

! Sofortiger Antragsstopp

Mit sofortiger Wirkung können in Abstimmung mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Programm Energetische Stadtsanierung – Zuschuss (432) keine Anträge mehr gestellt werden. Bereits eingegangene Anträge werden weiterhin bearbeitet und im Falle der Förderfähigkeit und soweit die entsprechenden Bundesmittel noch zur Verfügung stehen, zugesagt.

Hintergrund ist die Ausschöpfung der für Neuzusagen zur Verfügung stehenden Bundesmittel aufgrund der sehr hohen Nachfrage.

Bereits zugesagte Zuschüsse sind nicht betroffen.

Mitteilung seit dem 28.05.2026 auf www.kfw.de/432

KfW432 - Energetische Stadtsanierung - - Umsetzungsstrategien und Praxisbeispiele zur Quartierssanierung -

Armin Raatz, Geschäftsführer

Agenda

- Kurzvorstellung KEEA
- KfW-Programm 432 / Nutzen
- KfW-Programm 432 / Besonderheiten
- Erfahrungen / Beispiele
 - Begleitforschung (2012 bis 2016) und (2018 bis 2022)
 - Projekte mit Beteiligung KEEA
- Erkenntnisse / Empfehlungen



Armin Raatz

- Studium Elektrotechnik, Schwerpunkt Erneuerbare Energien in Kassel
- Ausbildung zum Energieberater
- Gründungsmitglied und Vorstand von deENet e.V. (Kompetenzzentrum dezentrale Energietechnologien)
- Ehrenamtlich engagiert (Altenpflegeeinrichtung, Verein PFAD zur Förderung von Pflege- und Adoptivfamilien)
- Praktische Erfahrungen in der energetischen Sanierung von Gebäuden



Matthias Wangelin

- Ausbildung zur Elektrofachkraft
- Studium Elektrotechnik und Stadtplanung in Kassel
- Langjährige Tätigkeit am Wuppertal-Institut (Energie- und CO₂-Bilanzierung von Gebäuden)
- Experte für Treibhausgas-Bilanzierung und Kommunale Wärmeplanung
- Ehrenamtlich engagiert im Verband der Stadt- und Raumplaner (SRL) (bis 2025 Vorsitzender des Arbeitskreises Energie und Klima)

Arbeitsfelder

- Integrierte Klimaschutzkonzepte, Vorreiterkonzepte
- Integrierte energetische Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement (KfW432), => Schwerpunkt ländliche Räume
- Kommunale Wärmeplanung
- Klimaanpassung
- Potenzialanalysen (Wärmeversorgung, Solar- und Windenergie)
- Fort- und Weiterbildungsangebote (aktuell: Gebäudeverantwortliche, Kommunale Wärmeplanung)
- Kommunalberatung zur Energiewende

Fokus: Empowerment (Menschen befähigen, gute Entscheidungen zu treffen)

Auftraggeber

- LEA Landesenergieagentur Hessen GmbH
- Städte und Gemeinden (Schwerpunkt Hessen/Thüringen und Norddeutschland)
- Wohnungsbaugesellschaften
- Bundes- und Landesbehörden (z.B. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Denkmalschutzbehörden)
- Unternehmen / Schwerpunkt Sozialer Bereich

Das Team



Stadtplanung – Umweltplanung – Partizipation – Betriebswirtschaft – Journalismus – Umwelttechnologie – Soziologie –
Geografie – Architektur – Bauingenieurwesen – Biologie – Pädagogik – Elektrotechnik – Maschinenbau –
Verkehrsplanung – Landschaftsplanung – Informatik – Kommunikation – Pragmatismus

KfW-Programm 432

- Fördergegenstände
- Förderkonditionen

Zuschuss Nr. 432

Energetische Stadtsanierung – Zuschuss

Zuschuss Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier

Teil A (Erarbeitung eines integrierten Konzepts mit folgenden (möglichen) thematischen Schwerpunkten)

- Energieversorgung (zentral, dezentral,)
- Wohnen (Abbau von Barrieren, Nutzung Leerstand, gemeinschaftlich)
- Mobilität, Freiraumgestaltung, Klimaanpassung, Digitalisierung, ..

