



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Lara Möller

Sanierung kommunaler Gebäude – Aktuelle Herausforderungen für Kommunen

Gebäude-Sanierungs-Kompass

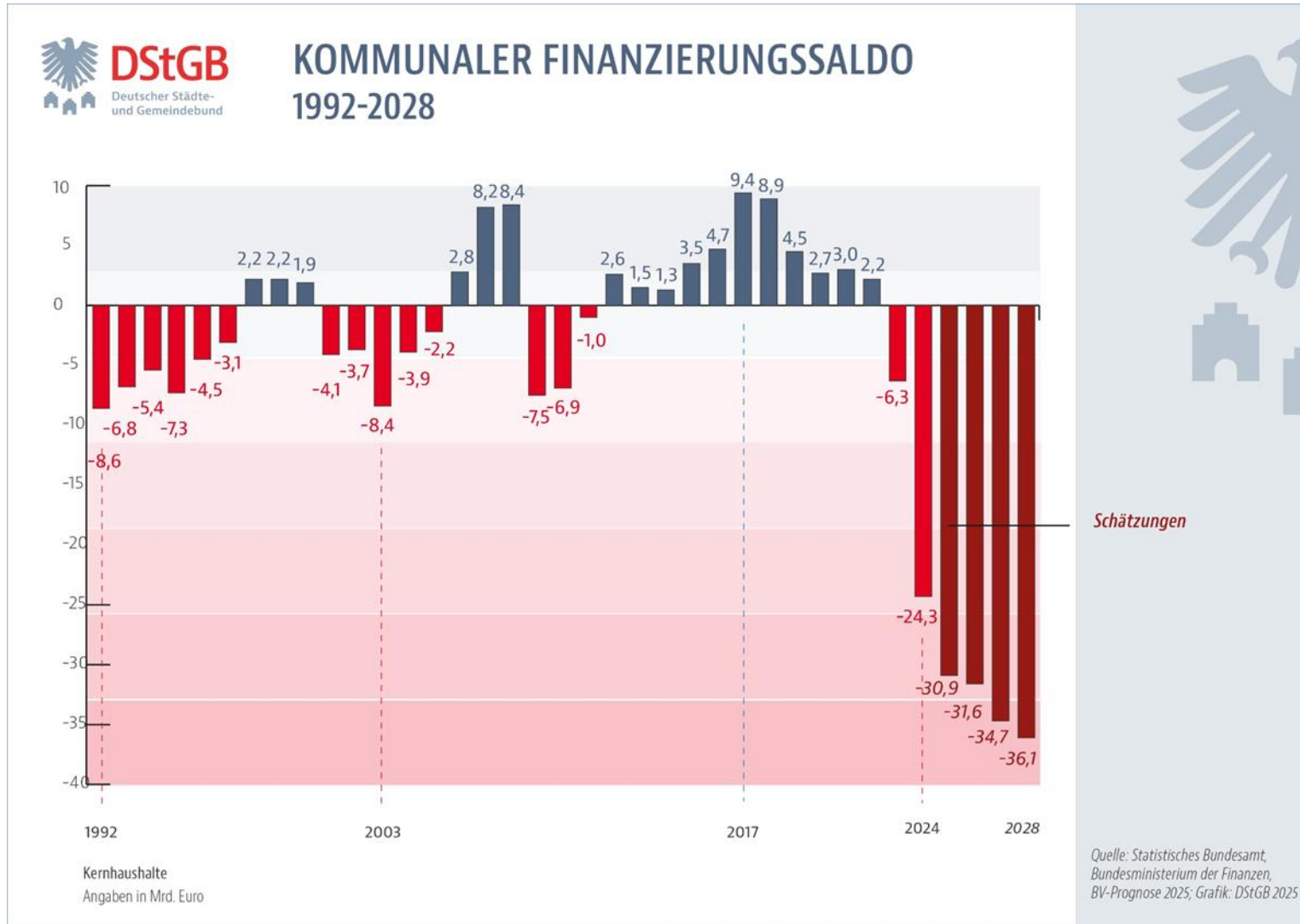
08. Oktober 2025, Berlin



Deutscher Städte- und Gemeindebund

- **Kommunaler Spitzenverband** (neben Deutschem Städtetag und Deutschem Landkreistag)
- **Dachverband**, 17 Mitgliedsverbände, 11 000 Kommunen
- **Aufgaben**
 - ⇒ Kommunale Interessenvertretung auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene
 - ⇒ Kommunales Informationsnetzwerk
 - ⇒ Kommunale Koordinierungsstelle

