



**NRW.ENERGY
4CLIMATE**

Landesgesellschaft
für Energie und Klimaschutz

Gewusst wie: Energiespar-Contracting nutzen

Einleitung

Willkommen zu dieser Informationssammlung „Gewusst wie: Energiespar-Contracting nutzen“.
Vor Ihnen liegt kein klassisches Handbuch, sondern ein digitaler Themen-Baukasten.

Da komplexe Themen selten nur eine Facette haben, beleuchten die folgenden Kapitel das Thema Energiespar-Contracting aus unterschiedlichem Blickwinkel. Was Sie hier finden, ist eine Reihe aufeinander aufbauender, aber unabhängig voneinander funktionierender Informationen. Der Vorteil für Sie? Wir betrachten das Thema nicht nur aus einer Richtung. Jedes Kapitel ist steht für sich allein und wirft ein eigenes Licht auf das große Ganze.

Sie können die Sammlung ganz nach Ihrem aktuellen Bedarf nutzen: Nutzen Sie diese Sammlung als flexiblen Werkzeugkasten, der sich Ihrem Informationsbedarf anpasst oder als Informationsgrundlage, um das Thema Energiespar-Contracting in Ihrer Verwaltung einzubringen.

Infoblatt: Warum Energiespar-Contracting?

Klimaneutralität ohne Investitionsrisiko mit Energiespar-Contracting

Beim Energiespar-Contracting (ESC) überträgt eine Kommune die Planung, Finanzierung und Realisierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung (z.B. neue Heizungen, Regelungstechnik oder Gebäudesanierung) sowie den Betrieb der Anlagen an ein privates Unternehmen (den Contractor).

Aktuelle Herausforderungen in den Kommunen:

- Sanierungsstau in den kommunalen Liegenschaften,
- fehlendes Fachpersonal
- begrenzte Budgets in öffentlichen Liegenschaften.

Die Lösung:

Ein Dienstleistungsmodell, bei dem ein Partner (der Contractor) die Planung, Finanzierung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen übernimmt. Die Refinanzierung erfolgt ausschließlich über die garantierten Energieeinsparungen.

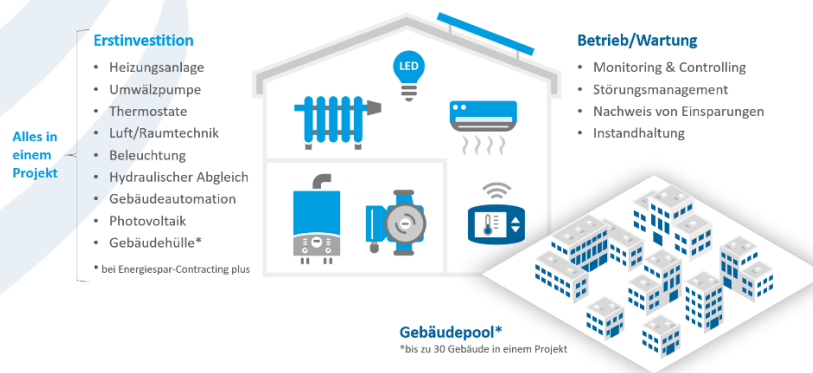


Abbildung 1: Komplettpaket des Contractors

Die Vorteile auf einen Blick:

- Haushaltsneutral sanieren und dauerhaft sparen
- Einspargarantie: Das wirtschaftliche Risiko liegt beim Contractor
- CO₂-Reduktion: Sofortiger Beitrag zu den Klimazielen
- Technik-Upgrade: Modernisierung der Anlagentechnik auf den neuesten Stand

Der Weg zur Umsetzung – Wie die Landesgesellschaft hilft

- Initialberatung: Wir stellen das ESC-Modell vor und unterstützen bei der Eignungsprüfung
- Kollegiales Coaching: Profitieren Sie von den Erfahrungen anderer Kommunen
- Matchmaking: Wir bringen Sie mit den qualifizierten Partnern zusammen

