Nachhaltiges Wohnen Collab - Sondierungsprojekt des Innovationscampus Nachhaltigkeit (ICN)

Protokoll des Workshops; Grenzen und Möglichkeiten einer sozial-gerechten Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes

Datum: 21. Oktober 2025

Zeit: 15:00 – 18:00 Uhr (ca. 3 Stunden)

Ort: Werkstatt Triangel, Kaiserstraße 93, Karlsruhe

1. Architektonische und technische Hemmnisse und Treiber, S.5

2. Förderstrukturelle und finanzielle Hemmnisse und Treiber, S.6

3. Regulatorische und personelle Hemmnisse und Treiber, S.7

4. Gesellschaftliche und soziale Hemmnisse und Treiber, S.8

innovations-campus nachhaltigkeit

universität freiburg

Baden-Württemberg Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst

KIT Karlsruher Institut für Technologie









Austausch und Diskussion an den Thementischen in Kleingruppen

TEILNEHMENDE

Entschuldigt am 20.10.2025

1. KIT; Professur für Nachhaltiges Bauen
2. tadtwerke Karlsruhe, Bereich TW, Wärme/regenerative Erzeugung
3. Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung; Unternehmensberatung: Handwerkskammer Karlsruhe
4. MieterInneninitiative Karlsruhe; MIKA
5. Institut für Regionalwissenschaft, Professor für Regionalwissenschaft, Karlsruhe Institut für Technologie

Angemeldete Teilnehmer_innen stand 20.10.2025

6. Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI; HouseInc Projekt
7. Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft der Stadt Karlsruhe
8. Arbeiter-Samariter-Bund Baden-Württemberg e.V.; Region Karlsruhe
9. Hoepfner Bräu
10. Baugenossenschaft Familienheim KA eG
11. Gartenbauamt Karlsruhe
12. Stadtplaner; Gartenbauamt Karlsruhe
13. Architektin Studio 2W018
14. Architekt; Planen und Bauen KIT
15. Architekt; Architekturbüro Löffler Architektur
16. Architekturbüro Löffler Architektur; Hochschule für Technik Stuttgart
17. Liegenschaftsamt Karlsruhe
18. Team Projektsteuerung; Volkswohnung GmbH
19. Energieberater; Karlsuher Energie- und Klimaschutzagentur
20. Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI; HouseInc Projekt
21. Institut für Industriebetriebslehre und industrielle Produktion; Karlsruhe Institut für Technologie
22. Professur für Sustainability Governance; Universität Freiburg
23. Institut für Regionalwissenschaft; Karlsruhe Institut für Technologie
24. Leitung der Forschungsgruppe Urban Sustainability Governance; Universität Freiburg
25. Institut für Regionalwissenschaft;Karlsruhe Institut für Technologie

1. Architektonische und technische Hemmnisse und Treiber

Insgesamt zwei unterschiedliche Gruppen diskutierten am Thementisch sowohl zu den architektonischen und technischen Hemmnissen und Treibern als auch dazu, worauf in Zukunft der Fokus liegen könnte, um günstige soziale Entwicklungen der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zu ermöglichen.

Innerhalb der Diskussion am Thementisch wurden folgende Modifikationswünsche und Entwicklungsrichtungen, die in Zukunft benötigt werden, formuliert:

- Denkmalschutz; negativ konnotiert; mehr Beratung seitens der Akteure ist gewünscht
- Bestandserhalt; Rohbau erhalten, da weniger CO2 als Neubau insgesamt Baustoffe; Förderung nicht auf Baustoffe abgestimmt; Das Klimabonusprogramm könnte eine Lösung hierfür sein
- Bewohnerverhalten; Auswirkungen auf das Gefühl für die Wohnung; z.B. durch Lüften
- Dämmung; Durch Simulationen ermitteln, wo die Dämmung wirklich nötig ist
- Lebenszyklusphasen bilanzieren; manchmal ist ein neues effizientes Produkt nicht am besten.
- Regionale Unterschiede mitdenken; Ost-West/Süddeutschland;
- Denkmalschutz und Baukultur als Beratungsaufgabe und nicht als NoGo-Argumente
- Geförderte Quartierslösungen für Nahwärme statt unzählige Einzelprojekte
- Weniger Fokus auf teure, dicke Dämmung als auf Energieträgerwechsel
- 80/20-Strategie für energetische Sanierungsansätze, keine Vollsanierung, sondern Teilmaßnahmen
- Mehr Transparenz für Energiekostenanteil der Warmmiete
- Kombimaßnahmen aus Klimaschutz und Klimaanpassung
- Wiederverwendung von PV ist finanzierbar und die Entsorgung entfällt
- Mehr Planungssicherheit entsteht auch durch nicht-fossile Heizungen, Betriebskosten und Autarkie
- Extra Zentrale Beratungsstelle, um die Fachkompetenz zu sichern und eine Wettbewerbsverzerrung zu verhindern
- Serielles Sanieren; organisatorisch und technisch fördern
- Fassadenbegrünungen bringen Zuständigkeitsprobleme, da im öffentlichen Raum nicht trennscharf die Zuständigkeit geklärt ist, je nach unterschiedlicher Besitzstruktur
- Wissenstransfer von z.B. Uni/Studien ins öffentliche, wie kann dies gelingen?

