

3% plus

DAS QUARTIER ALS SCHLÜSSEL ZUR STEIGERUNG DER SANIERUNGSRATE

Erkenntnisse aus dem ‚Drei Prozent Projekt –
energieeffizienter Sanierungsfahrplan für
kommunale Quartiere 2050‘



Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Diese Broschüre wurde finanziert aus dem vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Forschungsverbundvorhaben „EnEff:Stadt: Drei Prozent Plus – Umsetzung des energieeffizienten Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere“. Dieses ist das Anschlussvorhaben zum ebenfalls vom BMWi geförderten Verbundvorhaben „Drei Prozent Projekt – energieeffizienter Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere 2050“. Die Inhalte der Broschüre bauen auf den Ergebnissen des Drei Prozent Projekts auf, in dem der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. das Teilprojekt „Vor-Ort-Analyse und Austausch“, die Hochschule für Technik Stuttgart das Teilprojekt „Partizipation und Finanzierung“ und die B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH das Teilprojekt „Instrument“ bearbeitete.

IMPRESSUM

Herausgeber



B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH
Alexanderstraße 7, 10178 Berlin
Tel. 030/39042 0
E-Mail: bsu@bsu-berlin.de
Internet: www.bsu-berlin.de



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel. 030/2061 32 50
Fax 030/2061 32 51
E-Mail info@deutscher-verband.org
Internet www.deutscher-verband.org



Hochschule für Technik Stuttgart
Schellingstraße 24, 70174 Stuttgart
Tel. 0711/8926 2660
E-Mail: info@hft-stuttgart.de
Internet: www.hft-stuttgart.de

Autoren

Jens Freudenberg, Hauke Meyer (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.)
Prof. Dr. Thomas Bäumer, Prof. Dr. Stephanie Huber, Prof. Dr. Tobias Popovic (Hochschule für Technik Stuttgart)
Uta Schneider Gräfin zu Lynar, Judith Commenges, Luise Ebenbeck (B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH)

Bildnachweis Titelseite

smuki, Adobe Stock

Gestaltung und Satz

Nana Kühn
Agentur VorSprung Design & Kommunikation

Druck

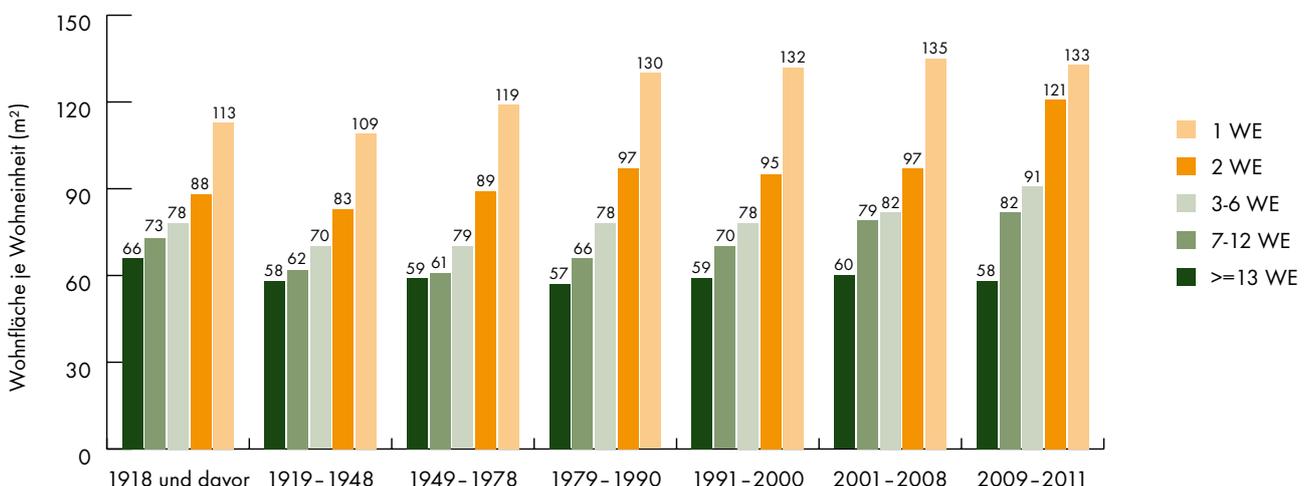
Spree Druck Berlin GmbH

Einleitung

Die energetische Sanierungsrate im Gebäudebestand liegt seit Jahren bei etwa einem Prozent. Das Energiekonzept der Bundesregierung aus dem Jahr 2010 spricht von mehr als einer Verdoppelung bzw. von zwei Prozent pro Jahr als Zielwert.

Diese Erhöhung muss bald erreicht und auf diesem Niveau langfristig stabil gehalten werden. Sollte die Quote nicht erreicht werden, rückt auch das Ziel einer CO₂-Neutralität im Gebäudebestand bis 2050 in weite Ferne. Der gesamtdeutsche Wohngebäudebestand im Jahr 2013 besteht nach Zensus aus gut 19 Millionen Gebäuden mit 41,3 Millionen Wohnungen. Diese verursachen etwa 15 Prozent des deutschen CO₂-Ausstoßes durch die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser. Zudem wurden zwei Drittel der heutigen Wohnungen vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet. Mehr als drei Viertel entstanden vor 1987 und sind demnach über 30 Jahre alt. In bis 1978 errichteten Wohngebäuden wurden bislang ca. 28 Prozent der Außenflächen, 62 Prozent der Flächen an den Dächern und 20 Prozent an Kellerdecken nachträglich mit Wärmedämmung versehen. Die vorhandenen Einsparungspotenziale im Wohngebäudebestand in Deutschland können also einen erheblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten.

Dabei emittieren die 15,6 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser etwa doppelt so viel CO₂ wie die 3,4 Millionen Mehrfamilienhäuser (IWU), was sich unter anderem mit der im Durchschnitt deutlich größeren Wohnfläche pro Wohneinheit erklären lässt (vgl. Abbildung):



Quelle: Deutsche Energie-Agentur (dena)



0,8%

pro Jahr beträgt die energetische Sanierungsrate im Gebäudebestand



2%

pro Jahr ist der Zielwert der Bundesregierung



15%

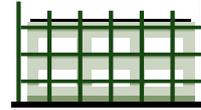
des deutschen CO₂-Ausstoßes werden durch Warmwasser und Heizung verursacht

Hinzukommt, dass Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen mit über 78 Prozent den größten Anteil am Wohngebäudebestand in Deutschland abbilden. Andererseits sind gerade die Eigentümergruppen der privaten Kleinvermieter und Selbstnutzer schwer für energetischen Sanierungsmaß-

nahmen zu motivieren. Die Gründe hierfür sind so vielfältig wie die Eigentümer selbst. So mangelt es unter anderem an Kapital, Know-how und Zeit, sich über die vielfältigen und komplexen Einzelheiten einer energetischen Sanierung zu informieren, sowie an Anreizen, hierbei langfristig zu kalkulieren.

Nach Zensuszahlen sind über neun Millionen Eigentumswohnungen in Wohneigentümergeinschaften, was 20 Prozent des Wohnungsbestandes entspricht. In Wohngebäuden, die sich im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften befinden, ergibt sich die zusätzliche Problematik, dass Eigentümer sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter sein können und damit entsprechend unterschiedliche Interessen verfolgen. Angesichts dieser schwierigen Vorzeichen für Selbstnutzer und Kleinvermieter wird klar, dass diese Eigentumsform besonders schwer zu mobilisieren ist, da nicht nur der Einzeleigentümer, sondern die ganze Gemeinschaft zu einer Entscheidung kommen muss, ob energetische Sanierungsmaßnahmen für die persönliche Situation geeignet sind.

Die Erhöhung der energetischen Sanierungsrate stellt also eine bedeutende aktuelle Herausforderung für die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand dar. Hier setzte das Verbundvorhaben „Drei Prozent Projekt: Energieeffiziente Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere 2050“ an: Das Forschungsvorhaben wollte mit der Entwicklung und Erprobung des neuen Instruments der Sanierungsfahrpläne für Quartiere (SFQ) zu einer vermehrten Sanierungsaktivität – vor allem unter privaten Kleinvermietern und Selbstnutzern – und einer integrierten Betrachtung von Energieerzeugung und Energieverbrauch im Quartier beitragen. 80 Prozent des Gesamtwärmeverbrauchs in Deutschland entfällt auf die Metropolregionen und Städte. Innerhalb einer Stadt kommt der Quartiersebene für das Erreichen der Sanierungsziele eine entscheidende Bedeutung zu. Auf dieser Ebene lassen sich optimal energetisch-bauliche Ansätze mit quartiersangepassten effizienten Versorgungstechnologien verknüpfen und realisieren. Auch lassen sich gemeinschaftliche Lösungen, die sowohl Eigentümer- als auch Mieterinteressen berücksichtigen, im Quartier am besten durch- und umsetzen. Der Quartiersebene und Nachbarschaftsdynamiken kommen daher über das gesamte Forschungsvorhaben hinweg eine besondere Bedeutung zu.



Bisher gedämmt wurden:

(Gebäude, die bis 1978 errichtet wurden)

28 %

der Außenflächen

62 %

der Dächer

20 %

der Kellerdecken

Das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) 2015–2019 geförderte Vorhaben leistete einen Beitrag zur Erhöhung der energetischen Sanierungsrate im Gebäudebestand und damit zur Erreichung der Ziele des Energiekonzeptes der Bundesregierung. Genauer Forschungsgegenstand war die Entwicklung einer übertragbaren operativen Methodik für Kommunen, um mittels des innovativen Instruments der SFQ für deren Bestandsquartiere noch ungenutzte Energieeffizienzpotenziale zu mobilisieren. Diese basieren auf einer Analyse der Potenziale und Hemmnisse in den Quartieren, um Prioritäten hinsichtlich eines hohen Sanierungsbedarfs einerseits, hoher Sanierungspotenziale andererseits und der spezifischen Widerstände und Hemmnisse zu erkennen. Das Projekt zeigte: Die Analyse der unterschiedlichen Eigentümerzielgruppen und vorhandener Hemmnisse in rechtlicher, (finanz-)steuerlicher und sozialer Hinsicht sowie die Erarbeitung von operativen Lösungsvorschlägen sind wesentliche Schritte, um bestehende Energieeffizienzpotenziale trotzdem mobilisieren zu können.

Die Methodik der Mobilisierung der unerschlossenen Energieeffizienzpotenziale wurde gemeinsam mit den drei Modellkommunen Aachen, Ludwigsburg und Mühlthal ent-

wickelt, getestet und optimiert. Ziel war es, dass der SFQ zu einem kommunalen (Standard-)Instrument entwickelt wird, welches Eingang in die energetisch orientierte kommunale Entwicklungsplanung finden soll. Darüber hinaus gab es auch einen internationalen fachlichen Austausch im Rahmen des Annex 63 – *Implementation of Energy Strategies in Communities* der Internationalen Energieagentur.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV), die Hochschule für Technik Stuttgart (HFT) und die B.&S.U. Beratungs- und Service – Gesellschaft Umwelt GmbH (B.&S.U. mbH) haben gemeinsam mit den Modellkommunen Aachen, Ludwigsburg und Mühlthal dieses Verbundvorhaben in drei Teilprojekten umgesetzt und sind zu folgenden Ergebnissen gekommen, die in den drei Teilen dieser Broschüre aufbereitet und zusammengefasst wurden:

1. Ein übertragbarer Handlungsleitfaden für Städte und Gemeinden zum erfolgreichen Einsatz des Instruments „energieeffizienter Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere“, ein Good Practice-Handbuch und drei Konzepte für Sanierungsfahrpläne in drei Quartieren in den drei Modellkommunen (entwickelt von der B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH und erläutert in Teil 1 der Broschüre).
2. Ein Konzept für eine energetische Beratungskette bzw. ein energetisches Beratungsnetzwerk zur Unterstützung der Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere (entwickelt vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. und erläutert in Teil 2 der Broschüre).
3. Ein spezifisches Kommunikations- und Partizipationskonzept (inkl. Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitsanalyse) für Wohnungseigentümergeinschaften als Teil eines Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere (entwickelt von der Hochschule für Technik Stuttgart und erläutert in Teil 3 der Broschüre).

Der abschließende vierte Teil dieser Broschüre ist eine knappe Übersicht der *Lessons learned* aller Verbundpartner im Projektverlauf. Die Zusammenfassung der Erkenntnisse in dieser Broschüre werden im Rahmen des Anschlussvorhabens „EnEff:Stadt: Drei Prozent Plus – Umsetzung des ener-

gieeffizienten Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere“ ebenfalls durch das BMWi gefördert. Im Zeitraum von 2019 bis 2021 erfolgt in diesem Anschlussvorhaben unter anderem die wissenschaftliche Begleitung und Auswertung der konkreten Umsetzung der energieeffizienten Sanierungsfahrpläne in vier Quartieren in den Kommunen Aachen, Eschweiler, Roetgen und Ludwigsburg.

Ziel ist die Erprobung der praktischen Umsetzung des Instruments „energieeffizienter Sanierungsfahrplan SFQ für kommunale Quartiere“ in vier Modellquartieren mit einem systemanalytischen Fokus auf schwer zu hebenden Energieeffizienzpotenzialen. Die operative Umsetzung der Sanierungsfahrpläne wird ergänzt durch die Entwicklung innovativer Planungs- und Finanzierungstools, den Aufbau lokaler Beratungsnetzwerke und den nationalen und internationalen Erfahrungsaustausch unter anderem im Rahmen des Annex 75 der Internationalen Energieagentur zur Entwicklung kosteneffizienter Strategien in der Gebäudesanierung auf Stadtteilebene.

Inhalt dieser Broschüre

Teil 1 Energetische Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere – neues Konzept für die kommunale Praxis	Seite 4
Teil 2 Vom Endnutzer her denken – die Bedeutung von verknüpften Beratungsketten im Sanierungsprozess	Seite 20
Teil 3 Herausforderung WEG – Management von Kommunikations- und Partizipationsprozessen	Seite 30
Teil 4 Lessons learned	Seite 43

Teil 1

Energetische Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere – neues Konzept für die kommunale Praxis

Uta Schneider Gräfin zu Lynar, Judith Commenges, Luise Ebenbeck
B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH

Inhalt

Typologie von Sanierungsfahrplänen	Seite 7
Anlass und Quartiersauswahl	Seite 8
Struktur und Inhalt eines Sanierungsfahrplans	Seite 9
Eigentümersprache	Seite 11
Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung	Seite 12
Gründung einer Beratungseinrichtung	Seite 12
Akteure und Multiplikatoren	Seite 13
Rollenverteilung der Schlüsselakteure	Seite 13
Eigentümersprache und Multiplikatoren	Seite 14
Handlungsmöglichkeiten je nach Quartiersvoraussetzungen	Seite 14

Mit dem energetischen Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere sollen durch die Kombination von effizienten und wirtschaftlich realisierbaren Einzelmaßnahmen sowie Komplettsanierungen eine durchschnittliche jährliche (Voll-)Sanierungsquote von 3 Prozent des Bestands erreicht werden (aktuell: 0,7–0,8 Prozent/Jahr). Dies entspricht nicht nur den Zielen des Energiekonzeptes der Bundesregierung, sondern auch den Vorgaben der EU-Richtlinie für Energieeffizienz.

3%

- » Ziel war die Entwicklung eines neuen Instruments/Planungshilfe für Kommunen,
- » um systematisch zu identifizieren, wie Eigentümer bei der energetischen Sanierung in bestimmten Ortsteilen und städtischen Quartieren besser unterstützt und motiviert werden können, um eine höhere Sanierungsrate und eine bessere Qualität bei der Sanierung zu erreichen.
- » SFQs sollen Gemeinden methodisch helfen, diese Aufgabe in den nächsten Jahren erfolgreich anzupacken.

AKTIONSPLAN FÜR KOMMUNALVERWALTUNG UND LOKALPOLITIK

Energetische Sanierung sanierungsbedürftiger Wohngebäude in Ortsteilen und Quartieren

Schwerpunkt Kommunikation mit/Motivation von Eigentümern

Anleitung zu einer systematischen Erschließung schwieriger Potenziale der energetischen Sanierung

Für welche Quartiere?

