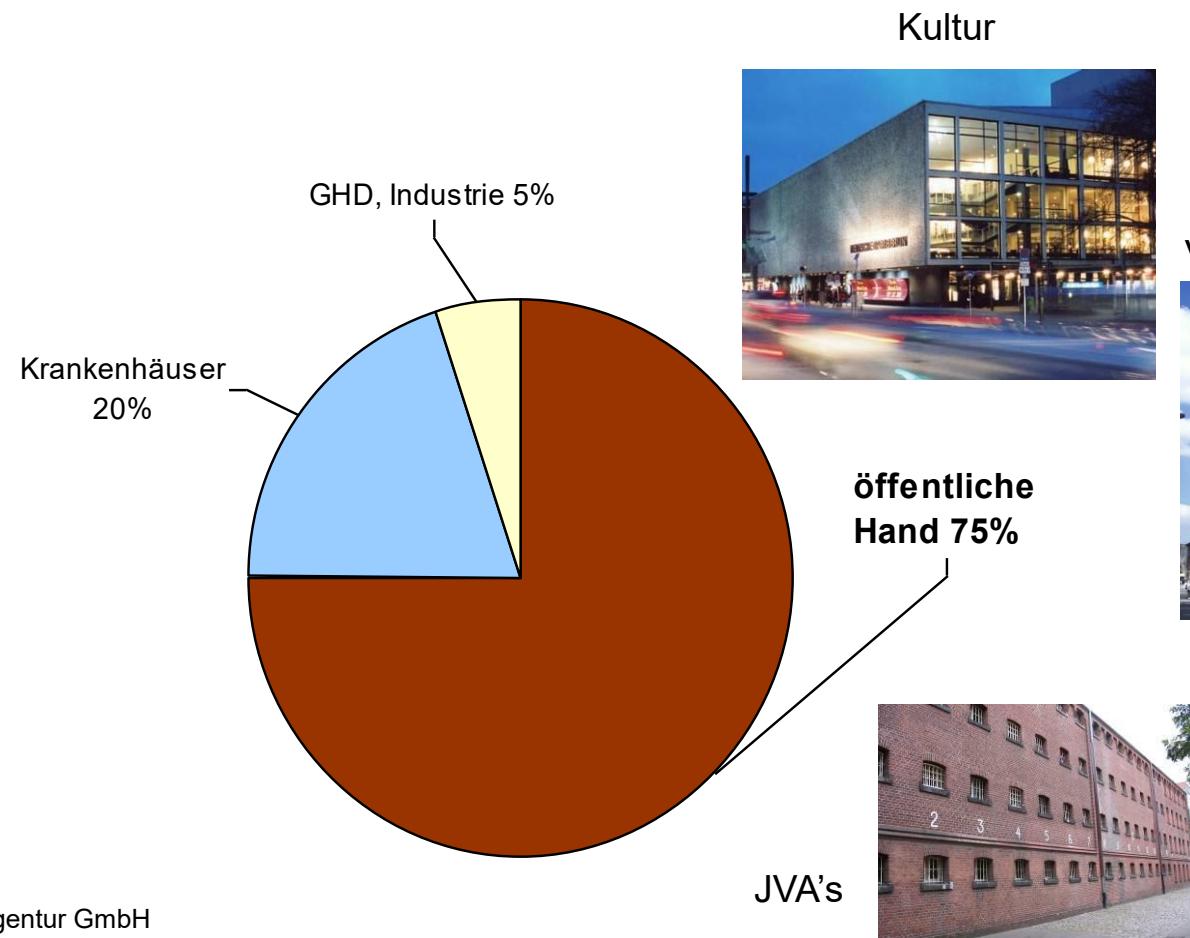


**ESC hilft Kommunen, ihre Klimaschutzziele zu erreichen  
und so ihrer Vorbildrolle gerecht zu werden.**



# Energiespar-Contracting

## Anwendungsmöglichkeiten Energiespar-Contracting



Kultur



**öffentliche  
Hand 75%**



JVA's

Schulen, Universitäten



Verwaltungsgebäude



Sport-  
stätten



Kranken-  
häuser





## Energiespar-Contracting

### Typische Maßnahmen

- Effizienzsteigerung durch neue Anlagen / Optimierung Heizung, TWW, RLT, Kälte, Beleuchtung und MSR-Technik / GLT
- **Bedingung für Maßnahmenpaket:** *Refinanzierung innerhalb Vertragslaufzeit oder mit Baukostenzuschuss*
- **Relativ neu sind**
- Modernisierung GLT-Systeme
- PV-Anlagen
- Erneuerbare Energien: Biomasse, Wärmepumpen etc.
- Wärmeschutzmaßnahmen



