

Expertenkreis | 13.09.2022 | 09:30 – 12:30 Uhr | Haus & Grund Deutschland, Mohrenstr. 33, 10117 Berlin und  
online

## Kapazitäten und Strukturen für Mobilisierung und Umsetzung bei der energetischen Sanierung

Ergebnisdokumentation

© DV; KorArkaR / Shutterstock.com; altbau plus

### Hintergrund

Ausschlaggebend für eine flächendeckende Umsetzung von energetischen Sanierungen bleiben die Investitionen der großen Gruppe der **Einzel- und Kleineigentümer:innen**. Laut Gebäudereport 2022 der dena<sup>1</sup> gibt es ca. 42,8 Millionen Wohneinheiten in Deutschland, von denen sich ca. 19 Millionen in den etwa 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. Laut Zensus 2011<sup>2</sup> (neue Zensusdaten erst im November 2023 erwartet) sind knapp 60 Prozent des gesamten Wohngebäudebestands in Besitz von Privatpersonen sowie zusätzlich über 20 Prozent in den Händen von Wohnungseigentümergeinschaften, die erfahrungsgemäß auch geprägt durch Privatpersonen als Eigentümer:innen sind. Entsprechend beläuft sich dieser überwiegend kleinteilige Gebäudebestand auf über 80 Prozent und ist im Besitz zumeist nicht-professioneller Akteure.

Für diese Zielgruppe braucht es weit mehr Ressourcen als bisher: mehr Energieberater:innen und mehr qualifiziertes Bauhandwerk; mehr **Mobilisierungs-, Koordinierungs- und Aufklärungsarbeit** von öffentlicher Seite sowie **unterstützende Tools**.

Für die erwünschte Sanierungsdynamik bei aktuell technologischen, wirtschaftlichen sowie regulatorischen Unsicherheiten ist es unverzichtbar, die Anstrengungen für die Mobilisierung, Beratung und Begleitung dieser Eigentümer:innen massiv auszuweiten, um übergeordnete Weichenstellungen auch in die breite Praxis zu übersetzen. Dies muss vor Ort in den Kommunen und auch mit individuellen Herangehensweisen in den heterogenen Quartieren erfolgen. Ebenso wichtig ist in diesem Zusammenhang eine massive Qualifizierungs-, Weiterbildungs- und Kapazitätsausbauoffensive im Bauhandwerk, die alle relevanten Themen abdeckt.

Im vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderten Verbundforschungsprojekt „**3% plus**“ hat der DV gemeinsam mit der Hochschule für Technik Stuttgart, der Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH sowie kommunalen Partnern in Ludwigsburg und der Region Aachen erforscht, wie die Sanierungsrate quartiersbezogen innerhalb der heterogenen Zielgruppe privater Einzel- und Kleineigentümer:innen gesteigert werden kann. Im Zentrum standen u.a.

<sup>1</sup> [https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-Gebaedereport\\_2022.pdf](https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-Gebaedereport_2022.pdf)

<sup>2</sup> [https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/gemeinschaftsveroeff/zen/Zensus\\_GWZ\\_2014.pdf](https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/gemeinschaftsveroeff/zen/Zensus_GWZ_2014.pdf)

**Kapazitäts- und Strukturfragen für die Information, Mobilisierung, Beratung und Begleitung der Umsetzung energetischer Modernisierungen** und wie hier insbesondere die Kommune eine koordinierende und aktive Rolle einnehmen kann.

Im Expertenkreis zum Abschluss des dreijährigen Projektes wurden Erkenntnisse geteilt und diskutiert. Nach Impulsen von den Projektpartnern und Reflektionen aus dem Bundesbauministerium zu aktuellen Herausforderungen und Aktivitäten gingen wir in die Diskussion mit diversen Expert:innen (siehe Teilnehmendenliste) zu wichtigen Bedarfen der Umsetzungsebene der Energiewende. Dabei standen vor allem gegenwärtige Anforderungen an Kapazitäten und Strukturen für die Mobilisierung, Begleitung und Umsetzung bei der energetischen Sanierung aus Sicht der Teilnehmenden und aus Sicht der Projektpartner im Fokus. Der Austausch im Expertenkreis stand unter dem generellen Eindruck der dramatischen Zuspitzung bei der Energieversorgung und den damit einhergehenden Preissprüngen, die auch die Einzeleigentümer:innen vermehrt den Verbänden melden. Diese schwierige Situation und ihre finanziellen Belastungen binden dringend notwendige Investitionsmittel, obwohl gleichzeitig der Handlungsdruck steigt energetisch zu Sanieren, Energiekosten zu sparen und Autarkie zu gewinnen. Diese Ergebnisdokumentation fasst die relevantesten Erkenntnisse des Austauschs zusammen.

