

Tobias Held, Felix Wellenreuther<sup>1</sup>, Katharina Raab<sup>1</sup>

## Noch große Energieeinsparpotenziale im Gebäudebestand in Stuttgart – Ergebnisse der Befragung zur Energiewende

- *Stuttgart will bis 2035 klimaneutral sein. Ein wesentlicher Baustein zu diesem Ziel ist die energetische Sanierung des Gebäudebestands.*
- *Insgesamt müssen noch etwa 49 Prozent der Wohngebäude in Stuttgart umfassend und 33 Prozent teilweise energetisch saniert werden.*
- *Rund ein Viertel der Eigentümer\*innen beabsichtigt konkrete Modernisierungen in den nächsten fünf Jahren durchzuführen, um die Energieeffizienz ihres Gebäudes zu steigern.*

*Die energetische Sanierung des Gebäudebestands spielt eine zentrale Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Stuttgart*

Die Stadt Stuttgart hat sich ein ambitioniertes Ziel beim Klimaschutz gesetzt: Stuttgart will bis 2035 klimaneutral sein. Mit der kommunalen Wärmeplanung hat das Amt für Umweltschutz 2023 eine Strategie vorgestellt, wie dieses Ziel im Wärmebereich erreicht werden kann. Der Gemeinderat hat diese Ende 2023 beschlossen und damit die Basis für das weitere Handeln festgelegt. In der Folge bedeutet dies, dass der Gebäudebestand in Stuttgart bis 2035 nahezu klimaneutral saniert sein soll. Denn in Stuttgart entfallen 34 Prozent der energiebedingten Treibhausgasemissionen auf den aktuellen Wohngebäudebestand. Das hohe Energieeinsparpotenzial im Gebäudesektor verdeutlicht, dass die energetische Gebäudesanierung eine wichtige Stellschraube der Energiewende ist. Außerdem steigert die energetische Sanierung den Gebäudewert. Nach Einschätzung von Fachleuten wird die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes künftig den Wert einer Immobilie deutlich stärker beeinflussen als bisher (vgl. Neubrand und Brack 2023).

Im Zuge dessen möchte die Landeshauptstadt mit gezielten Angeboten die Eigentümer\*innen von Gebäuden in Stuttgart bei der energetischen Sanierung unterstützen. Konkret bedeutet ein klimaneutraler Gebäudebestand, dass die meisten Häuser hervorragend gedämmt, mit regenerativ erzeugter Wärme versorgt werden und mit Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung ausgestattet sind. Doch wo steht die Stadt Stuttgart aktuell auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand? Um das zu beurteilen, liefert der vorliegende Beitrag Antworten auf die folgenden Fragen:

- Wie setzt sich die Struktur der Stuttgarter Eigentümer\*innen und Wohngebäude zusammen?
- Wie ist es um den energetischen Zustand der Wohngebäude bestellt?
- Welche Sanierungsmaßnahmen planen die Besitzer\*innen von Wohnimmobilien?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es und wie werden sie in Anspruch genommen?

Um diese Fragen zu beantworten und ein genaueres Bild über den Zustand der Wohngebäude in Stuttgart zu erhalten, hat das Statistische Amt im November und Dezember 2022 im Auftrag des Amtes für Umweltschutz eine „Befragung zur Energiewende“ durchgeführt. Die repräsentative Erhebung richtete sich an 4334 private und institutionelle Eigentümer\*innen von bewohnten Gebäuden in Stuttgart. Insgesamt konnten Informationen über 2213 Wohngebäude gewonnen werden, was einer Rücklaufquote von 51 Prozent entspricht. Die ausgesprochen hohe Beteiligungsquote lässt somit auf ein verlässliches Abbild des tatsächlichen Gebäudezustands schließen.

### Private Hausbesitzer\*innen sind die wichtigste Zielgruppe für die energetische Gebäudesanierung

Wer sind überhaupt die Eigentümer\*innen von Wohngebäuden in Stuttgart und welche Rolle spielen sie auf dem hiesigen Wohnungsmarkt? Wie Abbildung 1 verdeutlicht, ist der Stuttgarter Gebäudebestand mehrheitlich im Besitz von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Privatpersonen halten über zwei Drittel der Wohngebäude. Gemeinschaften von Wohnungseigentümer\*innen besitzen weitere 19 Prozent der Gebäude. Da diese Gruppe Sanierungsentscheidungen innerhalb der gesamten Eigentümergemeinschaft abstimmen muss, sind energetische Sanierungen in WEGs oftmals schwieriger zu realisieren – in der Regel handelt es sich um größere Geschosswohnbauten. Im kommunalen Besitz sind rund fünf Prozent der Gebäude und damit etwas mehr als im Besitz aller privatwirtschaftlichen Unternehmen. Genossenschaften verfügen über rund drei Prozent der Wohngebäude (vgl. Abbildung 1).

Die Altersstruktur der Privatpersonen (keine WEG) wird durch Ältere dominiert. Fast die Hälfte der Immobilienbesitzer\*innen ist 65 Jahre und älter. Jede vierte Privatperson zählt zudem zur Altersgruppe 75plus. Ältere haben mehrheitlich eine geringe Bereitschaft zu sanieren, auch weil häufig die finanziellen Mittel fehlen (vgl. GNIW 2023). Gerade einmal neun Prozent der Eigentümer\*innen sind jünger als 45 Jahre. Grund dafür ist, dass ein Immobilienerwerb vermögensbedingt oft erst in späteren Lebensphasen realisiert werden kann. Auch profitieren vorwiegend Personen ab 45 Jahren von Erbschaften. Somit weicht die Altersstruktur der Privatpersonen mit Wohneigentum deutlich von der jungen Bevölkerungsstruktur der Landeshauptstadt ab.

