



LEVERAGE has received funding from the European Union's LIFE-2024-CET-PRIVAFIN programme under grant agreement no. 101215954.

Beschleunigung öffentlicher Investitionen in Energieeffizienz und Dekarbonisierung

mit dem

LEVERAGE – Accelerator

Projektvorstellung 24.11.2025



LEVERAGE has received funding from the European Union's LIFE-2024-CET-PRIVAFIN programme under grant agreement no. 101215954.

Innovative Finanzierung von Dekarbonisierungsprojekten

Einführung

LEVERAGE



LEVERAGE has received funding from the European Union's LIFE-2024-CET-PRIVAFIN programme under grant agreement no. 101215954.

Ziele und Anforderungen führen zu Investitionsbedarf der Gebietskörperschaften

Klimapläne

LEVERAGE



Own Your SECAP



ÜBER UNS

BUNDESLAND WÄHLEN >

Klimabündnis > Angebot > Kommunale Klimastrategien OÖ: „Paris wir

„PARIS WIR KOMMEN“

Energieeffizienz-RL



- **Artikel 5:** Verpflichtung der MS bei öffentlichen Einrichtungen jährlich 1,9% des Endenergieeinsatzes zu reduzieren
- **Artikel 6:** Verpflichtung der MS jährlich 3% des Gebäudebestandes öffentlicher Einrichtungen zu sanieren (oder alternativer Ansatz)

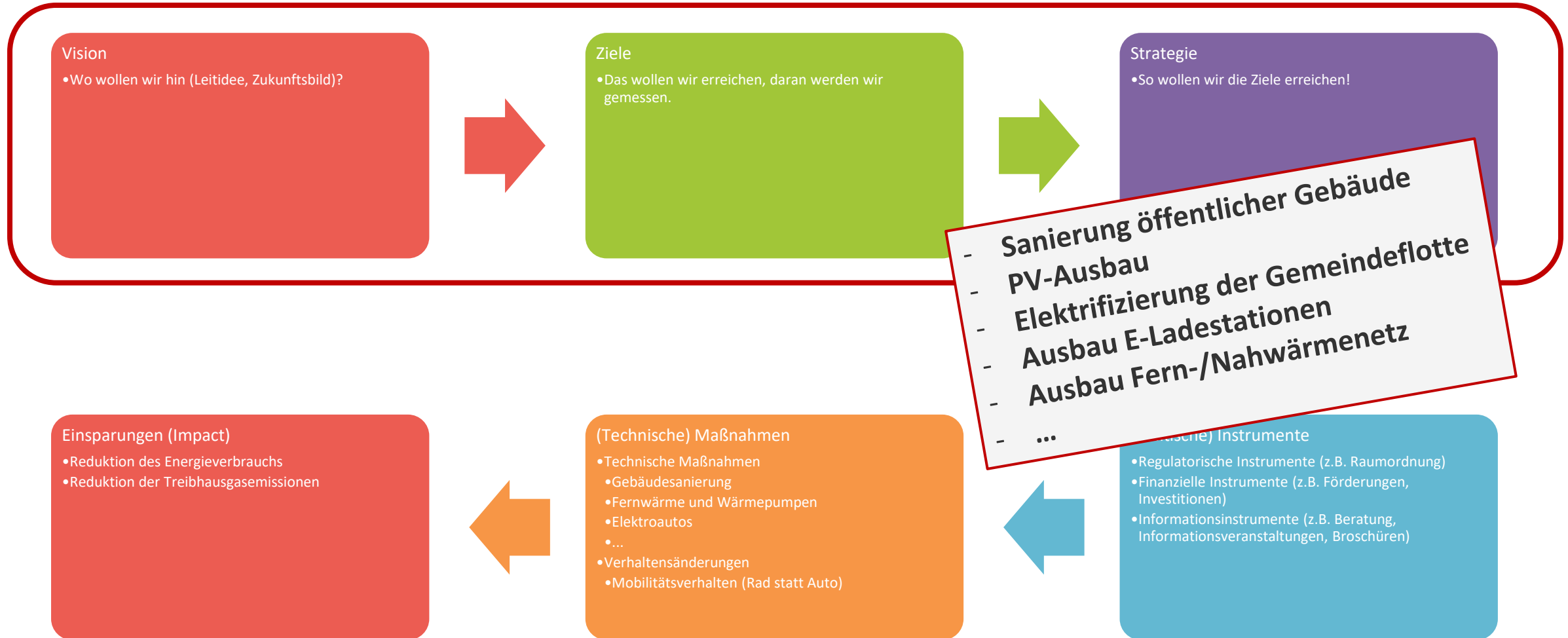
Von der Vision zur Einsparung

Im Klimaplan definiert.

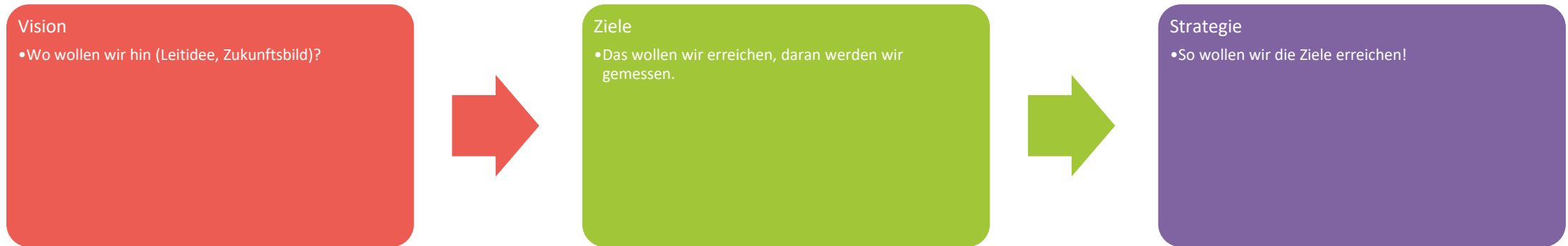


Von der Vision zur Einsparung

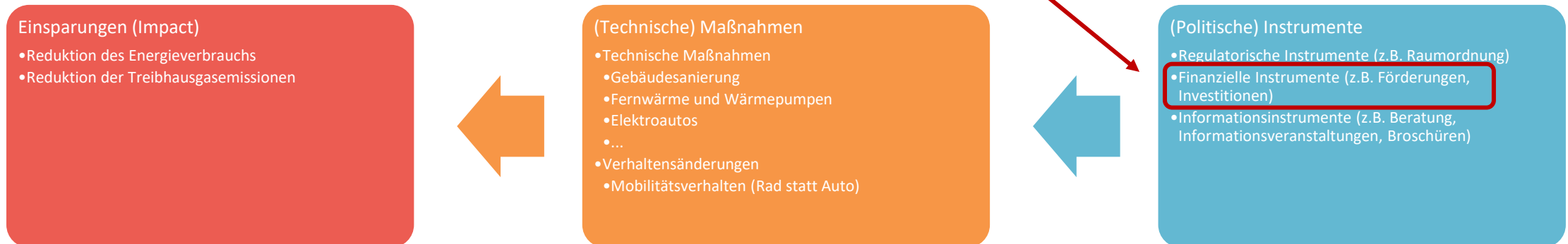
Im Klimaplan definiert.



