

## NaWo Collab – Transdisziplinäre Kollaboration für nachhaltiges Wohnen und Sanieren

Sondierungsprojekt des Innovationscampus Nachhaltigkeit

### **Ergebnisprotokoll des Workshops: „Regionale Maßnahmen zur (sozialverträglichen) Steigerung der Sanierungsrate in der Region Freiburg“ am 04.12.2025**

**Datum:** 04. Dezember 2025, 15:00 – 17:30 Uhr

**Ort:** Rathaus im Stühlinger, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg im Breisgau

**Organisation:** NaWo-Collab-Team Freiburg in Kooperation mit Umweltschutzamt Freiburg  
und Energieagentur Regio Freiburg

#### **Teilnehmende:**

- Energieagentur Regio Freiburg
- fesa e.V.
- Stadt Freiburg, UWSA
- Universität Freiburg
- Studierendenwerk Freiburg
- fesa e.V.
- IHK Südlicher Oberrhein
- Architekt & Energieberater
- Universität Freiburg
- Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V.
- Haus & Grund Freiburg e.V.
- Zimmerei Grünspecht

## Inhalt

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| 1. Vorstellung der Forschungsergebnisse .....         | 3 |
| 2. Diskussion im Plenum.....                          | 4 |
| 3. Thementische .....                                 | 4 |
| Thementisch 1: Ein- und Zweifamilienhäuser .....      | 4 |
| Thementisch 2: Geschosswohnungen .....                | 6 |
| Thementisch 3: Grundlagen für serielles Sanieren..... | 7 |
| 4. Abschlussrunde im Plenum .....                     | 8 |
| Kontakt: .....                                        | 8 |

# 1. Vorstellung der Forschungsergebnisse



©NaWo-Collab



©NaWo-Collab

## 2. Diskussion im Plenum

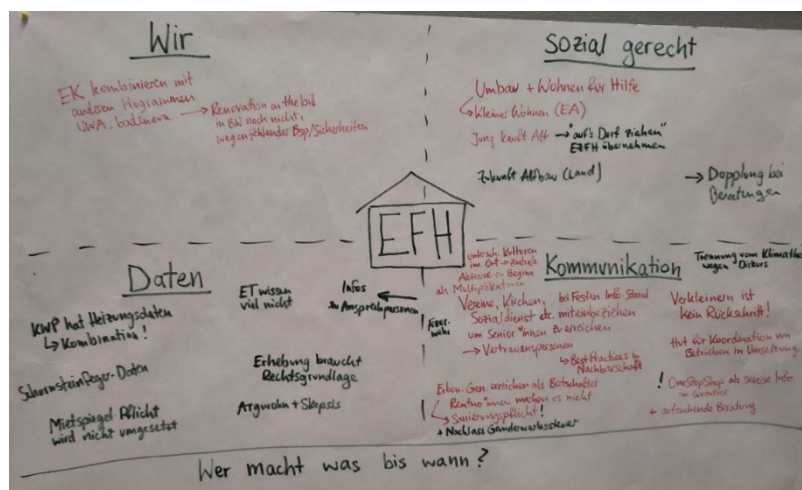
- Mieterhöhungen nach Sanierungen werden laut H&G i.d.R. nicht formal als Modernisierungumlage legitimiert, sondern sanierungsunabhängig, soweit im Vergleich zum Mietspiegel noch möglich.
- Serielles Sanieren/ Energiesprung erfährt in BW Dämpfer, es werden (zunächst) eher bei der Haustechnik ‚low hanging fruits‘ umgesetzt (wie Wärmepumpe oder Holzhackschnitzel) anstelle von umfassenden Sanierungen
- Für Umsetzungs-Begleitung (z.B. im Rahmen von One-Stop-Shops) müssen zunächst beihilferechtliche Fragen geklärt werden
- Neue KfW-Förderung (Quartierskonzepte/Sanierungsmanagement) ist wegen fehlender Kapazitäten in Kommunalverwaltungen oft nicht nutzbar
- Definition von Serieller Sanierung unterschiedlich, verschiedene Level an Vorfertigung und Serie
- Für Investitionen der Bauwirtschaft in serielles Sanieren wären Pilot-Sanierungen mit transparenter Kosten-Analyse wichtig.
- Praxis von SerSan: Laserscan ist einfach, 3D-Modell & Planung ist dennoch aufwendig
- Eventuelle Effekte auf Regionalwirtschaft (Betriebsgrößen) von ‚Industrialisierung‘ der Sanierungen müssen berücksichtigt werden

## 3. Thementische

### Leitfragen:

1. Was können WIR hier für eine Steigerung der Sanierungsrate tun?
2. Wie können wir das sozial verträglich gestalten? (bezahlbar für alle?, welche Firmen?, gute Arbeit?)
3. Brauchen wir bessere Daten zum Sanierungsstand von Gebäuden? Gebäudescharf?
4. Kommunikation: Wie erreichen wir die verschiedenen Zielgruppen?
5. Wie können wir anfangen? (wen und was brauchen wir noch?)

