

Hemmnisse bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden

Zusammenfassung der relevanten Ergebnisse der Studie

Inhalt:

1. Einleitung, Hintergrund und Zielsetzung	1
2. Methodisches Vorgehen.....	1
3. Ergebnisse	2
4. Handlungsempfehlungen.....	4
5. Fazit	5

1. Einleitung, Hintergrund und Zielsetzung

Prinzipiell sinnvolle energetische Sanierungen von Wohngebäuden werden oftmals nicht umgesetzt. Ursache sind unter anderem verschiedene Hemmnisse seitens der Eigentümer oder Bewohner der betroffenen Immobilien.

Von August 2017 bis Februar 2018 wurde dazu an der Universität Ulm im Rahmen einer Masterarbeit eine wissenschaftliche Untersuchung durchgeführt. Diese war eingebettet in das Forschungsprojekt Sandy „Vom Klimaschutzkonzept zur zielgruppenorientierten Sanierungsoffensive: Strategien, Lösungsansätze und Modellbeispiele für dynamische Kommunen“.¹

Die Arbeit fokussierte dabei die folgenden Ziele:

- die Untersuchung der Vielfalt der unterschiedlichen Sanierungsbarrieren und die Ermittlung der bedeutsamsten Gründe für das Nicht-Sanieren
- das Aufzeigen und Bewerten geeigneter Lösungsvorschläge zur Behebung der relevanten Sanierungshemmnisse

Im Folgenden werden die wichtigsten methodischen Schritte sowie die relevantesten Ergebnisse und Handlungsempfehlungen in knapper Form zusammengefasst.

2. Methodisches Vorgehen

Um die zuvor genannten Ziele zu erreichen, wurde ein zweistufiges methodisches Vorgehen angewendet: Im ersten Schritt wurde zunächst eine umfangreiche Literaturanalyse durchgeführt, um die bedeutsamsten Sanierungsbarrieren ausfindig zu machen. Zehn dieser Literaturquellen stammen aus dem wissenschaftlichen Kontext (3 Journal-Artikel, 3 Berichte / Studien, 2 Working-Paper, 1 Tagungsband-Artikel, 1 Sammelband-Beitrag). Fünf dieser Quellen untersuchen den internationalen Kontext, die anderen fünf beschreiben die Situation in Deutschland. Drei weitere Quellen beruhen auf den Protokollen von drei Fokusgruppentreffen des SANDY-Projektes vom Herbst 2017. Je größer die Anzahl der Quellen ist, in denen ein Hemmnis erwähnt wird, desto relevanter wird es eingestuft. Für die durch die Literaturanalyse ermittelten sieben maßgeblichen Sanierungshemmnisse wurden mithilfe von zwei Experten des Forschungsprojektes jeweils fünf geeignete Lösungsansätze ausgewählt. Dabei bildete eine

¹ Weitere Informationen zum Sandy-Projekt unter: <https://www.sandy-projekt.org/>.

interne Liste des SANDY-Projektes mit rund 70 verschiedenen Lösungsvorschlägen die Grundlage.

Im zweiten Schritt wurden in einer Online-Befragung die verschiedenen Lösungsmöglichkeiten durch Fachpersonal auf Ihre Eignung hin bewertet, das jeweilige Sanierungshemmnis beheben zu können. Dies erfolgte anhand einer fünfstufigen Bewertungsskala von „sehr gut geeignet“ bis „ungeeignet“. Insgesamt wurden für die Umfrage deutschlandweit rund 3.100 Experten kontaktiert. Bei den Befragten handelte es sich überwiegend um Energie- und Verbraucherberater, sowie Klima- und Umweltschutzbeauftragte (siehe Abbildung 1). Final konnten somit insgesamt 325 vollständige Datensätze generiert und ausgewertet werden. Auf Basis der Umfrageergebnisse ließen sich damit neben den geeigneten Lösungsansätzen auch andere Handlungsempfehlungen ableiten (siehe Kapitel 4).

