



Leitfaden

ESC-Orientierungsberatung

Entwicklung eines Energiespar-Contracting-Projekts
Schwerpunkt Kommunen

Teil 1 – Orientierungsberatung und Baseline

Impressum

Herausgeber:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
Tel.: +49 30 66 777-0
Fax: +49 30 66 777-699
E-Mail: info@dena.de
Internet: www.dena.de
www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting

Hauptredaktion:

Ursel Weißleder, dena

Redaktion:

Jonathan Flesch, dena
Katharina Gnauck, dena
Martina Schmitt, dena
Cornelia Schuch, dena

Autorinnen:

Claudia Alt-Harnack, Berliner Energieagentur GmbH
Mechthild Zumbusch, Berliner Energieagentur GmbH

Bildnachweis: Titel – dena/Eibe Sönnecken

Stand: 08/2025 – 2. Auflage

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

Bitte zitieren als:

Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2025): „ESC-Orientierungsberatung, Entwicklung eines Energiespar-Contracting-Projekts Schwerpunkt Kommunen, Teil 1 – Orientierungsberatung und Baseline“



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag
des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.
Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die
Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung
der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der
Energiewende.

Inhalt

1	Einleitung	5
2	ESC – was ist das eigentlich?.....	6
2.1	Zielsetzung einer ESC-Beratung.....	6
2.2	ESC als Alternative zur klassischen Ausschreibung.....	6
2.3	Energiespar-Contracting, Energieaudit, Energieberatung.....	7
2.4	Chancen und Vorteile des ESC.....	8
2.4.1	ESC als Vorreiter für Digitalisierung und Energiecontrolling.....	8
2.4.2	ESC als Unterstützung für ein Energiemanagement	9
2.4.3	Risiko ESC?	9
2.4.4	ESC – ein Konzept in verschiedenen Ausführungen	9
2.4.5	Finanzierungsformen.....	12
2.4.6	Vertragslaufzeit	12
2.4.7	ESC – Beispiele überzeugen.....	13
2.4.8	Fazit	13
3	Für wen ist ESC geeignet?	14
4	Kommune: Projektbeteiligte und ihre Aufgaben.....	15
4.1	Zu beteiligende Ämter	15
4.2	Bildung einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe	16
5	ESC-Beratung erster Schritt: Orientierungsberatung	18
5.1	Orientierungsberatung ESC: besser mit Unterstützung	18
5.2	Die richtige ESC-Beratung finden.....	18
5.3	Förderung der Contracting-Orientierungsberatung.....	19
5.4	Contracting-Orientierungsberatung und/oder Energiekonzept.....	20

5.5	Eignungskriterien für ein ESC	21
6	Ablauf und Inhalte einer Orientierungsberatung	23
6.1	Schritt 1: Umfang und Ziele einer Orientierungsberatung festlegen.....	23
6.2	Schritt 2: Auftaktgespräch	24
6.3	Schritt 3: Zusammenstellung der Daten	24
6.4	Schritt 4: Grobauswertung der Daten	25
6.5	Schritt 5: Gebäudebegehungen.....	25
6.6	Schritt 6: Zusammenstellung von Gebäudepools und Eignungsbewertung.....	26
6.7	Schritt 7: Eigentums- und Nutzungssicherheit	26
6.8	Schritt 8: Erstellung der Baseline	27
6.9	Schritt 9: Abschätzung des Energieeinsparpotenzials	28
6.10	Schritt 10: Abschätzung des erwarteten Investitionsvolumens.....	29
6.11	Schritt 11: Pflichtmaßnahmen	29
6.12	Schritt 12: Ganzheitliche Sanierung mit ESC (inklusive Gebäudehülle)	30
6.13	Schritt 13: Finanzierungsformen	30
6.14	Schritt 14: Beratung zu Fördermöglichkeiten.....	31
6.15	Schritt 15: Vorstellung der Ergebnisse der Orientierungsberatung bei der Kommune	32
7	Ergebnis der Orientierungsberatung.....	33

1 Einleitung

Deutschlandweit gehen Kommunen im Klimaschutz als gutes Beispiel voran: Sie diskutieren Klimaschutzziele, gehen Selbstverpflichtungen zur Minderung ihrer Treibhausgasemissionen ein und erstellen Klimaschutzkonzepte. Längst wird Klimaschutz nicht mehr nur als Belastung, sondern auch als Chance begriffen, um eine zukunftsfähige Gebäudebewirtschaftung zu ermöglichen und dauerhaft Energiekosten zu senken. Darüber hinaus leisten Kommunen mit Klimaschutzmaßnahmen einen wertvollen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung und steigern die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger.¹

Das Klimaschutzgesetz schreibt den Kommunen außerdem eine Vorbildfunktion zu und bringt auch die CO₂-Minderungen über die Nutzungsdauer von Investitionen mit ins Spiel. Sanierte Gebäude, die nachweislich Energie einsparen, leisten hier einen großen Beitrag.

Um dem Ziel des Klimaschutzes und der Energiekosteneinsparung gerecht zu werden, bietet sich als ein Lösungsansatz das Instrument des Energiespar-Contracting (ESC) an. Beim ESC werden individuell auf eine Liegenschaft, ein Gebäude oder einen Gebäudepool zugeschnittene Effizienzmaßnahmen durch einen Energie Dienstleister, den Energiespar-Contractor, geplant, finanziert und umgesetzt. Energiespar-Contractoren sind in der Regel Unternehmen, die sich spezialisiert haben auf die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen in Gebäuden über ein ESC. Hauptziel ist in den meisten Fällen, Energie und Kosten einzusparen. Weitere Motive für ein ESC können jedoch auch fehlende Personalkapazitäten für die technische Betreuung von Gebäuden, ein Interesse an der Nutzung von externem Know-how für innovative Maßnahmen, der Handlungsbedarf aufgrund von gesetzlichen Regelungen oder auch ein großer Sanierungsstau sein.

Der vorliegende Leitfaden soll Kommunen und neu im Markt tätigen ESC-Beraterinnen und -Beratern bei der Entwicklung von neuen ESC-Projekten Hilfestellung bieten. Es werden sowohl die einzelnen Schritte einer Orientierungsberatung ausführlich beschrieben als auch die dabei am häufigsten auftretenden Fragen beantwortet.

Ein zweiter Teil des Leitfadens bildet die weiteren Schritte einer ESC-Beratung ab, die Umsetzungsberatung (Ausschreibungsbegleitung, Vergabebegleitung, erste Abrechnung). Beide ESC-Beratungsleitfäden ergänzen das bisherige Standardwerk der Deutschen Energie-Agentur (dena) zum ESC, den Leitfaden „Energiespar-Contracting“². Dieser beschreibt detailliert die Projektentwicklung sowie das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für ESC-Projekte der öffentlichen Hand und enthält Arbeits- und Berechnungshilfen.

Weitere Grundlagen des ESC, verschiedene Contracting-Modelle und der Zusammenhang von ESC mit einem kommunalen Energiemanagement werden außerdem im dena-Leitfaden „Energiemanagement und Energiespar-Contracting in Kommunen“³ dargestellt. Alle Publikationen, Vertragsdokumente sowie unterstützende Checklisten und Tabellen finden Sie zum kostenfreien Download auf der Website des dena-Kompetenzzentrums Contracting: www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting

¹ www.leitfaden.kommunaler-klimaschutz.de/, Klimaschutz in Kommunen. Praxisleitfaden – 3., aktualisierte und erweiterte Auflage, 2018, Hrsg.: Deutsches Institut für Urbanistik -Difu-, Berlin; Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg; Klima-Bündnis - Climate Alliance - Alianza del Clima, Frankfurt/Main

² www.dena.de/infocenter/energiespar-contracting-effizienzmassnahmen-mit-einspargarantie-erfolgreich-umsetzen

³ www.dena.de/infocenter/energiemanagement-und-energiespar-contracting-in-kommunen

2 ESC – was ist das eigentlich?

2.1 Zielsetzung einer ESC-Beratung

Eine ESC-Beratung begleitet die Kommunen bei der Initiierung und Umsetzung von Energiespar-Contracting-Projekten in ihren Liegenschaften⁴ und Gebäuden. Die damit verbundene Koordination von Tätigkeiten und Personen rund um das ESC durch die Berater/-innen unterstützt die Kommunen im Umgang mit dem Energiespar-Contractor und schätzt vorab die Eignung für ein ESC ab. Außerdem hilft die Beratung, notwendige Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt zu treffen.

2.2 ESC als Alternative zur klassischen Ausschreibung

Grundsätzlich sind in den Kommunen die jeweiligen Bauabteilungen für Baumaßnahmen und die Bauunterhaltung zuständig. In vielen Kommunen sind sie aber stark ausgelastet. Oft fehlt das Personal, um beispielsweise ergänzend ein Energiecontrolling systematisch zu betreiben und vor allem auch auszuwerten oder um überhaupt Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Trotzdem kennen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den meisten Fällen ihre „Schätzchen“ und wissen, in welchen Gebäuden es baulichen Bedarf gibt und wo Energieeinsparpotenziale vorhanden sind. Die Kommune und/oder der Landkreis hat vielleicht bereits ein Energie- oder ein CO₂-Minderungskonzept erarbeitet. Es mangelt aber an der Umsetzung von Maßnahmen. Um diese anzugehen, fehlt es oft an Zeit, personellen Kapazitäten und Budget. Die Bauunterhaltung ist häufig knapp ausgestattet und lässt oft nur das Nötigste zu. Für die Umsetzung von innovativen Maßnahmen bräuchte es zudem Einarbeitungszeit und Geld. Beides ist im Arbeitsalltag stets Mangelware. Übergeordneten Stellen fehlen hingegen manchmal das technische Verständnis und die Bereitschaft, sich auf alternative oder neue Modelle einzulassen. So werden notwendige Bau- oder TGA⁵-Maßnahmen „klassisch“ ausgeschrieben. Dabei erhält ein Planungsbüro den Planungsauftrag und das günstigste (wirtschaftlichste) Unternehmen den Auftrag für das jeweilige Gewerk. Häufig fehlt jedoch die Abstimmung der unterschiedlichen Komponenten zwischen den Beteiligten. Ein Monitoring und eine Betriebsoptimierung fehlen. Die Folge sind möglicherweise Gebäude, die nicht nutzungsorientiert und energieeffizient betrieben werden. Ob die geplanten Einsparungen erreicht werden, bleibt oft unbekannt. Energiespar-Contracting (ESC) kann dazu eine Alternative darstellen.

Beim ESC plant und finanziert ein externer Dienstleister, der Energiespar-Contractor, energieparende Maßnahmen an einzelnen größeren Gebäuden oder sogenannten Gebäudepools, setzt diese dann um und betreut sie auch im Nachgang. Er gibt auf diese Maßnahmen eine Einstiegarantie, die er vertraglich erfüllen muss. Um die Maßnahmen zu refinanzieren, wird in Abhängigkeit von den Kosten der Maßnahme und dem Einsparpotenzial ein ESC-Vertrag über eine Laufzeit von sieben bis zwölf Jahren geschlossen. In dieser Zeit gleichen sich die Investitionen für die Maßnahmen über die Einsparung von Energiekosten für den Energiespar-Contractor finanziell aus. In dem Vertrag sind neben der Investition, der Instandhaltung und dem optimierten Betrieb der Anlagen auch ein Energiecontrolling und eine digitalisierte Überwachung insbesondere der TGA enthalten.

⁴ Als Liegenschaft werden ein oder mehrere Grundstücke oder Gebäude bezeichnet, die meist eine funktionale Einheit bilden und in der Regel auch Außenanlagen wie Parkplätze, Wege und Beleuchtungen enthalten können.

