

dena



# Energiespar-Contracting (ESC)

## Ein immer noch unterschätztes Instrument

23.09.2025 MVeffizient Stammtisch

Peggy Gneist, Expertin Quartier und Stadt

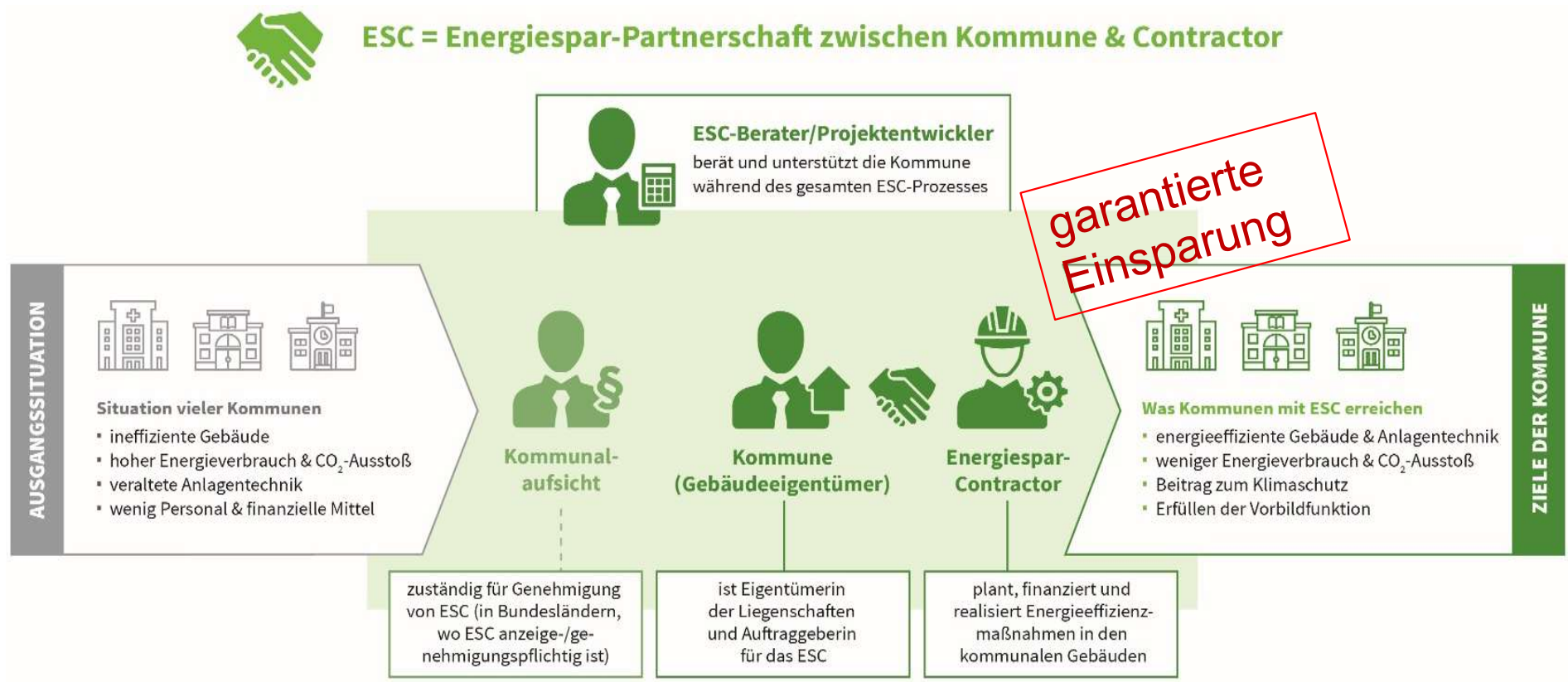
Kompetenzzentrum Contracting, Deutsche Energie-Agentur (dena)