Der 5-Schritte-Fahrplan für die Realisierung eines ESC-Projekts:

1. ESC-Orientierungsberatung: geförderte Beratung (BAFA) durch externen ESC-Projektentwickler
2. Ausschreibung: Begleitung durch externe ESC-Projektentwickler
3. Grob- und Feinanalyse: Der Contractor plant die Details
4. Umsetzung: Bauliche Maßnahmen & Optimierung durch den Contractor
5. Betrieb und Einsparung: Die Partnerschaft beginnt „Einsparpartnerschaft“

Haushaltsrechtliche Handhabung von Energiespar-Contracting in Nordrhein-Westfalen

Bei dieser Zusammenfassung handelt es sich um eine Auflistung der Kernpunkte zur Durchführung von Energiespar-Contracting durch Kommunen, insbesondere unter Berücksichtigung der Finanzierungs- und Bilanzierungsregeln in Nordrhein-Westfalen (NRW):

1.1 Was ist Energiespar-Contracting?

Beim Energiespar-Contracting (ESC) überträgt eine Kommune die Planung, Finanzierung und Realisierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung (wie neue Heizungen, Regelungstechnik oder Gebäudesanierung) sowie den Betrieb der Anlagen an ein privates Unternehmen (den Contractor).

Ziel ist, dass die Investitionen des Contractors aus den garantierten Energieeinsparungen der Kommune über die Vertragslaufzeit finanziert werden. In diesem Fall entstünden für die Kommune keine (zusätzlichen) Kosten. Nach Ende der Vertragslaufzeit könnten die Einsparungen dann den kommunalen Haushalt entlasten. Die konkreten finanziellen Auswirkungen des ESC sind aber immer vom örtlichen Einzelfall, insbesondere von der örtlichen Vertragsgestaltung, abhängig.

Im Unterschied zu einem Leasing-Konzept, erwirbt die Kommune beim ESC sofort das Eigentum an den installierten Anlagen.

Die Kommune profitiert von der Expertenleistung des Contractors, die oft schneller zu höheren Einsparungen führt, als es die Kommune selbst erreichen könnte. Zudem können durch ein einziges Contracting-Projekt direkt mehrere Gebäude betrachtet und eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt werden.

ESC wird im kommunalen Haushaltsrecht oftmals als eine Form des ÖPP-Projekts eingestuft.

Was sind ÖPP-Projekte?

ÖPP-Projekte (kurz für Öffentlich-Private Partnerschaft) sind eine Form der langfristigen und vertraglich geregelten Zusammenarbeit zwischen dem Staat (Bund, Länder, Kommunen) und privatwirtschaftlichen Unternehmen zur gemeinsamen Erfüllung öffentlicher Aufgaben. ÖPP-Projekte stellen eine Alternative zur traditionellen Abwicklung von Projekten dar, bei der die öffentliche Hand alle Schritte in Eigenregie durchführt.

Beim ÖPP-Modell übernimmt das private Unternehmen oft nicht nur den reinen Bau, sondern die Verantwortung für den gesamten Lebenszyklus des Projekts – sprich Planung, Bau (Errichtung), Finanzierung, Betrieb und Erhaltung (Wartung).

1.2 Pflichten, Genehmigungen und Finanzen

Da ESC ein kreditähnliches Rechtsgeschäft darstellt, müssen Kommunen das konkret beabsichtigte ESC-Projekt gemäß § 86 Absatz 4 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) der Kommunalaufsicht anzeigen. Zudem müssen für das ESC-Projekt die erforderlichen haushaltsrechtlichen

Voraussetzungen (insbesondere die satzungsrechtliche Aufwands-/Auszahlungsermächtigung) geschaffen werden.

