



Impulse für den kommunalen Klimaschutz. Aus der Praxis für die Praxis.

Klimafreundlicher Umbau des Einfamilienhausbestandes – Chancen für eine sozialverträgliche Stadt- und Gemeindeentwicklung

Klimaschutz ist eine drängende Aufgabe, die zu langsam vorankommt. Die 1,5-Grad-Grenze ist nur noch theoretisch erreichbar, bzw. schon gerissen, selbst die 2-Grad-Grenze wird kaum einzuhalten sein¹. In Deutschland stammen rund 40 Prozent aller Treibhausgas-Emissionen aus dem Gebäudesektor². Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (RL 2024/1275)³ macht ambitionierte Vorgaben: Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden ist – gegenüber 2020 – bis 2030 um mindestens 16 Prozent, bis 2035 um mindestens 20 bis 22 Prozent zu verringern. Vorrangig (zu mindestens 55 Prozent) ist das bei den Wohngebäuden mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz zu erreichen. Für Nichtwohngebäude gelten ähnlich anspruchsvolle Vorgaben.

Hauseigentümer:innen sind eine besonders wichtige Zielgruppe

Von den 43,4 Millionen Wohnungen in Deutschland befinden sich 46,2 Prozent bzw. 19,4 Millionen in Ein- oder Zweifamilienhäusern⁴. Während die Wohnungen in den 3,3 Millionen Mehrfamilienhäusern in Deutschland⁵ oft professionell bewirtschaftet werden und potenziell attraktiv für eine Fernwärmeversorgung⁶ sind, ist die Situation bei den Ein- oder Zweifamilienhäusern schwieriger. Für sie gilt: Der Energieverbrauch ist relativ höher, da die durchschnittliche Wohnfläche und damit das zu beheizende Volumen pro Person oft höher als in Mehrfamilienhäusern ist⁷. Das Ein- oder Zweifamilienhaus hat mehr Außenwandfläche als das Mehrfamilienhaus, was ebenfalls zu höheren Wärmeverlusten führt. Die kommunale Wärmeplanung gibt zusammen mit den gesetzlichen Bestimmungen eine Orientierung, wie der Wärmebedarf zukünftig klimaschonend gedeckt werden kann.

Aber: nicht alle Hauseigentümer:innen sind vermögend!

In Deutschland waren 2024 rund 17,6 Millionen Menschen (20,9 Prozent der Bevölkerung) von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedroht⁸. Das betrifft vor allem Alleinerziehende, Erwerbslose und über 65-Jährige. Der Renteneintritt der geburtenstarken Jahrgänge wird das Problem weiter verschärfen.

Derzeit erhält die Hälfte der 21,2 Millionen Rentner:innen maximal 1.209 Euro brutto als Summe aus allen Rentenansprüchen⁹. Zusammen mit anderen Einkünften sind es für 42 Prozent aller Rentner:innen weniger als 1.250 Euro, für 26,4 Prozent sogar maximal 1.000 Euro¹⁰.

Ungünstige Konstellation: alte Häuser – hohe Energiekosten – niedriges Einkommen

75 Prozent der Menschen mit niedrigem Einkommen¹¹ leben in Häusern, die vor 1991 gebaut wurden¹² und oft überproportional hohe Energiekosten verursachen.

- Derzeit gelten schon 3,1 Millionen Mieterhaushalte als überlastet, weil sie über 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aufbringen müssen¹³. Die Kostensteigerungen bei den Kaltmieten sowie den Nebenkosten, vor allem für die Wärmeversorgung, werden diese Situation noch verschärfen.
- Die Zahl der von Energiearmut betroffenen Haushalte ist mit dem Energiepreisanstieg im Jahr 2022 auf über 25 Prozent stark gestiegen¹⁴. Sie müssen mehr als 10 Prozent ihres Nettoeinkommens für Energie aufbringen.
- Bei den Nebenkosten ist eine sprunghafte Verteuerung durch die 2027 anstehende Ausweitung des CO₂-Zertifikatehandels auf den Gebäudesektor absehbar.

Wer findet heutzutage noch eine neue Wohnung, die sich mit einer Durchschnittsrente bezahlen lässt? Und selbst wer ein Haus als Alterssicherung hat, muss sich die Frage stellen, wie lange die Energiekosten in einem unsanierten Haus noch bezahlt werden können.¹⁵

Aktuelle Rahmenbedingen und Zahlen: Über welche Dimensionen reden wir?

Gerade Ein- und Zweifamilienhäuser weisen einen Sanierungsstau auf. 60 Prozent der Wohngebäude wurden vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung am 1.11.1977 gebaut. Die meisten sind energetisch sanierungsbedürftig. Die jährliche Sanierungsrate im gesamten deutschen Gebäudebestand sinkt und liegt nur noch bei 0,7 Prozent¹⁶. Aus Gründen des Klimaschutzes müsste sie mindestens viermal höher liegen¹⁷. Der Neubau gut gedämmter Häuser ist nicht die Lösung: Denn die sind teuer und der Energieverbrauch für die Baustoffe, die „graue Energie“, verursacht im Jahr ähnlich viele Treibhausgas-Emissionen wie das

Beheizen aller 43 Millionen Bestandsgebäude¹⁸. Die Mischung aus energetischer Sanierung und einer Umstellung auf regenerative Energieversorgung ist aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll und wirtschaftlich vorteilhaft¹⁹. Nur so sind auch die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichbar.