*Stuttgarts Gebäudebestand ist überwiegend im Besitz von privaten Haus- und Wohnungseigentümer\*innen*



**Abbildung 1:** Eigentümer\*innen der Wohngebäude in Stuttgart

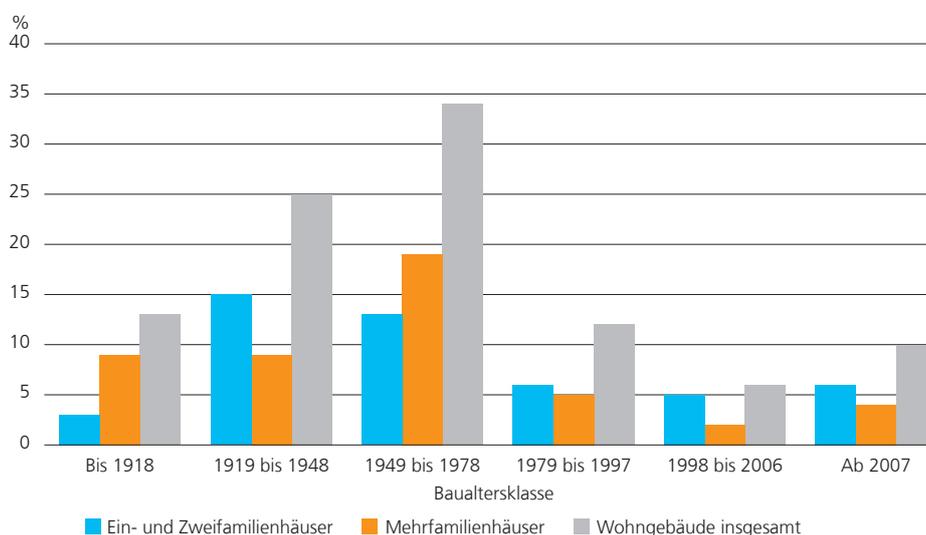
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

## Die Struktur des Wohngebäudebestands ist sehr heterogen

Der Stuttgarter Gebäudebestand umfasst zum Jahresende 2022 rund 75 500 Wohngebäude. Etwa die Hälfte dieser Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser, während die andere Hälfte Mehrfamilienhäuser ausmacht. Die größte Gruppe unter den Mehrfamilienhäusern bilden kleinere Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen (31 % aller Wohngebäude).

Interessant ist auch der Blick auf die Altersstruktur der Stuttgarter Wohngebäude (vgl. Abbildung 2): Es dominieren Gebäude und Wohnungen der Jahre 1949 bis 1978. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern entfällt zudem auf die Entstehungszeit zwischen 1919 und 1948. Insgesamt 71 Prozent der Wohngebäude sind vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1978 errichtet worden. Jüngere Gebäude, die 2007 oder später errichtet wurden, machen hingegen nur einen Anteil von zehn Prozent aus.

**Abbildung 2:** Wohngebäude in Stuttgart nach Gebäudetyp und Baualtersklassen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

## Die Mehrheit der Wohngebäude wird mit Gas beheizt

Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass die in der Befragung berücksichtigten Wohngebäude in Stuttgart mehrheitlich (62 %) über eine gebäudebezogene Zentralheizung beheizt werden. Annähernd 20 Prozent besitzen eine wohnungseigene Etagenheizung. Nur acht Prozent aller in der Befragung berücksichtigten Wohngebäude werden aktuell mit Fernwärme beheizt und vier Prozent haben eine Wärmeversorgung im Verbund mit anderen Gebäuden (z. B. Blockheizkraftwerk). Dezentrale Lösungen mit Einzelöfen in den Wohnungen bilden ebenfalls die Ausnahme (6 %).

*Aktuell wird nur ein geringer Teil der Wohngebäude mit erneuerbaren Primärenergieträgern beheizt*

In Stuttgart ist Gas nach wie vor der am weitesten verbreitete Heizenergieträger. Fast 80 Prozent der in der Befragung berücksichtigten Wohngebäude, die nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, heizen auf diese Weise. Zweithäufigster Energieträger ist Öl (12 %). Bis 2035 sollen fossile Energieträger nahezu keine Rolle mehr spielen. Aktuell werden erneuerbare Primärenergieträger (5 %) und Strom (4 %) in Stuttgart relativ selten zum Heizen verwendet. Die Befragungsergebnisse zu den

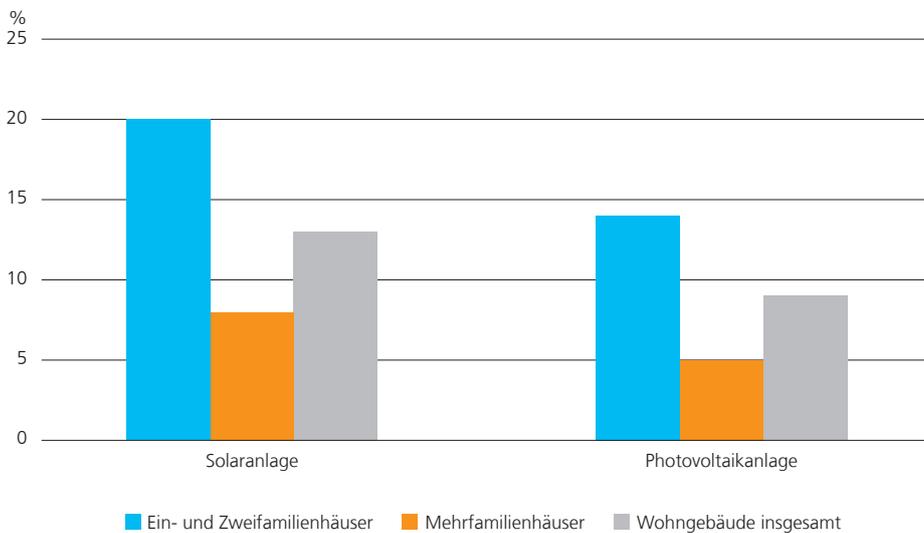
Heizenergieträgern und zur Art der Wärmeversorgung stimmen weitestgehend mit den Ergebnissen der Datenerhebung für die kommunale Wärmeplanung in Stuttgart überein. Um den Umstieg auf regenerative Heizenergieträger zu beschleunigen, unterstützt die Stadt Stuttgart Eigentümer\*innen mit verschiedenen Förder- und Beratungsprogrammen im Bereich des Heizungstauschs und der energetischen Gebäudesanierung (s. u.).