⁵ TGA – Technische Gebäudeausrüstung/Gebäudetechnik

Die Zusammenfassung mehrerer einzelner Gebäude ist ein häufig angewandtes Verfahren für einen ESC-Vertrag. Der hierbei erfasste Gebäudebestand wird als Gebäudepool bezeichnet. Hierfür sind grundsätzlich kommunale Gebäude jeglicher Nutzungsart und Form geeignet. Im Gebäudepooling liegt die Chance, eine Vielzahl von Gebäuden zeitgleich energetisch zu optimieren. Gebäude mit hohen Einsparpotenzialen werden mit Gebäuden, in denen geringere Einsparungen erzielt werden können, zusammengebracht. Das Ergebnis ist sowohl für die Kommune als auch für den Energiespar-Contractor eine attraktive Kombination von unterschiedlichen Gebäuden, die im Rahmen des ESC energetisch optimiert werden. Durch die Poolbildung werden die Projektgröße und somit das Einsparpotenzial erhöht. Das Verhältnis zwischen dem Aufwand für die Ausschreibung und für die Projektentwicklung und der erreichten Einsparung wird deutlich günstiger. Insgesamt sollten die Energiekosten der gepoolten Gebäude mindestens ca. 150.000 bis 200.000 Euro pro Jahr betragen. Ab dieser Summe ist es möglich, ein ESC wirtschaftlich umzusetzen.

Der Energiespar-Contractor (aus dem Englischen: contract = Vertrag) deckt seine Aufwände für Investitionen und den Betrieb der Anlagen über die erzielten Energiekosteneinsparungen. Je höher die Einsparungen, desto kürzer kann die Vertragslaufzeit mit dem Energiespar-Contractor ausfallen. Es müssen demnach ausreichend wirtschaftliche Maßnahmen für das ESC in Frage kommen, sodass im Mittel über die Energiekosten-einsparungen eine Amortisation der Investitionssumme innerhalb der Vertragslaufzeit möglich ist. (Daneben gibt es Varianten mit Investitionszuschüssen seitens der Kommunen.) Gleichzeitig steigt bei einem höheren Auftragsvolumen das Interesse aufseiten der potenziellen Energiespar-Contractoren. Dies führt zu einem verstärkten Wettbewerb, der wiederum im Interesse der Kommune ist.

In Deutschland haben sich einige Firmen oder Abteilungen von großen Unternehmen auf Energiespar-Contracting spezialisiert. Sie bringen langjährige Erfahrung und Expertise auch für neue Produkte und Technologien mit. Ein solcher Energiespar-Contractor kann also sein einschlägiges Know-how einbringen, um Maßnahmen zu beurteilen und gegebenenfalls auch umzusetzen. Umgesetzte ESC-Projekte zeigt die dena-Praxisdatenbank auf der Website des dena-Kompetenzzentrums Contracting⁶.

Zudem initialisiert der Energiespar-Contractor ein Energiecontrolling und -Management, das in der Anwendung später von der Kommune selbst fortgeführt werden kann. Hat man also ESC als grundsätzlich interessante Lösung für die eigene Kommune entdeckt, sollte man als nächsten Schritt prüfen, ob ein geeignetes Projekt entwickelt werden kann.

2.3 Energiespar-Contracting, Energieaudit, Energieberatung

Seit Januar 2021 gilt die Richtlinie zur Bundesförderung der Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN)⁷. In dieser Richtlinie werden drei Module der Energieberatung, die auch für Kommunen gelten, gefördert:

- die Durchführung von Energieaudits 16247,
- die Energieberatung DIN V 18599,
- und die Contracting-Orientierungsberatung.

Wie unterscheiden sich die drei Förderansätze und wann sollten sie in Anspruch genommen werden?

⁶ <https://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/energiespar-contracting/anwendungsbeispiele/>

⁷ www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Nichtwohngebäude_Anlagen_Systeme/nichtwohngebäude_anlagen_systeme_node.html

Ein **Energieaudit** ist ein systematisches Verfahren zur Erlangung ausreichender Informationen über das bestehende Energieverbrauchsprofil eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sowie des Betriebsablaufs. Auf Basis dieser Darstellung des Ist-Zustands der Verbräuche und Emissionen sowie deren Zuordnung werden Handlungsempfehlungen gegeben, die dann von der Kommune umgesetzt werden können.

Bei der **Energieberatung für Nichtwohngebäude** im Bestand steht die Entwicklung eines Sanierungskonzepts im Vordergrund. Dabei geht es in erster Linie um die schrittweise Planung umfassender, aufeinander abgestimmter Maßnahmen. Im Neubaubereich handelt es sich hierbei um die Planung rund um die Errichtung eines Effizienzhauses.

Bei der **Contracting-Orientierungsberatung** geht es um die Prüfung, ob sich das Gebäude oder der Gebäudepool für ein Contracting-Modell mit vertraglicher Einspargarantie eignet. Neben der Analyse von vorhandenen Einsparpotenzialen wird geprüft, ob ein Energiespar-Contractor die erforderlichen Investitionen aus den Energiekosteneinsparungen zumindest teilweise (abhängig vom später eingesetzten ESC-Modell) refinanzieren und die Einsparungen gegenüber der Kommune garantieren kann (Näheres siehe auch Kapitel 5.3).

2.4 Chancen und Vorteile des ESC

Die Vorteile für die Kommune beim ESC sind, dass

- Energieeffizienzmaßnahmen an Gebäuden tatsächlich umgesetzt werden – und das in der Regel schneller und in einem größeren Umfang als bei der Eigenumsetzung.
- Energieeinsparungen und die Reduzierung der CO₂-Emissionen über einen langen Zeitraum garantiert erreicht werden und die umgesetzten Maßnahmen damit kontinuierlich zur Einhaltung der Klimaschutzziele beitragen.
- der öffentliche Haushalt nicht belastet wird, da der Energiespar-Contractor die Finanzierung der Maßnahmen trägt und der Kommune keine Kosten für Feinplanung und Investition entstehen.
- eine Wert- und Komfortsteigerung der Immobilien erfolgt, sowohl durch die Investitionen in Energieeffizienz und in die Anlagen- und Haustechnik als auch durch ein kontinuierliches Monitoring und Controlling der Energieverbräuche über die gesamte Laufzeit durch den Energiespar-Contractor.
- energiefachliches Know-how in der Planung, der Umsetzung und dem Betrieb von Anlagen und Haustechnik durch das Personal des Energiespar-Contractors eingebracht wird, ein Wissenstransfer stattfindet und eigene Personalressourcen geschont werden.

2.4.1 ESC als Vorreiter für Digitalisierung und Energiecontrolling

Die ersten ESC-Projekte bzw. Energiesparpartnerschaften wurden bereits in den 1990er Jahren umgesetzt. Damals wie heute steht die Energiekosteneinsparung im Fokus. Um sie zu erreichen, setzen Energiespar-Contractoren auf ein lückenloses und präzises Energiecontrolling. Erfahrene Energiespar-Contractoren sind daher Profis im Bereich der Steuer- und Regelungstechnik, der Digitalisierung und des Energiecontrollings. Dies sind die Bausteine, mit denen sie letztlich die vertraglich garantie Einsparung erzielen und absichern können. Die Energiespar-Contractoren sind daher schon aus eigenen wirtschaftlichen Erwägungen heraus

stark motiviert, jeweils passgenaue Lösungen im ESC zu verankern. Oftmals findet durch eine gute Verzahnung zwischen den Tätigkeiten des Energiespar-Contractors und der Einbindung des eigenen Personals in der Kommune (wie z. B. Beschäftigten aus dem Gebäudemanagement oder der Hausmeisterei) ein wertvoller Wissenstransfer statt.

2.4.2 ESC als Unterstützung für ein Energiemanagement

Wie bereits beschrieben, ist ein ESC häufig der Weg in die Einführung bzw. den weiteren Ausbau eines kommunalen Energiemanagements. Andersherum kann ein schon eingeführtes Energiemanagement die Umsetzung eines ESC-Projekts beschleunigen. Ein ESC bietet in erster Linie Transparenz bezüglich der Verbrauchssituation und stellt kontinuierlich die energetischen Daten bereit, die zunehmend für Berichtspflichten und das Monitoring von Klimaschutzz Zielen benötigt werden. Darüber hinaus werden Sondersituationen und Havarien zeitnah erkannt und können analysiert und zielgerichtet angegangen werden. Sinnvolle energetische Maßnahmen können definiert, umgesetzt und regelmäßig kontrolliert werden. Häufig bieten die Energiespar-Contractoren den Kommunen an, den Einsatz der bereitgestellten Energiemanagementsysteme auf weitere Anlagen oder Gebäude auszudehnen oder sie nach Vertragsablauf weiterhin zu nutzen. Die Konditionen hierfür sind meist günstig.

2.4.3 Risiko ESC?

Auf manche Kommunen wirkt eine lange Partnerschaft mit einem Energiespar-Contractor auf den ersten Blick abschreckend. Es besteht die Sorge, dass der Energiespar-Contractor seine Leistungen nicht erfüllt oder aus anderen Gründen Risiken entstehen. Daher ist es wichtig, mögliche Risiken genauer zu betrachten.

Was passiert, wenn ein Energiespar-Contractor insolvent geht bzw. Konkurs anmelden muss? Tatsächlich gab es derartige Fälle in der Vergangenheit selten. Meist sind Energiespar-Contractoren Abteilungen von finanzstarken Konzernen, Facility-Management-Unternehmen oder Energieversorgern. Es ist wichtig, zu wissen, dass die Anlagen, in die der Energiespar-Contractor investiert hat, nach dem Einbau in den Besitz des Gebäudeeigentümers – also der Kommune – übergehen. Somit ist diese auf der sicheren Seite.

Auch das Risiko der Nichterfüllung der Energieeinspargarantie liegt nicht bei der Kommune, sondern bei dem Energiespar-Contractor. Erfüllt er das Garantieversprechen nicht, das heißt, die Einsparungen liegen unter der Prognose, bedeutet dies für den Energiespar-Contractor, dass er die Differenz zwischen zu niedriger und garantierter Einsparung aus eigener Tasche zahlen muss. Nicht zuletzt wird das Risiko von Energiepreissteigerungen durch die verringerten Gesamtenergiekosten ebenfalls gesenkt.

2.4.4 ESC – ein Konzept in verschiedenen Ausführungen

Das Energiespar-Contracting zeichnet sich neben dem schlüssigen Grundprinzip durch seine Flexibilität aus. Bei jedem ESC-Projekt gibt es Raum für individuelle vertragliche Regelungen. Neben dem klassischen ESC, bei dem der Energiespar-Contractor die Planung, Finanzierung und Umsetzung auf eigene Kosten übernimmt, existieren noch weitere Modelle, die je nach Rahmenbedingungen in einer Kommune geprüft werden können:

ESC Plus

Beim ESC Plus wird das klassische ESC durch die bauliche Sanierung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen erweitert. Es schließt also Sanierungsmaßnahmen an den Fenstern, insbesondere aber Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle mit ein. Damit lassen sich umfangreiche Sanierungsvorhaben realisieren und größere Einsparpotenziale erschließen und der Sanierungsstau bei der öffentlichen Hand lässt sich abbauen. Dabei können bis zu 50 bis 80 Prozent des Endenergieverbrauchs eingespart werden.

Da die Investitionskosten hier deutlich höher sind, kann der Energiespar-Contractor sie nicht allein durch Energieeinsparungen refinanzieren. Daher erfordern ESC-plus-Projekte eine zusätzliche Finanzierung. Hierfür bietet es sich an, einen Baukostenzuschuss in Form einer Eigenfinanzierung und/oder einer Förderung zu zahlen oder die Vertragslaufzeit zu verlängern.

Zentrales Element bleibt die Übernahme einer Einspargarantie durch den Energiespar-Contractor. Die Einspargarantie des Energiespar-Contractors gilt dann für das gesamte Maßnahmenpaket bis zum Ende der Vertragslaufzeit.

ESC Light

Beim ESC Light werden Energieverbrauchseinsparungen durch geringe und nicht investive Maßnahmen erreicht. Es handelt sich z.B. um ein externes Energiemanagement und eine energetische Betriebsführung mit Einspargarantie. Die Vertragsdauer beträgt in der Regel nur zwei bis drei Jahre, da nahezu kein Refinanzierungsbedarf für Investitionen vorhanden ist. Der Auftragnehmer, also der Energiespar-Contractor, übernimmt die Garantie für die erzielbaren Einsparungen durch Anlagenoptimierung und Energiemanagement bzw. für die Einhaltung eines bestimmten Verbrauchsniveaus. Die Vergütung wird analog zum klassischen ESC erfolgsabhängig gestaltet. Allerdings sollte eine Schwankungsbreite des Verbrauchs in Höhe von 3 bis 5 Prozent definiert werden, da die alltägliche Nutzung ebenfalls etwas variiert, ohne dass eine nachhaltige Nutzungsänderung vorliegt.