Mehr Wohnfläche – und trotzdem zu wenig

Es scheint paradox: Obwohl es in Deutschland noch nie so viel Wohnfläche gab wie heute, fehlt vielerorts²⁰ schon lange bezahlbarer Wohnraum²¹. Genau genommen besteht kein Wohnraummangel, sondern ein Verteilungsproblem. Durchschnittlich leben immer weniger Personen in einem Haushalt und die Wohnfläche pro Person nimmt zu: Mit durchschnittlich 47,4 Quadratmetern ist sie heute mehr als doppelt so groß wie 1965 (22,3 Quadratmeter)²². Dabei steht den Menschen im Alter oft mehr Wohnfläche zur Verfügung: Die über 65-Jährigen wohnen durchschnittlich auf 68,5 Quadratmetern pro Person – im Eigentum sind es im Schnitt 78,1 Quadratmeter, zur Miete 58,3 Quadratmeter. Wenn sie allein leben, sind es 83,0 Quadratmeter²³. Das zeigt: Menschen verharren auch bei veränderten Lebensverhältnissen meist in der vertrauten Konstellation. Auch dann, wenn ihnen die Wohnung zu groß wird.

Junge Familien in alten Wohnvierteln – eine Chance für Kommunen

Viele Einfamilienhausgebiete, die einst für junge Familien entwickelt wurden, überaltern im Laufe der Zeit. Nach dem Auszug der Kinder passen die Gebietsstrukturen nicht mehr zu den gewandelten Bedürfnissen der Bewohner:innen. Das Problem bietet Kommunen ein enormes Entwicklungspotenzial, auch zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum im Bestand. Wenn ältere Menschen ihre Häuser räumen und in kleinere, auf ihre Bedürfnisse ausgerichtete Häuser oder Wohnungen ziehen, wird bereits bestehender Wohnraum für junge Familien frei. Wenn die Eigentümer:innen ihr Haus nicht verlassen wollen, können sie durch das Abtrennen von nicht benötigten Flächen günstigen Wohnraum für andere anbieten²⁴.

Es liegt im kommunalen Interesse, solche Prozesse zu fördern²⁵. So können sie die Nachteile der üblichen Neuausweisung von Wohngebieten und des Neubaus von Wohnungen vermeiden²⁶.

- Bezahlbarer Wohnraum, sowohl für junge Familien als auch für ältere Einwohner:innen, kann kostengünstig im Gebäudebestand geschaffen werden.
- Die Belegung und eine zeitgemäße Umgestaltung von Quartieren steigern deren Attraktivität.
- Diese Art der Nachverdichtung – innerhalb der Bestandsgebäude – sorgt für eine flächenschonende und klimafreundliche Erhöhung der Bevölkerungsdichte, nutzt die bereits vorhandenen Infrastrukturen und unterstützt deren Erhalt (z. B. Nahversorgungsangebote).

- Über die Bestandsentwicklung entlang der Straßen können die wertvollen alten Gärten mit ihren vielfältigen positiven Wirkungen (für Biodiversität, Kaltluftentstehung, Gesundheit, ...) erhalten werden.



Eine Nachverdichtung durch kleine Anbauten oder Aufstockungen (braun gezeichnet) entlang der Straße unter Erhalt der großen alten Gärten (links) bietet viele Vorteile gegenüber einer konventionellen Hinterland-Bebauung (rechts). © Ursula Zumholz / Stadt Norderstedt

Integrierter Ansatz – Sanierungen für mehr bezahlbaren Wohnraum nutzen

Eine Befragung in der Stadt Norderstedt hat gezeigt, dass erstaunlich viele Menschen daran interessiert sind, in (sehr viel) kleineren Wohnungen zu leben als bislang²⁷. Diese waren früher durchaus verbreitet, sind aktuell aber auf dem Markt nur noch selten verfügbar. Die Gründe für das Interesse an Kleinstwohnungen sind vielfältig: neben finanziellen Zwängen, dem Wunsch nach einem geringeren Pflegeaufwand sowie einer Reduzierung eigener (Flächen-) Ansprüche spielen Lebensstil-Fragen und der Wunsch nach mehr sozialen Kontakten eine wichtige Rolle. Das bietet interessante Ansatzpunkte für innovative Lösungen.