Strukturelle Unterfinanzierung der Kommunen



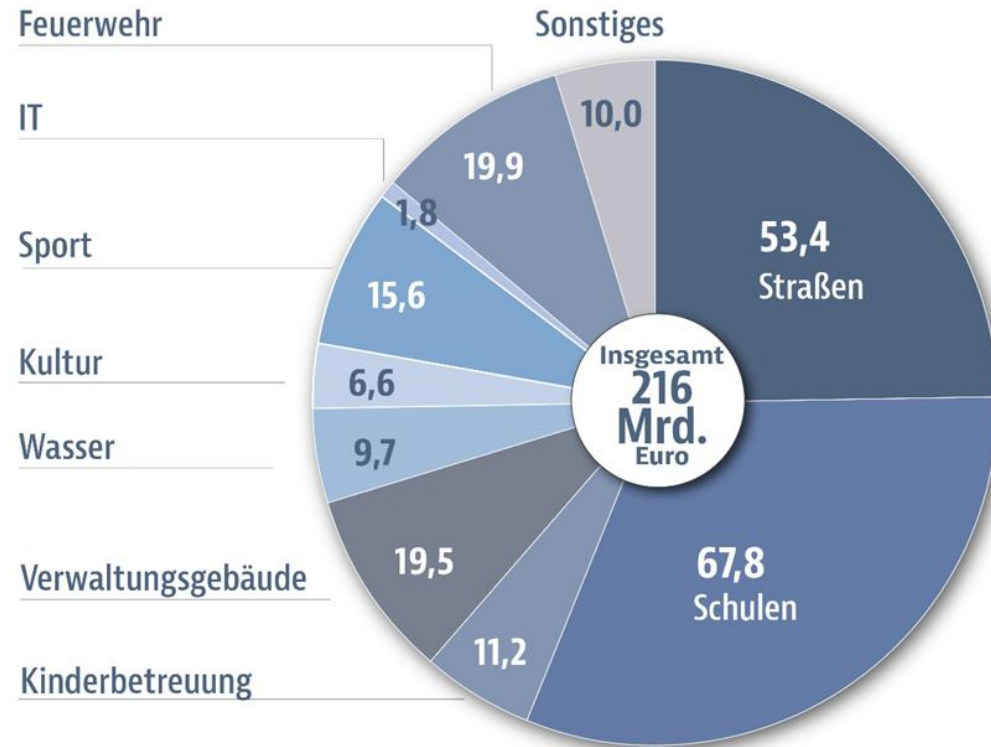
Dramatischer Investitionsstau



INVESTITIONSRÜCKSTAND

Hochrechnungen für Städte, Gemeinden + Landkreise

Angaben in Mrd. Euro



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2025;
Grafik DStGB 2025

Sanierung kommunaler Gebäude

Aktuelle Herausforderungen für Kommunen

- **Kommunaler Investitionsrückstand** in Deutschland laut dem KfW-Kommunalpanel 2025 **216 Milliarden Euro** ⇒ neuer Höchststand! (2024: 186 Milliarden Euro)
 - ⇒ etwa 186.000 öffentliche Gebäude, davon rund **176.000 in kommunaler Hand**
 - ⇒ Investitionsbedarf für **öffentliche Verwaltungsgebäude: 19,5 Milliarden Euro**
 - ⇒ **Ein Drittel** der etwa 23.000 kommunalen Verwaltungsgebäude **sanierungsbedürftig**
 - ⇒ 2,7 Millionen kommunale Wohnungen
- **Fachkräftemangel**
 - ⇒ etwa **100.000 Stellen** in der Kommunalverwaltung **unbesetzt**
 - ⇒ etwa **500.000** der rund 1,65 Millionen Beschäftigten in den Kommunen werden **in den kommenden zehn Jahren in den Ruhestand** gehen

Sanierung kommunaler Gebäude

Aktuelle Herausforderungen für Kommunen

- **Umsetzung EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) und KSG**
 - ⇒ **EPBD:** 16 % der Gebäude mit der schlechtesten Leistung sollen bis 2030 renoviert werden, 26 % bis 2033
 - ⇒ **Art 6 EED:** jährlich müssen **3 %** der öffentlichen Gebäude renoviert werden, um sie auf das Niveau von **Niedrigstenergiegebäuden oder Nullemissionsgebäuden** zu bringen (**Alternativer Ansatz möglich**)
 - ⇒ **Bundes-Klimaschutzgesetz:** Klimaneutralität bis 2045

Sanierung kommunaler Gebäude

Aktuelle Herausforderungen für Kommunen

- Äußerst angespannte finanzielle und personelle Lage innerhalb der Kommunen
- Fachkräftemangel auch bei Bauunternehmen
- Aufwändige Genehmigungs- und Vergabeverfahren
- Schwer einzuschätzende Baukosten (+Baukostenanstieg)
- Komplexe, kleinteilige Förderlandschaft
- Enorme Fülle an Aufgaben (Umsetzung Klimaanpassungsgesetz, Wärmeplanung Hochwasserschutz, Wohnungsbau, etc.)

Sanierung kommunaler Gebäude

Was braucht es?

- **Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren**
 - ⇒ Verkürzung von Verfahren, Digitalisierung, praxisgerechte Reform des Vergaberechts
- **Schnelle und unbürokratische Bereitstellung der KTF-Mittel**
 - ⇒ Möglichst pauschale Zuweisung an die Kommunen, keine Überfrachtung der Bedingungen
- **Langfristige Verstetigung von Förderprogrammen**
- **Ausbau qualifizierter Beratungsangebote für Kommunen**
 - ⇒ Zentral oder regional organisierte Beratungszentren zur Unterstützung bei Förderanträgen, Planung und Vergabe
- **Stärkung der kommunalen Zusammenarbeit**
- **Stärkung des Quartiersansatzes**
- **Flexiblere gesetzliche Vorgaben bei der Umsetzung der EPBD / EED**
 - ⇒ realistische Übergangsfristen und Ausnahmen, z. B. bei besonders komplexen Gebäuden.