



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Energieeffiziente Sanierungsfahrpläne für kommunale- Quartiere – ein neues Instrument für die neue Aufgabe von Kommunen: Klimaneutralität im Gebäudebestand

Erarbeitet von:

B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH

Alexanderstraße 7, 10178 Berlin

Im Rahmen des Forschungsverbundvorhaben mit DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und der HFT Hochschule für Technologie Stuttgart

Das Projekt wurde durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (vorher Bundesministerium für Wirtschaft und Energie) im Rahmen des 7. Energieforschungsprogramms der Bundesregierung in der Förderinitiative EnEff:Stadt gefördert.

Autor:innen:

Uta Schneider- Gräfin zu Lynar

Sebastian Dybowski

Unter Mitarbeit von

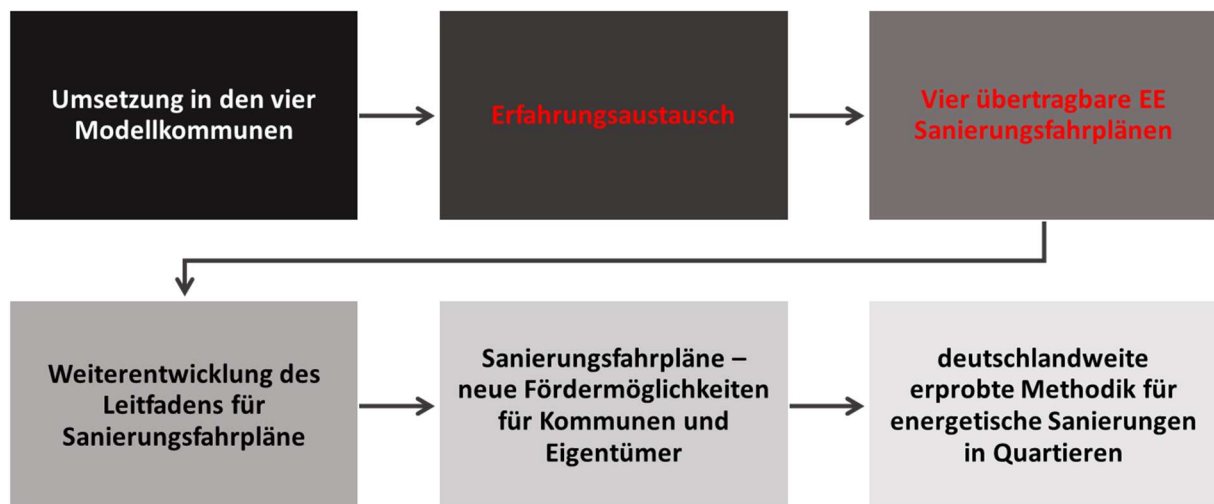
Judith Commenges

Luise Ebenbeck

Die inhaltliche Verantwortung liegt bei den Autor:innen.



In dem Forschungsvorhaben wurde das neue Planungsinstrument für Kommunen „energieeffizienter Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere SFQ“ weiterentwickelt und in vier Modellquartieren pilothaft umgesetzt (Gemeinde Rötgen, Eschweiler-Nothberg, Ludwigsburg-Schlösslesfeld und Aachen -Brand).



Ziel war die Erprobung der praktischen Umsetzung des Instruments „energieeffizienter Sanierungsfahrplan SFQ für kommunale Quartiere“.

Dieser operative Ansatz wurde ergänzt um Analysen zu besonders schwer zu hebenden Energieeffizienzpotentialen aufgrund demographischer und struktureller Schwächen von Quartieren. Vorschläge für die Integration des Instrument SFQ in potentielle Förderschienen auf Bundesebene bzw. erhöhte Fördermöglichkeiten für Eigentümer über die steuerliche Abschreibung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten flankieren und ergänzen die Umsetzung des neuen Instruments.

Die Ergebnisse der beiden Forschungsprojekte liegen weitestgehend öffentlich vor und können über die TIB Universitätsbibliothek Hannover bezogen werden.

QUARTIER MIT KOMMUNALER PRIORITÄT FÜR EINEN ENERGETISCHEN QUARTIERSFAHRPLAN

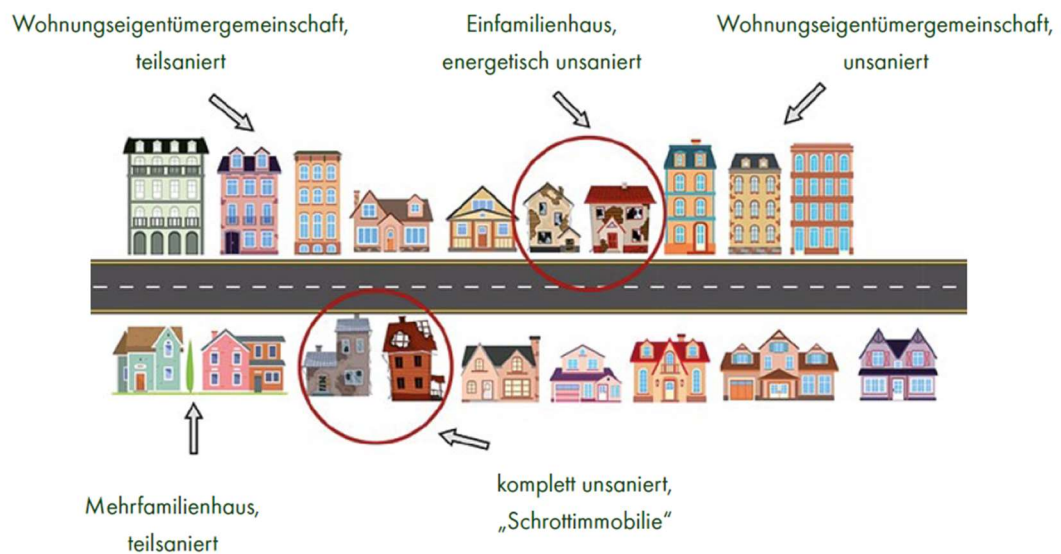


Abbildung 1: Quartier mit kommunaler Priorität für einen energetischen Quartiersfahrplan
Bearbeitung B&SU unter Verwendung der Bildquellen: The8monkey/Shutterstock.com, Vectors
Bang/Shutterstock.com, Vita_p/Shutterstock.com, Victor Metelskiy/Shutterstock.com

Der energieeffiziente Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere (SFQ) ist ein neues Instrument für Gemeindeverwaltungen, das sie dabei unterstützt, private einzelne Gebäudeeigentümer:innen zur energetischen Sanierung in bestimmten Ortsteilen und städtischen Quartieren zu motivieren und zu informieren. Durch die systematische Anwendung dieser Planungshilfe soll eine höhere Sanierungsrate und eine bessere Qualität bei der energetischen Sanierung erreicht werden. SFQs sollen Gemeinden methodisch helfen, diese Aufgabe und Herausforderung zu bewältigen.

