

Maike Gossen und Carolin Nischan



Gebäude-Energiewende Arbeitspapier 1

Regionale Differenzen in der Wahrnehmung energetischer Sanierungen

**Ergebnisse einer qualitativen Befragung von Gebäude-
eigentümerInnen zu energetischer Sanierung in zwei
unterschiedlichen Regionen**

Impressum

Autor/innen:

Maike Gossen und Carolin Nischan, unter Mitarbeit von Florence Zieseemer (IÖW)

Als Forschungspartner kooperieren

Projektleitung:

Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), Berlin

Potsdamer Str. 105, 10785 Berlin

www.ioew.de

Kooperationspartner:

Brandenburgische Technische Universität Cottbus - Senftenberg (BTU CS)

Postfach 101344, 03013 Cottbus

www.b-tu.de

RWTH Aachen | E.ON Energieforschungszentrum, Lehrstuhl für Gebäude- und Raumklimatechnik

Mathieustraße 10, 52074 Aachen

www.eonerc.rwth-aachen.de

Zitiervorschlag

Gossen, Maike und Carolin Nischan (2014): Regionale Differenzen in der Wahrnehmung von energetischen Sanierungen. Ergebnisse einer qualitativen Befragung von privaten GebäudeeigentümerInnen zu energetischer Sanierung in zwei unterschiedlichen Regionen, Gebäude-Energiewende, Arbeitspapier 1, Berlin.

Der vorliegende Beitrag entstand im Forschungsprojekt „Gebäude-Energiewende – Systemische Transformation der Wärmeversorgung von Wohngebäuden“. Das Projekt ist Teil des vom deutschen Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Schwerpunktprogramms "Umwelt- und gesellschaftsverträgliche Transformation des Energiesystems" der Sozial-ökologische Forschung (SÖF; Förderkennzeichen 03EK3521). Für nähere Informationen zum Projekt siehe www.gebaeude-energiewende.de.

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



b-tu

Brandenburgische
Technische Universität
Cottbus - Senftenberg

RWTHAACHEN
UNIVERSITY



i | ö | w

INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
1 Einführung	6
1.1 Hintergrund und Zielsetzungen	6
1.2 Aufgabe und Vorgehensweise	6
2 Literaturüberblick: Einflussfaktoren auf die energetische Sanierungsentscheidung	8
3 Qualitative Befragung von privaten EigentümerInnen	11
3.1 Forschungsfragen	11
3.2 Datenerhebung	12
3.3 Datenauswertung	17
4 Ergebnisse der Befragung von privaten EigentümerInnen	18
4.1 Sanierungsentscheidung	18
4.2 Sanierungsmotive	23
4.3 Sanierungshemmnisse	26
4.4 Sanierungsdurchführung und Bewertung der Sanierung und ihrer Wirtschaftlichkeit	30
4.5 Erfahrungen mit Erneuerbaren Energien-Systemen für die Wärmeversorgung	32
5 Fazit	34
6 Literaturverzeichnis	36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1: Einflussfaktoren auf die energetische Sanierungsentscheidung.....10

Tabellenverzeichnis

Tab. 3.1: Zusammensetzung Stichprobe (soziodemografische Merkmale).....14
Tab. 3.2: Zusammensetzung Stichprobe (gebäudebezogene Merkmale).....15
Tab. 3.3: Zusammensetzung Stichprobe (sanierungsbezogene Merkmale)16

1 Einführung

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse einer Literaturlauswertung und empirischen Untersuchung zu Einflussfaktoren auf die energetische Sanierungsentscheidung zusammen, die im Rahmen des Projekts „Gebäude-Energiewende“ erarbeitet wurden. Im Fokus der Arbeiten stehen private EigentümerInnen von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) in zwei Untersuchungsregionen.

Das Projekt wird vom Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) in Kooperation mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg, der RWTH Aachen University, der Beratungsgesellschaft co2online, dem Institut für Wirtschaftsforschung Halle und dem Beratungsunternehmen SENERCON sowie – als Praxispartner – den Regionalen Planungsgemeinschaften Havelland-Fläming und Lausitz-Spreewald durchgeführt und durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen des Förderschwerpunkts Sozialökologische Forschung gefördert.

1.1 Hintergrund und Zielsetzungen

Rund ein Drittel des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland wird derzeit genutzt, um Gebäude zu beheizen. Für eine erfolgreiche Energiewende ist es daher besonders wichtig, den Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen in diesem Bereich deutlich zu reduzieren. Der Sanierung des überwiegend privaten Wohngebäudebestands kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Einer Ausweitung der Sanierungsrate stehen jedoch vielfältige Hemmnisse entgegen.

Vor diesem Hintergrund werden in dem Projekt Gebäude-Energiewende regionalspezifische technische, soziale und ökonomische Restriktionen für die energetische Sanierung von privatem Wohneigentum untersucht. Da davon ausgegangen wird, dass das Sanierungsverhalten unter anderem von der regionalen Wirtschaftsentwicklung abhängig ist, werden zwei Regionen im Land Brandenburg betrachtet, die sich hinsichtlich ihrer Entwicklung deutlich unterscheiden: Als wachsende Region die Stadt Potsdam und der umgebende Kreis Potsdam-Mittelmark der Planungsregion Havelland-Fläming (PPM) und als schrumpfende Region die Planungsregion Lausitz-Spreewald (LS).

Übergeordnetes Ziel des Projekts ist die Identifikation nachhaltiger und auf Akzeptanz geprüfter Sanierungsoptionen für private EigentümerInnen von EZFH und MFH. Dabei sollen Erfahrungen und Einstellungen privater EigentümerInnen zu Erneuerbare Energien-Lösungen für die Wärmeversorgung exploriert werden, da davon ausgegangen wird, dass in einem relevanten Teil des Gebäudebestands eine Sanierung auf Passivhausniveau bzw. eine Sanierung mit dem Ergebnis eines sehr geringen Heizwärmebedarfs nicht möglich oder umsetzbar sein wird und daher der Integration erneuerbarer Energien in die Wärmeversorgung eine zentrale Bedeutung zufällt. Ferner soll die Annahme, dass gravierende Unterschiede zwischen Nutzungsperspektiven in Entleerungsräumen und Wachstumsregionen und damit auch in energetischen Sanierungsmustern bestehen, überprüft werden.

1.2 Aufgabe und Vorgehensweise

In der ersten Arbeitsphase des Projekts wurde unter anderem eine qualitative Befragung von privaten EigentümerInnen von EZFH und MFH in den beiden Untersuchungsregionen durchgeführt. Vorrangiges Ziel der Untersuchung war es, Einflussfaktoren auf Sanierungsentscheidungen und insbesondere Hemmnisse und Treiber unter Berücksichtigung regionalspezifischer Gegebenheiten und individueller Nutzungsperspektiven

zu ermitteln. Ferner wurde beabsichtigt, qualitative Einblicke in Entscheidungsprozesse und Sanierungsmuster zu erlangen und das Wissen über konkrete Schwierigkeiten bei Sanierungen auszuweiten.

Mit dem Ziel, die Befragung vorzubereiten und relevante Fragestellungen zu generieren, wurde zunächst eine sekundäranalytische Analyse von Entscheidungsfaktoren für energetische Gebäudesanierungen erstellt. Im Zuge dessen wurden aktuelle wissenschaftliche Veröffentlichungen ausgewertet und eine Vielzahl weiterer Quellen berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund des im Rahmen der Literaturanalyse erlangten theoretisch-konzeptionellen Wissens wurde das Befragungsdesign für die insgesamt 60 qualitativen Interviews mit privaten GebäudeeigentümerInnen in den beiden Untersuchungsregionen entwickelt. Dabei wurde zwischen SelbstnutzerInnen und VermieterInnen unterschieden, die wiederum über unterschiedliche Sanierungserfahrungen verfügen sollten. Die Interviews wurden persönlich oder telefonisch entlang von standardisierten Leitfäden geführt, die auf den jeweiligen Sanierungstyp angepasste Fragen enthielten.

Kapitel 2 geht vertiefend auf die Ergebnisse der Literaturlauswertung ein. In Kapitel 3 werden die Vorgehensweise erläutert und die Untersuchungsgruppe ausführlicher vorgestellt. Kapitel 4 beinhaltet die zentralen Ergebnisse. Abschließend wird in Kapitel 5 ein Fazit gezogen und ein erster Ausblick auf die Beantwortung der zugrundeliegenden Thesen des Projekts gegeben.

2 Literaturüberblick: Einflussfaktoren auf die energetische Sanierungsentscheidung

Für die Literaturlauswertung zu Einflussfaktoren und Hemmnissen beziehungsweise Treibern der energetischen Gebäudesanierung wurden etwa zwanzig wissenschaftliche Veröffentlichungen ausgewertet und in kurzen Steckbriefen zusammengefasst sowie eine Vielzahl weiterer Quellen berücksichtigt. Die zentralen Ergebnisse werden im Folgenden vorgestellt.

In der Regel gibt es einen konkreten Anlass für eine Sanierung, etwa akute Schäden am Gebäude, biografische Umbruchsituationen auf Seiten der EigentümerInnen oder schlicht dem Wunsch nach einer Modernisierung. Daneben können exogene Faktoren wie steuerliche Anreize und gesetzliche Anforderungen, wie z. B. strengere Anforderungen in der Energieeinsparverordnung oder Fördermaßnahmen der KfW, oder bauliche und technische Voraussetzungen am Gebäude die Art und den Umfang der Sanierungsarbeiten vorgeben. Auch die in Informationsmedien verbreiteten Berichte über Chancen und Risiken von energetischen Sanierungen können die Entscheidung beeinflussen.

In den meisten Studien wird davon ausgegangen, dass die Entscheidung für oder gegen eine energetische Sanierung vor allem eine Investitionsentscheidung ist – dass also finanzielle und wirtschaftliche Erwägungen die größte Rolle im Entscheidungsprozess spielen. Als Hemmnisse können in diesem Zusammenhang vor allem enge finanzielle Spielräume der EigentümerInnen auftreten (Richter 2006; Jakob 2007; Stieß et al. 2009; Beyer et al. 2010; Novikova et al. 2011; Zundel und Stieß 2011). Hinzu kommt, dass sich EigentümerInnen bei Art und Umfang der ergriffenen Maßnahmen stärker an ihrer Liquidität als an der Rentabilität der Sanierung orientieren (Albrecht und Zundel 2010). Weitere mögliche finanzielle Hindernisse können durch die fehlende Bereitschaft, eine energetische Sanierung durch die Aufnahme eines Kredits zu finanzieren, und die Ungewissheit über die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen entstehen (Stieß et al. 2010). Als Langzeitmotiv treten in diesem Zusammenhang mögliche finanzielle Gewinne durch Energieeinsparungen in Folge von Sanierungen auf. Für private Haushalte werden Kosteneinsparungen von knapp 4 Milliarden Euro im Jahr 2020 prognostiziert, die bis 2050 auf 32 Milliarden Euro ansteigen können (Blazejczak et al. 2014).

Gleichwohl haben (empirische) Untersuchungen gezeigt, dass die Sanierungsentscheidung nicht allein ein wirtschaftliches Kalkül ist, sondern aus einer Abwägung vielfältiger Faktoren und Motive resultiert (Stieß et al. 2009).

Beispielsweise nehmen die Soziodemografie und Lebensphase sowie die Nutzungsperspektive von EigentümerInnen ebenso Einfluss auf die Sanierungsentscheidung. So sind SaniererInnen vorwiegend in den mittleren Alterskohorten zwischen 30 und 60 Jahren zu finden, mit dem höchsten Anteil bei den 40-49-Jährigen (Stieß et al. 2010). Ab einem gewissen Alter kann eine energetische Sanierung aufgrund der vergleichsweise langen Amortisationszeiträume der Sanierungsinvestitionen nicht mehr lohnenswert sein. In der Folge werden Einzelmaßnahmen mit geringer Amortisationsdauer von älteren Personen bevorzugt umgesetzt (Beyer et al. 2010). Jedoch muss das höhere Alter der EigentümerInnen nicht per se ein Hinderungsgrund für Sanierungen sein, da sie ein Vererbungsmotiv besitzen können und ihnen daher besonders am Erhalt des Eigentums gelegen ist. Neben dem Alter spielen die Bildung und das Einkommen für die Sanierungsentscheidung eine Rolle: Die Mehrzahl der SaniererInnen hat einen mittleren Bildungsabschluss, wobei unter den Personen mit höheren Bildungsabschlüssen etwas häufiger energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden (Stieß et al. 2010). Bezüglich der Einkommensverteilung sind überwiegend monatliche

Netto-Einkommen zwischen 1.000 und 5.000 Euro vertreten (Stieß et al. 2010). Neben der soziodemografischen Situation und Lebensphase beeinflussen allgemeine Einstellungen zum Bauen und Wohnen die Sanierungsentscheidung, die wiederum eng mit Lebensstilen verknüpft sind (Stieß et al. 2009).

Eine Sanierung setzt ein umfassendes Wissen über Möglichkeiten, Kosten, Zusatznutzen, Planung und Organisation voraus. Mit der Beschaffung dieser Informationen ist für WohneigentümerInnen zunächst ein gewisser Zeit- und Kostenaufwand verbunden (Beyer et al. 2010; Stieß et al. 2010; Novikova et al. 2011). Zudem fehlt oftmals die Kenntnis über den richtigen Ansprechpartner für die Informationsbeschaffung. Daraus kann ein mangelndes Problembewusstsein folgen, woraufhin notwendige oder ökonomisch sinnvolle Sanierungen nicht umgesetzt werden. Die zunehmende Technikvielfalt (co2online 2012) und Komplexität der Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (Stieß et al. 2010) können ebenfalls hinderlich auf die Sanierungsentscheidung wirken, ebenso wie Angst vor Bauschäden und vor Unannehmlichkeiten und Stress in der Sanierungsphase (Stieß et al. 2009; Stieß et al. 2010; Jochum et al. 2012). Letztlich hängt die Sanierungsentscheidung auch von dem lokal verfügbaren Angebot ab: Fehlende Modernisierungstechniken, steigende Preise für Materialien (Jarnehammar et al. 2009; Simons 2012) ebenso wie mangelnde Kapazitäten der regionalen Handwerksunternehmen und der Bauwirtschaft (Hoier et al. 2013) können dazu führen, dass EigentümerInnen auf Sanierungen verzichten oder mögliche Energieeinsparpotenziale nicht optimal ausschöpfen.

Auch die Rolle der EigentümerInnen – SelbstnutzerInnen oder VermieterInnen – kann die Sanierungsentscheidung beeinflussen. SelbstnutzerInnen profitieren von den finanziellen Vorteilen, indem ihnen die Rendite der Maßnahmen direkt in Form reduzierter Betriebskosten zugutekommt. VermieterInnen haben zunächst höhere Investitionsrisiken und können diese nur bei einer hinreichend hohen Kaltmietensteigerung amortisieren (Amelung et al. 2012) oder wenn sich durch die Sanierung die Wahrscheinlichkeit erhöht, eine leerstehende Wohnung schneller zu vermieten (Michelsen 2009). Allerdings ist das Investitionsvolumen von VermieterInnen im Durchschnitt höher als das der SelbstnutzerInnen (KfW und IW Köln 2010).

