



Energiespar-Contracting für öffentliche Verwaltung, Kommunen und Landkreise

Dr.-Ing. Anders Berg, Bereichsleiter Contracting

Online Veranstaltung im Rahmen der Landeskampagne Energieberatung Saar

26.08.2025





Bildquelle: KEA-BW

- 1 Vorstellung KEA-BW und Kompetenzzentrums Contracting
- 2 Was ist Contracting?
- 3 Wie läuft ein Contracting-Projekt ab?
- 4 ESC-Praxisbeispiele
- 5 Finanzierung und Genehmigung
- 6 Fragen / Diskussion

Wer ist die KEA-BW?



Zentrale Anlaufstelle für alle Fragen zum Klimaschutz in Baden-Württemberg



Arbeitshilfen, Initialberatung, Förderung, Veranstaltungen, Seminare, Öffentlichkeitsarbeit, u. v. m.



Keine Gewinnorientierung und Unabhängigkeit von Interessen privater und öffentlicher Unternehmen



Neun Kompetenzzentren, u.a. mit den Themen kommunaler Klimaschutz, Energiemanagement, Wärmewende, nachhaltige Mobilität, erneuerbare Energien, Wasser und Boden und **Contracting**



www.kea-bw.de



- Mehr als 50 durchgeführte Energiespar- und Energieliefer-Contracting-Projekte
- Expertise im Bereich Geschäfts- und Finanzierungsmodelle
- Expertenkreis bei der Deutschen Energie-Agentur (dena)
- Beraternetzwerk in Baden-Württemberg

Gesetzliche Anforderungen

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

- Klimaneutralität 2045
- Öffentlicher Sektor als Vorbild

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- ≥ 65% Erneuerbare Energien

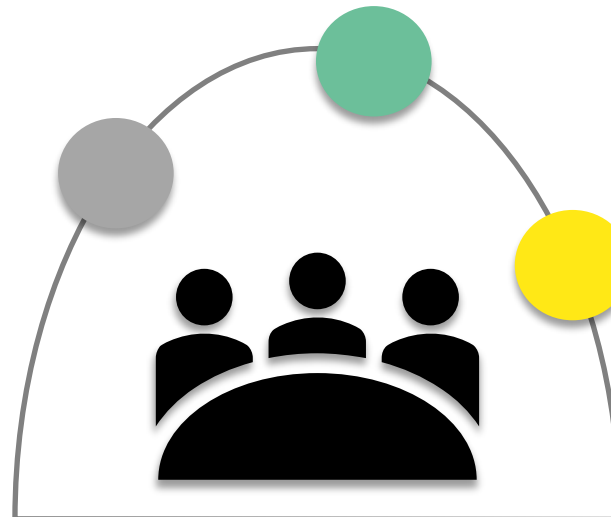
Energieeffizienzgesetz (EnEfG)

- Verpflichtungen Bund/Länder

Motivation der Kommune

- **83 %** der Deutschen **befürwortet** den **Ausbau** der **Erneuerbaren Energien!** ^{a)}
- **Unabhängigkeit** von fossilen Energieträgern
- **Positives, dynamisches Image** der Kommune

^{a)} Quelle: Agentur für Erneuerbare Energien e.V. (2021)

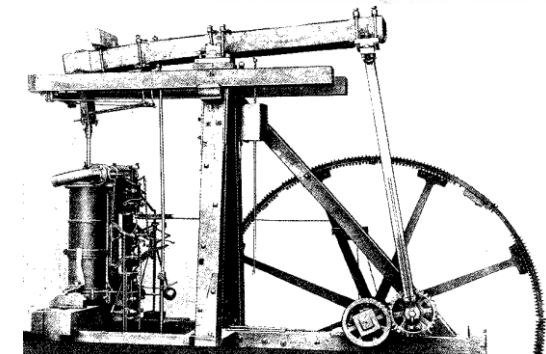
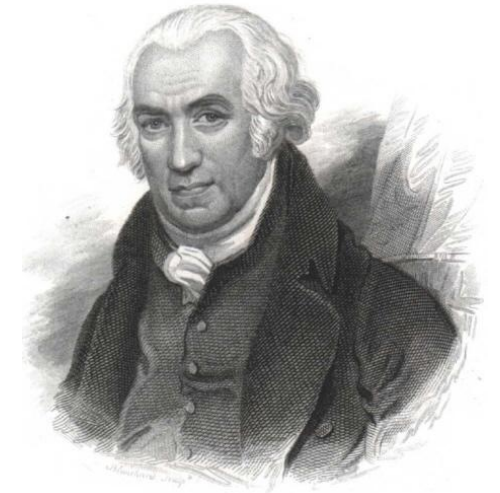


Hürden

- Finanzielle **Mittel fehlen**
- Hohe **personelle Auslastung** in den kommunalen **Verwaltungen**
- Technisches **Know-How fehlt**

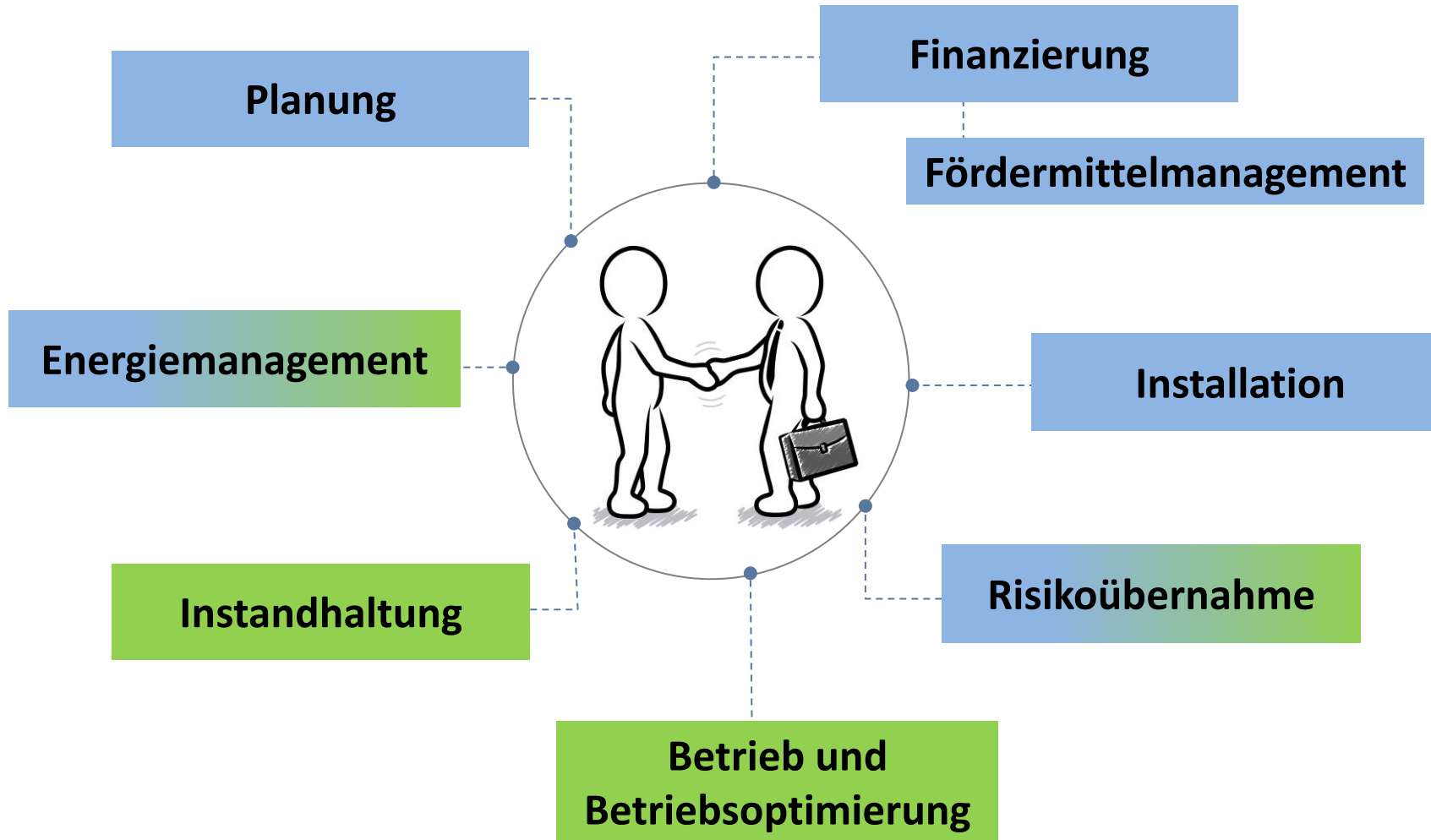
James Watt (1736 – 1819)

