

## **Bewertung verschiedener Finanzierungsformen für Energie- und Wassereinsparmaßnahmen**

### **1. Zusammenfassung und Einleitung**

Die Finanzlage der Kommunen zwingt dazu, dass wirtschaftliches Denken und Handeln ein Gebot für die Kommunen auch bei der Energielieferung bleiben muss. Daher ist es wichtig, die wirtschaftlichen Aspekte auch im Energiebereich für kommunale Liegenschaften in den Vordergrund zu stellen und auch Investitionen zur Energie- und Wassereinsparung zu tätigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt steigender Energiepreise, zunehmender Umweltbelastung und knapper werdender Rohstoffe. Dabei sollte die Wirtschaftlichkeit durch das fachkundige Energiemanagement bzw. einen externen Energieberater geprüft werden.

Prinzipiell gibt es mehrere Möglichkeiten zur Finanzierung von Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung in kommunalen Gebäuden:

- Haushalt
- Stadtinternes Contracting
- Externes Contracting
- Öffentliche Private Partnermodelle
- Sonderformen

Alle Varianten sind prinzipiell denkbar und haben ihre Vor- und Nachteile, die in diesem Hinweis erläutert und hinterfragt werden.

Bei allen investiven Energiesparprojekten sollte zusätzlich geprüft werden, ob unterstützende Förderprogramme zur Verfügung stehen. Da diese Programme jedoch sehr vielfältig sind und stark variieren soll hier nicht näher darauf eingegangen werden.

#### **1.1 Kapitalbedarf wegen Sanierungsstau und gesetzlicher Nachrüstpflichten**

Viele Kommunen haben in der Vergangenheit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zugunsten anderer als wichtiger erachteter Vorhaben zurückgestellt. Dies hat nun vielerorts zu einem "Sanierungsstau" geführt. Das bedeutet, dass viele Gebäude in einem Zustand sind, der Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen unaufschiebbar macht, um sie erhalten zu können. Zusätzlich führen gesetzliche Nachrüstpflichten der Energieeinsparverordnung (EnEV) dazu, dass u. a. Heizkessel ausgetauscht werden müssen. Daher bestehen vielfältige Überlegungen, wie intelligente Finanzierungsformen das Finanzproblem mildern können.

#### **1.2 Kreditaufnahme bei defizitärem Haushalt durch die Finanzaufsicht**

Kommunen müssen nach den jeweiligen Gemeindeordnungen grundsätzlich einen ausgeglichenen Verwaltungshaushalt vorlegen. Haushaltsdefizite im Verwaltungshaushalt durch Verschuldung auszugleichen ist nicht zulässig. Die Schuldenaufnahme im Vermögenshaushalt ist nur beschränkt möglich. Wird gegen diese Regeln verstoßen, verlangt die Finanzaufsicht Haushaltssiche-

rungskonzepte, mit denen der kurz- bis mittelfristige Ausgleich des Haushalts sichergestellt werden soll. Ist dies nicht möglich, droht die Zwangsbewirtschaftung durch die Finanzaufsicht und damit das Ende der kommunalen Selbstverwaltung. Um es nicht so weit kommen zu lassen, genehmigt die Finanzaufsicht nur ein beschränktes Kreditvolumen. Ausgenommen sind so genannte rentierliche Kredite, deren Refinanzierung sichergestellt ist. In der Regel sind dies Kredite für Investitionen in gebührenfinanzierte Aufgaben wie Stadtentwässerung und Abfallwirtschaft. Für die Finanzierung von Energieeinsparinvestitionen wird die Rentierlichkeit leider häufig nicht anerkannt, auch wenn die erzielbaren Einsparungen den Kredit refinanzieren würden, insbesondere unter den in den letzten Jahren gestiegenen Energiepreisen.

Da es nur begrenzte Möglichkeiten der Kreditfinanzierung gibt, unterbleiben häufig aufgrund der Konkurrenz zu anderen Investitionen (z.B. Betriebssicherheit) Energieeinsparinvestitionen. Um diesen Effekt abzumildern sollen die verschiedenen Finanzierungsansätze miteinander mit dem Ziel verglichen werden, für den jeweiligen Anwendungsfall die wirtschaftlichste Lösung zu finden.

