



# Steigerung der Energieeffizienz im öffentlichen Wohnungsbau in Ligurien und innovative Finanzinstrumente



European  
Commission

Horizon 2020  
European Union funding  
for Research & Innovation

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No. 694816



Regione Liguria  
Dipartimento Territorio, Ambiente,  
Infrastrutture e Trasporti  
Settore Programmi Urbani  
Complessi ed Edilizia

## Das Projekt

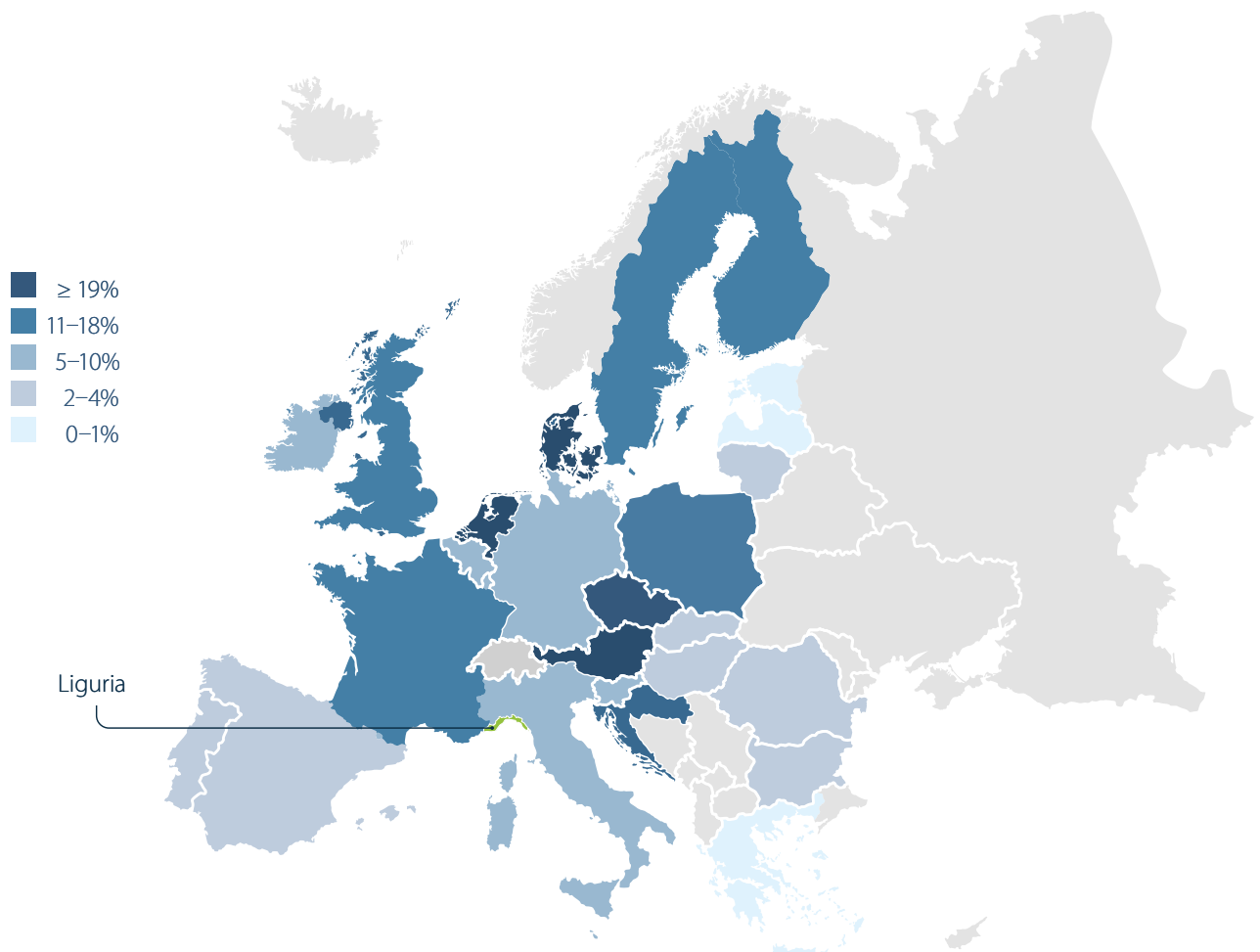
EnerSHIFT ist ein Horizont-2020-Projekt, das von EASME, der Europäischen Agentur für kleine und mittlere Unternehmen, als Gewinner der Ausschreibung EE20 Projektentwicklungshilfe ausgewählt wurde.