„Wir werden Ihnen **kostenlos** eine Dampfmaschine überlassen. Wir werden diese installieren und für fünf Jahre den Kundendienst übernehmen. Wir **garantieren** Ihnen, dass die Kohle für die Maschine weniger kostet als Sie gegenwärtig an Futter (Energie) für die Pferde aufwenden müssen, die die gleiche Arbeit tun. Und alles was wir von Ihnen verlangen, ist, dass Sie uns **ein Drittel** des Geldes geben, das Sie sparen.“



Was ist Contracting?

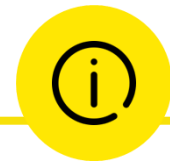
Projektdurchführung mit Energiedienstleister „Contractor“



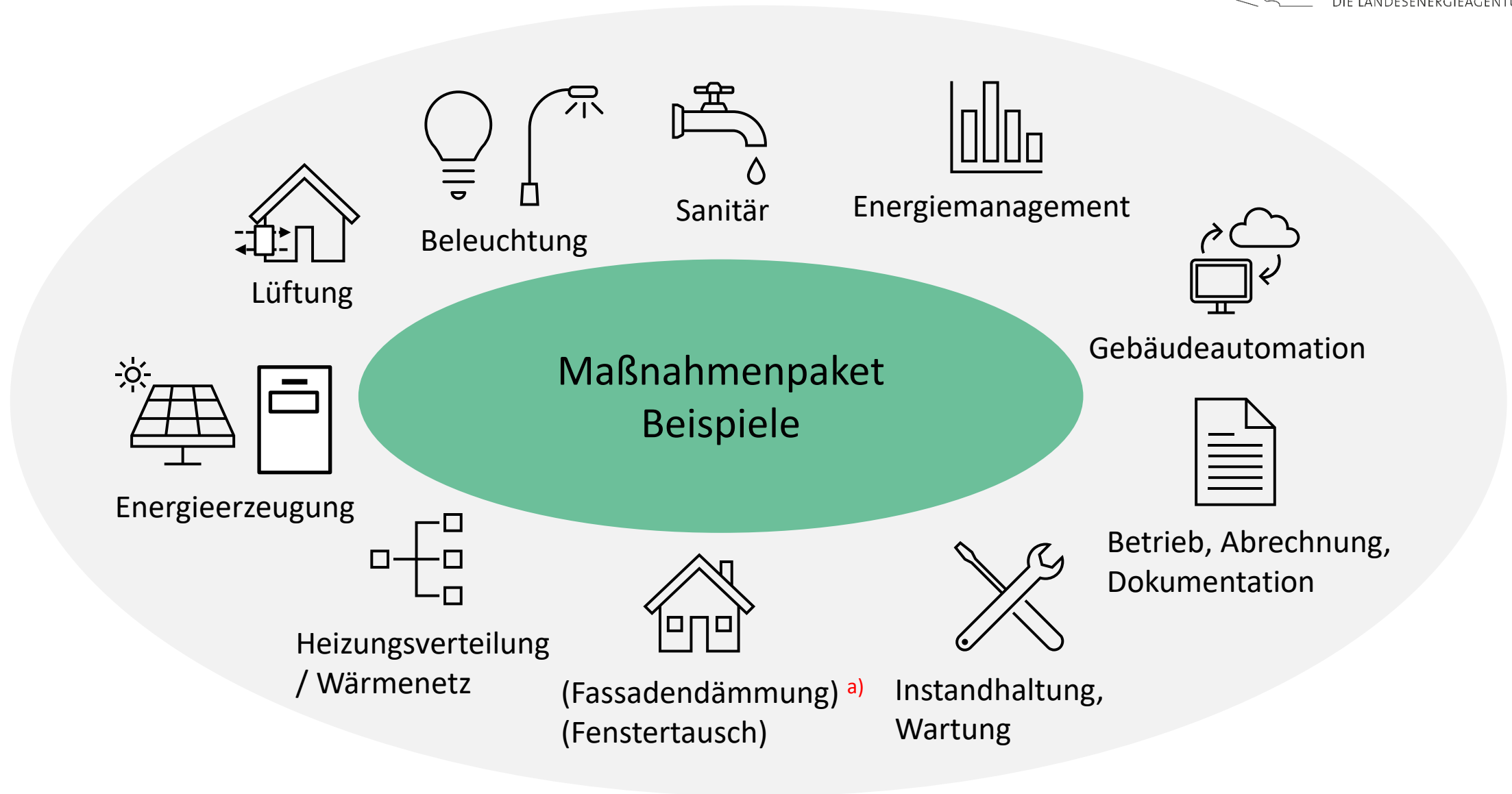
Legende:

