

Einflussfaktoren auf die Sanierung im deutschen Wohngebäudebestand

**Ergebnisse einer qualitativen Studie zu Sanierungsanreizen und -hemmnissen privater und
institutioneller Eigentümer**

Eine Untersuchung im Auftrag der KfW Bankengruppe

Darmstadt, Juni 2016

Autoren: Dr. Ina Renz
Ulrike Hacke

ISBN-Nr.: 978-3-941140-58-5

IWU-Bestellnummer: 03/16

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH

Rheinstraße 65

64295 Darmstadt

Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97

Internet: www.iwu.de

Zitierhinweis:

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

Inhalt

1	Die Highlights der Studie – fünf Thesen zu Sanierungsentscheidungen	7
2	Einleitung	9
3	Ausgangslage und Zielsetzung der Studie	10
3.1	Untersuchungsstrategie und Zielgruppe	11
3.2	Kriterien für die Fallauswahl	12
4	Methodisches Vorgehen	14
4.1	Feldzugang	14
4.2	Konzeption der Erhebungsinstrumente	16
4.2.1	Screening-Fragebogen	16
4.2.2	Interviewleitfäden	17
4.3	Durchführung der Befragung	18
4.4	Auswertungsverfahren und Umsetzung in MAXQDA	18
5	Beschreibung des Interviewsamples	20
5.1	Auswahl der interviewten Privateigentümer auf Basis des Screenings	20
5.2	Kurzbeschreibung der interviewten Privateigentümer	25
5.3	Kurzbeschreibung der interviewten Wohnungsunternehmen	30
6	Ergebnisse aus den Interviews mit privaten Wohneigentümern	30
6.1	Entscheidungshintergründe	31
6.2	Argumente für und gegen energetische Sanierungsmaßnahmen	33
6.3	Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Argumenten der verschiedenen Sanierer- und Nutzertypen	36
6.3.1	Die Top 5-Argumente in den betrachteten Gruppen	36
6.3.2	Charakteristik der ökonomischen Einflussfaktoren	38
6.4	Motivallianzen	44
6.4.1	Motivallianzen bei Sanierern mit selbstgenutztem Eigentum	47
6.4.2	Motivallianzen bei Sanierern mit vermietetem Eigentum	51
6.4.3	Motivallianzen bei Nicht-Sanierern/Mischtypen mit selbstgenutztem Eigentum	54
6.4.4	Motivallianzen bei Nicht-Sanierern/Mischtypen mit vermietetem Eigentum	58
6.5	Entscheidungslogiken – zentrale Sanierungsmotive, Anreize und Hemmnisse	61
6.5.1	Instandsetzung oder Instandhaltung als Sanierungsanlass	61
6.5.2	Erhöhung des Wohnkomforts als Sanierungsanlass	64
6.5.3	Ökologische Überzeugung als Sanierungsanlass	65
6.5.4	Einfluss dritter Personen als Sanierungsanlass	66
6.5.5	Energiekosteneinsparung als Sanierungsanlass	68
6.5.6	Gesetzliche Vorschriften als Anlass für weitere Überlegungen	68

6.5.7	Finanzielle Restriktionen als zentrales Hemmnis	69
6.5.8	Befürchtete Nachteile oder Schäden als zentrales Hemmnis	70
6.5.9	Ökologische Gründe als zentrales Hemmnis	72
6.5.10	Richtlinien als zentrales Hemmnis	73
6.6	Inanspruchnahme von Fördermitteln	74
7	Ergebnisse aus den Interviews mit institutionellen Vermietern.....	76
7.1	Argumente für und gegen energetische Sanierungsmaßnahmen	76
7.2	Inanspruchnahme von Fördermitteln	79
8	Zusammenfassung.....	79

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3.1:	Eigentümer- und Gebäudestrukturen des Wohngebäudebestands	12
Abb. 4.1:	Arbeitsschritte bei der Fallauswahl anhand eines Adressmittlungsverfahrens	15
Abb. 4.2:	Ursprüngliches Kategoriensystem in MAXQDA	19
Abb. 5.1:	Rücklauf der Screening-Bögen nach Kommune (absolute Zahlen)	20
Abb. 5.2:	Teilnahmebereite und Interviewte nach Nutzungs- und Gebäudetyp (absolute Zahlen)	21
Abb. 5.3:	Verteilung des Samples nach Sanierungstypen	21
Abb. 5.4:	Interviewte nach Sanierungstyp und durchgeführten Maßnahmen (in %)	22
Abb. 5.5:	Interviewte nach Sanierungstyp (absolute Zahlen)	23
Abb. 5.6:	Teilnahmebereite und Interviewte nach Haushaltszusammensetzung (absolute Zahlen)	23
Abb. 5.7:	Teilnahmebereite und Interviewte nach Baualtersklasse des Gebäudes	24
Abb. 5.8:	Interviewte nach Baualtersklasse und Typ des Gebäudes (absolute Zahlen)	24
Abb. 5.9:	Interviewte nach Eigentumsform (absolute Zahlen)	24
Abb. 5.10:	Interviewte nach Zeitpunkt der Eigentumsübernahme	25
Abb. 6.1:	Übersicht über identifizierte Argumentationslinien und deren Relevanz	35
Abb. 6.2:	Top 5-Argumente nach Sanierer-Typ basierend auf der Häufigkeit der Textstellen	37
Abb. 6.3:	Top 5-Einflussfaktoren von Sanierern und Nicht-Sanierern/Mischtypen nach Selbstnutzer- bzw. Vermieterstatus	38
Abb. 6.4:	Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen von Sanierern mit selbstgenutztem und vermietetem Eigentum	41
Abb. 6.5:	Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen von Nichtsanierern/Mischtypen mit selbstgenutztem und vermietetem Eigentum	42
Abb. 6.6:	Doppelmotivkombinationen bei Sanierern mit (teilweise) selbstgenutztem Eigentum	48
Abb. 6.7:	Doppelmotivkombinationen bei Sanierern mit vermietetem Eigentum	52
Abb. 6.8:	Doppelmotivkombinationen bei Nicht-Sanierern/Mischtypen mit selbstgenutztem Eigentum	55
Abb. 6.9:	Doppelmotivkombinationen bei Nicht-Sanierern/Mischtypen mit vermietetem Eigentum	59
Abb. 6.10:	Instandsetzung bzw. Instandhaltung als Sanierungsanlass	62
Abb. 6.11:	Erhöhung des Wohnkomforts als Sanierungsanlass	65
Abb. 6.12:	Hohe ökologische Überzeugung als Sanierungsanlass	66
Abb. 6.13:	Einfluss Dritter als Sanierungsanlass	67
Abb. 6.14:	Energiekosteneinsparung als Sanierungsanlass	68
Abb. 6.15:	Gesetzliche Vorschriften als Anstoß für weitere Überlegungen	69
Abb. 6.16:	Finanzielle Restriktionen als zentrales Hemmnis	70
Abb. 6.17:	Befürchtete Schäden als zentrales Hemmnis	71
Abb. 6.18:	Ökologische Gründe als zentrales Sanierungshemmnis	72
Abb. 6.19:	Richtlinien als zentrales Sanierungshemmnis	73
Abb. 6.20:	Argumente für und gegen die Inanspruchnahme von Fördermitteln	75
Abb. 6.21:	Erfahrungen mit Förderinstrumenten	75
Abb. 6.22:	Verbesserungsmöglichkeiten bei den Förderinstrumenten	76
Abb. 7.1:	Übersicht über relevante Entscheidungsfaktoren bei energetischen Maßnahmen im Bestand institutioneller Vermieter	77

Abb. 7.2: Übersicht ökonomische Abwägungen (mit Relevanz der Häufigkeit des Vorkommens)	77
---	----

Tabellenverzeichnis

Tab. 3.1: Charakteristische Merkmale der ausgewählten Kommunen	13
Tab. 6.1: Übersicht von Motivkombinationen in den Interviews mit Sanierern (n=16) bezogen auf die fünf häufigsten Faktoren	45
Tab. 6.2: Übersicht von Motivkombinationen in den Interviews mit Nicht-Sanierern/Mischtypen (n=16) bezogen auf die fünf häufigsten Faktoren	45
Tab. 8.1: Übersicht über Anreize und Hemmnisse für private Selbstnutzer und Vermieter mit Empfehlung (förder-)politischer Maßnahmen	80

1 Die Highlights der Studie – fünf Thesen zu Sanierungsentscheidungen¹

1. Jede Sanierungsentscheidung ist *anders*. Sie ist individuell, situationsabhängig und multidimensional.

- Entscheidungen hängen ab vom persönlichen Hintergrund, dem Umfeld und der Situation.
- Es werden immer mehrere Faktoren berücksichtigt. Dabei gibt es Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren (Motivbündel/Motivallianzen). Daher dürfen sie nicht grundsätzlich isoliert voneinander betrachtet werden.

2. *Viele Faktoren entscheiden über eine Sanierung. Aber nicht jeder Faktor ist in jeder Situation und für jeden Eigentümer relevant. Deswegen ist ihre generelle Bewertung schwierig.*

- Die Interviews zeigen zwölf Gruppen von Einflussfaktoren. Ihre Bedeutsamkeit lässt sich aus Häufigkeit der Nennung und Relevanz für die Eigentümer ableiten. Am häufigsten sind ökonomische Abwägungen (in allen 32 Interviews), gefolgt von ökologischen Argumenten (31 Interviews) und Instandsetzungsnotwendigkeiten (31 Interviews).
- Welche Faktoren wann und wie auf die Entscheidung einwirken, ist individuell und situationsabhängig.
 - Allerdings finden sich ökonomische Abwägungen bei allen Eigentübertypen (Selbstnutzer, Vermieter, Sanierer, Nicht-Sanierer) an erster Stelle.
 - Außerdem geben Sanierer und Nicht-Sanierer in etwa dasselbe Kalkül an, kommen aber zu unterschiedlichen Ergebnissen, da Nicht-Sanierer (Teil-)Aspekte häufiger negativer bewerten als Sanierer.
 - Für Vermieter sind ökonomische Aspekte stärker maßgebend. Selbstnutzer sind eher bereit größere Investitionen zu tätigen, wenn sie zugleich den Wohnkomfort erhöhen können.
- Jede generelle Bewertung / Priorisierung der Faktoren ist schwierig, grundsätzlich gilt aber:
 - Es kommt im Einzelfall auf die individuellen Rahmenbedingungen (Gebäudebeschaffenheit) und den persönlichen Hintergrund an (Nutzungsart, -perspektive, finanzielle Situation, Einstellungen, Ansprüche/Bedürfnisse).
 - Auch das persönliche Umfeld, eigene Kenntnisse und Vorerfahrungen sind entscheidend für die Bewertung der Faktoren.

3. Eine Sanierungsentscheidung hat zwei Stufen und erfolgt typischerweise *anlassbezogen*.

- Zwei Stufen:
 - Erste Stufe: Besteht ein konkreter Sanierungsanlass oder nicht? Wenn kein Anlass gegeben ist, erfolgt häufig keine weitere Auseinandersetzung und/oder spezifische Hemmnisse werden wirksam.
 - Zweite Stufe: Bei vorhandenem Anlass erfolgt eine vertiefte Beschäftigung mit dem Thema.
- Anlässe:
 - Die beiden häufigsten Anlässe sind Instandsetzungsnotwendigkeit (Selbstnutzer und Vermieter) und Erhöhung des Wohnkomforts (vor allem bei Selbstnutzern).
 - Die anderen Anlässe sind hohe ökologische Überzeugung, Einfluss dritter Personen, Energiekosteneinsparung, gesetzliche Vorschriften als Denkanstoß.
 - Besteht ein Sanierungsanlass werden meist auch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, allerdings variiert die Sanierungstiefe je nach Argumenten auf Stufe 2 – von vereinzelt Maßnahmen in Eigenleistung (z.B. Abdichtung von Fenstern) bis zur Komplettsanierung.

¹ Ergebnisse einer qualitativen Studie zu Sanierungsanreizen und -hemmnissen. Fragestellung: Warum saniert jemand (oder eben auch nicht)?; Problem: Identifizierung von Sanierern und Nicht-Sanierern verschiedener Eigentübertypen => Adressmittlungsverfahren als Feldzugang; 36 lange, qualitative Interviews; keine Repräsentativität, aber gezielte Fallauswahl.

4. Auf jeder Stufe gibt es spezifische *Hemmnisse* für eine Sanierung.

- Hemmnisse auf Stufe 1:
 - Es besteht kein Anlass; insbes. wird kein Bedarf für eine energetische Sanierung gesehen.
 - finanzielle Restriktionen auch bei Meinung, dass Maßnahmen an sich sinnvoll wären
 - befürchtete Nachteile: Feuchte/Schimmel, Brennbarkeit, Ungeziefer
 - ökologische Bedenken: Sondermüll, Entsorgungsproblematik
 - Vorgaben: Denkmalschutz; EnEV; Einspeisetarif; Förderrichtlinien; Bürokratie
- Hemmnisse auf Stufe 2:
 - Alle Hemmnisse der ersten Stufe sind gültig.
 - Ökonomische Aspekte: Dabei sind unterschiedliche Teilaspekte (individuelle Ausgangslage, finanzielle Situation und mögliche Finanzierungswege, Wirtschaftlichkeit inkl. Refinanzierung, Investitionskosten) und Informationen entscheidungsrelevant.
 - Geringe Relevanz/negative Bewertung ökologischer Aspekte: Einsparpotenzial wird nicht gesehen/geglaubt oder ist nicht wichtig.
 - Nachteilige Optik durch Maßnahmen. Seltener, aber wichtig (Optik gewinnt gegen Energieeffizienz)

5. Hilfe bei der *Überwindung von Hemmnissen* ist möglich. Ansatzpunkte dazu gibt es viele.

- Es muss ein größeres Bewusstsein für mögliche Anlässe geschaffen werden.
- Die Meinungen (objektiver) Dritter sind wesentlich für die Entscheidungsfindung/Bewertung von Faktoren und sollten gezielt bearbeitet werden:
 - Diese Meinungen können auf Sanierungsanlass aufmerksam machen und helfen bei folgenden Abschätzungen: Ist die Maßnahme sinnvoll? Gibt es ein lohnendes Einsparpotenzial? Ist die Maßnahme wirtschaftlich (Amortisationszeiten)? Funktioniert die Maßnahme problemlos?
 - Mögliche Dritte: Professionelle: Schornsteinfeger, Energieberater; persönliches Umfeld: bereits bekannte Fachhandwerker, Nachbarn, Bekannte, Verwandte
- Die Verbreitung objektiver Informationen / Schaffung erlebbarer Vorbilder ist zentral und sollte gezielt bearbeitet werden:
 - Alle Angebote hierzu sollten kostenlos sein, neben noch mehr Informationskampagnen sollten vor allem auch die Möglichkeiten zur Energieberatung verstärkt werden (wichtig: neutrale/objektive Beratung).
 - Es sollte eine spezielle Förderung für Personen geben, die sich nach erfolgter Sanierung als „Vorzeigeobjekt“ zur Verfügung stellen.
 - Außerdem bietet sich gerade bei der Quartiersentwicklung eine engere Zusammenarbeit mit Kommunen und Verbraucherberatern an (Vorzeigeobjekte, Netzwerke).
- Auch die – für beide Stufen wichtigen – ökonomischen Aspekte können noch besser werden:
 - Viele Eigentümer sanieren selbst und wissen nicht, dass die KfW Materialkosten erstattet.
 - Oft werden nur umfangreichere Maßnahmen gefördert, so dass es wirtschaftlicher ist, wenige und nicht geförderte MN zu ergreifen; hier könnte mehr Flexibilität helfen.
 - Viele Eigentümer wollen sich nicht verschulden. Hier helfen höhere Zuschüsse.
 - Viele Eigentümer können sich nicht verschulden. Oft hilft hier eine Risikoübernahme.
 - Wünschenswert wäre auch eine (unkomplizierte) Förderung für kleinere oder sukzessive Maßnahmen.
 - Vermieter nennen Modernisierungumlage nicht als Anreiz, da sie nicht anwendbar erscheint (Befürchtungen hinsichtl. Vermietbarkeit /Mieterverlust).
- Die Vereinfachung und Flexibilisierung der Förderung wurde mehrfach thematisiert.

2 Einleitung

Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse einer qualitativen Studie vor, die im Zeitraum von Dezember 2014 bis Dezember 2015 im Auftrag der KfW-Bankengruppe durchgeführt wurde. Ausgangspunkt für die Beauftragung war die nach wie vor zu niedrige Sanierungsrate im privaten Wohngebäudebestand – trotz aktuell günstiger ökonomischer Randbedingungen – und der somit gewonnene Eindruck, dass gerade auch nicht-ökonomische Faktoren einen entscheidenden Einfluss auf Sanierungstätigkeiten haben. Vor diesem Hintergrund sollte vornehmlich für private Wohneigentümer, nachrangiger auch für institutionelle Vermieter, untersucht werden, welche Einflussfaktoren getätigte und nicht getätigte Gebäudesanierungen befördert bzw. behindert haben.

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurden Interviews mit insgesamt 32 Privateigentümern, die ihre Wohnimmobilien entweder selbst nutzen oder vermieten, und vier institutionellen Vermietern in den Kommunen Fürth (Bayern), Herne und Heidelberg durchgeführt. Die Auswahl der Interviewpartner stützte sich auf eine im Vorfeld erarbeitete Eigentübertypologie und erfolgte über ein Screening, wobei das sogenannte Adressmittlungsverfahren zur Anwendung kam. Dabei wurde der Feldzugang mit Hilfe der kommunalen Grundsteuerstellen² realisiert und erreichte auch Eigentümer, die andernfalls schwerer – und methodisch ggf. zweifelhafter – zu adressieren sind (Nicht-Sanierer).

Im Zentrum der Gespräche, die weitüberwiegend persönlich, nur in seltenen Fällen auch telefonisch durchgeführt wurden, standen die Rekonstruktion der jeweiligen Entscheidungssituation für oder gegen die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen und die dafür relevanten Motive und Begründungen. Daher war ein qualitativer Forschungsansatz besonders geeignet, da die Gesprächspartner jeweils eigene Relevanzsetzungen vornehmen konnten.

Der nachfolgende Bericht ist wie folgt aufgebaut: Nach einer kurzen Darstellung der Ausgangslage und Zielsetzung der Studie, die ebenso Ausführungen zur Untersuchungsstrategie sowie zur Zielgruppe und den Kriterien zur Fallauswahl beinhaltet (Kap. 3), wird das methodische Vorgehen im Hinblick auf Feldzugang, Erhebungsinstrumente (Kurzfragebogen Screening, Interviewleitfäden), Durchführung der Befragung und Auswertung mit der Spezial-Software MAXQDA näher erläutert (Kap. 4). In Kap. 5 folgt dann zunächst eine übergreifende Beschreibung des Interviewsamples basierend auf den Rückläufen des Screenings. Außerdem findet sich dort in Form von Steckbriefen eine Kurzcharakteristik der interviewten Privateigentümer und institutionellen Vermieter. Die zentralen Ergebnisse der Interviews mit den privaten Wohneigentümern werden detailliert in Kap. 6 beschrieben. Dabei wird die vorgefundene, ausgesprochen heterogene Bandbreite an Einflussfaktoren vertiefend beleuchtet und insbesondere auch im Hinblick auf Motivallianzen analysiert. Diese dienen wiederum als Basis für die Ableitung von Entscheidungslogiken, die zentrale Sanierungsanreize, weitere Motive, aber auch Hemmnisse in wiederkehrenden Mustern bündeln und dabei auch Pfadabhängigkeiten berücksichtigen. In Kap. 7 wird ein kurzer Abriss über die Befunde aus den Gesprächen mit den vier Wohnungsunternehmen gegeben. Kap. 8 schließt mit einer zusammenfassenden Diskussion der Ergebnisse.

² An dieser Stelle möchten sich der Auftraggeber und die Autorinnen dieses Berichts noch einmal recht herzlich für die freundliche Unterstützung der drei Grundsteuerstellen in Fürth (Bayern), Herne und Heidelberg bedanken!

3 Ausgangslage und Zielsetzung der Studie

Für die Erreichung der Klimaschutzziele müssen Energieeinsparpotenziale stärker als bisher genutzt werden. Insbesondere dem Gebäudesektor kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu. So werden gerade bei Bestandsgebäuden Einsparpotenziale bei Weitem nicht ausgeschöpft, was sich in einer zu niedrigen Sanierungsrate äußert. Dies gilt trotz bestehender Förderprogramme zur Steigerung der Energieeffizienz wie der Förderung der KfW Bankengruppe, die mit einer Förderquote von nahezu 80% unter den Wohngebäuden, die mit Unterstützung von Fördermitteln 2005 bis 2009 Wärmeschutzmaßnahmen durchgeführt haben, eine zentrale Rolle einnimmt (IWU/IFAM 2013: 9)³. Die derzeit dennoch niedrige Sanierungsrate legt daher die Vermutung nahe, dass solche Förderprogramme den Eigentümern zu wenig bekannt sind, Hürden bei der Beantragung von Fördermitteln bestehen und/oder neben ökonomischen auch nicht-ökonomische Faktoren einen wesentlichen Einfluss auf Sanierungsentscheidungen haben.

Die Einflussfaktoren für oder gegen eine energetische Sanierung wurden in wissenschaftlich fundierten Studien bislang überwiegend nur fragmentarisch untersucht. Im Vergleich von energetischen Sanierern mit konventionellen Sanierern (selbstnutzende Eigentümer von Ein-/Zweifamilienhäusern) wurden auf der Basis einer qualitativen und quantitativen Studie vorwiegend nicht-ökonomische Gründe als ausschlaggebend identifiziert.⁴ Lebensphase und wahrgenommene Ressourcen stecken diesen Studien zufolge lediglich den Rahmen für eine Entscheidung ab. Wie die Entscheidung letztlich ausfällt, wird hingegen auf Basis von Einstellungen und den mit einer Sanierung verbundenen Erwartungen und Befürchtungen, also subjektiven Wahrnehmungen der Situation beeinflusst. Diese sind dann auch maßgeblich für die Identifikation bestimmter Eigentübertypen, die einer energetischen Sanierung mehr oder weniger positiv gegenüber stehen. Die geringe Relevanz ökonomischer Faktoren ist an dieser Stelle allerdings kaum verwunderlich. Schließlich setzt die Eingrenzung der Zielgruppe auf Sanierer bereits eine gewisse Bereitschaft zur Inkaufnahme von Kosten voraus, da auch Sanierungen ohne energetische Modernisierung mit hohen Kosten verbunden sind. Es bleibt an dieser Stelle aber offen, ob ökonomische Gründe auch bei einem Vergleich der energetischen Sanierer mit Nicht-Sanierern wenig relevant sind.

Eine in 2014 erschienene qualitative Studie des IÖW⁵, die sowohl Sanierer als auch Sanierungsplaner und Nicht-Sanierer (Eigentümer von Ein- und Mehrfamilienhäusern) umfasste, lässt dies bezweifeln. Hier stellen finanzielle Restriktionen wie bspw. eine mangelnde Liquidität, ein fehlender Zugang zu Investitionskapital, aber auch die Sorge vor einer Verschuldung prominente Sanierungshemmnisse dar.

Eine repräsentative Studie des IWU über Privateigentümer im Mehrfamilienhaussegment identifiziert den Substanzerhalt und Wertsteigerung bzw. Sicherstellung der Vermietbarkeit als zentrale Motive für eine

³ Diefenbach et al. (2013, korr. Fassung 2014). Gutachten Monitoring der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ 2012. Online-Publikation: http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/KfW_Monitoringbericht_fuer_2012.pdf (letzter Zugriff: 17.12.2015).

⁴ Stieß et al. (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. Online-Publikation: http://www.enef-haus.de/fileadmin/ENEFH/redaktion/PDF/isoe_ergebnisse_der_qualitativen_Interviews_Bericht.pdf. (letzter Zugriff: 20.11.2014).

Stieß et al. (2010). Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Sanierung. Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern. Online-Publikation: http://www.enef-haus.de/fileadmin/ENEFH/redaktion/PDF/isoe_Handlungsmotive_-_hemmnisse_und_Zielgruppen_Bericht_EnefHaus2010_end_kompr.pdf (letzter Zugriff: 17.12.2015).

⁵ Gossen & 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. Online-Publikation: http://www.projekte.iw.undko.de/data/gebEner/user_upload/Dateien/GEW_AP1_Ergebnisbericht_Interviews_final_141126.pdf (letzter Zugriff 17.12.2015).

Sanierung.⁶ Als entscheidendes Motiv, warum (noch) keine Sanierung vorgenommen wurde, wurde ein fehlender wahrgenommener Investitionsbedarf identifiziert. Als wahrgenommene Hemmnisse wurden auch hier vorwiegend ökonomische Gründe (fehlendes Eigenkapital, negative Rentabilitätsabschätzung) und das Alter der Eigentümer genannt.

Alle referenzierten Studien erkennen, dass Sanierungen häufig in zeitlicher Nähe zum (investiven) Erwerb des Gebäudes vorgenommen werden. Dies wurde auch in einer am IWU angesiedelten Diplomarbeit auf Basis von SOEP-Daten bestätigt.⁷ Zudem zeigte sich überall, dass zumeist mehrere Motive für die Entscheidung ausschlaggebend sind.

Die hier vorliegende Studie hatte zum Ziel, die bisherigen Erkenntnisse auf eine breitere Basis zu stellen und insbesondere die konkrete Entscheidungssituation für oder gegen eine energetische Sanierung mit einer empirischen, schwerpunktmäßig qualitativ ausgerichteten Studie für die Eigentümergruppen „Selbstnutzer“, „Kleinvermieter“ und „institutionelle Vermieter“ zu untersuchen. Dabei sollten Sanierungsanreize und -hemmnisse unter Einbeziehung von individuellen Kontextbedingungen identifiziert werden.

3.1 Untersuchungsstrategie und Zielgruppe

Zur Erfassung komplexer Sachverhalte, wie sie bei der Entscheidung für oder gegen eine energetische Sanierung gegeben ist, stellte eine qualitative Studie, die einer fall-basierten Erklärungsstrategie folgt, einen zielführenden methodischen Ansatz dar. Der Vorteil eines qualitativen Zugangs liegt darin, dass die Befragten eigene Relevanzsetzungen vornehmen können und Abwägungen sowie Gewichtungen verschiedener Faktoren in ihrem Zusammenspiel erfasst werden können. Somit können Kausalmechanismen und Motivallianzen aus der direkten Sicht der Eigentümer rekonstruiert werden, während zumindest herkömmliche quantitative, d.h. statistik-basierte Strategien Motivallianzen und Gewichtungen allenfalls indirekt durch die Erfassung statistischer Zusammenhänge modellieren und auf Kausalzusammenhänge schließen können. Dieses Vorgehen ist zudem mit einem Informationsverlust verbunden. Beispielsweise werden Abwägungen zwischen Motiven nicht mehr erfasst. Zugleich erlaubt ein qualitativer Zugang das Thema in seiner ganzen Bandbreite zu betrachten und läuft, bei einer sorgfältigen Umsetzung, weniger Gefahr die Entscheidungssituation nur teilweise und damit selektiv zu erfassen. Dagegen ist eine selektive Vorgehensweise bei einem quantitativen Zugang per se gegeben und setzt umfassendes Vorwissen zum Thema voraus (z.B. durch Formulierung von Antwortkategorien).

Der Nachteil eines qualitativen Zugangs besteht in der Tatsache, dass Repräsentativität kaum herstellbar bzw. der Geltungsbereich der Ergebnisse schwerer zu ermitteln ist. Um dennoch belastbare Daten gewinnen zu können, ist eine sorgfältige Festlegung der Zielgruppe und Fallauswahl und eine durchdachte Befragungsstrategie entscheidend. Insbesondere muss die Vergleichbarkeit einzelner Fälle durch eine systematische und nachvollziehbare Vorgehensweise bei der Datenerhebung und -auswertung, die den methodischen Standards der qualitativen Sozialforschung entspricht, gewährleistet sein. Ist dies gewährleistet, sind mittels qualitativer Zugänge umfassende und tiefgreifende Erkenntnisse möglich.

Überlegungen zur Zielgruppe bezogen sich auf die Zielsetzung der Studie, sowohl Sanierungsanreize als auch Sanierungshemmnisse identifizieren zu können. Zur Erfassung von Sanierungsanreizen ist die Zielgruppe der Sanierer eine geeignete Gruppe. Sanierungshemmnisse können mit dieser Zielgruppe hingegen nur unzureichend und allenfalls indirekt erfasst werden, da möglicherweise zwar erlebte Hemmnisse letztendlich doch überwunden wurden. Zur Erfassung von Sanierungshemmnissen war daher zentral, auch Nicht-Sanierer in die Untersuchung einzubeziehen. Beide stellen somit die übergeordnete Zielgruppe oder

⁶ BBSR (Hrsg.) (2015): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikation 2/2015: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/ON022015.html?nn=439538#Download=1> (letzter Zugriff: 28.10.2015).

⁷ Milojkovic, Filip (2013). The socio economic determinants of building energy retrofits: A logistic regression on SOEP survey data. Diploma thesis. Faculty for Economics and Social Sciences, Ruprecht-Karls-University Heidelberg (Prof. Dr. Andreas Löschel).

auch Untersuchungsgesamtheit (Menge der Elemente, über die Aussagen zu Sanierungsentscheidungen getroffen werden sollen) dar. Da sich beide Eigentümergruppen, unabhängig von ihrer Sanierungsentscheidung, mit dem Thema Sanierung auseinandergesetzt haben sollten, was für die Erarbeitung von Anreizen und Hemmnissen wesentliche Voraussetzung ist, war eine Eingrenzung der Zielgruppe auf Eigentümer mit grundsätzlich sanierungsbedürftigen Gebäuden notwendig. Als Abgrenzungskriterium für das Baualter der Gebäude dienten die Gebäudealtersklassen des Mikrozensus – und zwar solche, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet worden sind. Diese Eingrenzung fokussiert zugleich auf eine Gruppe mit sehr großen Einsparpotenzialen und ist daher für die Erreichung der Klimaschutzziele besonders relevant. Zusätzlich sollte in diesem Zusammenhang sichergestellt werden, dass die Auseinandersetzung mit Thema Sanierung erst kürzlich erfolgte, d.h. Sanierungsmaßnahmen sollten in einem Zeitraum der zurückliegenden etwa 5 Jahre entweder durchgeführt oder aber erwogen und wieder verworfen worden sein.

3.2 Kriterien für die Fallauswahl

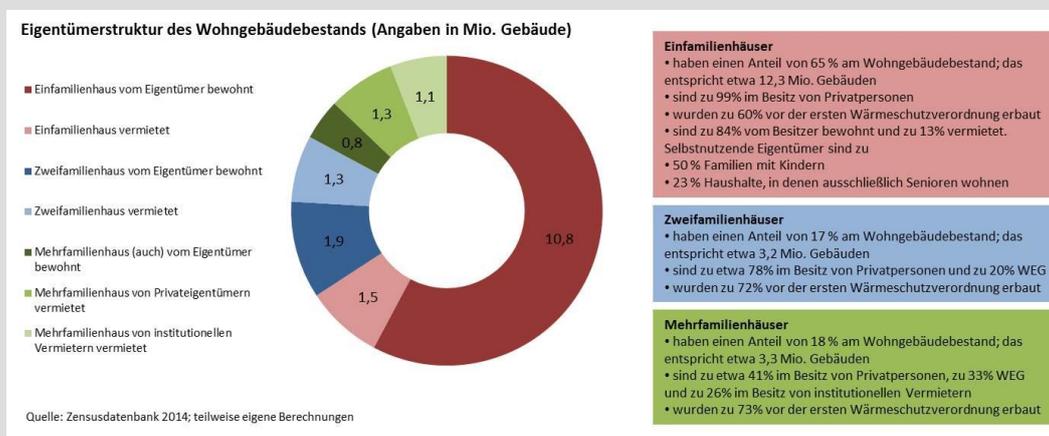
Die Fallauswahl wurde durch zwei kombinierte Strategien des qualitativen Forschungsparadigmas gesteuert: die Auswahl typischer Fälle und die Auswahl kontrastierender Fälle.

Somit diente die Erarbeitung einer Typologie an Eigentümern der weiteren Differenzierung derjenigen Gruppen, über die Aussagen getroffen werden sollen. Sie verfolgte das Ziel, solche Fälle auszuwählen, die das Untersuchungsfeld besonders gut repräsentieren und charakteristische Eigenschaften besonders klar zum Ausdruck bringen. Zugleich wird die Erklärungskraft der Untersuchung dadurch gesteigert, dass Fälle verglichen werden, die sich in wichtigen Merkmalsausprägungen unterscheiden. Somit können vorhandene Hemmnisse und Anreize besser in ihrer Heterogenität erfasst werden.

Zur Charakterisierung derjenigen Fälle, die typisch für das Spektrum der auftretenden Fälle innerhalb der Zielgruppe sind, liefert die amtliche Statistik wertvolle Informationen. So bildeten die Eigentümerstruktur und deren relative Bedeutung im Gebäudebestand eine wesentliche Grundlage für die Typisierung. Hiervon ausgehend gibt es drei Typen von Eigentümern, die im Zentrum der Studie stehen (vgl. Abb. 3.1):

- Privateigentümer, die ihr Eigentum selbst bewohnen („Selbstnutzer“)
- Privateigentümer, die ihr Eigentum vermietet haben („Kleinvermieter“) und
- Vermieter der Wohnungswirtschaft (öffentliche und private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften usw.), die ausschließlich als Vermieter auftreten („institutionelle Vermieter“)

Abb. 3.1: Eigentümer- und Gebäudestrukturen des Wohngebäudebestands



Es wurde davon ausgegangen, dass alle drei Typen mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen, aber auch objektiven und subjektiven Kontextbedingungen verbunden sind, die in unterschiedlicher Art und Weise relevant für ihre Entscheidungen für oder gegen eine Sanierung sind und somit auch unterschiedliche Anreize und Hemmnisse für diese Typen bestehen. Als objektive Kontextfaktoren, die von den Betroffenen nicht beeinflusst werden können, stellen sich z.B. räumliche Merkmale wie wachsende oder nicht-wachsende Räume, aber auch Wohnungsmarktmerkmale wie die Nachfragesituation am örtlichen Wohnungsmarkt⁸, Immobilienpreis-/Mietpreinsniveaus oder Leerstände und Bevölkerungsstrukturmerkmale wie Alters-, Erwerbs- und Einkommensstruktur dar. Diese wirken vermutlich auf Sanierungsentscheidungen ein, indem sie z.B. Wiederverkaufs- oder Vermietungschancen, die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen usw. mitbestimmen. Daneben existieren weitere Rahmenbedingungen, die sich förderlich oder hinderlich auf Sanierungsentscheidungen auswirken können. Für Vermieter können sich z.B. durch das Vorhandensein eines ökologischen Mietspiegels Sanierungsanreize ergeben, weil ein besserer energetischer Standard „be-lohnt“ wird.

Zu den subjektiven Faktoren gehören die Wahrnehmung und Relevanzbewertung der vorgenannten Rahmenbedingungen und die generelle Einstellung zu energetischen Modernisierungen, die eine Bewertung des Sanierungsbedarfs des bewohnten/vermieteten Gebäudes einschließen ebenso wie Kenntnisse über bestehende Fördermöglichkeiten. Insbesondere bei Privateigentümern kommen die Familiensituation, das Lebensalter sowie die finanziellen Ressourcen, aber auch die Einschätzung der eigenen Wohnperspektive (bei Selbstnutzern) bzw. der weiteren Vermietungsabsichten (bei Kleinvermietern) als weitere subjektive Entscheidungsfaktoren hinzu.⁹ Institutionelle Vermieter dagegen treffen Sanierungsentscheidungen vor dem Hintergrund ihres Gesamtbestands an Mietwohngebäuden, ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit und bestandsspezifischen Merkmalen. Dabei spielen Abwägungen zwischen Modernisierung und Instandhaltung im Zusammenhang mit Potentialbewertungen bestimmter Wohnlagen, bestehenden Mieterstrukturen und ggf. Versorgungsverpflichtungen gegenüber einkommensschwachen Haushalten eine Rolle.

Tab. 3.1: Charakteristische Merkmale der ausgewählten Kommunen

	Heidelberg	Fürth (Bayern)	Herne
Einwohnerzahl ¹⁰	148.415	116.640	154.887
Wachsend/schrumpfend ¹¹	stark wachsend	wachsend	schrumpfend
Mietpreinsniveau ¹²	hoch (Mietenstufe 5)	mittel (Mietenstufe 3)	niedrig (Mietenstufe 2)
Arbeitslosenquote ¹³	5,1 %	6,1 %	12,6 %
energetischer Mietspiegel	ja	nein	ja

⁸ Vgl. Fußnote 6.

⁹ Vgl. Fußnoten 3 und 4.

¹⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 2011 (auf Grundlage des Zensus 2011).

¹¹ Quelle: Interaktive Karte des BBSR zu wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden (Link: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/Wachs_Schrumpf_gem/Wachs_Schrumpf_Gemeinden_node.html; Stand: 2012).

Die Kategorisierung des BBSR basiert auf den Indikatoren Bevölkerungsentwicklung, Gesamtwanderungssaldo, Arbeitsplatzentwicklung, Arbeitslosenquote, Realsteuerkraft und Kaufkraft. Sie hat fünf Ausprägungen: stark wachsend, wachsend, stabil, schrumpfend, stark schrumpfend.

¹² Quelle: Mietenstufen der Gemeinden auf der Grundlage der Mieten der Wohngeldempfänger, unterteilt in Mietenstufe 1 (günstigste Mietenstufe) bis Mietenstufe 6 (teuerste Mietenstufe)

(Link:

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/mietenstufen_gemeinden.pdf).

¹³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Oktober 2015.

Aufbauend auf diesen Überlegungen wurde die Fallauswahl mittels einer zweistufigen Vorgehensweise konkretisiert:

Auf der ersten Stufe, die alle drei Eigentübertypen betrifft, wurde das sozialräumliche Merkmal Fluktuation als wesentliches Merkmal zur Kontrastierung der objektiven Kontextbedingungen als Auswahlkriterium angesetzt. Sinnvoll erschien die Berücksichtigung der beiden kontrastierenden Ausprägungen wachsend vs. schrumpfend. Aus diesem Grund wurden mit Heidelberg, Fürth (Bayern) und Herne drei Kommunen vergleichbarer Größe ausgewählt, die sich in dieser Hinsicht unterscheiden (siehe Tab. 3.1).

Auf der zweiten Stufe unterscheiden sich weitere Auswahlkriterien für die einzelnen Eigentümergruppen. Für selbstnutzende Eigentümer wurde als weiteres wesentliches Kriterium die Familiensituation berücksichtigt, während bei Kleinvermietern eine Kontrastierung über das Gebäudemerkmal „geteiltes“ vs. „ungeteiltes Gebäude“ erfolgen sollte (vgl. Samplebeschreibung in Abschnitt. 5.1).

Bei institutionellen Vermietern war eine Differenzierung nach Sanierer/Nicht-Sanierer nicht geeignet, da niemals der gesamte Wohnungsbestand von einer Sanierung betroffen sein dürfte. Für diese Gruppe erfolgte eine Untergliederung nach der Art des Unternehmens in öffentlich und privat.

4 Methodisches Vorgehen

4.1 Feldzugang

Für die Umsetzung der Fallauswahl war die Ansprache von Eigentümern, die den verschiedenen Zielgruppen der Studie angehören, eine notwendige Voraussetzung. Da es in Deutschland keine umfassende Datenbank gibt, die Gebäudeeigentümer mit deren Kontaktdaten verlässlich listet und aus der man konkrete Interviewpartner hätte auswählen können, bestand im Feldzugang die zentrale Herausforderung für die Konzeption der Studie.

Vorgehensweisen, die unterschiedliche Zugangswege für die verschiedenen Eigentübertypen vorsehen oder einen hinsichtlich der Menge an enthaltenen Eigentümern nur sehr begrenzten bzw. selektiven Pool erschließen (z.B. Teilnehmer an bestimmten Projekten oder Kampagnen; ggf. willkürliche Auswahl durch Verbände; Rekrutierung über Annoncen) und damit zwischen den Subgruppen der Typologie kaum vergleichbare Erkenntnisse produzieren und/oder selektive und hinsichtlich ihrer Gültigkeit nur begrenzte Aussagen ermöglichen, schieden aufgrund dieser gravierenden Einschränkungen als gangbare Möglichkeiten aus. Sobald bei solchen Lösungen Daten an die Forschungseinrichtung weitergeben werden, sind diese auch aus datenschutzrechtlichen Gründen möglicherweise bedenklich.

Aus diesem Grund wurde das sogenannte Adressmittlungsverfahren¹⁴ über Grundsteuerdaten (siehe Abb. 4.1) gewählt, das eine einheitliche Vorgehensweise für nahezu alle Eigentübertypen (Selbstnutzer, Kleinvermieter) ermöglicht, flexibel im Hinblick auf eine weitere Ausdifferenzierung der Typologie anwendbar ist, belastbare Ergebnisse gewährleistet und datenschutzrechtlich unbedenklich ist.

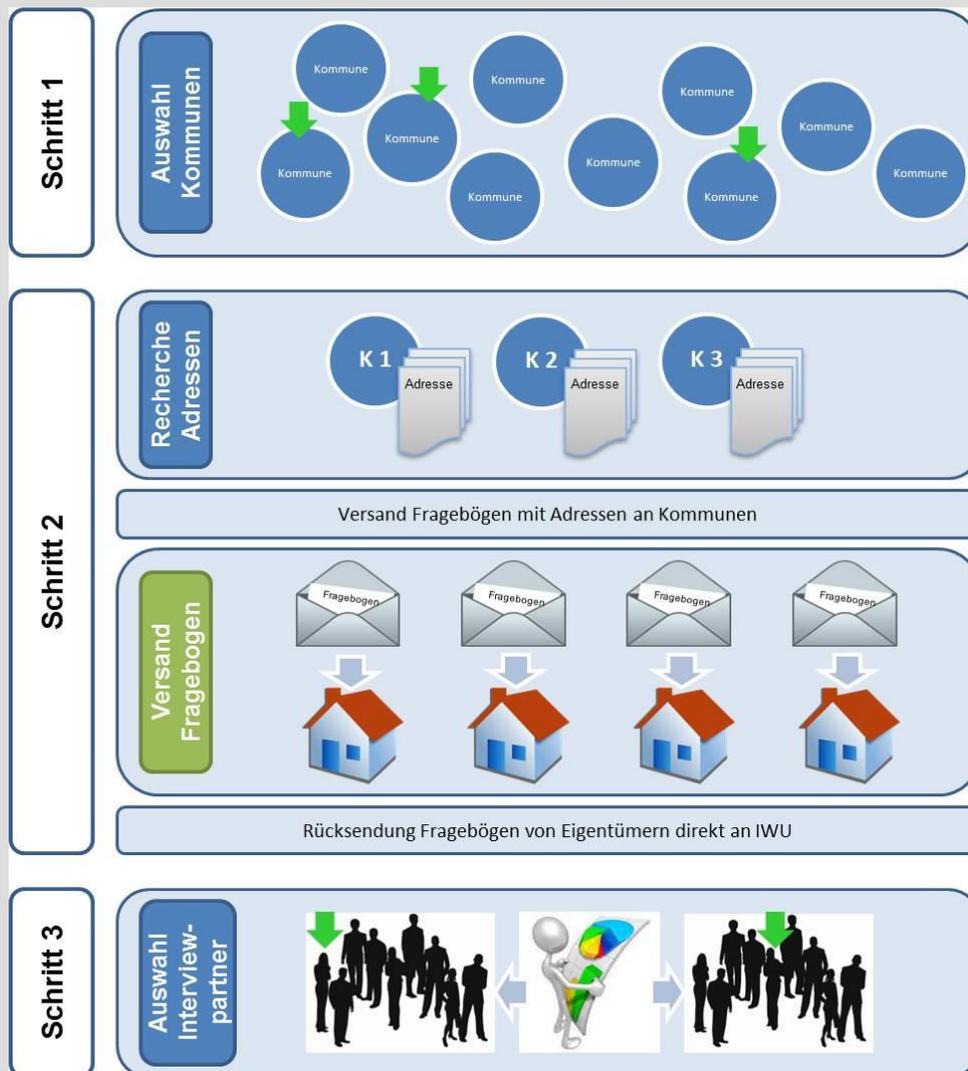
Der Zugang zu Adressdaten von Eigentümern führte dabei über die Grundsteuerämter der drei Kommunen. Diese führen im Zuge der Grundsteuererhebung Listen aller grundsteuerpflichtigen Eigentümer samt vollständiger und aktueller Adresse. Weil die Weitergabe von Eigentümerangaben an nicht-öffentliche Stellen zum Zwecke der Forschung unzulässig ist (§ 31 Abs. 3 AO), besteht in der Anwendung des Adressmittlungsverfahrens ein mit dem Datenschutz kompatibles Vorgehen, um die Daten der Grundsteuerämter als Forschungseinrichtung dennoch nutzen zu können. Dabei werden von der Forschungseinrichtung frankierte Briefumschläge an die Grundsteuerämter gegeben. Diese adressieren die Umschläge und leiten sie im Auftrag und nach Anweisung der Forschungseinrichtung an die potenziellen Zielpersonen weiter. Zudem erklärt der Forscher den Betreffenden das Anliegen der Kontaktaufnahme bzw. Erhebung und klärt ihn dar-

¹⁴ Vgl. Häder, Michael (2009): Der Datenschutz in den Sozialwissenschaften. Anmerkungen zur Praxis sozialwissenschaftlicher Erhebungen und Datenverarbeitung in Deutschland; Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD) (Hrsg.), Working Paper No. 90.

über auf, wie seine Adresse ermittelt wurde. Auf dieser Basis kann die Zielperson über ihre Teilnahme an der Erhebung selbst entscheiden und den Bogen ggf. direkt an die Forschungseinrichtung zurücksenden.

Auf diesem Weg war es möglich, einen Kurzfragebogen an die Privateigentümer versenden zu lassen, der dazu diente, die einzelnen Subgruppen der entwickelten Typologie zu identifizieren und die Teilnahmebereitschaft für ein persönliches Interview zu ermitteln (Screening). Diese Teilmengen stellten dann die Auswahlgesamtheit für die konkrete Auswahl der Befragten dar.

Abb. 4.1: Arbeitsschritte bei der Fallauswahl anhand eines Adressmittlungsverfahrens



Die Eingrenzung der Zielgruppe auf Eigentümer von Gebäuden mit einem Baujahr vor 1979 und die Tatsache, dass Grundsteuerstellen der Kommunen keine eigenen Stichproben ziehen dürfen, machte vorab eine Adressrecherche notwendig. Da kein Anspruch auf eine repräsentative Stichprobe bestand, stellte eine Recherche im Internet (Bing Maps und Google Earth), bei der Altbauten identifiziert und zugleich unterschiedliche Gebäudestrukturen berücksichtigt werden konnten, einen gangbaren und zugleich kostengünstigen Weg der Adressrecherche dar. Die Recherche wurde dabei auf fünf Gebäude- bzw. Quartierstypen aus dem Altbau konzentriert: Blockbebauung Gründerzeit, EFH-Siedlungen der 50er und 60/70er Jahre, innerstädtischer Wiederaufbau der 50er/60er Jahre, Wohnungseigentümergeinschaften der 70er/80er Jahre.

