

Ergebnisse aus dem KfW-Kommunalpanel 2026

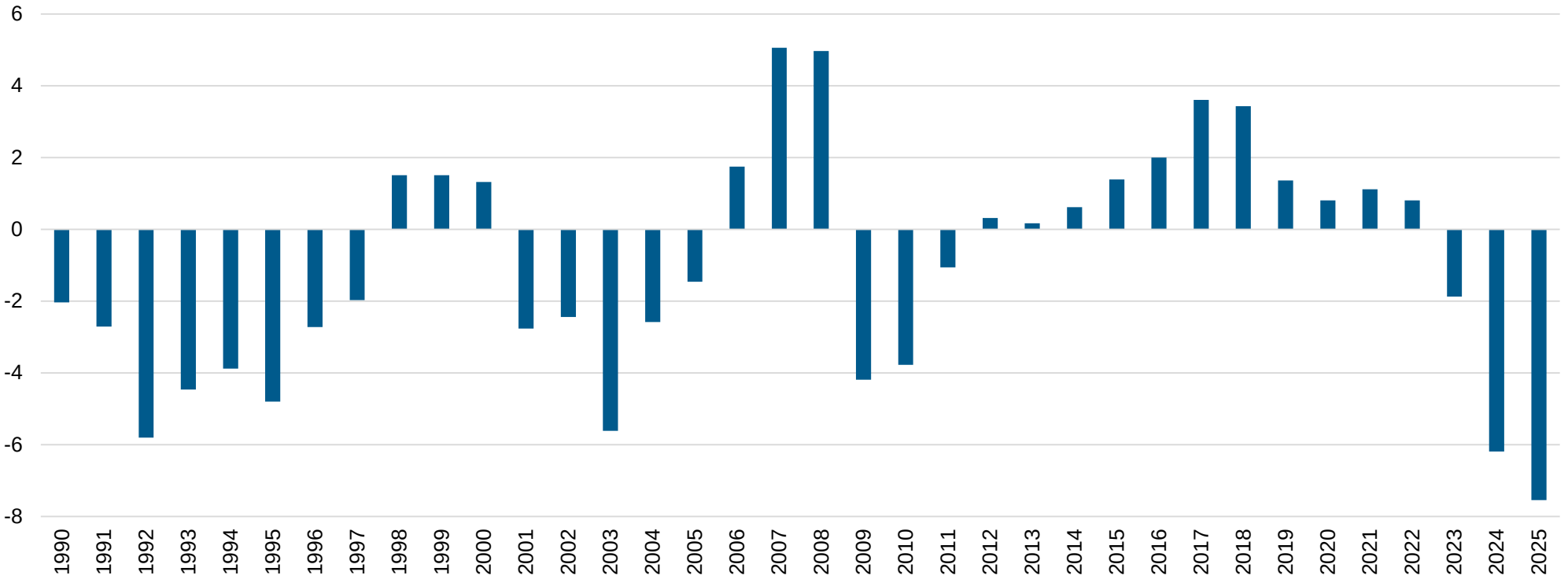
Dr. Stefanie Brilon, KfW Research

Deutscher Kämmerertag 2026
Berlin, 29. September 2026

Erneutes Rekorddefizit der Kommunen von -31,9 Mrd. EUR

Rekord auch gemessen an den Ausgaben: 7,5% der Ausgaben sind nicht von Einnahmen gedeckt

Finanzierungssaldo der Kommunen in Prozent der Ausgaben

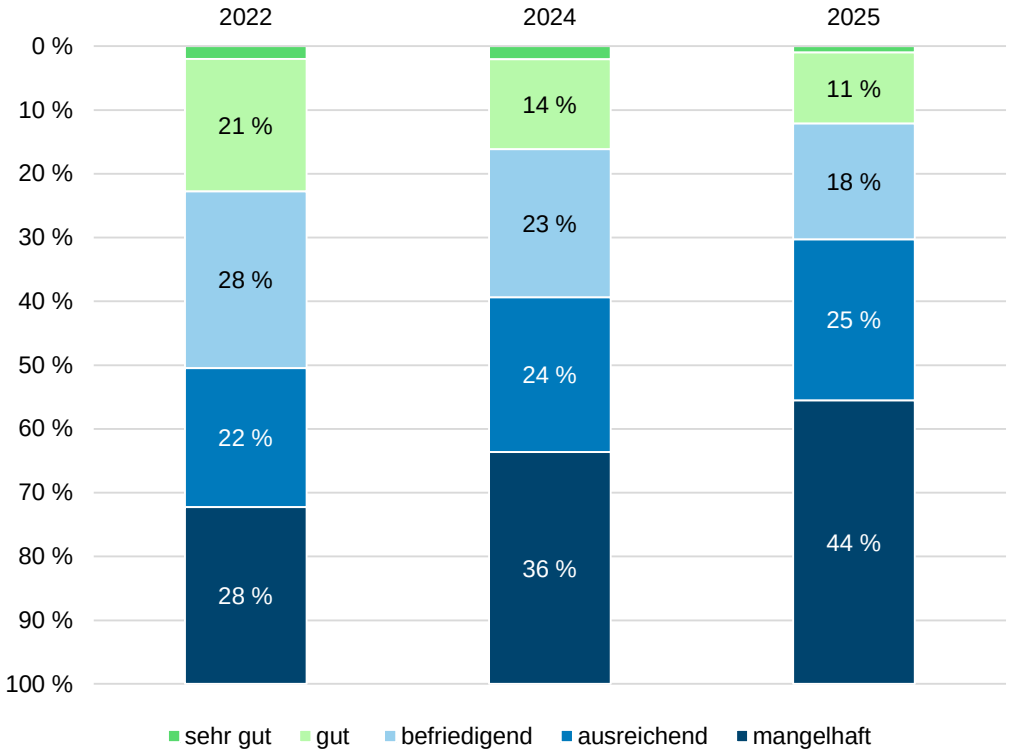


Quelle: Statistisches Bundesamt

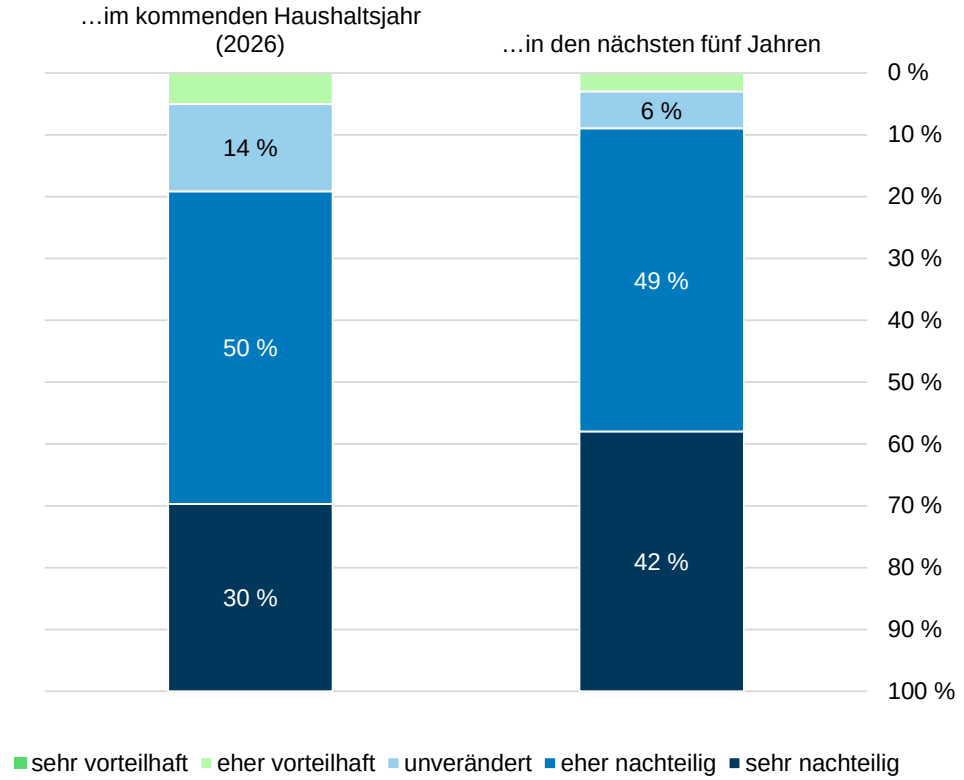
Kommunen blicken wenig optimistisch auf ihre Finanzlage

Rund 44 % bewerten aktuelle finanzielle Situation als mangelhaft, und 9 von 10 rechnen mit nachteiliger Entwicklung