Vor dem Betrieb

Während des Betriebs

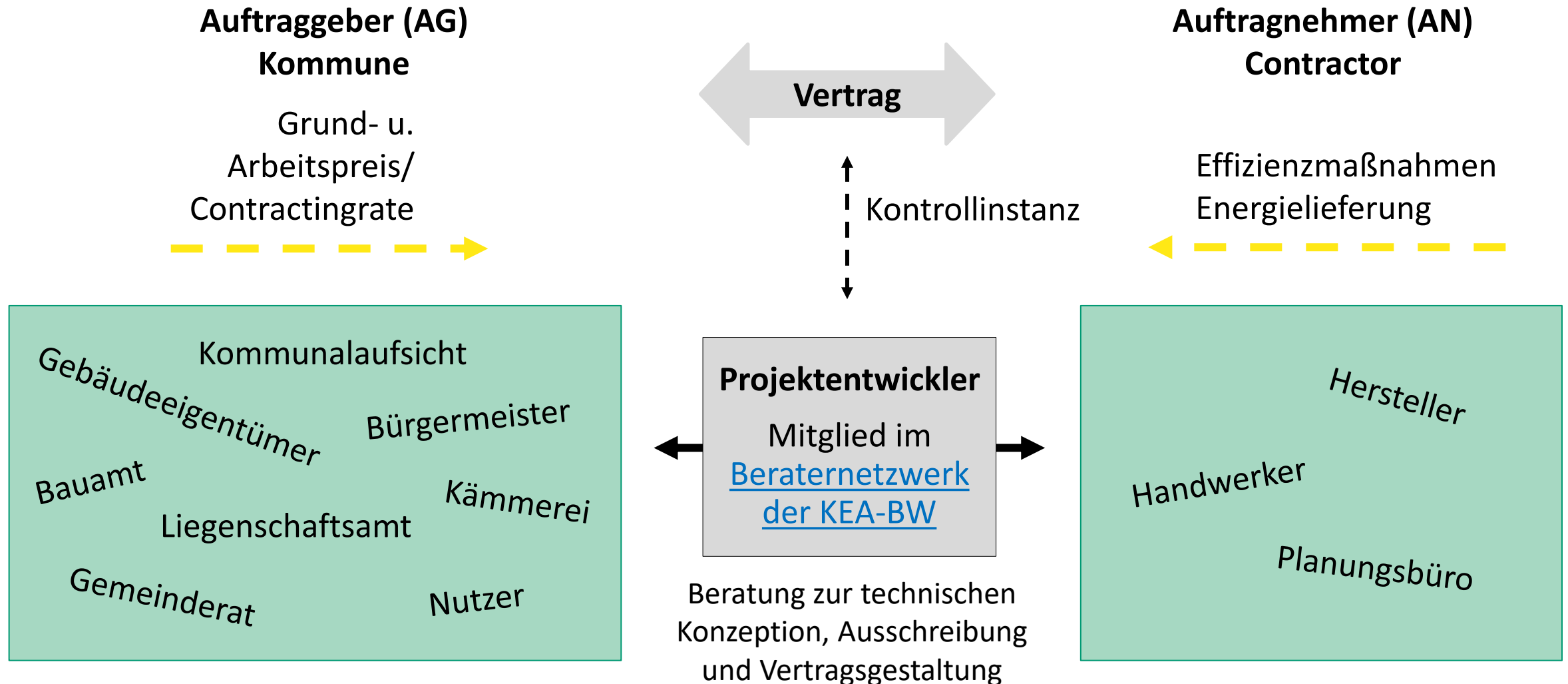


Risikoübernahme für
die nächsten 7-20 Jahre
durch den Contractor

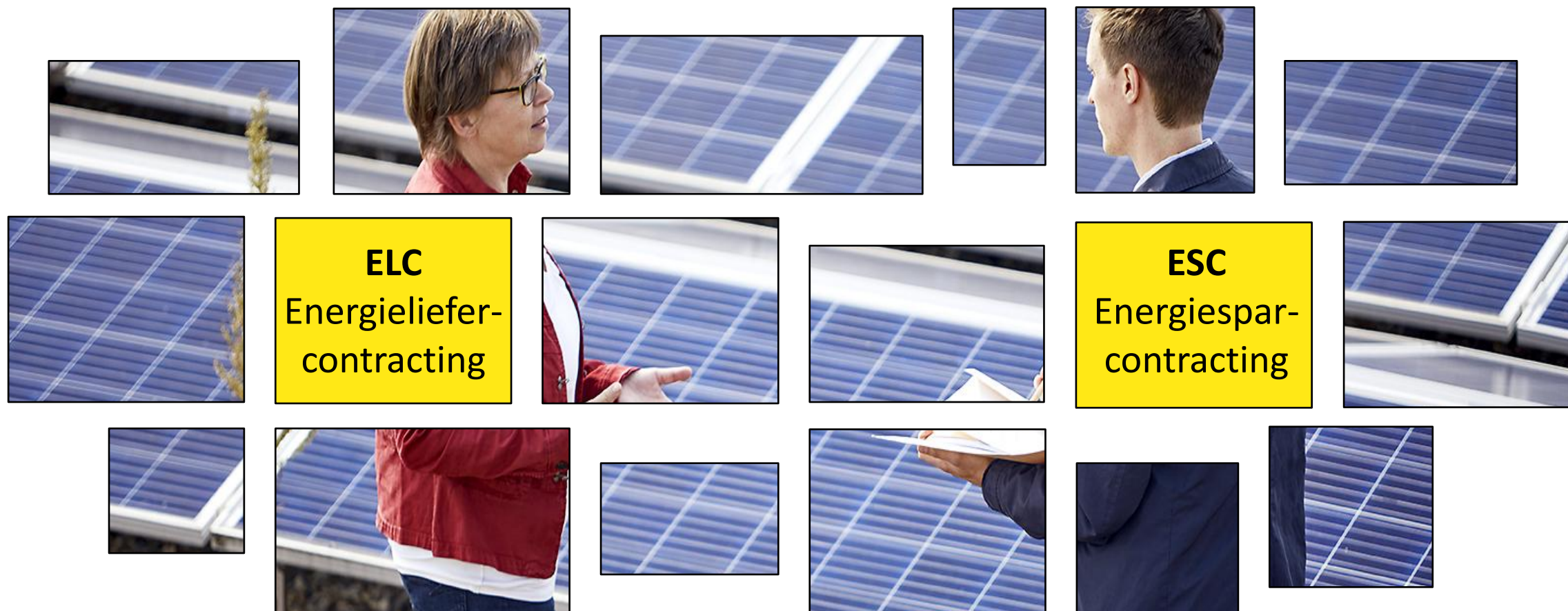


Akteure im Contracting

Beispiel einer Kommune



Quelle: Kompetenzzentrum Contracting der KEA-BW



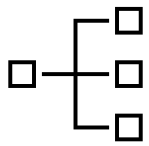
Contractor errichtet und betreibt Erzeugungsanlage



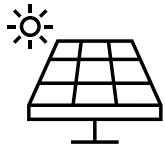
ELC
Energieliefer-
contracting

- Energielieferung in Form von Wärme, Kälte, Strom, Druckluft, Dampf, Wasser
- Ermöglicht Umstellung auf Erneuerbare Energien
- Contractor kümmert sich um Finanzierung, Brennstoffeinkauf, Wartung und Instandhaltung
 - Kommune zahlt Grund- und Arbeitspreis
- Contractor trägt Risiko für Versorgungssicherheit
- Vertragslaufzeiten: 7 bis 20 Jahre

Transformation eines Wärmenetzes

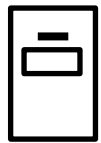


- Altes Nahwärmenetz Baujahr 1999/2000 mit privaten, privatwirtschaftlichen und kommunalen Anschlussnehmern



- Erweiterung des Netzes um 2-3 Anschlussnehmer

- Erneuerung der Wärmeherzeugung mit Zielvorgabe von 90 % EE (davor 60 % EE-Anteil)