Der energieeffiziente Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere (SFQ) ist ein Aktionsplan für die Kommunalverwaltung und die Lokalpolitik, der den Schwerpunkt auf die Sensibilisierung und die Information von Gebäudeeigentümer:innen setzt. Der SFQ dient als Anleitung zu einer systematischen Erschließung schwieriger Potentiale der energetischen Sanierung. Mit dem energieeffizienten Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere (SFQ) sollen durch die Kombination von effizienten und wirtschaftlich realisierbaren Einzelmaßnahmen sowie Komplettsanierungen eine durchschnittliche jährliche (Voll)-Sanierungsquote von 3 Prozent des Bestands erreicht werden (aktuell: 0,8 Prozent pro Jahr). Dies entspricht nicht nur den Zielen des Energiekonzeptes der Bundesregierung, sondern auch den Vorgaben der EU-Richtlinie für Energieeffizienz.

Der Schwerpunkt des SFQ liegt auf dem Aufbau von Beratungsstellen und Netzwerken für die Eigentümer:innen vor Ort und einer kontinuierlichen Informations- und Motivationskampagne mit Aktionen für die verschiedenen Eigentümer:innengruppen vom eigenen Haus bis zur vermieteten Wohnung. Der SFQ gibt Empfehlungen, wie wichtige Partner:innen vor Ort – Handwerker:innen, Energieberater:innen, Verbände und Vereine – sinnvoll in die Beratung eingebunden werden können.

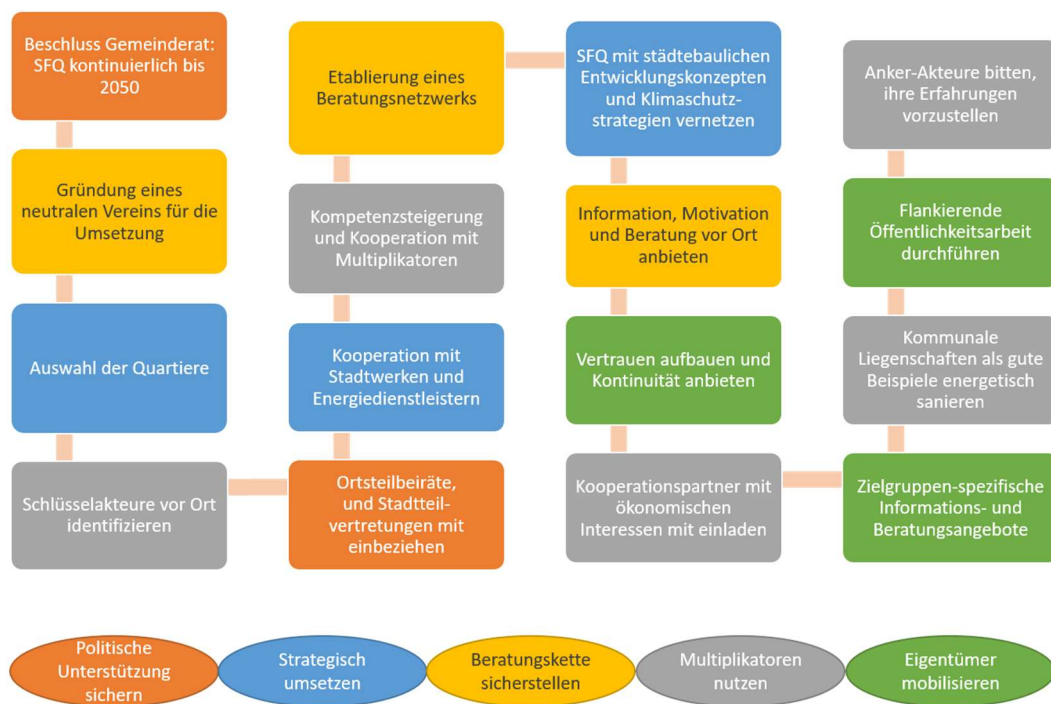


Abbildung 2: Methodische Vorgehensweise für die Umsetzung
 Quelle: B.&S.U. mbH

Viele Kommunen haben schon Erfahrungen mit energetischen Quartierskonzepten mit Unterstützung der KfW 432 Förderung sammeln können. Diese richteten sich häufig auf die Realisierung von Konzepten für Quartiere mit einem Gebäudebestand der kommunalen oder sozialen Wohnungswirtschaft und vorhandenen Fernwärmestrukturen. Durch die Fördermittel konnten Konzepte auch im Bereich Mobilität, Grünflächen und Wasser/Abwasser erarbeitet werden und mittels Sanierungsmanagement umgesetzt werden.

Eine konsequente Umsetzung der Klimaneutralität im Gebäudebestand erfordert darüber hinaus kontinuierliche Sanierungsfahrpläne für die vielen Quartiere und Ortsteile mit Ein- und Zweifamilienhäusern ohne zentrale Wärmeversorgung. In dem Forschungsprojekt wurde ein Handlungsleitfaden für die Prioritätensetzung und Umsetzung solcher langfristigen Quartierssanierungsfahrpläne entwickelt.

Für die vorbereitenden Untersuchungen zur Quartiersauswahl und zur Prioritätensetzung sind folgende Fragestellungen auf kommunaler/gesamstädtischer/alle Dörfer einer Gemeinde umfassenden Ebene zu vertiefen:

Schwerpunkte	Fragestellungen in Bezug auf die Quartiersauswahl
Eigentümer:innengruppen	Welche Eigentümer:innengruppen sind in welchen Quartieren/Ortsteilen vorhanden?
Potential	Welche Quartiere haben ein schwieriges Sanierungspotential (mit heterogenem Einzeleigentümer:innenbestand und überwiegend fossil betriebenen Heizungsanlagen oder Einzelfeuerungen)?
Stadtentwicklung	Welche dieser Quartiere sind dadurch gekennzeichnet, dass die Erhöhung der energetischen Sanierungsrate im Gebäudebestand eine wichtige stadtentwicklungspolitische Priorität hat?
Synergien	In welchen dieser Quartiere können positiv gefärbte Interessenlagen erwartet werden? (Alter der Eigentümer:innen, Fluktuation/Besitzer:innenwechsel, Gebäudezustand/Sanierungsanlässe, sozioökonomische Situation);
Leuchtturmprojekte	Wo gibt es Optionen für kommunale Modellinvestitionen als gute Beispiele und Anstoß für weitere Maßnahmen?
Energieversorgung	Wo gibt es Optionen für gemeinsame Wärmeversorgung (Nahwärmenetz, BHKW)?
Gebäudebestand	Wie kann der Gebäudebestand dieser Zielgruppe charakterisiert werden (homogen oder heterogen, Gebäudegrößen, Baualterklassen, etc.)
Prognose	Welche Entwicklung der Eigentümer:innenzielgruppen und ihrer Interessenlagen ist für die Zukunft zu erwarten (bei steigenden Wärmegestehungskosten, mit künftig verfügbaren Technologien, ggf. sinkenden baulichen Kosten, Eigentümer:innenwechsel, Zuzug)?
Multiplikator:innen	Gibt es Interessenverbände, die die Zielgruppe repräsentieren (z.B. Haus und Grund Vereine, Stadtteilvereine, Ortsbeiräte), und wie könnten diese für eine Mitwirkung an einem Sanierungsfahrplan gewonnen werden?
Netzwerke	Welche Schlüsselakteur:innen sind in diesem Quartier/für dieses Quartier vorhanden, die als vertrauenswürdige „Türöffner“ eingesetzt werden können (Handwerker:innen vor Ort, Architekt:innen, Energieberater:innen aber auch Ortsvereine, ehrenamtliche Ortsvorstände und Bürgermeister:innen, Bankvertreter:innen vor Ort o.ä.)?
Türöffner	Gibt es Vertreter:innen der Zielgruppe/Schlüsselakteur:innen im Quartier, die überzeugend ethisch argumentieren können (Klimaneutralität, Verantwortung für die Zukunft)?
Interessenlage	Was sind die Motive dieser Zielgruppe für den Besitz von Wohngebäuden (Selbstnutzung, Kapitalanlage, Altersvorsorge, Zweckwohnen, Urlaubsdomizil ...)?
Potentielle Motivation	Was sind Wünsche/Erwartungen der Zielgruppe (Gemütliches Eigenheim, Repräsentation nach außen, Selbstdarstellung (als Öko, als Tüftler, als Autarkiefreak), Hobby (am Haus rumbasteln), Altersvorsorge, finanzieller Gewinn, Sicherheit...)?

