

LEITFADEN

CONTRACTING

Wie sich die Energieeffizienz
von Handelsimmobilien
optimieren lässt



KLIMA-
SCHUTZ-
OFFENSIVE
DES HANDELS

adelphi 

www.HDE-Klimaschutz.de

Inhalt

Warum könnte Contracting für Sie interessant sein?	4
Was ist Contracting?	5
Energieliefer-Contracting	8
Energiespar-Contracting	10
Betriebsführungs-Contracting	14
Förderungen	16
Checkliste	20
Referenzen	22



Liebe Einzelhändlerin, lieber Einzelhändler,

sowohl die Preise für Öl und Gas, als auch die CO₂-Preise werden in den kommenden Jahren weiter steigen. Diesen Belastungen frühzeitig entgegenzuwirken, ist nicht nur ökonomisch vernünftig, sondern ermöglicht auch, den Klimaschutz im Unternehmen voranzutreiben. Im Zuge der Energiewende werden Energielösungen komplexer. Egal, ob Austausch von fossilen Heizungsanlagen gegen grüne Lösungen, eine neue effiziente Lüftungstechnik oder energiesparende Kälteanlagen: Oft handelt es sich um Maßnahmen, die intelligent in ein Gesamtkonzept integriert werden müssen, damit sie ihr gesamtes Energiespar-Potenzial entfalten. Nicht selten sind mit solchen Maßnahmen zudem hohe Anfangsinvestitionen verbunden, die sich erst über einen längeren Zeitraum finanziell auszahlen.

Gerade im Handelsbereich ergeben sich für Unternehmer:innen, die ihr Geschäft in einer gemieteten Immobilie betreiben, in der sie nur wenig Einfluss auf den Ersatz von Energie-Anlagentechnik haben, weitere Herausforderungen.

! *Energie-Contracting ist ein Instrument, das eine flexible und effiziente Umsetzung von Energiesparmaßnahmen ermöglicht, von der alle Beteiligten profitieren.*

Warum könnte Contracting für Sie interessant sein?

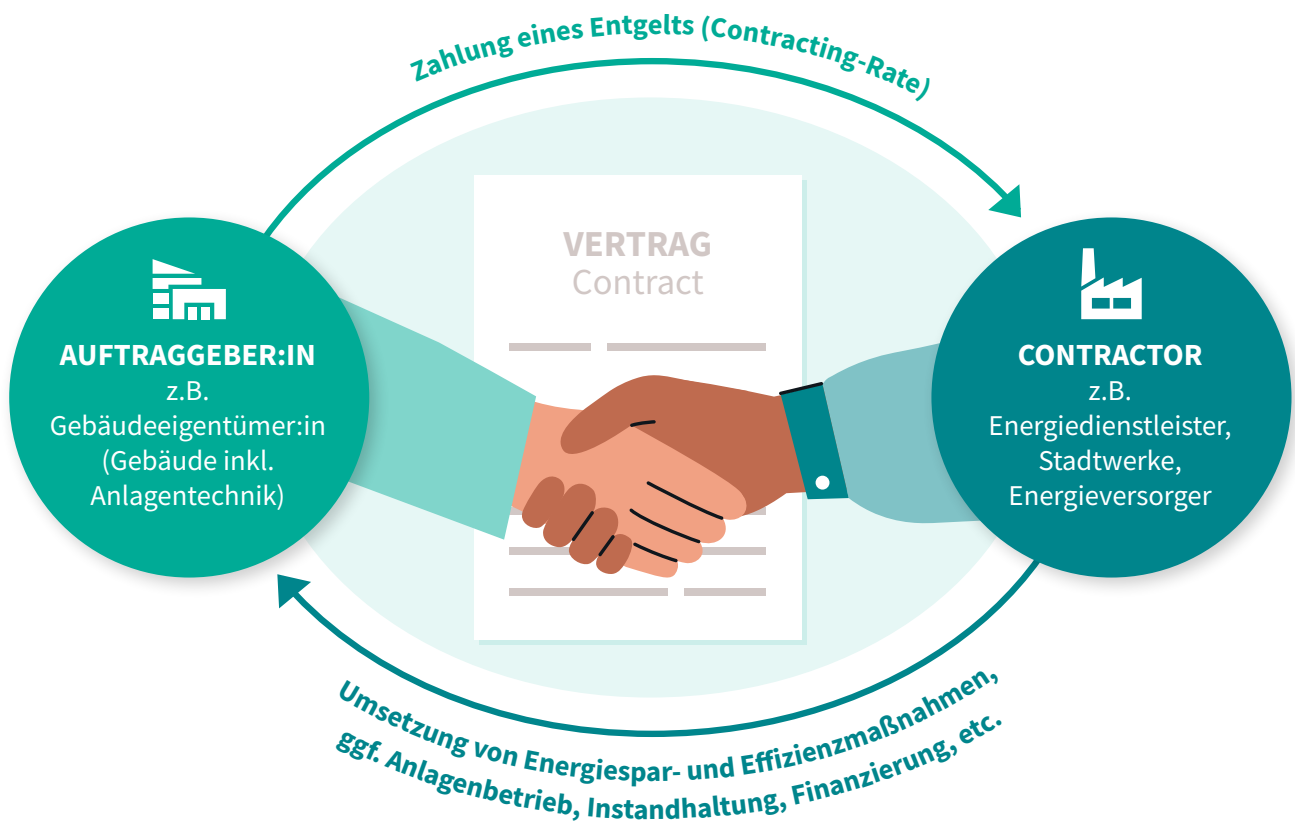
Contracting - eine langfristige Lösung zum Energiesparen

Energieeinsparungen und Energieeffizienz sind für Händler:innen aktuell relevanter denn je. Die Energiekrise hat auch den Einzelhandel nicht unberührt gelassen und den wirtschaftlichen Nutzen von Energieeinsparungen und Energieeffizienz einmal mehr verdeutlicht. Einzelhändler:innen und Vermieter:innen von Gewerbeimmobilien können sich bereits heute auf **zukünftig anspruchsvollere Energiestandards für Gebäude und Geräte und steigende CO₂-Preise** vorbereiten. Sowohl niedrigschwellige und schnell realisierbare Energieeffizienz- und Energiesparmaßnahmen als auch komplexere langfristige Lösungen bringen **ökonomische Vorteile durch Kosteneinsparungen** und leisten einen **Beitrag zum Klimaschutz**.

Häufig erfordert die Umsetzung von Energieeffizienz- und Energiesparmaßnahmen eine umfassende Planung und Konzeption, hohe Anfangsinvestitionen und technisches Knowhow. Einzelhändler:innen, deren Fokus auf dem Kerngeschäft liegt, fehlt es oft an nötigem Kapital, Personal oder genügend Zeit, um die Umsetzung selbst in die Hand zu nehmen. Bei vielen mietenden und sich im Eigentum befindenden Händler:innen steht die Umsetzung von Sanierungs- oder Energieeffizienzmaßnahmen in ihren Geschäften deshalb weiterhin aus.