Das Ziel des Projekts ist die energetische Sanierung des sozialen Wohnungsbaus der Region Ligurien zu fördern, und sie stellt die erste italienische Erfahrung mit dem Einsatz innovativer vertraglicher EPC-Instrumente (Energy Performance Contract) dar, die es ermöglichen, den Energieverbrauch und die damit verbundenen Rechnungen zu senken, ohne dass die Eigentümer der Gebäude eigene wirtschaftliche Ressourcen aufwenden müssen.

Die Verbreitung dieser besonderen Verträge im öffentlichen Wohnungsbau wird sowohl durch die Komplexität der Finanzierung im Verhältnis zu den zu erzielenden Ergebnissen (die Energierechnung wird durch das Verhalten der Mieter beeinflusst) als auch durch die Starrheit der bestehenden Vertragsmodelle behindert, die nicht für die Bedürfnisse öffentlicher Einrichtungen geeignet sind, bei denen Nutzer und Eigentümer von Wohnungen getrennte Personen sind.

Die Intervention in diesem Bereich ist eine Priorität, denn in Europa gibt es etwa 25 Millionen öffentliche Wohngebäude, und sie verbrauchen oft mehr Energie als nötig, weil sie in sehr schlechtem Zustand sind.

Die folgende Karte zeigt den Prozentsatz des sozialen Wohnungsbaus im Verhältnis zum gesamten Wohnungsmarkt.



Um diese Probleme zu überwinden, hat EnerSHIFT ein flexibles Finanzmodell entwickelt, das auf dem Dreifach-Gewinn-Ansatz basiert und es möglich macht, die Vorteile der Energierückgewinnung zu gleichen Teilen auf Mieter, Gebäudeeigentümer und Energiedienstleister zu verteilen.

Gleichzeitig werden die Wohnverhältnisse verbessert und die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert, was auch für das lokale Unternehmertum von wirtschaftlichem Nutzen ist.

Das Projekt begann im Februar 2016 und endet im Januar 2020 mit der Unterzeichnung von Verträgen zur energetischen Sanierung der identifizierten Gebäude, die Investitionen in die Energieeffizienz für rund 14 Millionen Euro generieren müssen.

## Die Ziele von EnerSHIFT

- Überwindung technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hindernisse für die Nutzung von Energieleistungsverträgen im öffentlichen Wohnungsbau
- Förderung der Entwicklung des Marktes für Energiedienstleistungsunternehmen in Italien und der Zusammenarbeit mit dem Kreditsektor zur Förderung der Bankfähigkeit von Energiesanierungsprojekten
- Entwicklung innovativer Finanzierungssysteme durch die öffentlich-private Partnerschaft und die Nutzung flexibler Vertragsmodelle, die in der Lage sind, fortschrittliche Energiedienstleistungen für P.A. anzubieten
- Anwendung des Dreifach-Gewinn-Ansatzes, um die Vorteile der Energieeinsparung gerecht
- zwischen Mietern, Gebäudeeigentümern und ESCo aufzuteilen, ohne finanzielle Belastung der Endverbraucher
- Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner und Bekämpfung der Energiearmut durch Ausbildungs- und Informationsmaßnahmen der Mieterverbände