Finanzielle Möglichkeiten	Welche Einstellung hat die Zielgruppe in der Regel gegenüber größeren Investitionen (Vorsicht, Zurückhaltung, kaufmännisches Denken, Wertsteigerung, Spaß am Zocken, finanzielle Belastung, ...)?
Nutzerverhalten	Wie groß ist der Einfluss der Zielgruppe auf den Energieverbrauch in ihren Wohngebäuden (reine Selbstnutzung vs. Einfluss durch das Nutzerverhalten von Mieter:innen/Gästen)?
Energiepreis	Wie realistisch schätzt die Zielgruppe künftige Entwicklungen, insbesondere künftige Preisentwicklungen ein bzw. welche Ängste bestehen hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen – das „Schimmel“-Problem und der Ölpreis?

Tabelle 1: Hilfe zur Quartiersauswahl und Prioritätensetzung für SFQs

Quelle: B.&S.U. mbH

Es wird ersichtlich, dass die Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessenlagen der Eigentümer:innen von Wohnraum, insbesondere der selbstnutzenden Einzeleigentümer:innen und Kleinvermietenden sowie Wohnungseigentümer:innen in WEGs ein sehr wichtiges Handlungsfeld für die Erhöhung der energetischen Sanierungsrate darstellt.

ÜBER WEN REDEN WIR? EIGENTÜMER UND EIGENTÜMERINNEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN BEDARFEN UND MÖGLICHKEITEN

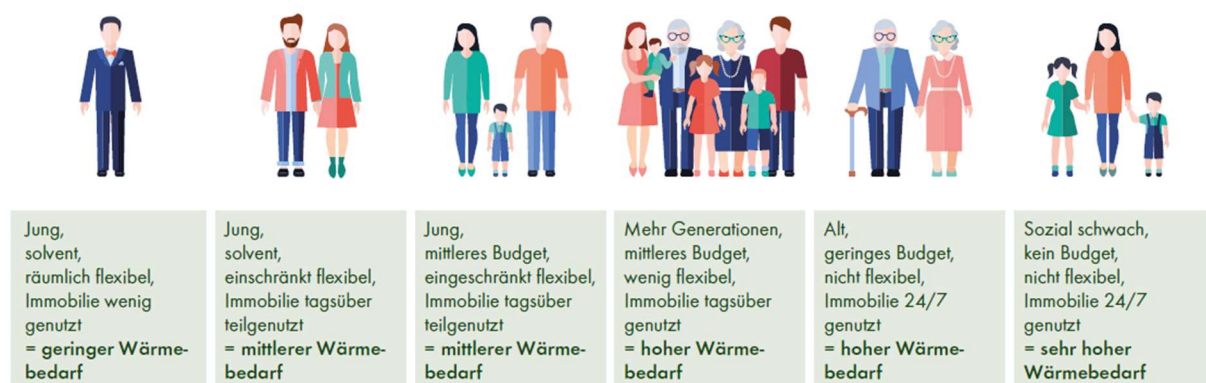


Abbildung 3: Über wen reden wir? Eigentümer und Eigentümerinnen mit unterschiedlichen Bedarfen und Möglichkeiten

Bearbeitung B&SU unter Verwendung der Bildquelle: freepik.com

Die Federführung in dieser sogenannten Phase Null, also noch vor der eigentlichen Konzeptentwicklung, liegt bei der Kommune, z.B. bei der Stadtentwicklung (ggf. Stabsstelle oder Sonderaufgabe) oder bei der Klimaleitstelle/Umweltamt oder im Bauamt, je nach Organisationsform. Für diese vorbereitenden steuernden Arbeiten einschließlich des Organisationsaufbaus und der Strukturentwicklung wäre eine zusätzliche Förderung von Städten und Gemeinden außerordentlich wünschenswert. Eine der Modellkommunen, Ludwigsburg, hat dazu ein innovatives Organisationsmodell erprobt und ist dabei, dies langfristig umzusetzen. Alternativ kann die

Kommune Teile des Sanierungsfahrplans bzw. den kompletten SFQ durch eine nachgeordnete Institution (Verein, Energieagentur) umsetzen lassen.

Für die Umsetzung eines energetischen Sanierungsfahrplans für kommunalen Quartiere stützt sich die methodologische Vorgehensweise auf fünf Grundprinzipien:

1. Politische Unterstützung sichern: diese soll sowohl auf Gemeindeebene (durch einen Beschluss des Gemeinderats) sowie auf lokaler Ebene (Stadtteil, Bezirk, Ortsteil...) sichergestellt werden: Beschluss Gemeinderat, dass SFQ kontinuierlich bis 2045/2050 umgesetzt werden soll; Ortsteilbeiräte/Stadtteilvertretungen/Quartiersmanagement-Beiräte mit einbeziehen.
2. Den Sanierungsfahrplan strategisch umsetzen: Entscheidung zur Auswahl der Quartiere (alle der Reihe nach oder Prioritätensetzung); Kooperation mit Stadtwerken und alternativen Energiedienstleistungsunternehmen – i.d.R. Gebiete mit Einzelheizungen; SFQ mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten (Denkmalschutz, Milieuschutz, Erhaltungssatzung) und kommunalen Klimaschutzstrategien vernetzen – Förderkulissen wie Festsetzung energetischer Sanierungsgebiete/432 Quartiere mitdenken.
3. Beratungskette sicherstellen bzw. aufbauen: Die Konzeption und insbesondere die Umsetzung kann sinnvollerweise durch für diesen Zweck gegründete Vereine wie z.B. altbau plus in der Modellkommune Aachen oder Netzwerke/Verbände wie effeff.ac in Aachen oder die Effizienzklasse in Darmstadt erfolgen, ggf. in Kooperation mit der Verbraucherzentrale wie in NRW und Hessen oder der Landkreis-Energieagentur wie in Ludwigsburg. Neutralität im Fokus: die Erstberatungsstelle muss neutral und von der Kommune bestimmt sein.
4. Multiplikator:innen vor Ort nutzen: Schlüsselakteur:innen vor Ort identifizieren (Bürger:innenvereine, Sportvereine, Elternvereine, Kirchengemeinden...) und Kompetenz (z.B. von Haus & Grund und Mieter:innenvereinen) steigern; Kooperationspartner:innen mit ökonomischen Interessen (wie z.B. Handwerker:innen) mit einladen und deren Angebote transparent darstellen.
5. Eigentümer:innen mobilisieren: sicherstellen, dass Eigentümer:innen passgenaue Informations- und Beratungsangebote erhalten und kontinuierlich – u.a. durch regelmäßige öffentliche Aktionen – Vertrauen aufbauen:
 - Mobilisierungsmaßnahmen: da die Entscheidung für oder gegen eine Sanierung ein langer Prozess sein kann, soll eine Kontinuität in der zielgruppenspezifischen Ansprache der Eigentümer:innen im Mittelpunkt der organisatorischen Voraussetzungen stehen.
 - Öffentlichkeitsarbeit und Marketing: Sensibilisierungskampagne zum Thema, Erfolgsgeschichten im Quartier bekannt machen, Informationen über Termine und Beratungsaktionen, Sensibilisierungsaktionen in Schulen, Dauerausstellung zum Thema energetische Sanierung (wie z.B. im Wissenszentrum Energie in der Stadtbibliothek in Ludwigsburg)...
 - Informationsstände: bei jeder Veranstaltung im Quartier (Wochenmärkte, Messen, Feste, Weihnachtsmarkt, Aktionen von lokalen Vereinen...)
 - Fachvorträge zur Qualifizierung der Eigentümer:innen;

