

# Integrierte Quartierskonzepte

## Das Förderprogramm KfW 432 „Energetische Stadtsanierung“

Der Gebäudebestand in Deutschland soll bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein. Doch mit einer Sanierungsrate von knapp 1 Prozent im Jahr 2023 wird dieses Ziel weit verfehlt. Mindestens eine Verdopplung der Rate auf etwa 2 Prozent ist erforderlich.<sup>1</sup> Mit einem Fokus auf Einzelmaßnahmen ist das schwer erreichbar.<sup>2</sup>

Vor diesem Hintergrund erweisen sich integrierte Quartierskonzepte als vielversprechende Lösung. Durch die Ausweitung des Sanierungsprozesses vom Einzelgebäude auf das gesamte Quartier können verschiedene stadtplanerische Ziele effektiv miteinander verbunden werden.

Das Bundesförderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) *KfW 432: Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier* unterstützte von 2011 bis 2024 die Erstellung von solchen integrierten energetischen Quartierskonzepten. Doch wurde die Förderung zu Beginn des Jahres 2024 eingestellt. Angesichts seiner Erfolgsrate empfiehlt das Zukunftswerk, die Kerngedanken von *KfW432* in einem neu aufgelegten Förderprogramm wieder aufzugreifen.

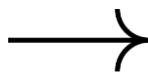


*„Ohne das Programm KfW 432 hätten wir es in Chemnitz nicht geschafft, den Brühl zu sanieren.“*

Grit Stillger, Abteilungsleiterin  
Stadterneuerung im  
Stadtplanungsamt Chemnitz

Die Handlungsempfehlung des Deutsch-Französischen Zukunftswerks:

Das Zukunftswerk empfiehlt, lokale und integrierte Strategien für die energetische Sanierung zu stärken. Mehr erfahren:



<https://df-zukunftswerk.eu/lokale-strategien-fuer-die-energetische-sanierung-staerken>

<sup>1</sup> energieukunft. (2023, 20. Juli). [Warnung vor Einbruch der Gebäudesanierungsrate](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.; Haufe Online Redaktion. (2024, 29. Oktober). [Sanierungsquote im Gebäudebestand viel zu niedrig](#). Abgerufen am 10. Januar 2024;

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland). (2024, 16. April). [0,7 Prozent: Sanierungsrate im Gebäudebestand muss sich verdoppeln](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

<sup>2</sup> Diese müssten in einem Maßstab umgesetzt werden, der „unrealistisch hoch ist“, wie in einem Gutachten der Gebäude-Allianz zur „Klimaziellücke im Gebäudesektor“ festgestellt wurde. Quelle: NABU. (n.d.). [Der Gebäudesektor muss dringend aufholen](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.



## Das Förderprogramm KfW 432 in Kürze

Mit dem Zuschuss 432 unterstützte die KfW von 2011 bis 2024 Kommunen bei einer Quartierskonzepterstellung. Durch den Fokus weg vom Gebäude, hin zum Quartier konnte das Programm ganzheitlichere Lösungen anvisieren und energetische Erneuerung mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnwirtschaftlichen Fragestellungen kombinieren. Darüber hinaus konnte es seit 2021 die Förderung von Maßnahmen zur klimafreundlichen Mobilität, grünen Infrastruktur, Klimaanpassung und Digitalisierung integrieren.<sup>3</sup> Durch seine Flexibilität und inhaltliche Offenheit entsprach es dem Selbstverwaltungsrecht der Kommunen. Die integrierten Quartierskonzepte wurden für Kommunen in Deutschland so zu einem zentralen Instrument der quartiersbezogenen Investitionsplanung.

Das Programm bestand aus zwei wesentlichen Elementen.<sup>4</sup> Zum einen konnten Kommunen bei der Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts, und zum anderen bei der Finanzierung eines Sanierungsmanagements für einen Zeitraum von drei bis maximal fünf Jahren unterstützt werden.

1. **Integrierte Quartierskonzepte:** Dieser Teil der Förderung unterstützt Kommunen dabei, umfassende Lösungen für die energetische Sanierung ihrer Quartiere zu entwickeln.
2. **Sanierungsmanagement:** Viele Kommunen haben nicht genügend Personal, um Sanierungsprojekte eigenständig umzusetzen. Dafür stellte die KfW-Förderung Ressourcen für zusätzliches Fachpersonal bereit. Das Sanierungsmanagement war dafür verantwortlich, die Umsetzung der Projekte zu koordinieren und voranzutreiben. Ebenso half es dabei, die Bewohner:innen und im Quartier ansässige Akteur:innen zu aktivieren und ihre Bedürfnisse mit dem technischen Know-how der Expert:innen zusammenzubringen.

