

Immobilien- eigentümer*innen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen motivieren

Klimaschutz im
Gebäudebereich
voranbringen



Inhalt

1. Warum sollten Kommunen Immobilieneigentümer*innen aktivieren	3
2. Warum sollten Immobilien-eigentümer*innen aktiv werden?	5
3. Welche Zielgruppen sind relevant?	8
4. Wie informieren und sensibilisieren Sie Ihre Zielgruppe?	9
5. Welche Beratungsangebote zeigen Wirkung?	11
6. Wie erleichtern Sie der Zielgruppe die Sanierungsmaßnahmen?	13
7. Welche Werkzeuge zur Aktivierung gibt es?	14
8. Zum Weiterlesen	16

Einleitung

Gebäude sind ein zentrales Handlungsfeld für den Klimaschutz – und entscheidend ist der private Gebäudebestand. Der Gebäudesektor ist für rund 30 Prozent der nationalen Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) verantwortlich. Davon entfallen ungefähr 80 Prozent auf Privathaushalte. Besonders ältere Ein- und Zweifamilienhäuser haben aufgrund von Bauweise und Sanierungsrückstand einen hohen Energiebedarf. Für effektiven Klimaschutz müssen diese Punkte adressiert werden.

Kommunen haben keinen unmittelbaren Einfluss auf Sanierungsentscheidungen von privaten Immobilieneigentümer*innen, können aber beratend und unterstützend tätig werden sowie als Multiplikatorinnen wirken. Sie können für das Thema energetische Sanierung sensibilisieren, wichtige Informationen bereitstellen und bei der Umsetzung unterstützen. Gebäudesanierungen sind komplex und kostenintensiv, daher sind Informationen aus unabhängigen Quellen sowie konkrete Hilfsangebote oft ausschlaggebend für die Entscheidungsfindung. Während Eigentümer*innen mit energetischen Sanierungen mehr Wohnqualität und eine Wertsteigerung der Immobilie erzielen (wollen), profitieren Kommunen vom Beitrag zum kommunalen Klimaschutz, zur regionalen Wertschöpfung und einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung.

Kommunen stehen vor der Herausforderung, die Wärmewende vor Ort zu gestalten: Mit der kommunalen Wärmeplanung haben sie die Aufgabe, Konzepte für die vollständige Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien bis 2045 zu erarbeiten – und diese anschließend umzusetzen. Nicht überall wird ein Anschluss an Wärmenetze möglich sein. Für diese Quartiere, insbesondere Ein- und Zweifamilienhausgebiete, müssen dezentrale Lösungen gefunden werden. Dabei kommt es auf unabhängige Informationen, individuelle Beratung und offenen Dialog an.

Das vorliegende Fokuspapier erläutert, warum die Sanierung privater Gebäude ein wichtiger Bestandteil des kommunalen Klimaschutzes ist, wie Kommunen Eigentümer*innen dabei unterstützen können und welchen Nutzen sie selbst daraus ziehen. Es bietet Kommunen einen Überblick über zentrale Strategien, um Sanierungen im privaten Gebäudebestand anzuregen. Zudem fasst es praxiserprobte Ansätze, Werkzeuge und Beispiele zusammen und zeigt, wie Kommunen ihre Rolle als Multiplikatorin effektiv ausfüllen können.



Warum sollten Kommunen Immobilieneigentümer*innen aktivieren?

In Deutschland gibt es rund 20 Millionen Wohngebäude. Knapp 16 Millionen davon sind Ein- oder Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH). Gerade in diesem Segment liegen erhebliche Effizienzpotenziale: Die Mehrheit dieser Gebäude wurde vor 1979 errichtet und hat entsprechend niedrige energetische Standards. Viele werden noch mit Gas oder Öl beheizt.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität gehen energetische Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien Hand in Hand. Sanierungen an der Gebäudehülle, etwa am Dach, der Fassade oder den Fenstern, machen Gebäude „niedertemperaturfähig“, reduzieren den Energiebedarf dauerhaft und ermöglichen einen effizienten und kostengünstigen Betrieb von Wärmetechnik auf Basis regenerativer Energien.

Kommunen spielen dabei eine entscheidende Rolle, weil sie vielerorts die notwendige Infrastruktur für die Wärmeversorgung betreiben, eigene Liegenschaften unterhalten und im Zuge der Siedlungsentwicklung den Rahmen für Bestandsentwicklung und energetische Sanierungen setzen. Die Kommunen sind verpflichtet, bis spätestens 2028 Wärmepläne zu erstellen.

In diesen werden unter anderem Wärmebedarf und energetischer Zustand des Gebäudebestands abgeschätzt sowie Eignungsgebiete für den Um- und Ausbau von Wärmenetzen identifiziert. Ein niedriger Energie- und Wärmebedarf ist wesentlich, um Wärmenetze wirtschaftlich betreiben und die Ausbaukosten gering halten zu können. Doch auch dort, wo Wärmenetze nicht ausgebaut werden können, wird es notwendig sein, die Treibhausgasemissionen zu senken.

Ohne zügige Sanierungen – insbesondere bei Gebäuden mit sehr schlechter Energieeffizienz – gerät die ohnehin anspruchsvolle Umgestaltung der Wärmeversorgung unter Druck. Zu diesem Schluss kommt auch die Kurzstudie „Mit guten Gebäuden zum Ziel“ des Instituts für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu). Sie macht die Bedeutung energetischer Gebäudesanierungen für das Gelingen der Wärmewende deutlich. Denn ein sinkender Energiebedarf entlastet die Versorgungsnetze, erfordert weniger Energieerzeugungsanlagen und kleiner dimensionierte Wärmenetze und senkt die Betriebskosten für Betreibende und Nutzende.