Weniger ist mehr – neuer Wohnraum durch Umbauten, Anbauten, Hausteilung

Eine behutsame Nachverdichtung von Einfamilienhaus-Gebieten zu Reihenhäusern ist mit sehr kleinen Häusern möglich und kann den Anstoß für Umzugsketten im Quartier geben. Sie können als Anbauten in den Abstandsflächen bis zur Grundstücksgrenze realisiert werden, wobei durch den Anbau eine Sanierungspflicht des Bestandsbaus ausgelöst werden kann²⁸. Das fördert den Klimaschutz. Ein Verkauf des alten Hauses kann den Neubau eines kleinen Hauses finanzieren. Alternativ ist natürlich auch ein Umbau älterer Einfamilienhäuser möglich und

bietet die Chance, über eine Hausteilung unternutzte Einfamilienhäuser zur Schaffung von neuem Wohnraum zu aktivieren, wobei die bisherigen Eigentümer:innen einen Teil selbst nutzen und den anderen vermieten oder verkaufen können. Das entspricht dem Ansatz, mehr Suffizienz im Handlungsfeld Wohnen zu erreichen²⁹ und ist für viele Menschen durchaus attraktiv: Eine repräsentative Befragung in Norderstedt hat gezeigt, dass sich ein Drittel der Befragten für Wohnungen interessiert, die kleiner als 40 Quadratmeter sind.³⁰ Sie sehen darin zahlreiche Vorteile für sich. Diese und weitere Erkenntnisse zu Kleinstwohnungen wurden im Rahmen des Wettbewerbs Zukunftsstadt mit finanzieller Unterstützung durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) erarbeitet.



Straßenansicht aus Bestandsgebäuden (hell, eines im Hintergrund) und der Ergänzung durch sehr kleine Häuser entlang der Straße. © Christian Eickelberg / Stadt Norderstedt



Straßenansicht aus Bestandsgebäuden und der Ergänzung durch die kontrastierende Bebauung mit sehr kleinen Flachdachbauten entlang der Straße. © Igor Sudas / Stadt Norderstedt



Straßenansicht aus Bestandsgebäuden und kubusförmigen Ergänzungsbauten mit bis zu 39 m² Wohnflächen als Bebauungszeile entlang der Straße. © Niemann Architekt / Stadt Norderstedt

Gärten bieten eine wesentliche Kompensation für kleine Wohnflächen. Für die Akzeptanz kleiner Wohnungen spielt das eine zentrale Rolle³¹. Die Gärten bleiben bei dieser Form der Nachverdichtung als wichtiges innerstädtisches Grün für eine Anpassung an den Klimawandel und zum Erhalt der Biodiversität erhalten. Für die Eigentümer:innen lässt sich mit diesem Vorgehen angemessen kleiner, barrierefreier, energetisch optimierter Wohnraum in ihrer vertrauten Umgebung schaffen.

Gute Beispiele intelligenter Quartierslösungen

Der Handlungsbedarf bei älteren Einfamilienhaus-Gebieten wurde erkannt.³²
Die folgenden Beispiele setzen Teile des beschriebenen integrierten Ansatzes um:

Vorbild für die energetische Sanierung im großen Stil ist zweifellos die InnovationCity Ruhr, Bottrop³³. Sie konnte in einem Pilotgebiet mit 70.000 Einwohner:innen erreichen, dass der Energieverbrauch dort innerhalb von 10 Jahren um 50 Prozent gesenkt wurde.

Die Aktivierung des Gebäudebestands zur Gewinnung von bezahlbarem Wohnraum wird inzwischen häufiger propagiert³⁴, die Vielfalt der Möglichkeiten hat das Österreichische Ökologie-Institut³⁵ eindrucksvoll herausgearbeitet. Der Umbau größerer Einfamilienhäuser wurde bislang jedoch nur in bescheidenem Umfang umgesetzt – etwa in Altötting, Münster oder Norderstedt. Unter dem Begriff „Wohnen für Hilfe“ vermitteln laut Angaben der Universität Köln 31 Städte, Landkreise und Studierendenwerke günstigen Wohnraum zur Untermiete in größeren Häusern. Auch dafür dürften zum Teil Umbauten erfolgt sein³⁶.

Umzugsketten im Quartier konnten z. B. über den Neubau von altengerechtem, generationenübergreifendem Wohnen in Marktrodach (Bayern) angestoßen werden, wodurch alte Einfamilienhäuser für junge Familien frei wurden. Nach dem erfolgreichen Vorbild Hiddenhausen hat der Bund 2024 ein Förderprogramm „Jung kauft Alt“ für den Kauf von sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien der Energieeffizienzklassen F, G oder H aufgelegt, die mindestens auf Energieeffizienzklasse 70 EE saniert werden müssen³⁷.

Die Revitalisierung alter Einfamilienhaus-Gebiete mit dem Erhalt des Gebäudebestands ist eine wichtige Zukunftsaufgabe, muss aber erst noch erprobt werden. Dies ist ein neuer Fokus gegenüber den bisherigen Lösungsversuchen, die eine Innentwicklung allenfalls als Konversion von ehemals anders genutzten Flächen (Kasernen, Bahngelände, Gewerbestandorte) betrachtet hat.

Blick auf die Eigentümer:innen von Einfamilien- und Reihenhäusern: Was hindert sie? Wann sind Gelegenheiten, um ins Handeln zu kommen?

