



**ENERGIEDIENSTLEISTUNG**  
**EINSPAR-CONTRACTING**



# Positionspapier

des Arbeitskreises Einspar-Contracting im VfW

Aktualisiert am 15. Mai 2012

## Einspar-Contracting - Chancen und Herausforderungen für die Entwicklung des Energiedienstleistungs-Marktes

### Einspar-Contracting als Triebfeder für Energieeffizienz

Das Einspar-Contracting (auch als Energiespar-Contracting bezeichnet, nachfolgend kurz ESC) nimmt bereits seit über 15 Jahren einen wichtigen Platz im deutschen Markt für Energieeffizienz ein. Insbesondere im Bereich bestehender Gebäude der öffentlichen Hand und der Unternehmen des Gesundheitssektors hat sich ESC als wichtiges Instrument etabliert, um Maßnahmen der energetischen Gebäudemodernisierung ganzheitlich und nachhaltig umzusetzen.

### Investitionsstau als Energieeffizienz-Hemmnis

Eine beachtliche Ausgangsgröße ist, dass rund 40 Prozent des deutschen Primärenergieverbrauchs auf den Gebäudesektor entfallen. Acht von zehn Bestandsgebäuden entsprechen nicht den geltenden Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV). In vielen Gebäuden verursachen veraltete gebäudetechnische Anlagen und eine zu geringe Dämmung der Gebäudehülle einen unnötig hohen Energieverbrauch. Durch Energieeffizienzmaßnahmen in Gestalt einer ganzheitlichen energetischen Modernisierung – vom Wärmeerzeuger, der Beleuchtung und Regelungstechnik bis zur Gebäudehülle – können Energieverbräuche von Gebäuden und damit klimaschädliche Emissionen massiv reduziert werden. Auch bei Wasserverbrauch und durch eine effiziente Betriebsführung sind große Einsparpotenziale zu heben. Nur eine zeitgemäße Gebäudetechnik und Gebäudehülle auf dem neuesten Stand unter der Maßgabe konsequenter Bedarfsreduzierung garantiert optimale Wirkungsgrade und Betriebssicherheit - und somit einen maximalen Beitrag zum Klimaschutz. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen binden aber allzu oft Kapital, das an anderer Stelle dringend gebraucht wird. Daher erfolgen Investitionen in Modernisierungen nur sehr zögerlich, ein großer Investitionsstau ist die Folge.

### ESC als Lösungsweg

Um die bestehenden Energieeffizienz-Hemmnisse zu überwinden, stellt ESC einen geeigneten Lösungsweg dar. Dieses energetische Modernisierungsmodell wurde für größere Gebäude, Gebäudegruppen oder komplexe Liegenschaften wie beispielsweise Schulen, Hochschulen, Schwimmhallen, Turnhallen, Verwaltungen, Forschungseinrichtungen, Justizvollzugsanstalten oder Krankenhäuser entwickelt. Über einen ganzheitlichen Ansatz werden Gebäude und technische Anlagen analysiert, bewertet, ein nachhaltiges Modernisierungskonzept entwickelt, umgesetzt und finanziert. Die erforderlichen Investitionen und Dienstleistungen refinanzieren sich dabei aus vertraglich garantierten Einsparungen. Weitergehende Maßnahmen mit längeren Amortisationszeiten können einbezogen werden, wenn der Auftraggeber selbst zusätzliche finanzielle Mittel zur Verfügung stellt.



Ein Energiedienstleister übernimmt hierbei gesamtverantwortlich ein Leistungsbündel einschließlich der spezifischen Projektrisiken, welches insbesondere folgende Kompetenzfelder umfasst:

- die Planung und die Umsetzung der Maßnahmen an Anlagentechnik und ggf. Gebäudehülle,
- die Vorfinanzierung der Erstinvestitionen,
- die Übernahme einer Einspar- oder Budgetgarantie (Absicherung der Wirtschaftlichkeit),
- die mehrjährige Überwachung von Anlagenbetrieb und Energieverbrauch,
- die nachhaltige Optimierung während der Betriebsphase,
- die regelmäßige Berichterstattung über die Höhe der erreichten Einsparungen im Rahmen einer mehrjährigen Vertragsdauer ,
- ggf. die Beschaffung von Endenergie sowie die Lieferung von Nutzenergie.