- » Typische Ein- und Zweifamilienhäuser-/kleine Mehrfamilienhäuser-Gebiete in Stadtrandlage oder Ortsteile im ländlichen Raum, auch Innenstadtrandlagen in kleineren Städten
- » Gebiete mit unterschiedlichen Immobilienwerten und Immobilienmärkten
- » Heterogene Gebäudetypen und Baualtersklassen
- » Heterogener Bauzustand mit Teilsanierungen und Nachbarschaftshilfe
- » Heterogene, i. d. R. fossile Einzelfeuerungen
- » Gebäudeeigentümer mit unterschiedlichen Interessen- und Motivationslagen, finanziellen und Know-how-Kapazitäten
- » Heterogene soziale Situation und demografische Entwicklung der Bewohner/Eigentümer

Der Ansatz des energetischen Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere (SFQ) richtet sich an Quartiere mit schwierigem Umsetzungspotenzial und heterogenem Eigentümerbestand und setzt auf zielgruppenspezifische Information, Kommunikation, Motivation und das Entwickeln passgenauer finanzieller und organisatorischer Anreize.

Der Sanierungsfahrplan SFQ fokussiert auf die Aktivierung privater und öffentlich-rechtlicher Eigentümer mit ihrem (Wohn-)Gebäudebestand und ist auf ein jeweiliges spezifisches Quartier oder mehrere ausgerichtet. Dies ist nicht zu verwechseln mit kommunalen sektoralen Sanierungsfahrplänen für die eigenen, kommunalen Liegenschaften wie z. B. Schulen und KiTas.

Ein Vergleich der verschiedenen Typen von Sanierungsfahrplänen ist in Tabelle 1 zu sehen.

SFQ – ELEMENTE EINES SANIERUNGSFAHRPLANS FÜR KOMMUNALE QUARTIERE	
<i>(Quelle: B.&S.U. mbH)</i>	
Beschluss des Gemeinderats, dass SFQ kontinuierlich bis 2050 umgesetzt werden soll	✓
Gründung eines neutralen Vereins für die Umsetzung oder alternative Verankerung im Geschäftsverteilungsplan	✓
Entscheidung zur Auswahl der Quartiere – alle der Reihe nach oder Prioritätensetzung	✓
Etablierung eines Beratungsnetzwerks (Verbraucherzentrale, kommunale Energieagenturen, Sparkassen/Volksbanken/Handwerkerbörsen)	✓
Kooperation mit Stadtwerken und alternativen Energiedienstleistern – i. d. R. Gebiete mit Einzelheizungen	✓
Kompetenzsteigerung und Kooperation mit Eigentümerverbänden und Mietervereinen	✓
Anker-Akteure vor Ort identifizieren (Bürgervereine, Sportvereine, Elternvereine, Kirchengemeinden ...)	✓
Ortsteilbeiräte/Stadteilvertretungen/Quartiersmanagement, Beiräte mit einbeziehen	✓
Information, Motivation und Beratung vor Ort anbieten – Beratungskette sichern	✓
Sicherstellen, dass Eigentümer Informations- und Beratungsangebote erhalten, die zu ihnen passen	✓
Vertrauen aufbauen und Kontinuität anbieten	✓
Neutralität im Fokus: Die Erstberatungsstelle muss neutral und von der Kommune bestimmt sein	✓
Kooperationspartner mit ökonomischen Interessen mit einladen und deren Angebote transparent darstellen	✓
Anker-Akteure bitten, ihre Erfahrungen vorzustellen, gute wie schlechte	✓
Kommunale Liegenschaften als gute Beispiele energetisch sanieren	✓
Flankierende Öffentlichkeitsarbeit durchführen: Stadteilfeste, lokale Energieeffizienz-Ausstellung/Mini-Messe	✓
SFQ mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten (Denkmalschutz, Milieuschutz, Erhaltungssatzung) und kommunalen Klimaschutzstrategien vernetzen – Förderkulissen wie Festsetzung energetischer Sanierungsgebiete/432 Quartiere mitdenken	✓

Tabelle 1: Vergleich unterschiedlicher Typen von Sanierungsfahrplänen (Quelle: B.&S.U. mbH)

	NEU (SEIT 2018): ENERGIEEFFIZIENTER SANIERUNGSFAHRPLAN FÜR KOMMUNALE QUARTIERE	GEBÄUDEINDIVIDUELLER ENERGETISCHER SANIERUNGSFAHRPLAN*	SANIERUNGSFAHRPLAN FÜR ÖFFENTLICHE LIEGENSCHAFTEN**
ZIEL	Methode zur Quartiersauswahl unter Berücksichtigung der Umsetzungs- und Einsparpotenziale und zur Akteurs- bzw. Eigentümeransprache unter Berücksichtigung der lokalen Eigentümerstruktur und Bausubstanz	Information über die sinnvollen Sanierungsschritte eines Gebäudes	Priorisierung des Handlungsbedarfs für jede Liegenschaft unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen und der Nutzungsperspektive der Gebäude
ZIELGRUPPE	Kommunalverwaltung	Einzelne private Gebäudeeigentümer und Energieberater	Liegenschaftsverwaltende Stellen der Verwaltung
INSTRUMENTENTYP	Kommunikations- und Mobilisierungsinstrument	Beratungsinstrument	Prioritätenliste
EBENE	Quartier	Gebäude	Gebäude
SANIERUNGSOBJEKTE	Alle Wohngebäude	Private und selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser	Öffentliche Gebäude

* Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Mustersanierungsfahrplan Baden-Württemberg, 2015

** Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Konzept zur Aufstellung von Sanierungsfahrplänen und zur Einrichtung eines Energiemanagements im Land Berlin, 2016

Im Unterschied zu Klimaschutzkonzepten und allgemeinen energetischen Quartierskonzepten, die z. B. mit Förderung der KfW (Energetische Stadtsanierung) erarbeitet werden, liegt die Schwerpunktsetzung beim **SFQ** bei der Gebäu-

desanierung und bei der Motivation und Beratung von Einzeleigentümern. Ein Vergleich der verschiedenen Instrumente auf Stadt- und Quartiersebene im Bereich Energie- und Klimaschutz ist in Tabelle 2 zu sehen.

Tabelle 2: Vergleich unterschiedlicher Instrumente auf Stadt- und Quartiersebene (Quelle: B.&S.U. mbH)

	NEU (SEIT 2018): ENERGIEEFFIZIENTER SANIERUNGSFAHRPLAN FÜR KOMMUNALE QUARTIERE	KFW-FÖRDERPROGRAMM NR. 432 „ENERGETISCHE STADTSANIERUNG“	KLIMASCHUTZ(TEIL)KONZEPTE
ZIEL	Instrument zur Akteurs- bzw. Eigentümeransprache mit Schwerpunkt energetische Gebäudesanierung im privaten Bestand	Energetische Quartierskonzepte mit Querschnittsansatz (Mobilität, Energieerzeugung und Netze, Gebäudesanierung von kommunalen Liegenschaften und Bestand der Wohnungswirtschaft)	Strategie/Maßnahmenkatalog zu Klimarelevanten Themen. Umsetzung für Liegenschaften der Kommune
VORGEHENSWEISE	Kontinuierliche Aufgabe der Gemeindeverwaltung/Stadtplanungsamt/Klimaschutzabteilung oder extern	In Auftrag gegebene und geförderte Konzepte und Umsetzung ggf. durch Sanierungsmanager	In Auftrag gegebene und geförderte Konzepte und ggf. Umsetzung durch Klimaschutzmanager
METHODIK	Schwerpunkte über alle Quartiere einer Gemeinde	Einzelne ausgewählte Quartiere	Kommune oder ausgewählte Quartiere
ZEITSCHIENE	Kontinuierlich bis 2050	2 Jahre (Konzept) + 3 Jahre (Sanierungsmanagement)	1 Jahr (Konzept) + 3 Jahre (Klimaschutzmanagement)
HAUPT-AKTIVIERUNGS-ZIELGRUPPE	Private Eigentümer (inkl. Wohnungseigentümer und Kleinvermieter, Genossenschaften, z. T. öffentliche Wohnungswirtschaft)	Kommunale Wohnungsgesellschaften mit größeren Beständen, Stadtwerke	Kommunalverwaltung und indirekt Zivilgesellschaft
METHODISCHER FOKUS	Information, Motivation, Beratung	Kooperation von großen Akteuren vorbereiten und begleiten, Kommunale Aktionen anstoßen	Kommunale Investitionen, Verhaltensänderungen
HANDLUNGSFELD	Energetische Sanierung von Wohngebäuden mit Schwerpunkt EFH/ZFH, WEG, kleine MFH	Querschnittsthemen Klimaneutralität, energetische Sanierung größerer Bestände, Nahwärmenetze	Klimaschutz, Suffizienz, Partizipation und Steigerung Effizienz im Verantwortungsbereich der Kommune
ARBEITSUMFANG KONZEPTPHASE	Je nach Datengrundlage gering bis mittel	Hoch	Hoch
ARBEITSUMFANG UMSETZUNGSPHASE	Je nach Quartier mittel bis hoch	Je nach Quartier mittel bis hoch	Abhängig von Anzahl und Umfang der Maßnahmen

Typologie von Sanierungsfahrplänen

Das neue Instrument „Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere“ (SFQ) soll mittels einer grundlegenden Methodik und Typologie übertragbare Lösungen für alle deutschen Kommunen erarbeiten.

SFQ unterscheiden sich nicht nur nach den fachlichen Kriterien „Gebäudezustand“ und „Energieeffizienz Wärme-

bereitstellung“, sondern auch nach städtebaulichen bzw. städtischen Problemen und ggf. Lösungsansätzen, nach der Dynamik des Stadtteils, der Immobilienmärkte und -segmente sowie insbesondere nach den Möglichkeiten der Aktivierung von Eigentümern, d. h. nach soziologischen bzw. sozio-ökonomischen Kriterien.

Für eine Kommune ist entscheidend, für die verschiedenen Typen von Quartieren in Bezug auf die Sanierungsrate und

den energetischen Zustand, passende Arten von SFQ als Blaupausen nutzen zu können. SFQs können folglich in ganz unterschiedlicher Weise umgesetzt werden:

- **Singuläre SFQ** in Quartieren, in denen es „nur“ um die Verbesserung des energetischen Zustands geht, z. B. Einfamilienhausgebiete am Stadtrand mit älterem Gebäudebestand;
- **Integrale SFQ** in Quartieren, in denen auch andere Energieeffizienzmaßnahmen umgesetzt werden sollen wie z. B. Sanierung kommunaler Liegenschaften, Nichtwohngebäude und/oder energieverorgungstechnische Lösungen. In diesen Quartieren bildet der SFQ mit seinem Aktionsplan einen integralen Teil der Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzeptes;

- **Kooperative SFQ** in Quartieren, in denen andere soziale, städtebauliche oder planerische Maßnahmen umgesetzt werden sollen. In diesen Quartieren bildet der SFQ ein ergänzendes Instrument in Kooperation mit anderen Instrumenten.

Um Sanierungsfahrpläne für spezifische kommunale Quartiere zu entwickeln, die unterschiedliche Interessenlagen von Eigentümern berücksichtigen und präzise auf bestimmte Eigentümerzielgruppen zugeschnitten sind, ist daher eine systematische Herangehensweise schon bei der Quartiersauswahl sowie bei den vorbereitenden Untersuchungen für die SFQ notwendig. Tabelle 3 gibt noch einmal einen Überblick der vielfältigen Typologie von SFQ:

Tabelle 3: Typologie von Sanierungsfahrplänen (Quelle: B.&S.U. mbH)

	SINGULÄRE SFQ	INTEGRALE SFQ	KOOPERATIVE SFQ
PRIORITÄTEN-SETZUNG	Quartiere, in denen es „nur“ um die Verbesserung des energetischen Zustands geht	Quartiere, in denen auch andere Energieeffizienzmaßnahmen umgesetzt werden sollen	Quartiere, in denen soziale, städtebauliche oder planerische Maßnahmen Priorität haben und Energieeffizienz im Huckepack als add on geht
ANWENDUNGS-GEBIET	Typische Stadtrandlagen, Ortsteile im ländlichen Raum, reine Wohngebiete	Typische Innenstadtrandgebiete/lokale Ortsteilzentren/Mischgebiete (Wohnen, Industrie und Gewerbe, Handel & Dienstleistungen)	Typische Innenstadtgebiete, Gebiete mit sozialen oder städtebaulichen Missständen
RELEVANZ FÜR ENERGIEWENDE	Mittel bis hoch, hohe Anzahl noch nicht/erst teilsanierter Gebäude und Zurückhaltung Eigentümer	Mittel bis hoch, Synergieeffekte durch SFQ Ergänzung	Mittel bis hoch, Synergieeffekte durch Huckepackverfahren
INSTRUMENTE/ KOMBINATIONEN	SFQ	SFQ als Teil/Ergänzung KfW geförderte Quartierskonzepte	SFQ als Ergänzung Städtebauförderungskulissen, z. B. festgesetzte Sanierungsgebiete, Denkmalschutzgebiete

Anlass und Quartiersauswahl

Für die vorbereitenden Untersuchungen zur Quartiersauswahl sind folgende Fragestellungen auf einer alle Quartiere einer Kommune umfassenden Ebene zu vertiefen:

- Welche Eigentümergruppen leben in welchen Quartieren oder Ortsteilen?
- Welche Quartiere zeichnen sich besonders durch heterogenen Einzeleigentümerbestand und überwiegend fossilen Einzelfeuerungen aus, sodass hohe Einspa-

rungspotenziale, aber auch eine schwere Mobilisierung zu erwarten sind?

- Welche dieser Quartiere sind dadurch gekennzeichnet, dass die Erhöhung der energetischen Sanierungsrate im Gebäudebestand eine wichtige stadtentwicklungspolitische Priorität hat?
- In welchen dieser Quartiere können positiv gefärbte Interessenlagen erwartet werden (Alter der Eigentümer, Fluktuation und Besitzerwechsel, Gebäudezustand und Sanierungsanlässe, sozioökonomische Situation)?

- Wo gibt es Optionen für kommunale Modellinvestitionen als gute Beispiele und Anstoß für weitere Maßnahmen?
- Wo gibt es Optionen für gemeinsame Wärmeversorgung (Nahwärmenetz, Blockheizkraftwerk)?
- Wie kann der Gebäudebestand dieser Zielgruppe charakterisiert werden (homogen oder heterogen, Gebäudegrößen, Baualtersklassen, etc.)?
- Welche Entwicklung der Eigentümerzielgruppen und ihrer Interessenlagen ist für die Zukunft zu erwarten (bei steigenden Wärmegeheimungskosten, mit künftig verfügbaren Technologien, ggf. sinkenden baulichen Kosten, Eigentümerwechsel und Zuzug)?
- Gibt es Interessenverbände, die die Zielgruppe repräsentieren (z. B. Haus & Grund Vereine, Stadtteilvereine, Ortsbeiräte) und wie könnten diese für eine Mitwirkung an einem Sanierungsfahrplan gewonnen werden?
- Welche Schlüsselakteure sind für dieses Quartier vorhanden, die als vertrauenswürdige „Türöffner“ eingesetzt werden können (Handwerker vor Ort, Architekten, Energieberater, aber auch Ortsvereine, ehrenamtliche Ortsvorsteher und Bürgermeister, Bankvertreter vor Ort o. ä.)?
- Was sind die Motive der Eigentümer für den Besitz von Wohngebäuden (Selbstnutzung, Kapitalanlage, Altersvorsorge, Zweckwohnen, Urlaubsdomizil ...)?
- Was sind Wünsche und Erwartungen der Zielgruppe (gemütliches Eigenheim, Repräsentation nach außen, Selbstdarstellung (als ökologiebewusst, als autark lebend), Hobby (basteln und tüfteln am eigenen Haus), Altersvorsorge, finanzieller Gewinn, Sicherheit, ...)?
- Welche Einstellung hat die Zielgruppe in der Regel gegenüber größeren Investitionen (Vorsicht und Zurückhaltung, kaufmännisches Denken, Wertsteigerung, Risikofreudigkeit, finanzielle Belastung, ...)?
- Wie groß ist der Einfluss der Zielgruppe auf den Energieverbrauch in ihren Wohngebäuden (reine Selbstnutzung vs. Einfluss durch das Nutzerverhalten von Mietern und Gästen)?
- Wie realistisch schätzt die Zielgruppe künftige Entwicklungen, insbesondere künftige Preisentwicklungen ein bzw. welche Ängste bestehen hinsichtlich energetischen Sanierungsmaßnahmen (z. B. bezüglich der Ölpreisentwicklung oder möglicher Schimmelbildung)?
- Gibt es Schlüsselakteure im Quartier, die überzeugend ethisch argumentieren können (Klimaneutralität, Verantwortung für die Zukunft)?

Deutlich wird, dass nicht unbedingt klassische städtebauliche Untersuchungen erforderlich sind und energetische Voruntersuchungen sich bei Quartieren mit Einzelheizungsanlagen als schwierig erweisen, da die Daten fehlen oder mit für eine Gemeinde vertretbarem Aufwand kaum erhoben werden können.