- Neuer größerer Biomassekessel + PV

- CO₂-Einsparung um 70 %



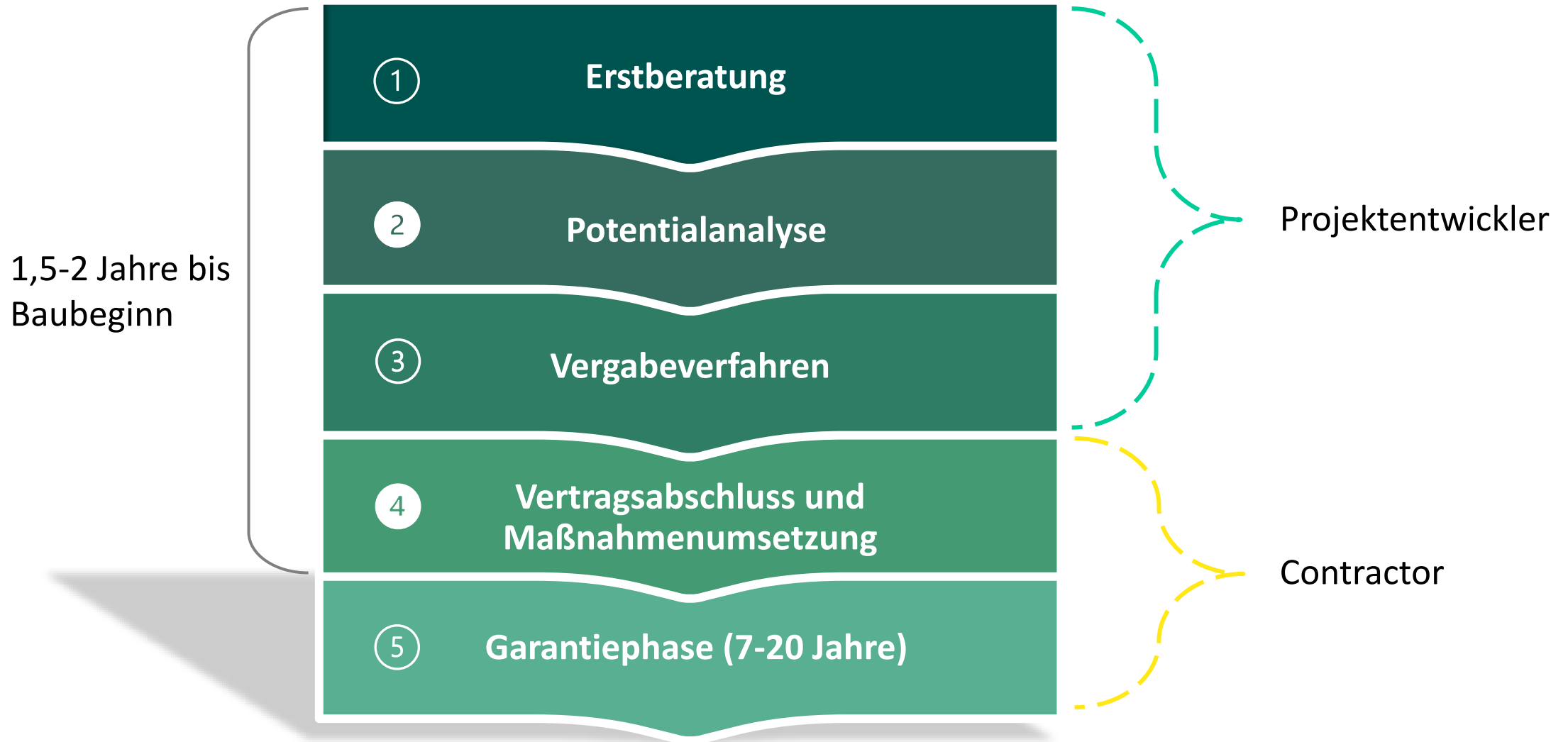
- Vertragslaufzeit: 20 Jahre



Bildquelle: SGEU Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH

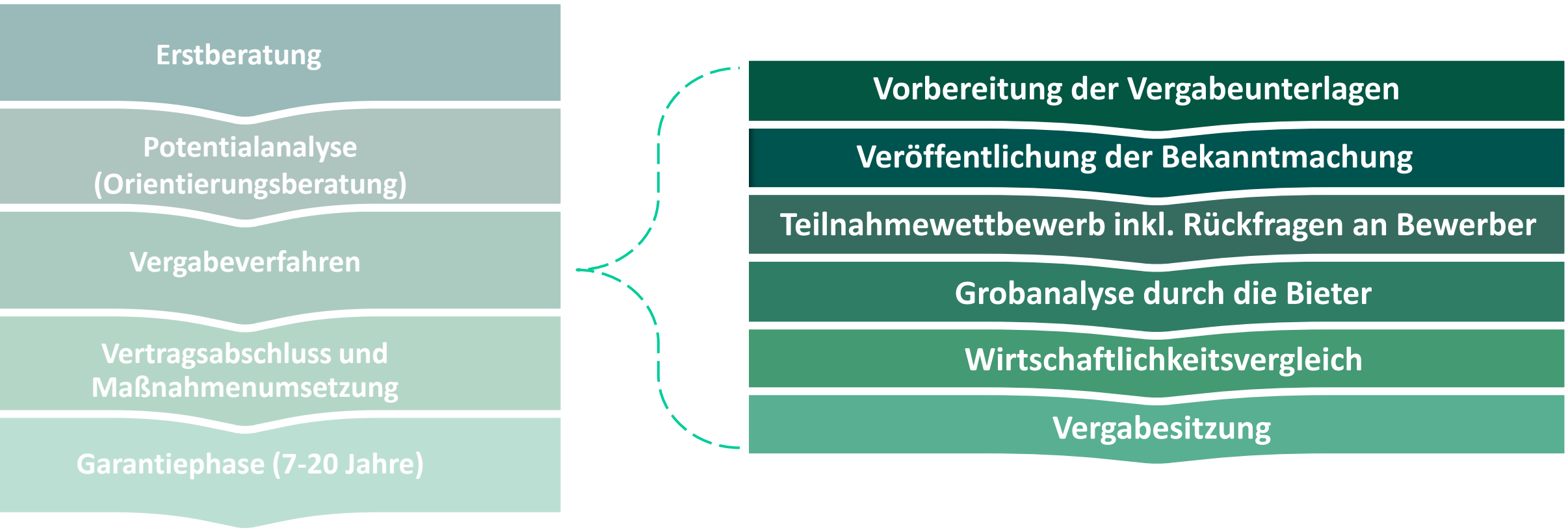
Exkurs: Energieliefer-Contracting (ELC)

Ablauf Contracting-Projekt: Öffentliche Hand



Exkurs: Energieliefer-Contracting (ELC)

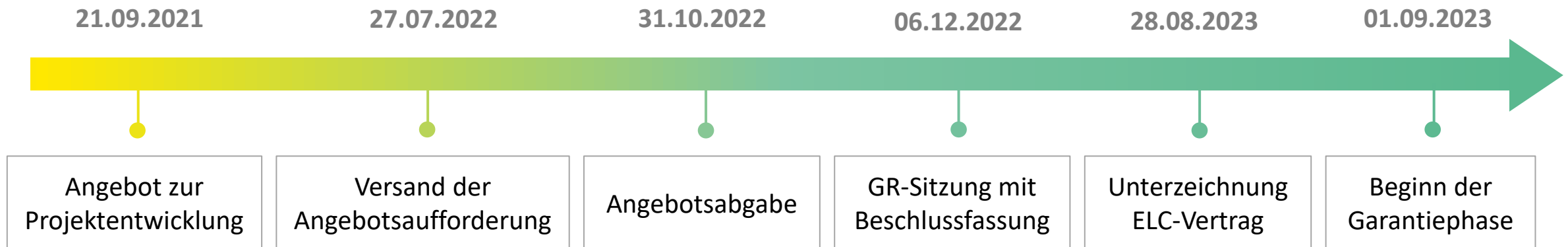
Ablauf Contracting-Projekt: Öffentliche Hand



Exkurs: Energieliefer-Contracting (ELC)

Zeitlicher Ablauf eines Beispielprojekts in Ebringen

- Ablauf verzögerte sich aufgrund von Personalwechsel und viel Aufklärungs-/Informationsaufwand aufgrund der priv. Anschlussnehmer
- Zusammenarbeit mit der regionalen Energieagentur in Freiburg



Energiespar-Contracting (ESC)