Das Umweltbundesamt hat vor Jahren durch das Wuppertal Institut ausarbeiten lassen, warum eine – selbst bei anspruchsvollen Standards wirtschaftliche³⁸ – energetische Gebäudesanierung durch private Hauseigentümer:innen so selten durchgeführt wird³⁹.

Wesentliche Hemmnisse für Privatpersonen

Finanzielle Aspekte

- Unsicherheiten über die persönliche finanzielle Entwicklung und die Entwicklung externer Faktoren
- Fehlendes Eigenkapital
- Bevorzugung einer Eigenkapitalfinanzierung / Abneigung gegen eine Kreditaufnahme
- Fehlender Kreditzugang (z. B. altersbedingt, niedriges Einkommen)
- Längere Amortisationszeiten als die kurze eigene Amortisationserwartung

Informationsdefizite

- Falsche (zu gute) Einschätzung des Gebäudezustands
- Mangelnde Kenntnisse über Energieverbrauch (auch wegen schwer verständlicher Heizkostenabrechnungen)
- Fehlende Kenntnisse über bestehende Einsparpotenziale
- Mangelnde Unterscheidung zwischen Sanierungs- und Instandhaltungskosten
- Fehlende Kenntnisse über bestehende Förder- und Beratungsmöglichkeiten
- Übergroße, unüberschaubare Informationsflut, die als Informationsdschungel empfunden wird

Persönliche Einstellungen, Ängste, Präferenzen

- Erwarteter Aufwand und Ertrag rechtfertigt die Maßnahmen nicht
- Angst vor Überforderung (Informationsflut, Planung, Durchführung)
- Präferenzierung von sichtbaren Maßnahmen (z. B. PV, Solarthermie, neues Bad)
- (Erwartete) Unannehmlichkeiten in der Bauphase (v. a. Lärm, Schmutz)
- Ängste, ob künftige Mieter:innen Probleme bereiten, und wie ihnen dann gekündigt werden könnte
- Unsicherheiten bei der Beratung, Qualität von Handwerksbetrieben und technischen Produkten

Rechtliche / administrative Hürden bei vermietetem Wohnraum

- Begrenzte Umlagemöglichkeiten der Sanierungskosten
- Anspruch auf Mietminderung während der Bauarbeiten

Ungünstige Rahmenbedingungen

- Informationsdefizite im Handwerk (z. B. für Fördermöglichkeiten)
- Defizite beim Qualifizierungsniveau der Planer:innen
- Vollzugsdefizite bei geltenden Vorschriften
- Zu geringe Honorierung des energetischen Gebäudezustands durch den Markt (sowohl bei Überangebot als auch bei Mangel an Wohnraum)

- Zweifel an der Glaubwürdigkeit (Beratung ist keine geschützte Berufsbezeichnung, wirtschaftliches Eigeninteresse von Akteuren usw.)
- Verunsicherung durch politischen Streit über einzelne Instrumente
- Fehlende Kontinuität (z. B. abhängig von Haushaltslage)

Veränderungen als Chance für alternative Wohnformen

Der Wunsch nach einem Verbleib im vertrauten Umfeld kann sowohl Hemmnis als auch Chance sein, das eigene Haus umzubauen oder zumindest auf dem eigenen Grundstück eine neue Lösung zu realisieren. Die individuelle Situation der Eigentümer:innen ist so heterogen wie die Möglichkeiten, die Situation zu verbessern. Eine zielgruppengerechte Ansprache muss also differenziert ausfallen. Günstig sind immer wieder Veränderungssituationen.

Technische Veränderungsanlässe

- Heizung muss erneuert werden.
- Reparatur- oder Sanierungsarbeiten sollen/können nicht länger verschoben werden.
- Energierechnung lässt sich mit der Installation einer Solaranlage senken.
- Modernisierung ist gewünscht und finanziell möglich.

Lebensumstände, die ausschlaggebend sein können

- Zunehmend pflegebedürftige Eltern sollen an den eigenen Wohnort geholt werden.
- Kinder verlassen das Haus.
- Eigentümer:innen gehen in Rente.
- Kinder wollen mit eigener Familie wieder zurückziehen.
- Es wird ein Anlass gesehen, das eigene Haus barrierefrei zu gestalten.
- Nach dem Tod der Eltern wird das Haus verkauft oder vermietet.

Empfehlung zur Umsetzung: Was hilft Betroffenen, ins Handeln zu kommen? Welche Rolle haben die Kommunen dabei?

Informationskampagnen zum Klimaschutz, Energieberatungen, die Ausarbeitung eines individuellen Sanierungsfahrplans und die Bereitstellung von Fördermitteln sind wichtig, aber für mehr energetische Sanierungen offenbar noch nicht ausreichend. Vergleichbare Unterstützungsangebote für den Umbau älterer Häuser zur Gewinnung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand sind rar. Dabei kann gerade die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine Teilung des zu groß gewordenen Eigenheims die Gegenfinanzierung für eine energetische Sanierung aufbringen.

