

How-to:

Energiemanagement für kommunale Liegenschaften

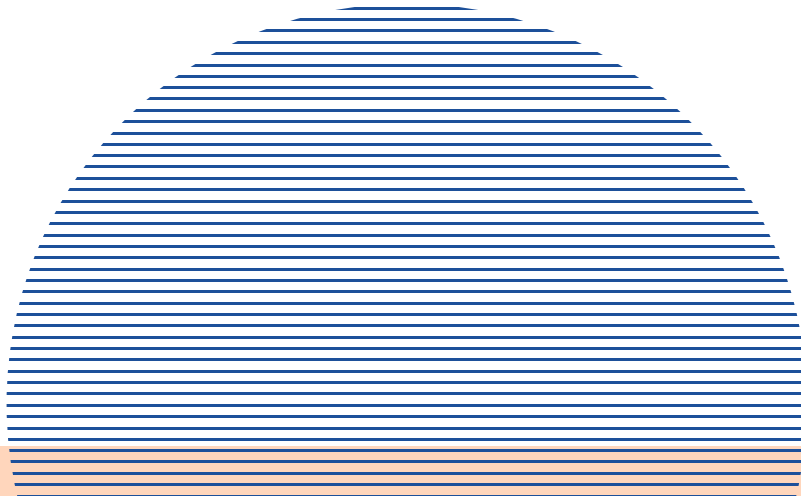
Was Sie mit Energiemanagement erreichen können

Kommunale Immobilien verursachen hohe laufende Kosten und machen den Hauptteil der Treibhausgasemissionen in der kommunalen Verwaltungsbilanz aus. Um sie nachhaltig und zukunftsfähig bewirtschaften zu können, ist eine gute Übersicht über ihren baulichen und energetischen Zustand sowie eine vorausschauende Planung zur Instandhaltung wichtig. Verbräuche und Kosten können auf diese Weise optimiert und deutlich gesenkt werden. Treibhausgasemissionen lassen sich kontinuierlich bis hin zur Treibhausgasneutralität senken und der Wert der Gebäude bleibt stabil oder steigt sogar.

Darüber hinaus agiert die Kommune durch einen nachhaltigen Umgang mit ihren Liegenschaften als Vorbild und stärkt somit das Vertrauen der Bürger*innen in die Verwaltung. Idealerweise werden dadurch andere kommunale Akteurinnen und Akteure zu eigenen Klimaschutzaktivitäten ermutigt.

Wie Energiemanagement wirkt

Energiemanagement ist ein wichtiges Controlling- und Planungsinstrument. Es unterstützt das kontinuierliche Monitoring der Gebäude. Durch das Energiemanagement haben Sie die Verbräuche und Kosten Ihrer kommunalen Gebäude immer im Blick. Es macht Energie- und Wasserverbräuche, die damit verbundenen Kosten, Treibhausgasemissionen, den baulichen und technischen Zustand sowie Sanierungsbedarfe transparent. Sie erkennen die Schwachstellen Ihrer Gebäude und wissen, was als nächstes zu tun ist, damit keine bleibenden und damit teuren Schäden entstehen. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung haben Sie einen Überblick über Ihre Versorgungsverträge und die Heizungsregelung. Sie erfassen schnell technische Defekte und wissen, ob eine Heizungsanlage erneuert oder ersetzt werden sollte. Die Anpassungen der Heizungsanlage kombinieren Sie mit einer energetischen Optimierung der Gebäudehülle. Auf diese Weise können Sie mit möglichst wenig Energieverbrauch optimal heizen. Durch eine fundierte Sanierungsplanung können Sie im Gemeinderat die erforderlichen Finanzmittel gut begründen.



Agentur für
kommunalen
Klimaschutz

lifu
Deutsches Institut
für Urbanistik

Und so geht's

Initiieren und vorbereiten

Grundsatzentscheidung zur Einführung

Bürgermeister*in und die zuständigen Amtsleiter*innen müssen die Einführung des Energiemanagements unterstützen. Ein durchdachtes Konzept schafft Rückhalt in der Verwaltungsspitze und im Gemeinderat.

Akteure einbinden

Gebäudeverantwortliche, Anlagenbetreiber*innen, Hausmeister*innen und Gebäude-nutzer*innen sollten über die Ziele und Funktionen des Energiemanagements informiert werden. So lassen sie sich für eine Zusammenarbeit motivieren.