## **2. Finanzierungsarten**

### **2.1 Eigenfinanzierung**

#### **Haushalt oder Bauunterhaltung**

Zur Eigenfinanzierung gehören alle Einnahmen einer Gemeinde, die ihr ohne Rückzahlungsverpflichtung zufließen. Minderausgaben durch Energiekosteneinsparungen erhöhen den Handlungsspielraum für andere Investitionen.

Mit diesen Mitteln können auch Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude im Zusammenhang mit Bauunterhaltungsmaßnahmen oder Generalisierungen umgesetzt werden. Dazu ist eine Anmeldung und Genehmigung im Rahmen von Haushalts- oder Gemeinderatsbeschlüssen notwendig.

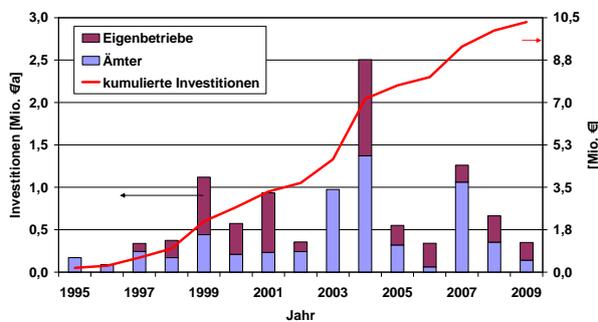
#### **Stadtinternes Contracting**

Als eine Sonderform der Eigenfinanzierung kann das stadtinterne Contracting betrachtet werden. Als Contractor tritt hier in der Regel die Energieabteilung auf, die auch eigenständig ein bestimmtes Budget verwaltet.

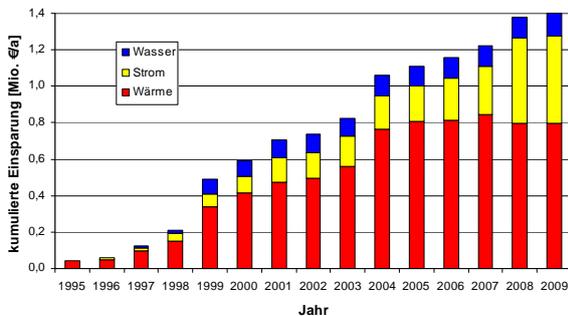
Unter Punkt 1.2 wurde darauf hingewiesen, dass Energiesparinvestitionen häufig zugunsten anderer Investitionen zurückgestellt werden. Ein möglicher Ausweg sind interne Contractingmodelle. Hier werden vermiedene Betriebskosten, die durch Umsetzung einer baulichen oder technischen Maßnahme zu erzielen sind, genutzt, um den getätigten Finanzaufwand verwaltungsintern zu refinanzieren.

Dies kann geschehen, indem als Anschub ein zweckgebundenes Budget im Verwaltungshaushalt für die Finanzierung von Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung bereitgestellt wird. Die aus den hiermit realisierten Maßnahmen erzielten Kosteneinsparungen fließen in den Fonds zurück. Bei z.B. einer statischen Kapitalrückflusszeit von 5 Jahren ergibt sich ein Ertrag von 20 % für die Investition. Im kommenden Jahr sind nur noch 80 % des ursprünglich bereitgestellten Geldes für neue Maßnahmen erneut im Haushalt darzustellen. Nach fünf Jahren refinanziert sich dieser Fonds vollständig, vorausgesetzt es werden ausschließlich Maßnahmen mit einer durchschnittlichen Amortisationszeit von fünf Jahren umgesetzt.

Das in Stuttgart entwickelte Modell wurde 1995 gestartet. Das ursprünglich zur Verfügung gestellte Budget befindet sich zum zweiten Mal im Einsatz. In den folgenden Bildern sind die Entwicklungen der Investitionskosten (**Bild 1**) und der eingesparten Energie- und Wasserkosten (**Bild 2**) dargestellt.