Bewertung der aktuellen Finanzlage



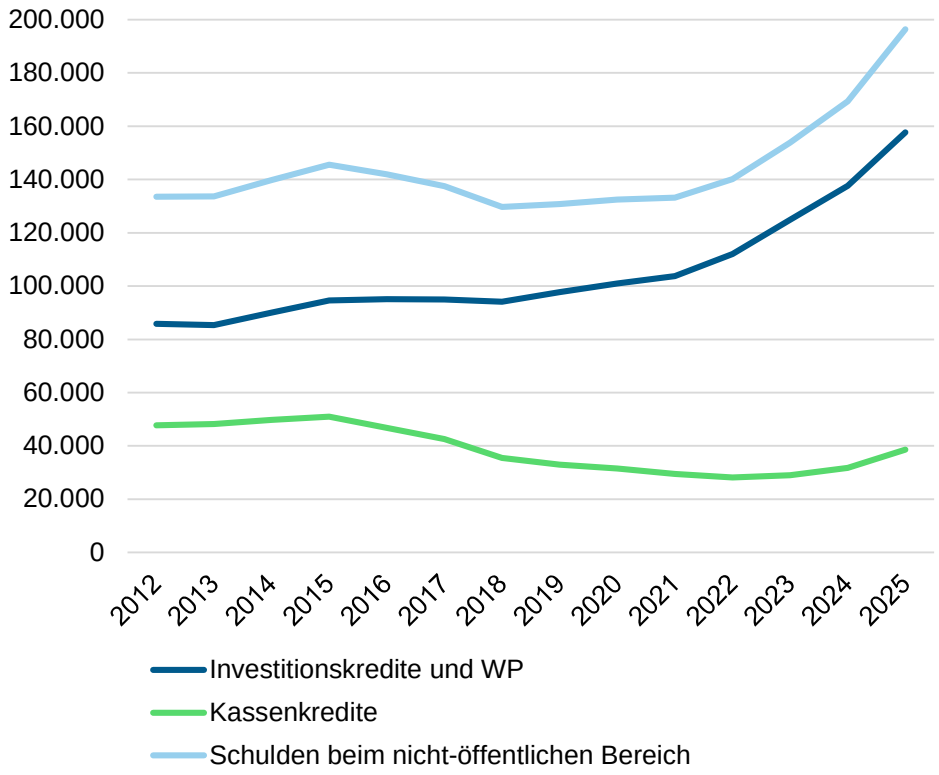
Ausblick auf die zukünftige Finanzlage



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Steigende Verschuldung insbesondere für Investitionen

Schuldenstand der Kommunen in Mio. EUR

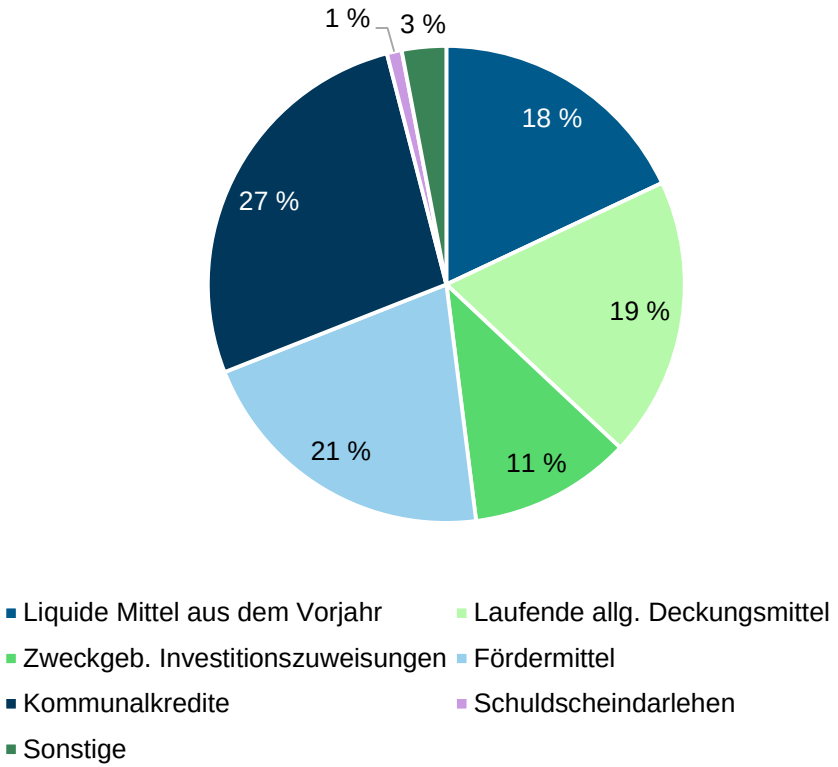


- Die kommunalen Schulden steigen um 16 % auf 196 Mrd. EUR.
- Der überwiegende Anteil der kommunalen Schulden sind Investitionskredite, die um 15 % auf 158 Mrd. EUR zugenommen haben.
- Auch die Kassenkredite sind noch deutlicher als im Vorjahr gestiegen (+21,3 % zum Vorjahr).
- Abermaliger Anstieg trotz Entschuldungs-programmen in verschiedenen Bundesländern.

Quelle: Destatis.

Investitionsfinanzierung: Finanzierungsmix stabil, Kommunalkredite dürften wichtiger werden

Finanzierungsmix 2025



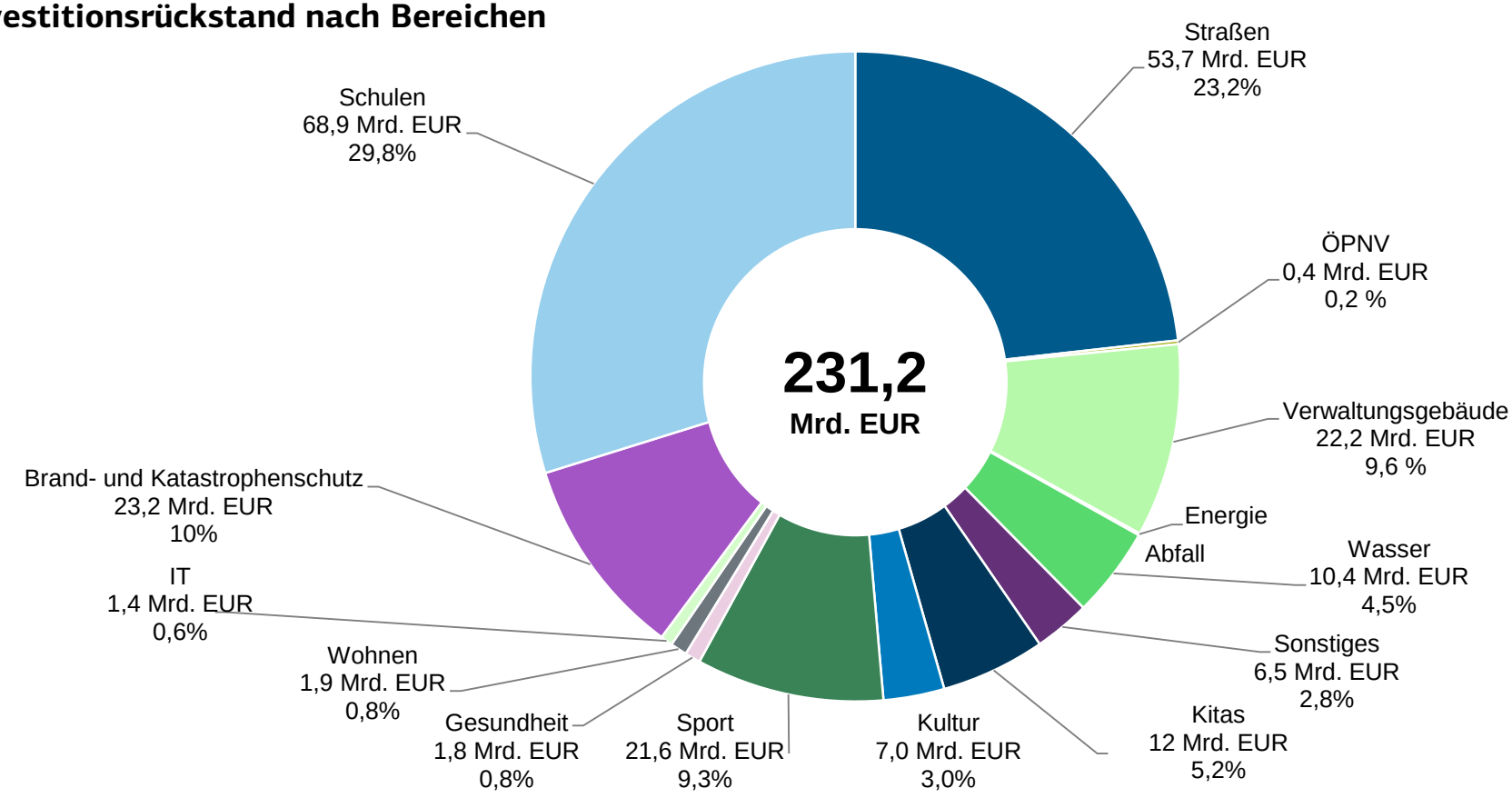
Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Erwartungen zu Finanzierungsinstrumenten für 2026

- 61% der Kommunen rechnen mit einer stärkeren Nutzung von Kommunalkrediten
- Je 41% gehen von einer geringeren Nutzung von Eigenmitteln und laufenden Mitteln aus.
- Schuldscheindarlehen spielen weiter eine untergeordnete Rolle bei der Finanzierung kommunaler Investitionen.
- Viele kommunale Aufgaben mit Nachhaltigkeitsbezug: grüne Schuldscheine, Green Bonds?
- Einbindung privates Kapital?