## Die EPC–Verträge

Die meisten der von EnerSHIFT geplanten Sanierungsmaßnahmen erfolgen über den für EPC-Verträge typischen Selbstfinanzierungsmechanismus, der den Marktteilnehmern durch

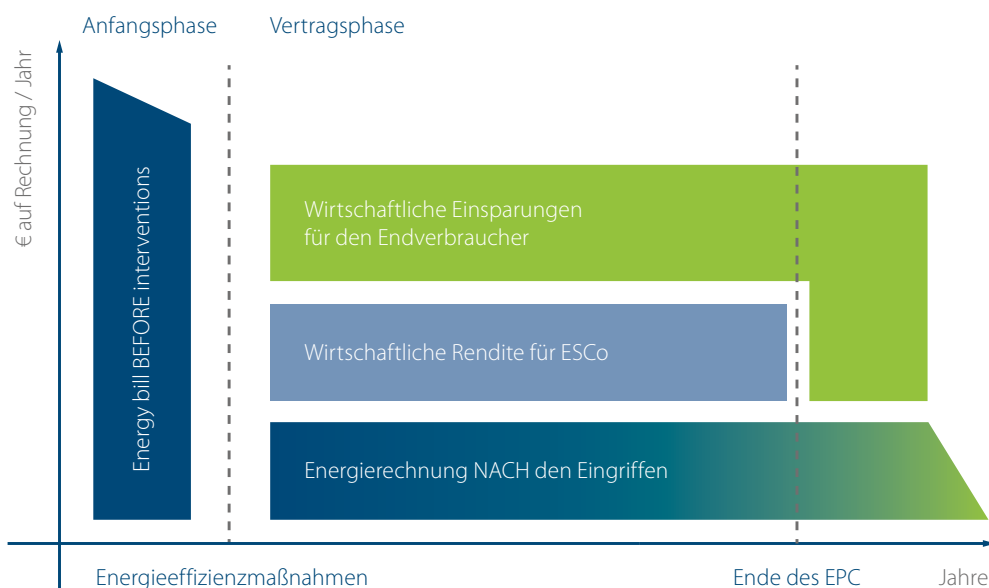
die Durchführung öffentlicher Ausschreibungen in Übereinstimmung mit den geltenden italienischen und europäischen Vorschriften übertragen wird.

Diese Ausschreibungen, die ersten ihrer Art in Italien, erfolgten in der Rechtsform der Dienstleistungskonzession und waren nur für die nach UNI-CEI 11352 zertifizierte ESCo (Energy Service Company) reserviert.

Der Energieleistungs- oder Energieversorgungsvertrag ermöglicht die energetische Sanierung eines Gebäudes, ohne dass der Eigentümer oder Verwalter finanzielle Investitionen tätigen muss, da die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen von der Person getragen werden, die sie durchführt, in der Regel einem Energiedienstleister.

Mit einem Energieaudit werden die durchzuführenden Maßnahmen bestimmt; die Verbrauchsanalyse der Vorjahre bestimmt den Betrag der Rechnung, der für die Dauer des Vertrages konstant bleibt: Nach dessen Ablauf profitieren die Eigentümer/Mieter der Wohnungen von den gesamten Einsparungen, die durch die durchgeführten Maßnahmen erzielt werden.

Die ESCo erzielt durch die bessere Leistung des Gebäudes Energieeinsparungen: Je höher die Einsparungen, desto geringer die Amortisationszeit der Investition und damit die Laufzeit des EPC-Vertrags.



# Die Ausschreibungen für Energieeffizienz

Die Ausschreibungen für die Vergabe von EPC-Verträgen wurden im August 2017 von der SUAR – Stazione Unica Appaltante Regionale (einheitliche regionale Auftragsvergabestelle) – veröffentlicht und führten die Erprobung zahlreicher Verfahren im Bereich öffentlich-private Partnerschaften und die Anwendung des neuen Gesetzes für öffentliche Aufträge ein (Gesetzesverordnung Nr. 50/2016).

