

Gebäudemodernisierung in der Kommune finanzieren und umsetzen: Handlungslogiken verstehen und verbinden

18. Workshop, Jahrbuch für öffentliche Finanzen Band 2-2025

Leipzig, 05./06. September 2025, Bibliotheca Albertina

Anna Wasmer (Hochschule Darmstadt), Dr. Jonas Schoenefeld (IWU)

Inhalt

1. Ausgangslage: Schleppende Modernisierung kommunaler Nichtwohngebäude
2. Forschungsprojekt GovGeb
3. Unterschiedliche Akteurslogiken im Modernisierungsprozess
4. Fazit/Ausblick

Ausgangslage (I)

Abb. 1: Nettobauinvestitionen in Mrd. EUR

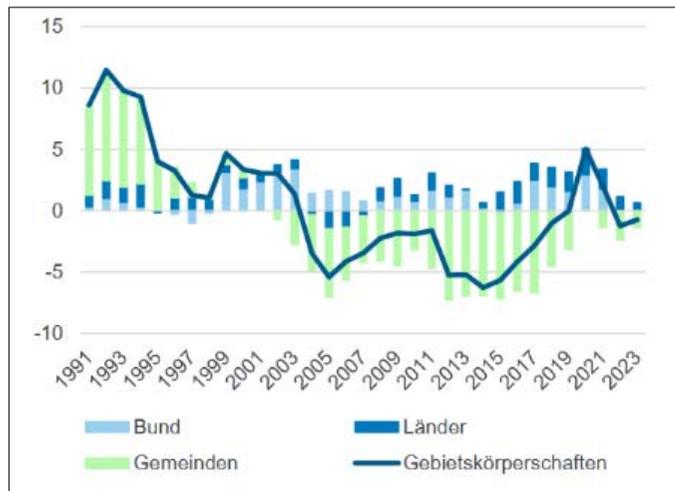
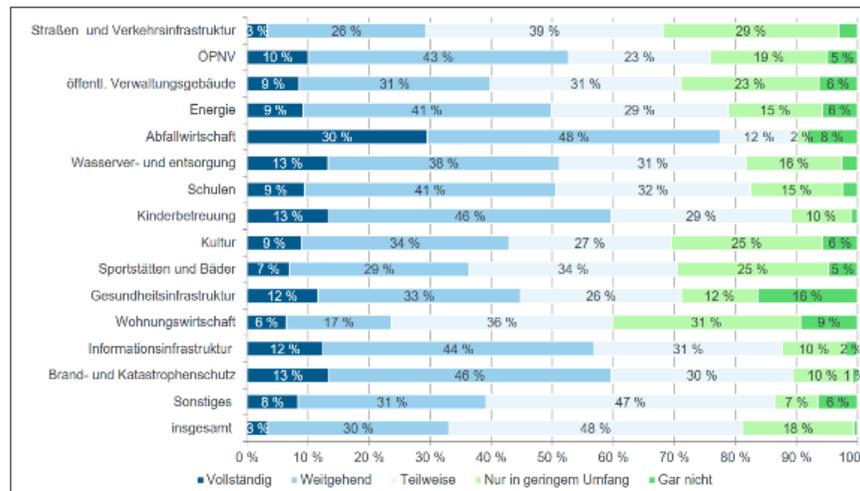


Abb. 2: Unterhalt der kommunalen Infrastruktur



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2025, S. 12; 16

- Trotz steigenden **geplanten** Investitionen sinken die **realen** Bauinvestitionen
- Die **Nettobauinvestitionen** sind seit Jahren **negativ**: fortwährenden **Kapitalverzehr** /wertzehrende Instandhaltungsstrategie
- Knapp 1/5 der Kommunen konnte **Unterhalt** in den vergangenen fünf Jahren nur in geringem Umfang oder gar nicht mehr **bewerkstelligen**

Ausgangslage (II)



- Kommunale Gebäudemodernisierung als **vielschichtiger Prozess** an dem **verschiedene** staatliche und privatwirtschaftliche **Akteure** beteiligt sind
- Kommunen finanzieren Vorhaben nicht nur aus eigenen **Haushaltsmitteln**, sondern sind auf **Fördermittel** angewiesen

Um Modernisierung erfolgreich umzusetzen müssen die unterschiedlichen **Handlungslogiken der beteiligten Akteure** – kommunale Finanzspezialist*innen, Bauämter und das Baugewerbe, kommunalpolitische Akteure und Fördermittelgeber – verstanden und aufeinander abgestimmt werden.

