

Finanzierungsmöglichkeiten für Gemeinden bei Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

**Sanierungspflicht EED III: Finanzierungswege für Gemeinden- von der Pflicht zur Chance:
Strategien für morgen**

12.3.2026

Christian KOCH
Abteilungsleiter Öffentliche Finanzierungen

Übersicht

Geschäftsfeld Öffentliche Hand aus Sicht der Banken

Kommunale Finanzierungsoptionen – speziell zur Steigerung der Energieeffizienz

1. Kommunalkredit

2. Forderungseinlösung

3. Contracting

Hintergrund zum attraktiven Investitionsbereich Öffentlichen Hand / Gemeinden

- **Bankensektor hat hohe liquide Mittel**; durch geringen Risikoappetit bei Immobilien und Firmenkunden freie Liquidität für Öffentliches Geschäft
- **Regulatorisch** werden **Kommunen** nach wie vor als **zweifelsfreie Bonität bewertet (keine Eigenmittelunterlegung)**
- **Banken suchen das risikolose Geschäft mit Kommunen**
- **Kommunen sind trotz schwierigen Umfeldes** (noch) der „**sichere Hafen**“ für **Kreditgeber**

Anmerkung: sollte sich die wirtschaftliche Situation der Kommunen weiter verschlechtern oder es in einzelnen Fällen zu Zahlungsausfällen kommen, könnte das zu einem Vertrauensverlust führen und Kredit- und Kapitalmarkt würden auch dieses Geschäftsfeld in Frage stellen.



Kommunale Finanzierungsoptionen – speziell zur Steigerung der Energieeffizienz

1. Kommunalkredit
2. Forderungseinlösung
3. Contracting

Kommunalkredit - Definition :

Ein **Kommunalkredit** umfasst alle **Forderungen an Körperschaften Öffentlichen Rechts** (KÖR) oder Forderungen, für die eine KÖR die volle Gewährleistung übernommen hat. Kommunalkredite werden überwiegend zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen eingesetzt.

Kommunalkredit - Kreditsicherheiten:

Es entspricht dem Wesen des Kommunalkredites, dass er **ohne Bestellung von Sicherheiten gewährt** wird. **Kommunalkredite** sind daher **Blankokredite**. Im Hinblick auf ihre besondere rechtliche Stellung (Haftung für ihr gesamtes Vermögen, Steuerkraft, etc.) wird von einer zweifelsfreien **Bonität und Insolvenzunfähigkeit** ausgegangen.

Kommunalkredit - Sicht der Kreditinstitute:

Gemäß CRR Art. 112 CRR (Capital Requirement Regulation) müssen Kommunalkredite nicht mit Eigenkapital unterlegt werden (Risikogewichtung 0). Diese Sonderbehandlung hat zur Folge, dass Kredite an Kommunen im **Vergleich zu anderen Kreditformen deutlich günstigere Kreditzinsen** aufweisen.

Produkt hintergrund/Nutzen

Aufgrund der **gestiegenen Anforderungen/der Komplexität** bei der **Errichtung von Infrastruktur** sind bei **Gemeinden nicht ausreichend Ressourcen** für Planung und Umsetzung vorhanden. Die **Expertise** und die **Kapazitäten von „Privaten“** (Bau, Energie, Haustechnik, etc.) kann die **Umsetzung von Infrastrukturprojekten** unterstützen oder ermöglichen. **Finanzierung** durch **„Private“/Bank** ist im Hinblick auf andere Refinanzierungen und Risikobetrachtung zwangsläufig teurer als eine Kommunalfinanzierung.

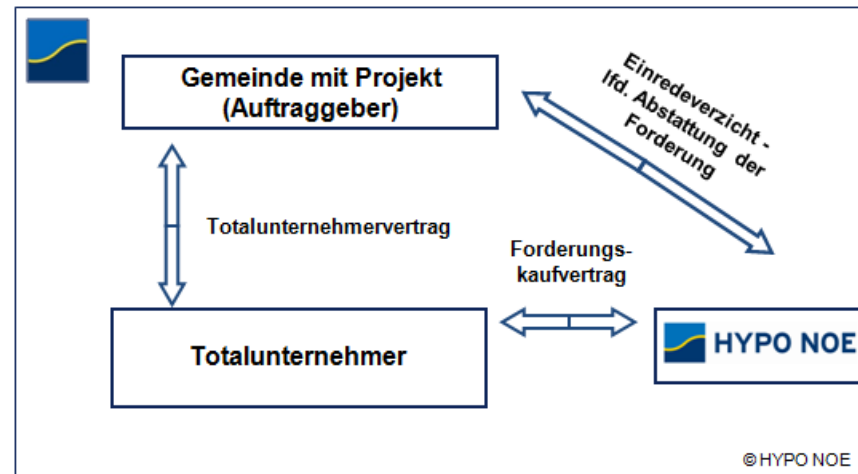
Mit dem **Forderungseinlösungsmodell** geht die **Forderung** des „Privaten“ **gegenüber der „Öffentlich Hand“ auf die Bank** über; damit entsteht eine **günstigere Kreditkondition**.