Teilnehmer an der Befragung

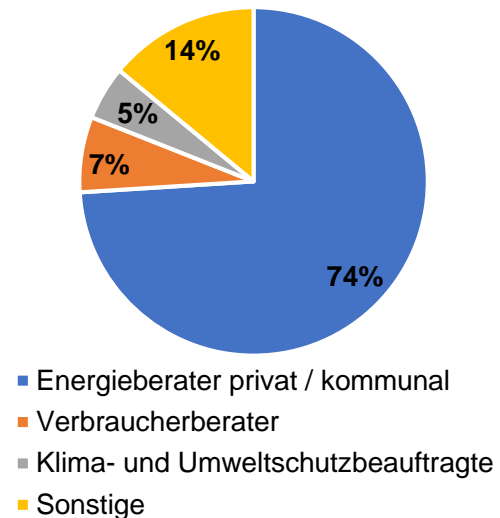


Abbildung 1: Teilnehmer an der Befragung

3. Ergebnisse

Durch die Analyse von zehn wissenschaftlichen Literaturquellen und drei Protokollen aus den Fokusgruppentreffen des SANDY-Projektes konnten insgesamt 26 unterschiedliche Sanierungsbarrieren herausgearbeitet werden. Tabelle 1 zeigt dazu eine Übersicht aller in der Literatur gefundenen Sanierungshemmnisse. Je nach Art der Sanierungsbarriere sind diese eine der Kategorien *Persönlich*, *Finanziell*, *Baulich* oder *Sonstige* zugeordnet. Dabei fallen unter „Bauliche Hemmnisse“ solche, die eine energetische Sanierung aufgrund denkmalschutzrechtlicher Auflagen oder dringend notwendiger Sanierungsarbeiten nicht zulassen. „Finanzielle Hemmnisse“ umfassen Barrieren im Bereich ökonomischer Aspekte oder der individuellen Finanzlage der Betroffenen. „Persönliche Hemmnisse“ betreffen die Einstellungen der potenziellen Sanierer in Bezug auf die Durchführung, den zu erwartenden Auswirkungen und Ergebnissen von umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen. Unter „Sonstige Sanierungshemmnissen“ finden sich insbesondere externe Einflussfaktoren, die die Betroffenen von einer Durchführung der (ggf. geplanten) Maßnahmen abbringen.

Wann immer ein Hemmnis in der jeweiligen Literaturquelle genannt wird, ist dies in der Tabelle durch ein „x“ markiert. In der Spalte „Summe“ wird die Anzahl angezeigt, in wie vielen der insgesamt 13 Literaturquellen die jeweiligen Hemmnisse genannt werden. Die sieben Hemmnisse, die in den meisten Literaturquellen genannt werden, können dementsprechend als besonders bedeutsam angesehen werden. Diese sind durch eine gelbe Markierung in der Tabellenspalte „Summe“ hervorgehoben. Die sieben relevantesten Gründe für eine Nicht-Sanierung wurden anschließend in die Online-Befragung zur Bewertung geeigneter Lösungsansätze mit aufgenommen.