# Agenda

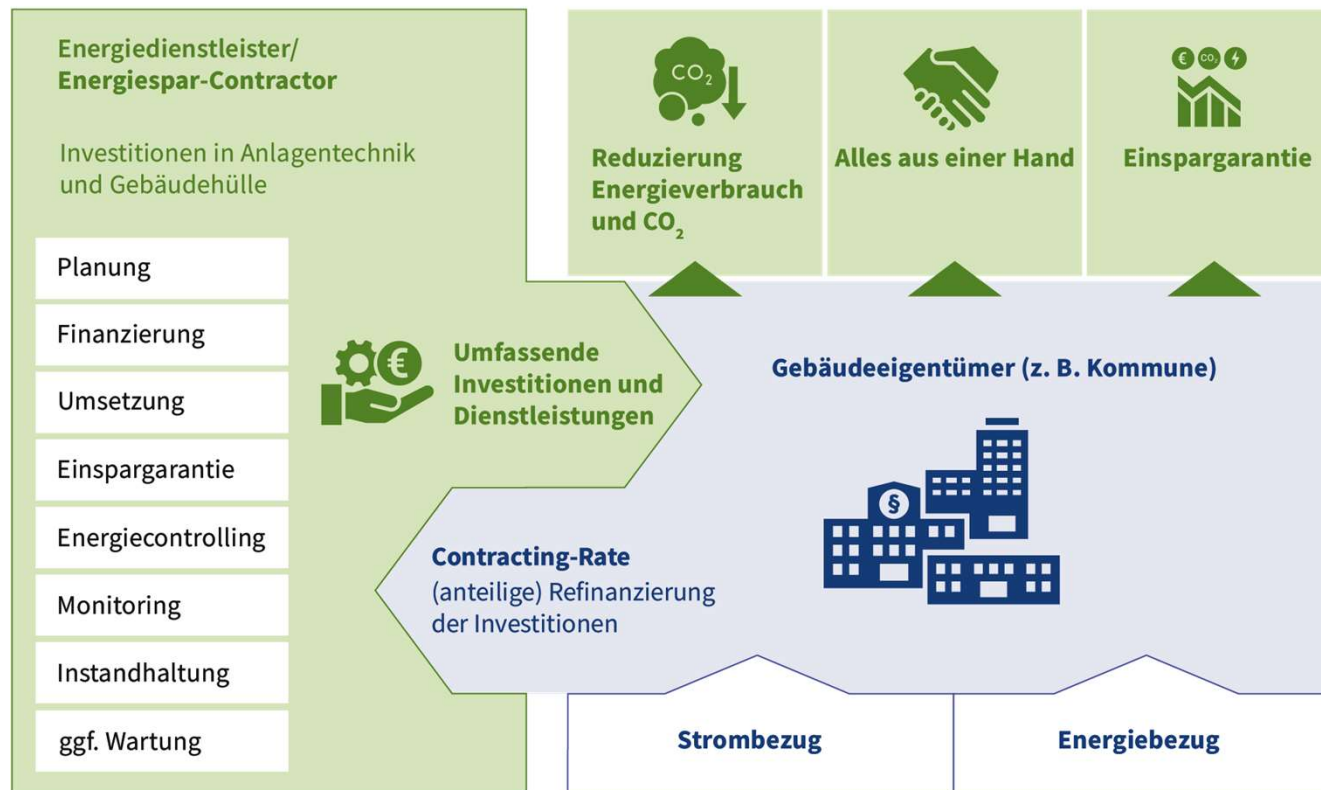
- Was ist Energiespar-Contracting?
  - Beteiligte
  - Funktionsprinzip
  - Kostenverlauf
  - Eignungskriterien
  - Effizienzmaßnahmen
  - Vorteile
  - Leitfaden
- Das Kompetenzzentrum Contracting der dena
- ESC - Praxisbeispiele