Antragsberechtigt waren kommunale Gebietskörperschaften und deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetriebe. Der Zuschuss betrug in der Regel 75 Prozent, konnte bei finanzschwachen Kommunen jedoch auf bis zu 95 Prozent ansteigen. Für das Sanierungsmanagement standen je nach Förderdauer maximal 210 000 Euro, beziehungsweise 350 000 Euro je Quartier zu Verfügung.<sup>5</sup>

Das Programm war investitionsvorbereitend und zeichnete sich dadurch aus, dass es um weitere öffentliche Fördermittel ergänzt werden konnte. Ein Beispiel hierfür war das investive KfW-Programm 201/202 „Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung“, welches Investitionen in Quartiersprojekte zur Wärme-, Kälte- und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung mit zinsvergünstigten Krediten unterstützte.

---

<sup>3</sup> Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Den Quartiersansatz fördern](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

<sup>4</sup> Heinrich, S., Langreder, N., Rau, D., Falkenberg, H., & Meißner, K. (2019, Januar). [Evaluierung des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung - Zuschuss“: Evaluation des KfW-Förderprogramms 432 für die Förderjahrgänge 2011–2017](#) [Bericht]. Prognos. Im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat und der KfW Bankengruppe.

<sup>5</sup> KfW. (2023, März). [Energetische Stadtsanierung - Zuschuss: Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier](#) [Merkblatt]. Abgerufen am 10. Januar 2024.



## Umsetzung und Erfolge

Von 2011 bis Ende 2022 unterstützte das Förderprogramm *KfW 432* insgesamt 2 800 Projekte mit Fördermitteln in Höhe von 156 Millionen Euro.<sup>6</sup> Laut der vom Zukunftswerk befragten Kommunen war das Programm entscheidend, um Sanierungsprojekte anzustoßen. Grit Stillger, Abteilungsleiterin im Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz, bringt es klar auf den Punkt: „Ohne das Programm *KfW 432* hätten wir den [Stadtteil] Brühl nicht sanieren können.“

Ein weiterer Vorteil des Programms: Die Fördermittel konnten mit weiteren öffentlichen Mitteln kombiniert werden. Zudem führte es zu einer erheblichen Mobilisierung privater Mittel: Jeder Euro an Fördermitteln für die Konzeptentwicklung mobilisierte bis zu 630 Euros an energetischen Investitionen im jeweiligen Quartier.<sup>7</sup>

Dank seiner Vielseitigkeit ermöglichte *KfW 432* die Durchführung unterschiedlicher Projekte, die direkt von den Kommunen entwickelt wurden, um flexibel auf lokale Herausforderungen in den Bereichen Energie und Stadtsanierung zu reagieren.



In **Chemnitz** ist die energetische Stadtsanierung eng mit anderen Zielen des Stadtumbaus verzahnt. So konnte beispielsweise im Stadtteil Chemnitz-Brühl durch die gezielte Kombination des *KfW-Programms 432* zur Erstellung des integrierten Quartierskonzepts mit weiteren Fördermitteln Leerstände reaktiviert, 90 Prozent der Gebäude saniert (Stand 2022) und das Niedertemperaturnetz *LowEx* realisiert werden.<sup>8</sup> Neben dem Brühl laufen integrierte Quartiersentwicklungskonzepte für die Quartiere Sonnenberg, Altendorf, Zwickauer Straße und Altchemnitz.<sup>9</sup>



Die Stadt **München** konnte einen Großteil der Quartierskonzepte und des anschließenden Sanierungsmanagements über *KfW432* finanzieren. Ein Beispiel ist das im Jahr 2013 gestartete Pilotprojekt im Stadtteil Neuaubing-Westkreuz.<sup>10</sup> Das Gebiet war vor der Intervention noch stark sanierungsbedürftig und ist heute ein Vorzeigequartier für eine sozialverträgliche energetische Sanierung. Mit der Sanierung eines Hochhauses, bei der durch Photovoltaik, Dämmung und Fördermittel die Kosten stabil gehalten werden konnten, ist es beispielsweise gelungen, andere Wohnungseigentümer:innen zu ähnlichen Projekten zu motivieren.