Von der Vision zur Einsparung

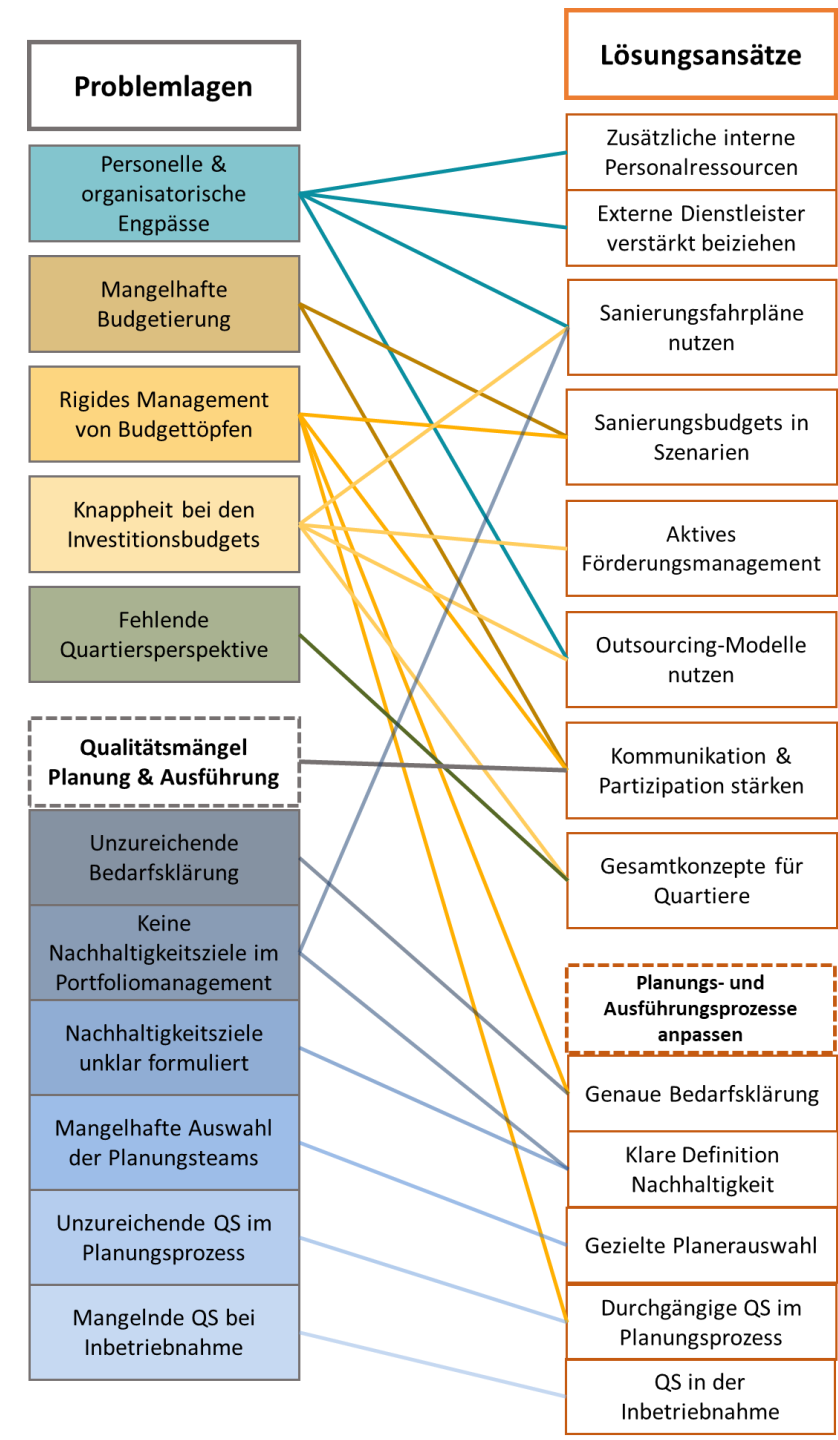
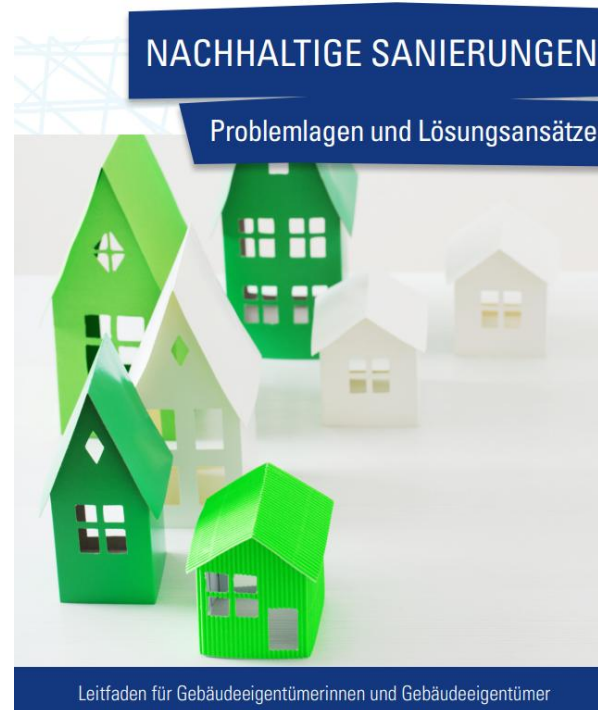


Nächster Schritt: Identifizierung von Finanzierungsoptionen für kapitalintensive Maßnahmen



Umsetzungshemmnisse im öffentlichen Sektor

- Knappheit Investitionsbudgets
 - Personelle & organisatorische Engpässe
- Verschiebung von Umsetzungsprojekten



<https://ig-lebenszyklus.at/aktuelles/publications/nachhaltige-sanierungen-problemlagen-und-loesungsansaezte-2022/>

The logo for LEVERAGE, featuring the word in a bold, black, sans-serif font with a black dot below the letter 'E'.

LEVERAGE

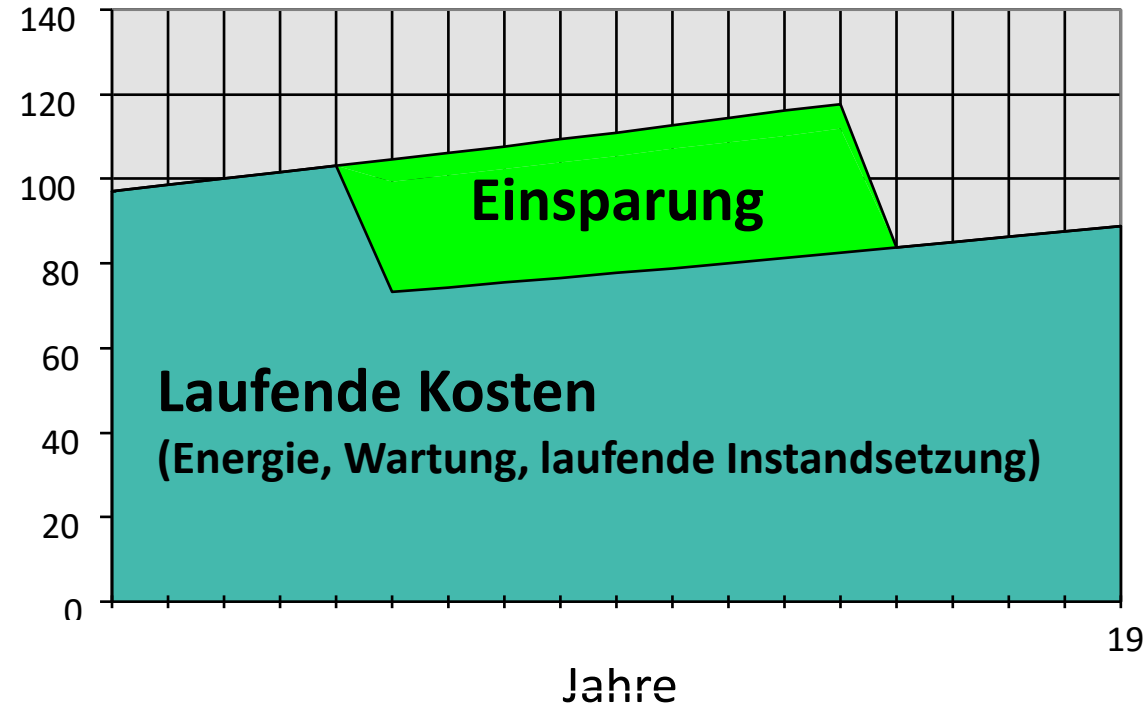


LEVERAGE has received funding from the European Union's LIFE-2024-CET-PRIVAFIN programme under grant agreement no. 101215954.