# Was ist Energiespar- Contracting (ESC)?

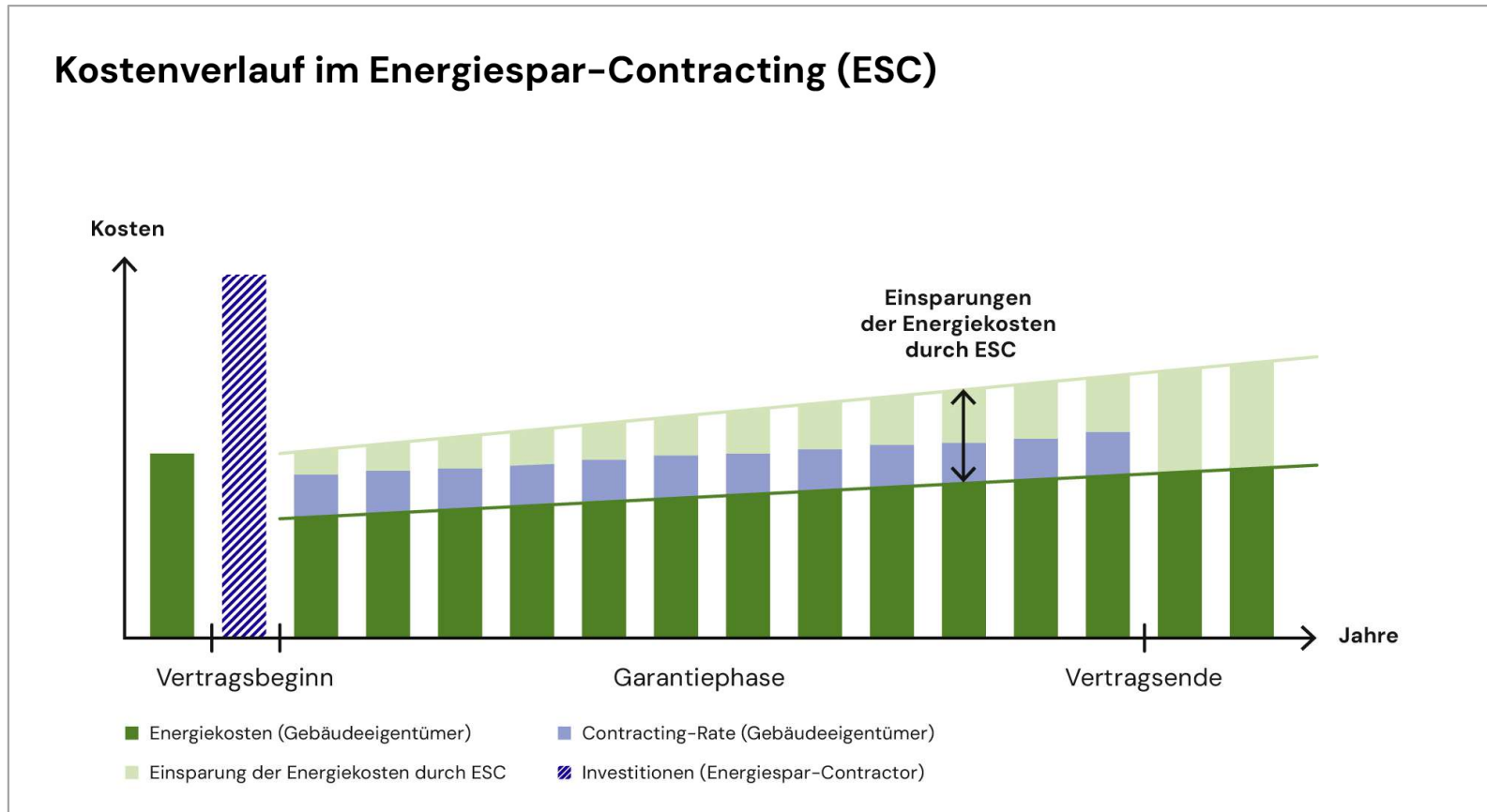
# Beteiligte am Energiespar-Contracting



# Funktionsprinzip Energiespar-Contracting

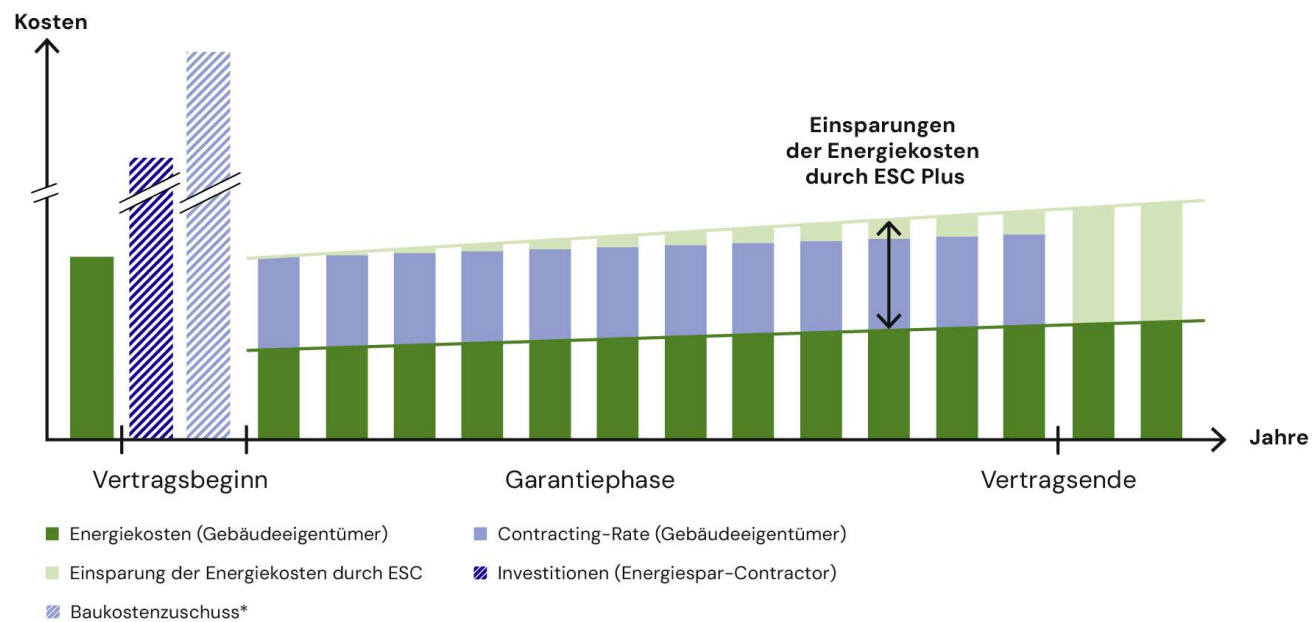


# Der Kostenverlauf im ESC



# Der Kostenverlauf im ESC Plus

## Kostenverlauf im