Energie-Team bilden

Es ist empfehlenswert, ein Team aus mehreren Personen zu bilden (Kolleg*innen können sich auch stundenweise einbringen). So stellen Sie sicher, dass immer jemand erreichbar ist. Für die involvierten Personen ist es motivierend, im Team zusammen-zuarbeiten; idealerweise ergänzen sich zudem ihre fachlichen Qualifikationen. Das Energie-Team kann sowohl als Stabsstelle organisiert sein als auch aus einem Amt heraus tätig werden. Wichtig ist die Vernetzung mit anderen relevanten kommunalen Verwaltungsebenen.

Finanzierung

Langfristig ist das Energiemanagement eine lohnende Investition. Gerade zu Beginn werden aber finanzielle Mittel für Personal, Planungsleistung und technische Maßnahmen benötigt. Zahlreiche Förderprogramme und Finanzierungsmodelle erleichtern den Einstieg. Eine erste Übersicht finden Sie bei Finanzierungsmöglichkeiten weiter unten.

Überblick verschaffen

Verbrauchserfassung und -kontrolle

Je genauer der Energieverbrauch erfasst wird, desto besser lassen sich Gebäude energetisch optimieren. Die Verbrauchserfassung sollte monatlich (bei größeren Objekten auch häufiger) erfolgen. Je nach Anzahl der Gebäude sollte dies automatisiert per Datenfernabfrage geschehen. Eine Energiemanagement-Software hilft, einen guten Überblick zu behalten. Bei der Auswahl einer geeigneten Software unterstützt das kommunale Energiemanagementsystem [Kom.EMS](#). Wichtig ist ein Controlling, bei dem eine regelmäßige Auswertung stattfindet. Damit ist nicht nur die Ablage von Energie-rechnungen gemeint, sondern auch eine elektronische Auswertung, die alle relevanten Daten aus den Rechnungen erfasst und zugänglich macht.

Energieträger und Zähler dokumentieren

Zusätzlich sollten die eingesetzten Energieträger, die Zählerstruktur der Gebäude und die Energiebeschaffung übersichtlich dokumentiert werden. Weiterhin muss die Fläche der Gebäude – zum Beispiel als Bruttogrundfläche – aufgenommen werden. Teilweise können dazu auch Informationen aus den Energieausweisen entnommen werden.

Stand der Energietechnik dokumentieren

Schließlich muss auch der Stand der Heizungsanlage mit Verteilung und Regelung aufgenommen werden. Dabei sollte geprüft werden, ob die vorhandenen Heizungs-pumpen sowohl die gesetzlichen Vorgaben erfüllen als auch dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Energiekennwerte helfen bei der Einordnung der Verbräuche

Um die Gebäude sinnvoll zu klassifizieren, sollten zunächst Energiekennzahlen ermittelt werden, die den jährlichen Verbrauch pro Quadratmeter abbilden. Auf dieser Basis lassen sich die Objekte miteinander vergleichen und bewerten. Aussagekräftig wird der Vergleich jedoch erst, wenn die ermittelten Werte dem Durchschnitt einer großen Anzahl vergleichbarer Gebäude gegenübergestellt werden.

ZUM VERGLEICH: ENERGIEKENNWERTE KOMMUNALER LIEGENSCHAFTEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Eine wertvolle Grundlage für die Verbrauchseinordnung bieten die Vergleichsstudien der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg: [KEA-BW Energiespiegel – Energieverbrauchskennwerte kommunaler Nichtwohngebäude](#).

DAS KOMMUNALE ENERGIEMANAGEMENTSYSTEM KOM.EMS

[Das Kommunale Energiemanagementsystem Kom.EMS](#) unterstützt die kommunale Verwaltung beim systematischen Aufbau und der Verstetigung eines Energiemanagementsystems. Es bietet eine detaillierte Darstellung der Prozessschritte sowie zahlreiche Hintergrundinformationen. Kom.EMS ist nach Anmeldung kostenfrei nutzbar und besteht aus vier Online-Instrumenten: einem Check zur ersten Orientierung, einem ausführlichen Leitfaden, einem Wissensportal und einem Qualitätssicherungsmodul.