Teil B (Sanierungsmanagement / Begleitung der Umsetzung)

- Fördermittel zur Begleitung der Umsetzung über 5 Jahre
- Personal- und Sachmittel flexibel einsetzbar
(Externes Büro, in der Kommune angestellt, Mischformen)

Aktuelle Unterlagen

Förderung KfW:

www.kfw.de/432

Kofinanzierung Land Hessen:

[WIBank - HEG](#)

Beispiele, weitere Infos

www.energetische-stadtsanierung.info

Zuschuss Nr. 432

Energetische Stadtsanierung – Zuschuss

Zuschuss Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier

Förderkonditionen KfW

- Maximaler Zuschuss
Teil A (Konzept): 200.000 EUR
Teil B (Sanierungsmanagement): 80.000 EUR/Jahr (400.000 für 5 Jahre)

Förderkonditionen KfW und Land Hessen

- Fördersatz KfW :75% Standard; 90% für finanzschwache Kommunen;
- Kofinanzierung Land Hessen
nicht finanzschwach: + 15% => **90% Gesamtzuschuss**
finanzschwach: + 10% => **100% Gesamtzuschuss**

Aktuelle Unterlagen

Förderung KfW:
www.kfw.de/432

Kofinanzierung Land Hessen:
[WIBank - HEG](#)

Beispiele, weitere Infos
www.energetische-stadtsanierung.info

KfW-Programm 432 / Nutzen

KfW-Programm 432 - Nutzen

- Was bringt mir das ? (Beispiele) -

Kommunikation	Inhaltliche Themen	Ressourcen
<ul style="list-style-type: none">- regelmäßige Informationsveranstaltungen zu gefragten Themen- kontinuierliche Infos in Print- und/oder Digitalmedien	<ul style="list-style-type: none">- Erstberatungen energetische Sanierung (kein Ersatz für zertifizierte Energieberater)	<ul style="list-style-type: none">- Personal zum Thema Energiewende über einen Zeitraum von 5 Jahren (sowohl angestellt als auch extern möglich, auch Mischformen)
<ul style="list-style-type: none">- Exkursionen zu interessanten Projekten, Initiativen- Ansprechpartner für individuelle Fragen von Bürgerinnen und Bürgern	<ul style="list-style-type: none">- Begleitung Umsetzung von Projekten (z.B. Wärmenetze, Energetische Sanierung, Klimaanpassung, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none">- Bearbeitung von Förderanträgen (Infrastruktur, Klimaanpassung, energetische Sanierung, Mobilität, etc.)
<ul style="list-style-type: none">- Präsenz auf Veranstaltungen, evtl. eigene Messe/Infotag, etc.- Vernetzung, Austausch von Ideen/Maßnahmen mit anderen Quartiersprojekten	<ul style="list-style-type: none">- Erstberatungen Wohnen (nicht nur im Alter: Abbau von Barrieren / angepasster Wohnraum / gemeinschaftliches Wohnen)	<ul style="list-style-type: none">- Entwicklung von Strategien und Umsetzung von Maßnahmen für die eigenen Liegenschaften, Betreuung Energiemanagement

KfW-Programm 432 / Besonderheiten

- **2 Module** Teil A : Konzepterstellung und
Teil B : Begleitung der Umsetzung (Sanierungsmanagement)
=>> !!!! Ausschließlich Personal und Sachkosten, keine Investitionsmittel !!!!
- Die **Kofinanzierung des Landes Hessen** erfolgt auf Basis des Fördermittelbescheids der KfW (kein ausführlicher separater Antrag erforderlich)
- Die **Finanzierung** der Konzeptentwicklung und des Sanierungsmanagements kann **bis zu 5% über eigene Personalleistungen der Kommune** erfolgen (Personalstelle darf aber nicht über NKL oder KfW432 gefördert sein)
- Einsatz des Sanierungsmanagements kann **gleichzeitig mit der Konzepterstellung** erfolgen (Konzept ist dann spätestens nach 18 Monaten nachzureichen)