Contractor optimiert Gebäudetechnik und -betrieb

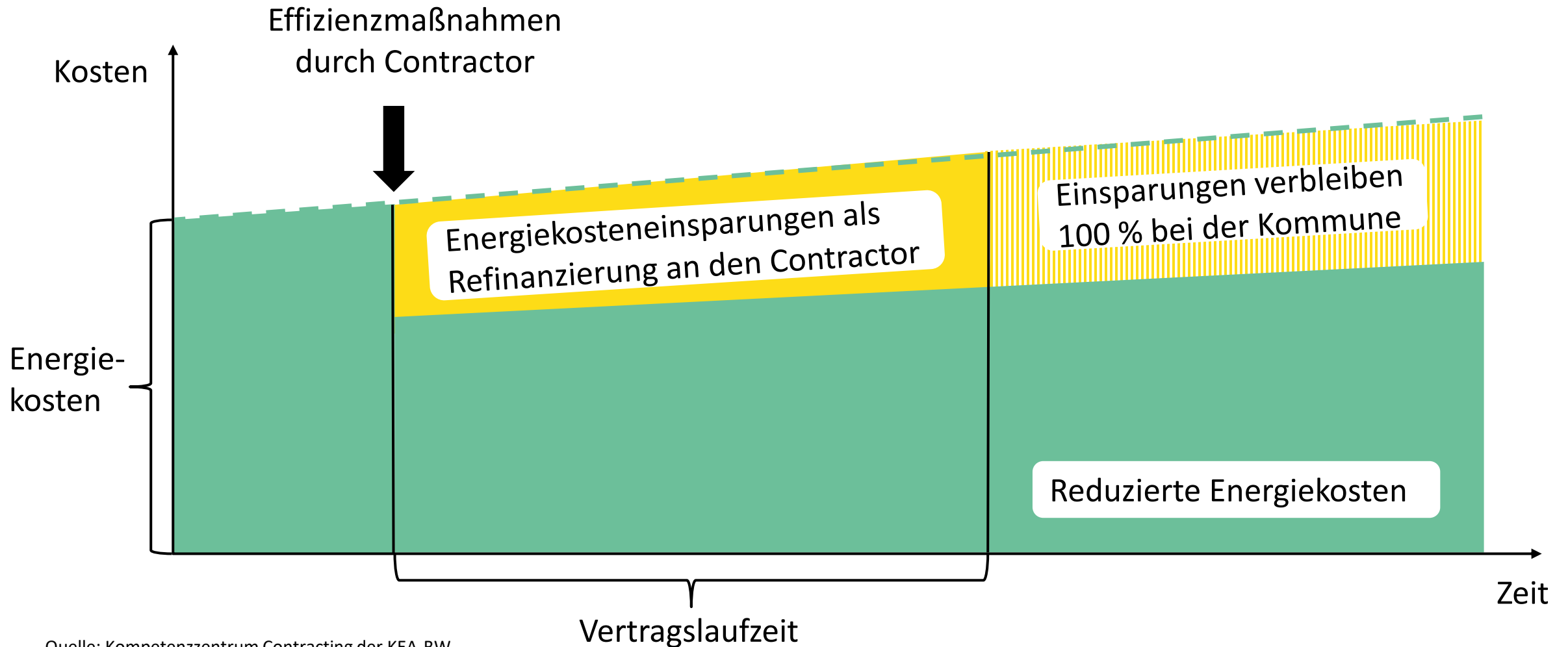


ESC
Energiespar-
contracting

- Contractor investiert in Effizienzmaßnahmen, welche Energie einsparen
- Energieverbrauch und Energiekosten sinken
 - Contractor gibt **Einspargarantie**
 - Energieeinsparungen: 40 – 70%
- Contractor erhält eingesparte Energie- und Wartungskosten (anteilig oder zu 100 %)
- Vertragslaufzeiten: ca. 7 – 20 Jahre (abhängig von Projektgröße)
- Optional bei umfangreicheren Maßnahmen: Finanzierungsbeteiligung der Kommune

Energiespar-Contracting (ESC)

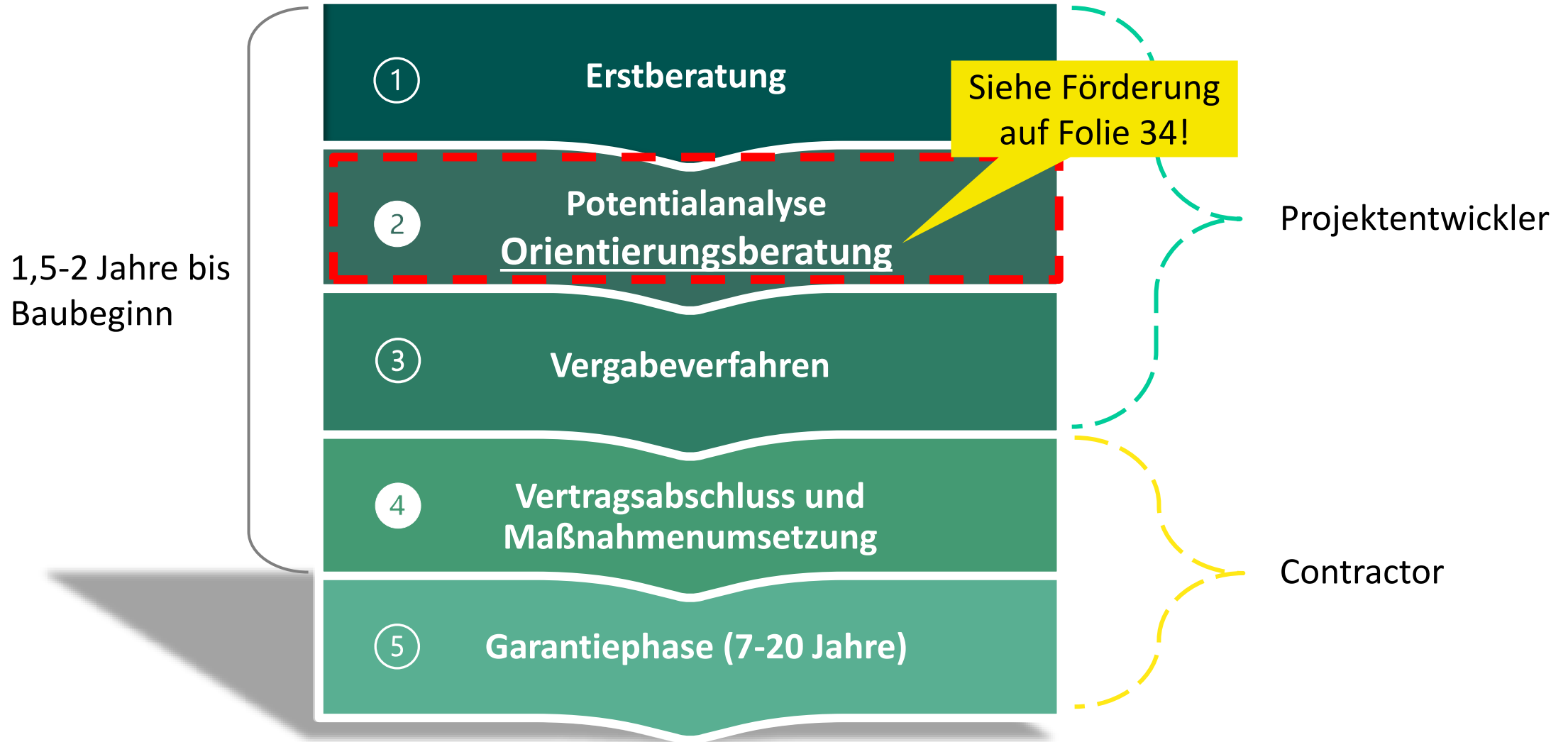
Finanzierungsmodell



Quelle: Kompetenzzentrum Contracting der KEA-BW

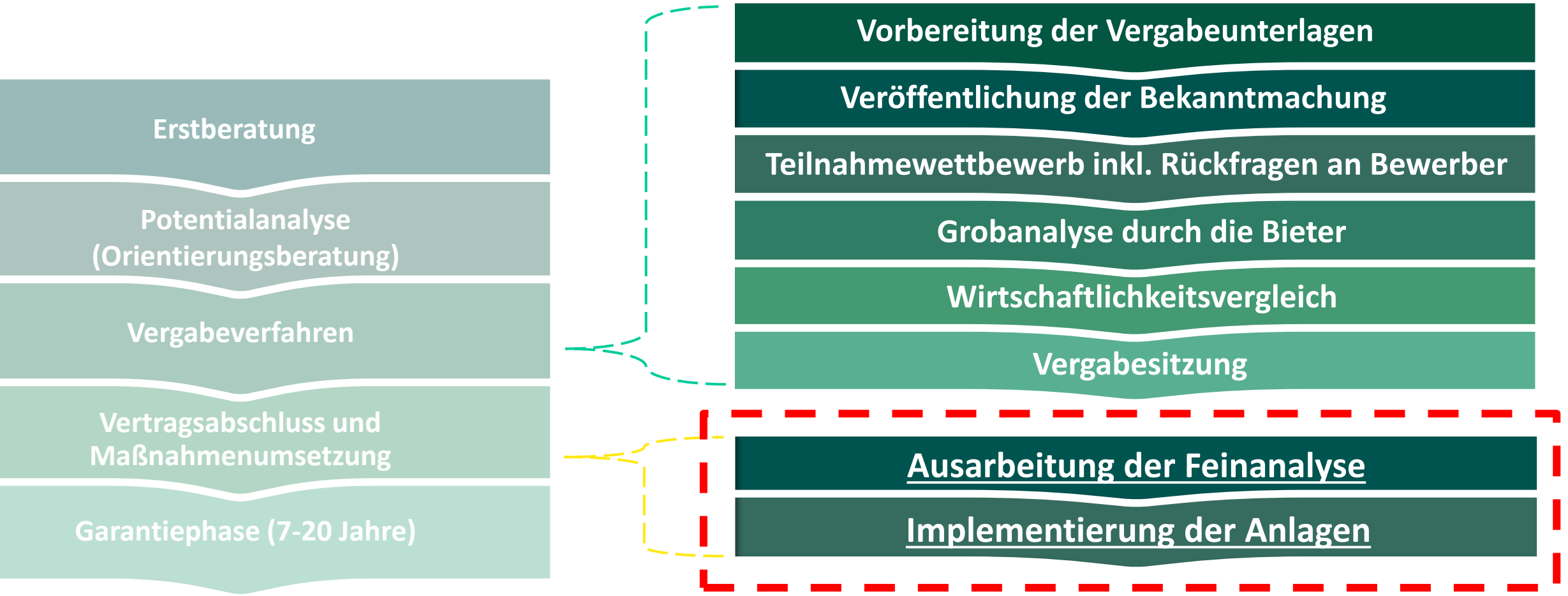
Energiespar-Contracting (ESC)