### Thementisch 1: Ein- und Zweifamilienhäuser



©NaWo-Collab

**Zielgruppenorientierte Kommunikation** stand als Schlüssel zur Erreichung von Eigentümer\*innen von EZFH und eine sozial gerechte Sanierung im Zentrum der Diskussion.

- Je nach Kommune müssen zu Beginn einer Kampagne relevante Akteure als Multiplikator\*innen identifiziert und mit ins Boot geholt werden, bspw. für die lokale Gemeinschaft zentrale Individuen, Vereine, Kirchen, Sozialdienste etc. Diese können als Vertrauenspersonen fungieren.
- Informationsstände bei Ortsfesten.
- Best-Practices in der Nachbarschaft kommunizieren.
- Für die vielen Senior\*innen als Eigentümer\*innen kann die Erbgeneration als Botschafterin fungieren, diese können gezielt mit der langfristigen Zukunftsperspektive adressiert werden und wiederum als Vertrauensperson agieren.
- Strategische Trennung der Sanierung vom Thema Klima wegen des polarisierten Diskurses
- Mögliches Framing: Umbau und Verkleinern ist kein Rückschritt! Hier kann die Kampagne „Kleiner Wohnen, Besser Wohnen“ der EARF sowie das Programm „Wohnen für Hilfe“ der Stadt Freiburg und des Studierendenwerks ansetzen.
- Eine weitere Möglichkeit ist ‚Jung kauft Alt‘ – junge Familien mit kleiner Wohnung in der Stadt können mit Senior\*innen in Häusern auf dem Land tauschen. Hier ist ‚Zukunft Altbau‘ ein möglicher Partner.
- Wichtig ist, dass die vielfältigen existierenden Beratungsangebote verschiedener Institutionen sich nicht doppelten und gebündelt werden, sodass Interessierte schnell einen Überblick bekommen. So kann bspw. die Energiekarawane mit Programmen der badenova und des Umweltbundesamtes kombiniert kommuniziert werden.
- Ein *One-Stop-Shop* kann als zentrale und seriöse Informationsquelle dienen. Diese Anlaufstelle sollte aber gleichzeitig mit aufsuchender Beratung kombiniert werden.
- Bei der Kooperation von Betrieben ist es wichtig, dass ein\*e Verantwortliche\*r den Hut für die Koordination aufhat.

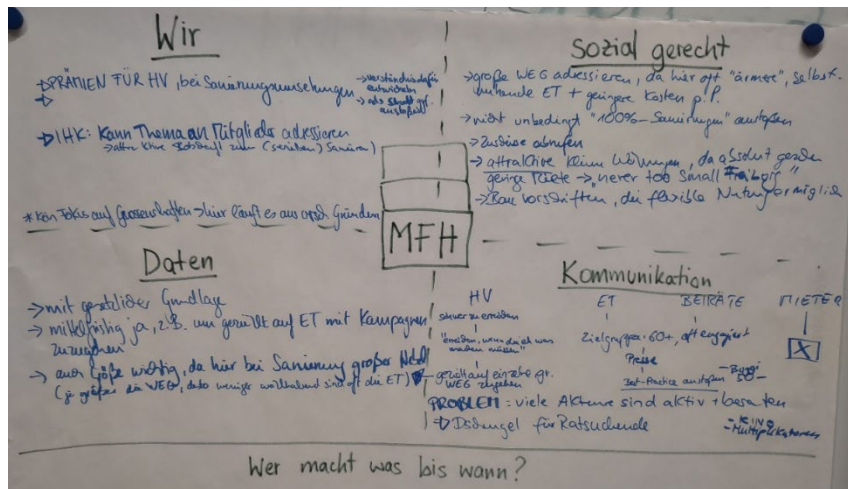
Zur **Datenbeschaffung** wurden folgende Möglichkeiten gesammelt:

- Heizungsdaten der Kommunalen Wärmeplanung
- Daten der Schornsteinfeger\*innen
- Erhebung braucht Rechtsgrundlage
- Eigentümer\*innen wissen viel nicht und haben die Informationen nicht griffbereit. Zudem besteht eine Skepsis bzgl. Datenabfrage aufgrund des politischen Diskurses.
- Mietspiegelpflicht wird nicht umgesetzt

