



Gebäudesanierung: Wie kommen wir in die Umsetzung?

Treffen deutscher und französischer Kommunen
in Kooperation mit *Energy Cities* et dem *Klimabündnis* im Rahmen des Projekts
Tandem

7 und 8.11.2023

Am 7. und 8. November 2023 veranstalteten das Zukunftswerk, das *Klima-Bündnis* und *Energy Cities* in Saarbrücken ein Treffen deutscher und französischer Kommunen zum Thema **energetische Sanierung**.

30 Vertreter:innen von Kommunen aus Frankreich, Deutschland, Belgien und Luxemburg

23 vertretene Kommunen

Das Heizen und Kühlen von Gebäuden ist für fast [50% des Endenergieverbrauchs in der Europäischen Union verantwortlich](#).¹ Mehr als die Hälfte davon entfällt auf den Wohngebäudebestand. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden zur Senkung des Heizwärmebedarfs ist daher ein wesentlicher Hebel für den sozial-ökologischen Wandel. Deutschland und Frankreich haben dies erkannt: Beide Länder streben bis zur Mitte des Jahrhunderts einen klimaneutralen (Frankreich) bzw. nahezu klimaneutralen (Deutschland) Gebäudebestand an. In beiden Ländern widmet sich bereits eine Vielzahl von Akteuren, Einrichtungen und Förderprogrammen der Erreichung dieser ehrgeizigen Ziele. Dennoch kommt die energetische Sanierung nur sehr langsam voran. **Wie können Kommunen dazu beitragen, die Entwicklung zu beschleunigen?**

Am 7. und 8. November 2023 organisierte das Zukunftswerk gemeinsam mit dem [Klima-Bündnis](#) und [Energy Cities](#) einen deutsch-französischen Austausch zu diesem Thema in Saarbrücken. An der Veranstaltung nahmen 30 Vertreter:innen aus 23 Kommunen aus Frankreich, Deutschland, Belgien und Luxemburg teil. Im Rahmen der verschiedenen Austauschrunden stellten sie die in ihren Kommunen umgesetzten Maßnahmen vor und tauschten sich über konkrete Beispiele von Erfolgen und Schwierigkeiten aus der Praxis aus.

¹ Siehe: Climact (2023) : *Opportunities to get EU industry off natural gas quickly* ([disponible en ligne](#), Stand: 17.11.2023).



Dabei kristallisierten sich **drei zentrale Hebel** heraus, an denen die Kommunen ansetzen können, um die energetische Sanierung privater Wohngebäude voranzutreiben:

1. **Kommunen: Eine Schlüsselrolle bei der Mobilisierung, Beratung und Begleitung der Eigentümer:innen**
2. **Lokale Förderprogramme zur Ergänzung der Länder- und Bundesförderungen**
3. **Eine entscheidende Rolle bei der Strukturierung und Stärkung der lokalen Renovierungskompetenzen**

Darüber hinaus haben die Diskussionen unterschiedliche Ansätze in beiden Ländern und gemeinsame Spannungsfelder aufgezeigt, insbesondere in Bezug auf:

1. **Die Bedeutung der Bekämpfung der Energiearmut**, die in der französischen Energiepolitik eine größere Rolle spielt als in der deutschen.
2. **Die Spannungen zwischen den Strategien, die eine umfassende Renovierung bevorzugen, und denen, die eine schrittweise Renovierung bevorzugen** - ein Konflikt, den beide Länder kennen.

Eine ausführlichere Dokumentation der Begegnung wird in Kürze auf dieser Seite veröffentlicht.