2. Förderstrukturelle und finanzielle Hemmnisse und Treiber

Insgesamt zwei unterschiedliche Gruppen diskutierten am Thementisch sowohl zu den förderstrukturellen und finanziellen Hemmnissen und Treibern als auch dazu, worauf in Zukunft der Fokus liegen könnte, um günstige soziale Entwicklungen der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zu ermöglichen.

Finanzielle Förderungen werden als ein Treiber angesehen. Die weiterhin benötigt werden, doch diese gehen auch mit einigen Kritikpunkten einher. Es besteht ein Unwissen darüber, was für Förderungen existieren und die Vielzahl an Förderungen ist unübersichtlich. Zudem bestehen teilweise Planungsunsicherheiten wegen ausbleibender Zahlungen der L-Bank und teilweise werden Personen seitens der KfW-Bank falsch beraten. Der inhaltlichen Beratung kommt bei der energetischen Modernisierung eine wichtige Funktion zu, da die Kommunikation zwischen Privatpersonen sowohl im fachlichen Austausch mit Architekten und Architektinnen und Handwerkern und Handerkerinnen als auch im Gespräch mit den Fördermittelgebern erleichtert wird. Insbesondere Förderungen, die seitens der Kommune ausgezahlt werden, können kurze sowie kulante Prozesse bewirken.

Innerhalb der Diskussion am Thementisch wurden folgende Modifikationswünsche und Entwicklungsrichtungen, die in Zukunft benötigt werden, formuliert:

- kompetente und gesicherte Beratung bei energetischen Modernisierungen
- vereinfachte und übersichtliche Richtlinien
- Tool für eine Analyse bestehender Förderungen für den eigenen Case; z.B. per App
- Fördersicherheit bei sich ändernden Zeiträumen der baulichen oder technischen Maßnahme
- ausdifferenzierte und einkommensabhängige Förderungen
- Förderungen für biologische und abbaubare Baumaterialien
- Förderungen, die die wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten der Region berücksichtigen, keine gleichen Förderrichtlinien der BAFA oder der KfW für die gesamte Republik erstellen
- bei der sozialen Wohnraumförderung benötigt es eine Flexibilisierung der Grundrisse, die gefördert werden dürfen
- Bedarfe der finanziellen Unterstützung entsprechend der sozialen Struktur eines Quartiers auf kommunaler Ebene anpassen
- Die Einführung einer Warmmietenneutralität in Deutschland

3. Regulatorische und personelle Hemmnisse und Treiber

Insgesamt zwei unterschiedliche Gruppen diskutierten am Thementisch sowohl zu den regulatorischen und personellen Hemmnissen und Treibern als auch dazu, worauf in Zukunft der Fokus liegen könnte, um günstige soziale Entwicklungen der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zu ermöglichen.