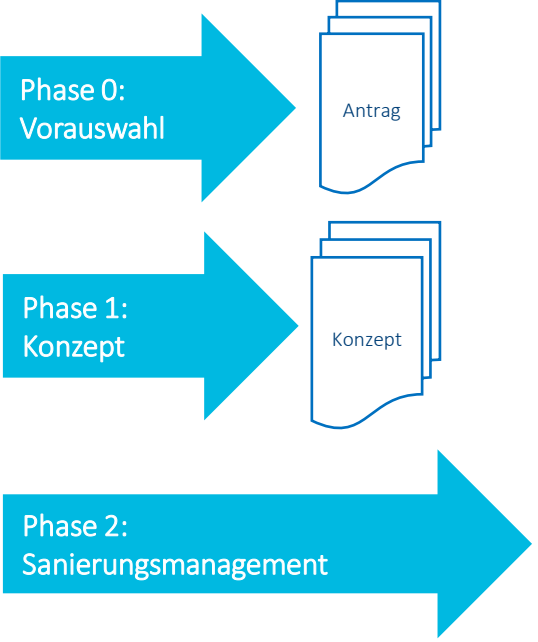
- Besonderheiten / Highlights -

- Pro Quartier ist immer ein Antrag zu stellen, allerdings ist es möglich, **mehrere ähnliche Quartiere einen Kommunen zusammenzufassen** (z.B. mehrere kleinere Ortschaften im ländlichen Raum)
- Der **Einsatz der Personalmittel ist flexibel** über den kompletten Förderzeitraum möglich
 - angestellte Person / Personen in der Verwaltung
 - externe Mitarbeiter (z.B. Planungs- und Ingenieurbüros)
 - oder Mischformen
- **Kombinierbar mit fast allen anderen Förderprogrammen** (Dorfentwicklung, Stadtumbau, Aktive Kernbereiche,)
- Das Quartierskonzept kann als Basis für die **Ausweisung eines Sanierungsgebiets** genutzt werden (steuerliche Vorteile für Gebäudeeigentümer)

KfW-Programm 432 – Energetische Stadtsanierung

- Ausweisung eines Sanierungsgebiets -

KfW 432 Quartierskonzept Erweiterung zur
Vorbereitenden
Untersuchung (VU)



Sanierungsgebiet nach dem
vereinfachten Verfahren
(Keine Verpflichtung / Kosten für
Bürger)
=> siehe BauGB §136 ff



Abschreibungsmöglichkeiten

bei Vermietung (§7h EStG)

- 9% über 8 Jahre
- 4% über 4 Jahre
- => 100% über 12 Jahre

Bei Eigennutzung (§10f EStG)

- 9% über 10 Jahre
- => 90% über 10 Jahre

Hauseigentümer / Mieter:

- Beratung
- Steuervorteil

Erfahrungen / Beispiele aus der Begleitforschung

Erfahrungen/Beispiele

- Begleitforschung -

KEEA hat gemeinsam mit den Büros plan2/Hannover und Urbanizers/Berlin die Begleitforschung zum KfW-Programm 432 durchgeführt (2012-2016 und 2018-2022)

Dabei sind **gute Informationsquellen** entstanden:

Projekthomepage (wird aktualisiert)
aber mit vielen Arbeitshilfen und Beispielen
(z.B. Steckbriefe von über 60 Projekten)

www.energetische-stadtsanierung.info

Abschlussberichte

Zeitraum 2012-2016: [zum Abschlussbericht](#)

Zeitraum 2018-2022: [zum Abschlussbericht](#)



Erfahrungen/Beispiele

- Begleitforschung -

Weitere Informationsquellen:

Broschüren zu verschiedenen Themen



Praxis EnSa Nr.1

Grundlagen zum KfW-Programm 432

[zum Download](#)

Praxis EnSa Nr.2

Ergebnisse Begleitforschung/Beispiele

akt. nicht verfügbar

Praxis EnSa Nr.3

Umsetzungserfolge und Herausforderungen

akt. nicht verfügbar

Praxis EnSa Nr.4

Aktivierung von Privateigentümern

[zum Download](#)

Praxis EnSa Nr.5

Leitfaden Sanierungsmanagement

[zum Download](#)

Erfahrungen / Beispiele aus eigenen Projekten

Erfahrungen/Beispiele

- Eigene Projekterfahrungen -

Beispiel 1 Kommune im ländlichen Raum (Breuna)