Gebietskörperschaften spielen eine entscheidende Rolle bei der Mobilisierung, Beratung und Unterstützung von Eigentümer:innen

Die [Agences Locales de l'Énergie et du Climat \(ALEC\)](#), die lokalen Agenturen für Energie und Klimaschutz, sind von den Gebietskörperschaften in Frankreich gegründete Vereine. Sie sind zentrale Ansprechpartner für Privatpersonen und bieten eine unabhängige Beratung, um geeignete Fördermittel zu ermitteln sowie um die Vermittlung an kompetente Fachleute zu erleichtern. Aufgrund der häufigen **Änderungen und der Komplexität der Subventionen**, aber auch aufgrund der Vielzahl der an der energetischen Sanierung beteiligten Akteure ist ihre Aufgabe komplex. Ihre Verankerung in der Region und ihre Nähe zu den Bürger:innen machen sie jedoch zu wichtigen Vermittlern, um Informationen an Gebäudebesitzer:innen weiterzugeben, sie zu ermutigen, den Schritt zu wagen und das durch Betrugsfälle erschütterte Vertrauen wiederherzustellen.

Die Gebietskörperschaften können nicht nur die Informationssuchenden unterstützen, sondern auch **gezielte Mobilisierungsaktionen** für Gebäudeeigentümer:innen durchführen. Mit der Kampagne „[Die Energiekarawane](#)“, mobilisieren Städte wie Freiburg, Crailsheim, München oder Luxemburg lokale Teams, die Bewohner:innen aufsuchen und ihnen eine kostenlose Energieberatung zu Hause anbieten. Der Erfolg dieses Ansatzes, der durch zahlreiche Evaluationen bestätigt



wurde, liegt im quartiersbezogenen Ansatz und in der Umkehrung des üblichen Kontaktprozesses.

Die Mobilisierung privater Gebäudeeigentümer:innen bleibt jedoch eine große Herausforderung für die Kommunen. Sie bemängeln insbesondere, wie schwierig es ist, **zuverlässige und relevante Daten** über den Energieverbrauch von Gebäuden und die Identität ihrer Eigentümer:innen zu erhalten. Ein Werkzeug wie [ENERSIG](#), eine Webanwendung, die von der Pariser Klimaagentur und der Stadt Paris entwickelt wurde, versucht diesen Bedarf zu decken. Es werden zahlreiche Daten wie die technischen Merkmale der Gebäude, die Funktionsweise der Eigentümergemeinschaften, die Eigentümer:innen, den Energieverbrauch oder die Nähe zu einem Fernwärmenetz zusammengeführt. In Paris ist dieses Instrument unverzichtbar geworden, um schnelle Diagnosen zu erstellen und wirksame Mobilisierungsmaßnahmen zu ergreifen.

In Deutschland betonen die Kommunen, die sich mit der **kommunalen Wärmeplanung** (die in einigen Bundesländern bereits Pflicht ist) beschäftigt haben, wie wichtig die Informationen sind, die dadurch generiert werden konnten. In der Kleinstadt Crailsheim konnten beispielsweise aufgrund der umfangreichen Daten, die im Rahmen der Wärmeplanung gesammelt wurden, Schwerpunktquartiere identifiziert werden, deren Bewohner:innen im Rahmen „Energiekarawane“ individuell angesprochen wurden. Diese wertvollen Informationen ermöglichten eine bessere Diagnose und die Durchführung von Sensibilisierungs- und Unterstützungsmaßnahmen, die auf die spezifischen Bedürfnisse jedes Stadtteils zugeschnitten waren.

Lokale Förderungen ergänzen nationale Subventionen

Viele deutsche und französische Gebietskörperschaften tragen zur energetischen Sanierung bei, indem sie lokale Fördermittel zur Verfügung stellen, die mit bundesweiten, regionalen oder landesweiten Fördermitteln kombiniert werden können. Trotz der relativ geringen Beträge können diese auf verschiedenen Ebenen eine entscheidende Rolle spielen.

Im elsässischen Gemeindeverband *Rives de Moselle* bietet die Maßnahme [Riv'Rénov'](#) Zuschüsse für die energetische Sanierung von Wohngebäuden, die älter als 15 Jahre sind. Im Gegensatz zu den nationalen Beihilfen werden die *Riv'Rénov'*-Zuschüsse ohne Bedürftigkeitsprüfung gewährt: **Sie füllen somit eine Lücke**, indem sie Projektträger:innen mobilisieren, die von anderen Maßnahmen kaum unterstützt werden. Die Zuschussanträge sind einfach und werden direkt auf lokaler Ebene bearbeitet. Durch ihre Zugänglichkeit erreichen sie eine große Zahl von Privatpersonen und bringen sie in Kontakt mit den öffentlichen Behörden für energetische Sanierungen.