! *Eine mögliche Lösung für diese Herausforderungen bietet die Energiedienstleistung Contracting.*

Was ist Contracting?



Contracting ist eine Energiedienstleistung, die unterschiedliche Arten der Versorgung von Gebäuden und Wohnsiedlungen mit Energie abdeckt. Energie ist dabei weit zu verstehen und umfasst Wärme, Elektrizität, Kälte oder Licht. Der häufigste Anwendungsfall ist die Versorgung mit Wärme. Alle Contracting-Arten zeichnet die Steigerung der Energieeffizienz über die vertragliche Laufzeit aus.¹

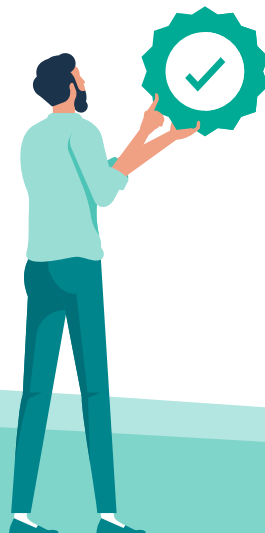
! **Jedem Contracting-Vertrag liegt ein individuell erarbeitetes Konzept zugrunde.**

Auf Grundlage dieses Konzepts werden individuell Vertragsbestandteile festgelegt. Der Contractor übernimmt die Planung, Finanzierung und Realisierung des Projekts. Auch die Instandhaltung und Wartung neu installierter Anlagen können, ebenso wie das Bereitstellen von Nutzenergie, Bestandteil des Vertrags sein. Die anfallende Startinvestition in die umzusetzenden Maßnahmen tätigt der Contractor, wofür er

im Gegenzug Zahlungen von der auftraggebenden Partei (meist die Gebäudeeigentümer:innen) erhält. Die Zahlungen erfolgen je nach Vertrag und Contracting-Modell in regelmäßigen Abständen über eine vereinbarte Vertragslaufzeit. **Verschiedene Contracting-Modelle fokussieren sich auf unterschiedliche Dienstleistungsschwerpunkte.**² Vertragspartner:innen des Contractors sind i.d.R. immer die Gebäudeeigentümer:innen. Allerdings kann bei Bedarf auch ein direkter Vertrag zwischen Gewerbetier:innen und Contractor möglich sein.

DIE VORTEILE VON CONTRACTING AUF EINEN BLICK

- ✓ **Energiekosteneinsparungen & Effizienzgewinne:** Mit Contracting können hohe Einsparpotenziale erschlossen und Effizienzgewinne erzielt werden. Die Einsparungen werden z. T. sogar vertraglich garantiert.
- ✓ **Geringer Investitionsaufwand:** Contracting erfordert keine hohen Startinvestitionen und teilweise kann die Investition aus den erzielten Einsparungen finanziert werden.
- ✓ **Rundum-Sorglos-Paket:** Technische und wirtschaftliche Risiken liegen in der Regel beim Contractor. Bei Bedarf übernimmt der Contractor auch längerfristig die Energielieferung, Instandhaltung und Reparaturen, die Optimierung und den Betrieb der technischen Anlagen. Einige Contractoren bieten außerdem einen 24h-Notfallservice an.
- ✓ **Lohnende Zukunftsinvestition:** Wer heute Energiespar- oder Energieeffizienzmaßnahmen sowie auf erneuerbaren Energien basierende Wärme-/ Stromlieferungen realisiert, ist bestens auf strengere Gebäudestandards und höhere CO₂-Preise von morgen vorbereitet.
- ✓ **Freie Hand fürs Kerngeschäft:** Beim Contracting können Sie Planung, Bau und Umsetzung von Maßnahmen sowie bei Interesse auch den Betrieb technischer Anlagen an den Contractor abgeben. So sparen Sie personelle und zeitliche Ressourcen und haben die Hand frei fürs Kerngeschäft.
- ✓ **Planungssicherheit:** Individuell zugeschnittene Verträge bieten eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich Umsetzungszeitplan, Finanzierung und Energiekosten.
- ✓ **Energiewende vor Ort:** Contracting verbessert die energetische Performance der Immobilie und des Unternehmens und trägt so nachhaltig zum Umwelt- und Klimaschutz bei. Auch der Einsatz erneuerbarer Energieträger ist ein fester Bestandteil. Dieses Engagement kann eine wertvolle Botschaft an Ihre Kund:innen / Mieter:innen sein.
- ✓ **Individuelle Lösungen:** Dank flexibel gestaltbarer Vertragsbestandteile werden individuell auf das Unternehmen und seine Immobilie zugeschnittene Angebote erstellt und realisiert.
- ✓ **Expertise & Know-How:** Der Contractor berät Sie zu den neuesten Standards, Maßnahmen und Technologien.
- ✓ **Wertsteigerung der Immobilie:** Die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Optimierungsmaßnahmen steigert den Wert der Gewerbeimmobilie.
- ✓ **Verbesserter Komfort in den Geschäftsräumen sowie im Gebäude:** Contracting sorgt für einen ressourcensparenden und effizienten Betrieb der Geschäftsräume sowie der Immobilie und trägt so z.B. zu einem besseren Raumklima bei.
- ✓ **Imagegewinn:** Der Einsatz erneuerbarer Energien in Ihrer Energieversorgung und die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen steigert die Außenwahrnehmung und die Reputation Ihres Unternehmens.



Modelle beim Contracting: eine Übersicht

Die Contracting-Landschaft in Deutschland ist sehr vielfältig. Verschiedene Modelle eignen sich für unterschiedliche Typen von Händler:innen und Gebäuden.

Der Leitfaden informiert über Energieliefer-, Energiespar- und Betriebsführungs-Contracting. Finanzierungs-Contracting spielt in der Praxis momentan eine untergeordnete Rolle.



ENERGIELIEFER-CONTRACTING (ELC)

Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und evtl. Wartung einer Energieerzeugungsanlage

€ Arbeitspreis (Brennstoffkosten) + Grundpreis (u.a. Investitionskosten, Arbeitslohn, Messentgelt)

🕒 5-20 Jahre



ENERGIESPAR-CONTRACTING (ESC)

Individuelle Effizienzmaßnahmen bis zu gesetztem Ziel

€ Einsparungen refinanzieren Maßnahmen

🕒 7-12 Jahre

Garantie der Energieeinsparung



BETRIEBSFÜHRUNGS-CONTRACTING (BFC)

Betrieb bestehender Anlagen; Optimierung, Betrieb, Wartung, kleine Investitionen und Energieeinkauf

€ Festgelegter Tarif oder aufwandsabhängig

🕒 1-5 Jahre

FINANZIERUNGS-CONTRACTING (FC)

Finanzierung und Aufbau; externe Energiebedarfsdeckung; selbstständiger Betrieb

€ Kauf der Anlage durch Pacht, Miete oder fixe Raten

🕒 10-20 Jahre

Das müssen Sie beachten:

Contracting-Angebote richten sich meistens an mittlere bis größere Unternehmen und Gebäudekomplexe. Kleinere Unternehmen, die Contracting nutzen wollen, können sich z.B. zu **Gebäudepools** zusammenschließen. Gleiches gilt für Unternehmen, die sich auf viele kleinere Immobilien aufteilen. Ein wichtiges Kriterium, ob eine Contracting-Lösung infrage kommt, ist die vom Gebäudeeigentümer benötigte Energiemenge.¹

LASSEN SIE SICH BERATEN!