Quelle: BEA



Quelle: BEA



## Energiespar-Contracting

### Erfolgsfaktoren

Bestandssicherheit

Abgrenzbarkeit  
Gebäude / Anlagen

Ausreichend  
Einsparpotenzial oder  
Baukostenzuschuss

Technische Begleitung  
Contractor  
Kompromiss- und  
Kommunikations-  
bereitschaft

Bewertbare  
Nutzungsänderungen



## Energiespar-Contracting

### Vorteile durch ESC

- Emissionsverringerung und damit ein Beitrag für die Umwelt
- Einsparungen beim Energiehaushalt
- Imagegewinn, da neuste, emissionshemmende Technologien eingesetzt werden
- Verantwortung für die Energieversorgung sowie die Bauherrenpflicht kann auf den Vertragspartner verlagert werden
- Bilanzielle Vorteile
- Bessere Kostenplanung des Energiebudgets durch externe Abrechnung





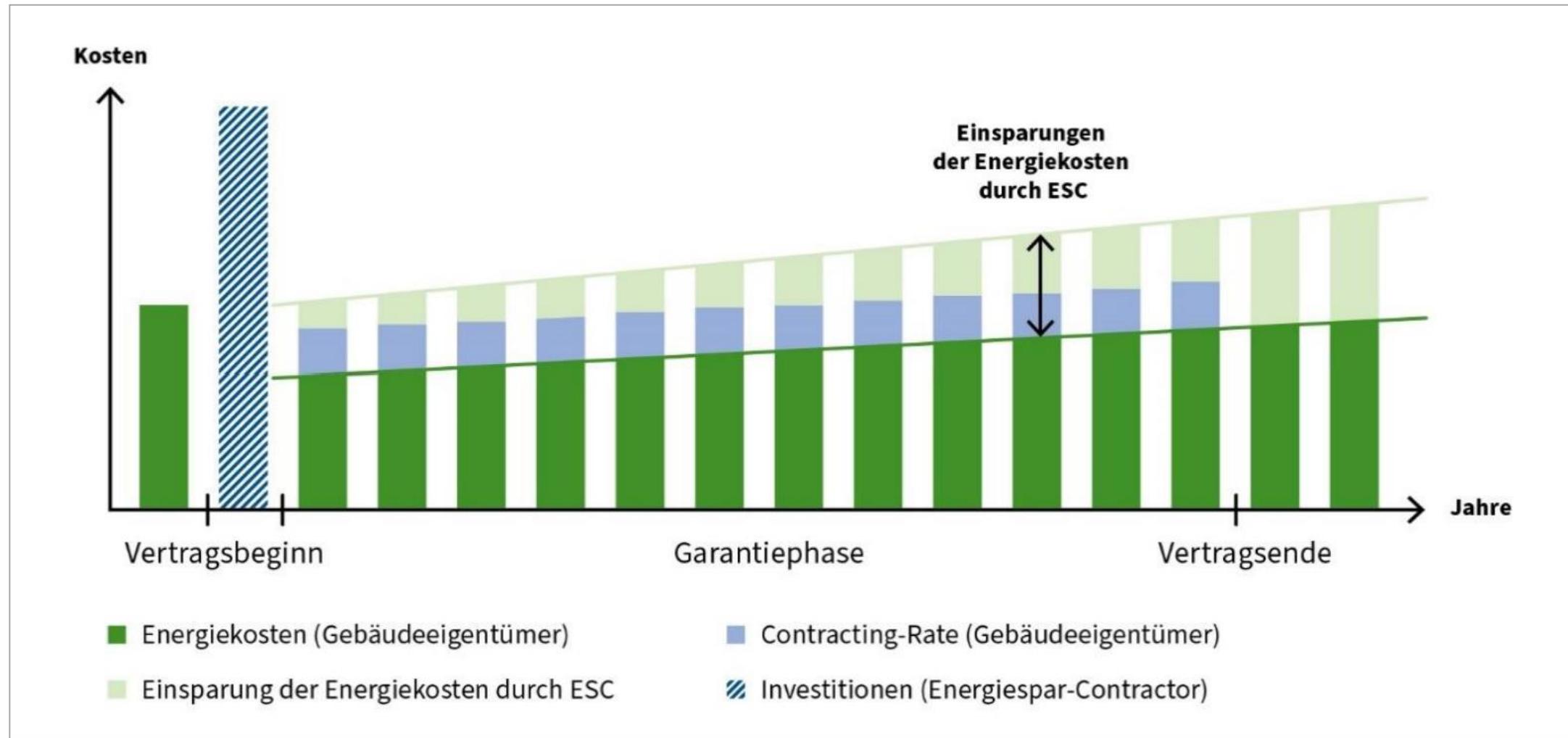
## Energiespar-Contracting

### Online-Quickcheck: Sind Ihre Gebäude ESC-geeignet?

- ein oder mehrere sanierungsbedürftige Gebäude
- Energiekosten der sanierungsbedürftigen Gebäude > 150.000 Euro/Jahr
- Liegenschaften sind Eigentum des Auftraggebers
