



Fachbereich WD 5

Energieliefer-Contracting

Energieliefer-Contracting

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 096/25
Abschluss der Arbeit: 28. November 2025
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft, Energie und Klima

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Energieliefer-Contracting	5
3.	Anbieterstruktur	7
3.1.	Energieliefer-Contractoren der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin	10
3.2.	Öffentliche Anbieterliste der BfFF für Energiedienstleistungen, Energieaudits und andere Energieeffizienzmaßnahmen	10
4.	Preisliche Ausgestaltung	11
5.	Positive und negative Anwendungsfälle in Deutschland	14

1. Einleitung

Auftragsgemäß stellt die folgende Kurzinformation Anwendungsfälle zum „Energieförder-Contracting“ vor. Neben der Anbieterstruktur wird auch die im Rahmen dieser Recherche ermittelte Preisgestaltung des Energieförder-Contractings dargestellt.

Beim Energieförder-Contracting (auch Anlagen-Contracting, Nutzenergie-Lieferung¹, Wärmeförder-Contracting² oder Wärme-Contracting genannt) übernimmt ein Energieförderleister (Contractor) entweder eine vorhandene Energieerzeugungsanlage oder installiert eine neue.³ Er betreibt und wartet die Anlage, kauft den Energieträger ein usw. Dies erfolgt auf Basis von Langzeitverträgen. Vom Contractingnehmer lässt er sich die Lieferung der Nutzenergie vergüten:

Das Modell Energieförder-Contracting

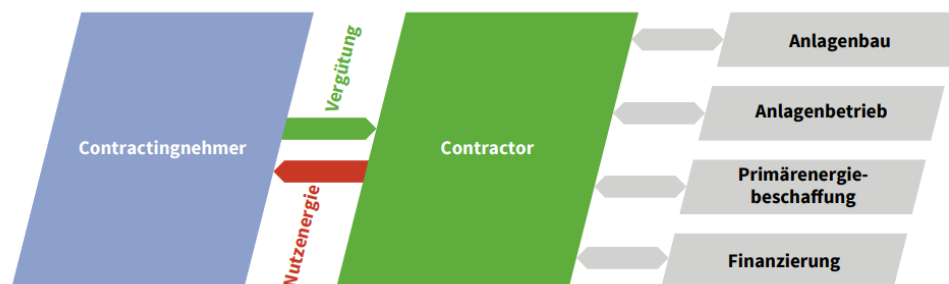


Abbildung 1: Energieförder-Contracting Modell.⁴

Das Ziel des Energieförder-Contractings besteht laut Definition in der DIN 8930 Teil 5 aus dem Jahr 2003 darin, „durch Optimierungsprozesse deutliche wirtschaftliche und ökologische Vorteile“ zu

1 <https://vedec.org/das-ist-contracting/>.

2 „Energieförder-Contracting-Verträge sind rechtlich meist als Wärmeförderverträge (Warmwasser, ggf. Dampf) einzustufen, teilweise verbunden mit einer Stromlieferung. Hauptanwendungsfall für Energieförder-Contracting ist der Austausch der Heizungsanlage (z.B. durch ein BHKW), es können aber auch andere Energieeffizienzmaßnahmen abgebildet werden, z.B. die Lieferung von Nutzenergie (Dampf, Druckluft, Kälte, Licht).“, BfEE, Arbeitshilfe für die Verwendung von Energie-Contracting-Musterverträgen, S. 9, https://www.bfee-online.de/Shared-Docs/Downloads/BfEE/DE/Energieförderleistungen/Mustervertraege/mustervertrag_bfee_arbeitshilfe.html.
<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/energiecontracting-was-sie-beim-vertragsabschluss-beachten-sollten-10911>.

3 <https://www.kea-bw.de/contracting/wissensportal/was-ist-energie-contracting>.

4 S. 8, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2024/Leitfaden_Energieförder-Contracting_ELC.pdf.

erzielen.⁵ Neben dem Energieliefer-Contracting definiert die DIN 8930 Teil 5 drei weitere Contracting-Varianten: Das Energiespar-Contracting, das Finanzierungs-Contracting und das Betriebsführungs-Contracting. Neben den reinen Ausprägungen des Contractings gebe es laut der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) viele Mischformen und Weiterentwicklungen.⁶

Dem Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting e.V. (vedec) zufolge können durch Energieliefer-Contracting „deutliche Energieeinsparungen erzielt und Emissionen reduziert werden“.⁷

Der Deutsche Mieterbund weist allerdings darauf hin, dass beim Energieliefer-Contracting **Regelungslücken** ausgemacht werden können.⁸

2. Energieliefer-Contracting

Im Leitfaden der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) aus dem Jahr 2018, einer Arbeitshilfe für die Vorbereitung und Durchführung von Energieliefer-Contracting, heißt es:

„Hauptanwendungsbereich sind Erneuerungen oder Erstinstallationen von Energieerzeugungsanlagen durch den Contractor. Übliche Vertragslaufzeiten liegen bei 5–20 Jahren. Mit dem Energieliefer-Contracting wird oft das Ziel verfolgt, anspruchsvollere Technologien unter Verlagerung des Errichtungs- und Betriebsrisikos an einen Contractor auszulagern, möglichst unter Erreichung von wirtschaftlichen Vorteilen gegenüber der Eigenrealisierung. [...]. Alle mit der Lieferung einhergehenden Risiken liegen beim Contractor.“⁹