**Bild 1** Entwicklung der Investitionen im stadtinternen Contracting (Stadt Stuttgart)



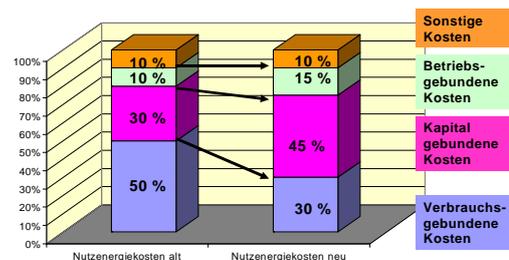
**Bild 2** Energiekosteneinsparungen durch stadtinternes Contracting (Stadt Stuttgart)

Das stadtinterne Contracting wurde inzwischen in zahlreichen Kommunen in Deutschland und in einer Reihe von Kommunen in Europa etabliert.

Weitergehende Überlegungen führen dahin, die erzielbaren Energiekosteneinsparungen als Grundlage für die Anerkennung rentierlicher Kredite bei der Finanzaufsicht zu nutzen. Dieses nicht in jedem Bundesland zu-

lässige Modell stellt jedoch eine Form der „Fremdfinanzierung“ dar, weil somit eine zusätzliche Kreditaufnahme über den genehmigten Kreditrahmen hinaus ermöglicht werden soll. Die erzielten Energiekosteneinsparungen fließen dann in den zusätzlichen Kapitaldienst ein.

Stadtinternes Contracting ist eine elegante Form, das vorhandene Geld aus dem Verwaltungshaushalt für verbrauchsgebundene Kosten zur Bedienung kapitalgebundener Kosten umzuschichten (**Bild 3**).



**Bild 3** Umschichtung verbrauchsgebundener Kosten in kapitalgebundene Kosten als Grundidee der Finanzierung von Energiesparmaßnahmen

Wird das Modell über einen Einsparfonds gewählt, sind allerdings Grenzen für Art und Umfang der umzusetzenden Maßnahmen gesetzt. Zum einen bleibt die Höhe der Anschubfinanzierung durch einen Einsparfonds begrenzt. Zum anderen müssen hohe Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gestellt werden, um in vertretbaren Zeiträumen den Einsparfonds ausgleichen zu können. Dies führt zu einer Einschränkung hauptsächlich auf Optimierungsmaßnahmen im technischen Bereich und schließt Neu- bzw. Ersatzinvestitionen für Anlagen und Investitionen in den baulichen Wärmeschutz weitgehend aus (Ausnahme: Dämmung oberer Geschossdecken).

## 2.2 Fremdfinanzierung

Zur Fremdfinanzierung zählen Kredite, die der Kommune von einem rechtlich selbstständigen Dritten oder von Sondervermögen mit Sonderrechnung unter der Verpflichtung zur Rückzahlung gewährt werden. Sie ist die klassische Finanzierungsform für Investitionen. Für wertschöpfende Bauleistungen, insbesondere Neu- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen (die im Vermögenshaushalt dargestellt sind) werden häufig Kredite durch die Kommune in Anspruch genommen. Der dafür notwendige Kapitaldienst wird im Verwaltungshaushalt dargestellt, ohne in direkten Zusammenhang mit der getätigten Investition gesetzt zu werden.

Die Fremdfinanzierung ist aus der Sicht der unkomplizierten Projektumsetzung eine einfache Lösung. Allerdings ist sie von der Kommunalaufsicht zu genehmigen. Auch sind viele Energiesparmaßnahmen nicht dem Vermögenshaushalt zuzuordnen. Sie sind an reine Unterhaltungsmaßnahmen geknüpft, die keinen investiven Charakter haben. Damit scheidet eine Kreditaufnahme aus. Als eine besondere Form der Fremdfinanzierung kann das externe Contracting angesehen werden.

### Externes Contracting

Externes Contracting ist im Energiebereich eine ebenfalls verbreitete Form der Fremdfinanzierung. Ein Dritter (Contractinggeber) übernimmt die Finanzierung und Durchführung technischer Leistungen und refinanziert diese aus kontinuierlichen Zahlungen des Contractingnehmers bzw. der erzielten Einsparungen. Alle nachfolgend genannten Contractingmodelle unterliegen dem Wettbewerb. Bei Ihrer Vergabe sind das deutsche und europäische Vergaberecht zu beachten.