Auf der anderen Seite wird ersichtlich, dass die Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessenlagen der Eigentümer von Wohnraum, insbesondere der selbstnutzenden Einzeleigentümer und Kleinvermieter sowie Wohnungseigentümer in WEG ein sehr wichtiges Handlungsfeld für die Erhöhung der energetischen Sanierungsrate darstellt.

Struktur und Inhalt eines Sanierungsfahrplans

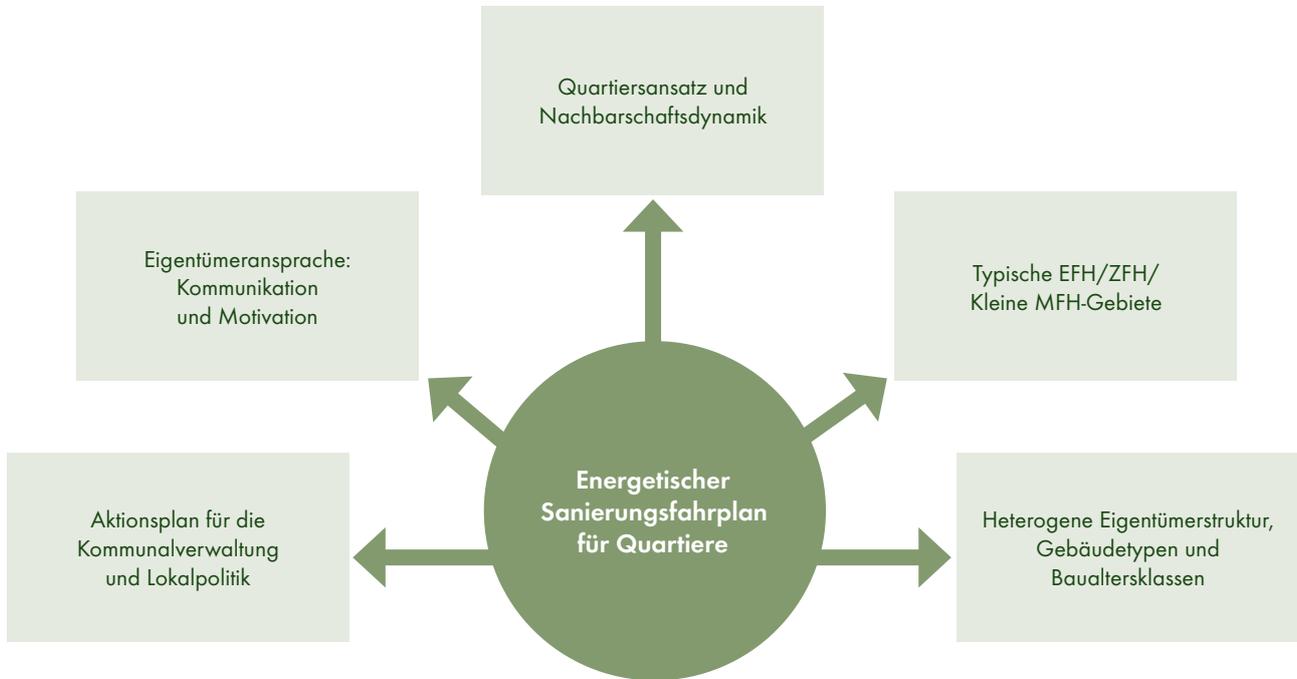
Ein SFQ ist ein Maßnahmenkonzept kombiniert mit einem koordinierten Arbeits- und Zeitplan für die Umsetzung von zielgruppenspezifischen Informations- und Beratungsangeboten und die Durchführung von passgenauen Mobilisierungskampagnen bzw. -maßnahmen für ein bestimmtes Quartier.

Die Federführung liegt bei der Kommune, entweder bei der Stadtentwicklung (ggf. Stabsstelle oder Sonderaufgabe) oder bei der Klimaleitstelle, je nach Organisationsform. Alternativ kann die Kommune Teile des Sanierungsfahrplans bzw. den kompletten SFQ durch eine nachgeordnete Institution (Verein, Energieagentur) umsetzen lassen.

Die Umsetzung eines energetischen Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere stützt sich auf fünf Grundprinzipien:

1. Politische Unterstützung sichern: Diese soll sowohl auf Gemeindeebene sowie auf lokaler Ebene (Stadtteil, Bezirk, Ortsteil) sichergestellt werden. So sollte ein Beschluss des Gemeinderats vorliegen, dass der SFQ kontinuierlich bis 2050 umgesetzt werden soll und Ortsbeiräte, Stadtteilvertretungen und Akteure im Quartiersmanagement sollen einbezogen werden.
2. Den Sanierungsfahrplan strategisch umsetzen: Entscheidung zur Auswahl der Quartiere (alle der Reihe nach oder Prioritätensetzung); Kooperation mit Stadtwerken und alternativen Energiedienstleistern (i. d. R. Gebiete mit

Abbildung 1: Merkmale eines energetischen Sanierungsfahrplans für Quartiere (Quelle: B.&S.U. mbH)



Einzelheizungen); SFQ mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten (Denkmalschutz, Milieuschutz, Erhaltungssatzung) und kommunalen Klimaschutzstrategien vernetzen – Förderkulissen wie Festsetzung energetischer Sanierungsgebiete (KfW 432 Quartiere) mitdenken.

3. Beratungskette sicherstellen bzw. aufbauen: Die Konzeption und insbesondere die Umsetzung kann sinnvollerweise durch für diesen Zweck gegründete Vereine wie z. B. altbau plus in der Modellkommune Aachen¹ oder Netzwerke/Verbände wie effeff.ac² in Aachen oder die Effizienzklasse in Darmstadt³ erfolgen, ggf. in Kooperation mit der Verbraucherzentrale wie in NRW⁴ und Hessen⁵ oder der kommunalen Energieagentur wie in Ludwigsburg⁶. Neutralität im Fokus: die Erstberatungsstelle muss neutral und von der Kommune bestimmt

sein (In Teil 2 dieser Broschüre erfahren Sie mehr zu Beratungsketten, deren Aufbau und der Bedeutung einer aktiven Kommune).

4. Multiplikatoren vor Ort nutzen: Schlüsselakteure vor Ort identifizieren (Bürgervereine, Sportvereine, Elternvereine, Kirchengemeinden, ...) und Kompetenz (z. B. von Haus & Grund und Mietervereinen) steigern; Kooperationspartner mit ökonomischen Interessen (wie z. B. Handwerker) mit einladen und deren Angebote transparent darstellen.
5. Eigentümer mobilisieren: Sicherstellen, dass Eigentümer passgenaue Informations- und Beratungsangebote erhalten und kontinuierlich Vertrauen aufbauen (u. a. durch regelmäßige öffentliche Aktionen).

Diese Prinzipien bilden die Grundlage für den Erfolg eines Sanierungsfahrplans und sollen während der ganzen Umsetzungsphase befolgt werden.

1 <http://altbauplus.de>

2 <http://effeff.ac>

3 <https://www.effizienz-klasse.de>

4 <https://www.verbraucherzentrale.nrw/home>

5 <http://www.verbraucher.de/home>

6 <http://www.lea-lb.de/startseite>

Abbildung 2: Methodische Vorgehensweise für die Umsetzung der Sanierungsfahrpläne (Quelle: B.&S.U. mbH)



Eigentümeransprache

Die relevanten Maßnahmen für die Eigentümeransprache werden je nach Quartiertypen und je nach Zielgruppen unterschiedlich sein. Einige Lösungen können jedoch übergreifend für verschiedene Situationen und Akteure sinnvoll sein:

- Mobilisierungsmaßnahmen: Da die Entscheidung für oder gegen eine Sanierung ein langer Prozess sein

kann, soll eine Kontinuität in der zielgruppenspezifischen Ansprache der Eigentümer im Mittelpunkt der organisatorischen Voraussetzungen stehen;

- Öffentlichkeitsarbeit und Marketing: Sensibilisierungskampagne zum Thema, Erfolgsgeschichten im Quartier bekannt machen, Informationen über Termine und Beratungsaktionen, Sensibilisierungsaktionen in Schulen, Dauerausstellung zum Thema energetische Sanierung (wie z. B. im Wissenszentrum Energie in der Stadtbibliothek in Ludwigsburg);

- Informationsstände: Bei jeder Veranstaltung im Quartier (Wochenmärkte, Messen, Feste, Weihnachtsmarkt, Aktionen von lokalen Vereinen, ...);
- Fachvorträge zur Qualifizierung der Eigentümer;
- Vor-Ort-Büro: Zu mieten, in leerstehenden Gebäuden, die temporär gemietet werden können, oder in einer Ecke einer Bücherei (wie z. B. in Ludwigsburg). Die Präsenz muss nicht jeden Tag gewährleistet sein (v. a. nicht in ländlichen Gemeinden), sollte aber regelmäßig sein („Sprechstunden“);
- Vor-Ort-Beratungen;
- Rundgänge durch das Quartier, um Vorzeigebispiele für potentielle Nachahmer darzustellen;
- Printmedien wie z. B. Broschüren;
- Digitale Beratung und Webauftritt.

Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung

Die Zuständigkeit für die Umsetzung von Sanierungsfahrplänen für Quartiere sollte in der Gemeindeverwaltung liegen, unabhängig davon, ob ggf. ein externes Büro mit der Konzeptentwicklung beauftragt wurde oder wie viele externe Akteure daran mitwirken. Sinnvoll wäre eine Aufgabenzuordnung im Geschäftsverteilungsplan der „Kernverwaltung“, etwa vergleichbar mit der technischen Bauberatung für bauwillige bzw. modernisierungswillige Eigentümer bei den Bauämtern. Die Aufgabe der konkreten Umsetzungssteuerung von Sanierungsfahrplänen in Stadt- und Ortsteilen kann je nach kommunalem Bedarf beim Fachbereich Liegenschaften (Beispiel Eschweiler), bei der Klimaleitstelle im Umweltamt (Beispiel Aachen), bei dem für die energetischen Sanierungskulissen insgesamt zuständigen Fachbereich (Beispiel Ludwigsburg), beim Bauamt (Beispiel Roetgen) oder auch bei einer Stabsstelle beim Bürgermeister (Beispiel Mühlthal) liegen. Wichtig ist, dass ein „Kümmerer“ innerhalb der Verwaltung benannt wird, der fachliche Kompetenz und Engagement mit der notwendigen Rückendeckung „von oben“ verbinden kann (Bürgermeister, Gemeinderat, Ausschüsse). Ohne diese direkte Anbindung an die Gemeinde bleibt die Umsetzung vor Ort operativ schwierig (z.B. Datenfreigaben, Bürgermeister-Anschreiben) und kann ggf. nicht als kontinuierliche Aufgabe geführt werden. Denn es geht nicht darum, mit einer wie auch immer gearteten Förderung Einzelkonzepte für Einzelquartiere

umzusetzen, sondern die Sanierungsfahrpläne als ein kontinuierliches Instrument zur Ansprache von Einzeleigentümern bis 2050 über alle Gemeinde- und Ortsteile umzusetzen.

Dazu werden viele Hände gebraucht, insbesondere solche, die von privaten Eigentümern als neutral und objektiv angesehen werden. Der Aufbau von derartigen Beratungseinrichtungen (Beispiel altbau plus e.V. in Aachen) und einem gemeinsam und koordiniert agierenden Netzwerk vorhandener Institutionen (Verbraucherzentrale, Energieberatung der Stadtwerke, Energieagenturen usw.) bildet den ersten Schritt zur Umsetzung.

Gründung einer Beratungseinrichtung

Bei der Gründung eines neutralen Vereins für die Umsetzung des SFQ soll die Neutralität im Fokus der Satzung stehen: Die Erstberatungsstelle muss neutral und von der Kommune bestimmt sein. Nur so kann ein Vertrauensgefühl seitens der einzelnen Eigentümer geschaffen werden. Ohne Verkaufsabsicht wird die Einrichtung die Anerkennung der Bürger gewinnen können und als zentrale Anlaufstelle in den Quartieren arbeiten können.

Da der Sanierungsanlass aus kommunaler Sicht nicht zeitlich vorhersehbar ist, ist ein permanentes Beratungsangebot ein wesentlicher Erfolgsfaktor für den Sanierungsfahrplan.

Eine permanente Beratungseinrichtung deckt den Bedarf der Eigentümer mit konkretem Sanierungsanlass und gleichzeitig auch die allgemeine Sensibilisierung für das Thema ab und sorgt somit für eine ganzheitliche, übergreifende Vorgehensweise. Dies kann dazu führen, dass über den eigentlichen Sanierungsanlass hinaus noch weitere Maßnahmen ergriffen werden oder der ursprüngliche Anlass zugunsten sinnvollerer Maßnahmen in den Hintergrund rückt.⁷

Weiterhin kann die Einrichtung als koordinierende Stelle für das Netzwerk (s.u.) und als durchführende Stelle für die Mobilisierungsmaßnahmen (s.u.) dienen.

⁷ Bei der jährlichen Befragung Berater durch altbau plus gibt der überwiegende Anteil der Befragten an, durch die Beratung vor Fehlinvestitionen bewahrt worden zu sein.

Für die Anerkennung einer Beratungseinrichtung durch die Hauseigentümer ist es unerlässlich, dass es sich um eine neutrale Beratung ohne Verkaufsabsicht handelt. Eine Beratung durch niedergelassene Ingenieure, Handwerker, Baumärkte usw. ist daher ungeeignet.

Es ist von Vorteil, wenn eine Person der Beratungseinrichtung bei der Kommune des jeweiligen Quartiers angestellt ist. Dadurch werden bestimmte Vorgänge vereinfacht bzw. überhaupt ermöglicht, z. B. Anschreiben über den Bürgermeister oder Zugriff auf Adressdaten. Letzteres funktioniert nur als kommunale Aktion und nicht über eine Beratungsinstitution. Außerdem haben kommunale Aktionen ein größeres Gewicht bei den Bürgern.

Akteure und Multiplikatoren

Die Einbeziehung der Schlüsselakteure auf Stadt- und Quartiersebene ist für den Erfolg eines quartiersbezogenen energetischen Sanierungsfahrplans unentbehrlich. Die Ansprache und Mitnahme der lokalen Akteure ist aus verschiedenen Gründen von Bedeutung und kann mehrere Ziele gleichzeitig erreichen:

- den Sanierungsfahrplan und seine Ziele und Maßnahmen bekanntmachen,
- das Projekt politisch unterstützen lassen,
- die Akteure über das Thema sensibilisieren,
- die lokalen Rahmenbedingungen in der Tiefe analysieren,
- die Akteurskonstellation und die potentiellen Rollen identifizieren,
- die Institutionen miteinander stärker vernetzen,
- die Mitwirkungsbereitschaft einschätzen und die Maßnahmen entsprechend anpassen,
- die Akteure als Multiplikatoren gewinnen.

Rollenverteilung der Schlüsselakteure

Die Akteurstypologie ermöglicht eine Kategorisierung der Akteure entsprechend der Rolle, die sie im Rahmen eines Sanierungsfahrplans übernehmen könnten. Die Kommu-

nalverwaltung als Trägerin des politischen Willens sollte als Impulsgeberin agieren und sich auf Multiplikatoren wie lokale bürgerliche Vereine, Eigentümer- und Mietervereine und Hausverwalter stützen, um die energetische Sanierung des Quartiers zum Erfolg zu bringen. Dank zielgruppenspezifischer Ansprachen und Beratungen von hierauf spezialisierten Einrichtungen sowie passgenauer Finanzierungsinstrumente der Finanzierungsinstitutionen könnte die Kommunalverwaltung im Einklang mit der vorhandenen Versorgungsstruktur (Energieversorger) die Quartierssanierung über das lokale Handwerk in die Umsetzung bringen. Dafür steht die Mobilisierung der relevanten Entscheidungsträger, also der Eigentümer im weiteren Sinne, einschließlich privater einzelner Eigentümer sowie privater und gemeinnütziger Wohnungswirtschaft, im Mittelpunkt. Die Phase nach der Ausführung bzw. die Phase der Nutzung des sanierten Objektes oder Quartiers sollte dabei mitberücksichtigt werden, um die entsprechenden Akteure (d. h. Nutzer – seien sie selbstnutzende Eigentümer oder Mieter) ebenfalls anzusprechen und zu sensibilisieren. So kann vermieden werden, dass das Nutzerverhalten die Effizienz und potentielle Energieeinsparungen der Sanierung konterkariert und der Rebound-Effekt wird begrenzt.