- Keine größeren, verbrauchsrelevanten Umbaumaßnahmen an den Gebäuden in den letzten drei Monaten
- Verbrauchsrelevante Umbaumaßnahmen sind aktuell nicht beauftragt
- Nutzungsbedingungen in den Gebäuden sind in den nächsten Jahren gleichbleibend oder unterliegen nur Änderungen, die den Energieverbrauch nur marginal beeinflussen



# Der Kostenverlauf im ESC





## Energiespar-Contracting

### Welche Spielarten des Energiespar-Contractings gibt es

#### ➤ ESC light

- Betriebsoptimierung mit erfolgsabhängiger Vergütung
- Pilotprojekt, 12 Schulen im Bezirk Berlin-Pankow (2012)

#### ➤ ESC plus

- Integration von baulichen Sanierungsmaßnahmen
- Mischfinanzierungsmodelle
- ESC-Projekte mit kleineren baulichen Maßnahmen, aber auch Fassadensanierung bereits umgesetzt

#### ➤ Grünes ESC

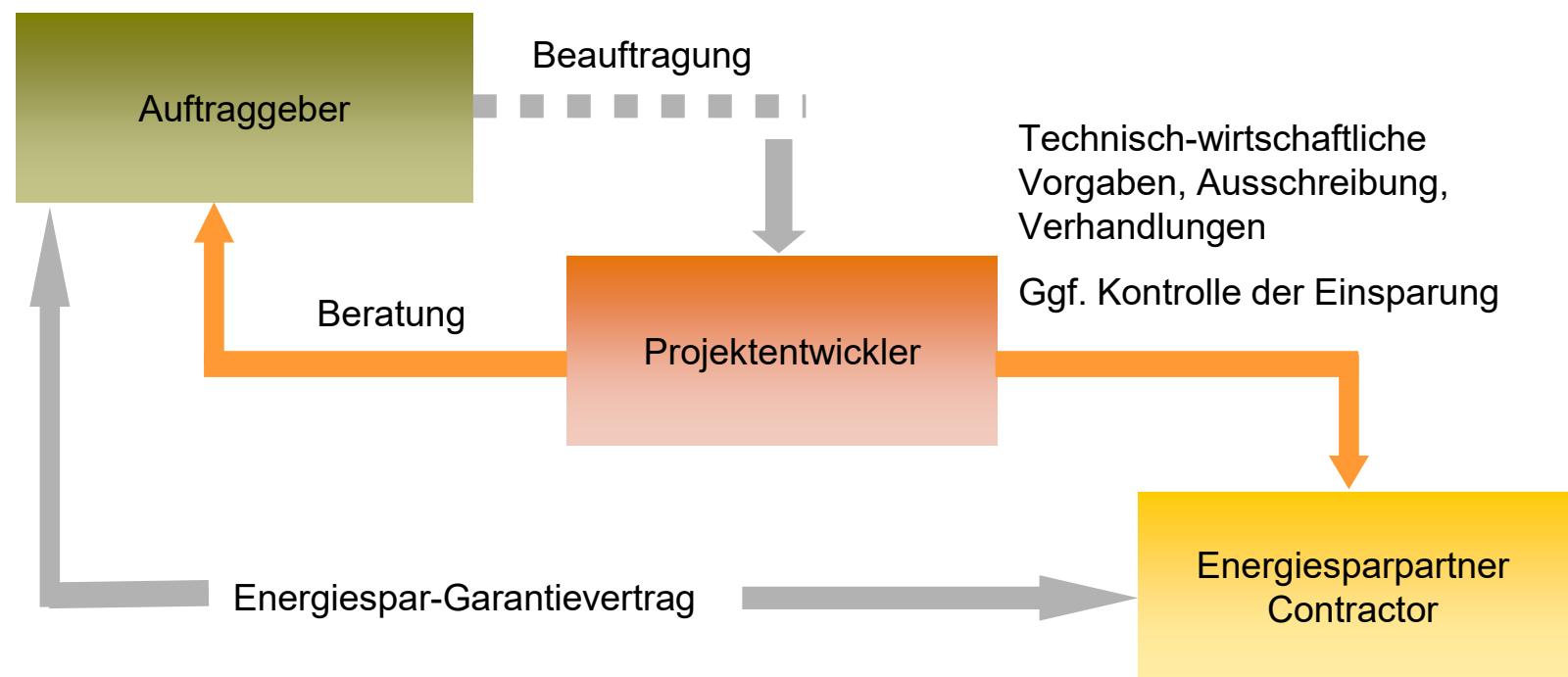
- Fokus auf Erneuerbare Energien - Technologien
- Primärenergieeinsparungen als Garantieelement
- Z.B. PV oder Wärmepumpen integrieren, z.B. PV-Eigennutzung und Teileinspeisung