Wahrgenommener Investitionsrückstand – größter Bedarf bei Schulen und Straßen

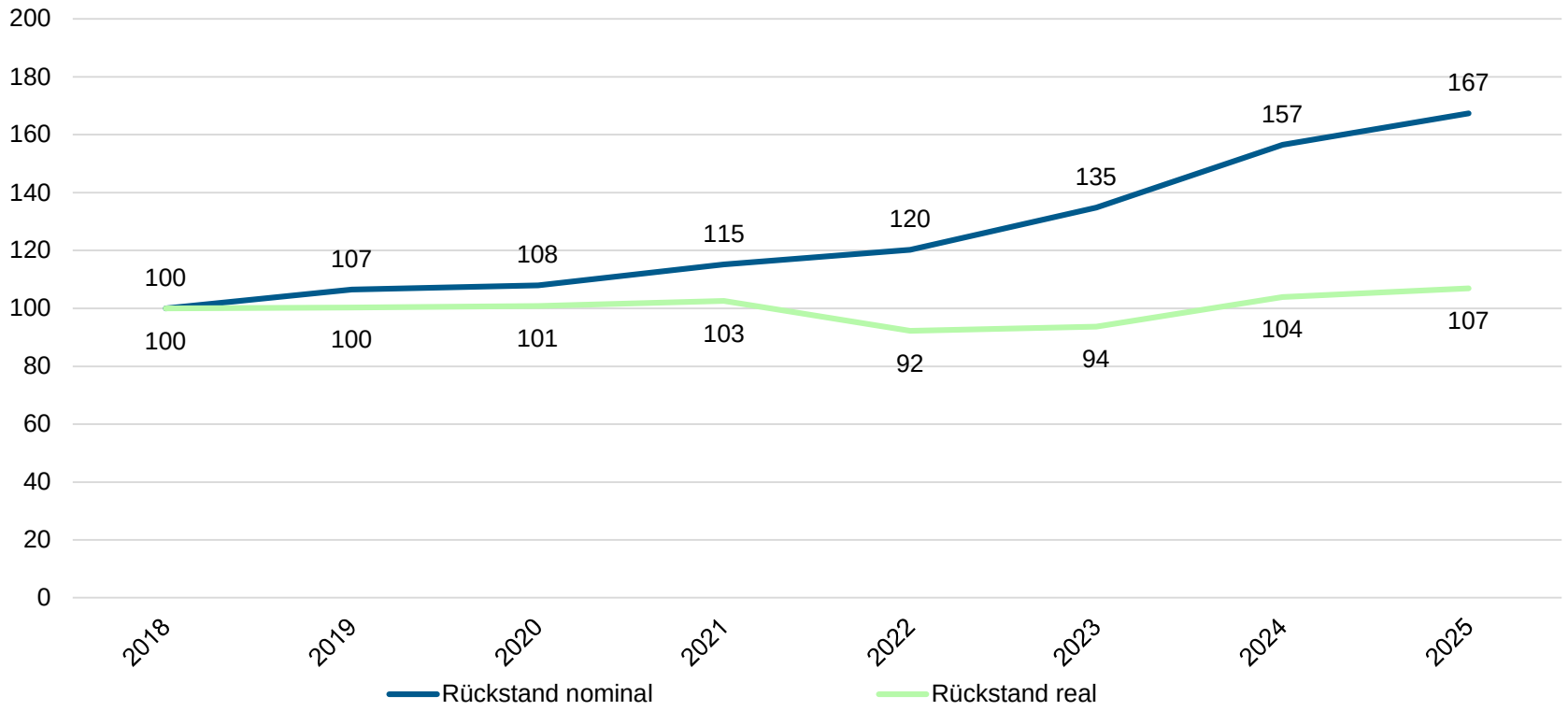
Investitionsrückstand nach Bereichen



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Wahrgenommener Investitionsrückstand steigt deutlich – zuletzt auch real

Wahrgenommener Investitionsrückstand
(Index, 2018=100)

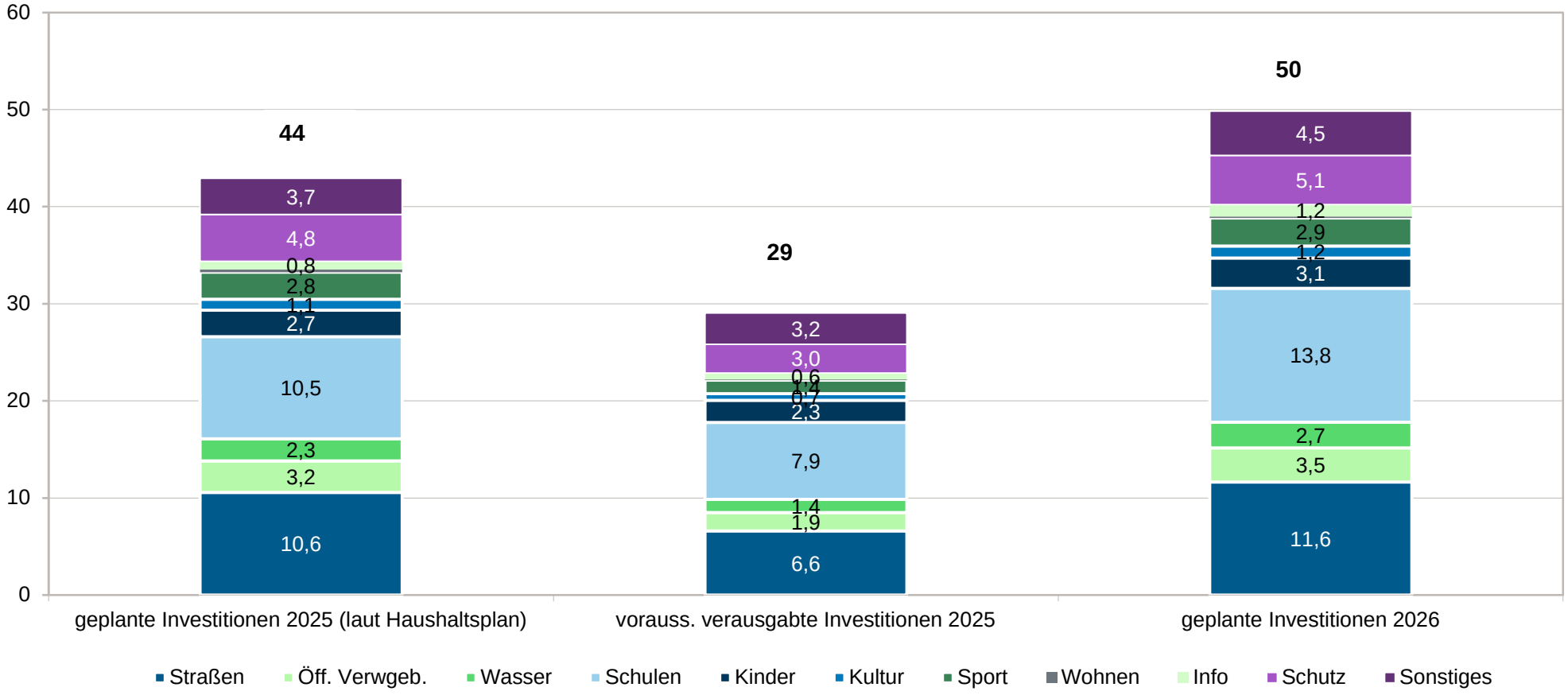


Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Geplante Investitionen deutlich höher als im Vorjahr

Getätigte Investitionen stagnieren

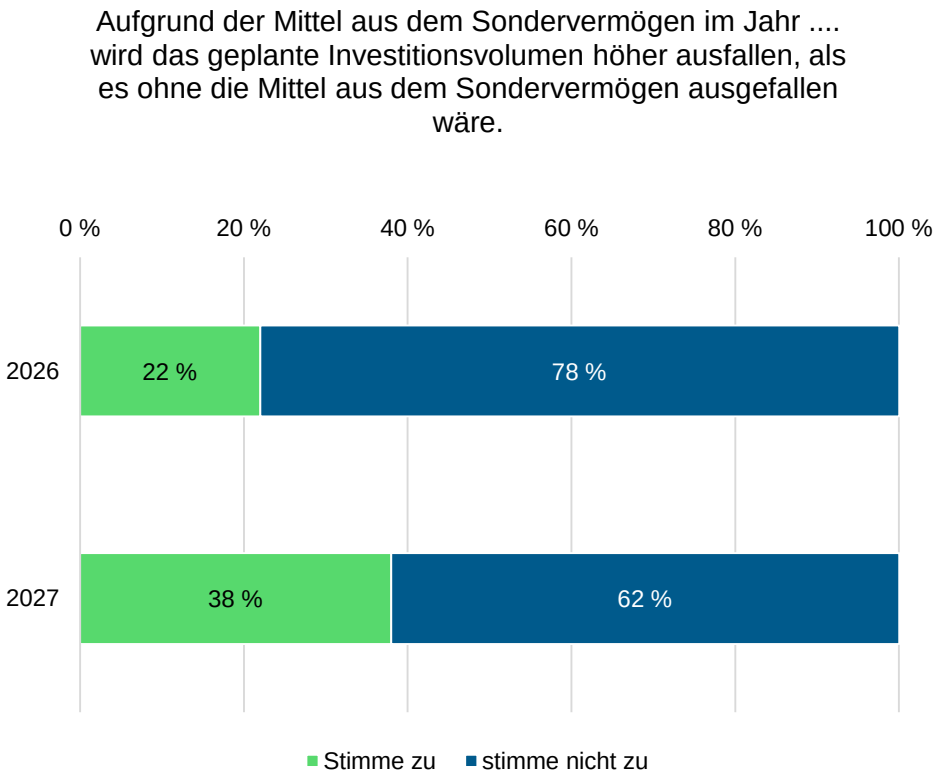
Geplante Investitionen in Mrd. EUR



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Sonderteil 1: SVIK wird Investitionstätigkeit schon 2026 stützen

