

# »» Energetische Sanierung in Kommunen lohnt aus finanzieller und ökologischer Sicht

Nr. 105, 14. März 2016

1  
One  
Pager

Autor: Dr. Stephan Brand, Telefon 069 7431-6257, research@kfw.de

Viele deutsche Kommunen investieren zu wenig: Gerade in finanzschwachen Städten, Gemeinden und Landkreisen sind seit vielen Jahren die Abschreibungen höher als die Investitionen. Der Vermögensverzehr und die steigenden Folgekosten werden an vielen Beispielen wie Schlaglöchern auf den Straßen, undichten Dächern in Turnhallen oder zugigen Fenstern in Schulen sichtbar. Abhilfe tut darum Not! Zwar lassen Investitionsprogramme wie beispielsweise der kommunale Investitionsförderfonds des Bundes mit 3,5 Mrd. EUR bis 2018 höhere Ausgaben für die kommunale Infrastruktur erwarten, aber umfangreiche Erweiterungsinvestitionen und zusätzliche Einrichtungen sind damit kaum zu finanzieren. Pro Jahr müssten geschätzte 5,5 Mrd. EUR mehr investiert werden als die rd. 31 Mrd. EUR, die von den Kommunen aktuell veranschlagt werden. Dabei besteht gerade bei Straßen und ÖPNV, Sporteinrichtungen sowie Verwaltungsgebäuden ein hoher Nachholbedarf. Allein im Bildungsbereich beziffert das KfW-Kommunalpanel 2015 den Investitionsrückstand auf 32 Mrd. EUR.

## Kommunale Schulgebäude sind bedeutendster Investitionszweck

Für die Kommunen als Träger der Schulen bzw. deren Gebäude stellen die Bildungseinrichtungen als wichtiger Standortfaktor einen der zentralen Investitionsbereiche dar. Auf die Schulen entfällt im Durchschnitt mehr als ein Drittel der kommunalen Gebäudefläche und mehr als die Hälfte des Energiebedarfs. Der unzureichende Unterhalt und der fortgeschriebene Investitionsstau alter Schulgebäude stellen die Kommunen vor große finanzielle Herausforderungen. Neue Unterrichtskonzepte, die veränderten Anforderungen durch Ganztagschulen, die Inklusion von Kindern mit besonderem Förderbedarf und die Integration von Flüchtlingskindern führen zu weiteren Investitionsbedarfen. Es liegt darum nahe, eine ohnehin anstehende Renovierung nach dem Koppungsprinzip mit einer energetischen

Sanierung zu verbinden, um einen Teil der Investitionsbedarfe durch Einsparungen zu finanzieren.

## Vorteile der energetischen Sanierung

Den Kosten einer energetischen Sanierung stehen handfeste Vorteile gegenüber. Die energetische Sanierung führt zu dauerhaften Einsparungen bei den Betriebskosten, wie Heizung oder Beleuchtung. Selbst bei niedrigen Energiekosten rechnet sich die energetische Sanierung langfristig, denn kommunale Einrichtungen werden über einen langen Zeitraum genutzt. Die Kommunen entziehen sich dem Risiko steigender Energiepreise und erhalten einen Investitionszweck, der gerade im aktuellen Niedrigzinsumfeld attraktiv ist. Eine Studie der Deutschen Energie-Agentur schätzt, dass in mehr als der Hälfte der Schulen im Land die Energiekosten um durchschnittlich 30 % gesenkt werden könnten. Die Erfahrungen in den Energieeffizienz-Programmen der KfW zeigen, dass der durchschnittliche Energiebedarf von 265 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr um rd. 80 kWh/m<sup>2</sup> oder 22,40 EUR/m<sup>2</sup> (bei 28 ct/kWh) in einem typischen Schulgebäude gesenkt werden kann.

Durch die energiesparende Modernisierung wird die Kommune außerdem ihrer Vorbildfunktion gerecht und leistet beispielsweise durch die Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses einen Beitrag zum Umweltschutz. Durch die Modernisierung werden zudem die Aufenthaltsqualität und der Gebäudewert erhalten oder erhöht. Durch die Anpassung an neue Anforderungen können die Nutzungsdauer bestehender Einrichtungen verlängert und die Unterhaltskosten wie für Reinigung und Instandhaltung gesenkt werden.

## Finanzierungsmöglichkeiten

Die energetische Sanierung kommunaler Einrichtungen muss nicht an fehlenden Eigenmitteln scheitern. Weil durch die Ersparnisse bei den laufenden Kosten ein Konsolidierungsbeitrag erwirtschaftet wird, werden solche Investitio-

nen auch in HSK-Kommunen von der Kommunalaufsicht meistens genehmigt. Für die Finanzierung und Durchführung können im Einzelfall auch ÖPPs eine Hilfe sein, wie ein KfW-Leitfaden zeigt.

Gute Beispiele gibt es: In einem Dena-Referenzprojekt „Turnhalle“ konnte durch die energetische Optimierung der Energieverbrauch um 86 % oder 107.100 kWh gesenkt werden. Der Investition von 89.000 EUR stehen eine jährliche CO<sub>2</sub>-Reduktion von 67 t sowie Energiekosteneinsparungen von rd. 18.000 EUR gegenüber. Somit hat sich die Sanierung nach fünf Jahren amortisiert. Bei einer 10-jährigen Finanzierung über den KfW-Investitionskredit Kommune läge der Kapitaldienst bei den aktuellen Konditionen nach den ersten beiden tilgungsfreien Jahren bei unter 12.000 EUR. In den Programmen für Energieeffizient Bauen und Sanieren wäre die Förderkreditaufnahme oft sogar günstiger als der Eigenmitteleinsatz, da die Rückzahlungen bei den aktuellen Zinsen von 0,05 % p. a. und dem Tilgungszuschuss von mind. 5 % geringer sind als der zur Auszahlung kommende Darlehensbetrag. Zudem kann die Kommune beispielsweise die Auflösung von gut angelegten Rücklagen vermeiden.

## Energetische Sanierung als Teil der Investitionsstrategie

Die Kommunen sollten die energetische Sanierung als integralen Bestandteil einer nachhaltigen Investitionsstrategie verstehen. Mit dem langfristigen Planungshorizont lassen sich Kosten begrenzen, wenn die energetischen Maßnahmen im Rahmen einer anstehenden Modernisierung vorgenommen werden. Hilfreich kann hierbei eine Energieberatung sein. Dann können durch die Einsparungen in den laufenden Kosten auch die mit der Investition einhergehenden Abschreibungen dauerhaft aus eigener Kraft erwirtschaftet werden. Es ist darum für eine Kommune sinnvoll, in jedem Fall die Wirtschaftlichkeit einer umfassenden energetischen Sanierung zu prüfen. ■