Unterschieden wird in Energieliefer-Contracting, auch als Anlagen-Contracting bzw. Medienliefer-Contracting bezeichnet, und in Einspar-Contracting, oft auch Performance-Contracting genannt<sup>1</sup>. Bei beiden Finanzierungsformen ist zu beachten, dass sie zusätzliche Kalkulationen für Risiko und Gewinn des Contractors enthalten.

### Energieliefer-Contracting

Beim Energieliefer-Contracting – z. B. zur Wärmelieferung – plant, errichtet und betreibt der Contractor eine Anlage zur Bereitstellung der Wärme, also etwa einen Heizkessel oder ein Blockheizkraftwerk. Der Contractor refinanziert i.d.R. seinen investiven Aufwand, indem er einen Preis pro kW als Leistungspreis (auch Grundpreis genannt) berechnet, der seine Aufwendungen für Finanzierung und Dienstleistung enthält. Der tatsächliche Wärmebezug ist zusätzlich als Arbeitspreis pro kWh zu bezahlen. Dieser enthält weitere Kosten des Contractors. Beim Energieliefer-Contracting wird die Verantwortung für das mit der Anlage zu erreichende Ergebnis – Bau und Betrieb sowie die Lieferung von Wärme – und das dafür notwendige Kapital – Finanzierung – auf den Contractor - auch als Contractinggeber bezeichnet - verlagert.

Die Kommune als Contractingnehmer zahlt aus Mitteln Ihres Verwaltungs- oder Ergebnishaushalts nur noch für die erhaltene Leistung, in diesem Beispiel die gelieferte Wärme. Es werden Mittel aus dem Vermögens- oder Finanzhaushalt für die Errichtung der Anlage in den Verwaltungshaushalt umgeschichtet. Die Mehrkosten im Verwaltungshaushalt entstehen insbesondere aus den Aufwendungen für die Dienstleistung des Contractors. Die Kapitalkosten wären auch bei Eigenfinanzierung angefallen, allerdings

---

<sup>1</sup> Vgl. a. DIN 8930, Teil 5

an anderer Stelle dargestellt. Zum Vergleich der Gesamtkosten von Fremd- und Eigenleistung müssen Kostenvergleiche in Form von Vollkostenrechnungen auf der Basis der VDI 2067 geführt werden, die den kommunalen Personalaufwand über die Laufzeit des Vertrags berücksichtigt.

Über das Energieliefer-Contracting kann die vollständige Erneuerung oder Neuanschaffung von Anlagen finanziert werden. Allerdings bleibt zu berücksichtigen, dass Schnittstellen zu Komponenten eines Anlagensystems verbleiben, die vom Contractinggeber gegebenenfalls nicht übernommen werden und in der (Finanzierungs-) Verantwortung des Contractingnehmers verbleiben. Bei einer Heizungsanlage können dies die Abgasanlage, der Verteiler, das Rohrnetz, die Regelung oder bauliche Voraussetzungen in der Heizungszentrale sein. Da ein Anlagen-Contracting grundsätzlich keinen Anreiz zum Energiesparen seitens des Contractors bietet, ist es wichtig Regelparameter und Einstellungen der Heizungsanlage mit dem Contractor abzustimmen und vertraglich festzuschreiben.

### **Einspar-Contracting**

Ein Energiedienstleistungsunternehmen (EDU) investiert in die Energietechnik und garantiert eine bestimmte Energieeinsparung. Der Auftraggeber bezahlt die Leistungen des EDU (Contractors) aus den eingesparten Energiekosten. Mit einem solchen Modell ist die Kommune von eigenen Kapitalaufwendungen entlastet. Zugleich kann das spezifische Know-how und das Interesse des Contractors genutzt werden, die bestehenden Energieeinsparmöglichkeiten optimal auszuschöpfen.