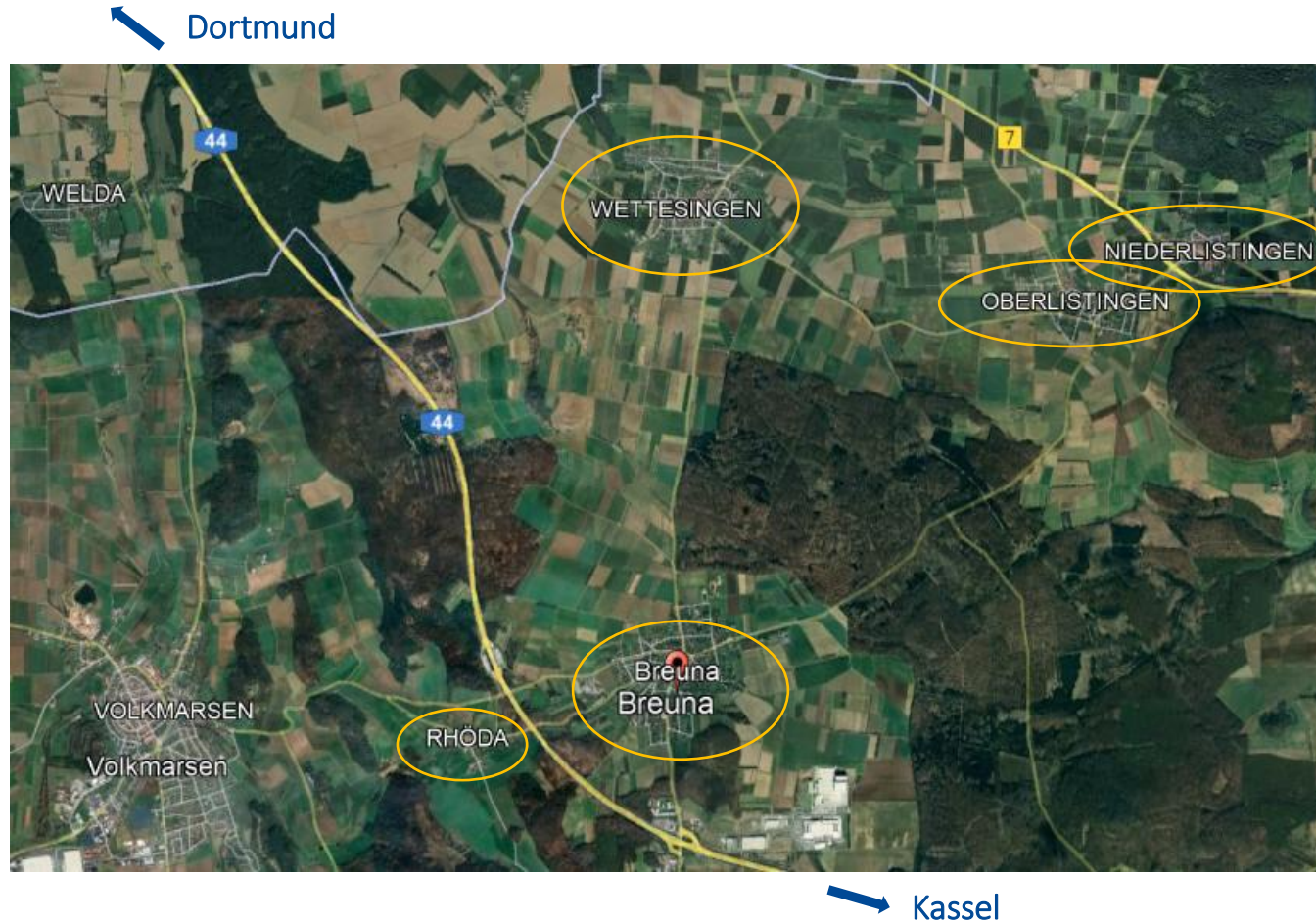
Beispiel 2 Landkreis im ländlichen Raum (Werra-Meißner-Kreis)

Beispiel 3 Kleinstadt (Damme (Dümmer)/Niedersachsen)

Beispiel 4 Großstadt (Kassel / Kirchditmold-Riedwiesensiedlung)