- Vor-Ort Büro: zu mieten, oder im leerstehenden Gebäude, die temporär gemietet werden können wie im Modellquartier Aachen - Brand, oder in einer Ecke einer Bücherei (wie z.B. in Ludwigsburg). In Eschweiler – Nothberg kommt ein temporäres Infomobil am Marktplatz (ausgedientes Feuerwehrauto als Blickfang) zum Einsatz. Die Präsenz muss nicht jeden Tag gewährleistet sein (v.a. in ländlichen Gemeinden) sollte aber regelmäßig sein („Sprechstunden“ so wie in Mühlthal);
- Vor-Ort-Beratungen;
- Rundgänge durch das Quartier, um Vorzeigebispiele für potentielle Nachahmer darzustellen;
- Printmedien wie z.B. Broschüren;
- Digitale Beratung und Webauftritt.

Federführung in der Gemeinde und Einbindung der verschiedenen Akteur:innen

Die Zuständigkeit für die Umsetzung von Sanierungsfahrplänen für Quartiere sollte in der Gemeindeverwaltung liegen, unabhängig davon, ob ggf. ein externes Büro mit der Konzeptentwicklung beauftragt wurde oder wie viele externe Akteur:innen daran mitwirken. Sinnvoll wäre eine Aufgabenzuordnung im Geschäftsverteilungsplan der „Kernverwaltung“, etwa vergleichbar mit der technischen Bauberatung für bauwillige bzw. modernisierungswillige Eigentümer:innen bei den Bauämtern. Die Aufgabe der konkreten Umsetzungssteuerung von Sanierungsfahrplänen in Stadt- und Ortsteilen kann je nach kommunalem Bedarf beim Fachbereich Liegenschaften (Beispiel Eschweiler), bei der Klimaleitstelle im Umweltamt (Beispiel Aachen), bei dem für die energetischen Sanierungskulissen insgesamt zuständigen Fachbereich (Beispiel Ludwigsburg), beim Bauamt (Beispiel Roetgen) oder auch bei einer Stabsstelle beim Bürgermeister (Beispiel Mühlthal) liegen. Wichtig ist, dass ein „Kümmerer“ innerhalb der Verwaltung benannt wird, der fachliche Kompetenz und Engagement mit der notwendigen Rückendeckung „von oben“ verbinden kann (Bürgermeister:in, Gemeinderat, Ausschüsse). Ohne diese direkte Anbindung an die Gemeinde bleibt die Umsetzung vor Ort operativ schwierig (z. B. Datenfreigaben, Bürgermeister:in-Anschreiben) und kann ggf. nicht als kontinuierliche Aufgabe geführt werden. Denn es geht nicht darum, mit einer wie auch immer gearteten Förderung Einzelkonzepte für Einzelquartiere umzusetzen, sondern die Sanierungsfahrpläne als ein kontinuierliches Instrument zur Ansprache von Einzeleigentümer:innen bis 2050 über alle Gemeinde- und Ortsteile umzusetzen. Dazu werden viele Hände gebraucht, insbesondere solche, die von privaten Eigentümer:innen als neutral und objektiv angesehen werden. Der Aufbau von derartigen Beratungseinrichtungen (Beispiel altbau plus e. V. in Aachen) und einem gemeinsam und koordiniert agierenden Netzwerk vorhandener Institutionen (Verbraucherzentrale, Energieberatung der Stadtwerke, Energieagenturen usw.) bildet den ersten Schritt zur Umsetzung.

Gründung einer Beratungseinrichtung

Bei der Gründung eines Vereins für die Umsetzung des SFQ soll die Neutralität im Fokus der Satzung stehen: die Erstberatungsstelle muss neutral und von der Kommune bestimmt sein. Nur so kann ein Vertrauensgefühl seitens der einzelnen Eigentümer:innen geschaffen werden: ohne Verkaufsabsicht wird die Einrichtung die Anerkennung der Bürger:innen gewinnen können und als zentrale

Anlaufstelle in den Quartieren arbeiten können. Da der Sanierungsanlass aus kommunaler Sicht nicht zeitlich vorhersehbar ist, ist ein permanentes Beratungsangebot ein wesentlicher Erfolgsfaktor für den Sanierungsfahrplan. Eine permanente Beratungseinrichtung deckt den Bedarf der Eigentümer:innen mit konkretem Sanierungsanlass und gleichzeitig auch die allgemeine Sensibilisierung für das Thema ab und sorgt somit für eine ganzheitliche, übergreifende Vorgehensweise. Dies kann dazu führen, dass über den eigentlichen Sanierungsanlass hinaus noch weitere Maßnahmen ergriffen werden oder der ursprüngliche Anlass zugunsten sinnvollerer Maßnahmen in den Hintergrund rückt. Weiterhin kann die Einrichtung als koordinierende Stelle für das Netzwerk (s. u.) und als durchführende Stelle für die Mobilisierungsmaßnahmen (s. u.) dienen.

Für die Anerkennung einer Beratungseinrichtung durch die Hauseigentümer:innen ist es unerlässlich, dass es sich um eine neutrale Beratung ohne Verkaufsabsicht handelt. Eine Beratung durch niedergelassene Ingenieur:innen, Handwerker:innen, Baumärkte usw. ist daher ungeeignet. Es ist von Vorteil, wenn eine Person der Beratungseinrichtung bei der Kommune des jeweiligen Quartiers angestellt ist. Dadurch werden bestimmte Vorgänge vereinfacht bzw. überhaupt ermöglicht, z.B. Anschreiben über den/die Bürgermeister:in oder Zugriff auf Adressdaten. Letzteres funktioniert nur als kommunale Aktion und nicht über eine Beratungsinstitution. Außerdem haben kommunale Aktionen ein größeres Gewicht bei den Bürger:innen.