Eine entsprechende Identifizierung nach optischen Gesichtspunkten war auf Basis architektonischer Grundkenntnisse unproblematisch und schnell umsetzbar.

Als Bruttostichprobe angestrebt war ein Versand von 250 Screening-Bögen pro Kommune – 100 für den Ein-/ Zweifamilienhausbereich und 150 für den Mehrfamilienhausbereich. Aufgrund möglicher Fehlselektionen¹⁵ wurde bei der Adressrecherche ein entsprechender Puffer von +20% EFH und +50% MFH eingebaut, so dass etwa 450 Adressen je Kommune recherchiert wurden.

Diese wurden dann in ein eigens entwickeltes Software-Tool eingespeist, welches den Grundsteuerämtern den Fragebogenversand erleichterte und zugleich der Feldkontrolle und Feldstatistik diene.

Aus dem Rücklauf des Screenings wurde dann aus den teilnahmebereiten potenziellen Interviewpartnern in jeder Subgruppe die benötigte Anzahl an Befragten ausgewählt und über die im Screening mitgeteilte Kontaktmöglichkeit telefonisch oder per E-Mail kontaktiert. Als Incentive wurde den Interviewten eine Aufwandsentschädigung von 30 € gezahlt.

Die institutionellen Vermieter wurden demgegenüber über eine Recherche der lokalen Wohnungsunternehmen in den ausgewählten Kommunen identifiziert.

4.2 Konzeption der Erhebungsinstrumente

4.2.1 Screening-Fragebogen

Wie bereits eingeführt, diente der Kurzfragebogen primär zur Umsetzung der Fallauswahl und stellte die Identifizierung der in der Typologie entwickelten Subgruppen sicher. Demzufolge wurden hier Kriterien zur Eingrenzung der Zielgruppe und die Auswahlkriterien, über die sich diese Subgruppen definieren, erfasst. Der Bogen beinhaltete daher die folgenden Aspekte:

Im Screening sollten alle Maßnahmen bezogen auf die Dämmung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Fenster und Heizungsanlage, den Einbau einer PV- oder solarthermischen Anlage sowie den Einbau einer Lüftungsanlage, die während der Zeit als Eigentümer nachträglich am Gebäude durchgeführt wurden und die jeweils mindestens 1.000 € kosteten, angegeben werden. Für die Maßnahmen sollte zudem das Jahr der (letztmaligen) Durchführung angegeben werden. Darüber hinaus sollten Maßnahmen kenntlich gemacht werden, die sich aktuell in der Planung/Umsetzung befanden, in den letzten ca. fünf Jahren zwar erwogen, aber wieder verworfen wurden, bisher noch gar nicht erwogen wurden oder ggf. bereits von einem Voreigentümer realisiert worden waren. Dies erlaubte einerseits die Identifizierung von Sanierern und Nicht-Sanierern und stellte andererseits sicher, dass sich potenziell infrage kommende Interviewpartner zu einem nicht allzu lange zurückliegenden Zeitpunkt mit dem Thema energetische Sanierung ausführlicher auseinandergesetzt hatten.

Des Weiteren fragte der Bogen Angaben zu Gebäudemerkmale (Typ, Größe, Baualter, Denkmalschutz), Eigentumsform und Eigentumserwerb (investiv/nicht-investiv), Nutzungsform (Selbstnutzer/ Vermieter/ beides), die Inanspruchnahme von Fördermitteln sowie Haushaltsgröße und Alter der im Haushalt lebenden Personen ab.

Schließlich diente der Kurzfragebogen dem Einholen der Teilnahmebereitschaft der Befragten für das geplante Leitfadeninterview. Sie konnten ihre Zustimmung/Ablehnung signalisieren und bei Zustimmung entsprechende Kontaktdaten eintragen.

¹⁵ z.B. recherchierte Adresse ist kein Wohngebäude, Mehrfamilienhaus im Besitz eines institutionellen Vermieters, Eigentümer hat seinen Wohnsitz im Ausland.

4.2.2 Interviewleitfäden

Der Leitfaden im Interview stellt sicher, dass einerseits alle relevanten Informationen erhoben werden, aber auch die Möglichkeit zu subjektiven Relevanzsetzungen seitens der Befragten besteht, und folgt daher gewissen methodologischen Prinzipien.

So ist es notwendig, auf Basis des Vorwissens vorab Leitfragen bzw. Annahmen zu formulieren (Prinzip des theoriegeleiteten Vorgehens) und diese in einer möglichst alltagsnahen Sprache und aus der Perspektive des Befragten betrachtet zu formulieren, d.h. seinen persönlichen Kontext einzubeziehen (Prinzip des Verstehens). Daher ist es ratsam, den Leitfaden für einzelne Eigentümergruppen anzupassen. Denn beispielweise ist die Perspektive eines Wohnungsunternehmens, das einen sehr großen Bestand an Wohnungen aufweist, eine ganz andere als diejenige eines Privateigentümers.

Das übergeordnete Ziel eines qualitativen Zugangs ist es, Informationen vom Befragten möglichst umfassend zu erheben. Daher ist es von zentraler Bedeutung, den Gesprächspartner zu ausführlichen Erzählungen anzuregen, d.h. möglichst offene, erzählgenerierende Fragen zu stellen (Prinzip der Offenheit). Trotzdem dürfen die spezifischen relevanten Themen nicht aus dem Blick geraten. Zugleich stellt der Leitfaden sicher, dass Vergleichbarkeit zwischen den Interviews hergestellt wird, indem in jedem Interview gleichartige Informationen erhoben werden, und trägt darüber hinaus zur Abgrenzung von einer alltäglichen Gesprächsform bei. So wird z.B. eine feste Rollenverteilung vorgegeben und das Informationsziel festgelegt. Im Unterschied zum standardisierten Fragebogen bildet der Leitfaden lediglich eine Art Gerüst und überlässt es dem Interviewer, wann und in welcher Form die Fragen gestellt werden und wann Nachfragen zur Vertiefung notwendig sind – denn dies soll letztlich von den Antworten des Befragten abhängen.

Bei der Leitfadiskonstruktion hat es sich bewährt den Leitfaden in mehrere Themenblöcke zu gliedern. Dabei wird jede Eingangsfrage zu einem neuen Themenblock ausformuliert. Unterthemen können dann auch stichwortartig festgehalten werden. Bei jedem Themenblock sollte Platz für eigene Notizen zur Verfügung stehen. Hier können Auffälligkeiten und Themen notiert werden, zu denen an geeigneter Stelle im Interview nachgefragt werden soll. Eingangsfragen zu einem Themenblock sollen möglichst erzählgenerierend gestellt werden. Auf die ersten Ausführungen des Befragten können dann Detaillierungsfragen und Nachfragen bzw. Bilanzierungsfragen folgen. Die Reihenfolge der Themenblöcke bzw. Fragen sollte sich nach ihrem kognitiven Kontext richten und das Erinnerungsvermögen des Gesprächspartners unterstützen. Zudem sollte der Leitfaden möglichst übersichtlich gestaltet sein, da der Interviewer ggf. auch zwischen einzelnen Themen springen und sich daher schnell zurechtfinden muss.

Der Leitfaden der Studie umfasste die nachfolgenden Themenblöcke:

Vorspann	<ul style="list-style-type: none"> - erneute Information des Befragten über das Ziel der Untersuchung, die Rolle und den Ablauf des Interviews - Aufklärung über die Verwendung der Daten und die Sicherstellung der Anonymität - Bitte um Aufzeichnung des Gesprächs
Ausgangslage: Anlass und Entscheidungshintergrund	<ul style="list-style-type: none"> - gebäudebezogene Informationen (Gebäudezustand, Gebäudeerwerb, wahrgenommener Investitionsbedarf)¹⁶ - persönlicher Hintergrund (Lebenssituation und Umfeld, Bedeutung des Gebäudes, Zukunftsperspektiven) - weitere objektive und subjektive Kontextbedingungen (z.B. Relevanzbewertung kommunaler Rahmenbedingungen, Wohnbedürfnisse) - konkrete Auslöser für Überlegungen zu Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen - Ziele mit Eigentum - Einstellungen zum Thema

¹⁶ Soweit möglich wurden Angaben zum derzeitigen energetischen Zustand des Gebäudes in einem zusätzlichen Kurzfragebogen vermerkt.

Phasen der Entscheidungsfindung: Ablauf des Entscheidungsprozesses	<ul style="list-style-type: none"> - alle wichtigen Stationen und Schritte der Entscheidungsfindung (z.B. Vorwissen/Informationsbeschaffung/Beratung, Informationsverarbeitung, Aushandlungsprozesse, spezifische Planung) - Wahrnehmung und Rolle von Fördermitteln
Abwägung von Faktoren: Schwierigkeiten/Bedenken und (erwartete) Vorteile/Nutzen	<ul style="list-style-type: none"> - Bedenken, Unsicherheiten, wahrgenommene Hürden und Risiken, Vorteile, Nutzen unter Berücksichtigung von Informationen/Informationsquellen und Einstellungen - zentrale Beweggründe, Ausschlaggeber und Verstärker - ggf. Vertiefung von Punkten, die bereits im vorhergehenden Themenblock angesprochen wurden
Bilanzierung: Zufriedenheit mit Ergebnis und abschließende Gesamteinschätzung	<ul style="list-style-type: none"> - rückblickende positive/negative Erfahrungen, Erleben des Entscheidungsprozesses und Zufriedenheit mit Entscheidung/Ergebnis - Vertiefung zur Überwindung/Nicht-Überwindung von Hemmnissen, die im vorigen Themenblock genannt wurden - Ausblick auf weitere Planungen - Verbesserungsmöglichkeiten, auch bezogen auf Fördermöglichkeiten
Schlussfragen	<ul style="list-style-type: none"> - aus Sicht des Befragten wichtige, bisher nicht erörterte Aspekte

4.3 Durchführung der Befragung

Wie bereits eingeführt, stellt die Befragungssituation eine anspruchsvolle Aufgabe dar. Um die Erzählbereitschaft des Befragten zu fördern, ist es zentral, ein gutes und vertrauensvolles Gesprächsklima zu schaffen bzw. dieses fortwährend aufrecht zu erhalten oder herzustellen. Zugleich mussten alle zentralen Fragen des Leitfadens erfasst werden, ohne jedoch die Erzähllogik bzw. -chronologie des Befragten zu brechen. Generell sollten die vier Anforderungen an Leitfadeninterviews (Reichweite, Spezifität, Tiefe und personaler Kontext) erfüllt werden. D.h. alle Entscheidungsfaktoren mussten in ihrer (ganzen) Bandbreite, aber dennoch detailliert erfasst werden. Zugleich musste deren Bedeutsamkeit aus Sicht des Befragten rekonstruiert und dessen persönlicher Kontext einbezogen und akzeptiert werden.

Aufgrund der Notwendigkeit zur Schaffung eines persönlichen, vertrauensvollen Kontakts zum Befragten wurden weit überwiegend persönliche Einzelinterviews im Haus der Befragten (z.T. mit Beteiligung des (Ehe-)Partners/der (Ehe-)Partnerin) durchgeführt, nur in wenigen Ausnahmen erfolgte das Interview auf Wunsch des Befragten telefonisch. Um Informationsverlusten vorzubeugen und auch erfassen zu können, wie etwas gesagt wird, wurden die Interviews aufgezeichnet.

Bei institutionellen Vermietern wurde auf Basis der Recherche und Bereitschaft entschieden, welche Person/welcher Personenkreis am ehesten in Frage kommt. Hier waren auch Gruppeninterviews möglich.

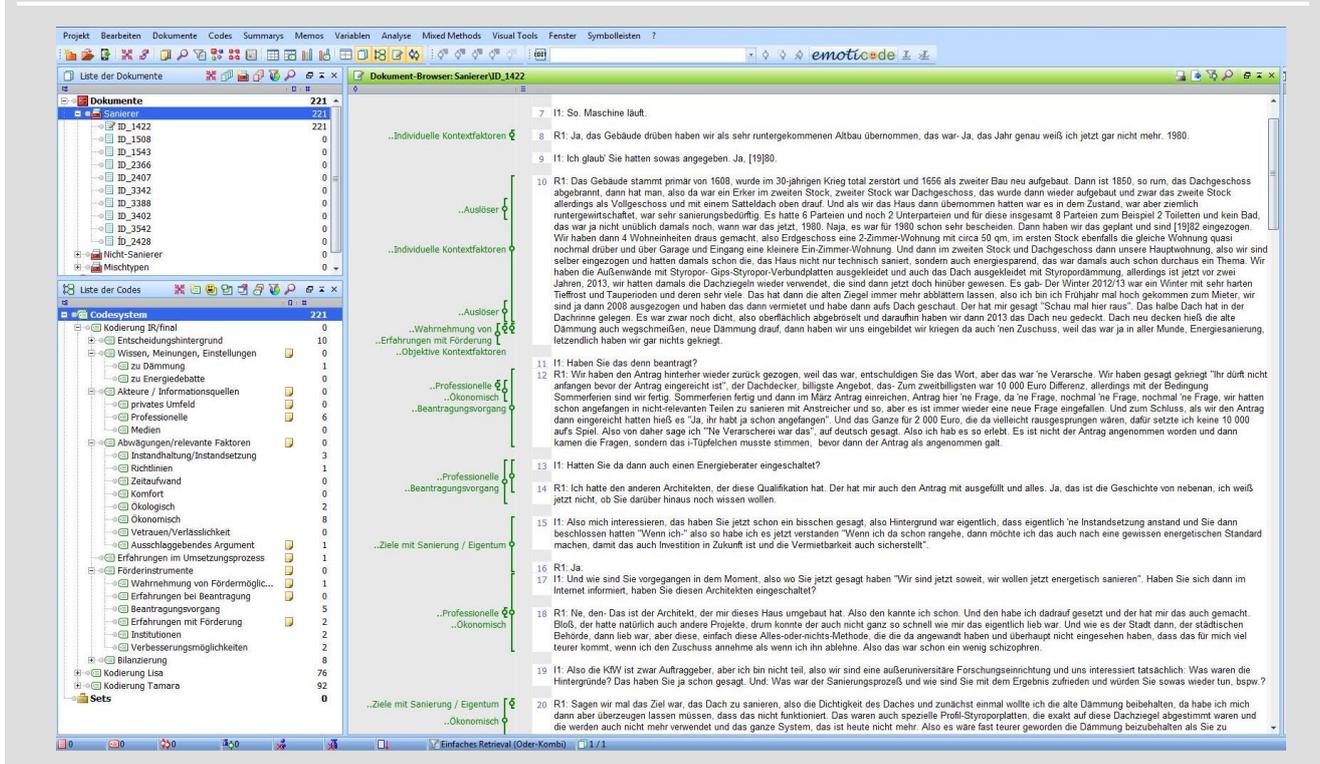
4.4 Auswertungsverfahren und Umsetzung in MAXQDA

Die Auswertung erfolgte auf Basis der vollständig transkribierten Interviews und folgte der Methode der qualitativen Inhaltsanalyse mit Hilfe der Spezial-Software MAXQDA. Die Auswertung umfasst drei Schritte: Im ersten Schritt (Extraktion) wurden relevante Textstellen zu a priori erstellen Kategorien zugeordnet. Im zweiten Schritt (Aufbereitung) erfolgte eine weitere Systematisierung und Ausdifferenzierung der Kategorien auf Basis der bereits kodierten, d.h. zugeordneten Textstellen. Dabei wurden betreffende Textstellen jeweils in neue Unterkategorien verschoben. Im dritten Schritt der eigentlichen Auswertung werden die kodierten Textstellen im Hinblick auf die unterschiedlichen Sanierer- und Nutzungstypen hin analysiert.

Das ursprüngliche Kategoriensystem, das zur Extraktion herangezogen wurde, bestand aus sieben Hauptkategorien: Entscheidungshintergrund, Wissen/Meinungen/Einstellungen, Akteure/Informationsquellen, Abwägungen/relevante Faktoren, Erfahrungen im Umsetzungsprozess, Förderinstrumente und Bilanzierung (vgl. Abb. 4.2). Alle Hauptkategorien waren in weitere Unterkategorien untergliedert, die Kategorien wurden mit sogenannten Code-Memos versehen, die Zuordnungsregeln festlegen. Die Extraktion wurde von

mehreren Auswertern durchgeführt, wobei ein Text immer von mindestens zwei Auswertern kodiert wurde. Die Ergebnisse wurden mit Hilfe der Teamwork-Funktion in MAXQDA jeweils abgeglichen und ggf. diskutiert. Dieses Vorgehen stellt die Inter-Coder-Übereinstimmung sicher. Im Zuge der Extraktion wurden Code-Memos weiter verfeinert, um eine einheitliches Verständnis der Codes sicherzustellen.

Abb. 4.2: Ursprüngliches Kategoriensystem in MAXQDA



Aufbereitung und Auswertung wurden mit Hilfe der Text-Retrieval-Funktionen realisiert, bei der kodierte Textstellen für ausgewählte Codes, Texte und Textgruppen u.a. unter Zuhilfenahme des Code-Matrix-Browsers als Visualisierungstool dargestellt werden können.

Die Analyse von Motivallianzen erfolgte mit Hilfe weiterer Funktionen in MAXQDA auf zwei Ebenen: Zunächst wurde mit Hilfe der Konfigurationstabelle in MAXQDA auf Ebene der Dokumente analysiert, welche Motivkombinationen, ausgehend von den fünf häufigsten Einflussfaktoren, in einem Dokument vorkommen. Dies gibt einen ersten Einblick in die Komplexität von Entscheidungen. Auf der zweiten Ebene wurden Motivallianzen auf konkrete Sinneinheiten in den Äußerungen der Eigentümer bezogen. Dies erfolgte unter Anwendung eines komplexen Text-Retrievals bzw. des Code-Relation-Browsers. Hierfür wurden für jeden Sanierertyp (Sanierer, Nicht-Sanierer/Mischtyp) ausgehend von den fünf häufigsten Faktoren alle Motivkombinationen mit mehr als zehn Textstellen innerhalb der beiden Sanierergruppen näher analysiert und zusammenhängende Sinneinheiten als entsprechende Motivallianz kodiert. Die konkrete Umsetzung erfolgte in mehreren Schritten. Im ersten Schritt wurden auf der Basis mehrfacher Nennungen an Faktoren innerhalb desselben Abschnitts¹⁷ Allianzen aus zwei Motiven gebildet. Diese wurde in einem zweiten Schritt auf Kombinationen mit einem dritten Motiv geprüft und bei mehr als zehn Textstellen der entsprechenden Tripelkombination zugeordnet. Die Arbeitsschritte wurden so lange fortgesetzt bis keine weiteren Kombi-

¹⁷ In MAXQDA 11 wurden Überschneidungen von Faktoren mit Hilfe des Code-Relation-Browser mit der Bedingung (Nähe = ein Absatz) auf der Ebene der Segmente für die einzelnen Sanierergruppen identifiziert und im Falle eines Auftretens bei mehr als zehn Textstellen im Hinblick auf die Zugehörigkeit von Entscheidungsfaktoren zu einer Sinneinheit/Thema geprüft.

nationen mit mehr als zehn Textstellen vorzufinden waren. Dies war bei beiden Sanierertypen nach der Erstellung verschiedener Kombinationen aus drei Motiven der Fall. Als Resultat liegen häufige Motivkonstellationen vor, die den wesentlichen Ausgangspunkt für die Analyse der jeweiligen Argumente in ihrem Zusammenspiel bilden. Dabei tritt ein Doppelmotiv nicht zugleich als Tripelmotiv auf, sondern wird als „reines“ Doppelmotiv verstanden, das nur sporadisch mit weiteren Motiven auftritt.

Die Analyse (und Darstellung) der Argumente für oder gegen energetische Sanierungsmaßnahmen bzw. der Motivallianzen orientiert sich an unterschiedlichen Bezugsgrößen. Einen Ausgangspunkt bildet dabei die Anzahl der Interviews, in denen entsprechende Argumente angesprochen wurden, als auch die Häufigkeit an Textstellen in den Transkripten. Ersteres bietet einen Zugang zu den äußerst heterogenen und komplexen Entscheidungsprozessen und ermöglicht es, eine Rangfolge an Argumenten zu bilden, davon ausgehend, dass Argumente, die in vielen Interviews genannt werden, wichtiger sind als selten genannte Argumente. Derselben Logik, jedoch auf einer feineren Ebene, folgt die Berücksichtigung der Anzahl an Textstellen. Typischerweise wurden für die Befragten individuell besonders wichtige Aspekte in den Interviews mehrfach in unterschiedlichen Zusammenhängen oder bezogen auf unterschiedliche Überlegungen/Maßnahmen vorgebracht. Das bedeutet, dass auch im einzelnen Interview sowohl Pro- als auch Kontra-Argumente, die ggf. der gleichen Kategorie zuzuordnen sind, vorkommen können. Daher ist der Bezug auf Textstellen besonders wichtig, um Feinheiten hinsichtlich verschiedener Entscheidungen bzw. Maßnahmen herausarbeiten zu können. Dieses grundlegende Vorgehen wird auch bei der Darstellung der Motivallianzen aufgegriffen. Um Allianzen abbilden zu können ohne die Kleinteiligkeit von Argumentationslinien aufgeben zu müssen, werden Textstellen hier – wie oben beschrieben – zu Sinneinheiten gebündelt.

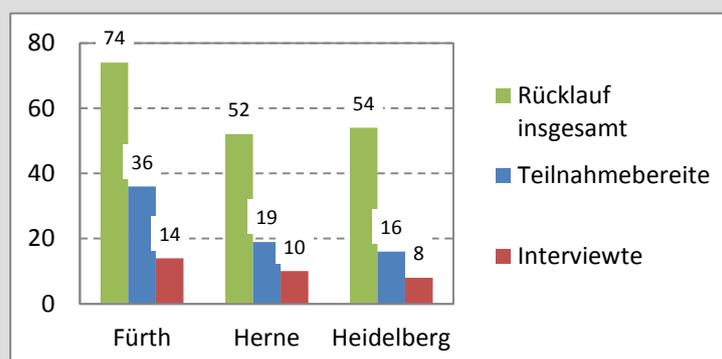
Bei der Analyse und Darstellung von Argumenten und Motivallianzen wurden mit Nicht-Sanierern und Sanierern zudem zwei Saniertypen und mit Selbstnutzern und Vermietern zwei Nutzertypen unterschieden (siehe auch Kapitel 5). Dabei beinhalten Nicht-Sanierer auch Mischtypen, die in ihren Entscheidungen den Nicht-Sanierern häufig ähnlicher sind. Weiterhin werden auch Eigentümer mit teilweise selbstgenutztem Eigentum, die folglich Teile ihres Gebäudes vermietet haben, den Selbstnutzern zugeordnet. Wenn sich hinsichtlich dieser Untertypen Besonderheiten in der Argumentation ergeben, wird dies an entsprechender Stelle kenntlich gemacht.

5 Beschreibung des Interviewsamples

5.1 Auswahl der interviewten Privateigentümer auf Basis des Screenings

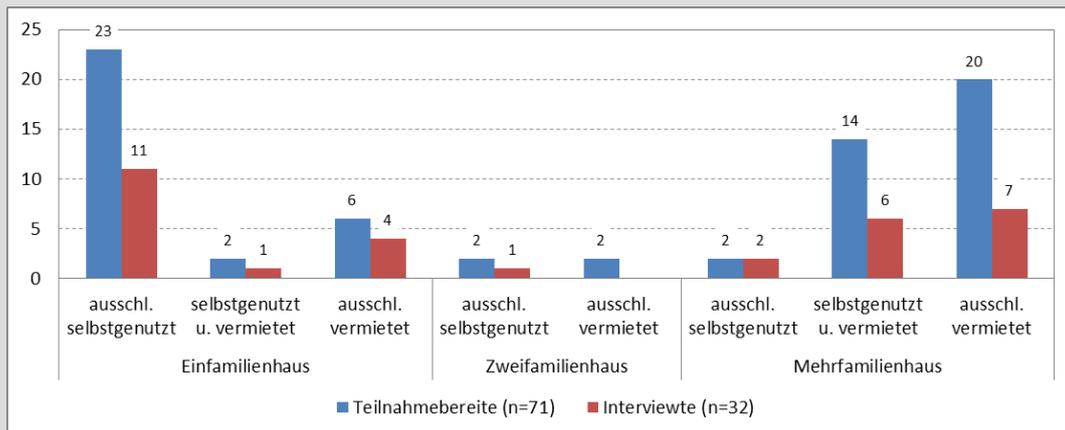
Insgesamt nahmen 180 Privateigentümer an der Kurzbefragung des Screenings teil. Dies entspricht einem Rücklauf von 25% der von den Grundsteuerstellen angeschriebenen 714 Adressen. Davon 71 Befragte erklärten sich zu einer Interviewteilnahme bereit. Mit 32 von ihnen wurde plangemäß ein Interview durchgeführt.

Abb. 5.1: Rücklauf der Screening-Bögen nach Kommune (absolute Zahlen)



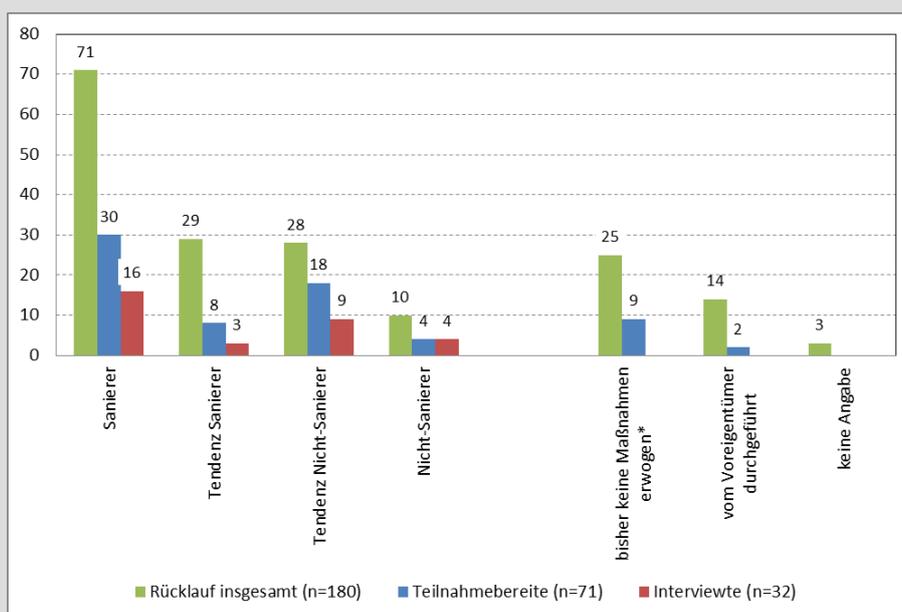
Wie bei den Überlegungen zur Fallauswahl festgelegt, handelt es sich bei den Interviewten jeweils etwa zur Hälfte um Eigentümer von Ein-/Zweifamilienhäusern (EFH: n=16; ZFH: n=1) und Mehrfamilienhäusern (n=15). Sie sind zu zwei Dritteln selbstnutzende Eigentümer (n=21), die in sieben Fällen zugleich Wohnungen im Gebäude vermieten, und zu einem Drittel Privatvermieter (n=11), die ihr Eigentum ausschließlich vermieten. Dies entspricht im Wesentlichen auch den jeweiligen Verteilungen in der Auswahlgesamtheit der zur Interviewteilnahme Bereiten (vgl. Abb. 5.2).

Abb. 5.2: Teilnahmebereite und Interviewte nach Nutzungs- und Gebäudetyp (absolute Zahlen)



Genauso zentral wie die Unterscheidung in Selbstnutzer und Vermieter war die Berücksichtigung verschiedener Sanierungstypen bei der Fallauswahl – nämlich Sanierer und Nicht-Sanierer – um Argumente für und gegen energetische Maßnahmen erheben zu können. Die Analyse der im Screening gewonnenen Eigentümerdaten zu den (nicht) durchgeführten Maßnahmen zeigte, dass nur sehr wenige „idealtypische Nicht-Sanierer“ im Sample waren, dafür aber häufiger „Mischtypen“, die zwar in kleinem Umfang einzelne Maßnahmen durchführen, sich aber nicht oder kaum an größere Maßnahmen heranwagen (vgl. Abb. 5.3).

Abb. 5.3: Verteilung des Samples nach Sanierungstypen

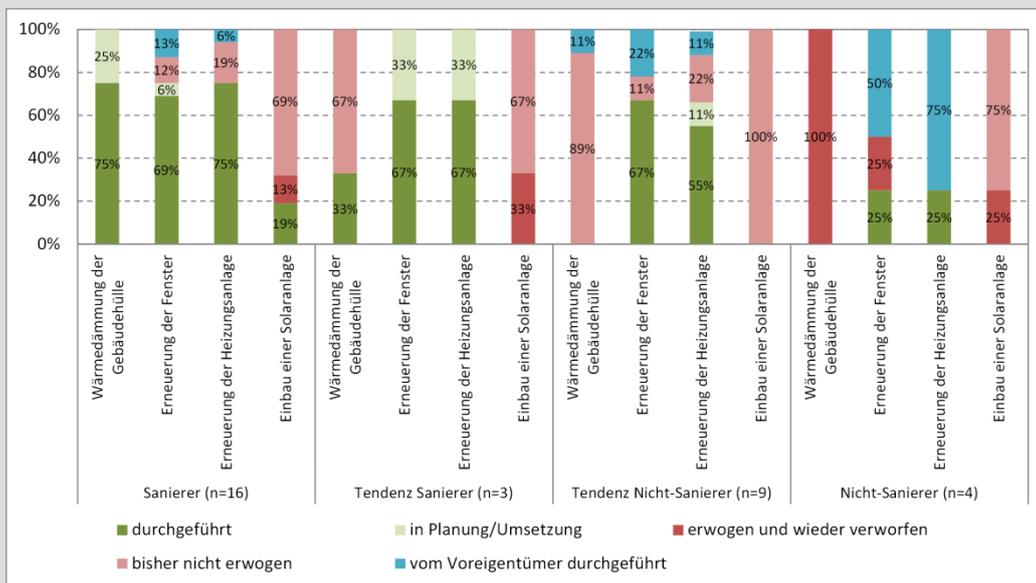


* wie oben bereits eingeführt, sollten die Interviewten sich bereits eingehender mit der Thematik beschäftigt haben

Wie die Definition der Sanierungstypen erfolgte, verdeutlicht Abbildung 5.4:

- Danach zeichnen sich die *Sanierer* durch sehr umfangreich durchgeführte Maßnahmen aus, die etwa bis zu 5 Jahre zurücklagen. In allen Fällen wurden Dämmmaßnahmen der Gebäudehülle durchgeführt. In den allermeisten Fällen erfolgte im Zeitraum ebenfalls eine Erneuerung der Heizungsanlage und der Fenster, teilweise wurden zudem solarthermische und/oder photovoltaische Anlagen installiert
- Die *Nicht-Sanierer* stellen demgegenüber beinahe das genaue Gegenteil zum Sanierer dar. Sie haben alle über eine Dämmung der Gebäudehülle in den letzten ca. 5 Jahren nachgedacht, sich dann aber bewusst dagegen entschieden. Eine Erneuerung der Heizung und (von Teilen) der Fenster erfolgte entweder durch den Voreigentümer und lag dann bereits sehr lange zurück oder wurde selbst durchgeführt und lag dann ebenfalls lange zurück (ein Interviewter: Heizung in 1998) oder betraf nicht die Gesamtheit der Fenster (ein Interviewter: Fenster in 2014).
- Darüber hinaus finden sich auch zwei Formen von *Mischtypen* im Sample, die insbesondere den Maßnahmen an der Gebäudehülle deutlich kritischer gegenüberstehen als Sanierer, aber dennoch weniger skeptisch sind als die Nicht-Sanierer. Es ließen sich zwei Tendenztypen herauskristallisieren, nämlich:
 - *Tendenz Sanierer*, die in jüngster Zeit alle wenigstens die Fenster und die Heizungsanlage erneuert haben bzw. dies gerade explizit planen.
 - *Tendenz Nicht-Sanierer*, die demgegenüber in vergleichsweise kleinerem Umfang Fenster- und Heizungserneuerungen vorgenommen haben, für die aber Dämmmaßnahmen der Gebäudehülle und weitere technische Einbauten keine Rolle spielten.

Abb. 5.4: Interviewte nach Sanierungstyp und durchgeführten Maßnahmen (in %)¹⁸

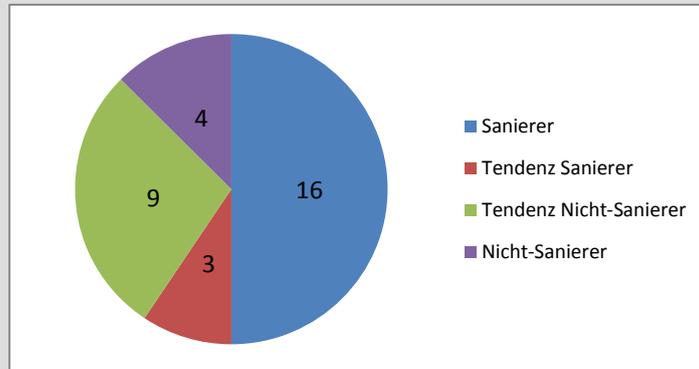


Wie die nachfolgende Abbildung noch einmal zeigt, fanden sich nach dieser Definition je zur Hälfte Sanierer und Nichtsanierer/Mischtypen im Sample. Letztgenannte werden bei den Auswertungen zumeist gemeinsam betrachtet. Mischtypen sind gegenüber kleineren Sanierungsmaßnahmen zwar aufgeschlossener als Nicht-Sanierer, im Vergleich zu Sanierern jedoch deutlich skeptischer und zögerlicher. Eine Zusammenfas-

¹⁸ Trotz der kleinen Fallzahlen und der unterschiedlichen Gruppengrößen zur Vergleichbarkeit Angaben in %.

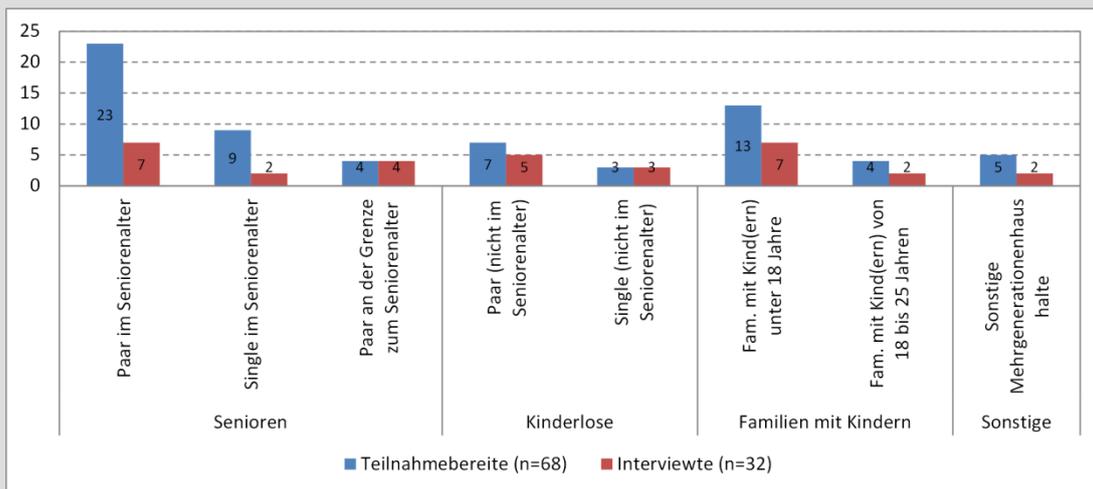
sung der beiden Typen erscheint also – auch vor dem Hintergrund der kleinen Fallzahl an Nicht-Sanierern – gerechtfertigt.

Abb. 5.5: Interviewte nach Sanierungstyp (absolute Zahlen)



Bei der Auswahl der Interviewpartner wurde des Weiteren auf die Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltstypen Wert gelegt. Im Interviewsample befinden sich daher Menschen im Seniorenalter oder an der Schwelle zum Seniorenalter¹⁹ (40%) genauso wie Familien mit Kindern (28%) und kinderlose Paare oder Singles (25%). Im Vergleich zur Auswahlgesamtheit wurden Seniorenhaushalte bei den durchgeführten Interviews zugunsten einer guten Sample-Durchmischung etwas unter- und Familien mit Kindern etwas überrepräsentiert.

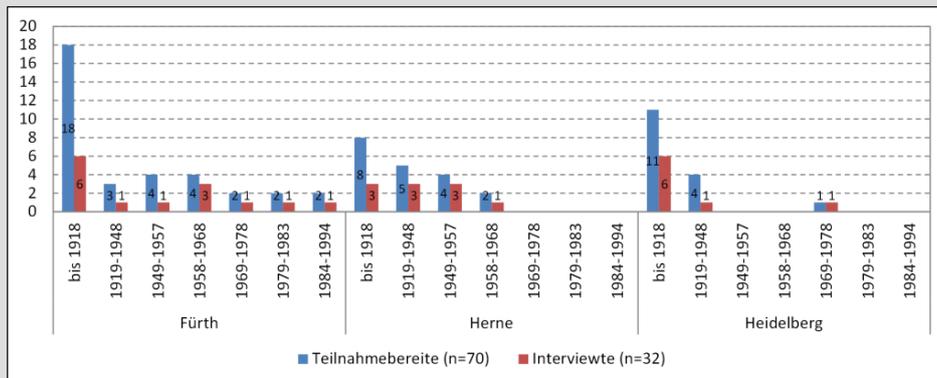
Abb. 5.6: Teilnahmebereite und Interviewte nach Haushaltszusammensetzung (absolute Zahlen)



Darüber hinaus fanden die unterschiedlichen Baualtersklassen der in Betracht kommenden Gebäude eine entsprechende Berücksichtigung bei der Auswahl der Interviewpartner.

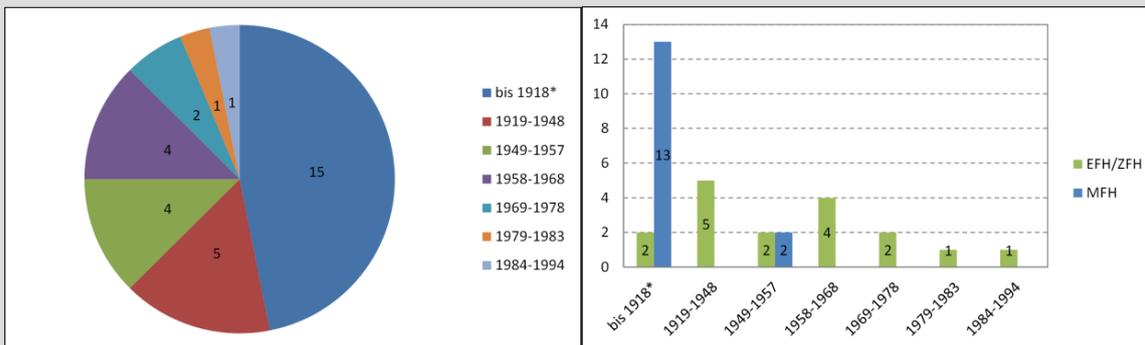
¹⁹ Die Grenze wurde etwa bei einem Alter von 60 Jahren gezogen.

Abb. 5.7: Teilnahmebereite und Interviewte nach Baualtersklasse des Gebäudes



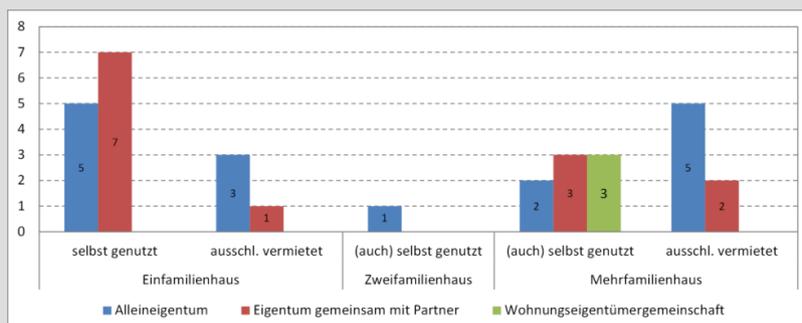
Die Mehrheit der Mehrfamilienhäuser des Interviewsamples (n=13; 87%) entstand vor 1919. Darunter befinden sich Fachwerkgebäude aus dem 17. bis 19. Jahrhundert sowie typische Gründerzeitbauten. Die Einfamilienhäuser entstanden zu knapp zwei Dritteln (n=10) in den 1930er bis 1960er Jahren. Insgesamt zehn Gebäude stehen zumindest zum Teil unter Denkmalschutz oder Ensembleschutz.

Abb. 5.8: Interviewte nach Baualtersklasse und Typ des Gebäudes (absolute Zahlen)



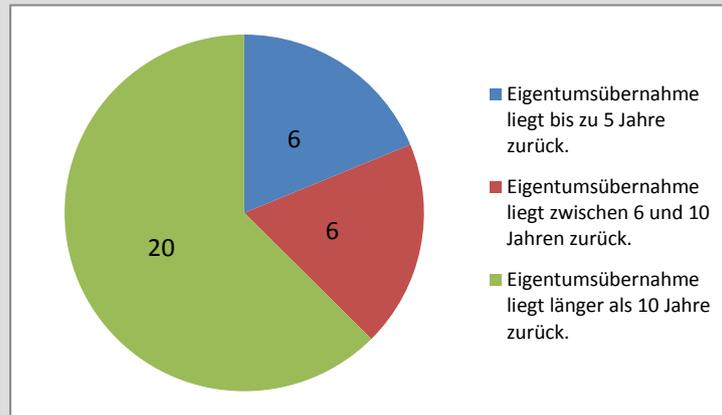
Wie Abbildung 5.9 zeigt, gehört den Interviewten das Gebäude in der Hälfte der Fälle allein. Sehr häufig sind auch beide (Ehe)Partner gemeinsame Eigentümer der Immobilie. Bei drei Interviewten handelt es sich um Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Abb. 5.9: Interviewte nach Eigentumsform (absolute Zahlen)



Die Mehrheit der Interviewten (62%) hat seit mehr als zehn Jahren Eigentum am Gebäude, bei den übrigen liegt der Zeitpunkt der Eigentumsübernahme weniger lang zurück (vgl. Abb.5.10). Bei deutlich mehr als der Hälfte der Interviewten (58%) ist die Immobilie durch Kauf (oder Errichtung) in ihren Besitz gekommen. Die übrigen 42% haben das Gebäude geerbt.

Abb. 5.10: Interviewte nach Zeitpunkt der Eigentumsübernahme



5.2 Kurzbeschreibung der interviewten Privateigentümer

Nach diesem Kurzüberblick über das Interviewsample geben die im Folgenden dargestellten Steckbriefe zu den Einzelinterviews einen detaillierten Einblick in die Familiensituation der Interviewten, wesentliche Merkmale des Gebäudes (Haustyp, Nutzungsform, Baujahr, ggf. Denkmalschutz), Eigentumsverhältnisse und durchgeführte bzw. wieder verworfene energetische Maßnahmen am Gebäude. Zur Erinnerung: Im Screening sollten alle Maßnahmen bezogen auf die Dämmung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Fenster und Heizungsanlagen, den Einbau einer PV- oder solarthermischen Anlage sowie den Einbau einer Lüftungsanlage, die während der Zeit als Eigentümer nachträglich am Gebäude durchgeführt wurden und die jeweils mindestens 1.000 € kosteten, angegeben werden. Diese Informationen wurden teilweise im Interview weiter ergänzt und präzisiert. Zudem sollte ggf. darüber Auskunft gegeben werden, ob die genannten Maßnahmen in den letzten ca. fünf Jahren zwar erwogen, aber wieder verworfen wurden.

Schließlich ist in den Beschreibungen kenntlich gemacht, wenn im Interview über weitere, nicht im Screening erfasste Eigentumsobjekte berichtet wurde.

Interviews, deren ID mit einer 1 beginnt, wurden in Fürth durchgeführt. Die Interviews in Herne beginnen mit einer 2, die aus Heidelberg mit einer 3.