Auf der Fachveranstaltung „Energiedienstleistungen und andere Effizienzmaßnahmen: Marktentwicklung und Chancen“ im Kontext der Plattform Energieeffizienz vom 09.05.2017 benennt das

5 http://www.energyconsult-vk.de/downloads/0503_DIN_9516268.pdf. Siehe auch Bundeskartellamt (2012), https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Publikation/DE/Sektoruntersuchungen/Sektoruntersuchung%20Fernwaerme%20-%20Abschlussbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=3 und Unterrichtung durch die Bundesregierung, Zweiter Nationaler Energieeffizienz-Aktionsplan der Bundesrepublik Deutschland, 02. 09. 2011, S. 71f, <https://dserver.bundestag.de/btd/17/069/1706927.pdf>.

6 1. Auflage, 08/2018, S. 7, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2024/Leitfaden_Energieliefer-Contracting_ELC.pdf.

7 <https://vedec.org/das-ist-contracting/>.

8 DMB (2025), Wärmecontracting bei Einzelheizungen – Folgen für Mieter:innen und rechtliche Lücken, 18.06.2025, S. 2, https://mieterbund.de/app/uploads/2025/06/FactSheet-Contracting_Einzelheizung_18062025.pdf.

DMB (2025), Sozialverträgliche Wärmewende – Mieter:innen vor überhöhten Heizkosten bei der Wärmelieferung schützen, Forderungspapier des Deutschen Mieterbundes, 08.08.2025, <https://www.lobbyregister.bundestag.de/media/04/a0/621571/Stellungnahme-Gutachten-SG2509290081.pdf>.

9 1. Auflage, 08/2018, S. 8, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2024/Leitfaden_Energieliefer-Contracting_ELC.pdf.

Unter dem folgenden Link <https://www.dena.de/infocenter/energieliefer-contracting-etc/> findet sich auch ein Beispiel für einen Wärmeliefervertrag.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie folgende Anforderungen an das Wärmelieferungs-Contracting:

Anforderungen

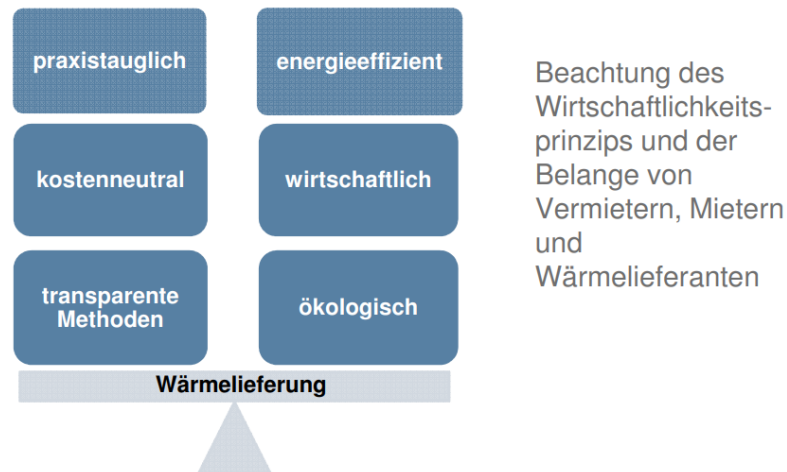


Abbildung 2: Anforderungen an das Wärmeliefer-Contracting.¹⁰

Das „Gebäudeforum Klimaneutral“ betont im Dezember 2021, Ziel des Energieliefer-Contracting sei eine „verlässliche und preisgünstige Energielieferung gekoppelt mit umfassenden Serviceleistungen“, der Gebäudeeigentümer profitiere von zahlreichen Vorteilen:

- „Er wird von der organisatorischen Umsetzung für Planung, Finanzierung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Maßnahme sowie vom Brennstoffbezug entlastet.
- Er vermeidet bzw. verringert eigene Investitionen.
- Er überträgt die wirtschaftlichen und technischen Risiken auf den Contractor.
- Er profitiert vom Spezialwissen und der Erfahrung des Contractors.
- Er leistet einen Beitrag zum Klimaschutz durch Steigerung der Energieeffizienz.
- Er profitiert von langfristig besser kalkulierbaren Energiekosten.“¹¹

Keimeyer et al./Klinski (2025) konstatieren im Abschlussbericht „Erneuerbare Wärmeversorgung im vermieteten Gebäudebestand“ Folgendes:

10 Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2017), Fachveranstaltung „Energiedienstleistungen und andere Effizienzmaßnahmen: Marktentwicklung und Chancen“ im Kontext der Plattform Energieeffizienz Hemmnisse für Wärmeliefercontracting, S. 4, https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/P-R/plattform-energieeffizienz-bmwi-waermeliefercontracting.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

11 Energieliefer-Contracting, Stand: Dezember 2021, <https://www.gebaeudeforum.de/realisieren/wirtschaftlichkeit/contracting/energieliefer-contracting/>.