Positiver Cash-flow als mögliche Finanzierungsbasis...

...ein Merkmal von (vielen) Dekarbonisierungsprojekten

Einsparungen als Quelle für Finanzierung

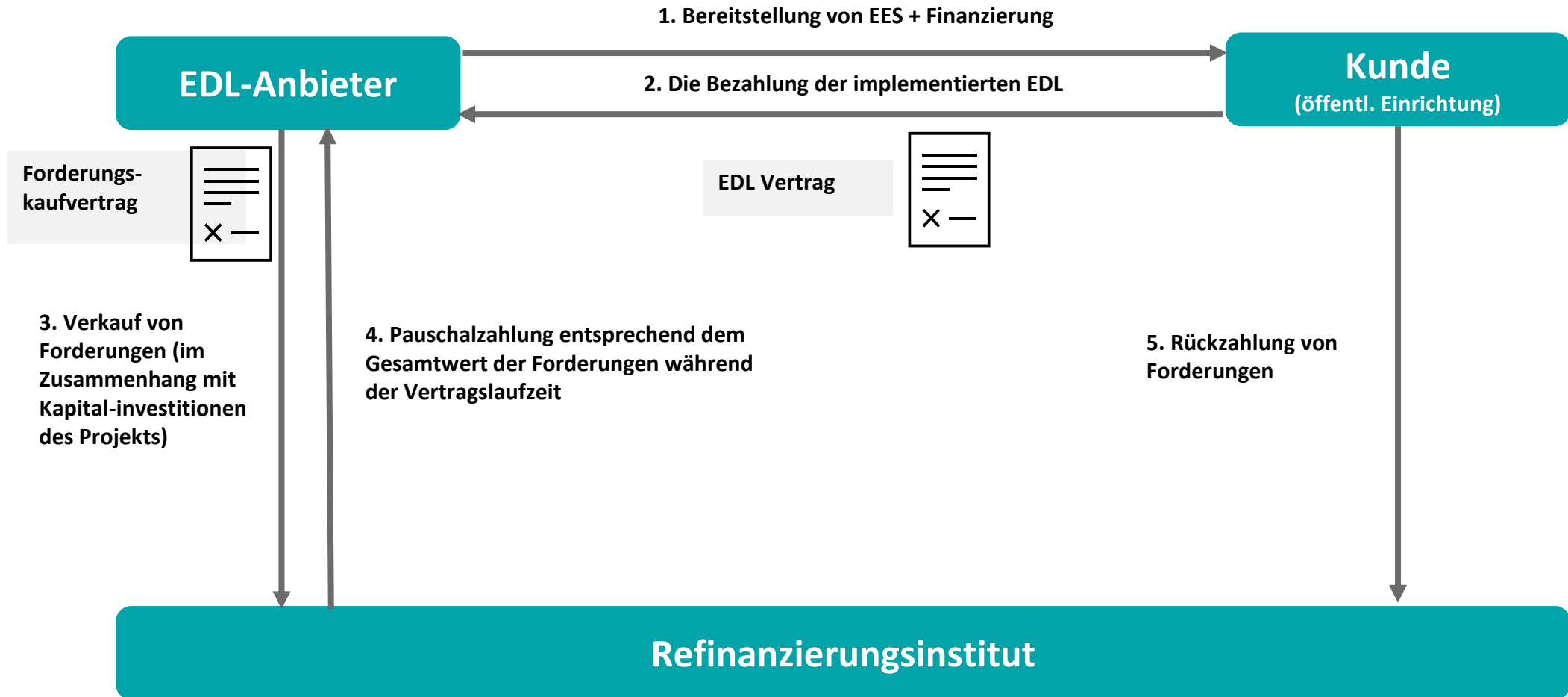


Quelle: Eigene Abbildung

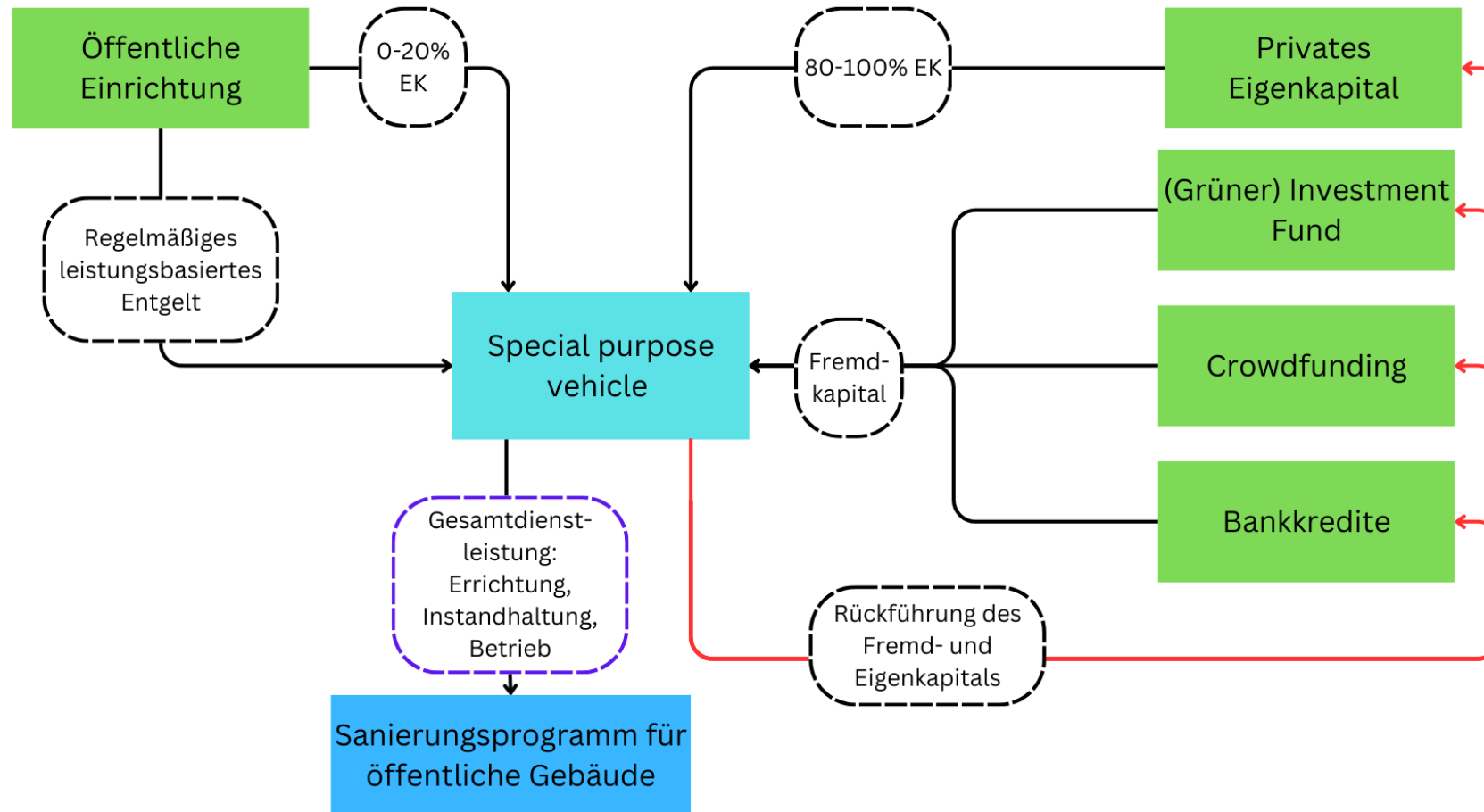
- Einsparungen einer Investition werden in der „konventionellen“ **öffentlichen Finanzierung** nicht berücksichtigt, sondern **ausschließlich Kreditwürdigkeit**
- „Innovative“ Finanzierungsmodelle benötigen **externen Umsetzungspartner**