Weitere Ideen zu **Regulierung und Finanzierung**:

- Sanierungspflicht (bei Eigentümer\*innen-Wechsel)
- Nachlass bei Grunderwerbssteuer
- *Renovation on the bill*-Ansatz (bisher in BW noch nicht umgesetzt wegen fehlender Beispiele und Sicherheiten der Banken)

## Thementisch 2: Geschosswohnungen



©NaWo-Collab

Hier lag der Fokus auf **großen WEGs** als Hebel, um die Sanierungsrate sozial gerecht zu steigern.

- Große WEGs adressieren, da hier oft Eigentümer\*innen mit weniger finanziellen Ressourcen von der Verteilung der Kosten auf mehr Personen profitieren
- Nicht unbedingt nur Komplett-Sanierungen anstoßen, auch Teilsanierungen fördern
- Bestehende Förderzuschüsse abrufen
- Attraktive kleine Wohnungen mit absolut gesehen geringerer Miete („Never too small Freiburg“)

**Zielgruppenorientierte Kommunikation** spielt auch bei WEGs eine wichtige Rolle:

- Hausverwaltungen (aufgrund von Personalmangel) sind schwer zu erreichen, außer wenn sowieso Maßnahmen anstehen. Daher ist es sinnvoll, gezielt auf große WEGs zuzugehen
- Eigentümer\*innen und (oft engagierte) Beiräte sind meist Senior\*innen, die über Presse und Best-Practice-Beispiele (Bsp. Buggi 50 in Freiburg) erreicht werden können.
- Viele Akteure sind allerdings schon aktiv und Ratsuchende stehen vor der Herausforderung, sich im Beratungs- und Förderangebot zurechtzufinden.
- Kinowerbung
- Multiplikator\*innen

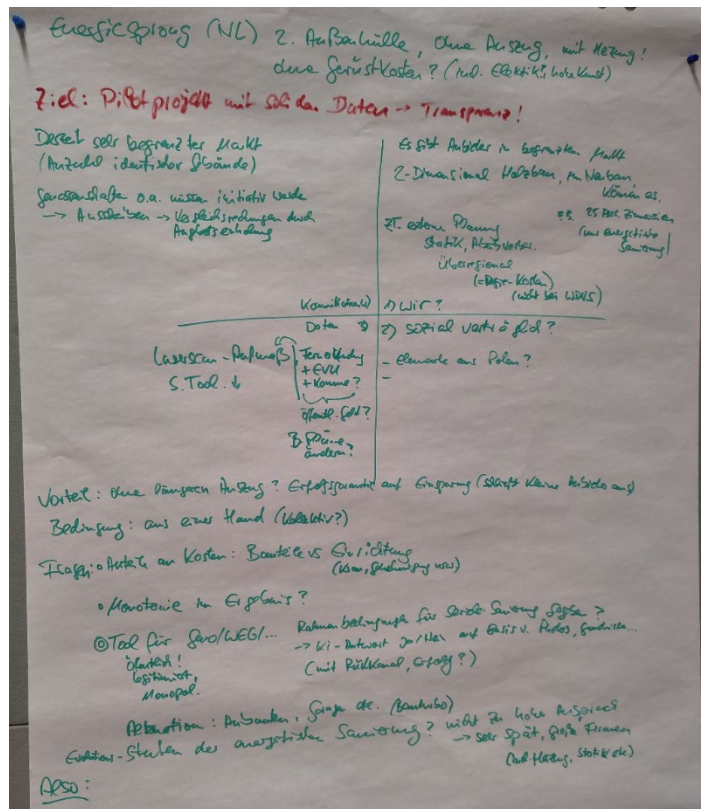
Zur **Datenbeschaffung** wurden folgende Möglichkeiten gesammelt:

- Beschaffung mit gesetzlicher Grundlage
- Mittelfristig sinnvoll, um gezielt mit Kampagnen auf ET zugehen zu können
- Auch Erfassung der WEG-Größe wichtig, um große WEGs adressieren zu können

Weitere Ideen zu **Regulierung und Finanzierung**:

- Stadt: Prämien für Hausverwaltungen bei Sanierungen (Verständnis dafür entwickeln und ggf. anstoßen)
- IHK: Thema bei Mitgliedern adressieren (attraktive Botschaft zum (seriellen) Sanieren)
- Fokus auf Genossenschaften ist nicht nötig, da dort schon saniert wird
- Bauvorschriften, die flexible Nutzung und Umsetzung ermöglichen

## Thementisch 3: Grundlagen für serielles Sanieren



©NaWo-Collab

Für ein **Pilotprojekt** der Seriellen Sanierung mit solider Datengrundlage (Transparenz) wurde der Status quo beschrieben sowie Voraussetzungen und Ideen gesammelt.