## Energiespar-Contracting

### Funktionsprinzip Energiespar-Contracting (ESC) - Rolle des Projektentwicklers





## Energiespar-Contracting

### Module des ESC aus der Sicht des Projektentwickler

#### Orientierungsberatung

Analyse der Energiedaten und von Unterlagen  
Vor-Ort-Begehung  
grobe Einschätzung von Einsparpotenzialen  
Grobe Kostenschätzung  
Bewertung einer Contracting-Eignung

#### Projektentwicklung / Ausschreibung und Vergabe

Datenaufnahme  
Ausschreibungsunterlagen  
Energiekosten-Baseline  
Bekanntmachung  
Bieterfragen  
Angebotsauswertung  
Vergabeverhandlungen  
Finale Vertragsgestaltung

#### Umsetzungsbegleitung

regelmäßige Abstimmungsrunden während der Planungs- und Bauphase (keine Bauleitung und Abnahme)

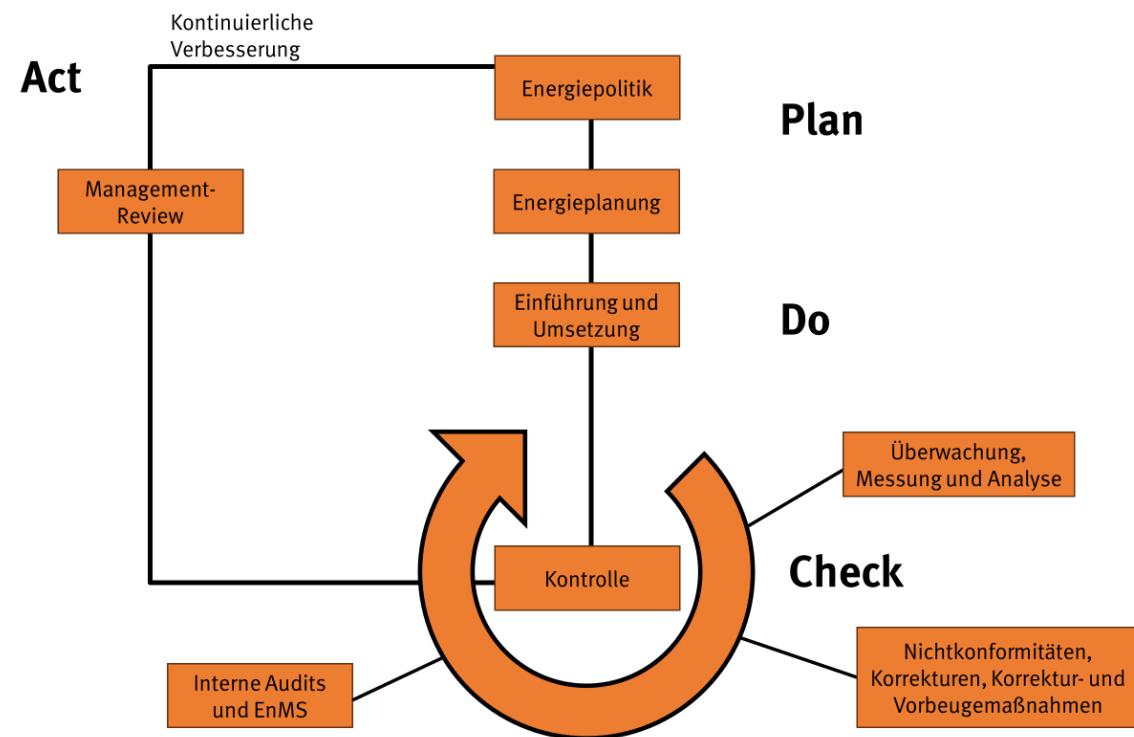
#### Begleitung der Garantiephase

Abrechnungsprüfung (inkl. Bewertung von Nutzungsänderungen) und Moderation



# Energiespar-Contracting

## ESC und ISO 50001



- ESC kann ein Mittel sein, konkrete Energieziele im Rahmen des Energiemanagements (EnMS) nach ISO 50001 nachweislich umzusetzen
- Das geforderte Monitoring des EnMS kann im Rahmen des ESC im Vorfeld vorgegeben und umgesetzt werden