Energiespar-Contracting Plus (ESC Plus) bei Zahlung eines einmaligen Baukostenzuschuss

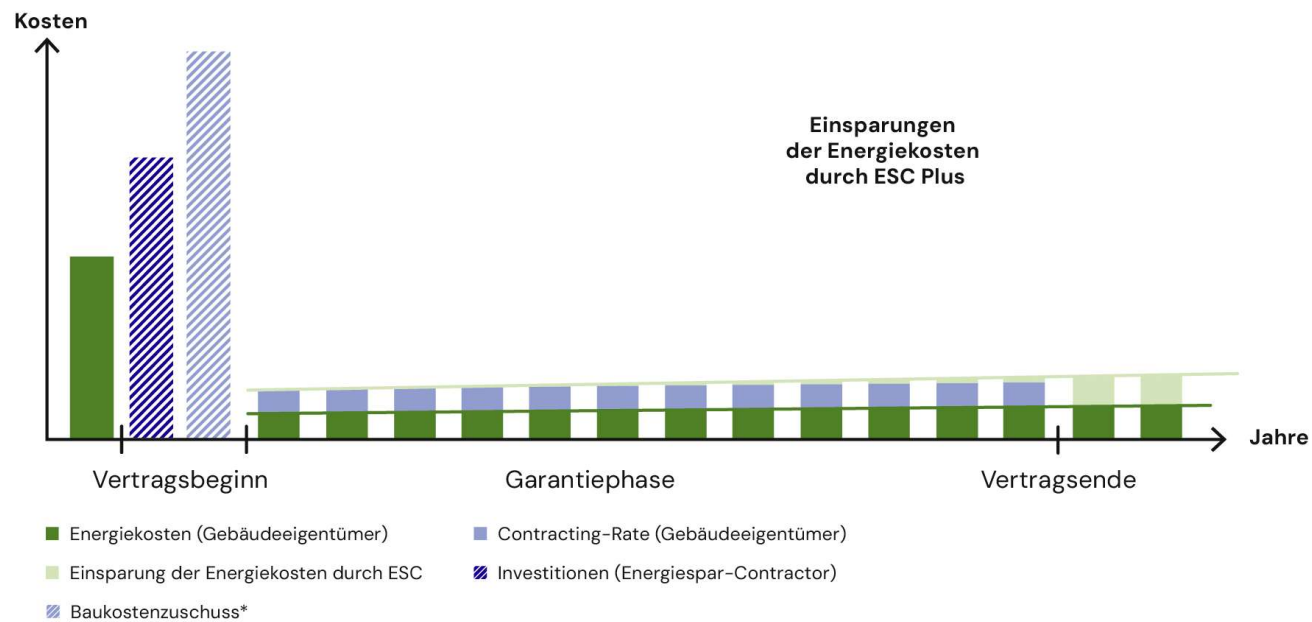


\* Der Baukostenzuschuss, den der Gebäudeeigentümer im ESC Plus aufgrund der Maßnahmen an der Gebäudehülle zahlen muss, ist deutlich höher als die Investitionen, die der Contractor tätigt.