Tabelle 4 fasst noch einmal die potentiellen Multiplikatoren verschiedener Eigentümerzielgruppen zusammen. Darüber hinaus werden in Tabelle 5 Kontextvariablen im Quartier und deren mögliche Auswirkungen auf die Planung und Umsetzung vom Instrument SFQ sowie die Handlungsmöglichkeiten einer Kommune, auf diese entsprechend zu reagieren, in einer übersichtlichen Gesamtschau dargestellt.

Als besonders kritischer Faktor bei der Implementierung und Umsetzung des Instruments SFQ wurde vermehrt die unabhängige, aktive und gewerkeübergreifende Beratung dargestellt, in deren Aufbau eine aktive Kommune von zentraler Wichtigkeit ist. In Abschnitt 2 dieser Broschüre werden daher noch einmal konkret die Erkenntnisse der Projektpartner und der Partnerkommunen zu zielführenden Strukturen der energetischen Sanierungsberatung thematisiert. Im Fokus steht dabei das Konzept einer verknüpften und breit vernetzten Beratungskette.

Eigentümersprache und Multiplikatoren

Tabelle 4: Potentielle Multiplikatoren je nach Eigentümerzielgruppen (Quelle: B.&S.U. mbH)

EIGENTÜMERZIELGRUPPEN	POTENTIELLE MULTIPLIKATOREN
Eigentümer-Selbstnutzer	<ul style="list-style-type: none"> » Bürgerverein » bekannte Handwerker » Nachbar
davon jüngere Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> » online Information » Applikation
davon ältere Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> » Pfarrer
Kleinvermieter	<ul style="list-style-type: none"> » Haus & Grund » Bürgerverein » bekannte Handwerker » Nachbar
Mieter (Nutzer)	<ul style="list-style-type: none"> » Mietervereine
Wohnungseigentumsgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> » Hausverwaltung » Verwaltungsbeirat
Private Wohnungsgesellschaften	<ul style="list-style-type: none"> » Lokalpolitik » Verbände
Öffentliche Wohnungsgesellschaften	<ul style="list-style-type: none"> » Gemeindeverwaltung

Handlungsmöglichkeiten je nach Quartiersvoraussetzungen

Tabelle 5: Kommunale Handlungsmöglichkeiten je nach Quartiersmerkmalen (Quelle: B.&S.U. mbH)

VORAUSSETZUNGEN IM QUARTIER		POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF SFQ	HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER KOMMUNE
Sanierungszustand	Überwiegend bereits saniert/Neubauten	Priorität des Quartiers? Ggf. Eignung für Fernwärme	<ul style="list-style-type: none"> » Prüfung Fernwärmesatzung » Analyse zu bisher nicht sanierten Gebäuden und Entwicklung gezielter Ansprachestrategie für deren Eigentümer
	Altersstruktur/Sanierungszustand heterogen	Differenzierte Strategie nötig	<ul style="list-style-type: none"> » Analyse des Gebäudebestands und Prioritätensetzung » Strategie zur gezielten Ansprache von Eigentümern sanierungsbedürftiger Gebäude
	Überwiegend unsaniert	Hoher Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> » Prüfung besonderer Fördermöglichkeiten für stark sanierungsbedürftige Gebiete (z. B. Städtebauförderung, Ausweisung Sanierungsgebiet) » Ggf. Umsetzung von Leuchtturmprojekten mit Vorbildwirkung an öffentlichen Gebäuden

VORAUSSETZUNGEN IM QUARTIER		POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF SFQ	HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER KOMMUNE
Gebäudebestand	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser	Kommunikationsstrategie muss viele Akteure erreichen	<ul style="list-style-type: none"> » Mit breit angelegten Kommunikationsmaßnahmen Erstansprache möglichst vieler Einzeleigentümer » Multiplikatoren im Quartier identifizieren und einbinden » Prüfen, ob eine Konvoi-Lösung bei ähnlichen Gebäudetypen und/oder ähnlicher Baualtersklasse umgesetzt werden kann, um potentielle Kosteneffizienz zu erreichen und Impulse im Quartier zu geben
	Gebäudetypologie heterogen	Differenzierte Strategie nötig	<ul style="list-style-type: none"> » Analyse des Gebäudebestands und Prioritätensetzung » Strategie zur gezielten Ansprache von Eigentümern sanierungsbedürftiger Gebäude
	Überwiegend Mehrfamilienhäuser	Grad der Beeinflussbarkeit evtl. besonders hoch (Wohnungsgesellschaften) oder niedrig (WEGs)	<ul style="list-style-type: none"> » Große Wohnungsgesellschaften und Investoren ggf. bereits bei Erstellung des SFQ einbinden und für die Umsetzung gewinnen » Passgenaue Ansprachestrategie für WEGs (spezifische Förderungen, Einbindung der WEG-Beiräte und der Hausverwaltung, gezielte Beratungsstrategie, Vereinfachung der Bedingungen für die Kreditinanspruchnahme...)
Eigentümerstruktur	Überwiegend Selbstnutzer	Kommunikationsstrategie muss viele Akteure erreichen	<ul style="list-style-type: none"> » Mit breit angelegten Kommunikationsmaßnahmen Erstansprache möglichst vieler Einzeleigentümer » Multiplikatoren im Quartier identifizieren und einbinden » Ggf. Eigentümer bereits sanierter Gebäude als Multiplikatoren gewinnen
	Überwiegend große Wohnungsgesellschaften	Fokus auf kleinere Zahl von Schlüsselakteuren möglich	<ul style="list-style-type: none"> » Große Wohnungsgesellschaften ggf. bereits bei Erstellung des SFQ einbinden und für die Umsetzung gewinnen
	Überwiegend Kleinvermieter	Vermieter-Mieter-Dilemma	<ul style="list-style-type: none"> » Gezielte Ansprache auf den Werterhalt bzw. Steigerung der Immobilienwerte und auf die langfristige Zufriedenheit der Mieter fokussieren » Prüfen, ob die Modernisierungumlage auf die Miete je nach Wohnungsmarkt umsetzbar (bzw. für die Mieter tragbar) ist und ggf. andere Anreize schaffen
	Heterogen	Differenzierte Strategie nötig	<ul style="list-style-type: none"> » Analyse des Gebäudebestands und Prioritätensetzung » Ggf. Umsetzung von Leuchtturmprojekten mit größeren Wohnungsgesellschaften für Motivation von Einzeleigentümern nutzen

VORAUSSETZUNGEN IM QUARTIER		POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF SFQ	HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER KOMMUNE
Demographische Entwicklung	Einwohnerzahl steigend	Tendenziell steigende Nachfrage nach Wohnraum: Motivation für energetische Sanierungen kann sinken – da Nachfrage ohnehin vorhanden – oder steigen – da die Immobilienwerte mit der Sanierung noch höhere Rendite bzw. Verkaufspreise/Miete erzeugen können	<ul style="list-style-type: none"> » Ggf. differenziertes Vorgehen für Sozialwohnungen und sonstige Wohnungen mit günstigen Mieten (Energieeffizienz-Ziele und Sozialverträglichkeit in Einklang bringen, besonders wirtschaftliche Maßnahmen priorisieren) und höherpreisige Wohnungen » Bei letzteren können Eigentümer ggf. mit Hinweisen zu Wertsteigerungen durch energetische Sanierung und Anwendung innovativer Technik aktiviert werden
	Einwohnerzahl sinkend	Tendenziell sinkende Nachfrage nach Wohnraum kann Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen für Vermieter beeinträchtigen	<ul style="list-style-type: none"> » Prüfen, wo energetische Sanierung und wo ggf. Rückbau sinnvoll ist » Priorisierung der Nutzung und Sanierung von Altbauten gegenüber Neubauten fördern (z. B. durch Informations- und Vermittlungsangebote, ggf. finanzielle Förderung bei Altimmobilienkäuf)
	Überalterung der Bewohner	<p>Potentieller Modernisierungsbedarf in Bezug auf altersgerechtes Wohnen</p> <p>Potentieller Vorbehalt gegenüber energetischer Sanierung</p> <p>Potentieller kommender Eigentümerwechsel</p>	<ul style="list-style-type: none"> » Sanierungsanlass nutzen, zielgruppenspezifische Ansprache und Information (z. B. Kombination KfW-Programme Altersgerecht Umbauen/Energieeffizient Sanieren) » Prüfen, welche Anreize und gezielte Informationen/Beratungen beim Erwerb geschaffen werden können (in Kooperation mit lokalen Banken oder Notaren), um künftige Eigentümer rechtzeitig und wirksam erreichen zu können
Finanzielle Situation der Gebäudeeigentümer	Überwiegend hohe Einkommen/Vermögen	Kapital für Investitionen vorhanden, Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten nicht ausschlaggebend für Motivation	<ul style="list-style-type: none"> » Bei Motivationskampagnen neben finanziellen Aspekten weitere Argumente hervorheben (Klimaschutz, Prestige, Komfort, Energieautarkie, Vorreiterrolle) » Bei Beratungsangeboten technische Aspekte in den Mittelpunkt stellen
	Überwiegend mittlere Einkommen/Vermögen	Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten können Motivation beeinflussen	<ul style="list-style-type: none"> » Informationskampagnen mit Schwerpunkt auf Förderung und Finanzierungsmöglichkeiten
	Überwiegend niedrige Einkommen/Vermögen	Ohne Förderung nur geringer Handlungsspielraum der Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> » Möglichkeit der Einführung eigener kommunaler Förderung prüfen » Externe Fördermöglichkeiten (z. B. Städtebauförderung) prüfen » Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit lokalen Banken und Investoren prüfen

VORAUSSETZUNGEN IM QUARTIER		POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF SFQ	HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER KOMMUNE
Akteure vor Ort	Bürgervereine	Potenzielle Multiplikatoren insbesondere zur Ansprache von Einzeleigentümern	<ul style="list-style-type: none"> » Vereine frühzeitig ansprechen und wenn möglich bei der Umsetzung des SFQ einbinden, insbesondere bei Informationskampagnen » Ggf. Vereinsgründung unterstützen, falls noch keiner vorhanden
	Energieberatungseinrichtungen	Potenzielle Multiplikatoren, ggf. mit vorhandenen Erfahrungen/Erkenntnissen zum Quartier	<ul style="list-style-type: none"> » Koordination und Kooperation mit Beratungseinrichtungen, z. B. gemeinsame Veranstaltungen, Informationskampagnen
	Handwerks-/Unternehmensinitiativen	Potenzielle Multiplikatoren, ggf. mit wirtschaftl. Interesse an Steigerung der Sanierungsrate	<ul style="list-style-type: none"> » Koordination und Kooperation mit vorhandenen Initiativen » Ggf. Unterstützung von Handwerksbetrieben bei Gründung, wenn noch kein entsprechendes Netzwerk vorhanden » Neutralität von Beratungsangeboten sicherstellen und Sorge tragen, dass diese auch in der Öffentlichkeit als unabhängig/neutral wahrgenommen werden
Vorhandene Konzepte	Klimaschutzkonzept	SFQ kann ggf. Maßnahmenkatalog des IKK ergänzen/untersetzen	<ul style="list-style-type: none"> » Koordination von Klimaschutzaktivitäten und SFQ-Umsetzung » Verknüpfung der Themen bei Informationskampagnen und Veranstaltungen für Bürger
	Konzept zur Anpassung an den Klimawandel	Empfehlungen für Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden (z. B. Hitzeschutz) und für energetische Sanierung können ggf. verknüpft werden	<ul style="list-style-type: none"> » Koordination von Klimaanpassungsmaßnahmen und SFQ-Umsetzung » Verknüpfung der Themen bei Informationskampagnen und Veranstaltungen für Bürger
	Energiekonzept	Informationen aus EK sollten in SFQ einfließen (z. B. Eignung für Fernwärme, Solarpotenzial etc.)	<ul style="list-style-type: none"> » Abstimmung des SFQ auf Ziele des Energiekonzepts
	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	InSEK schafft Überblick zu Rahmenbedingungen und ermöglicht Städtebauförderung	<ul style="list-style-type: none"> » Abstimmung des SFQ auf Ziele des InSEK » InSEK bei Umsetzung des SFQ als Arbeitsgrundlage nutzen
	Quartierskonzept (KfW 432)	SFQ kann Quartierskonzept mit Fokus auf den Gebäudebestand ergänzen	<ul style="list-style-type: none"> » Prüfen, ob parallele (oder aufeinanderfolgende) Umsetzung von Quartierskonzept und SFQ im Quartier sinnvoll ist

VORAUSSETZUNGEN IM QUARTIER		POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF SFQ	HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER KOMMUNE
Lokale/regionale Förderkulisse	Städtebauförderung	Vielfältige Synergien möglich (abhängig von der konkreten Förderkulisse)	<ul style="list-style-type: none"> » Bei vorhandener Städtebauförderung: Sicherstellen, dass Akteure sich austauschen und zusammenarbeiten, um Synergien zu nutzen » Bei bisher nicht vorhandener Städtebauförderung: Fördermöglichkeiten prüfen
	LEADER-Gebiet	Im ländlichen Raum können LEADER-Fördermittel ggf. zur Unterstützung, z. B. für Info-kampagnen, genutzt werden	<ul style="list-style-type: none"> » Prüfen, ob LEADER-Mittel für SFQ-Umsetzung genutzt werden können
	Förderprogramm Bundesland	Zusätzliche Fördermöglichkeiten mit regionalspezifischen Bedingungen verfügbar	<ul style="list-style-type: none"> » Bei Eigentümerberatung neben bundesweiten Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten regionale Programme berücksichtigen
	Förderprogramm Kommune	Zusätzliche Fördermöglichkeiten mit lokalspezifischen Bedingungen verfügbar	<ul style="list-style-type: none"> » Wenn nicht vorhanden: Möglichkeit der Einführung/Finanzierbarkeit prüfen » Wenn bereits vorhanden: Anpassung der Förderbedingungen möglich, um besonders erwünschte Maßnahmen zu unterstützen

TEIL 1 – ENERGETISCHE SANIERUNGSFAHRPLÄNE FÜR KOMMUNALE QUARTIERE

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis:

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Merkmale eines energetischen Sanierungsfahrplans für Quartiere	10
Abbildung 2: Methodische Vorgehensweise für die Umsetzung der Sanierungsfahrpläne	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich unterschiedlicher Typen von Sanierungsfahrplänen	6
Tabelle 2: Vergleich unterschiedlicher Instrumente auf Stadt- und Quartiersebene	7
Tabelle 3: Typologie von Sanierungsfahrplänen	8
Tabelle 4: Potentielle Multiplikatoren je nach Eigentümerzielgruppen	14
Tabelle 5: Kommunale Handlungsmöglichkeiten je nach Quartiersmerkmalen	14

Literatur:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hg.) (2015): Energetische Stadtsanierung in der Praxis I Grundlagen zum KfW-Programm 432, Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hg.) (2016): Energetische Stadtsanierung in der Praxis II. Erste Ergebnisse der Begleitforschung und gute Beispiele, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (2013): „Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere (EQ)“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR Werkstatt: Praxis Heft 81.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2012), Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2012): Energetische Stadterneuerung – Zukunftsaufgabe der Stadtplanung, Schriftenreihe „Werkstatt: Praxis“ Heft 78, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2010): Energetisches sanieren gestalten – Leitfaden Baubestand nachhaltig weiterentwickeln, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2009): Nutzung städtischer Freiflächen für erneuerbare Energien, Bonn.

Deutscher Verband für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung e.V. (Hg.), (2012): Handlungsempfehlungen für die Politik – Energieeffiziente Stadtquartiere: ein Beitrag zu lebenswerten und wettbewerbsfähigen Städten, Urb.Energy (Energy Efficient and Integrated Urban Development Action), INTERREG B.

Deutscher Verband für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung e.V. (Hg.) (2011): Holistic Strategies for Energy Efficient Refurbishment of the Housing Stock, Urb.Energy (Energy Efficient and Integrated Urban Development Action), INTERREG B.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (2014): „Energetische Quartierserneuerung als Motor zur Verbesserung der sozialen, ökonomischen, ökologischen und verkehrlichen Verhältnisse im Quartier“, Forschungsgutachten im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Erhorn-Kluttig u.a. (2011): Energetische Quartiersplanung: Methoden – Technologien – Praxisbeispiele, Stuttgart.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2007): Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2016): „Leitfaden Energetischer Umbau im Quartier“.

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hg.) (2014): Energetischer Umbau im Quartier.

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2015): Mustersanierungsfahrplan Baden-Württemberg. https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/5_Energie/Beratung_und_Information/Sanierungsfahrplan-BW/Muster_Sanierungsfahrplan_BW.pdf (abgerufen 27.03.2017).

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (Hg.), (2013): Energetische Quartierserneuerung – Planungshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden, Hannover.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2016): Konzept zur Aufstellung von Sanierungsfahrplänen und zur Einrichtung eines Energiemanagements im Land Berlin. <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/17/DruckSachen/d17-3113.pdf> (abgerufen 27.03.2017).