Von der reinen Information zur individuellen Beratung

Zum Heben der bestehenden Potenziale im Gebäudebestand ist eine umfassende Beratung nötig, die individuell, ohne wirtschaftliches Eigeninteresse, systemisch und prozessbegleitend angelegt ist. Ausgangspunkt für erfolgreiche Umsetzungen wird immer ein an den individuellen Fragen und Bedürfnissen ausgerichtetes Angebot sein, das prozessbegleitend zur Verfügung stehen muss. Die Bereitschaft für die individuell (zu) schwierigen Veränderungen wird maßgeblich von einer vertrauenswürdigen Begleitung auf diesem Weg abhängig sein, die die nötige Sicherheit vermittelt.

Gesamtheitliche Betrachtung der Lebenssituation und möglicher Ängste

Ein weiterer Erfolgsfaktor wird sein, die einzelnen Handlungsfelder nicht isoliert zu betrachten, sondern über einen integrierten Ansatz auch Lösungsmöglichkeiten einzubeziehen, die für Teillösungen nicht gegeben sind. So können aus Schwierigkeiten – wie Finanzierungsproblemen, dem Wunsch nach (mehr) Sozialkontakten usw. – Chancen für Lösungen im größeren Maßstab werden.

Es lohnt sich, auch die „Nachsorge“ der angestrebten Baumaßnahmen mitzudenken. Mieter:innen, Käufer:innen oder Mitbewohner:innen für Gemeinschaftswohnprojekte zu vermitteln ist ebenso gefragt wie der Umgang mit Bedenken, ob und wie einfach unliebsame Untermieter:innen im Konfliktfall wieder gekündigt werden können. Lösungen für solche keineswegs seltenen Hürden aufzuzeigen, sollte das Beratungsangebot abrunden. Eine Rundum-Beratung aus einer Hand anzubieten, vereinfacht die Prozesse für beide Seiten. Kommunen sind prädestiniert dafür, sich hier – auch aus eigenem Interesse – zu engagieren.

Chance für Kommunen: Beratung organisieren und Quartiere attraktiver machen

Aus stadtplanerischer Sicht hat die Frage der Attraktivität von Bestandsquartieren eine wichtige Bedeutung, die unmittelbar an die individuellen Entscheidungen der Eigentümer:innen anknüpft. Kriterien hierfür sind beispielsweise:

- Neubauquartiere für junge Familien altern mit den dort lebenden Menschen. Ist die Kindergeneration ausgezogen, passt die ursprüngliche Ausstattung nicht mehr zu den Bedürfnissen der verbliebenen Bewohner:innen.
- Früher übliche Dichten entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards.
- In Bezug auf verkehrliche Fragen, die Ver- und Entsorgung, den Umgang mit dem öffentlichen Raum, Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel usw. besteht in überalterten Gebieten ein mehr oder weniger großer Handlungsbedarf⁴⁰.

Hierbei besteht für Kommunen die große Chance, den individuellen Beratungsbedarf mit einem partizipativen Veränderungsprozess auf Quartiersebene zu

verschneiden. Die Bebauung von Abstandsflächen setzt ohnehin eine Einigung der betroffenen Nachbarn voraus. Die Koordination einer qualitätsvollen Nachverdichtung im größeren Kontext wird zur planerischen Aufgabe, bei der dann auch Quartiersfragen ihren Platz haben.

Mehrwert gemeinsamer und koordinierter Lösungen kommunizieren

Erfolgversprechend erscheint hierbei, dass individuelle Veränderungen, die ihren Preis haben und leicht mit Verzicht in Verbindung gebracht werden können, mit einem Mehrwert versehen werden, der aus einem koordinierten Handeln entsteht. Der könnte z. B. so aussehen:

- Gemeinschaftliche Lösungen zur Abdeckung des verbleibenden Energiebedarfs wie kaltes Nahwärmenetz, Gemeinschaftssolaranlage, Einkaufsgemeinschaften etc.
- Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Stärkung sozialer Kontakte in der Nachbarschaft
- Ausreichendes Angebot von Sitzgelegenheiten an der Straße zur Unterstützung der Fuß-Mobilität bis ins hohe Alter
- Maßnahmen zum Hitzeschutz oder der Starkregenvorsorge etc.

Bereits die Erfahrung, mit den Problemen nicht allein und nicht alleingelassen zu sein, stärkt die Handlungsfähigkeit: Gemeinsam sind wir stärker. Und ein suffizientes Verhalten fällt Menschen dann viel leichter, wenn dabei ein attraktiver Gewinn entsteht – zum Beispiel auf immaterieller Ebene.

One-Stop-Shop: umfassende Beratung in einer kommunalen Servicestelle Wohnen

Die vielen verschiedenen Beratungsleistungen und -kompetenzen sollten effektiv gebündelt werden. Das Angebot aus einer Hand macht es für Hauseigentümer:innen einfacher, die Hürden zu überwinden und ins Handeln zu kommen.