Quelle: Eigene Darstellung, dena 2025

# Der Kostenverlauf im ESC Plus

## Kostenverlauf im Energiespar-Contracting Plus (ESC Plus) bei Zahlung eines einmaligen Baukostenzuschuss



\* Der Baukostenzuschuss, den der Gebäudeeigentümer im ESC Plus aufgrund der Maßnahmen an der Gebäudehülle zahlen muss, ist deutlich höher als die Investitionen, die der Contractor tätigt.

Quelle: Eigene Darstellung, dena 2025



# Eignungskriterien Gebäude & Pools



# Typische Effizienzmaßnahmen im ESC



**Maßnahmenmix durch Poolbildung:** Im ESC werden nicht nur einzelne Gebäude betrachtet, sondern häufig Gebäudepools. Dabei werden unterschiedliche Effizienzmaßnahmen jeweils auf das einzelne Gebäude im Pool abgestimmt. Der Contractor kann wirtschaftliche und weniger wirtschaftliche Maßnahmen kombinieren, sodass die Maßnahmen realisiert werden, die „alleine“ unwirtschaftlich wären, jedoch ein hohes Einsparpotenzial haben. Bei der Einzelumsetzung von Maßnahmen scheiden solche meist aus.

**Maßnahmen an der Gebäudehülle:** Im ESC sind auch Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle realisierbar. Allerdings ist dafür in der Regel ein Investitionskostenzuschuss durch die Kommune notwendig, da sich die Maßnahmen nicht allein aus den Einsparungen refinanzieren.

# Vorteile von Energiespar-Contracting

## Klimaschutz

ESC senkt den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und hilft, die Klimaschutzziele zu erreichen und die Vorbildfunktion zu erfüllen.

## Energieeffizienz

ESC senkt Energieverbrauch und -kosten, wirkt dem Sanierungstau entgegen und sorgt für den Einsatz von erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung.

## Personelle Entlastung

ESC bietet alle Dienstleistungen aus einer Hand und entlastet die Mitarbeiter von Bund, Ländern und Kommunen sowohl personell als auch organisatorisch.

## Finanzieller Nutzen

ESC finanziert die Effizienzmaßnahmen, entlastet den öffentlichen Haushalt, macht Energiekosten besser planbar und steigert bzw. erhält den Immobilienwert.

## Energiespar-Contracting

## Wissensaufbau

ESC sorgt mit Spezialwissen und erfahrenem Fachpersonal für Know-how-Transfer zur öffentlichen Hand.

## Risikoübertragung

ESC garantiert eine Investitionssumme, verhindert ungeplante Baukostensteigerungen und übernimmt außerdem das Betreiberisiko.