EDL-Modell

LEVERAGE



PPP-Modell



Bisherige Anwendungen in AT



- EDL-Modell
 - bereits sehr viele Projekte umgesetzt, allerdings überwiegend mit geringen bzw. mittleren Investitionen
 - Optimierung der Haustechnik
 - Öffentliche Beleuchtung
 - Nur vereinzelt Projekte mit Gebäudesanierung
- PPP-Modell
 - Etliche Projekte zu Neubau von Gemeindegebäuden
 - Vereinzelt zur Sanierung von Bestandsgebäuden

Vergleich EDL mit Eigenrealisierung (1)



Aspekte der Risiko-Verteilung

Entscheidungskriterien	Eigenregie	+/- ±	Energiedienstleistung	+/- ±
Wirtschaftliches und technisches Risiko	Eigentümer (nur Gewährleistung)	-	Contractor (über Vertragslaufzeit)	+
Performancegarantie	nein (Risiko: Rebound-Effekt)	-	Ja (Rebound-Effekt de facto vertraglich ausgeschlossen)	+
Performancegarantie	nein	-	ja	+
Performancegarantie	nein	-	ja	+
Konkursrisiko Auftragnehmer	Kurzfristig (Bauphase + Gewährleistung)	+	Gesamte Vertragslaufzeit, wobei Sachwert bleibt	-
Vertragliche Beziehung	kurzfristig	±	angfristig (Ausstiegsklauseln sind gängige Praxis)	±

Vergleich EDL mit Eigenrealisierung (2)



Aspekte von Umsetzung und Betrieb

Entscheidungskriterien	Eigenregie	+/- ±	Energiedienstleistung	+/- ±
Ressourcen in der Beschaffung	i.d.R. höher	-	i.d.R. niedriger	+
Ressourcen in der Umsetzung	i.d.R. höher (Lead: Gebäudeverantwortlicher)	-	i.d.R. niedriger (Lead: Contractor)	+
Dauer der Beschaffung	~gleich; entw. Funktional (siehe rechts) od über LV Systementscheidung → Entwurfs-, Einreich-, Ausführungsplanung → Ausschreibung	±	~gleich Machbarkeitsstudie → funktionale Leistungsbeschreibung → Ausschreibung Verhandlungsverfahren	±
Anbieter	i.d.R. ausreichend Bieter	+	Bietermangel als Risiko	-
Externe Kosten in der Betriebsführung	i.d.R. niedriger	+	i.d.R. höher	-
Gut eingestellte und gewartete Anlage(n)	Nur bei hohem Eigenengagement (Ressourcen!) und Know-How	-	Eigeninteresse des Contractors	+

Vergleich EDL mit Eigenrealisierung (3)



Aspekte der Finanzierung und Re-Finanzierung

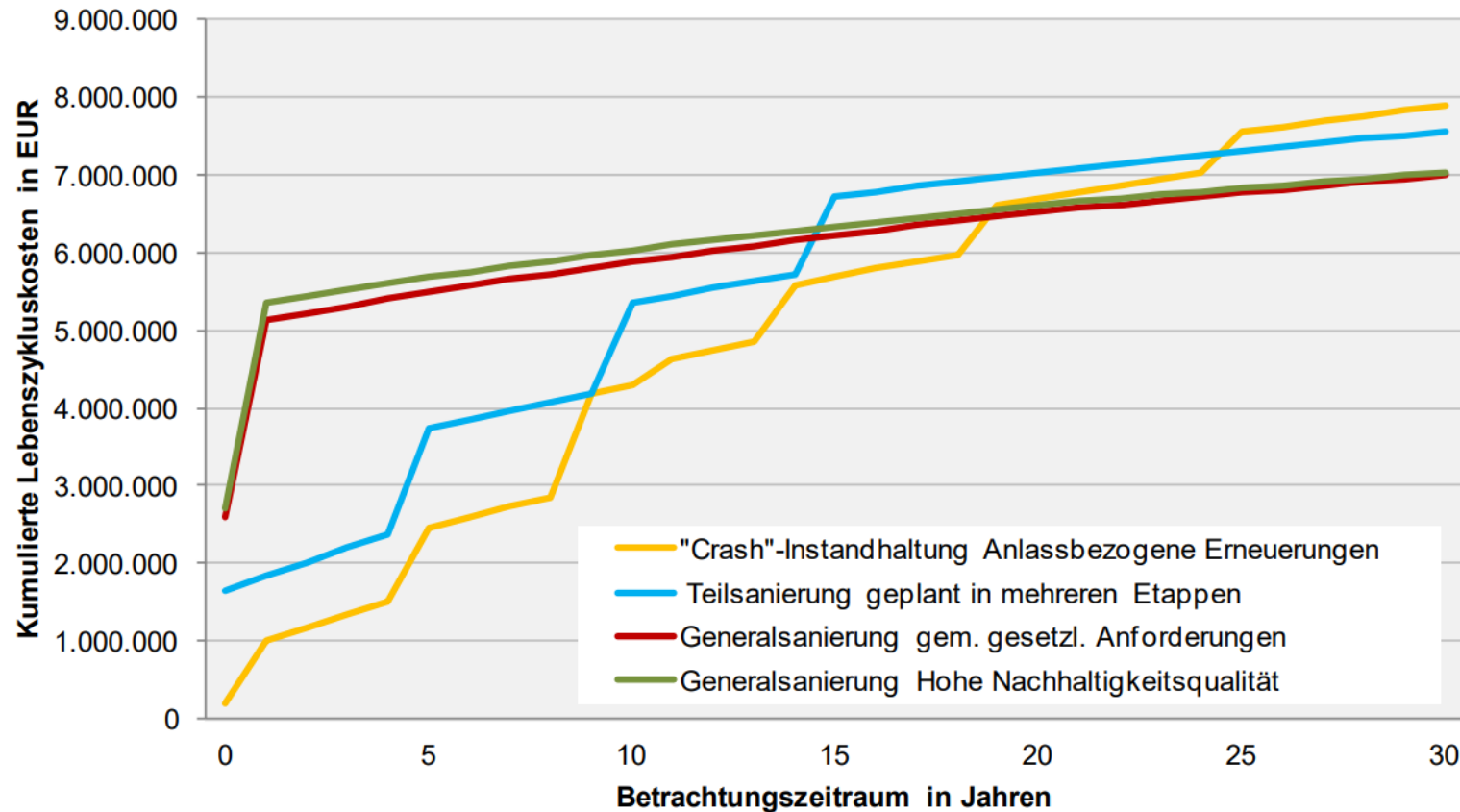
Entscheidungskriterien	Eigenregie	+/- ±	Energiedienstleistung	+/- ±
Re-Finanzierung Investition	Über Landesbudget (Kredit?) (Risiko: Rebound-Effekt)	±	durch bewirtschaftende Abteilung (laufendes Budget?)	±
Kreditkonditionen	„Landeskonditionen“ → hohe Bonität	+	Bonität des Contractors (außer bei Forfeiture, dann +)	-
Nutznieser der Einsparung	bewirtschaftende Abteilung	±	bewirtschaftende Abteilung	±
Investition dem Verschuldungsvolumen hinzuzurechnen? (Maastricht-Konformität)	Ja	-	jein (kommt darauf an)	±
<u>Lebenszykluskosten</u>	i.d.R. höher	-	i.d.R. niedriger	+