EXKURS: GRAUE EMISSIONEN

Graue Emissionen sind die Treibhausgasemissionen, die bei der Gewinnung und Verarbeitung von Roh- und Baustoffen, beim Transport von Materialien zur Baustelle, beim Bau des Gebäudes selbst sowie beim Abriss des Gebäudes inklusive der Entsorgung der Abfälle entstehen. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von grauer Energie. Der Anteil der grauen Emissionen an den Gesamtemissionen während der Lebensdauer eines Gebäudes variiert je nach Gebäudetyp, Standort und verwendeten Materialien. Auch graue Emissionen sind ein Argument für Sanierungen. Denn ein Neubau verursacht genauso viele graue CO₂-Emissionen wie die Realisierung von 2,4 umfassenden Modernisierungen. Die grauen Emissionen, die bei einer Sanierung entstehen, amortisieren sich durch die Einsparungen in der Regel innerhalb weniger Jahre. Der Grundsatz „Umbau vor Neubau“ ist damit wesentlich für den Klimaschutz im Gebäudesektor.

Kommunen profitieren von mehr Sanierungstätigkeit vor Ort

Wenn Eigentümer*innen modernisieren und sanieren, profitiert auch ihre Kommune: Durch Sanierungen entsteht regionale Wertschöpfung, das Stadtbild wird aufgewertet und häufig kann eine Verbindung mit sozialen Aspekten wie dem altersgerechten Wohnen geknüpft werden. Besonders im ländlichen Raum kann dies einen wichtigen Beitrag zur Standortentwicklung leisten. Ländliche Kommunen haben oft Leerstände. Außerdem ist die Erschließung von Neubaugebieten teuer und bedarf entsprechender Flächen. Durch gezielte Ansprache und Hilfestellungen kann die Innenentwicklung Fahrt aufnehmen und gleichzeitig dem Klimaschutz zugutekommen. Die Aufwertung und Belebung des Bestands kann ein Hebel sein, die Folgen des demografischen Wandels abzumildern. Nicht zuletzt zahlen die Sanierung und Umrüstung des privaten Gebäudebestands auf die lokalen Klimaschutzbemühungen ein, ohne dass die Kommune selbst investiv tätig werden muss. Vielmehr positioniert sie sich in ihrer Funktion als Beraterin und Promoterin bei ihren Bürger*innen als erste Anlaufstelle beim Thema Klimaschutz.



LESETIPP

Das Fokuspapier „**Regionale Wertschöpfung**“ der Agentur für kommunalen Klimaschutz stellt umfassend dar, wie durch Klimaschutz regionale Wertschöpfung entstehen kann. Regionale Wertschöpfung durch energetische Gebäudesanierungen bedeutet, dass wirtschaftliche Vorteile einer Sanierung, etwa Aufträge für Handwerker*innen, Materialeinkäufe und Dienstleistungen, der Region zugutekommen und die lokale Wirtschaft stärken. Dies führt zu mehr Beschäftigung im Handwerk, höheren Steuereinnahmen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort.