Akteur:innen/Multiplikator:innen

Die Einbeziehung der Schlüsselakteur:innen auf Stadt- und Quartiersebene ist für den Erfolg eines quartierbezogenen energetischen Sanierungsfahrplans unentbehrlich. Die Ansprache und Mitnahme der lokalen Akteur:innen ist aus verschiedenen Gründen von Bedeutung und kann mehrere Ziele gleichzeitig erreichen:

- Den Sanierungsfahrplan und seine Ziele und Maßnahmen bekanntmachen
- Das Projekt politisch unterstützen zu lassen
- Die Akteur:innen über das Thema sensibilisieren
- Die lokalen Rahmenbedingungen in der Tiefe analysieren
- Die Akteur:innenkonstellation identifizieren und die potentielle Rollen identifizieren
- Die Institutionen miteinander stärker vernetzen
- Die Mitwirkungsbereitschaft einschätzen und die Maßnahmen entsprechend anpassen
- Die Akteur:innen als Multiplikator:innen gewinnen.

Mustergliederung Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere

Kommunale Ebene

1. Aufbau eines SFQ Teams und „Kümmerers“ in der Gemeindeverwaltung
 - a. SFQs passen sowohl in die Zuständigkeit des Energieteams (eea), von Klimaschutzmanager:innen oder des Bauamtes.
 - b. Bei der Quartiersauswahl sollte ein Team aus o.g. Spezialist:innen plus Stadtentwicklung zusammenarbeiten und die Auswahl dem Bau-/Umweltausschuss vorlegen.
2. Auswahl geeigneter Quartiere = Ortsteile, Stadtrandsiedlungen, Nachbarschaften

- a. SFQs passen für EFH/ZFH Bestandsgebiete, Gebiete mit heterogenen Einzelfeuerungen, Gebiete mit kleinerem MFH-Bestand in der Hand von Einzeleigentümer:innen, Gebiete mit Wohnungseigentümer:innengemeinschaften.
- 3. Entwicklung eines kommunalen Gesamtanierungsfahrplans = Kursbuch für die Gesamtgemeinde bzw. für alle identifizierten Quartiere
 - a. Ein übergeordnetes „Kursbuch“ für das gesamte Gemeindegebiet erarbeiten und darin festlegen, in welcher Reihenfolge die SFQs für die ausgewählten Quartiere umgesetzt werden sollen.
- 4. Aufbau eines Energieberatungsnetzwerks mit externer Unterstützung
 - a. Gebraucht werden eine niedrigschwellige kontinuierliche Erstberatung vor Ort (im Rathaus, im Bezirksrathaus, der Stadtbücherei o.ä., weitere Beratungen zu Einzelthemen und die Option, Angebote aus einem Netzwerk zertifizierter Handwerks-/Energieberatungsbetriebe zu erhalten.
 - b. Kooperationspartner suchen, das können VZ, Energieagenturen, ggf. lokale/kommunale Vereine sein.
 - c. Kontakt zu lokalen Finanzierungsinstituten herstellen und diese in das Beraternetzwerk einbinden.

Quartiersebene

- 5. Entscheidung für den passenden Typ eines Sanierungsfahrplans
 - a. Bestandsaufnahme städtebauliche Förderkulissen auf dem Quartier
 - b. Bestandsaufnahme lokale Gestaltungssatzungen, Milieuschutz, Denkmalschutz
 - c. Bestandsaufnahme geplante kommunale Entwicklung – Neubauvorhaben, Infrastruktur, Umbau
 - d. Entscheidung für
 - i. Sektoraler SFQ – das Original – da, wo sonst alles okay ist im Quartier,
 - ii. Huckepack SFQ – der Teamplayer – der mit einem anderen städtebaulichen Thema im Quartier gemeinsam umgesetzt wird (Denkmalschutz, Gestaltungssatzung),
 - iii. Integraler SFQ – das Kuchenstück – der ein Teil eines integrierten Quartierskonzeptes ist (ISEK oder IQK nach KfW 432 oder Städtebauförderung).
- 6. Identifizierung von Akteur:innen vor Ort im Quartier
 - a. Meinungsführer wie z.B. Ortsbeiräte, Ortsvorsitzende, Bezirksbürgermeister:in, die Beiräte von WEGs, vor Ort wohnende Lokalpolitik,
 - b. Multiplikator:innen wie z.B. Vereinsvorsitzende, Gemeindegemeinderäte, Sportvereinsvorstände, Elternvertretungen
 - c. Leuchttürme wie z.B. besonders engagierte Bauherr:innen mit innovativen Lösungen zum Angucken.
- 7. Energetische Bestandsaufnahme
 - a. Versorgungssituation Wärme (Anschluss FW, Option FW, Nahwärme, Option NW, Art und Alter der individuellen Heizungsanlagen, Vorhandensein PV/ST Anlagen, Optionen/Potenziale für Wind/Solar/Geothermie/Biomasse),
 - b. Bauliche Situation (Baualtersklassen, baulicher Zustand Fenster und Außenhülle, Dächer, Optionen für Außendämmung, Denkmalschutz, städtebauliche Aspekte).

- c. Wohnungswirtschaftliche Situation (Einzeleigentümer:innen, WEG-Bestände, Alter und ökonomische Situation Eigentümer:innen).
- 8. Ableitung von Zielen und Schwerpunkten im Sanierungsfahrplan
 - a. Schwerpunkt Wärmeversorgung – mit Stadtwerken bzw. EVU, lokale Netzlösungen prüfen
 - b. Schwerpunkt Erneuerung individuelle Heizungsanlagen – Energieberatung anbieten, vermarkten und umsetzen
 - c. Schwerpunkt Erhöhung Anteil erneuerbare Energien – Eignung prüfen, Marketingkampagne, Demonstrationsprojekte
 - d. Schwerpunkt Wärmedämmung/energetische Sanierung – Energieberatung anbieten, vermarkten und umsetzen.
 - e. Schwerpunkt Nutzungsverhalten – niedrigschwellige Energieberatung anbieten, bewerben und umsetzen.
- 9. Entwicklung lokaler Sanierungsfahrplan als Maßnahmenkatalog
 - a. Quartiersspezifischen Maßnahmenkatalog mit Aktionen, Zeitplan, Personaleinsatz entwickeln (Informationsveranstaltungen, Info-Stände auf lokalen Märkten, Kirmes, Festen, Kampagnen, Mitmachaktionen, Wettbewerbe, Fragebogenaktionen, Beratungsnetzwerk vor Ort usw.).
- 10. Umsetzung des Sanierungsfahrplans
 - a. Die Maßnahmen im Quartiersspezifischen Sanierungsfahrplan der Reihe nach umsetzen.

Kommunale Ebene

- 11. Monitoring Evaluierung, Erfolgskontrolle
 - a. Dokumentation der Maßnahmen. Quantifizierung soweit möglich (Anzahl Rundschreiben, Veranstaltungen, verteilte Flyer; Anzahl Erstberatungen, Anzahl Vertiefungsberatungen, Anzahl Anfragen von Angeboten).
 - b. Abschätzung sinkende Wärmebedarfe und verminderte THG-Emissionen über Simulationssoftware.
- 12. Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit/Kommunikationsstrategie Sanierungsfahrpläne
 - a. Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere zur Erhöhung der Energieeffizienz und der Klimaneutralität sollen in die grundlegende Kommunale Klimaschutzstrategie eingebunden sein. Sie werden als ein Instrument zur Erreichung der Klimaneutralität beworben.
 - b. Es wird eine kontinuierliche Kommunikation aufgebaut, mittels derer Sanierungsfahrpläne im Bewusstsein der interessierten Öffentlichkeit so „normal“ werden wie Bebauungspläne oder Erschließungsgebühren.

