



● Politische Handlungsempfehlung

Lokale Strategien für die energetische Sanierung stärken

In Deutschland und Frankreich bleiben die Sanierungsraten deutlich hinter den nationalen Zielen zurück. Eine zentrale Herausforderung: Es gibt keine für alle Gebäude passende Universallösung. Denn Klima, vielseitige architektonisch-bauliche Traditionen und nicht zuletzt die beteiligten Menschen und Akteure spielen eine große Rolle und unterscheiden sich von Ort zu Ort.

”

Frankreichs Dekarbonisierungsstrategie sieht vor, dass ab 2030 jährlich mindestens 900 000 Gebäude energetisch ertüchtigt werden, im Vergleich zu weniger als 100 000 Renovierungen im Jahr 2023. Mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 hat sich die deutsche Regierung vorgenommen, die Sanierungsrate zu verdoppeln, die heute bei rund einem Prozent liegt.¹

Eine effektive energetische Gebäudesanierung muss an die örtlichen Gegebenheiten angepasst sein und integriert gedacht werden. Quartiere eignen sich besonders gut für **lokale, integrierte Sanierungsansätze**: Sie haben eine überschaubare Größe und homogene Voraussetzungen. Kommunen nehmen eine Schlüsselrolle ein, um mit ihrem lokalspezifischen Wissen Sanierungsvorhaben an der Schnittstelle zwischen Quartiersakteuren vorzubereiten und umzusetzen.

Oft fehlt es den Kommunen jedoch an Werkzeugen, wie flexibel anwendbaren Fördermitteln und relevanten Daten, um gezielt handeln zu können. Daher ist es zentral, Instrumente zur Förderung lokalspezifischer und integrierter Sanierungsstrategien zu stärken.



Der Brühl in Chemnitz

¹ IDDRI (2024) & Umweltbundesamt (2024)

Lokale Inspiration

In Chemnitz hat sich das Gewand des Gründerzeitviertels Brühl seit Anfang der 2010er-Jahre stark verändert: Etwa 90 Prozent der Wohnungen wurden energetisch saniert, die Einkaufspromenade wiederbelebt und ein Niedertemperaturnetz eingerichtet. Mit Erfolg: Der Leerstand wurde – auch dank erschwinglicher Mietpreise – stark reduziert.

Ein zentraler Hebel war das Förderprogramm KfW 432 der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Viele deutsche Städte haben es erfolgreich genutzt, bis es Anfang 2024 eingestellt wurde. Das Programm finanzierte für den Chemnitzer Brühl ein integriertes energetisches Quartierskonzept sowie Personal für das Sanierungsmanagement. Für den Brühl konnte es zudem vorteilhaft mit der Städtebauförderung kombiniert werden. Möglich wurde dies durch die Flexibilität und den integrierten Ansatz des Förderprogrammes, welches neben energetischen Aspekten auch übergreifende und soziale Entwicklungsziele berücksichtigt.

Ebenso zentral für die Transformation des Viertels war eine effiziente Nutzung gebäudespezifischer Daten. Die Stadt Chemnitz konnte relevante Daten für die Sanierung der Gebäude aus Archiven der DDR-Verwaltung und in enger Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen Energieversorger zusammentragen.

Jede Woche werden durchschnittlich **35 000** neue Energieausweise von Energieberater:innen der französischen Umweltagentur ADEME übermittelt.²

In Kürze

- Lokale klimatische, bauliche, wirtschaftliche und soziale Gegebenheiten sollten berücksichtigt werden, um effiziente und auf die örtlichen Bedingungen abgestimmte Sanierungsprojekte zu gewährleisten.
- Das Förderprogramm KfW 432 hat gezeigt, dass flexible und integrierte Ansätze auf Quartiersebene erfolgreich angewendet werden können. Dies sollte von der deutschen und französischen Regierung aufgegriffen werden.
- Die Schaffung gebäudespezifischer Datenbanken und die Kombination mit anonymisierten sozioökonomischen Daten ist entscheidend für eine sozialverträgliche Sanierungsstrategie.