Ablauf Contracting-Projekt: Öffentliche Hand



Energiespar-Contracting (ESC)

Ablauf Contracting-Projekt: Öffentliche Hand



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
 - a. in den nächsten Jahren gleichbleibend oder
 - b. unterliegen nur Änderungen, die den Energieverbrauch marginal beeinflussen



Bildquellen: KEA-BW
Erklärvideo Contracting: <https://www.kea-bw.de/contracting/wissensportal/ablauf-eines-contracting-projekts>

Unterstützungsangebote

Beraternetzwerk Contracting der KEA-BW

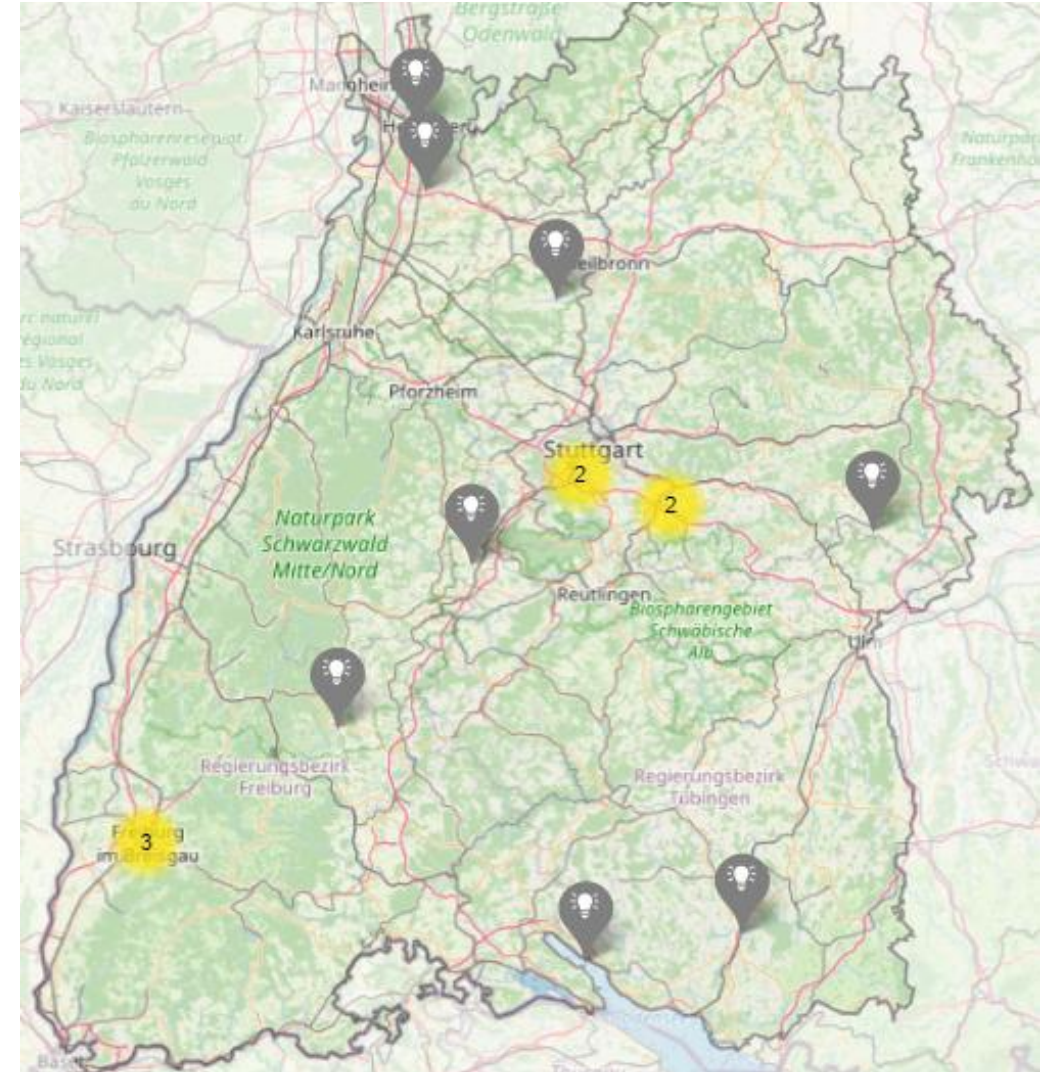
- Bietet fachliche Kompetenz an

Projektentwicklungsphase bis Vertragsabschluss

- Steckt den Projektrahmen fest
- Ermittelt Einsparpotenziale und deren Kosten
- Bereitet die Vergabeunterlagen vor
- Begleitet den Vergabeprozess
- Wertet die Angebote aus und stellt diese in den Gremien vor
- Berät bei der Unterzeichnung des Contracting-Vertrags

Nach dem Vertragsabschluss

- Steht auch in der Bauphase der Einrichtung zur Seite
- Prüft die Abrechnung



Mögliche Aufgaben

- Vergabeverfahren festlegen
 - Projektgröße/-kosten werden durch Projektentwickler (z.B. im Rahmen der Potenzialstudie) prognostiziert
- Ausschreibungsunterlagen und Verträge juristisch prüfen
 - Technische Prüfung erfolgt durch Projektentwickler
- Neue Verträge ggf. erstellen
- Ggf. *eVergabe* betreuen
- Rückmeldung zu Bieterfragen
- Teilnahme bei Verhandlungsrunden mit den Bietern



Dokumente zum Download

↓ [dena-ESC-Leitfaden \(PDF\)](#)

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

- Einspargarantievertrag (doc, Stand: Juni 2025)
- Vergabevermerk (doc)
- Leistungsbeschreibung (doc, Stand: Juni 2025)
- Erhebungsbogen (xlsx)
- Nachtrag ESGV (doc)
- Nachtrag ESGV (doc)
- Raumkonditionen soll (xlsx)
- Investitionsstruktur (xlsx)
- Baseline (xlsx, Stand: Juni 2025)
- Berechnungsvorschrift (doc, Stand: Mai 2024)
- Angebot AN (Auftragnehmer) (doc)
- Abnahmeniederschrift (doc)
- Vertragsdatenblatt (xlsx, Stand: Juni 2025)