Erfahrungen/Beispiele

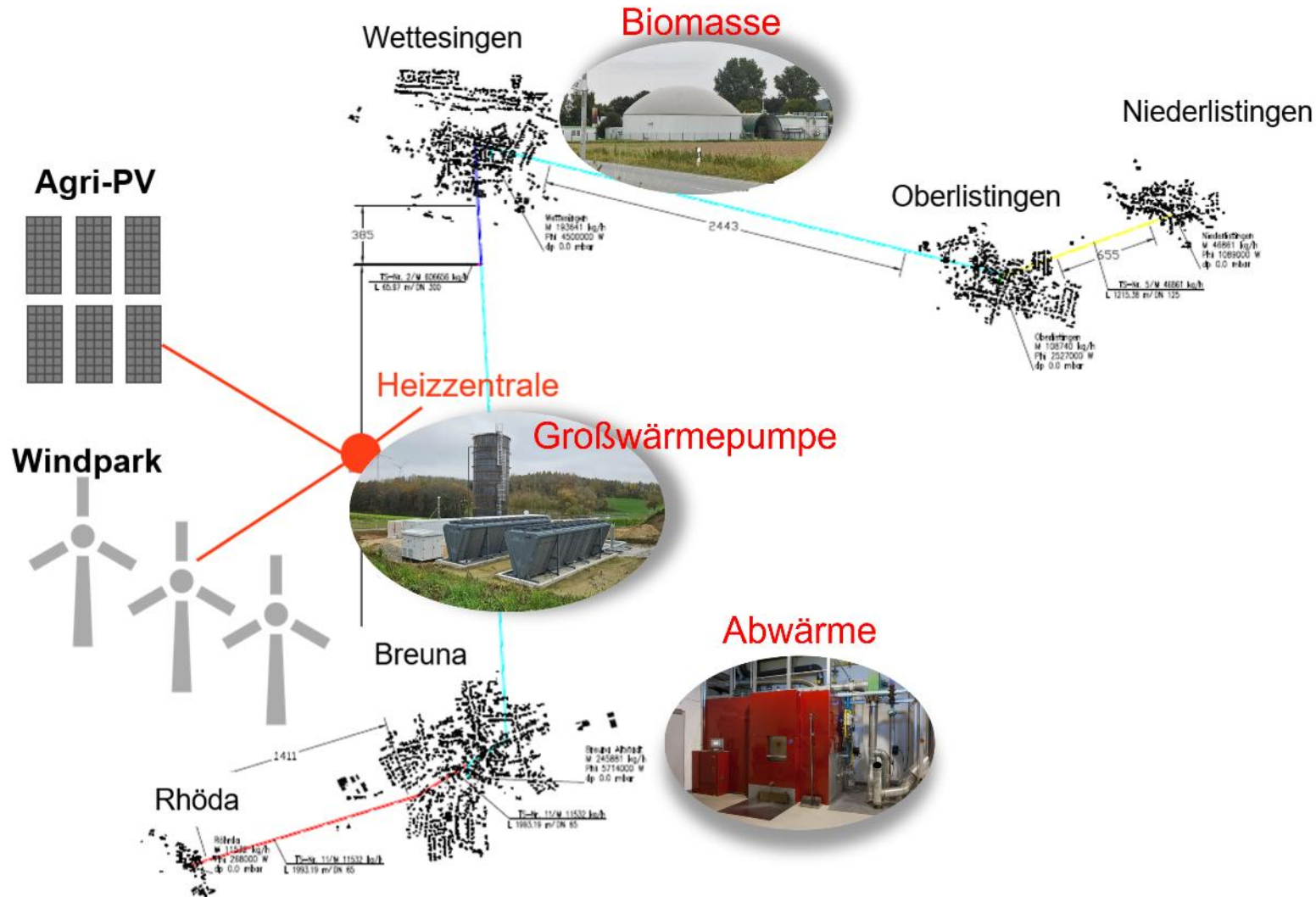
Beispiel 1 Gemeinde Breuna



- 5 Ortsteile, ca. 3.500 Einwohner
- 2022-2023 6 Quartierskonzepte erstellt
- ab Mitte 2023 3 Stellen San.Management (2 Stellen vor Ort, 1 Stelle extern)
- Wärmenetz in Wettesingen vorhanden (Genossenschaft, Wärme aus Biomasse)
- Seit Ende 2024 Entwicklung eines gemeindeweiten Wärmenetzes (Gemeindewerke, Abwärme und Großwärmepumpe, die mit einer Direktleitung aus einem Windpark versorgt wird)
- Aktuell wird die Machbarkeitsstudie nach BEW Modul 1 erstellt

Erfahrungen/Beispiele

Beispiel 1 Gemeinde Breuna - geplantes Wärmenetz -



Erfahrungen/Beispiele

Beispiel 1 Gemeinde Breuna



09.12.2025 Bürgerinfo Vorvertrag Wärmenetz



Tätigkeiten Sanierungsmanagement (Auszug)