Anzeige- und Genehmigungspflicht

- Kreditähnliches Geschäft: ESC-Projekte werden in NRW als "kreditähnliche Rechtsgeschäfte" eingestuft.
- Ein kreditähnliches Rechtsgeschäft ist ein Vertrag, der wirtschaftlich gesehen einer Kreditaufnahme gleichkommt und die Kommune in zukünftigen Haushaltsjahren belastet, auch wenn er formal nicht als Kredit bezeichnet wird.
- Für Kommunen ist die genaue Einstufung wichtig, da kreditähnliche Rechtsgeschäfte in der Regel Anzeigepflichten bei der Kommunalaufsichtsbehörde auslösen – ähnlich wie klassische Kredite.
- Auch bei ESC besteht gemäß § 86 Absatz 4 Satz 1 GO NRW eine Anzeigepflicht. Die Kommune muss das Projekt der Kommunalaufsichtsbehörde spätestens einen Monat vor Vertragsabschluss anzeigen.
- Der Vertrag gilt als öffentlicher Auftrag und muss unter Berücksichtigung der für die Kommunen geltenden allgemeinen Vergabegrundsätze (§ 75a GO NRW) vergeben werden.

Wirtschaftlichkeitsnachweis

- Die ESC-Lösung darf nicht unwirtschaftlicher sein als die Durchführung der Maßnahmen durch die Kommune selbst (Eigenbesorgung).
- Die Kommune soll unter den Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 Satz 1 Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen (KomHVO NRW) einen Wirtschaftlichkeitsvergleich erstellen, der (Folge-)Kosten und Erlöse der beiden Lösungen Eigenbesorgung und ESC gegenüberstellt.
- Vorteil ESC: Ziel des ESC ist es, zu einem Vorteil für die Kommune zu führen, indem es eine deutlich schnellere Umsetzung mit einer vertraglich garantierten Einsparung bietet (etwa 12–20% Einsparung, im Vergleich zu 10–15% bei Eigenbesorgung, die erst nach ca. 5 Jahren erreicht werden kann).

Handlungsalternative	(Folge-)Kosten	Voraussetzung	Ergebnis / Einsparungen
Szenario A: Eigenbesorgung	Einzelvergabe der Gewerke und Investitionskosten für Umsetzung	Zusätzliches Personal, spezielle Fachkenntnisse, Investitionsmittel, Zeit für Fachkenntnisaufbau und Maßnahmenentwicklung	10 – 15%
Szenario B: ohne Veränderung (Referenz)	Verbleibend hohe Energiekosten und Wartung bzw. Instandhaltung	Keine zusätzlichen	Einsparung nur durch Austausch neu geg. defekt, ohne Controlling 2 – 5%
Szenario C: Energiespar-Contracting	Contractingrate in Höhe der erzielten Einsparungen	Aufwendungen für Ausschreibung und Vergabe	12 – 20%

Beispiel: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Szenarien A bis C

ESC bei nicht ausgeglichenem Haushalt

Auch Kommunen, die zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes (HSK) verpflichtet sind, können unter den Voraussetzungen des § 76 GO NRW ein ESC-Projekt durchführen.

- Wesentliche Maßgabe ist, dass die Ziele des HSK, die auf den schnellstmöglichen und nachhaltigen Haushaltsausgleich abzielen, nicht beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit eines ESC-Projektes auf ein Haushaltssicherungskonzept ist – unter Darlegung der erforderlichen Contracting-Rate (und ggf. weiterer Aufwendungen) sowie der zu erwartenden Energieeinsparungen während der Vertragslaufzeit – im Einzelfall mit der zuständigen Kommunalaufsicht abzustimmen. Das Haushaltssicherungskonzept ist abschließend durch die Aufsicht zu genehmigen.
- Die Fortsetzung bereits bestehender ESC-Projekte steht den Vorgaben der vorläufigen Haushaltsführung nach § 82 GO NRW nicht entgegen.

1.3 Was ist Forfaitierung?

Die gängige Finanzierungsform für ESC ist die sogenannte Forfaitierung.