Das Modell ist insbesondere geeignet für Auftraggeber, die keine personellen Kapazitäten für ein nachhaltiges Energiemanagement haben, und für Gebäude, für die ein klassisches ESC nicht in Frage kommt (weil sie zum Beispiel zu klein sind, keine Nutzungssicherheit über die ESC-Laufzeit bieten, kein Investitionsbedarf besteht usw.).

Beim ESC Light erbringt der Auftragnehmer folgende Leistungen:

- Bestandsaufnahme der technischen Anlagen (nur bei Bedarf)
- Turnusmäßige Abstimmung mit den Nutzerinnen und Nutzern über Veränderungen in der Gebäudenutzung und Erfassung verbrauchsrelevanter Nutzungsänderungen
- Kontinuierliche aktive Optimierung der Heizungs- und gegebenenfalls Lüftungsregelung und objektweise Dokumentation in einem Betriebshandbuch
- Meldungen bei Feststellung von Instandsetzungsbedarf
- Zählerüberwachung, Verbrauchsanalyse, Kontrolle von Energierechnungen
- (Halb-) jährliche Energieberichte
- Bei Bedarf einmalige (alternativ: bei Start und Ende des Vertrags) Vorlage einer objektweisen Schwachstellenanalyse mit Investitionsvorschlägen („Mini-Audits“)

- Gegebenenfalls Schulung der Gebäudebenutzerinnen und -nutzer sowie des Personals aus der Gebäudetechnik

Beispielprojekte gibt es unter anderem in mehreren Bezirken von Berlin.

Zu beachten ist, dass auf ein ESC Light in der Regel kein klassisches ESC folgen kann, da viele Einsparungen bereits erfolgt sind. Daher sollte frühzeitig geprüft werden, welche Effekte die Kommune erzielen möchte. Stehen Investitionen an, sollte eher ein klassisches ESC umgesetzt werden.

Technologiespezifisches ESC

Beim technologiespezifischen Energiespar-Contracting wird eine bestimmte Technologie in den Fokus gerückt. Viele Beleuchtungsanlagen in Gebäuden von Behörden, Industrie und Gewerbe sowie kommunale Straßen- und Freiflächenbeleuchtungen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Neben Formen von Liefer-Contracting⁸ (Beleuchtungs- oder Licht-Contracting) kann auch ESC für Beleuchtungsanlagen zur Sanierung genutzt werden. Das Grundprinzip ähnelt dem klassischen ESC, ist jedoch aufgrund der Einheitlichkeit der technischen Anlagen weniger aufwendig. Auch die Kälteerzeugung eignet sich als technologie-spezifisches ESC.

Grünes ESC / Klimaschutz-Contracting

Zunehmend wird ESC mithilfe des erhöhten Einsatzes regenerativer Energien als Instrument für die Umsetzung von Energie- bzw. Klimaschutzkonzepten für Institutionen oder Kommunen genutzt. In Frage kommen insbesondere die Installation von Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen, der Einsatz von Biometan in Blockheizkraftwerken oder die Nutzung von Holz-Hackschnitzeln oder -Pellets für die Wärmeversorgung. Daher ist es bei der Projektentwicklung wichtig, zu klären, ob monetäre, organisatorische oder aber ökologische Ziele im Fokus eines ESC-Projekts stehen. Durch eine stärkere Gewichtung des Kriteriums „CO₂-Einsparung“ bei der Ausschreibung oder durch die Festlegung von Pflichtmaßnahmen für den Energiespar-Contractor kann ein ESC-Projekt zur Erreichung von Klimaschutzz Zielen des Auftraggebers beitragen.

Hinweis: Bei Photovoltaik- oder BHKW-Anlagen sind stets das Thema Eigenversorgung mit Strom und die aktuellen gesetzlichen Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die einzelnen beschriebenen Modelle auch miteinander kombinierbar – wichtig ist hierbei jedoch eine klare Zieldefinition vonseiten der Kommune und eine klar formulierte Ausschreibung, die belastbare und lösungsorientierte Angebote fördert.

Klimaschutz-Contracting kann helfen, komplexe Projekte mit dem Ziel der maximal möglichen CO₂-Reduzierung in einem überschaubaren zeitlichen, organisatorischen und finanziellen Rahmen umzusetzen. Es kann im Ergebnis ein Instrument zur Ermittlung der wirtschaftlichsten Kombination aus Energieeffizienz und regenerativer Energieverwendung sowie gegebenenfalls energetischer Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele werden.

⁸ Das Energieliefer-Contracting ist eine Dienstleistung, die sich auf die Verbesserung der Energieerzeugung in einem Gebäude fokussiert. Dabei installiert der Liefer-Contractor beispielsweise eine neue Heizungsanlage und betreibt diese. Im Gegensatz dazu werden beim Energiespar-Contracting Energieeffizienzmaßnahmen am und im Gebäude umgesetzt mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken. Dabei kann auch die Heizungsanlage ausgetauscht werden, diese gehört jedoch weiterhin der Kommune.

Mögliche Geschäftsmodelle:

- Vergütung in Abhängigkeit von den vermiedenen CO₂-Emissionen
- Vergütung in Abhängigkeit von dem erreichten Effizienzstandard
- Vergütung über einen Grundpreis, der sowohl Investition als auch Effizienzmaßnahmen umfasst, sowie einen Arbeitspreis, bei dem die Energiemenge nur bis zur Erreichung eines CO₂-Budgets vergütet wird

2.4.5 Finanzierungsformen

Grundsätzlich existieren beim ESC folgende Finanzierungsformen:

- Finanzierung aus Krediten beim Contractor mit Forfaitierung⁹ als häufigste Variante
- (Teil-) Finanzierung aus Eigenkapital des Energiespar-Contractors
- Baukostenzuschuss oder Komplettfinanzierung durch den Auftraggeber
- Einbindung von Fördermitteln

In der Praxis finden derzeit vor allem Forfaitierung mit Einredeverzicht sowie gelegentlich auch die (Teil-) Finanzierung aus Eigenkapital des Auftraggebers (Baukostenzuschuss) Anwendung. Die Einbindung von Fördermitteln wirkt wie ein Baukostenzuschuss des Auftraggebers und macht das Projekt wirtschaftlicher. Diese sehr attraktive Variante muss organisatorisch gut begleitet werden. Förderbedingungen sind intensiv zu prüfen und sollten mit dem Projektträger gut abgesprochen werden. Die Finanzierung kann grundsätzlich aus unterschiedlichen Quellen kommen. Sie sollte bereits am Anfang berücksichtigt werden und kann dann in die Ergebnisse der Orientierungsberatung einfließen.

2.4.6 Vertragslaufzeit

Die zu wählende Vertragslaufzeit ist abhängig von den Punkten:

- Höhe der Investition des Energiespar-Contractors in energie- und CO₂-sparende Maßnahmen
- Höhe der Investition des Energiespar-Contractors in gewünschte zusätzliche Pflichtmaßnahmen
- Mögliche Eigeninvestitionen der Kommune
- Anforderungen der Kommune in Bezug auf das Energiemanagement
- Jeweils in Abhängigkeit vom vorhandenen Einsparpotenzial an Energie- und gegebenenfalls sonstigen Kosten

In erster Linie ist die Vertragslaufzeit abhängig von den Investitionen, die der Energiespar-Contractor tätigt, im Verhältnis zur erzielbaren Kosteneinsparung. Baukostenzuschüsse des Auftraggebers oder die Einbindung

⁹ Bei der Forfaitierung, dem sogenannten Forderungsverkauf, der derzeit am häufigsten angewendeten Finanzierungsart, tritt der Energiespar-Contractor den Anteil an der Contracting-Rate an ein Finanzierungsinstitut ab, der der Refinanzierung der Investition dient. Das Finanzierungsinstitut verlangt dafür von der Kommune eine Einredeverzichtserklärung, mit der die Kommune die Zahlung der festgeschriebenen Kapitaldienstraten über die gesamte Vertragslaufzeit garantiert. Im Gegenzug erhält die Kommune vom Energiespar-Contractor eine entsprechend erhöhte Vertragserfüllungsbürgschaft. Vorteil ist aufgrund der höheren Bonität der öffentlichen Hand und der niedrigeren Zinsen eine Vergünstigung des Projekts. Für viele Energiespar-Contractoren ist eine Forfaitierungsmöglichkeit Bedingung für eine Angebotslegung.

von Fördermitteln können die Vertragsdauer verkürzen. Eine Vertragsdauer unter sieben Jahren ist möglicherweise wegen der kürzeren Abhängigkeit von dem Contracting-Partner attraktiv, sollte jedoch gegen die Chance einer länger wirksamen Einspargarantie und einer energetisch optimierten Betriebsführung der durch den Energiespar-Contractor eingebrachten Anlagen abgewogen werden. In der Praxis üblich ist eine Laufzeit von sieben bis zwölf Jahren, jedoch müssen immer auch spezifische Landesvorschriften berücksichtigt werden (z. B. Gemeindeordnungen¹⁰).

2.4.7 ESC – Beispiele überzeugen

Ein ESC ist dann erfolgreich, wenn beide Partner gegenseitiges Vertrauen aufbauen. Hierbei helfen ESC-Berater/-innen, die die Kommune fachlich unterstützen und gegebenenfalls Gespräche und Verhandlungen mit den Energiespar-Contractoren moderieren. Sinnvoll ist ebenso die Betrachtung von schon erfolgreich laufenden bzw. abgeschlossenen Projekten oder auch der Austausch mit ESC-Erfahrenen aus anderen Regionen. Informationen zu erfolgreich umgesetzten Projekten gibt es unter anderem auf der Website des dena-Kompetenzzentrums Contracting¹¹.

Hier finden sich auch Beispiele, die darstellen, dass es beim Energiespar-Contracting um eine gegenseitige Partnerschaft geht und nicht – wie häufig von Kritikern des Modells unterstellt – um die einseitige Bereicherung des Energiespar-Contractors. Denn nur Projekte, die langfristig zuverlässig gut laufen und effizient sind, bringen auch ein gutes Ergebnis für den Energiespar-Contractor.

2.4.8 Fazit

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen: ESC beinhaltet viele gute und überzeugende Bestandteile, deren Vorteile offensichtlich sind. Langfristige Einsparungen, Energiecontrolling sowie die Nutzung von externem Wissen und der Einsatz digitaler Instrumente bieten attraktive Chancen. Angepasst an die Ziele und die Bedarfssituation der Kommune kann ein passendes und geeignetes Vertragsmodell gefunden werden. Gleichzeitig bleibt das Energiespar-Contracting komplex. Um mögliche Risiken von vornherein auszuschließen, ist eine kompetente Begleitung durch erfahrene ESC-Berater/-innen, die neben einer erprobten Vertragsgestaltung eine gute Kommunikation fördern, fast unabdingbar.

¹⁰ Rechtliche Regelungen zum Energiespar-Contracting der Bundesländer finden Sie unter: https://www.dena.de/fileadmin/Kompetenzzentrum_Contracting/Dokumente/Publikation/2024-Gutachten_Haushaltsrecht_Deutsche_Energie-Agentur.pdf

¹¹ <https://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/energiespar-contracting/anwendungsbeispiele>

3 Für wen ist ESC geeignet?

Die Entscheidung für oder gegen ein ESC ist davon abhängig, welche Ziele die Kommune mit welcher Liegenschaft verfolgt und wie lange sie bereits Energiecontrolling praktiziert und Klimaschutz thematisiert.