Sonnenkollektoren (Solarthermie) zur Unterstützung der Heizung nutzen rund 13 Prozent der Gebäude (vgl. Abbildung 3). Dies spart Öl oder Gas und vermeidet Emissionen. Solaranlagen zur Wärmeversorgung sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern (jedes fünfte Gebäude) deutlich verbreiteter als bei Mehrfamilienhäusern (7 %).

Einen ebenfalls wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Energieversorgung leisten Photovoltaikanlagen (PV). Im Unterschied zu Solarkollektoren erzeugen diese aber keine Wärme, sondern Strom. Insgesamt neun Prozent der Wohngebäude in Stuttgart verfügen über eine PV-Anlage zur Stromerzeugung auf ihren Dächern. Bei rund sieben Prozent der Wohngebäude wird der Strom dabei von der Anlage direkt zu den Verbraucher\*innen im Haus geleitet. Ebenfalls sieben Prozent der Gebäude speisen von ihrer Anlage produzierten Strom ins öffentliche Stromnetz ein. Hierbei produzieren fünf Prozent der Gebäude PV-Strom sowohl für den Eigenverbrauch als auch zur Netzeinspeisung.

Seltener ist in Stuttgart noch die Kombination von PV-Anlage und Ladestation für Elektrofahrzeuge (3 % der Wohngebäude). Auch hier liegt der Anteil bei Einfamilienhäusern höher als in Mehrfamilienhäusern (vgl. Held 2023). In den kommenden Jahren dürfte die Zahl der Photovoltaikanlagen allerdings deutlich zunehmen. Denn seit Mai 2022 gilt in Baden-Württemberg die Photovoltaik-Pflicht für neue Wohngebäude. Seit Januar 2023 greift diese zudem auch bei allen grundlegenden Dachsanierungen. Zudem treibt die Stadt Stuttgart den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen mit ihrem Förderprogramm „Solaroffensive“ stark voran. Solarthermische Anlagen können über das kommunale Energiesparprogramm gefördert werden.

*Lediglich neun Prozent der Stuttgarter Wohngebäude verfügen über eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug*



**Abbildung 3:** Anteil Solar- und Photovoltaikanlagen in Stuttgarter Wohngebäuden

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

### Nur ein geringer Anteil der Wohngebäude ist bereits energetisch umfassend saniert

Jüngere Wohngebäude weisen bereits höhere energetische Standards und modernere Technologien für Energieeffizienz auf und müssen meist nicht zeitnah saniert werden. In Hinblick auf das städtische Ziel bis 2035 einen klimaneutralen Gebäudebestand in Stuttgart zu erreichen, werden daher im Folgenden die energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohnhäusern betrachtet, die vor dem Jahr 2007 gebaut wurden.

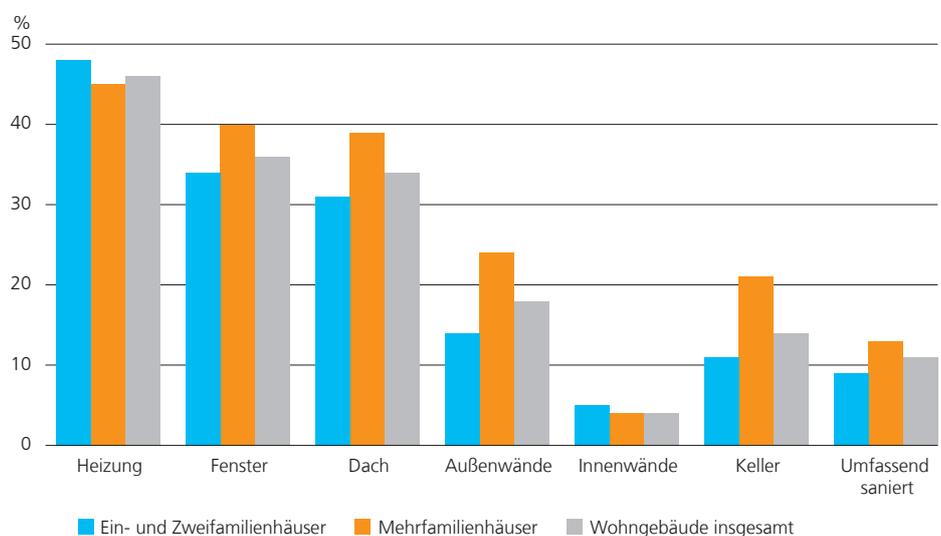
Abbildung 4 illustriert, dass in den letzten 16 Jahren bereits an vielen Wohngebäuden in Stuttgart Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt wurden. Bei etwa 18 Prozent der vor 2007 errichteten Wohngebäude wurde eine Dämmung der Außenwände angebracht beziehungsweise erneuert und bei vier Prozent der Gebäude eine Dämmung der Innenwände vorgenommen. Auffällig ist, dass Ein- und Zweifamilienhäuser bislang deutlich seltener gedämmt wurden als größere Mehrfamilienhäuser. Offenbar sehen Eigentümer\*innen von Ein- und Zweifamilienhäusern in Stuttgart weniger Anreize in Dämmungsmaßnahmen zu investieren, die tendenziell zu den kostenintensiveren Maßnahmen gehören.