Größenordnung des kommunalen Anteils reicht angesichts des strukturellen Investitionsstaus nicht



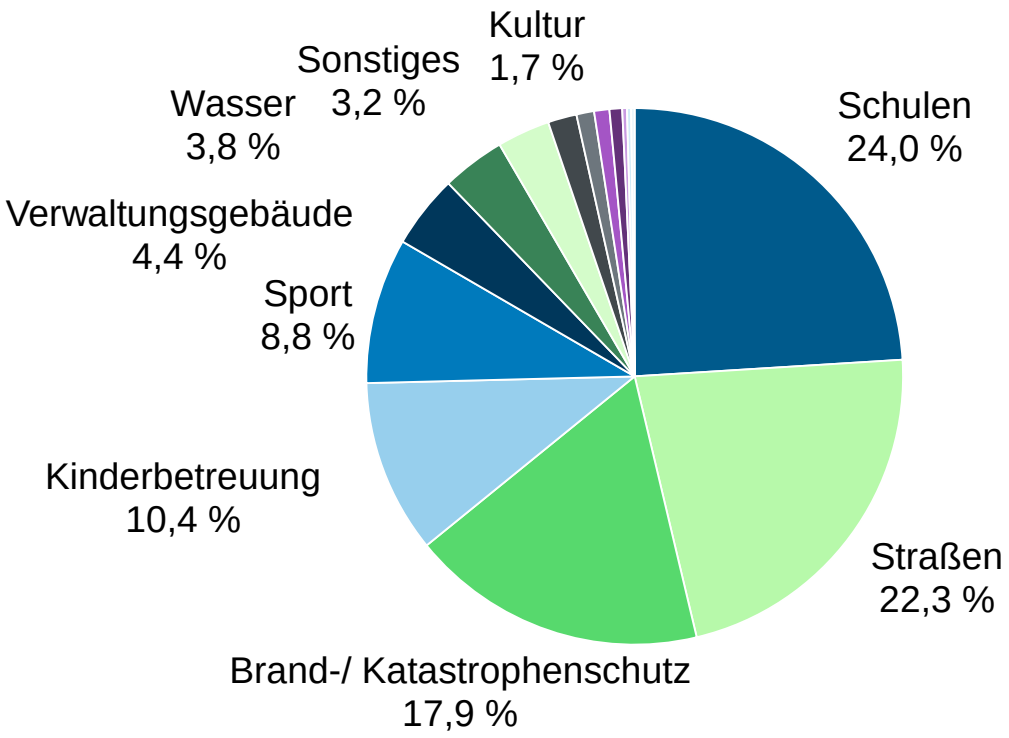
- **Zügiger Einstieg** in die Umsetzung:
  Das Sondervermögen für Kommunen wurde so angelegt, dass damit auch bereits 2025 gestartete Projekte finanziert werden können.
- **Neue Projekte** kommen aufgrund des zeitlichen Vorlaufs für Infrastrukturprojekte erst in späteren Jahren in die Umsetzung – Anstieg für 2027 auf über ein Drittel.
- **Stabilisierende Wirkung auf die Investitionstätigkeit** angesichts des geringen finanziellen Spielraums der Kommunen. Die geplanten Investitionen würden ohne das Sondervermögen (noch) niedriger ausfallen.

Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Geplanter Mitteleinsatz aus SVIK reflektiert Investitionsrückstände

Kommunen investieren die Hälfte der Mittel in Schulen und Straßen

Geplante Verteilung der Mittel des Sondervermögens

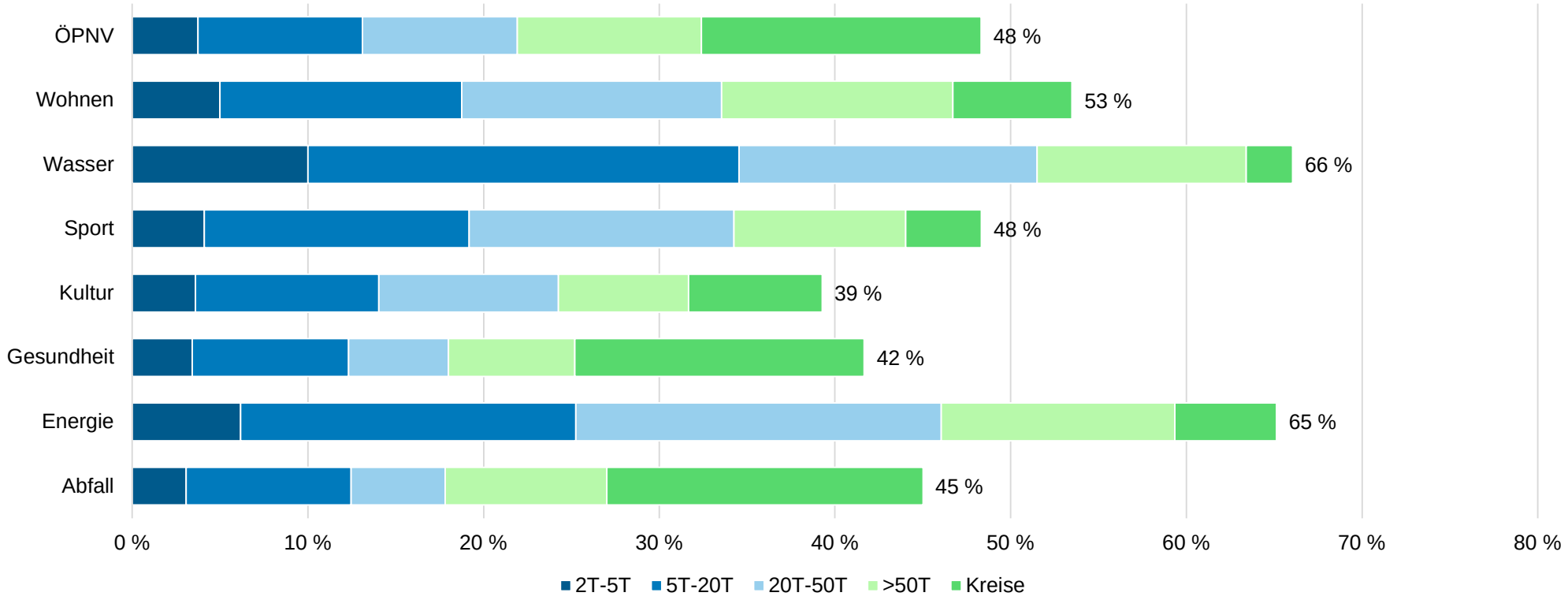


Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Sonderteil 2: Kommunale Beteiligungen in der Daseinsvorsorge

9 von 10 Kommunen haben mindestens eine Beteiligung

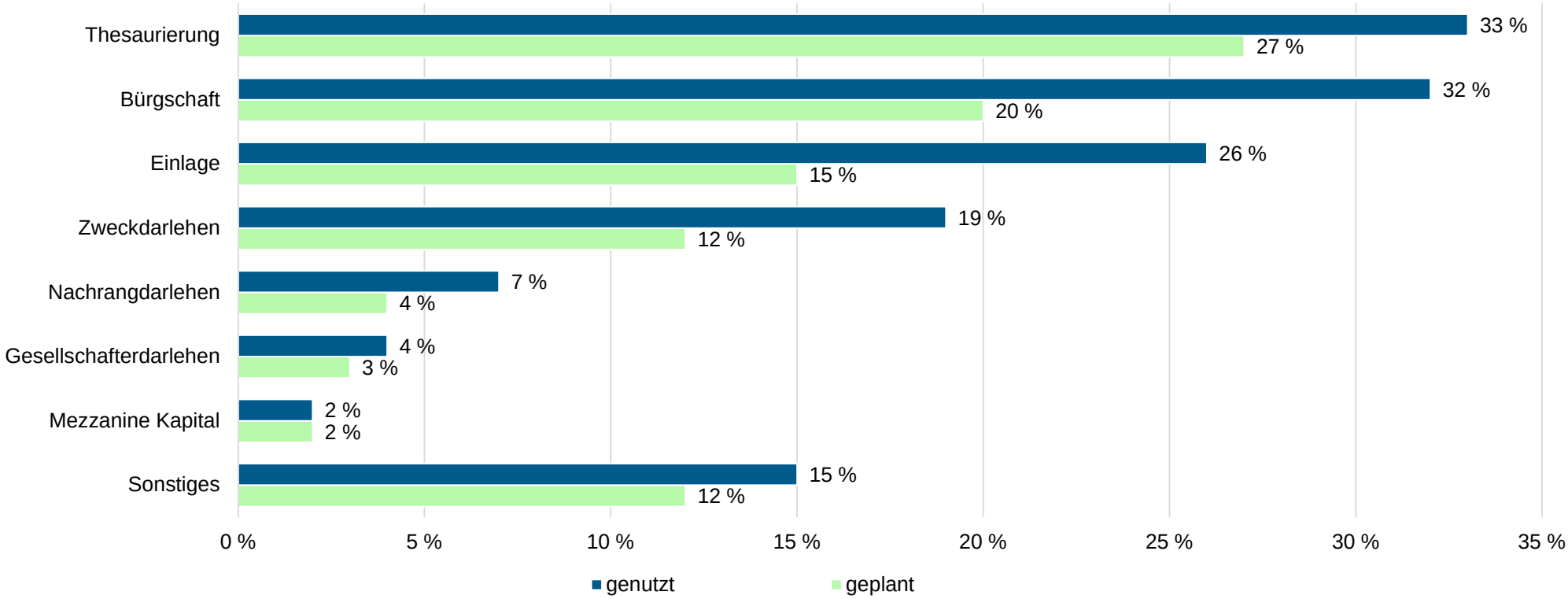
Beteiligungen an Unternehmen (Anteile der Kommunen)