In der Regel gibt es drei Ausgangssituationen:

- Wenn bei Nichtwohngebäuden hohe Energieverbräuche vorliegen, weil Einsparmaßnahmen und Verbrauchsoptimierungen sowie die Installation von Gebäudeleittechnik aufgrund fehlender finanzieller und personeller Ressourcen nicht umgesetzt wurden, ist ESC eine gute Option.
- Wenn bereits nach und nach ein paar Effizienzmaßnahmen umgesetzt wurden und die Kommune sich nicht sicher ist, ob ein ESC die richtige Lösung wäre, sollten die Potenziale für ESC ergebnisoffen in einer geförderten Orientierungsberatung überprüft werden (siehe hierzu Kapitel 2.3).
- Wenn in der Kommune ein starkes Team seit langer Zeit kontinuierlich und erfolgreich Energiesparziele im Gebäudebestand verfolgt, Sanierungen vorantreibt, abgestimmte Anlagenoptimierungen vornimmt sowie Energieverbräuche kontinuierlich überwacht und optimiert, gibt es wenig Potenzial für ESC.

Eine Sonderrolle nehmen Gebäude mit einem hohen technischen Ausstattungsgrad (wie z. B. Krankenhäuser, Bäder, Museen oder Schauspiel- bzw. Konzerthäuser) ein. Sie eignen sich aufgrund ihrer vielfältigen Einsparpotenziale besonders für die Zusammenarbeit mit Energiespar-Contractoren, da diese über spezialisiertes Wissen verfügen. Beschäftigte aus dem Facility-Management oder aus der Bau- oder Umweltverwaltung erkennen am besten, was auf ihre eigene Kommune zutrifft. Sie kennen ihre Liegenschaften genau und wissen um deren Schwächen und Potenziale. Auch über geplante oder wünschenswerte Maßnahmen haben sie den besten Überblick. Meist sind die Beschäftigten von Bauämtern dann auch diejenigen, die über ein ESC-Projekt nachdenken und es anstoßen. Manchmal geht die Initiative für ein ESC-Projekt aber auch von Abteilungen aus, die sich um die Belange von Umwelt- oder Klimaschutz kümmern. Auch die Leitungen von technischen oder umweltbezogenen Abteilungen interessieren sich für solche innovativen Ansätze und wollen sie einer Prüfung unterziehen. In manchen Fällen tauschen sich ESC-Interessierte aus und treiben ein Projekt gemeinsam voran. Wichtig ist, dass es Personen gibt, die das Projekt verantwortlich in die Hand nehmen. Andernfalls versandet es womöglich im Arbeitsalltag. Auch hier können ESC-Berater/-innen Unterstützung bieten, die Fäden in die Hand nehmen und Verantwortliche an einen Tisch bringen. Die treibende Kraft muss jedoch aus der Kommune selbst kommen.

Wenn auf Kommunen der Fall A oder B zutrifft, hilft es zunächst, alle Indikatoren, die für ein ESC sprechen, zusammenzustellen (siehe auch Kapitel 2.4 und 5.5). Ist dies geschehen und wird ESC als Möglichkeit für die Erreichung von Zielen wie zum Beispiel Abbau von Sanierungsstau, Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, Aufbau eines kommunalen Energiemanagements oder Ähnliches erkannt, ist es zu empfehlen, frühzeitig Unterstützerinnen oder Unterstützer mit Entscheidungsbefugnis aus der Verwaltung einzubinden.

4 Kommune: Projektbeteiligte und ihre Aufgaben

4.1 Zu beteiligende Ämter

Kommunen haben in der Regel keine umfangreiche Erfahrung mit Energiespar-Contracting. Bei der Vorbereitung von ESC ist es erforderlich, dass verschiedene Ämter einer Kommune eng zusammenarbeiten. Diese Gruppe sollte von einem internen Projektmanagement, gegebenenfalls gemeinsam mit der ESC-Beraterin oder dem ESC-Berater, geleitet werden.

Innerhalb der Verwaltung sind auf jeden Fall die folgenden Stellen in die Entscheidung zum ESC einzubinden: das Bauamt, die Liegenschaftsverwaltung, die Kämmerei, die Vergabestelle, das Rechnungsprüfungsamt und – sofern vorhanden – das Klimaschutzmanagement. Meist bietet es sich darüber hinaus an, das Rechts- sowie das Umweltamt ebenfalls einzubeziehen. Wichtig ist, dass die für den ESC-Vertrag zeichnungsberechtigte Person ebenfalls frühzeitig involviert wird. In kleineren Kommunen bedeutet dies, dass die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister zu informieren ist und idealerweise temporär an den projektbezogenen Sitzungen teilnimmt.

Die einzelnen Ämter haben hierbei spezifische Fragestellungen zu bearbeiten:¹²

- **Bauamt:** Welche Maßnahmen sollen in einem Contracting-Projekt umgesetzt werden? Wie sieht die künftige Nutzung des Gebäudes aus? Wer sind die Nutzer und wie sind sie in die Maßnahmen einzubeziehen? Was ist hinsichtlich der jeweiligen Bauordnung des Bundeslandes zu beachten? Wer wird in die Genehmigungsprozesse involviert? Wer ist zuständig für die Überprüfung und übernimmt die Kontrollfunktion? Hinweis: In größeren Kommunen und Städten ist für die Fragen der Bauordnung die Bauaufsichtsbehörde zuständig.
- **Liegenschaftsverwaltung:** Wer ist zuständig für die Betreuung der Liegenschaften? Wer steht für die Begehung der Gebäude als Ansprechperson zur Verfügung? Welche Besonderheiten sind bei der jeweiligen Liegenschaft zu beachten?
- **Kämmerei:** Welche Maßnahmen aus dem Haushaltspflichten können im Rahmen von Contracting umgesetzt werden? Soll die Finanzierung vollständig über den Energiespar-Contractor oder (in Teilen) als Eigenfinanzierung erfolgen? Sind die Haushaltssansätze für Energie zu kürzen? Wie ist ESC in der Kommune einzustufen, ist ein Eigenrealisierungsvergleich erforderlich? Wer soll zukünftig die Abrechnung des Energiespar-Contractors prüfen?
- **Rechnungsprüfungsamt:** Wird Contracting als kreditähnliches Rechtsgeschäft eingestuft? Ist eine Genehmigung durch die Kommunalaufsicht erforderlich? Hinweise auf landesrechtliche Regelungen finden Sie in der dena-Publikation „Einstufung von Contracting im kommunalen Haushaltrecht – Länderregelungen“¹³.

¹² Leitfaden Energiespar-Contracting für kommunale Gebäude, Energiekompetenz BW, September 2018, eigene Ergänzungen

¹³ Zum direkten PDF-Download: https://www.dena.de/fileadmin/Kompetenzzentrum_Contracting/Dokumente/Publikation/2024-Gutachten_Haushaltrecht_Deutsche_Energie-Agentur.pdf oder über die dena-Website: <https://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/material-tools/gesetze/>

- **Rechtsamt/Vergabestelle:** Welche Verfahrens- und Vertragsfragen sind zu klären? Welche Erfahrungen liegen mit Vergabeverfahren vor und wer ist qualifiziert, das Vergabeverfahren zu begleiten? Ist eine interne Rechtsberatung notwendig? Welche juristischen Angelegenheiten sind bei dem Energiespar-Contracting zu beachten?
- **Umweltamt/Klimaschutzmanagement:** Welche Auswirkungen auf die CO₂- Bilanz und das Nachhaltigkeitskonzept haben die Sanierungsmaßnahmen? Wie gliedert sich das ESC-Vorhaben in den Klimaschutzplan der Kommune ein? Welche Effekte sind in jedem Fall erforderlich? Ist die Einbeziehung von erneuerbaren Energien in die Vorhaben notwendig und wenn ja, in welchem Ausmaß?
- **Die „Nutzer“-Ämter** (die Ämter, in deren Gebäuden das ESC umgesetzt werden soll, wie zum Beispiel das Schulamt, die Bäderbetriebe oder die Polizeibehörde) sowie die allgemeine Verwaltung sollten möglichst früh in die Maßnahmenfindung und die Projektstruktur einbezogen werden. Dabei ist es wichtig, dass das für die Steuerung und Betreuung des Personals aus Hausmeisterei oder Objektmanagement zuständige Amt ebenfalls mit eingebunden wird. Damit wird sichergestellt, dass der Informationsfluss in beide Richtungen gepflegt wird. Außerdem werden die Zuständigkeiten und ein Zeitplan festgelegt.
- **Bürgermeisterin oder Bürgermeister** als zeichnungsberechtigte Person

Sinnvoll ist es zum Beispiel, dass sich zunächst lediglich das Rechtsamt oder das Rechnungsprüfungsamt mit dem Contracting-Vertrag auseinandersetzt und erst anschließend die diesbezüglichen Fragen gemeinsam in der Projektgruppe besprochen werden. Im Gesamtprozess müssen außerdem die Gemeinde oder der Stadtrat mit einbezogen werden. Dies ist zeitlich entsprechend zu berücksichtigen (z. B. Termine für Ausschuss-/Gremiensitzungen).

4.2 Bildung einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe

Eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe hilft, Fragestellungen gemeinsam und frühzeitig zu klären und das verwaltungsinterne Meinungsbild zu schärfen. Idealerweise erfolgt die **erste Sitzung** bereits vor der Erstbegehung und nach der Zusammenstellung und Grobauswertung der Daten. Zu diesem Zeitpunkt lohnt es sich, die Motivation für die Durchführung eines ESC-Projekts abzufragen und bestehende Erwartungen sowie grundsätzliche Herausforderungen zu kommunizieren. Es hilft, wenn bereits zu diesem Zeitpunkt eine ESC-Beratung in Anspruch genommen wird (hierzu siehe auch Kapitel 5.2 „Die richtige ESC-Beratung finden“). Als Ergebnis des Erstgesprächs der Arbeitsgruppe sollten folgende Punkte geklärt bzw. angesprochen worden sein:

- Wie funktioniert das Modell ESC¹⁴?
- Welche Erwartungen und Ziele verfolgt die Kommune mit ESC (z. B. Kostenentlastung, Erreichung von Klimaschutzz Zielen, Know-how-Gewinn, Personalentlastung)?
- Wie verhält sich ESC im Verhältnis zu einer Eigenbesorgung? (Zu diesem Zeitpunkt sollte beides erst einmal allgemein und informativ verglichen werden, in späteren Sitzungen ist das Thema zu vertiefen.)

¹⁴ Nähere Informationen zur Vergabe von ESC finden sich im dena-Leitfaden „Energiespar-Contracting“.

- Gibt es ein Haushaltssicherungskonzept und wenn ja, welche Konsequenzen sind hieraus zu berücksichtigen?
- Wer wird die Hauptansprechperson für das Thema in der Kommune sein (Vorstellung einer Übersicht des Projektablaufs und der hierbei einzubindenden Ämter)?
- Welche Vorbehalte bestehen gegenüber ESC und welche Schritte wären notwendig, um diesen Vorbehalten entgegenzutreten?
- Klärung haushaltärischer Rahmenbedingungen bzw. Aufnahme der Punkte, die unklar sind und im Rahmen der Projektentwicklung geklärt werden müssen
- Vorstellung der weiteren Schritte: Gebäudebegehungen, Baseline-Erstellung etc. (siehe Kapitel 6). Hiermit verbunden die Information, wann diese erfolgen werden und wer dabei einzubinden ist.