Innerhalb der Diskussion am Thementisch wurden folgende Modifikationswünsche und Entwicklungsrichtungen, die in Zukunft benötigt werden, formuliert:

- Serielles Sanieren spezifisch fördern
- WEGs und ihre Verwaltungen mobilisieren (und mit Energieberatung unterstützen)
- Förderberatung; aufsuchende Energieberatung; Einladungen zu Sanierungsspaziergängen u.ä. Kampagnen
- Dachausbau spezifisch fördern
- Mehr Push und Pull-Einfluss durch Bund/Land
- Gebäudeenergiegesetz Anforderungen werden auch im Bestand benötigt
- Gemeinderat: zu größerem Anteil sozial gebundener Wohnungen verpflichten
- Thema Leerstand, Bsp. OB von Landau/Pfalz: Eigentum verpflichtet
- Beispiel aus Mannheim; die Wohnraum-Tauschbörse (5000€ Bonus)
- Problem der unterversorgten Gebiete durch z.B. Ärzte, Stadtplanung verbessern
- Volkswohnung KA hat angeboten, Eigentum aufzukaufen, doch Erben haben das kaum angenommen
- PV-Gemeinschaftsversorgung erleichtern
- Regulatorisch: Pflicht für Hausverwaltungen vorrausschauend mit einer Stichjahr-Strategie zu agieren
- Wertsteigerung verdeutlichen; sowie weniger Sorgen beim Wohnen oder verkaufen
- WEG-Recht ändern
- Bei Verkauf ein Vorkaufsrecht einfordern, das einen Zwang zum Heizungstausch ermöglicht
- Vergaberecht: Bsp. Volkswohnung KA: neue Partner bei jedem Projekt sind aufwendig; Deshalb sollte dauerhaftere Zusammenarbeit ermöglicht werden.
  Dabei Zielkonflikt: dauerhaft bewährte Kooperation vs. Wettbewerb; insb. für Handwerk & Planung bei seriellem Sanieren.
- Coaching von älteren Immobilieneigentümern
- Sanierungsrelevante Daten sollten für/von Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt werden
- Neidfaktor der Nachbarschaft nutzen
- Eigentumsübergang als Modernisierungschance nutzen
- Flyer beim Notar auslegen – jung, kauf alt
- Ausbildungsinitiativen stärken
- Integrierte Planung, die gewerkeübergreifend und sektorenübergreifend erfolgt, fördern
- energetische Sanierungsgebiete ausweisen

4. Soziale und gesellschaftliche Hemmnisse und Treiber

Insgesamt zwei unterschiedliche Gruppen diskutierten am Thementisch sowohl zu den sozialen und gesellschaftlichen Hemmnissen und Treibern als auch dazu, worauf in Zukunft der Fokus liegen könnte, um günstige soziale Entwicklungen der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Hemmnisse durch soziale und gesellschaftliche Bedingungen war zunächst wichtig, die unterschiedlichen Akteure innerhalb des Wohnsektors zu definieren, um dann auf spezifische Herausforderungen basierend auf deren Interessen und Bedürfnisse einzugehen: Private Eigentümer und Eigentümerinnen, die die Wohnung selbst bewohnen (häufig Senioren und Seniorinnen) oder sie vermieten; Private Wohnungsunternehmen (Fonds und Family Offices); Kommunale Wohnungsunternehmen. Insgesamt wurde mangelndes Wissen und eine fehlende Kapazität für Sanierungsprojekte diagnostiziert, da sie mit einem hohen Aufwand verbunden sind. Ein Kernaspekt ist zudem eine sozial gerechte Verteilung der Sanierungskosten.

Innerhalb der Diskussion am Thementisch wurden folgende Modifikationswünsche und Entwicklungsrichtungen, die in Zukunft benötigt werden, formuliert:

- Grundsatzfrage: Soll der Staat/die Gesellschaft für Sanierungen überhaupt (ab einem überdurch schnittlichen Einkommen) finanziell etwas beitragen? Eigentum verpflichtet ja eigentlich. Hier kann das Narrativ des Bestands- und Werterhalts (nicht -steigerung/Profit) ansetzen, um die Essenz einer Sanierung zu betonen.
- Eine energetische Sanierung lohnt sich nur langfristig, was monetäre Anreize, z.B. kombiniert mit einem Klimaausgleichsmechanismus, für Wohnungsunternehmen mit ihrem inhärenten Profitinteresse nötig macht.
- Private Eigentümer_innen, die v.a. Einfamilienhäuser selbst bewohnen, benötigen einen (finanziellen) Anreiz zur Sanierung bzw. Eigentumspflege; z.B., dass die Heizkosten sinken. Für Senior_innen wirkt dieser Anreiz nur bedingt, vor allem bei der Aussicht, dass die Erb_innen das Eigentum nicht selbst weiternutzen und eher Abriss/Neubau vorziehen. Bei einem Wechsel der Eigentümer und Eigentümerinnen kann eine Regulierung durch einen obligatorischen Energiestan dard bei Neuvermietung ansetzen.
- Bei Regulierungen, Geboten oder auch Verboten, die grundsätzlich eine Option zur Steigerung der Sanierungsrate darstellen, müssen auch die Kontrolle und Datenerfassung sowie Sanktionen mit gedacht werden. Neben dem obligatorischen Energiestandard bei Neuvermietung kommen auch eine Baupflicht bzw. Leerstands-Steuer in Frage.