Planung der Maßnahmenumsetzung für das gesamte Portfolio...

... anstelle einer Beurteilung von Einzelprojekten!

Portfoliostrategien im Vergleich der Lebenszykluskosten

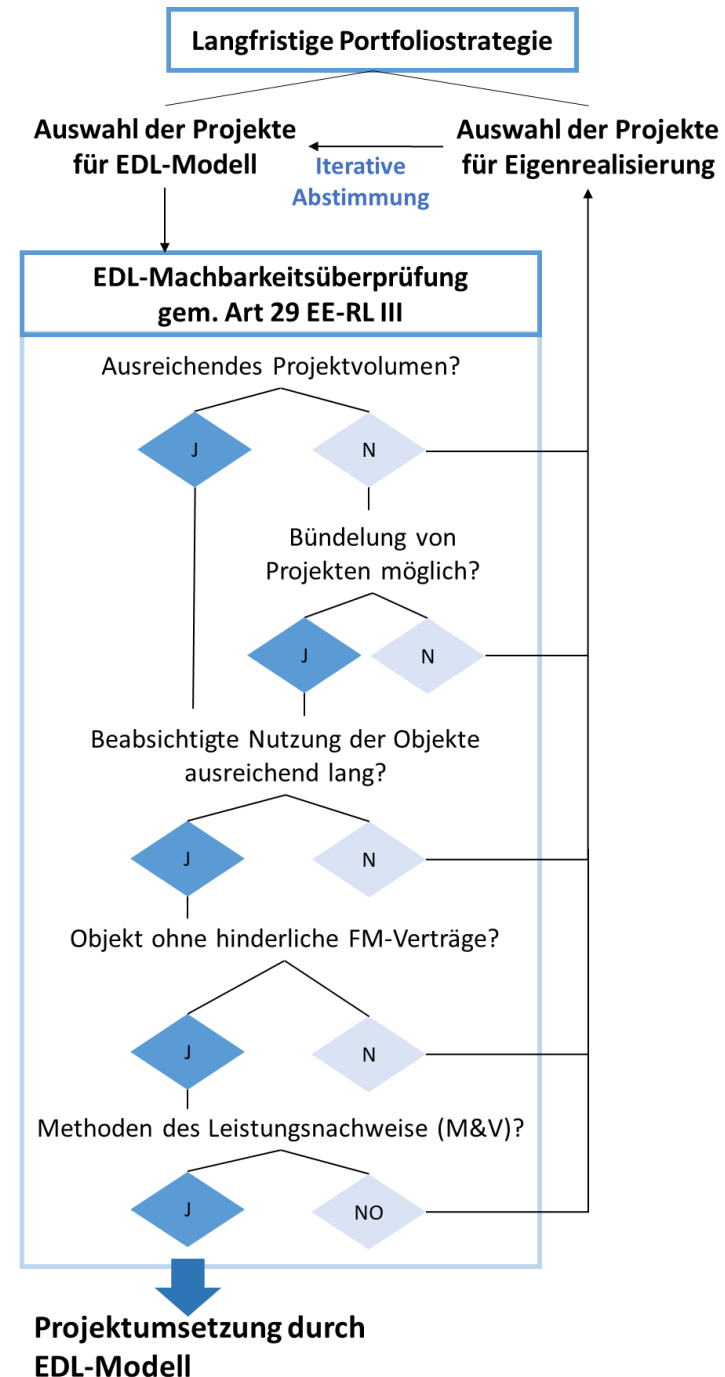


Quelle: Eigene Abbildung

- **Crash-Instandhaltung** vs. **schrittweise Sanierung** vs. **Gesamtsanierung** eines größeren Portfolios
- Einsparungen vor allem bei **Energie, Wartung und Instandsetzung**
- Bei **fristenkongruenter Finanzierung** geringer bis gleiche Kostenbelastung

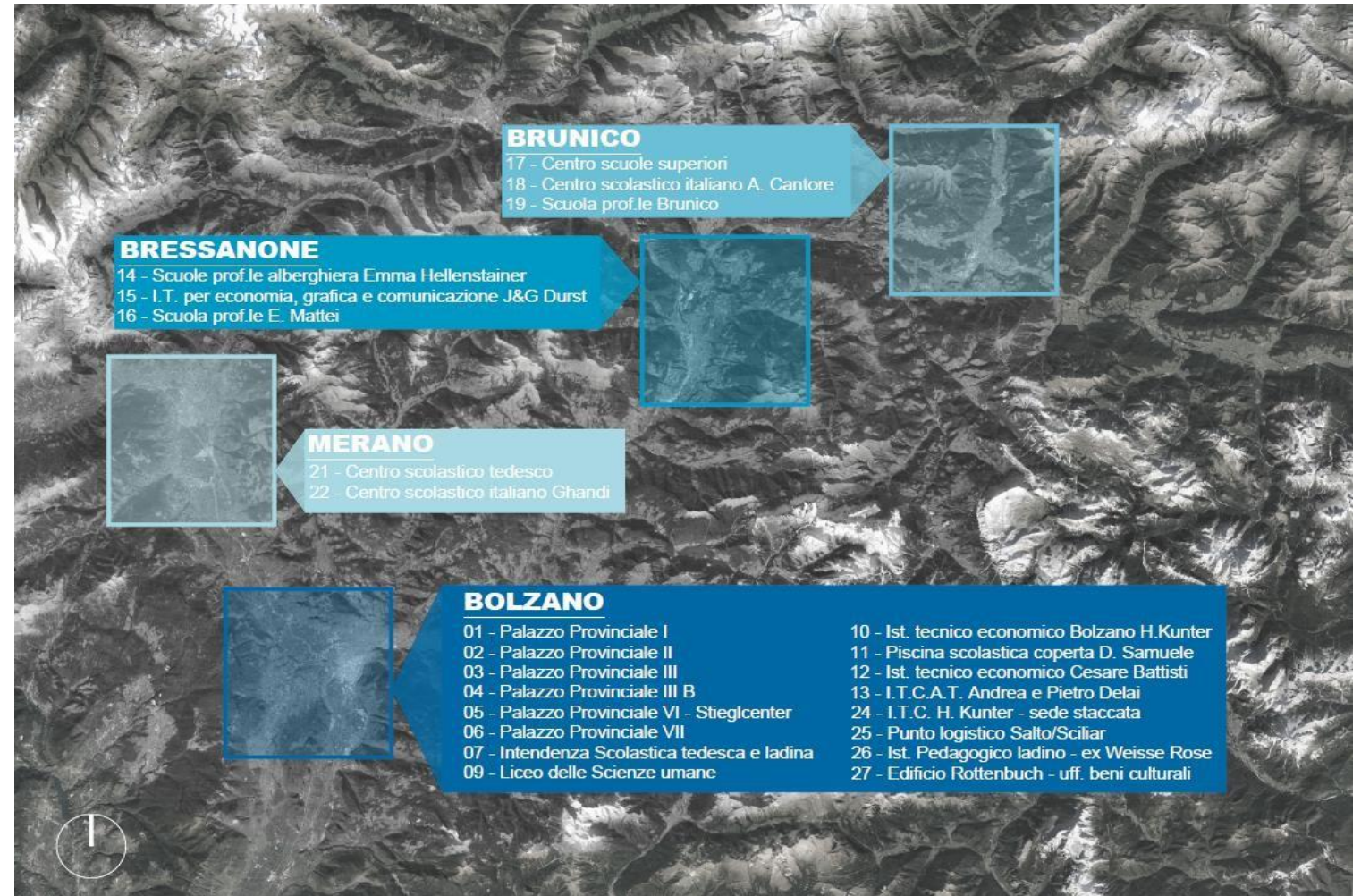
Auswahl geeigneter Projekte für EDL/PPP-Modell