Tabelle 1: Übersicht der Hemmnisse in der Literatur

Ranking der Hemmnisse		Summe pro Hemmnis	Baek und Park 2012	Beilian et al. 2011	Friedrich et a. 2007	Jakob 2007	Kesternich 2010	Lappegard Hauge et al. 2013	Meyer et al. 2014	Renz und Hacke 2016	Stieß et al. 2010	Vögele et al. 2017	1. SANDY-Projekttreffen, Kassel, 06.09.2017	2. SANDY-Projekttreffen, Bochum, 20.09.2017	3. SANDY-Projekttreffen, Karlsruhe, 10.10.2017
		Summe pro Literaturquelle → Hemmnis ↓	162	6	10	9	11	10	17	6	18	15	15	14	15
Persönlich	Mangelnde Kenntnisse über den energetischen Zustand der Immobilie (fehlendes Problembewusstsein, keine Notwendigkeit zu sanieren)	12	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x
Finanziell	Energetische Sanierung ist nicht wirtschaftlich genug	12	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Finanziell	Keine finanziellen Möglichkeiten, schwaches Einkommen	11	x		x	x	x	x		x	x	x	x	x	x
Sonstiges	Komplexität der Thematik hinsichtlich Technik, Finanzierung, Vielfalt, Zeit etc.	11		x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x
Sonstiges	Ungünstige rechtliche / politische Rahmenbedingungen	11	x		x	x	x	x		x	x	x	x	x	x
Finanziell	Mangelnde Transparenz über die genauen Kosten und die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen	9			x	x	x	x		x	x	x		x	x
Persönlich	Angst vor unbefriedigenden Ergebnissen nach der energetischen Sanierung (Bauschäden, Ästhetik, Komfortverlust, unseriöse Handwerker etc.)	9		x				x	x	x	x	x	x	x	x
Persönlich	Keine Auseinandersetzung mit dem Thema "Energetische Sanierung"	9		x				x	x	x	x	x	x	x	x
Finanziell	Fehlende finanzielle Anreize durch Defizite bei der Ausgestaltung und Strukturierung der Förderprogramme (unflexible Tarife, kurzfristige Förderprogramme etc.)	8		x			x	x	x	x	x	x			x
Finanziell	(Zu) hohe Investitionskosten	7	x	x	x	x		x				x			
Persönlich	Mangelndes Umweltbewusstsein der Sanierer*innen	7		x			x	x		x	x		x	x	
Persönlich	Fehlender Anlass, das Gebäude energetisch zu sanieren	7				x				x	x	x	x	x	x
Persönlich	Andere persönliche Präferenzen, als energetisch zu sanieren	7		x				x	x	x	x	x		x	
Persönlich	Falsche oder unzureichende Ansprache der potenziellen Sanierer	6	x	x		x							x	x	x
Sonstiges	Vorurteile zu modernen Technologien / Materialien durch Dritte (Medien, Industrie, Handwerker, Bekannte)	6		x						x		x	x	x	x
Baulich	Einschränkungen durch Denkmalschutz und andere technische Faktoren	6				x	x			x	x			x	x
Persönlich	Angst vor abhängiger/einseitiger fachlicher Beratung	5						x		x			x	x	x
Sonstiges	Hohe Auslastung im Handwerk	4						x				x	x		x
Persönlich	Fehlende Perspektive (z.B. Entwicklung des Ortes, unklare Nachnutzung)	3						x		x			x		
Sonstiges	Ungünstige Rahmenbedingungen und Kurzfristigkeit in der Planung bei Mietverhältnissen	3			x			x				x			
Persönlich	Befürchtungen von Dreck und Stress während der Bauarbeiten	3								x	x		x		
Baulich	Maßnahmen können aufgrund notwendiger baulicher Maßnahmen nicht durchgeführt werden	2				x					x				
Sonstige	Unterschätzung des Einsparpotenzials durch energetische Sanierungen	1			x										
Persönlich	Mangelnde Einbeziehung und Berücksichtigung der individuellen Mieterbedürfnisse	1						x							
Persönlich	Angst vor falschen Versprechungen	1													x
Sonstiges	Zu lange Unbewohnbarkeit des Gebäudes während der Sanierung	1					x								

Der Kern dieser Arbeit ist die Bewertung verschiedener Lösungsansätze für die sieben relevantesten Sanierungshemmnisse, die sich auf Basis der 325 generierten Datensätze aus dem Online-Fragebogen ergeben. Dazu wurden die arithmetischen Mittelwerte aller Datensätze mit den jeweiligen Bewertungen gebildet. Zur Ermittlung des arithmetischen Mittels wird ein Punktesystem angewendet: Wurde ein Lösungsansatz im Fragebogen als „Sehr gut geeignet“ eingestuft, erhält er fünf Punkte. Mit jeder Abstufung darunter wird jeweils ein Punkt weniger vergeben. Folglich erhält ein als „ungeeignet“ evaluiertes Lösungsinstrument nur noch einen Punkt. Daraus erschließt sich folgende Logik: Je höher der Mittelwert eines Lösungsansatzes

auf Basis aller Bewertungen, desto geeigneter ist dieses Instrument zur Behebung des jeweiligen Hemmnis. Tabelle 2 zeigt die Bewertungsergebnisse als Arithmetische Mittel aller 35 Lösungsansätze. Die grün hinterlegten Felder markieren die als überdurchschnittlich gut evaluierten Lösungsmöglichkeiten für jede Sanierungsbarriere.

Tabelle 2: Durchschnittliche Bewertung der Lösungsansätze (Arithmetische Mittel)