„Beim Contracting war der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung infolge der damit einhergehenden Effizienzsteigerungen für die beteiligten Unternehmen attraktiv ist und bei der Wärmeerzeugung zu Einsparungen von Energie führen würde. Von Energieeinsparungen profitierten einerseits die Mietenden über sinkende Betriebskosten, andererseits die Vermietenden, weil sie sich der Betriebsverantwortung entziehen könnten und die Investitionen für die Anlagen nicht aufbringen müssten. Mit ihrem speziellen Know-how könnten die Contracting-Unternehmen die Anlagen besonders effizient betreiben und daher dennoch auskömmlich wirtschaften. Vor diesem Hintergrund könne die Umstellung auf eigenständig gewerbliche Wärmelieferung für alle Beteiligten vorteilhaft sein.

Die in der Folgezeit eingetretene Marktentwicklung bestätigte diese erwünschten Wirkungen jedoch nicht.“¹²

3. Anbieterstruktur

Im Folgenden wird die Entwicklung der Anbieterstruktur im Bereich des Energieliefer-Contractings beschrieben. Es kann von einer hohen und vielfältigen Anzahl an Anbietern ausgegangen werden. Seit 2023 wird allerdings eine Konsolidierung des Marktes beobachtet:

Zu den im Contracting-Markt in Deutschland tätigen Unternehmen führt die Bundesregierung in ihrer Unterrichtung zum Zweiten Nationalen Energieeffizienz-Aktionsplan der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2011 Folgendes aus:

„Die Anzahl der insgesamt im Contracting-Markt in Deutschland tätigen Firmen wird auf ca. 250 bis 500 geschätzt, wovon etwa 250 Firmen als aktiv tätig eingestuft werden. [...]. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass die Zahl, der auf dem Teilmarkt für Energiespar-Contracting aktiven Anbieter deutlich kleiner ist als auf dem Markt für Energieliefer-Contracting. Dies dürfte vermutlich auch damit zusammenhängen, dass das Energiespar-Contracting ein höheres Maß an Kenntnissen sowie die Übernahme von vergleichsweise größeren Risiken aufseiten des Contractors erfordert.

Im Rahmen der [...] in 2008 durchgeführten Unternehmensbefragung handelt es sich bei den Anbietern von Contracting-Produkten nach eigenen Angaben größtenteils um originäre Energiedienstleistungsunternehmen (ca. 36 Prozent), Stadtwerke (25 Prozent) und Energieversorgungsunternehmen (ca. 17 Prozent), während nur ein kleiner Teil der Anbieter Ingenieurbüros, Planer oder Handwerksbetriebe sind (zusammen ca. 5 Prozent). Bei den Energieversorgungsunternehmen wird Contracting zumeist von Tochterunternehmen durchgeführt, während die sich als originäre Energiedienstleistungsunternehmen bezeichnenden Unternehmen unabhängige Unternehmen sind sowie Ableger von Gebäude- und Messdienstleistern oder von Anbietern im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). [...]. Insgesamt kann somit im deutschen Contracting-Markt von einer Vielzahl und großen Vielfalt von Anbietern

12 Keimeyer, Friedhelm et al. /Klinski, Stefan (2025), Abschlussbericht, Erneuerbare Wärmeversorgung im vermieteten Gebäudebestand, Analyse und Weiterentwicklung der Rechtslage nach der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, im Auftrag des Umweltbundesamtes, S. 64, https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/10_2025_texte.pdf.

mit zum Teil unterschiedlichen Kompetenzen und daraus resultierenden verschiedenen Tätigkeitsschwerpunkten ausgegangen werden.“¹³

Die Bundesstelle für Energieeffizienz (BfEE) im Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) schrieb auf Grundlage der damaligen EU-Richtlinie 2006/32/EG¹⁴ eine Studie zur „Durchführung einer Marktanalyse und Marktbewertung sowie Erstellung eines Konzeptes zur zukünftigen Marktbeobachtung für ausgewählte Dienstleistungen im Bereich Energieeffizienz“ aus. Der Endbericht der Auftragnehmer (Prognos AG, Ifeu Institut und Hochschule Ruhr-West) liegt seit Juli 2013 vor. Hierin heißt es:

„Überschlägigen Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland ca. 500 Unternehmen, die Contracting-Dienstleistungen anbieten. Diese teilen sich mehrheitlich auf in Energieunternehmen (darunter Stadtwerke), von Energieunternehmen überwiegend unabhängige Energiedienstleistungsunternehmen (z. B. Anbieter von gebäudetechnischen Anlagen wie Lüftungs- und Klimatisierungstechnik, Lieferanten von Mess-, Steuer- und Regelungstechnik und Messdienstleister), Ingenieurbüros, Handwerksbetriebe und Planer.“¹⁵



-
- 13 Unterrichtung durch die Bundesregierung, Zweiter Nationaler Energieeffizienz-Aktionsplan der Bundesrepublik Deutschland, 02. 09. 2011, S. 72, <https://dserver.bundestag.de/btd/17/069/1706927.pdf>.
- 14 Richtlinie 2006/32/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. April 2006 über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen und zur Aufhebung der Richtlinie 93/76/EWG des Rates, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32006L0032&qid=1763970799350>.
- 15 Marktanalyse und Marktbewertung sowie Erstellung eines Konzeptes zur Marktbeobachtung für ausgewählte Dienstleistungen im Bereich Energieeffizienz, S. 107, https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Marktanalyse_Endbericht_130705_final.pdf.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der zusammenfassenden Darstellung des Marktes für Energieliefer-Contracting.¹⁶