Neben diesen zwei Beispielen geben – verteilt über das gesamte Bundesgebiet – 68 ausgewählte Referenzprojekte<sup>11</sup> einen Einblick in die Praxis des Programms in den Kommunen und veranschaulichen die Vielfalt der Umsetzungsmöglichkeiten.<sup>12</sup> Davon sind 17 als gute

---

<sup>6</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). (n.d.). [Energetische Stadtsanierung - Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier: Das Quartier als Handlungsebene für die energetische Stadtsanierung fördern](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

<sup>7</sup> KfW. (2024, 15. Januar). Energetische Stadtsanierung – Förderzahlen und Wirkungen [PowerPoint-Präsentation]. Präsentiert in Berlin.

<sup>8</sup> Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Chemnitz – Brühl: Referenzprojekt](#) [Steckbrief]. Abgerufen am 10. Januar 2024.

<sup>9</sup> Stadt Chemnitz. (n.d.). [Stadtteilplanung und Projekte](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

<sup>10</sup> Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [München – Neuaubing-Westkreuz: Referenzprojekt](#) [Steckbrief]. Abgerufen am 10. Januar 2024.

<sup>11</sup> Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Steckbriefe zur energetischen Stadtsanierung](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

<sup>12</sup> Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Steckbriefe zur energetischen Stadtsanierung](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.

Beispiele eines integrierten Quartiersansatzes mit einem besonders erfolgreichen Gesamtprozess der energetischen Stadtsanierung gekennzeichnet. Zusätzlich bieten zehn Fokusprojekte einen tieferen Einblick in bestimmte Themen, wie zum Beispiel Wärmenetze, energetische Sanierung von historischen Altstädten oder bestimmte Akteursstrukturen wie Wohnungseigentümergeinschaften.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des *KfW-Programms* eine Begleitforschung durchgeführt: Sie betont in ihren Empfehlungen die zentrale Bedeutung des Sanierungsmanagements für eine erfolgreiche Umsetzung der Quartierskonzepte. Sie zeigt auch die Notwendigkeit, den Ansatz breit im Quartier zu kommunizieren und eine Kultur der energetischen Stadtsanierung bei allen Akteuren zu etablieren.<sup>13</sup>



## Zum Weiterlesen

- Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Den Quartiersansatz fördern](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.
- KfW. (2023, März). [Energetische Stadtsanierung - Zuschuss: Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier](#) [Merkblatt]. Abgerufen am 10. Januar 2024.
- Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Steckbriefe zur energetischen Stadtsanierung](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.
- Deutsch-Französisches Zukunftswerk. (n.d.). [Im Quartier entsteht die klimaneutrale und klimaresiliente Stadt von morgen: München](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.
- Deutsch-Französisches Zukunftswerk. (n.d.). [Integrierte Quartiersentwicklung: Stadtumbau und Energiewende werden zusammengedacht: Chemnitz](#). Consulté le 10 janvier 2024.

---

<sup>13</sup> BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.). (2023). [Begleitforschung KfW-Programm 432: Energetische Stadtsanierung 2018–2022](#) (BBSR-Online-Publikation 08/2023). Bonn.



## Kontakt

Deutsch-Französisches Zukunftswerk  
c/o Forschungsinstitut für Nachhaltigkeit - Helmholtz-Zentrum Potsdam (RIFS)

Autor: Arthur Frantz – [arthur.frantz@df-zukunftswerk.eu](mailto:arthur.frantz@df-zukunftswerk.eu)  
Wissenschaftliche Leitung: Julia Plessing – [julia.plessing@df-zukunftswerk.eu](mailto:julia.plessing@df-zukunftswerk.eu)

*In der Zusammenarbeit mit kommunalen Expertinnen und Akteuren in Deutschland und Frankreich identifiziert das Zukunftswerk regelmäßig Instrumente und fachliche Konzepte, die im anderen Land kaum bekannt sind oder einen spannenden bilateralen Vergleich bieten. Mit den Factsheets stellt das Forschungs- und Dialogteam relevante Forschungsergebnisse zur Verfügung. Sie bieten Überblickswissen mit Quellenangaben sowie Hinweise für die vertiefende Lektüre.*



Umgesetzt von