*Austausch der Heizungsanlage ist die häufigste Sanierungsmaßnahme*

Die gängigste Sanierungsmaßnahme ist die Erneuerung der Heizungsanlage, denn Heizungen haben eine deutlich kürzere Lebensdauer als Dämmungen und müssen daher häufiger ausgetauscht werden. So haben 46 Prozent der Wohngebäude seit 2007 eine neue Heizung erhalten. Am zweithäufigsten erneuerten die Eigentümer\*innen alte Fenster (36 %). Das Dach oder die oberste Geschossdecke wurde bei einem Drittel der Wohngebäude gedämmt. Eine nachträgliche Dämmung des Kellers oder der untersten Geschossdecke erfolgte in jedem siebten Gebäude.

Insgesamt sind jedoch nur rund 14 Prozent aller vor 2007 errichteten Wohngebäude in Stuttgart energetisch umfassend saniert. Das heißt, dass an diesen mindestens drei von vier der oben genannten Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle umgesetzt wurden (Austausch der Fenster, Dämmung von Dach, Innen- oder Außenwänden, Kellerdecke). Bei immerhin 37 Prozent der Gebäude dieser Baujahre wurde die Gebäudehülle zumindest teilweise energetisch verbessert. Das heißt, dass eine oder zwei Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle umgesetzt wurden. Häufig

**Abbildung 4:** Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden in Stuttgart mit Baujahr vor 2007



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

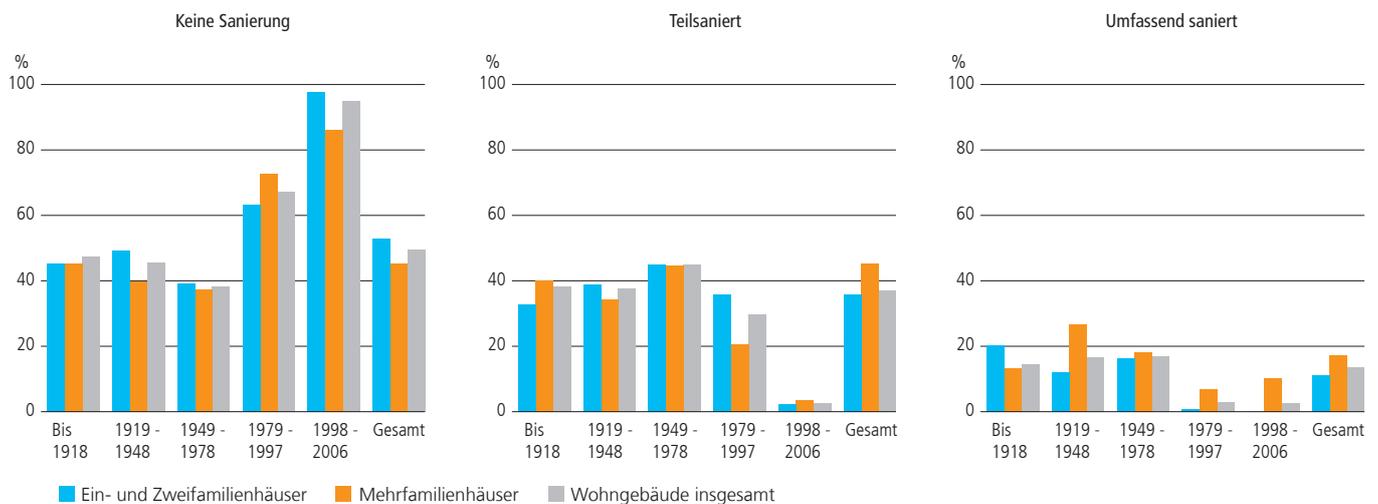
[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

verbreitet ist demnach die schrittweise Umsetzung einzelner Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum hinweg. Diese Praxis hängt wesentlich mit der Nutzungs- und Lebensdauer der verschiedenen Gebäudeteile sowie ihrem Energieeinsparpotenzial zusammen. Auch führen finanzielle Restriktionen dazu, dass viele umfassende energetische Sanierungen unterbleiben (vgl. Stieß et al. 2010; Renz/Hacke 2016).

Auffällig ist, dass fast drei Viertel der Mehrfamilienhäuser und zwei Drittel der Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren von 1979 bis 1997 in den letzten 16 Jahren keine Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle erhalten haben. Im Vergleich dazu wurden ältere Gebäude der Baujahre 1919 bis 1978 seit dem Jahr 2007 deutlich häufiger umfassend oder teilweise saniert als neuere Wohngebäude (vgl. Abbildung 5). Der Anteil der noch nicht energetisch optimierten Gebäude ist mit insgesamt 95 Prozent in der Baualtersklasse 1998 bis 2006 am höchsten, da diese Häuser größtenteils noch nicht in den üblichen Sanierungszyklus fallen. Insgesamt steht für die Hälfte aller Wohngebäude mit Baujahr vor 2007 noch eine vollständige energetische Sanierung der Gebäudehülle bis zum Jahr 2035 aus. Auch ein großer Teil der teilweise sanierten Gebäude muss zum Erreichen des Klimaneutralitätsziels bis zum Jahr 2035 noch weitergehend energetisch saniert werden. Somit besteht bei einem erheblichen Anteil der Stuttgarter Wohngebäude ein großer Sanierungsbedarf in den nächsten Jahren sowie ein beträchtliches Potenzial zur Energieeinsparung.