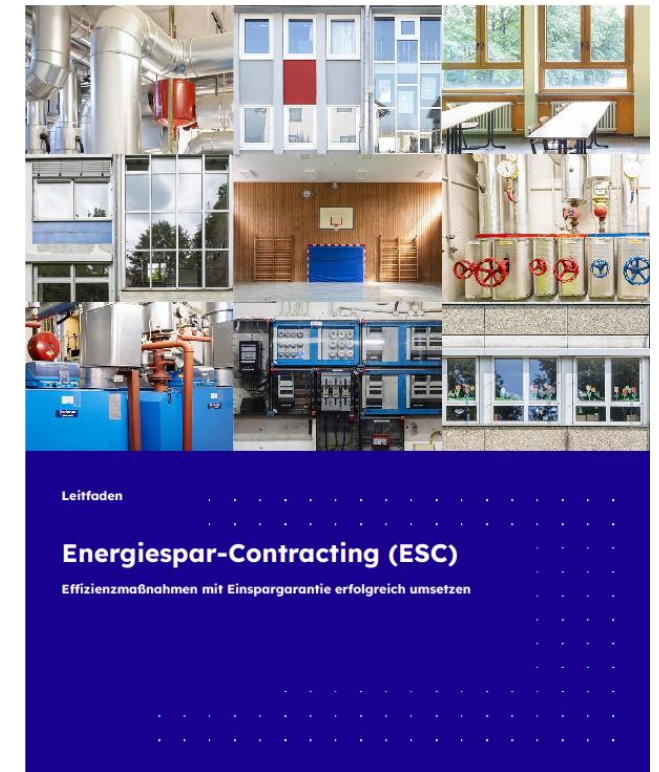
↓ [dena-Ausschreibungsunterlagen ESC \(ergänzend\) \(zip\)](#)
bestehend aus:

- Auftragsbekanntmachung (doc)
- Aufforderung Teilnahme (doc, Stand: Mai 2024)
- Teilnahmeantrag (doc, Stand: Mai 2024)
- Aufforderung Angebotsabgabe (doc)
- Eignungskriterien (xlsx, Stand: Juni 2025)
- Zuschlagskriterien (xlsx, Stand: Mai 2024)

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

- Angebotsbewertung (xlsx, Stand: Juni 2025)
- Leistungsbild Umsetzungsberatung (PDF)
- Roadmap ESC (PDF)

dena



**dena ESC-Leitfaden, aktualisierte 3. Auflage
vom Juni 2025:**

<https://www.dena.de/PUBLIKATION1715>

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
- Sicherstellung eines energieeffizienten Anlagenbetriebs
- Regelmäßige Wartung und Instandhaltung
- Ggf. Energiecontrolling und -management
- Service Hotline mit Entstörungs- bzw. Bereitschaftsdienst
- Regelmäßige Abrechnung



Bildquellen: KEA-BW
Erklärvideo Contracting: <https://www.kea-bw.de/contracting/wissensportal/ablauf-eines-contracting-projekts>

Praxisbeispiele



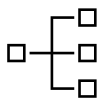
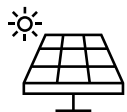
Bildquelle: KEA-BW



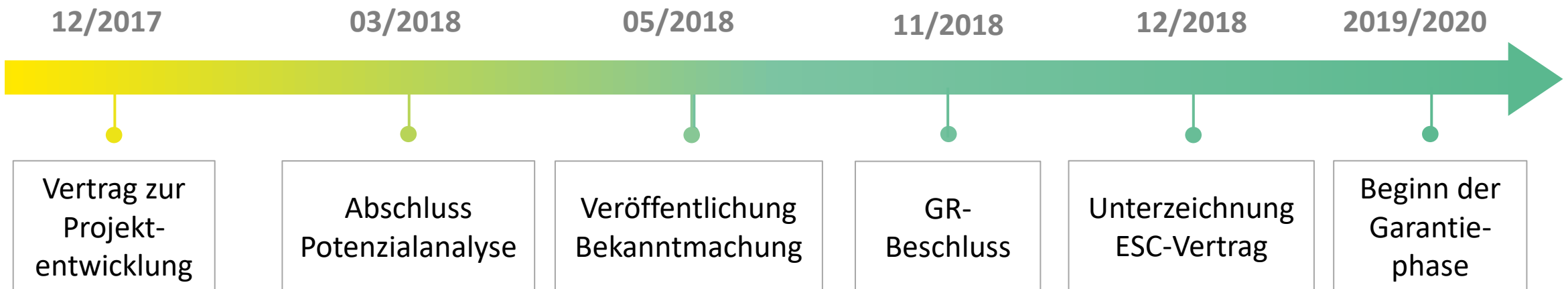
Bildquelle: KEA-BW

Sanierung einer Schule, Sporthalle und eines Hallenbads

- Sanierung der Wärmeversorgung + Wärmeverteilung
- Erneuerung der Badewassertechnik
- Umrüstung auf LED-Technik Beleuchtung
- Neues Energiemanagementsystem und Gebäudeleittechnik
- Modernisierung Lüftungsanlage
- Laufzeit 15 Jahre
- Investition = 5.770.000 €
- Energiekosteneinsparung = 70 % (ca. 285.000 €)
- Finanzierung über einmaligen Baukostenzuschuss und Fördermittel
- CO₂-Einsparung = 74 %



Zeitlicher Ablauf



Energiespar-Contracting (ESC)

Praxisbeispiel 2: Klinikum Esslingen

Projektstart: 2021

Hintergrund: Großes Areal mit alten und neuen Gebäuden

Umgesetzte Maßnahmen:



- Über ein Energie-Monitoring-System wurden 19 Gebäude der Klinik auf Einsparpotentiale überprüft und analysiert.



- Umstellung von dezentralen Lüftungsanlagen auf eine zentrale Anlage mit Kühlung
- Energetische- und regelungsseitige Optimierung der Apotheken/Labor-Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung



- Sanierung der Wärmeübergabestationen



- Aufbau eines Minikälteverbundes



- Sanierung der gesamten MSR-Technik



Bildquelle: EGS-Plan

Eckdaten Contracting-Projekt:

- Investition: 1,2 Mio. €
- Jährliche Einsparung Wärme und Strom: 1.000 MWh (100.000 €/Jahr)
- CO₂-Einsparung: 200 t/Jahr
- Gewährleistung des Klinikbetriebes während der Bauarbeiten
- Projektlaufzeit: 6 Jahre



Bildquelle: EGS-Plan

Energiespar-Contracting (ESC)

Praxisbeispiel 3: Gemeinde Meißenheim

Erneuerung der Straßenbeleuchtung



Bildquelle: AdobeStock_65033930



Bildquelle: Trilux

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Anzahl Lichtpunkte	548
2	Gebäudesanierungen (zwei Schulen, eine Halle)	3
3	Investitionssumme	ca. 2.000.000 Euro
4	Baukostenzuschuss	ca. 390.000 Euro
5	Stromeinsparung Straßenbeleuchtung	82 Prozent
6	Beginn Hauptleistungsphase	01.07.2020
7	Laufzeit	196 Monate
8	Monatliche Contracting-Rate	9.400 Euro brutto

Ausschreibung: KEA-BW / Lichtplanung und Projektierung: endura kommunal GmbH

Energiespar-Contracting (ESC)

Vorteile

Kapitalgeber

Contractor finanziert
Maßnahmen, der Haushalt
wird nicht belastet

Freie Kapazität

Schafft Entlastung und
personelle Kapazität beim
Auftraggeber

Alles aus einer Hand

Organisation, Durchführung
und Energieeffizienz aus
einer Hand

Netzwerk

Contractor hat kompetente,
spezialisierte Partner

Versorgungssicherheit

Vertraglich gesicherte
Versorgung

Einsparggarantie

Vertraglich garantierte
Energieeinsparungen

Expertise

Energetische Sanierung und
Energieeinsparung sind
Kernkompetenzen des
Contractors



Finanzierung und Genehmigung

Energiespar-Contracting (ESC)

Genehmigungspraxis in Saarland

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

Fremdfinanziertes Contracting = i.d.R. kreditähnliches Geschäft → Genehmigung durch Aufsichtsbehörde

- ESC ist grundsätzlich haushaltsrechtlich zulässig
- Einstufung kreditähnliches Geschäft: vom Einzelfall abhängig
 - Regelfall: Kreditähnliches Rechtsgeschäft, weil Öffentlich-Private Partnerschaft- (ÖPP-) Projekte mit kombinierten kreditähnlichen Vertragselementen so eingestuft werden.
- Nachweis zu erbringen: Wirtschaftlichkeit gegenüber der Eigenbesorgung
- Bei nachgewiesener Rentierlichkeit besteht ein Genehmigungsanspruch

**Empfehlung: Rechtzeitig Kontakt mit
Kommunalaufsicht aufnehmen!**



Kontakt

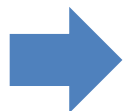
Ministerium für Inneres, Bauen und Sport
Franz-Josef-Röder-Straße 21
66119 Saarbrücken
E-Mail: referat-c3@innen.saarland.de

? „*Warum sollte der Contractor eine höhere Wirtschaftlichkeit erzielen als wir?*“

- 1** Weil **Energiesparen** seine **Kernkompetenz** ist
- 2** Weil er **günstiger planen, einkaufen** und **bauen** kann
- 3** Weil er ein **wirtschaftliches Interesse** hat, effizient zu sein



Bildquelle: KEA-BW



Bei jedem Projekt wird die Wirtschaftlichkeit Contracting vs. Eigenlösung geprüft!