Online-Quellen:

<http://altbauplus.de> (abgerufen 27.03.2017)

<http://effeff.ac> (abgerufen 27.03.2017)

<http://european-energy-award.de> (abgerufen 27.03.2017)

<http://www.lea-lb.de/startseite> (abgerufen 27.03.2017)

<http://www.verbraucher.de/home> (abgerufen 27.03.2017)

<https://www.dena.de/themen-projekte/projekte/gebäude/individuel-ler-sanierungsfahrplan-fuer-wohngebäude/> (abgerufen 27.03.2017)

<https://www.effizienz-klasse.de> (abgerufen 27.03.2017)

<https://www.verbraucherzentrale.nrw/home> (abgerufen 27.03.2017)

Teil 2

Vom Endnutzer her denken – die Bedeutung von verknüpften Beratungsketten im Sanierungsprozess

Jens Freudenberg, Hauke Meyer

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Inhalt

Die Ausgangslage energetischer Sanierungsberatung – diverse Anbieter, diverse Inhalte, diverse Zielgruppen	Seite 21
Ein komplexer Beratungsprozess in fünf Phasen	Seite 22
Bausteine einer aktiven und maßgeschneiderten Erstsprache	Seite 24
Beratungsnetzwerke verknüpfen die verschiedenen Beratungsphasen	Seite 25

Es wurde gezeigt, dass Quartiere mit sehr heterogenen Einzeleigentümerbeständen und zahlreichen Selbstnutzern und privaten Kleinvermietern besonders für die Adressierung mithilfe eines energetischen Sanierungsfahrplans auf Quartiersebene infrage kommen. Die Einsparungspotenziale sind hier oft hoch, die Motivation der Eigentümer zum Handeln gestaltet sich jedoch schwierig, sodass eine langfristige, ganzheitliche und strukturelle Betrachtung mithilfe des SFQ nötig ist. Vor allem für die Gruppe der Selbstnutzer und privaten Kleinvermieter gilt es, Anreize für Sanierungsarbeiten stärker herauszustellen sowie neu zu schaffen, wenn Energieeinsparungen im Gebäudebestand ihren Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasen leisten sollen. Aufgrund enormer Herausforderungen in Sachen Kommunikation und Motivation hinsichtlich der oft komplexen Sanierungsmaßnahmen, Technologien und Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten ist die Beratungsstruktur vor Ort ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Die Ausgangslage energetischer Sanierungsberatung – diverse Anbieter, diverse Inhalte, diverse Zielgruppen

Die energetische Sanierung muss für private Kleinvermieter und Selbstnutzer attraktiver werden, um einen klimaneutralen Wohngebäudebestand bis 2050 noch zu erreichen. Hier gilt es vor allem darüber nachzudenken, was diese Zielgruppe ausmacht, wie man sie ansprechen kann und was zurzeit noch fehlt, um sie von den Vorteilen energetischer Sanierung zu überzeugen. Die Verbundpartner und die Partnerkommunen haben sich im Rahmen des Forschungsvorhabens auch dieser Fragen angenommen. Zunächst wurde dazu eine Analyse der aktuellen Beratungsangebote zur energetischen Sanierung durchgeführt. Dabei fällt auf, dass sowohl Anbieter als auch ihre Beratungsinhalte von einer großen Vielfalt geprägt sind. Kreditinstitute beraten Eigentümer zum Beispiel zur Finanzierung sowie zum Beantragen von Fördermitteln. Handwerker und Architekten adressieren dagegen Eigentümer und Vermieter mit Beratungen zur Ausführung konkreter Maßnahmen. Um sich als Eigentümer einen Überblick zu den vielfältigen und technisch komplexen Sanierungsmöglichkeiten zu verschaffen, ist es sinnvoll, zu Beginn eine gewerkeübergreifende Beratung, die das gesamte Gebäude analysiert, in

Anspruch zu nehmen. Dies gilt auch, wenn es darum geht, defekte Bau- oder Anlagenteile zu ersetzen. Denn dann können zukünftige Optionen im Sinne eines individuellen Sanierungsfahrplans bereits bei der anstehenden Instandsetzungsmaßnahme berücksichtigt werden. Sehr spezielle und detaillierte Beratungen zu konkreten Maßnahmen können bei Eigentümern eher als Verkaufs- denn als Beratungsgespräch wahrgenommen werden. Ein Heizungsmonteur hat es beispielsweise schwer, als neutral wahrgenommen zu werden, wenn er den Austausch der Heizung als besten Sanierungsbaustein ausmacht – selbst wenn er damit fachlich richtig liegt. Es braucht daher eine neutrale Erstberatung, die über die verschiedenen Sanierungsbausteine wie Fenster, Dämmmöglichkeiten, Heizungssysteme und die Integrierbarkeit von regenerativen Energien wie Photovoltaik etc. aufklärt und den Eigentümer umfangreich für das Thema Sanierung sensibilisiert. Verbraucherzentralen sowie unabhängige Energieagenturen wie altbau plus aus der Partnerkommune Aachen (siehe Infobox) versuchen sich erfolgreich hieran. Flächendeckend steht eine solche Beratung allerdings noch nicht zur Verfügung. Tabelle 1 bietet einen Überblick über einige bestehende Beratungsangebote und ihre Inhalte und Ziele.



In Aachen wurde 2004 auf Initiative der Stadt der gemeinnützige Verein altbau plus gegründet. Dort wurden die unterschiedlichen Beratungskompetenzen auf dem Gebiet der energetischen Altbausanierung gebündelt und in einer neutralen, bürgernahen Anlaufstelle zusammengefasst. Die Mitglieder sind Organisationen, Verbände und Institutionen, die mit ihren Beiträgen altbau plus finanzieren. Ziel ist, die Sanierungsbereitschaft privater Eigentümer durch kompetente und verständliche Information zu erhöhen und den Klimaschutz aktiv zu fördern. Die Beratung von altbau plus ist kostenlos und unabhängig, sie versteht sich als Initialberatung.

Tabelle 1: Beispielhafter Überblick zu bestehenden Beratungsangeboten (Quelle: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.)

ORGANISATION	ZIELGRUPPE	BERATUNGSINHALTE/-ZIELE
Energieagenturen (z. B. Ludwigsburger Energieagentur (LEA), altbau plus)	Hauseigentümer, Kommunen, Unternehmen	Kostenlose und neutrale Erstberatung: Energieberatung, Fördermittelberatung
Energieversorger (z. B. Entega/Effizienzklasse)	Kunden: Eigentümer, Vermieter, Mieter	Erstberatung, Verkauf (Tarife, Produkte)
Energieberater (Kreditanstalt für Wiederaufbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)	Eigentümer, Vermieter	Beratung zu Planung und Umsetzung zum Einsatz von Fördermitteln
Haus & Grund, Mieterverein	Vermieter, Mieter	Rechtsberatung
Kreditinstitute	Hauseigentümer	Finanzierung (z. T. Fördermittelberatung)
Handwerker, Planer, Architekten	Eigentümer, Vermieter	Planung und Ausführung von konkreten Maßnahmen
Verbraucherzentrale	Eigentümer, Mieter, private Vermieter	neutrale Erstberatung, Checks (Gebäude, Heizung, Solarwärme etc.), Rechtsberatung

Nicht aufgeführt sind in der obigen Darstellung die vielfältigen Förderprogramme zur Energieberatung. So existieren Programme des Bundes, z. B. gefördert durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), sowie Fördermöglichkeiten der Länder und Kommunen. Jedes Bundesland und jede Kommune regelt die Zuständigkeit anders. Bei den Ländern sind meist Bau-, Umwelt-, Wirtschafts- oder Finanzministerien verantwortlich – sie bieten ihre Fördermittel über die jeweiligen Landesförderinstitute an. Kommunen und Landkreise bieten darüber hinaus auch eigene Energieberatungsangebote, vor allem im Bereich Bauen und Wohnen an. Zusätzlich existieren noch Angebote zur Energieberatung durch die Versorgungsunternehmen und Stadtwerke.

Gerade die große Vielfalt und Komplexität an Sanierungs- und Fördermaßnahmen rufen beim Eigentümer Fragen und Unsicherheiten hervor. So besteht auch eine Überforderung bei verschiedenen möglichen Varianten, Technologien und Ausführungen, die mit unterschiedlichen Kosten, Folgen, Wechselwirkungen und späteren Herausforderungen im Betrieb verbunden sind. Gerade bei der richtigen Versorgungstechnologie (Gasbrennwerttherme, Solarthermie, Pellet, Photovoltaik, Wärmepumpe etc.) besteht eine hohe technische Komplexität und Unsicherheit, ob dies wirklich zu einem passt und die Kosten nicht aus dem Ruder laufen. Gerade die Initialberatung hat hier die essentielle Aufgabe den Rat-suchenden einen Überblick und eine Orientierung zu bieten.

Ein komplexer Beratungsprozess in fünf Phasen

Die aktuelle Beratungslandschaft energetischer Sanierung ist also genau wie ihre Zielgruppe komplex und geprägt von vielfältigen Partikularinteressen. Der Weg von der Erstansprache und der Erstberatung zur letztlich Umsetzung einer energetischen Sanierung ist zumeist ein weiter, der von vielen verschiedenen Akteuren begleitet wird. Hier hilft zunächst folgende Strukturierung der energetischen Sanierungsberatung in fünf aufeinanderfolgende Phasen. In der Realität ist ein solch umfassendes und differenziertes Beratungsangebot nicht immer vorhanden bzw. für die potenziellen Sanierer schwer zu durchdringen. Zudem verschmelzen die verschiedenen Phasen natürlich auch miteinander. Eine konzeptionelle Trennung ist jedoch wichtig, denn in jeder der Beratungsphasen bestehen ganz eigene Erwartungen bei den Beratenen sowie Anforderungen an die Beratenden:

1. Nach erfolgreicher Erstansprache werden bei der **Initialberatung** eine erste Einschätzung zur Anlagentechnik und zu dem baulichen Wärmeschutz vorgenommen, eine Beratung im Hinblick auf geeignete Förderprogramme geleistet sowie die Sanierungsmotivation der Hauseigentümer ermittelt. Um die Motivation richtig einschätzen zu können, ist eine Weiterqualifizierung der Energieberater im Hinblick auf kommunikative und soziale Aspekte von großer Bedeutung. Dies ist entscheidend, um den Eigentümer mitzunehmen und die

nächste Phase der Sanierung, die Konzeptberatung, gemeinsam vorzubereiten.

2. Die **Konzeptphase** hat zum Ziel, konkrete Handlungsvorschläge oder Sanierungspakete mit den entsprechenden Investitionskosten sowie Energie- und Kosteneinsparungen zu bewerten. Dabei sind die individuelle Ausgangslage (Alter der Eigentümer, zur Verfügung stehende finanzielle Möglichkeiten etc.) und die Sanierungsmotivation der Eigentümer zu berücksichtigen. Die Beratung sollte von qualifizierten Sachverständigen gewerkeübergreifend und produktneutral für das Gesamtgebäude erfolgen. So ist gewährleistet, dass dem Eigentümer die notwendige Planungs- und Entscheidungssicherheit bei der Suche nach der technisch und wirtschaftlich sinnvollsten Lösung zur Umsetzung individueller Sanierungsmaßnahmen geboten wird. Die fachlich erforderlichen Kompetenzen erstrecken sich in dieser Phase über technische, baurechtliche, finanzielle sowie soziale und kommunikative Aspekte.
3. Dieser Baustein markiert den Übergang von der konzeptionellen Beratung zu der Umsetzung des Sanierungsvorhabens zum Beratungsbaustein in der **Planungs- und Angebotsphase**. Erfahrungsgemäß gibt es gerade in dieser Übergangsphase Barrieren auf Seiten der potentiellen Sanierer. Die Aufgabe des Vor-Ort-Beraters ist es hier, mit dem Eigentümer – zusätzlich zur Erstellung des Sanierungsfahrplans – die Ausführung und Umsetzung abzustimmen. Dazu bedarf es unter anderem der Unterstützung bei der Einholung von Angeboten und der Vergabe sowie beim Vergleich der Kosten bei verschiedenen Ausführungsoptionen während der Detailplanung.
4. Die weitere fachliche Beratung auch während der **Umsetzungsphase** zielt darauf ab, eine hohe Qualität der ergriffenen Maßnahmen sicherzustellen und fehlerträchtige Details in der Umsetzung zu identifizieren. Zudem sollte im Sinne einer umfassenden Beratungsleistung ergänzend zu den bisherigen Beratungsansätzen auch die Wahl von Baustoffen, Materialien und unterschiedlichen technischen Ausführungsvarianten Gegenstand der Beratung sein.
5. Nach Abschluss der baulichen Arbeiten sollte auch die **Beratung zur Betriebsführung** erfolgen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bewohner und zukünftigen Nutzer in den Umgang mit dem sanierten Gebäude eingeführt werden. Hierzu gehört etwa die Bedienung neuer Technologien (Heizungsregelung, Smart Meter o. ä.). Insbesondere durch die zunehmende technische Komplexität bedarf es gerade bei Selbstnutzern einer Unterstützung bei der Betriebsoptimierung – wie zum Beispiel der Überprüfung der Heizungsregelung. Ein nicht zu unterschätzender Aspekt nach erfolgter Sanierung ist darüber hinaus die Aufklärungsarbeit zu einem energiesparenden Verhalten (Vermeidung von Stand-By, Heizen und Lüften etc.). Das richtige Verhalten ist wichtig, um die Potenziale von Effizienzinvestitionen voll auszuschöpfen, Rebound-Effekte und Schäden am Gebäude (wie z. B. Feuchte und Schimmel) zu vermeiden.

In der Tabelle 2 finden sich die fünf Phasen der energetischen Sanierungsberatung, deren jeweilige inhaltliche Prägung sowie die Funktion der Beratenden und die mögliche Kontaktschnittstelle zu den Immobilieneigentümern übersichtlich zusammengefasst.

Tabelle 2: Die fünf Phasen der energetischen Sanierungsberatung (Quelle: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.)

PHASENUNTERTEIL- TER ZEITABLAUF	PHASE I ERSTANSPRACHE/ INITIALBERATUNG	PHASE II ANALYSE/ KONZEPTPHASE	PHASE III PLANUNGS- UND ANGEBOTSPHASE	PHASE IV UMSETZUNGS- PHASE/ AUSFÜHRUNG	PHASE V MONITORING/ BETRIEBSFÜHRUNG
INHALTLICHE PRÄGUNG	Informationssammelphase: Auseinandersetzung mit Fachthemen der energetischen Gebäudesanierung	Konkrete Gebäude Ist-Analyse	Einholung von Vergleichsangeboten	Tatsächliche konkrete Umsetzung	Feststellung CO ₂ -Werte, Verbrauch vor und nach Maßnahme/ Nachjustierung, Optimierung
KONTAKTE VON IMMOBILIEN-EIGENTÜMERN	<ul style="list-style-type: none"> » Presse/Internet » Flyer/Broschüren » Messen » Energieagenturen » Stadtwerke » H&G, VZ » Baustoffhandel 	<ul style="list-style-type: none"> Unabhängige » VZ-Berater, VZ-Energieberater » Energieagentur » Architekten/Ingenieure » WEG-Verwalter 	<ul style="list-style-type: none"> » Handwerksfirmen » Architekten/Ingenieure » Hausbank » Bauherrenschutz-bund etc. 	<ul style="list-style-type: none"> » Handwerker » Architekten/Ingenieure » Baustoffhandel 	<ul style="list-style-type: none"> Unabhängige » Energieberater » Architekten/Ingenieure » Schornsteinfeger » Handwerker (HLS)
FUNKTION EINES BERATERS/BERATUNGSNETZWERKS	<ul style="list-style-type: none"> » Interesse wecken » Informieren » Bedarf grob aufzeigen, dokumentieren » Weitere Schritte vereinbaren 	<ul style="list-style-type: none"> » Auswahl Energieberater/Architekt/Ingenieur » Antragstellung von Fördermitteln für Analysekosten » Erstellung gebäudeindividueller Sanierungsfahrplan (Vorschlag konkreter Maßnahmen) » Dokumentation 	<ul style="list-style-type: none"> » Einholung und Beratung von Vergleichsangeboten » Antragstellung von Fördermitteln 	<ul style="list-style-type: none"> » Hilfe bei Kontrolle der Bauausführung (soweit möglich) 	<ul style="list-style-type: none"> » Einforderung Abschlussgutachten » Berichtspflichten » Abrechnung

Hebel zur Optimierung des Beratungsprozesses

Angesichts der beschriebenen Heterogenität und Komplexität auf Seiten der Beratungsangebote und auf Seiten der Zielgruppe gilt es, nach Optimierungsmöglichkeiten Ausschau zu halten und den Beratungsprozess nutzerorientierter zu gestalten. Bei der Analyse der aktuellen Beratungslandschaft und in Gesprächen mit den Partnerkommunen wurden vor allem zwei Hebel ausgemacht, mit denen Sanierungsberatungen anwenderorientierter werden und damit auch zu höheren Sanierungsquoten bei privaten Kleineigentümern führen. Zum einen gilt es, eine **aktive und gezielte Ansprache** umzusetzen, um die potenziellen Sanierer individuell dort abholen zu können, wo sie gerade sind. Gerade vor dem Hintergrund einer komplexen und vielstufigen Beratungslandschaft sind die Erstansprache und die Erstberatung eine hohe Hürde, die es zunächst zu nehmen gilt.