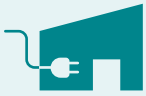
Sie sind sich nicht sicher, ob und welche Art von Contracting für Ihren Betrieb in Frage kommt? Kein Problem, lassen Sie sich kostenfrei beraten!

Die meisten Contractoren bieten ein kostenloses Monitoring Ihrer internen Prozesse und zeigen Ihnen, wo und wie Sie Energie einsparen können und wie Ihnen die Contracting-Anbieter dabei helfen können.



➤ **Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting (vedec e.V.)**

➤ **Kompetenzzentrum Contracting der Deutschen Energie-Agentur (dena)**



Energieliefer-Contracting

Beim Energieliefer-Contracting (ELC) übernimmt der Contractor die Planung, den Bau, die Finanzierung, den Betrieb und je nach Vertrag auch die Instandhaltung einer **Energieerzeugungsanlage**. Der Contracting-Nehmer bezieht die erzeugte Energie zu vorher vertraglich festgelegten Preiskonditionen. ELC kann sich auf **alle existierenden Energieformen** beziehen (Heiz- und Prozesswärme, Prozessdampf, Strom, Kälte, Druckluft, Wasser und Abwasser).^{4,5} Mit Blick auf die aktuell hohen Gaspreise und die zu erreichenden Klimaziele ist es ratsam, auf den Ursprung der Energie zu achten und sich vor allem Anbieter von erneuerbaren Energien zu suchen.

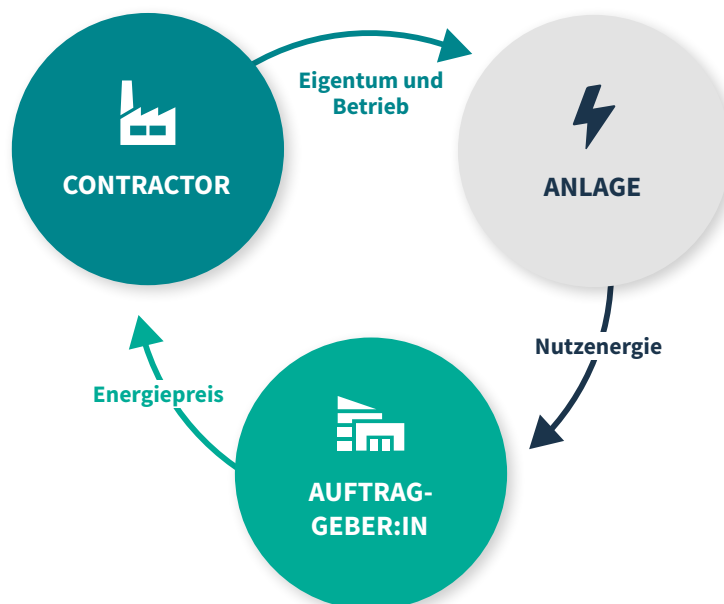
Das Energieliefer-Contracting ist die in Deutschland bekannteste und am meisten genutzte Art des Contracting.⁵ Es macht ungefähr 80 % des Contracting-Marktes aus. Dementsprechend groß und vielseitig ist der Markt von Anbietern.

Die Vertragszeiten beim ELC liegen normalerweise zwischen **5 und 20 Jahren**. Die Preiskonditionen setzen sich aus einem Grundpreis pro Jahr und einem Arbeitspreis pro Einheit Nutzenergie zusammen.⁵

ESC BIETET SICH U.A. FÜR DEN EINBAU FOLGENDER ANLAGEN AN:

- Wärmepumpen
- Solarthermie- und Photovoltaikanlagen
- Heizkessel
- Heizwerke und Blockheizkraftwerke
- Holzpelletkessel
- Beleuchtungsanlagen
- Kälteanlagen
- Lüftungsanlagen
- Anlagen zur Abwärmenutzung

In der Regel verbleibt die Anlage während der Laufzeit im Eigentum des Contractors. Grundsätzlich ist es auch möglich, dass die Besitzer:innen der Immobilien auch Eigentümer:innen der Anlage bleiben und diese an den Contractor verpachten. Dies hängt von der individuellen Ausgestaltung des Vertrags ab.



VORTEILE DES ENERGIELIEFER-CONTRACTING

- ✓ **Preisänderungsklauseln** stellen eine faire Kostenverteilung bei schwankenden Preisen für Energieträger und Lohnkosten sicher.
- ✓ **Versorgungssicherheit:** Der Contractor sorgt für eine sichere und effiziente Energieversorgung Ihrer Immobilie.⁵ (dena 2018)
- ✓ **Größenunabhängig:** Auch kleine Anlagenkonzepte können umgesetzt werden.

Wann sollten Sie über Energieliefer-Contracting nachdenken?

Händler:innen

- Sie sind verantwortlich für das Energiemanagement eines mittelgroßen Unternehmens.
- Sie sind Eigentümer:in der Immobilien, in denen sich Ihre Geschäftsräume befinden.
- Sie mieten Ihre Geschäftsräume und möchten Ihre Energiekosten reduzieren.
- Die Energiekosten Ihres Unternehmens liegen über 10.000 Euro und unter 80.000 Euro pro Jahr.
- Sie suchen nach einer langfristigen Lösung für eine ressourcen- und kostensparende Energieerzeugungsanlage für Ihr Unternehmen.

Eigentümer:innen

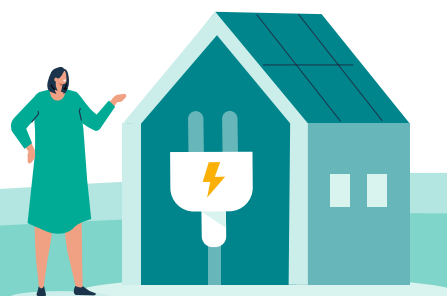
- Sie sind Vermieter:in oder Eigentümer:in einer gewerblich- oder mischgenutzten Immobilie und planen, eine effizientere und nachhaltigere Energieerzeugungsanlage einzubauen.

Was müssen Sie beachten?