Das Ausmaß von Sanierungsinvestitionen ist ferner von regionalen Gegebenheiten auf den Immobilienmärkten abhängig (Michelsen 2009). Ist eine Region in der jüngeren Vergangenheit gewachsen, so kann von einer insgesamt höheren Energieeffizienz aufgrund verbesserter Gebäudetechnik und restriktiverer baurechtlicher Vorgaben ausgegangen werden. Entleerungsregionen hingegen zeichnen sich durch einen älteren Immobilienbestand und geringere Investitionen aus (ebd.). Unterschiede können auch aufgrund verschiedener politisch induzierter Investitionsanreize entstehen. So haben umfangreiche steuerliche Vergünstigungen und Subventionen nach der Wende für hohe Investitionen in Gebäude in Ostdeutschland gesorgt. Hier kann somit eine deutlich höhere Energieeffizienz und zukünftig niedrigere Investitionstätigkeit in Sanierungen erwartet werden als in westdeutschen Regionen (Michelsen 2009; KfW und IW Köln 2010). Weiterhin können regionale Differenzen in der Investitionsneigung von EigentümerInnen mit der Eigentums- und Nutzungsstruktur des Gebäudebestands sowie der Leerstandsquote und dem Mietpreisniveau in der Region zusammenhängen, da Leerstand die Wahrscheinlichkeit verlässlicher fließender Zahlungen mindern und damit das Investitionsrisiko für VermieterInnen erhöhen kann (Michelsen 2009). Ebenso besteht die Möglichkeit, dass Investitionen durch die niedrigen regional verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen und damit einhergehend reduzierte Erlöse aus Verkauf oder Vermietung behindert werden. Unter bestimmten Bedingungen wirken höhere Leerstandsquoten aber auch investitionsstimulierend, nämlich wenn der Wettbewerb – wie in manchen westdeutschen Regionen – besonders groß ist (Michelsen 2009).

Für die Gruppe der VermieterInnen haben darüber hinaus mietrechtliche Fragen eine zentrale Bedeutung. Die nach BGB § 559 mietrechtlich regulierte Kaltmietenenerhöhung auf max. 11 % der Modernisierungskosten kann VermieterInnen davon abhalten, Sanierungsinvestitionen zu tätigen (Investor-Nutzer-Dilemma) (z. B. Amelung et al. 2012; Jochum et al. 2012). Wenn höhere Zahlungen von MieterInnen verweigert werden, kann dies in Gerichtsverhandlungen und strengen Durchsetzungen des Mieterschutzes resultieren. Dies

führt dazu, dass VermieterInnen häufig nur die gesetzlich festgelegten Mindeststandards erfüllen und das Energieeinsparpotenzial weitgehend ungenutzt bleibt (Hallof 2013).

Zu den förderlichen Faktoren zählen eine hohe emotionale Identifikation mit dem Eigentum, wodurch wiederum Motive der Ästhetik und Attraktivität des Hauses an Relevanz gewinnen (Novikova et al. 2011; co2online 2012), eine langfristige und sichere Planungsperspektive und ein angemessenes Wissen der EigentümerInnen über den tatsächlichen Zustand des Hauses (Stieß et al. 2010). Auch die gewünschte Verbesserung der Wohnqualität und ein möglicher Komfortgewinn (Stieß et al. 2009) und damit einhergehend die Optimierung des Raumklimas (Simons 2012; Zundel und Stieß 2011) stellen zentrale Motive für die energetische Sanierung dar.

Persönlich motivierte Treiber werden von wirtschaftlichen Anreizen ergänzt. Privates Wohneigentum stellt für viele EigentümerInnen eine Lebensinvestition dar, die sich auf Dauer auszahlen soll (Novikova et al. 2011). Werterhalt und Wertsteigerung des Hauses können daher von großer Bedeutung sein (Biermayr et al. 2005; Stieß et al. 2010; Zundel und Stieß 2011; co2online 2012). Auch die Steigerung der Wirtschaftlichkeit durch zukünftige Energie- und Kosteneinsparungen ist ein wichtiger Grund für energetische Sanierungen (Jakob 2007; Stieß und Birzle-Harder 2010; Zundel und Stieß 2011; Simons 2012). Eine pragmatische Herangehensweise bietet sich in vielen Fällen auch aus wirtschaftlichen Gründen an. Energetische Sanierungsmaßnahmen an ohnehin fällige Instandsetzungsarbeiten, technische Modernisierungen und Umbauten des Hauses, Erweiterungen des Wohnraumes oder an die Beseitigung baulicher Mängel zu koppeln, kann Investitionen und Aufwand reduzieren (Stieß et al. 2010; Zundel und Stieß 2011; co2online 2012).

Die folgende Abbildung stellt den Zusammenhang zwischen den genannten Einflussfaktoren dar und gibt einen Überblick über mögliche Hemmnisse und Treiber einer energetischen Sanierung.

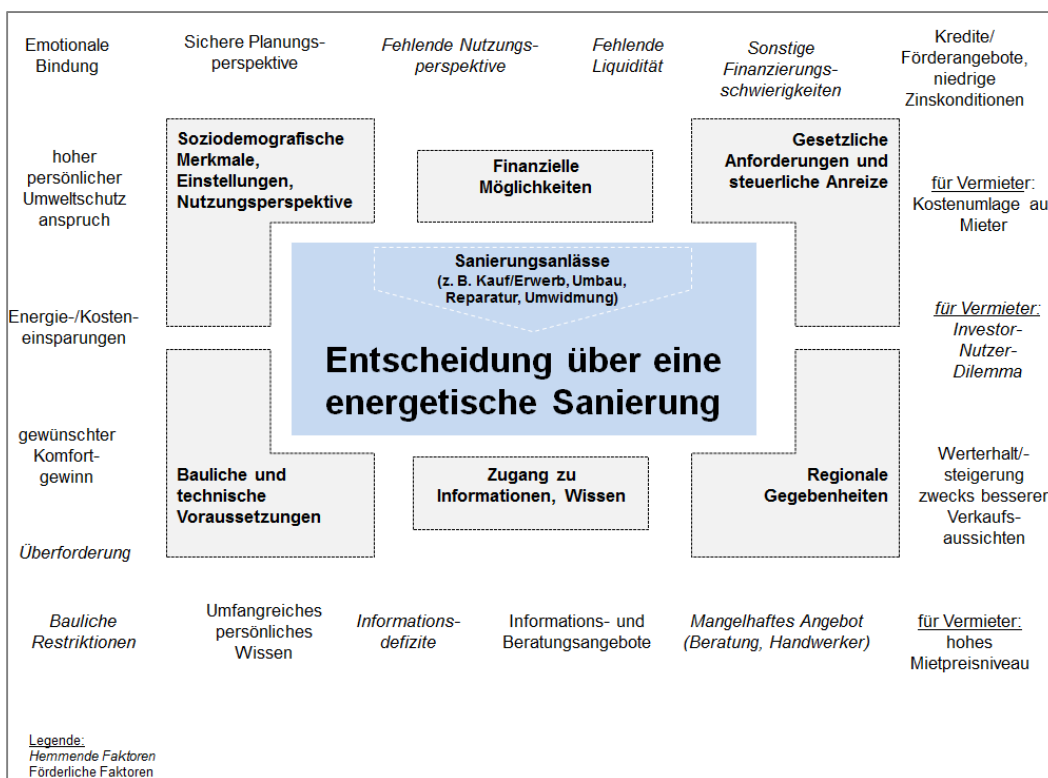


Abb. 2.1: Einflussfaktoren auf die energetische Sanierungsentscheidung

Die Erkenntnisse der Literaturlauswertung wurden bei der Konzeption und Auswertung der qualitativen Untersuchung berücksichtigt.

3 Qualitative Befragung von privaten EigentümerInnen

Die qualitative Befragung diente der Untersuchung verschiedener Einflussfaktoren auf Sanierungsentscheidungen von privaten EigentümerInnen von EZFH und MHF in den beiden Untersuchungsregionen. Der Forschungsschwerpunkt lag dabei auf der Beeinflussung der Sanierungsentscheidung durch:

- + die Rolle der EigentümerInnen (SelbstnutzerInnen oder VermieterInnen),
- + die Nutzungsperspektive (kurzfristige oder langfristige Nutzung),
- + die Region (strukturschwach oder strukturstark) und
- + das Stadium der Sanierung (durchgeführt, geplant, verworfen).

3.1 Forschungsfragen

Im Fokus der Untersuchung steht sowohl die Frage nach möglichen Restriktionen, die aus Eigentümersicht energetischen Sanierungen im Wege stehen, als auch nach förderlichen Rahmenbedingungen. Diese Perspektive wird um die Frage nach der Bedeutung regionalspezifischer Einflussfaktoren erweitert. Das Erkenntnisinteresse bezieht sich dabei auf die Bereiche Sanierungsentscheidung, Sanierungsmotive, Sanierungshemmnisse sowie Sanierungsdurchführung und Bewertung der Sanierung und schließt die folgenden konkreten Fragen ein:

- + Sanierungsentscheidung
 - + Was sind konkrete Sanierungsauslöser?
 - + Wie läuft die Sanierungsentscheidung ab?
 - + Welche Rolle spielt die persönliche Nutzungsperspektive bei der Sanierungsentscheidung?
 - + Welche Rolle spielt die wirtschaftliche Entwicklung der Region bei der Sanierungsentscheidung?
 - + Werden Beratungs- und Informationsangebote in Anspruch genommen und welchen Einfluss haben diese auf die Sanierungsentscheidung?
 - + Wird der Wirtschaftlichkeit der Sanierung je nach Region eine unterschiedliche Bedeutung beigemessen?
- + Sanierungsmotive
 - + Welche Faktoren werden als Motive eingeschätzt?¹
 - + Gibt es rollenspezifische Motive?
 - + Wie unterscheiden sich die Motive zwischen den Regionen?
- + Sanierungshemmnisse²
 - + Welche Faktoren werden als Hemmnisse eingeschätzt? In welcher Sanierungsphase (Information/Beratung, Planung, Durchführung) haben sie welche Relevanz?
 - + Gibt es rollenspezifische Hemmnisse?
 - + Wie unterscheiden sich die Hemmnisse zwischen den Regionen?
- + Sanierungsdurchführung und Bewertung der Sanierung
 - + In welchem Verhältnis stehen Eigenleistungen zu Fremdleistungen?

¹ Die Motive wurden zunächst ungestützt abgefragt. Daraufhin erfolgte eine gestützte Abfrage und Zustimmung zu noch ungenannten Aspekten. Die Zusammenstellung der für energetische Sanierungen relevanten Motive erfolgte theoriegeleitet (vgl. Kap. 2).

² Die Abfrage der Hemmnisse folgte demselben Vorgehen wie bei den Motiven.

- + Welche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten werden in Anspruch genommen?
- + Wie zufrieden sind die Befragten insgesamt mit der Sanierung?
- + Welche Rolle spielen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen?
- + Haben sich die Erwartungen an die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung erfüllt?
- + Akzeptanz von Erneuerbare Energien-Lösungen für die Wärmeversorgung
 - + Welche Erfahrungen liegen mit Wärmeerzeugungstechnologien mit Erneuerbaren Energien vor? Gibt es regionale Unterschiede?

Bei der Untersuchung wird besonders auf regionalspezifische Auffälligkeiten als auch auf unterschiedliche Einschätzungen in Abhängigkeit der jeweiligen Rollen- und Typen-Zuordnung der Befragten geachtet.

3.2 Datenerhebung

Bei der Befragungsmethode handelte es sich um leitfadengestützte persönliche bzw. telefonische Interviews. Insgesamt wurden 60 Interviews mit zuvor telefonisch rekrutierten Personen geführt, davon 30 Interviews in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark der Planungsregion Havelland-Fläming und 30 Interviews in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Mit der Rekrutierung der Teilnehmenden und der Transkription der Interviews sowie der Durchführung der Interviews in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark wurde das Marktforschungsinstitut *aproxima* beauftragt.

Zum Start der Feldphase wurde eine halbtägige Interviewerschulung durchgeführt. Der Erhebungszeitraum war Anfang Mai bis Mitte Juli 2014.

Teilnahmevoraussetzungen

Zielgruppe der Befragung waren private GebäudeeigentümerInnen von EZFH und MFH. Die Teilnehmenden sollten maßgeblich (mit-)verantwortlich für die Sanierungsentscheidung und auskunftsfähig über die realisierten bzw. geplanten energetischen Sanierungsarbeiten sein. Um verschiedene Perspektiven zu erfassen, wurden sowohl SelbstnutzerInnen als auch VermieterInnen befragt, die wiederum über unterschiedliche Sanierungserfahrungen verfügen sollten. Es wurden drei Typen unterschieden:

- + „SaniererInnen“ haben bereits Sanierungsmaßnahmen mit hohem Energieeinsparpotenzial durchgeführt.
- + „SanierungsplanerInnen“ planen demnächst Sanierungsmaßnahmen mit hohem Energieeinsparpotenzial durchzuführen.
- + „Nicht-SaniererInnen“ haben Sanierungsmaßnahmen mit hohem Energieeinsparpotenzial eingehend geprüft, sich aber letztendlich gegen die Sanierung entschieden.

Die Sanierungsarbeiten bzw. Entscheidungsprozesse sollten nicht länger als fünf Jahre zurückliegen, um sicherzustellen, dass die Erinnerungen an Motivlagen und Einflussfaktoren noch aktuell und verlässlich sind.³

Bei allen drei Typen werden Erfahrungen bzw. grundlegende Kenntnisse mit mehreren der folgenden energetischen Sanierungsmaßnahmen vorausgesetzt:

- + Dämmung
- + Erneuerung der Fenster
- + Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage
- + Einbau eines neuen Geräts zu Wärmeerzeugung

³ Bei der Durchführung und Auswertung der Interviews zeigte sich, dass bei einem geringen Teil der Befragten die Sanierung bzw. der Entscheidungsprozess deutlich länger als die ursprünglich veranschlagten 5 Jahre zurücklagen. Vermutlich kam es bei diesen Fällen zu Missverständnissen in den Rekrutierungsgesprächen. Ihre Eignung als BefragungsteilnehmerIn wurde im Verlauf des Interviews eingehend geprüft und auf altersbezogene Auffälligkeiten bei der Auswertung besonders geachtet.

Reine Verschönerungsarbeiten (z. B. Streichen der Fassade) oder Umbau- und Renovierungsarbeiten im Inneren des Hauses (z. B. Modernisierung des Bades) wurden nicht berücksichtigt. Maßgeblich für die Auswahl der Teilnehmenden war darüber hinaus, dass unter die von ihnen durchgeführten bzw. geplanten Sanierungsarbeiten mindestens zwei energetisch besonders relevante Maßnahmen fallen, zu denen

- + eine Dämmung des Dachs,
- + eine Dämmung der Fassade/ Außenwände oder
- + ein Einbau einer Wärmeerzeugungsanlage mit Erneuerbaren Energien zählen.