Ist die erste Hürde genommen, sind die Beratungsangebote in den fünf ausgemachten Beratungsphasen derzeit untereinander kaum verknüpft. Hier ist es wichtig, den Anwender nach der Erstberatung weiter an die Hand zu nehmen und energetische Sanierungsberatung in Form einer **zusammenhängenden Beratungskette** zu denken. Hierzu bedarf es natürlich auch Kommunikation und Kooperation zwischen den verschiedenen Beratern, die im Kontext von **Beraternetzwerken** etabliert werden kann. Ein erstes praktisches Beispiel für ein solches Beraternetzwerk ist der Aachener Verein und Unterauftragnehmer altbau plus (siehe Infobox auf Seite 21).

Analysen und konkrete Erfahrungen der Verbundpartner lassen bereits einige Rückschlüsse zu, wie sich die ausgemachten Hebel konkret in der Praxis ansetzen lassen.

Bausteine einer aktiven und maßgeschneiderten Erstansprache

Die im Verbundvorhaben beobachtete Zielgruppe der privaten Kleinvermieter und Selbstnutzer ist sehr heterogen. Alter, Lebenslage, Kapitalausstattung sowie Eigentumsformen können erheblich variieren. Zudem steht bei ihnen ein Mangel an Information einer höheren energetischen Sanierungsaktivität im Wege (vgl. u. a. UBA 2016). Dieser Informationsmangel zeigt sich insbesondere in der Überbewertung des energetischen Gebäudezustandes, den fehlenden Kenntnissen über Einsparpotenziale und mangelndem Wissen über Förderprogramme. Um die Sanierungsrate zu erhöhen, spielt also die Information und Beratung von Eigentümern eine wesentliche Rolle. Hierzu müssen die privaten Kleinvermieter und Selbstnutzer jedoch zunächst einmal erreicht werden. Primäre Kommunikationswege sind bislang Onlineangebote, Printmedien und im besten Falle auch Büros vor Ort, wie sie zum Beispiel in Aachen durch altbau plus angeboten werden. Damit werden jedoch vor allem die an Sanierungsmaßnahmen bereits interessierten Personen erreicht. Um die gewünschte Sanierungsquote mit einer entsprechenden Sanierungstiefe und die hierfür kritische Zielgruppe zu erreichen, reicht die bisherige Kommunikationsstruktur nicht aus.

Die Gruppe der Selbstnutzer profitiert direkt von den Vorteilen der energetischen Sanierung. Hier können einige Punkte in der Ansprache fokussiert werden. Eine wesentliche Rolle nehmen nach wie vor **finanzielle Einsparungen** durch den geringeren Energieverbrauch ein. Die Bedeutung dieses monetären Nutzens betont auch der Verein altbau plus aus Aachen. Demnach steigt die Nachfrage nach Erstberatungen parallel zu den Energiepreisen. Vor diesem Hintergrund ist es aber auch wichtig, keine falschen Erwartungen zu wecken und die Wirtschaftlichkeit verschiedener Maßnahmen ehrlich und transparent zu kommunizieren. Hierzu gehört auch, dass offen dargelegt wird, dass die letztliche Energieeinsparung infolge einer Sanierungsmaßnahme maßgeblich vom Nutzerverhalten abhängt, welches zum Beispiel in Sachen Heizen und Lüften oftmals Anpassungen erfordert. Dabei stellen diese notwendigen Verhaltensänderungen insbesondere bei vermieteten Immobilien eine große Herausforderung dar, denn die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Sanierungsmöglichkeiten und deren Anforderungen erfolgt zunächst nur durch den Eigentümer.

Den Mieter selbst erreicht die Beratungskette (wenn überhaupt) erst ganz am Ende. Wie bereits erwähnt hängt hier die Bewertung des finanziellen Nutzens auch von anderen Faktoren ab (Alter der Eigentümer, Vermögenslage etc.) und vor allem bei der Ansprache älterer Eigentümer kann bei längeren Amortisationszeiten nicht ausschließlich das Argument der Wirtschaftlichkeit im Fokus stehen. Stattdessen sollte die Ansprache auch emotionalisiert werden – und das auf drei Ebenen.

Zum einen bringt eine energetische Sanierung auch **größeren Wohnkomfort** mit sich. So bedeutet eine bessere Dämmung, dass sich die Räume im Winter schneller aufheizen und in den immer längeren und wärmeren Sommern kühl bleiben. Zudem schützen neue Fenster vor Zugluft. Zum zweiten kann auch der eigene Beitrag zur **Minimierung des CO₂-Ausstoßes** wieder mehr hervorgehoben werden. Inwiefern diese Ansprachestrategie wirkt, hängt jedoch stark von der bereits erwähnten allgemeinen politischen und öffentlichen Interessenslage bezüglich Energieeinsparung und Klimaschutz ab. Drittens führen energetische Sanierungsmaßnahmen den Eigentümer durch einen geringen Verbrauch näher an eine **Unabhängigkeit bei der Energieversorgung**. Der Wert dieser Unabhängigkeit (zum Beispiel von Energiepreisschwankungen und Versorgungssicherheit) wurde in Interviews mit Eigentümervertretern herausgestellt. Wie motivierend dieses Narrativ ist, hängt aber im Wesentlichen von den Kosten sowie der aktuellen Marktsituation ab und langfristig stabile und moderate Energiepreise senken natürlich die Zugkraft. In ihrer Kombination zeigen diese Argumente aber – ergänzend zum monetären Nutzen –, dass die energetische Sanierung auf mehreren Ebenen attraktiv sein kann.

Für die Mieter von privaten Kleinvermietern gelten ähnliche Voraussetzungen, sodass die aufgeführten Argumente (geringerer Energieverbrauch, höherer Komfort, Beitrag zum Klimaschutz, Energieautarkie) je nach Marktsituation Mieterhöhungen und damit steigende Wirtschaftlichkeit auf Seiten der Eigentümer rechtfertigen können. Ungelöst bleibt allerdings das Mieter-Vermieter-Dilemma, welches wesentlich komplexer ist und noch mehr als beim Selbstnutzer vom Verhältnis der Mieterhöhung zu den Energiekosteneinsparungen abhängt. Dabei ist es nicht immer einfach die energiebedingten Modernisierungsumlagen und die durch andere Modernisierungen bedingten Kostenumlagen exakt

auseinanderzurechnen. Den Energiekosteneinsparungen dürfte man eigentlich nur die energiebedingten Modernisierungsumlagen gegenüber stellen. Damit entstehen aber nach Sanierungen meist deutlich höhere Warmmieten – allerdings für eine qualitativ deutlich verbesserte Wohnung. Dennoch bleibt gerade für einkommensschwächere Mieter damit ein Problem der höheren Wohnkostenbelastung. An diesem Punkt entsteht auch oft ein Streit zwischen Mieter und Vermieter, welche Kosten auf die Miete umgelegt werden können. Deshalb ist auf Mieterseite die Akzeptanz für umfassende Modernisierungen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, weil diese meist nicht warmmietenneutral erreicht wurden. Insofern scheuen sich auch viele private Kleinvermieter vor umfassenden Modernisierungen, da die Refinanzierung über die Miete unsicher ist und eine Auseinandersetzung mit den Mietern vermieden werden soll.

Eine gesonderte Eigentümergruppe stellen die Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) dar. Denn sie setzen sich häufig aus einer Mischung von Selbstnutzern und Vermietern zusammen. Im Laufe der Jahre kann sich die Zusammensetzung auch durch Verkäufe und Auszüge ändern. Da aber die Motivationen von Selbstnutzern und Vermietern unterschiedlich sind, und in einer WEG auch Eigentümer mit unterschiedlichem Einkommensniveau und Vermietungsstrategien zusammenkommen, ist es noch schwieriger hier zu einer Sanierungsentscheidung zu kommen. Zudem gibt es für die Ansprache keinen zentralen Ansprechpartner. Dies könnte die Hausverwaltung oder der Verwaltungsbeirat sein. Ein wichtiger Ansprechpartner ist der Verwalter, der aber je nach Zusammensetzung und Interessenlage der WEG meist nicht viel Anreiz hat, energetische Modernisierungen voranzutreiben. Die Ansprache des Verwaltungsbeirats gestaltet sich als schwierig, da außerhalb der WEG nicht bekannt ist, welcher Eigentümer Mitglied im Verwaltungsbeirat ist. Und schließlich ist die Entscheidungsfindung zum Ob und zum Wie der energetischen Modernisierung bei WEG sehr komplex und schwierig (siehe dazu auch Teil 3 dieser Broschüre).

Einige Merkmale einer Beratung können hier jedoch Abhilfe schaffen. Für beide Zielgruppen, Vermieter und Selbstnutzer, gelten vor diesem Hintergrund folgende grundsätzliche Rahmenbedingungen, die zu einer erfolgreicherer Erstansprache und -beratung zur energetischen Sanierung beitragen.

So ist der **Zeitpunkt und Anlass der Ansprache** von großer Bedeutung. Sie sollte Rücksicht auf die persönliche Lebenssituation des Eigentümers nehmen. Die Erfahrungen der Ludwigsburger Energieagentur bestätigen die Vermutung, dass die Bereitschaft, in energetische Sanierungsarbeiten zu investieren, deutlich höher ist, wenn ohnehin schon **Instandhaltungsarbeiten** oder bauliche Veränderungen anstehen. Dann können Teile der energetischen Sanierung auch mit weiteren Themen verknüpft werden. Denkbar sind zum Beispiel der barrierefreie oder altersgerechte Umbau sowie die Einbruchssicherung.

Ein weiterer geeigneter Grund für eine Beratung ist demnach ein **Mieter- oder Eigentümerwechsel**, der häufig zum Anlass für Sanierungsarbeiten genommen wird. Da kein zentraler Akteur existiert, der über Eigentümerwechsel oder Instandsetzungsmaßnahmen informiert ist und Hinweise auf eine Energieberatung gibt, kann ein lokales Netzwerk unterschiedlicher Institutionen und Akteure (z. B. Kreditinstitute, Handwerker, Architekten, Planer, Kommunalverwaltung, Energieversorger, Eigentümerverbände, Ortsvereine etc.), die zu diesem Zeitpunkt mit dem Eigentümer in Kontakt stehen, eine zentrale Bedeutung einnehmen. Bereits bei der Erstansprache kann ein solches lokales Beratungsnetzwerk das Know-how der verschiedenen Gewerke abbilden. Das schafft schon bei der Ansprache Vertrauen, da eine produktneutrale Beratung erwartet werden kann. Ebenfalls vertrauensbildend wirkt hier eine aktive Rolle der Kommune – wie beispielsweise im Falle des Vereins altbau plus in Aachen (siehe Infobox auf Seite 21).

Schließlich gilt es, – im Sinne des Instruments „energieeffizienter Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere“ Nachbarschaftsdynamiken zu nutzen, im größeren Kontext zu denken und quartierweite Lösungen anzubieten. Dies gilt für die Umsetzung von Versorgungslösungen, aber im gleichen Maße auch für die Ansprache der Eigentümer. In Bestandsgebieten sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, Barrierefreiheit und bauliche Qualität der Gebäude bedeutende Themen. Energie und energetische Sanierung darf hier nicht in Konkurrenz stehen, sondern muss im Sinne eines integrierten Ansatzes jeweils mitgedacht werden. Daher ist es wichtig, Veranstaltungen in der Nachbarschaft und im Quartier als geeignete Orte für eine aktive Bürgeransprache zu nutzen, um das Thema Energie im Quartier zu adressieren und gute Beispiele energetischer Sanierungen bekannt zu machen.

In Abbildung 1 sind die ausgemachten Bausteine einer erfolgreichen Erstansprache zur energetischen Sanierung noch einmal zusammengefasst:

Abbildung 1: Bausteine einer individuellen Erstansprache bei der energetischen Sanierungsberatung (Quelle: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.)



Beratungsnetzwerke verknüpfen die verschiedenen Beratungsphasen

Die erste Hürde auf dem Weg zur Umsetzung einer energetischen Sanierung ist mit einer erfolgreichen Erstansprache oder Initialberatung genommen. Die Entscheidung zur Durchführung einer Sanierung ist aber noch weit entfernt. Die im weiteren Prozessverlauf folgenden Beratungsschritte sind ebenfalls von großer Bedeutung. Die Sanierungsberatung nutzerorientiert zu denken heißt vor allem, möglichst widerstandsfreie Wege entlang der **gesamten Beratungskette** zu ermöglichen. Die vollständige Beratungskette lässt sich in fünf Phasen untergliedern, die den gesamten Sanierungsprozess abdecken (siehe Abbildung 2). Hier

gilt es, neben individualisierten Kommunikationswegen, auch lokale **Beratungsnetzwerke** und deren Kommunikation untereinander aufzubauen. Im besten Falle bestehen dann verknüpfte Beratungsangebote in den verschiedenen Informations- und Entscheidungsphasen, während der Umsetzung der energetischen Sanierungsarbeiten sowie auch nach Inbetriebnahme, um letztlich die Wirkung der Maßnahmen überprüfen und falls nötig nachjustieren zu können – zum Beispiel im Falle einer neuen Heizung. Nachfolgende Abbildung zeigt eine solche Beratungskette, die sich an den Prozessbausteinen einer energetischen Sanierungsmaßnahme orientiert und vom Eigentümer möglichst unkompliziert und lückenlos zu absolvieren sein sollte:

Abbildung 2: Die Beratungskette der energetischen Sanierung (Quelle: eigene Weiterentwicklung nach NABU 2012)



Durch direkte, aufsuchende Ansprache im Wohnumfeld, also in öffentlichen Einrichtungen, in Begegnungsstätten, Vereinstheatern sowie auf Veranstaltungen im öffentlichen Raum soll niedrigschwellig und bürgernah Hilfestellung gegeben und so die Zugangswege zu Informationsangeboten verbessert werden. Ziel ist eine verstärkte Kooperation und Vernetzung der Akteure vor Ort.

Es ist davon auszugehen, dass Eigentümern Beratungs- und Informationsangebote zur Energieberatung nicht flächendeckend vollständig bekannt sind, da hierfür ein aufwendiges Schnittstellenmanagement und eine Verweiskultur unter Beratern etabliert sein müsste. Bestehende Förderangebote und Behördenstrukturen zur Unterstützung der Verbraucher

müssen mit Angeboten der Verbraucherinformation und Verbraucherberatung besser vernetzt werden. In Aachen und Ludwigsburg (siehe Infobox Seite 21) existieren bereits Beratungsangebote unterschiedlicher Institutionen und Akteure (Energieagentur, Handwerker, Verbraucherzentrale, Energieberater, Planer, Architekten, Kommune, Stadtwerke/Energieversorger, Banken, Mietervereine, Haus & Grund Vereine, berufsständische Kammern etc.). Hier setzt die Idee zur Entwicklung eines lokalen Beratungsnetzwerks zur energetischen Sanierung an: Ziel ist die Vernetzung und Bündelung lokalen Wissens. Durch die Einbeziehung vorhandener Strukturen und Akteure gelingt es zudem die Glaubwürdigkeit der Beratungsangebote zu erhöhen, da sich verschiedene Institutionen durch eine Beteiligung am Beratungsnetzwerk mit Ihrem Namen verbürgen und somit das Vertrauen der Eigentümer in diese Angebote zu stärken.

Im Rahmen der Entwicklung eines **Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere** kann (wie in Teil 1 dieser Broschüre erläutert) die Initiierung und Koordination des Beratungsnetzwerks vorzugsweise durch die Kommune oder einen Verein erfolgen. Das Beratungsnetzwerk nimmt eine **gewerkeübergreifende, beratende und qualitätsfördernde Funktion** wahr. Damit können aus der **Eigentümersperspektive** technisch und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen erarbeitet werden.