## Energiespar-Contracting

2

# Verantwortungen, Finanzierung und Vertragsgestaltung





# Energiespar-Contracting

## ESC Leitfaden inkl. Unterlagen:

<https://www.dena.de/infocenter/energiespar-contracting-effizienzmassnahmen-mit-einspargarantie-erfolgreich-umsetzen/>

LEITFADEN  
**Energiespar-Contracting (ESC)**  
Effizienzmaßnahmen mit Einspargarantie erfolgreich umsetzen

1. [ESC-Leitfaden](#)
2. [Einspargarantievertrag mit Anlagen](#)

### Dokumente zum Download

[↓ dena-ESC-Leitfaden \(PDF\)](#)

[↓ dena-Einspargarantievertrag mit Anlagen \(zip\)](#)

bestehend aus:

- Einspargarantievertrag (doc, Stand: Mai 2024)
- Vergabevermerk (doc)
- Leistungsbeschreibung (doc)
- Erhebungsbogen (xlsx)
- Nachtrag ESGV (doc)
- Nachtrag ESGV (doc)
- Raumkonditionen soll (xlsx)
- Investitionsstruktur (xlsx)
- Baseline (xlsx, Stand: Mai 2024)
- Berechnungsvorschrift (doc, Stand: Mai 2024)
- Angebot AN (Auftragnehmer) (doc)
- Abnahmeniederschrift (doc)
- Vertragsdatenblatt (xlsx, Stand: Mai 2024)

[↓ dena-Ausschreibungsunterlagen ESC \(ergänzend\) \(zip\)](#)

bestehend aus:

- Auftragsbekanntmachung (doc)
- Aufforderung Teilnahme (doc, Stand: Mai 2024)
- Teilnahmeantrag (doc, neues Musterdokument)
- Aufforderung Angebotsabgabe (doc)
- Eignungskriterien (xlsx, Stand: Mai 2024)
- Zuschlagskriterien (xlsx, Stand: Mai 2024)

[↓ Weitere dena-ESC-Dokumente \(zip\)](#)

- Angebotsbewertung (xlsx, Stand: Mai 2024)
- Leistungsbild Umsetzungsberatung (PDF)
- Roadmap ESC (PDF)

3. [ESC-Ausschreibungsunterlagen](#)

4. [Angebotsbewertung ESC und Übersichtsdokumente](#)



## Energiespar-Contracting

### Ausschreibungs- und Vergabemanagement

- In aller Regel wird ein Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren gewählt
- Der Bieter erhält die Möglichkeit die Energiesparmaßnahmen in der /den Liegenschaft(en) selbst abzuschätzen, er erstellt eine Grobanalyse
- Im Angebot wird von dem Bieter eine Einspargarantie benannt, im zweistufigen Verfahren wird diese nach Vertragserstellung verifiziert





## Energiespar-Contracting

### Finanzierung

- Finanzierung kann durch den Auftraggeber oder die Hausbank erfolgen
- Die meisten Contractoren erzielen mit einem sogenannten Forderungsverkauf oder einer Forfaitierung kommunalähnliche Kredite
- Max. 70% dürfen vorfaiert werden, da die Einspargarantie beim Contractor bleibt
- Alternative: Finanzierung zu marktüblichen Zinsen
- fremdfinanziertes Contracting gilt als kreditähnliches Geschäft und muss von der Aufsichtsbehörde genehmigt werden





### Forfaitierung

- Die Forfaitierung beinhaltet den Verkauf zukünftiger Geldforderungen eines Energiespar-Contractors gegenüber dem Auftraggeber (ein Teil der Contracting-Rate) an ein Finanzierungsunternehmen (Bank)
- Contractor gibt in einem Vertrag eine Abtretungserklärung an die Bank und der AG ein Zahlungsversprechens mit Einredeverzicht an die Bank.
- Die feste Zahlungsraten von AG an die Bank sind unabhängig von Einsparerfolg des ESCs
- Somit erhält Contractor günstige Finanzierungskonditionen (kommunalkreditähnlich)
- Damit der AG trotz Einredeverzichts genug Druckmittel (Minderung der Vergütung bei Nichterreichen der Einspargarantie) bleibt, wird die Forfaitierung auf 70% der Investition begrenzt.
- Diese 70% entspricht ca. der Investitionsumme bei Eigenbau, die trotzdem fällig wäre. Wird aber auf 10 Jahre aufgeteilt bezahlt. Als Sicherheit stehen dem AG die Anlagen bereits zur Verfügung.