- Finanzierung kann durch den Auftraggeber oder die Hausbank erfolgen
- **Alternatives Finanzierungsinstrument:** Der Contractor verkauft („forfaitiert“) zukünftige Forderungen aus Contracting-Vertrag an eine Bank oder ein Finanzinstitut, um sofort Liquidität zu erhalten.
Die Bank oder das Finanzinstitut erhält im Gegenzug die Zahlungen von der Kommune über die Vertragslaufzeit hinweg.
- **Vorteil:** Kommunen sind sehr kreditwürdig → Bessere Zinskonditionen → red. Finanzierungskosten
- **Risiko:** Wenn Contracting-Leistung mangelhaft ist, muss trotzdem weiter gezahlt werden → Kommune müsste separat klagen
- Mangelhaft:
 - Der Contractor liefert zu wenig Wärme oder verspätet.
 - Die Kommune möchte Zahlungen einbehalten oder kürzen.
 - Wegen des Einredeverzichts muss sie trotzdem vollständig zahlen – an die Bank.

- **Einrede- und Einwendeverzichtserklärung der KEA-BW** bietet eine rechtssichere und ausgewogene Umsetzung
- Forfaitierung auf 70% der Investition begrenzt, damit dem AG trotz Einredeverzichts genug Druckmittel (Minderung der Vergütung bei Nichterreichen der Einspargarantie) bleiben
 - Als Sicherheit stehen dem AG die Anlagen bereits zur Verfügung
- Forfaitierung ist von der kommunalaufsichtlichen Genehmigung umfasst, wenn sie im genehmigten Vertrag vorgesehen ist.

Anmeldung Vergabe- und Vertragsunterlagen der KEA-BW:

<https://www.kea-bw.de/weitere-infos/anmeldung-vergabeunterlagen-contracting>

Erfolgsgarantie – Vertrag Anlage 14 a: Einrede- und Einwendeverzichtserklärung und abstraktes Zahlungsversprechen (Muster)

zwischen

- nachstehend Auftraggeber (AG) genannt -

und

- nachstehend Finanzierungsgeber (FG) genannt -

Vorbemerkung:

Der AG hat mit der nachstehend „AN“ (Auftragnehmer) genannt- am den „Energiespar-Garantievertrag“ abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages sind Leistungen des AN zur Energiekostensenkung und die Garantie der Energiekosteneinsparung nach Maßgabe der Regelungen des Vertrages.

Der AN hat zum Zwecke der Refinanzierung der bei ihm zur Erreichung vorstehender Ziele entstehenden Investitionskosten ihre Ansprüche auf Zahlung der Grundvergütung aus dem Energiespar-Garantievertrag in Höhe eines Anteiles von ...% der garantierten Einsparquote (§ 7.1. des Energiespar-Garantievertrages) entsprechend € /a und sämtliche Ersatzansprüche hierfür, insbesondere den Anspruch auf Einmalzahlung zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung gemäß § 9.2. des Energiespar-Garantievertrages durch einen mit dem FG abgeschlossenen Forderungskaufvertrag an den FG abgetreten.

Der vorgenannte Betrag entspricht den monatlichen Abschlagszahlungen des AN (§ 7.1. Einspar-Garantievertrag) in Höhe von € / 12. Auch die Ansprüche auf die Abschlagszahlungen wurden vom AN an den FG abgetreten.

Der AG bestätigt, dass die Planungs-, Investitions- und Finanzierungskosten nur die im der Beauftragung zugrunde liegenden Hauptangebot des AN unter Anlage 4 genannten „Planung, Engineering, ~~Stapel-, Feuchtschichten~~ Geräte, Anlagen Sachen“ und „Finanzierung“ umfassen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragspartner:

1 Offenlegung der Abtretung

Die Abtretung des in der Vorbemerkung bezifferten Anteils von ...% an der Grundvergütung an den FG, der monatlichen Abschlagszahlungen in Höhe von € sowie aller vertraglichen und gesetzlichen Neben- und Ersatzansprüche einschließlich evtl. an Ihre Stelle tretender Ansprüche, insbesondere auch Schadensersatzansprüche aufgrund vorzeitiger außerordentlicher Beendigung des Energiespar-Garantievertrages, bis zu einer Höhe von maximal € ~~jährlich wird~~ hiermit dem AG ausdrücklich angezeigt.

Ersatzansprüche können nur anstelle, nicht neben der abgetretenen Hauptforderung geltend gemacht werden.

Energiespar-Contracting (ESC)

Fördermöglichkeit: Orientierungsberatung

https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Nichtwohngebäude_Anlagen_Systeme/Modul3_Contracting_Orientierungsberatung/modul3_contracting_orientierungsberatung_node.html



KEA-BW
DIE LANDESENERGIEAGENTUR

- Förderung der Contracting-Orientierungsberatung über die **Bundesförderung für Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme des BAFA, Modul 3** möglich
- Kommunen und Kreise sind förderfähig
 - Bei jährlichen Energiekosten des Gebäudepools größer 300.000 Euro (netto) beträgt die Förderung 50 % es förderfähigen Beratungshonorars, jedoch max. 5.000 Euro
 - Bei Gebäudepools unter 300.000 Euro (netto), max. 3.500 Euro

Modul 3: Contracting-Orientierungsberatung

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



Quelle: © Fotolia.com/Jeanette Dietl



Bundesstelle für Energieeffizienz

Bundesförderung 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

Wohngebäude

Qualifikationsprüfung Energieberatung

Energieeffizienz

- Mit Einspar-Contracting ist es möglich große Kosten- und Energieeinsparungen zu erzielen
 - Refinanzierung Contractors durch Energieeinsparungen!
- Die Entwicklung von Contracting-Projekten dauert Zeit
 - Struktur Vergabeprozesses ist vorgegeben!
- Projektentwickler und Projektentwicklerinnen unterstützen die Auftraggeber – von der Potenzialanalyse bis zum Vertragsabschluss (und weiter...)
 - → Sie müssen nicht alles selber machen!
- Thema Finanzierung und Genehmigung mitdenken!

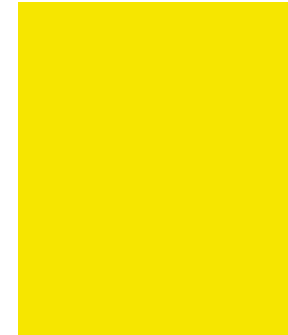


Bildquellen: KEA-BW

Haben Sie Fragen?

Ein paar Fragen von uns:

- Welche Chancen sehen Sie für Ihre Liegenschaften beim Thema Contracting?
- Welche zusätzlichen Informationen benötigen Sie, um anzufangen?
- Welche Hürden gibt es für Sie bei der Projektinitiierung und -realisierung?



Bildquellen: KEA-BW

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

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



Maier
Rechtsanwälte



Kompetenzzentrum Contracting

So erreichen Sie uns:

Tel.: 0721 98471 - 10

Mail: contracting@kea-bw.de

Dr.-Ing. Anders Berg

Bereichsleiter Contracting

Tel.: 0721 98471 - 38

Mail: anders.berg@kea-bw.de