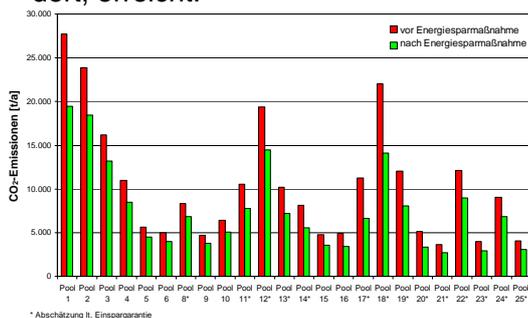
Beim Einspar-Contracting sind die Vertragslaufzeiten sorgfältig zu betrachten. Kurze Vertragslaufzeiten von 5 - 10 Jahren

haben den Vorteil einer überschaubaren zeitlichen Bindung an einen externen Partner. Sie mindern das Risiko umfangreicher vertraglicher Anpassungen, die sich aufgrund von Nutzungsänderungen oder technisch-baulicher Änderungen am Vertragsobjekt ergeben können. Allerdings beschränken sie den Contractor auf die besonders lukrativen Energieeinsparmaßnahmen, also in der Regel Optimierungen an bestehenden Anlagen.

Längere Vertragslaufzeiten von 10 - 15 Jahren erleichtern die Erneuerung kompletter Anlagen. Sie bergen aber zusätzliche vertragliche Risiken aufgrund der über diesen Zeitraum nur schwer zu überschauenden Konstanz der Rahmenbedingungen für die Vertragsobjekte. Hierbei gilt auch zu berücksichtigen, dass in Abhängigkeit von der Anzahl der Liegenschaften zwischen Erstellen der Ausschreibungsunterlagen und Beginn der eigentlichen Hauptleistungspflicht des Contractors zwei bis drei Jahre Vorbereitung liegen können. Einspar-Contracting ist üblicherweise auf Gebäude mit einem Mindestumfang an Jahresenergiekosten beschränkt, da diese Projekte einen erheblichen fixen Managementaufwand enthalten. Als Richtwert können Jahresenergiekosten ab 75.000 Euro (maßnahmenorientiert, für Optimierung einer Anlage) bzw. über 200.000 Euro (potenzialorientiert, systematische Erschließung mittels energetischer Gebäudebewirtschaftung) angesehen werden.

Um diese Orientierungswerte zu erreichen, können gegebenenfalls mehrere Gebäude – so genannte Gebäudepools – gemeinsam betrachtet werden. Gebäudepools bieten die Chance, mit besonders wirtschaftlichen Maßnahmen an einem Gebäude notwendige aber weniger wirtschaftliche Investitionen in anderen Gebäuden mit zu finanzieren. Weiterhin wird auf diesem Weg leichter

die "kritische Masse" für den Mindestumsatz, den ein solches Projekt erfordert, erreicht.



**Bild 4** CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Einspar-Contracting in Berlin

Da Einspar-Contracting auf der Optimierung bestehender Anlagenteile durch einen Dritten beruht, ergeben sich im praktischen Betrieb Schnittstellen bei der Zuordnung von Ursachen für Funktionsstörungen und der Verantwortung für ihre Behebung. Zudem bestehen Interessensdifferenzen zwischen dem Contractingnehmer als langfristigen Anlagenbetreiber und dem Contractor als kurzfristigem Anlagenoptimierer. Der

Contractor ist bedacht, mit minimalem Aufwand für die Dauer seiner Vertragslaufzeit ein maximales Einsparergebnis zu erzielen, ohne notwendigerweise eine Gesamteffizienz der Maßnahme über die Vertragslaufzeit hinaus im Auge zu haben. Letzteres muss aber aus Sicht des Contractingnehmers berücksichtigt werden, der seine Anlagen langfristig optimal betreiben will. Diese Interessensdifferenzen sowie die Schnittstellen zwischen Contractor und Kommune sollten vor Vertragsunterzeichnung geklärt und im Vertrag festgehalten werden.

Im Einsparcontracting ist es auch möglich, einen Baukostenzuschuss vorzusehen. Damit beteiligt sich die Kommune finanziell direkt an der Umsetzung der Baumaßnahme. Grundsätzlich ist es im Vorfeld je nach Projektgröße sinnvoll, eigene Vorstellungen zu Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen zu haben. Diese können dann als Grundlage für das Contracting dienen.