Das Haus sollte zudem nicht nach dem Jahr 1995 erbaut sein, da bei neueren Gebäuden in der Regel erst nach zwanzig Jahren umfassende Sanierungen erforderlich werden.

Das Alter der Teilnehmenden sollte zwischen 25 und 75 Jahren liegen. Die Altersgrenze wurde im Rekrutierungsverlauf auf 80 Jahre angehoben, da sich in der Gruppe der über 75-Jährigen einzelne Personen befanden, die den sonstigen Vorgaben optimal entsprachen und aus diesem Grund nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollten. Ihre Eignung als Befragungsteilnehmer/in wurde im Verlauf des Interviews eingehend geprüft und dies bei der Auswertung besonders berücksichtigt. Bezüglich aller anderen soziodemografischen Merkmale sollte eine gute Mischung rekrutiert werden; eine berufliche Tätigkeit in der Baubranche, Architektur, Gebäudesanierung oder Installationstechnik galt als Ausschlusskriterium.

Stichprobe

Die Auswahl der Gemeinden, aus denen EigentümerInnen rekrutiert werden sollten, wurde anhand der Kriterien Entwicklung Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Wanderungsbewegungen über Gemeindegrenzen vorgenommen (die Daten stammen vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und wurden teilweise eigens für dieses Forschungsprojekt zusammengestellt). Durch die Auswahl konnte sichergestellt werden, dass die Gemeinden auch tatsächlich eine Wachstums- bzw. Entleerungsregion repräsentieren.

In der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark wurden von 30 Interviews 29 mit **SelbstnutzerInnen** geführt, davon haben 21 bereits relevante energetische Maßnahmen umgesetzt (SaniererInnen), vier dies geplant (SanierungsplanerInnen) und vier dies geplant aber wieder verworfen (Nicht-SaniererInnen). In der Region Lausitz-Spreewald haben von den insgesamt 27 SelbstnutzerInnen 17 bereits energetisch saniert (SaniererInnen), sechs dies geplant (SanierungsplanerInnen) und vier dies geplant, aber vorerst verworfen (Nicht-SaniererInnen). Zu beachten ist, dass es sich bei den Sanierungstypen nur um eine tendenzielle Einordnung handelt. Häufig handelt es sich um Mischformen, das heißt um Personen, die einige Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt und andere wiederum verworfen haben. Dass diese Personen zu mehreren Aspekten Auskunft geben konnten – z. B. sowohl zu Motiven als auch zu Hemmnissen – hat sich als Vorteil erwiesen. Dadurch wurde aber auch eine klare Abgrenzung bei der Auswertung nach Sanierungstypen erschwert.

Der Anteil der VermieterInnen in der Untersuchungsgruppe ist kleiner als ursprünglich vorgesehen. Es hat sich gezeigt, dass diese Gruppe nur sehr schwer mit den üblichen Rekrutierungsmethoden zu erreichen ist. Aus diesem Grund wurde eine gezielte Recherche über Online-Immobilienportale und Anzeigen in Tageszeitungen etc. ergänzend durchgeführt. Für die Stadt Potsdam und den umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark konnte insgesamt lediglich ein Vermieter rekrutiert werden, in der Region Lausitz-Spreewald sind es nur drei VermieterInnen. Die Vorgaben für die Stichprobe wurden aufgrund der genannten Schwierigkeiten nicht erreicht. Daher konnten insbesondere die vermieterspezifischen Einflussfaktoren auf energetische Sanierungsentscheidungen nicht im geplanten Umfang behandelt werden.

Mit Blick auf die soziodemografischen Merkmale ergibt sich folgende Zusammensetzung der Untersuchungsgruppe.

Tab. 3.1: Zusammensetzung Stichprobe (soziodemografische Merkmale)

		PPM	LS
Alter	< 40 Jahre	2	1
	40-49 Jahre	9	7
	50-59 Jahre	9	10
	60-69 Jahre	9	10
	70-79 Jahre	1	2
	Durchschnitt	53,1 Jahre	56,5 Jahre
Einkommen (in Euro)	unter 1.000	-	3
	1.000-2.000	1	5
	2.000-3.000	9	14
	3.000-4.000	4	2
	4.000-5.000	11	1
	5.000-6.000	-	1
	6.000-7.000	-	-
	über 7.000	2	1
	keine Angabe	3	3
Geschlecht	männlich	16	22
	weiblich	14	8
Bildung (höchster Bildungsabschluss)	Ohne Abschluss	-	-
	Haupt-/Volksschulabschluss	-	2
	Mittlere Reife	7	11
	Abitur/Fachabitur	5	1
	Hochschulabschluss	18	15
	keine Angabe	-	1

Es zeigt sich, dass die Befragten aus der Region Lausitz-Spreewald im Durchschnitt etwas älter sind und über ein deutlich geringeres monatliches Haushaltsnettoeinkommen verfügen als die Befragten aus der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark. In der Region Lausitz-Spreewald wurden mehr Männer als Frauen befragt, während das Geschlechterverhältnis unter den Befragten in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark fast ausgeglichen ist. Mit Blick auf das Bildungs-

niveau sind nur leichte Unterschiede feststellbar: in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark überwiegen die höheren Bildungsabschlüsse.

Die gebäudebezogenen Merkmale sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 3.2: Zusammensetzung Stichprobe (gebäudebezogene Merkmale)

		PPM		LS	
		Selbstnutzer (N=29)	Vermieter (N=1)	Selbstnutzer (N=27)	Vermieter (N=3)
Baujahr	Vor 1990	4	-	6	1
	1990-1921	-	1	4	-
	1921-1940	16	-	5	2
	1950-1979	2	-	6	-
	1980-1989	6	-	2	-
	ab 1990	1	-	4	-
Lage	freistehend	24	1	23	2
	Reihenhaus	-	-	2	1
	Doppelhaushälfte	4	-	2	-
	keine Angabe	1	-	-	-

Bezüglich des Baujahres der Gebäude ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Regionen erkennbar. In der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark wurden die meisten Gebäude der Befragten zwischen 1921 und 1940 gebaut, darunter 14 Häuser alleine im Jahr 1930. Hingegen sind die Baujahre aus der Region Lausitz-Spreewald ausgewogener über die unterschiedlichen Klassen verteilt. In beiden Regionen ist der Großteil der Häuser freistehend gebaut.

Die folgende Tabelle enthält die energetischen Sanierungsmaßnahmen, die im Zuge der letzten 5 Jahre an den Gebäuden der Befragten durchgeführt wurden. Die Übersicht enthält keine Angaben zu Maßnahmen, die die TeilnehmerInnen für die Zukunft planen oder verworfen haben. Auf jeden Befragten können mehrere Sanierungsmaßnahmen kommen.

Tab. 3.3: Zusammensetzung Stichprobe (sanierungsbezogene Merkmale)

	PPM		LS	
	Selbstnutzer (N=29)	Vermieter (N=1)	Selbstnutzer (N=27)	Vermieter (N=3)
Dämmung Dach	14 (22 %)	1 (50 %)	12 (27 %)	3 (38 %)
Dämmung Fassade	13 (20 %)	1 (50 %)	9 (20 %)	2 (25 %)
Dämmung zwischen zwei Geschossen	12 (18 %)	-	7 (16 %)	1 (13 %)
Erneuerung der Fenster	19 (29 %)	-	7 (16 %)	2 (25 %)
Einbau eines neuen Geräts zur Wärmeversorgung mit EE	7 (11 %)	-	9 (20 %)	-
Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	-	-	1 (2 %)	-
Insgesamt	65	2	45	8

Die regionalspezifische Betrachtung der Sanierungsarbeiten zeigt, dass in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark insgesamt deutlich mehr Sanierungen durchgeführt wurden. Bezogen auf die Verteilung der einzelnen Maßnahmen konnten hingegen keine gravierenden Unterschiede festgestellt werden. In der Region Lausitz-Spreewald wurden etwas häufiger Dachdämmungen durchgeführt und Geräte zur Wärmeversorgung mit Erneuerbaren Energien installiert, in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark wurden häufiger neue energiesparende Fenster eingebaut.

Themenbereiche der Befragung

Aufgrund der speziellen Teilnahmeanforderungen wurden drei unterschiedliche auf die Sanierungstypen zugeschnittene Interviewleitfäden entwickelt. Der Ablauf war strukturiert, um die Vergleichbarkeit zwischen den Regionen zu gewährleisten. Gleichwohl blieb ausreichend Raum für individuelle Vertiefungen einzelner Themen – je nach Interesse und Eignung der Befragten. Die Themenfelder umfassten Fragen zum Haus, zur Sanierung und der jeweiligen Region und variierten typabhängig mit Blick auf die Themenschwerpunktsetzung:

- + Da SaniererInnen bereits energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben, konnten hier zusätzlich Sanierungserfahrungen erfragt werden.
- + Da sich SanierungsplanerInnen erst in der Planungsphase der energetischen Sanierung befinden, lag hier der Schwerpunkt auf den Motiven und Erwartungen.
- + Da sich Nicht-SaniererInnen nach eingehender Prüfung gegen eine energetische Sanierung entschieden haben, lag hier der Schwerpunkt auf den Sanierungshemmnissen.

Die Fragen sind zum größten Teil im Zuge einer Operationalisierung der forschungsleitenden Fragen (vgl. Kap. 3.1) entstanden. Nachstehend findet sich eine Übersicht der in den Interviews behandelten Themenbereiche.⁴

⁴ Die in eckigen Klammern aufgeführten Punkte kamen lediglich in Interviews mit dem passenden Sanierungstyp zur Sprache.

- + Gesprächseröffnung
 - + Kurzinformation zur Studie
 - + Organisatorisches (Tonbandaufzeichnung, Datenschutz, Zeit)
- + Themenbereich I – Das Haus
 - + Merkmale und Zustand des Gebäudes
 - + Eigentumshistorie
 - + Sanierungsmaßnahmen der Vergangenheit
 - + Persönliche Nutzungsperspektive
- + Themenbereich II – Die Sanierung
 - + Ursachen und Rahmenbedingungen der Sanierungsentscheidung, Sanierungsauslöser
 - + Informationsbeschaffung
 - + Durchgeführte, geplante, verworfene Sanierungsmaßnahmen
 - + Sanierungsmotive und deren Bedeutung
 - + [Sanierungshemmnisse und deren Bedeutung]
 - + Bedenken, [Erwartungen an die Sanierung]
 - + [Sanierungsdurchführung (Umsetzung, Schwierigkeiten, Finanzierung)]
 - + [Nachträgliche Bewertung der Sanierung]
- + Themenbereich III – Die Region
 - + Wahrnehmung der Region allgemein
 - + Einfluss regionaler Standortfaktoren auf die Sanierungsentscheidung und die Nutzungsperspektive des Hauses
- + Kurzfragebogen für personen- und gebäudebezogene Angaben, Dank, Verabschiedung

Einzelne Fragen wurden nach den ersten Durchläufen leicht modifiziert und explizite Nachfragen eingebaut, um die Verständlichkeit der Fragen zu verbessern und insgesamt genauere Erkenntnisse zu erzielen. Die Vergleichbarkeit der Interviews wurde dadurch nicht beeinträchtigt, da sich z. B. der Gesamttablauf nicht verändert hat.

Interviewdurchführung und Transkription

Die Dauer der Interviews variierte je nach zeitlicher Verfügbarkeit und thematischem Interesse bzw. Offenheit der Teilnehmenden. Im Durchschnitt hatten die Gespräche eine Länge von ca. 45 Minuten. Nach Abschluss des Gesprächs wurde ein kurzer Fragebogen durch den jeweiligen Interviewer ausgefüllt, um Auffälligkeiten wie Störungen im Gesprächsverlauf festzuhalten und dies bei der Auswertung berücksichtigen zu können. Die Interviews wurden aufgezeichnet und anschließend transkribiert.

3.3 Datenauswertung

Die inhaltsanalytische Auswertung des Interviewmaterials wurde softwaregestützt (MAXQDA) entlang eines Kategoriensystems durchgeführt. Die deduktiv-induktive Kategorienbildung erfolgte sowohl anhand der Forschungsfragen und theoretischer Vorüberlegungen als auch am Material. Das Kategoriensystem enthält allgemeine Hauptkategorien, die in Subkategorien ausdifferenziert sind. Diesen Subkategorien wurde das Material nach einheitlichen Codierregeln in Form von passenden Textstellen zugeordnet. Die Erst-Codierungen wurden in einem zweiten Durchgang von einer weiteren Person geprüft, um Codier-Fehler auszuschließen und die Qualität der Auswertung zu sichern. Die thematisch relevanten Passagen wurden daraufhin mittels Variablen und Retrievals in verschiedenen Kombinationen zusammengefasst und analysiert.

4 Ergebnisse der Befragung von privaten EigentümerInnen

Die Ergebnisse der Befragung werden im Folgenden dargestellt. Gleichzeitig werden erste Schlussfolgerungen daraus gezogen. Dabei wird an geeigneter Stelle sowohl auf rollenspezifische als auch auf typ- und regionsspezifische Merkmale eingegangen.

4.1 Sanierungsentscheidung

Sanierungsauslöser

Die Anlässe für die Beschäftigung mit einer energetischen Sanierung sind vielseitig. In der Gruppe der SelbstnutzerInnen haben bei einem Großteil der Befragten notwendige Instandsetzungen den Anstoß gegeben. Als Mängel treten z. B. veraltete und undichte Fenster oder wärmedurchlässige Dachkonstruktionen auf. Infolgedessen werden punktuelle Energieeffizienzmaßnahmen umgesetzt, die v.a. den Austausch und die energetische Modernisierung der Fenster und Dämmungen am Dach einschließen. Dadurch soll die wohnliche Nutzung sichergestellt werden.

Von akutem Handlungsdruck, der eine Sanierung zwingend erforderlich macht, wurde hingegen kaum berichtet. Recht häufig werden energetische Sanierungen im Zuge von ohnehin anstehenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen oder Verschönerungen am Haus durchgeführt.

„Es ist einfach so, dass man den alten Kram satt hatte. Dass man alles auch wieder neu haben möchte. Also eine komplette Renovierung. Es wäre überhaupt keine Sanierung nötig gewesen. Es ist einfach nur, um alles zu modernisieren, alles schick zu machen und dann natürlich gleich mit den richtigen Maßnahmen die Wärmedämmung zu verbessern.“ (S_I_P)⁵

Durch die Kopplung an ohnehin fällige Arbeiten nach einem Hauskauf kann die Wirtschaftlichkeit der Sanierung erhöht und Einschränkungen für die BewohnerInnen durch z. B. Baulärm und Schmutz verringert werden.

Dass ein spezifisches Förderangebot oder die Empfehlungen, die aus einer Energieberatung resultierten, als Auslöser für die Sanierung auftreten, ist bei den befragten SelbstnutzerInnen äußerst selten der Fall.

Bei den VermieterInnen haben vor allem notwendige Instandsetzungen zu der Umsetzung von energetischen Lösungen geführt, wodurch eine bessere Vermietbarkeit erreicht werden sollte. Ebenso häufig wurden energetische Sanierungsmaßnahmen in Folge eines Hauserwerbs durchgeführt.