Zweckmäßig ist ein regelmäßiger Fachaustausch der Institutionen und Akteure des Beratungsnetzwerks untereinander, um im Netzwerk auf Veränderungen in Bezug auf die technologischen und rechtlichen Rahmenbedingungen bei Sanierungsvorhaben aufmerksam zu machen und damit eine qualifizierte Beratung zu gewährleisten. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder somit einen Überblick über die jeweiligen Beratungskompetenzen der einzelnen Institutionen des Netzwerks. Im Aachener Netzwerk altbau plus werden zum Beispiel öffentliche Fachveranstaltungen monatlich unter dem Begriff „Sanierungstreff“ angeboten. Die Teilnahme steht sowohl Netzwerkmitgliedern als auch der Öffentlichkeit offen.

Für den Aufbau einer Beratungskette für die energetische Sanierung unter Einbeziehung lokal vorhandener Akteure und Strukturen bedarf es der Etablierung einer Verweiskultur unter den beteiligten Akteuren im Netzwerk (siehe auch UBA 2016). Die Mitglieder des Netzwerks machen



Kosten für Beratung – Planung – Umzugsbegleitung

Die Kosten für eine Erst- oder Initialberatung sollten gering gehalten werden, um eine Breitenwirkung zu entfalten (derzeit bestehen u. a. Angebote der Verbraucherzentralen, gefördert durch das Bundeswirtschaftsministerium). Die Kosten für eine Beratung energetischer Sanierung steigen, je konkreter und detaillierter die Planungen werden. Die technische Komplexität sowie die Wirkzusammenhänge einer energetischen Sanierung im Bestand erfordern eine fachliche Begleitung, um sinnvolle Maßnahmen durchzuführen. Entsprechende Förderprogramme existieren auch für die Planung und Umzugsbegleitung, jedoch ist die Förderlandschaft ebenfalls komplex und für Eigentümer nicht so einfach zugänglich. Darüber hinaus können Fördermittel teils auch nur bei hocheffizienten KfW-Effizienzhäusern in Anspruch genommen werden.

beim Kontakt mit Eigentümern und potenziellen Sanierern auf die Arbeit des Beratungsnetzwerks aufmerksam. Ziel ist die Kontaktvermittlung zur frühzeitigen Einbindung qualifizierter Berater zum richtigen Zeitpunkt in die Beratungskette. In Aachen wurde dieser Ansatz mit der sogenannten Energiemeile umgesetzt. An der Energiemeile befinden sich die Räumlichkeiten von Verbraucherzentrale, altbau plus und effeff.ac, einer gemeinsamen Einrichtung von regionalen Handwerksbetrieben sowie der drei Energieversorger EWW, Stadtwerke Jülich und STAWAG. Verbraucher erhalten an zentraler Stelle Informationen und Beratung zu Energie, Bauen und Wohnen. Voraussetzung dafür ist, dass die Mitglieder dem Beratungsnetzwerk sowie den beteiligten Akteuren vertrauen.

In Ludwigsburg sind ebenfalls unterschiedliche Institutionen Mitglied in der Ludwigsburger Energieagentur. Dazu gehören unter anderem auch Anlaufstellen von Eigentümern, Vermietern und Mietern, wie der Haus & Grund Ortsver-

ein, der Mieterbund, Energieversorger und Kreishandwerkerschaft. Diese verweisen ihre Mitglieder bei Fragen zu energetischen Themen auf die unabhängige Expertise der Energieagentur.

Der Hinweis auf das Beratungsnetzwerk durch „Mund-zu-Mund-Propaganda“, also durch eine dem Eigentümer vertraute Person, kann den Erfolg der Erstansprache steigern. Eine Auswertung der Beratungen von altbau plus zeigt, dass die Empfehlung durch zufriedene Beratene oder Partner aus Planung und Handwerk ein wichtiger Faktor für den Bekanntheitsgrad von altbau plus sind. Eine weitere Erkenntnis ist, dass es einen hohen Anteil an Beratungssuchenden gibt, die zum wiederholten Mal das Beratungsangebot bei altbau plus in Anspruch nehmen. Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass der komplexe Bereich der energetischen Sanierung nicht durch ein einzelnes Gespräch abgedeckt werden kann, sondern vielmehr ein Prozess von mehreren Terminen und Informationskanälen ist.

Bei altbau plus wurden zudem gute Erfahrungen mit aufsuchender Beratung gemacht, die die Eigentümer in ihrem direkten Lebensumfeld abholt. Dies können zum Beispiel Direktansprachen im Rahmen von gut vorbereiteten Haus-zu-Haus-Kampagnen sein, die sich insbesondere im Rahmen von Quartierskonzepten zur energetischen Gebäudesanierung anbieten. Hier erfolgt zunächst ein Bürgermeisteranschreiben per Postwurfsendung in Form von Informationsmaterial mit Beratungsgutschein und anschließendem Nachfassen.

Gerade in den Übergängen von einer Phase der energetischen Sanierung in die nächstkonkretere sind **mangelnde Schnittstellen** in der Beratungskette zu beobachten, die dazu führen können, dass potenzielle Sanierer ihr Vorhaben nicht weiterverfolgen. Hier ist insbesondere die **Koordinationsstelle des Sanierungsnetzwerkes** gefordert. Sie sollte den Beraterwechsel für den nachfolgenden Beratungsbaustein vorbereiten und koordinieren. Entscheidend ist es, die Eigentümer bei diesem Übergang nicht zu „verlieren“. Dafür sind die Übergänge von einem Beratungsschritt zum anderen sicherzustellen, indem sie zum Beispiel mit Zustimmung der potentiellen Sanierer die Kontaktdaten sammelt und nach einem gewissen Zeitraum Kontakt aufnimmt, nach dem weiteren Vorgehen fragt und Unterstützung anbietet oder geeignete Mitglieder aus dem lokalen

Netzwerk für die Begleitung in der nächsten Sanierungsphase vermittelt. Ist ein Beraterwechsel für die Beratung in der nächsten Sanierungsphase erforderlich, erfolgt dies am besten über die Koordinationsstelle. Diese stellt sicher, dass die bereits erhobenen und erfassten Informationen an den nachfolgenden Berater übergeben werden und ein Austausch zwischen den Beratern erfolgt. Ist eine solche, durch ein breites und neutrales Netzwerk verknüpfte Beratungskette verfügbar, können auch sehr vielfältig kombinierbare und individuelle Sanierungsmaßnahmen entwickelt und angeboten werden. In der Folge wird die Beratung mit diesen **nutzerorientierten und flexiblen Maßnahmenpaketen** auch der heterogenen Zielgruppe der Kleinvermieter und Selbstnutzer besser gerecht. Durch die deutlichere Ausrichtung der Beratung auf den Nutzer besteht ein großes Potenzial zur Erhöhung der energetischen Sanierungsrate im Wohngebäudebestand.

Von ganz besonderer Bedeutung ist diese Flexibilisierung und Nutzerorientierung natürlich auch für die Ansprache von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Von Sanierungsmaßnahmen die das ganze Haus betreffen, müssen hier gleich diverse Eigentümer in unterschiedlichen Lebenslagen und dementsprechend zum Teil unterschiedlichen Interessen überzeugt werden. Wie sie trotzdem kommunikativ und finanziell umgesetzt und geplant werden können, untersuchte die Hochschule für Technik Stuttgart (HFT) im Rahmen des Drei Prozent Projektes. Der nächste Abschnitt widmet sich den Erfahrungen, die aus der Untersuchung dieser speziellen Eigentümergruppe gewonnen wurden.

Literatur:

Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) (2012): Gut beraten sanieren. Leitfadens für den Aufbau regionaler Netzwerke. Im Auftrag des Umweltbundesamtes, Berlin.

UBA (2016): Wirkungsanalyse bestehender Klimaschutzmaßnahmen und -programme sowie Identifizierung möglicher weiterer Maßnahmen eines Energie- und Klimaschutzprogramms der Bundesregierung, climate change 10/2016, url: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/climate_change_10_2016_wirkungsanalyse_bestehender_klimaschutzmassnahmen.pdf. aufgerufen am 10.01.2019.

Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo (2016): Bestandsersatz 2.0 Potenziale und Chancen: Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland unter Berücksichtigung von Neubau, Sanierung und Bestandsersatz. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (Hg).

Teil 3

Herausforderung WEG – Management von Kommunikations- und Partizipationsprozessen

Prof. Dr. Thomas Bäumer, Prof. Dr. Stephanie Huber, Prof. Dr. Tobias Popovic
Hochschule für Technik Stuttgart

Inhalt

IST-Zustand Wohnungseigentümer- gemeinschaften (WEG)	Seite 31
Gründe für die niedrige Sanierungsrate bei WEG	Seite 31
Kommunikations- und Partizipationsmodell	Seite 32
Anwendungsbeispiel WEG Ludwigsburg	Seite 34
Rahmenbedingungen und Sanierungs- bedarf der WEG	Seite 34
Umsetzung Partizipations-Prozess	Seite 34
Integrative Analyse der unterschied- lichen technischen Sanierungsalterna- tiven anhand von ökologischen und Finanzkennzahlen	Seite 37
Fazit und Herausforderungen bzgl. der Umsetzung eines solchen Kommunikations- prozesses	Seite 41

IST-Zustand Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Die deutsche Bundesregierung hat sich einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zum Ziel gesetzt (Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie [BMWi] 2010). Dafür ist es erforderlich, die Sanierungsrate zu steigern. Jedoch weist besonders der Gebäudebestand bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) einen Sanierungsstau auf. In Deutschland gibt es ca. 1,8 Millionen WEG mit 9 Millionen Eigentumswohnungen. WEG repräsentieren damit etwa 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes im Land. Die aktuelle energetische WEG-Sanierungsrate liegt bei unter 0,6 Prozent pro Jahr, obwohl nahezu 70 Prozent als unsaniert gelten und dementsprechend genügend Sanierungspotenzial vorhanden ist (Kaßler 2017).

Gründe für die niedrige Sanierungsrate bei WEG

WEG stehen bei energetischen Sanierungen vor besonderen Herausforderungen, weshalb die Sanierungsrate für diesen Gebäudetyp niedriger ist als der Durchschnitt (Kaßler 2017). Diese Problematik scheint sich zu verschärfen: Nach neuesten Zahlen sinkt die Sanierungsrate in WEG weiter (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. [DDIV] 2018). Ein Kernproblem dabei stellt der Prozess der Entscheidungsfindung dar.

In Wohnungseigentumsanlagen kann kein einzelner Eigentümer, sondern nur die Gemeinschaft über das Gebäude bestimmen. Der Willensbildungs- und Entscheidungsprozess ist rechtlich, organisatorisch und zwischenmenschlich anspruchsvoll.

(Brandt und Heinrich 2017, S. 217)



1,8 Mio

WEG gibt es in Deutschland

20%

des gesamten Wohnungsbestandes
wird damit repräsentiert

< 0,6%

beträgt die aktuelle energetische
Sanierungsrate bei WEG

Die Entscheidung für oder gegen (energetische) Sanierungsmaßnahmen obliegt in WEG also grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft. Die Politik kann hier zwar versuchen, Anreize für Sanierungsmaßnahmen zu schaffen (z. B. durch Förderprogramme), aber sie kann diese Entscheidung nicht direkt beeinflussen. In WEG ist die Willensbildung und Beschlussfassung aufgrund von heterogenen Eigentümerstrukturen und zähen Abstimmungsprozessen sehr komplex. Konkret muss bei umfassenden baulichen Veränderungen im Rahmen einer Eigentümerversammlung eine Abstimmungsquote von 100 Prozent erreicht werden, 75 Prozent bei Modernisierungen (doppelte qualifizierende Mehrheit) und 50 Prozent für Instandhaltungen/Instandsetzungen und modernisierende Instandsetzungen (vgl. WoEigG; Bundesrepublik Deutschland 2014). Vor allem in großen und heterogenen WEG stellt das Erreichen dieser Abstimmungsquoten ein großes Hindernis dar. Die Situation ist zu einem gewissen Grad mit den Herausforderungen von Unternehmen vergleichbar, die Veränderungsprozesse anstoßen wollen. Hierbei ist es notwendig, die Zustimmung der großen Mehrheit der Unternehmensangehörigen zu erhalten. Ansonsten läuft man Gefahr, dass sich Widerstand bildet (Doppler und Lauterburg 2008). Eine Ursache für den Widerstand liegt in der empfundenen Unsicherheit. Im Fall von WEG besteht Unsicherheit, weil sich die Eigentümer untereinander oft wenig kennen und wenig über (energetische) Sanierungen wissen. Hinzu kommt, dass es selbst

Experten oft schwerfällt, die ökonomischen und ökologischen Effekte bestimmter Sanierungsmaßnahmen konkret zu benennen. Ist die Unsicherheit zu groß, wird eine WEG auch keine Entscheidung treffen. Die Konsequenz ist dann, dass überhaupt keine Sanierungen durchgeführt werden oder nur minimale Maßnahmen umgesetzt werden. Um dieser empfundenen Unsicherheit und der damit verbundenen Gefahr des Widerstands zu begegnen, braucht es einen Entscheidungsprozess, der von allen Beteiligten als fair empfunden wird (Lind und van den Bos 2002). Ein fairer Prozess ist verbunden mit positivem Affekt, einer niedrigeren Konfliktrate, erhöhtem prosozialem Verhalten und vor allem einer erhöhten Akzeptanz der getroffenen Entscheidung, selbst wenn diese nicht einhellig zustande gekommen ist (Folger et al. 1979). Zentrale Komponenten eines fairen Prozesses sind neutrale und vertrauensvolle Autoritäten (die den Prozess leiten bzw. begleiten), ein respektvoller Umgang miteinander und die Möglichkeit, seine Meinung im Prozess äußern zu können (Tyler 2000).

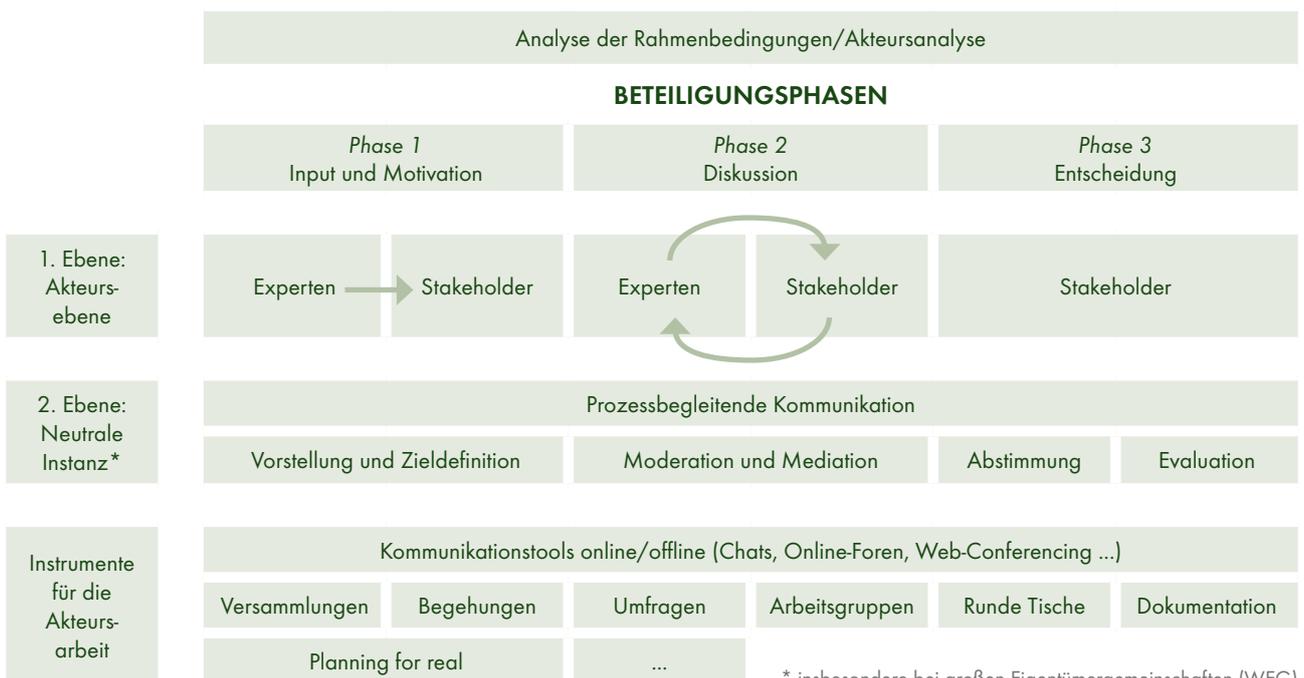
Im Rahmen des Drei Prozent Projektes wurde aufbauend auf dieser Idee und auf Basis theoretischer Erkenntnisse

aus unterschiedlichen Disziplinen, ein Kommunikations- und Partizipationsmodell entwickelt und im Rahmen eines Pilotprojekts konkret auf eine WEG in Ludwigsburg angewendet und evaluiert.