- Der Kundenwunsch steht im Vordergrund. Teilen Sie dem Contracting-Anbieter mit, welche Energieträger bevorzugt zur Wärme-/ Kälte- oder Stromerzeugung eingesetzt werden sollen. Ein passendes Konzept wird danach erstellt.
- Das ELC beschränkt sich vor allem auf die Energieerzeugungsanlage und die genutzte Energie. Andere Effizienzmaßnahmen, wie z.B. die Sanierung der Fassade oder der Einbau neuer Fenster und Türen werden durch andere Contracting-Modelle besser abgedeckt.
- Auftraggeber:in sollte der/die Eigentümer:in der Immobilie sein oder die Maßnahme sollte mit den Eigentümer:innen abgestimmt sein⁵.
- Mietende Einzelhändler:innen, die ELC nutzen wollen, müssen ihre Vermieter:innen aktiv einbinden.
- Einzelhändler:innen im Eigentum können sich selbst an einen Contractor wenden.



➤ dena Leitfaden Energieliefer-Contracting





Energiespar-Contracting

Energiespar-Contracting (ESC) ist eine **ganzheitliche Methode der Betrachtung der technischen Anlagen und des Energieverbrauchs eines Gebäudes**. Beim ESC übernimmt der Contractor die Finanzierung, Planung und Umsetzung von individuell auf die Auftraggeber:innen und die Immobilie zugeschnittenen Energieeffizienz- und Einsparmaßnahmen.

! **Ziel ist die Reduzierung des Gesamtenergieverbrauchs eines Gebäudes.**⁷

Über die Vertragslaufzeit wird eine vom Contractor zu erzielende Energieeinsparung festgelegt und **garantiert**. Die Vergütung des Contractors hängt vom Erreichen dieser Energieeinsparung ab. Die erzielten Kosteneinsparungen dienen als Rückzahlungsraten.² Werden im Vergleich zu vorher beispielsweise 20 % der Energiekosten eingespart, erhält der Contractor den Anteil seiner Investitionen von diesen Einsparungen, während der Restbetrag bei den Auftraggeber:innen bleibt. Die eingesparten Energiekosten refinanzieren also die Kosten der Maßnahmen.³

Der Energiebezug ist nicht immer Teil des ESC und kann weiterhin über ein Energieversorgungsunternehmen oder aber den Contractor selbst laufen. Die Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzmaßnahmen wird durch die zuletzt dramatisch gestiegenen Energiepreise deutlich verbessert. So lassen sich inzwischen Investitionen, z. B. in den Bereichen Wärmeerzeugung oder Beleuchtung, teilweise in Zeiträumen unter 10 Jahren aus den Energiekosteneinsparungen refinanzieren. Noch vor wenigen Jahren waren die Amortisationszeiten nahezu doppelt so lang. Die hohen Energiepreise ermöglichen auch zunehmend die wirtschaftliche Integration von erneuerbaren Energien (z.B. Einsatz von Holzhackschnitzeln) und Wärmeschutzmaßnahmen in Energiemanagementprojekte.¹

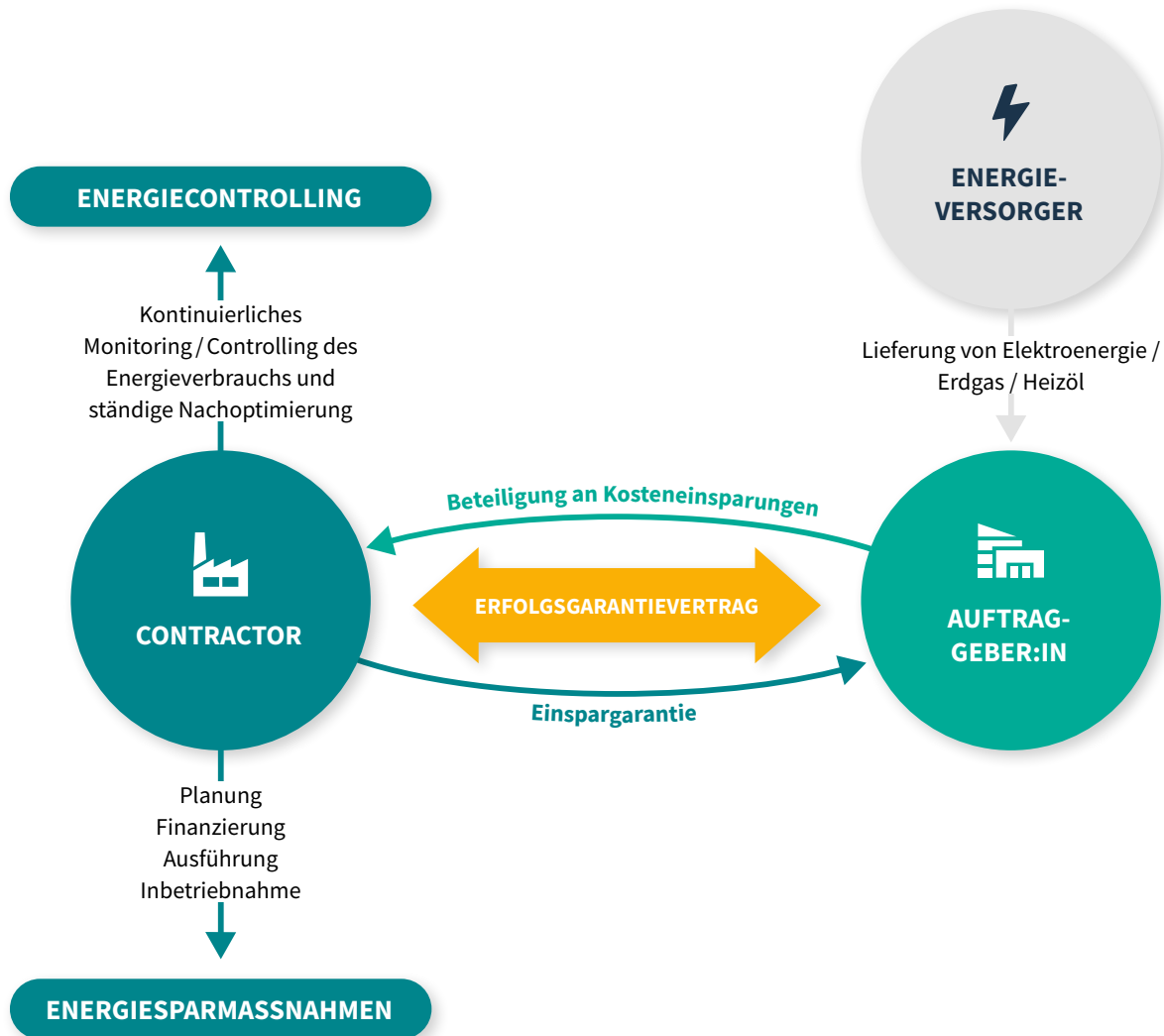
Zum Ende der Laufzeit gehen die optimierten Anlagen und alle anderen Effizienzmaßnahmen in den Besitz der Auftraggeber:innen über und diese profitieren zu 100 % von den Einsparungen.⁸ Die Vertragslaufzeiten liegen bei ca. sieben bis zwölf Jahren.⁷ Trotz eines vielversprechenden Modells deckt ESC nur ca. 10 % des Marktes in Deutschland ab.