„Das heißt also, wenn ich heute ein Objekt erwerbe und ich möchte das der Vermietung zuführen, dann führt kein Weg daran vorbei, das Haus energetisch zu sanieren. Drei wesentliche Punkte, die dafür sprechen: die Miete soll in einem angemessenen Preis sein, die Betriebskosten sollen in einem angemessenen Preis liegen und wenn ich diese beiden Faktoren hinbekomme, dann bekomme ich auch langfristig Mieter.“ (V_I_L)

⁵ Die Quellen werden mit folgenden Abkürzungen bezeichnet: „S“ steht für SelbstnutzerInnen, „V“ steht VermieterInnen; „I“ steht für Sanierungstyp SaniererInnen, „II“ steht für Sanierungstyp SanierungsplanerInnen, „III“ steht für Sanierungstyp Nicht-SaniererInnen; „L“ steht für die Region Lausitz-Spreewald, „P“ steht für die Stadt Potsdam und den umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark.

Bedeutung von Beratungs- und Informationsangeboten und Erfahrungsaustausch im persönlichen Umfeld für die Sanierungsentscheidung

Neben einem konkreten Anlass müssen weitere Bedingungen für die Entscheidung zu einer energetischen Sanierung gegeben sein. So spielt ein ausreichender Informationsstand bzgl. der notwendigen Maßnahmen ebenso eine Rolle wie die persönliche Einstellung gegenüber Energieeffizienz (vgl. Entscheidungsmodell in Abb. 2.1). Beide Faktoren werden wiederum von einerseits (objektiven) Beratungs- und Informationsangeboten und andererseits von (subjektiven) Berichten über Erfahrungen und Einstellungen aus dem persönlichen Umfeld geprägt.

Die vorrangigen **Informationsquellen** der Befragten sind fachmännischer Art. Dabei werden vor allem Handwerksunternehmen, Architekten und Ingenieure aus der näheren Umgebung konsultiert, aber auch Bau- und Handwerks-Fachmessen besucht oder Werbematerialien von Herstellern genutzt. Bei der Beratung durch Handwerker ist ein Vertrauensverhältnis das wesentliche Kriterium. So wird bei der Auswahl stark auf Empfehlungen von privaten Kontakten oder auf eigene positive Erfahrungen aus der Vergangenheit geachtet.

„Auch die Firma, die ich hatte, die dann das ganze gebaut hat, die ist hier im Nachbarort. Und das ist eine alte Firma und den Geschäftsführer, den kenne ich schon jahrelang und zu dem habe ich ganz gutes Vertrauen. Von einer anderen Firma hätte ich es vielleicht gar nicht machen lassen. Ich nehme nur Firmen, die ich schon zehn, zwanzig, dreißig Jahre kenne, und wo ich weiß, die gehen nicht pleite und die liefern eine ordentliche Qualität.“ (S_I_P)

Wenngleich Handwerksunternehmen eine wichtige Anlaufstelle bei der Informationssuche sind, fallen die Bewertungen über die Qualität der jeweiligen Beratung unterschiedlich aus.

„Sie sind sehr unterschiedlich, also sehr abhängig vom Betrieb selber, wie gut ich mich beraten fühle zumindest erst mal.“ (S_II_L)

Energieberatungen werden im Zuge der Informationsbeschaffung nur vereinzelt in Anspruch genommen, wobei nicht immer deutlich wird, ob es sich dabei tatsächlich um die Angebote unabhängiger Beratungsstellen handelt. Dass professionelle Energieberatungen im Entscheidungsprozess ausbleiben, begründen die Befragten mit ausreichend eigenem Wissen bezüglich der energetischen Einsparpotenziale, geeigneter Maßnahmen und Materialien oder mit mangelndem Vertrauen in die Objektivität der Beratung. Häufig sind die Angebote unabhängiger Beratungsstellen auch schlichtweg nicht bekannt.

„Einen offiziellen Energieberater hatte ich für mein Haus selbst nicht gehabt, aber es gibt ja Richtwerte von den Dämmmaterialien und dann kann man ja sehen, welche Materialien und so weiter, welche Dichtwerte die zurzeit aufweisen und dann kann man sich da ja selbst entscheiden.“ (S_I_L)

„Und ich meine mit der Energieberatung, wenn mir mein Energieversorger einen Energieberater vorbeischickt, der wird mir doch nicht dazu raten, dass ich am Ende weniger Strom brauche, der will den ja an mich verkaufen. (...) Solchen Leuten traue ich im Prinzip nicht, weil ich denke, der gesunde Menschenverstand hilft immer noch am weitesten.“ (S_III_L)

In den wenigen Fällen, in denen eine professionelle Energieberatung durchgeführt wurde, ergaben sich daraus unterschiedliche Handlungen. Wenn im Anschluss keine Sanierung erfolgte, lag das vor allem an baulichen Restriktionen oder daran, dass im Rahmen der Beratung kein Handlungsbedarf identifiziert wurde. In einigen Fällen konnten die Energieberatungen bauliche Fragen nicht zur Zufriedenheit der Befragten klären.

„Seit wir hier wohnen, waren zweimal Energieberater da. Der letzte, der hat das alles überprüft. Der hat auch gesagt: ‚Das ist zu wenig gedämmt.‘ Aber der konnte mir auch nicht sagen, was genau ich machen soll, weil das einfach zu kompliziert ist von der Lüftung her.“ (S_I_L)

Bevor oder während eine fachkundige Meinung eingeholt wird, beschafft sich ein Großteil der Befragten zusätzlich ‚auf eigene Faust‘ Informationen und Anregungen. Wichtigstes Informationsmedium ist dabei das **Internet**. Es wird allgemein zur Informationsbeschaffung, aber auch für die spezifische Suche nach Handwerkern und Gutachtern oder für die Recherche und den Kauf von Baumaterial genutzt. Außerdem wird z. B. über spezielle Internetportale die optimale Stärke der Dämmung berechnet, es werden Informationsseiten zu Fördermitteln und Portale zu speziellen Themen wie Kleinwindkraftanlagen besucht.

Eine weniger wichtige Rolle für die spezifische Informationsbeschaffung spielen Medien wie das Fernsehen oder Zeitungen und Zeitschriften. Jedoch kann die massenmediale Berichterstattung über diese Kanäle zur allgemeinen Information und Sensibilisierung beitragen und z. B. für die Beschäftigung mit dem vergleichsweise neuen Thema Erneuerbare Energien in der Wärmeversorgung führen.

Demgegenüber kommt dem **privaten Umfeld** im Kontext der Entscheidungsfindung eine zentrale Bedeutung zu. Dazu gehören vor allem Gespräche und (Erfahrungs-) Austausch mit FreundInnen, KollegInnen und Bekannten aus der direkten Umgebung wie etwa Nachbarn oder – ebenso häufig – mit Familienmitgliedern und der/dem (Ehe-)PartnerIn. Insbesondere Personen, die bereits über persönliche Erfahrungen mit energetischer Sanierung verfügen oder die einen beruflichen Hintergrund im Baugewerbe haben, wird großes Vertrauen bezüglich ihrer Unvoreingenommenheit und Glaubwürdigkeit entgegengebracht.

Im Mittelpunkt stehen dabei Themen rund um Maßnahmen und Materialien, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und Empfehlungen für Handwerksunternehmen. Der private Austausch kann gleichermaßen positiv als auch negativ mit Blick auf die letztendliche Sanierungsentscheidung wirken, als Inspiration oder als Abschreckung.

Bezüglich ihres Informationsverhaltens und der Beurteilung der Informations- und Beratungsangebote unterscheiden sich SelbstnutzerInnen und VermieterInnen nur geringfügig. So beziehen die befragten VermieterInnen keine privaten Kontakte bei der Entscheidungsfindung ein. Typen- oder regionalspezifische Differenzierungen konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Bedeutung der Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierungen

Die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ist eine wichtige Determinante für die Sanierungsentscheidung. So berichtet ein Großteil der befragten SelbstnutzerInnen, dass die Ergebnisse von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ausschlaggebende Kriterien für ihre Entscheidung waren. Die Sanierung soll sich im Rahmen der jeweiligen Nutzungsperspektiven rechnen.

„Weil wir sind beide jetzt an die 50 Jahre. Wer weiß, wie lange das alles noch gut geht heutzutage. Und wie gesagt, Kinder haben wir nicht. Innerhalb von zehn, zwanzig Jahren sollte sich das amortisiert haben, was wir machen.“ (S_I_L)

Nur vereinzelt wird die Bedeutung der Wirtschaftlichkeit als mittel oder gar gering bewertet. In diesen Fällen spielt die finanzielle Machbarkeit der Sanierung eine größere Rolle, wobei hier ein regionalspezifischer Unterschied auffällt: Nur Befragte aus der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark benennen, dass Liquidität wichtiger als Rentabilität sei. Möglicherweise hängt dies mit der Häufigkeitsverteilung der Sanierungsmaßnahmen in den Regionen zusammen. Bei ungefähr gleicher Anzahl an Personen je Region, bei denen die energetische Sanierung im Laufe der letzten fünf Jahre erfolgte, wurden in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark insgesamt mehr Maßnahmen durchgeführt. Unter den EigentümerInnen aus der Region Lausitz-Spreewald überwiegen demgegenüber die Fälle, in denen pro Person insgesamt weniger Maßnahmen erfolgten.

In manchen Fällen war eine Modernisierung einfach notwendig geworden und die Antwort auf die Frage, ob sich die Investition für sie rentieren würde, nicht ausschlaggebend.

„So Sachen, wie neue Fenster und neue Heizung, die waren eben zwingend notwendig. Und da war es für mich jetzt erst mal in dem Moment nicht wichtig, dass sich das irgendwann mal rechnet. Weil irgendwann hätte der Schornsteinfeger gesagt: Mit dem Ofen da unten geht das nicht mehr. Und da haben wir gesagt:

Wir machen es gleich richtig ordentlich. Da geht es nicht unbedingt jetzt um Kosten-Nutzen-Abwägungen. Da geht es einfach darum, dass es notwendig ist und dass man es für den weiteren Betrieb dieses Hauses machen muss.“ (S_I_L)

Unabhängig davon, wie bedeutsam die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für die Sanierungsentscheidung war, wird in den überwiegenden Fällen keine klassische Investitionsrechnung aufgestellt. Die Möglichkeiten für eine diesbezüglich fachmännische Absicherung, z. B. durch eine professionelle Beratung, sind den meisten nicht bekannt. Interessant ist, dass monetäre Einsparungen häufig erwartet, aber nur selten überprüft werden. Auch ist den Befragten tendenziell nicht wichtig, in welchen Amortisationszeiträumen die Einsparungen eintreten (können). Aussagen über die eingetretenen Einsparungen und Zeiträume basieren allenfalls auf subjektiven Einschätzungen, die ‚gefühl‘ ermittelt werden.

„Auf einen Zeitpunkt habe ich jetzt nicht geachtet, aber dass ich mir später gewisse Kosten einspare, das habe ich schon ein bisschen bedacht. Sonst hätte ich es nicht gemacht. Aber ich habe das jetzt nicht auf einen bestimmten Zeitraum bezogen. Ich habe gesagt, ein bisschen werde ich einsparen. Und das ist dann schon okay.“ (S_I_L)

Für die befragten VermieterInnen ist die Rentabilität von großer Bedeutung. Dies zeigt sich z. B. an der Durchführung von Berechnungen, in welchem Umfang die Miete erhöht werden muss, damit sich die Sanierungsinvestition lohnt.

„Na, das ist schon wichtig. Also ich habe schon gerechnet mit der ortsüblichen Miete, wie lange der Mieter zahlen muss, damit ich meine Investitionen da wieder raus habe. Aber ich kann auch nicht alle energetischen Maßnahmen auf die Mieter umschlagen. Dann vermietet man die Wohnung nicht mehr. Und insofern habe ich jetzt schon durchgerechnet: Also ich habe jetzt so und so viel investiert und dann brauche ich jetzt acht Jahre lang durchgängig die Miete, um nur diese Maßnahme in dieser Wohnung wieder raus zu haben.“ (V_I_L)

Nutzungsperspektiven in den beiden Regionen

Unter den SelbstnutzerInnen beider Regionen überwiegt die Absicht, das Eigentum weiterhin – und in der Regel so lange wie möglich bzw. wie es der gesundheitliche Zustand zulässt – selber zu nutzen. Dafür soll es in einem guten Zustand sein. Unter den Befragten mit Kindern besteht auf lange Sicht der Wunsch, ihr Haus an die Nachfahren zu vererben. Verkaufs- und Vermietungsabsichten bestehen in den meisten Fällen zum Befragungszeitpunkt nicht und wenn überhaupt, dann erst nach Ende des Eigennutzungsanspruchs. Die VermieterInnen verfolgen erwartungsgemäß vor allem Vermietungsabsichten mit ihrem Eigentum.

Allerdings fallen bezüglich der Nutzungsperspektiven tendenziell regionalspezifische Unterschiede auf, die in Zusammenhang mit der jeweiligen wirtschaftlichen Situation zu sehen sind. In manchen Teilen der Region Lausitz-Spreewald ist etwa die persönliche Zukunftsperspektive aufgrund der Entwicklungen beim regionalen Tagebau so ungewiss, dass die Befragten keine weiteren Pläne für ihr Haus haben. Bei Überlegungen mit Blick auf den künftigen Verkauf des Eigentums spielt in der Region Lausitz-Spreewald das Problem des Werteverfalls eine große Rolle. Auch sind die Vererbungsabsichten in dieser Region zwar genauso stark verbreitet wie in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark, aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Lage ist vielfach jedoch ungewiss, ob die Erben das Wohneigentum überhaupt übernehmen werden.

„Nein aber die Kinder, das habe ich eigentlich abgehakt, dass die mal das Haus haben wollen. Arbeitsmäßig sieht es schlecht hier aus. Meine Tochter wohnt schon in Berlin. Und mein Sohn wird wahrscheinlich auch nach Berlin ziehen. Da haben sie halt mehr Möglichkeiten als hier.“ (S_I_L)

Ein weiterer wichtiger regionaler Unterschied findet sich im persönlichen Bezug zum Haus: In der Region Lausitz-Spreewald befinden sich die Immobilien fast ausschließlich lange Zeit in Familienbesitz und sind in Folge einer Erbschaft oder eines länger zurückliegenden Kaufs übernommen worden. Im Gegensatz dazu hat ein großer Teil der befragten Personen aus der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-

Mittelmark aufgrund der guten Arbeitsmöglichkeiten, der Attraktivität des Wohnorts und seiner Lage bewusst dazu entschieden, sich dort niederzulassen.

Wahrnehmung der Region und Einfluss auf Nutzungsabsichten und Sanierungsentscheidungen

Hinsichtlich der Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung besteht eine deutliche Diskrepanz zwischen den Regionen. Die Befragten aus der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark bewerten die regionale Entwicklung fast ausschließlich gut bis sehr gut, wohingegen die Region Lausitz-Spreewald mit Blick auf ihre Entwicklung von den dort befragten Personen als überwiegend schlecht bis sehr schlecht eingeschätzt wird⁶.