Dies- und jenseits des Rheins

In Frankreich sind Energieberater:innen dazu verpflichtet, Energieeffizienzdiagnosen an die französische Umweltagentur ADEME zu übermitteln. Diese Gebäudedaten können von Kommunen abgerufen und mithilfe von Visualisierungstools genutzt werden.

In Deutschland gelang es bisher nicht, ein nationales Gebäude- und Wohnungsregister aufzubauen. Die Novelle der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) von 2024 schreibt allen Mitgliedstaaten den Aufbau nationaler Energieausweis-Datenbanken vor.

² [Data.gouv \(2020\)](https://data.gouv.fr/)

Unsere Aktionsvorschläge

Integrierte Sanierungsstrategien auf Quartiersebene stärken

Seine Flexibilität und Umsetzungsorientierung machten das Förderprogramm KfW 432 zu einer wichtigen Säule für lokale Sanierungsstrategien. Die fachlich zuständigen Bundesministerien für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) sollten die Kerngedanken dieses Programms aufgreifen und die notwendigen Schritte zur Stärkung und dauerhaften Sicherung des Quartiersansatzes einleiten.

Im Rahmen des Förderprogramms KfW 432 konnte ein Euro Bundesmittel für Konzepte bis zu **630 Euro** energetischer Investitionen im Quartier initiieren.

Dazu gehören:

- die Bereitstellung von Fördermitteln für ein breitenwirksames Programm nach dem Vorbild des Förderprogramms KfW 432. Dies kann auch erfolgen, indem der Quartiersansatz in bestehende Instrumente wie die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG), die Nationale Klimaschutzinitiative (NKI) oder in nationale Energie- und Klimapläne integriert wird;
- die **Integration des Begriffes „energetisches Quartierskonzept“** in alle relevanten gesetzlichen Grundlagendokumente wie das Gebäudeenergiegesetz und das Baugesetzbuch, mit dem Ziel, dem Quartiersansatz mehr Verbindlichkeit zu verleihen;
- die Integration von Suffizienz als strategische Säule. In den Quartierskonzepten und im Rahmen der Sanierungsberatung sollte die sparsame Nutzung von Wohnflächen und Energie berücksichtigt werden. Grund dafür: Derzeit werden Energieeinspar-Effekte durch immer größer werdenden Wohnraum aufgehoben.



Lesen Sie auch die Handlungsempfehlung [„Ungenutzte Potenziale im Wohnungsbestand heben“](#).

Quartier Saragosse in Pau bekommt das Label *Écoquartier*

Für die Auszeichnung als Öko-Quartier haben sich die Akteure vor Ort einer ehrgeizigen Charta ökologischer Ziele verpflichtet. So will die hiesige soziale Wohnungsbaugesellschaft *Pau Béarn Habitat* 1 400 Sozialwohnungen nach dem höchsten französischen Energieeffizienzstandard renovieren, ohne die Mieten zu erhöhen. Begleitend hat die Stadt Pau öffentliche Infrastrukturprojekte umgesetzt, auch um private Investitionen für das Quartier zu mobilisieren.



Halbinsel Pasteur in Brest

Brests Stadtzentrum bezeugt nachhaltige Quartiersentwicklung

Die Metropolregion Brest hat im Rahmen eines Projektauftrags der französischen Regierung ein Sanierungskonzept für seine Innenstadt erarbeitet. In diesem Zuge wurden nicht nur technische Lösungen zur Verbesserung der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit und der Begrünung auf Ebene von Häuserblöcken identifiziert, sondern auch Finanzierungsmöglichkeiten entwickelt. Nun braucht es jedoch Mittel für die Mobilisierung der Akteure im Quartier.



Der französischen Regierung empfiehlt das Zukunftswerk, das Förderprogramm KfW 432 als Vorbild zu nehmen, um den Kommunen mehr Flexibilität bei ihren Sanierungsstrategien auf Quartiersebene einzuräumen. Nationale Programme zur Stadterneuerung in Quartieren mit Entwicklungsbedarf sollten dafür ausgeweitet und innovative Ansätze auf Quartiersebene gefördert werden. Außerdem sollten energetische Quartierskonzepte und Sanierungsprojekte besser mit der Bauleitplanung verschränkt werden.