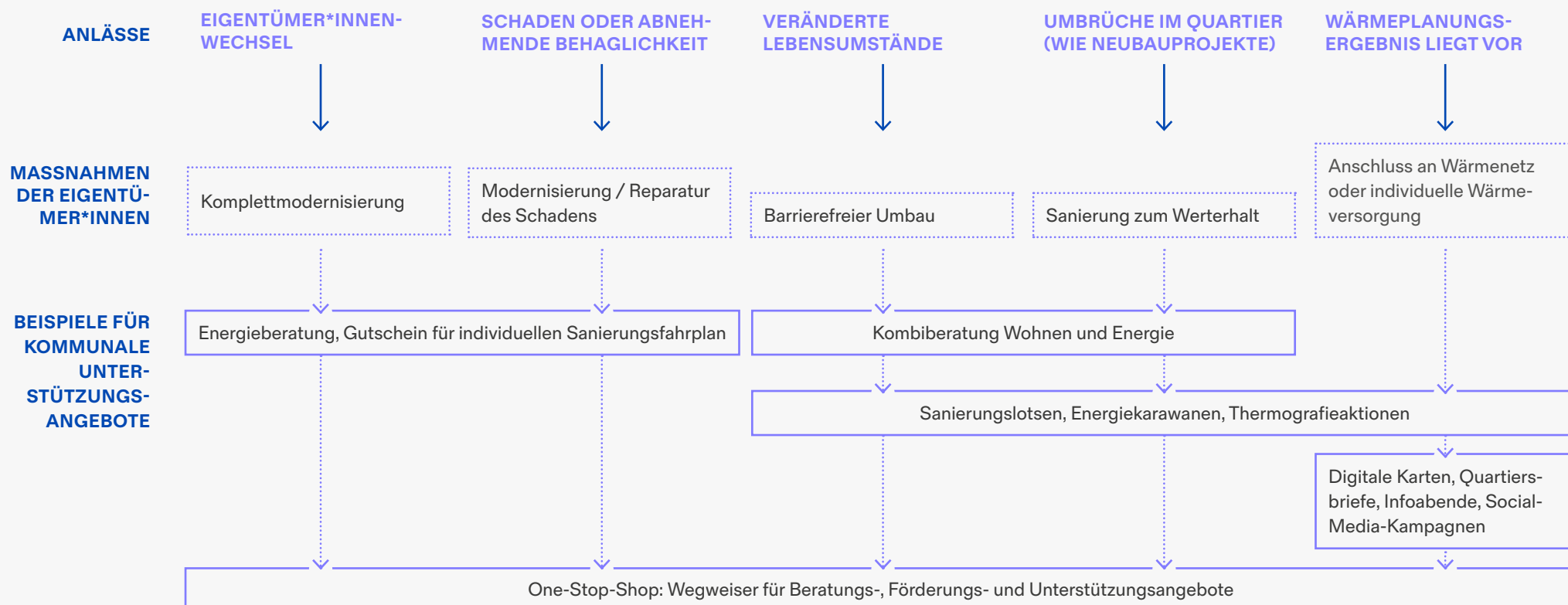
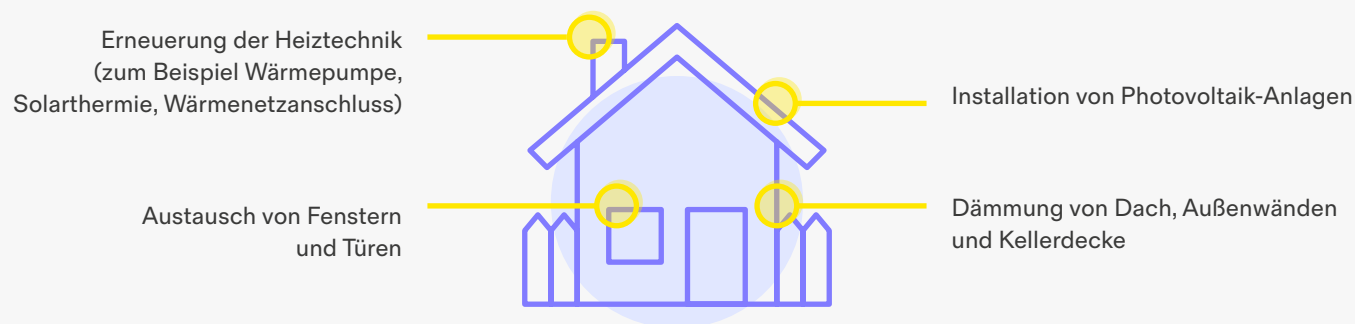
Warum sollten Immobilieneigentümer*innen aktiv werden?

Bei der Entwicklung von Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung von Immobilieneigentümer*innen ist es wichtig zu verstehen, welche Vorteile für die Zielgruppe bestehen, welche Herausforderungen zu bewältigen und welche Anlässe geeignet sind, um Unterstützungsangebote zu konzipieren.

- **Vorteile:** Energetische Sanierungen senken dauerhaft Energiekosten und steigern Wohnkomfort und Immobilienwert. Sanierte Gebäude sind zudem widerstandsfähiger gegen Extremwetter und haben eine längere Lebensdauer. Bei einer umfassenden Sanierung können auch Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen (Barrierefreiheit) umgesetzt werden.
- **Herausforderungen:** Häufig bremsen finanzielle Aspekte wie fehlendes Eigenkapital oder ungünstige Rahmenbedingungen, etwa ein mangelndes Angebot an Handwerksleistungen, die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Auch Informationsdefizite können dazu führen, dass der Sanierungsbedarf beziehungsweise das Sanierungspotenzial nicht erkannt oder Sanierungen verschoben werden.

- **Anlässe:** Die Ansprache von Gebäudeeigentümer*innen kann wirksamer sein, wenn sie anlassbezogen erfolgt – also zu einem Zeitpunkt, an dem ohnehin Entscheidungen oder Veränderungen anstehen. Solche Situationen öffnen ein Zeitfenster, in dem die Bereitschaft für Informationen, Beratung und Investitionen höher ist. Anlassbezogene Gründe können sein:
 - Der*die Eigentümer*in hat gewechselt, sodass Maßnahmen ergriffen werden müssen, die sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben ([siehe Infobox gesetzlicher Hintergrund](#)).
 - Es gibt akute Gebäudeschäden oder die (fossil betriebene) Heizung ist ausgefallen und muss ersetzt werden.
 - Altersbedingte Renovierungsarbeiten fallen an, zum Beispiel müssen die Fenster erneuert werden.
 - Die Heizkosten sind unverhältnismäßig hoch und sollen gesenkt werden.
 - Die Energieversorgung im Quartier verändert sich, etwa durch die Stilllegung eines Gasnetzes.
 - Insbesondere bei Einfamilienhäusern ist auch die Nach-Familienphase relevant, also die Anpassung des Hauses an veränderte Lebensumstände, wenn zum Beispiel die Kinder ausgezogen sind.

Typische Sanierungsmaßnahmen





EXKURS: DER GESETZLICHE HINTERGRUND

Das 2020 in Kraft getretene und seitdem mehrfach überarbeitete **Gebäudeenergiegesetz** (GEG) sieht für Bestandswohngebäude folgende **unbedingte** und **bedingte** Verpflichtungen vor. Wie viele Gesetzestexte unterliegt das GEG regelmäßigen Aktualisierungen. Es empfiehlt sich also, bei Bedarf den **aktuellen Stand** zu prüfen.