In der Region Lausitz-Spreewald werden vor allem die hohe Arbeitslosigkeit, die einseitige wirtschaftliche Ausrichtung der Region und die Überalterung als zentrale Probleme wahrgenommen. Damit in Verbindung gebracht werden persönliche Einschränkungen beispielsweise durch die schlechte Infrastruktur und Versorgungslage. Ein spezielles Problem ergibt sich aus der Nähe zum Lausitzer Tagebaugebiet. Diesbezüglich wird von persönlichen Nachteilen durch z. B. Schäden am Haus aber auch von allgemeinen Problemen wie ökologischen Schäden berichtet. Ein Aspekt, der sich sowohl in positiver als auch negativer Ausprägung findet, sind die durch die wirtschaftliche Lage bedingten günstigen Immobilienpreise. Diese führen auf der einen Seite zur Immobiliennachfrage durch Personen, die sich nur günstiges Wohneigentum leisten können und somit in die Gegend ziehen zu einer moderaten Belegung von Ortschaften. Auf der anderen Seite sind damit für die Befragten ein Wertverfall der eigenen Immobilie und langfristig schlechtere Verkaufs- oder Vermietungsperspektiven verbunden.

„Wenn ich das jetzt verkaufen wollte, würde ich nicht mal das kriegen, was ich neu rein gesteckt habe, sage ich mal. Also will ich es nicht verkaufen. Weil ich dann ja die Hälfte verschenke.“ (S_I_L)

In der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark werden die geringe Arbeitslosigkeit, der starke Zuzug und die steigenden Immobilienpreise als positive Faktoren benannt. Letzteres bedeutet für die Befragten einen deutlichen Wertzuwachs der eigenen Immobilie.

„Die Mieten steigen auch ins Unermessliche, gerade in unserer Region hier, also Potsdam, Teltow, Stahnsdorf, werden die Mieten weiter steigen. Die Grundstückspreise steigen auch, das haben wir schon mitbekommen und trotzdem sind sie gefragt, in unserer Straßen sind gerade wieder drei Grundstücke verkauft worden. Da haben sich Käufer gefunden, obwohl die Grundstückspreise gestiegen sind. Also der Bedarf ist definitiv da.“ (S_I_P)

Die Nachfrage nach Immobilien ist in dieser Region so stark ausgeprägt, dass die Durchführung von energetischen Sanierungen rein aus Verkaufszwecken teilweise auch auf lange Sicht nicht notwendig ist.

„Also es gibt eine Knappheit bei Immobilien im Süd-Westen von Berlin und da gehen die Häuser sowieso weg. Also da muss ich sie gar nicht mal teilsaniert haben.“ (S_II_P)

Die wahrgenommene regionalwirtschaftliche Situation hat tendenziell **Einfluss auf die Nutzungsperspektiven und damit auch auf die Sanierungsentscheidungen**.⁷ Energetisch saniert wird zwar in beiden Regionen, jedoch in unterschiedlicher Tiefe und Qualität. So beeinflusst die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in der Region Lausitz-Spreewald die Umsetzung, die etwas zögerlicher erfolgt, sowie die energetische

⁶ Allerdings kann die Einschätzung ortsabhängig leicht differieren. Beispielsweise fällt die Beurteilung der Gesamtregion in Gegenden rund um das Gebiet Spreewald oder in Orten mit Nähe zu größeren Arbeitgebern deutlich besser aus.

⁷ An dieser Stelle sei angemerkt, dass die Befragten selber direkt gefragt keinen Zusammenhang zwischen ihrer Sanierungsentscheidung und der regionalen Wirtschaftsentwicklung artikulieren.

Qualität der Sanierung, da eine beachtliche Anzahl der Befragten Teilarbeiten im Zuge der Sanierung selbst erbringen.

„Ja. Weil, jetzt von meinem privaten Werdegang her, ich war auch längere Zeit arbeitslos gewesen, sodass noch natürlich erst mal dann irgendwo das Geld gefehlt hat. Und daher eben/davon mal abgesehen, dass mein Mann von vornherein vieles selber macht, aber sicherlich hat mit Einfluss genommen, sodass man es dann eben Stück für Stück gemacht hat, weil man ganz einfach auch den Hintergrund nicht hatte.“ (S_I_L)

In der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark sorgt die gute Entwicklung für eine Wertsteigerung der Immobilie. Der Werterhalt – auch durch energetische Sanierungen – spielt vor diesem Hintergrund eine größere Rolle.

Die **VermieterInnen** beschreiben teilweise einen Zusammenhang zwischen regionaler Entwicklung und Sanierungsvorhaben, was vor allem mit der Gewährleistung der Vermietbarkeit des Eigentums begründet wird.

„Ich arbeite auch in dem Unternehmen und ich kriege das auch mit, dass da Leute aus weiterer Umgebung eine Arbeit finden, die dann in die Region ziehen müssen. Und wenn die dann gut Fuß fassen, dann holen die auch ihre Familien nach und dann wird eben Wohnraum benötigt. Also das hat mir schon Mut gegeben. Wenn ich jetzt das beobachte das Umfeld auch/ Wenn ich jetzt mitbekommen hätte: "Mehr und mehr Wohnung stehen leer. Immer mehr Leute orientieren sich in andere Richtungen." Dann hätte ich das nicht gemacht.“ (V_I_L)

4.2 Sanierungsmotive

Die Entscheidung für oder gegen eine energetische Sanierung wird – zusätzlich zu den im vorhergegangenen Kapitel beschriebenen Sanierungsauslösern und Einflussfaktoren – auch von individuellen Motivlagen determiniert. In den Interviews wurde zuerst nach den wichtigsten Gründen für die energetische Sanierung gefragt, gefolgt von einer gestützten Abfrage der Bedeutung typischer Motive. Im Folgenden sind die Sanierungsmotive getrennt nach SelbstnutzerInnen und VermieterInnen in der Reihenfolge ihrer Gewichtung dargestellt. An den Stellen, an denen relevante regionalspezifische Abweichungen auftreten, wird darauf hingewiesen.

Energie- und Kosteneinsparungen

Energie einzusparen bzw. Energiekosten zu senken, stellen die wichtigsten Motive für eine energetische Sanierung dar. Inhaltlich unterscheiden die Befragten kaum zwischen den beiden Zielen, was die ökonomische Relevanz von Energieeinsparungen durch energetische Sanierungen unterstreicht (ausführlicher dazu die Ausführungen zur Bedeutung von Wirtschaftlichkeit in Kap. 4.1). In den Fällen, in denen zwischen Energie- und Kosteneinsparung unterschieden wird, messen die Befragten der Kosteneinsparung eine deutlich größere Bedeutung bei. Eine Ausnahme bilden die Befragten, die Sanierungsmaßnahmen in Kombination mit Erneuerbaren Energien umgesetzt haben bzw. planen. Diese messen der Energieeinsparung tendenziell eine größere Bedeutung bei als der Kostenersparnis.

Für VermieterInnen hat dieses Motiv nicht die gleiche Relevanz wie für SelbstnutzerInnen, da der Vorteil der Kosteneinsparung nicht bei ihnen, sondern bei ihren MieterInnen liegt.

Steigerung der Wohnqualität

Für die Befragten ist es weiterhin entscheidend, ihre Wohnqualität durch eine energetische Sanierung zu verbessern. In vielen Fällen kann dies bereits durch die Umsetzung notwendiger Instandsetzungen oder durch optische Verbesserungen des Hauses erreicht werden. Hier bietet es sich häufig an, die Verschönerungsarbeiten mit energetischen Maßnahmen zu koppeln, bspw. die Erneuerung der Fassade gleich mit einer Dämmung zu verbinden.

„Es hat sich praktisch angeboten, da noch etwas einfach zu dämmen, auch weil wir es uns praktisch leisten sollten und nicht nur das Haus neu zu putzen und ohne dämmen.“ (S_I_L)

Das Wohnklima hingegen wird verbessert, indem bspw. Dachdämmungen in den Sommermonaten zu kühleren Raumtemperaturen und einem angenehmeren Raumklima und in den Wintermonaten zu wärmeren Raumtemperaturen und mehr Behaglichkeit führen. Eine bessere Isolierung des Hauses ermöglicht allgemein eine höhere Raumtemperatur bei sparsamerem Heizverhalten. Teils führen die Einsparungen aber auch zu einem großzügigeren Heizverhalten, je nach Wärmebedürfnis der BewohnerInnen.

„Im Vordergrund stand: Ich muss jetzt einen besseren Wohnkomfort haben. Ich muss jetzt eine Situation haben, wo es wieder gut bewohnbar ist. Wo ich nicht ständig vorm Fenster sitze und eine Jacke tragen muss, weil es überall zieht. Und das war das Wichtigste. Dass der Wohnkomfort steht. Und alles andere hat sich dann freundlicherweise mit daraus ergeben.“ (S_I_L)

Für VermieterInnen ist dieser Aspekt ohne Relevanz, da die Steigerung der Wohnqualität nur den MieterInnen zu Gute kommt. Diese würden bei bestimmten energetischen Sanierungsmaßnahmen, wie der Umstellung auf Fernwärme, in dieser Hinsicht keine Veränderungen wahrnehmen.

Unabhängigkeit von fossiler Energie

Das Motiv der Unabhängigkeit von fossiler Energie steht bei den befragten SelbstnutzerInnen an dritter Stelle. Hier zeigt sich ein starker Zusammenhang mit der Art der energetischen Sanierungsmaßnahme. Besonders häufig nennen diesen Aspekt Personen, die ihren Wärmeenergiebedarf mit Erneuerbaren Energien decken oder dies planen. Neben dem dahinter stehenden Umweltschutzgedanken – anstelle von fossilen Energieträgern werden erneuerbare Energien eingesetzt – hat dieses Motiv auch eine emotionale Komponente. So hat der Wunsch, autark von unberechenbaren Energiepreisentwicklungen zu sein, die Sanierungsentscheidung maßgeblich beeinflusst.

„Ich kann Hackschnitzel verheizen. Ich kann Kirschkern getrocknet verheizen. Ich kann Buchweizenschalen verheizen. Sonnenblumenschalen. Alles was Abfallprodukte sind und so nicht mehr verwertet werden kann, kann ich mit meinem System verheizen, ohne großen finanziellen Aufwand zu haben und ohne Abhängigkeit zu haben von großen Firmen.“ (S_I_L)

Klimaschutz

Das Klimaschutzmotiv findet ebenfalls hohe Zustimmung. Allerdings überwiegen hier die gestützten Nennungen, so dass vermutlich sozial erwünschtes Antworten zum Tragen gekommen ist. Unter den ungestützten Erstnennungen befinden sich vor allem Befragte mit Sanierungsmaßnahmen im Bereich Erneuerbare Energien. Diese Maßnahmen werden allgemein stärker in Zusammenhang mit Klimaschutzwirkungen gebracht als andere energetische Sanierungsarbeiten. Hinter dem Motiv verbirgt sich häufig auch die Vorstellung, mit dem eigenen Handeln Rücksichtnahme für zukünftige Generationen zu demonstrieren.

„Da gibt es im Prinzip zwei Gründe. Der erste Grund ist, dass die Umwelt weniger belastet wird, weil ja CO₂ eingespart wird. Ja, und im Prinzip tun mir die Nachkommen leid. Wenn das hier nicht anders wird, können sie einem nur leidtun. (S_I_L)

Personen, die das Klimaschutz-Motiv als wenig bedeutsam für ihre Sanierungsentscheidung einstufen, betrachten Umwelt- und Klimaschutz entweder im Allgemeinen als unwesentlich oder sehen hierin eher eine positive Begleiterscheinung der Sanierung.

„Mitgedacht hab ich den Klimaschutz schon. Wenn ich weniger Gas verbrauche ist das ja auch ein Beitrag zum Klimaschutz. Mehr gibt es ja eigentlich nicht, was ich da in dem Falle tun kann. Kann ja nur Heizkosten sparen.“ (S_I_L)

Beim regionalen Vergleich fällt auf, dass das Klimaschutz-Motiv in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark häufiger als wichtig bewertet wird.

Werterhalt des Hauses

Der Werterhalt des Hauses hat als Sanierungsmotiv eine gemischte Bedeutung für die befragten SelbstnutzerInnen. Mit Maßnahmen zum Werterhalt werden vorrangig Arbeiten verbunden, die die aktuelle Nutzung aufwerten.

„Ja, das ist uns auch schon wichtig. Der Hintergrund, der ist auch wichtig, dass man da das Haus nicht verlottern lässt, dass man das ständig modernisiert und den Wert erhält. Denn ein Haus kann auch ganz anders aussehen.“ (S_I_P)

Befragte, für die Werterhalt bzw. -steigerung des Hauses keine zentrale Rolle spielen, begründen dies damit, dass sie keine Verkaufsabsichten haben. Aufgrund der überwiegenden Selbstnutzungsabsichten ist eine Wertsteigerung häufig also nur „theoretischer Natur“.

Für die VermieterInnen ist dieses Motiv hingegen tendenziell wichtig, da Werterhalt und -steigerung der Immobilien einen direkten Einfluss auf die Höhe der Mietpreise haben können.

Ferner ist ein regionaler Unterschied auffällig: Die wirtschaftliche Entwicklung der Region spiegelt sich deutlich in den Aussagen der Befragten zum Werterhalt wieder. In der Region Lausitz wird nicht mit der Möglichkeit einer Wertsteigerung gerechnet. Der allgemeine Wertverlust bei Immobilien könne auch nicht durch Sanierungsmaßnahmen aufgehoben werden (vgl. Kap. 4.1).

Aus diesem Grund wird in der Region Lausitz eher der Werterhalt als Motiv genannt, in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark ist hingegen häufiger von Wertsteigerung die Rede. Da es aber auch hier kaum Verkaufsabsichten gibt, ist diese Wertsteigerung kein prioritäres Sanierungsmotiv.

Technischer Stand des Hauses

Das Haus im Zuge der energetischen Sanierungsarbeiten auf den neusten technischen Stand zu bringen, ist kein ausschlaggebendes Motiv. Zwar finden es die meisten Befragten tendenziell wichtig und wünschenswert, bei einer energetischen Sanierungsmaßnahme moderne Materialien und innovative Techniken zu wählen. Letzten Endes bestimmen aber die finanziellen Möglichkeiten, auf welchem technischen Niveau Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Befragten mit Sanierungsmaßnahmen im Bereich Erneuerbare Energien stufen dieses Motiv tendenziell wichtiger ein als andere.