Nach Beendigung der Orientierungsberatung, die mit einer Empfehlung für oder gegen ein ESC-Projekt endet, sollte die **zweite Sitzung** der Arbeitsgruppe erfolgen. Sofern eine ESC-Eignung bestätigt wurde, werden folgende Punkte diskutiert:

- Auswertung der Beratung sowie die Vorbereitung aller notwendigen Schritte bis zur Ausschreibung bzw. Vertragsgestaltung. Gegebenenfalls sind in dieser Phase **mehrere Einzelsitzungen** erforderlich.
- Festlegung des Gebäudepools, der für ESC ausgewählt wird
- Zu erwartende Investitionen durch einen Energiespar-Contractor und darauf aufbauend Klärung, ob eine teilweise Eigenfinanzierung einbezogen wird (dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn im Rahmen des ESC-Maßnahmen umgesetzt werden sollen, deren Refinanzierung nicht innerhalb einer üblichen ESC-Vertragslaufzeit von sieben bis zwölf Jahren möglich ist, beispielsweise Maßnahmen an der Gebäudehülle oder umfangreiche Pflichtmaßnahmen). Hierbei können erfahrene Berater/-innen helfen ein geeignetes Paket zu schnüren, das auch für Energiespar-Contractoren gleichermaßen noch attraktiv ist.
- Art der Ausschreibung und Vergabe sowie entsprechende Zuständigkeiten innerhalb der verschiedenen Ämter klären.¹⁵
- Klärung, ob eine gesonderte Prüfung zur Einstufung von ESC als kreditähnliches Geschäft notwendig ist oder ob lediglich eine Anzeigepflicht erfüllt werden muss. Hierbei ist auch die jeweilige Landesgesetzgebung zu berücksichtigen.¹⁶

¹⁵ Näheres zur Vergabe von ESC-Projekten erläutert der kostenfreie dena-Leitfaden „Energiespar-Contracting“ im Detail.

¹⁶ Zum direkten PDF-Download: https://www.dena.de/fileadmin/Kompetenzzentrum_Contracting/Dokumente/Publikation/2024-Gutachten_Haushaltsrecht_Deutsche_Energie-Agentur.pdf oder über die dena-Website: <https://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/material-tools/gesetze/>

5 ESC-Beratung erster Schritt: Orientierungsberatung

5.1 Orientierungsberatung ESC: besser mit Unterstützung

Die Orientierungsberatung umfasst mehrere Schritte wie die Auswertung vorhandener Daten und Informationen, eine Begehung der Liegenschaften bzw. der Gebäude sowie eine Prüfung von wirtschaftlichen Einsparpotenzialen und damit der Contracting-Eignung. Grundsätzlich kann sich eine Vertreterin oder ein Vertreter der Kommune selbst in das Thema einarbeiten und die ESC-Eignung (siehe Kapitel 3) von größeren Einzelleigenschaften oder Gebäudepools für die Kommune prüfen. In vielen Fällen fehlt dazu jedoch die Zeit oder es bleiben Unsicherheiten. Es entstehen meist Fragestellungen und Herausforderungen, für die häufig nur kompetente Beraterinnen und Berater Lösungen finden können.

Die ESC-Berater/-innen verfügen über fundierte Kenntnisse zu allen Phasen des ESC – von der ersten Idee über die Projektentwicklung, die Festsetzung des Ausgangszustands (Baseline-Erststellung), die Vergabe und die Vertragsgestaltung bis hin zur Umsetzung- und Leistungsphase, in der die jährlichen Energiekosteneinsparungen zu überprüfen und zu verifizieren sind. Dieses in Theorie und Praxis erworbene Wissen ist sehr wichtig, um von Anfang an Herausforderungen im zukünftigen Projektverlauf zu erkennen und frühzeitig Empfehlungen bzw. Lösungswege aufzuzeigen. Neben der fachlichen Beratung unterstützt die ESC-Beratung auch kommunikative Prozesse innerhalb der Kommune. Daher wird die Einbindung von ESC-Berater/-innen für die Orientierungsberatung für ein potenzielles ESC-Projekt empfohlen und vom Bund gefördert (siehe Kapitel 5.3).

Im weiteren Verlauf eines ESC-Projekts – der Ausschreibung, der Vergabe und der Umsetzung von Maßnahmen – übernehmen die ESC-Beratenden häufig die Vermittlerrolle zwischen Kommune und Energiespar-Contractor.

5.2 Die richtige ESC-Beratung finden

Die Kernfrage am Anfang ist, wie ein geeignetes Beratungsbüro gefunden und seine Dienstleistung finanziert werden kann.

Grundsätzlich gilt, dass die ESC-Berater/-innen den Kommunen in allen Phasen des ESC zur Seite stehen sollten. Dies setzt voraus, dass sie über folgende Kenntnisse und Qualifikationen zu folgenden Themen verfügen:

- Gebäudeenergieeffizienz, Energieeinsparung und Integration erneuerbarer Energien
- Begleitung von ESC-Ausschreibungsverfahren
- Kenntnisse der Verhandlungsführung und Moderation (kommunale Steuerungsrunden, Begleitung von Vertragsverhandlungen etc.)
- Kenntnisse zu Förderprogrammen und zum Haushaltsrecht

Darüber hinaus ist es sehr hilfreich, wenn das Beratungsbüro bereits Erfahrungen speziell mit dem Instrument des ESC – idealerweise auf kommunaler Ebene – gesammelt hat. Berater für die Orientierungsberatung finden Sie auf der Website der Energieeffizienz-Expertenliste¹⁷.

Die Beauftragung einer ESC-Beratung für die Orientierungsberatung zu einer Liegenschaft oder zu wenigen einzelnen Gebäuden kann in der Regel freihändig erfolgen, da sie meist nur einige Tagessätze umfasst. Um die Förderung der Contracting-Orientierungsberatung des Bundes (siehe Kapitel 5.3) in Anspruch nehmen zu können, dürfen nur vom BAFA zugelassene Berater/-innen beauftragt werden. Für eine Zulassung werden hohe Anforderungen an sie gestellt, wie beispielsweise eine Grundqualifikation, eine spezielle Schulung sowie Praxiserfahrung.

Für die weitere Beratung (Umsetzungsberatung) nach einer Entscheidung für ein ESC können die Leistungen der ESC-Beratung durch die Kommune direkt ausgeschrieben werden. Es ist gerade in der Phase der Ausschreibung eines ESC-Projekts wichtig, darin erfahrene Berater/-innen zu beauftragen. Meist bietet es sich an, auf dieselbe Person wie bei der Orientierungsberatung zurückzugreifen, da sie das Projekt und die Liegenschaft bzw. die Gebäude schon kennt. In diesem Fall lässt sich eine Anschlussbeauftragung in der Regel vergaberechtlich unproblematisch begründen. Es wird empfohlen, die Ausschreibung für die ESC-Beratung so zu gestalten, dass sie modular bzw. stufenweise abrufbar ist, zum Beispiel durch einen Rahmenvertrag. Damit bestehen keine Verpflichtungen, sollte es zu einem Abbruch des Projekts kommen. Alternativ kann vereinbart werden, dass bei einem Abbruch lediglich die erbrachten Leistungen abgerechnet werden. Gleichzeitig ist die Option gegeben, eine langfristige Begleitung unkompliziert zu gewährleisten.

Weitergehende Hinweise zur Ausschreibung der ESC-Beratung geben gerne das Kompetenzzentrum Contracting der dena oder die regionalen bzw. kommunalen Energieagenturen¹⁸.

5.3 Förderung der Contracting-Orientierungsberatung

Seit Januar 2021 fördert der Bund über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine Contracting-Orientierungsberatung¹⁹ mit im Jahr 2024 angepassten Konditionen:

- Bei jährlichen Energiekosten von nicht mehr als 300.000 Euro (netto) beträgt die Förderung 50 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars, jedoch maximal 3.500 Euro.
- Bei jährlichen Energiekosten von mehr als 300.000 Euro (netto) des betrachteten Gebäudes bzw. des Gebäudepools beträgt die Förderung 50 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars, jedoch maximal 5.000 Euro.

Sofern es sich um eine finanzschwache Kommune handelt, die nachweislich nach dem jeweiligen Landesrecht ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen hat, kann sich der Finanzierungsanteil aus Förderprogrammen auf maximal 95 Prozent der förderfähigen Ausgaben kumulieren.

Folgende Muss-Bestandteile sind in der Orientierungsberatung vorgesehen:

¹⁷ www.energie-effizienz-experten.de

¹⁸ www.energieagenturen.de

¹⁹ https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Nichtwohngebäude_Anlagen_Systeme/Modul3_Contracting_Orientierungsberatung/modul3_contracting_orientierungsberatung_node.html

- Auswahl, Begehung und (energetische) Erstanalyse eines geeigneten Gebäudes oder mehrerer Gebäude (Gebäudepool)
- Zusammenstellung eines geeigneten Gebäudepools
- Bewertung der Eignung für Contracting-Modelle mit vertraglicher Einspargarantie sowie der Einsparpotenziale
- Plausibilisierung bereits vorhandener Energiedaten oder eigene Erhebung von Daten (Baseline-Erstellung)
- Unterbreitung von qualitativen Vorschlägen für technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes
- Abschätzung des zu erwartenden Investitionsvolumens
- Beratung zu Fördermöglichkeiten

Die Orientierungsberatung kann darüber hinaus folgende Bestandteile beinhalten:

- Unterstützung bei der Erarbeitung von Vorlagen für Entscheidungsträgerinnen und -träger und für Entscheidungsgremien
- Unterstützung bei der Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen

Die Energiekosten der Gebäude, die Beratungsgegenstand sind, sollen wenigstens 100.000 Euro pro Jahr (netto) betragen. Mehrere Gebäude können innerhalb einer Orientierungsberatung betrachtet und in einem Antrag zusammengefasst werden, um insbesondere die geforderten Mindestenergiekosten zu erreichen. Im Einzelfall können auch Gebäude mit geringeren Energiekosten zugelassen werden, sofern ihre potenzielle Eignung für ein Contracting-Modell mit vertraglicher Einspargarantie durch die Contracting-Beratung dargelegt werden kann. Eine geförderte Contracting-Orientierungsberatung kann ein Antragsteller mehrfach, jeweils für ein anderes Gebäude oder einen anderen Gebäudepool, in Anspruch nehmen.

5.4 Contracting-Orientierungsberatung und/oder Energiekonzept

Im Vorfeld eines ESC-Projekts kann bzw. muss sich eine Kommune entscheiden, ob für die in Frage kommenden Gebäude ein Energiekonzept erstellt wird oder ob eine Orientierungsberatung ausreichend ist.

Eine Orientierungsberatung klärt die Eignung eines Gebäudes oder eines Gebäudepools für ein ESC. Dabei wird die Eigentums- und Nutzungssicherheit geklärt, Einsparpotenziale werden zusammen mit der Möglichkeit, diese im Rahmen von akzeptablen Vertragslaufzeiten zu erschließen, abgeschätzt und bei positivem Ergebnis wird schließlich die Umsetzung eines ESC empfohlen. Im Hinblick auf das ESC ist die Orientierungsberatung ausreichend. Erfahrene ESC-Berater/-innen werden erkennen, ob die vorhandenen Einsparpotenziale in einer akzeptablen Vertragslaufzeit refinanzierbar sind, und ein geeignetes Vertragsmodell vorschlagen.

Ein Energiekonzept hingegen fokussiert in der Regel Einsparpotenziale und prüft deren technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit mehr oder weniger detailliert. Mit einem Energiekonzept ist es möglich, Prioritäten für Maßnahmen zu setzen und einen Umsetzungsplan aufzustellen. Schon vorliegende gebäudebezogene Energiekonzepte können jedoch auch für ein ESC-Projekt zweifellos hilfreich sein und dem Contractor wichtige Informationen liefern. Sie sind aber in der Regel deutlich teurer als eine ESC-Orientierungsberatung und beinhalten nicht die Umsetzung von Maßnahmen.

Kommunen sollten sich deshalb für die Erstellung von gebäudebezogenen Energiekonzepten dann entscheiden, wenn

- sie sehr sicher sind, dass sie an Gebäuden energetische Maßnahmen umsetzen wollen, und dazu tendieren, dies in Eigenregie durchzuführen.
- sie auf einem Energiekonzept basierende Pflichtmaßnahmen umsetzen wollen.

Bei Unsicherheiten zum Ist-Zustand von Anlagen zeigt das übliche zweistufige ESC-Verfahren die Lösung auf. Hierbei wird auf der Grundlage von Grobanalysen mit dem bestbietenden Contractor ein Vertrag geschlossen. Anschließend untersucht dieser im Rahmen einer Feinanalyse die Einsparpotenziale durch eine Umsetzung genauer. Je nachdem, ob die Feinanalyse die ersten Einschätzungen der Grobanalyse bestätigt oder nicht, werden im Anschluss die ESC-Maßnahmen umgesetzt.