Die Autoren des Endberichts betonen, die Anzahl der unterschiedlichen Anbieter sei vergleichsweise hoch, so dass ein Wettbewerb grundsätzlich gegeben sei. Für Kunden bestehe damit grundsätzlich die Möglichkeit, verschiedene Angebote einzuholen und zu vergleichen.¹⁷

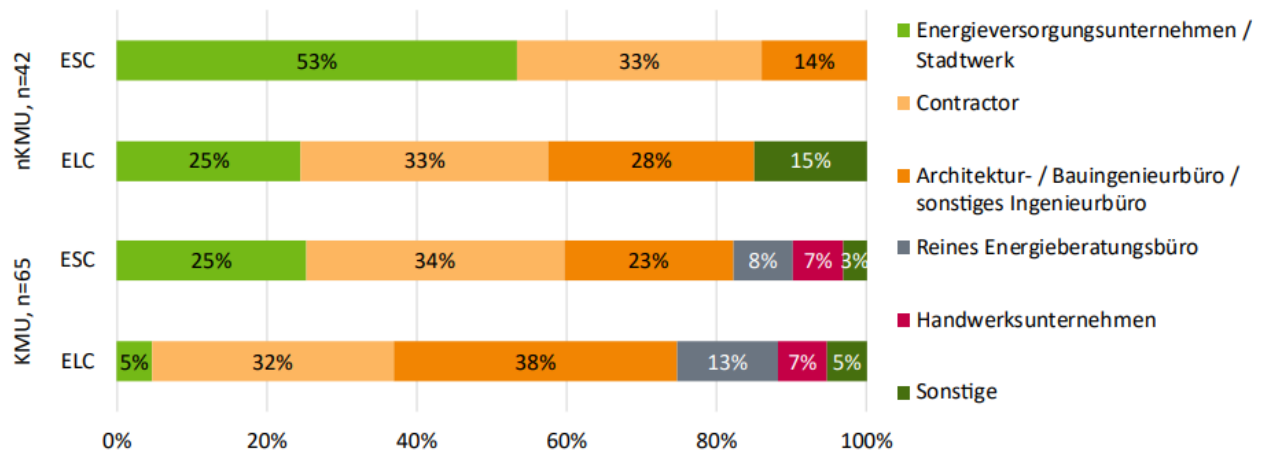
Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (2015) empfiehlt bei der Suche nach geeigneten Anbietern, die in Anlage 9 seines „Leitfadens zur Einführung der gewerblichen Wärmeversorgung in der Wohnungswirtschaft“ enthaltenen Hinweise zu beachten und mindestens drei Anbieter anzufragen.¹⁸

Die BfEE geht im Jahr 2023 noch von rund 440 Contracting-Anbietern aus.¹⁹

Eine empirische Untersuchung des Marktes für Energiedienstleistungen aus dem Jahr 2024 ermittelte für 2023 eine Grundgesamtheit von rund 400 Contracting-Anbietern in Deutschland. In den letzten Jahren sei eine leichte Verringerung der Anzahl der Anbieter beobachtet worden, was auf eine zunehmende Konsolidierung des Marktes hindeute. Es finde eine Fokussierung auf spezialisierte Anbieter statt und einige wenige (sehr) große Anbieter seien für einen Großteil des Contracting-Umsatzes verantwortlich.²⁰

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Branchenverteilung nach Contracting-Art (Energieliefer-Contracting, ELC und Energiespar-Contracting, ESC) und Unternehmensgröße (Kleine und mittlere Unternehmen (KMU), Unternehmen, die nicht zu den kleinen und mittleren Unternehmen zählen (nKMU)):

-
- 16 Prognos AG/Ifeu Institut/Hochschule Ruhr-West (2013), Endbericht (überarbeitete Fassung) Marktanalyse und Marktbewertung sowie Erstellung eines Konzeptes zur Marktbeobachtung für ausgewählte Dienstleistungen im Bereich Energieeffizienz, 05.07.2013, S. 134, https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Marktanalyse_Endbericht_130705_final.pdf.
- 17 Prognos AG/Ifeu Institut/Hochschule Ruhr-West (2013), S. 134, https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Marktanalyse_Endbericht_130705_final.pdf.
- 18 https://www.zvei.org/fileadmin/user_upload/Verband/Fachverbaende/ESCO_Forum/Das_ESCO_Forum_im_ZVEI/pdf/Leitfaden-Waemelieferung-April-2015.pdf.
- 19 https://www.bfee-online.de/BfEE/DE/Energiedienstleistungen/Contracting/contracting_node.html
- 20 2025 - Empirische Untersuchung des Marktes für Energiedienstleistungen, Energieaudits und andere Energieeffizienzmaßnahmen im Jahr 2024, Analyse zum Markt für Energiedienstleistungen, Energieaudits und andere Energieeffizienzmaßnahmen mit den Ergebnissen der Markterhebung, die 2024 durchgeführt worden ist. S. 69, https://www.bfee-online.de/SharedDocs/Downloads/BfEE/DE/Energiedienstleistungen/edl25_endbericht_2024.html?nn=1438896, dann Download starten.



