



Quelle: dena/Markus Bachmann

Wie Energiespar-Contracting (ESC) Modernisierung handhabbar macht

Ein einziger Dienstleister, eine gute Finanzierungsstrategie: Der Unstrut-Hainich-Kreis in Thüringen saniert auf einen Streich 35 Gebäude energetisch.

Für Kommunen lohnt es sich, bei der energetischen Sanierung ihrer Nichtwohngebäude auf die Energiedienstleistung **Energiespar-Contracting (kurz: ESC)** zu setzen. Die Verwaltung im Landkreis Unstrut-Hainich in Thüringen beispielsweise nahm sich trotz Haushaltssicherung und fehlender Mittel sowie Personalmangels fest vor, mit ESC einen großen Gebäudepool fit für die klimaneutrale Zukunft zu machen. Mit Erfolg!

Gemeinsam zum Erfolg

Öffentliche Liegenschaften, deren technische Anlagen dringend erneuert werden mussten und sich bündeln ließen, waren bald gefunden: **Elf Schulen sowie ein Kinder- und Jugendheim** mit insgesamt **35 Gebäuden** kamen ins ESC-Projekt. Engagierte Verwaltungsmitarbeitende im Energie- und Klimabereich, die starke Befürwortung durch den Landrat, entscheidende Gremien und Fachleute der Landesenergieagentur THEGA trieben das ambitionierte Projekt stetig voran.

Förderung als wichtiger Impuls

Der Fördermittelantrag im Landesprogramm „Klima Invest“ wurde in die Ausschreibung des spezialisierten Dienstleisters (Energiespar-Contractor) integriert. Über eine halbe Million Euro wurde bewilligt. Hinzu kam die Bundesförderung für effiziente Gebäude. Das lohnte sich: Im Unstrut-Hainich-Kreis kam ein Zuschuss von fast 920.000 Euro zusammen, ohne Belastung des Haushalts – und ermöglicht weitaus mehr Maßnahmen im gleichen Umsetzungszeitraum.

Das Projekt ist für den Landkreis kostenneutral, denn die im ESC-Vertrag garantierte jährliche Energiekosteneinsparung deckt sich mit der jährlichen Dienstleistervergütung für die klassischen Maßnahmen an der Technik. Die Einsparungen fließen also als Investitionen direkt in die Gebäude. Der Dienstleister verbaut hocheffiziente Technologien und steht auch für den Betrieb ein. Für die Kommune bedeutet das Entlastung – finanziell, organisatorisch und personell.

Zahlen & Fakten rund um das ESC-Projekt in Thüringen:

Bezugsgrößen für die Ermittlung der Einspargarantie vor der Umsetzung:

- Gesamtenergiekosten: 731.210 Euro/Jahr
- Nettogrundfläche (NGF): 72.670 m²
- Baseline der Energiekosten: 7,06 GWh/Jahr
- Vertragslaufzeit: 12 Jahre

Investitionen:

- Gesamtinvestition: rund 4,4 Mio. Euro (davon 3,48 Mio. Euro Investition durch den Contractor)
- Baukostenzuschuss: 918.300 Euro aus Fördermitteln, davon:
BEG Einzelmaßnahmen: 378.000 Euro
Landesprogramm „Klima Invest“: 540.000 Euro

Meilensteine:

- Orientierungsberatung (ESC-Eignung): 02/2018
- Start der Ausschreibung: 06/2023
- Abschluss Einspargarantie-Vertrag: 2025
- Abschluss Feinanalyse: Frühjahr 2025
- Start der Umsetzung: 06/2025
- Start der Garantiephase: 01/2026

Einsparungen pro Jahr ab Umsetzung:

- Energieverbrauch: minus 20 Prozent
- Energiekosten: minus 57 Prozent (420 Tsd. Euro)
- CO₂-Einsparung: 70 Prozent (rund 2.206 t)
- Dank Photovoltaikanlagen wird nun mehr Strom erzeugt als verbraucht.

Umgesetzte ESC-Maßnahmen:

- Installation von Photovoltaik-Anlagen
- Installation von Biomassekesseln (Pellet)
- Erneuerung von Nahwärmeleitungen
- Dämmung mehrerer Gebäudedecken
- U. a. Installation von effizienter Lüftungstechnik, geregelten Heizungsumwälzpumpen, intelligenten Heizungssteuerungen und Heizkörperthermostaten
- Durchführung von hydraulischem Abgleich
- Umstellung der Beleuchtung auf LED

Großer Hebel für mehr CO₂-Einsparung

Das Projekt im Unstrut-Hainich-Kreis zeigt, welche Hebelwirkung ESC haben kann. Vergleicht man es mit einem reinen Fördermitteleinsatz bei Eigenumsetzung, erzielt das ESC mit weniger Investitionen und PV-Installation eine deutlich höhere CO₂-Einsparung (Quelle: Förderwirkungen BEG EM 2024, Prognos/ifeu/FIW/iTG, 02/2026).

- Ein mittels BAFA (BEG Einzelmaßnahmen) gefördertes Gebäude mit ca. 2.000 m² benötigte für die Einsparung von 1 t CO₂/Jahr eine Investition in Höhe von ca. 10.000 Euro. Das Projekt im Unstrut-Hainich-Kreis dazu im Vergleich: ca. 3.000 Euro.
- Das BAFA-Gebäude erreichte dabei eine jährliche CO₂-Einsparung von ca. 8 kg/m². Das Projekt im Unstrut-Hainich-Kreis im Vergleich: ca. 20 kg/m².

Unterstützung im dena-Modellvorhaben

Der Landkreis wurde im dena-Modellvorhaben „Co2ntracting: build the future!“ unterstützt – ein Projekt im Auftrag des BMW (bis 2025). Er profitierte u. a. von einer kostenfreien Umsetzungsberatung; Fachleute begleiteten ihn. Leitfäden und Erklärvideos: www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/

Energiespar-Contracting (ESC)

Mit ESC können Kommunen ihre Gebäude zügig und bezahlbar energetisch sanieren – samt Einspargarantie. Der spezialisierte Dienstleister (Energiespar-Contractor) plant auf jedes Gebäude zugeschnittene Energieeffizienzmaßnahmen, bündelt sie, stimmt sie aufeinander ab und setzt sie um. Die Einsparungen werden vertraglich garantiert. Nach dem Umbau kümmert sich der Contractor auch um den optimierten Betrieb, um Wartung und Instandhaltung der Technik. Das entlastet die Kommune und stärkt den Wissensaufbau. Die Kosten des Contractors refinanzieren sich im Verlauf über die eingesparten Energiekosten.



KONTAKT
Dr. Jonathan Flesch
Teamleiter Klimaneutralität mit
Energiedienstleistungen
Tel.: +49 30 66 777-362
E-Mail: jonathan.flesch@dena.de

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin

www.dena.de | Stand: 10/2026

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