Die Einführung lokaler Fördermittel kann auch dazu beitragen, **die Art der Sanierungen** in einem bestimmten Gebiet zu steuern. So können eine umfassende Maßnahme oder die Kombination aus verschiedenen Maßnahmen unterstützt werden. Einige lokale Programme **berücksichtigen auch weitere ökologische oder soziale Aspekte**. So bietet die Stadt Freiburg im Breisgau mit ihrem „Förderprojekt [Klimafreundlich Wohnen](#)“ Boni für die Verwendung von biobasierten Materialien oder die Installation einer Photovoltaikanlage auf einem denkmalgeschützten Gebäude. Um auch die Stromerzeugung durch die Mieter:innen zu fördern, bezuschusst die Stadt die Errichtung von Sonnenkollektoren auf Balkonen. Einen Bonus gibt es auch, wenn der in einem Gebäude erzeugte Strom in einem sogenannten Mieterstrommodell direkt an die Mieter geliefert wird.

Einige Organisationen gehen noch einen Schritt weiter. Die gemischtwirtschaftliche Gesellschaft [Oktave](#), die von der französischen Region Grand-Est und dem französischen Amt für ökologischen Wandel *ADEME* gegründet wurde, bietet eine Begleitung der Haushalte von der Festlegung der Arbeitsszenarien über die Bearbeitung der Förderanträge bis hin zur Koordination und Kontrolle der Baustelle. Darüber hinaus bietet sie die Vorfinanzierung öffentlicher Beihilfen und einen vereinfachten Zugang zu Bankkrediten für Personen, die nur schwer Zugang zu Krediten haben. Oktave ist ein Beispiel für eine sogenannte Drittfinanzierungsgesellschaft, eine zentrale Anlaufstelle, die **administrative, finanzielle und technische Unterstützung vereint**. Ein noch seltenes und neues Modell: In Frankreich gibt es lediglich in sechs weiteren Regionen ähnliche Angebote, deren Ziel es ist, den Sanierungsweg der Gebäude drastisch zu vereinfachen.

Trotz dieser Initiativen berichten die Kommunen von großen Problemen, die die Einführung der lokalen Hilfen und die Bewegung der Besitzer:innen bremsen. Unter anderem die **Instabilität und die schlechte Lesbarkeit der nationalen Förderprogramme** erfordern häufige Anpassungen seitens der Kommunen, um relevante lokale Förderungen anbieten und Privatpersonen bestmöglich beraten zu können. Die Gebietskörperschaften beklagen auch einen **Vertrauensverlust bei den Interessierten**, verursacht durch technische Fehlfunktionen der nationalen Angebote und Betrugsfälle. In Deutschland hätten die heftigen Debatten und die Regierungskrise im Zusammenhang mit der Reform des Wärmegesetzes 2023 zu einer Instabilität geführt, die Privatpersonen davon abhalte, in Sanierungen zu investieren.²

² Im Juli 2023 warnten Renovierungsfachleute zusammen mit Verbraucher- und Umweltverbänden die deutsche Regierung und den Bundestag in einem offenen Brief und drückten ihre Besorgnis über die sinkende Sanierungsrate von Gebäuden vor dem Hintergrund der Regierungskrise im Zusammenhang mit der Reform des Heizgesetzes aus. [Siehe den Brief hier](#).