*Für die Hälfte der Wohngebäude steht noch eine komplette energetische Sanierung der Gebäudehülle an*

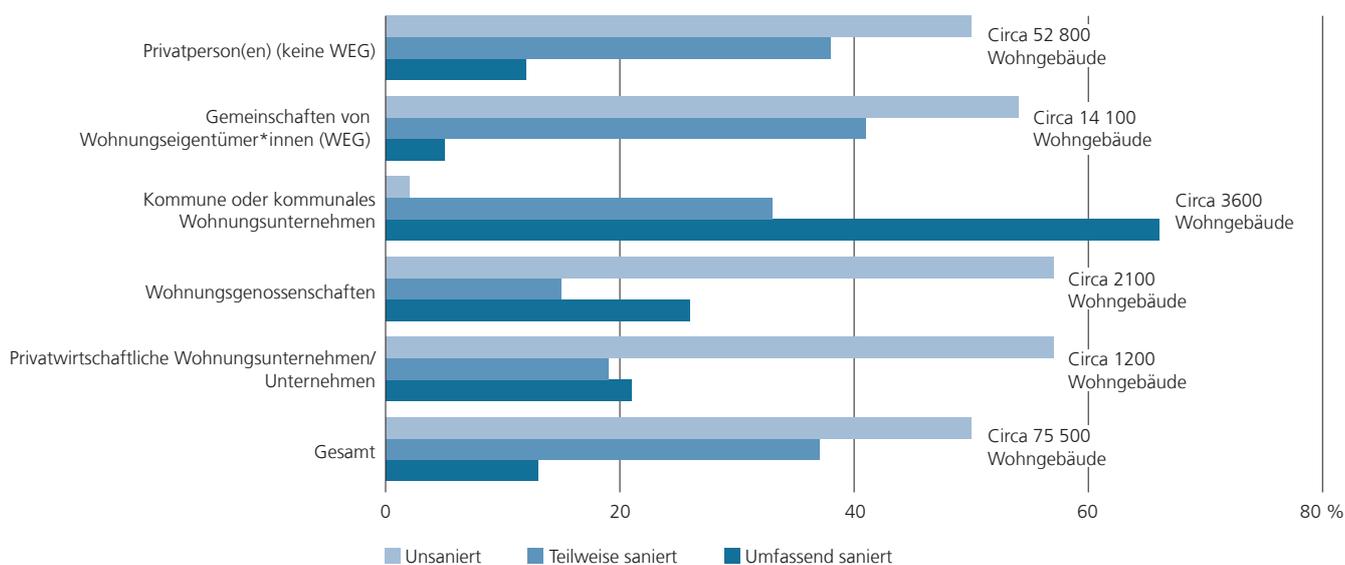
**Abbildung 5:** Umfang der energetischen Sanierungen in Wohngebäuden mit Baujahr vor 2007 in Stuttgart



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

Abbildung 6 liefert einen Vergleich des Sanierungsstands nach Eigentumsform. Es wird deutlich, dass nur ein kleiner Teil der Wohngebäude von Privatpersonen (12 %) und Wohnungseigentümergeinschaften (5 %) seit dem Jahr 2007 umfassend energetisch saniert wurde. Rund 40 Prozent der Gebäude dieser Eigentümer\*innen wurde jedoch zumindest teilweise modernisiert. Gebäude dieser Eigentümergruppen repräsentieren zugleich die Mehrheit der Wohngebäude in Stuttgart (siehe oben). Hervorzuheben ist in diesem Kontext das städtische Wohnungsunternehmen: Bereits zwei Drittel der im Eigentum der Stadt befindlichen Wohngebäude wurde komplett saniert. Auch bei den Wohnungsgenossenschaften ist ein relativ hoher Anteil von einem Viertel der Gebäude schon umfassend modernisiert.

**Abbildung 6:** Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 2007 in Stuttgart nach Eigentümer\*in

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

### Mehrzahl der Wohngebäude hat keinen gültigen Energieausweis

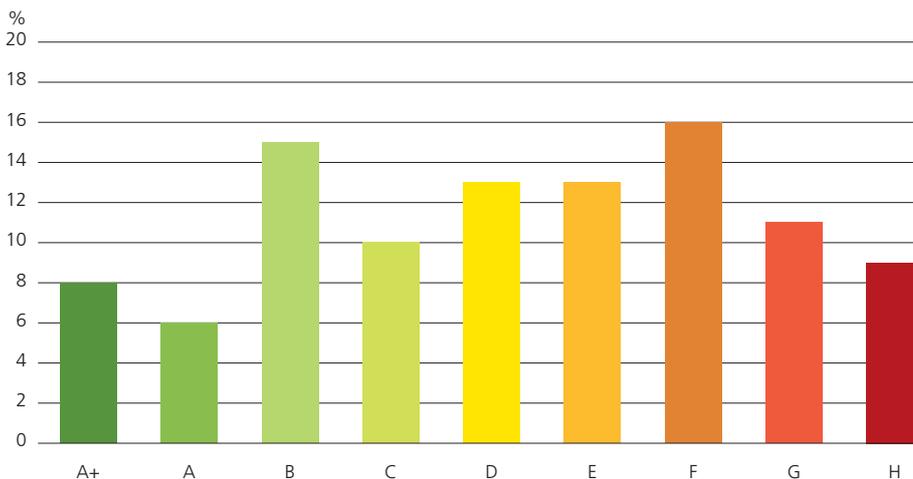
Informationen über den energetischen Zustand und die anfallenden Energiekosten eines Wohnhauses liefert der Energieausweis. Obwohl der Energieausweis seit Anfang 2009 für Wohngebäude bei Verkäufen oder Neuvermietungen Pflicht ist, lag zum Befragungszeitpunkt bei knapp 72 Prozent der Stuttgarter Wohngebäude ein solcher noch nicht vor. Dementsprechend haben nur rund 28 Prozent der Hauseigentümer\*innen nach eigener Angabe einen gültigen, nicht mehr als zehn Jahre alten, Energieausweis. Dabei überwiegt der Verbrauchsausweis mit 16 Prozent leicht vor dem bedarfsorientierten Energieausweis, über den 14 Prozent der Eigentümer\*innen verfügen. In Mehrfamilienhäusern liegt die Ausweisquote mit 45 Prozent deutlich höher als in Ein- und Zweifamilienhäusern (11 %).