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Kommunen unterstützen ihre Beteiligungen vor allem durch Bürgschaften und Verzicht auf Ausschüttungen

Finanzierung der Ver- und Entsorgungsbetriebe

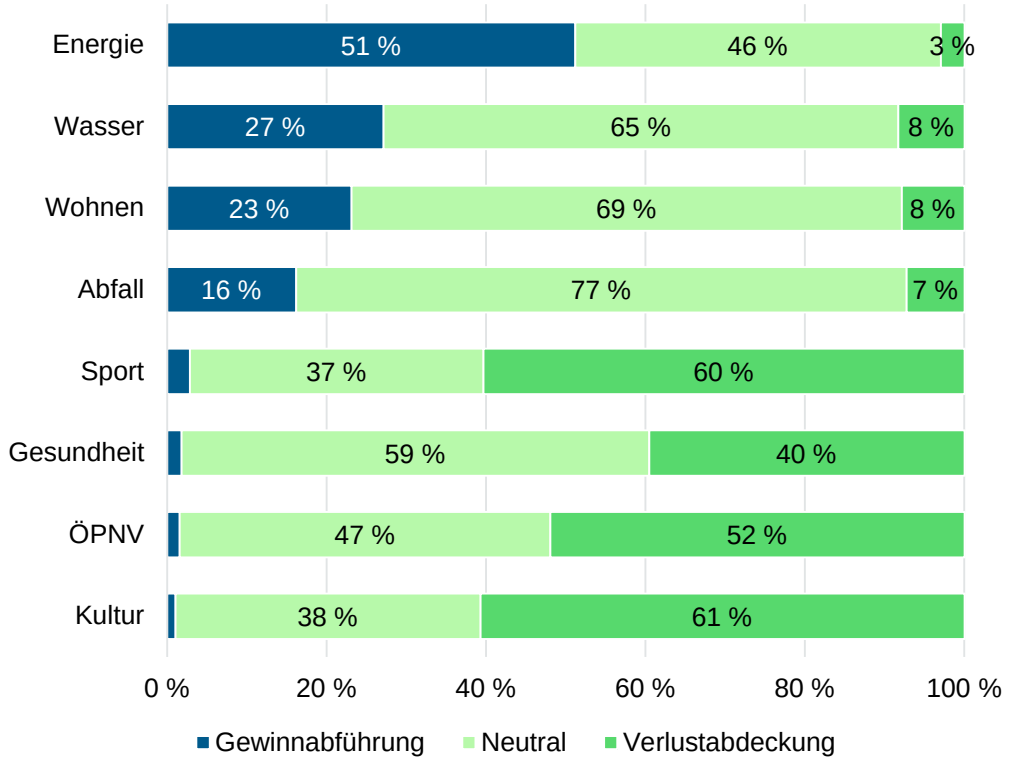


Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

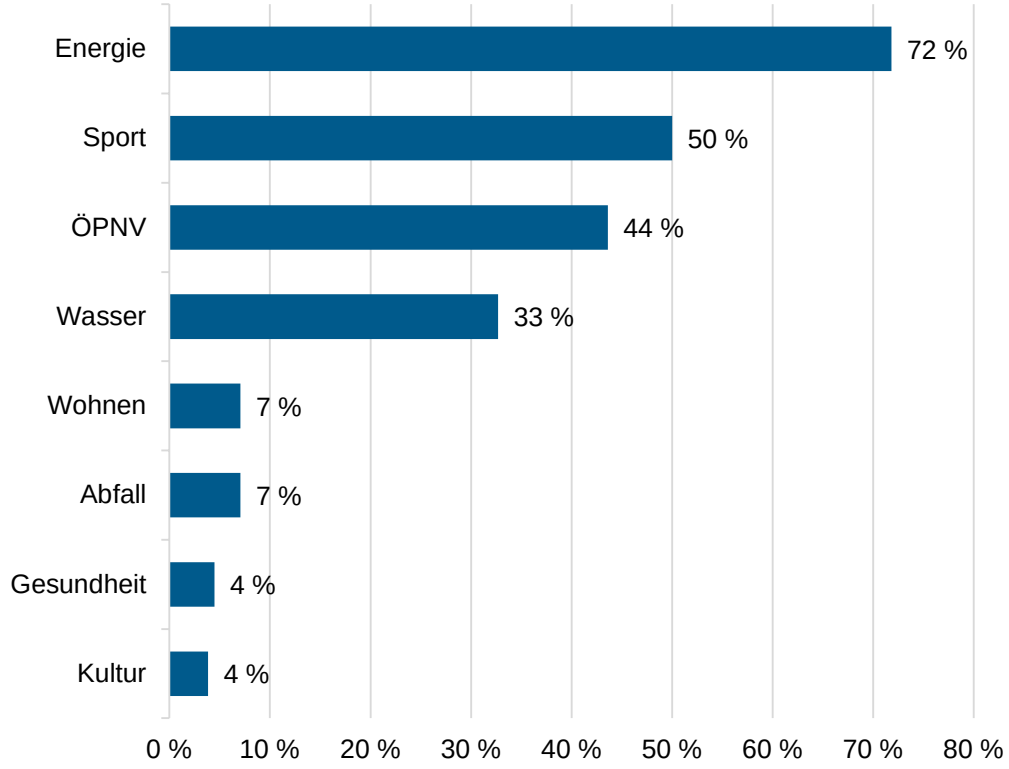
Tragfähigkeit unterscheidet sich deutlich nach Bereichen

Energie und Wasser häufig im steuerlichen Querverbund mit Sport und ÖPNV

Überschüsse und Defizite von Beteiligungen 2025



Bereiche im Querverbund



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026.

Vielen Dank.

Informationen zum KfW-Kommunalpanel 2026

- Eine der größten, jährlichen und bundesweit repräsentativen Kommunalbefragungen in Deutschland seit 2009.
- Umfrage und Auswertung durchgeführt vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu).
- Befragungszeitraum vom Januar bis März 2026.
- Erhebung bei allen Kreisen sowie Städten und Gemeinden mit mehr als 2.000 Einwohnern in der relevanten Grund-gesamtheit von 5.408 Kommunen.
- Angeschrieben wurden 2.906 Gemeinden, Städte und Kreise. Rücklauf von insgesamt 1.074 Kommunen (37 %).
- Fragebogen abgestimmt mit kommunalen Spitzenverbänden Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreistag, Deutscher Städte- und Gemeindebund.
- Diesjähriges Schwerpunktthema: „Sondervermögen“ und „Kommunale Beteiligungen an öffentlichen Unternehmen“.