Sanierer	Merkmale
1348	<ul style="list-style-type: none"> • Haushaltstyp: Paar nicht im Seniorenalter mit erwachsenen, nicht mehr im Haus lebenden Kindern • Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, freistehend, selbstgenutzt mit vermieteter Einliegerwohnung, Eternit-Außenfassade, Baujahr 1968 • Eigentumsverhältnisse: in 1993 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares • durchgeführte Maßnahmen: Dämmung und Erneuerung des Daches (2014), Erneuerung der Fenster, Einbau einer PV- und Solarthermie-Anlage (2007), Erneuerung der Heizungsanlage (2005)

Sanierer	Merkmale
1422	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar an der Grenze zum Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen, ungeteilt, vermietet, Baujahr 1656 (Fachwerk), unter Ensembleschutz stehend Eigentumsverhältnisse: in 1980 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Dämmung und Erneuerung des Daches, Erneuerung der Heizungsanlage (2013), Erneuerung der Fenster in den 1980er Jahren Besonderheiten: im Interview weitere Bezugnahme zu zweitem Eigentumsobjekt: Nachbarhaus, selbstgenutztes EFH, ähnliches Baualter/ebenfalls Fachwerk unter Ensembleschutz stehend; Komplettsanierung incl. Innendämmung
1478	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Reihenendhaus, vermietet, Baujahr 1955 Eigentumsverhältnisse: in 2010 geerbt, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der obersten Geschossdecke (2011) Besonderheiten: im Interview weitere Bezugnahme zu zweitem Eigentumsobjekt: selbstgenutztes Einfamilienhaus, freistehend, kürzlich Einbau einer Fußbodenheizung mit Wärmepumpe, komplette Erneuerung der Fenster in Planung
1501	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) unter 18 Jahren Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen, geteilt, Baujahr 1905, Fassade denkmalgeschützt Eigentumsverhältnisse: Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Parteien; darin eine selbstgenutzte Eigentumswohnung in 2011 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Fenster (2014), Dämmung des Kellers (2013), Erneuerung der Heizung (2012) Besonderheiten: im Interview weitere Bezugnahme zu zweitem Eigentumsobjekt: Ungeteiltes MFH mit 12 Mietparteien, Baujahr 1660 (Fachwerk); keinerlei energetische Sanierung, nur Instandhaltung
1508	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) unter 18 Jahren Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus, selbstgenutzt, Baujahr 1958 Eigentumsverhältnisse: in 1996 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der kompletten Gebäudehülle, Erneuerung des Daches und der Fenster (2010)
1543	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar nicht im Seniorenalter mit erwachsenen, nicht mehr im Haus lebenden Kindern Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen, ungeteilt, eine WE selbstgenutzt und drei WE vermietet, Baujahr 1680, unter Denkmalschutz stehend Eigentumsverhältnisse: in 1980 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der kompletten Gebäudehülle, Innendämmung mit ökologischen Baustoffen (2014), Erneuerung der Fenster (2013), Erneuerung der Heizung/Einbau einer Wandheizung (2008) Besonderheiten: im Interview Bezugnahme zu weiteren alten Fachwerkhäusern, die bereits energetisch ertüchtigt wurden oder dies aktuell noch werden
2349	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) unter 18 Jahre Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit von der Familie selbstgenutzten 4 Wohnungen und vermieteten Ladengeschäften, ungeteilt, Baujahr 1875 Eigentumsverhältnisse: in 1996 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der Daches aktuell in Planung, Erneuerung der Heizung in 2010, Erneuerung der Fenster in 2003, Einbau einer Solarthermie-Anlage in 1998
2361	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Single im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, ungeteilt, eine WE selbstgenutzt und fünf WE vermietet, Baujahr 1955 Eigentumsverhältnisse: in 1977 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der kompletten Gebäudehülle (2014, Teile der Fassade bereits früher), Erneuerung der Heizung (2001), Erneuerung der Fenster (2001; z.T. bereits früher)
2366	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) unter 18 Jahre Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, freistehend, selbstgenutzt, Baujahr 1964 Eigentumsverhältnisse: in 2009 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der Außenwände aktuell in der Umsetzung, Einbau einer PV-Anlage (2011), Erneuerung des Daches (2010), Erneuerung der Heizung und der Fenster (2009)

Sanierer	Merkmale
2393	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Mehrgenerationenhaushalt Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, freistehend, selbstgenutzt, Baujahr 1954 Eigentumsverhältnisse: in 1964 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung und Dämmung des Daches, Erneuerung der Fenster und der Heizung (2013)
2407	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, selbstgenutzt, Baujahr 1934 Eigentumsverhältnisse: in 1987 erworben, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Dämmung des Gebäudes aktuell in der Planung (Dämmung war aber auch – wie die Erneuerung der Fenster und der Heizung - bereits in 1990 erfolgt) Besonderheiten: im Interview Bezugnahme zu weiterem Eigentumsobjekt: vermietetes Mehrfamilienhaus, Dämmung der obersten Geschossdecke erfolgt, Austausch der dezentralen Thermen in Planung
2428	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar nicht im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen, ungeteilt, vermietet, Baujahr 1910 Eigentumsverhältnisse: in 2014 erworben, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Dämmung von Dach und Keller kurz vor der Umsetzung, Dämmung der Außenwände in Planung; durch Vorbesitzer Erneuerung der Heizung (2008) und Erneuerung der Fenster (1998) Besonderheiten: im Interview Bezugnahme zu weiterem Eigentumsobjekt: Erneuerung des Daches in Kombination mit Solaranlage in Planung
3342	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar an der Grenze zum Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 3-6 Wohnungen, ungeteilt, vermietet, Baujahr 1895 Eigentumsverhältnisse: in 2009 im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Dämmung des Gebäudehülle (außer Vorder-Sandsteinfassade), Erneuerung aller Fenster und der Heizung (2010)
3388	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) unter 18 Jahre Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Reihenhäuserhaus, selbstgenutzt, Baujahr 1978 Eigentumsverhältnisse: in 2012 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der Gebäudehülle (2014), teilweise Erneuerung der Fenster aktuell noch in der Umsetzung, durch Vorbesitzer Erneuerung der Heizung (2002)
3402	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) unter 18 Jahre Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 3-6 Wohnungen (sehr große WE mit je ca. 170 m²), ungeteilt, vermietet, Baujahr 1903, unter Denkmalschutz stehend Eigentumsverhältnisse: in 2005 erworben, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der Gebäudehülle in Planung, Erneuerung der Fenster (2010); durch Vorbesitzer Erneuerung der Heizung (1990) Besonderheiten: in Interview Bezugnahme zu zweitem Eigentumsobjekt: selbstgenutztes Einfamilienhaus, komplette Dämmung der Gebäudehülle (1995/96)
3542	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Single im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 7-12 Wohnungen, geteilt, Baujahr 1900, Fassade denkmalgeschützt Eigentumsverhältnisse: Wohnungseigentümergeinschaft mit fünf Parteien; darin zwei vermietete Eigentumswohnungen (Dachwohnungen) in 2004 erworben, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Dämmung des Daches und Erneuerung der Fenster (2010) Besonderheiten: im Interview Bezugnahme zu weiteren Eigentumsobjekten: vermietete Eigentumswohnung in einer WEG mit acht Parteien, Dämmung des Daches in Planung

Tendenz Sanierer	Merkmale
2486	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar an der Grenze zum Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, vermietet, Baujahr 1934 (+ Anbau aus 1960) Eigentumsverhältnisse: in 1997 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Heizung (2010), Erneuerung der Fenster (2006), Dämmung nicht erwogen (mit Ausnahme Kellerisolierung) Besonderheiten: im Interview Bezugnahme zu weiterem Eigentumsobjekt: selbstgenutztes Einfamilienhaus, Baujahr 1985, mit PV-Anlage

Tendenz Sanierer	Merkmale
2562	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, zwei WE von der Familie selbstgenutzt, eine WE als Büro vermietet, Baujahr 1898 Eigentumsverhältnisse: in 1981 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung eines Teils der Fenster (2014), Erneuerung der Heizung (2013), teilweise Dämmung (1984), PV-Anlage wieder verworfen
3432	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar nicht im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 7-12 Wohnungen, ungeteilt, vermietet, Baujahr 1902 (mit Jugendstilelementen), denkmalgeschützte Fassade Eigentumsverhältnisse: in 1999 geerbt (Teilerbschaft), nach Auszahlung der weiteren Erben im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Fenster und Heizung in Planung, Dämmung nicht erwogen Besonderheiten: im Interview Bezugnahme auf weiteres Eigentumsobjekt: selbstgenutztes Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Tendenz Nicht-Sanierer	Merkmale
1371	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Single nicht im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, freistehend, selbstgenutzt, Baujahr 1989 Eigentumsverhältnisse: in 1989 errichtet, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Fenster (2012), weitere Maßnahmen nicht erwogen
1482	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Reihenendhaus, selbstgenutzt, Baujahr 1978 Eigentumsverhältnisse: in 1978 errichtet, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Heizung (2012), nach Hausbau nachträgliche Dachisolierung, weitere Maßnahmen nicht erwogen
1492	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Single nicht im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Reihenendhaus, selbstgenutzt, Baujahr 1876, Fassade denkmalgeschützt Eigentumsverhältnisse: in 2005 erworben, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Heizung (2010), weitere Maßnahmen nicht erwogen
1548	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, freistehend, vermietet, Baujahr 1650, mit Schindelverkleidung der Fassade, unter Denkmalschutz stehend Eigentumsverhältnisse: in 1984 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Fenster (2015), weitere Maßnahmen nicht erwogen Besonderheiten: im Interview Bezugnahme zu zweitem Eigentumsobjekt: selbstgenutztes Einfamilienhaus, Einbau Erdwärmeheizung (2007)
1570	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Single nicht im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, freistehend, vermietet, Baujahr 1961 Eigentumsverhältnisse: in 2002 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Fenster (2008), weitere Maßnahmen nicht erwogen
2363	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Mehrgenerationenhaushalt Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, ungeteilt, eine WE selbstgenutzt, eine WE vermietet, eine WE derzeit nicht vermietet, Baujahr 1956 Eigentumsverhältnisse: in 2002 geerbt, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Fenster (2012), Erneuerung der Heizung (2002), weitere Maßnahmen nicht erwogen Besonderheiten: im Interview Bezugnahme auf weiteres Eigentumsobjekt: vermietetes Einfamilienhaus, Überlegungen zum Einbau einer solarthermischen Anlage
3345	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus (zwei zusammenhängende Objekte: ehemals Vorderhaus und Hinterhaus) mit 3 Wohnungen, ungeteilt, eine WE selbstgenutzt, zwei WE vermietet, Baujahr 1903 (Vorderhaus), Baujahr 1850 (Hinterhaus), unter Denkmalschutz stehend Eigentumsverhältnisse: in 1955 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Fenster (2014), Erneuerung der Heizung (2006), weitere Maßnahmen nicht erwogen

Tendenz Nicht-Sanierer	Merkmale
3405	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar an der Grenze zum Seniorenalter Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 7-12 Wohnungen (kleine Wohnungen ca. 45 m²), zwei Objekte: Vorderhaus und Hinterhaus, ungeteilt, vermietet, Baujahr 1906 (Vorderhaus) und 1970 (Hinterhaus) Eigentumsverhältnisse: in 2010 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Anschluss an Fernwärme (Austausch der dezentralen Thermen in 2010), zentrale Warmwasserbereitung in Planung; durch Vorbesitzer Erneuerung der Fenster, weitere Maßnahmen nicht erwogen Besonderheiten: im Interview Bezugnahme zu zweitem Eigentumsobjekt: selbstgenutztes Einfamilienhaus, Baujahr 1960er Jahre, Dämmung der Gebäudehülle
3479	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Zweifamilienhaus, eine WE selbstgenutzt, eine WE aktuell leerstehend, Baujahr 1920 Eigentumsverhältnisse: in 1985 geerbt, im Alleineigentum der befragten Person durchgeführte Maßnahmen: Erneuerung der Heizung in Planung, Erneuerung der Fenster (1991), weitere Maßnahmen nicht erwogen

Nicht-Sanierer	Merkmale
1352	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Paar nicht im Seniorenalter Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Reihenendhaus, selbstgenutzt, Baujahr 1979 Eigentumsverhältnisse: in 1998 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: keine; Dämmung der Gebäudehülle und Erneuerung der Fenster war in den letzten ca. 5 Jahren erwogen, aber wieder verworfen worden
1372	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) unter 18 Jahren Gebäudemerkmale: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen, geteilt, Baujahr 1750, unter Denkmalschutz stehend Eigentumsverhältnisse: Wohnungseigentümergeinschaft mit zwei Parteien; drei WE erworben in 2010, davon zwei WE selbstgenutzt und eine WE vermietet, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: keine; Dämmung der Gebäudehülle war in den letzten ca. 5 Jahren erwogen, aber wieder verworfen worden; vom Vorbesitzer Erneuerung der Fenster (1995) und Heizung (1980er Jahre) Besonderheiten: im Interview Bezugnahme auf früheres Eigentumsobjekt: vermietetes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und einer Firmeneinheit, Dämmung der kompletten Gebäudehülle und Erneuerung der Fenster
1531	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) im Alter zwischen 18 und 25 Jahren Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, freistehend, selbstgenutzt, Baujahr 1936 Eigentumsverhältnisse: in 2006 erworben, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: keine; Dämmung der Gebäudehülle war in den letzten ca. 5 Jahren erwogen, aber wieder verworfen worden; vom Vorbesitzer Erneuerung der Heizung und der Fenster (Ende der 1990er Jahre)
2490	<ul style="list-style-type: none"> Haushaltstyp: Familie mit Kind(ern) im Alter zwischen 18 und 25 Jahren Gebäudemerkmale: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, selbstgenutzt, Baujahr 1937 Eigentumsverhältnisse: in 2005 geerbt, im gemeinsamen Eigentum des Paares durchgeführte Maßnahmen: Dämmung der Gebäudehülle und Einbau einer PV-Anlage war in den letzten ca. 5 Jahren erwogen, aber wieder verworfen worden; Erneuerung der Heizung (2007), schrittweise Erneuerung der Fenster (seit 2014)

5.3 Kurzbeschreibung der interviewten Wohnungsunternehmen

Des Weiteren wurden Interviews mit vier institutionellen Vermietern durchgeführt. Hier wurde ebenfalls auf eine gute Sample-Durchmischung geachtet: Es handelte sich in zwei Fällen um die ortsansässigen kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie um jeweils eine Genossenschaft und ein privates Wohnungsunternehmen.

Institutionelle Vermieter	Merkmale
Kommunales Wohnungsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsbestand: ca. 7.000 WE im Stadtgebiet; vornehmlich kleine Wohnungen mit 60-65 m² Wohnfläche Baualter: durchmischt; die überwiegende Mehrheit wurde in der Zeit nach 1945 bis 1970er Jahre gebaut
Kommunales Wohnungsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsbestand: ca. 2.900 WE im Stadtgebiet Baualter: Mischbestand
Wohnungsbaugenossenschaft	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsbestand: ca. 920 WE im Stadtgebiet Baualter: Hauptanteil der Wohnungen aus den 1950-1970er Jahren, auch ältere Bestände aus den 1920er Jahren
Privates Wohnungsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsbestand: ca. 850 WE in sechs verschiedenen Kommunen Baualter: überwiegend Geschosswohnungsbau aus den 1960er Jahren

6 Ergebnisse aus den Interviews mit privaten Wohneigentümern

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus den 32 mit Privateigentümern geführten Interviews dargestellt. Dabei werden in der Regel vier Gruppen betrachtet, die sich hinsichtlich ihres Sanierer- und Nutzerstatus unterscheiden (siehe auch Samplebeschreibung in Kapitel 5):

- Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum (n=10)
- Sanierer mit vermietetem Eigentum (n=6)
- Nicht-Sanierer/Mischtypen mit selbstgenutztem Eigentum (n=11)
- Nicht-Sanierer/Mischtypen mit vermietetem Eigentum (n=5)

Dabei ist voranzustellen, dass es nicht den Sanierer oder den Nicht-Sanierer gibt. Auch als Nicht-Sanierer kategorisierte Eigentümer, die im Übrigen durchweg Selbstnutzer (n=4) sind, haben den Anspruch ihre Immobilie instand zu halten und führen daher im Bedarfsfall Instandsetzungsmaßnahmen durch, die sich jedoch nicht oder nur geringfügig (z.B. Fensteraustausch) durch eine hohe energetische Qualität auszeichnen. Sanierer wiederum gehen zwar zumeist planvoll die umfangreiche energetische Ertüchtigung ihres Gebäudes an, dies kann aber trotzdem dazu führen, dass sie sich bewusst gegen bestimmte Einzelmaßnahmen aussprechen. Die Mischtypen schließlich sind in ihren Entscheidungen häufig den Nicht-Sanierern ein Stückweit ähnlicher als den Sanierern, auch wenn sie beide Denkmuster in sich vereinen, so dass sie aus pragmatischen Gründen – auch im Hinblick auf die Fallzahlen – den Nicht-Sanierern zugeordnet wurden. Anzumerken ist auch, dass sich unter den Befragten mit selbstgenutztem Eigentum auch Fälle befinden, die Teile ihres Gebäudes vermietet haben (Eigentümer mit teilweise selbstgenutztem Eigentum). Auch hier wurde zugunsten einer höheren Praktikabilität auf eine separate Darstellung verzichtet bzw. wurde die Selbstnutzung als primär entscheidendes Merkmal angenommen. Wenn sich daraus jedoch – oder auch aus den Gesprächen, in denen Interviewte auf weitere Eigentumsobjekte in anderer Nutzungsform Bezug genommen haben – spezifische Besonderheiten in der Argumentation ergeben haben, dann wurde dies an den entsprechenden Stellen im Bericht kenntlich gemacht.²⁰

²⁰ Wenn nicht anders kenntlich gemacht, bezieht sich der Begriff Nicht-Sanierer demzufolge immer auf reine Nicht-Sanierer und Mischtypen; der Begriff Selbstnutzer bezeichnet immer reine Selbstnutzer und Eigentümer mit teilweise selbstgenutztem Eigentum.

Die nachfolgende Analyse beginnt mit einer kurzen Vorstellung der individuellen Hintergründe, vor denen die Befragten ihre Sanierungsentscheidungen getroffen haben (Abschnitt 6.1). Ihre finanzielle Situation und damit einhergehende mögliche Restriktionen sind an dieser Stelle vorerst weitgehend ausgeklammert, weil ihnen – aufgrund der hohen Brisanz in allen Gesprächen – ein späterer separater Abschnitt gewidmet ist. Diese ökonomischen Überlegungen stellen nur einen – wenngleich sehr prominenten – von insgesamt zwölf Entscheidungsfaktoren dar, die in den Interviews identifiziert werden konnten. Nach deren Benennung und Charakterisierung (Abschnitt 6.2) werden die relevanten Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Denkmustern der einzelnen betrachteten Gruppen mit Bezug auf die fünf am häufigsten vertretenen Argumente analysiert, wobei die ökonomischen Einflussfaktoren vertiefend betrachtet werden (Abschnitt 6.3). Anschließend erfolgt die Herausarbeitung von Motivallianzen, also von Bündelungen an Gründen, die für oder gegen die Umsetzung von bestimmten (Einzel-)Maßnahmen sprechen – zunächst noch mit Bezug auf die häufigsten Argumente in den Interviews und dann mit Bezug zu den vorgefundenen Textstellen/Sinneinheiten (Abschnitt 6.4). Auf Basis dieser Befunde werden die vorgefundenen Denkmuster im Zusammenhang mit Sanierungsentscheidungen abstrahierend in sogenannten Entscheidungslogiken zusammengefasst, die zentrale Anreize und Hemmnisse im Zusammenspiel mit weiteren Einflussfaktoren bündeln und ggf. erkennbare Pfadabhängigkeiten beinhalten (Abschnitt 6.5). In einem weiteren separaten Unterabschnitt folgen zudem die Befunde im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln und den dabei gemachten Erfahrungen (Abschnitt 6.6).

6.1 Entscheidungshintergründe

Die persönliche Lebenssituation und die individuellen Ziele, die mit dem Gebäude auf lange Sicht verbunden werden, haben einen bedeutenden Einfluss auf die Entscheidung, das selbstgenutzte oder vermietete Wohneigentum energetisch zu ertüchtigen oder nicht. Natürlich spielt dabei immer der subjektiv wahrgenommene Zustand und ggf. Sanierungsbedarf des Gebäudes eine Rolle. Ist letztgenannter prinzipiell gegeben, ist ebenfalls vorweg zu stellen, dass die finanzielle Lage – also die Verfügbarkeit von Eigenmitteln und/oder der Zugang zu Fremdkapital²¹ –, aber auch die subjektiv bewertete Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen immer einen gewichtigen Einfluss auf Sanierungsabsichten haben, dies wird jedoch im separaten Abschnitt 6.3.2 vertiefend analysiert. Darüber hinaus sind aber weitere, teilweise sehr individuelle Rahmenbedingungen von Belang, die energetische Modernisierungsentscheidungen befördern oder behindern können. Die wichtigste und allgemeingültigste davon steht im Zusammenhang mit den (langfristigen) Nutzungsabsichten des Gebäudes.

Die Vorstellung, im selbstbewohnten Haus noch sehr lange Zeit bzw. auch bis ins hohe Alter zu leben, kann die Bereitschaft erhöhen, Investitionen in energetische Maßnahmen zu tätigen. So lässt sich zumindest das Ergebnis interpretieren, dass acht der zehn Interviewten mit selbstgenutztem Eigentum, die ihr Haus umfassend energetisch modernisiert haben oder dies noch tun, von einer eigenen langen Wohnperspektive sprechen.

„I1: Wenn ich Sie jetzt richtig verstanden habe, dann war das Haus jetzt alt genug, um es mal instand zu setzen und dann haben Sie sich gesagt "Wenn wir's schon instand setzen, dann machen wir es auch richtig", weil Sie vorhaben in dem Haus alt zu werden?

R1: Genau, richtig. Dann machen wir es gleich richtig. Zumindest jetzt mal für eine nächste längere Zeit.“ (ID 1508, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

„I1: Was haben Sie mit der Wohnung langfristig vor, also ist das dann was, wo Sie alt werden wollen?

R1: Hm, ja. Langfristig schon. Also, hm, wie gesagt, wir nutzen das jetzt seit ein paar Jahren selber, die Idee ist, dass wir das dann zwischenzeitlich auch mal vermieten. Wir haben jetzt vor eineinhalb Jahren Nachwuchs bekommen, da soll nochmal irgendwann ein zweiter Nachwuchs kommen, dann wird es vielleicht ein bisschen eng. Ähm, wir wollen die Wohnung aber in der Zeit gerne behalten und vermieten, um dann irgendwann, sage ich mal, wenn die Kinder dann irgendwann größer sind und aus dem Haus sind, wieder zurück zu ziehen.“ (ID 1501, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

²¹ Hier spielt z.B. auch noch mit hinein, ob das Gebäude käuflich erworben oder bspw. geerbt wurde.

Die Absicht, im Haus alt zu werden, führt dann bspw. auch zu Überlegungen zur Umnutzung, wenn sich die familiäre Situation – wie hier z.B. durch den Auszug der Kinder – verändert.

„Und seit zwei Jahren sind die Kinder aus dem Haus und da haben wir überlegt, was wir jetzt mit dem oberen Stockwerk machen. Wir haben gemerkt, wir nutzen es nicht und dann haben wir halt überlegt das zu vermieten, weil in unserem Bereich werden auch Zimmer gebraucht und bei der Gelegenheit haben wir uns dann für den Umbau oben entschieden.“ (ID 1348, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

Ist die eigene Nutzungsperspektive aufgrund des Alters der Befragten beschränkt, können klare Einschätzungen zum Verbleib der Immobilie im Familienbesitz einen ähnlichen Effekt haben.

„I1: Was haben Sie langfristig mit dem Haus vor?

R1: Das weiß ich nicht genau. Ich wohne hier mit meiner Enkelin zusammen und wenn die eine Familie gründet, wird sie wohl dieses Haus hier behalten so wie es ist.“ (ID 2393, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

Eigentümer, die ihre vermieteten Objekte energetisch sanieren, verbinden mit den Immobilien ebenfalls häufig sehr langfristige Absichten. Hier nimmt die Altersabsicherung in Form von Mieteinnahmen eine vordere Position ein.

„Das Ziel, warum ich das Haus an sich gekauft habe, ist es eigentlich nur meine Altersversorgung. Ich bin selbstständig und habe dann nicht so eine hohe Rente. Ich zahle jetzt das Haus ab und das ist genauso getimt, so dass wenn ich 65 werde ist das Haus abbezahlt und dann hoffentlich ernährt mich das. So ist es gedacht.“ (ID 3402, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

In diesem Zusammenhang geht es manchmal vordergründig um eine zu erwirtschaftende Rendite, manchmal spielen aber auch besondere Wertvorstellungen in die Überlegungen hinein, die dann bspw. gegen den möglicherweise lukrativeren Verkauf der Immobilie sprechen.

„I1: Vielleicht können Sie mir nochmal genauer sagen, welches Ziel Sie vor Augen hatten, als Sie begonnen haben, sich mit dem Thema zu beschäftigen.

R1: Also mir ging es darum, Geld anzulegen, bzw. mit geliehenem Geld mir eine attraktive Einnahmequelle aufzubauen, sprich eine Immobilie an dem interessanten Standort zu erwerben und dann langfristig zu vermieten, in Besitz zu halten, langfristig zu vermieten und dadurch Erträge zu erwirtschaften.“ (ID 3342, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

„Weil ich beobachte das um mich herum, wie meine Nachbarn ihre Häuser in Eigentumswohnungen umwandeln. Da gibt es weit und breit kaum mehr jemanden, dem so ein Kasten komplett gehört. Das sind alles Wohnungseigentümergemeinschaften. Und das ist der Trend, gerade im Moment, weil die Preise hoch sind, Kasse zu machen und die Buden aufzuteilen und scheinbarweise zu verkloppen. Und das empfiehlt mir eigentlich auch jeder. Das soll ich so tun. [...] Ich habe mich jetzt allerdings für einen anderen Plan entschieden. Ich will Rente aus Miete nach Einkommenssteuer und dann noch etwas hinterlassen. Ich möchte Werterhalt auch über meine Zeit hinaus. Das ist mir wichtig. Obwohl ich keine eigenen Kinder habe, sondern nur Nichten und Neffen, keine eigenen, will ich Werterhalt über meine Zeit hinaus. Und deswegen habe ich mich für weiterhin Vermietung entschieden gegen einen einzelnen Verkauf, der wirtschaftlich interessant wäre, gerade im Moment.“ (ID 3432, Mischtyp mit vermietetem Eigentum)

Bei Interviewten mit selbstgenutztem Eigentum, die ihr Haus nicht oder nur in geringem Umfang energetisch ertüchtigen, findet sich zwar grundsätzlich auch der Wunsch nach einer langfristigen Nutzung des Gebäudes, allerdings wird hier nicht unbedingt an ein „Wohnen bis zum Lebensende“ gedacht oder es wird eine „Nachnutzung“ durch die nachfolgende Generation skeptisch gesehen.

„R1: Aber sonst wollen wir es eigentlich nur erhalten und wo es geht schon durchaus auch verbessern.

I1: Und auch das Gebäude dann langfristig behalten?

R1: [zu R2] Du schon, ne? Ich nicht. (lacht)

R2: Ich wollte. Das kommt darauf an, es ist nicht seniorengerecht und ich arbeite nun mal in der Pflege...“ (ID 1372, Nicht-Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

„Also ich möchte wenigstens so 20 Jahre noch hier wohnen. Und danach, naja, je nachdem ob unsere Tochter hier bleibt, je nachdem, wo sie mal arbeitet, wird das Haus verkauft und ich hoffe es kommt so viel bei rum, dass wir hinterher noch einen netten Ruhestand haben. Weil, wenn der Rentenbescheid kommt, der sieht ja nicht so rosig aus.“ (ID 2490 Nicht-Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

Ein zentraler Unterschied zu den befragten Sanierern liegt aber auch darin, dass aufgrund der aktuell als gut befundenen Bausubstanz des Gebäudes und damit häufig im Zusammenhang stehenden Zweifeln an einer Amortisation Maßnahmen in die Zukunft verlagert oder z.T. nachfolgenden Generationen überlassen wer-

den – letztgenanntes ggf. auch wegen einer anderen Prioritätensetzung, die sich aus der eigenen beschränkten Nutzungsperspektive der Immobilie ergibt.

„Ich denke letztendlich geht's da über einen Anreiz oder man muss halt einfach dann letztendlich warten, dass halt ein Stück weit altersbedingt oder über die Nutzung bedingt halt Reinvestitionen dann jetzt wieder notwendig sind. Also ich denk mal vielleicht in zehn Jahren, wenn der Putz mir quasi von der Wand fällt, dass ich dann sage "Okay, da muss jetzt vielleicht was gemacht werden" und dann ist es wieder eine ganz andere Kategorie, aber jetzt- (ID 1352, Nicht-Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

„Ja, wenn man jetzt, sagen wir mal, 30 noch wär', dann sieht's vielleicht anders aus. Aber hier, ich bin jetzt 67 und, da bringt das nicht mehr viel. Jedenfalls nichts für mich. Ich fahre dann lieber in Urlaub für das Geld. Ja, ist wirklich so. Dann sollen es die Erben machen.“ (ID 1482, Mischtyp mit selbstgenutztem Eigentum)

Vermieter, die sich gegen die Durchführung umfangreicher energetischer Maßnahmen in ihrem Eigentum entschieden haben, tun dies ebenfalls häufig vor dem Hintergrund einer unklaren Nutzungsperspektive.

„Ja, also mit Sicherheit werde ich nicht da einziehen, es werden auch meine Kinder nicht einziehen, weil die beide selber woanders wohnen. Und ich persönlich auch nicht unbedingt in das Haus einziehen werde. Wenn irgendwer kommt, der das Haus kaufen würde, würde ich es verkaufen, ansonsten behalte ich es. (ID 1548, Mischtyp mit vermietetem Eigentum)

„Auch keines unserer Kinder, wir haben drei Kinder in [Ort 5], [Ort 6] und [Ort 7] und die wollen weder in [Standort der Immobilie] noch hierher in unser Haus einziehen und, joa. Damals als wir- also als du das geerbt hast, haben wir also wirklich überlegt das zu verkaufen, weil wir uns Sorgen gemacht haben, wie viel wir investieren müssen.“ (ID 2486, Mischtyp mit vermietetem Eigentum)

Der Zeitpunkt der Eigentumsübernahme kann sich ebenfalls auf die Sanierungsentscheidung auswirken, wobei durch einen kürzer zurückliegenden Erwerb ein scheinbar günstiges Gelegenheitsfenster für eine energetische Ertüchtigung entsteht. Hierauf deutet das Ergebnis, dass fünf von sechs Eigentümern, deren Eigentumsübernahme erst bis zu fünf Jahre zurückliegt, nennenswerte und größtenteils umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben und entsprechend mehrheitlich (4 Fälle) als Sanierer kategorisiert wurden.

Weitere Aspekte, die sich auf Sanierungsentscheidungen und ggf. deren Umsetzung auswirken, sind bspw. handwerkliche Fähigkeiten der Bewohner, die zumindest Teile der Maßnahmen in Eigenleistung erbringen lassen. Solche Argumente finden sich vor allem im Zusammenhang mit knappen finanziellen Ressourcen. Auch etwaige Vorerfahrungen aus früheren Sanierungsvorhaben können sich positiv oder negativ auf aktuelle Überlegungen auswirken. Ähnlich verhält es sich mit Vorwissen, welches sich die Interviewten im Zuge von Sanierungsgedanken angeeignet haben oder eben nicht.

6.2 Argumente für und gegen energetische Sanierungsmaßnahmen

Die Interviews mit privaten Wohneigentümern offenbaren eine große Bandbreite an Argumenten und Einflussfaktoren, die im Zusammenhang mit Entscheidungen für oder gegen energetische Modernisierungsmaßnahmen stehen. Insgesamt konnten zwölf Themen identifiziert bzw. klassifiziert werden, die sich zum Teil weiter ausdifferenzieren. Die einzelnen Argumentationen beinhalten dabei unterschiedliche Wertungen und Relevanzsetzungen, die beinahe immer im Zusammenhang mit dem persönlichen Umfeld der Befragten und ihren individuellen Entscheidungssituationen und -hintergründen stehen. Grundsätzlich können diese Einflussfaktoren daher je nach ihrer Bewertung bzw. Priorisierung durch die Befragten sowohl ein Argument für als auch eines gegen energetische Maßnahmen darstellen. Die einzelnen Argumentationslinien dürfen dabei grundsätzlich nicht isoliert voneinander betrachtet werden, da zumeist mehrere von ihnen im Einzelfall zutreffen, diese sich gegenseitig bedingen können bzw. auch nicht vollständig trennscharf sind (siehe Abschnitt 6.4 Motivallianzen). Die vorgenommene Kategorisierung dient somit vielmehr einer systematischen Aufbereitung.

Dazu werden die in den Interviews angesprochenen Themen zunächst kurz beschrieben, um sie dann in den darauffolgenden Abschnitten hinsichtlich der Unterschiede in den Argumentationen von Sanierern und Nicht-Sanierern bzw. selbstnutzenden Eigentümern und Vermietern tiefergehender zu analysieren.

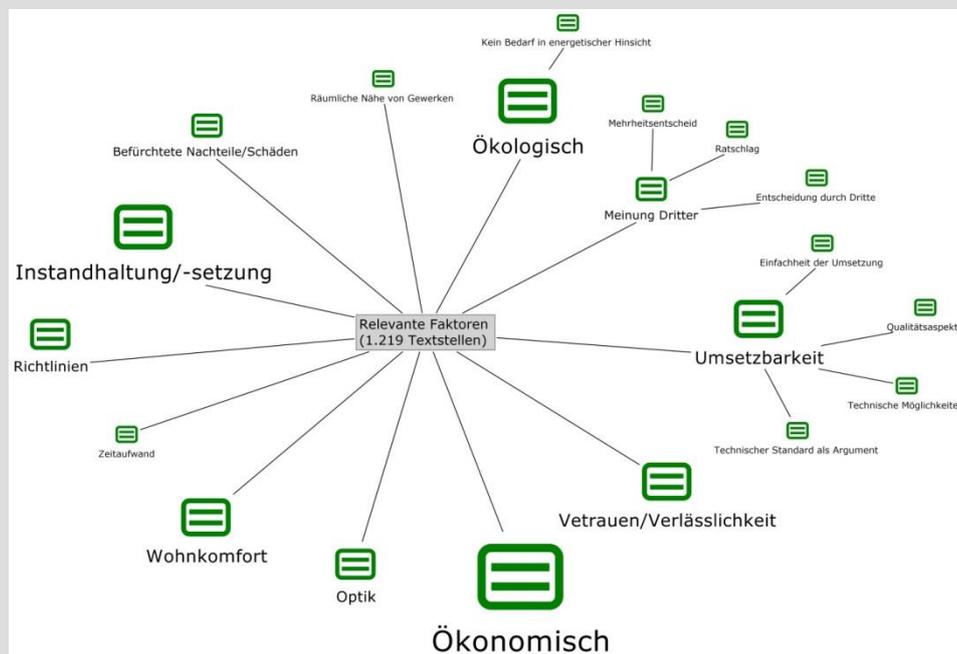
Sowohl die Anzahl der Interviews, in denen die entsprechenden Argumente angesprochen wurden, als auch die Häufigkeit an entsprechend vorgefundenen Textstellen²² in den Transkripten bietet den Ausgangspunkt für die erste Analyseebene, wonach häufiger genannte Aspekte als gewichtiger erachtet werden als weniger häufig genannte Faktoren (siehe auch Abb. 6.1). Die gebildete Rangreihe ist sowohl im Hinblick auf die Zahl der Interviews als auch bezogen auf die Zahl der jeweiligen Textstellen weitgehend kongruent.

1. Die in allen 32 Interviews und damit am häufigsten auftretenden Argumente beziehen sich auf *ökonomische Überlegungen* (368 Textstellen). Hierunter fallen sowohl Äußerungen zur finanziellen Situation der Eigentümer zum Zeitpunkt einer Sanierungsentscheidung und damit einhergehend zur Höhe der Investitionskosten als auch Abwägungen und Meinungen zur Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen vor allem hinsichtlich ihrer Amortisationszeiten, aber auch im Hinblick auf erwartete Energiekosteneinsparungen oder Refinanzierungsmöglichkeiten (z.B. Modernisierungsumlage). Je nach individueller Bewertung befördern oder hemmen diese Aspekte Sanierungsentscheidungen. Die Richtung wird dabei durch die gegenwärtige finanzielle Leistungsfähigkeit der Eigentümer und die Einschätzungen vorgegeben, ob und inwiefern die Eigentümer einen persönlichen wirtschaftlichen Nutzen aus der Maßnahme ziehen können. Die Bandbreite der einzelnen Teilaspekte ist groß und wird aufgrund der Bedeutsamkeit ökonomischer Argumente in Abschnitt 6.3.2 detailliert dargestellt.
2. An zweiter Stelle stehen *ökologische Argumente* (162 Textstellen), die in 31 Interviews vorgebracht wurden. Sie bündeln Überlegungen zu individuellen ökologischen Ansprüchen der Eigentümer, zu Möglichkeiten, aber auch Grenzen bei der Einsparung von Energie durch die anvisierten Maßnahmen als solche bis hin zu detaillierten Abwägungen von verschiedenen Materialien (z.B. Dämmmaßnahmen) oder Anlagentechnik (z.B. bei Heizsystemen). Dabei weisen ökologische Ansprüche und Überzeugungen auch hinsichtlich ihrer Ausmaßes ein breites Spektrum auf und rangieren von einem geringen Anspruch mit untergeordneter Relevanz, über dezidierte Ansprüche an einen energetisch möglichst optimalen Standard bis hin zu weitreichenden Überlegungen zu langfristigen ökologischen Auswirkungen insbesondere von Materialien im Zuge von Dämmmaßnahmen. Sofern sich Überlegungen rein auf einen durch die Modernisierungsmaßnahme erreichbaren verbesserten energetischen Standard bzw. Einsparpotenziale richten, ist ein höherer Anspruch förderlich für die Sanierungsentscheidung. Gehen Abwägungen und Ansprüche jedoch darüber hinaus und werden weitere auch negative Auswirkungen betrachtet (z.B. Entsorgungsaspekte), kann sich ein hoher Anspruch auch hemmend auf die Entscheidung auswirken. Als weiteres Argument gegen energetische Maßnahmen an sich dient die persönliche Wahrnehmung einer in energetischer Hinsicht ausreichend guten Beschaffenheit des Gebäudes, die somit keinen Bedarf für die Durchführung von effizienzsteigernden Sanierungsmaßnahmen formuliert.
3. Einen ähnlich hohen Stellenwert haben Fragen der *Instandsetzung bzw. Instandhaltung* der Gebäude, die ebenfalls in 31 Interviews (139 Textstellen) thematisiert wurden. Solche Argumente beziehen sich häufig auf (größere) bauliche Mängel bzw. Schäden oder defekte bzw. nicht mehr zeitgemäße baulich-technische Elemente und müssen daher nicht zwangsläufig im Zusammenhang mit dem energetischen Zustand des Gebäudes stehen. Entsprechende Überlegungen können sowohl kurzfristig ausgerichtet sein bzw. eine schnelle Lösung erfordern (aktueller Defekt oder Mangel) als auch langfristig orientiert sein (turnusmäßige Modernisierungen zum Zwecke der Instandhaltung bzw. auch des Werterhalts/Erhalts der Vermietbarkeit).

²² Typischerweise wurden für die Befragten individuell besonders wichtige Aspekte in den Interviews mehrfach in unterschiedlichen Zusammenhängen oder bezogen auf unterschiedliche Überlegungen/Maßnahmen vorgebracht. Das bedeutet, dass auch im einzelnen Interview sowohl Pro- als auch Kontra-Argumente, die ggf. der gleichen Kategorie zuzuordnen sind, vorkommen können.

Im Vergleich zur Übersicht in Abb. 6.1 fehlende 21 Textstellen stellen weitere sehr individuelle oder nicht eindeutige Argumente dar, die nicht weiter spezifiziert wurden.

Abb. 6.1: Übersicht über identifizierte Argumentationslinien und deren Relevanz



4. Mit etwas Abstand bildet der *Wohnkomfort*, der in 26 Interviews (94 Textstellen) angesprochen wurde, ein weiteres gewichtiges Argument, das z.B. infolge von als kalt oder zugig empfundenen Räumen, von Mieterbeschwerden und/oder im Zusammenhang mit Instandsetzungsaspekten einen entscheidenden Einfluss auf Sanierungsabsichten haben kann.
5. Die Berücksichtigung der *Meinung Dritter* zum Vorhaben bzw. zum energetischen Zustand des Gebäudes (60 Textstellen), die ebenfalls in 26 Interviews von Relevanz und damit ein recht häufig zu findendes Argument war, umfasst sowohl Personen aus dem privaten persönlichen Umfeld (z.B. Familie, Nachbarn, Bekannte, Mieterschaft) als auch professionelle Akteure (z.B. Architekten, Hausverwalter). Der Einfluss Dritter ist dabei unterschiedlich intensiv und reicht von Ratschlägen, die vor dem eigenen Entscheidungshintergrund sachlich abgewogen werden, bis hin zur Delegation von Entscheidungen, die dann nicht mehr hinterfragt werden. In Wohnungseigentümergeinschaften richtet sich die Entscheidung in der Regel nach dem Mehrheitsentscheid.
6. Das *Vertrauen* in die Objektivität von Informationen (z.B. hinsichtlich des energetischen Nutzens von Maßnahmen, Umsetzungsmöglichkeiten und Materialien), aber auch in ausführende Gewerke bzw. die *Verlässlichkeit* von beratenden/ausführenden Akteuren oder Informationsquellen stellen für 25 Interviewte ebenfalls wichtige Begründungen im Kontext von Sanierungsentscheidungen dar (84 Textstellen). Die Bandbreite reicht von uneingeschränktem oder großem Vertrauen in professionelle Berater oder Handwerker bis hin zu offenem Misstrauen insbesondere gegenüber ausführenden Unternehmen.
7. Ähnlich relevant sind Überlegungen zur *Umsetzbarkeit von Maßnahmen* (insgesamt 78 Textstellen), die von 22 Befragten angestellt wurden und die ihrerseits verschiedene Blickwinkel beinhalten:
 - a) Sie umfassen die *baulich-technischen Möglichkeiten* beginnend bei der Frage „Was ist überhaupt machbar bzw. im entsprechenden Kontext (z.B. in Kombination von mehreren Einzelmaßnahmen) sinnvoll?“ (34 Textstellen), die sich häufig im Zusammenhang mit der finanziellen Leistungsfähigkeit, aber auch dem Informationsniveau der Befragten stellt. Unzureichende Kenntnisse bezüglich der technischen Umsetzungsmöglichkeiten finden sich z.B. im Zusammenhang mit „besonderen“ baulichen Merkmalen wie Fachwerkbauweise oder Denkmalschutzauflagen als Argument gegen eine Sanierung.

- b) Wenngleich seltener genannt (21 Textstellen) spielt die *Einfachheit der Umsetzung* ebenfalls eine Rolle. Sie bezieht sich auf eingesetzte baulich-technische Komponenten oder Materialien und deren Verarbeitungseigenschaften sowie die organisatorische Umsetzung und günstige Gelegenheiten (z.B. Mieterwechsel). Dieser Aspekt ist insbesondere auch für Eigentümer relevant, die Maßnahmen in Eigenleistung umsetzen wollen.
 - c) Dasselbe gilt für *Qualitätsaspekte* (17 Textstellen), die Überlegungen z.B. zur Verwendung von Markenprodukten, aber auch zur Langlebigkeit und Wartungsintensität von Materialien oder Anlagentechnik beinhalten.
 - d) Schließlich finden sich auch Argumente für eine *Umsetzung gemäß dem technischen Standard* (6 Textstellen) – insbesondere bei Eigentümern, die sich nicht tiefgreifend mit der Thematik beschäftigen wollen bzw. die konkrete Planung anderen vertrauten Akteuren (z.B. Architekt, Hausverwaltung) überlassen.
8. Mit einer Thematisierung in 19 Interviews (62 Textstellen) haben *Richtlinien* in Form von vor allem Denkmalschutzaufgaben, aber auch gesetzlichen Vorgaben (z.B. EnEV), Fördervoraussetzungen (z.B. KfW-Anforderungen) oder – dies allerdings nur im Einzelfall – allgemeinen normativen Überzeugungen ebenfalls einen merklichen Einfluss auf Sanierungsentscheidungen.
 9. Darüber hinaus fließen Meinungen zu *optischen Gesichtspunkten* bei 17 Befragten (66 Textstellen) in die Entscheidung mit ein. Diese reichen von „einfachen“ Erwartungen an die (Fassaden-)Optik bis hin zu dezidierten Wünschen wie dem Erhalt des baukulturellen, ggf. denkmalgeschützten Charmes des Gebäudes.
 10. In 16 Interviews als relevanter Entscheidungsfaktor genannt wurde der subjektiv empfundene *Zeitaufwand* (37 Textstellen), der mit einer energetischen Sanierungsmaßnahme verbunden ist/wäre. Dabei finden sich entweder neutrale Äußerungen, d.h. der Zeitaufwand wird in Kauf genommen, oder negative Bemerkungen, bei welchen der Zeitaufwand als zu hoch oder grenzwertig angesehen wird. Positiv gesehen wird der Zeitaufwand zumeist dann, wenn die Planung von Maßnahmen an Fachpersonal delegiert werden kann.
 11. *Befürchtete Nachteile oder Schäden*, z.B. in Form von Schimmel oder Schädlingen, stellen mit einer Thematisierung in zehn Interviews (17 Textstellen) zwar eine vergleichsweise seltenere Argumentation dar, diese sind aber für die betreffenden Eigentümer von erheblicher Entscheidungsrelevanz und können daher ein k.o.-Kriterium darstellen (siehe dazu Abschnitt 6.5.8).
 12. Die *räumliche Nähe von Gewerken* (4 Textstellen) war für zwei Befragte von Bedeutung und ist daher zu vernachlässigen.

6.3 Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Argumenten der verschiedenen Sanierer- und Nutzertypen

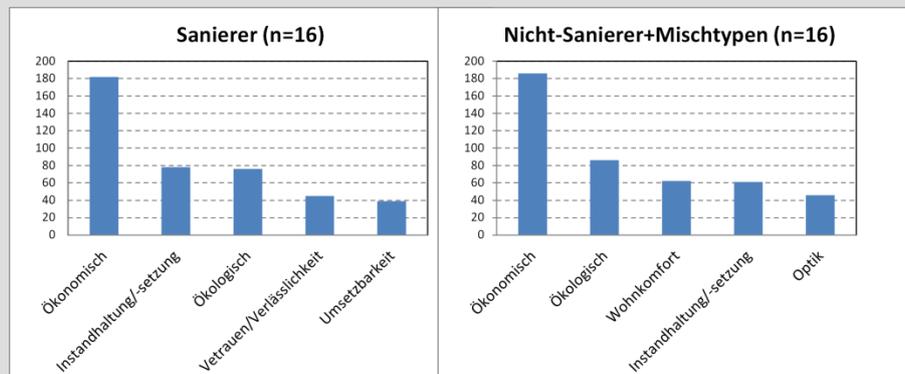
6.3.1 Die Top 5-Argumente in den betrachteten Gruppen

Die Thematisierung von ökonomischen, ökologischen und Instandsetzungs-/Instandhaltungsaspekten in (beinahe) allen Interviews unterstreicht deren Bedeutung für alle betrachteten Gruppen – egal, ob Sanierer oder Nicht-Sanierer, Selbstnutzer oder Vermieter. Betrachtet man auf Basis der Textstellen-Häufigkeit erst einmal für jeden Sanierer-Typ²³ die Top 5-Entscheidungsfaktoren (siehe Abb. 6.2) rangieren diese drei Argumente erwartungsgemäß unter den fünf am häufigsten genannten Größen. Während bei den Sanierern Überlegungen zur Umsetzbarkeit der Maßnahmen und ein notwendiges (bzw. vorhandenes) Vertrauen in z.B. beteiligte Akteure dazukommen, sind bei Nicht-Sanierern/Mischtypen Wohnkomfort und optische Kriterien prominenter. Dies bedeutet, dass ökonomische Abwägungen, ökologische Kriterien und die Kopp-

²³ Im Folgenden werden Nicht-Sanierer (n= 4) und Mischtypen (n=12) gemeinsam betrachtet. Wie bereits eingeführt, sind Mischtypen gegenüber kleineren Sanierungsmaßnahmen zwar aufgeschlossener als Nicht-Sanierer, im Vergleich zu Sanierern jedoch deutlich skeptischer. Eine Zusammenfassung der beiden Typen ist also – auch vor dem Hintergrund der kleinen Fallzahl an Nicht-Sanierern – gerechtfertigt.

lung mit Instandhaltungs-/ Instandsetzungserfordernissen sowohl als Motive für eine Sanierung als auch als Hemmnisse fungieren.

