

# Energie im Quartier

**Klimafreundliche Umgestaltung von Gebäudebestand.** Diese ist möglich mit energetischen Quartierskonzepten, die gleichzeitig Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit und Baukultur beachten.

Christian Huttenloher, Generalsekretär, Deutscher Verband



Christian Huttenloher

Die Diskussionen zur Energiewende werden einmal mehr durch steigende Stromkosten und die EEG-Reform dominiert. Dies greift aber alleine zu kurz. Denn die Energie- und Klimaziele sind nur im Verbund von erhöhter Energieeffizienz und Ausbau der erneuerbaren Energien sowie von Strom und Wärme zu erreichen. Einen großen Beitrag soll der Gebäudebestand leisten. Bis 2050 soll er nahezu klimaneutral werden.

Um dies zu erreichen, müssen wir aber die Gebäudesanierung mit Modernisierung und Energieversorgung vernetzen. Zentrale Handlungsebene ist das Quartier. Deshalb unterstützt das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ Kommunen dabei, energetische Quartierskonzepte zu erstellen. Grundlage bildet eine umfassende Bestandsanalyse der Gebäude, der sozioökonomischen Situation, der Haushaltsentwicklung sowie der Energieversorgung. Es erfolgen integrierte Planungen, die Städtebau, Architektur und Energieeffizienz miteinander verzahnen.

Nun lassen sich Investitionsszenarien entwickeln, um geeignete Maßnahmenbündel umzusetzen. So kann es für manche Bestände wirtschaftlicher sein, nur kleininvestive Maßnahmen an der Gebäudehülle vorzunehmen und die Energieversorgung umfassend zu modernisieren. Interessante Alternativen bieten dezentrale Quartiersversorgungen, für die unter anderem Kraft-Wärme-Kopplung, Fotovoltaik und Solarthermie, Wärmepumpen sowie Zwischenspeicher in verschiedenen Kombinationen intelligent genutzt werden können.

Besonders wirtschaftlich lässt sich die dezentrale Versorgung gestalten, wenn Wärme und Strom im Verbund erzeugt und der Strom direkt im Quartier eingesetzt wird. So lassen sich Mieten und Energiekosten bezahlbar halten. Doch dürfen dezentrale Lösungen nicht isoliert von gesamtstädtischen und regionalen Energieversorgungssystemen gestaltet werden. Mitunter gibt es Interessenkonflikte zwischen Wohnungsunternehmen und Infrastrukturbetreibern.

## Mobilisierung der Eigentümer

Eine Herausforderung bildet die Mobilisierung der Eigentümer. Privatvermieter und Selbstnutzer benötigen dafür eine vertrauenswürdige Information über umsetzbare Maßnahmen. Hier gilt es unterschiedliche Motivationslagen und Kapazitäten zu beachten, die nicht immer rein ökonomischer Natur sein

müssen und auch stark vom Alter der Eigentümer abhängen. Auch macht es Sinn, verschiedene Investitionen mit weiteren Siedlungs- oder Quartiersmaßnahmen zeitlich abzustimmen. So lassen sich auch Gemeinschaften bilden, die gemeinsam günstiger investieren können.

Entscheidend sind die frühe Einbindung und der Dialog verschiedener Eigentümergruppen, Mieter und Energieversorger. Dabei sind auch gegenläufige Interessen in einem transparenten Kommunikationsprozess aufzugreifen. Erfolgsvoraussetzung für die Umsetzung der Quartierskonzepte ist der Rückgriff auf bestehende Strukturen im Quartier sowie Nutzung und Bündelung weiterer Förderprogramme von Bund und Ländern zu Gebäudesanierung und Modernisierung der Versorgungsinfrastrukturen. Dazu muss das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ noch enger mit der weiteren Förderlandschaft verzahnt werden, wofür ein ressortübergreifendes Fördermittelmanagement zwischen Bund und Ländern nötig ist.

Der Deutsche Verband hat in einer Veranstaltungsreihe aufgezeigt, dass die energetische Stadtsanierung Kommunen dabei helfen kann, schrittweise ein abgestimmtes Maßnahmenbündel anzugehen. Dabei kommt das Programm vielfältigen Akteuren zugute und in unterschiedlichen Quartierstypen zum Einsatz – von Eigenheimsiedlungen über gemischte Innenstadtviertel bis hin zu Großwohnsiedlungen. ←|



Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.

[www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)