#### **ESC entspricht dem politischen Willen**

Mit ESC sind allein im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung nachweislich Einsparungen von 30 bis 40 Prozent der Jahresenergiekosten über Zeitperioden von 5 bis 15 Jahren realisierbar und damit eine feste kalkulatorische Größe in der Finanzplanung des Betreibers. Bundesweit ließen sich dadurch jährlich Energiekosten in Höhe von 800 Millionen € vermeiden. Durch die gleichzeitige Reduzierung des Primärenergieverbrauchs werden zusätzlich entscheidende Mengen von CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden – ein wichtiger Beitrag für den Klimaschutz. Allein die Energieversorgung der rund 185.000 öffentlichen Gebäude verursacht jährliche Kosten von etwa 4,1 Milliarden Euro (Quelle: Deutsche Energieagentur GmbH - dena, 2009). Bereits mittlere Einsparungen von nur 10 Prozent, die ausnahmslos zu erreichen sind, würden die Haushaltskassen rein rechnerisch um jährlich 410 Mio. € entlasten. Das ESC stellt ein wichtiges Instrument zur Realisierung von Energieeffizienzprojekten sowie – mit Blick auf die wachsende Bedeutung der DIN 16001 – zur Etablierung von Energiemanagementsystemen und des Einsatzes erneuerbarer Energien dar.

#### **Die Marktentwicklung der letzten Jahre**

ESC ist bereits heute eine wichtige Säule bei der ganzheitlichen energetischen Gebäudemodernisierung. Die Vorteile und Stärken des ESC liegen auf der Hand. Dennoch hat das stetige Wachstum dieses Marktes in den letzten Jahren das große Potential noch lange nicht erschlossen. Es sind starke regionale Unterschiede (Hot Spots) erkennbar. In einigen Bundesländern wie Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Berlin und Bremen werden seit Jahren immer wieder Projekte auf den Markt gebracht. In anderen Bundesländern ist dagegen nahezu kein Markt existent. Dieser Zustand kann damit erklärt werden, dass immer noch keine selbst tragende Marktdynamik vorhanden ist. Vielmehr ist der Markt stark vom Einfluss regional tätiger Projektentwickler wie Energieagenturen oder Ingenieurbüros bzw. Beratungsunternehmen abhängig.



Bei genauerer Analyse der Auftraggeber wird deutlich, dass im Bereich der Kliniken und Landesliegenschaften in den letzten Jahren eine stetige Nachfrage vorhanden war. Nahezu keine Nachfrage war in den letzten beiden Jahren im Bereich der Bundesliegenschaften zu erkennen, obwohl insbesondere im Bereich der militärischen Liegenschaften noch ein großes Marktpotenzial vorhanden ist. Das größte „Sorgenkind“ sind jedoch die Kommunen, auf die über 60 Prozent der Energiekosten der öffentlichen Hand entfallen. Insbesondere in den kleinen und mittleren Kommunen sind die Voraussetzungen für ESC eigentlich günstig: vergleichsweise geringe eigene personelle Ressourcen, Bedarf an externem Know-how und externer Finanzierung, Liegenschaften mit veralteter Gebäudetechnik und langfristig gleich bleibender Nutzung (aufgrund der kommunalen Daseinsvorsorge). Dennoch bringen heute praktisch nur die Kommunen in Baden-Württemberg ESC-Projekte mit Unterstützung der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) auf den Markt.

### **Welche Maßnahmen sind zur Marktbelebung notwendig?**

Vor dem Hintergrund der von Hemmnissen geprägten Marktsituation haben die Mitgliedsunternehmen des Arbeitskreises Einspar-Contracting des VfW gemeinsam Ziele definiert und Lösungsvorschläge für eine Marktbelebung erarbeitet:

- ESC ist zur Erreichung der Klimaschutzziele vorrangig einzusetzen. Die hierzu erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu schaffen.
- Öffentliche Auftraggeber sind im Rahmen von energetischen Modernisierungsvorhaben anzuhalten, ESC gegenüber kleinteiligen Einzelmaßnahmen vorzuziehen. Die politische Durchsetzung einer Prüfpflicht in einer frühen Projektentwicklungsphase mit einer Verankerung in den einschlägigen Verwaltungsvorschriften wäre wünschenswert.
- ESC sollte im öffentlichen Vergaberecht als standardisierte Vergabeform implementiert werden. Hierzu sollten die einschlägigen Verdingungsordnungen (VOB/VOL) sowie die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) energiedienstleistungsspezifische Leistungen beschreiben und somit praxistauglich machen.
- Die Ausschreibung der meisten Projekte erfolgt mit beratender Unterstützung von Projektentwicklern wie Energieagenturen oder Ingenieurbüros. Diese übernehmen auf Honorarbasis nicht nur die Erstellung der Vergabeunterlagen und die Durchführung der Angebotsverhandlungen bis zum Vertragsabschluss, sondern im Vorfeld auch oftmals wichtige Informations- und Motivationsarbeit bei den kommunalen Entscheidern und Gremien. Nur durch diese intensive Projektakquisetätigkeit kommen viele Projekte überhaupt zustande. Insofern kommt der Etablierung weiterer Projektentwickler in bisher unterrepräsentierten Bundesländern eine entscheidende Bedeutung zu. Hierzu können Netzwerkbildung und Schulungsmaßnahmen einen Beitrag leisten. Die Bereitstellung von Fördermitteln im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative für die Teilfinanzierung der Beratungskosten für die Projektentwicklung und das Ausschreibungsmanagement könnte eine zusätzliche Schubwirkung entfalten.

- Vorbehalte und Vorurteile auf Auftraggeberseite in Bezug auf ESC sind immer noch weit verbreitet. Daher kommt der Fortführung staatlich geförderter Beratungs- und Informationsmaßnahmen zum ESC mit der Hauptzielgruppe Kommunen weiterhin eine hohe Bedeutung zu. Beispielhaft sind hierzu die Aktivitäten der Deutschen Energie-Agentur (dena) mit ihrem Kompetenzzentrum Contracting zu nennen. Dabei sind die zentralen Vorteile des ESC hervorzuheben: Realisierung nachhaltiger und wirtschaftlicher Einsparmaßnahmen mit garantiertem Ergebnis bei Einhaltung der gewünschten Komfort- und Nutzungsbedingungen. Die Kommunikationsmaßnahmen sind jedoch im Vergleich zu früheren Aktivitäten zielgerichteter auf die Ebene der Entscheider (z. B. Bürgermeister und Kämmerer) zu fokussieren.
- Die kommunalaufsichtliche Genehmigung ist in vielen Projekten mit Kommunen ein Hemmnis. Die Genehmigungspraxis ist abhängig von der jeweiligen Genehmigungsbehörde und sehr unterschiedlich. Eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Genehmigungspraxis durch die Landespolitik ist dringend notwendig.
- Der starre Katalog von Contracting-Formen im Sinne der DIN-Norm 8930 Teil 5 ist vor dem Hintergrund europarechtlicher Vorgaben (Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen) durch die Weiterentwicklung des klassischen ESC abzuschaffen. Das ESC kann beispielsweise durch Elemente der Energiebeschaffung und -lieferung, der Wärmedämmung der Gebäudehülle sowie durch Betreiberaufgaben zu einer optimal skalierten Energiedienstleistung erweitert werden. Diese Entwicklung ist politisch gewollt und daher aktiv durch Modellprojekte am Markt zu beschleunigen.
- Es sind bedarfsorientierte Finanzierungslösungen zu ermöglichen. Neben Forcungsverkauf (Forfaitierung) und Leasing sind auch verschiedene Formen der Baukostenbeteiligung seitens des Auftraggebers und der Einsatz von Fördermitteln im Rahmen der Programme für Klimaschutz und energetischen Modernisierung einzubeziehen.
- Zur Qualitätssicherung und vereinfachten Projektabwicklung sind bestehende und in der Praxis etablierte Leitfäden und Verträge (z. B. der dena sowie des Hessischen Umweltministeriums) unter Einbeziehung von Praxiserfahrungen fortzuschreiben.
- Neben Anreizsystemen sind weitere energiepolitische Instrumente in Gestalt stärker verpflichtender Vorgaben – insbesondere mit Wirkung auf den Gebäudebestand – mit Blick auf europarechtliche Vorgaben umgehend zu etablieren.



Werden die vorgenannten Möglichkeiten und Chancen zur Marktbelebung genutzt, kann das ESC zu einem entscheidenden Faktor für die Erhöhung der Energieeffizienz im Bereich öffentlicher Gebäude und Kliniken, aber auch im Bereich industrieller sowie gewerblicher Liegenschaften werden.

**Kontakt:**

Arbeitskreis Einspar-Contracting im VfW  
Geschäftsstelle VfW, Lister Meile 27, 30161 Hannover,  
Tel.: 0511/36590-0; Fax: 0511/36590-19  
E-Mail: ak-einspar-contracting@vfw.de  
Internet: www.einsparcontracting.eu