Aus dem Empfehlungsdokument zur Umsetzung von Art. 29 (EDL) der EE-RL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L_202402476&pk_content=EUGreenDeal&pk_keyword=Recommendation



Südtirol: PPP-Modell Gebäudesanierung

- 25 öffentliche Gebäude (Schulen, Verwaltung, Schwimmbäder)
- Konzessionsmodell
- Laufzeit 20 Jahre
- 12 Gebäude auf NEH-Standard saniert
- 14 neue PV-Anlagen
- 40% Einsparung Energiekosten
- Hohe Einsparung bei Instandsetzung
- Langwieriger Vergabeprozess



Sanierung Spitäler Bohnice und Kosmonosy, CZ

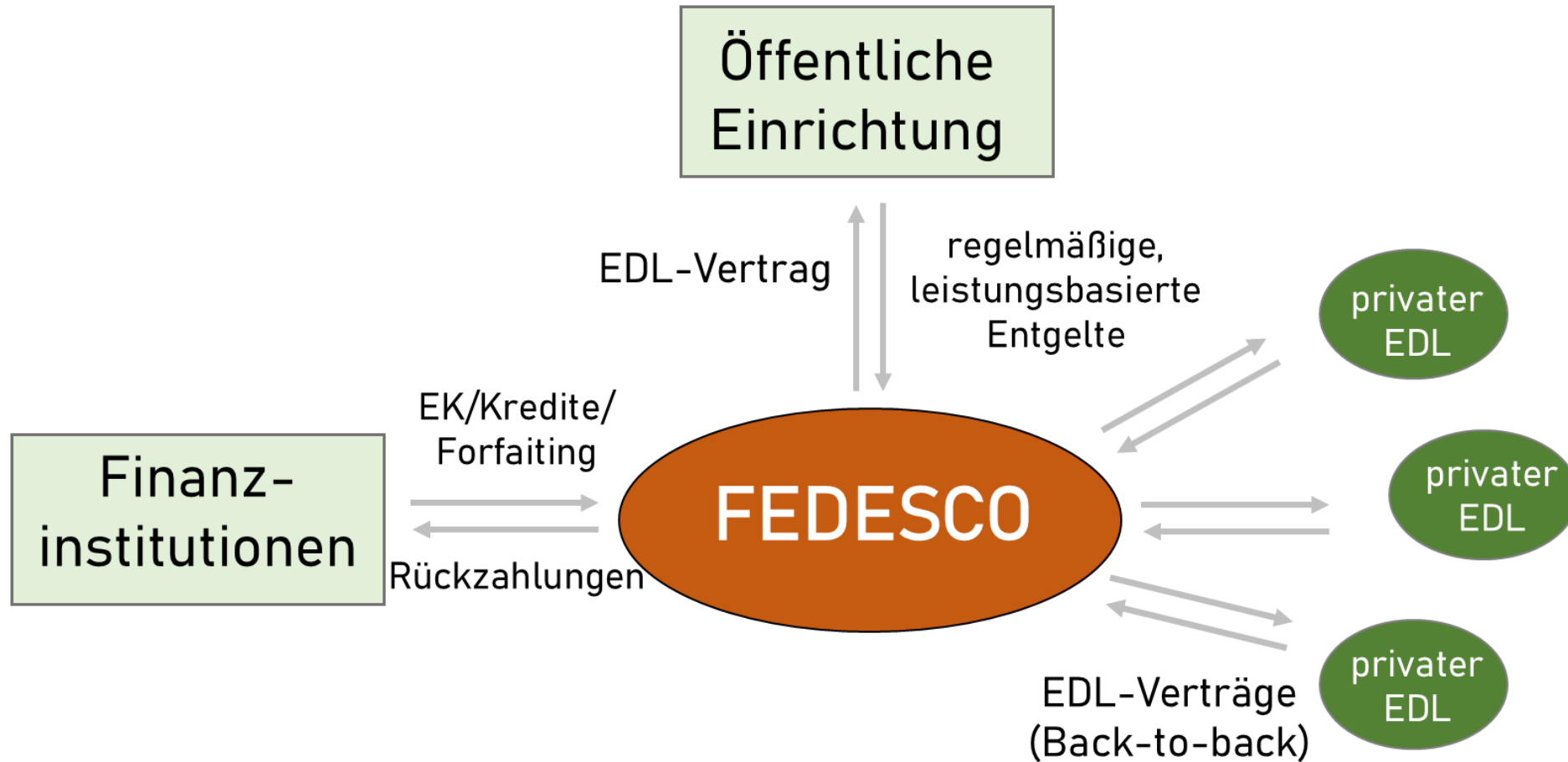
- EDL-Modell mit Forderungsverkauf
- Gemeinsame Finanzierung durch Energiedienstleister und Spitalsträger
- Kombination mit öffentlichen Fördermitteln
- Gebäude stehen unter Denkmalschutz



Projekt	Baumaßnahmen	Haustechnische Maßnahmen
Spital Bohnice Spital Kosmonosy	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatz bzw. Erneuerung aller Fenster • Dämmung der Dachböden und Kellerdecken • Keine Fassdaendämmung wegen Denkmalschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung der gesamten Wärmeverteilung • Neue HLK-System und Beleuchtung • Neue Gebäudeautomation
Spital Kosmonosy		<ul style="list-style-type: none"> • Neues Heizhaus mit BHKW

PPP-Modell für Sanierung förderaler Gebäude in Belgien

LEVERAGE



Schuldenwirksamkeit



EDL-Modell

- Eurostat-Leitfaden: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/1015035/7959867/Eurostat-Guidance-Note-Recording-Energy-Perform-Contracts-Gov-Accounts.pdf/>
- Einige Begrenzungen für „Off-Balance-Finanzierung“:
 - Nur Investitionen, die direkt durch Energieeinsparungen rückgeführt werden, können als nicht schuldenwirksam anerkannt werden
 - Keine Berücksichtigung von Einsparungen bei Wartungs- und Instandsetzung
- Bei üblichen EDL-Vertragslaufzeiten können nur 30-50% der Capex als nicht schuldenwirksam anerkannt werden (Erfahrung aus BE)