Energieverbrauchskennwerte im Vergleich

Beispiele aus den Energieverbrauchskennwerten für Baden-Württemberg: arithmetische Mittelwerte verschiedener Bauwerkstypen, Energieverbrauch pro Quadratmeter und Jahr

GEBÄUDETYPE	WÄRME- VERBRAUCH IN KWH/M²A	STROM- VERBRAUCH IN KWH/M²A
Bäder		
Hallenbad (≤ 250 m² Beckenoberfläche)	506	114
Bildung		
Kindertagesstätte, Kindergarten	127	17
Grundschule	114	13
Gymnasium / Gesamtschule	94	19
Kultur		
Veranstaltungsgebäude	116	18
Sport		
Sporthalle > 1.000 m²	111	21
Verwaltung		
Verwaltungsgebäude, nur beheizt (keine Klimaanlage)	114	20
Wohnen/Verpflegung		
Jugendzentrum	123	17

Quelle: Schoch, E. A. E. (2025). [KEA-BW Energiespiegel 2022: Energiekennwerte kommunaler Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg](#). KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg.

Kurz- und langfristig planen

Prioritätenliste erstellen

Anhand von Vergleichskennwerten lassen sich Einsparpotenziale für die kommunalen Gebäude abschätzen. Gebäude mit besonders hohen Abweichungen vom Mittelwert werden für eine Energieeinsparungsanalyse priorisiert.

Einsparungspotenziale analysieren

Bereits eine einfache Begehung liefert wichtige Hinweise für Maßnahmen zur Energieeinsparung. Alte Heizanlagen, nicht gedämmte Dächer, Fassaden und schlecht isolierende Fenster lassen sich dadurch schnell erfassen. Aber auch spezifische Nutzungsanforderungen, unerwartete Verbräuche (beispielsweise IT-Server im Keller) oder hohe Innenraumtemperaturen fließen in die Energiebilanz ein. Die Begehung sollte durch das Energie-Team zusammen mit Expert*innen aus dem Hochbauamt oder externen Fachleuten erfolgen.

Dringende Kleinmaßnahmen rasch umsetzen

Kurzfristig und kostengünstig umsetzbare Maßnahmen sollten möglichst zügig gestartet werden, wobei auf eine sinnvolle Reihenfolge zu achten ist, damit Maßnahmen optimal ineinandergreifen. Rasch sichtbare Erfolge erhöhen die Akzeptanz innerhalb der Verwaltung für das Energiemanagement. Wird der Prozess im Sinne der Vorbildfunktion auch nach außen kommuniziert, kann zudem die Akzeptanz in der Öffentlichkeit gestärkt werden.

Sanierungskonzept erstellen

Im Idealfall wird für jedes Gebäude eine langfristige Sanierungsplanung für die nächsten zehn Jahre erstellt. Dazu werden in der Regel externe Fachleute oder Ingenieurbüros beauftragt. Eine realistische Zeitplanung, die Planungsphasen und Bauabschnitte berücksichtigt, ist notwendig, damit Maßnahmen ineinandergreifen können und Finanzmittel bereitgestellt werden.

Berichten, vernetzen und verstetigen

Grundlage für die erfolgreiche Kommunikation: der Energiebericht

Über den Stand des Energiemanagements sollte regelmäßig berichtet werden, um die Fortschritte sichtbar zu machen und die Menschen vor Ort im Prozess mitzunehmen. Ideal ist hierzu ein jährlicher Bericht. Er könnte folgendermaßen strukturiert sein:

- Einleitung und Übersicht Aktivitäten
- Jahresenergiebericht Liegenschaften
 - Verbräuche
 - Kosten
 - Treibhausgasemissionen
 - Analysen und Fazit der Datenauswertung
- Maßnahmenübersicht
- Maßnahmenbewertung
- Ausblick und Planungen
- Fazit



BEISPIELE FÜR KOMMUNALE ENERGIEBERICHTE

Detaillierte Berichte: Stadt Karlsruhe (2007–2023), [Energieberichte](#)
 Einfache Berichte: Stadt Osnabrück (2021–2022), [Energieberichte kommunale Gebäude](#)

Kooperation und Kommunikation

Eine zielgerichtete verwaltungsinterne Kommunikation mit klaren Informationen zu den geplanten Maßnahmen motiviert sämtliche Beteiligte zur aktiven Unterstützung. Verwaltungsspitze und Gemeinderat werden bei den regelmäßigen Energieberichten und der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit beim Abschluss größerer Sanierungsprojekte eingebunden. Gebäudeverantwortliche erhalten fortlaufend Verbrauchsdaten und kompakte Energieberichte.