ESC BIETET SICH U.A. FÜR DIE UMSETZUNG FOLGENDER MASSNAHMEN AN:

- Optimierung der Energienutzung und -verteilung
- hocheffiziente Energielieferung
- Austausch der Beleuchtung
- Erneuerung der Gebäudedämmung
- Einbau von Steuerungs- und Regelungstechnik
- Austausch von Heizpumpen und Heizkesseln
- hydraulischer Abgleich einer Heizungsanlage

Mittlerweile kommen auch immer mehr Mischmodelle aus ESC und ELC zum Einsatz.





VORTEILE DES ENERGIESPAR-CONTRACTING

- ✓ **Einspargarantie:** Die durch die Energieeffizienzmaßnahmen zu erreichenden Kosteneinsparungen sind vertraglich durch den Contractor garantiert.
- ✓ **Qualitätssicherheit:** Die Einspargarantie sorgt für eine hohe Qualität der umgesetzten Effizienzmaßnahmen.
- ✓ **Hohe Einsparpotenziale:** Bis zu 50% Energiekosteneinsparung sind durch ESC möglich.
- ✓ **Umfassende Maßnahmenumsetzung:** Die umgesetzten Maßnahmen sind oft ganzheitlicher als würden sie ohne einen Contractor realisiert werden.
- ✓ **Eigentum nach Vertragende:** Die eingebauten Anlagen und anderen Effizienzmaßnahmen gehen nach Ende der Vertragslaufzeit in den Besitz der Contracting-Nehmer:innen über.
- ✓ **Schulungsangebote:** Contractoren bieten z.T. auch Schulungen zum Anlagenbetrieb, Wartungsarbeiten etc. an, um nach Ende der Vertragslaufzeit einen reibungslosen Betrieb zu ermöglichen.

Wann sollten Sie über Energiespar-Contracting nachdenken?

Händler:innen

- Sie sind ein großes Handelsunternehmen mit Energiekosten über 80.000 Euro jährlich.
- Sie planen Ihre Geschäftsräume energieeffizienter zu gestalten und präferieren dafür einen ganzheitlichen Ansatz.
- Ihnen fehlt das nötige Kapital, die Zeit, das Personal und/oder die Expertise zur Umsetzung eines solchen Vorhabens.
- Sie sind ein kleines oder mittelgroßes mietendes Handelsunternehmen in einem Einkaufszentrum und wollen zusammen mit anderen Händler:innen Energiespar- und Energieeffizienzmaßnahmen umsetzen.

Eigentümer:innen

- Sie verfügen über große Handelsimmobilien wie Malls oder Einkaufszentren oder über mehrere kleinere Immobilien und wollen ein langfristiges Konzept zur Einsparung von Energie und Energiekosten für diese Immobilien entwickeln und umsetzen.

Was müssen Sie beachten?

- Aufgrund der Komplexität der Dienstleistungen eignet sich Energiespar-Contracting meist nur für größere Unternehmen.³
- Das ESC ist nur dann lohnenswert, wenn die Kosteneinsparungen die vom Contractor aufzuwendenden Kosten für seine Dienstleistungen übersteigen.
- Für Händler:innen mit mehreren kleinen Geschäften in unterschiedlichen Immobilien kann es sich lohnen, diese zu einem Gebäudepool zusammenzuschließen. Größere Immobilien oder Gebäudepools sind potentiell interessanter für Contractoren.
- Wenn rechtliche Effizianzforderungen steigen, müssen Maßnahmen eventuell nachgebessert werden. Sie sollten immer Wirtschaftlichkeit und Sanierungstiefe miteinander abwägen.



➤ [dena Leitfaden Energiespar-Contracting](#)

➤ [Internetseite vedec e.V. zu Energieeinspar-Contracting](#)

KLIMASCHUTZ-CONTRACTING

Klimaschutz-Contracting ist eine Weiterentwicklung des ESC mit einem ausdrücklichen Fokus auf Klimaschutz und Dekarbonisierung. Das neue Contracting-Modell wird aktuell noch im Arbeitskreis Energiespar-Contracting des vedec e.V. erarbeitet und besprochen. Es soll sowohl für Einzelgebäude, Gebäudepools oder Quartiere genutzt werden und garantiert eine Reduzierung der CO₂-Emissionen. Das Gesamtziel ist die wirtschaftliche Erreichung der Klimaziele. Die Projektumsetzung erfolgt über mehrere Jahre und es werden Zwischenziele definiert, welche nach Erreichung weiterentwickelt werden. Das Klimaschutz-Contracting soll die Umsetzung von technischen und baulichen Energiesparmaßnahmen und eine zusätzliche Umstellung der Energieversorgung

gewährleisten, um so die Klimaziele zu erreichen. Hierfür gibt der Contractor die Garantie zur Reduzierung von Emissionen, zur Reduzierung der Energieverbräuche und der Versorgung aus einem Teil erneuerbarer Energien.

Ähnlich wie beim ESC übernimmt der Contractor die Planung, die Umsetzung und den Betrieb sowie die Instandhaltung. Projekte sollen durch Energiecontrolling und Emissionsüberwachung nachhaltig abgesichert werden. Die umgesetzten Maßnahmen gehen nach Ende des Vertrags in den Besitz der Auftraggeber:innen.





Betriebsführungs-Contracting

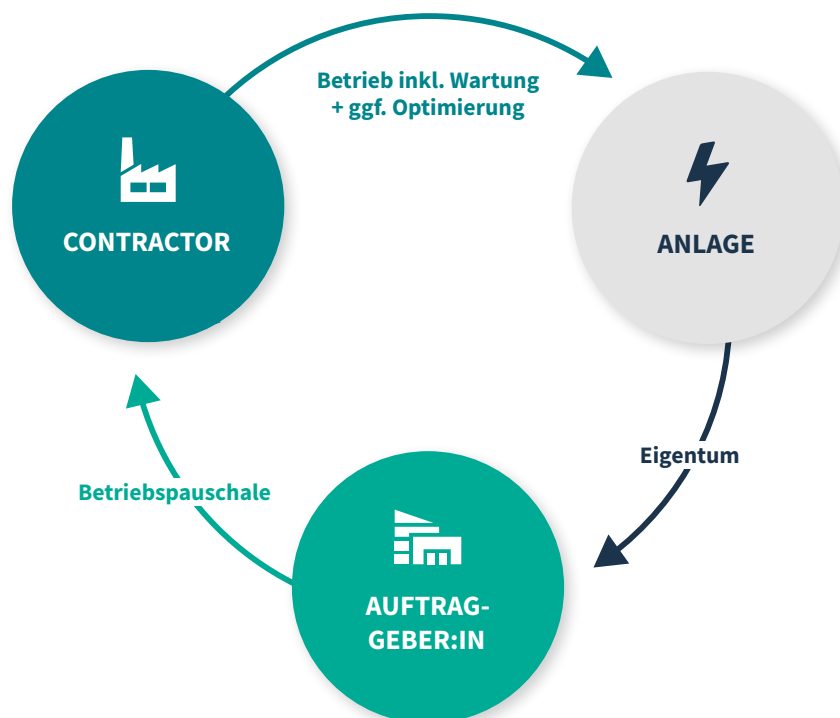
Beim Betriebsführungs-Contracting (BFC) oder technischen Anlagenmanagement werden bestehende Energie- und andere technische Anlagen von einem Contractor betreut und auf wirtschaftlich optimale und ressourcenschonende Weise betrieben.^{10,3} Fokus des BFC ist die **Optimierung bereits installierter Anlagen** bei gleichzeitiger Kostenoptimierung sowie der Betrieb, die Inspektion, die Wartung und die Instandhaltung.³