Datenbank für lokale energetische Sanierungsstrategien einführen

Die Einführung einer gebäudespezifischen Datenbank ist notwendig, um die EPBD in nationales Recht zu übertragen und die Sanierungsstrategien lokalspezifisch und sozialverträglich umzusetzen. Dies stärkt die Handlungsfähigkeit der Kommunen, denn mit den Gebäudedaten können sie zielgerichtet energetische Quartierskonzepte entwickeln und begleitende Angebote erarbeiten.

In Anlehnung an das französische Vorbild (siehe unten: *EnerSIG-Tool*) empfiehlt das Zukunftswerk der deutschen Regierung:

- Auskunftspflichten im Bundesrecht zu verankern. Energieberater:innen sollten verpflichtet sein, ihre **Energieausweise zu übermitteln**. Eigentümerschaften sollten verpflichtet sein, energetisch relevante Daten weiterzugeben. Dazu gehören: Heizung, Baujahr, Bausubstanz und die spezifische Sanierungsempfehlung;
- Gebäudefragen im Zensus einzuführen, um energetisch relevante Daten von Eigentümer:innen zu erfassen;
- eine Online-Plattform für Kommunen aufzubauen, die nach dem Pariser Beispiel *EnerSIG* (s. unten) gestaltet ist. Der Aufbau könnte durch das zuständige Fachministerium (BMWK oder BMWSB) erfolgen. Diese Plattform soll relevante Gebäudedaten mit anonymen sozioökonomischen Daten kombinieren, die vom Statistischen Bundesamt erhoben wurden.



Die Plattform *GoRénove* macht Gebäudedaten zugänglich.

Die französische Regierung hat bereits eine nationale Gebäudedatenbank aufgebaut. Der Zugang zu diesen Daten sollte insbesondere für die zentralen Anlaufstellen, aber auch für andere an Sanierungsvorhaben Beteiligte erleichtert werden.

Visualisierung der Gebäudedaten in Frankreich

In Paris wurde das ***EnerSIG-Tool*** entwickelt, das Gebäude-, Energie- und sozio-ökonomische Daten zusammenführt. Die Stadtverwaltung kann darauf zurückgreifen, um Quartiere mit ähnlichen Merkmalen zu identifizieren und Ressourcen entsprechend einzusetzen. Auf nationaler Ebene werden die Gebäudedatenbanken durch die obligatorische Übermittlung von Energieeffizienzdiagnosen und das nationale Register der Eigentümer:innengemeinschaften gespeist. Diese werden dann in verschiedene Visualisierungstools integriert, wie zum Beispiel die Plattform *Go Rénove*, die alle Energieeffizienzdiagnosen nach Adressen auflistet.



Serielle Sanierung

Erlangen: Serielle Quartierssanierung

In Erlangen wird bis voraussichtlich 2026 ein umfangreiches Sanierungsprojekt umgesetzt, das mehrere Quartiere mit über 750 Wohneinheiten umfasst. Dank einer innovativen Herangehensweise, verfügbaren Daten und einer homogenen Gebäudesubstanz kann eine effiziente serielle Sanierung im Quartier umgesetzt werden.

Wussten Sie schon, dass...?

Seit Beginn des Förderprogramms KfW 432 in 2011 bis Ende 2022 wurden insgesamt 2 800 Projekte mit einem Zuschussvolumen von 156 Millionen Euro gefördert.

 Lesen Sie zum Förderprogramm KfW 432 auch unser [Factsheet](#) „Integrierte Quartierskonzepte“.



Das Stadtviertel Saragosse in Pau

© Stadt Pau

Die vorliegende Handlungsempfehlung ist das Ergebnis eines deutsch-französischen Dialoges über mehrere Monate. Expert:innen und Praktiker:innen beider Länder haben auf Grundlage lokaler Erfahrungen die Energie- und Wärmewende diskutiert. Alle Handlungsempfehlungen finden Sie unter <https://df-zukunftswerk.eu/handlungsempfehlungen>.

Erfahren Sie mehr über unsere bisherige Arbeit auf:

df-zukunftswerk.eu
info@df-zukunftswerk.eu



Umgesetzt von



GEFÖRDERT VOM