Siehe z.B. <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/heizungsgesetz-branchen-warnen-vor-einbruch-bei-der-gebaeudesanierung/29264986.html>



Eine entscheidende Rolle bei der Strukturierung und Stärkung der lokalen Kompetenzen im Bereich Sanierung

Die Gebietskörperschaften spielen auch eine Rolle, wenn es darum geht sicherzustellen, dass die Fachleute im Bereich Sanierung in der Lage sind, effiziente Arbeit zu leisten. In Frankreich unterstützt das Programm *Dorémi* 130 Kommunen in ihrer Rolle als „Orchesterdirigenten“ einer effizienten Renovierung. Es schult lokale Unternehmen und Handwerker:innen in **umfassenden Sanierungen** und hilft bei der **Bildung von Handwerksgemeinschaften**, die in der Lage sind, die Anforderungen einer umfassenden energetischen Sanierung von Einfamilienhäusern zu erfüllen. Vincent Legrand, Direktor von *Dorémi*, betont deren **Bedeutung für die lokale Wirtschaft**, da sie es ermöglicht, „den Import fossiler Brennstoffe in lokale Arbeitsplätze umzuwandeln, indem man sich auf wieder angesiedelte Industrien stützt“.

Der französische Verein *Alter Alsace Énergie* richtet sich an Privatpersonen, die ihren Wohnraum selbst renovieren, ausgehend von der Feststellung, dass fast ein Drittel der in Frankreich durchgeführten Arbeiten auf die Eigenrenovierung entfallen (*TREMI-Studie, 2020*)³. Sie **bietet kostenlose Ausbildungsworkshops für Privatpersonen** und die Begleitung durch eine:n Handwerker:in an, der:die ihnen bei der Auswahl der technischen Lösungen und Materialien hilft, die für eine wirklich effiziente Sanierung am besten geeignet sind.

Die Herausforderung der Bekämpfung der Energiearmut

Die Bekämpfung der Energiearmut ist eines der **zentralen Ziele des französischen Staates** im Bereich der Energiewende. Bereits 2010 wurde sie im Gesetz „Grenelle 2“ gesetzlich definiert und als Situation beschrieben, in der eine Person „Schwierigkeiten hat, in ihrer Wohnung über die zur Befriedigung ihrer Grundbedürfnisse notwendige Energieversorgung zu verfügen“⁴. Dieses Anliegen spiegelt sich in den nationalen Förderprogrammen wider: Die **Höhe der Förderung richtet sich nach dem Haushaltseinkommen**. Neben ökologischen Erwägungen wird die energetische Sanierung auch als wichtige soziale und gesundheitliche Herausforderung dargestellt. Sie wirkt den Schwierigkeiten vieler Haushalte entgegen, die dem Risiko der Energiearmut ausgesetzt sind, da sich diese direkt auf

³ Observatoire national de la rénovation énergétique (2022), *La rénovation énergétique des logements. Bilan des travaux et des aides entre 2016 et 2019*. [Link](#)

⁴ Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires. (22. 06 2023). *Lutte contre la précarité énergétique : chèque énergie, aides à la rénovation énergétique...* Stand: 17. 11 2023 auf www.ecologie.gouv.fr : <https://www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-precarite-energetique-cheque-energie-aides-renovation-energetique>



die Gesundheit auswirken.⁵ Das Thema der „energetischen Altlasten“ ist in der öffentlichen Debatte in Frankreich sehr präsent.

Diese soziale Schwerpunktsetzung fehlt in den deutschen Strategien

weitestgehend. Gemäß Gesetzgebung ist der Begriff „Energiearmut“ nicht definiert, er spielt in der Sanierungsdiskussion kaum eine Rolle. Die Konditionen der staatlichen Förderung für energetische Sanierungen hingen bisher von der Sanierungsleistung und nicht von der sozialen Situation des Antragstellenden ab. Die Aktualisierung des Gebäudeenergiegesetzes, die 2024 in Kraft treten wird, sieht jedoch die Einführung eines Bonus in Höhe von 30 Prozent für einkommensschwache Gebäudebesitzer:innen vor.