Abb. 6.2: Top 5-Argumente nach Sanierer-Typ basierend auf der Häufigkeit der Textstellen



Bei der zusätzlichen Berücksichtigung des Selbstnutzer- bzw. Vermieterstatus wird aber deutlich, dass gerade auch Komfortaspekte sowohl Pro- als auch Kontra-Argumente beinhalten (vgl. Abb. 6.3):

- Bei *Sanierern mit selbstgenutztem Eigentum* gehören die Erhöhung des Wohnkomforts und das vorhandene Vertrauen in Beratungspersonen und/oder ausführende Firmen neben den überall zutreffenden ökonomischen, ökologischen und Instandhaltungsargumenten zu den fünf wichtigsten Entscheidungsmotiven.
- Bei *Sanierern mit vermietetem Eigentum* nehmen dagegen gesetzliche Vorschriften und Förder Richtlinien sowie die Orientierung an energetisch im Vergleich zum ursprünglichen Zustand besseren, aber bereits bewährten Standardlösungen ebenso wie an durch Mieterwechsel günstigen Gelegenheiten bei der Umsetzung von Maßnahmen einen größeren Stellenwert ein.²⁴
- Bei *Nicht-Sanierern/Mischtypen mit selbstgenutztem Eigentum* finden sich – wie auch bei den Sanierern – häufig Argumente zum Wohnkomfort. Allerdings wird die bestehende Wohnsituation hier zumeist als zufriedenstellend erlebt und stellt daher keinen Sanierungsanreiz dar oder die Eigentümer haben sich aufgrund der als hoch wahrgenommenen finanziellen Hürden mit dem Status Quo arrangiert, so dass es nur teilweise zur Umsetzung von kleineren Maßnahmen (Austausch von Fenstern aufgrund von Zugluft oder zur Schallisolation) kommt. Überlegungen zur technischen Umsetzbarkeit bzw. zu einer möglichst sinnvollen Kombination von Maßnahmen werden oft von wahrgenommenen finanziellen Restriktionen überlagert, die gegen größere Maßnahmen sprechen oder im Ergebnis kleinere und häufig in Eigenleistung erbrachte Varianten vorziehen (z.B. Innendämmung Stück für Stück).
- Bei den interviewten *Nicht-Sanierern/Mischtypen mit vermietetem Eigentum*²⁵ waren optische Gesichtspunkte so bedeutsam, dass sie gegen die Durchführung von insbesondere Dämmmaßnahmen sprachen, da diese dem Charme des Gebäudes abträglich sind, weil bspw. Sandsteinfassaden nicht erhalten werden könnten oder Dämmmaterial zu dick aufrägt. Dabei spielt hinein, dass sich diese Befragten häufig der Denkmalpflege und dem Erhalt von Baukultur verpflichtet fühlen, was sich u.a. auch bei Entscheidungen zur Erneuerung von Fenstern bemerkbar macht. Die hier ebenfalls bedeutsame Berücksichtigung der Meinung Dritter ist inhaltlich sehr heterogen ausgeprägt und führt zu unterschiedlichen Ergebnissen: Insbesondere ältere Eigentümer überlassen die Sanierungsentscheidung gerne den (potenziellen) Nachfolgern und machen eventuelle Sanie-

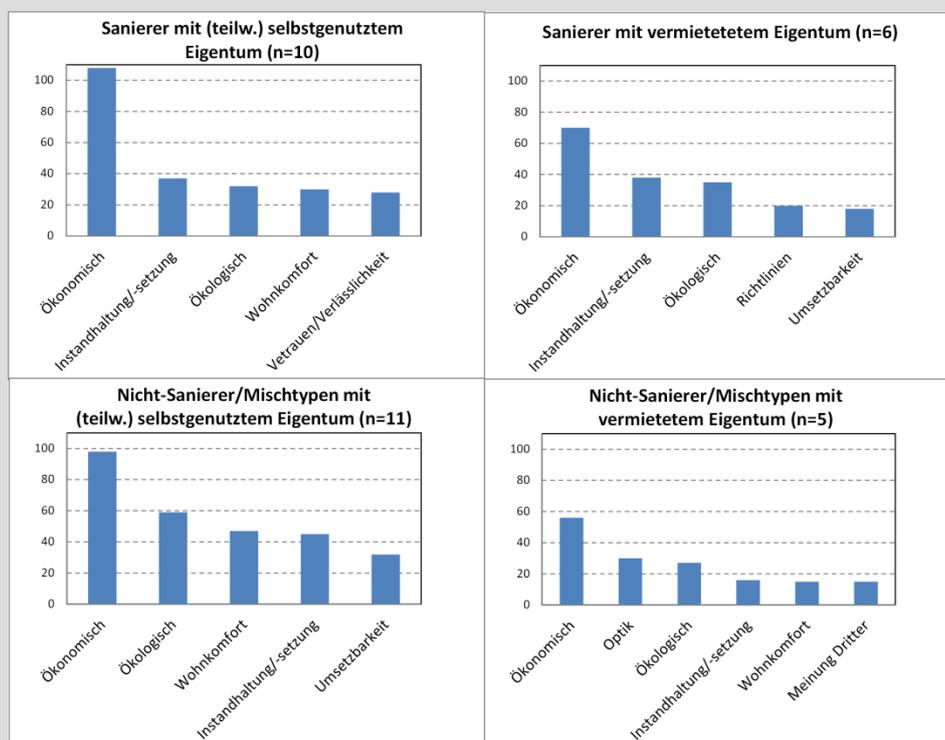
²⁴ Vertrauen und Verlässlichkeit sind auch hier von Wichtigkeit, sie stehen knapp an sechster Position.

²⁵ Hierbei handelt es sich um eine Top 6-Darstellung, weil sich zwei Argumente gleichwertig darstellen.

rungsmaßnahmen entweder abhängig von deren Entscheidung oder schieben sie gänzlich auf. Befolgt und in Einzelmaßnahmen auch direkt umgesetzt werden dagegen befürwortende Hinweise z.B. vom Schornsteinfeger zur Heizungserneuerung oder konkrete Beschwerden von Mietern z.B. bei kaputten Fenstern.

Die Argumente zum Wohnkomfort, die in ihrer Wichtigkeit mit der Meinung Dritter gleichauf lagen, sind zwar vornehmlich auf die Mieterschaft bezogen, ähneln aber denen im selbstgenutzten Eigentum insofern, dass entweder kleinere Maßnahmen zur punktuellen Komfortverbesserung umgesetzt werden oder kein Handlungsbedarf aufgrund zufriedenstellender Einschätzungen des bestehenden Wohnkomforts gesehen wird.

Abb. 6.3: Top 5-Einflussfaktoren von Sanierern und Nicht-Sanierern/Mischtypen nach Selbstnutzer- bzw. Vermieterstatus



6.3.2 Charakteristik der ökonomischen Einflussfaktoren

Wie bereits eingeführt sind ökonomische Fragen zentral für alle betrachteten Gruppen – ob sie nun Sanierungsentscheidungen befördern oder behindern. Daher ist es sinnvoll sich diese Einflussfaktoren vertieft anzuschauen.

Ausschlaggebend für die Sanierungsentscheidung ist immer eine subjektive Bewertung²⁶ aller Gesichtspunkte durch die befragten Eigentümer. Dabei ist hervorzuheben, dass diese Bewertungen nicht unbedingt gleichzusetzen sind mit rational-ökonomischen Herangehensweisen oder Berechnungen. Stattdessen gehen sie eher einher mit subjektiven, durch individuelle Hintergründe geprägten Einschätzungen und persönlichen Sichtweisen der befragten Eigentümer.

²⁶ Dies gilt selbstverständlich auch für alle anderen Aspekte und ist zentral für das qualitative Forschungsparadigma, bei welchem die Rekonstruktion der subjektiven Sichtweisen von Befragten und deren Relevanzsetzung im Fokus steht.

In der Gesamtheit der Aussagen aller Eigentümer lassen sich die vier zentralen Teilaspekte

- Reflexion der individuellen Ausgangslage,
- Berücksichtigung der finanziellen Situation und möglicher Finanzierungswege,
- Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit (inkl. ggf. Möglichkeiten der Refinanzierung) und die
- Abwägung der Investitionskosten

identifizieren. Die subjektive Bewertung der Ausgangssituation insbesondere in Verbindung mit der Beurteilung der finanziellen Möglichkeiten, zu denen auch eine mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln gehört, steht dabei im engen Zusammenhang mit Beurteilungen zur Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen. Während einige Eigentümer mehr oder weniger fundierte Abwägungen zu Amortisationszeiträumen anstellen, nehmen andere Eigentümer eine eher kurzfristig ausgerichtete Perspektive ein und beschäftigen sich überwiegend mit den Investitionskosten für eine anvisierte Maßnahme. Beides setzt jedoch immer voraus, dass grundsätzliche Einsparpotenziale überhaupt gesehen werden.

Auch die Bedeutung ökonomischer Abwägungen als Entscheidungsbasis für einen bindenden Mehrheitsentscheid über Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften wird in Einzelfällen erwähnt. Einige Eigentümer stellen zudem Vergleiche einzelner Teilaspekte mit einem zweiten, im Gespräch thematisierten Gebäude mit anderer Nutzungsform her und kommen dann zu teilweise anderen Bewertungen und Ergebnissen.

Überlegungen zur Ausgangslage beziehen sich auf den Gebäudezustand sowie mögliche Ziele und dafür nötige Maßnahmen einer energetischen Ertüchtigung, aber auch auf eigene Einstellungen und Gewohnheiten und stehen daher in der Regel am Anfang einer Entscheidungssituation. Hier fließen Abschätzungen zu möglichen Einsparpotenzialen bei Energiekosten ebenso ein wie (kostengünstige) Möglichkeiten einer Energieberatung zur besseren Beleuchtung des Themenkomplexes oder Überlegungen im Zusammenhang mit dem Werterhalt/der Vermietbarkeit des Gebäudes. Damit im Zusammenhang stehen aber auch Ansichten zur (eigenen) Nutzungsperspektive der Immobilie (siehe auch Abschnitt 6.1).

Es zeigt sich, dass hohe Nebenkosten häufig einen zentralen Impuls dafür darstellen, sich mit dem Thema energetische Sanierung überhaupt auseinanderzusetzen. Ob und ggf. wie sie dann aber auch handlungsleitend werden, kann sich in den einzelnen betrachteten Gruppen wieder unterscheiden:

Bei Sanierern werden das Ziel und die Notwendigkeit einer Senkung der Energiekosten häufig angeführt. Dieser Anreiz ist bei *Sanierern mit selbstgenutztem Eigentum* zumeist für sich genommen ausreichend und führt zur Realisierung verschiedenster energetischer Maßnahmen.

„Also prinzipiell, weil mein Mann hat ja jedes Jahr- schreibt der auf, wie sich die Energiepreise bei uns quasi entwickeln und da hat er halt festgestellt, dass die permanent nach oben gegangen sind.“ (ID 1508, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

Als Ausgangspunkt für (weitere) Überlegungen zielführend scheint dabei auch der Erhalt einer (kostengünstigen) Energieberatung zu sein, den Befragte mehrfach erwähnten.

Bei *Sanierern mit vermietetem Eigentum*, die hohe Energiekosten als Argument benennen, stehen Maßnahmenziele entweder im Zusammenhang mit eigenen ökologischen Ansprüchen oder mit Anreizen durch eine mögliche KfW-Förderung in Form günstiger Darlehen/Zuschüsse.

„Ich habe ein, also ein bisschen ein Öko-Gewissen und mir tut's leid, wenn Heizungskosten oder die Heizenergie irgendwie verschwendet wird.“ (ID 3402, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

„Ich wusste es gibt so KfW-Programme mit günstigen Darlehen, wenn ich bestimmte Anforderungen, was diese energetische Sanierung angeht, erfülle. Und das wollte ich wahrnehmen.“ (ID 3342, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

Weitere Anreize finanzieller Art zur Beschäftigung mit dem Thema bestehen bei Vermietern im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen und dem damit einhergehenden Erhalt der Vermietbarkeit.

„I1: Und hätte der Mieter sich nicht über die Temperaturen im Haus beschwert, dann hätten Sie nichts unternommen?
R1: Vermutlich nicht.“ (ID 1478, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

Teile der interviewten *Nicht-Sanierer/Mischtypen* thematisieren ebenfalls die Senkung von Nebenkosten als grundsätzliches oder ursprüngliches Ziel bzw. Anreiz für Sanierungsmaßnahmen. Gleichwohl entscheiden sich diese Eigentümer aufgrund hoher Investitionskosten oder negativer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung jedoch gegen größere oder energetisch besonders hochwertige Maßnahmen und bevorzugen kostengünstige Varianten und Maßnahmen, die sie Stück für Stück (auch in Eigenleistung) umsetzen können und passen ggf. zusätzlich ihr Verhalten an, um Energiekosten zu sparen.

„Dann war es natürlich auch für uns eine Motivation, weil wir für rund 3.600 Euro alles in allem Strom, Gas, Wasser haben. Ja, das war einfach so mal die Motivation, wir wollen da was tun, um letztendlich langfristig Geld zu sparen. Dann habe ich mich mal so ein bisschen mit dem Thema beschäftigt und habe dann relativ schnell festgestellt: Hups, da geht es jetzt nicht mal irgendwie um 20-30.000 Euro, sondern da geht es dann schon eher um Größenordnungen, die jenseits der 50.000 Euro sind. Und dann kam mir dann halt einfach die Frage, wenn für mich in erster Linie das letztendlich ein wirtschaftliches Ergebnis sein muss, wie das dann wieder reinkommt, weil wenn ich 3.600 Euro mal 10 Jahre nehmen würde, dann komme ich gerade mal auf 36.000, wenn ich aber 60.000 investier- das heißt, ich müsste ja null an Energiekosten bezahlen, um in 20 Jahren das wieder zurück zu holen und dann habe ich mir einfach gedacht: Nee, das kann ja nicht wirklich wirtschaftlich sein.“ (ID 1352, Nicht-Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

„Ich will halt immer wieder, jedes Jahr, für ein paar Tausend Euro an dem machen, dass das halt nicht verfällt, dass das halt immer auch auf einem halbwegs guten Stand ist.“ (ID 1548, Mischtyp mit vermietetem Eigentum)

Andere Befragte dieser Gruppe erkennen ökonomische Anreize, die sich bspw. aus einer Senkung von Energiekosten ergeben würden, als Anlass zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes aus verschiedenen Gründen nicht an. Sie argumentieren mit einer guten Bausubstanz des Gebäudes²⁷, einer ohnehin energiesparenden Verhaltensweise oder individuellen Ansprüchen wie bspw. optischen Gesichtspunkten.

„Und Dämmung würd ich bei keinem der Häuser machen, ich sag auch ganz klar warum: Sie haben beide Ziegelmauerwerk 36,5 cm und alle Dämmung ist was Schreckliches, ist was Künstliches, da atmet auch ein Haus nicht mehr, brauchen wir auch nicht. Also würd ich überhaupt nie machen lassen, kommt überhaupt nicht in Frage. ...Wir haben hier die guten breiten Ziegel und das ist vom Wohnklima her das Beste.“ (ID 1570, Mischtyp mit vermietetem Eigentum)

„Die Heizungen sind ja auch alle ähm geregelt mit, mit Timer und allem, also die ballern jetzt nicht den ganzen Tag, sondern die sind wirklich, wenn wir jetzt früh aus dem Haus gehen, gehen die aus, wenn wir am Nachmittags heimkommen, dann gehen sie grad an. Also das ist schon, schon Sparmaßnahmen.“ (ID 1531, Nicht-Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

„Lieber zahle ich ein paar Mark fürs Öl mehr. Als wie das Haus zu verschandeln“ (ID 1482, Mischtyp mit selbstgenutztem Eigentum)

Vermieter verweisen auch auf das Investor-Nutzer-Dilemma als Fehlanreiz, da sie selbst nicht von niedrigeren Nebenkosten profitieren.

„Naja, es sparen ja letzten Endes dann meine Mieter. Ich habe ja gar nichts davon und die haben ja schon profitiert durch die Fenster und die Miete habe ich ja auch nicht erhöht.“ (ID 2486, Mischtyp mit vermietetem Eigentum)

„Es macht für mich als Vermieter eigentlich nicht viel Sinn, da viel Geld rein zu stecken, weil ich habe nichts davon. Das Geld ist einfach nur weg. Weil die Einsparungen bei den Heizkosten, die kriege ich ja nicht. Die haben ja die Mieter, insofern mache ich jetzt nicht von mir aus mit Gewalt überall diese Sanierungen, sondern da wo es sich ergibt“. (ID 3402, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

Bestandteil der Reflexion der Ausgangslage bzw. in engem Zusammenhang mit ihr stehend ist die **finanzielle Situation** der Eigentümer, die grundsätzlich für eine Sanierungsentscheidung wesentlich ist. Hier gehören die Analyse der eigenen verfügbaren Ressourcen genauso dazu wie Meinungen und Möglichkeiten zur Aufnahme von Fremdkapital und/oder Fördermitteln. Begrenzte finanzielle Möglichkeiten, eine ausgeprägte Antipathie gegenüber einer Schuldenaufnahme oder fehlende Möglichkeiten an Kredite heranzukommen können hier als starke Restriktionen wirken, die Sanierungsabsichten verlangsamten oder im Keim ersticken können.

„wenn wir jetzt Geld übrig hätten, dann würden wir auch gerne mit Sicherheit das ein oder andere mehr renovieren, weil es halt einfach, sage ich mal, von der Lage und, ähm, das Haus an sich ist wirklich ein Schmuckstück.“ (ID 1501, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

²⁷ In zwei Fällen geht diese Erkenntnis auf eine Beratung inkl. Wärmebild zurück (IDs 1531, 2363).

„Im Moment sind die Kreditzinsen ja sehr günstig. Wenn ich jetzt- Wenn wir jetzt nicht diese Kredite, die so hoch sind am Laufen hätten, hätte ich jetzt gesagt zu meinem Mann "Lass uns die Dämmung machen", also es liegt rein am Finanziellen, dass wir das nur so Stück für Stück machen können.“ (ID 2366, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

„Die Kosten hätten uns aufgefrassen. Ein Verdienner und ich möchte ja wenigstens, wenn ich in die Kuhle hüpfte nicht noch meiner Tochter Schulden hinterlassen... Ich sage, das Haus haben wir schuldenfrei übernommen, es ist jetzt nicht so, dass die gesagt haben "So ihr kriegt nichts", aber die haben gesagt die Summe, die 10 oder 15.000 Euro, die wir haben wollten, die wäre zu wenig gewesen. Der Zinssatz zu wenig, die haben knapp gesagt "Wir verdienen daran zu wenig".“ (ID 2490, Nicht-Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

Eine ausreichende Decke an Eigenkapital und/oder Interesse an und Zugang zu Fremd- oder Fördermitteln können dagegen das Gegenteil bewirken.

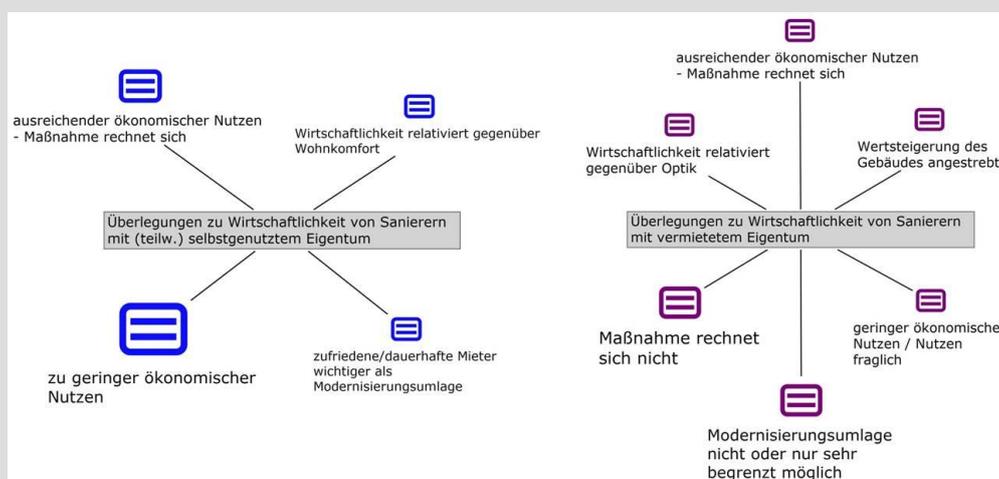
„Auch Fördermittel muss ich zurückzahlen und das eigene Fundament darf man auch mal anknabbern. Das ist ganz gut so... Wir haben das Geld zur Verfügung und werden das genau so, ebenfalls nur aus eigenen Mitteln bestreiten.“ (ID 2363, Mischtyp mit teilweise selbstgenutztem Eigentum)

„In meinem Gewerbe kann man nichts ansparen, als Gastwirt lebt man mehr oder minder von der Hand in den Mund (lacht kurz). Nein, Investitionen machen wir prinzipiell mit Fremdkapital und ich leihe mir eigentlich alle paar Jahre bei der Bank Geld, um das dann zu investieren.“ (ID 1543, Sanierer mit teilweise selbstgenutztem Eigentum)

„Und was an der Immobilie als solches auffiel war der günstige Preis und die potenziell relativ interessante Rendite... Ich werde versuchen sowohl über die KfW energetische Maßnahmen, als auch über die Stadt eben diese Stadt-Verschönerungsprogramm, nennt sich das, Maßnahmen, natürlich die, sage ich mal, Unterstützung oder Subventionen zu optimieren. Das heißt ich will das zusammen machen... Und das muss ich halt dann sehen, wie ich das am besten verknüpfe.“ (ID 2428, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

Die beiden nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über Gedanken, die hinsichtlich der **Wirtschaftlichkeitsbewertung von Maßnahmen** in Betracht gezogen werden. Diese stehen immer auch im Zusammenhang mit der Ausgangslage, z.B. hinsichtlich des Gebäudezustands und ggf. besonderer baulich-technischer Anforderungen, und der individuellen Nutzungsperspektive. Insgesamt fällt auf, dass die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen durchweg eher kritisch gesehen wird. Sowohl bei Sanierern als auch bei Nicht-Sanierern dominiert die Meinung, dass sich Maßnahmen nicht rechnen und der ökonomische Nutzen (zu) gering oder zumindest zweifelhaft ist. Eine zufriedenstellende Amortisation wird hingegen weitaus seltener und dann vor allem bei Sanierern gesehen.

Abb. 6.4: Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen von Sanierern mit selbstgenutztem und vermietetem Eigentum



Wirtschaftlichkeitsbedenken bei Sanierern mit selbstgenutztem Eigentum beziehen sich auf Teilaspekte ihrer Sanierungspläne – in den vorliegenden Fällen zumeist auf Außenwanddämmung und Solaranlagen.

Dies kann zu Abstrichen hinsichtlich des Umfangs der durchgeführten Maßnahmen führen (z.B. nur Dach- und Kellerdämmung; z.B. siehe nachfolgende IDs 2392 oder 1478), muss es aber nicht (siehe ID 3388).

„Habe ich dran gedacht [Dämmmaßnahmen Außenwand], habe mir andere Angebote eingeholt und das ist preislich nicht möglich, das mit Heizen hier wieder raus zu kriegen. (...) Nein, das amortisiert sich absolut nicht“ (ID 2393, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

„Ich habe mal überlegt mit Solar, darum weiß ich wie das noch besser gefördert worden ist. Aber bis sich das alles durchrechnet- [I1: Also Photovoltaik meinen Sie?] Photovoltaik, ja. Erstens verhandelt es das Dach und zweitens hätte sich das irgendwann nach 18 Jahren erst einmal gerechnet. Dann hört man wieder mit den Häusern mit Photovoltaik, diese Paneelen, die sind auch nicht das Gelbe vom Ei. Wer weiß wie lange die halten, also ich habe mir das auch gedacht. Es rechnet sich nicht.“ (ID 1478, Sanierer mit vermietetem Eigentum, hier aber bezogen auf 2. selbstgenutztes Objekt)

„Wenn Sie halt rechnen, dass Sie 30.000 Euro für die Isolierung investieren und Sie überlegen dann, dass Sie irgendwie 500 Euro Gas einsparen oder so irgendwas, dann müssen Sie lang das wieder verdienen, um das wieder rauszuhaben und wenn Sie die Zinsen rechnen- gut, jetzt im Moment gibt es zum Glück keine, wenn man so will (lacht kurz) - wenn Sie dann noch 3, 4 % Zinsen kriegen, können Sie von den Zinsen im Prinzip Ihr Gas bezahlen, also wenn man es jetzt rein mal aus den ökonomischen Gesichtspunkten betrachtet.“ (ID 3388, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

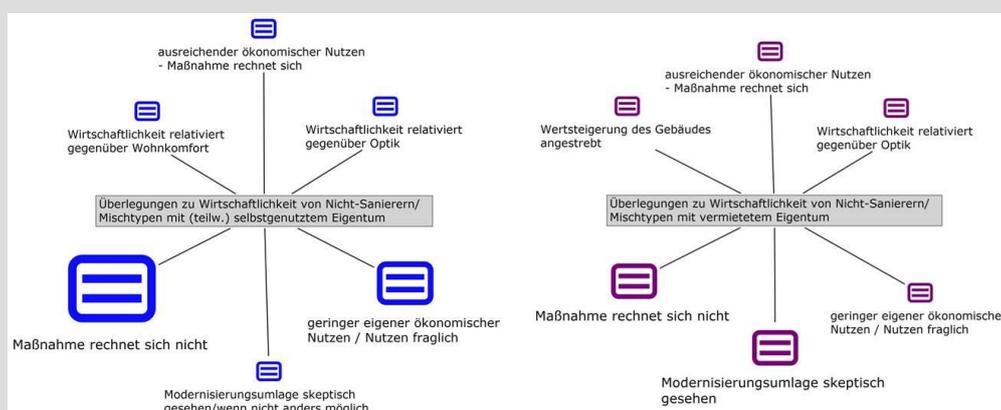
Vermietende Sanierer sehen die Wirtschaftlichkeit von Dämmmaßnahmen vor allem auch wegen fehlender Refinanzierungsmöglichkeiten, d.h. einer nur begrenzt möglichen Modernisierungsumlage auf die Mieterschaft, skeptisch. Dies gilt sowohl in niedrig- als auch hochpreisigen Wohnungsmärkten.

„Da sind neue Mietparteien drin, das heißt da sind neue Mietverhältnisse und [Standort der Immobilie] ist nicht der Markt bei dem man- Ich habe also die Miete schon optimiert und ich werde da keine weiteren Zuschläge umlegen, auch wenn ich könnte.“ (ID 2428, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

„Ich kriege keinen Euro mehr Miete, das Geld ist einfach weg. Ich habe ein, also so ein bisschen ein Öko-Gewissen und mir tut's leid, wenn die Heizungskosten oder die Heizenergie irgendwie verschwendet wird, also dass man da schon was macht, aber dieses extreme Dämmen, was ich jetzt zum Beispiel hier zu Hause gemacht habe, das würde ich jetzt in einer Mietwohnung nie machen. Weil das ist immer, was heißt Unsinn, also es rechnet sich nicht, es dankt einem keiner, es nützt irgendwie nichts.“ (ID 3402, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

Diejenigen Sanierer, deren Kosten-Nutzen-Abwägungen hinsichtlich umfangreicher Sanierungen (verschiedene Dämmmaßnahmen, Fenstererneuerung, Solarthermie) positiv ausgehen, argumentieren – wenn sie selbstnutzende Eigentümer sind – vor dem Hintergrund steigender Gas-/Ölpreise, Vermieter sehen positive Renditeerwartungen – beide auch im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Abb. 6.5: Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen von Nichtsanierern/Mischtypen mit selbstgenutztem und vermietetem Eigentum



Auch vermietende Nicht-Sanierer/Mischtypen ziehen die Wirtschaftlichkeit von verschiedenen energetischen Maßnahmen (Dämmmaßnahmen, Umstellung des Heizsystems auf Fernwärme, Installation einer

Photovoltaik-Anlage) in Zweifel und entscheiden sich gegen die Maßnahmen. Die Modernisierungsumlage ist in diesem Zusammenhang ebenfalls ein Instrument, welches häufig nicht zum Einsatz kommen kann.

„R: Sie müssen davon ausgehen die Familie, die da drin wohnt ist natürlich auch nicht unbedingt interessiert daran, dass die Miete teurer wird, das heißt ich lasse das immer so im Rahmen, dass das plus minus null ausgeht. Wirtschaftlich ist das Haus eigentlich keine große Ertragsquelle, sondern genau das, was sie für die Miete zahlen, wird wieder reingesteckt.“

I1: Also Sie erhöhen die Miete nicht, wenn Sie jetzt größere Maßnahmen machen?

R1: Nee, das sind auch Leute, die sozial nicht unbedingt an der obersten Leiter stehen und auch solche Leute brauchen irgendwo eine Wohnung und das ist mehr oder weniger ein Hobby, das ist kein Geldverdienen mit dem Haus“ (ID 1548, Mischtyp mit vermietetem Eigentum)

Wenn doch, wie in einem Fall nach mehreren sukzessiven Maßnahmen (Erneuerung Fenster und Heizungsanlage, Kellerisolierung), die Kosten auf die Mieter umgelegt werden, kann dies durchaus mit Ärger verbunden sein oder gar zum Auszug von Mietern führen.

„Jetzt also Keller und Fenster, da habe ich ja dann auch nichts gesagt, aber als dann die Heizungsanlage kam, da haben wir eben ganz moderat erhöht, was dann leider ein Jahr später ungefähr dazu geführt hat, dass die Mieter doch ausgezogen sind, weil das für sie zu hoch war einfach von der Miete her.“ (ID 2486, Mischtyp mit vermietetem Eigentum)

Als Maßnahmen, die wirtschaftlich sinnvoll sein können, bewerten sowohl selbstnutzende als auch vermietende Nicht-Sanierer/Mischtypen die Erneuerung von Fenstern oder von Heizungsanlagen. Solche Maßnahmen wurden – häufig jedoch „in früheren Zeiten“ – entsprechend auch umgesetzt.

Die **Höhe der Investitionskosten** ist ein Teilaspekt bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer energetischen Maßnahme, der jedoch für einige Interviewte von zentraler Relevanz ist. Generell hängt die Entscheidung für oder gegen eine Maßnahme auch von der subjektiven Bewertung der Investitionskosten ab, die immer im Zusammenhang mit der finanziellen Situation der Eigentümer zu sehen ist. Dabei bewerten Sanierer die Investitionskosten auch für umfassendere Maßnahmen wie Dämmung häufiger als vertretbar und setzten sie daher auch eher um. Bei Nicht-Sanierern fungieren die zu hohen Investitionskosten hingegen als zentrales Hemmnis gerade gegenüber größeren Maßnahmen.

Der Entscheidung auf Basis von Angeboten kommt insbesondere bei Sanierern ein hoher Stellenwert zu. Hierbei sind verlässliche, nachvollziehbare und zufriedenstellende Angebote ausschlaggebend für die eigentliche Sanierungsentscheidung, für die tatsächliche Umsetzung einer gewünschten Maßnahme bzw. für die Auswahl der ausführenden Handwerker.²⁸

„Und dann ging es erst richtig los, weil dann haben wir erst gesehen, was da so abgeht. Also da haben wir dann Angebote, ich glaub wir hatten sechs oder sieben verschiedene und wir hatten von, ich weiß nicht, von einem Angebot, was eine Seite war, wo unten stand, es kostet 20.000 Euro, von 10 Seiten Angebot, wo dann alles detailliert aufgeschrieben war und dann kein Mensch gewusst hat, um was es eigentlich geht.“ (ID 1508, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

Sanierer erwähnen häufig Sonderangebote, Kombiangebote oder gegenseitige Unterstützung als Tauschgeschäft.

„Mein Mann hat ganz viel selbst gemacht und dadurch, dass er viele Freunde auch vom Handwerk hat, haben wir dann halt einen Fliesenleger gehabt und einen Anstreicher oder Tapezierer. Fremdfirmen hatten wir, bis auf die Photovoltaik-Anlage gar keine hier drin. Haben wir alles in Eigenleistung gemacht... In Kommune ist ein Werkverkauf, wo man direkt Überschuss oder sonstige Sachen günstiger kriegen kann“ (ID 2366, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum);

„Und dann haben wir eben diese Solaranlage installiert. Das war aber irgendwie ein Angebot“ (ID 2349, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum).

²⁸ Bei unvorhergesehenen Schwierigkeiten werden auch während des Umsetzungsprozesses Kosten erfolgreich (neu) verhandelt, sodass die Umsetzung fortgesetzt werden kann.

„Und ich bin da, tut mir leid, ich bin da brutal. Ich bin halt hin zu ihm und habe ihm gesagt 'So pass auf wir rechnen nochmal aus (...) wir machen fifty-fifty und Du lässt die <falschen Ziegel> da und 400 Euro billiger“ (ID 1508, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

In einem Fall wirkte sich auch das Zusammentun mit den Reihenhausnachbarn positiv auf die Kostenentwicklung aus.

„Da haben wir dann natürlich auch einen besseren Preis bekommen, wie der dann beide Dächer zusammen gemacht hat.“ (ID 1508, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum)

Trotz der generellen Bestrebungen, Investitionskosten möglichst gering zu halten²⁹, nehmen Sanierer zu Gunsten größerer Energieeinsparungen, geringerer Wartungs- oder Betriebskosten durchaus höhere Investitionskosten in Kauf. Dies geschieht häufig im Zusammenhang mit der Erneuerung von Fenstern und Heizungsanlagen.

„Wenn ich schon welche rein mache, dann mache ich auch Dreischeibenverglasung rein, ob das jetzt mehr kostet, da soll es auch nicht daran hängen, wenn ich Fenster rein mache“ (ID 3388, Sanierer mit selbstgenutztem Eigentum).

„Da gehe ich energetisch ran, habe da aber einen anderen Ansatz, da das auf dem Land liegt und ich da große Flächen zur Verfügung habe, habe ich eine Heizung eingebaut und gekauft, die zwar in der Anschaffung erst mal Geld kostet, eine Hackschnitzelheizung, die aber nachher beim Verbrauch, da da Abfallholz verfeuert wird, mehr oder minder ... fast umsonst kriegt.“ (ID 1543 Sanierer mit Bezug zu zweitem selbstgenutzten Objekt)

Vermieter versuchen generell, möglichst wenig Geld für Maßnahmen investieren zu müssen, beispielsweise werden im Gegensatz zum selbstgenutzten Eigentum auch bei vorhandener ökologischer Überzeugung des Eigentümers keine höheren Kosten für besonders ökologische Baustoffe getragen.

„Da ist es dann auch wieder eine Kostenfrage, weil ich würde jetzt nicht wahnsinnig viel Geld ausgeben für eine besonders ökologische Dämmung“ (ID 3402, Sanierer mit vermietetem Eigentum: im Gegensatz zum selbstgenutzten Eigentum).

Bei Instandsetzungsnotwendigkeiten werden aber – zumindest teilweise – auch bessere energetische Lösungen in Betracht gezogen.

„Sagen wir mal das Ziel war, das Dach zu sanieren, also die Dichtigkeit des Daches und zunächst einmal wollte ich die alte Dämmung beibehalten, da habe ich mich dann aber überzeugen lassen müssen, dass das nicht funktioniert.“ (ID 1422, Sanierer mit vermietetem Eigentum)

Von Nicht-Sanierern/Mischtypen wurden angedachte Maßnahmen insbesondere im zumindest teilweise selbstgenutzten Eigentum als zu teuer wieder verworfen. Dies betrifft insbesondere Dämmmaßnahmen, teilweise auch in Verbindung mit Denkmalschutzauflagen, aber auch die Kombination von Maßnahmen hinsichtlich Fenster, Rollläden und Dämmung, die dann nicht oder doch nur in Teilen oder bei der Fenstererneuerung in einer energetisch schlechteren Variante (Vorfenster, allerdings bei Denkmalschutz) durchgeführt wird.

Sofern die Nicht-Sanierer eine Investition für vertretbar halten, wird diese auch umgesetzt. Dies betrifft allerdings lediglich die Erneuerung von Fenstern (drei Vermieter).

6.4 Motivallianzen

Wie bereits in den vorangehenden Abschnitten deutlich wird, ist in der Regel nicht nur ein Faktor, der für oder gegen die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen spricht, entscheidend. Vielmehr hängen einzelne, auch durchaus gegenläufige Überlegungen miteinander zusammen. Solche Motivallianzen sollen daher eingehender betrachtet werden.

Dabei wird zunächst auf Ebene der Interviews betrachtet, welche Motivkombinationen in den einzelnen Gesprächen, d.h. noch ohne Berücksichtigung der dort thematisierten konkreten Entscheidungssituation, vorkommen. Da in den einzelnen Interviews insgesamt sehr viele und z.T. auch sehr verschiedene Motivbündelungen identifiziert werden konnten, wird diese Übersicht wieder auf Grundlage der jeweils fünf häufigsten Entscheidungsfaktoren und erst einmal nur bezogen auf den Sanierertyp vorgenommen. Im nächs-

²⁹ Bei zwei Sanierern führten als zu hoch wahrgenommene Kosten zur Nichtdurchführung von Dämmmaßnahmen, in einem weiteren Fall wurden Wärmebrücken am Balkon nicht behoben.

ten Schritt werden die Motivallianzen dann bezogen auf zusammengehörende Sinneinheiten, also bezogen auf konkrete Entscheidungssituationen für oder gegen einzelne Sanierungsmaßnahmen, betrachtet und zusätzlich zum Sanierertyp nach Selbstnutzer- und Vermieterstatus differenziert.

Auf der Ebene der Interviews mit Sanierern sind demnach vier verschiedene Motivkombinationen auszumachen (siehe Tab. 6.1). Die häufigste besteht in der Bündelung aus vier Faktoren, die in der Hälfte der Gespräche auftreten. Hier werden ökonomische, ökologische und Aspekte der Instandhaltung bzw. Instandsetzung sowie des Vertrauens bzw. der Verlässlichkeit angeführt. In einem Viertel der Fälle treten sogar alle fünf Faktoren – also inklusive der Umsetzbarkeit der Maßnahmen – auf. Weitere Kombinationen sind zwar seltener, aber gemeinsam ist, dass in allen Gesprächen mindestens vier Entscheidungsfaktoren auftreten, was die hohe Komplexität der Entscheidungssituation widerspiegelt. Argumente, die zudem immer eine Rolle spielen, betreffen ökonomische Überlegungen und Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsaspekte.

Tab. 6.1: Übersicht von Motivkombinationen in den Interviews mit Sanierern (n=16) bezogen auf die fünf häufigsten Faktoren

Ökonomisch	Instandhaltung/-setzung	Ökologisch	Vertrauen / Verlässlichkeit	Umsetzbarkeit	Anzahl Eigentümer
x	x	x	x		8
x	x	x	x	x	4
x	x	x		x	3
x	x		x	x	1

Bei Nicht-Sanierern/Mischtypen sieht das Bild sehr ähnlich aus, es treten Dreifach-, Vierfach- und Fünffachkonstellationen auf. Die Häufigkeit der einbezogenen Argumente streut demzufolge stärker als bei den Sanierern und setzt mit den Themen Wohnkomfort und Optik auch teilweise andere Akzente (siehe Tab. 6.2). In allen Gesprächen wurden ökonomische und ökologische Fragestellungen thematisiert.

Tab. 6.2: Übersicht von Motivkombinationen in den Interviews mit Nicht-Sanierern/Mischtypen (n=16) bezogen auf die fünf häufigsten Faktoren

Ökonomisch	Instandhaltung/-setzung	Ökologisch	Wohnkomfort	Optik	Anzahl Eigentümer
x	x	x	x	x	9
x	x	x	x		5
x		x	x		1
x	x	x			1

Die nachfolgende Betrachtung bezieht nun Motivallianzen auf zusammengehörige Sinneinheiten in den Gesprächen und unterscheidet wieder nach Sanierer- bzw. nach Nutzungstyp. Als Resultat konnten somit die häufigsten reinen Doppel- und Tripelmotivkombinationen identifiziert werden.³⁰ Dabei findet sich sowohl bei selbstnutzenden und vermietenden Eigentümern als auch bei Sanierern und Nicht-Sanierern eine heterogene Struktur an Entscheidungsfaktoren. Dies zeigt erneut, dass Sanierungsentscheidungen hochgradig individuell verlaufen, bestätigt aber auch noch einmal die übergreifende Relevanz ökonomischer Faktoren, da unter den häufigsten Motivallianzen nur wenige Kombinationen auftreten, in denen diese nicht vorkommen bzw. ausschlaggebend sind.

³⁰ Zur Bildung von Motivallianzen wurden für jede Gruppe alle Motivkombinationen mit mehr als zehn Textstellen innerhalb der betrachteten Gruppen näher analysiert und zusammenhängende Sinneinheiten als entsprechende Motivallianz kodiert (siehe auch Abschnitt 4.4 zum Auswertungsverfahren). „Reines“ Doppelmotiv bedeutet, dass ein Doppelmotiv nicht zugleich als Tripelmotiv auftritt und auch keine weitere Tripelkombination mit mehr als 10 Textstellen innerhalb der Sanierergruppe vorliegt.

Im Folgenden wird zunächst kurz auf Allianzen eingegangen, die in allen Gruppen gleichermaßen relevant – wenngleich mit ggf. unterschiedlichem (Sanierungs-)Ergebnis – sind. In den daran anschließenden Unterabschnitten werden dann die Besonderheiten und Unterschiede in den betrachteten Gruppen detailliert herausgearbeitet.

Gemein ist allen Gruppen, dass **(akut) anstehende Instandsetzungsanforderungen** häufig den Anlass für Überlegungen hinsichtlich energetischer Sanierungen darstellen und in der Regel auch in Tripelmotiven³¹ vorkommen. Sie spielen dann häufig zusammen mit ökonomischen und ökologischen Abwägungen oder Wohnkomfortaspekten. Bei Sanierern ist dabei – anders als bei Nicht-Sanierern – ein ausgeprägter ökologischer Anspruch an ihre Gebäude festzustellen. Dieser bildet entweder den Ausgangspunkt für weitere Überlegungen hinsichtlich möglicher Maßnahmen oder wird dann relevant, wenn eine Instandsetzung in bestimmten Bereichen ohnehin ansteht.

Bei *selbstnutzenden Sanierern* wird dabei die umfassendste Verbesserung des energetischen Gebäudezustands angestrebt und der ökologische Nutzen bzw. ein erhöhter Wohnkomfort mit den Investitionskosten abgewogen. Unter Berücksichtigung der individuellen finanziellen Ausgangslage entscheiden Letztere schließlich darüber, was realisierbar ist. Ein zentraler Unterschied zu vermietenden Sanierern besteht darin, dass häufiger die Steigerung des Wohnkomforts im Vordergrund steht. Dabei wird der Instandsetzungsbedarf oft direkt mit einem Mangel an Wohnkomfort zusammengebracht, dem mit weitgehenden energetischen Optimierungen abgeholfen werden soll.

Bei *vermietenden Sanierern* bildet ein auftretendes Problem (z.B. Defekt) den Ausgangspunkt für über die dann ohnehin notwendige Instandsetzung hinausgehende Überlegungen. Es werden Maßnahmen angestrebt und anhand ihres energetischen Nutzens und der Investitionskosten gegeneinander abgewogen, die einem höheren Effizienzstandard – allerdings bevorzugt mittels Standardlösungen – entsprechen. Bei der Entscheidungsfindung haben die Eigentümer auch die langfristige Sicherstellung der Vermietbarkeit ihres Gebäudes im Blick. Von ihnen werden energetische Ertüchtigungen verstärkt als eine (gewinnbringende) Investition in die Zukunft wahrgenommen. Auf dieser Basis erfolgen Entscheidungen für aktuell durchzuführende Maßnahmen, aber auch für künftige Entscheidungen.

Bei *selbstnutzenden Nicht-Sanierern* bzw. Mischtypen fallen Entscheidungsprozesse zwar insgesamt noch heterogener aus als in den übrigen Subgruppen, sie sind aber bei vorliegendem akutem Instandsetzungsbedarf mit den Grundmustern der Sanierer vergleichbar – wenngleich sie zu einer anderen Bewertung kommen. Diese resultiert verstärkt in Entscheidungen für einzelne, kleinere und daher weniger umfassende energetische Maßnahmen. Ansatzpunkt ist regelmäßig die Heizung. Hiervon ausgehend stellen Eigentümer Überlegungen zu verschiedenen energetisch besseren Lösungen an, entscheiden sich aufgrund hoher Investitionskosten oder ungünstiger Amortisationsabschätzungen jedoch dagegen.

Auch bei *Nicht-Sanierern mit vermietetem Eigentum* stellt – wie bei den vermietenden Sanierern – zumeist eine zwingend notwendige Instandsetzung den Anlass für weitere Überlegungen dar. Die Maßnahmen werden aber nur dann umgesetzt, wenn die Kosten nicht hoch oder – wie z.B. bei einem Wasserschaden – unumgänglich sind. Generell besteht in dieser Gruppe die Tendenz, zwar regelmäßig Geld zu investieren, jedoch immer nur kleine und überschaubare Beträge in kleine und überschaubare Maßnahmen, für die eine notwendige Instandsetzung der zentrale Ausgangspunkt ist. Ökologische Gesichtspunkte sind hier im Gegensatz zu den übrigen Gruppen von stark untergeordneter Bedeutung.

Auch losgelöst von konkreten Instandsetzungsnotwendigkeiten setzen sich die Interviewten aller Gruppen mit Fragen einer energetischen Ertüchtigung ihrer Immobilien im Zusammenhang mit ökologischen und ökonomischen Argumenten auseinander, jedoch nur bei einem Teil der selbstnutzenden Sanierer rangieren **ökologische Motive mit Abwägungen zu Investitionskosten und Wirtschaftlichkeit** als gleichwertig relevant. In allen anderen Fällen sind Abwägungen der Maßnahmenkosten vordergründig. Bei Sanierern führt dies im selbstgenutztem Eigentum dann ggf. zu sukzessiven oder vorerst aufgeschobenen, aber meist ambi-

³¹ Ausnahme: Nicht-Sanierer mit vermietetem Eigentum (hier: Doppelmotivallianz: Instandsetzung + ökonomische Abwägungen).

tionierteren Effizienzmaßnahmen als im vermieteten Eigentum, in dem in der Regel energetische Mindeststandards umgesetzt werden. Dort begründet sich dies – eine gewisse subjektive ökologische Überzeugung vorausgesetzt – häufig mit dem Wunsch nach langfristig garantierter Rendite. Das Interesse an und die Verfügbarkeit von Fördermitteln haben bei ohnehin vorliegenden Sanierungsabsichten dann häufig einen positiven Effekt auf Sanierungsumfang und/oder -tiefe.

Bei Nicht-Sanierern mit selbstgenutztem Eigentum besteht durchaus häufig eine Einsicht in die Sinnhaftigkeit einer energetischen Ertüchtigung, vergleichsweise starke finanzielle Restriktionen oder die Tendenz des bestmöglichen Hinauszögerns von Maßnahmen sprechen dann aber gegen ein Tätigwerden. Eine solche Einsicht fehlt bei Nicht-Sanierern im vermieteten Bereich beinahe völlig, was in der Regel in einer fehlenden Zahlungsbereitschaft für effizienzsteigernde Maßnahmen mündet. Interessanterweise zeigte sich in Teilen dieser Interviews aber, dass sie im Hinblick auf ihr selbstgenutztes Eigentum häufig anderslautende Argumente anführen und dort zumindest zum Teil durchaus umfangreiche energetische Modernisierungen vornehmen.