Nach außen schafft eine kontinuierliche Informationsweitergabe Vertrauen bei Partnern wie Stadtwerken, Energieversorgern, Contractoren und beauftragten Firmen. Die Öffentlichkeitsarbeit kann sich zudem direkt an die Menschen vor Ort richten; insbesondere Klimaschutzinitiativen an Schulen finden regelmäßig eine breite Resonanz in der lokalen Presse.

Nutzungsoptimierung

Neben allen technischen Maßnahmen sollten auch die Nutzer*innen der Gebäude informiert, angesprochen und motiviert werden, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Viele kommunale Gebäude sind Schulen. Hier lässt sich der bewusste Umgang mit Ressourcen gut mit dem Bildungsauftrag verbinden. In allen größeren Städten gibt es Klimaschutzprojekte an Schulen zur Sensibilisierung und praktischen Anwendung von Klimaschutzinhalten. Zahlreiche Modellversuche richten sich auch an Verwaltungsmitarbeiter*innen. Damit sich diese auch in ihren Arbeitsstätten klimafreundlich verhalten, müssen Ansprache und Information regelmäßig wiederholt oder aktualisiert werden.



FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Welche Fördermöglichkeiten sind geeignet?

Es existieren zahlreiche Förderprogramme für die Energieberatung, die Sanierung von Gebäuden, Beleuchtungsanlagen und Nutzerprojekte. Die wichtigsten Fördermöglichkeiten auf Bundesebene:

- Energetische Sanierung: Die [Kreditanstalt für Wiederaufbau \(KfW\)](#) und das [Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle \(BAFA\)](#) stellen Mittel für die energetische Sanierung von Nichtwohngebäuden bereit.
- Sanierungsfahrplan: Die BAFA bietet eine [Förderung für die Energieberatung](#) an.
- Förderung der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI): Die [Kommunalrichtlinie \(KRL\)](#) bietet verschiedene Fördermöglichkeiten an, die für die energetische Optimierung kommunaler Liegenschaften relevant sind. Insbesondere die Förderschwerpunkte Einführung von Energiesparmodellen (4.1.4), Fokusberatungen im Bereich Klimaschutz (4.1.1 b) sowie Sanierung von Innen- und Hallenbeleuchtung (4.2.3) sind zu nennen.

Contracting als Finanzierungsquelle

Nicht immer verfügt die Kommune über die notwendigen Finanzmittel für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Dann sollte ein sogenanntes Contracting als Finanzierungsinstrument in Betracht gezogen werden. Dabei finanziert ein externer Akteur die Maßnahmen vor und refinanziert sich über die resultierenden Einsparungen. Idealerweise werden wirtschaftliche mit weniger wirtschaftlichen Maßnahmen kombiniert, sodass eine möglichst umfassende energetische Sanierung der Gebäude erreicht werden kann. Detaillierte Informationen gibt es beim [Kompetenz-Zentrum Contracting der Deutschen Energie-Agentur \(dena\)](#).

Im Auftrag des:



Bundesministerium
für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz
und nukleare Sicherheit



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

Haben Sie Fragen?
Sprechen Sie uns an:

Agentur für kommunalen Klimaschutz

 030 39001-170

 agentur@klimaschutz.de

 klimaschutz.de/agentur

Impressum

Herausgeber: Agentur für kommunalen Klimaschutz am Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu), Zimmerstraße 13–15, 10969 Berlin, im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN)

Autor*innen: Lothar Eisenmann (Institut für Energie und Umweltforschung gGmbH), Kai Jaeger (Agentur für kommunalen Klimaschutz)

Redaktion: Doris Reichel (Agentur für kommunalen Klimaschutz)

Layout: Drees + Riggers GmbH

Alle Rechte vorbehalten. Berlin, November 2025.
Diese Veröffentlichung wird kostenlos zum Download angeboten und ist nicht für den Verkauf bestimmt.