Checkliste Interessenlagen der unterschiedlichen Eigentümer

Zielgruppe	Beziehung zur Immobilie	Beziehung zum Energieverbrauch	Ansatzpunkte für Überzeugungsarbeit
Private Einzeleigentümer	Selbstnutzung	Unmittelbarer Einfluss durch Nutzerverhalten, tragen Energiekosten selbst	Sanierungsanlässe, Senkung laufender Kosten, Wohnkomfort, Klimaschutz
Private Wohnungswirtschaft	Einnahmequelle	Investor-Nutzer-Dilemma	Sanierungsanlässe, Wertsteigerung
Banken/Versicherungen/Anleger	Geldanlage	Investor-Nutzer-Dilemma	Wertsteigerung, Imagepflege
Genossenschaften	(Preisgünstigen) Wohnraum für Mitglieder anbieten	Nur bedingt Einfluss auf Nutzerverhalten einzelner Mitglieder	Senkung Nebenkosten, Wohnkomfort, Klimaschutz
Gemeinnützige/Kommunale Wohnungsgesellschaften	Gesellschaftlicher Auftrag zur Bereitstellung von (preisgünstigem) Wohnraum	Nur bedingt Einfluss auf Nutzerverhalten einzelner Mieter	Vorbildrolle beim Klimaschutz, Senkung Nebenkosten
Wohnungseigentümergeinschaften	Selbstnutzung von Wohnungen, gemeinsame Entscheidung bzgl. Gesamtgebäude	Nur bedingt Einfluss auf Nutzerverhalten einzelner Eigentümer	Konsens erzielen (Sanierungsanlässe, Senkung Nebenkosten, Wohnkomfort, Klimaschutz)
Sonderformen (Ferienwohnungen u.a.)	Unterschiedlich Häufig wechselnde Nutzer	Nutzer ohne Anreiz zum Energiesparen	Senkung Nebenkosten, Wertsteigerung

Tabelle 2: Interessenlage der unterschiedlichen Eigentümer:innenzielgruppen

Quelle: B.&S.U. mbH

Checkliste Handlungsmöglichkeiten je nach Quartiersvoraussetzungen

Voraussetzungen im Quartier		Potenzielle Auswirkungen auf SFQ	Handlungsmöglichkeiten der Kommune
Sanierungszustand	Überwiegend bereits saniert/Neubauten	Priorität des Quartiers? Ggf. Eignung für Fernwärme	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung Fernwärmesatzung - Analyse zu bisher nicht sanierten Gebäuden + Entwicklung gezielter Ansprachestrategie für deren Eigentümer:innen
	Altersstruktur/Sanierungszustand heterogen	Differenzierte Strategie nötig	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des Gebäudebestands und Prioritätensetzung - Strategie zur gezielten Ansprache von Eigentümer:innen sanierungsbedürftiger Gebäude
	Überwiegend unsaniert	Hoher Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung besonderer Fördermöglichkeiten für stark sanierungsbedürftige Gebiete (z.B. Städtebauförderung, Ausweisung Sanierungsgebiet) - Ggf. Umsetzung von Leuchtturmprojekten mit Vorbildwirkung an öffentlichen Gebäuden
Gebäudebestand	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser	Kommunikationsstrategie muss viele erreichen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit breit angelegten Kommunikationsmaßnahmen Erstansprache möglichst vieler Einzeleigentümer:innen - Multiplikator:innen im Quartier identifizieren und einbinden - Prüfen, ob eine Konvoi-Lösungen bei ähnliche Gebäudetypen und/oder ähnliche Baualterklasse umgesetzt werden kann, um potentielle Kosteneffizienz zu erreichen und Impulse im Quartier zu geben
	Gebäudetypologie heterogen	Differenzierte Strategie nötig	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des Gebäudebestands und Prioritätensetzung - Strategie zur gezielten Ansprache von Eigentümer:innen sanierungsbedürftiger Gebäude
	Überwiegend Mehrfamilienhäuser	Grad der Beeinflussbarkeit evtl. besonders hoch (Wohnungsgesellschaften) oder niedrig (WEGs)	<ul style="list-style-type: none"> - Große Wohnungsgesellschaften und Investoren ggf. bereits bei Erstellung des SFQ einbinden und für die Umsetzung gewinnen - Passgenaue Ansprachestrategie für WEGs (spezifische Förderungen, Einbindung der WEG-Beiräte und der Hausverwaltung, gezielte Beratungsstrategie, Vereinfachung der Bedingungen für die Kreditinanspruchnahme...)

Voraussetzungen im Quartier		Potenzielle Auswirkungen auf SFQ	Handlungsmöglichkeiten der Kommune
Eigentumsstruktur	Überwiegend Selbstnutzende	Kommunikationsstrategie muss viele erreichen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit breit angelegten Kommunikationsmaßnahmen Erstsprache möglichst vieler Einzeleigentümer:innen - Multiplikator:innen im Quartier identifizieren und einbinden - Ggf. Eigentümer:innen bereits sanierter Gebäude als Multiplikator:innen gewinnen
	Überwiegend große Wohnungsgesellschaften	Fokus auf kleinere Zahl von Schlüsselakteur:innen möglich	<ul style="list-style-type: none"> - Große Wohnungsgesellschaften ggf. bereits bei Erstellung des SFQ einbinden und für die Umsetzung gewinnen
	Überwiegend Kleinvermieter:innen	Vermieter:innen-Mieter:innen-Dilemma	<ul style="list-style-type: none"> - Gezielte Ansprache auf den Werterhalt bzw. Steigerung der Immobilienwerte und auf die langfristige Zufriedenheit der Mieter:innen fokussieren - Prüfen, ob die Modernisierungsumlage auf die Miete je nach Wohnungsmarkt umsetzbar (bzw. für die Mieter:innen tragbar) ist und ggf. andere Anreize schaffen
	Heterogen	Differenzierte Strategie nötig	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des Gebäudebestands und Prioritätensetzung - Ggf. Umsetzung von Leuchtturmprojekten mit größeren Wohnungsgesellschaften für Motivation von Einzeleigentümer:innen nutzen
Demographische Entwicklung	EinwohnerInnenzahl steigend	Tendenziell steigende Nachfrage nach Wohnraum: Motivation für energetische Sanierungen kann sinken – da Nachfrage ohnehin vorhanden – oder steigen – da die Immobilienwerte mit der Sanierung noch höhere Rendite bzw. Verkaufspreise/Miete erzeugen können	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. differenziertes Vorgehen für Sozialwohnungen und sonstige Wohnungen mit günstigen Mieten (Energieeffizienz-Ziele und Sozialverträglichkeit in Einklang bringen, besonders wirtschaftliche Maßnahmen priorisieren) und höherpreisige Wohnungen. - Bei Letzteren können Eigentümer:innen ggf. mit Hinweisen zu Wertsteigerungen durch energetische Sanierung + Anwendung innovativer Technik aktiviert werden
	Einwohner:innenzahl sinkend	Tendenziell sinkende Nachfrage nach Wohnraum: kann Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen für Vermieter beeinträchtigen	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfen, wo energetische Sanierung und wo ggf. Rückbau sinnvoll ist. - Priorisierung der Nutzung + Sanierung von Altbauten gegenüber Neubauten fördern (z.B. durch Informations- und Vermittlungsangebote, ggf. finanzielle Förderung bei Altimmobilienkäuf)