Motivallianzen, in denen Überlegungen zum **Wohnkomfort** eine zentrale Position einnehmen, lassen sich insbesondere bei Selbstnutzern ausmachen. Für selbstnutzende Sanierer ist dabei eine bessere wärmetechnische Beschaffenheit ihres Gebäudes häufig gleichbedeutend mit Komfortsteigerungen – dies resultiert durchaus in der Bereitschaft, dafür höhere Investitionskosten in Kauf zu nehmen. Selbstnutzende Nicht-Sanierer, denen Behaglichkeit ebenfalls ein wichtiges Argument ist, sehen in energetischen Optimierungen dafür aber nicht unbedingt das Mittel zum Zweck. Es finden sich hier teilweise Vorbehalte z.B. gegenüber Dämmmaterialien und deren (vermeintlichen) Auswirkungen auf das Wohnklima. Diese stehen aber auch im Zusammenhang mit bspw. individuell unerschwinglichen Öko-Dämmstoffen oder noch unausgereiften und daher im Einzelfall wenig passgenauen technischen Möglichkeiten (z.B. zu dick auftragende Innendämmung) oder Befürchtungen hinsichtlich einer abträglichen Wirkung für das optische Erscheinungsbild des Gebäudes.

Vermietern ist in der Regel an der Zufriedenheit ihrer Mieter gelegen, so dass Komfortaspekte auch hier in die Entscheidungen einfließen und dafür – wenn verfügbar – auch finanzielle Mittel bereitgestellt werden. Dabei geht es allerdings häufiger um Fragen des Erscheinungsbildes, also um **optische Gesichtspunkte**. Während bei vermietenden Sanierern solche Verbesserungen auch, wenngleich nicht zwingend in Verbindung mit energetischen Maßnahmen stehen, ist dies bei Nicht-Sanierern mit vermietetem Eigentum von deutlich untergeordneter Bedeutung.

In den folgenden Unterabschnitten werden die vorgefundenen Motivallianzen nun für die betrachteten Gruppen vertiefend dargestellt.

6.4.1 Motivallianzen bei Sanierern mit selbstgenutztem Eigentum

Die häufigsten Motivallianzen bei Eigentümern mit selbstgenutztem und teilweise selbstgenutztem Eigentum gliedern sich auf in drei Tripel- und zwölf Doppelmotive. Spätere Ergebnisse vorwegnehmend bestehen hier große Ähnlichkeiten zu Sanierern mit vermietetem Eigentum. Im Einzelnen wurden in den Gesprächen folgende Motivkonstellationen vorgefunden:

Instandsetzungsnotwendigkeit + ökonomische Abwägungen + ökologische Überlegungen

Wie oben bereits dargestellt ist häufig eine aktuell notwendige Instandsetzung Ausgangspunkt für weitere Überlegungen. Dabei wird eine Erhöhung des energetischen Standards angestrebt und der ökologische Nutzen mit den Investitionskosten abgewogen. Die finanzielle Situation bzw. Abschätzung der möglichen Kosten entscheidet über den realisierbaren energetischen Standard. Als Resultat werden umfassende energetische Maßnahmen umgesetzt (IDs 2393, 3388).

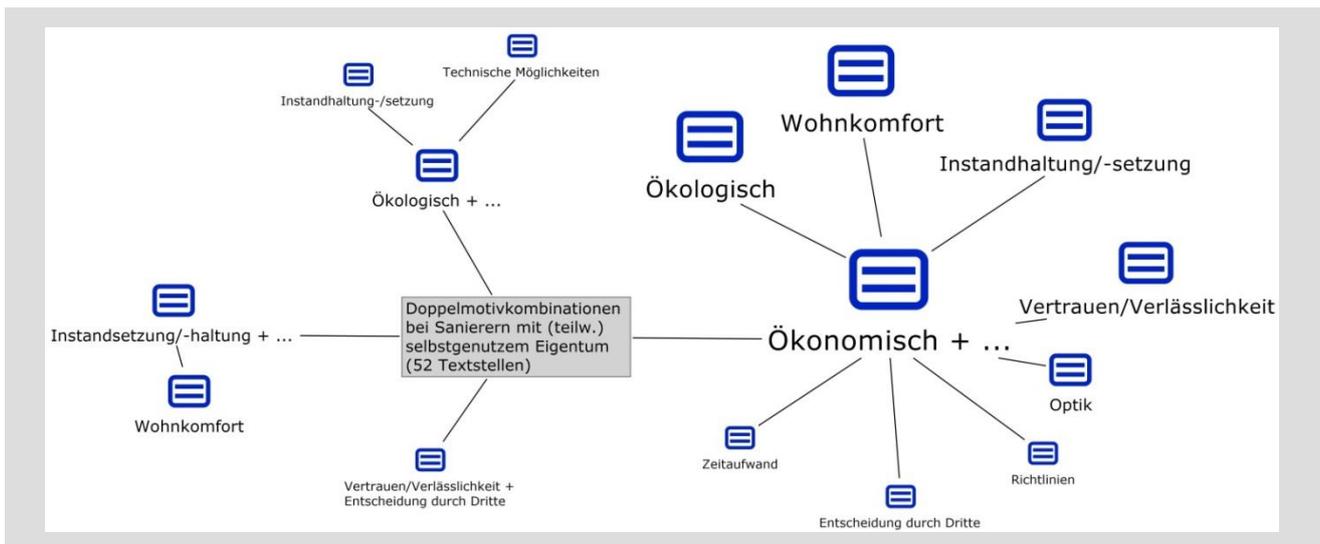
Instandsetzungsnotwendigkeit + ökonomische Abwägungen + Wohnkomfort

Hier besteht der Unterschied darin, dass zunächst nicht so sehr der ökologische Nutzen einer Maßnahme, sondern die Steigerung des Wohnkomforts im Vordergrund steht. Dabei ist der Instandsetzungsbedarf nicht nur auf rein bauliche Notwendigkeiten bezogen, sondern direkt mit einem Mangel an Wohnkomfort verbunden (z.B. Zugluft durch undichte Fenster, kalte Räume, Schmutz durch alte Ölheizung). Dieser ergibt sich in einem Fall z.B. auch aus der Umnutzung des Dachbodens. Generell besteht das vordringliche Ziel, den Wohnkomfort zu verbessern. Der mangelnde Wohnkomfort wird zudem im Zusammenhang mit (unnötig) hohen Energiekosten gesehen. Vor diesem Hintergrund werden die entsprechenden Möglichkeiten hinsichtlich der möglichen Anschaffungskosten gegeneinander abgewogen. Die betreffenden Eigentümer entscheiden sich für meist umfassende Sanierungsmaßnahmen (IDs 1501, 1508, 3388).

Ökologische Überlegungen + ökonomische Abwägungen + Wohnkomfort

In dieser Konstellation führt ein hoher ökologischen Anspruch der Eigentümer dazu, dass sie sich, auch ohne Instandsetzungsbedarf, mit den (technischen) Möglichkeiten näher auseinanderzusetzen und Anschaffungskosten bzw. Einsparpotenziale im Zusammenspiel mit energetischem Nutzen und Sinnhaftigkeit abwägen. Dies führt ebenfalls zu umfassenden Sanierungsmaßnahmen (Dämmmaßnahmen, 3-fach verglaste Fenster, Heizungsanlage u.a. mit Solarthermie) (IDs 2349, 3388, 1348).

Abb. 6.6: Doppelmotivkombinationen bei Sanierern mit (teilweise) selbstgenutztem Eigentum



Hinzu kommt eine Vielzahl an Doppelmotiven, bei welchen ein dritter Einflussfaktor in den jeweiligen Textstellen zumindest nicht mehrheitlich thematisiert wird. Wie zuvor finden sich Motivkombinationen mit ökonomischen Abwägungen:

Ökonomische Abwägungen + ökologische Überlegungen

Diese Doppelmotivation ließ sich am häufigsten finden, wobei sich darunter zwei unterschiedliche Denkweisen ausmachen ließen – je nachdem welche Motivation die vorherrschende war: Einige Gesprächspartner beschreiben einen hohen ökologischen Anspruch und beziehen daran anknüpfend Investitionskosten und Einsparpotenziale in ihre Entscheidung ein. Ökologische Ansichten nehmen hier mindestens denselben Stellenwert ein wie ökonomische Argumente, teilweise sind sie sogar wichtiger. Entscheidungen fallen für umfassende Maßnahmen (Dämmmaßnahmen z.T. mit Ökomaterialien, Fenster, Heizungserneuerung). Gleichwohl bildet wieder die finanzielle Situation der Eigentümer den Rahmen für den realisierbaren energetischen Standard (IDs 2366, 1348, 1543, 1508, 2349, 3402).

Bei anderen Interviewten stehen finanzielle Überlegungen in Form von Investitionskosten im Vordergrund. Die beiden betreffenden Eigentümer entscheiden sich aufgrund der für sie in der momentanen Situation zu hohen Anschaffungskosten gegen die anvisierten Maßnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Fassadendämmung, Dachdämmung). Dennoch ist deren Durchführung zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen (IDs 2393, 3388). Einer der Eigentümer verweist zudem darauf, dass das Dach vom Voreigentümer bereits gerichtet wurde.

Ökonomische Abwägungen + Wohnkomfort

Generell wird hier eine Erhöhung des als zu gering empfundenen Wohnkomforts angestrebt. Zumeist stehen Komfortverbesserungen an erster Stelle oder werden zumindest gleichwertig insbesondere mit den Investitionskosten abgewogen. Dabei sind die Eigentümer mitunter auch bereit, zu Gunsten eines erhöhten Komforts etwas höhere Anschaffungskosten in Kauf zu nehmen. Entscheidungen werden z.B. für eine ausgeklügelte Innendämmung mit Wandheizung, aber auch für umfangreiche konventionelle Außendämmungen oder eine bessere Verglasung von Fenstern oder Kellertüren getroffen (IDs 1508, 2349, 3388, 1543, 1348). Ökonomische Argumente haben entweder eine verstärkende oder eine hemmende Funktion. Verstärkend wirkt die Senkung der zu hohen Energiekosten (IDs 1543, 3388), das Motto lautet dabei: Energiekosten senken bei hohem Komfort, der ansonsten teuer wäre (ID 3388). Werden die Maßnahmenkosten jedoch als zu hoch eingestuft, kann es zu einem zeitlichen Aufschub oder auch zum Verzicht einer geplanten Maßnahme kommen. Dies betrifft in einem Fall den Austausch der Fenster, die nur sukzessive erneuert werden konnten, oder die Dämmung von Rollladenkästen, die finanziell nicht möglich war.

Ökonomische Abwägungen + Instandsetzung

Wie sich oben bereits zeigte, können dringend anstehende Instandsetzungsmaßnahmen oder veraltete Bauteile zu Überlegungen führen, die auf einen höheren energetischen Standard abzielen, um u.a. Energiekosten zu sparen. Steigende Energiekosten werden dann teilweise auch als direkter Anlass für Maßnahmen gesehen. In manchen Fällen wird zudem die sinnvolle Kombination von energetischen Einzelmaßnahmen thematisiert, um Kosten zu sparen. Hierbei werden in Einzelfällen auch Förderoptionen in die Entscheidung über Maßnahmenbündel einbezogen. Entscheidungen resultieren in der Umsetzung von Maßnahmen aller Art wie Fassaden-, Dachdämmung, Erneuerung von Fenstern und Heizung (IDs 1508, 3388, 2361, 2393, 1348).

Ein Eigentümer legt die Priorität bei einer spezifischen Entscheidungssituation, nämlich der energetischen Verbesserung des Wintergartens, auf die anfallenden Investitionskosten, ist jedoch der Meinung, dass bessere Scheiben unbezahlbar sind. Auch sind seine generell 2-fach verglasten Fenster noch in Ordnung. Er entscheidet sich aufgrund der hohen Kosten und der fehlenden Instandsetzungsnotwendigkeit gegen entsprechende Maßnahmen bzw. ist noch dabei eine für ihn akzeptable Lösung zu finden (zeitweise Styroporplatten auflegen o.ä.) (ID 3402).

Ökonomische Abwägungen und Vertrauen

Vertrauen ist bedeutsam in der grundlegenden Planungs- bzw. Entscheidungsphase, determiniert aber auch die weiteren Konkretisierungen von Maßnahmen. Dabei werden wirtschaftliche Aspekte und das Vertrauen in Architekten und Gewerke von einigen Eigentümern als im selben Ausmaß wichtig angesehen. In diesen Fällen wird auf Basis von selbst oder durch einen vertrauenswürdigen Architekten eingeholten Angeboten anhand finanzieller Kriterien und dem Gesamteindruck der Angebote eine Entscheidung getroffen. Ein Eigentümer weist darauf hin, dass auch Zeitverzögerungen bei der Umsetzung, die Mehrkosten verursachen können, eingeplant werden sollten – zumindest wenn das Vertrauen in den beaufsichtigenden Architekten nicht vollends gegeben ist. Die betreffenden Eigentümer entschieden sich aufgrund angemessener Kosten für die entsprechenden vertrauenswürdigen Firmen zur Durchführung von Dachdämmung, Fenster-, bzw. Heizungserneuerung und Isolation der Kellerdecke (IDs 1501, 2361).

Andere Eigentümer stellen das Vertrauen insbesondere in die ausführenden Gewerke in den Vordergrund. In diesen Fällen bildet das vorhandene Vertrauen in bereits bekannte Firmen den Ausgangspunkt für die

weitere Entscheidung. Nur diese werden dann gezielt um ein Angebot angefragt. Eigentümer erwähnen hier sowohl einen besonders guten Preis durch die bekannte Firma, sind jedoch auch häufig der Meinung, dass die Kosten nachrangig gegenüber der Beauftragung einer verlässlichen – und häufig lokal ansässigen – Firma sind. Diese Ausgangssituation erleichtert die Entscheidungen und steht im Zusammenhang mit verschiedenen und teilweise umfassenden energetische Maßnahmen (IDs 2349, 2393, 3388, 1348, 3402).

Weitere Motive in Kombination mit ökonomischen Faktoren, die in den Gesprächen mit selbstnutzenden Sanierern erhoben wurden, treten seltener auf, sollten jedoch dennoch nicht unterschätzt werden und liefern weitere Hinweise auf bedeutsame, zum Teil kritische Ansichten der Eigentümer:

- So können *optische Ansprüche* zur Entscheidung gegen bzw. für eine alternative energetische Maßnahme führen. In einem Fall erfolgte aufgrund der negativen optischen Folgen einer Dachdämmung – das Gebäude wäre dann höher als das Nachbarhaus – und der zugleich höheren Kosten die Entscheidung gegen eine Dämmung des Daches. Alternativ wurde jedoch die oberste Geschosdecke gedämmt (ID 3388). Im anderen Fall entschied sich der Eigentümer gegen eine Außenwanddämmung, da er diese – zumal es die Zerstörung des Efeubewuchses bedeuten würde – nur mit einer schönen Verblendung durchführen würde. Dies würde jedoch noch höhere und momentan nicht tragbare Kosten verursachen (ID 1348).
- Der Zusammenhang mit *Richtlinien* wird von einem Eigentümer ebenfalls kritisch angesprochen. Dieser möchte sich die Durchführung energetischer Maßnahmen nicht vorschreiben lassen, zumal diese „sehr kostspielig und der Nutzen fraglich“ ist. Er möchte selbst entscheiden, was sinnvoll ist. In der Konsequenz versuchte er beim Erwerb des Gebäudes einen Altbau auszuwählen, bei dem er „nicht verpflichtet ist, jetzt sage ich mal, den Vorgaben des Staates zu folgen“, wie dies bspw. bei einem denkmalgeschützten Gebäude der Fall ist. Auch künftig würde er wieder so vorgehen (ID 1501).
- In einem Fall wird die Voraussetzung für eine umfassende Maßnahmenrealisierung – vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten – grundsätzlich darin gesehen, dass die Enkelin das Gebäude später übernimmt, die Entscheidung wird ihr überlassen. Auch bei Nicht-Sanierern findet sich häufig dieses Muster, *Entscheidungen dritten Personen* zu überlassen, die das Gebäude später übernehmen sollen. Eine ungeklärte spätere Nutzung des Gebäudes schränkt den Umfang bzw. die Durchführung energetischer Maßnahmen demzufolge ein. Im beschriebenen Fall entschied sich der Eigentümer dennoch für die Dämmung des Daches und die Erneuerung von Fenstern und der Heizung (ID 2393).
- Ein ggf. hoher *Zeitaufwand*, um sich in das Thema energetische Sanierungsmaßnahmen „reinzufuchsen“ wird demgegenüber gerne in Kauf genommen, wenn dadurch eine Menge Energiekosten eingespart werden können. Der betreffende Eigentümer entschied sich für eine umfassende Sanierung des Gebäudes (ID 1508).

Im Vergleich zu den meisten Kombinationen mit ökonomischen Argumenten zahlenmäßig deutlich seltener waren *ökologische Ansichten* in Kombination mit *Instandsetzungsnotwendigkeiten* und *technischen Möglichkeiten*. Einerseits bedeutet dies, dass eine anfallende Instandsetzungsnotwendigkeit Eigentümer mit einem hohen ökologischen Anspruch dazu anregt einen höheren energetischen Standard umzusetzen, was in umfassenden Maßnahmen resultiert (IDs 1508, 2349). Andererseits werden speziell hinsichtlich einer eingebauten Lüftungsanlage die heutzutage großen technischen Möglichkeiten hervorgehoben. Dieser Eigentümer sieht in der automatisierten Frischluftzufuhr, die auch vor dem Hintergrund der Asthmaerkrankung seiner Frau von Vorteil ist, bei zugleich umgesetzter umfassender Dämmung der Gebäudehülle eine „Win-Win-Situation“ (ID 3402).

Schließlich fand sich eine Motivallianz bestehend aus der Steigerung des *Wohnkomforts* und der *Instandsetzung* von Gebäuden, die bei einem „abgewohnten Haus“ zu einer Komplettsanierung führte (ID 2366), im Falle kaputter Bauteile zur Erneuerung von Fenstern (ID 3388) bzw. der Erneuerung der Heizungsanlage. Das vordergründige Ziel besteht dabei in der Wiederherstellung bzw. Steigerung der Behaglichkeit im Gebäude.

6.4.2 Motivallianzen bei Sanierern mit vermietetem Eigentum

Die Kombinationen von Motiven, die bei Sanierungsentscheidungen eine Rolle spielen, sind bei Eigentümern mit vermietetem Eigentum denen im selbstgenutzten Eigentum sehr ähnlich:

Instandsetzungsnotwendigkeit + ökonomische Abwägungen + ökologische Überlegungen

Hier steht wieder eine ohnehin notwendige Instandsetzung am Anfang für weitergehende Überlegungen. Von den Interviewten wird ein höherer Effizienzstandard des Gebäudes angestrebt, wobei energetischer Nutzen und Maßnahmenkosten gegeneinander abgewogen werden. Dabei finden zumindest der aktuelle Stand der Technik, aber auch darüber hinausgehende technische Möglichkeiten Berücksichtigung. Bei der Entscheidungsfindung haben die Eigentümer die langfristige Sicherstellung der Vermietbarkeit ihres Gebäudes im Blick. Energetische Maßnahmen werden daher als Investition in die Zukunft wahrgenommen. Auf dieser Basis erfolgten Entscheidungen für Dämmmaßnahmen der Gebäudehülle (Dach, Außenwand, Keller) sowie für den Austausch von Fenstern oder Heizungsanlagen. Dieses Denkmuster wird auch unabhängig von bestimmten Maßnahmen als grundlegende Vorgehensweise beispielsweise bei künftigen Entscheidungen angeführt (IDs 1422, 2428, 2407).

Ökonomische Abwägungen + ökologische Überlegungen + technische Möglichkeiten

Bezogen auf Entscheidungen über die Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschosdecke, denen nicht unmittelbar ein Instandsetzungsbedarf zugrunde lag, erfolgte in zwei Fällen (IDs 3402, 3542) eine Sondierung der zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten, die dann gleichwertig hinsichtlich ihres energetischen Nutzens und der anfallenden Kosten abgewogen wurden. Je nach finanzieller Situation werden unterschiedliche Messlatten an die vorstellbaren Kosten angesetzt. In einem Fall werden höhere Kosten auch zu Gunsten einer optisch ansprechenderen Lösung erwogen (Maßnahme derzeit in Planung; ID 3402).

Darüber hinaus traten in den Gesprächen wieder unterschiedliche Motivpaarungen auf – am häufigsten wieder im Zusammenspiel mit ökonomischen Begründungen. Am wichtigsten sind dabei Argumente, die auch auf ökologischen Ansichten oder Instandsetzungsnotwendigkeiten beruhen:

Ökonomische Abwägungen + ökologische Überlegungen

Rein ökonomische Argumente sprechen aus Sicht vermietender Eigentümer zumeist erst einmal gegen energetische Maßnahmen.³² Daneben sind einigen sanierenden Vermietern ökologische Aspekte jedoch so wichtig, dass sie sich näher mit dem Thema beschäftigten und damit die finanzielle Hürde hoher Anschaffungskosten durch ökologische Überzeugungen aufhoben. Im Ergebnis wird versucht, mit möglichst wenig Geld möglichst viel zu bewirken. Daher werden verstärkt Standardlösungen bevorzugt, die in den Augen der Betroffenen bezahlbar sind. Ein Eigentümer erwähnt z.B. explizit, dass er im Vermietungsobjekt – im Gegensatz zum selbstgenutzten Gebäude – kein zusätzliches Geld für eine ökologisch besonders hochwertige Dämmung ausgeben würde (ID 3402). Weitere Aspekte, die in Einzelfällen hinzukommen, sind normative Vorstellungen („Es ist nun mal so, dass man wärmedämmt“, ID 1422) oder ein langfristiger Blick hinsichtlich des Werterhalts des Gebäudes gepaart mit der Überzeugung, dass Maßnahmen mit geringeren Investitionskosten auch in einer WEG gut durchsetzbar sind (ID 3542). Diese Überlegungen mündeten in der Dämmung des Daches, auch der Austausch von Fenstern ist für die Betroffenen denkbar.

In zwei Fällen resultieren eindeutig ökonomische Abwägungen aber auch in der Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen. So sprachen „rein wirtschaftliche Gründe“, nämlich die Nutzung von KfW-Fördermitteln, für eine Fassadendämmung sowie die Fenster- und Heizungserneuerung. Ein Vorteil wird in diesem Fall auch in der Senkung von Nebenkosten als einem wesentlichen Bestandteil der Wohnkosten gesehen (ID

³² „Weil das ist- also wirtschaftlich ist das Quatsch. Also ich kriege dadurch nicht mehr Miete oder netto kriege ich garantiert nicht mehr raus, ob das Haus energetisch gut da steht oder nicht gut da steht und so weiter. Also aus dem Aspekt heraus- die Vermietbarkeit oder sonst irgendwas, die hängt nicht vom Ökostandard ab“ (ID 3402).

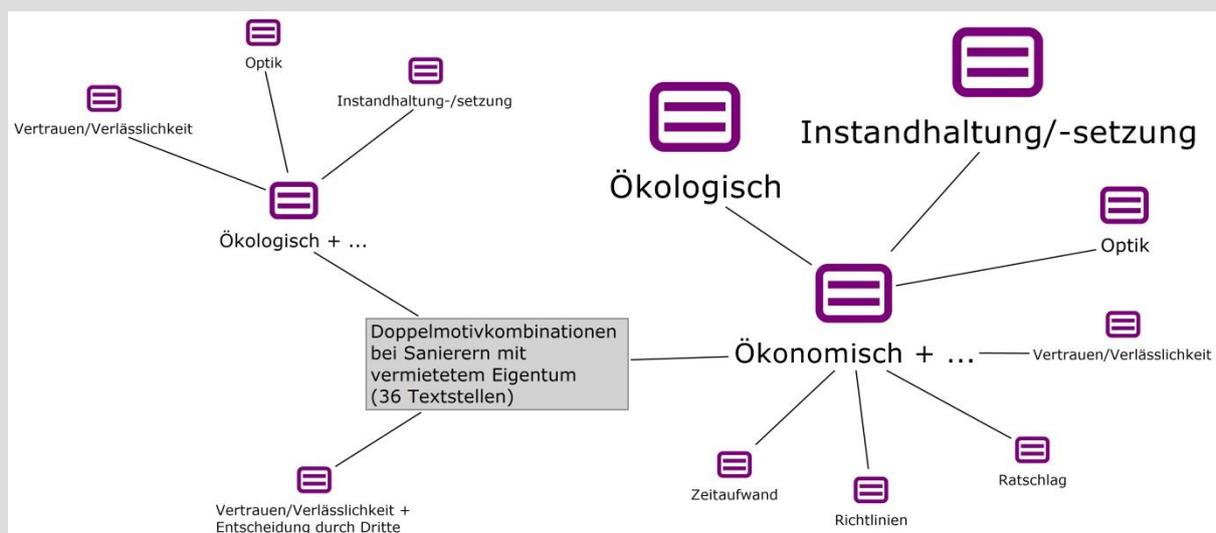
3342). Im anderen Fall liegt der Schwerpunkt der Überlegungen ebenfalls auf Einsparpotenzialen im Zusammenhang mit den zu tätigen Investitionen. Als sinnvoll erscheinen der Austausch von Fenstern, der Heizung und eine Dachdämmung, wobei nur letztgenannte bislang umgesetzt wurde (ID 1478). Beiden Fällen ist gemeinsam, dass sie von einer Außenwanddämmung nicht überzeugt sind. Ein Eigentümer würde nicht aus rein ökologischen Gründen „alles dämmen“, sondern nur, wenn dies auch wirtschaftlich sinnvoll ist (ID 3342). Der andere Eigentümer zeigt sich gegenüber Dämmmaßnahmen der Fassade generell skeptisch und sieht bei seiner Immobilie aufgrund der dicken Außenwände auch keinen Bedarf³³, bei Gebäuden mit dünnen Außenwänden müsste aber gehandelt werden.

Dies kann als Hinweis darauf gesehen werden, dass Bedenken oder auch Vorurteile speziell gegenüber Fassadendämmung als Hemmnis wirksam werden können, sofern die Eigentümer hinsichtlich des wirtschaftlichen Nutzens nicht restlos überzeugt sind.

Ökonomische Abwägungen + Instandsetzung

Bei dieser Sanierungsmotivation ist in nahezu allen Fällen eine erforderliche Instandsetzung ausschlaggebend, die rein ökonomische Überlegungen, die aus Sicht der Eigentümer gegen die Durchführung energetischer Maßnahmen sprechen würden, aushebelt. Es besteht zumindest teilweise der Trend, Maßnahmen so lange hinaus zu zögern, bis sie nicht mehr aufzuschieben sind. In einigen Fällen, in denen die Befragte mehrere Eigentumsobjekte besitzen, müssen zudem Prioritäten bei der Durchführung verschiedener Maßnahmen gesetzt werden – dabei haben selbstgenutzte Objekte dann durchaus Vorrang (ID 1501). Prioritäten richten sich überwiegend nach der Dringlichkeit von Maßnahmen und der finanziellen Situation der Eigentümer. Ökonomische Überlegungen beziehen sich hier ebenfalls auf die Vermietbarkeit des Gebäudes bzw. der Wohnungen. Problematisiert wird die Refinanzierbarkeit der Maßnahmen z.B. durch eine Umlage der Kosten auf die Mieterschaft. Durchgeführt werden in erster Linie eine Dämmung des Daches oder der Austausch von Fenstern und der Heizung. Lediglich ein Eigentümer stützt sich auf eine KfW-Förderung und sieht darin einen ökonomischen Anreiz zur Durchführung einer geplanten Fassadendämmung. Ohne diese Förderung würde die Maßnahme nicht durchgeführt werden, sondern nur das, was gesetzlich vorgeschrieben ist oder im Falle einer Instandsetzung als zwingend notwendig erscheint (ID 2428).

Abb. 6.7: Doppelmotivkombinationen bei Sanierern mit vermietetem Eigentum



³³ „Ich weiß nicht, ich bin ein Gegner eigentlich von dem Einpacken der Häuser mit Styropor, weil ich mir sage, das kann irgendwo nicht gesund sein, der ganze Wärmeaustausch ist ja nicht mehr vorhanden und der Wärmepunkt verschiebt sich ja bloß.“ (ID 1478).

Die übrigen Motivpaare spielen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle und zeigen Entscheidungsmuster, in denen ökonomische Abwägungen weniger Gewicht haben oder nicht maßgeblich sind:

Wie Abb. 6.7 zeigt, treten *ökonomische Faktoren*

- in Kombination mit *optischen Gesichtspunkten* auf. In diesen Fällen sind eben die ästhetischen Ansprüche wichtiger als die jeweiligen Kosten. Überlegungen folgen der Auffassung, dass – wenn schon viel Geld investiert wird – das Ergebnis auch optisch ansprechend sein soll. Dafür werden dann ggf. auch höhere Kosten in Kauf genommen. Ein Eigentümer nutzte z.B. Fördermittel zur Durchführung von Dämmmaßnahmen des Großteils der Gebäudehülle zusammen mit der Erneuerung aller Fenster und der Heizung, er wäre jedoch nicht bereit gewesen, auch die „schöne Sandsteinfassade“ zu dämmen, nur um die KfW-Fördervoraussetzungen zu erfüllen (ID 3342). Im anderen Fall wird die Optik generell wichtiger angesehen als die Kosten, was in den Augen des Eigentümers jedoch nicht grundsätzlich gegen Dämmmaßnahmen spricht. Der Eigentümer sieht sich aufgrund seiner guten finanziellen Situation jedoch selbst als „Sonderfall“ (ID 3402).
- Im Zusammenspiel mit *Vertrauen* in professionelle Berater oder Firmen rücken die Kosten für Maßnahmen zumindest zunächst in den Hintergrund. Verlässlichkeit von Handwerkern ist in diesem Fall erst einmal wichtiger als ein günstiger Angebotspreis. Bestehen bereits Kontakte zu vertrauenswürdigen Firmen scheint auch die Hürde für eine umfassende Sanierung geringer. Gleichwohl weist ein Eigentümer darauf, dass vertrauenswürdige Handwerker auch auf lange Sicht zumeist günstiger sind, da sie gute fachliche Beratung, saubere Ausführung (ohne Reparatur-/ Korrekturbedarf) und geringeren Zeitaufwand seitens des Eigentümers bedeuten (ID 2428). Auch bestehende Kontakte zu einem vertrauenswürdigen Architekten, der die Informationsbeschaffung und Planung von Maßnahmen übernimmt und bereits Vorentscheidungen hinsichtlich energetisch sinnvoller Maßnahmen trifft, wird als wesentlich für die Durchführung von Maßnahmen (in diesem Fall einer Außenwanddämmung) erachtet. Dem Architekt wird vertraut, dass er Materialien verwendet, die gut dämmen, unproblematisch funktionieren und sich bereits bewährt haben. Erst im zweiten Schritt bezieht der Eigentümer dann noch einmal die Maßnahmenkosten mit ein und entscheidet letztlich nur noch über die Art der Ausführung oder die Beauftragung von Firmen (ID 3402).
- Eine ähnliche Vorgehensweise liegt vor, wenn *Ratschläge durch Dritte* zunächst den Anstoß für weitere Überlegungen geben und zugleich konkrete energetische Optionen aufzeigen. Diese Ratschläge erfolgten in den vorliegenden Fällen durch einen Energieberater oder Architekten. Sie sind maßgeblich dafür, welche Maßnahmen durchgeführt werden, allerdings nur, wenn diese aus Sicht der Eigentümer ökonomisch vertretbar sind. Ein Eigentümer erwähnte zudem, dass auch gesetzliche Verpflichtungen den Anstoß für die Planung weiterer, nicht vorgeschriebener, aber sinnvoller Maßnahmen geben können. Die aktuelle Finanzlage bestimmt hier den Zeitpunkt der Umsetzung, wobei der betreffende Eigentümer die (aktuellen) Fördermöglichkeiten nutzen will und die Umsetzung umfassender Dämmmaßnahmen mit Hilfe einer Kombination von KfW-Förderung und eines kommunalen Förderprogramms plant (ID 2428).
- Der benötigte, möglicherweise längere *Zeitaufwand* für die Durchführung von Maßnahmen wird als nicht ausschlaggebend erachtet, solange die Vermietung bereits läuft und Mieteinnahmen daher vorhanden sind (ID 3402). Demzufolge sind ökonomische Überlegungen in diesem Fall zwar ausschlaggebend, werden aufgrund der Vermietungssituation aber nicht als Hinderungsgrund angesehen.

Daneben gibt es in Einzelfällen³⁴ weitere Motivpaarungen, die vor allem gemeinsam mit *ökologischen Abwägungen* auftreten. *Vertrauen* wird dabei von zwei Eigentümern thematisiert und stellt eine zusätzliche Komponente in deren ansonsten von ökonomischen Abwägungen geprägten Entscheidungsmustern dar.

³⁴ Sie wurden dennoch als Doppelmotive kodiert, da sie auch bei Nicht-Sanierern und/oder selbstnutzenden Eigentümern und daher insgesamt betrachtet häufiger vorkommen – auch wenn sie in dieser Subgruppe nur Einzelfälle darstellen.

Für einen Eigentümer (ID 3402) bilden der notwendige *Instandsetzungsbedarf* und die gewünschte Wiederherstellung einer ansprechenden *Optik* des Daches den Ausgangspunkt für eine Dachdämmung, die auch einer Erhöhung des energetischen Standards dienen soll. Wie die konkrete Umsetzung dann jedoch aussieht, wird der *Entscheidung eines Dritten*, nämlich einem vertrauenswürdigen Architekten überlassen – auch weil der ökologische Anspruch im vermieteten Objekt im Gegensatz zum selbstgenutzten Eigentum weniger hoch ist. Bei einem weiteren Eigentümer (ID 3542) erfolgt die Sondierung der Umsetzungsmöglichkeiten ebenfalls durch einen Architekten, dem lediglich die Erfüllung einer – aus energetischer Sicht – Mindestanforderung bei der Dämmung des Daches vorgegeben ist. In allem Anderen wird ihm nahezu blind vertraut.³⁵

Dies zeigt, dass die Delegation der Planung von Maßnahmen an vertrauenswürdige Dritte die Entscheidungsfindung vereinfachen kann und somit auch die Entscheidung für die Umsetzung von Maßnahmen begünstigen dürfte. Dies setzt allerdings wieder voraus, dass wirtschaftliche Überlegungen und finanzielle Restriktionen nicht grundsätzlich gegen die anvisierte Maßnahme sprechen.

6.4.3 Motivallianzen bei Nicht-Sanierern/Mischtypen mit selbstgenutztem Eigentum

Bei Nicht-Sanierern bzw. Mischtypen mit selbstgenutztem Eigentum fallen Entscheidungsprozesse noch heterogener aus als in den zuvor betrachteten beiden Gruppen von Sanierern. Auch hier sind einige Tripel-motive auszumachen, die aus ökonomischen und ökologischen Abwägungen und jeweils einem weiteren zentralen Entscheidungsfaktor bestehen. Diese sind in ihren Grundmustern zwar mit denen der Sanierer vergleichbar, kommen jedoch zu einer oft gegenteiligen Bewertung und resultieren vornehmlich in Entscheidungen gegen umfassende, aber durchaus für einzelne oder kleinere (energetische) Maßnahmen.

Wohnkomfort/Optik + ökonomische Abwägungen + ökologische Überlegungen

Eine Argumentationslinie bezieht sich auf grundsätzliche Überlegungen zur Verbesserung des Wohnkomforts (insbes. Schallschutz, aber auch Behaglichkeit oder altersgerechte Ausstattung) und/oder des Aussehens von Gebäuden. Diese Ansprüche werden hinsichtlich ihrer Investitionskosten, teilweise auch im Hinblick auf Folgenutzen/-kosten (z.B. Einsparpotenzial, Betriebskosten) abgewogen. Dabei geht es jedoch vordergründig kaum um Optimierungen in energetischer Hinsicht, wenngleich versucht wird einen ggf. energetisch guten Standard zu halten oder diesen, wenn möglich, in kleineren Schritten zu verbessern (z.B. im Bedarfsfall Einbau von Fenstern mit Dreifachverglasung). Auch akute Instandsetzungserfordernisse sind hier wenig relevant, es wird lediglich vereinzelt auf verzogene Fenster oder den allgemeinen Anspruch hingewiesen, das Haus „in Schuss zu halten“. Betreffende Eigentümer entscheiden sich für kleinere Maßnahmen wie die Erneuerung (einzelner) Fenster (auch Einbau von Vorfenstern im denkmalgeschützten Gebäude) oder weitere sukzessive umgesetzte Maßnahmen wie Heizkesselaustausch oder Innendämmung in einzelnen Räumen, die auch in Eigenleistung durchführbar ist (IDs 1371, 3345, 2490). Bei ihnen besteht demzufolge das zentrale Ziel darin, den Wohnkomfort und/oder die Optik mit möglichst geringem finanziellem Aufwand zu verbessern. Dabei auch den energetischen Standard zu optimieren hat in diesem Zusammenhang erst einmal nachrangige Priorität. Teilweise wird außerdem auf zum Entscheidungszeitpunkt gerade vorhandene, günstige Angebote verwiesen.

Zum Teil sind ökologische Überzeugungen aber auch gewichtiger. Ein Eigentümer vertritt z.B. die Meinung, dass Dämmmaterialien und insbesondere der Kleber Sondermüll seien und zudem das Gebäude verschandeln würden. Für ihn kommt eine nachträgliche Außenwanddämmung daher nicht in Frage und er nimmt die höheren Heizkosten gerne in Kauf. Hier führen also ökologische Vorbehalte und ästhetische Ansprüche dazu, sich nicht weiter mit dem Thema beschäftigen zu wollen, während ökonomische Überlegungen in den Hintergrund treten (ID 1482).

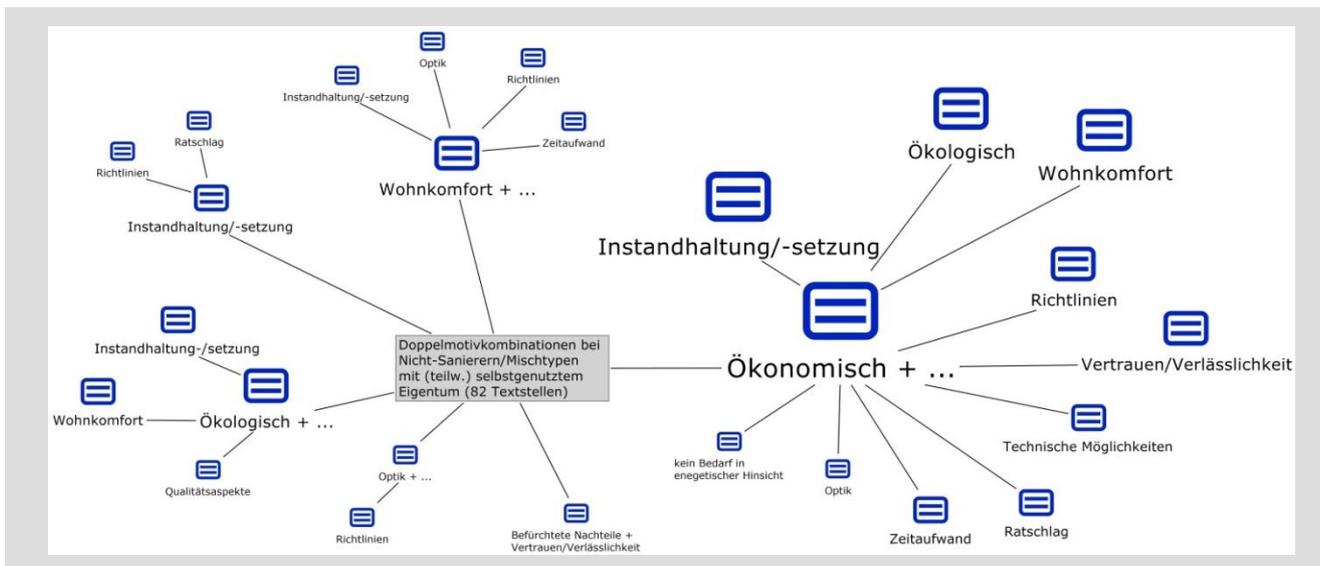
³⁵ „er soll das Richtige machen und hat es wahrscheinlich auch gemacht“. (ID 3542)

Schließlich gibt es noch den gegenteiligen Fall, in dem ein Miteigentümer eines denkmalgeschützten Hauses (WEG) prinzipiell gern energetisch sanieren würde – um zum einen Abhilfe gegen Kälte und Zugluft infolge von schlecht eingebauten Fenstern schaffen könnte und zum anderen um Heizkosten zu sparen. Allerdings wäre die notwendige Investition insbesondere auch aufgrund von Denkmalschutzanforderungen so hoch, dass zwangsläufig eine Entscheidung gegen umfassende Maßnahmen erfolgt. Stattdessen werden je nach Dringlichkeit kleine Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt (z.B. Abdichtung von Fenstern) und sich mit dem mangelnden Wohnkomfort arrangiert. Weiterhin wird versucht Energiekosten durch ein angepasstes Verhalten zu sparen, in dem z.B. nur wenige Räume im Winter beheizt werden. Hier besteht die zentrale Hürde folglich in finanziellen Restriktionen. Nichtsdestotrotz ziehen die Eigentümer eine Dämmung des Daches in Erwägung, was auch bereits mit dem anderen WEG-Mitglied vorbesprochen wurde und wofür gegenwärtig Rücklagen gebildet werden (ID 1372).

Instandsetzungsnotwendigkeit + ökonomische Abwägungen + ökologische Überlegungen

Hier gibt eine notwendige Instandsetzung der Heizung den Ausschlag für Überlegungen zu verschiedenen energetischen Verbesserungen, die jedoch aufgrund der wahrgenommenen mangelnden Rentabilität nicht weiterverfolgt werden (IDs 1482, 1492). Die Investition scheitert demzufolge erneut an ökonomischen Abwägungen. Ein weiterer Eigentümer verweist auf genau solche Überlegungen als allgemeine Vorgehensweise und vertritt die Meinung, dass Umweltbewusstsein relevant und wichtig sei, aber nicht zu dem Preis. Momentan habe er das Gefühl, dass es zu jedem Preis geht (ID 1352).

Abb. 6.8: Doppelmotivkombinationen bei Nicht-Sanierern/Mischtypen mit selbstgenutztem Eigentum



Teilbestandteile dieser Motive finden sich auch in einigen Doppelkonstellationen wieder. Zentral sind dabei wieder ökonomische Aspekte in Verbindung mit weiteren Einflussfaktoren:

Ökonomische Abwägungen + Instandsetzungsnotwendigkeit

In dieser häufig auftretenden Motivpaarung, in der – im Gegensatz zu oben – ökologische Überzeugungen in den entsprechenden Textstellen/Sinneinheiten nicht direkt thematisiert werden, bildet eine dringend notwendige Instandsetzung oder (in einem Fall) das generelle Bestreben, das Gebäude instand zu halten, wieder den Ausgangspunkt für grundsätzliche Überlegungen. Die Eigentümer versuchen jeweils, Instandsetzungs- oder Instandhaltungserfordernisse mit möglichst geringen Kosten zu realisieren. Sie entscheiden sich aufgrund hoher Investitionskosten und/oder negativer Rentabilitätseinschätzungen gegen umfassendere Maßnahmen und führen stattdessen im Bedarfsfall kleinere Maßnahmen, bevorzugt in Eigenleistung, durch (z.B. Austausch einzelner Fenster, Austausch von Rollladenkästen) (IDs 1372, 3479, 2562, 3345, 1482,

2363, 1352). Dies heißt, sie verzichten bei notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen aus Kostengründen auf eine bessere energetische Qualität.

Darüber hinaus wird auch darauf verwiesen, dass aus Sicht der Eigentümer kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht, da Fassade, Fenster o.ä. intakt seien, und daher auch kein ökonomischer Nutzen in einer Modernisierung zu sehen ist. Zum Teil wird in diesem Zusammenhang auch kein Bedarf in energetischer Hinsicht gesehen („gutes Mauerwerk“). Diese Argumentationen resultieren vorwiegend in Entscheidungen gegen Dämmmaßnahmen (IDs 1482, 2363, 1351, 1352).

Ökonomische Abwägungen und ökologische Überlegungen

Bei solchen Überlegungen stellen sich die betreffenden Eigentümer die Frage, ob eine Modernisierungsmaßnahme energetisch sinnvoll und zugleich finanziell machbar bzw. rentabel ist. Insbesondere im Hinblick auf Dämmmaßnahmen kommen die betreffenden Eigentümer zwar zumeist zum Ergebnis, dass diese energetisch sinnvoll sind, eine Durchführung kommt aber für sie aufgrund der hohen Investitionskosten (z.T. im Zusammenhang mit Denkmalschutz), der bislang dafür (noch) zu geringen Heizkosten bzw. des fehlenden ökonomischen Vorteils dennoch nicht in Frage (IDs 1352, 1531, 2490, 1372). Im Einzelfall, wenn die Investition als finanziell machbar erscheint, wird bspw. über eine Minimallösung einer Dachdämmung nachgedacht (ID 3345).

In einem anderen Fall erfolgte aber bspw. eine Entscheidung gegen den Einbau einer Solaranlage auch deshalb, weil sie als energetisch nicht sinnvoll eingeschätzt wurde und daher auch der finanzielle Nutzen zumindest fraglich war (ID 3479).

Ökonomische Abwägungen + Wohnkomfort

Die betreffenden Eigentümer streben zwar eine Erhöhung des Wohnkomforts an und machen sich deshalb Gedanken über die Höhe der dafür ggf. nötigen Investitionen und eventuelle Tilgungszeiträume bei einer Kreditaufnahme, entscheiden sich aber letztlich aufgrund der für sie zu hohen Kosten gegen umfassende Maßnahmen und führen stattdessen möglichst kostengünstige und gerne auch in Eigenleistung umsetzbare Minimallösungen durch (IDs 3479, 3345, 1352, 1372).