Unbedingte Nachrüstverpflichtungen:

1. Dämmung oberster Geschossdecken

Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen einen bestimmten Mindestwärmeschutz erhalten (§ 47 GEG).

2. Austausch veralteter Heizkessel

Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen außer Betrieb genommen werden (§ 72 GEG), **Ausnahmen:** zum Beispiel Brennwert- und Niedertemperaturkessel.

3. Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen

Unbeheizte Räume (zum Beispiel Keller): Rohrleitungen müssen gedämmt sein (§ 69 GEG).

Bedingte Nachrüstverpflichtungen

(gelten nur bei bestimmten Anlässen wie bei Eigentümer*innenwechsel oder Sanierung):

1. Eigentümer*innenwechsel

In selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern müssen die unbedingten Nachrüstverpflichtungen (Dämmung der obersten Geschossdecke, Austausch veralteter Heizkessel) erst nach einem Eigentümer*innenwechsel von den neuen Eigentümer*innen innerhalb von **zwei Jahren** nach Erwerb erfüllt werden, wenn diese noch nicht erfolgt sind (§ 71, § 47 GEG).

2. Sanierungsmaßnahmen/Erweiterung

Wenn Bauteile **wesentlich verändert oder erweitert** werden, gelten bestimmte energetische Anforderungen für diese Teile (§§ 48–52 GEG).

Welche Zielgruppen sind relevant?

Der Wohnungsbestand in Deutschland befindet sich zu über 80 Prozent in Privatbesitz, wobei Ein- und Zweifamilienhäuser den Großteil des privaten Wohneigentums ausmachen. Wie Kommunen bei energetischen Sanierungen und der individuellen Umrüstung der Wärmeversorgung unterstützen können, ist abhängig von der Zielgruppe. Denn Wohneigentum ist nicht gleich Wohneigentum. Ein Verständnis der unterschiedlichen Zielgruppen hilft bei der Wahl der richtigen Ansprache und der geeigneten Vorgehensweise:

Selbstnutzende Eigentümer*innen: Ungefähr 16 Millionen Haushalte in Deutschland leben in selbstgenutztem Wohneigentum. Das entspricht rund 42 Prozent aller Haushalte. Von diesen sind über 40 Prozent freistehende Einfamilienhäuser und 35 Prozent Reihenhäuser oder Doppel-/Zweifamilienhäuser. Für sie stehen meist Betriebskosten und Werterhalt im Vordergrund der Überlegungen. Auch die Altersstruktur und somit der Anlass „Nachfamilienphase“ sind ein relevantes Thema: Die Eigentümer*innen-Quote ist in den höheren Altersgruppen (45 bis 65 Jahre sowie 65 Jahre und älter) fast doppelt so hoch wie in der Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen.

Vermieter*innen: Über 4,3 Millionen Ein- oder Zweifamilienhäuser in Deutschland sind vermietet. Private Vermieter*innen können Investitionen in energetische Modernisierungen innerhalb von zwei Jahren steuerlich absetzen und somit ihre Steuerlast senken. Die Kosten-Nutzen-Abwägung von Vermieter*innen ist komplex: Während die Mieter*innen von niedrigeren Energiekosten profitieren, tragen Vermieter*innen die Investitionskosten, können diese jedoch aufgrund der Aufwertung des Gebäudes auf die Mieter*innen umlegen. Weitere gute Argumente für Vermieter*innen für energetische Sanierungen sind Wertsteigerung, bessere Vermietbarkeit oder die Reduktion von Betriebs- und Bewirtschaftungskosten.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs): Rund 20 Prozent aller Wohneinheiten in Deutschland gehören zu Wohnungseigentümergeinschaften. Sie können aus selbstnutzenden Eigentümer*innen und Vermieter*innen zusammengesetzt sein. Entscheidungsstrukturen sind oft komplexer als bei Einzeleigentum und die Hürden für die Abstimmung über Entscheidungen sind oft hoch. Die Zielgruppenzusammensetzung entspricht den bereits oben genannten Akteur*innen. Detaillierte Informationen zur Sanierung bei Wohnungseigentümergeinschaften bieten die FAQ auf der Website von „co2online“ und der Praxisguide des „Gebäudeforum klimaneutral“.



PRAXISTIPP

Um passende Maßnahmen entwickeln zu können, müssen Sie sich über Ihre Zielgruppe vor Ort ein Bild verschaffen. Mit Fokus auf EFH/ZFH gilt es, Informationen und Statistiken zu sichten und auszuwerten. Kommunen können wie folgt vorgehen:

- Informationen etwa im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung, städtebaulichen Untersuchungen oder der Erstellung von energetischen Quartierskonzepten zusammentragen
- Mit Hilfe von Daten des statistischen Landesamts (Anzahl der Gebäude, Baualtersklassen der EFH/ZFH) Daten zum lokalen Gebäudebestand auswerten
- Daten des Einwohnermeldeamts auswerten
- Gespräche mit Kolleg*innen aus den Orts- oder Stadtteilämtern und dem Stadtplanungsamt führen, um Quartiere oder Ortsteile hinsichtlich der Gebäudealtersstruktur, der Struktur der Bewohner*innen und zentralen Herausforderungen einschätzen zu können.

Wie informieren und sensibilisieren Sie Ihre Zielgruppe?