Erhebung EDL 2024, Anbieter von Energie-Contracting, n = 107

Abbildung 4: Branchenverteilung nach Contracting-Art (ESC/ELC) und Unternehmensgröße.²¹

3.1. Energieliefer-Contractoren der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin

Aus der Antwort des Berliner Abgeordnetenhauses vom 13. Februar 2024 auf eine Schriftliche Frage geht hervor, mit welchen Energieliefer-Contractoren die landeseigenen Wohnungsunternehmen Lieferverträge vereinbart haben:

Mit welchen Wärme-Contracting Anbietern kooperieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen? <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-18083.pdf>.

3.2. Öffentliche Anbieterliste der BfEE für Energiedienstleistungen, Energieaudits und andere Energieeffizienzmaßnahmen

Die BfEE führt eine öffentliche Liste mit deutschlandweit tätigen Anbietern von Energiedienstleistungen, Energieaudits und anderen Energieeffizienzmaßnahmen, § 7 des Gesetzes über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G)²².

Zur Anbieterliste der BfEE, https://www.bfee-online.de/BfEE/DE/Energiedienstleistungen/Anbieterliste/anbieterliste_node.html.

21 2025 - Empirische Untersuchung des Marktes für Energiedienstleistungen, Energieaudits und andere Energieeffizienzmaßnahmen im Jahr 2024, Analyse zum Markt für Energiedienstleistungen, Energieaudits und andere Energieeffizienzmaßnahmen mit den Ergebnissen der Markterhebung, die 2024 durchgeführt worden ist. S. 71, https://www.bfee-online.de/SharedDocs/Downloads/BfEE/DE/Energiedienstleistungen/edl25_endbericht_2024.html?nn=1438896, dann Download starten.

22 <https://www.gesetze-im-internet.de/edl-g/BJNR148310010.html>.

4. Preisliche Ausgestaltung

Nach Angaben des Verbands für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting e. V. (vedec) werden für die Wärmelieferung ein Grundpreis und ein Arbeitspreis erhoben:

„Der Grundpreis bildet die verbrauchsunabhängigen Kosten ab.

Er wird für jedes Objekt individuell berechnet. Zudem deckt er alle laufenden Kosten der Energielieferung ab und ist unabhängig vom Energieverbrauch und den Energiekosten. Auch beinhaltet der Grundpreis die Kosten für das Risiko und den Gewinn des Contracting-Anbieters. Er wird in € pro Monat angegeben.

Seine Einzelbestandteile sind die Investitionskosten²³, Wartungskosten²⁴, Reparaturrückstellungen²⁵ und Verwaltungskosten²⁶. [...].

Der Arbeitspreis bildet die verbrauchsabhängigen Kosten ab. Darunter fallen die Beschaffungskosten der jeweiligen Energieart und die Kosten für den Pumpenstrom. Der Arbeitspreis wird in €/kWh angegeben.“²⁷

Die Investitionskosten werden über den Grundpreis getilgt:

-
- 23 Investitionskosten: „Wärmeerzeuger mit Zubehör, Feuerung mit Zubehör, Warmwasserversorgung, Regelung, Elektrische Anlage, Datenfernübertragung, Telefonanschluss/SIM-Karte, Bauliche Maßnahmen, Brennstofflagerung“, <https://vedec.org/themen/preise-preisaenderung/zusammensetzung-preis/>.
- 24 Wartungskosten: „Eichkosten, Betriebsstoffe, Bedienung, Reinigung, Wartung, Kundendienst, Schornsteinfegergebühren, Emissionsüberwachung“, <https://vedec.org/themen/preise-preisaenderung/zusammensetzung-preis/>.
- 25 Reparaturrückstellungen: „Kessel, Brenner, Regelung“, <https://vedec.org/themen/preise-preisaenderung/zusammensetzung-preis/>.
- 26 Verwaltungskosten: „Abwicklung, Versicherung“, <https://vedec.org/themen/preise-preisaenderung/zusammensetzung-preis/>.
- 27 <https://vedec.org/themen/preise-preisaenderung/zusammensetzung-preis/>.