Forschungsprojekt GovGeb

Governance der Gebäudemodernisierung in mittleren und kleinen Kommunen in Hessen: Stand und Entwicklungsmöglichkeiten (01/2023 – 05/2025)



12 Projektkommunen

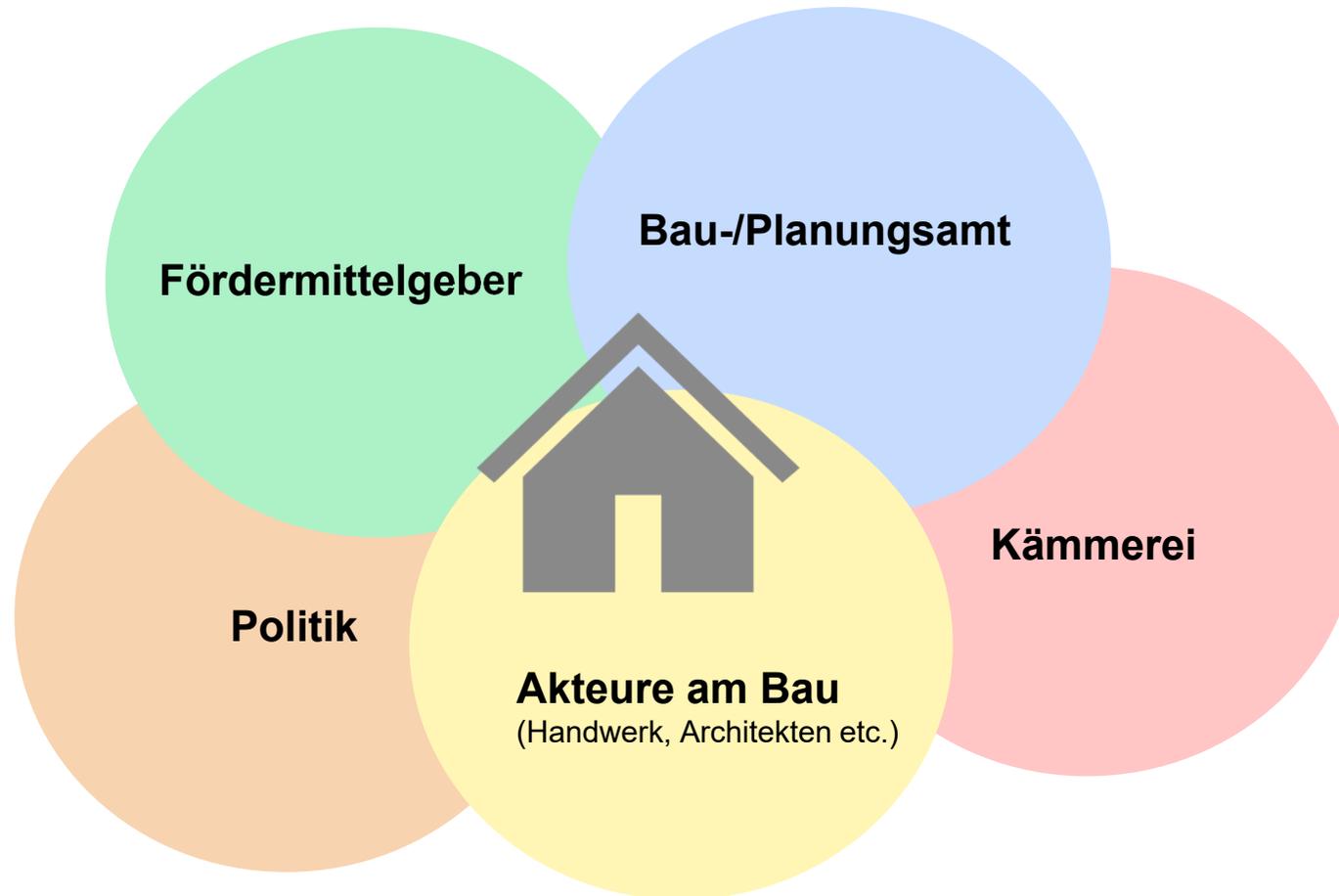
Projektpartner:



Gefördert durch:



Unterschiedliche Akteure



Beispiele unterschiedliche Akteurslogiken (I)

Bau-/Planungsamt

Zielvorstellung: Modernisierung kommunaler Gebäudebestände

Planungszyklus: Sanierungsfahrplan

Abhängigkeit von (externen)

Faktoren: Daten, Fachressourcen, Fördermittel



Aushandlung:

Sanierungsfahrplan mit jährlicher Haushaltsplanung abstimmen, unter Berücksichtigung von Fördermitteln, Fachressourcen und Finanzlage

Kämmerei

Zielvorstellung: Werterhalt kommunaler Gebäudebestände

Planungszyklus: jährlicher Haushaltszyklus

Abhängigkeit von (externen)

Faktoren: finanzielle Situation

Beispiele unterschiedliche Akteurslogiken (II)

Bau-/Planungsamt

Zielvorstellung: Modernisierung kommunaler Gebäudebestände

Planungszyklus: Sanierungsfahrplan

Abhängigkeit von (externen)

Faktoren: Daten, Fachressourcen, Fördermittel



Aushandlung:

langfristige Sanierungsplanung trifft auf kurzfristige Wahlzyklen und begrenzte Ressourcen