Kommunen und öffentliche Finanzen bei KfW Research

Ansprechpartner



Dr. Malte Borghorst-Dilangu

069-7431-96268

malte.borghorst-dilangu@kfw.de



Dr. Stefanie Brilon

069-7431-99767

stefanie.brilon@kfw.de

Prioritäten setzen – Zukunft sichern



STADT OFFENBACH AM MAIN

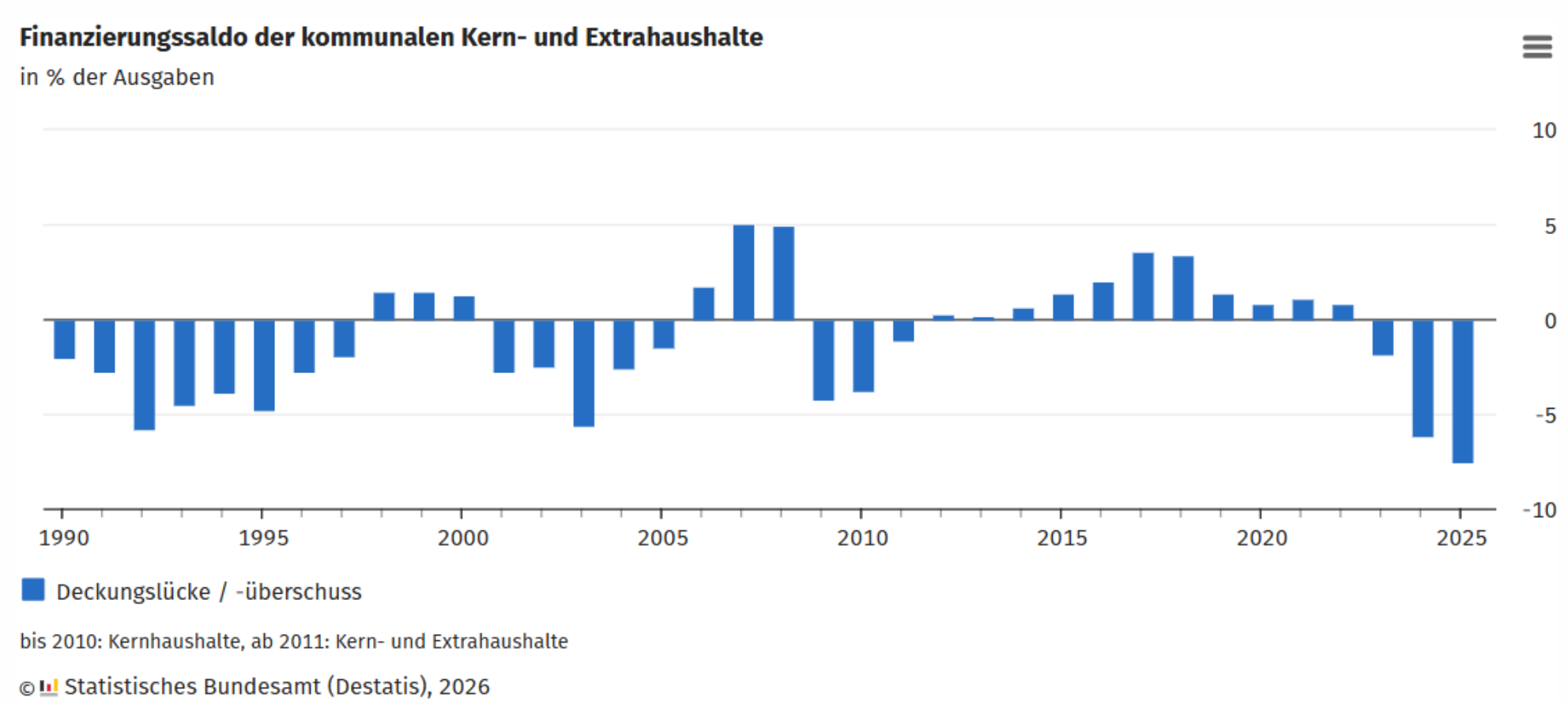
OF

Stadtkämmerer Martin Wilhelm
www.offenbach.de/haushalt-und-finanzen

Agenda

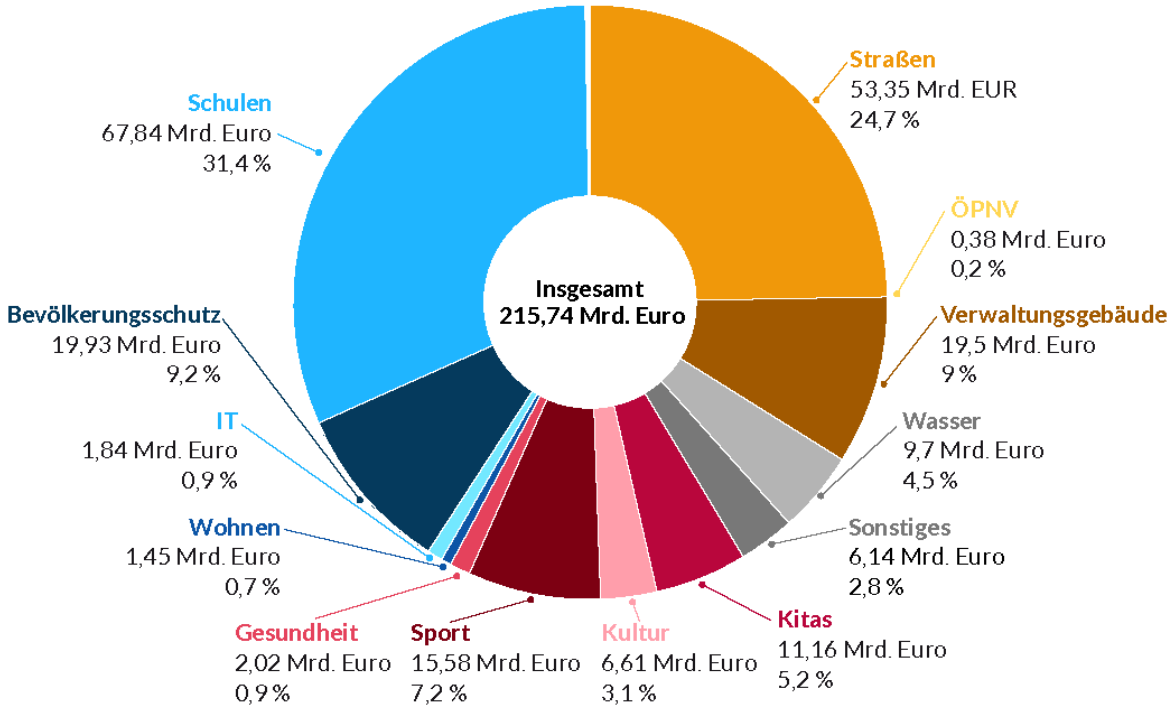
1. Kommunale Investitionen in Zeiten herausfordernder Finanzlage
2. Blick auf Offenbach (Baugesellschaft und Kernhaushalt)
3. LuKIFG und die Auswirkungen auf Investitionen in der Stadt Offenbach
4. Grüne Schuldscheine
5. Fazit

Destatis: „Kommunen verzeichnen im Jahr 2025 neues Rekorddefizit von 31, 9 Milliarden Euro“



Konsequenzen der Unterfinanzierung

Abbildung 33 | **Wahrgenommener Investitionsrückstand des Jahres 2024**



Quelle: Raffer et al. 2025: 18.

BertelsmannStiftung

215 Milliarden Investitionsstau!

Wo liegt der Bedarf in Offenbach?

Schulen & Kitas

Sanierung & Erweiterung

Klimatransformation

Wärmewende & Gebäude

Wohnungsbau

Neubau & Förderung

Straßen & Mobilität

Ertüchtigung & Fahrradinfrastruktur

Innenstadtentwicklung

Stadtbibliothek

Infrastruktur

Feuerwehr & Sport

Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach mbH

44,8 Mio. €
Umsatz 2025

3,7 Mio. €
Ergebnis 2025

≈ 5.000
Wohneinheiten

150 Mio. €
5-Jahres-Investitionsprogramm

Keine Ausschüttung des Gewinns, ausschließlich Thesaurierung

Wohnungsbestand

5.000 Wohnungen

Ø-Miete: 7,30 €/m² (kalt)

43 % öffentl. gefördert (2.160 WE)

6,20 €/m² geförderte Wohnungen

ca. 12.500 Bewohnerinnen & Bewohner

Sonderliegenschaften

Stadthalle, Capitol

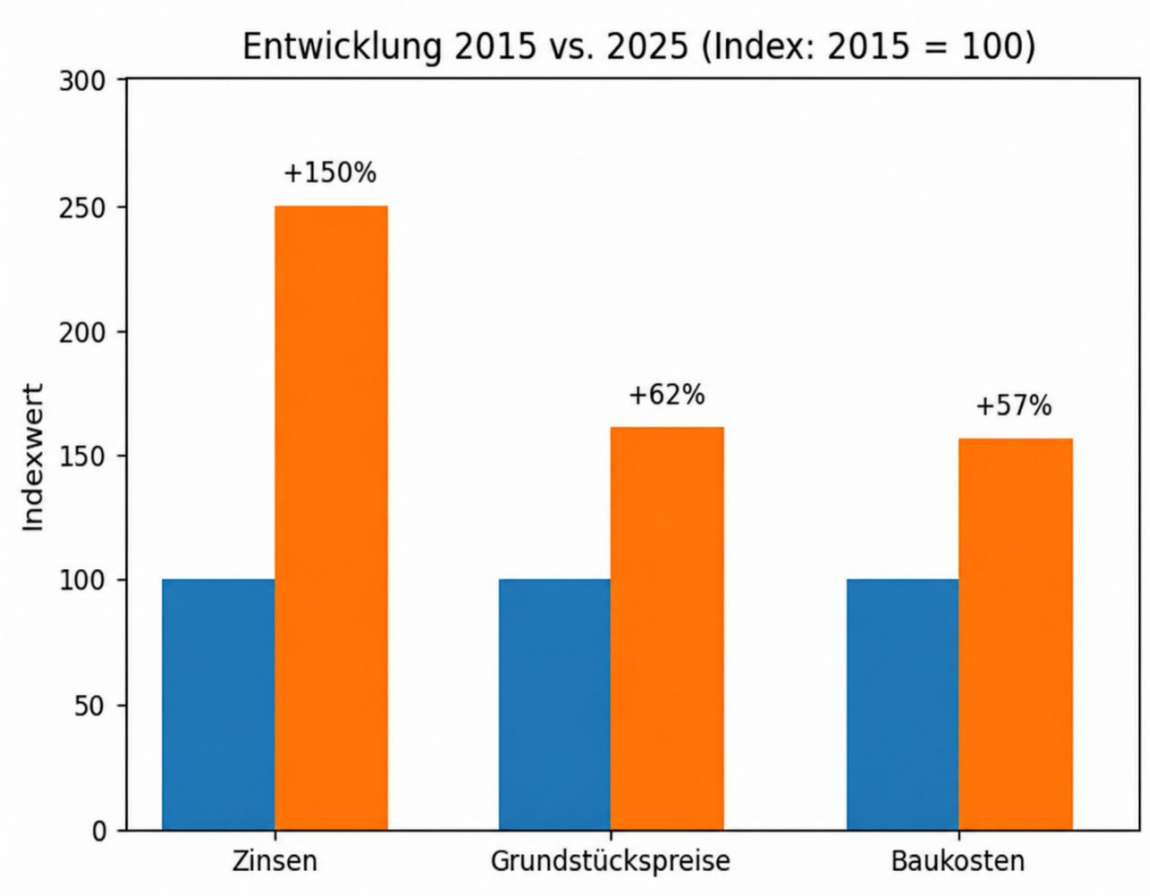
Station Mitte

(ehem. Kaufhofgebäude Innenstadt)