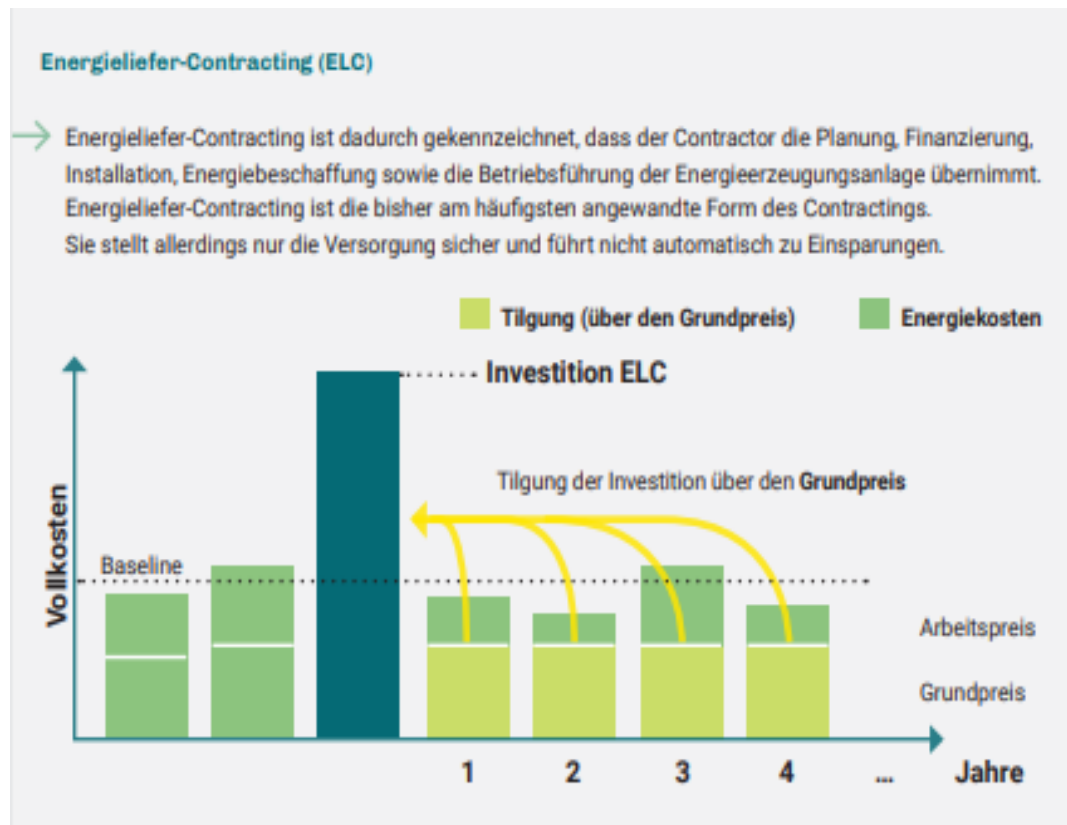


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flyer „Contracting“ von der KEA-BW Die Landesenergieagentur.²⁸

Die Prognos AG führte 2022 im Auftrag der BfEE eine interviewbasierte Erhebung im Bereich Energie-Contracting (EC) durch. Das Kurzgutachten beschreibt neben Geschäftsmodellen auch die Investitionskosten von Contractingprojekten:

„Die Investitionskosten von Contractingprojekten unterliegen einer weiten Streuung und reichen vom niedrigen Investitionsbereich von mehreren Tausend Euro im Heizungscontracting bis hin zu Projekten im mehrstelligen Millionenbereich. Diese hängen zum einen vom eingesetzten Anlagentyp ab, von Kesselsanierungen im niedrigen Investitionsbereich bis Wärmepumpen mit Brunnenerrichtung und Nahwärmenetzkonzepete im höheren Investitionsbereich. Zum anderen spielt die Projektgröße eine Rolle, die beim Energieliefer-Contracting je nach Projekt von 30 bis 3.000 Wohneinheiten gehen kann.“²⁹

Die Verbraucherzentrale (2022) führt hierzu aus:

28 KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH (o. D.), Contracting, https://www.kea-bw.de/fileadmin/user_upload/Contracting/Wissensportal/230808_KEA_Wimmelbild_Contracting_LAY01.pdf.

29 Prognos AG (2022), Kurzpapier, Zusatzerhebung Energie-Contracting im Rahmen der Untersuchung des Marktes für Energiedienstleistungen, Energieaudits und andere Energieeffizienzmaßnahmen im Jahr 2022, https://www.bfee-online.de/SharedDocs/Downloads/BfEE/DE/Energiedienstleistungen/kurzpapier_zusatzerhebung_contracting_2022.html?nn=1438896, dann Download starten.

„Die gesamten Aufwendungen des Contractors zahlt der Kunde über den Grund- und Arbeitspreis für den Energieverbrauch. Dieses Entgelt liegt zwangsläufig höher als der Preis beispielsweise für einen reinen Gasliefervertrag.“³⁰

Der Berliner Senat bat landeseigene Wohnungsunternehmen um Stellungnahme zur Entwicklung der Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser pro Gebäude sowie pro Quadratmeter in den Jahren 2020, 2021 und 2022 in bestimmten Wohnanlagen nach der Umstellung auf Wärmeliefer-Contracting und erklärte abschließend:

„Die Kosten für Wärmecontracting beinhalten oft einen festen monatlichen Betrag, der alle Dienstleistungen abdeckt.

Dies kann zu höheren Gesamtkosten führen, da der Contractor auch sein eigenes Risiko und seine Gewinnmarge einpreist. Die Kostenunterschiede ergeben sich hauptsächlich aus der direkten Anpassung an den aktuellen Marktpreis.“³¹

Die ausführliche Antwort des Berliner Senats auf die Schriftliche Anfrage findet sich unter:

Preissprünge bei Wärmecontracting, 27.09.2024, <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-20334.pdf>.

Über die zulässigen Preise für Wärmelieferungen (dunkelgrün) Jahren 2019 bis 2023 im Vergleich zu den durchschnittlichen Gas- und Fernwärmepreisen (hellgrün und blau) gibt die folgende Abbildung Auskunft:

30 22.06.2022, <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/energiecontracting-was-sie-beim-vertragsabschluss-beachten-sollten-10911>.

31 Schriftliche Anfrage, Preissprünge bei Wärmecontracting, 27.09.2024, <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-20334.pdf>.