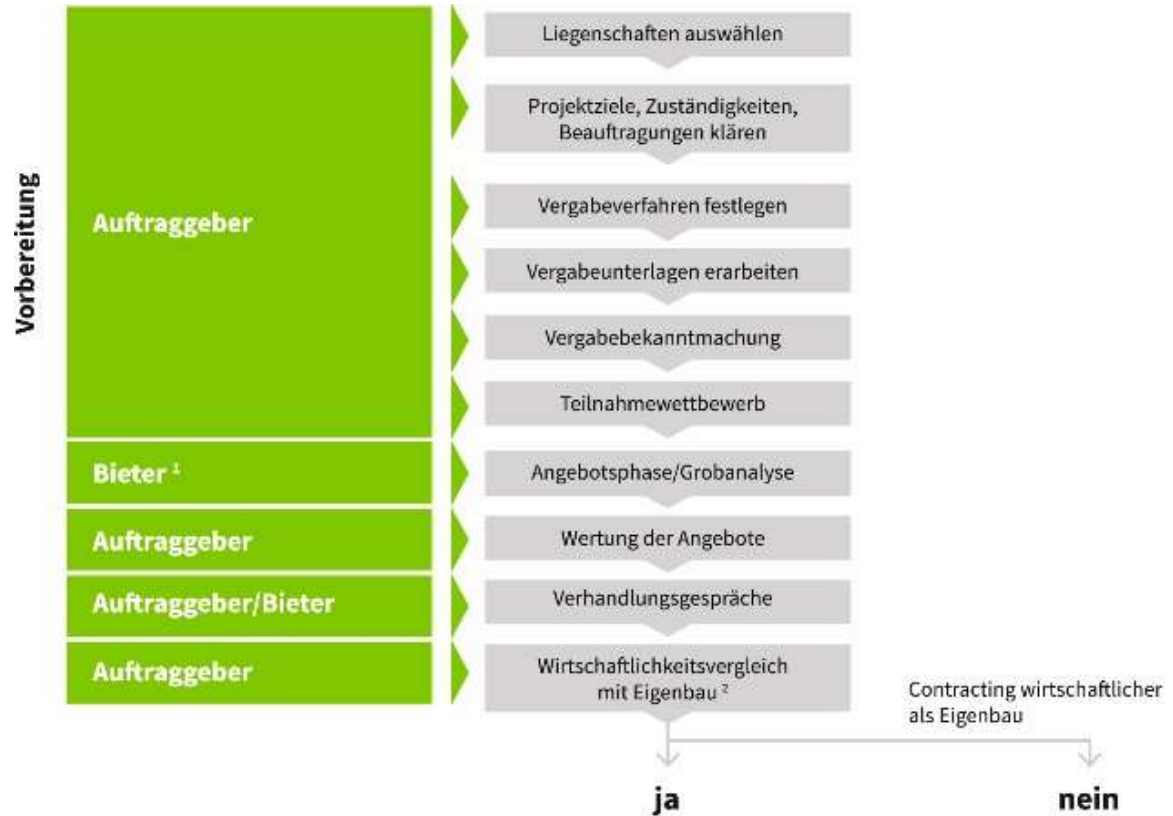
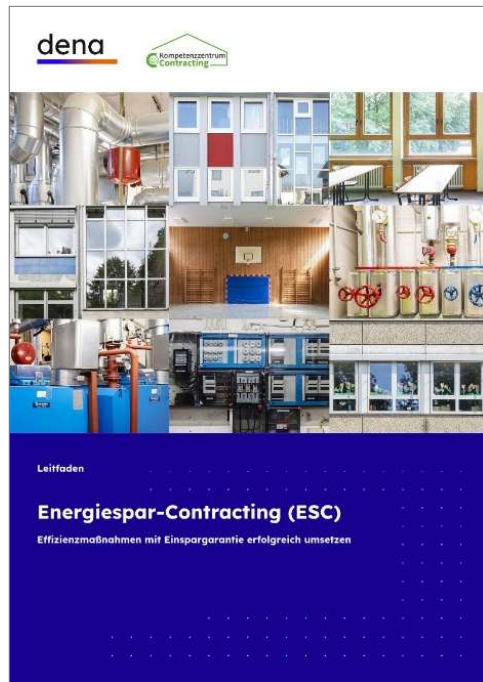
## Ganzheitlicher Ansatz

ESC betrachtet die Liegenschaft als System und stimmt alle Effizienzmaßnahmen aufeinander ab. Die öffentliche Hand hat nur einen Ansprechpartner, denn alle Leistungen kommen aus einer Hand.