Weitere Kombinationen mit ökonomischen Faktoren, die in den Gesprächen mit selbstnutzenden Nicht-Sanierern erhoben wurden, treten zwar seltener auf, zeigen aber die vielfältigen Facetten der Überlegungen dieser Gruppe:

- Auflagen, die sich vor allem aus dem Denkmalschutz ergeben (*Richtlinien*), verteuern nach Ansicht der Interviewten mögliche Maßnahmen derartig, dass sie für die betreffenden Eigentümer – auch bei teilweise vorhandener hoher ökologischer Motivation – unattraktiv werden. Es werden in diesem Zusammenhang aber auch die insgesamt erschwerenden bürokratischen Abläufe kritisiert. Teilweise sind Eigentümer durch weitere, nicht-energetische Maßnahmen im Sinne des Denkmalschutzes finanziell bereits belastet. Sie entscheiden sich in der Folge gegen umfassende Dämmmaßnahmen oder energetisch hochwertige Fensterlösungen. Eine Innendämmung scheidet auch deswegen aus, weil sie als wenig optimal angesehen wird (IDs 3345, 1492, 1372).
Ein weiterer Eigentümer entscheidet sich z.B. gegen eine PV-Anlage, weil er mit der Stromeinspeisung und der damit verbundenen Einspeisevergütung nicht einverstanden ist. Ein komplett möglicher Eigenverbrauch wäre dagegen wirtschaftlich attraktiver (ID 2490).
- Mangelndes *Vertrauen* in Handwerker bei gleichzeitiger Skepsis hinsichtlich der Amortisation von Dämmmaßnahmen, die insbesondere in der Kombination mit Lüftungssystemen als sehr teuer wahrgenommen werden, wirkt sich zusätzlich negativ aus, weil Zweifel an der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen bestehen (ID 1482). Im anderen Fall wird die Unwägbarkeit der Kosten aufgrund der alten Bausubstanz und das Fehlen verlässlicher Informationen als Hinderungsgrund für größere Maßnahmen thematisiert: Kein Handwerker könne im Vorfeld garantieren, sondern müsse erst einmal „reinschauen und in dem Moment, wo die anfangen reinschauen, wird es teuer“ (ID 1372).

Wie zuvor auch bei den Sanierern festgestellt, werden aber auch hier – wenngleich bei deutlich kleineren Maßnahmen (Austausch einzelner Fenster) – bereits bekannte und vertrauenswürdige Handwerker bevorzugt. Dabei werden dann teilweise auch etwas höhere Kosten zu Gunsten eines Vertrauensgewinns in Kauf genommen werden (ID 2363, 2490).

- Einschätzungen von (aktuell noch) unzureichenden *baulich-technischen Möglichkeiten* und die Verwerfung von etwaigen Kompromissen als zu teuer bzw. als nicht wirtschaftlich, führen z.B. zu Entscheidungen gegen den Einbau einer Solaranlage und die Durchführung einer Innendämmung, aber auch zum Aufschieben einer Komplettsanierung (IDs 3345, 1352, 1372).
- Auch der *Zeitaufwand* für die Durchführung umfassender Dämmmaßnahmen kann im Zusammenhang mit ökonomischen Aspekten eine Hürde darstellen. Zwei Eigentümer sehen ihn als zu hoch an – gemessen daran, was es bringt. In einem Fall kommt hier auch wieder der hohe bürokratische Aufwand bei Denkmalschutzauflagen ins Gespräch. Im anderen Fall wird hier ein Bezug zu Arbeiten in Eigenleistung hergestellt (IDs 1482, 1372).
- Die *Meinung dritter Personen* betrifft zwar im Einzelfall vielfältigste Aspekte. Deutlich wurde aber, dass sie das Ergebnis von Entscheidungen wesentlich – und in dieser Gruppe meist negativ – beeinflussen kann. Dies betrifft geäußerte Vorbehalte gegenüber Dämmmaßnahmen (vom Nachbarn) bzw. dem Einbau einer Solaranlage (vom Fachmann), die jeweils im Zusammenhang mit den Kosten bzw. der Rentabilität der Maßnahmen standen (IDs 1371 bzw. 1352).
In einem weiteren Fall wurden dagegen positive Vorbilder – in Kombination mit einer Beratung im Baumarkt – als Informationsquelle genutzt und führten zur Entscheidung für eine kostengünstige, in Eigenleistung umsetzbare Dachdämmung (ID 1482).
- *Keine Notwendigkeit für energetische Maßnahmen* sehen zwei Eigentümer aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten Thermografie bzw. der gegenwärtig als akzeptabel eingeschätzten Nebenkosten. Ökonomische Aspekte kommen hier sowohl im Zusammenhang mit der Erstellung der Wärmebilder (Wahrnehmung eines Aktionsangebotes) als auch bezogen auf die Einsparpotenziale zum Tragen, im Ergebnis entscheiden sich die Eigentümer gegen die Durchführung umfassender Dämmmaßnahmen bzw. den Fensteraustausch. In einem der beiden Fälle beziehen sich die Argumente allerdings auf das Gebäude, bei dem die Investitionskosten denkmalschutzbedingt sehr hoch sind. Hier dient die Argumentation zum fehlenden Sanierungsbedarf eher als weitere Rechtfertigung für die Entscheidung nicht zu sanieren bzw. ist im Hinblick auf akzeptable Nebenkosten das Resultat eines angepassten Nutzerverhaltens (es werden nur noch wenige Räume beheizt) (IDs 1531, 1372).
- Die beiden übrigen Konstellationen in der Verbindung mit ökonomischen Abwägungen sind Randphänomene und beziehen sich auf die Schwierigkeit beim Erhalt bestimmter Fensterläden im Zusammenhang mit der Fenstererneuerung und den Charme des Gebäudes, der bei vorhandenen finanziellen Möglichkeiten für eine Sanierung dennoch nachrangig wäre (IDs 3345, 1379).

Auch in Verbindung mit zentralen Überlegungen zum *Wohnkomfort* sind verschiedene Motivbündelungen vorhanden, die sich jedoch auf nur wenige Eigentümer beziehen. Es wird aus den Konstellationen jedoch deutlich, dass in diesem Kontext für selbstnutzende Nicht-Sanierer im Wesentlichen zwei Arten von Anlässen bestehen: Zum einen werden mit einer ohnehin erforderlichen *Instandsetzung* primär Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnkomforts angestrebt, die dann als ggf. nachgeordnetes Ziel auch eine energetische Verbesserung mit sich bringen können, aber nicht müssen. Solche Überlegungen finden sich im Zusammenhang mit einer möglichen Dachdämmung bzw. einer bereits erfolgten Kellerdämmung (IDs 1492, 1372). Eine angestrebte Erhöhung des Wohnkomforts ist daneben aber auch selbst Anlass für weitere Überlegungen, die dann im Zusammenhang mit einer Verbesserung des *optischen Erscheinungsbildes* konkreter Komponenten (Einbau von Vorfenstern um ursprüngliches Aussehen der Fassade zu erreichen) stehen oder sich auf allgemeine Ansprüche bei baulichen Veränderungen beziehen (IDs 3479, 3345), aber ebenfalls nicht zwangsläufig mit einer energetischen Verbesserung einhergehen müssen. In einem Fall wird zudem deutlich, dass für die Erhöhung des Wohnkomforts der hohe *Zeitaufwand* durch die Abwicklung mit der Denkmalschutzbehörde in Kauf genommen werden muss. In diesem Fall geht es darum, ein Fenster durch eine

Tür zu ersetzen. Ob dies zu einer energetischen Optimierung führt, ist jedoch offen (ID 1372). Im Hinblick auf Dämmmöglichkeiten der Außenwände fällt die Entscheidung jedenfalls gegen deren Durchführung aus, da eine Außendämmung aus *Denkmalschutzgründen* nicht möglich ist, bei Durchführung einer Innendämmung aber Einbußen beim Wohnkomfort durch Raumverlust und Gefahr der Schimmelbildung angenommen werden (ID 1372).

Motivkombinationen von im Kern *ökologischen Abwägungen* mit weiteren Aspekten kommen ebenfalls bei wenigen Eigentümern vor. In Verbindung mit der *Instandhaltung/-setzung* von Gebäuden ist das bekannte Muster auszumachen, wonach ein akutes Problem als Anlass für (in diesem Fall kleinere) energetische Maßnahmen fungiert (Dachdämmung und Dämmung einer einzelnen kleinen Hinterhauswand; ID 3345). Besteht keine dringende Notwendigkeit zur Instandsetzung, wird demzufolge auch keine Maßnahme durchgeführt (ID 1492; Entscheidung gegen Dachdämmung und Fenstererneuerung).

Ein Eigentümer thematisierte Aspekte des *Wohnkomforts* gemeinsam mit ökologischen Überlegungen im Zusammenhang mit der Erneuerung von Fenstern. Ziel war die Erhöhung des Schallschutzes und nachrangig der Wärmeisolierung. Da durch eine aufwändige Doppelverglasung bei Vorfenstern jedoch Fensterfläche verloren gegangen wäre, erfolgte die Entscheidung für einfach verglaste Vorfenster. Überlegungen zum Wohnkomfort sprachen daher gegen die energetisch bessere Variante (ID 3345).³⁶

In Verbindung mit *Qualitätsaspekten* (bei gleichzeitiger Instandsetzungsabsicht) entschied sich ein Eigentümer für eine aus energetischer Sicht bessere Heizungsanlage. Noch entscheidender war für ihn jedoch die angenommene Langlebigkeit der Heizung (ID 1482).

Weitere Einzelfälle argumentieren im Zusammenhang mit *Instandsetzungsabsichten* und *Denkmalschutzrichtlinien*, wo z.B. ein Eigentümer derzeit noch ohne Ergebnis überlegt, den Fußboden des Gebäudes anzugleichen und dabei möglicherweise eine Dämmung einzuziehen, vordergründig sind jedoch die Denkmalschutzaufgaben (ID 1372). Ein anderer Eigentümer setzte seine Dachterrasse instand und befolgte dabei Ideen des Denkmalschutzbeauftragten ohne dabei energetische Aspekte zu berücksichtigen (ID 3345).

Im anderen Fall spielt die *Meinung Dritter* hinein, wenn ein Eigentümer auf Rat eines Architekten überlegt, intakte Glasbausteine auszutauschen, obwohl ein Wärmebild keine Auffälligkeiten zeigte (ID 1531). Dies zeigt erneut, dass persönliche Ratschläge ein großes Gewicht für die Entscheidung der Eigentümer haben.

Die Bedeutsamkeit von (positiven) Meinungen dritter Personen zeigt sich indirekt auch im Zusammenspiel von *befürchtete Nachteilen* und *Vertrauen* in eine fachgerechte Umsetzung. Ein Eigentümer, der ein grundlegendes Misstrauen gegenüber der fachgerechten Durchführung von Dämmmaßnahmen hegt und Bedenken wegen Feuchteschäden und Schimmel äußert, erwähnt in diesem Zusammenhang auch, dass ihm positive Vorbilder fehlen. So wären „mündliche Empfehlungen oder jemand zu kennen, der das schon gemacht hat, gut“ (ID 1482).

6.4.4 Motivallianzen bei Nicht-Sanierern/Mischtypen mit vermietetem Eigentum

Auch in dieser Gruppe sind die identifizierten Motivkonstellationen vielfältig. Deutlich im Zentrum stehen aber auch hier wieder ökonomische Abwägungen vor allem im Zusammenspiel mit Überlegungen zur *Instandhaltung/-setzung*. Weitere Motivkombinationen sind seltener.

Ökonomische Abwägungen + Instandsetzungsnotwendigkeit

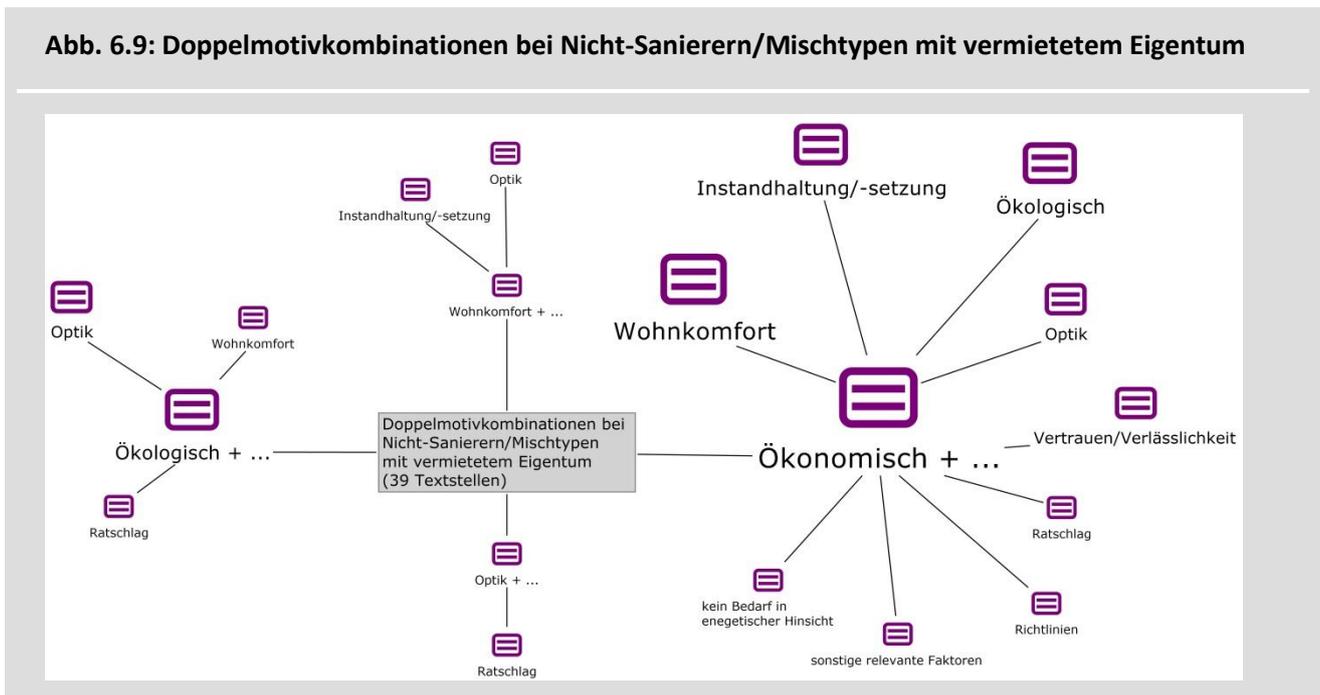
Wie schon bei Sanierern mit vermietetem Eigentum gibt eine mehr oder weniger dringliche Instandsetzungsnotwendigkeit auch in dieser Gruppe häufig den Impuls für weitergehende Überlegungen (IDs 1570, 1548, 2486). Solche beziehen sich in den betreffenden Fällen auf die Erneuerung von alten und teilweise undichten Fenstern, die Isolierung des Kellers infolge eines Wasserschadens oder die Dämmung des Daches. Die vergleichsweise kleinen Maßnahmen werden dann umgesetzt, wenn die Kosten nicht hoch sind

³⁶ In der weiteren Argumentation erfüllten diese Vorfenster zudem sowohl *optische Ansprüche* als auch *Denkmalschutzaufgaben*, da sie zum Gebäude passen und zugleich die Auflagen erfüllen (ID 3345).

(z.B. Fenster) oder unumgänglich sind. Manchmal sind die Entscheidungen auch an weitere Bedingungen geknüpft – so wird von einem Eigentümer die Dämmung des Daches z.B. nur als sinnvoll angesehen, sofern der Sohn das Gebäude übernehmen sollte, es also nicht verkauft wird. Grundsätzlich sind die Befragten in diesem Kontext zwar bereit, regelmäßig Geld zu investieren, jedoch immer nur kleine und überschaubare Beträge für in der Regel kleinere oder einzelne Maßnahmen. Ökologische Gesichtspunkte sind hier im Gegensatz zu Sanierern von untergeordneter Bedeutung.

In einem anderen Fall waren keine (dringenden) Instandsetzungsnotwendigkeiten gegeben, sondern steuerliche Gründe prioritär für die Umstellung der Wärmeversorgung eines Mehrfamilienhauses auf Fernwärme. Nach Einschätzung des Befragten hätten die wohnungsweisen Thermen „noch einige Jahre gehalten“ (ID 3405).

Abb. 6.9: Doppelmotivkombinationen bei Nicht-Sanierern/Mischtypen mit vermietetem Eigentum



Darüber hinaus ließen sich weitere Motivkombinationen finden, in den *ökonomische Argumente* eine zentrale Position einnehmen:

- Argumentationen im Hinblick auf *Wohnkomfortaspekte* stammen überwiegend von einem Vermieter, dessen Ziel es ist, einen sehr hohen Wohnstandard im hochpreisigen Segment zu bieten und der selbst sehr hohe Ansprüche an die bauliche Qualität stellt. Er bewegt sich überwiegend im Spektrum zwischen ökonomischen Überlegungen, dem Wohnkomfort und der Zufriedenheit der Mieter und optischen Kriterien, die an vielen Stellen im Verlauf des Interviews auftreten und somit deren Gewicht verdeutlichen. Bei Überlegungen zur Erneuerung der Fenster bspw. sind finanzielle Argumente wichtiger als der Wohnkomfort hinsichtlich des Schallschutzes oder der Helligkeit, die durch verschiedene Fensterkonstruktionen unterschiedlich ausfällt. Er wählt in Bezug auf den Schallschutz einen Mindeststandard (2-fach verglaste Fenster) und entscheidet sich im Hinblick auf die Konstruktion danach, was seiner Meinung nach am besten zum Gebäude passt – ohne auf die Meinung der Mieter zu möglichen Helligkeitseinbußen in den Räumen einzugehen. Der Eigentümer empfindet dies jedoch als anstrengende und schwierige Entscheidung. Auslöser der Überlegungen ist zudem die Absicht die Fenster optisch zu verbessern und mit dem Gebäude ein Stück Baukultur zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Er sieht zudem keine Möglichkeiten, die Kosten auf die Mieterschaft umzulegen, da bereits eine Obergrenze erreicht sei. Dies ist u.a. auch ein Argument gegen die Innendämmung der denkmalgeschützten Fassade, da der finanzielle Aufwand allein auf seiner

Seite wäre, vermietbare Fläche verloren ginge und zudem keine Beschwerden aus der Mieterschaft über Hitze oder Kälte in den Wohnungen vorliegen. Hinzu kommt, dass er selbst keinen Bedarf für eine Dämmung sieht (ID 3432).

- Zugleich spielen *optische Kriterien* in Entscheidungen hinein, die ggf. vorliegende finanzielle Restriktionen ein Stückweit in den Hintergrund treten lassen. Wie oben bereits angeführt, legt der Vermieter im hochpreisigen Segment allerhöchsten Wert auf ästhetische Gesichtspunkte und nimmt dafür sehr hohe Kosten in Kauf. Die finanzielle Hürde überwindet er, indem er die Erneuerung der Fenster sukzessive über viele Jahre verteilt (ID 3432). In einem anderen Fall wird nach entsprechenden Hinweisen aus der Mieterschaft ein zunächst vergessenes Fenster trotz erneuter hoher Kosten nachträglich noch ausgetauscht, wodurch die Gesamtoptik der Fassade verbessert werden konnte (ID 2486).
- In der Abwägung mit *ökologischen Argumenten* kommt den ökonomischen ein höheres Gewicht zu, während die Verbesserung des energetischen Standards nachrangig ist. Daher erfolgen Entscheidungen entweder gegen eine Maßnahme oder für eine energetisch weniger hochwertige Variante (IDs 2486, 3432).
Interessant ist dabei, dass vermietende Eigentümer, die im Gespräch auch Bezug auf eine selbstgenutzte Immobilie nehmen, dort sehr wohl Maßnahmen durchführen, die energetisch sinnvoll und finanziell machbar sind (ID 3405: Dämmung der Gebäudehülle; ID 1548: Einbau einer Erdwärmeheizung; ID 2486: Installation einer PV-Anlage).
- *Ratschläge Dritter* haben in diesem Kontext einen unterschiedlichen Stellenwert. In einem Fall führt der Hinweis eines Schornsteinfegers letztendlich zur Entscheidung für eine neue Heizungsanlage, obwohl der Eigentümer hinsichtlich der anfallenden Kosten zunächst skeptisch war (ID 2486). Im anderen Fall sind ökonomische Aspekte wichtiger als Ratschläge aus dem Umfeld hinsichtlich der Verglasung von Fenstern. Hier entscheidet sich der Eigentümer gegen eine Dreifachverglasung (ID 3432).
- Das *Vertrauen in Dritte* wird von einem Eigentümer (ID 2486) in unterschiedlichen Kontexten thematisiert und steht insbesondere im Zusammenhang mit Investitionskosten, die wiederum ein großes Gewicht haben. Sowohl beim Austausch der Fenster als auch bei der Erneuerung des Heizkessels mit Wärmespeicher entschied sich der Interviewte für Firmen mit dem günstigeren Angebot und gegen Firmen, die er zwar bereits kannte und welchen er vertraute, die aber einen höheren Angebotspreis ablieferten. Der Wunsch nach minimalen Aufwendungen für Arbeiten, die gleichwohl zuverlässig ausgeführt werden sollen, zeigt sich auch bei der erforderlichen Isolierung des Kellers nach einem Wasserschaden. Große Teile der dafür notwendigen Arbeiten (z.B. Freilegung des Fundaments) wurden in Eigenleistung des – kompetenten und vertrauenswürdigen – Mieters des Einfamilienhauses und dessen Bekannten durchgeführt. Im Gegenzug erfolgte keine Erhöhung der Miete. Der Eigentümer hätte alternativ jedoch auch gar nicht gewusst, an welches Gewerk er sich in diesem Fall hätte wenden können. Eine Anpassung der Miete nach der später durchgeführten Erneuerung der Heizung und Fenster führte dann zum Auszug des Mieters.
- *Richtlinien* in Form von Denkmalschutzauflagen haben in Verbindung mit ökonomischen Abwägungen eine geringe Bedeutung. In zwei Fällen, bei denen es um die Erneuerung von Fenstern ging, haben die Eigentümer keine hohe Meinung von Kompetenzen und Fördermöglichkeiten seitens des Denkmalschutzes. Im Vorfeld wurden keine Hinweise zur Gestaltung von Fenstern gegeben. Bei einer Förderung entstünden nach Meinung eines Befragten höhere Kosten für den Eigentümer als ohne Förderung. Beide Eigentümer entschieden sich zwar für einen Fensteraustausch, aber in einer durch Fensterart oder durch sukzessive Umsetzung kostengünstigsten Form (IDs 1548, 3432).
- Sonstige relevante Faktoren in Verbindung mit ökonomischen Abwägungen bezogen sich auf die Wohnungs- bzw. Gebäudenutzer und setzten in einem Fall voraus, dass der Sohn das Gebäude übernimmt. In einem anderen Fall werden Entscheidungen so getroffen, dass langfristig eine gute Rendite durch hochwertige Ausstattung und „höchstwertiges Publikum“ (ID 3432) möglich sind. In diesem Zusammenhang steht auch die Entscheidung gegen eine Innendämmung, die zum Verlust

vermietbarer Fläche führen würde – und zudem aus energetischer Sicht nicht als notwendig angesehen wird.

Daneben wurden einzelne Doppelmotive in Kombination mit *ökologischen Überlegungen* thematisiert:

- Ein Zusammenhang mit *optischen Kriterien* oder *Ratschlägen durch Dritte* findet sich erneut im Falle des Eigentümers mit den hohen ästhetischen Ansprüchen an die Fenstererneuerung. Die Einschätzung, dass die bisherigen Fenster sowohl hinsichtlich ihrer Optik als auch des Wärmeschutzes nicht zeitgemäß sind, bildete den Ausgangspunkt der Überlegungen. Bei der Entscheidung ist der ästhetische Aspekt jedoch wichtiger. Zudem entscheidet sich der Eigentümer trotz positiven Berichten und hoher Zufriedenheit von Bekannten mit dreifachverglasteten Fenstern gegen diese energetisch höherwertige Lösung (ID 3432).
- Ökologie und *Wohnkomfort* werden von einem Eigentümer hinsichtlich der Entscheidung für eine zentrale Warmwasserversorgung gleichwertig gewichtet. Er entscheidet sich für die Maßnahme, da er sie gegenüber den bisherigen dezentralen Gasthermen als energetisch sinnvoll und bequem erachtet und schließt die Wohnungen sukzessive an eine Fernwärmeversorgung an (ID 3405).

In zwei Gesprächen erfolgen zudem Überlegungen zum *Wohnkomfort* gemeinsam mit Überlegungen zur *Instandsetzung* oder mit *optischen Anforderungen*. Beide Konstellationen beziehen sich auf die Erneuerung von Fenstern. Im einen Fall ist die Instandsetzung der verzogenen Fenster der Auslöser mit dem Ziel den Schallschutz wieder herzustellen. Im anderen Fall sind optische Ansprüche an die Fenster wichtiger als Meinungen der Mieterschaft zu Schallschutz oder zur Helligkeit der Räume. Der Wohnkomfort von Mietern wird in der Entscheidung demzufolge unterschiedlich gewichtet.

6.5 Entscheidungslogiken – zentrale Sanierungsmotive, Anreize und Hemmnisse

Die bisher dargestellten Argumente und Motivallianzen zeigen, dass Sanierungsentscheidungen hochgradig individuell verlaufen und daher zahlreiche Einflussfaktoren relevant sind, die je nach individueller Situation unterschiedlich bewertet werden und zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Über alle privaten Eigentümer hinweg lassen sich – ausgehend von den genannten initialen Sanierungsanlässen – dennoch verschiedene wiederkehrende Muster (=Logiken) identifizieren. Diese gehen mit weiteren, zum Teil unterschiedlichen Anreizen und Hemmnissen einher. Bei nicht vorhandenem Sanierungsanlass lassen sich (weitere) zentrale Hemmnisse identifizieren, die eine weitere Auseinandersetzung mit dem Thema bereits im Vorfeld weitgehend verhindern.

Im Folgenden werden zunächst Logiken mit identifizierbarem Sanierungsanlass und den damit einhergehenden verstärkenden Anreizen und involvierten Hemmfaktoren dargestellt. Daran schließen sich Logiken an, die zentrale Hemmnisse bei nicht ersichtlichem Sanierungsanlass aufzeigen.

Diese Logiken stellen die zentralen und optionalen Sanierungsmotive, Anreize bzw. Hemmnisse in ihrem Zusammenspiel dar. Diese werden in Kapitel 8 (Tab. 8.1) noch einmal zusammengefasst.

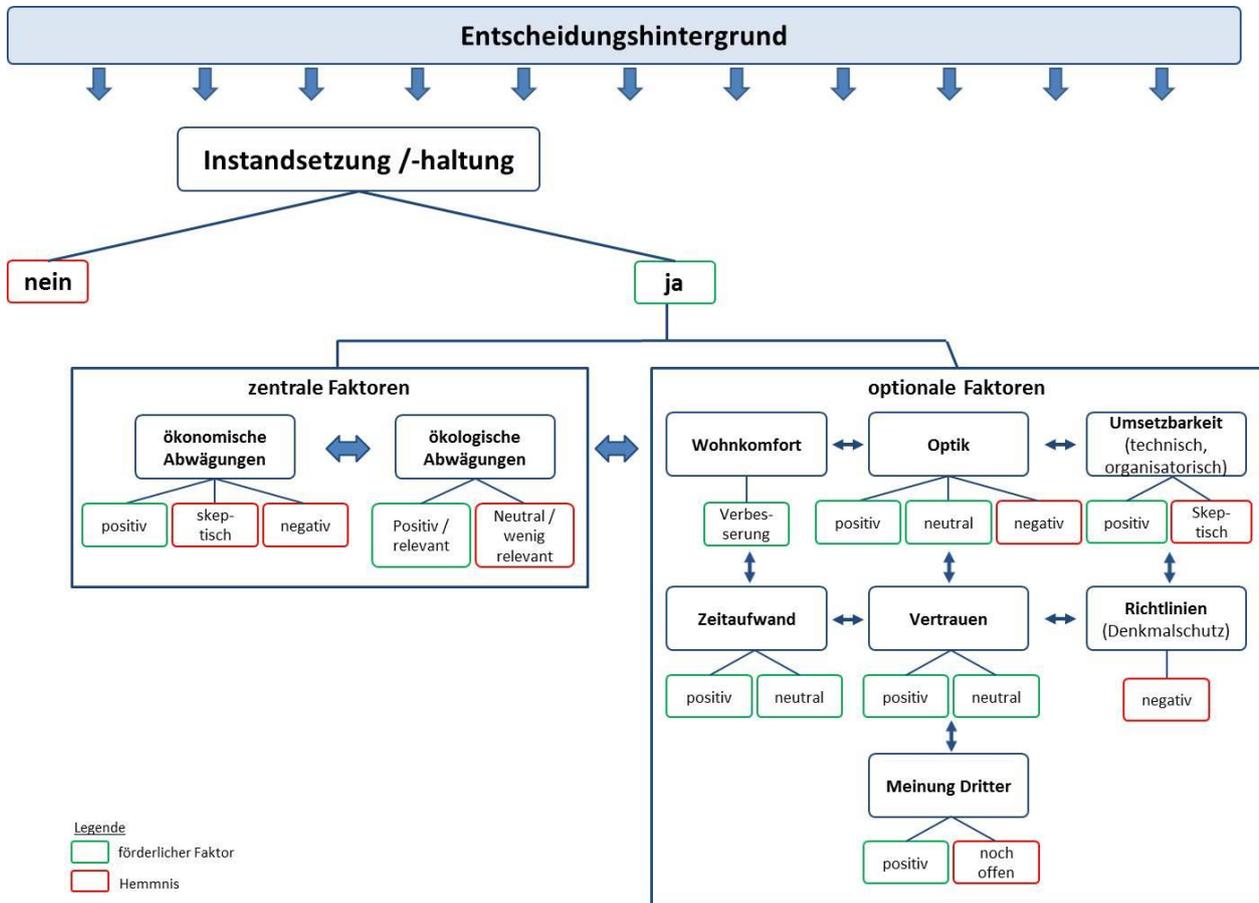
6.5.1 Instandsetzung oder Instandhaltung als Sanierungsanlass

Die Instandsetzung von Bauteilen bei (akuten) Mängeln ist über alle betrachteten Gruppen hinweg der häufigste Sanierungsanlass und folgt derselben Logik wie die Sanierungsentscheidungen im Zuge des allgemeinen Bestrebens, das Gebäude Instand zu halten und damit den Werterhalt des Gebäudes zu sichern.

Steht eine Instandsetzung akut oder zeitnah an bzw. wird die Instandhaltung des Gebäudes generell aktiv verfolgt, erfolgt die Abwägung weiterer Einflussfaktoren (vgl. Abb. 6.10). Dabei kommt ökonomischen und ökologischen Abwägungen der größte Stellenwert zu. Beide Faktoren werden gegeneinander abgewogen, wobei die Bewertung dieses Prozesses maßgeblich für die Sanierungsentscheidung ist. Werden beide Faktoren positiv bewertet, d.h. es bestehen hohe ökologische Ansprüche oder das Bestreben, durch die Maßnahme einen energetisch optimierten Standard zu erreichen, und wird die Maßnahme zugleich auch in

finanzieller Hinsicht als sinnvoll oder zumindest machbar angesehen, erfolgt die Entscheidung für eine zu- meist umfassende energetische Maßnahme, was insbesondere bei selbstnutzenden Sanieren der Fall ist.

Abb. 6.10: Instandsetzung bzw. Instandhaltung als Sanierungsanlass



Darüber hinaus treten weitere, optionale Einflussfaktoren auf, die jedoch unterschiedliche Relevanzen aufweisen und auch unterschiedlich bewertet werden. Die jeweils relevanten optionalen Faktoren werden ebenfalls gegeneinander abgewogen und auch im Zusammenhang mit den beiden zentralen Faktoren bewertet. Optionale Faktoren beeinflussen die Entscheidung an sich oder moderieren die Entscheidung für eine bestimmte technische Lösung bzw. Umsetzung.

Positive, die Sanierungsentscheidung bestärkende Faktoren in allen Gruppen sind eine erreichbare optische Verbesserung oder zumindest keine optische Verschlechterung. Positiv verstärkend ist auch das vorhandene Vertrauen in die Wirksamkeit einer Maßnahme (z.B. durch eigene Vorerfahrung, Beispiele aus der Nachbarschaft). Hierfür sind auch Vertrauen in beratendes Fachpersonal (z.B. Architekten, Energieberater) bzw. bekräftigende Ratschläge von solchen Fachleuten oder aus dem Bekanntenkreis wesentlich. Insbesondere beratendes Fachpersonal, das speziell bei Vermietern häufig zu Einsatz kommt, kann Vorentscheidungen für bestimmte technische Ausführungen vornehmen, was sich förderlich auf die Entscheidung auswirkt. Hinzu kommen die technische und organisatorische Umsetzbarkeit in guter Qualität und die neutrale Bewertung des Zeitaufwands bzw. die anvisierte Aufwandsreduzierung nach Umsetzung der Maßnahme als weitere Anreize. Ein grundlegender Anreiz speziell für selbstnutzende Eigentümer besteht in einer durch die energetische Sanierung erreichbaren Steigerung des Wohnkomforts oder einer im Resultat als praktisch angesehenen Lösung.

Als hemmende Faktoren sind ökonomische Abwägungen (z.B. in Form von Zweifeln an der Wirtschaftlichkeit oder hohen Investitionskosten), schwächer ausgeprägte ökologische Überzeugungen (z.B. in Form geringerer Ansprüche an den energetischen Standard von Bauteilen), Restriktionen durch Denkmalschutzaufgaben, befürchtete negative Auswirkungen von Maßnahmen auf das Erscheinungsbild des Gebäudes, auch im Zusammenhang mit den derzeit technischen Möglichkeiten, und noch nicht getroffene Entscheidungen, die potenziellen Nachutzern des Gebäudes überlassen werden, auszumachen.

Sind ökologische Überzeugungen schwächer ausgeprägt, die Maßnahmen erscheinen aber finanziell tragbar, entscheiden sich Eigentümer verstärkt für wenig ambitionierte Standardlösungen (vermietende Sanierer) oder für kleinere, überschaubare Maßnahmen. Insbesondere bei Nicht-Sanierern mit vermietetem Eigentum sind ökologische Gesichtspunkte von untergeordneter Bedeutung. Anforderungen durch den Denkmalschutz verhindern in Verbindung mit finanziellen Restriktionen z.B. Maßnahmen an der Fassade oder führen zu energetisch weniger optimalen Fensterlösungen. In manchen Fällen entsprechen die Richtlinien des Denkmalschutzes aber auch der inneren Überzeugung der Eigentümer. Hier sind also Denkmalschutzvorgaben nicht per se als Hemmnis auszumachen, sondern gehen einher mit der persönlichen Auffassung, dass (umfassende) energetische Maßnahmen der Optik oder dem Charme des Gebäudes abträglich wären (z.B. ID 1372). Dies gilt – gerade bei einem geringen Anspruch an den energetischen Standard von Bauteilen – umso mehr bei gleichzeitig stark ausgeprägten Vorstellungen bezüglich deren optischer Gestaltung, wenn diese auch ohne einen hochwertigen energetischen Standard zufriedenstellend herstellbar ist. Bei einem Vermieter rangieren die optischen Ansprüche – neben der Instandhaltung des Gebäudes als Hauptanreiz – auch in Verbindung mit dem Ziel, ein Stück Baukultur zu erhalten, wofür hohe Investitionskosten in Kauf genommen werden. Dabei werden zwar sowohl die technische Umsetzung (handwerklich hochwertige Sonderanfertigungen) als auch ein hoher Wohnkomfort der Mieter hinsichtlich des Schallschutzes und ökologische Aspekte mit Blick auf eine nachhaltige Produktion in die Entscheidung einbezogen. Letztlich sieht der Eigentümer seine Ansprüche jedoch auch mit energetisch suboptimalen, zweifachverglasten Fenstern erfüllt und lässt sich auch nicht durch positive Meinungen Dritter überzeugen, die von ihrer hohen Zufriedenheit mit dreifachverglasten Fenstern berichteten (ID 3432).

Häufiger jedoch deckeln die finanzielle Situation der Eigentümer und die angenommenen Investitionskosten bzw. Wirtschaftlichkeitseinschätzungen den energetisch erreichbaren Standard. Im Zweifel oder bei einer negativen ökonomischen Bewertung werden allenfalls kleinere Lösungen umgesetzt (z.B. energetisch geringfügig bessere Fenster). Ökonomische Abwägungen fallen hier also stärker ins Gewicht als Bestrebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz und/oder des Wohnkomforts. Diese Konstellation findet sich häufig bei selbstnutzenden Nicht-Sanierern, die kleinere Lösungen, ggf. auch in Eigenleistung, umsetzen. Gleichmaßen erwähnt ein Selbstnutzer als notwendige Voraussetzung dafür, dass eine Fassadendämmung bei einer zukünftig anstehenden Instandsetzung der Fassade überhaupt attraktiv erscheinen könnte, das Vorhandensein von erschwinglichen Dämmmaterialien, die nicht so dick auftragen. Dies sieht er zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch skeptisch (ID 1531). Vermieter zeigen sich hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen tendenziell noch skeptischer und bevorzugen die Umsetzung von lediglich Mindeststandards, da sie selbst nicht von Energieeinsparungen profitieren (Investor-Nutzer-Dilemma) und möglichst keine Risiken eingehen wollen – z.B. durch ihrer Meinung nach noch wenig erprobte Maßnahmen oder Materialien wie z.B. ökologische Baustoffe. Sie versuchen mit möglichst geringen Investitionen möglichst viel zu erreichen. Einige Vermieter betonen in diesem Zusammenhang auch ihre solide Finanzlage oder die Voraussetzung einer KfW-Förderung, die eine Sanierung ermöglicht.

Insbesondere finanzielle Restriktionen sind demzufolge als zentrales Hemmnis in dieser Entscheidungslogik anzusehen, da sie in Form von als zu hoch angesehenen Investitionskosten und/oder negativen Rentabilitätseinschätzungen auch bei vorhandenen ökologischen Überzeugungen und dem (ausdrücklichen) Bestreben nach Wohnkomfortsteigerungen zu einer Entscheidung gegen (umfassende) energetische Maßnahmen oder – im besten Fall – zu einem Aufschub von Maßnahmen führen. Teilweise steht eine skeptische Bewertung der Investitionskosten auch in Verbindung mit einer unsicheren Nutzungsperspektive des Gebäudes. Hier wird eine spätere Investition abhängig gemacht von der noch zu treffenden Entscheidung zumeist

durch die Kinder der Eigentümer. Nur in einem Fall wiegt eine ausgeprägte ökologische Überzeugung in Verbindung mit bekräftigenden Ratschlägen durch Fachleute und einer guten Finanzlage das Argument der Unwirtschaftlichkeit auf, so dass die entsprechende Maßnahme auch bei denkmalschutzbedingten Mehrkosten dennoch angestrebt wird (Dachdämmung, Vermieter).

In einer fehlenden Instandsetzungsnotwendigkeit von Bauteilen lässt sich ein weiteres Hemmnis erkennen, das als solches von einigen Eigentümern auch direkt benannt wird:

„Ich denke letztendlich geht's da über einen Anreiz oder man muss halt einfach dann letztendlich warten, das halt ein Stück weit altersbedingt oder über die Nutzung bedingt halt Reinvestitionen dann jetzt wieder notwendig sind. Also ich denk mal vielleicht in zehn Jahren, wenn der Putz mir quasi von der Wand fällt, das ich dann sage "Okay, da muss jetzt vielleicht was gemacht werden" (ID 1352).

Solche Eigentümer sehen hier keine Dringlichkeit und somit auch keinen Anlass zu handeln. Dieser fehlende Anlass führt häufig schon für sich genommen zu einer Entscheidung gegen eine Sanierung, wird teilweise jedoch auch im Zusammenhang mit einer negativen Bewertung ökonomischer Gesichtspunkte und auch mit einem fehlenden Bedarf in energetischer Hinsicht gesehen, die beide ebenso als negative Verstärker wirken.

Die folgenden Entscheidungslogiken zeigen jedoch, dass weitere Sanierungsanlässe das Hemmnis einer fehlenden Einsicht in eine Instandsetzungsnotwendigkeit dennoch entkräften können.

6.5.2 Erhöhung des Wohnkomforts als Sanierungsanlass

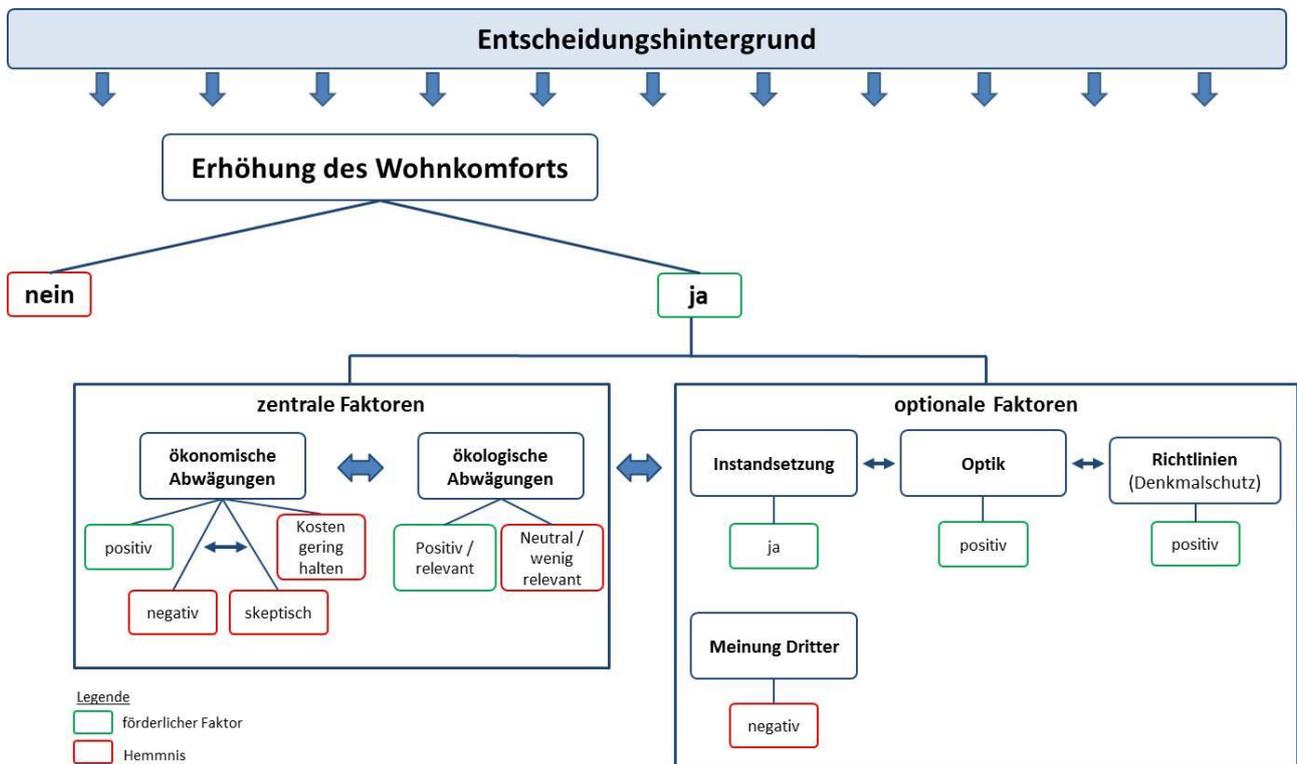
Die Erhöhung des Wohnkomforts wurde als weiterer Sanierungsanlass für die Erwägung einer energetischen Sanierungsmaßnahme identifiziert und ist vor allem für selbstnutzende Eigentümer relevant (10 Selbstnutzer, 3 Vermieter). Dieser steht zumeist im Zusammenhang mit einem bisherig wahrgenommenen Mangel an Wohnkomfort, der zum Teil auch in Verbindung mit baulichen Mängeln steht (z.B. undichte Fenster). Die Priorität der Eigentümer liegt im Gegensatz zur vorhergehenden Entscheidungslogik jedoch deutlich auf der Verbesserung des Wohnkomforts. In manchen Fällen besteht auch das Bestreben, den Komfort kontinuierlich Stück für Stück weiter anzuheben. Wie zuvor werden als nächster Schritt ökonomische Überlegungen angestellt, zumeist mit dem Bemühen die Investitionskosten möglichst gering zu halten. Finanzielle Anreize bestehen in der Möglichkeit zur Senkung von Energie- bzw. Folgekosten und im Vorhandensein aktuell günstiger Angebote. Beides wird mit den notwendigen Investitionskosten abgewogen (ausschließlich Selbstnutzer).

Weitere Einflussfaktoren treten hier nur sporadisch auf. Zusätzliche Anreize sind z.B. die ohnehin (bald) anstehende Instandsetzung und die Realisierung einer optisch ansprechenden Lösung, die in manchen Fällen außerdem kongruent zu Denkmalschutz-Aspekten ist. Abwägungen in ökologischer Hinsicht sind deutlich weniger relevant. Nur bei ausgeprägtem ökologischem Anspruch, der sich ausschließlich bei Selbstnutzern findet, werden zum Teil umfassende Sanierungsmaßnahmen realisiert (z.B. Außenwanddämmung, energetisch hochwertige Verglasung). Die entsprechenden Selbstnutzer sehen dies allerdings in Übereinstimmung mit ihrem Wunsch nach einer Komforterrhöhung, wofür sie auch höhere Investitionskosten in Kauf nehmen.

Besteht keine größere Relevanz ökologischer Aspekte, sind optische Ansprüche und die Erhöhung des Wohnkomforts häufig auch durch kleinere Maßnahmen, die energetisch weniger optimale Lösungen darstellen, erreichbar.

Ökologische Überzeugungen moderieren demzufolge hier – analog zur vorhergehenden Logik – die Sanierungstiefe der Maßnahmen und fungieren je nach Ausprägung als Anreiz oder Hemmnis. Das zentrale Hemmnis besteht jedoch erneut in zu hohen Investitionskosten oder in Unsicherheiten hinsichtlich der Rentabilität, in Einzelfällen auch in Verbindung mit abratenden Meinungen dritter Personen, was auch bei vorhandener Überzeugung bezüglich der energetischen Sinnhaftigkeit einer Maßnahme zu einem Aufschub der Maßnahme oder zur Entscheidung gegen die Maßnahme führt.

Abb. 6.11: Erhöhung des Wohnkomforts als Sanierungsanlass



Es ist festzustellen, dass die Erhöhung des Wohnkomforts auch für einige Vermieter relevant ist. Maßnahmen werden jedoch nur durchgeführt, sofern eine Instandsetzung ohnehin ansteht oder sich eine günstige Gelegenheit (z.B. Sonderangebot im Zusammenhang mit einer Fenstererneuerung) ergibt.

Gerade für Vermieter besteht in einem fehlenden Anlass zur Erhöhung des Wohnkomforts (es gibt in dieser Hinsicht keine Beschwerden durch die Mieterschaft) bei zugleich negativen Einschätzungen der Wirtschaftlichkeit ein starkes Argument gegen die Durchführung einer Sanierung (in diesem Fall: gegen Innendämmung).

6.5.3 Ökologische Überzeugung als Sanierungsanlass

In diesem Muster bilden ausgeprägte ökologische Überzeugungen und Ansprüche den Ausgangspunkt für Sanierungsentscheidungen.³⁷ Die betreffenden Eigentümer stellen den ökologischen Gedanken in den Mittelpunkt. Die Verminderung der Energieverschwendung und der Beitrag zum Klimaschutz sind ihnen wichtig. Daher sind sie um die energetische Optimierung ihrer Gebäude grundsätzlich bemüht und versuchen entsprechende Möglichkeiten auch wahrzunehmen. Sie setzen sich näher mit notwendigen Investitionskosten und damit erreichbaren Einsparpotenzialen auseinander und wägen beide Aspekte gegeneinander ab. Dies umfasst in einigen Fällen auch eine eingehende Beschäftigung mit verschiedenen technischen Umsetzungsmöglichkeiten und Baumaterialien (insbes. bei Dämmung). In Einzelfällen (Vermieter) wirkt das vorhandene Vertrauen in einen Architekten, der die Planung der Maßnahme vollständig übernimmt und überwacht als positiver Verstärker auf die Entscheidung.