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit bilden die Basis, um Zielgruppen zu informieren und zu sensibilisieren. Das Spektrum reicht von Mitteilungen im Amtsblatt über Social-Media-Kanäle bis hin zu öffentlichkeitswirksamen Kampagnen oder Aktionstagen. Kommunikationsmaßnahmen können auch mit wenig Budget und niederschwellig umgesetzt werden. Welcher Kommunikationskanal für den konkreten Zweck am geeignetsten ist, muss vorab geklärt werden. Hier finden Sie einige Anregungen:

Machen Sie die Ergebnisse Ihrer kommunalen Wärmeplanung sichtbar

Die Stadt Weinheim stellt die Ergebnisse ihrer kommunalen Wärmeplanung als [interaktive Karte](#) dar, um Bürger*innen Orientierung zu geben, wo der Aus- oder Neubau von Wärmenetzen perspektivisch möglich ist und wo individuelle Lösungen für den Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme, beispielsweise Wärmepumpen, gefunden werden müssen. Informationen über eine solche Website und zu konkreten Ergebnissen der Wärmeplanung können über möglichst viele Kanäle gestreut werden, vom Quartiersbrief bis hin zu Infoabenden. Hinweise zu weiterführenden Infomaterialien zur Gebäudesanierung oder zum Heizungstausch sowie zu bestehenden Beratungsangeboten können in diese Kommunikation eingebaut werden.

Machen Sie gute und praxisnahe Beispiele sichtbar

Gute Beispiele aus der eigenen Kommune wirken oft stärker als abstrakte Appelle. Wenn Bürger*innen sehen, dass Nachbar*innen erfolgreich auf klimafreundliche Heizsysteme umgestiegen sind oder umfassend saniert haben, regt das zur Nachahmung an. Kommunen können gute Beispiele durch verschiedene Formate sichtbar machen, etwa durch kurze Porträts auf der städtischen Website, Beiträge im Amtsblatt oder im Rahmen lokaler Veranstaltungen. Die eza-allgäu hat über den Wettbewerb [„gscheid saniert“](#) vorbildlich sanierte Altbauten und ihre Eigentümer*innen ausgezeichnet. Solche Wettbewerbe eignen sich auch für längerfristig angelegte Kampagnen der Öffentlichkeitsarbeit, weil gute Beispiele über mehrere Wochen hinweg präsentiert werden können. Durch Vorher-Nachher-Porträts auf der Website kann der Mehrwert der Sanierung besonders plastisch dargestellt werden. Auch Haus- und Energiemessen wie die [Sanierungsmesse Kleinmachnow](#) bieten Raum für Austausch.

Machen Sie auf die Angebote Ihrer Kommune aufmerksam

Viele Gebäudeeigentümer*innen wissen nicht, welche Unterstützungsangebote es vor Ort bereits gibt – von kostenlosen Erstberatungen über Zuschüsse bis hin zu Energiechecks. Kommunen können eine wichtige Brücke schlagen, indem sie diese Informationen sichtbar und leicht zugänglich machen. Eine zentrale Informationsseite auf der kommunalen Website, regelmäßig wiederkehrende Beiträge im Amtsblatt, Willkommensbriefe bei Eigentümer*innenwechsel mit Beratungsgutscheinen oder informative Posts auf Social Media schaffen Aufmerksamkeit mit geringem Aufwand. Die Stadt Freiburg beispielsweise listet auf ihrer Website auf einer eigenen thematischen Unterseite [„Gebäude und Energie“](#) alle Angebote, die die Stadt direkt anbietet (wie Förderprogramme) oder vermittelt zu Kooperationspartnern, die energetische Sanierungen unterstützen.





PRAXISTIPP

Die Verbraucherzentralen und Landesenergieagenturen sind gute Anlaufstellen, auf die Kommunen verweisen können. Konkrete Angebote von Verbraucherzentralen, die oft mit Kommunen kooperieren, sind etwa individuelle Energieberatungen, Rechtsberatung und Informationen zu Fördermitteln. Landesenergieagenturen bieten ebenfalls verschiedene Informationen und Beratungsformate an, zum Teil veranstalten sie auch Wettbewerbe für besonders vorbildhaftes Bauen oder Modernisieren/Sanieren durch:

- **Zukunft Altbau** ist ein Marketing- und Informationsprogramm für Eigentümer*innen von Wohn- und Nichtwohngebäuden, gefördert durch das Umweltministerium in Baden-Württemberg, mit dem Ziel, Sanierungen voran zu bringen. Programmträgerin ist die **KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH**, die zu Fragen, Vorteilen und Effekten der energetischen Sanierung im Altbau berät.
- **Der digitale Modernisierungsscheck** ist ein Angebot der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen in Kooperation mit co2online. Er zeigt, welche Sanierungsmaßnahmen in einem konkreten Gebäude sinnvoll sein können und mit welchen Schritten am meisten Energie eingespart werden kann.



© Shutterstock / David Gyung

Welche Beratungsangebote zeigen Wirkung?

Gebäudesanierung und Heizungstausch sind komplexe Unterfangen. Wer gut beraten wird, ist bei technischen Fragen oder bei der Planung von Maßnahmen sicherer und setzt mehr Maßnahmen um – und das oft auch besser. Neutrale und unabhängige Berater*innen können das Vertrauen in ein Sanierungsprojekt stärken. Über mögliche Förderprogramme informieren nahezu alle Beratungsangebote, da es sich bei der Finanzierung um ein zentrales Umsetzungshemmnis handelt. Im Folgenden finden Sie einige Möglichkeiten, wie Kommunen Beratungsangebote aufbauen oder aufgreifen können.