- **Entscheidend ist die Übertragung der wirtschaftlichen Risiken an den externen Umsetzungspartner**
- **In AT noch keine Anwendung der Eurostat-Leitfäden in konkreten EDL/PPP-Sanierungsprojekten durch die Statistik Austria**

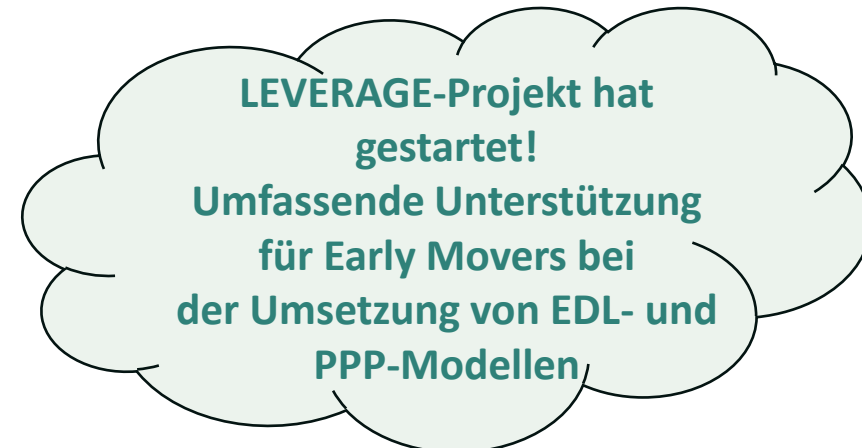
PPP-Modell

- Eurostat-Leitfaden: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/ea7c19f7-9146-11e8-8bc1-01aa75ed71a1/language-en>
- Etwas flexibler als Regelungen für EDL-Projekte
- Höhere nicht schuldenwirksame Capex-Anteile erzielbar, abhängig von Vertragslaufzeiten 70-90% (Erfahrung aus BE)
- Allerdings höherer organisatorischer Aufwand durch Gründung eines eigenen Projektgesellschaft
 - SPV muss überwiegend im privaten Eigentum stehen

Schlussfolgerungen



- **Innovative Finanzierungsmodelle** (ibs. EDL- und PPP-Modelle) sind kein Ersatz, sondern **Ergänzung** der konventionellen Finanzierung von **kapitalintensiven Dekarbonisierungsprojekten**
 - **Beschleunigung der Umsetzung** bei geringeren oder vergleichbaren Gesamtkosten über den Lebenszyklus
- Übertragung des **wirtschaftlichen Risikos** an externen Umsetzungspartner – **Projektsteuerung** verbleibt aber weitgehend bei öffentlicher Einrichtung
- Wenig Erfahrung → **Early Movers vor!**



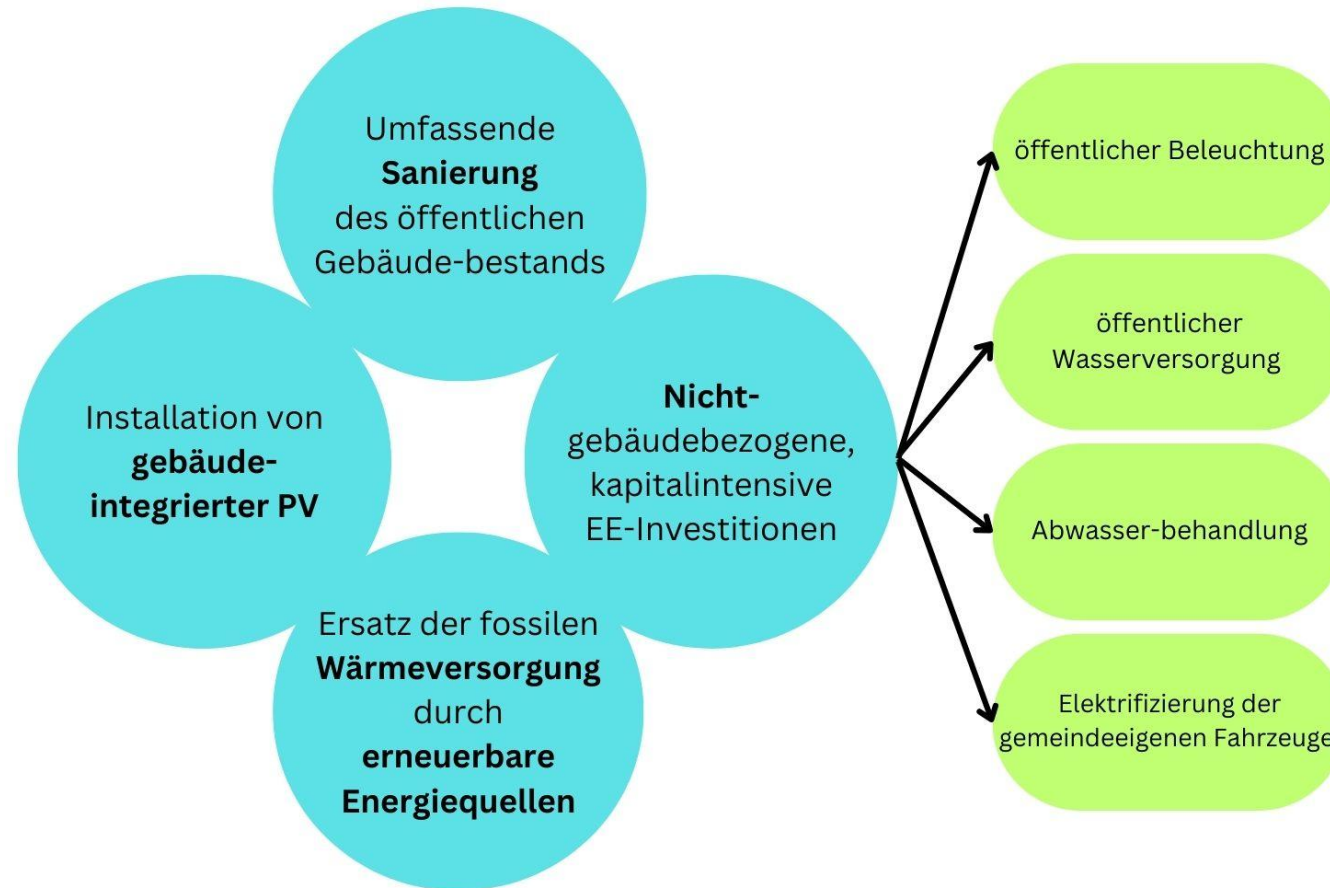


LEVERAGE has received funding from the European Union's LIFE-2024-CET-PRIVAFIN programme under grant agreement no. 101215954.

Der LEVERAGE Accelerator

Projektvorstellung

Was sind kapitalintensive EE- und Dekarbonisierungsinvestitionen?



Fokus auf innovative Finanzierung



- **Outsourcing-Modelle**, auch bekannt als **PPP- oder Energiedienstleistungsmodelle (EDL)**
- **Vorteile:**
 - Vorfinanzierung durch Dritte
 - Technische/ökonomische Risikoverlagerung auf externen Partner, während Projektsteuerung weitgehend bei der Gemeinde verbleibt
 - Möglichkeit der außerbilanziellen Finanzierung (Eurostat-konform)
- **Beispiele für innovative Finanzierungsoptionen:**
 - Grüne Fonds (z. B. SOLAS, AQUILA)
 - SPVs (Special Purpose Vehicles) für Großprojekte
 - Crowdfunding
 - Kommunalanleihen, etc.