## Teilnehmende

<b>Vor Ort:</b>	
Altenburg, Corinna	<i>Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)</i>
Bagner, Tim	<i>Deutscher Städtetag</i>
Berenfeld, Irina	<i>Bundesgeschäftsstelle LBS im DSGV</i>
Huttenloher, Christian	<i>DV</i>
Dr. Kasperek, Eva Maria	<i>BMWSB</i>
Kempf, Friedericke	<i>Deutscher Landkreistag</i>
Kodim, Corinna	<i>Haus &amp; Grund Deutschland</i>
Merzyn, Corinna	<i>Verband privater Bauherren e.V. (VPB)</i>
Meyer, Hauke	<i>DV</i>
Pechstein, Maximilian	<i>DV</i>
Siegl, Valerie	<i>Stadt Ludwigsburg</i>
Stephan, Michael	<i>altbau plus e.V.</i>
Dr. Warnecke, Kai (Begrüßung)	<i>Haus &amp; Grund Deutschland</i>
<b>Online:</b>	
Austermann, Rebekka	<i>NRW.BANK</i>
Balzer, Tobias	<i>Investitionsbank Schleswig-Holstein</i>
Becker, Florian	<i>Bauherren-Schutzbund e.V.</i>
Götsch, Tina	<i>rEA BW e.V.</i>
Kuhn, Wolfgang	<i>Eigenheimerverband Deutschland e.V.</i>
Prof. Dr. Popovic, Tobias	<i>Hochschule für Technik Stuttgart</i>
Wolf-Diederich, Anne	<i>MIL Brandenburg</i>
Zink, Ulrich	<i>BAKA</i>

## Ergebnisse

### Eigentümer:innen: Bedarfe und Herausforderungen

Einzel- und Kleineigentümer:innen sind hierzulande die quantitativ wichtigste Zielgruppe bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes. Wie im Expertenkreis betont wurde, verfügen diese nicht nur über den Großteil der Wohneinheiten, sondern im Schnitt auch über größere Wohnflächen pro Person. Dementsprechend liegen bei dieser Gruppe auch die größten Potenziale für die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes. Vor diesem Hintergrund stand im Austausch die Frage im Vordergrund, wie die energetischen Sanierungsaktivitäten dieser Zielgruppe systematisch in die Breite getragen werden können.

Die Bedarfe liegen aufgrund der Heterogenität der Gruppe der Einzel- und Kleineigentümer:innen durchaus unterschiedlich, was eine individuelle Situationsanalyse und Beratung erfordert (z.B. unterschiedliche Alters- oder Einkommensklassen von Eigentümer:innen, Einzelgebäude oder Eigentumswohnungen, WEGen, unterschiedliche energetische Standards und technische Ausrüstungen etc. ). Jedoch konstatierten die Expert:innen im gemeinsamen Austausch einen generell enorm gestiegenen Bedarf der Eigentümer:innen nach energetischen Sanierungsmaßnahmen vor dem Hintergrund der Preissteigerungen oder gar drohender Mangellagen infolge der Gas- bzw. Energiekrise. Das zugenommene Interesse übersteige vielerorts die ohnehin stark ausgelasteten Kapazitäten der notwendigen Akteure energetischer Sanierung. Generell, so lässt sich eine Erkenntnis aus dem Expertenkreis zusammenfassen, wollen die Einzel- und Kleineigentümer:innen ihre Bestände energetisch sanieren, und das mehr denn je.

Allerdings stoße dieses Interesse (bzw. die akute Notwendigkeit) aktuell auf eine schwierige Gemengelage aus vielfältigen Herausforderungen. Einerseits existieren bei der Zielgruppe generelle Hemmnisse bei der Hebung von Potenzialen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Als solche wurden die häufig beschränkten finanziellen und zeitlichen Ressourcen, aber auch fehlende Expertise von Einzel- und Kleineigentümer:innen benannt. Neben diesen generellen Hemmnissen (welche im Rahmen der „3%“- und „3% plus“-Projekte bereits umfassend diskutiert wurden), wurde andererseits die aktuell zunehmende Situation der Unsicherheit als hemmender Faktor für die Zielgruppe im Expertenkreis diskutiert. Ursache hierfür sei laut Teilnehmenden vor allem die hohe regulatorische Dynamik und Ungewissheit bei der Förderung. Im Austausch wurde diesbezüglich auch kritisiert, dass die Fördermittel im Allgemeinen dem hohen Anspruch der Regulatorik nicht mehr entsprechen würden. Gepaart mit den enorm gestiegenen Preisen und Kostensprüngen für Baumaterialien bzw. gar Baumaterialmangel sowie dem generellen Problem der starken personellen Auslastung in Beratung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen, beinhaltet dies aktuell – trotz des hohen

Bedarfs – die Gefahr, in der Konsequenz zu einem zurückhaltenden Sanierungsverhalten der Eigentümer:innen zu führen.