- Optimierung kommunaler Gebäude (PV-Anlage, Effizienzpumpen Hallenbad, Energiemanagement)
- Beratungen vor Ort, Unterstützung bei Fördermittelanträgen,
- Detaillierte Datenerhebung der Gebäude als Planungsgrundlage für das Wärmenetz
- Organisation, Moderation von Bürgerveranstaltungen zu versch. Themen (Energie, Mobilität, Wohnen)
- Organisation von Exkursionen
- Akquise von Fördermitteln
- Bestandsaufnahme Leerstand (Flächen und Gebäude)
- Öffentlichkeitsarbeit, Pflege Gemeinde-App

Erfahrungen/Beispiele

Beispiel 2 Werra-Meissner-Kreis



- 6 Städte und Gemeinden (Eschwege, Herleshausen, Großalmerode, Meißner-Germerode, Ringgau-Netra, Witzzenhausen)
- 2015-2016 6 Quartierskonzepte
- ab 2019 4 Stellen San.Management (3 Stellen vor Ort (Werra-Meißner-Kreis, Stadt Eschwege), 1 Stelle extern))
- Pilotprojekt: Beratungen auch außerhalb der Quartiere möglich (leider nicht in Regelbetrieb übernommen)
- Keine Weiterführung mit anderen Quartieren erfolgt, da das Programm in 2023 gestoppt wurde.
- Idee war:
Die Mannschaft bleibt und die Quartiere wechseln, neue kommen dazu

Erfahrungen/Beispiele

Beispiel 2 Werra-Meißner-Kreis



Tätigkeiten Sanierungsmanagement (Auszug)

- Entwicklung und Umsetzung verschiedener Online-Formate (Start in der Corona-Pandemie)
- Regelmäßige Informationsveranstaltungen, auch auf den Marktplätzen
- Viele Beratungen, auch außerhalb der eigentlichen Quartiere (Besonderheit im Förderbescheid)
- Ansätze zur Nahwärme untersucht, die aber nicht in Projekten überführt werden konnten
- Unterstützung bei der Beantragung Fördermittel
- Enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege
- Integration des Themas: Wohnen im Alter, Abbau von Barrieren, Technik im Alter

Erfahrungen/Beispiele

Beispiel 3 Damme(Innenstadt)



- Damme(Dümmer)
ca. 17.500 Einwohner, 18 Ortsteile, die wiederum teilweise aus bis zu 6 Kleinstsiedlungen bestehen
Lage: nördöstlich von Osnabrück am Dümmersee
- 2012-2013 1. Quartierskonzept Innenstadt in Kooperation mit DSK Stadtentwicklung erstellt
- Im Anschluss Einrichtung Sanierungsmanagement (1 Stelle intern, 0,5 Stellen extern)
- Weitere Quartierskonzepte für die äußeren Stadtteile in den Folgejahren, ebenfalls mit Sanierungsmanagement (mittlerweile insgesamt 6 Quartierskonzepte)
- Schwerpunkt: Ausweisung von Sanierungsgebieten, da Einkommensniveau hoch (große Gewerbegebiete) und somit die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten lukrativ sind
- Kopplung mit Programmen der Städtebauförderung in Niedersachsen

Erfahrungen/Beispiele

Beispiel 3 Damme(Innenstadt)

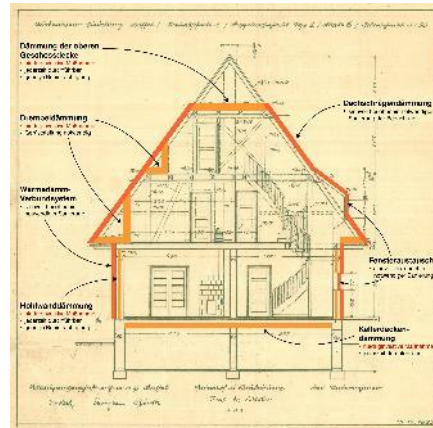


Tätigkeiten Sanierungsmanagement (Auszug)

- Kontinuierliche Informationen zu aktuellen Entwicklungen (Veranstaltungen, Präsenz auf Wochenmärkten, etc.)
- Impulsberatungen Energetische Sanierung für Gebäudeeigentümer
- Betreuung Sanierungsgebiet
 - Beratung zur Antragstellung
 - Prüfung von Anträgen
 - Prüfung des Verwendungsnachweis und Ausstellung der Bescheinigung für das Finanzamt (Voraussetzung für kürzere Abschreibungszeiträume)
- Fördermittelakquise
- Kommunales Energiemanagement