5-Jahres-Neubau: 300 Whg. (mind. 115 öff. gefördert) und energetische Sanierungen

Rahmenbedingungen Bau

- In allen Wahlkämpfen ist das emotionale Thema "Wohnen" auf der Agenda
- Wohnraum ist **knapp** und wird deswegen immer **teurer**
- Forderungen nach Neubau und Klimaneutralität
- **Rahmenbedingungen** für Investitionen derzeit **mangelhaft**
- Einlage von 8 Grundstücken durch die Stadt Offenbach



GBO – Neubau – Quartier 4.0

67 Wohnungen + Kita + Tiefgarage auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes

Gesamtkosten rd. 29,5 Mio. € (inkl. Grundstück)

Finanzierungsstruktur

- Öffentliche Mittel des Landes Hessen und kommunale Förderung (**43 % Förderquote** im Objekt, 57 % mittelbare Belegung im Bestand) Bindung über 25 Jahre, 0% Zins, 40% Zuschuss)
- Zusätzliche Förderung von der Stadt Offenbach von 2,2 Mio. €
- **KfW Mittel** – Klimafreundlicher Neubau (Programm 298) **6,65 Mio. €**, 2,65 % Zins (10 Jahre Zinsbindung)
- Restfinanzierung am Kapitalmarkt
- **Mieten**15 €/qm freifinanziert
- 7,34 €/qm öffentlich gefördert



GBO – Neubau – KWU

100 Wohnungen + Tiefgarage auf dem ehemaligen KWU Areal

Gesamtkosten rd. 45 Mio. € (inkl. Grundstück) – Schlüsselfertiger Ankauf

Finanzierungsstruktur

- Öffentliche Mittel des Landes Hessen und kommunale **Förderung** (Whg. öffentl. gefördert, Bindung 25 Jahre, 0% Zins, 40% Zuschuss)
- **Einlage** der Stadt OF in die **Kapitalrücklage** der GBO zu Stärkung des EK i.H.v. 10 Mio. €; beihilfekonform
- **KfW Mittel** – Klimafreundlicher Neubau
- Restfinanzierung am Kapitalmarkt
- **Mieten**8 €/qm



GBO – Serielle Sanierung im Franz-Liszt-Quartier

Serielle, energetische Sanierung von 42 Bestandswohnungen, 14 zusätzliche Wohnungen durch Aufstockung -

Gesamtkosten rd. 10,8 Mio. €



Finanzierungsstruktur

- **KfW Mittel** – Energieeffizient sanieren (Programm 261) **6,4 Mio. €**, 1,70 % Zins (10 Jahre Zinsbindung) & 40% Tilgungszuschüsse (u.a. 15% Serielle Sanierung + 5% energetische Worst Performing Buildings)
- **Mieten** pro m²
  - 12,50 € Aufstockung
  - Ø 9,60 € Bestandswohnungen

STADT OFFENBACH AM MAIN OF

Station Mitte Offenbach – Tochtergesellschaft der GBO

01 Erwerb & Umfirmierung	02 Nutzungs-konzept	03 Gewerbe & Kultur	04 Fertigstellung
GmbH inkl. Kaufvertrag ehem. Kaufhofgebäude 03/2024	10.000 m² Fläche: 80 % neue Stadtbibliothek	20 % Gewerbeflächen: Handel · Café · Veranstaltungen	Voraussichtlich Anfang 2028

Station Mitte Offenbach – Finanzierungsmodell

Gesamtvolumen des Projektes liegt bei **rd. 41 Mio. €**

Sicherung der Finanzierung durch **Abtretung der Forderungen** aus dem langjährigen **Mietvertrag** der Station Mitte mit der Stadt Offenbach (Bibliothek) unter Einbeziehung eines Einredeverzichts (27 Mio. €)

KfW Darlehen für Erreichung des KfW 55 Standards (inkl. Tilgungszuschuss 2 Mio. €), abgesichert durch eine **Bürgschaft** der Stadt Offenbach (10 Mio. €); komm. Konditionen; beihilfekonform

Zusätzlicher **Zuschuss der Stadt Offenbach** zur Erhaltung der historischen Fassade
i.H.v. 4 Mio. €

Station Mitte Offenbach – Historische Fassade I



Historische Fassade - Ist-Zustand / © Stadtwerke Offenbach



Historische Fassade - Visualisierung / © Stadtwerke Offenbach / TconcepT

Station Mitte Offenbach – Historische Fassade I



Historische Fassade - Ist-Zustand / © Stadtwerke Offenbach



Historische Fassade - Visualisierung / © Stadtwerke Offenbach / TconcepT

Blick auf den Haushalt der Stadt Offenbach

Schuldenstand 30.06.2026: 596 Mio. € inkl. Grüner SSD

	Offenbach am Main	Frankfurt am Main	Darmstadt	Wiesbaden	Kassel
Stichtag	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Pro Kopf Verschuldung ohne KK	4.486 €	3.985 €	3.689 €	1.500 €	2.614 €
Investquote Ø 14-23	10,11%	10%	9,76%	7,25%	8,92%

In Mio. €	2025 IST	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan	2029 Plan	Summe 26-29	LuKIFG 25-32
Investitionen	46,3	127,1	156,6	110,5	62,4	456,6	
LuKIFG 1. Tranche			Noch offen	Noch offen	Noch offen		**84**
% Anteil							**~ 10 %**

Auswirkung LuKIFG für Offenbach

LuKIFG: hilft Investitionen abzusichern, bedeutet ca. 10 Mio. € pro Jahr für Offenbach.

Situation: Deckt aber „nur“ 10 % unseres Investitionsbedarfs ab, dadurch steigt die investive Verschuldung weiter an.

→ Alternative Finanzierungsformen wichtig

Kaum Hilfe für Entlastung bei den laufenden Kosten!

Blick auf den Haushalt der Stadt Offenbach

Investitionsmaßnahme	Gesamtsumme über 4 Jahre*
Neubau Gymnasium	112,9 Mio. €
Ausbau Ganztag	30,1 Mio. €
Neubau & Erweiterung Goetheschule	24,4 Mio. €
Neubau & Erweiterung Mathildenschule	21,5 Mio. €
Hochwasserschutz Maindeich	20,1 Mio. €
Aufbau Katastrophen- und Zivilschutzlager	17,1 Mio. €
Feuerwehr Fahrzeugbeschaffung	11,4 Mio. €
StartChancenProgramm Schulen	10,6 Mio. €
Wohnbauförderung	10,0 Mio. €

112,9 Mio. €

Größte Einzelmaßnahme: Neubau Gymnasium

456,6 Mio. €

Gesamtvolumen der Investitionen

Gibt es Alternativen zum Kommunalkredit?

Bund & Land

Finanzierungsform: Anleihen

Gläubiger: natürliche und juristische Personen im In- und Ausland

Kommunen (Standard)

Finanzierungsform: Kommunalkredit

Gläubiger: Sparkassen & Volksbanken

Kommunen (Erweitert)

Finanzierungsform: Schuldschein

Gläubiger: Sparkassen & Volksbanken

+ Banken, Versicherungen & Versorgungskassen im In- und Ausland

Ergebnis: Alternativen sind vorhanden!

Für die Platzierung brauchen wir externe Unterstützung – und wir brauchen Volumen!

Projektbeispiele für grüne Projekte

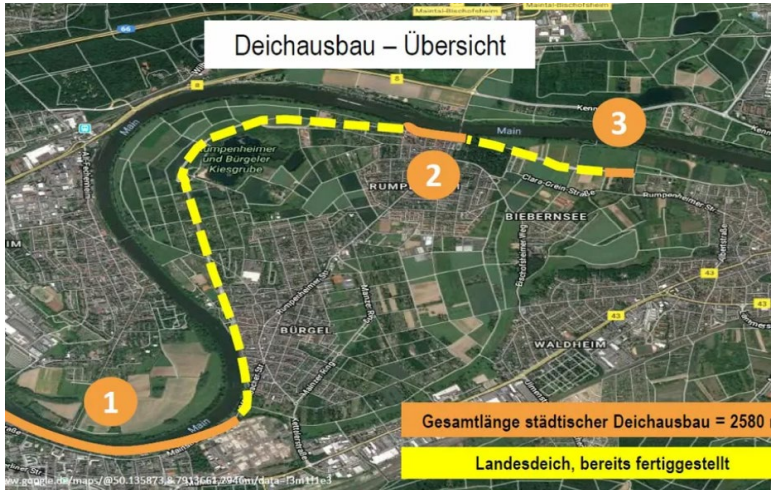
IGS Lindenfeld



Neubau und Sanierung Geschwister-Scholl-Schule



Ertüchtigung Maindeich



Erfolgreicher Abschluss eines grünen Schuldscheins

136,5 Mio. €

Zielvolumen
(Start: 100 Mio. €)