5.5 Eignungskriterien für ein ESC

Ziel der Orientierungsberatung ist die Abgabe einer Handlungsempfehlung hinsichtlich der Umsetzung eines ESC. Dafür prüfen die ESC-Berater/-innen einzelne Liegenschaften oder Gebäude auf Eignung für ein ESC, möglicherweise auch als Bestandteil eines festzulegenden Gebäude- oder Liegenschaftspools.

Die Hauptkriterien für eine ESC-Eignung sind:

- Eigentumssicherheit: Es muss eine hohe Sicherheit vorliegen, dass das Gebäude bzw. der Gebäudepool während der akzeptierten Vertragslaufzeit im Eigentum der Kommune ist.
- Es darf keine vertragliche Abhängigkeit bestehen, die eine energetische Betriebsführung ausschließt (z.B. Fernwärmevertrag mit Mindestabnahmemenge).
- Relevante Energiekosten-Baseline (Ausgangszustand) in Höhe von mindestens 150.000 Euro pro Jahr des betreffenden Gebäudes oder Gebäudepools (unterer Grenzwert für die Beratungsförderung des Bundes sind 100.000 Euro)
- Relevantes Einsparpotenzial in Höhe von mindestens 10 bis 15 Prozent der jährlichen Gesamtenergiekosten (Baseline), das innerhalb einer von der Kommune akzeptierten Vertragslaufzeit wirtschaftlich erschlossen werden kann. Je höher das Einsparpotenzial ist, desto höher kann die Investition eines Contractors ausfallen und umgekehrt (oft sind 30 Prozent Einsparungen möglich und sollten aus klimapolitischer Sicht mindestens angestrebt werden).
- Nutzungssicherheit: Es sollte eine hohe Sicherheit vorliegen, dass das Gebäude oder der Gebäudepool während der akzeptierten Vertragslaufzeit – insbesondere während der ersten drei Jahre – der gleichen oder einer ähnlichen Nutzung unterliegt und keine größeren, den Energieverbrauch beeinflussenden Maßnahmen geplant sind, wie zum Beispiel Abriss oder Umbau von Gebäude(teilen), die zudem nicht messtechnisch abgrenzbar sind. Geringfügigere Verbrauchsänderungen werden in der jährlichen Abrechnung berücksichtigt und möglichst rechtzeitig an den Energiespar-Contractor kommuniziert.

- Das Gebäude bzw. der Gebäudepool sollte messtechnisch abgrenzbar sein; das heißt, es sollte keine pauschale Verrechnung von übergeordneten Haupt- oder Unterverbrauchern vorliegen. Falls dies doch der Fall ist, muss mit geeigneten Ansätzen wie zum Beispiel Energieverbrauchskenntwerten ($\text{kWh}/\text{m}^2 \cdot \text{a}$) eine Verbrauchsabschätzung erfolgen. Die Verbrauchsabschätzung wird als vorläufiger Wert herangezogen. Es ist möglich, dass in einem späteren Verfahren eine messtechnische Validierung vereinbart wird.

6 Ablauf und Inhalte einer Orientierungsberatung

Die Contracting-Orientierungsberatung verläuft schrittweise. Im Folgenden werden die notwendigen Schritte einer Orientierungsberatung eingehend beschrieben.

6.1 Schritt 1: Umfang und Ziele einer Orientierungsberatung festlegen

Die Vertreterinnen und Vertreter der Kommune sollten noch vor Antragstellung für eine Förderung den Umfang und die erwarteten Inhalte einer Orientierungsberatung aus ihrer Sicht definieren. Es kann dabei hilfreich sein, mit erfahrenen und potenziellen ESC-Berater/-innen über folgende Punkte zu sprechen:

- Was sind die Motive der Kommune, ein ESC anzustreben (beispielsweise Handlungsbedarf durch gesetzliche Regelungen oder Sanierungsstau, fehlende finanzielle Mittel für die Umsetzung in Eigenregie, personelle Engpässe, klimapolitische Ziele, vielleicht auch innovative Neugier)?
- Was ist der Stand des Energiemanagements in der Kommune: Gibt es systematische Ansätze, Daten und Unterlagen?
- Welche Ziele werden prioritär verfolgt und sollen erreicht werden?
- Welche Art und Anzahl von Gebäuden sind in der Kommune vorhanden?
Welchen Verwaltungsbereichen sind sie zugeordnet und in wessen Eigentum befinden sie sich?
- Was waren energierelevante (Investitions-) Maßnahmen der letzten drei Jahre?
- Welche Gebäude werden konkret seitens der Kommune für ein ESC vorgeschlagen?
- Gibt es eine Eigentums- und Nutzungssicherheit für die vorgeschlagenen Gebäude?
- Wie hoch sind die Energiekosten?
- Wie ist der Zustand der Gebäudetechnik (Heizung, Beleuchtung, Lüftung, Kühlung)?
- Wie ist der Zustand der Gebäudehüllen?
- Wo besteht Investitionsbedarf?
- Gibt es eine zeitliche Vorgabe oder Frist?
- Sollen Fördermittel für die Beratung in Anspruch genommen werden?
- Soll die Sanierung der Gebäudehülle einbezogen werden?
- Ist ein Baukostenzuschuss denkbar?
- Welche Stellen in der Kommune sollen zu welchem Zeitpunkt involviert werden?

Erst wenn diese Punkte geklärt sind, sollten Angebote für eine Orientierungsberatung mit klar umrissenen Leistungsbestandteilen eingeholt und gegebenenfalls Fördergelder dafür beantragt werden. Ist die Förderung gesichert und eine ESC-Beratung beauftragt, folgen die konkreten Schritte der Orientierungsberatung.

6.2 Schritt 2: Auftaktgespräch

Ein Auftaktgespräch sollte zwischen dem/der ESC-Berater/-in und der Kommune folgende Punkte klären:

- Wer ist zentrale Ansprechperson für das Projekt in der Kommune?
- Was sind ergänzende Hinweise und Schwerpunkte aus Sicht der Kommune?
- Wann und wie sollen welche Stellen der Kommune eingebunden werden: Ist es zum Beispiel sinnvoll, vor der Begehung einer kleinen Runde das Prinzip ESC vorzustellen?

Daraus resultierend fasst der/die Berater/-in einen groben zeitlichen und inhaltlichen Ablaufplan für das ESC-Projekt zusammen.

6.3 Schritt 3: Zusammenstellung der Daten

In diesem Schritt werden von dem/der ESC-Berater/-in folgende Daten abgefragt:

- Eigentümer
- Nutzung
- Nutzfläche(n)
- Energieverbrauch Wärme/Strom und diesbezügliche Kosten
- Baujahr und Zustand (grob) der Gebäude und technischen Anlagen
- Umgesetzte oder geplante Maßnahmen
- Eventuell schon vorliegende Energiekonzepte oder -audits

Dabei werden insbesondere vorhandene Unterlagen und Daten aus dem Energiemanagement herangezogen. Wenn kein Energiemanagement vorhanden ist, besteht die erste Aufgabe der ESC-Beratung darin, die Verbrauchs- und Kostensituation bezogen auf die Einzelgebäude zu erheben. Hierfür werden die Energie- und Wasserverbrauchswerte der vergangenen drei Kalenderjahre benötigt.

Neben den Energiedaten ist es wichtig, weitergehende Unterlagen zu den Gebäuden vorzuhalten. Diese werden bei der ESC-Beratung für die Begehung genutzt bzw. in die Bewertung einbezogen.

Hierzu gehören:

- Lagepläne und Grundrisse
- Informationen zum Baujahr, zu durchgeführten Sanierungen und zu deren Tiefe
- Zustand der Anlagentechnik, Wartungsintervalle und Instandhaltungsmaßnahmen
- Abgleich der Anlagentechnik und Wärmeverteilung (hydraulischer Abgleich vorhanden)
- Bereits umgesetzte Maßnahmen und Digitalisierungsgrad
- Bestehende Praxis der Energieverbrauchserfassung
- Ansprechpersonen und Zuständigkeiten

Neben den genannten Daten sollte die ESC-Beraterin bzw. der ESC-Berater folgende Punkte abfragen:

- Befindet sich das Gebäude oder der Gebäudepool in einem Fernwärme-Vorranggebiet?

- Gibt es Gebäude, die derzeit unversorgt sind?
- Gibt es Drittverbraucher, die mitversorgt werden, die institutionell aber nicht zur Kommune gehören (z. B. privater Kindergarten)?

Das sind die ersten Informationen, die zu einer Bewertung führen.

6.4 Schritt 4: Grobauswertung der Daten

Die Auswertung der Unterlagen und Daten liefert die ersten wichtigen Informationen und Erkenntnisse. Aus diesen Daten kann sich der/die ESC-Berater/-in ein Bild davon machen, ob ein Gebäude oder eine Liegenschaft grundsätzlich für ein ESC in Frage kommt oder ob dies ausgeschlossen werden kann.

Zudem kann der/die ESC-Berater/-in offene Fragen formulieren und gegebenenfalls Schwerpunkte setzen, die weiter zu verfolgen oder im Rahmen einer Begehung zu überprüfen sind.

Sind in einer Kommune mehrere oder zahlreiche Liegenschaften oder Gebäude vorhanden, die grundsätzlich für ein ESC in Frage kommen, sind dem/der ESC-Berater/-in Unterlagen und Daten zur Verfügung zu stellen, die es ermöglichen, zusammen mit der Kommune Gebäude oder Liegenschaften für ein ESC nach den folgenden Faktoren zu priorisieren:

- Grundsätzliche Eignung für ESC (Eigentums- und Nutzungssicherheit, siehe Kapitel 6.7)
- Handlungsbedarfe: technischer Sanierungsbedarf, gesetzliche Vorgaben, vorhandene Planungen
- Hoher spezifischer oder absoluter Energieverbrauch bzw. hohe Energiekosten

6.5 Schritt 5: Gebäudebegehungen

Die Gebäudebegehungen dienen einer Prüfung der Gebäude auf technische Energie- und gegebenenfalls auch Wassereinsparpotenziale. Erfahrene Berater/-innen können Einsparpotenziale meist schnell und gut in ihrer Größenordnung abschätzen. Folgende Punkte werden untersucht:

- Gebäudehülle: Zustand, Dämmstandard
- Heizungstechnik: Zustand Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung, Abnehmer/Heizkreise, hydraulische Schaltungen, hydraulischer Abgleich, Regelung
- Trinkwarmwasser-Anlagen (TWW): Zustand, Erzeugung, Speicherung, Verteilung, hydraulischer Abgleich, Abnehmer, Regelung
- Raumlufttechnische Anlagen (RLT): Zustand Anlagen (Zentralgerät, Kanalnetz, Luftein- und -auslässe), Volumenströme, Luftbehandlung (Heizen, Kühlen, Be-/Entfeuchtung, Abluft), konditionierte Zonen, Abgleich Kanalnetz, Regelung
- Kälte: Zustand Kälteerzeugung und Wärmeverteilung, Abnehmer/Kältekreise, hydraulische Schaltungen, hydraulischer Abgleich, Regelung
- Beleuchtung: Zonen, Zustand, Art, Schaltkreise, Regelung
- Nutzung: Zonen, Nutzungszeit, Anzahl der Nutzerinnen und Nutzer
- Sonstiges: besondere Elektroverbrauchsgeräte

- Umgesetzte oder geplante energierelevante Maßnahmen und Änderungen
- Messtechnische Abgrenzung: Welche Haupt- und welche Unterverbraucher gibt es und wie sind sie messtechnisch abgrenzbar zu berücksichtigen, beispielsweise Mietparteien bzw. Drittnutzer (häufig z. B. Kantinenbetreiber)?
- Gebäudeleittechnik: Welche Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSR) ist in dem oder den Gebäuden vorhanden, welche Optionen und welche mittel- oder langfristigen Pläne gibt es?
- Potenziale für den Ausbau erneuerbarer Energien: Beschaffenheit und Ausrichtung der Dächer, andere Optionen für erneuerbare Energien (Geothermie, Holz o. Ä.)