Die RL 2024/1275 spricht von zentralen Anlaufstellen für integrierte Dienstleistungen. Eine derartige Servicestelle Wohnen (oder ein ähnlicher Name) hätte als zentrale Anlaufstelle („One-Stop-Shop“) – wie in Artikel 18 der RL 2024/1275 gefordert – die Aufgabe des unabhängigen, vertrauenswürdigen Lotsen, der durch die Untiefen der unbekannten „Gewässer“ steuert. Natürlich bedeutet das keinen Verzicht auf privatwirtschaftliche Leistungen: Der individuelle Sanierungsfahrplan kann und soll von einer Energieberatung erstellt, die PV-Anlage vom Fachbetrieb errichtet werden.

Die ersten Schritte wären sicherlich auch von einer gemeinnützigen Agentur leistbar. Doch spätestens bei der Verknüpfung mit Umbaumaßnahmen und städtebaulichen Überplanungen eines Quartiers ist die Stadtverwaltung nicht mehr verzichtbar. Daher ist es ratsam, von Anbeginn an groß genug zu denken,

um optimale Maßnahmenkombinationen und einen reibungsarmen Ablauf der miteinander verbundenen Transformationsprozesse – energetische Sanierung, Umbau von Bestandsgebäuden zur Gewinnung von bezahlbarem Wohnraum, Aufwertung überalterter Quartiere – erreichen zu können.

Eine solche Konstellation lässt auch ein differenziertes Vorgehen zu. Zum einen kann aus einer Einzelberatung schnell eine Gruppenberatung werden, aus der Gruppenberatung ein Gemeinschaftsprojekt. Zum anderen kann die Stadtplanung bei genügend Interessierten unterstützend tätig werden und Beiträge zur Aufwertung des Gebiets leisten, die über die Möglichkeiten Einzelner hinausgehen.

Fazit

Der Gebäudesektor hat in der Vergangenheit seine Klimaziele nicht erreicht, sondern verursacht immer noch rund 40 Prozent der Treibhausgas-Emissionen in Deutschland. Das Impulspapier beschäftigt sich daher mit dem Energie-Einsparpotenzial im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser, das durch energetische Sanierung, intelligenten Umbau und behutsame Nachverdichtung von Bestandsquartieren gehoben werden kann. Dieses, in weiten Teilen auch dem Gedanken der Suffizienz Rechnung tragende Vorgehen bringt – zusätzlich zum Klimaschutz – vielschichtigen Nutzen: Für die dort wohnenden Menschen eröffnen sich Möglichkeiten, bezahlbar, modernisiert und altersangepasst zu leben. Für junge Familien lässt sich neuer Wohnraum erschließen. Kommunen profitieren von lebendigen, klimaangepassten Altquartieren, die zusätzlich urbane Biodiversität bieten.

Den Städten und Gemeinden kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Sie haben die Chance und Aufgabe, den Sanierungsprozess proaktiv durch unabhängige Beratung und vertrauenswürdige Begleitung zu organisieren. Konkrete Unterstützung ist nötig: Nicht alle Hausbesitzenden haben die Ressourcen, um notwendige Veränderungsprozesse anzugehen. Gleichzeitig sind die Gelegenheitsfenster während typischer Umbruchsituationen bekannt. Eine individuelle, ganzheitliche und umfassende Beratung kann helfen, damit die Menschen ins Handeln kommen.

Die Kommunen sind gut beraten, diese Herausforderung anzunehmen. Denn Nichtstun wird teuer: für die Bewohner:innen wegen der absehbar stark steigenden Energiepreise und für den Staat aufgrund von drohenden Strafzahlungen⁴¹ bei Verstößen gegen die europarechtlichen Vorgaben. In die Zukunft des Gebäudebestands und seiner Bewohner:innen zu investieren, und so im Interesse der damit verbundenen Vorteile voranzugehen, ist ein gesellschaftlich und finanziell attraktives Investment.