Voraussetzungen im Quartier		Potenzielle Auswirkungen auf SFQ	Handlungsmöglichkeiten der Kommune
	Überalterung der Bewohner:innen	Potenzieller Modernisierungsbedarf in Bezug auf altersgerechtes Wohnen Potenzieller Vorbehalt gegenüber energetischer Sanierung Potenzieller kommender Eigentümer:innenwechsel	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsanlass nutzen, zielgruppenspezifische Ansprache und Information (z.B. Kombination KfW-Programme Altersgerecht Umbauen/Energieeffizient Sanieren) - Prüfen, welche Anreize und gezielte Informationen/Beratungen beim Erwerb geschaffen werden können (in Kooperation mit lokalen Banken oder Notaren), um künftige Eigentümer:innen rechtzeitig und wirksam erreichen zu können
Finanzielle Situation der Gebäudeeigentümer:innen	Überwiegend hohe Einkommen/Vermögen	Kapital für Investitionen vorhanden, Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten nicht ausschlaggebend für Motivation	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Motivationskampagnen neben finanziellen Aspekten weitere Argumente hervorheben (Klimaschutz, Prestige, Komfort, Energieautarkie, Vorreiterrolle) - Bei Beratungsangeboten technische Aspekte in den Mittelpunkt stellen
	Überwiegend Mittlere Einkommen/Vermögen	Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten können Motivation beeinflussen	<ul style="list-style-type: none"> - Informationskampagnen mit Schwerpunkt auf Förderung & Finanzierungsmöglichkeiten
	Überwiegend niedrige Einkommen/Vermögen	Ohne Förderung nur geringer Handlungsspielraum der Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit der Einführung eigener kommunaler Förderung prüfen - Externe Fördermöglichkeiten (z.B. Städtebauförderung) prüfen - Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit lokalen Banken + Investor:innen prüfen
Akteur:innen vor Ort	Bürger:innenvereine	Potenzielle Multiplikator:innen insbesondere zur Ansprache von Einzeleigentümer:innen	<ul style="list-style-type: none"> - Vereine frühzeitig ansprechen und wenn möglich bei der Umsetzung des SFQ einbinden, insbesondere bei Informationskampagnen - Ggf. Vereinsgründung unterstützen, falls noch keiner vorhanden
	Energieberatungseinrichtungen	Potenzielle Multiplikator:innen, ggf. mit vorhandenen Erfahrungen/Erkenntnissen zum Quartier	<ul style="list-style-type: none"> - Koordination und Kooperation mit Beratungseinrichtungen, z.B. gemeinsame Veranstaltungen, Informationskampagnen

Voraussetzungen im Quartier		Potenzielle Auswirkungen auf SFQ	Handlungsmöglichkeiten der Kommune
	Handwerks-/ Unternehmensinitiativen	Potenzielle Multiplikator:innen, ggf. mit wirtschaftlichem Interesse an Steigerung der Sanierungsrate	<ul style="list-style-type: none"> - Koordination + Kooperation mit vorhandenen Initiativen - Ggf. Unterstützung von Handwerksbetrieben bei Gründung, wenn noch kein entsprechendes Netzwerk vorhanden - Neutralität von Beratungsangeboten sicherstellen & Sorge tragen, dass diese auch in der Öffentlichkeit als unabhängig/ neutral wahrgenommen werden
Vorhandene Konzepte	Klimaschutzkonzept	SFQ kann ggf. Maßnahmenkatalog des IKK ergänzen/ untersetzen	<ul style="list-style-type: none"> - Koordination von Klimaschutzaktivitäten und SFQ-Umsetzung - Verknüpfung der Themen bei Informationskampagnen & Veranstaltungen für Bürger/innen
	Konzept zur Anpassung an den Klimawandel	Empfehlungen für Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden (z.B. Hitzeschutz) und für energetische Sanierung können ggf. verknüpft werden	<ul style="list-style-type: none"> - Koordination von Klimaanpassungsmaßnahmen und SFQ-Umsetzung - Verknüpfung der Themen bei Informationskampagnen & Veranstaltungen für Bürger:innen
	Energiekonzept	Informationen aus EK sollten in SFQ einfließen (z.B. Eignung für Fernwärme, Solarpotenzial etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung des SFQ auf Ziele des Energiekonzepts
	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	InSEK schafft Überblick zu Rahmenbedingungen + ermöglicht Städtebauförderung	<ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung des SFQ auf Ziele des InSEK - InSEK bei Umsetzung des SFQ als Arbeitsgrundlage nutzen
	Quartierskonzept (KfW 432)	SFQ kann Quartierskonzept mit Fokus auf den Gebäudebestand ergänzen	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfen, ob parallele (oder aufeinanderfolgende) Umsetzung von Quartierskonzept und SFQ im Quartier sinnvoll sind
Lokale/regionale Förderkulisse	Städtebauförderung	Vielfältige Synergien möglich (abhängig von der konkreten Förderkulisse)	<ul style="list-style-type: none"> - Bei vorhandener Städtebauförderung: Sicherstellen, dass Akteur:innen sich austauschen & zusammenarbeiten, um Synergien zu nutzen - Bei bisher nicht vorhandener Städtebauförderung: Fördermöglichkeiten prüfen

Voraussetzungen im Quartier		Potenzielle Auswirkungen auf SFQ	Handlungsmöglichkeiten der Kommune
	LEADER-Gebiet	Im ländlichen Raum können LEADER-Fördermittel ggf. zur Unterstützung, z.B. für Infokampagnen, genutzt werden	- Prüfen, ob LEADER-Mittel für SFQ-Umsetzung genutzt werden können
	Förderprogramm Bundesland	Zusätzliche Fördermöglichkeiten mit regionalspezifischen Bedingungen verfügbar	- Bei Eigentümer:innenberatung neben bundesweiten Förderung- und Finanzierungsmöglichkeiten regionale Programme berücksichtigen
	Förderprogramm Kommune	Zusätzliche Fördermöglichkeiten mit lokalspezifischen Bedingungen verfügbar	- Wenn nicht vorhanden: Möglichkeit der Einführung/Finanzierbarkeit prüfen - Wenn bereits vorhanden: Anpassung der Förderbedingungen möglich, um besonders erwünschte Maßnahmen zu unterstützen

Tabelle 3: Kommunale Handlungsmöglichkeiten je nach Quartiersmerkmalen

Quelle: B.&S.U. mbH

Erfahrungen aus der Forschung und Begleitung der Modellquartiere

Kommunale Aktionspläne wie der in diesem Forschungsvorhaben entwickelte und getestete energetische Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere machen Sinn, um diejenigen Eigentümer:innen zu erreichen, die prinzipiell einer Modernisierung ihres Eigenheims aufgeschlossen sind und auch, zumindest mit Nutzung der bestehenden Fördermöglichkeiten, auch die Mittel dazu haben, die aber bisher aus verschiedenen Gründen wenig über energetische Sanierungsmaßnahmen wissen und sich bisher mit Fragen der Gebäudehülle und des Heizungsaustauschs (noch) nicht beschäftigt haben.