Wenn eine Kommune ein großes Energieprojekt plant, nutzt sie oft ein spezielles Finanzierungsmodell, die sogenannte Forfaitierung. Dabei verkauft die beauftragte Firma (der Contractor) ihre künftigen Honorarforderungen an eine Bank. Die Bank finanziert also die Investitionen des Contractors und erhält im Gegenzug die Ratenzahlungen von der Kommune. Die Bank möchte dafür von der Kommune eine Garantie: die sogenannte Einredeverzichtserklärung.

Dabei ist Folgendes zu beachten: Die Kommune hat unter Berücksichtigung der allgemeinen Haushaltsgrundsätze (§ 75 Absatz 1 Satz 3 GO NRW) stets den Vorrang der Sicherheit und Risikobegrenzung zu gewährleisten. Im Hinblick auf die finanziellen Risiken, die mit der Erklärung eines Einredeverzichts gegenüber der Bank einhergehen, hat die Kommune intensiv zu prüfen, ob das gewählte Forfaitierungsmodell im konkreten Einzelfall in Betracht kommen kann. Grund hierfür ist, dass im Falle von Schlecht- oder Minderleistungen während der Bauphase bzw. vor (Teil-) Abnahme die Kommune zwar grundsätzlich das Recht auf Nacherfüllung hat, jedoch nicht die regelmäßigen Zahlungen an die Bank einstellen dürfte.

Mit der Einredeverzichtserklärung unterschreibt die Kommune, dass sie die Ratenzahlung an die Bank weiterzahlt, unabhängig davon, wie gut oder schlecht die Leistungen des Contractors ausfallen.

Diese Vorgehensweise birgt ein gewisses Risiko für die Kommune, da sie bei Schlecht- oder Minderleistungen die Ratenzahlung an den Contractor fortführen muss. Dennoch ist die Wahrscheinlichkeit für ein solches negatives Ereignis äußerst gering, denn der Contractor hat ein großes Eigeninteresse daran, die maximale Energieeinsparung mit seinem Vorhaben zu erreichen.

Die Rahmenbedingungen für die Kommune:

- Sicherheit geht vor: Die Kommune hat unter Berücksichtigung der allgemeinen Haushaltsgrundsätze (§ 75 Absatz 1 Satz 3 GO NRW) stets den Vorrang der Sicherheit und Risikobegrenzung zu gewährleisten. Die Kommune sollte prüfen, ob das Risiko im Einzelfall zu groß ist.
- Kein Verzicht ohne Gegenleistung: Bevor keine offizielle Abnahme erfolgt ist, sollte die Kommune keine komplette Einredeverzichtserklärung unterschreiben.

- Schrittweise vorgehen: Eine mögliche Alternative wäre, die riskante Phase des Umbaus erst anders zu finanzieren und die Einredeverzichtserklärung erst zu unterschreiben, wenn alles funktioniert. Oder man gibt die Garantie immer nur für Teile ab, die schon fertiggestellt sind.

Die Kommunalaufsicht prüft jeden Fall einzeln. Sie stellt dabei zwei Punkte gegenüber:

1. Der Vorteil: Die Kommune bekommt durch den Vertrag sehr günstige Kredite.
2. Das Risiko: Kann die Kommune es sich leisten, weiterzuzahlen, selbst wenn die Heizung im Rathaus nach dem Umbau nicht warm wird?

Fazit: Nur wenn die Ersparnis bei den Zinsen groß genug und das Risiko für die Steuerzahlenden klein genug ist, gibt die Kommunalaufsicht ihre Zustimmung.

1.4 Bilanzierung mit dem Komponentenansatz

Was ist der Komponentenansatz?