2,3×

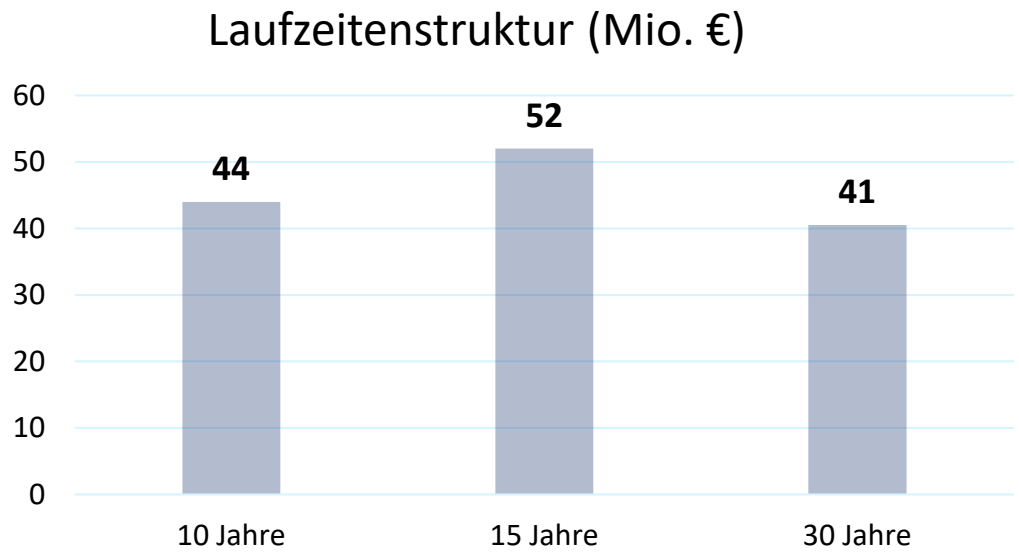
Überzeichnet
(vorzeitiger Buchschluss)

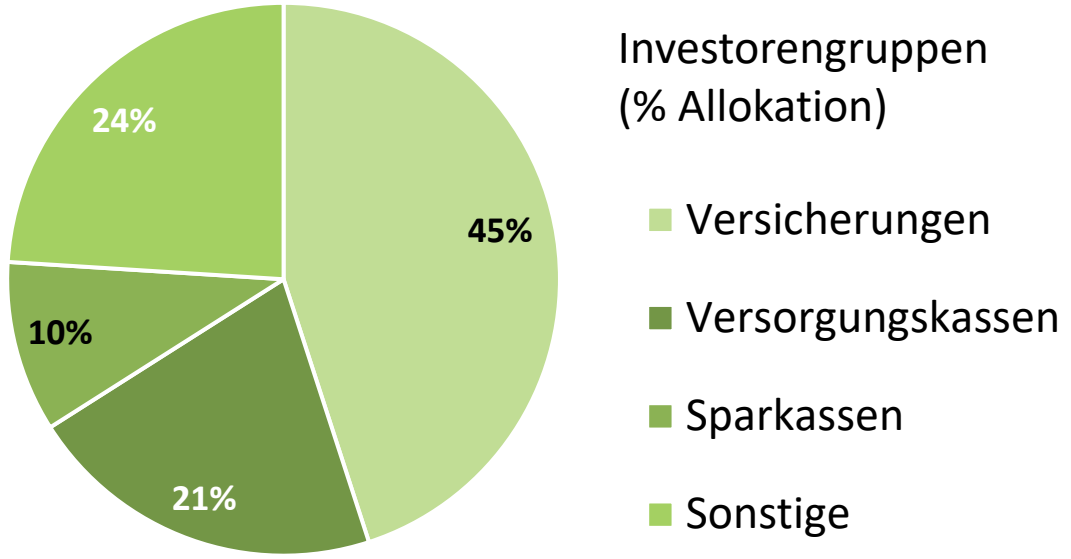
19

Darlehensgeber
(19 Investoren)

90 %

Außerhalb
Sparkassensektor





Fazit

- **Wohnbau** kann auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen durch den Einsatz unterschiedlicher Finanzierungsformen gelingen.
- Gleiches gilt für die zentrale Projekte der Innenstadtentwicklung.
- Grüne (nachhaltige) Finanzierungen im kommunalen Bereich können bei ausreichend „grünen“ Investitionsprojekten eine Alternative zum Kommunalkredit darstellen.
- Das Sondervermögen hilft kommunale Investitionen abzusichern, löst aber die kommunalen Finanzprobleme nicht!

Abschluss

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Nehmen Sie in Ihrer Kommune zusätzliche Investitionen durch das Länder-und-Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz (LuKIFG) vor?

Go to

www.menti.com

Enter the code

6994 6676



Or use QR code

https://www.menti.com/alkbpqe3fz9c

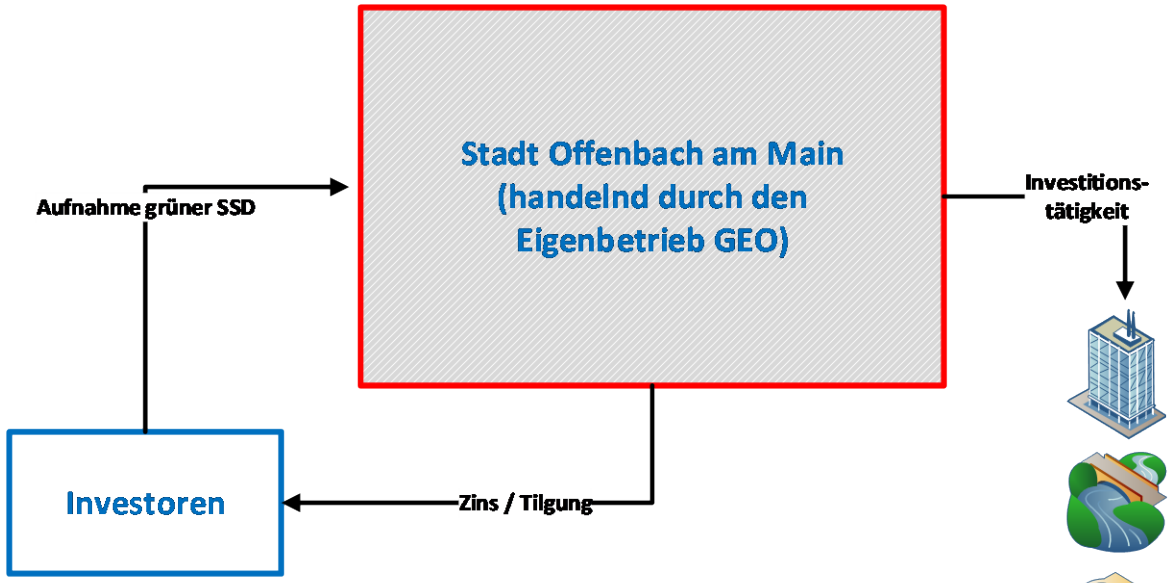
Backup

Verwendung der Erlöse (Auszug)

Geeignete Grüne Projekte

Projekt-kategorie	Eignungskriterien	EU-Taxonomie[1]: Umweltziel / Wirtschaftstätigkeit	UN SDGs
Grüne Gebäude	Neubau: - Der Primärenergiebedarf (PEB), mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist.[2] Die Gesamtenergieeffizienz wird anhand eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz (Energy Performance Certificate, EPC) zertifiziert. Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5000 m², für die der Bauantrag im Jahr 2023 oder danach eingereicht wird[3], - wird das Gebäude bei Fertigstellung auf Luftdichtheit und thermische Integrität geprüft, wobei jegliche Abweichungen von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle Investoren und Kunden gegenüber offengelegt werden. Eine andere Möglichkeit sind robuste und nachvollziehbare Verfahren zur Qualitätsprüfung während des Bauvorgangs; dies ist eine annehmbare Alternative zur Prüfung der thermischen Integrität. - wird das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (GWP) des errichteten Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus berechnet und gegenüber Investoren und Kunden auf Nachfrage offengelegt.	Klimaschutz / 7.1. Neubau	 
	Renovierung: - Die Gebäuderenovierung entspricht den geltenden Anforderungen an größere Renovierungen. Alternativ führt sie zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 %.	Klimaschutz / 7.2. Renovierung bestehender Gebäude	

Stadt Offenbach und Eigenbetrieb GEO



Key-Facts:

- **Emission grüner SSD durch die Stadt Offenbach**
- **Zahlung Zins- und Tilgung durch die Stadt Offenbach**
- **Investitionstätigkeit durch die Stadt Offenbach**

Grüner Schuldschein steht im Einklang mit Klimakonzept 2035 der Stadt Offenbach



Framework



SPO

Mittelverwendung erfolgt gemäß den Bestimmungen des **Green Finance Framework** der Stadt Offenbach am Main in den Kategorien:

- Grüne Gebäude (Neubau und Renovierung)
- Anpassung an den Klimawandel (Hochwasserschutz)

Second Party Opinion von EthiFinance bestätigt Übereinstimmung mit den ICMA Green Bond Principles und LMA Green Loan Principles sowie den voraussichtlich positiven Beitrag zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs)(1)

(1) Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA) 2021 und Green Loan Principles der Loan Market Association (LMA) 2023; vormals imug rating (im Oktober 2024 in EthiFinance umfirmiert.

STADT OFFENBACH AM MAIN OF

Vom Klimaschutzkonzept zum grünen Schuldscheindarlehen

Basis: Klimaschutzkonzept 2035 – Ziel: CO_2-Reduktion 1 Tonne/Einw./5 Jahre · Klimaneutralität bis 2050