Tabelle. 1: Vor- und Nachteile von Einspar-Contracting und stadtinternes Contracting

(Einspar)-Contracting	Stadtinternes Contracting
+ Zum Teil externes Know-how	+ Aufbau internen Know-hows
+ externes Kapital	- „internes“ Kapital notwendig
+ Externe Risikoübernahme (Zusatzkosten)	- interne Risikoübernahme
+ externe Energieeinspargarantie	- ohne externe Einspargarantie
+ für Maßnahmen mit Amortisationszeiten von bis zu 10 Jahren geeignet	o Amortisationszeit modellabhängig, hohe Amortisationszeiten erfordern ausreichendes Finanzierungsbudget
o keine Generalsanierungen möglich, lediglich Optimierung bestehender (komplexer) Anlagen	o dito
o Erneuerung kompletter Anlagen als Pflichtaufnahme möglich	o dito
o nicht für die Finanzierung von Wärmeschutzmaßnahmen	+ erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten (modellabhängig)
o nicht für Gebäude mit geringem Energieverbrauch (außer bei Poolbildung)	+ auch bei Gebäuden mit geringem Energieverbrauch einsetzbar
- Schnittstellen zu externem Auftragnehmer bei Störungserkennung und Beseitigung	+ keine Schnittstellen (modellabhängig)
- Interessensdifferenz zwischen Contractingnehmer als langfristigen Anlagenbetreiber und Contractinggeber als kurzfristigem Anlagenoptimierer	+ keine Interessensdifferenzen
- Vertragsanpassung bei Nutzungsänderungen oder Sanierungen	+ geringerer Aufwand
- hoher Aufwand für Vorbereitung, Ausschreibung und Überprüfung des Einsparerefolgs	+ wesentlich geringerer Aufwand wegen interner Vertragsbeziehungen

(Einspar)-Contracting	Stadtinternes Contracting
- externe Kosten	+ keine externe Kosten
- lange Vertragslaufzeiten bedingen vertragliche Bindungen auch bei geänderten Rahmenbedingungen	+ keine vertraglichen Bindungen an externe Partner, höhere Flexibilität
- Gewinn beim externen Unternehmen	+ Gewinn bleibt in der Kommune

### Mietkauf

Beim Mietkauf zahlt der Mieter während der Laufzeit Mietraten, die sich aus Tilgungs- und Zinsanteilen zusammensetzen. Der Investor ist von Anfang an als wirtschaftlicher Eigentümer anzusehen, da er ohne Wahlrecht mit der letzten Mietrate (Ratenkauf) das Objekt erwirbt. Aufgrund der wirtschaftlich-steuerlichen Definition lässt sich der Mietkauf vom Leasing unterscheiden.

### Leasing

Das Leasing ist praktisch zwischen der Miete und dem Mietkauf eines Objekts einzuordnen. Leasingverträge entsprechen Mietverträgen mit besonderen Ausstattungsmerkmalen. Zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer ist beim Leasing der Leasinggeber. Aus diesem Grund ist es möglich, Leasingraten als Mietaufwand im Verwaltungshaushalt auszuweisen, Kaufoptions- und Andienungspreise im Vermögenshaushalt. Entscheidend für ein Leasing ist, dass der Kauf des Objekts nach Ende der Laufzeit noch nicht feststeht, andernfalls handelt es sich um einen Mietkauf.

### Öffentlich Private Partnerschaft (ÖPP)

Darüber hinaus gibt es weitere Finanzierungsmodelle auf Basis von öffentlichen privaten Partnerschaftsverträgen geschlossen werden können. Diese Modelle kommen insbesondere für Generalsanierungen in Frage. Allerdings soll hier nicht näher darauf eingegangen werden.

### 2.3 Miete

Ein Objekt wird gemietet, wenn nur eine zeitlich begrenzte Nutzung vorgesehen ist. Entscheidend ist, dass hierbei kein Anspruch oder die Verpflichtung zum Erwerb besteht. Zivil- und steuerrechtlicher Eigentümer ist der Vermieter, der auch die Objekt Risiken wie Sach- und Preisgefahr trägt. Im kommunalen Haushaltsrecht sind Mieten im Verwaltungshaushalt einzustellen. Während der Mietzeit gehen beide Seiten eine Reihe von Verpflichtungen ein, die im Mietvertrag vereinbart werden. Nach dem Vertragsende gibt der Mieter das Objekt an den Vermieter zurück.