## Energiespar-Contracting

### Genehmigungspraxis im Saarland (Auszug)

- Energiespar-Contracting ist grundsätzlich haushaltrechtlich zulässig.
- Die Einstufung von Energiespar-Contracting als kreditähnliches bzw. nicht kreditähnliches Rechtsgeschäft ist vom Einzelfall abhängig. ... Im Regelfall handelt es sich um kreditähnliche Rechtsgeschäfte, weil ÖPP-Projekte mit kombinierten kreditähnlichen Vertragselementen so eingestuft werden.
- Im Rahmen des Jahresabschlusses sind kreditähnliche Rechtsgeschäfte in der Vermögensrechnung, im Anhang sowie in der Verbindlichkeitenübersicht (Anlage 14 der VVKommHVO) nachzuweisen. ....
- Es ist der Nachweis der Wirtschaftlichkeit gegenüber der Eigenbesorgung zu erbringen und zwar in der Weise, dass eine andere Finanzierung nicht möglich ist ... Bei .. Rentierlichkeit besteht ein Genehmigungsanspruch.
- Forfaitierung ist von der kommunalaufsichtlichen Genehmigung umfasst, wenn sie im genehmigten Vertrag vorgesehen ist.

**ANALYSE**  
Einstufung von Contracting im kommunalen Haushaltrecht –  
Länderregelungen

<https://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/material-tools/ge setze/>



## Energiespar-Contracting

### Genehmigungspraxis

- Die haushaltsrechtliche Einstufung von ESC ist derzeit Ländersache
- Grundsätzlich sind ESC Modelle in allen Bundesländern zulässig, in den meisten Fällen jedoch genehmigungspflichtig
- Qualitativer Überblick über Kriterien der Genehmigungspraxis in den Ländern:
  - Kreditähnliches Rechtsgeschäft ja / nein / fallweise
  - Anrechnung auf Kreditrahmen ja / nein / fallweise
  - Genehmigungspflicht ja / nein / fallweise
  - Zuordnung im Haushalt investiv / konsumptiv\*
- Forfaitierung zulässig immer / vertragsabhängig / Die jeweiligen Leistungen des Vertrags unterscheiden sich je nach Contracting-Modell. Übliche Leistungen eines Contracting-Vertrags sind:



# Energiespar-Contracting

## Fördermöglichkeiten

- Förderung der Orientierungsberatung über die Bafa, Modul 3 möglich.  
Antragsberechtigt sind u.a. gemeinnützige Organisationen und KMU  
[https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Nichtwohngebäude\\_Anlagen\\_Systeme/Modul3\\_Contracting\\_Orientierungsberatung/modul3\\_contracting\\_orientierungsberatung\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Nichtwohngebäude_Anlagen_Systeme/Modul3_Contracting_Orientierungsberatung/modul3_contracting_orientierungsberatung_node.html)
- Kommunen und Kreise sind förderfähig, bei jährlichen Energiekosten des Gebäudepools größer 300.000 Euro (netto), beträgt die Förderung 50 % des förderfähigen Beratungshonorars, jedoch maximal 5.000 Euro. Bei Gebäudepools unter 300.000 Euro (netto), maximal 3.500 Euro



Bundeskonservatorium  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle

Suchbegriff

Bundeskonservatorium Energie Außenwirtschaft Lieferketten Wirtschaft APAS Infothek

**Energie**

Energieberatung & Energieaudit

Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme

**Modul 3: Contracting-Orientierungsberatung**

Eine in diesem Modul geförderte Contracting-Orientierungsberatung zielt auf ein Contracting-Modell mit vertraglicher Einspargarantie.



**BERECHSMENÜ**

- Besondere Ausgleichsregelung
- Bundeskonservatorium für Energieeffizienz
- Bundeskonservatorium für effiziente Gebäude
- Energieberatung & Energieaudit
- Energieaudit nach EDL-G
- Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme
- Modul 1: Energieaudit DIN EN 16247
- Modul 2: Energieberatung DIN V 18599
- Modul 3: Contracting-Orientierungsberatung



## Energiespar-Contracting

### Vertrag

In der Regel enthalten:

- Demontage und Entsorgung der alten Anlage
- Finanzierung der neuen Anlage/Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Errichtung der neuen Anlage/Maßnahmen zur Energieeinsparung und Integration in vorhandene Technik (ggf. Arbeiten wie Verlegung neuer Verteilungsleitungen, Einbau neuer Zähler, Sanierungen und Ähnliches)
- Sicherstellung eines energieeffizienten Anlagenbetriebs
- Regelmäßige Wartung und Instandhaltung (ggf. Nachjustierung, Reparaturen, Austausch von Bau- und Anlagenteilen)
- Ggf. Energiecontrolling und -management
- Service Hotline mit Entstörungs- bzw. Bereitschaftsdienst
- Regelmäßige Abrechnung





## Energiespar-Contracting

2

### Beispiele aus der Praxis





# Energiespar-Contracting

## Übersicht

3

### Beispiele aus der Praxis

- Energiespar-Partnerschaften in Berlin
- Vorstellung von Projekten mit und in Landesliegenschaften



## Energiespar-Contracting

### ESC im Unstrut-Hainich-Kreis



Bild: Berliner Energieagentur

#### Stichpunkte:

- 12 Liegenschaften, über 30 Schulgebäude
- Energiekostenbaseline: 750.000 €/a
- Einspargarantie: 420.000 €/a (56 %)
- CO<sub>2</sub>-Reduktion: 1.470 t/a
- Investition: 4,14 Mio. €
- Baukostenzuschuss 550.000 € (Klima-Invest)
- Zeitrahmen: 12 Jahre ab 2026



## Energiespar-Contracting

### ESC im Unstrut-Hainich-Kreis



Bild: Berliner Energieagentur

#### Maßnahmen:

- 3 x PV-Anlagen, insgesamt 550 kWp
- 4 x neue Pellet-Kessel
- Dämmung der OG-Decke
- Heizungsoptimierung inkl. Hydr. Abgleich
- Aufbau moderne Gebäudeleittechnik
- LED-Beleuchtung
- Dezentralisierung/Elektrifizierung der Trinkwarmwasserversorgung
- Optimierung Lüftungsanlagen



## Energiespar-Contracting

### Praxisbeispiel ESC – Vivantes Wenckebach-Klinikum

Bettenanzahl	438
Energiekosten	808 T€/a (Wärme, Strom, Wasser)
Garantieeinsparung	39,6 %
Investitionssumme	2.444 T€
Einsparbeteiligung AG	26,5 T€/a
Laufzeit	12 Jahre (seit 2011)
CO <sub>2</sub> -Entlastung	1.789 t/ a
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>Einsatz einer hocheffizienten Kältemaschine</li><li>Installation eines BHKW</li><li>Optimierung RLT-Anlagen und Heizung</li><li>Dämmung oberster Geschossdecke</li><li>Beleuchtungsmaßnahmen</li></ul>





## Energiespar-Contracting

### Best Practice Beispiel: Paulinenkrankenhaus Berlin 2012-2024

- Bettenanzahl 163
- Energiekosten 552 T€/a (Wärme, Strom, Wasser)
- Garantieeinsparung 37,7 %
- Investitionssumme 1.073 T€ (davon 500 T€ Baukostenzuschuss)
- Einsparbeteiligung AG 115 T€/a
- Laufzeit 10 Jahre
- Maßnahmen (Auszug) Einsatz eines BHKW und eines neuen Heiz-BW-Kessels, Erneuerung der zentralen TWW- Bereitung, Optimierung RLT-Anlagen, Aufbau eines Energiemonitoringsystems inkl. GLT
- Besonderheiten Teilfinanzierung durch den AG zur Optimierung der ESC-Rate



# Best-Practice Beispiele

## Altenhilfezentrum in Karlsruhe

- Sanierung eines Altenhilfezentrums mit rund 100 Betten
- Leistungen des Contractors:
  - Einbau eines neuen BHKW's + Spitzenlastkessel
  - Erneuerung der Pumpen, Lüftungsanlage und Frischwassertechnik
  - Aufbau einer Gebäudeleittechnik und Mess- und Regelungstechnik
- Garantiere Einspargarantie über 14 Jahre
- Investitionen von ca. 800.000 €
- 47 % Energiekosteneinsparung
- Start der Garantiephase im Jahr 2016



## Best-Practice Beispiele

### Seniorenresidenz bei Lörrach

- Umgesetzte Maßnahmen:
  - Erneuerung der Heizungsanlage
  - Durchführung eines hydraulischen Abgleichs
  - Einrichtung von zentraler LGT
  - Lüftungserneuerung
  - Austausch der Beleuchtung zu LED-Technik
- Ca. 400.000 € Investitionen
- Ca. 30 % Energieeinsparung
- Laufzeit von 10 und 5 Jahren
- 2 separate Verträge und Ausschreibungen für Heizung + Lüftung und für Beleuchtung