Nur 28 Prozent der Häuser sind in den besten drei Energieeffizienzklassen eingestuft

Energieausweise sollen einen überschlägigen Vergleich der energetischen Effizienz von Gebäuden ermöglichen. Dazu wird dem Gebäude je nach Energiebedarf beziehungsweise Energieverbrauch eine Effizienzklasse von A+ bis H zugewiesen. Abbildung 7 zeigt die Zuteilung zu den verschiedenen Klassen aus den Energiebedarfsausweisen nach Gebäudetypen. Bei diesen Befragungsergebnissen ist allerdings nicht auszuschließen, dass für energetisch optimierte Gebäude sowie für Gebäude, die innerhalb der letzten Jahre verkauft oder vermietet wurden, häufiger ein Energieausweis vorliegt. Im Gesamtbestand haben rund 28 Prozent der Wohngebäude in Stuttgart mit Energiebedarfsausweis einen jährlichen Energiebedarf von unter 75 kWh/m<sup>2</sup> und fallen damit in die Effizienzklassen A+ bis B für sehr effiziente Immobilien. Demgegenüber fällt jedes fünfte Wohngebäude in die schlechten Effizienzklassen G und H (Endenergiebedarf über 200 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr).

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) definiert im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude die sogenannten „Worst Performing Buildings“ (WPB), die hinsichtlich des energetischen Sanierungszustands zu den schlechtesten Gebäuden

in Deutschland gehören. Nach den Kriterien der Bundesförderung sind dies unter anderem alle Wohngebäude mit einem Energieausweis der Klasse H. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass für neun Prozent der Wohngebäude in Stuttgart ein Energiebedarfsausweis dieser schlechtesten Energieeffizienzklasse vorliegt. Nach dem von der deutschen Energieagentur (dena) geprägten Ansatz „Worst First“ sollten diese Gebäude mit der schlechtesten Effizienz-Performance mit höchster Priorität saniert werden (vgl. dena 2022). Denn gerade hier ist das Potenzial für eine wirkungsvolle energetische Sanierung und die Minderung der Treibhausgasemissionen vergleichsweise groß.



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

**Abbildung 7:** Wohngebäudebestand (mit gültigem Energiebedarfsausweis) nach Effizienzklassen in Stuttgart

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

### Bundesförderung ist wichtigstes Förderinstrument

Immobilienbesitzer\*innen stehen verschiedene finanzielle Fördermittel und Finanzierungshilfen zur Verfügung, um energetische Modernisierungen an ihren Häusern durchzuführen. Diese Fördermittel gilt es effektiv miteinander zu kombinieren. Neben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bieten auch das Land und die Stadt Stuttgart eigene Förderprogramme an. Um energetische Modernisierungen von privaten Wohngebäuden signifikant zu steigern, hat die Stadt Stuttgart das kommunale Energiesparprogramm für die Jahre 2021 und 2022 auf 30 Millionen Euro aufgestockt und für Wohnungsunternehmen geöffnet. Die zur Verfügung stehenden Mittel wurden fast vollständig ausgeschöpft. Das Förderprogramm wird auch in den Jahren 2024 und 2025 fortgesetzt. Zudem stehen städtische Förderprogramme unter anderem für den Einsatz klimafreundlicher Heizsysteme (Wärmepumpenprogramm, Wärmenetzanschlussprogramm, Ölaustauschprogramm) sowie für den Bau von Photovoltaik-Anlagen, Stromspeichern und E-Ladepunkten (Förderprogramm „Solaroffensive“ und zusätzlich „Privates Laden“) zur Verfügung.

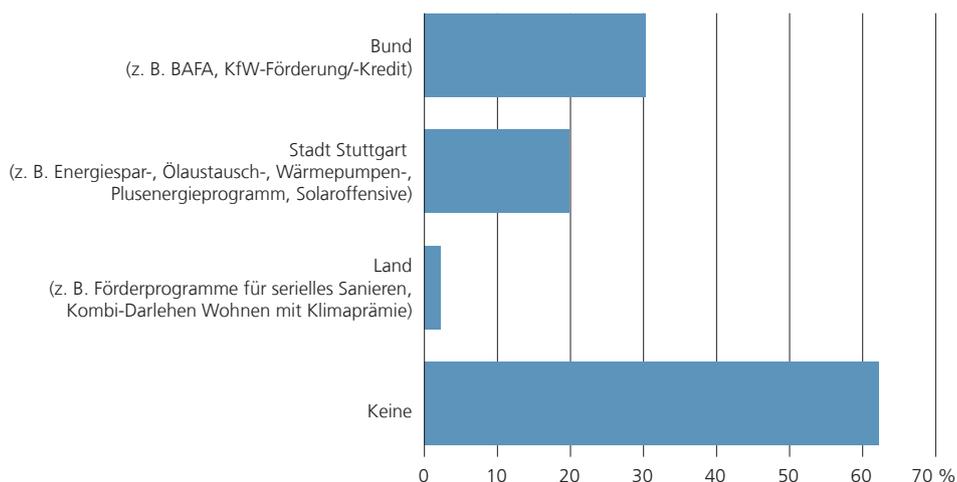
*Die Stadt Stuttgart fördert energetische Sanierungen mit ihrem Energiesparprogramm zusätzlich zu den staatlichen Fördergeldern*

Wichtigste Anlaufstelle für Hausbesitzer\*innen war im betrachteten Zeitraum jedoch die Bundesförderung. Denn rund 30 Prozent der Eigentümer\*innen, die zwischen 2020 und 2022 sanierten, nahmen die Förderprogramme des Bundes in Anspruch. Ein Fünftel der Hausbesitzer\*innen nutzten Fördermittel der Stadt Stuttgart (z. B. Energiespar-, Ölaustausch-, Wärmepumpen-, Plusenergieprogramm, Solaroffensive).