- Mit dem Forfaitierungsmodell (in unterschiedlichen Ausprägungen) werden die Vorteile aus „Privat“ bei der Umsetzung der Infrastruktur mit den Vorteilen von „Öffentlich“ verknüpft.

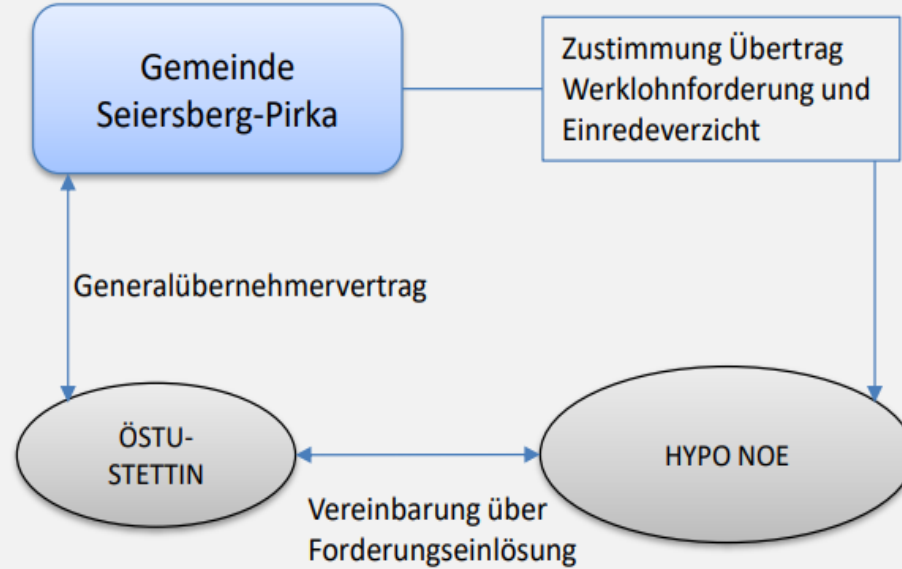
Forderungseinlösung - Struktur

Forderungen, die dem Auftragnehmer **gegenüber dem Auftraggeber Öffentliche Hand** durch die gewünschte Leistungserbringung (zB Sanierung Schule) entstehen, werden **an ein Finanzinstitut** abgetreten oder verkauft. Das **Finanzinstitut liefert im Gegenzug** die erforderliche **Finanzierung** für die Projektumsetzung.

Die **Öffentliche Hand** als Auftraggeber gibt zu diesem Zweck einen **Einredeverzicht auf die Forderungen** ab. Dadurch werden die **Forderungen deckungsstockfähig** und die Öffentliche Hand kommt in den Genuss **optimierter Finanzierungsbedingungen**.



Neubau Gemeindeamt Seiersberg-Pirka



- **Baukosten** in der Bauphase werden **vorfinanziert**; die entstehenden Bauzinsen können auf Wunsch kapitalisiert werden. Dafür werden vom Finanzinstitut entsprechende Sicherheiten verlangt.
- Ab **Fertigstellung/Übergabe** übernimmt das Finanzinstitut, an das die **Forderungen durch Einlösung übertragen** werden, das Ausfallsrisiko.
- Die **Bonität der Öffentlichen Hand** in **Kombination** mit dem **Einredeverzicht** ist wesentlich für die Konditionenfestlegung.
- Durch die **Finanzierung** über den **Kapitalmarkt** wird das **Budget der Öffentlichen Hand entlastet**; die **Länge der Rückführungsphase** kann der **Auftraggeber projektbezogen wählen** (life-cycle-Ansatz)
- **Kein Regress** auf den **Forderungsverkäufer**

Einspar – Contracting

- vertraglich vereinbartes Modell
- bei dem Energiesparmaßnahmen/-management durch den Contractor vorfinanziert und
- aus den erzielten Energiekosteneinsparungen bezahlt werden.

Häufige Anwendungsbereiche, z.B.: - Erneuerung von Heizkessel / Optimierung der Heizungsregelung
- Energieeffiziente Beleuchtung

Contractor garantiert *Einsparziele* im *Einspar-Contracting-Vertrag*

-> Festlegung der Baseline (z.B.: durchschn. Energieverbrauch der letzten 3 Jahre)