Gegenstand der Ausschreibung war die Konzession für Dienstleistungen zur Effizienz, Verwaltung und Leistungserbringung des Energieträgers für die Heizungsanlagen von 67 öffentlichen Wohngebäuden, die sich im Besitz und/oder unter der Leitung von \*ARTE\*. Die Ausschreibungsunterlagen wurden von den Partnern auf der von der Energieabteilung des IRE erstellten Verbrauchsgrundlagen erstellt.

Das Verfahren sah drei separate Arten von Parzellen vor, um den Besonderheiten des italienischen ESCo-Marktes gerecht zu werden, der aus großen Unternehmen aus dem Bereich der Energieversorgungsträger und KMU mit ingenieurtechnischer Ausbildung besteht, die sich auf Sanierungsmaßnahmen spezialisiert haben.

Die Reaktion auf die Ausschreibung war geprägt von der Beteiligung großer Energiemarktteilnehmer und wurde auch durch die Wahl des Arbeitsteams begünstigt, die Brennstoffversorgung in den Vertrag aufzunehmen.

Die größte Ausschreibung, die sich auf die Provinz Genua bezieht, wurde im Oktober 2018 an ein großes italienisches Unternehmen mit einem Konzessionsvolumen von rund 16,7 Mio. Euro vergeben.

Die Parzellen, die sich auf die Provinzen La Spezia und Savona-Imperia bezogen, sind stattdessen verödet: Wahrscheinlich erwies sich die Ausschreibung als zu komplex für kleine Unternehmen, und gleichzeitig war die schlechte wirtschaftliche Größe der Parzellen nicht geeignet, größere Unternehmensgruppen anzuziehen.

Diese Überlegungen führten im April 2018 zur Veröffentlichung einer neuen Ausschreibung mit einer einzigen Parzelle für die drei Provinzen, die ebenfalls im September 2019 an ein großes Unternehmen mit einem Konzessionsvolumen von rund 4 Mio. Euro vergeben wurde.

## Unterschied zwischen Auftrag und Konzession

**Auftrag:** Der Auftrag wird vom Auftraggeber direkt vergütet, der dem Auftragnehmer eine im Voraus festgelegte Gegenleistung für den Erwerb einer bestimmten Lieferung von Bauleistungen, Dienstleistungen oder Lieferungen gewährt

**Konzession:** Der Vertrag wird vom Nutzer für einen vom Konzessionär verwalteten und erbrachten Dienst vergütet. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach dem Leistungsniveau, mit dem die Leistung erbracht wird

Im Jahr 2016 erhielt EnerSHIFT die Mittelzuweisung von 3,5 Mio. Euro aus den Strukturfonds des ligurischen ROP-ERDF 2014-2020, die für die Verwendung für Energieeffizienzmaßnahmen im öffentlichen Sektor vorgesehen sind.

Das Arbeitsteam hat versucht, damit bestimmte bauliche Eingriffe (Austausch von Fenstern und/oder Dämmung) zu finanzieren, die mit ihrer sehr langen Amortisationszeit (12-15 Jahre) in einem Vertrag vom Typ EPC schwer umzusetzen sind. Dies war ein Versuch, das finanzielle Risiko für ESCo zu senken, um die Dauer der Konzession zu verkürzen.

Aufgrund der Vorschriften für die Berichterstattung über die Strukturfonds war es nicht möglich, finanzielle Synergien zu aktivieren, sodass diese Mittel, die durch die Kofinanzierung von ARTE auf insgesamt rund 6,5 Mio. Euro erhöht wurden, im Herbst 2018 für separate Ausschreibungen in Form von Werkverträgen verwendet wurden.

Die Maßnahmen begannen alle im Jahr 2019 und sollen bis Anfang 2020 abgeschlossen sein: Sie sorgen für die Energieeffizienz von 9 öffentlichen Wohngebäuden, die in einigen Fällen eine Energieeinsparung von etwa 70 % gegenüber dem bisherigen Verbrauch erzielen sollen.

