

Finanzspritze für Kommunen: Städtische Gebäude profitieren von Corona-Konjunkturpaket

Düsseldorf, 19. April 2021. Mit insgesamt 130 Milliarden Euro will die Bundesregierung nach dem pandemiebedingten Einbruch die Wirtschaft anschieben. Von diesem Corona-Konjunkturpaket profitiert nicht nur die private Wirtschaft. Über 2,5 Milliarden stehen den Kommunen allein für die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude zur Verfügung. Dazu kommen weitere Fördermittel für Klimaanpassungsmaßnahmen. Die Gelder wirken damit nicht nur dem jahrelangen Sanierungsstau entgegen, sondern leisten auch einen Beitrag zur bis zum Jahr 2050 angestrebten Klimaneutralität. Die Investitionen sinnvoll zu priorisieren ist dabei alles andere als einfach. Das auf Bau und Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE mit Hauptsitz in Stuttgart begleitet Städte wie Krefeld, Düsseldorf und Herne bei dieser Aufgabe.

Schulen mit undichten Dächern, Turnhallen mit maroden Sanitäreanlagen oder Gemeindezentren mit veralteten Heizungsanlagen: Viele öffentliche Gebäude leiden aufgrund klammer kommunaler Haushalte unter einem gewaltigen Investitionsstau. Dabei ist eine Sanierung dringend notwendig: Bis 2050 will Deutschland klimaneutral werden. Da auf den Gebäudesektor rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und der Treibhausgase entfallen, kann die Nettonull nur mit einer groß angelegten Sanierungswelle erreicht werden, welche auch die kommunalen Gebäude umfasst. Für viele Städte und Gemeinden eine große Herausforderung, denn: „Oftmals fehlt es den Kommunen und ihren Entscheidungsträgern an einer Übersicht, wie der Instandhaltungsstau ab – und CO₂-reduzierende Maßnahmen aufgebaut werden sollen. Dazu muss das gesamte Portfolio inklusive Prioritäten von Investitionen langfristig dargestellt werden“, erklärt Karsten Eisenmann, Associate Partner bei Drees & Sommer in Düsseldorf. „Um Gebäude mit minimalem Aufwand klimaneutral zu bekommen, lassen sich energetische Modernisierungen mit dem Abbau der Sanierungsstaus kombinieren. Um den Immobilienhaushalt und Personalbedarf besser zu planen, muss man daher zunächst den Bestand genau untersuchen.“

Krefeld setzt auf strategische Analyse der Liegenschaften

Eine solche Bestandsanalyse umfasst ein ganzes Bündel an Maßnahmen. Martin Wrobel hat als Projektleiter seitens Drees & Sommer unter anderem die Stadt Krefeld bei der Analyse ihrer Liegenschaften begleitet. Ganze 475 Gebäude wurden dafür unter die Lupe genommen. „Am Anfang steht immer ein Workshop zur Evaluierung und Festlegung der jeweiligen Untersuchungsschwerpunkte sowie der Abstimmung der erforderlichen Datenstruktur“ erklärt

Presseinformation

19.04.2021

Wrobel. „Auf dieser Grundlage entwickeln wir gemeinsam mit der Kommune einen Prüfkatalog nebst Bewertungssystem. Anschließend erhält jedes Gebäude einen Steckbrief, der einen detaillierten Maßnahmenkatalog und eine zeitliche Priorisierung beinhaltet. Höchste Priorität haben dabei immer Sicherheitsaspekte, etwa der Brandschutz oder die Verkehrssicherheit. Alle weiteren Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen werden nach Dringlichkeit in einem Zeitrahmen über mehrere Jahre eingeordnet. Zusätzlich geben die Daten Auskunft über mögliche CO₂-Einsparpotentiale auf Einzel- sowie Portfolioebene dargestellt werden.“

Die hierbei erfassten Daten bilden dabei einen ersten Einstieg in Digitalisierung des öffentlichen Gebäudemanagements, denn diese lassen sich ganz einfach in entsprechende CAFM-Systeme überführen. CAFM bezeichnet die Computerunterstützung des Facility Managements und hilft sowohl die Wertschöpfung als auch die Transparenz und Sicherheit der Immobilien nachhaltig zu verbessern. Zusammenfassend bildet die systematische Datenerfassung die Möglichkeit strategische Entscheidung für einzelne Gebäude, Gebäudecluster oder das Immobilienportfolio abzuleiten.

Im Fall von Krefeld bedeutet dies: Mittelfristig muss die Stadt rund 200 Millionen Euro in die Hand nehmen. Vor allem die Schulen haben dringenden Sanierungsbedarf, gefolgt von Sporthallen. Die Analyse zeigt außerdem: Mit über 800 Millionen Euro verursachen Gebäude, die nach dem zweiten Weltkrieg entstanden sind, die meisten Kosten.

Sanierungsquote unter ein Prozent

Dieses Problem betrifft nicht nur Krefeld. In Deutschland stammt rund die Hälfte aller Wohngebäude aus den Jahren 1949-1990. Diese sind wiederum für die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs verantwortlich. Gleichzeitig wird jährlich nur etwa eines von hundert Gebäuden saniert. Anreize für eine höhere Sanierungsquote soll nun das Konjunkturpaket der Bundesregierung in Kombination mit Subventionen und Förderprogrammen schaffen. Und die Investitionen lohnen sich, wie ein Blick in den Süden der Republik zeigt: Das 2017 fertig gestellte Rathaus im baden-württembergischen Freiburg gilt als erstes öffentliches Netto-Plusenergiehaus weltweit. Es produziert Energie aus erneuerbaren Quellen und deckt damit nicht nur seinen eigenen Strombedarf, sondern speist dazu noch überschüssige Energie ins Netz ein. Das Gebäude funktioniert damit wie ein Kraftwerk im Kleinformat. Nun lassen sich solche Plusenergiehäuser zwar im Neubaubereich am schnellsten umsetzen. Aber auch im Bestand gibt es durch einfache Maßnahmen wie effizientere Heizungsanlagen oder bessere Dämmung ein gigantisches Potenzial zur Energieeinsparung. Auch hier hilft die fundierte Entscheidungsgrundlage einer strategischen Liegenschaftsanalyse.

Barbara Wiesneth
Leiterin Presse & PR
Telefon +49 711 1317-2411 • Mobil +49 172 7995752
barbara.wiesneth@dreso.com

Hanna Müller
Stellvertretende Leiterin Presse & PR
Telefon +49 711 1317-1309 • Mobil +49 172 7699267
hanna.mueller@dreso.com

Presseinformation

19.04.2021

In Nordrhein-Westfalen haben neben Krefeld auch Städte wie Düsseldorf und Herne von dieser besonderen Dienstleistung von Drees & Sommer profitiert, genauso wie viele andere Großstädte wie etwa Stuttgart sowie weitere Kommunen und auch Unternehmen deutschlandweit. „Durch Strategisches Liegenschaftsmanagement wird der Instandhaltungs- und CO₂-reduzierende Sanierungsbedarf transparent, planbar und daher wirtschaftlich umsetzbar“, fasst Eisenmann zusammen.

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte an. In interdisziplinären Teams unterstützen die rund 4.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 46 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.

Barbara Wiesneth
Leiterin Presse & PR
Telefon +49 711 1317-2411 • Mobil +49 172 7995752
barbara.wiesneth@dreso.com

Hanna Müller
Stellvertretende Leiterin Presse & PR
Telefon +49 711 1317-1309 • Mobil +49 172 7699267
hanna.mueller@dreso.com