Fokus auf innovative Finanzierung



- Outsourcing-Modelle benötigen **externe(n) Partner** für **Umsetzung, Betrieb, und Finanzierung** eines Projekts.
 - Zentral sind durch das Investitionsprojekt (z.B. Gebäudesanierung) hervorgerufene **Kosteneinsparungen** (z.B. durch geringere Energiekosten/Wartungsaufwand), die **Basis für die Finanzierung** bilden.
 - Innovative Finanzierung erfordert ein gewisses **Investitionsvolumen**, abhängig vom Modell (EDL < PPP)
- Innovative Finanzierungsmodelle sind **kein Ersatz, sondern eine Ergänzung** der konventionellen Finanzierung von kapitalintensiven Dekarbonisierungsprojekten, und können deren Umsetzung – bei **vergleichbaren oder niedrigeren Kosten über den gesamten Lebenszyklus** – beschleunigen!

Unter welchen Voraussetzungen ist eine Projektteilnahme für Gemeinden sinnvoll?



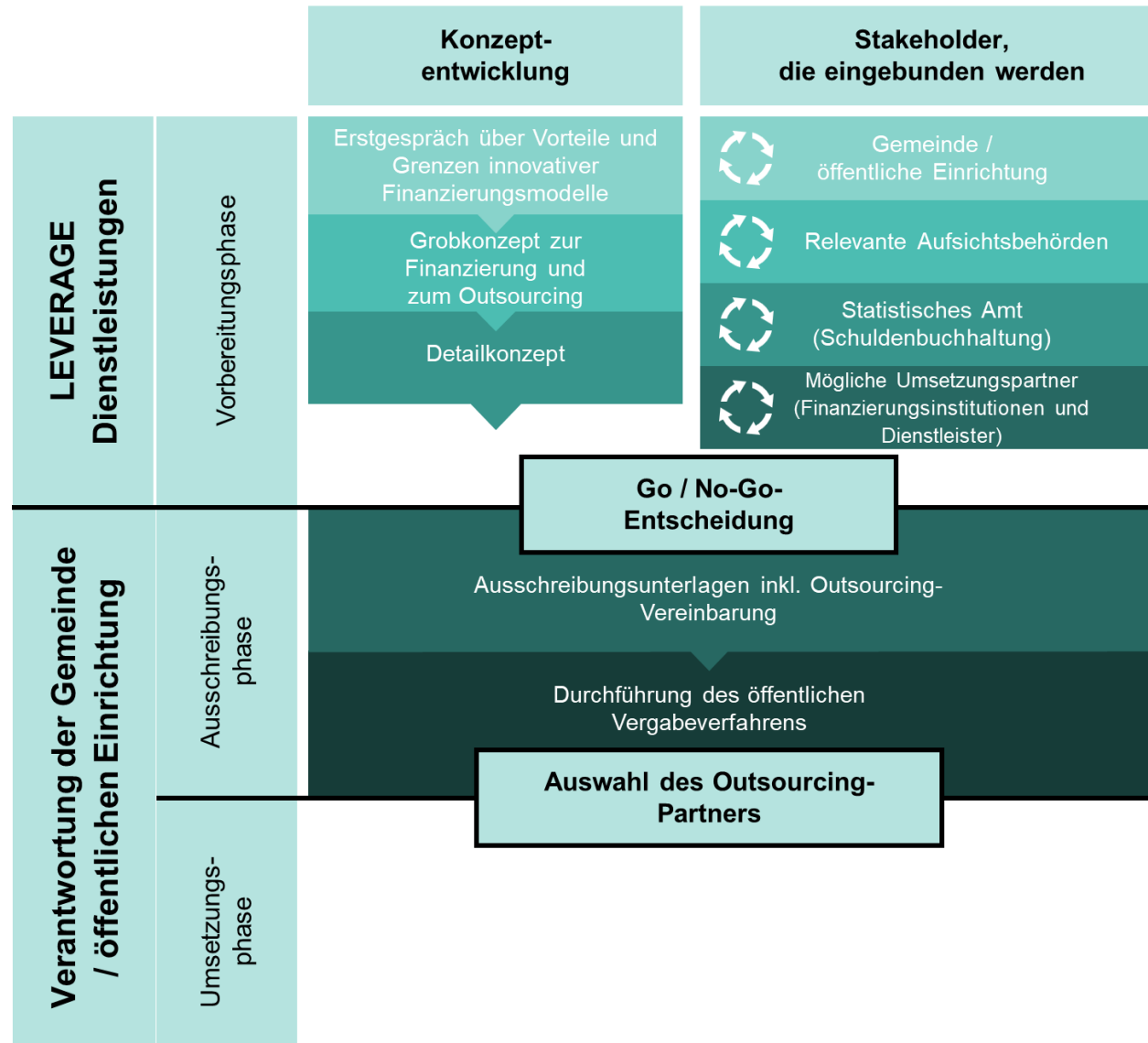
- Die Gemeinde verfügt über einen mittel- bis langfristigen **Klima-, Sanierungs- oder Investitionsfahrplan**, und hat damit einen **Überblick über geplante Dekarbonisierungs- und EE-Investitionen**.
- Die Gemeinde erkennt, dass ein Projekt (Gebäudesanierung, etc.) **innerhalb des bestehenden finanziellen Rahmens nicht umsetzbar** ist.
- Es besteht grundsätzlich **Interesse an innovativen Finanzierungsmodellen**.

Welchen Nutzen hat die Projektteilnahme für die Gemeinde?



- **Kostenlose Expertise & Know-how-Transfer**
 - Zugang zu Fachwissen durch technische Schulungen und Beratung
- **Unterstützung bei konkreten Umsetzungsschritten**
 - Analyse und Bewertung bestehender Investitionspläne
 - Entwicklung eines innovativen Finanzierungskonzepts für ein konkretes Investitionsprojekt
 - Vermittlung geeigneter Finanzierungspartner und EES-Anbieter
 - Zusammenstellung der Eckpunkte für den nachfolgenden Ausschreibungsprozess
- **Pionierrolle & strategischer Vorsprung**
 - Frühzeitige Umsetzung kapitalintensiver EE- und Dekarbonisierungsprojekte
 - Positionierung als Vorreiter für andere Gemeinden
 - Erleichterung der späteren Erfüllung verpflichtender Zielvorgaben (EED III, etc.)

Dienstleistungen des LEVERAGE Accelerators



Was sind die erwarteten Beiträge der Gemeinde?



- **Mitwirkung an Projektaktivitäten** (bilaterale Meetings, Teilnahme an Interviews, Workshops und Trainings)
- Bereitstellung von Wissen über geplante Investitionsprojekte (z. B. Maßnahmen aus langfristigen kommunalen **Energie- und Klimafahrplänen**)
- **Unterstützung in der Kommunikation:** Nutzung kommunaler Informationskanäle (z. B. Website, Newsletter) zur Verbreitung von Projektergebnissen

LEVERAGE

PRIVATE FINANCE FOR PUBLIC
DECARBONISATION

Bei **Interesse an einer Projektteilnahme** wenden Sie sich gerne an das
e7-Projektteam:



Klemens Leutgöb
klemens.leutgoeb@e-sieben.at



Rachel Leutgöb
rachel.leutgoeb@e-sieben.at



Marie Armbruster
marie.armbruster@e-sieben.at



LEVERAGE has received funding from the European Union's LIFE-2024-CET-PRIVAFIN programme under grant agreement no. 101215954.

The material presented and views expressed here are the responsibility of the author(s) only. Neither CINEA nor the European Commission is responsible for any use that may be made of the information contained herein.

Project
Partners