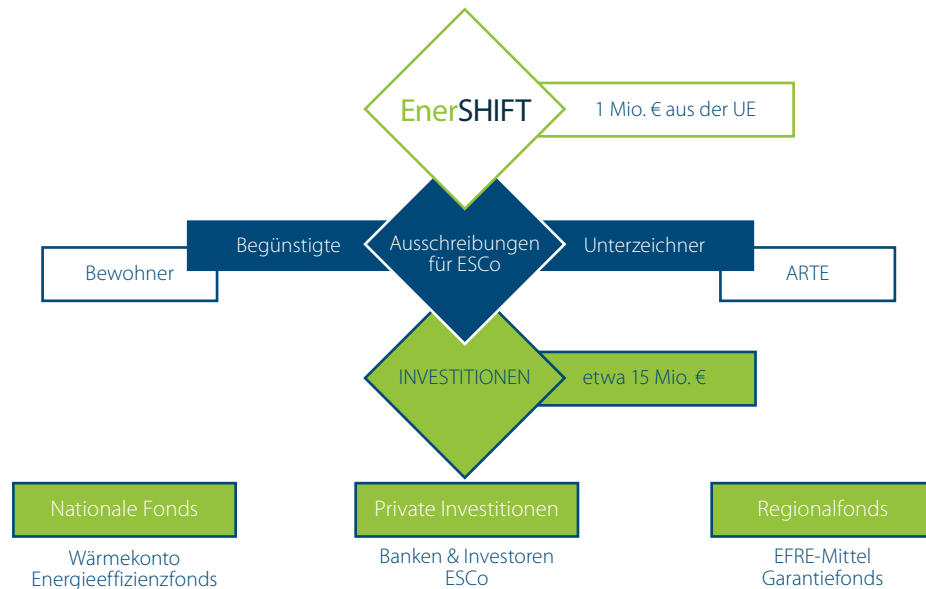
Darüber hinaus wurden zusätzliche nationale Mittel in Höhe von rund 3,7 Mio. Euro freigegeben, die für weitere Arbeiten an einigen der Gebäude im Rahmen der EPC-Ausschreibung in Genua verwendet wurden.

Ein englischsprachiger Auszug der Ausschreibungsunterlagen des EPC ist unter folgendem Link verfügbar

<https://enershift.eu/wp-content/uploads/2017/09/EnerSHIFT-tender-data-sheet-EN.pdf>

## Der Wirtschafts- und Finanzplan

Hauptziel der Entwicklung des ersten Wirtschaftsmodells für die finanzielle Tragfähigkeit des EPC-Vertrags war die Verringerung des finanziellen Risikos, das durch die Nutzung von Synergien zwischen den von privaten Investoren bereitgestellten Finanzierungsquellen, nationalen öffentlichen Beiträgen, Strukturfonds und regionalen Ressourcen erreicht werden soll.

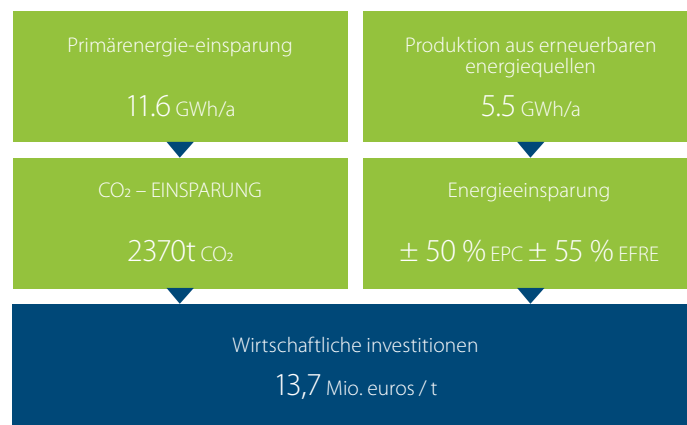


Leider war es nicht immer möglich, diese Synergien zu aktivieren, und das Arbeitsteam musste sich zahlreichen administrativen, rechtlichen und finanziellen Problemen stellen und diese lösen, um ein neues Modell für EnerSHIFT zu entwickeln, das schließlich zu einer Konzession ohne öffentliche Mitfinanzierung führte.

