



## Themensteckbrief **Energiespar-Contracting**

# Gebäude & Gebäudepools im **Energiespar-Contracting (ESC)**

Welche Gebäude für ESC geeignet sind

### **Energiespar-Contracting**

Beim ESC überträgt der Gebäudeeigentümer die Energieoptimierung seiner Gebäude einem spezialisierten Dienstleistungsunternehmen, dem Contractor. Dieser betrachtet die Gebäude ganzheitlich mit dem Ziel, Energieverbrauch, Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu minimieren.

Die Einsparhöhe wird vertraglich garantiert. Um diese zu erreichen, plant und realisiert er individuell auf die Gebäude zugeschnittene Effizienzmaßnahmen, tätigt in der Regel die notwendigen Investitionen, kümmert sich um die Instandhaltung der neuen Technik, eine optimierte Betriebsführung und, wenn gewünscht, auch um die Wartung.

Durch Monitoring und kontinuierliches Optimieren gewährleistet der Contractor, dass die Einsparung auch erreicht wird. Seine Dienstleistungen und Investitionen refinanzieren sich durch einen Teil der eingesparten Energiekosten, den er während der Vertragslaufzeit von üblicherweise 7–12 Jahren erhält.

### **Poolbildung für attraktive ESC-Projekte**

#### **Warum Poolbildung?**

Grundprinzip bei der Finanzierung von ESC-Projekten ist es, dass sich die Effizienzmaßnahmen an den Gebäuden, die Dienstleistungen des Contractors (z. B. Planung, Baukoordination und Betriebsführung) sowie die Transaktionskosten (z. B. für Angebotsbearbeitung und Projektmanagement) aus den Energiekosteneinsparungen über die ESC-Vertragslaufzeit refinanzieren. Kostenintensivere Maßnahmen, z. B. an der Gebäudehülle, können über einen Baukostenzuschuss finanziert werden.

Ab einer gewissen Höhe der Energiekostenbaseline (des Energieverbrauchs eines Gebäudes pro Jahr) lohnt sich die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen auch für den Contractor. Um diese Höhe zu erreichen und eine attraktive Gesamtlösung zu erzielen, werden häufig mehrere Gebäude in einem Pool zusammengefasst.

#### **Vorteile der Poolbildung**

ESC bietet den Vorteil, Effizienzmaßnahmen mit hohem und niedrigerem Einsparpotenzial sowie mit kurzen und längeren Amortisationszeiten zu kombinieren. Die Poolbildung verstärkt diesen Effekt, indem mehrere Gebäude gleichzeitig berücksichtigt werden. Effizienzziele werden so schneller erreicht.

## Erfüllen Gebäude diese Kriterien, sind sie grundsätzlich für ESC geeignet:

- **Nutzungsart:** Es sollte sich um öffentliche und private Nichtwohngebäude unterschiedlichster Nutzungsarten handeln; bei kommunalen Gebäuden etwa Schulen, Rathäuser, Krankenhäuser, Sportstätten u. v. m.
- **Energiekosten:** Das Gebäude oder der Gebäudepool sollten Energiekosten von mindestens 150.000 Euro pro Jahr aufweisen.
- **Technische Ausstattung:** Besonders geeignet sind Gebäude mit einem gewissen Grad an technischer Gebäudeausstattung, die modernisiert werden muss oder einen neuen technischen Standard erreichen soll (z. B. Einbau einer Gebäudeleittechnik).
- **Eigentumsverhältnisse:** Die Gebäude sollten sich über die Vertragslaufzeit im Eigentum des Auftraggebers befinden oder gegebenenfalls langfristig angemietet sein und nicht leer stehen.
- **Nutzungsänderungen:** Während der ESC-Vertragslaufzeit von etwa 7–12 Jahren, zumindest aber für die ersten 3 Jahre, sollten in den Gebäuden keine wesentlichen Nutzungsänderungen erfolgen. Umbauten oder weitere Sanierungen sollten messtechnisch abgegrenzt werden.
- **Lage:** Die Gebäude innerhalb eines Gebäudepools sollten nicht zu weit voneinander entfernt sein (< 35 km).

## Vorteilhaft für die erfolgreiche Umsetzung von ESC sind außerdem folgende Kriterien:

- **Kommunikation:** Sehr vorteilhaft ist ein „Kümmerer“, der die Beteiligten (Gebäudenutzer, Verwaltung/Haushaltsabteilung, ausschreibende Stelle, Kämmerer etc.) kommunikativ in den ESC-Prozess einbindet und so Akzeptanz schafft.\*
- **Kapazität für Ausschreibungsvorbereitung:** In der Kommune sollte es einen Zuständigen geben, der sich um die Vorbereitung der Ausschreibung kümmert und das ESC-Projekt begleitet.\*
- **Organisationsstruktur:** Damit Entscheidungen zügig getroffen werden, sollte der Pool so gewählt/zusammengestellt sein, dass die Anzahl der zuständigen Fachabteilungen so gering wie möglich ist.
- **Energiemanagement:** Ein bereits vorhandenes Energiemanagement und -controlling vereinfacht die Umsetzung eines ESC. Denn notwendige Energiedaten sowie Informationen zu technischen Anlagen und Verbräuchen liegen bereits vor.
- **Abgrenzung Messtechnik:** Bei Gebäudepools sollten die einzelnen Gebäude messtechnisch voneinander abgegrenzt sein, da dies eine genauere Erhebung der Energiedaten für die Baseline ermöglicht. Andernfalls muss diese rechnerisch über Kennwerte erbracht werden, was zu Ungenauigkeiten führt.

\* ESC-Beratende können bei diesen Aufgaben unterstützen und den Prozess begleiten, siehe Contracting-Beratungen unten



### Contracting-Orientierungsberatung

Seit 2021 fördert die Bundesregierung die Beratung, um die Eignung von Gebäuden für ESC festzustellen (Orientierungsberatung). Dafür gibt es ein neues Contracting-Modul in der EBN\*-Förderrichtlinie des BAFA. Zielgruppen sind Kommunen, KMU und gemeinnützige Organisationen. Der Fördersatz beträgt 80 Prozent der Beratungskosten (max. 7.000 Euro/10.000 Euro – je nach Größe/Verbrauch der Liegenschaft).

\* EBN = Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Prozesse

[www.bafa.de](http://www.bafa.de)

### Contracting-Umsetzungsberatung

Im Rahmen des Modellvorhabens „Co<sub>2</sub>ntracting: build the future!“ finanziert die Deutsche Energie-Agentur (dena) für bis zu 100 Kommunen die ESC-Umsetzungsberatung durch erfahrene ESC-Berater und -Beraterinnen.

**Nähere Informationen zum Modellvorhaben und Energiespar-Contracting finden Sie unter:**

[www.kompetenzzentrum-contracting.de](http://www.kompetenzzentrum-contracting.de)