Erfahrungen/Beispiele

Beispiel 4 Kassel / Riedwiesensiedlung



- Kassel-Kirchditmold / Riedwiesensiedlung
 - Lage am westlichen Rand der Stadt
 - Gartenstadt mit ca. 100 Häusern, entstanden 1925 – 1938
 - hohe Anforderungen an den Denkmalschutz
 - Organisation als Genossenschaft mit ehrenamtl. Vorstand
- 2022-2023 Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts
 - Beantragung und Durchleitung der Fördermittel über die Stadt Kassel
 - Kooperation mit der Denkmalpflege
 - Kooperation mit der UniKassel (Landschaftsplanung), mehrere Studentische Arbeiten
- Schwerpunkte des Konzepts
 - dezentrale und geringinvestive Maßnahmen an den Gebäuden (Systematische Erhebung der Gebäudezustände)
 - Entwicklung einer Strategie zur systematischen Optimierung des Gebäudebestands
 - Klimaanpassung (Pflanzen, Wasser)
 - Kommunikation (Relaunch Website, Veranstaltungen)

<https://erbbau-genossenschaft-kassel.de/zukunftsprojekt>

Erfahrungen/Beispiele

Beispiel 4 Kassel / Riedwiesensiedlung



Hohlwanddämmung

Präsentation stud. Arbeiten

Konzeptvorstellung und Quartiersfests

Bisher umgesetzte Maßnahmen und geplante Tätigkeiten des Sanierungsmanagement

bisher umgesetzte Maßnahmen (Auswahl)

- Hohlwanddämmung bei allen Gebäuden
- Dämmung obere Geschosdecke bei (fast) allen Gebäuden
- Finanzierung Kellerdeckendämmung geklärt
- Installation E-Ladesäule

Geplante Tätigkeiten Sanierungsmanagement (Auswahl)

- Dämmung der Kellerdecken
- Einsatz von Wärmepumpen, evtl. für Häusergruppen
- Nutzung Photovoltaik (Energy Sharing im Quartier)
- Klimaanpassung (klimaresiliente Gärten, Wassermanagement)
- Mobilität/Ausbau Ladeinfrastruktur
- Schaffung eines Versammlungsorts im Quartier

<https://erbbau-genossenschaft-kassel.de/2023/09/15/unser-film-ueber-hohlwanddaemmung>

1 Ziele definieren und Konzepte entsprechend ausrichten/beantragen

- Antragstellung mit den Menschen im Quartier (Ortsbeirat, Vereine, etc. gut vorbereiten)
 - Welche Ergebnisse werden erwartet?
 - Welche Themen sollen außer dem Kernthema Energietransformation noch bearbeitet werden?
 - Wer sind wichtige Umsetzungspartner im Quartier (optimal: Kooperationsvereinbarungen schließen und mit dem Förderantrag einreichen)?

2 Antragstellung

- Unterstützung bei Partnern suchen, die erfolgreiche Anträge gestellt haben
- Quartier und Ziele passgenau beschreiben
- Zur Preiskalkulation unverbindliche Angebote/Kostenschätzungen einholen
- Prüfen, ob Sanierungsmanagement zeitgleich mit der Konzepterstellung beantragt werden soll (optional)

3 Umsetzung

- Erfahrene Planungs- und Ingenieurbüros je nach Schwerpunkt der thematischen Ausrichtung ermitteln und ggfls. nach vorheriger Ausschreibung beauftragen

Erkenntnisse / Empfehlungen

- Integrierte Energetische Stadt-/Dorfsanierung ist mit einem Marathonlauf vergleichbar
- Durststrecken, Wadenkrämpfe und Ähnliches lassen sich nur mit Blick auf das Ziel und mit guten Partnern bewältigen
- Entscheidend ist eine transparente Kommunikation, die die Menschen vor Ort nicht nur mitnimmt, sondern aktiviert
- Setzen Sie sich auf allen Ebenen dafür ein, dass das KfW-Programm 432 - Energetische Stadtsanierung – zur Umsetzung der Komunalen Wärmeplanung (KWP) wieder mit Bundesmitteln ausgestattet wird



Fragen, Anregungen ?



Armin Raatz

Geschäftsführer KEEA GmbH

Heckerstraße 6

34121 Kassel

I: www.kea.de/ar

T: 0561 2577 0

E: raatz@kea.de

M: 0178 3741476