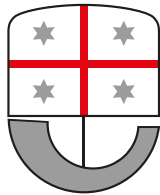
## Die erzielten Ergebnisse

Mit dem EnerSHIFT-Projekt hat sich die Region Ligurien in Zusammenarbeit mit ihren Partnern, die alle Akteure der Verwaltung des sozialen Wohnungsbaus vertreten, mit den Reformen der Wohnungspolitik befasst, indem sie die Lebensqualität im Einklang mit hohen technischen und ökologischen Standards und den Bedürfnissen der Bewohner förderte.

Mit dem Projekt gelang es, mehr als 13 Mio. Euro an Investitionen für die energetische Sanierung von 76 Gebäuden in 16 Gemeinden der 4 ligurischen Provinzen freizuschalten, in denen rund 3.000 Familien mit niedrigem Einkommen leben.



## Die Partner



**REGIONE LIGURIA**

Der Sektor Komplexe Stadt- und Bauprogramme, Projektleitung, befasst sich mit Programmen zur Stadterneuerung und zum sozialen Wohnungsbau, erarbeitet Gesetze und Vorschriften für den Bau von Gebäuden und definiert Kriterien für die Verwaltung von dem sozialen Wohnungsbaus. Ebenfalls an EnerSHIFT beteiligt ist die einheitliche regionale Auftragsvergabestelle SUAR, die seit 2012 als zentrale Vergabestelle für die Behörden und den erweiterten regionalen Sektor fungiert.



Im Jahr 2014 durch die Fusion von drei regionalen technischen Unternehmen ist IRE entstanden und in den Bereichen Infrastruktur, Stadterneuerung und Energie tätig. Die Abteilung Energie erstellt Energiepläne, verwaltet das Energiekonsortium von Ligurien und überwacht das regionale System der Energiezertifizierung von Gebäuden. IRE fungiert als Vizepräsident von RENAEL, dem nationalen Netzwerk von Energieagenturen, und FEDARENE, dem entsprechenden auf europäischer Ebene.



ARTE - Dabei handelt es sich um öffentliche Einrichtungen wirtschaftlicher Natur, die den größten Teil des öffentlichen Wohnungsbestands in Ligurien besitzen und/oder verwalten, oft auch im Namen der Gemeinden.

Sie arbeiten im Bereich der Nutzung und Umwandlung des Territoriums und als Werkzeug der lokalen Verwaltungen für die Realisierung komplexer Arbeiten.

Sie sind Mitglieder von FEDERCASA, dem aus 114 öffentlichen italienischen Betreibern bestehenden nationalen Netzwerk, das sich mit dem sozialen Wohnungsbau auseinandersetzt.



SUNIA, SICET und UNIAT sind die wichtigsten nationalen Gewerkschaften, die sowohl private als auch öffentliche Mieter von Wohngebäuden vertreten.



Ihr soziales Ziel ist die Anerkennung des Rechts auf Wohnung für jeden Bürger unter Bedingungen, die mit den Bedürfnissen der Familie vereinbar sind. Sie verfolgen auch das Ziel der Sicherheit und Lebensqualität in einem angemessenen städtischen Umfeld.



## Die Auszeichnungen

EnerSHIFT erhielt die Auszeichnung "Nachhaltige PA 2018" als das beste italienische Projekt im Bereich Umwelt, Energie, Naturkapital sowie den renommierten "Europäischen Energieeffizienzpreis 2019" als Bester europäischer Anbieter von Energiedienstleistungen.