ONE-STOP-SHOPS ZUKÜNFTIG FLÄCHENDECKEND IN DEUTSCHLAND

Die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinien von 2024 sieht vor, dass zentrale Service-Stellen eingerichtet werden, die Immobilieneigentümer*innen dauerhaft und umfassend bei energetischen Sanierungen unterstützen. In Deutschland handelt es sich dabei um rund 1.100 sogenannte One-Stop-Shops, weil pro 80.000 Einwohner*innen eine solche Anlaufstelle eingerichtet werden muss. Wie konkret die Anforderungen an die One-Stop-Shops aussehen, wird derzeit erarbeitet. Da aber Zeithorizont und Rahmenbedingungen für die Umsetzung noch ungewiss sind, sollten Kommunen in der Zwischenzeit idealerweise bereits tätig werden und eigene Beratungsangebote aufbauen.

Einstiegsberatungen bieten einen niedrigschwelligen Zugang zu Informationen. Das können stationäre Beratungen im Rathaus sein, zum Beispiel in Kooperation mit der Verbraucherzentrale oder aufsuchende Beratungen bei den Eigentümer*innen vor Ort.



Praxisbeispiel

„Gut beraten sanieren“ ist die Kampagne des Landkreises Osnabrück. Unter dem Motto „Energiewende zu Hause“ bieten die Verbraucherzentrale Niedersachsen und die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen in Kooperation mit dem Landkreis Osnabrück ein ortsnahes, qualifiziertes und anbieterunabhängiges Beratungsangebot zum Thema Energie an. Dafür gibt es Sprechstunden in den Verbraucher*innenberatungsstellen der kreisangehörigen Gemeinden.

Beratungsangebote im Quartier können auf konkrete Sanierungsanlässe (siehe Kapitel 2) vor Ort ausgerichtet werden. Dazu gehören Energiekarawanen, Thermografieaktionen mit Wärmekameras, Beratungsstände bei Veranstaltungen oder der Einsatz von Sanierungsmanager*innen auf Quartiersebene. Solche Quartiersansätze können auch sinnvoll sein, wenn eine Wärmeversorgung mit einem Wärmenetz geplant ist und möglichst viele Interessent*innen dafür gewonnen werden sollen.

☆ Praxisbeispiel

In Bremen werden in mehreren Quartieren sogenannte Sanierungslots*innen eingesetzt. Sie sind regelmäßig vor Ort im Quartier und geben Tipps und Orientierung zu Themen wie Dämmung, Heizungstausch oder zu Fördermitteln für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Die Beratung ist kostenlos.

In Riedstadt, einer kleinen Gemeinde in Hessen, wurden Stadtteile als Sanierungsgebiete ausgewiesen. Dort können konkrete Beratungsangebote, die von einer ersten Impulsberatung bis zu einer qualifizierten und umfassenden Energieberatung reichen, kostenlos in Anspruch genommen werden. Eine anschließende Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen wird aufgrund der Gebietsausweisung zusätzlich zu bestehenden Förderprogrammen steuerlich begünstigt.

Alle Beratungsangebote unter einem Dach gibt es meist in größeren Städten, Gemeinden und Landkreisen, die diese über ihre Klimaschutz- und Energieagenturen anbieten. Von der telefonischen Einstiegsberatung über Veranstaltungen zum Thema Energieeinsparung bis hin zur individuellen und persönlichen Energieberatung im Gebäude wird alles aus einer Hand zur Verfügung gestellt.

☆ Praxisbeispiel

In Hamburg gibt es die „Hamburger Energie-lotsen“ mit dem Programm „Auf Kurs bleiben“. Es setzt an den Prozessschritten in der Sanierungsplanung an. Interessierten wird ein individuelles Begleitprogramm zur Verfügung gestellt, mit Angebots-Check oder Beratungen zu Beauftragungen und Umsetzungen.

Die Energieagentur eza im Allgäu kann ebenfalls auf ein sehr umfangreiches Beratungs- und Unterstützungsangebot verweisen, von verschiedenen Checks („Modernisierungs-Check“, „WärmepumpenCheck“) bis hin zu Online- und Telefonberatungen sowie Energieberatungsangeboten speziell für WEGs und/oder deren Hausverwaltungen.

Die Energieagentur Kreis Böblingen bietet ebenfalls Beratungen für private Gebäudebesitzer*innen an. Dort wurde das Beratungsangebot um eine Plattform erweitert, die bei der Suche nach geeigneten Handwerksbetrieben unterstützt.

Wie erleichtern Sie der Zielgruppe die Sanierungsmaßnahmen?

Um die Umsetzung zu erleichtern, ist es sinnvoll, an den zentralen Hemmnissen für die Gebäudesanierung anzusetzen: der Finanzierung, der Organisation der Handwerksbetriebe und der laufenden Qualitätssicherung.

Finanzielle Unterstützung erhöht die Bereitschaft zur Sanierung. Neben der Beratung zu bestehenden Förderprogrammen von Bund und Ländern können Kommunen eigene Zuschüsse bereitstellen, beispielsweise für die Sanierungsbegleitung oder zur Aufstockung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

☆ Praxisbeispiel

Das städtische Beratungs- und Förderprogramm „Energiehaus Emmendingen“ bietet zum Beispiel finanzielle Unterstützung für die Sanierungsbegleitung an. Der **energcity-Fonds proklima** in Hannover bietet Bonusförderungen an für den Einbau von 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung oder für die Verwendung von nachhaltigen, zertifizierten Dämmstoffen.