Quellen und Kommentare

- ¹ Brunnhuber, S. (2023). Die Kunst der Transformation. 2. Aufl.
- ² Deutsche Energie-Agentur (dena). (2021). DENA-Gebäudereport 2022. Zahlen, Daten, Fakten. https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-Gebaeudereport_2022.pdf
- ³ Richtlinie (EU) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung). – ABl. L vom 8.5.2024. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275
- ⁴ Destatis. (2023b). 43,4 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2022. Pressemitteilung Nr. 297 vom 28. Juli 2023. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html
- ⁵ Ebd.
- ⁶ Für die Einhaltung der Klimaschutzziele ist entscheidend, ob die Fernwärme auch rechtzeitig dekarbonisiert wird. Nur dann ist sie auch eine Lösung im Sinne des Klimaschutzes.
- ⁷ S.o.: Deutsche Energie-Agentur (dena). (2021)
- ⁸ Destatis. (2025). Im Jahr 2024 weiterhin ein Fünftel der Bevölkerung von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedroht. Pressemitteilung Nr. 036 vom 29. Januar 2025. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_036_63.html
- ⁹ Deutsche Rentenversicherung. (2025). Statistik der Deutschen Rentenversicherung: Aktuelle Zahlen 2025. https://www.deutsche-rentenversicherung.de/SharedDocs/Downloads/DE/Statistiken-und-Berichte/statistikpublikationen/aktuelle_daten.html
- ¹⁰ Destatis. (2024) Erstergebnisse des Mikrozensus 2022 – Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten. Haushaltsmitglieder nach dem persönlichen Nettoeinkommen – darunter Rentner aus Altersgründen. (Daten übermittelt durch das Büro Dr. Dietmar Bartsch (MdB) in persönlicher Mail vom 19.6.2025).
- ¹¹ Deutsche Energie-Agentur (dena). (2024). Soziale Aspekte der Gebäude-Energiewende: Herausforderungen und Möglichkeiten. https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2024/GEFO_Bericht_Soziale_Aspekte_final.pdf
- ¹² Deutsche Energie-Agentur (dena). (2023). DENA-Gebäudereport 2024: Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand. https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaeudereport_2024.pdf
- ¹³ Öko-Institut. (2022). Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden: Studie für den Deutschen Mieterbund. https://www.mieterbund.de/app/uploads/fileadmin/public/Studien/DMB_Wohnkostenbelastung-Mietende_final.pdf
- ¹⁴ Henger, R. & Stockhausen, M. (2022). Gefahr der Energiearmut wächst. (IW-Kurzbericht 55/2022). <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-maximilian-stockhausen-gefahr-der-energiearmut-waechst.html>
- ¹⁵ Brüning, H. (2025). Klein ist fein: Die energetische Sanierung als Türöffner für den Umbau von Häusern und Quartieren? pnd – rethinking planning(2). <https://doi.org/10.18154/RWTH-2025-05380>
- ¹⁶ Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG). (2024). Sanierungsquote im Sinkflug – Prognose für 2024: weiter schwach. <https://buveg.de/pressemitteilungen/sanierungsquote-im-sinkflug-prognose-2024-schwach/>
- ¹⁷ Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen. (2022). Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestands. (Bauforschungsbericht Nr. 82). https://conbau-nord.de/files/conb/downloads/publikationen/2024/04/studie-82_wohnungsbau_die-zukunft-des-bestandes.pdf
- ¹⁸ Fuhrhop, D. (2023). Kreislaufwirtschaft des Wohnens. Mit dem unsichtbaren Wohnraum gegen Wohnungsmangel, Klimakrise und Einsamkeit. In Wohnungswirtschaft heute; RENN.nord (Hrsg.) – Nachhaltig Wohnen & Bauen. <https://wohnungswirtschaft-heute.de/kreislaufwirtschaft-des-wohnens/>
- ¹⁹ Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen. (2022). Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestands. (Bauforschungsbericht Nr. 82). https://conbau-nord.de/files/conb/downloads/publikationen/2024/04/studie-82_wohnungsbau_die-zukunft-des-bestandes.pdf
- ²⁰ Insbesondere in strukturschwachen Regionen gibt es auch Kommunen, die mit Leerstand zu kämpfen haben. In diesem Impulspapier liegt der Fokus jedoch auf der Kombination von energetischer Sanierung und Wohnraumangel.
- ²¹ Hans-Böckler-Stiftung. (2019). Die Wohnsituation in deutschen Großstädten: 77 Stadtprofile. https://www.boeckler.de/pdf_fof/100892.pdf