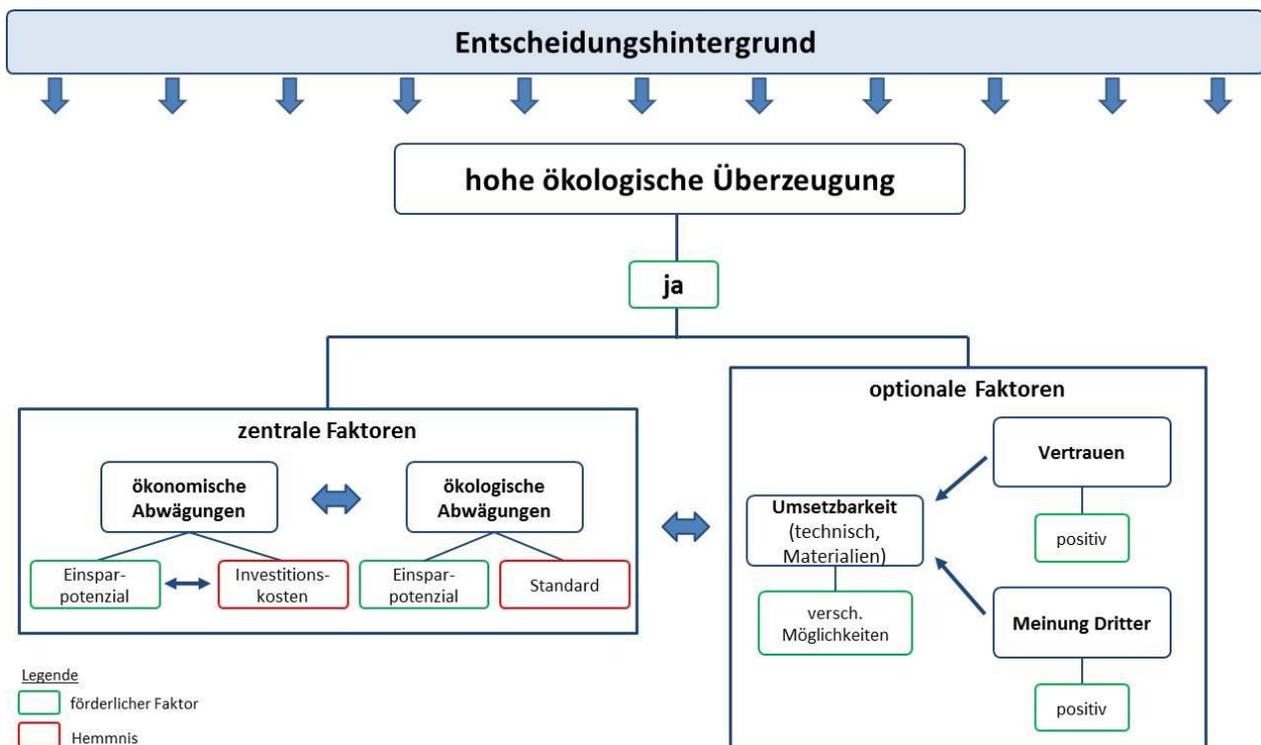
Diese Entscheidungslogik findet sich ausschließlich in der Gruppe der Sanierer und überwiegend bei selbstnutzenden Eigentümern. Diese bewerten die genannten Faktoren fast durchgehend positiv oder zumindest neutral und entscheiden sich in der Folge für (umfassende) energetische Maßnahmen. Dämmmaßnahmen

³⁷ Ökologische Gründe treten in unterschiedlicher Form aber auch als zentrales Sanierungshemmnis auf (vgl. Abschnitt 6.5.9).

werden teilweise auch mit ökologischen Dämmstoffen umgesetzt. Dabei fällt jedoch auf, dass Vermieter sich eher an allgemeinen Standards (z.B. Dämmstärken und erprobte Materialien) orientieren, während Selbstnutzer energetisch optimale Lösungen anstreben. Bei Vermietern ist die Bereitschaft zur Übernahme höherer Investitionskosten deutlich begrenzt.

In finanziellen Restriktionen liegt aber erneut das **zentrale Hemmnis**. In zwei Fällen führt die Bewertung der Investitionskosten als zu hoch zu einem Aufschub bzw. der Entscheidung gegen die Durchführung von Dämmmaßnahmen.

Abb. 6.12: Hohe ökologische Überzeugung als Sanierungsanlass



6.5.4 Einfluss dritter Personen als Sanierungsanlass

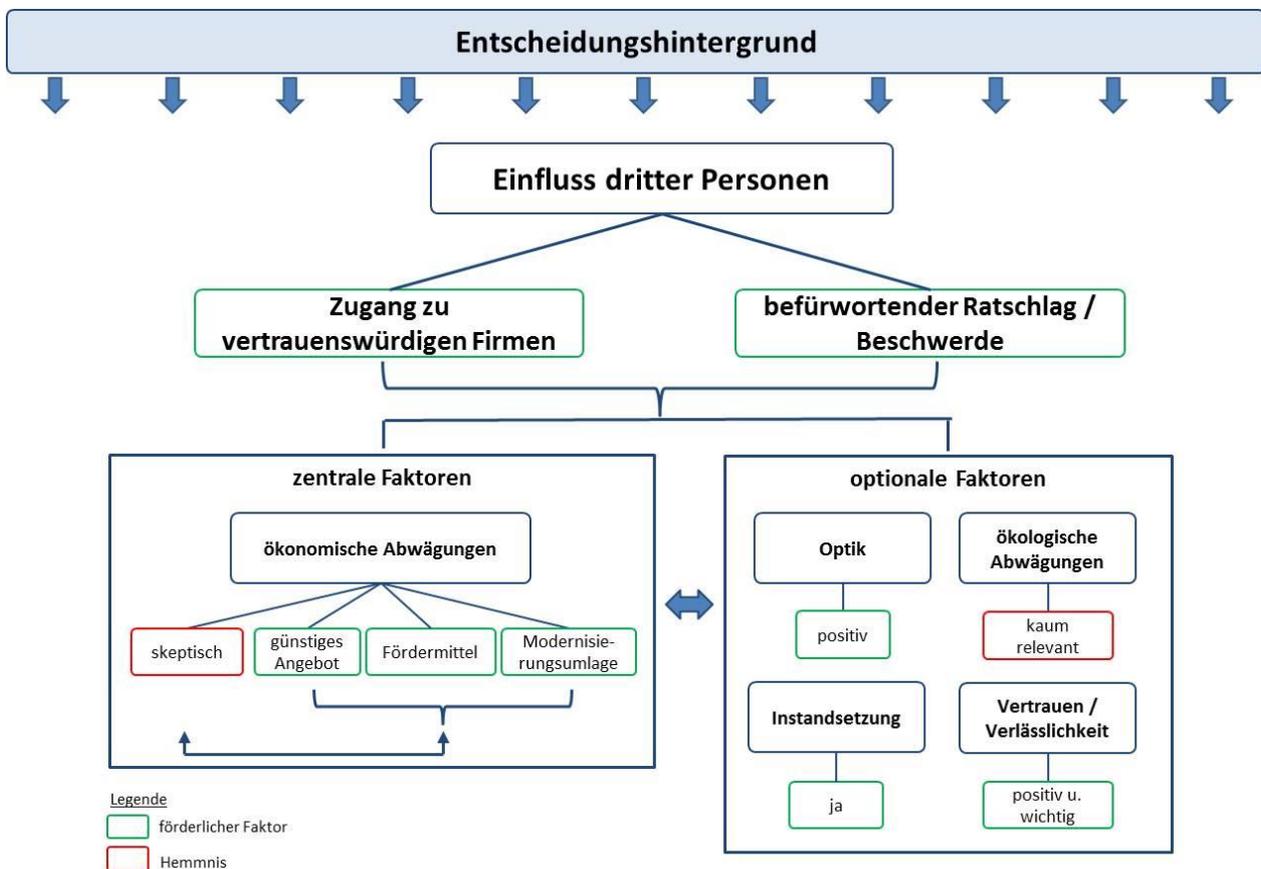
Im Einfluss dritter Personen besteht ein weiterer Sanierungsanlass, der sich jedoch für Vermieter und Selbstnutzer unterschiedlich gestaltet.

Bei Vermietern besteht ein direkter Einfluss dritter Personen auf die Auseinandersetzung mit möglichen Maßnahmen (IDs 2428, 2426). Demzufolge geht die Initiative stärker von dritten Personen und weniger vom Eigentümer aus. Dies gilt insbesondere bei Beschwerden durch die Mieterschaft, aber auch bei Hinweisen und Ratschlägen von professionellen Akteuren wie Schornsteinfegern. In der Folge stellen Vermieter ökonomische Abwägungen an, sehen Investitionskosten bzw. Wirtschaftlichkeit jedoch skeptisch. Optional auftretende, förderliche Faktoren sind hier die Verbesserung der Gesamtoptik des Gebäudes, eine bald anstehende Instandsetzung und das Vertrauen in beratende Akteure. In einem Fall erfolgt eine detaillierte Abwägung ökonomischer Faktoren, wobei Möglichkeiten günstigerer Investitionskosten (aktuell günstiges Angebot, Fördermöglichkeiten) und der Entschluss zur teilweisen Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieterschaft den Ausschlag geben (mit der Konsequenz, dass ein Mieter auszieht). Eigene ökologische Abwägungen spielen keine Rolle, die Vermieter folgen den Ratschlägen professioneller Akteure (z.B. hinsichtlich Dämmmaßnahmen, Heizung) oder setzen Maßnahmen ohne nennenswerte energetische Optimierung um (z.B. Fensteraustausch mit gleichbleibendem energetischem Zustand).

Im Unterschied zu Vermietern zeigen Selbstnutzer eine größere Initiative bei der Entscheidungsfindung. Hier geben bereits bestehende Kontakte insbesondere zu jeweils geeigneten und als vertrauenswürdig angesehenen Fachhandwerkern den Impuls zu einer näheren Auseinandersetzung mit möglichen Maßnahmen. Diese Kontakte dienen für Eigentümer als Anlaufstelle – sei es zur Information oder hinsichtlich der Erstellung konkreter Angebote.

Die Eigentümer vertrauen sowohl der Angebotserstellung dieser Firmen als auch der fachmännischen Umsetzung von Maßnahmen. Wenn die Eigentümer zudem den Eindruck haben, ein kostengünstiges Angebot zu bekommen und die Investition für sie machbar erscheint, erfolgt eine Entscheidung für zum Teil umfassende Sanierungsmaßnahmen, aber auch kleinere Maßnahmen. Einige Eigentümer nehmen etwas höhere Kosten in Kauf, wenn sie dafür auf die Firma ihres Vertrauens zurückgreifen können. Ökologische Abwägungen spielen ebenfalls eine untergeordnete Rolle, dennoch streben Eigentümer häufig eine Verbesserung des energetischen Standards an.

Abb. 6.13: Einfluss Dritter als Sanierungsanlass

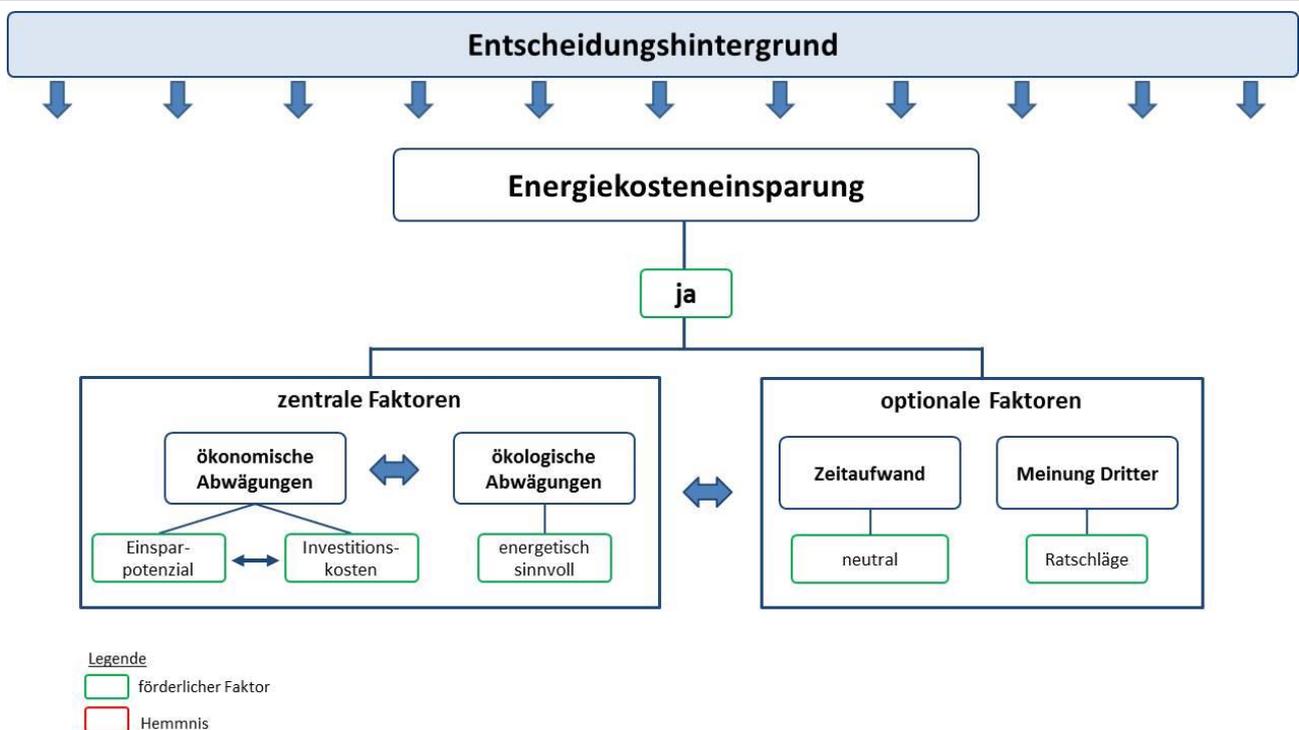


Insbesondere bei Vermietern erweisen sich erneut finanzielle Restriktionen als Hemmnis auch bei Entscheidungen im Zusammenhang mit kleineren Maßnahmen, die mit wenig ausgeprägten ökologischen Überzeugungen zusammentreffen. Diese werden durch die entsprechenden Einflüsse durch dritte Personen im Zusammenhang mit den weiteren optionalen Einflussfaktoren (Verbesserung der Optik, bald notwendig werdende Instandsetzung, kostengünstiges Angebot und Modernisierungsumlage) gegeneinander abgewogen. Selbstnutzer thematisieren finanzielle Aspekte in dieser Konstellation nicht als Hemmnis, sie betonen vielmehr, dass sie ein gutes Angebot durch vertrauenswürdige Firmen erhalten haben, das ihnen finanziell machbar erscheint.

6.5.5 Energiekosteneinsparung als Sanierungsanlass

Ein weiterer Anlass zu einer vertieften Auseinandersetzung mit Möglichkeiten der energetischen Sanierung besteht im Ziel Energiekosten einzusparen. Die betreffenden Eigentümer stellen also das Einsparpotenzial in den Vordergrund ihrer Überlegungen. Hier erfolgt eine nähere Abwägung von Investitions- und Folgekosten. Alle betreffenden Eigentümer kommen zu dem Schluss, dass die erreichbare Einsparung in Relation zu den Investitionskosten steht oder diese mit vertretbaren Investitionskosten erreichbar ist. Die Eigentümer beziehen sich auf ganz unterschiedliche Maßnahmen von der Dämmung der kompletten Gebäudehülle bis zur Umsetzung von (sukzessiven) Einzelmaßnahmen (Dachdämmung, Innendämmung, Erneuerung von Fenstern, Heizung). Einige Eigentümer strebten eine Umsetzung in Eigenleistung an. Bekräftigt werden Entscheidungen durch die Annahme, dass die jeweiligen Maßnahmen auch energetisch sinnvoll sind. Manche Eigentümer lassen sich durch Bekannte oder Ratschläge im Baumarkt inspirieren.

Abb. 6.14: Energiekosteneinsparung als Sanierungsanlass



Der erforderliche Zeitaufwand ist nicht als Hemmnis auszumachen, sondern wird zu Gunsten der Einsparung in Kauf genommen. Grundsätzlich finden die Eigentümer eine für sie vertretbare Lösung, wodurch finanzielle Restriktionen ebenfalls nicht als Hemmnis auszumachen sind. Allerdings finden sich unterschiedliche Sanierungstiefen bzw. werden häufig kleinere Maßnahmen Stück für Stück durchgeführt. Diese Logik findet sich fast ausschließlich bei Selbstnutzern, darunter auch häufig bei Nicht-Sanierern, die allenfalls einzelne Maßnahmen durchgeführt haben.³⁸

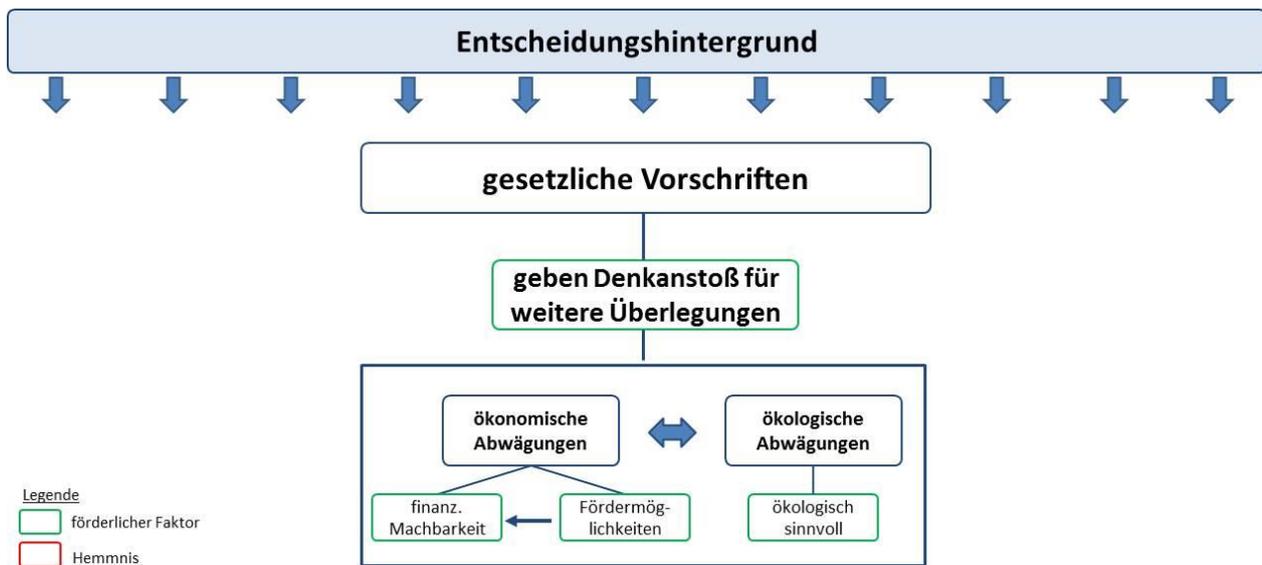
6.5.6 Gesetzliche Vorschriften als Anlass für weitere Überlegungen

Ein vermietender Eigentümer benennt gesetzliche Vorschriften den energetischen Standard von Gebäudeteilen betreffend nicht nur als Ausgangspunkt für die Umsetzung dieser Vorschriften, sondern auch für weitere Überlegungen darüber hinaus. Wesentlich sind für ihn die finanzielle Machbarkeit und ökologische

³⁸ Lediglich ein Vermieter lässt sich dieser Logik zuordnen. Er bezieht sich hier auf die Erneuerung von Fenstern und der Heizung.

Sinnhaftigkeit der Maßnahme. Einige befürwortete Maßnahmen wurden bereits umgesetzt (Fenstererneuerung, Heizungserneuerung) oder sind noch in der Umsetzung (Dämmung Dach und Keller). Darüber hinaus plant er gerade eine Dämmung der Außenwände und zieht hierfür eine kombinierte Förderung durch KfW und Stadt (Programm zur Fassadenverschönerung) in Erwägung. Die Förderungen sind für ihn aus ökonomischer Sicht entscheidend für den weiteren Planungsverlauf. (ID 2428).

Abb. 6.15: Gesetzliche Vorschriften als Anstoß für weitere Überlegungen



6.5.7 Finanzielle Restriktionen als zentrales Hemmnis

Finanzielle Restriktionen wurden in nahezu allen bisher dargestellten Entscheidungslogiken auch bei vorhandenen Sanierungsanlässen als zumeist zentrales Hemmnis identifiziert. Dieser Eindruck verstärkt sich bei einer Vielzahl von Eigentümern auch bei Maßnahmen, in deren Zusammenhang kein konkreter Anlass für eine Sanierungsmaßnahme genannt wird. Hier erweisen sich finanzielle Restriktionen in Form zu hoher Investitionskosten, häufig auch zu großer Unsicherheiten oder Unwägbarkeiten der Rentabilität von Maßnahmen bis hin zu als zu gering angesehenen Einsparpotenzialen oder der derzeit schlechten Finanzlage als zentrales Hemmnis. Dieses kommt auch zum Tragen, wenn eine Maßnahme grundsätzlich als energetisch sinnvoll erscheint. Eine positive Bewertung einer Maßnahme in ökologischer Hinsicht kann hier die negative Bewertung ökonomischer Faktoren nicht aufwiegen.

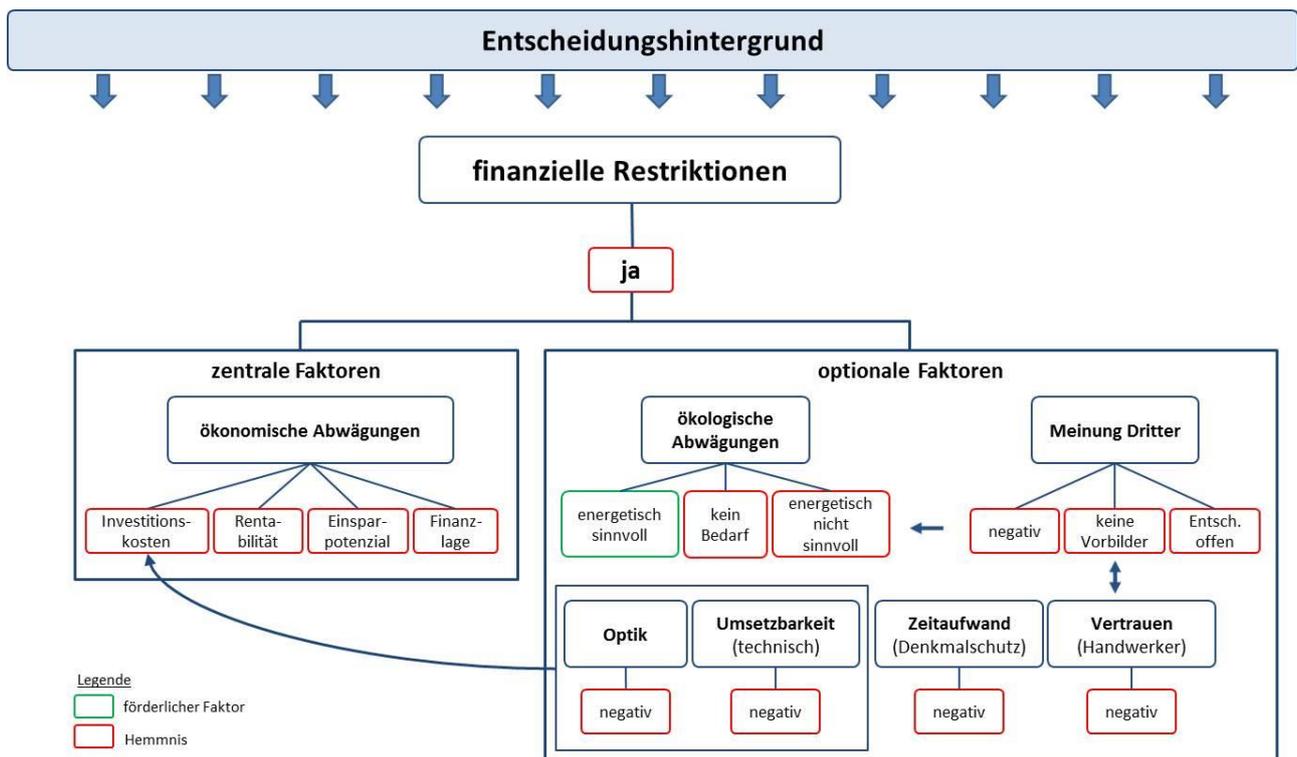
Hinzu kommen je nach Eigentümer unterschiedliche, verstärkende Hemmfaktoren. Dazu gehören häufig unterschiedliche, aber negative Einflüsse dritter Personen. Entweder es erfolgt ein Ratschlag, die Maßnahme nicht durchzuführen, oder es fehlen positive Vorbilder bzw. Empfehlungen oder die Beteiligung des Nachbarn im Reihenhaus. In einem weiteren Fall wird die Entscheidung der Nachnutzerin (Enkelin) überlassen. Fehlende Vorbilder stehen außerdem im Zusammenhang mit mangelndem Vertrauen in Handwerker bei der Umsetzung von Maßnahmen. Teilweise stehen Ratschläge von Dritten im Zusammenhang mit der Bewertung der Maßnahme als energetisch nicht sinnvoll, andere Eigentümer kommen jedoch auch ohne konkrete Ratschläge zu diesem Schluss oder sehen keinen Bedarf in energetischer Hinsicht.

Davon unabhängig werden auch optische Hemmfaktoren dahingehend angeführt, dass eine optisch ansprechende Lösung nicht oder nur mit Mehrkosten möglich wäre oder dass der Zeitaufwand im Zusammenhang mit administrativen Aufgaben mit der Denkmalschutzbehörde zu hoch sind. Auch mangelnde Informationen über technische Möglichkeiten der Innendämmung (gerade bei Denkmalschutzauflagen, die

einer Außendämmung der Fassade entgegenstehen) und die Machbarkeit auch bei baulich anspruchsvollen Voraussetzungen (z.B. Holzvertäfelung) sind als optionales Hemmnis auszumachen (ID 3345).

Im Ergebnis führen diese Hemmfaktoren zu Entscheidungen insbesondere gegen Dämmmaßnahmen, aber auch gegen den Austausch von Fenstern oder die Installation einer Solaranlage. In manchen Fällen wird die Entscheidung zunächst aufgeschoben oder es werden ersatzweise kleinere Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt. Diese Entscheidungslogik findet sich überwiegend bei Selbstnutzern und darunter verstärkt bei Nicht-Sanierern.

Abb. 6.16: Finanzielle Restriktionen als zentrales Hemmnis



6.5.8 Befürchtete Nachteile oder Schäden als zentrales Hemmnis

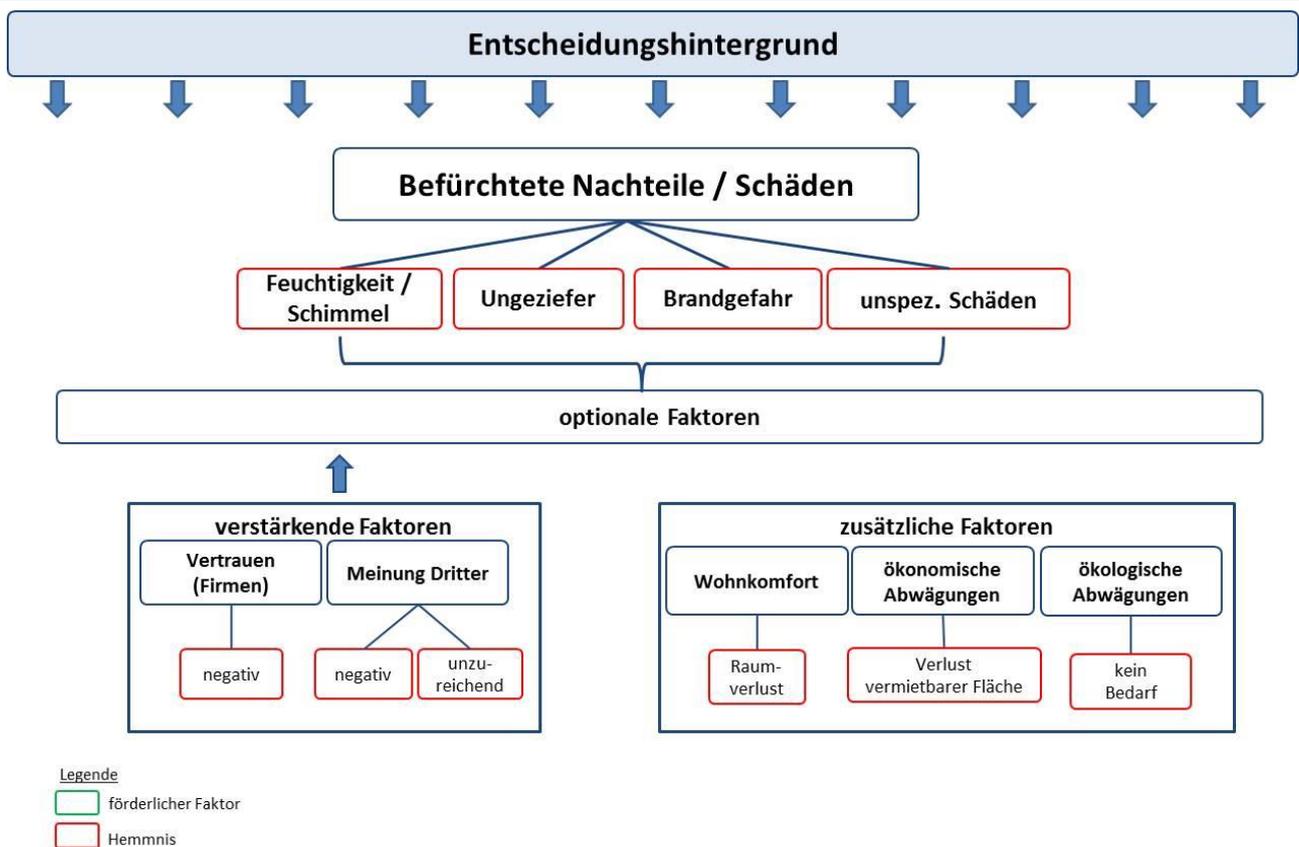
Befürchtete Nachteile oder Schäden durch energetische Maßnahmen kommen zwar weniger häufig in den Argumentationen der Befragten vor (vgl. Abschnitt 6.2), haben bei ihrem Vorhandensein jedoch eine große Bedeutung im Entscheidungsprozess. In den meisten Fällen stehen diesbezügliche Befürchtungen einer weiteren Auseinandersetzung mit dem Thema entgegen und Eigentümer entscheiden sich in der Folge gegen entsprechende Maßnahmen. Befürchtungen finden sich überwiegend bei selbstnutzenden Eigentümern und beziehen sich in erster Linie auf die Beeinträchtigung des Luftaustauschs durch Dämmmaßnahmen und damit verbundene Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme. Dies betrifft insbesondere Dämmmaßnahmen mit Styropor. Auch bei Überlegungen zur Umsetzung einer Innendämmung besteht diese Befürchtung neben der allgemeinen Annahme, dass eine Innendämmung besonders heikel sei (z.B. ID 3345). Im Zusammenhang mit ökologischen Dämmmaterialien besteht die Sorge, dass sich Ungeziefer im Dämmmaterial einnisten könnte. Generell wird auch die Brennbarkeit von Dämmmaterialien als Hemmnis angesehen.

Diese Befürchtungen stehen teilweise im Zusammenhang mit Meinungen und Informationen dritter Personen, sei es aus dem privaten Umfeld, durch Eigentümerverbände oder sonstige Quellen. Diese Informationen sind entweder negativ belegt oder schlichtweg unzureichend vorhanden. Beides verstärkt die Befürchtung.

tungen bzw. geht einher mit dem Gefühl, durch eine Maßnahme ein Risiko einzugehen oder leicht Fehler machen zu können. In einigen Fällen werden Befürchtungen auch durch mangelndes Vertrauen in die fachgerechte Umsetzung von Maßnahmen durch Handwerker und Firmen verstärkt.

Weitere, optionale und von diesen Befürchtungen unabhängige Hemmnisse liegen z.B. bei Überlegungen zur Innendämmung im Raumverlust und dem dadurch entstehenden Verlust an Wohnkomfort (Selbstnutzer) bzw. vermietbarer Fläche (Vermieter). Manche Eigentümer sehen darüber hinaus auch keinen Bedarf in energetischer Hinsicht, da die Bausubstanz ihrer Meinung nach ausreichende Dämmeigenschaften aufweist.

Abb. 6.17: Befürchtete Schäden als zentrales Hemmnis

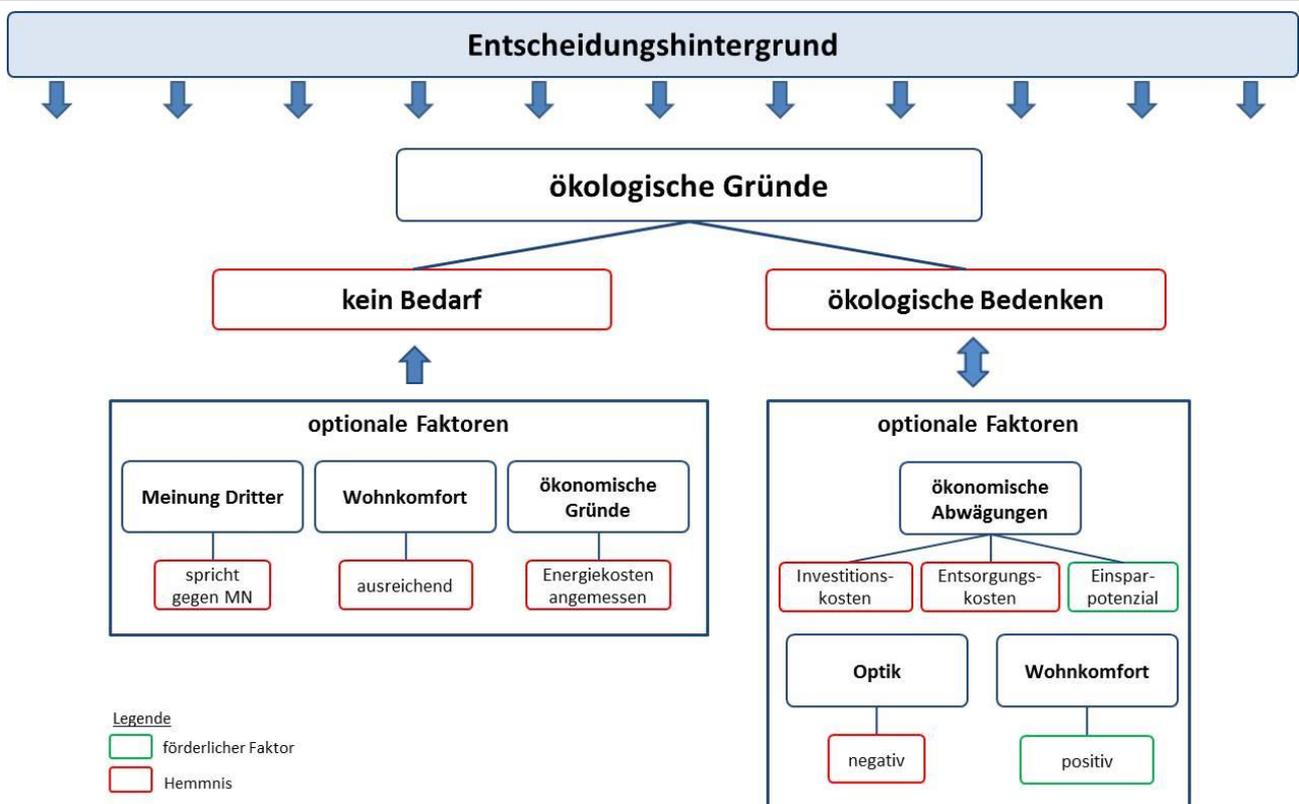


Interessanterweise bestehen bei vielen Eigentümern gerade gegenüber einer Innendämmung erhebliche Bedenken hinsichtlich Feuchteschäden und Schimmelgefahr, während zwei Eigentümer hingegen die Möglichkeit der Innendämmung gegenüber einer Außendämmung bevorzugen oder als Lösung für sich und ihre Situation gefunden haben. So sei eine Innendämmung relativ kostengünstig und in Eigenarbeit umsetzbar, begünstige ein behagliches Raumklima (insbesondere bei Einbau einer Wandheizung) und sei gerade bei alten Gebäuden auch die optisch schönere Variante (IDs 1543, 3479). In einem der beiden Fälle führten Bedenken gegenüber einer Außendämmung in Verbindung mit den höheren Kosten zur Entscheidung für die Durchführung einer Innendämmung (ID 3479), im anderen Fall wäre eine Außendämmung aus Denkmalschutzgründen nicht möglich gewesen (ID 1543).

6.5.9 Ökologische Gründe als zentrales Hemmnis

Ökologische Gründe sind in zwei Formen als zentrales Sanierungshemmnis auszumachen. Häufig führen Überzeugungen, dass kein Bedarf für energetische Maßnahmen besteht, zu einer Entscheidung gegen (weitere) Maßnahmen. Viele Eigentümer sind per se, d.h. ohne das Einbeziehen spezifischer Informationen der Meinung, dass Bauteile einen ausreichenden und nicht verbesserungswürdigen energetischen Zustand aufweisen. Optional werden diese Überzeugungen aber auch auf der Grundlage von Ratschlägen oder Informationen dritter Personen, darunter auch von Fachleuten (z.B. Architekt) gefestigt oder basieren auf Wärmebildanalysen. Zum Teil wird der nicht vorhandene Bedarf auf den ausreichend guten Wohnkomfort (eigene Erfahrung oder aufgrund fehlender Beschwerden von Mietern) und/oder vertretbare Energiekosten zurückgeführt.

Abb. 6.18: Ökologische Gründe als zentrales Sanierungshemmnis



Auf der anderen Seite stehen Bedenken hinsichtlich der ökologischen Auswirkung von Dämmmaßnahmen, insbesondere bei der Dämmung von Außenwänden. Diese sind zumeist als ausschlaggebendes Argument für die Entscheidung gegen die Durchführung von Dämmmaßnahmen auszumachen. Thematisiert werden insbesondere die Bedenklichkeit von Dämmmaterialien aus Styropor und dem notwendigen Kleber sowie die Verwendung von Farbzusätzen bei gedämmten Gebäuden. Styropor und Kleber seien Sondermüll und müssten auch irgendwann wieder entsorgt werden (IDs 1482, 1508) und Farbzusätze führten zu einer Verseuchung des Grundwassers (ID 2363). Es wird außerdem angesprochen, dass die Energiebilanz von Styropordämmung negativ sei, sofern die Herstellung des Dämmmaterials mitberücksichtigt wird (ID 1508). Vorbehalte richten sich demzufolge insbesondere gegen die verwendeten Dämmmaterialien.

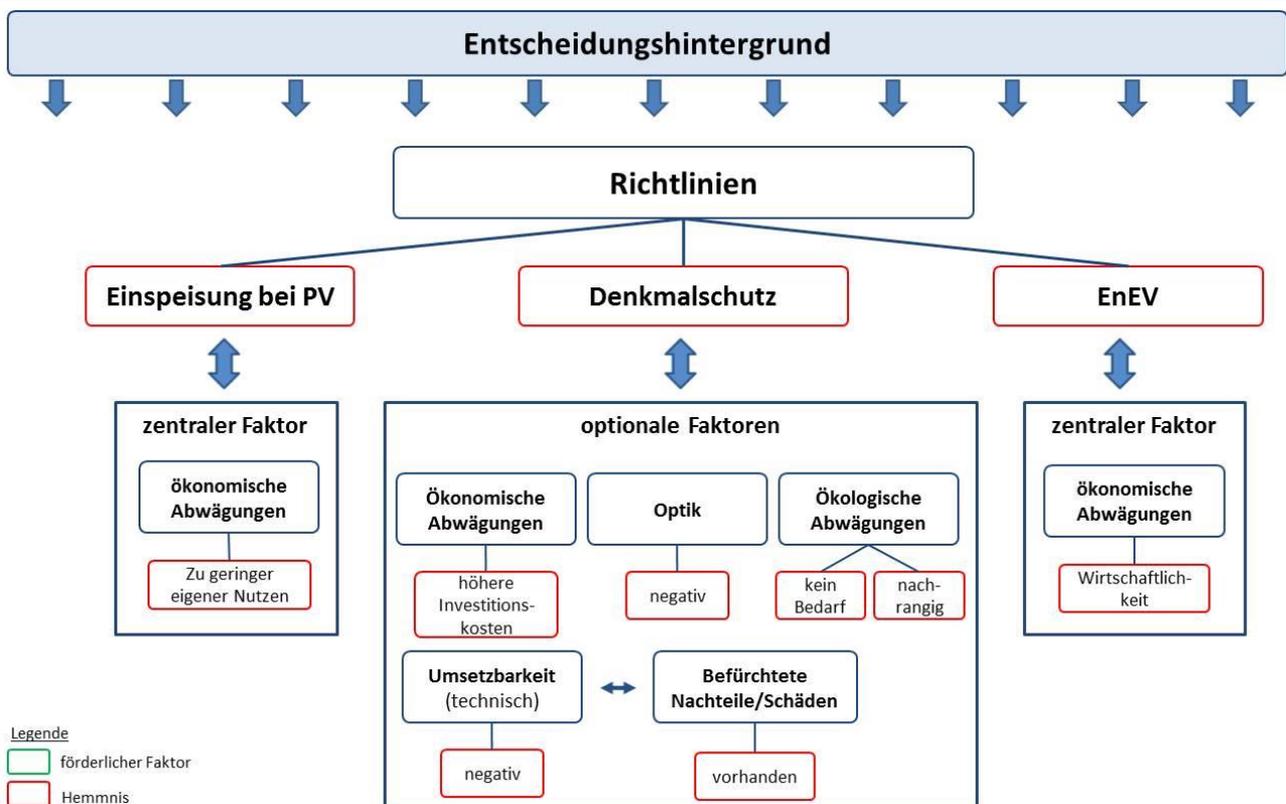
Diese Aspekte werden zum Teil verstärkt durch weitere Hemmnisse. Ein Eigentümer weist darauf hin, dass Dämmung zugleich das Gebäude optisch verschandelt. Zusätzliche Hemmfaktoren bestehen zudem in den hohen Investitionskosten, aber auch den Entsorgungskosten. Insgesamt sind diese Bedenken so stark ausgeprägt, dass auch gerne höhere Energiekosten in Kauf genommen werden (ID 1482).

Lediglich ein Eigentümer wiegt seine Vorbehalte gegenüber Dämmstoffen gegen das mögliche Einsparpotenzial und den Gewinn an Wohnkomfort ab und führt infolgedessen dennoch eine Dämmung der Gebäudehülle durch (ID 1508).

6.5.10 Richtlinien als zentrales Hemmnis

Als weiteres zentrales Hemmnis lassen sich bestehende Richtlinien, insbesondere hinsichtlich Denkmalschutzbestimmungen ausmachen. Sofern Denkmalschutzvorgaben Maßnahmen nicht komplett verbieten, führen diese im Zusammenhang mit den noch höheren Investitionskosten zur Entscheidung gegen die Dämmung von Fassaden (IDs 3345, 1492, 1372, 2490).

Abb. 6.19: Richtlinien als zentrales Sanierungshemmnis



Zusätzliche optionale Hemmfaktoren bestehen im hohen Zeitaufwand durch den Einbezug der Denkmalschutzbehörde oder der Ansicht, dass kein/kaum Bedarf in ökologischer Hinsicht besteht. Manche Eigentümer lehnen auch eine bei Denkmalschutz mögliche Innendämmung ab, da dies einen Raumverlust bedeuten würde oder sonstige Befürchtungen vorherrschen (vgl. Abschnitt 6.5.8; IDs 1492, 3345, 3432). Solche Befürchtungen stehen zumindest teilweise im Zusammenhang mit einem Informationsdefizit über Möglichkeiten der Innendämmung, insbesondere sofern Denkmalschutzauflagen eine Außendämmung der Fassade nicht erlauben (ID 1492). Restriktionen durch den Denkmalschutz bestehen auch hinsichtlich der Erneuerung von Fenstern oder des Einbaus einer solarthermischen Anlage. Im Falle eines Fensteraustauschs liegt der Fokus eher im Einbau baugleicher Fenster. Eine energetische Optimierung ist nachrangig. Bedeutsamer sind hingegen optische Kriterien (u.a. mit dem Ziel der Denkmalpflege auch unabhängig von Denkmalschutzauflagen), was nach Meinung der betreffenden Eigentümer ebenfalls gegen eine energetisch optimierte Variante spricht. Ein Eigentümer baut daher einfach verglaste Vorfenster ein (ID 3345), ein weiterer Eigentümer hatte den Einbau isolierverglaster Scheiben zwar schon einmal in Erwägung gezogen, sich aber bislang nicht dazu entschlossen (ID 1492).

Ein Eigentümer thematisiert die Notwendigkeit der Einspeisung von Strom bei Photovoltaikanlagen als Hemmnis für die Entscheidung gegen eine solche Anlage. In den Regelungen bei der Einspeisung von Strom gegen Vergütung sieht er einen zu geringen eigenen Nutzen (ID 2490). Dahinter verbirgt sich einerseits Kritik an der zu geringen Einspeisevergütung, aber auch der Wunsch nach technisch besseren Speichermöglichkeiten, um den erzeugten Strom verstärkt selber nutzen zu können.

Unabhängig von einer konkreten Entscheidung verweist ein weiterer Eigentümer darauf, dass gesetzliche Vorschriften zum energetischen Mindeststandard bei Bestandsgebäuden unerwünscht und aus ökonomischer Sicht fraglich seien. Er umgeht solche Vorschriften indirekt durch eine entsprechende Gebäudewahl beim Erwerb von Immobilien (ID 1501).

Alle Hemmnisse im Zusammenhang mit vorherrschenden Richtlinien werden überwiegend von Selbstnutzern geäußert, weisen jedoch mit Ausnahme von der Eigennutzung bei photovoltaischen Anlagen keinen speziellen Bezug zu selbstgenutzten Gebäuden auf.

6.6 Inanspruchnahme von Fördermitteln

In den Gesprächen stellte sich heraus, dass alle Interviewten über die Förderprogramme insbesondere der KfW³⁹ Kenntnis hatten, wenngleich sie sich zum Teil mit unterschiedlicher Intensität und Tiefe damit beschäftigt haben. Die nachfolgenden Aussagen basieren auf insgesamt 244 Textstellen.