Steuerliche Abschreibungen in Sanierungsgebieten:

In formal festgelegten Sanierungsgebieten besteht für Hauseigentümer*innen die Möglichkeit, Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärung steuerlich geltend zu machen.

Ein innovativer Ansatz ist die Förderung von sogenannten **Sanierungskoordinator*innen für den Sanierungssprint**. Diese Koordinator*innen helfen insbesondere bei der Abstimmung und Organisation der Sanierungswerke. Sie erstellen detaillierte Bauzeitpläne, definieren Schnittstellen in der Ausführung und unterstützen die beteiligten Gewerke in der Vorbereitung und der Logistik. Da Sanierungssprints als Konzept noch relativ neu sind, können Kommunen hier auch in der Kommunikation unterstützen: Sie können Handwerksbetriebe ansprechen und das Konzept bekannter machen. Zudem können Kommunen zum Beispiel über Quartiersmanager*innen oder Ortsvorsteher*innen potenzielle Interessenten für einen Sanierungssprint im Quartier begeistern.

Welche Werkzeuge zur Aktivierung gibt es?

Factsheets zum Heizungstausch

Wenn Eigentümer*innen sich mit der Frage nach einer geeigneten, zukunftsfähigen Wärmeversorgung beschäftigen, können die Produkte aus dem ifeu-Projekt „Zukunftswärme“ helfen. Im Rahmen dieses Projekts wurden für Gebäudeeigentümer*innen Informationsmaterialien entwickelt, die eine verständliche Informationsgrundlage für die Auswahl eines zukunftsfähigen Wärmeversorgungssystems für das eigene Gebäude sein können. Die Orientierungshilfe zeigt auf, welche Heiztechnologie zu welchem Gebäude passt und welche Voraussetzungen ein Grundstück erfüllen muss, um die Technologie der Wahl einzusetzen. Kompakt aufbereitete Factsheets bieten Informationen zu Funktionsweisen, Vor- und Nachteilen sowie zu Kostenfragen speziell für EFH/ZFH.

Der individuelle Sanierungsfahrplan

Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) ist ein Plan mit technisch möglichen und wirtschaftlich sinnvollen Sanierungsmaßnahmen bezogen auf ein konkretes Gebäude. Kommunen können verschiedene Maßnahmen ergreifen, um die Erstellung von iSFP zu unterstützen. Dazu gehören die Bereitstellung von Informationen, die Beratung von Bürger*innen zu den Vorteilen eines iSFP und der Verweis auf lokale Energieberater*innen.



DER INDIVIDUELLE SANIERUNGSFAHRPLAN (ISFP)

Über die Bundesförderung der Energieberatung für Wohngebäude (EBW) werden von Expert*innen durchgeführte Energieberatungen gefördert. Der iSFP für Wohngebäude bietet die Möglichkeit, die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen einer Energieberatung anschaulich visualisiert und gut verständlich darzustellen. Das Instrument eignet sich sowohl für die Erstellung von Fahrplänen für die Schritt-für-Schritt-Sanierung als auch für die Gesamtanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Aktuell bietet zudem die **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** bei Einzelmaßnahmen an Wohngebäuden eine um 5 Prozent erhöhte Förderquote, wenn ein iSFP vorhanden ist.

Gebäudeeigentümer*innen können bis zu 50 Prozent des Beratungshonorars als Zuschuss erhalten. Der maximale Zuschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 650 Euro, für größere Wohngebäude bei 850 Euro. In der Regel ist damit von einem selbst zu zahlenden Betrag von ungefähr 700 bis 1.500 Euro für Eigentümer*innen auszugehen.

Mehr Infos zur Bundesförderung Energieberatung für Wohngebäude gibt es auf **der Website des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)**. Auch die **Verbraucherzentralen** bieten umfangreiche Informationen zum Thema iSFP an.

Aufsuchende Beratungsangebote

Nicht alle Eigentümer*innen informieren sich eigenständig über Sanierungsmöglichkeiten und Heizsysteme. Um auch diese Zielgruppen zu erreichen, können Sie aufsuchende Beratungsangebote anbieten, das heißt eine Beratung direkt bei den Eigentümer*innen vor Ort. Die Berater*innen gehen aktiv auf die Menschen zu, anstatt zu warten, dass diese von sich aus eine Beratung aufsuchen. Die Beratungen finden oft direkt in den Eigenheimen statt. Bei der „Energiekarawane“ gehen Berater*innen zum Beispiel straßen- oder quartiersweise von Haus zu Haus und bieten kostenlose Erstchecks an. Aufsuchende Beratung lohnt sich insbesondere dort, wo aufgrund des Alters und der Eigentumsstruktur ein besonders hoher Sanierungsbedarf vermutet wird, beispielsweise in Reihenhaussiedlungen aus den 1970er Jahren. Diese entsprechenden Gebiete lassen sich anhand städtebaulicher Untersuchungen, energetischer Quartierskonzepte oder der kommunalen Wärmeplanung identifizieren.