## Energiespar-Contracting (ESC)

### ESC in Umsetzung

- Poolbildung steigert die Attraktivität des Vorhabens, Ergebnis Wettbewerb steigt
- Eventuell ist es sinnvoll sich bei der Zusammensetzung des Pools beraten zu lassen.
- Wichtig ist die Bestandssicherheit der Gebäude und die Bildung einer Baseline mit einem Energieverbrauch der für Bieter „attraktiv“ ist.
- Grundlage für die Ausschreibung sollte eine Orientierungsberatung sein. Diese ist förderfähig, siehe hierzu Folie 26



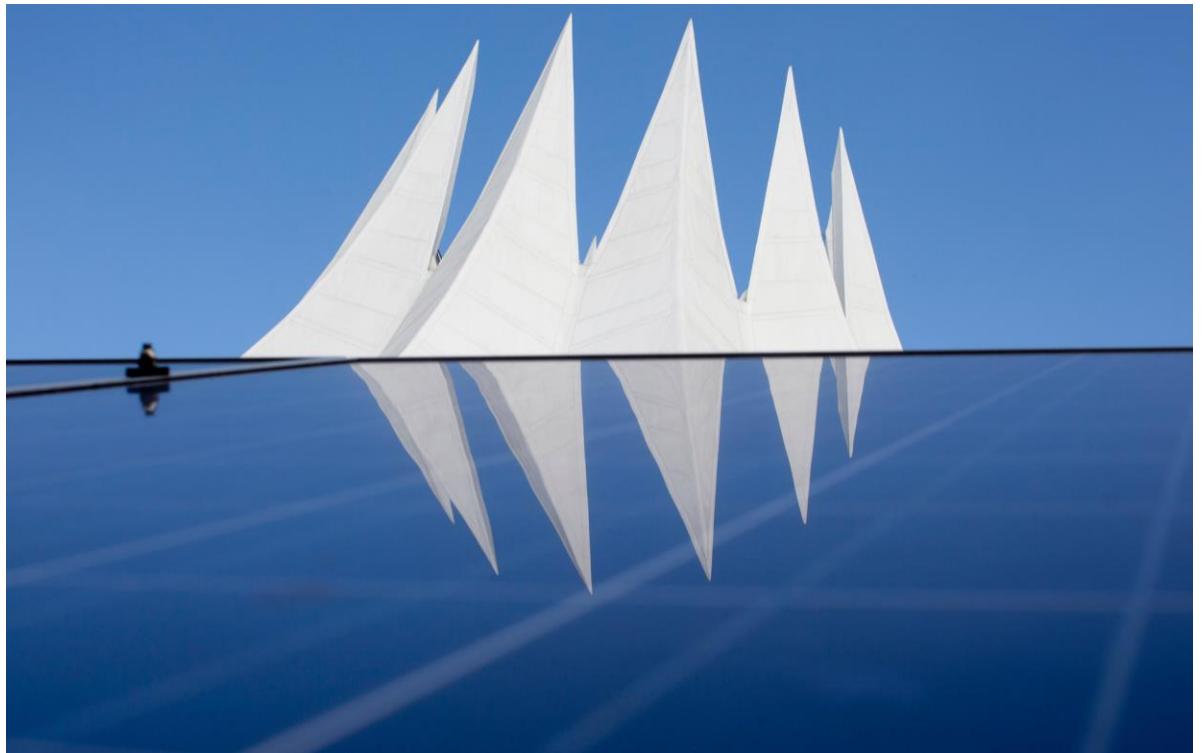


## Energiespar-Contracting

### Weitere Best-Practice Beispiele

<https://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/energiespar-contracting/anwendungsbeispiele/>

<https://vedec.org/category/esc/>





## Energiespar-Contracting

BERLINER Energie AGENTUR



4

### Fragen



## Energiespar-Contracting



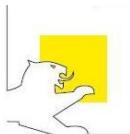
### Berliner Energieagentur

Fasanenstraße 85  
D – 10623 Berlin

Ansprechperson:  
**Mechthild Zumbusch**

Telefon: +49 (0) 30 29 33 30 - 0  
Telefax: +49 (0) 30 29 33 30 - 99  
E-Mail: [zumbusch@berliner-e-agentur.de](mailto:zumbusch@berliner-e-agentur.de)  
Internet: [www.berliner-e-agentur.de](http://www.berliner-e-agentur.de)

**Das Projekt wird im Auftrag der dena  
durchgeführt und in Zusammenarbeit mit:**



**KEA-BW**  
DIE LANDESENERGIEAGENTUR

**Maier**  
Rechtsanwälte

**dena**  
Deutsche Energie-Agentur