Bei wenigen Gebäuden ist es möglich, eine ausführliche Begehung durchzuführen. Sind es jedoch mehrere Gebäude oder Liegenschaften, wird die detaillierte Einzelbegehung durch eine ESC-Beraterin bzw. einen ESC-Berater oder eine qualifizierte Person in der Regel zu teuer. Gemäß der Förderrichtlinie des Bundes sind die Gebäudebegehungen aber zu erbringen. Es sind dann Kurzbegehungen vorzusehen, die sich auf die wichtigsten Punkte beschränken. Die Kommune sollte durch Bereitstellen von Daten und Unterlagen den Prozess möglichst weitgehend unterstützen. Sind ausreichend belastbare Daten wie zu Energieverbrauch, Flächen, Zustand der Anlagen, Einsparpotenzial und Sanierungsbedarf vorhanden, ist es möglich, die Auswahl der Gebäude oder Liegenschaften anhand dieser Kriterien vorzunehmen.

6.6 Schritt 6: Zusammenstellung von Gebäudepools und Eignungsbewertung

Gebäude und/oder Liegenschaften müssen zunächst auf Eignung für ein ESC geprüft werden. Neben vorhandenen relevanten Einsparpotenzialen sind die Eigentümerschaft sowie die Nutzungssicherheit die wichtigsten Kriterien. Selbst wenn ein einzelnes Gebäude keine Eignung zum Beispiel hinsichtlich des Einsparpotenzials aufweist, kann insbesondere bei kleineren Liegenschaften und/oder Gebäuden ein Pooling sinnvoll sein (siehe auch Kapitel 2.2).

Falls das Ergebnis ist, dass sich Liegenschaften oder Gebäude für ein ESC eignen, sollte ein geeignetes ESC-Modell (klassisches ESC, ESC Plus oder ESC Light) erstmals diskutiert und mögliche Pflichtmaßnahmen sollten besprochen werden. Dies hilft dabei, frühzeitig ausschreibungsrelevante Informationen zu sammeln.

6.7 Schritt 7: Eigentums- und Nutzungssicherheit

Da ESC-Verträge über Zeiträume von bis zu sieben, manchmal sogar zwölf Jahren geschlossen werden, ist es wichtig, einen Blick auf die Zukunft der Gebäudenutzung zu werfen:

Kann abgeschätzt werden, ob eine Liegenschaft oder ein Gebäude absehbar verkauft oder an eine andere Institution abgegeben werden soll? Beides hat starke Auswirkungen auf den langjährigen Vertrag und kann im Vertragsverlauf zu Schwierigkeiten führen. Daher sind derartige Planungen frühzeitig und transparent zu kommunizieren und in die Informationen zur Ausschreibung aufzunehmen. Ebenso ist es wichtig, zu wissen, ob kurz- oder mittelfristige Änderungen in der Nutzung der Liegenschaften oder weitere Sanierungen oder Um- bzw. Anbauten geplant sind. Wenn die Änderungen im Vorfeld bekannt sind und in die Überlegungen einbezogen werden, lassen sie sich häufig messtechnisch abgrenzen. Kleinere Nutzungsänderungen (z. B. längere Öffnungszeiten einer Verwaltung) können auch bei den späteren Abrechnungen mit dem Contractor berücksichtigt werden. Sie sollten jedoch notiert und rechtzeitig kommuniziert werden. Bei größeren Änderungen muss der Energiespar-Contractor informiert und die messtechnische

Abgrenzung gewährleistet werden. Dieses Vorgehen schafft Transparenz und Vertrauen zwischen Kommune und Energiespar-Contractor und hilft außerdem bei den jährlichen Abrechnungen. Ideal ist ein Zustand, bei dem sich die Gebäudenutzung in den nächsten Jahren nicht ändert und keine wesentlichen Eingriffe in die Gebäudehülle geplant sind.

Unter die Kategorie „kontinuierliche Nutzung“ fallen meist Schulen, Kindertagesstätten, Schwimmbäder oder Verwaltungsgebäude. Sollte die Kommune über mehrere Gebäude dieser Art verfügen, bietet es sich an, sie für eine ESC-Ausschreibung zusammenzufassen. Sogenannte Energiespar-Pools bieten den Vorteil, dass sie für Anbieter von Energiespar-Contracting attraktiver als kleine Einzelliegenschaften sind und dass die Kommune mit nur einem Vertrag die Energiekosten in mehreren Gebäuden oder Liegenschaften senkt.

6.8 Schritt 8: Erstellung der Baseline

Die Erhebung und Plausibilisierung der Daten erfolgte bereits in Schritt 3 und 4 und ist dort beschrieben.

Für die Erstellung der Baseline muss die Kommune folgende Daten bereitstellen:

- Objektliste mit Bezeichnungen der Liegenschaften oder der Gebäude
- Verbrauchsabrechnungen, aus denen die Zählerzuordnung (Zählernummer), der Verbrauch, die Leistung und die Kosten einschließlich ihrer Bestandteile für den Referenzzeitraum hervorgehen

In der Orientierungsberatung genügt es zunächst, eine einfache Energiekosten-Baseline zu nutzen. Das können bestenfalls Monats- oder auch Jahreswerte sein. Empfohlen wird, mehrere Jahre des Wärme- und Stromverbrauchs und ihren Verlauf zu betrachten. Ein deutlicher Anstieg oder Rückgang des Verbrauchs sollten beleuchtet und geklärt werden. Wichtig ist, ein typisches Jahr darzustellen, in dem eine Liegenschaft oder ein Gebäude die übliche Nutzung aufwies. Dieses dient dann als Ausgangssituation und als vorläufige Referenz für mögliche Einsparpotenziale. Sind energieverbrauchsrelevante Maßnahmen oder Nutzungsänderungen seitens der Kommune kurz- oder mittelfristig geplant, sollten diese berücksichtigt und festgehalten werden.

Im Zuge eines Ausschreibungsverfahrens für ein ESC-Projekt wird dann eine vorläufige Baseline erstellt. Sie dient als Bezugsgrundlage für den zu schließenden ESC-Vertrag und stellt den aktuellen Stand vor der Umsetzung von Maßnahmen durch den Energiespar-Contractor dar. Die Energie-Baseline beinhaltet die nachweisbaren Verbrauchsdaten auf Basis von Rechnungen der Versorgungsunternehmen über einen definierten Zeitraum (letztes verfügbares Abrechnungsjahr mit repräsentativer Nutzung oder der Durchschnitt von zwei bis drei Jahren, wenn dies eine belastbarere Grundlage darstellt) sowie deren Kosten. Letztere sind einschließlich festzulegender Preisbestandteile darzustellen. Es wird empfohlen, mindestens eine Unterteilung nach Arbeits- und Leistungskosten vorzunehmen. Die Preise können analog zu den Verbrauchsdaten den Rechnungen entnommen werden oder aber einem existierenden Rahmenvertrag. Falls es Staffelpreise gibt, sind diese ebenfalls darzustellen. Dies ist wichtig, da der Contractor durch seine Maßnahmen manchmal Staffelungsgrenzen unterschreitet und der Tarif sich dann ändert. Diese Preise werden als Referenz für die gesamte Vertragslaufzeit fixiert. Mögliche Preisänderungen beispielsweise durch einen veränderten Tarif werden nicht berücksichtigt und nicht an den Contractor weitergegeben. Es ist alternativ möglich, einen für die zukünftigen Jahre prognostizierten höheren Preis festzulegen. Dadurch entsteht ein gewisser Spielraum für das Projekt und für beide Vertragspartner, wenn hohe Investitionen gewünscht werden.

In den letzten Jahren wurden durch den Energieverbrauch induzierte CO₂-Emissionen in die Baseline aufgenommen.²⁰ Dazu müssen die zu verwendenden CO₂-Faktoren festgelegt werden. CO₂-Faktoren sind meist in den Klimaschutzplänen der Kommunen oder des Landes definiert. Alternativ können die CO₂-Faktoren des BAFA²¹ verwendet werden. Auch die CO₂-Faktoren dienen als Referenz und sind über die Vertragslaufzeit fixiert.

Grundsätzlich gilt: Sollte das Projekt mehrere Liegenschaften mit einer Vielzahl von Gebäuden umfassen, ist eine eindeutige Zuordnung der Verbräuche, Referenzpreise, Kosten und CO₂-Emissionen zu liefern. Soll neben Energie auch Wasser in das ESC aufgenommen werden, sind analog zu den Energiedaten auch die abgerechneten Volumen von Trink- und Abwasser und deren Kosten zu berücksichtigen. Die Baseline wird für die Vergabe als „vorläufige Baseline“ erstellt und dient später als Ausschreibungsgrundlage.

ESC-Verträge – in der Regel zweistufige Verfahren

Zweistufige Verträge bestehen aus einer Grob- und einer Feinanalyse. Sie bilden die hohe Komplexität eines ESC-Projekts üblicherweise besser ab und werden daher eher angewendet.

Bei einem zweistufigen ESC-Vertrag ist festgelegt, dass die Baseline während der Feinanalyse an die Verbrauchswerte für das Jahr vor Beginn der Hauptleistungsphase angepasst wird. Dies ist dann sinnvoll, wenn sich die Vorlaufzeit des ESC-Projekts über einen längeren Zeitraum hin erstreckt hat. Die bis dahin erstellte sogenannte vorläufige Baseline wird durch die aktuellen Verbräuche ersetzt und die endgültige Baseline gebildet. Damit wird vermieden, dass die grundlegenden Daten verfälscht sind, weil zum Beispiel Nutzungsänderungen zwischen vorläufiger Baseline und Vertragsgestaltung stattgefunden haben.

Bei einem einstufigen ESC-Vertrag prüft der bietende Contractor die Baseline bereits während der Ausschreibung, aber insbesondere nach der Beauftragung. Findet er Ungenauigkeiten in der Baseline oder sieht er Umstände, durch die sich die vorläufige Baseline als nicht akzeptable Referenz herausstellt, kann er eine Anpassung der Baseline im Rahmen des Vertrags beantragen. Nur wenn sich die neue Baseline stark von der Baseline in den Ausschreibungsunterlagen unterscheidet, ist er berechtigt, die Vertragseckwerte (z. B. Einspargarantie, Einsparbeteiligung) anzupassen.

Diese Anpassung geschieht bei einem zweistufigen Vertrag in der Feinanalyse.

6.9 Schritt 9: Abschätzung des Energieeinsparpotenzials

Die Berater/-innen erarbeiten eine qualitative Einschätzung des Einsparpotenzials. Hierfür benötigen sie Erfahrungen aus anderen ESC-Projekten und Energiekonzepten und werden Antworten auf die folgenden Fragestellungen zusammenstellen:

- Welche Einsparpotenziale sind in dem oder in den Gebäuden vorhanden? Die Angabe erfolgt in Kategorien (gering, mittel, hoch) und pro Verbrauchsart (Strom, Wärme, Wasser) oder sogar als Abschätzung eines konkreten Potenzials in Kilowattstunden (Abweichungen sind dann jedoch üblich).

²⁰ Berücksichtigt in der Anlage „Baseline“ des dena-Leitfadens „Energiespar-Contracting“

²¹ BAFA-Informationsblatt CO₂-Faktoren: https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/eew_infoblatt_co2_faktoren_2021.html

- Mit welchem Investitionsvolumen wird gerechnet?
- Welche Investitionen sind zur Erschließung der Potenziale möglich oder nötig?
- In welchem Zeitraum können diese Potenziale wirtschaftlich erschlossen werden?
- Und/oder: Welche Vertragslaufzeit wird angenommen, wenn die Kommune einen oder keinen Baukostenzuschuss zahlt?

6.10 Schritt 10: Abschätzung des erwarteten Investitionsvolumens

Die ESC-Berater/-innen schätzen ab, welches Investitionsvolumen benötigt wird, um die identifizierten Einsparpotenziale zu erschließen. Hier ist es wichtig, dass im Vorfeld abgesprochen wird, ob die Kommune

- bauliche Maßnahmen oder andere Pflichtmaßnahmen (siehe Kapitel 6.11) integriert haben möchte.
- die Möglichkeit hat, einen Baukostenzuschuss zu zahlen.
- eine kurze, mittlere oder lange Vertragslaufzeit wünscht.