Die große Mehrheit (62 %) trägt die Kosten für die energetische Gebäudesanierung jedoch alleine (vgl. Abbildung 8). Eine mögliche Erklärung für die vergleichsweise geringe Nutzung der Fördermittel könnte darin liegen, dass viele der Förderprogramme für Verbraucher\*innen zu unübersichtlich und komplex sind (vgl. Henger und Hude 2017). Zudem wurden einige der Förderprogramme der Stadt Stuttgart erst in den letzten Jahren geschaffen und haben somit auf den Gesamtbetrachtungszeitraum noch eine geringere Auswirkung. Des Weiteren sind die Anforderungen in den städtischen Förderprogrammen teilweise etwas höher als bei den korrespondierenden Bundesförderprogrammen, um mit der zusätzlichen Unterstützung der Stadt eine höhere Sanierungstiefe zu erzielen. Die Stadt Stuttgart strebt mit ihrer stetigen und über die vergangenen Jahre ausgebauten Förderung mit attraktiven Fördersätzen an, die energetische Beschaffenheit des Wohngebäudebestands konstant weiter zu verbessern.

Neben den Fördermitteln unterstützt die Stadt Stuttgart Gebäudeeigentümer\*innen mit kostenlosen Energieberatungen durch das Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. Im Laufe des Jahres 2024 soll zudem in Ergänzung zu den Erstberatungen eine zusätzliche Förderung von Detailberatungen durch die Stadt eingeführt werden.

**Abbildung 8:** Inanspruchnahme von Fördermitteln für Sanierungsmaßnahmen in Stuttgart seit 2020



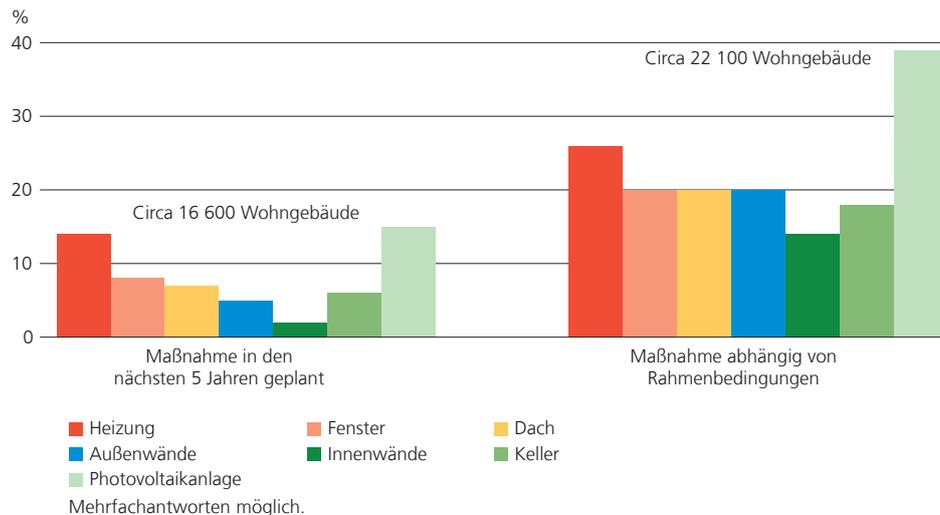
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

## Mittelfristig viele Sanierungsmaßnahmen geplant

*An jedem fünften Wohngebäude sind in den nächsten fünf Jahren Modernisierungen geplant*

Welche Sanierungsmaßnahmen planen die Stuttgarter Immobilienbesitzer\*innen? Um die Energieeffizienz ihres Wohngebäudes zu erhöhen, beabsichtigen rund 22 Prozent der Eigentümer\*innen, konkrete Modernisierungen in den nächsten fünf Jahren zu tätigen. Der Fokus liegt dabei auf Einzelmaßnahmen. Die mittelfristige Anschaffung einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung planen 15 Prozent, circa 14 Prozent sehen einen Austausch der Heizung vor. Lediglich eine Minderheit von zwei Prozent beabsichtigt eine umfassende Sanierung. Allerdings ziehen zusätzlich drei von zehn Eigentümer\*innen energetische Sanierungen in Betracht, wenn sie die Rahmenbedingungen wie die Förder- und Finanzierungsbedingungen für geeignet erachten. Ebenso erwägt ein Anteil von 39 Prozent grundsätzlich die Anschaffung einer Photovoltaikanlage (vgl. Abbildung 9).



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Befragung zur Energiewende 2022

[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

**Abbildung 9:** Geplante Maßnahmen der energetischen Sanierung in Wohngebäuden in Stuttgart

### Fazit

Angesichts der geringen Neubaurate in Stuttgart – im Jahr 2023 circa 0,6 Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand des Vorjahres – ist die energetische Modernisierung der bestehenden Wohngebäude ein wichtiger Schlüssel zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität. Die Ergebnisse der Befragung zur Energiewende geben aufschlussreiche Einblicke in den energetischen Zustand der Wohngebäude in Stuttgart. Obwohl bereits an etwa 43 Prozent der Stuttgarter Wohngebäuden Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt wurden, ist nur circa jedes zehnte Wohnhaus, das vor 2007 errichtet wurde, umfassend energetisch saniert. Ein großer Teil der Wohngebäude befindet sich demzufolge in einem energetisch unzureichenden Zustand und verbraucht zu viel Energie. Diese Ergebnisse zeigen, dass die energetische Sanierung der Wohnhäuser in Stuttgart insgesamt nur langsam voranschreitet. Sie weisen aber auch darauf hin, dass nach wie vor große Potenziale für Energieeinsparungen im Gebäudebestand vorhanden sind.