Lösung Hemmnis	Lösung A	Lösung B	Lösung C	Lösung D	Lösung E	Durchschnitt
1. Kenntnisse des energ. Zustands	Besuch einer sanierten Immobilie	Kostenlose Erstberatung	Kommunale Wettbewerbe	Hausbesitzer im Quartier als Influencer	Informationsveranstaltungen / Messen	3,28
	3,72	3,72	2,67	3,21	3,10	
2. Sanierung ist unwirtschaftlich	Beratung zur Mieteinnahmenerhöhung	Besuch einer sanierten Immobilie	Hinweis auf Komfortgewinn	Individuelle Sanierungslösungen	Onlineportal	3,48
	3,42	3,48	3,66	3,93	2,93	
3. Finanzielle Möglichkeiten	„Sanierungssparen“	Förderbedingungen verbessern	Fördermittelrechner / -datenbank	Mietkauf / Gebäudefinanzierung	Informationsveranstaltungen / Messen	3,30
	3,21	4,12	3,33	3,08	2,76	
4. Komplexität der Thematik	Einfachere Förderanträge	Quartiersarchitekt / -manager	Informationsveranstaltungen / Messen	Onlineportal	Webinar	3,26
	4,49	2,90	3,19	3,17	2,53	
5. Rechtliche Rahmenbedingungen	EnEV-Nutzen vermitteln	Einfachere Förderanträge	Konstante Förderstrukturen	Informationsveranstaltungen / Messen	Kommunale Förderangebote	3,72
	3,42	4,31	4,21	3,12	3,54	
6. Transparenz über Kosten & Wirtschaftlichkeit	Hinweis auf energ. Zustand des Gebäudes	Contracting-Lösungen	Fördermittelrechner / -datenbank	Gebäude-spezifisches Energiekonzept	Quartiersarchitekt / -manager	3,37
	3,70	2,86	3,37	4,21	2,72	
7. Angst vor unbefriedigenden Ergebnissen	Besuch einer sanierten Immobilie	Energiestamm-tisch(e)	Öffentl. Präsentation techn. Lösungen	Onlineportal	Qualitätssicherungs- / Managementsystem	3,29
	3,99	2,85	3,35	3,07	3,18	

4. Handlungsempfehlungen

Die im Rahmen dieser Arbeit formulierten Handlungsempfehlungen richten sich an unterschiedliche Akteure im Bereich der energetischen Sanierung. Die Kernpunkte zielen dabei auf die stärkere Zusammenarbeit zwischen den bedeutendsten Akteuren (z. B. Politik, Finanzinstitutionen wie z. B. KfW, Verbraucher- und Energieberaterverbände), um bessere Rahmenbedingungen für alle Seiten zu erreichen. Dies bedingt eine enge Zusammenarbeit zwischen den genannten Institutionen auf allen Organisationsebenen (strategisch, taktisch, operativ). Darüber hinaus sollte intensiver und auch ansprechender für eine energetische Sanierung geworben und informiert werden, z. B. in Form von Informationskampagnen. So lassen sich, auch aus Sicht der befragten Teilnehmer, effektiv die in Teilen der Bevölkerung verankerten Vorurteile eindämmen und Wissensdefizite rund um das Thema „Energetische Sanierung“ reduzieren. Seitens der Politik sollten in dieser Hinsicht Potenziale erkundet werden, um entsprechende Maßnahmen bundesweit zu finanzieren. Die Umfrage hat zudem ergeben, dass die existierende Förderstruktur (u.a. durch die KfW und BAFA) für energetische Sanierungsmaßnahmen ein großes Ärgernis aus Sicht der Befragten darstellt. Hier sind ebenfalls die politisch

Verantwortlichen gefragt, entsprechende Schritte zur Verbesserung einzuleiten und den Kontakt mit den Energieberaterverbänden als Sprachrohr der ausführenden Fachkräfte zu suchen. Dieser Weg bietet die Chance, gemeinsame Lösungen zur Vereinfachung der Förderlandschaft zu erarbeiten zum Wohl aller Akteure und Betroffenen.

5. Fazit

Folgende Schlussfolgerungen lassen sich aus dieser Studie ziehen:

- Für jedes der sieben relevanten Sanierungshemmnisse gibt es aus Sicht der befragten Experten mindestens ein gut geeignetes Instrument, um die jeweilige Barriere abbauen zu können.
- Anhand einer linearen Regression konnte ermittelt werden, dass Experten mit höherer Berufserfahrung grundsätzlich den vorgegebenen Lösungsansätzen skeptischer gegenüberstehen als ihre Kollegen mit geringerer beruflicher Expertise.
- Die Studie offenbart, dass ein intensiverer Austausch zwischen den beteiligten Akteuren der energetischen Sanierung (Politik, Finanzinstitutionen, Verbraucher- und Energieberater) auf allen Ebenen notwendig ist. So können gemeinsam Maßnahmen erarbeitet werden, um die aufgezeigten Mängel in der derzeitigen Förderstruktur zu beseitigen.
- Die Umfrage spiegelt stark die Perspektive aus Sicht der Energieberater wider. Zur Kontrolle und Optimierung der hier vorgestellten Lösungsansätze sollten zukünftig auch andere Zielgruppen (z.B. die betroffenen Immobilienbewohner oder -besitzer) befragt werden.

Ulm, Gießen im Juni 2018

Autor:

Jonas Rentrop

M. Sc. Nachhaltige Unternehmensführung, Universität Ulm

Klimaschutzmanager der Universitätsstadt Gießen seit Mai 2018

Kontakt: jonas.rentrop@posteo.de