### 2.4 Förderprogramme

Zur Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zum effizienten Energieeinsatz sowie zur Einführung regenerativer Energien wurden zahlreiche Finanzierungsprogramme aufgelegt. Direkte und indirekte Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen mit und ohne Schuldenerlass, steuerliche Förderungen und Einspeisevergütungen stellen die wichtigsten Arten der Förderung dar. Fördergeber sind neben der Europäischen Union vor allem der Bund, die Bundesländer, die Kommunen, aber auch Versorgungsunternehmen, Banken und sonstige Institutionen.

### 3. Welche Finanzierung in welcher Situation?

#### 3.1 Eigenfinanzierung

Der Eigenfinanzierung ist der Vorzug einzuräumen, wenn die Kosten für die Fremdfinanzierung höher sind, als die zu erwartenden Zinserträge aus dem Eigenkapital.

#### Stadtinternes Contracting

Stadtinternes Contracting kommt nur für rentierliche Maßnahmen meist aus dem Bereich des Verwaltungshaushalts in Betracht. Sie sind dann zu empfehlen, wenn für eine interne Finanzierung nachgewiesen werden muss, dass die vermiedenen Energiekosten zumindest die Kapitalkosten finanzieren. In der Praxis findet man stadtinternes Contractingmodelle häufig in Kombination mit einem von der Gemeinde finanzierten Energiesparfonds. Maßnahmen mit einer langen Amortisationszeit sind daher für interne Contractingverfahren in Kombination mit einem Energiesparfonds wenig geeignet (Ausbluten des Fonds). Mit stadtinternem Contracting können problemlos kleine Maßnahmen umgesetzt werden oder Projekte, bei denen der Contractor nur einen Teil der Gesamtkosten übernimmt.

#### 3.2 Fremdfinanzierung

Sind die vorgenannten Rahmenbedingungen für eine Eigenfinanzierung nicht gegeben, ist eine Fremdfinanzierung anzustreben, wenn ansonsten die geplante Einsparinvestition unterbleiben würde und ein insgesamt ökonomisch wie auch ökologisch suboptimaler Zustand erhalten bliebe.

#### Kredit

Wegen der weniger aufwendigen Projektumsetzung und der günstigen Kommunal-

kreditkonditionen sollte die Kreditfinanzierung verbunden mit der stadtinternen Maßnahmenverantwortung für die Projektumsetzung als erste Variante geprüft werden. Hierbei sind die zu vermeidenden Energiekosten dem Aufwand für den Kapitaldienst gegenüber zu stellen. Die weiteren Varianten kommen dann in Betracht, wenn eine Kreditfinanzierung nicht darstellbar ist oder andere Gründe die Eigenleistung nicht geboten erscheinen lassen.

#### Externes Contracting

Die Inanspruchnahme von externen Contractingleistungen enthält neben der Finanzierung auch weitere kostenpflichtige Fachdienstleistungen. Somit ist diese Variante dann zu bevorzugen, wenn Contracting unter Berücksichtigung auch der weiteren Fachdienstleistungen wirtschaftlich günstiger als die Eigenleistung inklusive des Kapitaldiensts ist oder die Eigenleistung aus anderen Gründen ausscheidet. Energieliefer-Contracting ist immer dann sinnvoll, wenn mittels Contracting ganze Anlagen zur Bereitstellung von Nutzenergie – in der Regel Wärme – erneuert oder neu installiert werden sollen.

Einspar-Contracting ist zu bevorzugen, wenn ein Anlagenbestand, der im Kern überwiegend eine Restlebensdauer von wenigstens zehn Jahren hat, in seiner Funktionsweise energetisch zu optimieren ist und zusätzlich erhebliches externes Know-how eingekauft werden soll. Besonders geeignet hierfür ist die Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einem Gebäudepool. Wesentlich bleibt aber auch hier, dass die Kommune als Contractingnehmer die Zielsetzung je Gebäude selbst bestimmen muss und Anlagen- und Maßnahmenkonfiguration mit dem Contractinggeber qualifiziert abstimmt.