„Und da habe ich gedacht, da nimmst du eine Wärmepumpe. Da ich aber nicht den ganzen Garten umgraben wollte, habe ich jetzt keine mit Salzlösung genommen, die aus dem Erdboden die Wärme zieht. Dann habe ich mich für eine Luftwärmepumpe entschieden, weil die eben in den Jahren 2007, 2008 auf den Markt kamen (...). Da habe ich gesagt: ‚Da nimmst du so was‘, weil dann ist das im Prinzip das modernste, was es jetzt gibt auf dem Gebiet, wenn man sich für diese Art Wärme entscheidet.“ (S_I_L)

Gesetzliche Regelungen

Gesetzliche Regelungen spielen bei den Sanierungsmotiven die geringste Rolle. Dieser Einschätzung geht ein Informationsdefizit voraus: Den meisten Befragten sind keine gesetzlichen Vorgaben bekannt, die auf ihre energetische Sanierungsentscheidung einen Einfluss (gehabt) haben könnten. Zudem gehen bei der subjektiven Bewertung der gesetzlichen Vorgaben zum energetischen Sanieren die Meinungen auseinander:

„Also jeder sollte da sicherlich sich Gedanken drüber machen. Gut, ich meine die Gesetzgebung wurde ja nun auch entsprechend so gestrickt, dass ja letztendlich auch viele dazu gezwungen werden, da was zu machen – ist auch okay. Gut, letztendlich tut jeder sich selber Gutes, wenn er es macht.“

(54_22940_SI_P_Z293-294)

„[Das Haus] sollte meinem Sohn vererbt werden, aber er hat sich bisher in gewisser Hinsicht gesträubt. Er sagt, nach der jetzigen Gesetzgebung, wenn man einen Eigentümerwechsel hat, dann muss das Haus nach den gesetzlichen Bestimmungen umgebaut werden und das zu stemmen, naja. Das wäre dann sicherlich zu viel für ihn. Und diese Wärmeschutzverordnungen, die werden ja nun leider Gottes jedes Jahr verändert und noch verschärft und da hat er sich bisher eher gesträubt. Wenn ich mal abtrete und er dann als Erbe eintritt,

ob er es dann verkauft oder weiter nutzt, das entzieht sich auch meiner Kenntnis. Aber wie gesagt, der Gesetzgeber hat da eben gewissermaßen einen Stein in den Weg gelegt.“ (S_I_L)

Lediglich für zwei Befragte aus der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark waren die gesetzlichen Vorgaben für die Einstufung als Energieeffizienzhaus ein entscheidendes Motiv bei der Wahl der Sanierungsmaßnahmen. Bei den VermieterInnen spielen im Zuge der Sanierungen Bauanträge oder gesetzliche Bestimmungen wie Brandschutzvorgaben eine Rolle.

Einzig für VermieterInnen zutreffendes Motiv: Bessere Vermietbarkeit der Immobilie

Für die VermieterInnen hat eine bessere Vermietbarkeit als Sanierungsmotiv eine gemischte Bedeutung, wobei es regional keine auffälligen Unterschiede gibt. Die Wichtigkeit des Motivs hängt mit dem gestiegenen Bewusstsein für Energieeffizienz von (potenziellen) MieterInnen zusammen. Die Erfahrungen der VermieterInnen zeigen, dass Interessenten bzgl. der Energiekosten anspruchsvoller geworden sind und durchaus nach dem Heizkostenverbrauch der Mietwohnungen fragen. Eine energetische Sanierung steigere dementsprechend die Attraktivität der Wohnobjekte.

„Ich habe die Sanierung nicht wirklich gemacht, um meinen Mietern die Energiekosten zu sparen, weil die eigentlich im Rahmen des Normalen waren. Aber natürlich spielt es zunehmend eine Rolle. Und alles wird teurer. Und da achten auch die Mieter zunehmend drauf. Und die Interessenten für so eine Wohnung fragen auch danach.“ (V_I_L)

Die befragten VermieterInnen haben tendenziell eher wenig Erfahrung mit der Umlage der Sanierungskosten auf ihre MieterInnen. Bei der Mehrheit werden die Ausgaben für Sanierungen gar nicht auf die MieterInnen übertragen oder schlagen sich nur in der Form nieder, dass die Miete durch eine insgesamt bessere Ausstattung in Orientierung am Mietpreisspiegel steigt. Ein Vermieter aus der Lausitz berichtet davon, dass seiner Erfahrung nach MieterInnen in der Regel skeptisch auf solche Kostenumlagen reagieren. Deshalb sei es besonders wichtig, den MieterInnen die Vorteile zu verdeutlichen.

„Die Leute akzeptieren das, wenn dann hinterher auch ein tolles Ergebnis kommt. Aber die Bereitschaft viel Geld mehr auszugeben ist sehr gering, also wenn dann muss es sich zu mindestens die Waage halten. Wenn die den aufgeschlagenen Betrag bei den Heizkosten einsparen, dann haben ja die Mieter eine Nullnummer, richtig?! Jetzt kommen aber die anderen Vorteile noch oben drauf. Das heißt: ein schöneres Wohnumfeld, ein angenehmeres Wohnraumklima. Und diese Dinge muss man den Mietern dann verkaufen.“ (V_I_L)

4.3 Sanierungshemmnisse

Auf die Entscheidungsfindung über eine energetische Sanierung können diverse Hemmnisse einwirken. Ebenso wie die Motive bestehen auch die Hemmnisse einerseits aus rein faktischen Restriktionen und andererseits aus individuellen, eher emotional geprägten Aspekten. Die folgende Darstellung von in der Befragung identifizierten Hemmnissen bezieht alle drei Sanierungstypen ein, mit Schwerpunkt auf den Nicht-SaniererInnen⁸. Dadurch können unterschiedliche Perspektiven auf Hemmnisse und die jeweiligen Umgangswesen und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

⁸ Insgesamt wurden zu Hemmnissen weniger Personen direkt befragt als zu Motiven und sonstigen Einflussfaktoren. Bei der Darstellung der Hemmnisse überwiegen zudem die Einschätzungen und Bewertungen von Nicht-SaniererInnen. Daher können lediglich Tendenzen bei der Gewichtung und Priorisierung der Hemmnisse festgehalten werden. Ferner kann es zu Verzerrungen bei den maßnahmenspezifischen Hemmnissen kommen, da bspw. Wärmeerzeugungstechnologien mit erneuerbaren Energien als vergleichsweise große Investition evtl. häufiger wieder verworfen wurden als z. B. Fenstermodernisierungen und diese dadurch auch häufiger bei den Nicht-SaniererInnen auftreten.

Finanzielle Restriktionen

Eine wichtige Frage ist die der Finanzierbarkeit der energetischen Sanierungspläne. Diesbezügliche Restriktionen können in unterschiedlichen Ausprägungen auftreten: Entweder mangelt es den EigentümerInnen an eigener Liquidität oder es besteht kein Zugang zu Investitionskapital, etwa über Kredite oder Förderungen. Beides kann zum Verzicht auf Sanierungen oder lediglich punktuellen Umsetzungen von Maßnahmen führen, die aus energetischer Sicht suboptimal ausfallen können und damit wirtschaftlich nicht immer sinnvoll sind.

Dass nur so wenige der Befragten bereit sind, einen Kredit aufzunehmen (vgl. Kap. 4.4) ist entweder ‚Einstellungssache‘ oder lässt sich mit der Sorge vor einer Verschuldung begründen.

„Ich bin so ein Mensch: Ich will keinen Kredit. Ich leiste mir mein Auto, wenn ich das Geld habe. Dann kaufe ich mir das Auto. Genau. Also ich möchte keinen Kredit. Das ist eigentlich der Hauptausschlag. Sonst hätte ich eigentlich schon gerne die Warmwasserbereitung für den Sommer mit Solar gemacht.“ (S_I_L)

Teilweise werden Maßnahmen aufgrund der aktuell begrenzten finanziellen Möglichkeiten in die Zukunft geschoben.

„Die Solaranlagen habe ich in Erwägung gezogen, ja. Thermische Solaranlage würde ich gerne einbauen. Das ist eine weitere Maßnahme, die ich mir vorstellen kann, die ich aber auch aus reinen Kostengründen schieben muss.“ (S_II_P)

Bautechnische Restriktionen und gesetzliche Regelungen

Bautechnische Gebäudemerkmale spielen bei der energetischen Sanierungsentscheidung ebenfalls eine entscheidende Rolle. Wenn beispielsweise Sichtmauerwerk, ungeeignete Geschoßabstände, die Lage des Hauses oder Denkmalschutzaufgaben die angedachte Maßnahme unmöglich machen, kann dies bereits in einem frühen Stadium der Entscheidungsfindung ein entscheidendes Hemmnis sein.

Dies kommt vor allem bei vergleichsweise aufwändigen energetischen Maßnahmen wie dem Einbau von Wärmeerzeugungstechnologien mit Erneuerbaren Energien zum Tragen. Bei solarthermischen Anlagen kann z. B. die ungünstige Lage des Hauses, die unpassende Dachgröße und -ausrichtung oder die Verschattung der Dachfläche durch Bäume die Installation verhindern oder Einsparungen minimieren.

„Und wir hatten noch überlegt, Solarstrom zu machen. Wir wollten gerne mehr auf erneuerbare Energien umsteigen und haben dann quasi einfach angefangen uns zu informieren, hatten dann auch einen Energieberater, der damals von der KfW subventioniert war, in Anspruch genommen, der sich das Haus angeguckt hat und der uns eben gesagt hat, wo die größten Schwachstellen seiner Meinung nach sind, wo man effektiv was tun könnte und sollte. Da kam dann zum Beispiel auch raus, dass eine Solartechnik bei uns keinen Sinn macht aufgrund der Lage, es liegt Wald drum herum und ist einfach zu wenig Sonne und die Dachfläche war einfach auch nicht groß genug. Also das hat Kosten-Nutzen-mäßig einfach keinen Sinn gemacht.“ (S_I_P)

Doch auch bei der Dämmung der Fassade können z. B. die Nähe zu Nachbarhäusern oder Denkmalschutz-Verordnungen hinderlich sein.

Bautechnische Restriktionen treten etwas häufiger in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark als Hindernis auf, vermutlich wegen einer engeren Bebauungsweise zumindest in den städtisch geprägten Teilen der Kreise.

Vorurteile gegenüber Sanierungen und negative Erfahrungen

Ferner beeinflussen einseitige Berichte in den Medien, z. B. über Probleme wie Schimmelbefall oder Brandgefahr von Dämmsystemen, die allgemeinen Einstellungen über energetische Sanierungen.

„Nein, also das wusste ich eigentlich schon immer, meinte Antipathie gegen diese Styroporplatten, die war schon immer von Anfang an da gewesen, obwohl das so sehr boomt und auch gefördert wird und so. Das hat sich letztendlich auch bestätigt durch verschiedene Dokumentationen. Da kann ich das Fernsehen nennen, wo dann auch diese Risiken benannt wurden mit der Feuerlöschung.“ (S_I_P)

Auch eigene Negativerfahrungen oder negative Berichte aus dem persönlichen Umfeld können Vorbehalte gegen bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen verfestigen. Widersprüchliche Meinungen stiften dann noch mehr Unsicherheit und Verwirrung. Dies kann besonders hemmend wirken, wenn eine Überprüfung der ‚Vorurteile‘ durch eine ergänzende fachliche Meinung ausbleibt.

„Also letztendlich mit der Außenwanddämmung, das haben wir jetzt ad acta gelegt, weil sich das mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht rechnet, weil es sich sozusagen in 30 Jahren nicht lohnt oder 40 Jahren nicht lohnt. Mein Bruder hat ein Haus und hat sozusagen eine Warmwasserbereitung gemacht und der protokolliert den Verbrauch und der amortisiert sich nicht mal in 50 Jahren.“ (S_II_P)

Informationsdefizite bzw. -überfluss

Eine adäquate Sanierungsentscheidung setzt gewisse Kenntnisse voraus, etwa mit Blick auf Sanierungsmöglichkeiten, Kosten, Nutzen oder Einsparpotenziale. Sowohl Mangel an relevanten Informationen als auch Informationsüberfluss können energetische Sanierungen verzögern oder sogar behindern. Falsche oder für Laien unverständliche Beratungen können hier ebenfalls eine Rolle spielen (vgl. Kap. 4.1, Abschnitt zu Bedeutung von Informations- und Beratungsangeboten).

„Naja, ein wichtiger Punkt ist die Klarheit in der Information. Wenn man sich also Informationen einholt oder Beratungen, dann ist es manchmal aufgrund technischer Besonderheiten für den Laien ein bisschen verwirrend. Also die Verständlichkeit der Informationen sollte auf jeden Fall verbessert werden. Man hat immer das Gefühl bei solchen Informationen, dass der Fachmann, der sich damit beschäftigt, dass der denkt: ‚Da sitzt mir auch ein Fachmann gegenüber‘, und mit mir dann versuchen will, fachliche Probleme zu lösen. Ich will aber einfach nur ein paar Grundinformationen haben.“ (S_II_L)

Energetische Sanierungsvorhaben werden in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark aufgrund von Informationsdefiziten oder schlechter Beratungen gleichermaßen abgebrochen wie in der Region Lausitz-Spreewald.

Mangelhaftes Angebot (Handwerksunternehmen)

Neben Informations- und Beratungsangeboten müssen natürlich auch geeignete und kompetente Handwerksunternehmen vor Ort verfügbar sein. Ist dies nicht der Fall, kann es ebenfalls zu Abbrüchen oder Verzögerungen kommen. Befragte, die diesen Aspekt als Hemmnis wahrnehmen, suchen häufig nach sehr spezifischen Leistungen oder Angeboten, z. B. ökologischen Baumaterialien oder innovativen Maßnahmen und Umsetzungstechniken:

„Ich hatte auch mal einen Anbieter von ökologischen Baustoffen angesprochen gehabt, aber der war eben noch ziemlich neu im Geschäft und hatte dort also noch nicht so die Erfahrung einzubringen, die ich mir eigentlich erwartet hatte, um das realisieren zu können.“ (S_II_L)

Kontraproduktiv ist in diesem Zusammenhang, wenn Firmen hartnäckig in der Kundenanwerbung vorgehen.

„Also es war eine Zeit lang so, dass es eigentlich nur zwei Möglichkeiten gab, wer mich angerufen hat – entweder meine Frau oder eine Solarfirma. Also das ist, also mir zumindest, nicht so angenehm. Weil ich lasse mich dann auch nicht so damit bequatschen. Ja, das macht die Sache nicht angenehm, wenn man also solcher aggressiven Werbung ausgesetzt ist.“ (S_III_L)

Mangelnde Überzeugung und Desinteresse an energetischen Sanierungen

Im Zusammenspiel mit anderen Hemmnissen können Zweifel an der Sinnhaftigkeit von energetischen Sanierungen entstehen, was wiederum darin resultieren kann, dass von größeren Investitionen abgesehen wird.

Fehlende Nutzungsperspektive

Vereinzelte beeinflusst die ungewisse Nachnutzung des Hauses die energetische Sanierungsentscheidung in einem negativen Sinne. Dieses Hemmnis tritt tendenziell häufiger in der Region Lausitz auf.

„Naja, ich glaube in meinem Alter werde ich jetzt wahrscheinlich keine Entscheidungen mehr treffen. Sollte so etwas passieren, das wird dann wahrscheinlich der Sohn dann machen, wenn er dann tatsächlich hierher kommt. Und dann wird ja die Entwicklung wahrscheinlich auch schon so weit sein, dass diese erneuerbaren Energien einen viel größeren Stellenwert haben, als es jetzt noch zurzeit ist. Also ich persönlich werde in der Richtung keine weiteren Unternehmungen anstellen.“ (S_I_L)

Mit Blick auf die **Vermieter/innen** spielen vor allem bauliche und technische Hindernisse als auch die Frage der Umsetzbarkeit bzw. sozialen Verträglichkeit der Kostenumlage auf Mieter/innen eine Rolle.