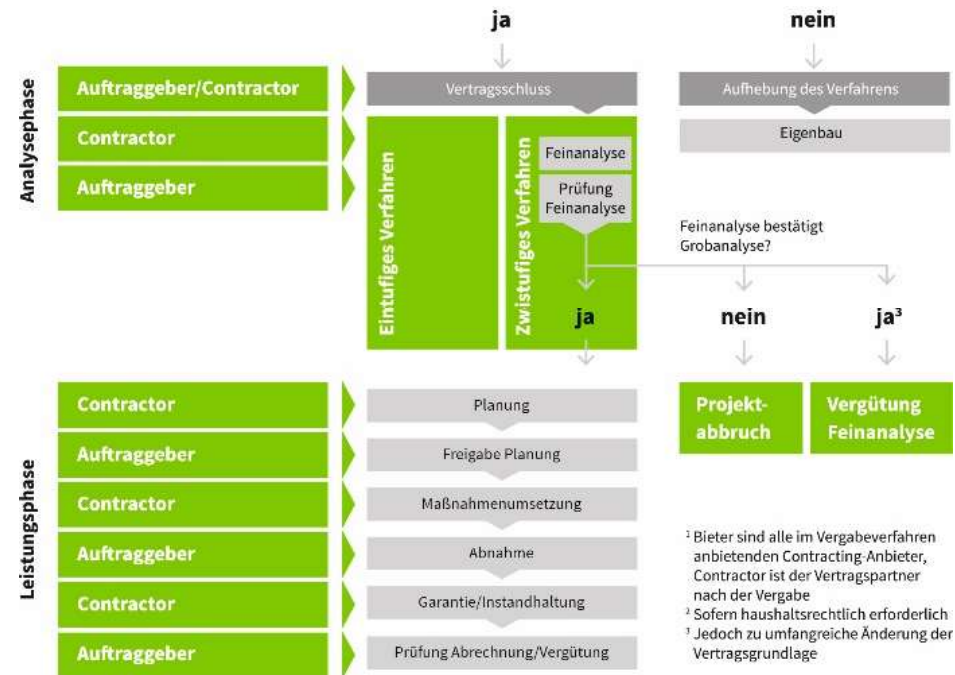
## Neueste Technik

ESC setzt auf moderne hocheffiziente Technik, um die garantierten Einsparungen zu erreichen. Für den Überblick über die Verbräuche sorgen z. B. ein nachhaltiges Energiemanagement und Technik zur Datenverbrauchsüberwachung.

# Leitfaden ESC – Ablauf, Beteiligte, Empfehlungen



# Leitfaden ESC – Ablauf, Beteiligte, Empfehlungen



Kostenfreier Download: [www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/material-tools/standardleitfaeden/](http://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/material-tools/standardleitfaeden/)



# dena-Leitfäden zum Energiespar-Contracting

## Leitfaden zu ESC in Kommunen



## Leitfaden zur ESC- Umsetzung



## Leitfaden zur ESC Orientierungsberatung



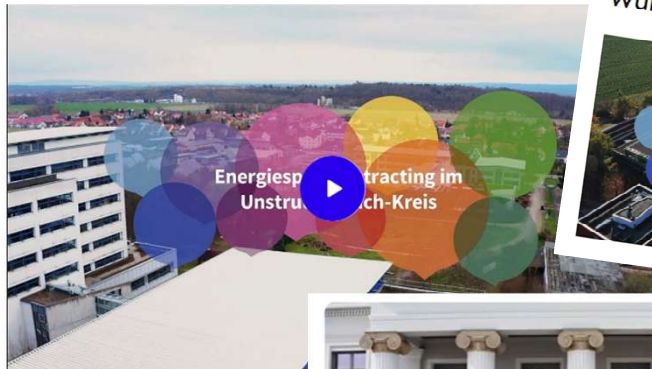
## Leitfaden zur ESC Umsetzungsberatung



Kostenfreier Download: [www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/material-tools](http://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting/material-tools)

# ESC-Erklärfilme & Modellvorhaben-Kurzfilme

Energiespar-Contracting im Unstrut-Hainich-Kreis (Thüringen)



Energiespar-Contracting in Reutlingen (Baden-Württemberg)



ESC erklärt: Wie refinanziert sich Energiespar-Contracting?



MEDIATHEK 09.03.2021

## ESC-Modellvorhaben: Ratingen (Teil 1)

Die Stadt Ratingen nimmt am dena Modellvorhaben "Con2ntracting: build the future!" teil. In einer Reihe begleitet die dena die Stadt bei der Planung um Umsetzung des Energiespar-Contractings. [MEHR LESEN >](#)



MEDIATHEK 09.03.2021

## ESC-Modellvorhaben: Warum Energiespar-Contracting? (Intro)

Fehlende finanzielle Mittel, zu wenig Personal, hohe Komplexität - Städte, Kommunen und Länder stehen vor vielen Herausforderungen,

und viele mehr ...