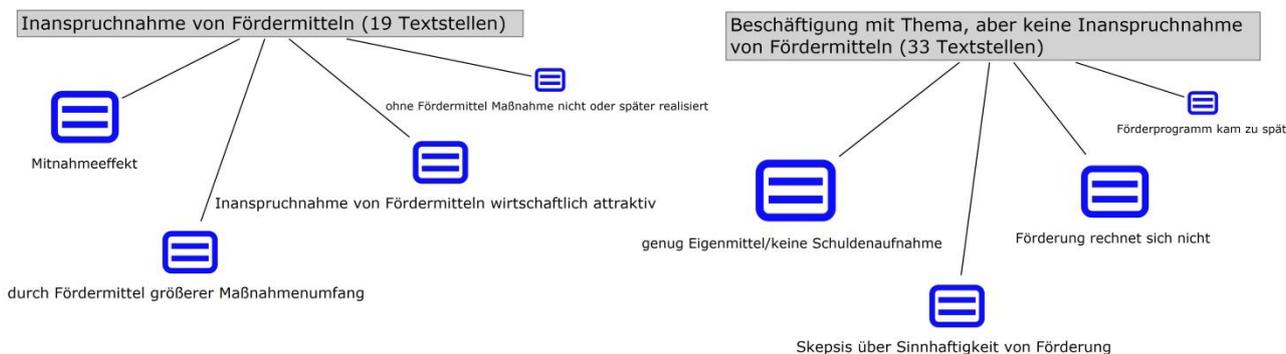
Gut die Hälfte der Sanierer (n=9) und Teile der Mischtypen (n=3) haben für ihre bereits durchgeführten Maßnahmen Fördermittel in Anspruch genommen und/oder haben dies für anstehende Projekte noch vor. Für Letztgenannte (n=5), die zukünftig (weitere) Investitionen in ihr Gebäude tätigen wollen, sind Fördermittel eine wichtige Planungsgröße, ohne die sie häufig die geplanten Maßnahmen nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren würden (8 von 17 Textstellen).

In den Interviews mit denjenigen, die in der Vergangenheit bereits Fördermittel auch aufgrund deren wirtschaftlicher Attraktivität abgerufen haben (n=8; insgesamt 19 Textstellen; siehe nachfolgende Abbildung), kristallisierte sich heraus, dass die durchgeführten Maßnahmen ohne Fördermittel gar nicht oder in geringerem Umfang realisiert worden wären oder zeitlich vorgezogen wurden. Es fanden sich aber auch Argumente, die als Mitnahmeeffekte bezeichnet werden können, weil Maßnahmen in gleicher Tiefe und in gleichem Umfang auch ohne Fördermittel durchgeführt worden wären.

Diejenigen Sanierer (n=5), die sich mit dem Thema Fördermittel zwar beschäftigt haben, sie letztlich aber für ihre Sanierungsvorhaben nicht in Anspruch nehmen wollten, aber auch die Nichtsanierer/Mischtypen (n=9), für die Fördermittel keinen Anreiz hinsichtlich energetischer Maßnahmen darstellen, hatten entweder ausreichend Eigenmittel zur Verfügung (Sanierer), wollen aus verschiedenen Gründen keine Schulden aufnehmen, meinen, dass sich die Förderung für ihr Vorhaben nicht rechnet, oder argumentieren generell skeptisch gegenüber Förderprogrammen (alle Gruppen). In einem Einzelfall kam das passende Förderprogramm auch schlicht zu spät.

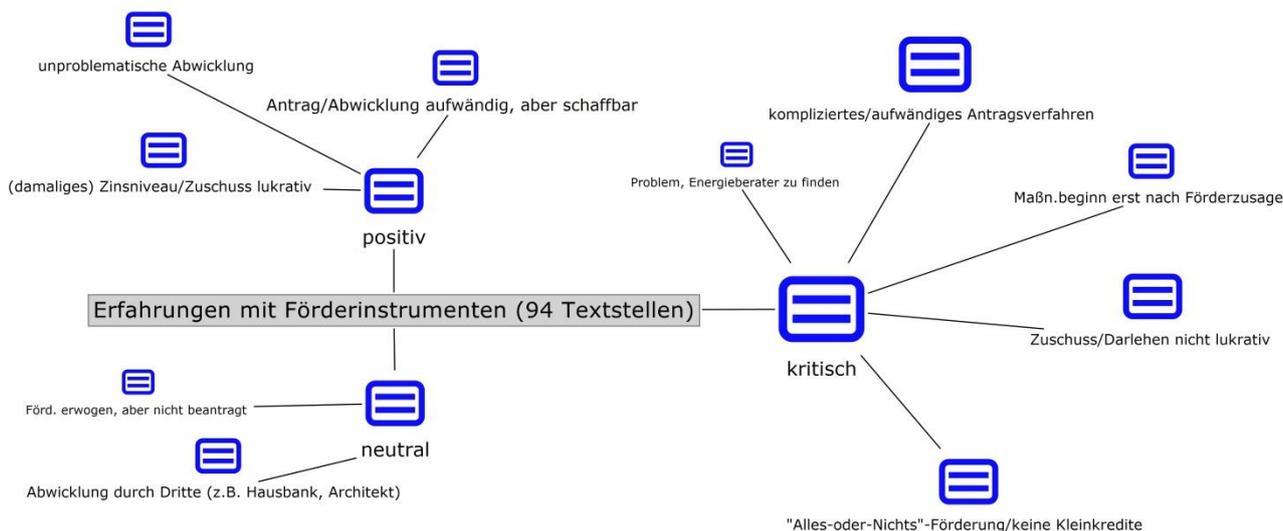
³⁹ von geringer Bedeutung waren auch kommunale Förderprogramme wie Stadtverschönerungsprogramme oder spezielle Förderungen für denkmalgeschützte Gebäude oder einzelne Maßnahmen (Solarförderung).

Abb. 6.20: Argumente für und gegen die Inanspruchnahme von Fördermitteln



Diejenigen, die Fördermittel in Anspruch nahmen oder zumindest ernsthaft darüber nachdachten und erste Schritte zum anvisierten Mittelabruf (z.B. Beschaffung der Antragsunterlagen) bereits tätigten, sehen ihre gemachten Erfahrungen rückblickend eher kritisch (49 Textstellen) als positiv (21 Textstellen) oder neutral (24 Textstellen) an. Die geäußerten Kritikpunkte betreffen am deutlichsten das komplizierte und aufwändige Antragsverfahren, aber auch den gewonnenen Eindruck einer „Alles-oder-Nichts-Förderung“, bei der insbesondere verhältnismäßig kleine Darlehen im Umfang von etwa 10.000 Euro als nicht (KfW-)förderungswürdig eingestuft werden würden. Tendenziell negative Aussagen fanden sich auch dahingehend, dass Zuschüsse oder Darlehen nicht (mehr) lukrativ seien. Als zumindest teilweise störend wird auch die Vorgabe gewertet, dass ein Beginn der Maßnahmen erst nach Erhalt der Förderzusage erfolgen kann. In einem Einzelfall zeigte sich die Schwierigkeit darin, einen vertrauenswürdigen Energieberater zu finden.

Abb. 6.21: Erfahrungen mit Förderinstrumenten

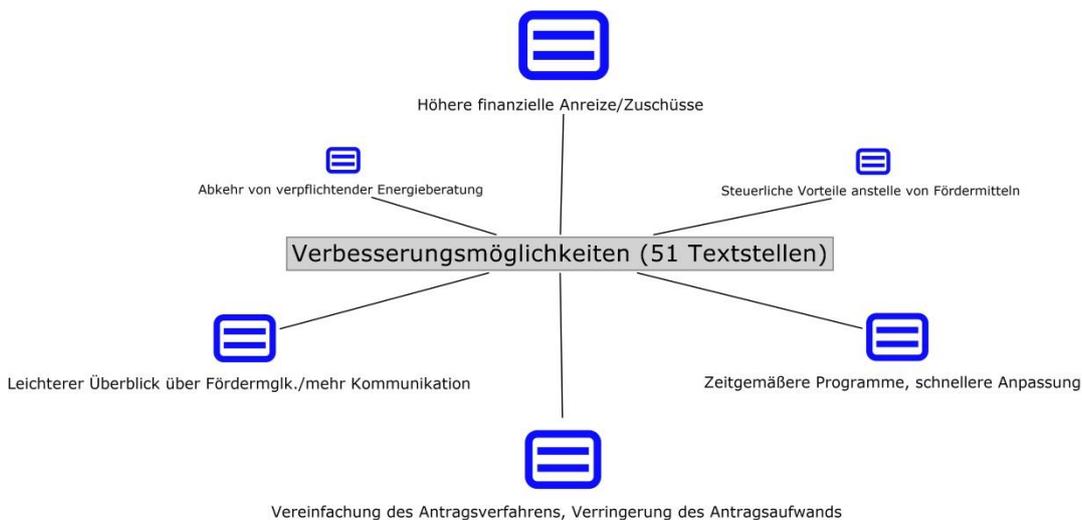


Diejenigen, die auf positive Erfahrungen zurückblicken, fanden Zinsniveau/Zuschüsse für ihr Vorhaben lukrativ und hielten das Antragsverfahren entweder zwar für aufwändig, aber durchaus leistbar oder für gänzlich unproblematisch.

Als „neutral“ wurden vor allem solche Argumente gewertet, in denen sich Dritte – z.B. die Hausbank oder der Architekt – und nicht die Interviewten selbst um die Antragsstellung kümmerten, oder wo die Förderung zwar erwogen wurde, aber noch keine wesentlichen Schritte in Richtung ihrer Beantragung unternommen wurden.

Verbesserungsvorschläge die Fördermittellandschaft betreffend (51 Textstellen) fußen auf den Argumenten für oder gegen die Inanspruchnahme von Fördermitteln und den gemachten Erfahrungen. Zentral sind die Wünsche nach höheren Zuschüssen bzw. finanziellen Anreizen (18 Textstellen), die auch steuerlicher Natur sein können (3 Textstellen), und nach einer Vereinfachung des Antragsverfahrens (11 Textstellen). Ein geringeres Gewicht haben auch Forderungen nach einem leichteren Zugang zu Überblicksinformationen einzelne Programme betreffend (6 Textstellen) und nach einer zeitgemäßerer Ausgestaltung der Förderprogramme bzw. deren schnellerer Anpassung an wechselnde Rahmenbedingungen (5 Textstellen). Schließlich fanden sich Meinungen, die zu einer Abkehr von der verpflichtenden Energieberatung raten (4 Textstellen).

Abb. 6.22: Verbesserungsmöglichkeiten bei den Förderinstrumenten



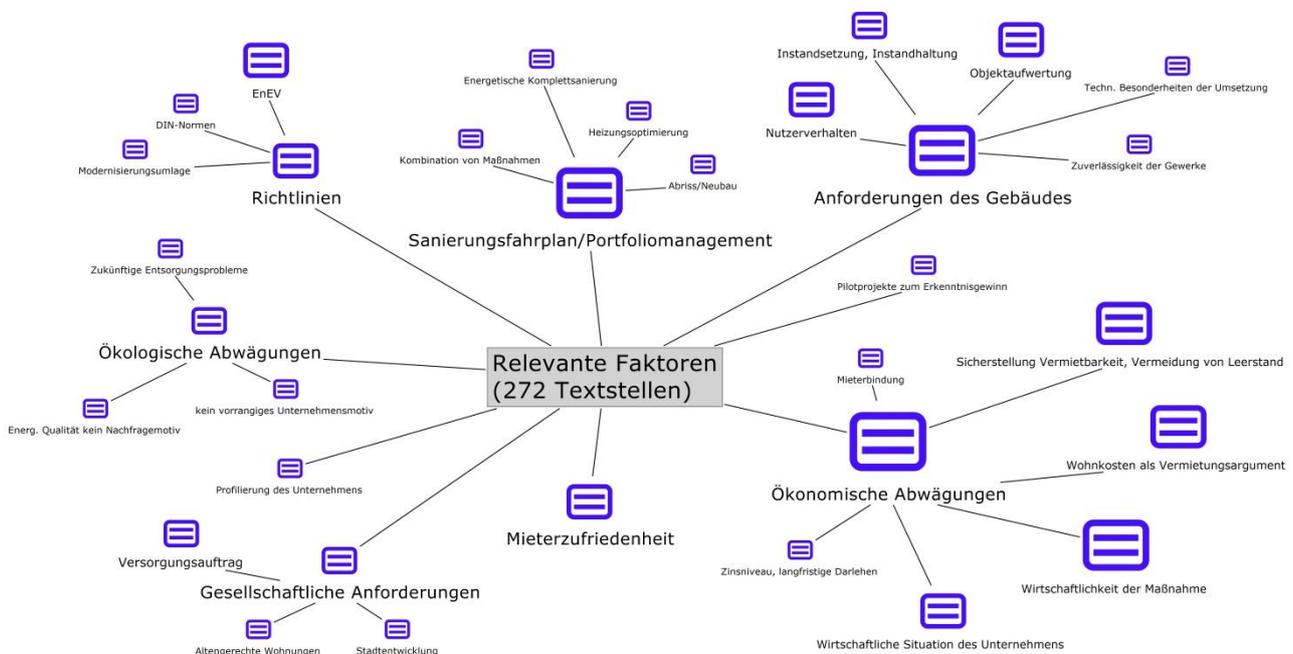
7 Ergebnisse aus den Interviews mit institutionellen Vermietern

7.1 Argumente für und gegen energetische Sanierungsmaßnahmen

Wie bei den Privateigentümern zeichnen sich die Überlegungen institutioneller Vermieter hinsichtlich energetischer Sanierungen durch ihre Komplexität aus. Die einzelnen Argumente sind dabei ebenfalls selten trennscharf oder gänzlich losgelöst voneinander zu betrachten. Sie lassen sich aber dennoch wieder in unterschiedlichen Schwerpunktkategorien verorten. Wie die beiden nachfolgenden Abbildungen aufzeigen, nehmen auch bei den betrachteten Wohnungsunternehmen Abwägungen ökonomischer Art den prominentesten Stellenwert ein (106 Textstellen). Im Zentrum stehen dabei Einschätzungen zur Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Maßnahme (35 Textstellen), wobei dabei sowohl die Entwicklung der Wohnkosten (21 Textstellen) vor dem Hintergrund der langfristigen Vermietbarkeit, der Vermeidung von Leerstand (19 Textstellen) und der Mieterbindung (7 Textstellen) bedacht werden müssen als auch die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (13 Textstellen), d.h. das zur Verfügung stehende Budget, ggf. mit Blick auf die Aufnahme von Fremdmitteln (4 Textstellen), Berücksichtigung finden müssen. Die Entwicklung der Wohnkosten und die langfristige Vermietbarkeit werden dabei durch die jeweilige Mietpreissituation und Marktentwicklungen bestimmt. Dies führt bspw. in allen betrachteten Fallbeispielen dazu, dass nur in seltenen Fällen Modernisierungsumlagen in der vollen Höhe zur Refinanzierung der Maßnahmen herangezogen werden können. Der zweitgewichtigste Einflussfaktor auf Sanierungsentscheidungen, auf den sich ökonomische Überlegungen natürlich immer mit beziehen, sind die Anforderungen, die sich aus dem Gebäude selbst ergeben (50 Textstellen). Auslöser für eine Intensivierung der Überlegungen bzw. für einen stärker wer-

denden Investitionsdruck sind zwar oft Instandsetzungs-/ Instandhaltungserfordernisse wie bspw. defekte Dächer, häufige Wasserrohrbrüche, gehäuft auftretende Beschwerden bzgl. der Heizkostenabrechnungen (insbesondere bei Einrohrheizungen) (9 Textstellen). Grundprinzip in allen vier Gesprächen war aber die Aussage, dass energetische (Einzel-)Maßnahmen immer nur einen Teil der üblicherweise angestrebten, ganzheitlichen Objektaufwertung (17 Textstellen) ausmachen. Dabei waren sich die Gesprächspartner weithin einig, dass Mieter auf optische Verbesserungen und Komfortgewinne unabhängig von einer energetischen Aufwertung (z.B. Erneuerung der Bäder, Anbringen von Balkonen, „schöner“ Fassadenanstrich, ansprechende Gestaltung der Außenanlagen) mehr Wert legen als auf einen verbesserten energetischen Standard. Dies spielt mit ökologischen Sanierungsmotiven (siehe unten) zusammen, wonach bspw. aus Unternehmenssicht ein Energieausweis selten von Mietinteressenten nachgefragt wird und daher kaum ein schwerwiegendes Vermietungsargument darstellt.

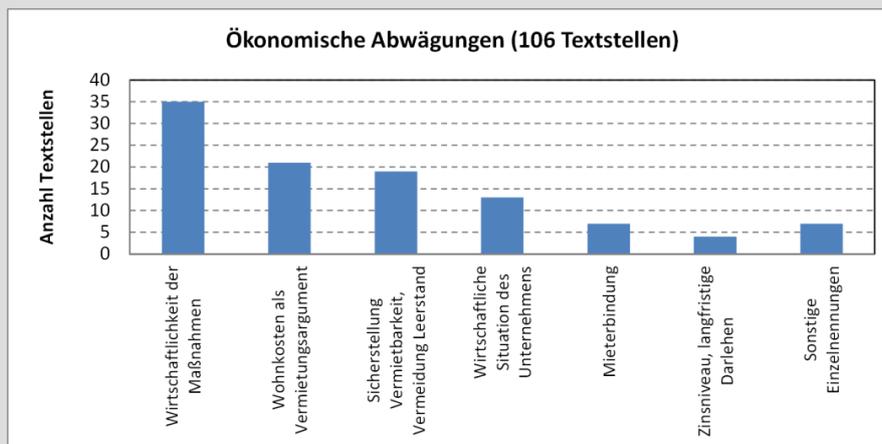
Abb. 7.1: Übersicht über relevante Entscheidungsfaktoren bei energetischen Maßnahmen im Bestand institutioneller Vermieter



Kritisch wird zudem das Wohnverhalten der Mieter in energetisch ertüchtigten Gebäuden gesehen (13 Textstellen), welches (zumindest teilweise) für Feuchteschäden verantwortlich gemacht wird oder als Erklärung dafür steht, dass Verbrauchsreduktionen nicht im theoretisch angenommenen Maße eintreten (Rebound-Effekt). Dies führt im Einzelfall auch dazu, dass bestimmte Maßnahmen (wie bspw. der Einbau von Lüftungsanlagen) in ihrer Verbreitung stark zurückgefahren wurden. Hinsichtlich der Optimierung des Nutzerverhaltens (z.B. Aufklärung, Information, Schulung) betreiben die Befragten daher einigen Aufwand.

Schließlich stellt auch die Einschätzung der Zuverlässigkeit und Qualität der ausführenden Gewerke (7 Textstellen), die ggf. auch spezielle gebäudeseitige Herausforderungen baulich-technischer Natur (4 Textstellen) bewerkstelligen müssen, einen weiteren, allerdings weniger exponierten Aspekt der Überlegungen dar.

Abb. 7.2: Übersicht ökonomische Abwägungen (mit Relevanz der Häufigkeit des Vorkommens)



Insbesondere das – im Regelfall begrenzte – Budget der Unternehmen ist Erklärung für den hohen Stellenwert des überall verfügbaren Portfoliomanagements (43 Textstellen), welches u.a. dazu dienen kann, Prioritäten des Unternehmens in Form eines Sanierungsfahrplans festzulegen. Trotz des überschaubar kleinen Auswahl-samples von vier Fallbeispielen zeigen sich hier durchaus große Unterschiede in der jeweiligen Unternehmensphilosophie: Während die untersuchte Wohnungsbaugenossenschaft beispielsweise überwiegend energetische Komplettsanierungen durchführt oder auch regelmäßig Ersatzneubauten für solche Gebäude erstellt, deren energetische Ertüchtigung in keinem Verhältnis zu Abriss und Neubau stehen würde, haben sich vor allem die beiden kommunalen Unternehmen entschieden, anstelle von hocheffizienter Sanierung einzelner (Vorzeige-)Gebäude standardmäßig besser weniger hohe Effizienzstandards, diese dafür aber in der Masse zu realisieren. Dies hängt auch mit ihrem Versorgungsauftrag und der Notwendigkeit zusammen, bestimmte – in den betrachteten Kommunen durchaus unterschiedliche – maximale Mietpreise bzw. stark begrenzte Mieterhöhungsspielräume zu akzeptieren. Dies gilt auch für das private Unternehmen, welches sich schließlich auf Maßnahmen der Heizungsoptimierung konzentriert, da von den Verantwortlichen energetische Komplettsanierungen im Geschosswohnungsbau im Regelfall für ein Unternehmen ihrer Größe und mit ihrer Mieterklientel als wirtschaftlich nicht mehr darstellbar eingeschätzt werden. In diesem Zusammenhang interessant ist, dass alle Unternehmen einzelne Pilotprojekte durchgeführt haben oder noch durchführen, deren Ergebnisse in die weiteren Entscheidungen für oder gegen bestimmte Sanierungsstrategien oder auch für oder gegen einzelne Maßnahmen einfließen. Dabei wird häufig auch die Mieterschaft analysiert, da die Mieterzufriedenheit (19 Textstellen) ebenfalls von großer Bedeutung bei den Unternehmensentscheidungen ist.

Ein weiteres Thema, welches in allen geführten Gesprächen eine Rolle spielte, sind die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen (24 Textstellen). Von besonders herausgehobener Brisanz war dabei die EnEV (16 Textstellen). Generell werden deren fortlaufende Verschärfungen mit Besorgnis wahrgenommen, da sie nach Ansicht der Interviewten vor allem die Baukosten im Neubau, aber auch die Kosten für Sanierungen derartig verteuern, dass sie kaum noch vollständig durchführbar, weil über Mieteinnahmen kaum bis nicht (mehr) refinanzierbar sind. Hinsichtlich der komplexen Anforderungen der EnEV, die im privaten Immobilienbereich nach Meinung der Befragten vielleicht Sinn machen, ist im vermieteten Geschosswohnungsbau bereits eine Grenze erreicht.

Kaum Gewicht bei den Unternehmensentscheidungen haben rein ökologische Motive (15 Textstellen). Sie schwingen zwar bei drei der vier Fallbeispiele mit, sind aber im Vergleich zu den bereits genannten Argumenten von deutlich nachgeordneter Bedeutung und eher mit einem kritischen Beigeschmack versehen – im Wesentlichen aus zwei Gründen: Nach Ansicht dieser drei Unternehmen ist eine hohe energetische Qualität kein Nachfragemotiv bei der Vermietung (3 Textstellen). Davon zwei Gesprächspartner sehen sich zu-

dem zukünftig großen Entsorgungsproblemen insbesondere der genutzten Wärmedämmmaterialien gegenüber, die ihnen in der bisherigen Diskussion noch zu wenig Raum einnehmen (4 Textstellen). Das vierte Unternehmen sieht ökologische Abwägungen explizit nicht als Unternehmensziel an, sie können jedoch einer weiteren Profilierung dienen.

Weitere Aspekte, die die Sanierungsentscheidungen der beiden kommunalen Unternehmen beeinflussen, sind gesellschaftliche Herausforderungen wie die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen (5 Textstellen), das Vorhalten altersgerechter Wohnungen (2 Textstellen) und die Unterstützung von Stadtentwicklungsprozessen (2 Textstellen). Diese Aspekte nahmen in den Gesprächen wenig Raum ein, was aber sicherlich damit zusammenhängt, dass dort vor allem „technische Entscheider“ beisammensaßen.

7.2 Inanspruchnahme von Fördermitteln

Im Zusammenhang mit den ökonomischen Abwägungen haben sich in der Vergangenheit alle befragten Unternehmen mit der Förderlandschaft intensiv auseinandergesetzt. Bei allerdings nur zwei Unternehmen mündet das dann auch in eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln. Anhand der Standards der KfW erfolgt eine Abwägung, ob sich die Fördermittel für das jeweilige Objekt rechnen. Das führt dann ggf. auch dazu, dass weitere Maßnahmen ins Sanierungspaket aufgenommen werden, um förderungswürdig zu werden. Beide Unternehmen sind sich darüber einig, dass bestimmte Maßnahmen in der Vergangenheit nicht im gleichen Umfang durchgeführt worden wären.

Die beiden Unternehmen, die ihre Sanierungsvorhaben ohne Fördermittel bestreiten, benötigen entweder keine Fremdmittel (Genossenschaft) oder entscheiden sich bewusst gegen solche Mittel mit der Begründung, dass die Anforderungen an die Maßnahmenumsetzung dann noch höher als von der EnEV vorgegeben sind.

8 Zusammenfassung

Die Studie offenbart eine Vielzahl förderlicher und hemmender Einflussfaktoren für die Entscheidung energetischer Sanierungsmaßnahmen, wobei Anreize und Hemmnisse je nach individueller Entscheidungssituation sowohl bei Sanierern als auch bei Nicht-Sanierern auszumachen sind. Die nachfolgende Übersicht fasst daher die wichtigsten zentralen und optionalen Sanierungsanreize bzw. -hemmnisse aus der Sicht von selbstnutzenden und vermietenden Eigentümern noch einmal zusammen. Dabei lässt sich angesichts der gewonnenen Erkenntnisse über Privateigentümer, egal ob sie ihre Immobilie selbst nutzen oder vermieten, schließen, dass sie sich typischerweise für umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen entscheiden, wenn (in der Regel mehrere) der aufgelisteten positiven Anreize bestehen, die subjektiv wichtig und bedeutend genug sind, um die parallel oft trotzdem bestehenden Hemmnisse zu überlagern. Überwiegen aus Sicht der Eigentümer jedoch hemmende Faktoren, entscheiden sie sich dennoch selten komplett gegen die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, sondern realisieren wenig umfängliche, nicht unbedingt effizienzsteigernde Einzelmaßnahmen, die dann jedoch nicht die aus energetischer Sicht wünschenswerte Qualität und Tiefe haben.

Alles in allem finden sich bei Selbstnutzern und Vermietern weitgehend ähnliche Anreize und Hemmnisse. Unterschiede zwischen beiden Nutzungstypen werden häufig erst bei genauerem Hinsehen deutlich und bestehen in der Gewichtung verschiedener Faktoren und deren Relevanz für die Entscheidung oder in der Intensität ihrer Ausprägung (z.B. Ausmaß des ökologischen Anspruchs).⁴⁰ Umgekehrt resultieren vorhandene Unterschiede häufig aus den unterschiedlichen Kontextbedingungen beider Nutzungsgruppen, die als Entscheidungshintergrund einen wesentlichen Einfluss ausüben. Die jeweiligen Einflussfaktoren sind dann

⁴⁰ Dennoch ist es möglich, dass in Einzelfällen keine Unterschiede zwischen den Nutzungstypen auszumachen sind.

zumindest grundsätzlich auch auf den jeweils anderen Nutzungstyp übertragbar. Darüber hinaus bestehen weitere Unterschiede, die strukturell durch die unterschiedlichen Gebäudenutzungen bedingt sind.⁴¹

Die deutlichste **Übereinstimmung zwischen Selbstnutzern und Vermietern** findet sich in Bezug auf die Notwendigkeit einer Instandsetzung oder dem Bestreben nach einer kontinuierlichen Instandhaltung des Gebäudes. Besteht eine entsprechende Notwendigkeit bzw. ein solches Bestreben, fungiert dies bei beiden Gruppen als starker Anreiz. Besteht diese nicht, wirkt dies als starker Hemmfaktor. Gleichermaßen verhält sich dies bei der Beurteilung der ästhetischen Auswirkungen von Maßnahmen. Wird eine optische Verbesserung angestrebt bzw. erwartet, ist dies als Anreiz auszumachen, werden negative Auswirkungen antizipiert, kommt der optische Aspekt als Hemmnis zum Tragen. Obwohl optische Aspekte lediglich als optionaler Einflussfaktor identifiziert wurden, der in manchen Fällen zusätzlich zu anderen Aspekten Berücksichtigung findet, ist er bei seinem Auftreten dennoch maßgeblich für die Entscheidung. Weitere positive Anreize für beide Nutzungsgruppen bestehen in der Bewertung der Investitionskosten für eine Maßnahme als finanziell machbar⁴², im bestehenden Vertrauen sowohl in die anvisierten Maßnahmen als auch in beratende oder ausführende Personen/Firmen. Auch das Wissen um die (baulich-technische) Umsetzbarkeit einer Maßnahme wirkt bei beiden Nutzergruppen förderlich auf die Sanierungsentscheidung.

Tab. 8.1: Übersicht über Anreize und Hemmnisse für private Selbstnutzer und Vermieter mit Empfehlung (förder-)politischer Maßnahmen

Argumente		Selbstnutzer	Vermieter	Empfehlung
Instandsetzung / -haltung	Notwendigkeit einer Instandsetzung / aktive Instandhaltung umgesetzt	+	+	gezielte Kampagnen für Gebäudetypen auf Basis Instandsetzungszyklus
		-	-	
Wohnkomfort	Bedarf/Bestrebung zur Erhöhung des Wohnkomforts	+	-	Objektive Informationen; positive Vorbilder
	Beschwerden aus Mieterschaft		+	
	Verlust an Wohnkomfort (Raumverlust)	-		
Ökologische Aspekte	Ausmaß der ökologischen Überzeugung / des ökologischen Anspruchs	+	(+) -	Positive Vorbilder: Vermarktung weiterer Nutzenkomponenten
	Bewertung einer Maßnahme hinsichtlich energetischer Sinnhaftigkeit	+	(+) -	Objektive Informationen; positive Vorbilder
	ökologische Bedenken	-	(-)	bessere Vermarktung von ökologischen Dämmstoffen/unbedenklichen Materialien; positive Vorbilder; höhere finanzielle Anreize
	kein Bedarf in energetischer Hinsicht	-	-	objektive Informationen zu nicht ausgeschöpften Potenzialen, positive Vorbilder: weitere Nutzenkomponenten

⁴¹ Die Einordnung ist allerdings nicht immer trennscharf.

⁴² Bei ökonomischen Abwägungen werden auch Fördermöglichkeiten und -voraussetzungen einbezogen. Diese werden daher nicht separat angeführt, zumal keine ersichtlichen Unterschiede nach Nutzungstypen erkennbar sind. Spezifische Informationen zur Inanspruchnahme von Fördermitteln und entsprechenden Erfahrungen finden sich in Abschnitt 6.6.

Argumente		Selbstnutzer	Vermieter	Empfehlung
Ökonomische Aspekte	finanzielle Machbarkeit / Investitionskosten	+ -	+ (-)	Objektive Informationen zu Einsparpotenzialen; positive Vorbilder; höhere und/oder bedürfnisgerechte finanzielle Anreize
	Energiekosteneinsparung in Relation zu Investitionskosten	+ (-)	-	
	langfristige Vermietbarkeit / Investition in Zukunft		+	
	Wirtschaftlichkeit	-	-	
Vertrauen	Vertrauen in Maßnahmen / beratende Personen /ausführende Firmen	+ -	+	Positive Vorbilder: Empfehlung von bewährten ausführenden Firmen
	Bestehende Kontakte zu ausführenden Fachfirmen	+		
Informationsbezogene Aspekte	Wissen um Umsetzbarkeit	+ -	+	objektive Informationen
	Orientierung am technischen Standard	-	+	objektive Informationen zur Relation zwischen Anschaffungskosten und Einsparpotenzial
	Ratschläge durch Fachleute	-	+	
	Ratschläge durch Bekannte	+ -		objektive Informationen; positive Vorbilder
Weitere Einzelaspekte	Bedürfnisgerechte Möglichkeiten der technischen Umsetzung	-		objektive Informationen
	Auswirkungen von Maßnahmen auf die Optik von Bauteilen/Gebäuden	+ -	+ -	objektive Informationen; positive Vorbilder
	unklare Nutzungsperspektive	-	-	nicht/kaum beeinflussbar
	Zeitaufwand	-		gezielter Zugang zu objektiven Informationen und ausführenden Gewerken
	Befürchtete Schäden am Gebäude/an Bauteilen	-	(-)	objektive Informationen; positive Vorbilder
	Richtlinien und Vorschriften	-	(+) -	objektive Informationen zu Möglichkeiten bei denkmalgeschützten Fassaden; höhere finanzielle Anreize

Legende: + = zentraler Anreiz; - = zentraler Hemmfaktor; + = optionaler Anreiz; - = optionaler Hemmfaktor; (): deutlich seltener bzw. weniger ausschlaggebend bzw. ausgeprägt als in anderer Nutzungsgruppe

Gemeinsame Hemmfaktoren liegen in der Ansicht, dass in energetischer Hinsicht kein Bedarf zu einer Energieeffizienzmaßnahme besteht, und in Unklarheiten hinsichtlich der weiteren Nutzungsperspektive der

Immobilie insbesondere bei älteren Eigentümern. Beide Faktoren sind daher maßgeblich mit den jeweiligen Kontextbedingungen und persönlichen Lebenssituationen verknüpft, die den Hintergrund für Entscheidungen liefern und bei beiden Nutzungstypen auftreten. Ähnlich verhält sich dies bei der Bewertung einer Maßnahme als energetisch nicht sinnvoll, was von beiden Nutzergruppen gleichermaßen als Hemmnis angeführt wird, sofern eine engere Abwägung stattfindet. Weiterhin wirken auch Richtlinien in Form von Denkmalschutzaufgaben bei beiden Nutzungstypen als Hemmfaktor.

Darüber hinaus gibt es zwischen beiden Gruppen **Unterschiede hinsichtlich der Relevanz von Einflussfaktoren bzw. hinsichtlich der Intensität ihrer Ausprägung**, auch wenn bei der Wirkungsrichtung (Anreiz bzw. Hemmnis) Gemeinsamkeiten bestehen. Dies betrifft insbesondere ökonomische und ökologische Aspekte. Dabei wirkt die ökologische Überzeugung bzw. der ökologische Anspruch an Maßnahmen zwar für beide Nutzergruppen als Anreiz für eine energetische Sanierung, dieser Anspruch ist bei Selbstnutzern jedoch häufig stärker ausgeprägt bzw. fällt (insbesondere im Zusammenspiel mit anderen Faktoren) stärker ins Gewicht. Gleichermäßen verhält sich dies bei der Bewertung einer Maßnahme als energetisch sinnvoll, die im Zusammenhang mit dem ökologischen Anspruch steht. Eine positive Bewertung wirkt ebenfalls als Anreiz und fällt bei Selbstnutzern ebenfalls stärker ins Gewicht als bei Vermietern. Ein weiterer, allerdings hemmender Faktor im Zusammenhang mit der ökologischen Überzeugung besteht in ökologischen Bedenken in Bezug auf Dämmmaßnahmen – ein Hemmnis, das überwiegend von Selbstnutzern angeführt wird. Unter den ökonomischen Aspekten wirkt die finanzielle Machbarkeit von Maßnahmen, die bereits als gemeinsamer Anreiz beider Nutzungsgruppen identifiziert wurde, zugleich auch als Hemmnis. Die hemmende Wirkung ist hier bei Selbstnutzern tendenziell stärker ausgeprägt als bei Vermietern. Dies geht primär auf deren unterschiedlichen Entscheidungshintergrund zurück. So erscheint die persönliche finanzielle Situation von Vermietern gegenüber Selbstnutzern häufig günstiger.⁴³

Im Zusammenhang mit dem Investor-Nutzer-Dilemma, wonach Vermieter nicht von einer Energiekosteneinsparung profitieren, fungiert eine negative Einschätzung der Wirtschaftlichkeit gerade bei Vermietern als Sanierungshemmnis. Zugleich sehen viele Vermieter die Anwendung der Modernisierungumlage nicht als real umsetzbare Option. Selbstnutzer beziehen das Argument der Wirtschaftlichkeit häufig auf einzelne Maßnahmen und/oder Zusammenhänge mit der baulichen Substanz (d.h. auch energetischen Notwendigkeit) oder ihren aktuellen Energiekosten. Auch für sie stellen negative Wirtschaftlichkeitseinschätzungen aufgrund hoher Investitionskosten und langer Amortisationszeiten ein zentrales Sanierungshemmnis dar. Befürchtete Schäden durch energetische Maßnahmen (speziell Schimmel-, Feuchteproblematik) werden hingegen insbesondere von Selbstnutzern erwähnt und haben für diese Nutzergruppe eine ausgeprägte Hemmwirkung. Dies steht möglicherweise im Zusammenhang mit unterschiedlichen Wissensständen zum Thema oder unterschiedlich ausgeprägten Netzwerken mit beratenden Fachleuten.⁴⁴

Einige **Einflussfaktoren treten nur bei einer Nutzergruppe auf oder haben je nach Nutzung eine ausschließlich hemmende bzw. förderliche Wirkung**. Anreize, die nur bei einer Nutzungsgruppe auftreten, stehen häufig im Zusammenhang mit einem unterschiedlichen Entscheidungshintergrund. Dazu gehören bei Selbstnutzern bestehende Kontakte zu ausführenden Fachfirmen, die für sie häufig als erste Informationsquelle dienen, und bestärkende Ratschläge von Bekannten, welchen eine große Bedeutung zukommt. Die Orientierung am technischen (Mindest-)Standard ist ein Anreiz, der dagegen ausschließlich bei Vermietern auszumachen ist. Dieser Orientierungsrahmen stellt für sie einen häufig genannten Weg dar, der die Entscheidung für Maßnahmen bzw. deren Umsetzung einfach erscheinen lässt. Häufig wird die Planung auf Basis des gängigen Standards an vertrauenswürdige beratende Fachleute delegiert, bedeutet häufig allerdings auch die Umsetzung weniger umfassender Maßnahmen. Eine vertrauenswürdige Beratung durch Fachleute ist bei Selbstnutzern seltener und hat häufig eine hemmende Wirkung, da Ratschläge gegen eine Maßnahme sprechen oder eine unzureichende Beratung in Verbindung mit fehlenden Vorbildern als

⁴³ Zudem haben einige Vermieter Ihr Gebäude auch nicht-investiv, d.h. durch Erbschaft erworben und sind daher weniger finanziell „vorbelastet“.

⁴⁴ Siehe dazu auch weitere Erläuterungen im folgenden Abschnitt.

Hemmnis wirkt. Ein weiterer Anreiz, der allerdings ausschließlich von einem Vermieter genannt wurde und somit einen Einzelfall darstellt, besteht in gesetzlichen Vorschriften, die den Eigentümer zu Überlegungen darüber hinausgehender Maßnahmen anregt.

Weitere Hemmfaktoren, die nur bei Selbstnutzern wirksam wurden und mit dem jeweiligen Entscheidungshintergrund zu tun haben, stehen im Zusammenhang mit mangelndem Vertrauen und Wissen hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung. Mangelndes Vertrauen in ausführende Firmen wird häufig dann als Hemmnis relevant, wenn während der Entscheidungsfindung noch keine Kontakte zu den jeweiligen Fachfirmen bestehen. Auch abratende Ratschläge aus dem Bekanntenkreis werden nur von Selbstnutzern als Hemmnis thematisiert. Hinzu kommen fehlendes Wissen um die technischen Umsetzungsmöglichkeiten und der notwendige Zeitaufwand insbesondere in der Planungsphase bzw. der Auseinandersetzung mit Denkmalschutzbehörden. Diese Unterschiede bei der Beratung stehen im Zusammenhang mit scheinbar unterschiedlichen Netzwerken von Selbstnutzern und Vermietern, wobei für Selbstnutzer Bekannte und ausführende Firmen die erste Informationsquelle auch in der Planungsphase darstellen, während Vermieter häufiger auf Fachleute im Planungsbereich zurückgreifen (Architekten, Schornsteinfeger).

Ein Hemmfaktor, der ausschließlich für Vermieter wirksam wurde, besteht in einer zu geringen Überzeugung, dass die Durchführung energetischer Maßnahmen auch aus ökologischer Sicht sinnvoll ist bzw. in einer zu geringen Relevanz dieses Aspekts. Grundsätzlich hängt dies jedoch mit der persönlichen Einstellung von Personen unabhängig von der Nutzungsform zusammen.

Darüber hinaus gibt es **Unterschiede zwischen Selbstnutzern und Vermietern, die überwiegend strukturell durch die Nutzungsform begründet** sind und unterschiedliche Anreize bzw. Hemmnisse nach sich ziehen. Dazu gehören zunächst Einflussfaktoren im Zusammenhang mit Aspekten des Wohnkomforts. Je nachdem, ob Selbstnutzer eine Erhöhung ihres Wohnkomforts anstreben oder nicht, wirkt dieser Faktor als starker Anreiz oder als Hemmnis. Bei Vermietern kommen derartige Überlegungen hingegen deutlich seltener vor und sind anders gelagert. Überlegungen zum Wohnkomfort werden entweder nur indirekt, d.h. vermittelt über Informationen aus der Mieterschaft angestellt. Dabei wird insbesondere auf Beschwerden aus der Mieterschaft reagiert, die folglich einen Anreiz für Sanierungen darstellen. Umgekehrt wird bei fehlenden Beschwerden davon ausgegangen, dass es keinen Bedarf zur Verbesserung des Wohnkomforts gibt. Zusätzlich hat ein durch eine Maßnahme angenommener Verlust an Wohnkomfort (insbesondere Raumverlust bei Innendämmung) eine direkte hemmende Wirkung bei Selbstnutzern. Bei Vermietern spielt der Faktor Raumverlust ebenfalls eine Rolle, wird aber auf das rein ökonomische Argument der verlorenen vermietbaren Fläche bezogen. Im Hinblick auf ökonomische Abwägungen werden zwei weitere strukturelle Unterschiede deutlich: Zum Einen fungiert eine positive Beurteilung des Potenzials zur Einsparung von Energiekosten ausschließlich bei Selbstnutzern als Anreiz, was – wie oben beschrieben – auch eine nach Nutzungstyp unterschiedliche Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen nach sich zieht. Zum anderen sehen Vermieter einen Anreiz in der langfristigen Vermietbarkeit und betrachten energetische Maßnahmen somit verstärkt als langfristige Investition in die Zukunft.

Tabelle 8.1 liefert zudem **erste Ansatzpunkte, wie die Überwindung der vorfindlichen Hemmnisse unterstützt werden könnte**. Grundsätzlich sprechen die Ergebnisse für ein Bündel an Maßnahmen, die dazu beitragen können, ein größeres Bewusstsein für mögliche Anlässe zu schaffen und/oder Bedenken oder Skepsis bei der Bewertung von Einflussfaktoren durch objektive Informationen auszuräumen. Hierfür sind die Meinung (objektiver) Dritter und die Schaffung erlebbarer Vorbilder zentral. Beides kann bei Abschätzungen zur Sinnhaftigkeit von Maßnahmen, deren Einsparpotenzial, Wirtschaftlichkeit und problemloser Funktionsweise beitragen. Hier können (kostenlose) Angebote für Energieberatung oder Informationskampagnen durch professionelle Akteure wie Schornsteinfeger oder Energieberatung einen wichtigen Beitrag leisten. Erlebbare Vorbilder setzen am großen Einfluss eigener, positiver Eindrücke aus dem persönlichen Umfeld an und können neben Informationen zu den oben genannten vorwiegend ökonomischen Themen dazu beitragen, Bedenken hinsichtlich Umsetzbarkeit, Optik und möglichen Schäden bzw. Problematiken auszuräumen. Eine darauf ausgerichtete Quartiersentwicklung und stärkere Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Verbraucherzentralen birgt großes Potenzial zur Schaffung solcher Vorbilder für unterschiedliche

Gebäudetypen. Grundsätzlich wären zum Abbau ökonomischer Hürden größere finanzielle Anreize und speziell eine Stärkung der Zuschussförderung und die Möglichkeit zur Förderung auch kleinerer, möglicherweise sukzessiver Maßnahmen sinnvoll. Die Kommunikation der Möglichkeit einer Materialkostenerstattung im Falle der Umsetzung von Maßnahmen in Eigenleistung, wie sie bspw. die KfW bietet, stellt einen weiteren konkreten Ansatzpunkt dar.

Die Gespräche mit den vier Wohnungsunternehmen als **institutionelle Vermieter** hatten in der Studie nur einen nachrangigen Stellenwert inne und sollten als Spiegelfläche zu den Argumenten von Privateigentümern dienen. Zwar ließen sich auch dort viele der für Privateigentümer wesentlichen förderlichen als auch hemmenden Einflussfaktoren für Sanierungsentscheidungen identifizieren. Dennoch sind die jeweiligen Entscheidungssituationen und -prozesse kaum mit denen der Privateigentümer vergleichbar, denn bei allen befragten Unternehmen stellt sich nicht die Frage danach, ob überhaupt saniert wird, sondern danach, in welcher Reihenfolge und in welcher Tiefe Effizienzmaßnahmen in ihrem Gesamtbestand an Wohngebäuden durchgeführt werden. Dabei folgen sie in der Regel einem Sanierungsfahrplan, der wiederum auf einem Portfoliomanagement fußt und stark – dies ist allerdings auch für Privateigentümer zentral – von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Unternehmen beeinflusst ist. Die Unternehmensphilosophien sind daher durchaus unterschiedlich und reichen von regelmäßigen, energetisch ambitionierten Komplettsanierungen (ggf. im Zusammenhang mit der Erstellung von Ersatzneubauten) über in der Masse durchgeführte, aber eher energetische Mindeststandards erfüllende Sanierungen bis hin zu bauteilbezogenen Strategien in Bezug auf eine Konzentration auf Heizungserneuerungen. Kritisch werden in diesem Zusammenhang die fortlaufenden Verschärfungen der EnEV gesehen. Ein weiterer ernstzunehmender Aspekt, der ebenfalls direkt die finanzielle Leistungsfähigkeit der Unternehmen bzw. deren Wirtschaftlichkeitsüberlegungen betrifft, ist die wiederkehrende Aussage, dass das Instrument der Modernisierungumlage kaum mehr zweckgemäß ist, da es nur in den seltensten Fällen in vollem Umfang zur Anwendung kommen kann – was von Privatvermietern im Wesentlichen ganz ähnlich gesehen wird. Die Begründung dafür liegt unisono darin, dass die jeweilige Mietpreissituation in Kombination mit dem Wunsch nach Mieterbindung und langfristiger Sicherstellung der Vermietbarkeit kaum mehr Spielräume für Mieterhöhungen lässt. Dabei spielen insbesondere bei den kommunalen Unternehmen weitere Aspekte hinein, die bspw. ihrem Versorgungsauftrag entstammen oder Stadtentwicklungsprozesse unterstützen sollen. Gemein ist allen befragten Unternehmen, dass beinahe immer auch nicht-energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, was als probates Mittel gesehen wird, die Mieterzufriedenheit hoch zu halten und Fluktuation zu vermeiden – dies auch vor dem Hintergrund, dass die Mieter aus Sicht der Unternehmen der Erneuerung von Bädern oder der Verschönerung der Außenanlage mehr Wert beimessen als einem hohen Effizienzstandard. Als problematisch erweist sich nach Meinung der befragten Unternehmen zudem in energetisch hocheffizienten Gebäuden das wenig optimale Wohnverhalten der Mieter, welches bspw. für Feuchteschäden oder das Verfehlen der theoretisch angenommenen Einsparziele verantwortlich gemacht wird – beides Themen, die in dieser Brisanz bei Privatvermietern nicht auftraten.