Politik

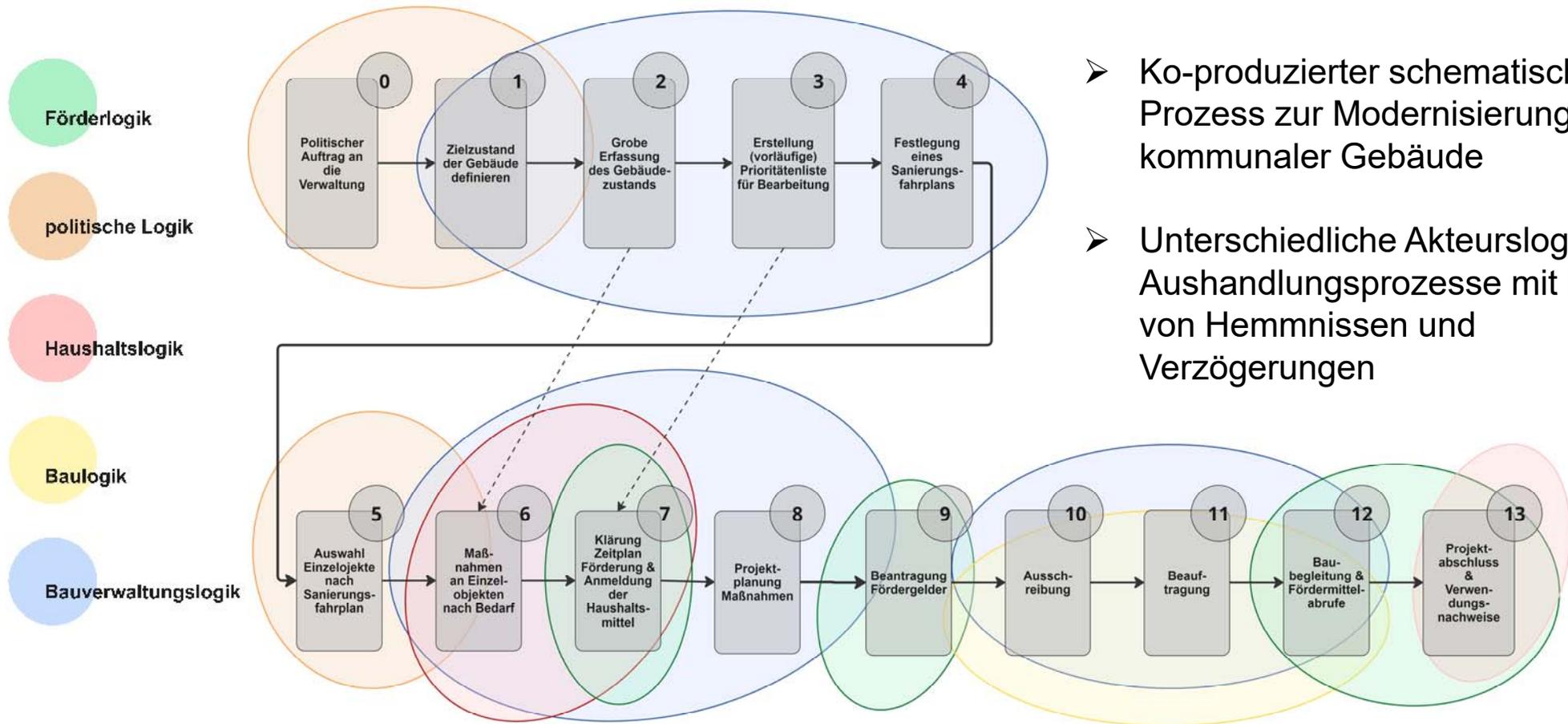
Zielvorstellung: Modernisierung kommunaler Gebäudebestände

Planungszyklus: Wahlperioden, Sitzungen kommunaler Gremien

Abhängigkeit von (externen)

Faktoren: politische Mehrheiten, finanzielle Situation

Akteurslogiken im Modernisierungsprozess



- Ko-produzierter schematischer Prozess zur Modernisierung kommunaler Gebäude
- Unterschiedliche Akteurslogiken → Aushandlungsprozesse mit Risiko von Hemmnissen und Verzögerungen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis: Handreichung Förderprozess aus Endbericht - Governance der Gebäudemodernisierung in kleinen und mittleren hessischen Kommunen: Stand und Entwicklungsmöglichkeiten

Fazit

- Einblick in unterschiedliche Logiken eröffnet Ansätze für bessere Steuerungsprozesse
- Potenzial zur Optimierung kommunaler Entscheidungsabläufe
- Mit kluger Planung sind Modernisierungsprojekte auch bei „knapper Kasse“ realisierbar

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Anna Wasmer

Wissenschaftliche Mitarbeiterin

Fachbereich Bau- und Umweltingenieurwesen

Hochschule Darmstadt

E-Mail: anna.wasmer@h-da.de

Tel: Telefon +49-(0)6151-533-60401