Investitionen in kleinere Energieeffizienzmaßnahmen wie der Austausch von Leuchtmitteln oder die Verbesserung von Steuerungseinrichtungen können ebenfalls abgedeckt werden.⁸

Teil dieser Dienstleistung kann auch der Einkauf der erforderlichen Endenergieträger sein.¹⁰ Primäre Ziele sind ein **umweltschonender Betrieb** sowie die **Reduzierung des Energiebedarfs und der Energiekosten**

der Auftraggeber:innen.¹⁰ Die vom Contractor betriebene Anlage bleibt im Besitz der Auftraggeber:innen.⁸ BFC kann besonders dann interessant sein, wenn in moderne Energietechnik investiert wurde und diese durch **professionelle Betriebsführung** einen optimalen Effizienzgrad erzielen soll.

Im Gegensatz zu anderen Contracting-Modellen gibt es keine großen zu amortisierenden Vorabinvestitionen. Deshalb sind die Vertragslaufzeiten oft kürzer als bei anderen Contracting-Modellen und liegen zwischen einem und fünf Jahren.⁸ Abgerechnet wird entweder über ein zeitraumbezogenes Entgelt oder ein Entgelt nach Aufwand für Material und Arbeitszeit. Diese Form des Contracting kann sowohl für bestehende als auch für neue / noch zu errichtende Anlagen verwendet werden.⁸ Die Planung und der Bau der Anlage sind kein Bestandteil des BFC. Auch BFC deckt ungefähr 10 % des deutschen Marktes ab.



VORTEILE DES BETRIEBSFÜHRUNGS-CONTRACTING

- ✓ **Kostengünstig:** Der optimierte Betrieb ist oft günstiger als ein Austausch der kompletten Anlage.
- ✓ **Keine lange Vertragsbindung:** Kurze Vertragslaufzeiten machen das Modell auch für in kürzeren Perioden planende Auftraggeber:innen attraktiv.
- ✓ **Einstieg in ein Energiemanagement:** Durch den Einbau von Mess- und Regelungstechnik wird der Einstieg in ein Energiemanagement ermöglicht.
- ✓ **Upgrades:** BFC kann durch weitere Contracting-Arten erweitert werden.
- ✓ **Datenmanagement:** Der Contractor übernimmt das Monitoring und die Protokollierung der Energieverbräuche und stellt die Daten dem Contracting-Nehmer zur Verfügung.

Wann sollten Sie über Betriebsführungs-Contracting nachdenken?

Händler:innen

- Sie wollen Ihre technischen Anlagen optimieren, sie umweltschonend betreiben oder anlagengerecht instandhalten und verfügen nicht über genügend Expertise, Zeit oder Personal dafür.

Eigentümer:innen

- Ihre Immobilie ist an eine zu optimierende Energie- oder technische Anlage angeschlossen, Ihnen fehlt jedoch das Geld, diese Optimierung zu realisieren.
- Ihnen fehlt es an Personal und Zeit, diese Anlage zu betreiben oder zu optimieren.

Was müssen Sie beachten?

- Damit sich das BFC für die Auftraggeber:innen rechnet, müssen die Kosteneinsparungen die Betriebsführungskosten des Contractors übersteigen.¹⁰
- Sollten Sie als Mieter:innen nicht in Besitz Ihrer technischen oder Energieanlagen sein, müssen Sie sich an Ihre Vermieter:innen wenden, um diese durch einen Contractor betreiben zu lassen.





Förderungen

Contractoren und Auftraggeber:innen können **finanzielle Förderungen zur Umsetzung von geplanten Maßnahmen beantragen**. Wenn die Beantragung einer Förderung vorgesehen ist, sollte bei Abschluss des Contracting-Vertrags darauf geachtet werden, dass der Vertrag, wenn mit dem Förderprogramm vereinbar, eine aufschiebende Bedingung enthält, die eine Annullierung des Vertrags ermöglicht, falls die Förderung nicht zustande kommt.

Kredite

Bundesförderung für effiziente Gebäude

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW fördert die Sanierung, den Neubau und den Kauf eines neuen bzw. frisch sanierten effizienten Wohngebäudes (Kredit 261/262) sowie Nichtwohngebäudes (Kredit 263). Die Möglichkeit zur Antragsstellung startete am 1. Juli 2021 und kann z. B. durch Privatpersonen, Unternehmen und Contractoren in Anspruch genommen werden.

Bundesförderung für Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft

Diese KfW-Förderung finanziert Maßnahmen, welche die Strom- oder Wärmeeffizienz deutlich erhöhen und damit zur Senkung des Energieverbrauchs beitragen: von hocheffizienten Standardkomponenten bis zu komplexen Systemlösungen.

Der Kredit ist für Maßnahmen zur Steigerung der Strom- und Wärmeeffizienz für in- und ausländische gewerbliche Unternehmen mit Standort in Deutschland vorgesehen. Insgesamt stehen fünf Module zur Verfügung: (1) Querschnittstechnologien; (2) Prozesswärme aus erneuerbaren Energien; (3) Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Sensorik und Energiemanagement-Software; (4) energiebezogene Optimierung von Anlagen und Prozessen; und (5) Förderung von Transformationskonzepten.

Antragsberechtigt sind unter anderem in- und ausländische gewerbliche Unternehmen und Contractoren mit einem Standort in Deutschland. Die Investition muss mindestens drei Jahre in Betrieb sein.

WER BEANTRAGT WELCHE FÖRDERUNG?

Antragsberechtigt sind immer die Investor:innen einer Maßnahme, denn förderfähig sind die bei ihnen anfallenden Investitionskosten. Da der Contractor die Investitionskosten trägt, erhält auch er die Förderung, was je nach vertraglicher Ausgestaltung dann wiederum die monatlichen Raten der Auftraggeber:innen mindert.

Bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen wird es also der Regelfall sein, dass der Contractor einen Förderantrag für eine Heizungsmodernisierung stellt und die Eigentümer:innen der Gebäude Anträge für die Förderung der anderen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Dämmung).



➤ **KfW Kredit 263**
(Nichtwohngebäude)

➤ **KfW Kredit 261**
(Wohngebäude)



➤ **Bundesförderung für
Energieeffizienz in der
Wirtschaft (295) | KfW**

Zuschüsse

Bundesförderung der Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme (EBN) – Modul 3: Contracting-Orientierungsberatung

Die in diesem Modul geförderte Contracting-Orientierungsberatung zielt auf Energiespar-Contracting.