- ²² Destatis. (2023c). Wohnungsbestand im Zeitvergleich. Stand 28. Juli 2023. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202>
- ²³ Destatis. (2023a). Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung. Pressemitteilung Nr. N 035 vom 14. Juni 2023. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html
- ²⁴ Klafft, T. & Gruber, R. (2023). Der unsichtbare Leerstand im Einfamilienhaus. KOMMUNAL vom 4.9.2023. <https://kommunal.at/der-unsichtbare-leerstand-im-einfamilienhaus>
- ²⁵ Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL). (2018). Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung: Zur Situation in Nordrhein-Westfalen. <https://www.arl-net.de/de/shop/aeltere-einfamilienhausgebiete-im-umbruch.html>;
Weiterführend: Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (Ifeu); Öko-Institut. (2020). Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima: Eine Handreichung. https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung_Wohnraummobilisierung.pdf;
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2015). Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft: Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen. https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/broschuere_aeltere_ehf-gebiete.pdf
- ²⁶ Bierwirth, A.; Kindler, H.; Kliegel, J.; Roelfes, M.; Steffen, A. & Steger, S. (2023). Flächennutzung optimieren, Neubaudruck reduzieren: Schlussbericht zum Verbundvorhaben „OptiWohn – Quartierspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen“. <https://epub.wupperinst.org/frontdoor/index/index/docId/8532>
- Weiterführend s.o.: Brüning, H. (2025).; Fuhrhop, D. (2023).
- ²⁷ Brüning, H.; Hoffmann, C. & Wardzala, S. (2022). Bezahlbares und nachhaltiges Wohnen in Kleinstwohnungen: Beachtliches Interesse an suffizienten Lösungen. Stadtforschung und Statistik, 35(2). <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:O168-ssaoar-81795-9>
- ²⁸ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280); Vgl. § 48 bzw. § 51 GEG.
- ²⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2023). Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. (BBSR Online-Publikation 09/2023). <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023.html>
- ³⁰ S.o.: Brüning, H.; Hoffmann, C. & Wardzala, S. (2022).; weiterführend: Brüning, H. (2025).
- ³¹ S.o.: Brüning, H.; Hoffmann, C. & Wardzala, S. (2022).
- ³² Siehe hierzu auch die aktuellen vhw-Forschungsprojekte zur Transformation des Wohnens: <https://www.vhw.de/nachricht/austausch-zur-transformation-des-wohnens/> und die Ergebnisse des Projektes „Von der kommunalen Bauland- zur regionalen Wohnraummobilisierung in der Region Bremen“ vom Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e. V.: [Regionale Wohnraummobilisierung | Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.](https://www.kvb-niedersachsen.de/Regionale-Wohnraummobilisierung-Kommunalverbund-Niedersachsen-Bremen-e.V.)
- ³³ Innovation City Management. (2021). Magazin Innovationcity Bottrop 2010-2020. Abschlussmagazin. https://www.icm.de/wp-content/uploads/ICM_Magazin_2021_web_xs6.pdf
- ³⁴ S.o.: Brüning, H. (2025).
- Weiterführend: Fischer, C. & Stieß, I. (2019). Wohnen in der Nachfamilienphase: bedürfnisgerecht und flächensparend. In Grabener, A. (Hrsg.). Immobilien-Almanach 02. https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Veroeffentlichung_Wohnen_Nachfamilienphase.pdf
- Grüne Liga. (2025). Wie geht es weiter? Anregungen und Tipps für Untermiete, Umbau und gemeinschaftliches Wohnen. https://grueneliga.de/images/Bilder/Wohnen/2025-02-03_Wohnraum-Handreichung.pdf
- Klafft, T.; Gruber, R. (2023). Der unsichtbare Leerstand im Einfamilienhaus. KOMMUNAL vom 4.9.2023. <https://kommunal.at/der-unsichtbare-leerstand-im-einfamilienhaus>
- ³⁵ Österreichisches Ökologie-Institut. (2015). Neues Wohnen im alten Haus: Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus. https://ecology.at/files/pr832_4.pdf
- ³⁶ Universität Köln, Humanwissenschaftliche Fakultät (2025). Wohnen für Hilfe – Deutschland. <https://www.hf.uni-koeln.de/33114>
- ³⁷ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-\(308\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-(308)/)

³⁸ Ingenieurbüro Hinz. (2022). Gutachten für den Verbraucherzentrale Bundesverband: „Spezifische Kosten für die energietechnische Modernisierung im Gebäudebestand in Abhängigkeit des Effizienzstandards“. Aktualisierte Kurzfassung der Studie angesichts globaler Entwicklungen. https://deneff.org/wp-content/uploads/2022/04/220427_Akt-Zsf_Studie_Modernisierung_EFH_wirtschaftlich_final-I.pdf

³⁹ Umweltbundesamt (UBA). (2016). Wirkungsanalyse bestehender Klimaschutzmaßnahmen und -programme sowie Identifizierung möglicher weiterer Maßnahmen eines Energie- und Klimaschutzprogramms der Bundesregierung. (Climate Change 10/2016). <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/wirkungsanalyse-bestehender-klimaschutzmassnahmen>

⁴⁰ Umweltbundesamt (UBA). (2023). Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern: Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. 2. Aufl. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/umwelt-klima-schuetzen-wohnraum-schaffen>

⁴¹ Im Fall von Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland wegen Verstößen gegen die RL 2024/1275 ist zu erwarten, dass der Bund säumige Kommunen an den Kosten beteiligen wird.

Impressum

Herausgeberschaft

Arbeitskreis Kommunalen Klimaschutz (AKK) und Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Der bundesweite Arbeitskreis Kommunalen Klimaschutz (AKK) besteht überwiegend aus Vertreter:innen aus Preisträgerkommunen des Wettbewerbs „Klimaaktive Kommune“, Vertreter:innen der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreistag und Deutscher Städte- und Gemeindebund, sowie dem fachlich begleitenden und organisierenden Deutschen Institut für Urbanistik. Der Arbeitskreis beschäftigt sich mit Themen rund um den kommunalen Klimaschutz. Mit verschiedenen Veröffentlichungen gibt der Arbeitskreis konkrete Hinweise zu aktuellen Fragestellungen. Zielgruppen sind die Verwaltungen in Kommunen ebenso wie Entscheidungsträger:innen auf politischer Ebene.

Gefördert durch

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz im Rahmen des NKI-Projektes
„Erfolgsmodell Klimaaktive Kommune – Vorbilder identifizieren, kommunizieren, replizieren“

Layout

6grad51, Köln

Ansprechpartner

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu), Forschungsbereich Umwelt
Tel. 0221 340308 15
www.klimaschutz.de
www.difu.de

September 2025