„Ich hab zwar Mauerwerk, das 40 Zentimeter dick ist, aber ich hab das mal untersuchen lassen. Es ist kein Zwischenraum, zwischen den einzelnen Mauerteilen, sodass man das innen nicht isolieren kann. Es müsste eigentlich außen isoliert werden. Das wäre das Beste, aber dagegen steht, dass ich eine Mieterin habe und wenn ich das umlege, dann werden die Heizkosten für meine Mieterin teurer als meine Umlegungskosten für die Haussanierung und dann wird sie mit Recht sagen: ‚Ja, was habe ich denn dann davon.‘ Die ist auch nicht mehr die Jüngste.“ (V_II_P)

Zudem liegt den befragten Vermieter/innen viel an der Ästhetik des Hauses und daran, dass es optisch ‚etwas hermacht‘. Wenn eine Fassadendämmung dann das Außenbild (Erker, Balkone etc.) zu stark beeinträchtigt, werden entsprechende energetische Sanierungsarbeiten tendenziell eher abgelehnt.

Weiterhin wurde der **Umgang mit Hemmnissen**, die im Zuge des Abwägungs- und Entscheidungsprozesses aufgetreten sind, untersucht. Aus der Identifikation eines – häufig maßnahmenspezifischen – Hemmnisses muss nicht zwangsläufig der Abbruch eines Sanierungsvorhabens folgen. Eine Option ist, Art und Umfang der Sanierung an die meist finanziellen oder bautechnischen Gegebenheiten anzupassen oder die Sanierung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

„Das Haus steht so, dass im Prinzip die Einfahrt vom Nachbarn direkt vorbeigeht, das war bisher auch immer ein Hinderungsgrund. Aber jetzt hatte ich einen Betrieb gefunden und er hat sich mit meinem Nachbarn gütlich einigen gekonnt, das ist schon ein großer Fortschritt gewesen, sonst hätten wir die Maßnahmen jetzt nicht durchführen können.“ (S_II_L)

Wenn das Sanierungsvorhaben tatsächlich gänzlich verworfen wurde, hängt dies in den meisten Fällen mit Zweifeln an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen oder finanziellen Restriktionen zusammen.

„Da habe ich im Vorfeld schon nochmal darüber nachgedacht, eventuell eine Isolierschicht und was man dann so macht, anzubringen. Aber was das kostet, so viel kann ich an Heizenergie nicht sparen und das ist einfach so. Und deswegen habe ich von der Sache abgesehen.“ (S_III_L)

4.4 Sanierungsdurchführung und Bewertung der Sanierung und ihrer Wirtschaftlichkeit

Umsetzung der energetischen Sanierungen

Das Sanierungsergebnis steht nicht nur in Zusammenhang mit den in den vorhergegangenen Kapiteln beschriebenen Einflussfaktoren, Motiven und Hemmnissen, sondern wird darüber hinaus von der Frage beeinflusst, ob die Sanierungsarbeiten von fachkundigen Handwerksunternehmen oder in Eigenleistung erbracht werden.

Unter den befragten EigentümerInnen überwiegen in beiden Regionen die professionell durchgeführten Sanierungsarbeiten. Dabei werden Fremdfirmen meistens bei einem hohen Schwierigkeitsgrad der Sanierungsmaßnahme und notwendigen baulichen und technischen Fachkenntnissen hinzugezogen.

„Also für den Fenstereinbau und auch für das Dach, da haben wir jeweils eine Firma beauftragt. Weil das trauen wir uns selber nicht zu. Und die Deckenform, die wir gewählt haben, sollte schon von einem Profi gemacht werden.“ (S_I_P)

Wer einen Teil der Arbeiten oder die gesamte Sanierung selbstständig durchführt, entscheidet sich in der Regel aus Kostengründen dafür. Fundierte handwerkliche Kenntnisse und Fertigkeiten der EigentümerInnen selbst oder von Familienmitgliedern als auch das Interesse und die Freude am Bauen sind zudem wichtige Voraussetzungen für die Entscheidung, die Sanierung in Eigenleistung durchzuführen.

„Mein Mann hat alles selber gemacht. Der war selber früher Installateur. Wir haben nur die Materialien gekauft bzw. die sind dann in seinem Betrieb gekauft worden, und die sind uns preislich natürlich entgegen gekommen.“ (S_I_L)

Nicht selten wird die energetische Sanierung in Kombination von Eigen- und Fremdleistungen durchgeführt. Dabei werden die anspruchsvolleren Leistungen den Profis überlassen und die EigentümerInnen unterstützen lediglich bei den vor- oder nachgelagerten Arbeiten. Diese Fälle sind in der Region Lausitz-Spreewald etwas häufiger vertreten.

„Ich hatte Handwerker beauftragt und hatte dabei auch mitgeholfen, mit Vorarbeiten für die Entsorgung, also Entkernen, Öffnen der Dachflächen. Und hab auch selbst Hand angelegt bei der Bestückung oder Beschützung der Maschine.“ (S_I_L)

Finanzierung der energetischen Sanierungen

Bei der Finanzierung der energetischen Sanierung wird vorrangig auf verfügbare Eigenmittel zurückgegriffen. Häufig werden die Mittel über einen längeren Zeitraum angespart (z. B. über einen Bausparvertrag) und die Sanierung erst dann angegangen, wenn die erforderliche Investitionssumme zur Verfügung steht. Dadurch kann es zu Verzögerungen von Sanierungsvorhaben kommen.

„Diese Maßnahme haben wir selbst finanziert, ohne Kredit, ohne alles, das haben wir aus Hand, aus unserem monatlichen Verdienst, nach und nach zusammengespart, beziehungsweise hatten natürlich auch schon eine gewisse Summe auf dem Konto. So teuer war das also nicht, sodass also da in der Richtung keine Probleme entstanden.“ (S_I_L)

Dass zur Finanzierung der Sanierung ein Kredit bei einer Bank aufgenommen wurde, ist insgesamt seltener der Fall und in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark etwas häufiger aufgetreten.

Äußerst selten werden Förderprogramme oder KfW-Kredite in Anspruch genommen. Lediglich einmal wird berichtet, dass Zuschüsse im Rahmen eines regionalen Förderprogramms (zur Innenstadtförderung) genutzt wurden. Die Vorbehalte gegenüber dieser Art der Finanzierung sind weit verbreitet und beziehen sich vorrangig auf zu niedrige Fördersummen, nicht förderwürdige Maßnahmen, zu hohe Aufwände für die Informationsbeschaffung und Antragstellung oder schlichtweg Unkenntnis über die Fördermöglichkeiten.

„Alles was es so an Fördermitteln gibt, da lache ich immer. Also wenn ich 10.000 Euro ausgabe und dann 800 Euro als Zuschuss bekomme. Das können die sich stecken lassen. Also das sind Zuschüsse, die niemand einen Anreiz bieten.“ (S_I_L)

Bewertung der energetischen Sanierung allgemein

Rückblickend zeigen sich die befragten EigentümerInnen nahezu ausschließlich zufrieden mit den Resultaten der durchgeführten energetischen Sanierung. Als Gründe werden die erreichte Verbesserung des Raumklimas und damit eine Erhöhung der Wohnqualität insgesamt angeführt, gefolgt von Energieeinsparungen und dadurch Kosteneinsparungen. Zufriedenstellend sind außerdem die Qualität der durchgeführten Arbeiten und Handwerkerleistungen und die im Rahmen der Sanierung erfolgte Behebung von Schäden am Haus. Insbesondere zu den durch die Sanierung erreichten Energieeinsparungen liegen jedoch nur subjektive Einschätzungen vor. Auch können die Einsparungen mit anderen Faktoren zusammenhängen, wie einer veränderten Bewohnerzahl oder vergleichsweise kurzer Heizperioden aufgrund von milden Durchschnittstemperaturen im Winter.

„Also meiner Meinung nach ist das Raumklima besser geworden, ich brauche nicht mehr so viel Energie. Ich meine die Heizenergie selber kann man schlecht sagen, weil die Winter unterschiedlich sind und wir eigentlich großzügig mit den Temperaturen umgehen können, weil wir so gut wie keine Kosten haben durch Öl oder sonst irgendwas, weil wir ja die Hackschnitzelheizung haben, die wir alleine herholen.“ (S_I_L)

„Natürlich ist es wichtig eine gewisse Qualität zu haben. Auch ein beruhigendes Gefühl: "Es ist alles gemacht." (S_I_L)

Bewertung der Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung

Wie in Kapitel 4.1 ausgeführt wird, ist es für einen Großteil der Befragten von großer Bedeutung, dass sich die Sanierungsinvestition am Ende auch lohnt. Trotz der Unsicherheiten mit Blick auf die Einsparmöglichkeiten und die letztlich erreichten Einspareffekte und obwohl professionelle Kosten-Nutzen-Abwägungen ausbleiben, sehen die meisten Befragten rückblickend ihre Erwartungen an die Wirtschaftlichkeit der Sanierung erfüllt – zumindest ‚gefühlte‘.

Teilweise werden die vor der Sanierung angefallenen Energiekosten in die Bewertung der Einspareffekte mit eingerechnet. Im Sinne einer Vorsorge werden ungünstige Energiepreisentwicklungen antizipiert. Dies tritt vor allem bei den Befragten auf, die eine Umrüstung der Heiztechnologie vorgenommen haben.

„Ich glaube geschätzt waren es dann 30 Prozent Einsparung. Also was wir uns selber erhofft haben, und errechnet hatten so überschlagsmäßig. Und wenn ich sehe, dass der Ölpreis immer mehr steigt, decken sich die Schätzungen mit unserem aktuellen Verbrauch. Wenn der natürlich konstant geblieben wäre, nicht so. Aber dadurch, dass der hochgeht, schon.“ (S_I_L)

„Die Energiekosten sind ja in den letzten Jahren immer höher geworden, aber unsere Kosten sind eigentlich unverändert geblieben. Mit den Maßnahmen konnten wir bei uns die Kosten stabil halten, sind also nicht teurer geworden in den letzten Jahren, was es eigentlich hätte werden müssen wegen der steigenden Energiepreise.“ (S_I_P)

Bei einem Teil der Befragten liegen die Maßnahmen noch nicht lange genug zurück, als dass verlässliche Vorher-Nachher-Vergleiche möglich sind.

Unzufrieden sind die SelbstnutzerInnen nur, wenn die Einsparungen geringer ausfallen als erhofft. Um die vollen Einsparpotenziale auszuschöpfen, müssten ihrer Einschätzung nach weitere Sanierungsarbeiten

(meistens Dämmmaßnahmen) angeschlossen werden. Vereinzelt wird auch die Qualität der Umsetzung oder die Auswahl der jeweiligen Maßnahmen mit ausbleibenden Einsparungen in Verbindung gebracht. Ferner können technische oder bauliche Hemmnisse und Besonderheiten am Haus dazu führen, dass die Potenziale nicht voll ausgeschöpft werden können.

„Naja, die Erwartungen haben sich nicht ganz erfüllt. Ich hatte eigentlich noch mit mehr gerechnet. Also noch weniger Verbrauch, aber gut, das kann sicherlich damit zusammenhängen, dass eben die Vorderfront des Hauses nicht gedämmt ist und die anderen Wände eben auch nur schwach.“ (S_I_L)

Zudem ist den Befragten bewusst, dass die Wirtschaftlichkeit von mehreren Komponenten abhängen kann, die kaum vorhersehbar sind (z. B. witterungsbedingt längere Heizperioden, veränderte Ansprüche an die Wohntemperatur). Auch können verhaltensbezogene Aspekte für die ausbleibenden Einsparungen verantwortlich sein.

„Wenn man denkt, man spart jetzt was, dann lässt man einfach schon mal die Türen auf und heizt mal die Räume ein bisschen wärmer oder länger. Und schon ist dieser Effekt wieder weg. Es ist für uns einfach ein bisschen auch der Luxus, den man sich früher nicht so geleistet hat.“ (S_I_L)

VermieterInnen können nur Aussagen über tatsächliche Einsparungen auf der Grundlage der Rückmeldungen ihrer MieterInnen oder ihrer Verbrauchsabrechnungen treffen.

4.5 Erfahrungen mit Erneuerbaren Energien-Systemen für die Wärmeversorgung

Abschließend werden die Erfahrungen der befragten EigentümerInnen mit konkreten Lösungen für die Integration erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung beleuchtet. Aufgrund der kleinen Untersuchungsgruppe kann die Auswertung des Textmaterials diesbezüglich nur exemplarisch erfolgen. Im Folgenden werden also lediglich Einzelfälle präsentiert, die mögliche Entscheidungsprozesse, Motivlagen und Hemmnisse mit Blick auf Erneuerbare Energien-Lösungen illustrieren sollen.

Insgesamt erfolgte bei etwa einem Sechstel der gesamten Untersuchungsgruppe ein Wechsel von konventionellen auf erneuerbare Wärmeversorgungstechnologien bzw. wurden erneuerbare Energien als Unterstützung in das Heizsystem integriert (Typ SaniererInnen) – etwas seltener in der Region Lausitz-Spreewald. Unter den ursprünglich genutzten Heizsystemen überwiegen Öl- oder Gasheizungen, vereinzelt wurde sogar noch mit Öfen geheizt. Die neuen Systeme werden meistens als Kombinationssystem betrieben, wobei die konventionelle Anlage um eine Solaranlage, Solarthermieanlage oder Luftwärmepumpe für die Warmwasserzubereitung oder als Heizungsunterstützung ergänzt wird. In den wenigen Fällen, in denen die gesamte Heizwärme mit erneuerbaren Energien produziert wird, handelt es sich um unterschiedliche Technologien (z. B. Hackschnitzelheizung, Wärmepumpe), für die sich die Befragten primär aus pragmatischen und finanziellen Gründen entschieden haben, etwa die Möglichkeit der eigenen Herstellung von Brennstoffen wie Hackschnitzel aus Pappeln.

Über Planungen für den Einbau von Erneuerbare Energien-Lösungen berichten insgesamt nur wenige Personen (Typ SanierungsplanerInnen) – darunter mehr aus der Region Lausitz-Spreewald. Das Verhältnis zwischen rein mit Erneuerbaren Energien betriebenen Heizanlagen und hybriden Systemen ist in dieser Gruppe ähnlich verteilt wie bei den oben aufgeführten Fällen.

Meistens werden die Planungen für den Heizsystemwechsel anlässlich eines notwendigen Austauschs oder einer Modernisierung der bestehenden Heiztechnik angestellt. Der Zeitpunkt des Austauschs einer Altanlage stellt also ein gutes Gelegenheitsfenster für alternative Technologien der Wärmeversorgung dar.

„Ich habe eine normale Gasheizung, die genaue technische Bezeichnung weiß ich jetzt nicht. Die ist Baujahr '93 in etwa. Also jetzt rund zwanzig Jahre alt und die nächste logische Technik wäre jetzt Brennwertkessel, eventuell in Kombination mit einer Luftwärmepumpe.“ (S_II_P)

Mit Blick auf die Motive ist es nebensächlich, ob der Wechsel von einer konventionellen auf eine erneuerbare Technik erfolgt oder ob die Unterscheidung zwischen unterschiedlichen Erneuerbare Energien-Lösungen getroffen wird: Besonders wichtig ist den befragten EigentümerInnen, unabhängig von fossiler Energie zu sein und Kosten zu sparen.