Förderfähig ist eine Contracting-Orientierungsberatung, die für ein Contracting-Modell mit vertraglicher Einspargarantie geeignete Gebäude oder -pools ermittelt oder zusammenstellt und zur Vorbereitung der Umsetzung eines geeigneten Contracting-Modells entsprechende qualitative Vorschläge unterbreitet.

Antragsberechtigt sind KMU sowie Nicht-KMU mit Sitz und Geschäftsbetrieb in Deutschland, deren Gesamtenergieverbrauch gemäß § 8 Absatz 4 EDL-G über alle Energieträger hinweg im Jahr höchstens 500.000 Kilowattstunden beträgt.



➤ BAFA – Modul 3:
Contracting-Orientierungs-
beratung

Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft – Modul 5: Transformationskonzepte

Ziel der Förderung von Transformationskonzepten ist es, Unternehmen bei der Planung und Umsetzung der eigenen Transformation hin zur Treibhausgasneutralität zu unterstützen.

Zu den förderfähigen Kosten zählen Kosten für die Erstellung und Zertifizierung einer CO₂-Bilanz, Kosten für Energieberater:innen, Kosten für Messungen und Datenerhebungen und weitere Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung von Transformationskonzepten.

Antragsberechtigt sind private Unternehmen, Contractoren, kommunale Unternehmen und freiberuflich Tätige.



➤ BAFA - Modul 5:
Transformationskonzepte



BEG – Anlagentechnik

Dieser Zuschuss des BAFA fördert Einbau, Austausch oder Optimierung von energieeffizienter Anlagentechnik in Bestandsgebäuden, wie beispielsweise einer energieeffizienten raumluftechnischen Anlage.

Konkrete Fördergegenstände sind Maßnahmen wie Wärme- / Kälterückgewinnung, Einbau von Mess-, Steuer- und Regelungstechnik zur Realisierung eines Gebäudeautomatisierungsgrades mindestens der Klasse B nach DIN V 18599-11, Kältetechnik zur Raumkühlung und der Einbau energieeffizienter Beleuchtungssysteme. Die Antragstellung erfordert die Einbindung eines Energie-Effizienz-Experten.

Antragsberechtigt sind u.a. privatwirtschaftliche Unternehmen, kommunale Unternehmen und Contractoren.



➤ **BAFA - Anlagentechnik**
(außer Heizung)

Bundesförderung für Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft – Förderwettbewerb

Förderfähig sind in diesem Fall die Kosten für die Erstellung eines Einsparkonzepts sowie die Umsetzungsbegleitung der geförderten Investitionsmaßnahme durch externe Sachverständige. Zentrales Kriterium für die Förderung ist die je Förderung erreichte CO₂-Einsparung pro Jahr (Fördereffizienz). Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel Maßnahmen zur Steigerung der Strom- oder Wärmeeffizienz sowie Erwerb und Installation von Sensorik, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik.

Antragsberechtigt sind Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, einschließlich wirtschaftlich tätiger kommunaler Betriebe, mit Betriebsstätte oder Niederlassung in Deutschland sowie Contractoren zur Durchführung von Einzelprojekten bei antragsberechtigten Unternehmen.



➤ **BMWK-Förderwettbewerb**
Energie- und Ressourceneffizienz – Startseite
(wettbewerb-energieeffizienz.de)



SIE MÖCHTEN GERNE IHRE ENERGIEKOSTEN SENKEN UND ETWAS FÜR DEN KLIMASCHUTZ TUN?

Dann lassen Sie Ihre Effizienzprojekte fördern. Die wichtigsten Programme finden Sie auch in der Förderdatenbank der Klimaschutzoffensive des Handels.

➤ foerderdatenbank.hde-klimaschutzoffensive.de



The screenshot shows the website interface for the Förderdatenbank. At the top left, it says 'FÖRDERDATENBANK'. At the top right, there is a logo for 'KLIMA-SCHUTZ-OFFENSIVE DES HANDELS' with a shopping cart icon and a link 'Zurück zur Startseite'. Below the header is a banner image with icons representing a car, wind turbines, solar panels, a lightbulb, a CO2 cloud, a tablet with a graph, and a washing machine. The main heading is 'Förderdatenbank für den Einzelhandel'. Below this, there is a paragraph: 'Sie möchten gerne Ihre Energiekosten senken und etwas für den Klimaschutz tun? Dann lassen Sie Ihre Effizienzprojekte fördern. Die wichtigsten Programme finden Sie in unserer Förderdatenbank.' followed by a smaller line: 'Filtern Sie einfach nach den für Sie relevanten Kategorien und finden Sie Förderprogramme, die zu Ihren Maßnahmen passen.' Below this is the section 'Was suchen Sie?' with a search filter bar containing dropdown menus for 'FÖRDERGEBIET', 'FÖRDERBERECHTIGTE', 'FÖRDERBEREICH', and 'FÖRDERART', a text input field for 'FREITEXT...', and a 'Suchen' button.