ENERGIEKARAWANE

Die **Energiekarawane** ist eine kommunale Energieberatungskampagne des Klima-Bündnis zur Steigerung der Sanierungsrate im privaten Gebäudebestand („Aufsuchende Energieberatung“). Sie wurde vielfach erfolgreich in verschiedenen Städten und Gemeinden umgesetzt, zum Beispiel in **Augsburg**, **Neumünster** oder **Aachen-Haaren**.

Innovative Ansätze: der Sanierungssprint

Neben den genannten Beratungsformaten gewinnen auch innovative Ansätze an Bedeutung. Ein besonders spannender Ansatz ist der sogenannte Sanierungssprint, der zeigt, wie energetische Modernisierungen in deutlich kürzerer Zeit umgesetzt werden können.



SANIERUNGSSPRINT: KLIMANEUTRAL WOHNEN IN WENIGEN TAGEN

Ein Sanierungssprint ist ein Konzept zur beschleunigten und effizienten energetischen Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Ziel ist es, die Sanierungsdauer zu verkürzen, die Prozesse zu optimieren und den Sanierungsstau zu reduzieren. Dabei wird eine detaillierte Planung mit minutengenauem Bauzeitenplan, optimierter Logistik und gewerkeübergreifender Zusammenarbeit eingesetzt. Erste Sanierungssprints wurden bereits erfolgreich umgesetzt (Doppelhaushälfte Baujahr 1966). Das Konzept des Sanierungssprints wurde von Bauingenieur Ronald Meyer zusammen mit **Agora Energiewende** und der **DENEFF** entwickelt und bundesweit in drei Pilotprojekten umgesetzt. Hierzu gibt es einen ausführlichen Praxisbericht. Begleitet wurden die Pilotprojekte im Rahmen einer Studie des ifeu und des Instituts für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart. In Baden-Württemberg wird der Sanierungssprint als Komplettsanierung in 22 Werktagen beworben.

Zum Weiterlesen

Arbeitskreis Kommunalen Klimaschutz (AKK) und Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.) (2025): Klimafreundlicher Umbau des Einfamilienhausbestandes – Chancen für eine sozialverträgliche Stadt- und Gemeindeentwicklung. Köln. Online verfügbar unter www.klimaschutz.de/sites/default/files/mediathek/dokumente/DIFU_Impulspapiere-2025-final-V3_bf.pdf (27.01.2026).

Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu) (Hrsg.) (2025): Mit guten Gebäuden zum Ziel - Wie Klimaschutz im Gebäudebestand zu schaffen ist. Heidelberg. Online verfügbar unter: www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publikationen/Energie/20250327_Kurzstudie_Mit_guten_Gebaeuden_zum_Ziel.pdf (27.01.2026).

Agora Energiewende, ifeu und Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart (Hrsg.) (2024): Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser – Potenzial und Politikinstrumente für einen innovativen Ansatz zur Gebäudesanierung. Online verfügbar unter: www.agora-energiewende.de/fileadmin/Projekte/2023/2023-12_DE_Sanierungssprint/A-EW_328_Sanierungssprint_WEB.pdf (27.01.2026).

Deutsche Energieagentur (2025): Gebäudeforum klimaneutral. Projektwebseite. Online verfügbar unter: www.gebaeudeforum.de/ (27.01.2026).

Deutsche Energieagentur (Hrsg.) (2025): Dena-Gebäude-report 2025 - Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand. Online verfügbar unter: www.dena.de/infocenter/gebaeudereport-2025/ (27.01.2026).

IÖW (Hrsg.) (2020): Energetische Gebäudesanierung – Mit einer Sanierungskampagne Hauseigentümer*innen aktivieren. Berlin. Online verfügbar unter: www.klimaschutz.de/sites/default/files/QualiFiKo_Infoblatt_energetische_Geba%CC%88udesanierung_IO%CC%88W_Difu.pdf (27.01.2026).

Ifeu (Hrsg.) (2025): Zukunftswärme – Untersuchung zum Einsatz von zukunftsfähigen Wärmeversorgungssystemen für Wohn- und Nichtwohngebäude. Online verfügbar unter: www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publikationen/Energie/241120-Zukunftswaerme-Abschlussbericht_final_barrierefrei.pdf (27.01.2026).

DENEFF, ifeu, co2online (Hrsg.) (2020): Innovative Konzepte zur Stärkung der Energieberatung für Wohngebäude. Online verfügbar unter: www.ifeu.de/fileadmin/uploads/pdf/innovative_konzepte_2020.pdf (27.01.2026).

Im Auftrag des:



Bundesministerium
für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz
und nukleare Sicherheit



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

Haben Sie Fragen?
Sprechen Sie uns an:

Agentur für kommunalen Klimaschutz



030 39001-170



agentur@klimaschutz.de



klimaschutz.de/agentur

Impressum

Herausgeber: Agentur für kommunalen Klimaschutz
am Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu),
Zimmerstr. 13–15, 10969 Berlin, im Auftrag des Bundes-
ministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz

Autor*innen: Angelika Paar, Lisa Muckenfuß
*ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung
Heidelberg gGmbH*

Jens Bieker
Agentur für kommunalen Klimaschutz

Redaktion: Susanne Müller
Agentur für kommunalen Klimaschutz

Layout: Drees + Riggers GmbH

Alle Rechte vorbehalten. Berlin, Februar 2026

Diese Veröffentlichung wird kostenlos zum Download
angeboten und ist nicht für den Verkauf bestimmt.

Cover: © Lena Constantin / Shutterstock