*Ein erheblicher Anteil der Stuttgarter Wohngebäude weist einen energetisch unzureichenden Zustand auf*

Um die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Landeshauptstadt zu erreichen, ist eine erhebliche Steigerung der Sanierungsaktivitäten erforderlich. Mit Blick auf den aktuellen Sanierungsstand müssen bis zum Jahr 2035 noch circa 34 000 Wohngebäude mit Baujahr vor 2007 vollständig (49 %) und etwa 25 000 Gebäude teilweise (33 %) saniert werden. Wesentlich ist dabei die schnelle Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude. Viele Eigentümer\*innen in Stuttgart haben Interesse an energetischen Sanierungen – rund ein Viertel beabsichtigt konkrete Modernisierungen in den nächsten fünf Jahren. Wesentlich hierzu sind stabile und attraktive Förderkonditionen.

*Von entscheidender Bedeutung ist die rasche Sanierung der energetisch am schlechtesten bewerteten Gebäude*

Obwohl das städtische Wohnungsunternehmen ein gutes Beispiel für die zügige energetische Sanierung ihres Gebäudebestands liefert, sind die privaten Hausbesitzer\*innen (Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften) die wichtigsten Akteure für die Dekarbonisierung des Stuttgarter Gebäudebestands, da sie die Mehrheit (88 %) der Wohnhäuser besitzen, aber nur wenige davon energetisch vollsaniert sind.

Erklärtes Ziel der Stadt Stuttgart ist es Sanierungshemmnisse abzubauen und somit die Sanierungsbereitschaft zu erhöhen. Daher unterstützt und informiert die Landeshauptstadt Gebäudeeigentümer\*innen seit vielen Jahren mit einer Vielzahl an Angeboten. Neben den bereits erwähnten kommunalen Förderprogrammen stellen Energieberatungen (z. B. durch das Energieberatungszentrum Stuttgart e. V.) einen wichtigen Baustein dar. Sie werden bereits heute zu Teilen kostenlos angeboten. Dieses Beratungsangebot wird in den kommenden Jahren durch die Stadt Stuttgart noch weiter ausgebaut und auch Detailberatungen werden angeboten. Mit regelmäßigen Veranstaltungsformaten wie der „Aktion Gebäudesanierung“ oder des jährlich stattfindenden „Stuttgarter Zukunftsforums“ bietet die Stadt Stuttgart umfangreiche Informationen für Gebäudeeigentümer\*innen zum Themenkomplex energetische Sanierung an. Mittels energetischer Quartierskonzepte sowie der kommunalen Wärmeplanung werden zudem Strategien zur nachhaltigen Wärmeversorgung des Stadtgebiets erarbeitet. All diese städtischen Maßnahmen sollen zukünftig fortgeführt und ausgebaut werden. Unter anderem sollen durch die verstärkte Bereitstellung von klar verständlichen Informationsmaterialien und Sensibilisierungskampagnen die Eigentümer\*innen stärker für dieses wichtige Thema gewonnen und sensibilisiert werden. ●

#### Autoren:

*Tobias Held*  
Tel.: (0711) 216-98580  
[tobias.held@stuttgart.de](mailto:tobias.held@stuttgart.de)

*Felix Wellenreuther*  
Tel.: (0711) 216-57401  
[felix.wellenreuther@stuttgart.de](mailto:felix.wellenreuther@stuttgart.de)

*Katharina Raab*  
Tel.: (0711) 216-88215  
[katharina@raab.de](mailto:katharina@raab.de)

---

1 Felix Wellenreuther und Katharina Raab arbeiten im Amt für Umweltschutz an der Umsetzung der Energiekonzepte für die Stadt Stuttgart.

#### Literaturverzeichnis:

Deutsche Energie-Agentur (dena) (2022): Gebäudeenergieeffizienz. Worst First: Schlechteste Gebäude zuerst sanieren. <https://www.dena.de/newsroom/publikationsdetailansicht/pub/factsheet-worst-first-schlechteste-gebäude-zuerst-sanieren/> (letzter Aufruf am 30.10.2023).

Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (GNIW) (2023): Umfrage: Senioren wohnen in alten Häusern mit hohem Energieverbrauch – dennoch plant kaum jemand eine Sanierung. Pressemitteilung vom 16.2.2023.

Held, Tobias (2023): Nur wenig private Ladestationen für Elektroautos. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 09/2023, S. 163.

Henger, Ralph; Hude, Marcel (2017): Die komplexe Förderlandschaft für energetische Gebäudesanierungen in Deutschland. Köln.

Landeshauptstadt Stuttgart (2023): Kommunale Wärmeplanung – Stadt unterstützt Bürgerinnen und Bürger auf dem Weg zur klimaneutralen Wärmeversorgung. Pressemitteilung vom 29.09.2023.

Neubrand, Eva Katharina; Brack, Nicole: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt. Energetische Qualität: Fachleute sehen Anpassungsbedarf bei Immobilienwerten. Fachbeitrag vom 27.03.2023. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/immobilienmarktbeobachtung/expertenpanel-immobilienmarkt/start.html?pos=1> (letzter Aufruf am 22.09.2023).

Renz, Ina; Hacke, Ulrike (2016): Einflussfaktoren auf die Sanierung im deutschen Wohngebäudebestand. Ergebnisse einer qualitativen Studie zu Sanierungsanreizen und -hemmnissen privater und institutioneller Eigentümer. Darmstadt.

Staatsministerium Baden-Württemberg (2022): Photovoltaik-Pflicht für alle neuen Wohngebäude ab 1. Mai. Pressemitteilung vom 22.03.2022.

Stieß, Immanuel; van der Land, Victoria; Birzle-Harder, Barbara; Deffner, Jutta (2010): Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung – Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern. Frankfurt am Main.