- Bei einer energetischen Modernisierung kommt es zu Mieterhöhungen wegen der Modernisierungsumlage, die aufgrund des erhöhten Wohnkomforts zum Teil akzeptiert wird; manche Mieter_innen können sich diese jedoch nicht leisten. Hier bedarf es einer Unterstützung, die nach Einkommen gestaffelt ist. z.B. das Klimageld auf Bundesebene kann als sozialer Ausgleichmechanismus funktionieren. Alternativ kann eine Steuer-Sonderabschreibung der Kosten ein Finanzierungsmodell sein, das eine Verteilungswirkung verhindert/abmildert. Mieter_innen können zudem gefördert werden, z.B. Balkon-Solar.
- Es braucht Wohnflächennutzungskonzepte, die ein bedarfsgerechtes Wohnen ermöglichen. Hier dient das angestrebte Wohnumfeld als Motivation für Modernisierungsprojekte.
- Wünschenswert ist eine zirkuläre Wohnwirtschaft mit Tauschwohnungen, bei der auch Mietverträge getauscht werden.
- Genossenschaftsmodelle bieten Möglichkeiten, um gemeinschaftsorientiertes Wohnen mit solidarischer Miete zu ermöglichen; Bsp. Gartenstadt, oekogeno.
- Nicht nur das Verantwortungsgefühl bzgl. Bestandserhalt, sondern auch der Mechanismus der sozialen Anerkennung, z.B. in der Nachbarschaft/im Quartier, kann genutzt werden. Hierfür braucht es Austauschformate und -plattformen, in denen Erfolgsgeschichten und Wissen geteilt werden können.
- Um das nötige Wissen zu Technologien und Fördermitteln für private Eigentümer_innen bereitzustellen, braucht es eine umfassende, neutrale Energieberatung und eine städtische Informationsstelle sowie städtische Kampagnen zu Sanierung und Leerstand.
- Auf städtischer Ebene ist eine politische Rückendeckung für Experimente notwendig, um die nötige Kreativität freizusetzen und ambitionierte Projekte umzusetzen.

Abschlussrunde im Plenum:

- Beratung findet schon flächendeckend statt über Energieberater_innen, Verbraucherzentrale und Energieagenturen, muss nur sichtbarer werden; Übersicht über Förderprogramme mit Hilfe, was passend ist, existiert auf CO2-online
- Datenlage muss verbessert werden, Lebenszyklusrechnung
- Gebäudebestandsmodell wäre hilfreich, CO2-Verbrauch vorgeben
- Land BW Förderung dauert 1 ½ Jahre für Zuschuss von 10000€, hohe Kriterien können nicht erfüllt werden Fördergeld wird nicht abgerufen;
- Auf Bundesebene Chaos, Praxis wird nicht in Erstellung von Förderprogrammen einbezogen, diese sind dadurch unpassend/unrealistisch; Fachleute bei Entwicklung von Förderprogrammen miteinbeziehen!
- Kommunikation ist nötig für effektive Investitionen, Bsp. Schweiz, hier soziale Komponente mit dazu nehmen
- Klimafondseinnahmen kommunal nutzen, anstatt weltweite Projekte
- Viele der Ideen existieren bereits, es fehlt am Zugang zu Wissen, sodass weitere Formate wie die des Workshops notwendig sind. Die anwesenden Personen können als Multiplikator_innen viel bewirken: „Wir sind Multiplikatoren!“ (zit. nach Schmelling)

Protokoll:

05.11.2025: Carolin Seiberlich
07.11.2025: Philipp Späth
11.11.2025: Helen Dörr

innovations-
campus
nachhaltigkeit