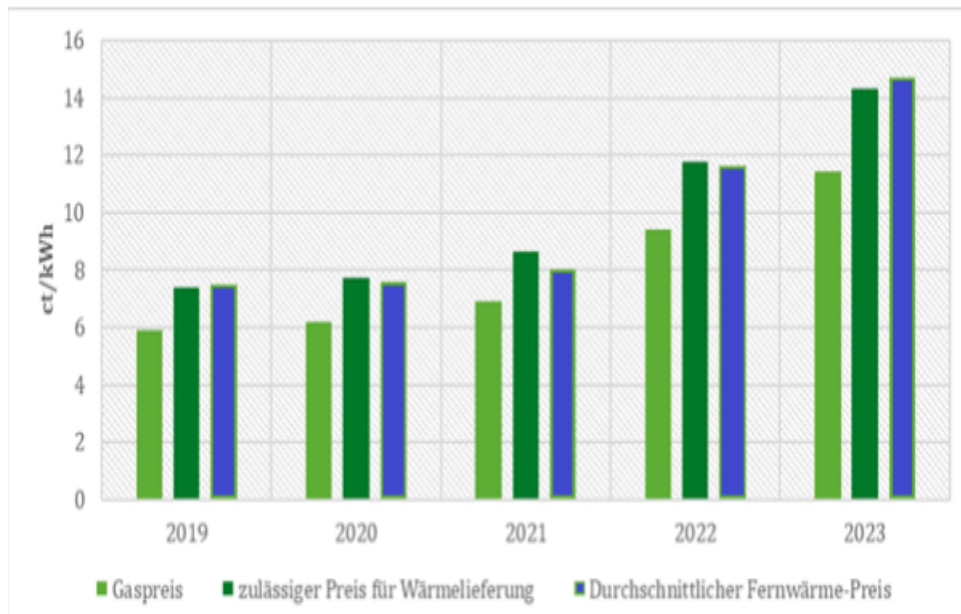


Abbildung 6: Vergleich der durchschnittlichen Gas- und Fernwärmepreise sowie der zulässigen Preise für Wärmelieferungen.³²

In dem im Februar 2022 erschienenen Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Durchführung von Ausschreibungen zur Energielieferung durch einen externen Vertragspartner (Contractor) heißt es, dass eine Vergabe an einen Anbieter vorgesehen sei, sofern dessen Konditionen günstiger als die Kosten der Eigenbesorgung seien.³³

5. Positive und negative Anwendungsfälle in Deutschland

Es gibt viele unterschiedliche Wärmeliefer-Contracting-Modelle.

Ein Beispiel ist das Modell in Lüneburg, das sich speziell auf Erneuerbare Energien konzentriert:

„Ein Wärmeliefercontracting stellt eine Dienstleistung insbesondere für diejenigen Gebäudeeigentümer:innen bereit, die keine Investition in eine Heizungsumstellung auf erneuerbare Energien tätigen können oder wollen. Durch ein Wärmeliefercontractings wird Gebäudeeigentümer:innen angeboten, einen Versorgungsvertrag für bereitgestellte und gelieferte Wärme (aus dem eigenen Keller) abzuschließen. [...]. Die Verwaltung informiert Gebäudeeigentümer:innen in Bezug auf die Möglichkeit zur Nutzung eines Wärmeliefercontractings und in

³² Keimeyer, Friedhelm et al./Klinski, Stefan (2025), Abschlussbericht, Erneuerbare Wärmeversorgung im vermieteten Gebäudebestand, Analyse und Weiterentwicklung der Rechtslage nach der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, im Auftrag des Umweltbundesamtes, S. 73, https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/10_2025_texte.pdf.

³³ S. 7, https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/hochbau/cib_leitfaden_elc_202202.pdf.

Bezug auf die faire Ausgestaltung der Vertragsbedingungen, beispielsweise in Kooperation mit der Verbraucherzentrale.“³⁴

Als ein Good Practice-Beispiel für das Energieliefer-Contracting listet Görlitz (2018) in seinem Ratgeber das folgende Modell:

„Die Energiegenossenschaft Odenwald (EGO) hat in Kooperation mit der Stadt Griesheim auf dem Gelände der städtischen Kläranlage ein neues Blockheizkraftwerk (BHKW) gebaut, welches am 20. Februar 2015 offiziell an die Stadt Griesheim übergeben wurde. Das vormalig vorhandene BHKW war in die Jahre gekommen, erreichte zuletzt wirtschaftlich schlechte Wirkungsgrade und musste 2014 komplett außer Betrieb genommen werden. Eine erhebliche Faulgasmenge wurde daher ungenutzt abgefackelt. Eine Modernisierung war nun unumgänglich und sollte damit vor allem die Stromerzeugung erhöhen, die dann für die Kläranlage selbst genutzt werden kann. Derzeit verbraucht die Kläranlage laut Energiebericht des Umweltamtes rund 1,4 Millionen Kilowattstunden im Jahr. Nun wird ein Großteil des Energiebedarfes durch das BHKW produziert und an gleichem Ort durch die Kläranlage verbraucht. ‘Das führt zu einer Entlastung der Betriebskosten, kommt dem Gebührenzahler zugute und ist ein aktiver lokaler Beitrag zum Klimaschutz.’, beschreibt Bürgermeisterin Gabriele Winter das Projekt. Von der EGO errichtet und finanziert wird die Anlage nun von der Stadt gepachtet und betrieben. Die Investitionskosten lagen bei ca. 600.000 € und führen zu einer deutlichen Einsparung der laufenden Energie- und Betriebskosten.“³⁵

Weitere Best-Practice-Projekte zum Wärmeliefer-Contracting finden sich unter dem folgenden Link, der Schwerpunkt liegt hier allerdings auf dem Energiespar-Contracting:

<https://www.kea-bw.de/contracting/wissensportal/best-practice-contracting>.

Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) aus dem Jahr 2025 verdoppelten sich in einem Wohngebäude in Münster die Heizkosten durch die Umstellung auf Contracting:

34 <https://www.lueneburg-klimaschutz.de/wp-content/uploads/2025/04/KWP-Lueneburg-Bericht-OCF-HQ.pdf>.

35 Görlitz, Sascha (2018), Ratgeber, Energiespar- und Energieliefercontracting, https://www.dgrv.de/wp-content/uploads/2020/08/Contracting_Ratgeber_klimaGEN.pdf.

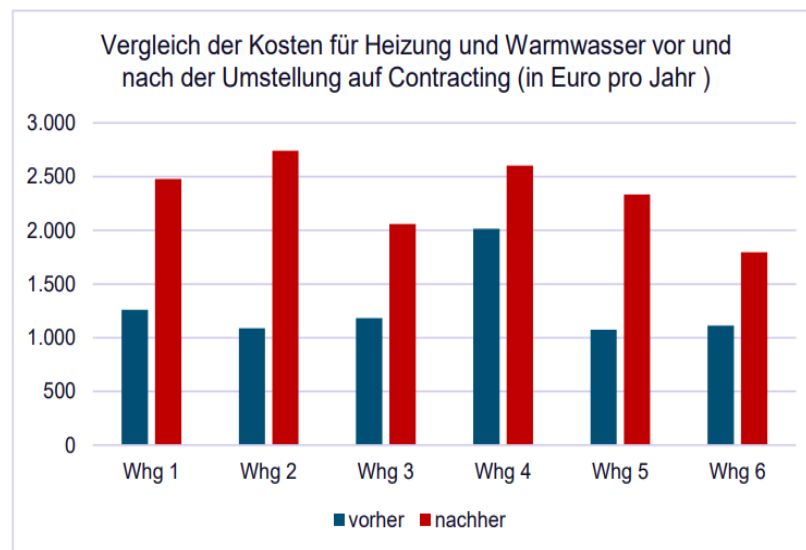


Abbildung 7: Kostensteigerung für alle Wohnungen eines Gebäudes in Münster.³⁶

In diesem Zusammenhang weist der DMB auf eine Regelungslücke hin.³⁷

Nachfolgend werden Medienberichte aufgelistet, die weitere finanziell nachteilige Entwicklungen durch Energieliefer-Contracting zeigen, werden nachfolgend aufgelistet:

Mieter in der Heizungsfall. Deutschlandweit ächzen Mieterinnen und Mieter unter hohen Heizkostenabrechnungen. Keine Einzelfälle, wie CORRECTIV jetzt zeigt: Einzelne Contracting-Firmen nutzen offenbar rechtliche Schlupflöcher aus, um Profit zu machen. Deutschlandweit könnten Hunderttausende betroffen sein. 11.11.2024, https://correctiv.org/aktuelles/klimawandel/2024/11/11/mieter-in-der-heizungsfall/?utm_source=pocket-newtab-de-de.

Nach Panorama-Bericht: Wohnungskonzern LEG zieht "Wärme-Contracting" zurück, 09.09.2025, <https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/panorama/aktuell/nach-panorama-bericht-wohnungskonzern-leg-zieht-waerme-contracting-zurueck,legziehtwaermecontractingzurueck-100.html>.

Contracting, Wenn im Sommer die Heizungsrohre glühen. Mangelhafte Regulierung des Wärmecontractings und fehlende Kontrolle der Heizpraxis führt vielerorts zu höherem Verbrauch und hohen Preisen, von denen die Versorgungsunternehmen profitieren. Das könnte Anreize für die Contractoren schaffen, den Heizungsverbrauch künstlich in die Höhe zu treiben. 03.04.2025, <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0425/contracting.htm>.

36 DMB (2025), Wärmecontracting bei Einzelheizungen – Folgen für Mieter:innen und rechtliche Lücken, 18.06.2025, S. 1, https://mieterbund.de/app/uploads/2025/06/FactSheet-Contracting_Einzelheizungen_18062025.pdf.

37 S. 2f, https://mieterbund.de/app/uploads/2025/06/FactSheet-Contracting_Einzelheizungen_18062025.pdf.

Praxis des Wärme-Contracting, Heizungsdienstleister treiben Kosten in die Höhe, 21.05.2024, Wenn Mieter Tausende Euro für die Heizung nachzahlen sollen, kann das auch an einem dazwischengeschalteten Dienstleister liegen - dem sogenannten Wärme-Contracting. Immer mehr Betroffene verweigern die Zahlung. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/energie/heizung-waernecontracting-mieter-kosten-100.html>.