- Der Komponentenansatz ist eine Methode in der kommunalen Buchhaltung (§ 36 Absatz 2 KomHVO NRW), die im Hinblick auf Gebäude eine realistischere und genauere Darstellung des Vermögensverbrauchs als die herkömmliche Bilanzierung des Vermögensgegenstands als Einheit ermöglicht.
- Er erlaubt die getrennte Erfassung und Abschreibung wesentlicher Bestandteile eines Gebäudes (z.B. Heizung, Dach, Fenster).
- Beispiel: Ein Verwaltungsgebäude wird nicht als ein Posten aktiviert und abgeschrieben. Stattdessen werden das Fundament, das Dach, die Heizungsanlage und die Fester als separate Komponenten bilanziert und über unterschiedliche Nutzungsdauern abgeschrieben. Das führt zu einer realistischeren Abbildung des tatsächlichen Ressourcenverbrauchs.
- Anlagen mit unterschiedlicher Nutzungsdauer werden individuell abgeschrieben.

Vorteile für den Haushalt durch ein ESC-Projekt:

- Erleichterung des Haushaltsausgleichs: Große Investitionen werden nicht als einmaliger Aufwand verbucht, sondern über die unterschiedlichen Nutzungsdauern der Komponenten abgeschrieben. Das verteilt die finanzielle Belastung auf mehrere Jahre.
- Förderung von Investitionen: Erhaltung und Modernisierung werden besser abgebildet und die Investitionsfähigkeit der Kommune wird gefördert.

Quellen:

- [MBL NRW. Ausgabe 2014 Nr. 39 vom 30.12.2014 Seite 859 bis 872 | RECHT.NRW.DE](#)
- [SGV Inhalt : Verordnung über das Haushaltswesen der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen \(Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen – KomHVO NRW\) | RECHT.NRW.DE](#)
- [Leitfäden zum Thema Contracting](#)

FAQ für Kämmerer

Für Kämmerer sind beim Energiespar-Contracting (ESC) meist drei Fragen zentral:

1. „Belastet ESC den Haushalt meiner Kommune (Schuldenbremse)?“,
2. „Was passiert, wenn der Contractor insolvent geht?“ und
3. „Wie steht es mit der Wirtschaftlichkeit gegenüber der Eigenrealisierung?“

1. Gilt die Investition als Neuverschuldung im Sinne der Haushaltsführung?

Nein, in der Regel nicht. Da die Investition des Contractors vollständig durch die garantierten Energieeinsparungen refinanziert werden, handelt es sich um eine erfolgsabhängige Dienstleistung. Bei korrekter Vertragsgestaltung wird die Maßnahme „off-balance“ geführt. Das bedeutet: Moderne Technik und CO₂-Reduktion, ohne die Kreditlinie der Kommune zu belasten.

2. Wie sicher ist die Einspargarantie bei einer Insolvenz des Contractors?

Das Risiko bei einer Insolvenz ist minimiert. Die installierte Technik (bspw. eine neue Heizungsanlage oder LED-Beleuchtung) geht nach der Installation in das Eigentum des Auftraggebers über und verbleibt dort. Im Falle einer Insolvenz bleibt die Hardware vor Ort und funktioniert weiter. Die Einsparungen entstehen physikalisch weiterhin. Der Vertrag sieht zudem meist Bürgschaften oder den Eintritt von Nachfolgedienstleistern vor, so dass die energetische Bewirtschaftung nahtlos weiterläuft.

3. Warum ist ESC wirtschaftlicher als eine Eigenrealisierung?

Bei der Eigenrealisierung trägt die Verwaltung alle Nebenkosten: Planung, Ausschreibung, Bauüberwachung und das Risiko von Planungsfehlern. Im ESC-Modell sind diese Leistungen im Pauschalpreis enthalten. Da der Contractor nur bei tatsächlicher Einsparung voll vergütet wird, ist er zu einer Lebenszyklus-Betrachtung gezwungen. Er verbaut die effizienteste Technik, nicht die günstigste. Das spart über die Laufzeit von 10-15 Jahren massiv Instandhaltungskosten und Personalaufwand im technischen Gebäudemanagement der Kommune. Zudem ist die erhöhte Umsetzungsgeschwindigkeit bei der Wirtschaftlichkeit gegenüber der Eigenumsetzung ein großer Vorteil.