Auch auf lokaler Ebene engagieren sich einige Gebietskörperschaften im Kampf gegen Energiearmut. Mit dem Versuchsprogramm [Pacte-15 %](#) hat sich die französische Eurometropole Metz zum Ziel gesetzt, **jährlich 100 von Energiearmut betroffene Haushalte zu unterstützen.** Zu diesem Zweck wurde eine gründliche Gebietsdiagnose durchgeführt, um die am wenigsten energieeffizienten Häuser zu ermitteln und deren Eigentümer:innen zu kontaktieren. Es wurde eine individuelle Betreuung eingerichtet, die Hilfe bei der Erstellung von Kostenvoranschlägen, Unterstützung bei der Beantragung von Zuschüssen, den Aufbau eines Netzwerks von Partnerunternehmen und in einigen Fällen die Vorfinanzierung der Arbeiten umfasst.

In Frankreich haben sich im November 2023 14 Gebiete dem Programm [Territoires Zéro Exclusion Energétique](#), zu Deutsch etwa „Null energetischer Ausschluss“ angeschlossen, das unter der Schirmherrschaft des Ministeriums für ökologischen Wandel ins Leben gerufen wurde, um **einen Ansatz der Unterstützung der am stärksten benachteiligten Personen** bei der effizienten thermischen Sanierung ihrer Wohnhäuser zu testen. Diese Gebietskörperschaften verpflichten sich, die Bekämpfung der Energiearmut zu einer ihrer Prioritäten zu machen, indem sie Personal, Kompetenzen, Maßnahmen und spezifische Finanzierungen dafür bereitstellen.

Komplettsanierung vs. etappenweise Sanierung

Die Diskussionen in Saarbrücken zeigten auch ein Spannungsfeld zwischen den Befürworter:innen einer umfassenden Gebäudesanierung in einem Zug (die in Frankreich „*la rénovation performante*“, also „leistungsfähige Sanierung“, genannt wird) und den Befürworter:innen eines schrittweisen Vorgehens.

⁵ Französischer Senat (2023). *Rénovation énergétique des logements : Relever le défi de l'accélération. Rapport de la Commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique.*



Laut einer von Vincent Legrand zitierten Studie von *ADEME* aus dem Jahr 2021, würde **eine schrittweise Sanierung nicht die von den nationalen Zielen geforderten Leistungsniveaus erreichen**.⁶ Sie würde sogar das Entstehen oder die Verschlimmerung von Missständen, Gesundheitsproblemen (Schimmel, Verschlechterung der Raumluftqualität usw.) oder technischen Sackgassen begünstigen. In Frankreich setzen sich daher zahlreiche Akteure wie *ADEME*, *Dorémi* oder *négaWatt* für eine Sanierung in einem Schritt ein und kritisieren Beihilfen, die eine etappenweise Sanierung fördern.

Diese Bestrebungen kollidieren mit der Realität vor Ort: Sowohl in Frankreich als auch in Deutschland macht die **etappenweise Sanierung die überwiegende Mehrheit** der durchgeführten Arbeiten aus, wobei sich ein großer Teil auf den Austausch der Heizung oder der Fenster beschränkt. Diese weniger aufwändige und kostengünstigere Vorgehensweise wird von den Bauträger:innen oft eher in Betracht gezogen.

Einige Teilnehmer:innen der Veranstaltung waren der Meinung, dass eine zu starke Fokussierung auf die Komplettsanierungen in einem Schritt dazu führen könnte, dass Gebäudebesitzer:innen untätig bleiben. Ihrer Meinung nach erfordert der Umfang der Sanierungen einen pragmatischen Ansatz, der den Eigentümer:innen weniger anspruchsvolle und leichter zugängliche Maßnahmen anbietet.

Zusammen mit vielen anderen Beispielen zeigte der Workshop die Vielfalt und den Reichtum der Strategien, die in europäischen Kommunen umgesetzt werden, um die energieeffiziente Sanierung des Gebäudebestands voranzutreiben. Vielen Dank an unsere Teilnehmenden für ihre inspirierenden Berichte und ihr Engagement!

Marion Davenas, Deutsch-Französisches Zukunftswerk, November 2023
marion.davenas@df-zukunftswerk.eu

Übersetzt aus dem Französischen von Annette Kulzer

⁶ ADEME (2021), *La rénovation performante par étapes. Etude des conditions nécessaires pour atteindre la performance BBC rénovation ou équivalent à terme en logement individuel. Rapport final.*