Mit diesen Vorgaben können die ESC-Berater/-innen das Investitionsvolumen für die vorgeschlagenen Einsparmaßnahmen abschätzen. Die Schätzung wird jedoch grob in einer Schwankungsbreite von +/- 20 Prozent liegen. Dies ist in diesem Stadium ausreichend, da nur Orientierungswerte gefragt sind.

Möglich ist auch, über das abgeschätzte Einsparpotenzial die Summe überschlägig zu ermitteln, die ein Contractor bei einer angenommenen Vertragslaufzeit investieren kann. Dabei müssen folgende Kosten berücksichtigt werden:

- Erstinvestitionen (einschließlich der Projektentwicklungs- und Planungskosten)
- Wiederkehrende Kosten des Contractors an kalkulatorischen Zinsen (die auch die Gewinnerwartung enthalten) sowie Instandhaltungs- und Betreuungskosten einschließlich Energiemanagement
- Risikoübernahme
- Mögliche Nachinvestitionen

In der Regel nehmen dabei die Investitionen bereits einen Anteil von ca. 60 bis 70 Prozent ein. Möchte die Kommune an den eingesparten Kosten jährlich beteiligt werden, ist auch dies einzurechnen.

6.11 Schritt 11: Pflichtmaßnahmen

Pflichtmaßnahmen können durch die Kommune für ein ESC-Projekt vorgegeben werden. Es werden Maßnahmen festgelegt, die der Energiespar-Contractor in jedem Fall umsetzen muss. Die Energiespar-Contractoren bevorzugen Ausschreibungen mit wenigen Pflichtmaßnahmen, da sie in diesem Fall die Möglichkeit haben, ihre eigenen Erfahrungen und speziellen Kenntnisse mit hoher Gestaltungsfreiheit einzubringen und dem Angebot ihre „Note“ zu verleihen. Sie nutzen die Freiheiten des „Ideenwettbewerbs“ aus.

Werden viele Pflichtmaßnahmen oder wird sogar ein klares Maßnahmenpaket festgelegt, werden sich die Angebote der Energiespar-Contractoren stark ähneln und es werden keine zusätzlichen Ideen eingebracht, die auf den speziellen Erfahrungen der einzelnen Energiespar-Contractoren beruhen.

Beispielsweise können das folgende Maßnahmen sein:

- Fernauslesbare Zähler für jedes Medium (z. B. auch Wasser) in jedem Gebäude. Die grundsätzliche Pflicht des Contractors ist lediglich die Installation üblicher Zähler für die Abrechnung seiner Leistung.
- Aufbau eines fernsteuerbaren Energiemanagements, auch für Anlagen, die der Contractor nicht selbst installiert (z. B. vorhandene Lüftungsanlagen)
- Motivation der Nutzerinnen und Nutzer, beispielsweise bei Schulen die jährliche Betreuung einer Energie-AG oder eines Energiespartages
- Weiterbildung von technischem Personal der Kommune in definiertem Umfang
- Installation von Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Biomasse- oder Geothermie-Anlagen
- Umstellung der Dampf- auf Warmwasserkessel
- Installation einer energieeffizienten Band-Spülmaschine
- Wärmeschutzmaßnahmen wie oberste Geschossdecke, Fenster, Fassade, Heizkörpernischen, Dach

Es sind noch viele weitere Pflichtmaßnahmen möglich. Allerdings sollten die Pflichtmaßnahmen zusammen mit den energiesparenden Maßnahmen im Verhältnis zum Energieeinsparpotenzial stehen. Kann das vorhandene Einsparpotenzial die notwendigen Investitionen auch für die Pflichtmaßnahmen nicht decken, muss bei der Kommune die Bereitschaft für die Zahlung eines Baukostenzuschusses oder für eine längere Vertragslaufzeit bestehen. Es ist möglich, einen festen Betrag als Baukostenzuschuss bereits direkt in den Ausschreibungsunterlagen anzubieten. Alternativ kann die Kommune den Anbieter errechnen lassen, in welcher Höhe ein Baukostenzuschuss benötigt wird, um die Pflichtmaßnahmen zu refinanzieren. Der Baukostenzuschuss kann einmalig nach Umsetzung und Abnahme oder aber jährlich im Zuge der Contracting-Rate gezahlt werden.

6.12 Schritt 12: Ganzheitliche Sanierung mit ESC (inklusive Gebäudehülle)

Um hohe Einsparungen zu erzielen, ganzheitlich zu sanieren oder bauliche Mängel abzustellen, kann ein Energiespar-Contracting eine ganzheitliche Sanierung inklusive Gebäudehülle als Pflichtmaßnahme festlegen. Das Modell nennt sich ESC Plus (siehe Kapitel 2.4.4). Dies ermöglicht, dass Gebäudehülle und Gebäudetechnik besser aufeinander abgestimmt werden. In diesen Fällen ist in aller Regel ein Baukostenzuschuss notwendig. Wichtig ist hierbei, dass die Kommune die gewünschten baulichen Standards, Qualitäten und Ausführungsdetails festlegt. Der Energiespar-Contractor sollte im Teilnahmewettbewerb Nachweise über Erfahrungen mit baulichen Sanierungen erbringen. Diese Variante des ESC wird immer wichtiger, um Klimaschutzziele und die dafür erforderlichen Sanierungstiefen in Gebäuden zu erreichen.

6.13 Schritt 13: Finanzierungsformen

Grundsätzlich kann zwischen folgenden Finanzierungsmöglichkeiten im ESC unterschieden werden:

- Finanzierung aus Krediten (mit und ohne Forfaitierung), die der Energiespar-Contractor aufnimmt
- (Teil-) Finanzierung aus Eigenkapital des Energiespar-Contractors
- Baukostenzuschuss bzw. Komplettfinanzierung durch die Kommune

- Einbindung von Fördermitteln

In der Praxis finden derzeit vor allem die Finanzierung durch den Energiespar-Contractor aus Krediten mit Forfaitierung mit Einredeverzicht sowie gelegentlich auch die Bezuschussung aus Eigenkapital des Auftraggebers (Baukostenzuschuss) Anwendung.

Forfaitierung

Bei der Forfaitierung, dem sogenannten Forderungsverkauf, tritt der Energiespar-Contractor den Anteil an der Contracting-Rate an ein Finanzierungsinstitut ab, der der Refinanzierung der Investition dient.

Das Finanzierungsinstitut verlangt dafür von der Kommune eine Einredeverzichtserklärung, mit der die Kommune die Zahlung der festgeschriebenen Kapitaldienstraten über die gesamte Vertragslaufzeit garantiert. Im Gegenzug erhält die Kommune vom Energiespar-Contractor eine entsprechend erhöhte Vertragserfüllungsbürgschaft und der Energiespar-Contractor Kredite zu Kommunalkonditionen.

Diese Finanzierungsform muss von der Kämmerei geprüft werden.

Hintergrund dieser Regelung ist, dass die von dem Contractor eingebauten Anlagen spätestens mit der Abnahme in das Eigentum der Kommune übergehen und dem Contractor bzw. dem Finanzierungsunternehmen nicht für die Kreditsicherung zur Verfügung stehen.

6.14 Schritt 14: Beratung zu Fördermöglichkeiten

Die ESC-Berater/-innen sollten die Kommune zu bestehenden Fördermöglichkeiten beraten, die möglicherweise in ein ESC-Projekt eingebunden werden können. Als Beispiele sind hier zu nennen:

- Bundesförderung der Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN).
In dieser Richtlinie werden drei Module der Energieberatung, die auch für Kommunen gelten, gefördert (siehe hierzu auch Kapitel 2.3).
- Kommunalrichtlinie im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI)
- Tilgungszuschüsse für die Schaffung eines KfW-Effizienzhaus-Standards 55/40
- BEG-Einzelmaßnahmen: erneuerbare Wärmeerzeuger, Heizungsoptimierung (hydraulischer Abgleich, Pumpentausch o. Ä.), bauliche Sanierung
- Förderprogramme der Länder, zum Beispiel progres.NRW oder Klimaschutz-Plus in Baden-Württemberg
- Regionale oder lokale Förderprogramme der öffentlichen Hand oder von Versorgungsunternehmen

Die Förderprogramme ändern sich häufig. Daher ist es wichtig, jeweils die aktuellen Konditionen zu klären.

Insbesondere sollten folgende Faktoren geprüft werden:

- Sind bestimmte Einsparquoten zu erreichen (z. B. Beleuchtung: 50 Prozent)?
- Wer kann oder muss Antragsteller sein (Kommune oder Energiespar-Contractor)?
- Wie hoch sind die (Tilgungs-) Zuschüsse?
- Festlegung des Vorhabenbeginns

Der letzte Punkt ist besonders wichtig: In manchen Förderprogrammen wird die Auftragserteilung an den Energiespar-Contractor für eine Planung und Umsetzung, wie sie der ESC-Vertrag darstellt, bereits als Vorhabenbeginn gewertet und nicht erst die Beauftragung der umsetzenden Unternehmen (diese werden dann von dem Energiespar-Contractor beauftragt). Da aber die Maßnahmen erst nach einer planerischen Feinanalyse (entspricht etwa einer Ausführungsplanung) des Energiespar-Contractors endgültig festgelegt werden, kann ein Antrag sinnvollerweise nicht vor Vertragsabschluss gestellt werden. Hierzu sollte die Kommune (gegebenenfalls mit dem/der ESC-Berater/-in) rechtzeitig mit dem Förderinstitut in Kontakt treten.

6.15 Schritt 15: Vorstellung der Ergebnisse der Orientierungsberatung bei der Kommune

Die Erstellung eines Beratungsberichts basiert auf der Auswertung der erhobenen Daten, der Begehung und der Gespräche mit den Ansprechpersonen der Kommune. Der Beratungsbericht muss dabei neutral sein in Bezug auf die Hersteller oder Anbieter von Anlagen und Produkten sowie in Maßen auch technologieoffen, da die Energiespar-Contractoren üblicherweise Vorschläge zur Umsetzung von Einsparungen in einem Wettbewerb unterbreiten und hier nicht eingeschränkt werden sollten. Lediglich vereinbarte Pflichtmaßnahmen sollten in dem Bericht enthalten sein.

Die Ergebnisse der Orientierungsberatung sollten immer im direkten Gespräch anhand des vorliegenden Berichts oder in einer Präsentation vorgestellt werden. So haben sowohl die Kommune als auch die Beraterin oder der Berater die Möglichkeit, Unklarheiten oder gar Unstimmigkeiten aufzudecken, zu diskutieren und im besten Fall aufzulösen. Die Beratungsergebnisse sind daher sehr wichtig und sollten nach Möglichkeit mit einem Fazit und einer Handlungsempfehlung enden.

Entscheidungsträgerinnen und -träger aus der Kommune sollten bei der Ergebnispräsentation eingebunden werden. Hier werden häufig die Entscheidungen für oder gegen ein ESC getroffen. Manchmal diskutiert eine Kommune die Ergebnisse im Nachgang nochmals intern und fällt dann ihre Entscheidung.

7 Ergebnis der Orientierungsberatung

Die Orientierungsberatung stellt im Ergebnis eine Entscheidungsgrundlage für die nächsten Schritte dar. Sie liefert der Kommune ein klares Bild dazu, für welche Gebäude bzw. welchen Gebäudepool ein ESC sinnvoll ist. Konkret gibt sie einen ersten Eindruck davon, in welchem Zustand sich die Gebäudetechnik und die Gebäudehülle befinden, ob sich die Zusammenarbeit mit einem Energiespar-Contractor lohnt und welche Laufzeiten für einen Contracting-Vertrag voraussichtlich anzunehmen sind.

Die Orientierungsberatung bietet damit die Grundlage für alle weiteren Schritte des ESC, nämlich die haushälterische Genehmigung sowie die Ausschreibung, Vergabe und Vertragsgestaltung.

dena