## Kommune: Situation und Lösungsansätze

In dem Austausch wurde eine der Grundannahmen des „3% plus-Projekts“ benannt, nämlich das kleinteilige, abgestimmte Mobilisierung und Beratung durch Integration in kommunales Planen und Handeln Potenziale heben und die Sanierungsaktivität steigern kann. Beim Auf- und Ausbau der dafür notwendigen Beratungsstrukturen kommt den Kommunen somit eine zentrale Koordinierungsrolle zu. Diesbezüglich wurden im Expertenkreis zahlreiche Herausforderungen, aber auch Lösungsansätze für die Kommunen benannt, welche wiederum für die bereits identifizierten Problemlagen der Einzel- und Kleineigentümer:innen relevant sind. Konkrete Erfahrungen aus der Praxis boten hierfür die Inputs und Erfahrungsberichte von den kommunalen Partnern in Ludwigsburg und der Region Aachen.

Vor diesem Hintergrund stand in dem Austausch die strukturelle Verankerung der Themen Energieeffizienz, Quartierssanierung, Mobilisierung und Beratung in den Kommunen und vor allem die finanzielle und personelle Verstetigung dieser Themenbereiche im Fokus. Aktuell seien diese Themen in den Kommunen kleinteilig organisiert und vor allem projektfinanziert. Diese Kleinteiligkeit und die stets befristete Finanzierungsstruktur stellten für die Kommunen große Hemmnisse beim Aufbau (und Erhalt) von Beratungs- und Vernetzungsstrukturen für die energetische Sanierung dar. Daraus wurde von mehreren Expert:innen die Forderung abgeleitet, die Beratungsstrukturen in den Kommunen zu verstetigen, denn es brauche Zeit, Geld und vor allem Personal, um Wissen in den entsprechenden kommunalen Stellen aufzubauen und dieses dann auch langfristig zu halten und dadurch unterstützende Strukturen für die energetische Sanierung in der Breite zu realisieren. Im Austausch wurde dabei angefügt, dass die Investition in langfristige personelle Kapazitäten im Bereich Klimaschutz in Kommunen besseres Wissen und mehr Chancen bei der Fördermittelakquise befördere. Dies käme aber oft eher wohlhabenden Kommunen zugute, die über die notwendigen Ressourcen für diese Primärinvestitionsmittel verfügten. Vor dem Hintergrund des Ziels, die Einzeleigentümer:innen in der Breite, also auch in strukturschwachen Kommunen für energetische Sanierungen zu mobilisieren, wurde deshalb die derzeitige Struktur der Projektfinanzierung als ein wesentliches Hemmnis identifiziert.

Im Zusammenhang mit der Rolle der Kommune für energetische Sanierungen wurde im Expertenkreis die Frage nach Verbindlichkeit und Planungssicherheit breit diskutiert, und diesbezüglich wiederum intensiv das Thema der kommunalen Wärmeplanung erörtert. Die Expert:innen sehen dabei in der kommunalen Wärmeplanung die Möglichkeit, bei dieser auch die gebäudebezogene Energieberatung mitzudenken und darüber Einzeleigentümer:innen in der Breite

zu erreichen. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit erörtert, über die Verschränkung der kommenden Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung mit der Energieberatung, ebenfalls finanzielle Mittel für Beratung für die Kommunen zu verstetigen. Damit wurde im Austausch die Wärmeplanung als ein möglicher Lösungsansatz für die zuvor schon dargestellte Herausforderung der derzeit projektbasierten Finanzierungsstruktur identifiziert. Jedoch existieren auch für den Ausbau der Wärmenetze Herausforderungen, so die Teilnehmenden des Expertenkreises. Es seien vielerorts schon beim derzeitigen Dekarbonisierungstempo die Kapazitätsgrenzen erreicht. Daher müsse bei einer weiteren Ausdehnung der Ausbau der Leistungskapazitäten der Wärmeversorgung vorangetrieben werden.