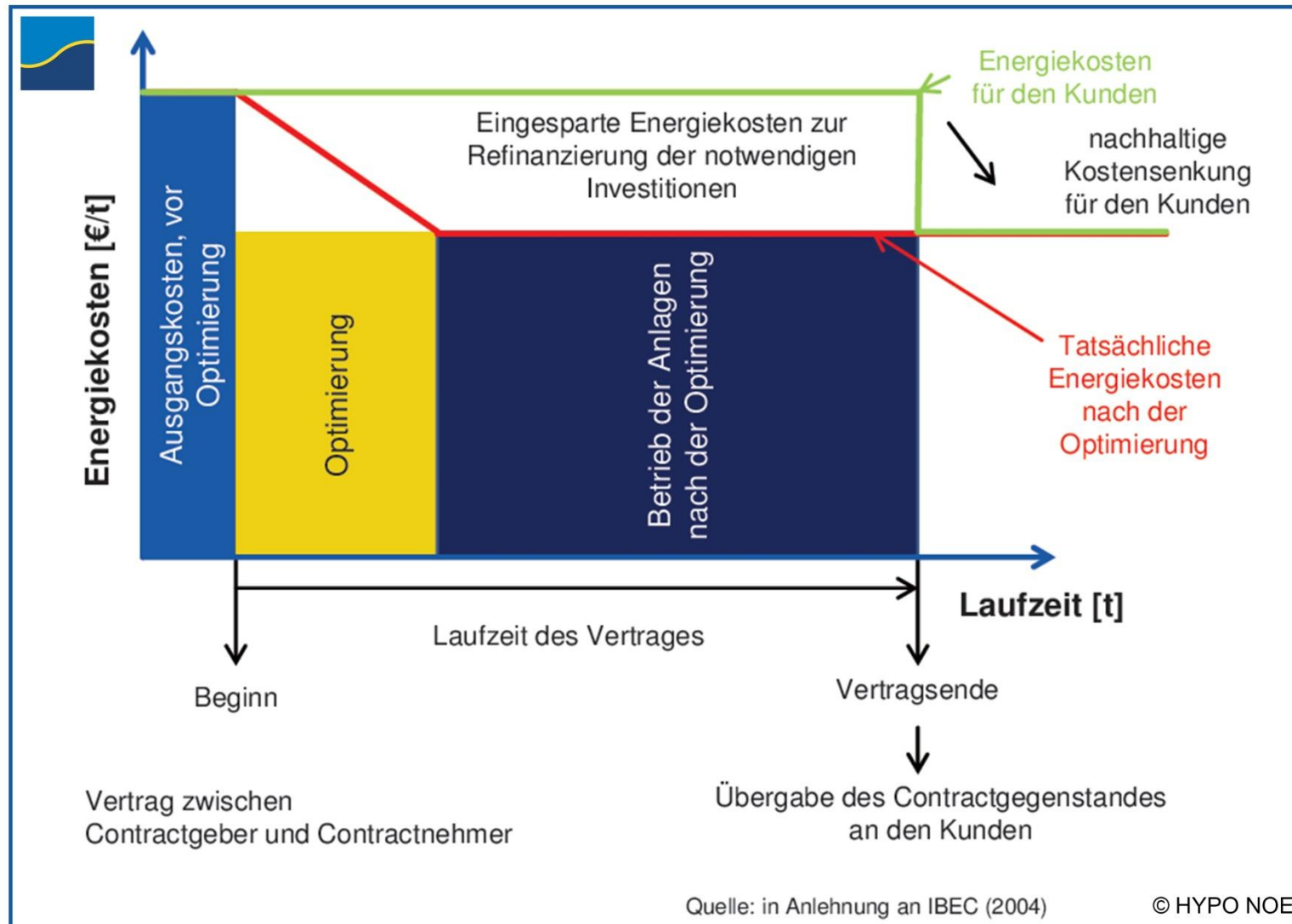
Fixe Vertragslaufzeit (meist zwischen 7 - 15 Jahren), innerhalb dessen sich die Investitionen aus den garantierten Einsparungen refinanzieren müssen.

Contracting – Entgelt – Zusammensetzung:

- tatsächlichen (reduzierten) Energiekosten
- *Contracting-Rate* iHv der tatsächlichen Einsparungen
- Umfasst Kosten für Planung, Investition, Finanzierung
- wenn vereinbart auch Service und Betrieb
- *Gesamtsumme übersteigt bisherige Energiekosten nicht*

Nutzen:

- moderne energieeffiziente Anlagen
- Betriebssicherheit, NutzerInnenkomfort, Bedienungsfreundlichkeit etc.



Fazit 1:

Trotz wirtschaftlicher **herausfordernder Haushaltslage der Gemeinden** sind **Gemeinden im Bankenmarkt sehr gefragt**. Kommunen erhalten aufgrund des starken Wettbewerbes (noch) gute Finanzierungsbedingungen. Für den Fall, dass sich die angespannte Situation der Haushalte nicht lindert oder weiter keine strukturellen Maßnahmen zur Ausgabenreduktion gesetzt werden, würde die Kreditwirtschaft und der Kapitalmarkt sensibel reagieren und es dadurch zu einer Erhöhung der Kondition oder Risikobetrachtung kommen.

Fazit 2:

Der **Kommunalkredit** ist eine **geeignete Finanzierungsform** für **Projekte mit hoher Flexibilität**.

Fazit 3:

Forfaitierung stellt für **komplexere Projekte**, bei denen die eigenen Ressourcen nicht mehr ausreichen, eine geeignete Alternative dar, die Vorteile von „Privat“ bei der Errichtung werden mit den Vorteilen von „Öffentlich“ verbunden.

Fazit 4:

Vor dem Hintergrund einer **hohen Volatilität bei Energiekosten** (ua Strompreis und Netzkosten) ist **Contracting ein geeignetes Instrument** zur Reduktion des Risikos steigender Preise.