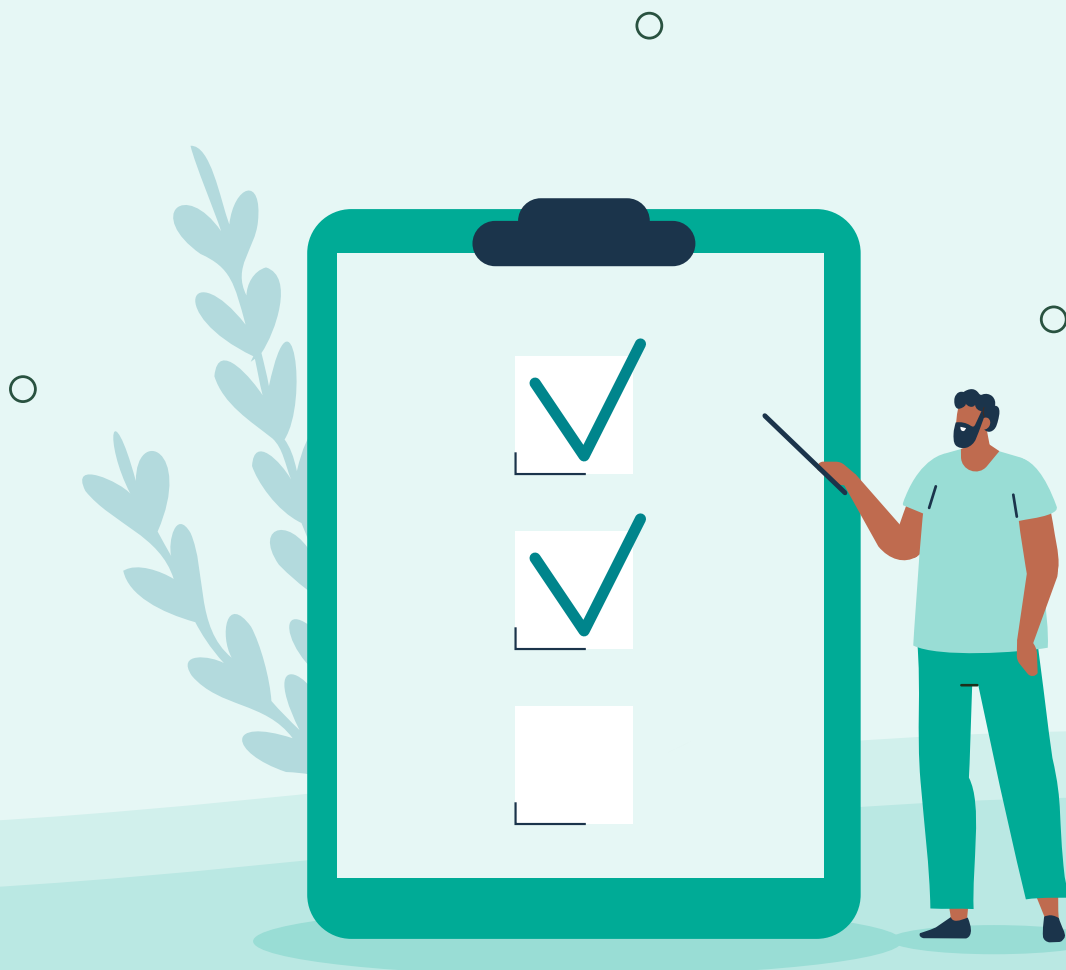


Zur Förderdatenbank

Checkliste

Schritt für Schritt

Wie finde ich das richtige Contracting-Modell für mein Unternehmen?



AG = Auftraggeber:in

Schritt 1

Energieverbrauch und -kosten erfassen und festhalten

Was ist zu tun?	Wer macht's?	Wann?	✓
Höhe der Energieverbräuche in Euro und kWh für die letzten Abrechnungszeiträume ermitteln	AG / Contractor / Energieberatung		
Kosten und Zeitaufwand für Instandhaltung der aktuellen Anlagentechnik erfassen	AG / Contractor / Energieberatung		
Verbräuche und Ausgaben analysieren; Energieeinsparpotenziale prüfen und festlegen	AG / Contractor / Energieberatung		
Identifizierung konkreter wirtschaftlicher Effizienz- und Einsparmaßnahmen	AG / Contractor / Energieberatung		
Sie sind Mieter:in: An Eigentümer:innen der Liegenschaft herantreten und Vorschläge unterbreiten	AG		

Schritt 2

Contracting-Modell und Anbieter finden

Was ist zu tun?	Wer macht's?	Wann?	✓
Suche nach einem geeigneten Contractor und einem Contracting-Modell für das eigene Projekt	AG / Contractor / Energieberatung		
Vertragskonditionen und Tarife checken	AG / Contractor / Energieberatung		
Wirtschaftlichkeitsvergleich mit Eigenbau der Maßnahmen	AG / Contractor / Energieberatung		

Schritt 3

Vertragsabschluss und -umsetzung

Was ist zu tun?	Wer macht's?	Wann?	✓
Vertragsabschluss mit individuell am besten zugeschnittenen Angebot	AG und Contractor		
Planung der Maßnahme	Contractor		
Freigabe der Planung durch Auftraggeber	AG		
Umsetzung der Maßnahmen	Contractor		
Abnahme der umgesetzten Maßnahmen	AG		
Je nach Angebot: Betrieb und Instandhaltung der Maßnahmen	Contractor		

Referenzen

- 1 vedec, "Das ist Contracting", zu finden unter <https://vedec.org/das-ist-contracting>, 2023.
- 2 J. Paulus, N. Nitsche, A. Barckhausen, M. Matußeck, A. Erbacher, "Energieeffizienzmaßnahmen für Mieter/-innen im Einzelhandel", zu finden unter https://www.hde-klimaschutzoffensive.de/sites/default/files/uploads/document/2022-09/Klimaschutz-offensive_Studie_Energieeffizienzma%C3%9Fnahmen_fuer_MieterInnen_im_Einzelhandel.pdf, 2022.
- 3 C. Schäfer, Anreizoptimale Vertragsgestaltung im Energie-Performance-Contracting bei Double Moral Hazard, 2016.
- 4 Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, "Energiedienstleistungen. Contracting", zu finden unter https://www.bfee-online.de/BfEE/DE/Energiedienstleistungen/Contracting/contracting_node.html, o.D.
- 5 dena, dena-LEITFADEN Energieliefer-Contracting (ELC). Arbeitshilfe für die Vorbereitung und Durchführung von Energieliefer-Contracting, 1. Aufl., Berlin, 2018.
- 6 Kompetenzzentrum Contracting, "Energieliefer-Contracting", zu finden unter [https://www.kompetenzzentrum-contracting.de/contracting/contracting-modelle/energieliefer-contracting/#:~:text=Beim%20Energieliefer%2DContracting%20\(ELC\),auch%20als%20W%C3%A4rmeliefer%2DContracting%20bezeichnet.,](https://www.kompetenzzentrum-contracting.de/contracting/contracting-modelle/energieliefer-contracting/#:~:text=Beim%20Energieliefer%2DContracting%20(ELC),auch%20als%20W%C3%A4rmeliefer%2DContracting%20bezeichnet.,) o.D.
- 7 dena, dena-LEITFADEN Energiespar-Contracting (ESC). Arbeitshilfe für die Vorbereitung und Durchführung von Energiespar-Contracting, 7. Aufl., Berlin, 2017.
- 8 J. Hirschner, H. Hahr, K. Kleinschrot, Facility Management im Hochbau. Grundlagen für Studium und Praxis, 2. Aufl., Springer Vieweg, Wiesbaden, Germany, 2018.
- 9 vedec, "Energiespar-Contracting. Einsparziele schnell und effektiv erschließen.", zu finden unter <https://vedec.org/vedec/arbeitskreis-energiespar-contracting/energiespar-contracting-einsparziele-schnell-und-effektiv-erschliessen/>, 2023.
- 10 M. Dehli, Energieeffizienz in Industrie, Dienstleistung und Gewerbe. Energietechnische Optimierungskonzepte für Unternehmen, Springer Vieweg, Wiesbaden, Heidelberg, 2020.

Impressum

Klimaschutzoffensive des Handels

adelphi research gemeinnützige GmbH

Alt-Moabit 91

10559 Berlin

T +49 (30) 8900069-0

Redaktion

Milan Matušek

Jelena Nikolic

Patrick Schütz

Sophia Stock

Elisabeth Zimmermann

Layout

undstoffers Designbüro



klimaschutz@hde.de



<https://www.linkedin.com/company/klimaschutzoffensive>



@hde_klimaschutzoffensive



@hde_klimaschutz

www.HDE-Klimaschutz.de

August 2023

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



www.HDE-Klimaschutz.de