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

**Das Kompetenzzentrum  
Contracting der dena mit dem  
ESC-Modellvorhaben  
„Co<sub>2</sub>ntracting: build the future!“**



# Das dena-Modellvorhaben „Co<sub>2</sub>ntracting: build the future!“



Die dena realisierte das Projekt „**Kompetenzzentrum Contracting – Effizienzmaßnahmen mit Einspargarantie umsetzen**“ im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE)

- Bis August 2025 bundesweit 33 Modellprojekte mit über 550 Gebäuden
- Nachhaltige Marktstärkung von ESC und Etablierung des Instruments als Alternative zur Eigenumsetzung

# ESC-Praxisbeispiele

# ESC-Projekt: Rheinland-Pfalz



Foto: dena/Eibe Sönnicken

Hochschule Koblenz

- **Liegenschaften im ESC:**  
eine Hochschule, drei Standorte  
(Koblenz, Remagen, Höhr-Grenzhausen)

- **Auftraggeber:** Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) Rheinland-Pfalz
- **Contractor:** E1 Energiemanagement GmbH
- **Beratung:** Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH - KEA BW
  - **Beratungsbeginn:** Herbst 2020
  - **Vertragsabschluss:** März 2022
  - **Start Garantiephase:** Januar 2024
  - **Investition:** 6,5 Mio. EUR
  - **CO<sub>2</sub>-Einsparung:** über 25 % (rund 950 t CO<sub>2</sub>/Jahr)
  - Einsparung der Energiekosten von mehr als 40 %, 80 % stromautark, rd. 30 % weniger Energieverbrauch
  - Baukostenzuschuss: 2,7 Mio. Euro

Quelle: [https://www.hs-koblenz.de/aktuelles-und-termine/aktuelles-in-weiterbildung/detail/\\_n/energetische-sanierungen-hs-koblenz-installiert-photovoltaik-anlage-am-campus-hoehr-grenzhausen-1](https://www.hs-koblenz.de/aktuelles-und-termine/aktuelles-in-weiterbildung/detail/_n/energetische-sanierungen-hs-koblenz-installiert-photovoltaik-anlage-am-campus-hoehr-grenzhausen-1)

# ESC-Maßnahmen: Rheinland-Pfalz



## ESC-Maßnahmen:

- 5 Blockheizkraftwerke
- Liegenschaftsübergreifende Gebäudeautomation/ Vernetzung der Standorte
- Photovoltaik-Anlagen in Koblenz und Remagen
- Vollständige Sanierung ausgewählter Lüftungszentralen, inkl. Verbesserung der Lufthygiene durch 20% Erhöhung des Volumenstroms
- Beleuchtungssanierung der Liegenschaften – Umrüstung auf LED



Hochschule Koblenz

Foto: dena/Eibe Sönnicken



# ESC-Projekt: Unstrut-Hainich-Kreis



Foto: dena/Markus Bachmann

Georgi-Schule Mühlhausen

- **12 Liegenschaften im ESC:**  
Gebäude: Schulen, Sportbauten,  
Gemeinschaftsunterkunft,  
Berufsbildende Schule
- **Contractor:** ENGIE Deutschland GmbH
- **Projektentwicklung/ESC-Beratung:** Berliner Energieagentur GmbH/ Thüringer Landesenergieagentur ThEGA
  - **Gesamtenergiekosten 2019:** 731.000 EUR netto/a
  - **Beratungsbeginn:** 2021
  - **Vertragsabschluss:** Mai 2024
  - **Start Garantiephase:** Januar 2026
  - **Investition:** 4,4 Mio. EUR
  - **Fördermittel (Thüringen):** 540.000 EUR  
(werden als Baukostenzuschuss gezahlt)
  - **CO<sub>2</sub>-Einsparung:** 67 % (1.400 t CO<sub>2</sub>/Jahr)
  - **Einsparung Energiekosten:** 57 % (420.000 EUR/Jahr)

# ESC-Projekt: Unstrut-Hainich-Kreis



## Geplante Maßnahmen:

- Installation von Biomassekesseln (Pellet)  
(Einsatz von Wärmepumpen wird im Einzelfall geprüft)
- Erneuerung von Nahwärmeleitungen
- Dämmung mehrerer Gebäudedecken
- u.a. Installation von intelligenten Heizungssteuerungen und Heizkörperthermostaten, geregelten Heizungsumwälzpumpen, effizienter Lüftungstechnik, Durchführung von hydraulischem Abgleich
- Beleuchtungsumstellung auf LED
- Installation von Photovoltaik



dena



**Vielen Dank!**

Peggy Gneist  
Expertin Quartier & Stadt  
Kompetenzzentrum Contracting  
Deutsche Energie-Agentur (dena)

Tel: +49 30 66 777 - 463  
[Peggy.Gneist@dena.de](mailto:Peggy.Gneist@dena.de)  
[www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting](http://www.dena.de/kompetenzzentrum-contracting)