- Das Vorgehen nach Energiesprung-Prinzip ist komplex: Vorschalten einer 2. Außenhülle, idealerweise ohne Gerüstkosten und ohne dass die Bewohnenden länger ausziehen müssen
- Unterscheidung des Auftrags-Umfangs: Gebäudehülle mit oder ohne Haustechnik/Elektrik?
- Derzeit sehr begrenzter Markt (Anzahl identischer Gebäude), jedoch existieren Anbieter
- Im Holzbau (Neubau) bestehen regional schon relevante Kapazitäten (2-dimensional)
- Zimmereien der Region (mit z.B. rund 25 Angestellten) bieten bereits serielle Sanierungen an
- Elemente werden z.T. aus Polen bezogen
- Die Planung (Statik, Arbeitsvorbereitung) findet teilweise inhouse oder extern statt.
- Die Regiekosten sind bei substantiellen Sanierungen sehr viel höher als bei WDVS

### Zielgruppenorientierte Kommunikation:

- Genossenschaften o.ä. müssen selbst initiativ werden durch Ausschreibungen/Einholung von Angeboten (ggf. für Vergleichsrechnungen)
- Vorteil von Sanierungssprints u.ä.: kein (längerer) Auszug der Bewohnenden und Erfolgsgarantie bezüglich Energiekosteneinsparung (selbst bei kleinen Anbietern).
- Bedingung: alles aus einer Hand (kollektiv der Gewerke)
- Idee eines Informations- und Berechnungstools (öffentlich legitimiert): Sind die Rahmenbedingungen für SerSan in einer bestimmten Immobilie/WEG gegeben? Eine erste Abschätzung könnte auf Basis von Grundrissen, Plänen und Verbrauchsdaten durch KI ermittelt werden. Die Anfragen könnten einen Pool zum Matching ähnlicher Gebäude bilden.

Zur **Datenbeschaffung und Finanzierung** wurden folgende Möglichkeiten gesammelt:

- Anregung über ein Informations- und Berechnungstool (s.o.) + gefördertes Laserscan-Aufmaß?
- Abschätzung von Potentialen und dessen Umsetzung durch (Fernerkundungsdaten, Daten des EVUs sowie der Kommune (Alter etc. von Eigentümer:innen, Bewohner:innen) – finanziert durch öffentliches Geld

Zu klärende **Fragen**:

- Kostenanteile (Bauteile & Material vs. Planung, Einrichtung, Kran, Genehmigung usw.)?
- Resultieren serielle Sanierungen notwendigerweise in einem monotonen Erscheinungsbild?
- Welche regionalen Firmen können welche Auftragsumfänge (Hülle + Haustechnik + Elektrik?) anbieten?
- Wie groß ist das Potential für Wohnraumschaffung durch Anbauten, Garagen-Überbauungen (im Kontext Bau-Turbo)?
- Öffentliche Förderung von nachgelagerter Maßnahmen-Umsetzung abhängig machen?

## 4. Abschlussrunde im Plenum

**Highlights der Thementische:**

- MFH: Große WEGs ansprechen, da sie einen großen Hebel bzgl. Klimaschutz darstellen und dort mehr Unterstützungsbedarf besteht; die Kosten verteilen sich auf viele Schultern; Daten teilweise vorhanden, müssen gehoben werden
- EZFH: Kommunikationsstrategien und Vertrauensarbeit, zentraler OSS als Anlaufstelle sinnvoll
- Grundlagen für SerSan: Möglichkeiten für die Zusammenführung relevanter Daten (in öffentlicher Hand) sind zu prüfen. Idee eines Tools für Entscheidungshilfe, das gleichzeitig Datenerhebung ermöglicht; Die regionalen Kapazitäten für verschiedene Auftragsumfänge wären sinnvoll zu erheben.

## Kontakt:

**apl. Prof. Dr. Philipp Späth**

Professur für Sustainability Governance

Fakultät für Umwelt und Natürliche Ressourcen

Tennenbacher Str. 4, 79106 Freiburg

Raum 4048

Telefon +49 (0) 761 203 3725

[spaeth@envgov.uni-freiburg.de](mailto:spaeth@envgov.uni-freiburg.de)