## **Leasing**

Leasing als private Investitions-, Dienstleistungs- und Finanzierungsalternative kann mit seinen verschiedenen Varianten dazu beitragen, dass mögliche Ineffizienzen der öffentlichen Verwaltung vermindert oder vermieden werden. Da die Leasinggesellschaft über die gesamte Grundmietzeit eine Nutzungsgarantie gibt und zudem häufig weitere Risiken – beispielsweise das Wertisiko bei Vertragsende – trägt, wird sie an das Objekt langfristig orientierte Anforderungen stellen. Vorteile können sich ergeben durch Verkürzung der Planungs- und Bauzeit, Disziplinierung von Nutzeranforderungen und architektonischen Wünschen. Verbunden mit einem straffen Projektmanagement und entsprechender Erfahrung kann dies beim Leasing zu niedrigeren Herstellungs- und Folgekosten führen.

Wirtschaftliche Vorteile sind aufgrund der Konditionen für Kommunalkredite mit zunehmender Laufzeit allerdings nur noch schwer darstellbar. Die anfängliche Liquiditätsentlastung des Vermögenshaushalts wird durch Schlussbelastungen der Restwerte vermindert. Die Entlastung des Vermögenshaushalts führt zudem zu einer Belastung des Verwaltungshaushalts.

Grundlage für eine kommunale Entscheidung hinsichtlich eines Leasingvorhabens muss der auf den Einzelfall bezogene umfassende und transparente Wirtschaftlichkeitsvergleich mit dem Eigenbau sein. Auch beim Leasing gilt der Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung. Entscheidungen für ein Leasing dürfen keinesfalls dazu führen, dass Prioritätsentscheidungen für Investitionsmaßnahmen durch eine Finanzierung „am Haushalt vorbei“ umgangen werden.

## **Mietkauf**

Mietkauf bietet aus wirtschaftlicher Sicht für Kommunen nicht die wirtschaftlichen und steuerlichen Vorteile die sich aus einem Leasing ergeben könnten. Mietkauf spielt deshalb nur eine untergeordnete Rolle in der kommunalen Praxis.

### **3.3. Finanzierungshilfen**

Finanzierungshilfen unterstützen die Durchführung verschiedener Maßnahmen und können zu einer akzeptablen Wirtschaftlichkeit beitragen. Die Inanspruchnahme der verschiedenen Programme ist für private Investoren und Kommunen teilweise unterschiedlich geregelt. Finanzierungshilfen können sich gegenseitig ausschließen aber auch ergänzen. Informationen über die einzelnen Programme liefert das Energiemanagement der Kommunen, deren Energiebeauftragter, die verschiedenen Energieagenturen oder zahlreiche Links im Internet. Einen guten Überblick erhält man unter:

[www.kfW.de](http://www.kfW.de)

[www.deutsche-energie-agentur.de](http://www.deutsche-energie-agentur.de)

[www.bmwi.de/foerderdatenbank](http://www.bmwi.de/foerderdatenbank)

## **4. Schlussbemerkungen**

Sowohl die zur Beachtung aufgezeigten finanzwirtschaftlichen Grundsätze, als auch die genannten Gesichtspunkte zur Sicherung eines wirtschaftlichen sowie rationellen und umweltverträglichen Energieeinsatzes lassen sich nur dann systematisch und nachhaltig umsetzen, wenn sowohl der unmittelbare Einfluss auf die Energiebelieferung als auch die Art und Maß der Energieverwendung bei den kommunalen Liegenschaften in unmittelbarer kommunaler Verantwortung verbleibt. Ein fachlich qualifizier-

tes und quantitativ hinreichend ausgestattetes kommunales Energiemanagement ist hierzu die zwingende Voraussetzung. Bei

entsprechender finanzieller Ausstattung und vorhandenem Fachwissen ist die Eigenfinanzierung immer zu bevorzugen.

Erarbeitet von:

Rüdiger Forchmann, Leipzig

Christian Gleim, Wuppertal

Dr. Jürgen Görres, Stuttgart

Wolfgang Müller, Nürnberg

Bernd Wiese, Freiburg

Weitere Exemplare und Hinweise sind erhältlich bei:

Deutscher Städtetag, Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin, E-Mail: [johanna.seitz@staedtetag.de](mailto:johanna.seitz@staedtetag.de)  
oder im Internet des Deutschen Städtetages unter dem Link  
<http://www.staedtetag.de/fachinformationen/energie/061541/index.html>