Hier spielt es eine Rolle, dass die typischen Einfamilienhausgebiete am Stadtrand oft unter dem kommunalen Radar laufen, weil sie eben keine sozialen Brennpunkte und „Problembären“ sind. Deshalb sind sie häufig auch noch nie in den „Genuss“ einer Städtebauförderung mit den entsprechenden vor Ort Büros, aufsuchenden Beratungsmaßnahmen und Öffentlichkeitswirksamen Kampagnen und Veranstaltungen gekommen. In denjenigen Quartieren, die aufgrund der Baualterklassen und der bestehenden Wärmeanlagen dringend einer höheren Sanierungsrate bedürfen, sollten Kommunen folglich mittels Quartierssanierungsfahrplänen entsprechende Informations- und Kommunikationsformate im niedrighwelligen Vor-Ort Bereich aufbauen.

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen müssen Kommunen bei ihrer künftigen kommunalen Wärmeplanung sicherlich Prioritäten setzen und Quartiere mit leicht erschließbarem Anschlusspotential an bestehende Fernwärmenetze, vorhandenen Ankerkund:innen und ggf. Abwärmeproduzent:innen oder auch Potential für kleinere Nahwärmenetze in Neubaugebieten gemeinsam mit den Stadtwerken bzw. Energieversorgern zügig Klimaneutral – ready modernisieren. Die technologischen und wirtschaftlichen Optionen für einen Netzanschluss liegen aber in vielen typischen Einfamilienhaus - Stadtrandsiedlungen und Wohngebieten im ländlichen Raum mangels Ankerkunden nicht vor. Für diese Quartiere lassen sich mit Hilfe des neuen Instruments des energetischen Quartierssanierungsfahrplans kontinuierliche Informations- und Kommunikationskampagnen und ein gutes neutrales Angebot niedrighwelliger Vor-Ort Beratung aufbauen und umsetzen.

Planerisch werden Kommunen in Zukunft nicht nur eine Wärmeplanung als neue sektorale Planung umsetzen, sondern ganz grundsätzlich jede städtebauliche Planung an den existierenden Prämissen der Klimaneutralität und des Ausstiegs aus fossilen Energien ausrichten müssen. Dazu bedarf es einer Neuausrichtung insbesondere der integrierten Stadtentwicklungskonzepte ISEKs, der Stadtteilentwicklungspläne STEP, aller sonstigen informellen Planungskonzepte sowie letztlich auch der Flächennutzungs- und Bauleitplanung und der städtebaulichen Verträge.

Für den Gebäudebestand sollte die bestehende Städtebauförderung mit ihren vielfältigen Förderkulissen/Schwerpunkten ergänzt und fokussiert werden, energetische Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere mit aufzunehmen. Insbesondere die Möglichkeiten der Investitionsförderung in städtebaulichen Denkmalschutzgebieten oder festgesetzten städtebaulichen Sanierungsgebieten können und sollen in Bezug auf die fachlichen Schwerpunkte der energetischen Sanierung und des Ausstiegs aus fossilen Energien erweitert und übertragbar gestaltet werden. Dabei ist auf unbeabsichtigte Konflikte zwischen städtebaulichen, sozialen und energetischen Gesichtspunkten zu achten, z.B. in Milieuschutzgebieten.

Für einen erfolgreichen bundesweiten Roll out schlagen wir vor, die Förderung der kommunalen Phase 0 (Vorbereitung, Priorisierung, Synchronisierung von kommunalen Planungen und Konzepten, Steuerung) der Mobilisierung zur Wärmewende in Bestandsquartieren in die verfügbaren Förderkulissen NKI, Städtebauförderung, Nationale Stadtentwicklungspolitik und KfW 432 aufzunehmen und dort robust und kontinuierlich zu verankern.

Sanierungsfahrpläne und kommunale Wärmeplanung

Für die kommunale Wärmeplanung ist das Quartier nicht unbedingt die beste räumliche Einheit, sondern die Gesamtfläche der Kommune und der Region. Wärmeversorgung, Strom, Elektromobilität, Batterie- und Wärmespeicher sollten zusammengedacht und geplant werden. Der Roll out von grünem Erdgas, grüner Fernwärme, BHKWs und dezentraler Lösungen wie Pelletheizungen und Wärmepumpen sollten auf kommunaler Ebene integriert kommunal geplant werden.

SFQ als Roadmaps sind ein ergänzendes Instrument für nicht netzfähige Quartiere. Also dezentrale Lösungen soweit nötig und möglich, aber zentrale kommunale Planung und Steuerung.

SFQs sind wichtig, um die nicht anschlussfähigen Bestandsgebiete abzudecken = Einfamilienhaus/WEG/kleine Mehrfamilienhaus - Wohngebiete überwiegend an den Stadträndern und im ländlichen Raum. Die Projektergebnisse legen nahe, dass SFQs sich mit Priorität auf low hanging fruits fokussieren sollten, d.h. auf Quartiere mit solventen und motivierten Eigentümern und Eigentümerinnen. Eine weitere Priorität wären Quartiere mit besonders hohem Modernisierungsbedarf und schwierigen demografischen und sozialen Lagen. Für diese müssen SFQs mit sozialer und ökonomischer Spezialisierung erarbeitet werden, vergleichbar mit „soziale Stadt“ Quartieren.

Angesichts der komplett veränderten Rahmenbedingungen für private Eigentümer:innen und auch für Kommunen ist eine Prognose, ob und wie sich die Sanierungsrate im privaten Gebäudebestand mittels des neuen Instruments „energetische Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere“ positiv beeinflussen lässt, sehr schwierig.

Kaufkraftverluste durch Inflation, das Schwinden von Rücklagen, regionale Wertverluste an den Immobilienmärkten, zusätzliche Kosten für Strom und Wärme, die Lieferkettenproblematik, steigende Materialkosten und Handwerkerkosten und fehlende qualifizierte Energieberater*innen beeinflussen die Investitionsfähigkeit und -bereitschaft von privaten Hausbesitzenden.

Die Schwankungen in der Förderung energetischer Sanierung haben das Vertrauen in gesicherte Finanzierungen ebenfalls beeinflusst.

Auch wenn steigende Wärmekosten ein „motivierender“ Faktor für die energetische Sanierung sein mögen, wird die Sanierung von Quartieren mit älterem unsanierten Gebäudebestand eine langfristige und kontinuierliche Aufgabe der Städte und Gemeinden und der privaten Eigentümer:innen bleiben.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Quartier mit kommunaler Priorität für einen energetischen Quartiersplan.....	3
Abbildung 2: Methodische Vorgehensweise für die Umsetzung.....	4
Abbildung 3: Über wen reden wir? Eigentümer und Eigentümerinnen mit unterschiedlichen Bedarfen und Möglichkeiten.....	6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Hilfe zur Quartiersauswahl und Prioritätensetzung für SFQs.....	6
Tabelle 2: Interessenlage der unterschiedlichen Eigentümer:innenzielgruppen	12
Tabelle 3: Kommunale Handlungsmöglichkeiten je nach Quartiersmerkmalen.....	17