## Regulatorik

Breit diskutiert wurde ebenfalls die aktuell hohe regulatorische Dynamik und der richtige Umgang damit. Dies umfasste generell die Novelle des GEG. Dabei wurde aus dem Kreis der Teilnehmenden zum Ausdruck gebracht, dass diese die spezifischen Unterschiede und Anforderungen von Neubau und Bestand stärker in den Blick nehmen sollte, bzw. Gebäude bauphysikalisch individuell als Gesamtorganismus betrachtet werden sollten. Im Besonderen wurde in diesem Zusammenhang die geplante 65 Prozent-Pflicht für erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024 debattiert. Deren Einführung ging bzw. geht ein umfänglicher Konsultationsprozess voraus, der an Entscheidungsprozessen und Abwägungen teilhaben lässt, was ausdrücklich begrüßt wurde. Aus der Runde wurde diesbezüglich aber auch klar zum Ausdruck gebracht, dass Technologieoffenheit beibehalten werden müsse (Biomasse, ggf. Hybridlösungen, etc.) und dass vor allem umsetzungspraktische Realitäten beachtet werden sollten (Kapazitäten in Umsetzung und an Produkten, Liquidität, Entscheidungsprozesse und -optionen v.a. in WEGen, etc.). Aus der Debatte um die 65 Prozent-Pflicht oder die Effizienzhaus-Anforderungen ging dabei hervor, dass diese Maßgaben in der konkreten Umsetzung mitunter durchaus einen gewissen individuellen Spielraum zulassen könnten. Darüber befänden sich die zuständigen Ressorts aktuell aber noch in der Abstimmung. Betont wurde im Expertenkreis allerdings auch, dass der Beratungsbedarf ebenso wie die Nachfrage nach energetischen Sanierungen im Zuge dieser regulatorischen Weichenstellungen weiter zunehmen werde und so bestehende Hemmnisse und Flaschenhalse Gefahr laufen noch an Bedeutung zu gewinnen.

Große Einigkeit existierte unter den Expert:innen bezüglich der Potenziale von quartiersbezogenen Ansätzen. Hierbei wurde zum Ausdruck gebracht, dass in der Europäischen Gebäuderichtlinie noch Verbesserungspotenziale bestünden und das Quartier als Handlungsebene für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands etabliert werden sollte.

Allgemein wurde im Austausch die Notwendigkeit regulatorischer Maßnahmen in Anbetracht der Dringlichkeit der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes festgehalten. Diese müsse jedoch richtig kanalisiert und entsprechend flankiert sein. In diesem Zusammenhang wurde angemahnt, dass für die Planungssicherheit von Eigentümer:innen, Kommunen und Unternehmen, kontinuierlichere und planbare Rahmenbedingungen geschaffen werden müssten.

Auch im Zusammenhang mit den ambitionierten regulatorischen Zielen wurde betont, dass sich diese nur umsetzen ließen, wenn dafür die entsprechenden Fachkräfte in ausreichender Menge zur Verfügung stünden. Die Herausforderung des Personalmangels betreffe dabei sowohl Planung, Beratung und Umsetzung energetischer Sanierung und stelle somit einen generellen Flaschenhals für die Dekarbonisierungsziele dar.

## Zusammenfassung

Der Expertenkreis zum Abschluss des dreijährigen „3% plus-Projekts“ hat erörtert, wie die Sanierungsrate quartiersbezogen innerhalb der heterogenen Zielgruppe privater Einzel- und Kleineigentümer:innen gesteigert werden kann.

Dabei zeigte sich, dass in Anbetracht der aktuellen Energiekrise und Teuerungen die Motivation für energetische Sanierungsmaßnahmen von Eigentümer:innen zwar hoch ist, aktuelle Unwägbarkeiten in Regulatorik, Förderung und wirtschaftlich-finanzieller Entwicklung jedoch im Ergebnis zu Zurückhaltung führen. Für die Kommunen, denen als koordinierender Akteur eine Schlüsselrolle in der Mobilisierung der Eigentümer:innen zukommt, stellt insbesondere die projektbezogene Finanzierungsstruktur für Beratungsarbeit eine Herausforderung dar. Um Klein- und Einzeleigentümer:innen in der Breite zu mobilisieren, sind hierfür verstetigte Finanzierungsstrukturen notwendig, um Personal und Wissen langfristig aufzubauen und zu halten. Diese zu etablierenden Strukturen müssen dabei gerade auch struktur- und finanzschwachen Kommunen zur Verfügung stehen. Die Verknüpfung der Beratung mit der kommunalen Wärmeplanung kann hierfür fruchtbare Ansätze zur breiten Mobilisierung und verstetigten Finanzierung kommunaler Beratungsleistungen bieten. Die derzeit hohe regulatorische Dynamik verstärkt Planungsunsicherheit für alle beteiligten Akteure. Die Neuausrichtung der Regulatorik muss daher zeitnah erfolgen und langfristig ausgelegt sein, entsprechend flankiert und an den Bedürfnissen der bautechnischen Praxis ausgerichtet sein.