„Ja, das war ja sicherlich auch Hintergrund der ganzen Geschichte. Also ich wollte jetzt nicht, dass ich die Solar-Dinger schön finde da oben auf dem Dach, sondern in erster Linie, um Kosten zu sparen. Und sicherlich habe ich es auch machen lassen, weil es zur damaligen Zeit vor sechs Jahren auch noch eine sehr gute Förderung gegeben hat, die es jetzt auch nicht mehr so gibt.“ (S_I_P)

Hemmnisse gegen Lösungen mit Erneuerbaren Energien sind vor allem bautechnischer Natur (bspw. Platzprobleme bei der Unterbringung) und finanzieller Art.

„Ich habe mich letztendlich gegen beides entschieden, also Solar und Wärmepumpe, weil ich es nicht kann, geldlich. Aber für eine Wärmepumpe wäre ich noch eher zu haben.“ (S_III_P)

Aufgrund der hohen Investitionssummen spielt die Rentabilität der Umstellung eine große Rolle. So beschreiben einige der Befragten dieser Untersuchungsgruppe eine längere Phase der Abwägung und des Vergleichs. Teilweise werden dabei detaillierte Investitionspläne aufgestellt.

„Das war ja alles im Prinzip durchgeplant und geldmäßig war ich dann auf dem Sicherem, weil das eine ziemlich hohe Investition war. Weil dieses Brennwertheizgerät, das hätte mich mit dem Boiler vielleicht 5000 Euro, mit Installation vielleicht 6000 Euro, gekostet. Und so habe ich für die Wärmepumpe halt ungefähr das Dreifache ausgegeben. Aber ich habe vorher durchgerechnet: Dadurch dass die Wärmepumpe ja einen Effizienzgrad von 4,0 hat, da habe ich im Prinzip innerhalb von zehn Jahren die Mehrkosten locker wieder drinnen. Und die Ölpreise und die Gaspreise werden ja weiter überproportional steigen, weil es verkappt sich ja immer mehr.“ (S_I_L)

5 Fazit

Ausgangspunkt der vorliegenden Untersuchung war die Frage, inwieweit regionale Einflussfaktoren energetische Sanierungsmuster beeinflussen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass ein deutlicher Unterschied zwischen den Nutzungsperspektiven von privaten EigentümerInnen von EZFH und MFH in Entleerungsräumen und Wachstumsregionen besteht, der die Sanierungsentscheidungen maßgeblich beeinflusst. Folglich würden sich auch Sanierungsmotive und -hemmnisse regionalspezifisch differenzieren. Die Ergebnisse der qualitativen Befragung zeigen, dass die Zusammenhänge zwischen regionaler Entwicklung und Sanierungsentscheidung nicht so ausgeprägt sind wie ursprünglich vermutet.⁹ Zwar nehmen die befragten EigentümerInnen die regionalen Diskrepanzen der wirtschaftlichen Entwicklung deutlich wahr und begründen damit auch die Nutzungsabsichten für ihr Eigentum. Daraus folgt aber keine grundsätzliche, für die jeweilige Region verallgemeinerbare Entscheidung für oder gegen eine energetische Sanierung. Die regionale Situation beeinflusst also weniger die grundlegende Frage, ob saniert wird, sondern vielmehr Art und Umfang der Sanierung.

Regionalspezifische Nutzungsperspektiven und ihr Einfluss auf die energetische Sanierung

Die befragten EigentümerInnen aus der Region Lausitz-Spreewald bewerten die zukünftigen Miet- oder Verkaufsperspektiven für ihr Eigentum entsprechend des schlechten regionalen Immobilienmarkts als wenig aussichtsreich und sehen auch vielfach Probleme, ihr Haus an die Nachkommen zu vererben. Pläne für das Haus reichen meistens nicht über die Eigennutzung hinaus, weswegen auch die energetische Sanierung in erster Linie zu einer Aufwertung der verbleibenden Selbstnutzungszeit beitragen soll. Die eigentlichen Sanierungsarbeiten werden vergleichsweise häufig in Eigenleistung erbracht, meistens als Vor- oder Nachbereitung professioneller Arbeiten. Außerdem laufen die Sanierungen in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln vielfach zögerlicher und Schritt für Schritt ab. Über die eigene Nutzungszeit hinaus werden keine langfristigen und strategischen Sanierungspläne verfolgt, da angenommen wird, dass der allgemeine Wertverlust von Immobilien in der Region auch durch eine energetische Sanierung nicht ausgeglichen werden kann.

Auch in der Stadt Potsdam und dem umgebenden Kreis Potsdam-Mittelmark werden vorrangig Eigennutzungsabsichten mit dem Eigentum verfolgt. Gleichwohl wird mit der energetischen Sanierung eine langfristige Wertsteigerung des Hauses beabsichtigt. Bei einem Teil der Befragten hat die Sanierungsentscheidung auch Implikationen, die über die eigene Nutzungszeit hinausreichen. Allerdings hat sich gezeigt, dass die hohe lokale Nachfrage nach Immobilien und der anhaltende Zuzug Sanierungsabsichten auch hemmen können, da Wohneigentum auch in einem schlechten energetischen Zustand gute Chancen auf dem Immobilienmarkt hat.

Bedeutung von Wirtschaftlichkeit

Für die EigentümerInnen aus beiden Regionen spielt die Aussicht auf Kosteneinsparungen in Folge der energetischen Sanierung eine wichtige Rolle, wobei andere Resultate wie z. B. die Steigerung von Funktionalität und Praktikabilität einzelner Bereiche des Hauses, die Erhöhung des Wohnkomforts und die Behebung von Störfaktoren wie Luftzug oder Lärm, sowie eine Verschönerung oder Modernisierung von nahezu gleichrangiger Bedeutung sind. Trotz der selbstbekundeten Wichtigkeit der Rentabilität wird weder im Vorhinein eine fachmännische Investitionsrechnung für die energetische Sanierung aufgestellt, noch wird das tatsächliche Eintreten von Energie- und Kosteneinsparungen systematisch beobachtet und quantifiziert. So können die Befragten beider Regionen den eingesparten Betrag nicht genauer bestimmen oder gar präzise Angaben über die Amortisationszeit machen. Für sie ist ausreichend, dass die Einsparungen gefühlt wahrnehmbar sind.

⁹ Aufgrund des qualitativen und explorativen Befragungsdesigns können jedoch keine repräsentativ gültigen Aussagen sondern lediglich tendenzielle Schlussfolgerungen getroffen werden.

Erfahrungen mit der Integration von erneuerbaren Energien in die Wärmeversorgung

Vereinzelt wurden in den beiden Untersuchungsregionen bereits Erfahrungen mit der Integration von erneuerbaren Energien in die Wärmeversorgung gemacht. Die Verteilung zwischen den Regionen ist ungefähr gleich, wobei meistens Kombinationssysteme zur Warmwasserzubereitung oder als Heizungsunterstützung umgesetzt werden. Der notwendige Austausch alter Anlagen stellt ein gutes Gelegenheitsfenster für alternative Technologien der Wärmeversorgung dar. Mit Blick auf die Motive sind Kosteneinsparungen und die Möglichkeit der autarken Energieversorgung ausschlaggebend.

Aussagen zu regional- oder rollenspezifischen Differenzen zwischen SelbstnutzerInnen und VermieterInnen können wegen des sehr geringen Anteils der VermieterInnen an der Untersuchungsgruppe nicht getroffen werden. Erwartungsgemäß beurteilen die befragten VermieterInnen die voraussichtliche Rentabilität der energetischen Sanierung als zentralen Einflussfaktor für die Sanierungsentscheidung. Die Gewichtung und Bewertung der Motive und Hemmnisse fällt vereinzelt etwas anders aus als bei den SelbstnutzerInnen, z. B. sind potenzielle Energie- und Kosteneinsparungen als auch eine Steigerung der Wohnqualität weniger wichtig. Dafür ist der Werterhalt der Immobilie umso bedeutender, da dies eine zentrale Voraussetzung für die Gewährleistung der dauerhaften Vermietbarkeit darstellt. Als Hemmnisse treten innerhalb dieser Gruppe vor allem bautechnische Restriktionen auf.

6 Literaturverzeichnis

- Albrecht, Tanja und Stefan Zundel (2010): Gefühlte Wirtschaftlichkeit - Wie Eigenheimbesitzer energetische Sanierungsmaßnahmen ökonomisch beurteilen. Publikation im Rahmen des Projektes ENEF-Haus.
- Amelung, Adrain, Oliver Arentz, Janina Jänsch und Leonard Münstermann (2012): Auswirkungen staatlicher Eingriffe zur Förderung der Gebäudesanierung auf die Akteure des Immobilienmarkts. Discussion Paper 03/2012. Otto-Wolff-Institut. http://www.otto-wolff-institut.de/Publikationen/DiskussionPapers/OWIWO_DP_03_2012.pdf (Zugegriffen 1. November 2013).
- Beyer, Catharina, Andreas Hermelink, Sebastian Klaus, Corinna Kleßmann, Anja Krechting, Astrid Müller und Anne Palenberg (2010): Innovative Politikmaßnahmen für mehr Energieeffizienz. Vorschlag für Politikmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor in Deutschland bis 2020. Ecofys Germany GmbH. http://www.ecofys.com/files/files/ecofys_vci_2010_politikmassnahmen_energieeffizienz.pdf (Zugegriffen 1. November 2013).
- Biermayr, Peter, Ernst Schrieffl und Bernhard Baumann (2005): Reboundeffekte bei der Sanierung von Wohngebäuden (MARESI). Endbericht. Berichte aus Energie- und Umweltforschung. Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.
- Blazejczak, Jürgen, Dietmar Edler und Wolf-Peter Schill (2014): Steigerung der Energieeffizienz: ein Muss für die Energiewende, ein Wachstumsimpuls für die Wirtschaft. DIW Wochenbericht. DIW.
- co2online (2012): Trendreport Energie 3. Teil 3: Modernisierung: Motivationen und Hemmnisse. <http://www.co2online.de/service/publikationen/trendreport-energie/> (Zugegriffen 13. November 2013).
- Hallof, Irene J. (2013): Das Vermieter-Mieter-Dilemma bei der energetischen Gebäudesanierung: eine rechtliche und ökonomische Analyse. Berlin, Brüssel: Lexxion Verlagsgesellschaft.
- Hoier, A., H. Erhorn, Andreas Pfnür und Nikolas Müller (2013): Energetische Gebäudesanierung in Deutschland. Management Summary zur Studie. IWO (Institut für Wärme und Oeltechnik). http://www.iwo.de/fileadmin/user_upload/Dateien/Fachwissen/komplette_Studie_Energetische_Gebaudesanierung_in_Deutschland_web.pdf (Zugegriffen 17. Dezember 2013).
- Jakob, Martin (2007): The drivers of and barriers to energy efficiency in renovation decisions of single-family home-owners. Working Paper. Centre for Energy Policy and Economics Swiss Federal Institute of Technology. http://www.cepe.ethz.ch/publications/workingPapers/CEPE_WP56.pdf (Zugegriffen 1. November 2013).
- Jarnehammar, Anna, Jeanette Green, Ivana Kildsgaard, Ake Iverfeldt, Peter Foldbjerg, Joe Hayden und Ahto Oja [Secure Project] (2009): Barriers and possibilities for a more energy efficient construction sector. <http://www.secureproject.org/download/18.3d9ff17111f6fef70e9800056617/Barriers%2Band%2Bpossibilities%2Bfor%2Ba%2Bmore%2Benergy%2Befficient%2Bconstruction%2Bsector.pdf> (Zugegriffen 1. November 2013).
- Jochum, Patrick, Peter Mellwig, Funda Bülbül, Martin Pehnt, Lars Brischke, Mathias Jarling und Mario Kelavic (2012): Technische Restriktionen bei der energetischen Modernisierung von Bestandsgebäuden. Endbericht, Beuth Hochschule, ifeu, BMU. Endbericht. BMU, ifeu, Beuth Hochschule. http://www.ifeu.de/energie/pdf/Bericht_Daemmrestriktionen.pdf (Zugegriffen 19. November 2013).
- KfW und IW Köln (2010): Wohngebäudesanierer-Befragung 2010. Hintergründe und Motive zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestands. <https://www.kfw.de/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente->

- Sonderpublikationen/Wohngeb%3%A4udesanierer-Befragung-2010.pdf (Zugegriffen 27. November 2013).
- Michelsen, Claus (2009): Energieeffiziente Wohnimmobilien stehen im Osten und Süden der Republik. Ergebnisse des ista-Energieeffizienzindex. IWH Wirtschaft im Wandel, Nr. 9: 380–388. (Zugegriffen 19. November 2013).
- Novikova, Aleksandra, Ferdinand M. Vieider, Karsten Neuhoff und Hermann Aemecke (2011): Beweggründe für Sanierungsentscheidungen – Eine Umfrage unter Ein- und Zweifamilienhausbesitzern. Climate Policy Initiative. <http://www.econstor.eu/bitstream/10419/65865/1/Beweggr%C3%BCndef%C3%BCr-Sanierungsentscheidungen-und-Zweifamilienhausbesitzern.pdf> (Zugegriffen 19. November 2013).
- Richter, Nikolaus (2006): Energetische Gebäudesanierung Anforderungen an ein rasch wirksames Programm für Umwelt und Arbeit. editiom der Hans-Böckler-Stiftung. http://www.boeckler.de/pdf/p_edition_hbs_106.pdf (Zugegriffen 26. November 2013).
- Simons, Harald [im Auftrag von Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V.] (2012): Energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern Energetischer Zustand, Sanierungsfortschritte und politische Instrumente. http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/pdf_service/empirica_Energetische_Sanierung.pdf (Zugegriffen 13. November 2013).
- Stieß, Immanuel und Barbara Birzle-Harder (2010): Evaluation der Kampagne „Gut beraten starten“. ISOE, im Auftrag der Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH und proKlima, Frankfurt am Main. http://www.isoe.de/ftp/publikationen/ISOE_GutBeratenStarten.pdf (Zugegriffen 1. November 2013).
- Stieß, Immanuel, Victoria van der Land, Barbara Birzle-Harder und Jutta Deffner (2010): Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung. Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimbesitzern. Publikation im Rahmen des Projekts ENEF-Haus.
- Stieß, Immanuel, Barbara Birzle-Harder und Jutta Deffner (2009): „So ein Haus ist auch die Sparkasse von einem“. Motive und Barrieren von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern gegenüber einer energieeffizienten Sanierung: Ergebnisse einer qualitativen Untersuchung. (Publikation im Rahmen des Projektes ENEF-Haus.
- Zundel, Stefan und Immanuel Stieß (2011): Beyond Profitability of Energy-Saving Measures-Attitudes Towards Energy Saving. Journal of Consumer Policy 34, Nr. 1: 91–105.

www.gebaeude-energiewende.de