Kommunikations- und Partizipationsmodell

Das Kommunikations- und Partizipationsmodell (siehe Abbildung 1) bildet die Grundlage eines Konzepts für eine zielgerichtete und faire Kommunikation mit Immobilien-Eigentümern (mit einem Fokus auf WEG). Das Modell verbindet die Phasen bürgerschaftlicher Beteiligung im Entscheidungsprozess mit den zugehörigen kommunikativen Maßnahmen. Damit kann der Ablauf eines idealtypischen Beteiligungsprozesses abgebildet und sinnvoll mit erforderlichen Kommunikationstools verknüpft werden. Im Kern beschreibt das Modell ein Vorgehen in drei Phasen. In der ersten Phase müssen die Eigentümer motiviert werden, sich mit dem Thema „nachhaltige Sanierung“ auseinanderzusetzen. Ist dies gewährleistet, sollen sie durch Experten hinrei-

Abbildung 1: Kommunikations- und Partizipationsmodell für Beteiligungsprojekte (Quelle: Hochschule für Technik Stuttgart)



* insbesondere bei großen Eigentümergemeinschaften (WEG)

chend informiert werden, um somit zu „Experten in eigener Sache“ zu werden. In der anschließenden zweiten Phase sollen die Vor- und Nachteile verschiedener Sanierungsoptionen diskutiert und die Optionen individuell bewertet werden. Psychologisch bilden sich während dieser Phase Einstellungen und werden weiter gefestigt. Die Diskussion sollte dabei, wenn möglich, gemeinsam mit den Experten stattfinden. Die letzte Phase ist die Entscheidung selbst. Die Eigentümer sollen durch den Prozess in die Lage versetzt werden, eine informierte Entscheidung treffen zu können. Für die Umsetzung der Phasen sind unterschiedliche Formate denkbar. Hier kann auf bewährte Instrumente für die Akteursarbeit zurückgegriffen werden (in Abbildung 1 sind exemplarisch ein paar Formate genannt). Entscheidend für den Erfolg des Entscheidungsprozesses ist eine begleitende neutrale Instanz, die den Kommunikationsprozess plant, steuert und moderiert. Die HFT Stuttgart nahm somit im gesamten Prozess eine Doppelfunktion ein: Ihre Vertreter fungierten auf der einen Seite als Experten in Bezug auf die zu entwickelnden Sanierungsoptionen (inkl. Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten), auf der anderen Seite übernahmen diese die Rolle einer übergeordneten neutralen Instanz (siehe Abbildung 1), in deren Funktion sie den Prozess planten und moderierten.

Eine weitere Grundlage der hier entwickelten Kommunikationsstrategie sind die sogenannten „Zehn Gebote für eine erfolgreiche Kommunikation“ (Bretzmann et al. 2017), die sich theoretisch aus den soziologischen Theorien Jürgen Habermas' herleiten lassen (Habermas 1981a, 1981b), insbesondere aus den Thesen zum herrschaftsfreien Diskurs. Die sogenannten Geltungsansprüche eines Diskurses sind: Verständlichkeit, objektive Wahrheit, normative Richtigkeit und (subjektive) Wahrhaftigkeit (Habermas 1981a). Sie sind Grundlage jedes kommunikativen Handelns und können insbesondere als Kriterien für die Kommunikation in einem Beteiligungsprozess dienen: Wenn alle Akteure im Dialog die gleichen Chancen haben sich einzubringen, können gemeinsam tragfähige Entscheidungen getroffen werden.

Angewandt auf den konkreten Einsatz während eines Entscheidungsfindungsprozesses in einer WEG lassen sich diese vier Geltungsansprüche in handhabbare Handlungsanweisungen überführen. Zusammen mit weiteren Erkenntnissen aus der einschlägigen Forschungsliteratur zum Thema können diese prägnant in zehn Gebote überführt

werden, die während des Prozesses beachtet werden sollten (Bretzmann et al. 2017). Die zehn Gebote für eine erfolgreiche Kommunikation lauten:

1. Alle relevanten Akteursgruppen (Stakeholder) sollen mit einbezogen werden.
2. Die Bedürfnisse der Stakeholder sollen im Vorfeld eruiert werden (Zielgruppenanalyse).
3. Die Kommunikationsmaßnahmen sollen professionell umgesetzt werden.
4. Die Stakeholder sollen frühzeitig und fortlaufend über alle Schritte informiert werden.
5. Der Prozess soll für alle Beteiligten transparent und nachvollziehbar gestaltet werden, um Vertrauen aufzubauen.
6. Der Austausch soll von gegenseitigem Respekt geprägt sein.
7. Das Verfahren soll als neutral und glaubwürdig wahrgenommen werden, zum Beispiel durch den Einsatz eines Moderators oder Experten.
8. Alle Informationen sollen überprüft und damit verbindlich sein.
9. Die Kommunikation soll zu jedem Zeitpunkt für alle Stakeholder verständlich sein.
10. Eine gemeinsame Vision soll aufgebaut werden.

Sie fungieren innerhalb des Strategiekonzeptes als eine Art Checkliste, die im Zuge des Beteiligungsprozesses immer wieder mit den einzelnen Schritten abgeglichen werden muss. Zusammen mit dem Kommunikations- und Partizipationsmodell für Beteiligungsprojekte bilden die zehn Gebote eine gute theoretische Grundlage, an der sich alle geplanten Kommunikationsmaßnahmen orientieren sollten.

Innerhalb des Drei Prozent Projektes wurden verschiedene Partizipations- bzw. Kommunikationsformate, für den speziellen Anwendungsfall der Entscheidungsfindung in einer WEG erprobt. Sinnvollerweise werden in diesem Anwendungsfall Formate, in denen die Grundgesamtheit der Eigentümer und weitere Stakeholder teilnehmen sollen, priorisiert betrachtet. Damit wird zum einen die Einbeziehung aller Akteure von Anfang an sichergestellt. Zum anderen werden dadurch alle Eigentümer unabhängig von Vorbildung und aktuellem Wissenstand fortlaufend informiert und erhalten die Möglichkeit zur Rückmeldung.

Begleitend zu Formaten, die möglichst alle Eigentümer einbeziehen, kann es sinnvoll sein, kleinere Runden oder Expertengremien (Arbeitsgruppen) einzusetzen, um beispielsweise detaillierte Sachfragen zu erörtern und das weitere Vorgehen im Prozess zu planen. Diese Veranstaltungen fungieren innerhalb des Beteiligungsprozesses auch als Meilensteine, anhand derer die avisierten (Kommunikations-) Ziele reflektiert und evaluiert werden können.

Anwendungsbeispiel WEG Ludwigsburg

Rahmenbedingungen und Sanierungsbedarf der WEG

Die Immobilie der Ludwigsburger WEG wurde 1972 erbaut und umfasst 24 Wohnungen (mit 35 Eigentümern), die zu ca. 70 Prozent selbst genutzt werden. Viele Eigentümer sind weit fortgeschrittenen Alters (d. h. über 70 Jahre). Die Heizungsanlage (Heizkessel, Brennstoff Heizöl) der Immobilie stammt von 1991 und soll spätestens 2021 ausgetauscht werden. In Baden-Württemberg greift in diesem Fall das EWärmeG, demzufolge Eigentümer verpflichtet sind, bei Austausch eines zentralen Wärmereizers mindestens 15 Prozent erneuerbare Energien einzusetzen (EWärmeG; Land Baden-Württemberg 2015). Dabei können unterschiedliche Optionen oder Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

Abbildung 2: Zustand Fassade der WEG (Quelle: Hochschule für Technik Stuttgart)



In der Vergangenheit umgesetzte energetische Sanierungsmaßnahmen (z. B. eine Dachdämmung) sind anrechenbar, sofern die Anforderungen erfüllt sind. Rücklagen für die neue Heizungsanlage sind aufgrund einer fortgeführten Sonderumlage für die bereits durchgeführte Dachsanierung vorhanden. Die Fenster wurden teils bereits erneuert, dies erfolgte jedoch je Wohneinheit in Eigenregie. Eine Fassadendämmung wurde noch nicht durchgeführt (siehe Abbildung 2). Dies war die Ausgangslage für die Entwicklung von geeigneten Sanierungsoptionen im Zuge des Heizungsaustauschs.

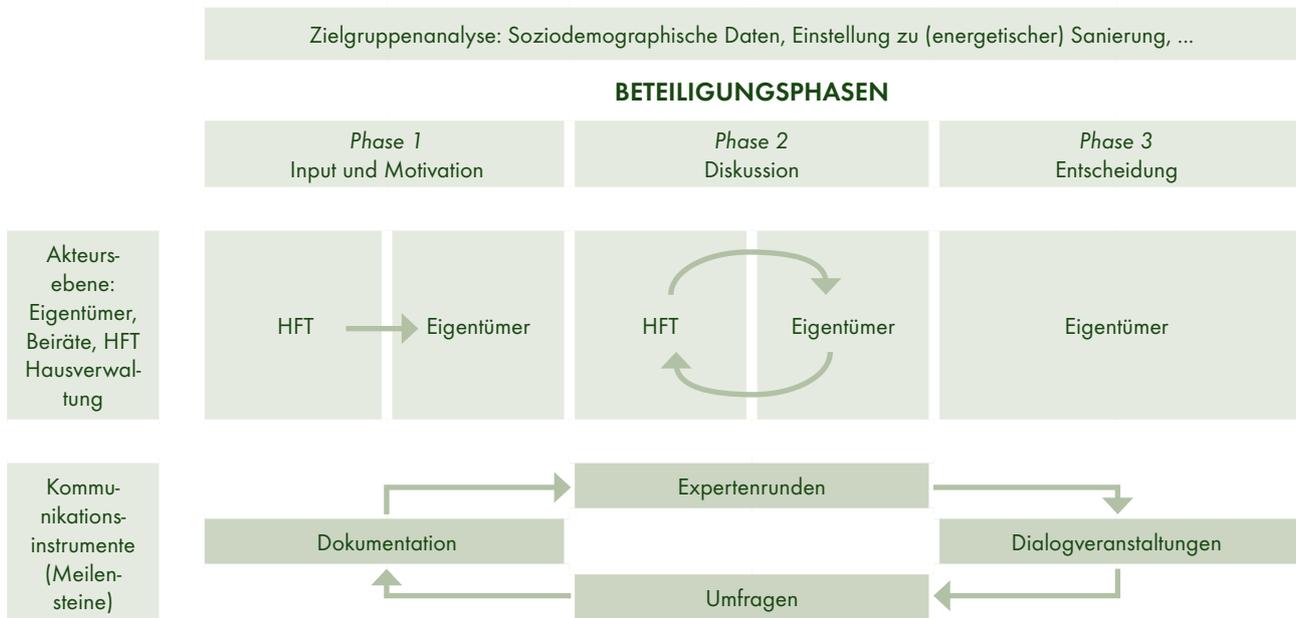
Die Eigentümer hatten wenig Erfahrung und Wissen bezüglich technisch möglicher Sanierungsoptionen und deren Kosten, möglicher Förderprogramme sowie zum Ablauf derartiger Entscheidungsprozesse, was mit einem hohen Maß an Unsicherheit einherging. Um diese Unsicherheit zu reduzieren und damit die Chance zu erhöhen, eine für die WEG in energetischer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht sinnvolle energetische Sanierungsentscheidung zu treffen, kam das zuvor beschriebene Kommunikations- und Partizipationsmodell zum Einsatz. Dieses wurde an die Herausforderungen der WEG angepasst und in konkrete Maßnahmen „übersetzt“.

Umsetzung Partizipations-Prozess

Nach einer ersten Zielgruppenanalyse mit Verwaltung, Beiräten und weiteren Eigentümern sowie einer Begehung der WEG, fand der aus dem allgemeinen Kommunikationsmodell abgeleitete Partizipations-Prozess Anwendung.

Dieser wurde in drei Schritten umgesetzt und verfolgte dabei mit jedem Schritt (siehe Abbildung 1) parallel mehrere Zielsetzungen in Bezug auf die Beteiligung der Eigentümer (Information und Motivation, Diskussion und Meinungsbildung). D. h. innerhalb eines Veranstaltungsformats wurde den Eigentümern sowohl die Relevanz des Themas „energetische Sanierung“ verdeutlicht (Motivation), als auch bestimmte Teilaspekte vorgestellt (Information) und deren Bedeutung für die eigene WEG diskutiert (Diskussion und Meinungsbildung). Durch diese Verdichtung konnte die Anzahl der notwendigen Kommunikationsbausteine auf ein für die Eigentümer und die Verwaltung erträgliches Maß reduziert werden.

Abbildung 3: Iterativ angewandte Kommunikationsinstrumente (Quelle: Hochschule für Technik Stuttgart)



Darüber hinaus wurden in jedem Schritt unterschiedliche inhaltliche Schwerpunkte gesetzt:

- Schwerpunkt in Schritt 1: Technisch mögliche Sanierungsoptionen
- Schwerpunkt in Schritt 2: Finanzierung und Förderung
- Schwerpunkt in Schritt 3: (Hinführung zur) Entscheidungsfindung

Mit dem Ziel, die Unsicherheit der Eigentümer zu reduzieren und eine informierte Entscheidung zu ermöglichen, wurden – abgestimmt auf die in den jeweiligen Schritten vorherrschenden inhaltlichen Schwerpunkte – die in Abbildung 3 unter „Kommunikationsinstrumente (Meilensteine)“ aufgeführten Kommunikationsformate für die WEG in einem iterativen Prozess konkret umgesetzt.

1) Expertenrunden

Gekoppelt an die mit den Eigentümern durchgeführten Dialogveranstaltungen fanden drei vorbereitende Treffen im Expertenkreis (bestehend aus Vertretern der HFT Stuttgart, der Hausverwaltung und dem Verwaltungsbeirat) statt. Zuvor gab es ein erstes konstituierendes Treffen, in dem das Forschungsteam der HFT das Projekt vorstellte und die

Beiräte um Unterstützung bat. Im Anschluss daran wurde gemeinsam mit dem Beirat ein Projektsteckbrief als Erstinformation zum Vorhaben und Vorgehen für die Eigentümer erstellt und festgelegt, in welcher Form die Eigentümer über das Vorhaben und Vorgehen informiert werden sollten.

2) Dialogveranstaltungen

Dieses Format wurde in Anlehnung an das Partizipationsinstrument 21st Century Town Meeting (Involve UK 2015) konzipiert und besitzt im Vergleich zu reinen Vortrags- bzw. Inputveranstaltungen eine Reihe von Vorteilen. So ist beispielsweise eine Einbindung der Teilnehmer durch die Integration von Diskussions- und Fragerunden sowie eine Abfrage des Stimmungsbildes hinsichtlich des gelieferten Inputs explizit vorgesehen. Dadurch gelingt es, die Eigentümer zu motivieren, zu informieren und zur Diskussion anzuregen. Angewendet auf die WEG wurde das Format für drei Dialogveranstaltungen folgendermaßen umgesetzt:

a) Planung

Die Planung erfolgte wie oben bereits beschrieben in der Expertenrunde. Ziel dieser Treffen war die Abstimmung von Inhalten und die Vorgehensweise sowie die Form der Einladung.

b) Einladung der Eigentümer

Die schriftliche Einladung an die Eigentümer wurde über den Adressverteiler der Hausverwaltung versandt. Auf diese Weise wurden alle datenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten und die Ansprache der vielen älteren Eigentümer erfolgte zielgruppengerecht per Post über einen vertrauensvollen und bekannten Absender. Mit der Einladung zur ersten Dialogveranstaltung erhielten die Eigentümer zusätzlich den Projektsteckbrief mit Informationen zu Projekthalt, -zielen und Ansprechpartnern, sowie den Hinweis, dass die HFT Stuttgart für eine Zielgruppenanalyse und Evaluation schriftliche und mündliche Interviews durchführen wird und die Eigentümer dafür um Unterstützung bittet.

c) Durchführung

Die beiden ersten Veranstaltungen gliederten sich systematisch in die aufeinanderfolgenden Abschnitte Information, Diskussion und Abstimmung.

Die Teilnehmer erhielten zunächst detaillierte und zielgruppenspezifisch aufbereitete Informationen, um dann in mehreren Feedbackschleifen ihr Wissen und ihre Haltung im Austausch mit den Fachexperten der HFT Stuttgart überprüfen zu können (Diskussion). Die Informationen wurden in Form von Präsentationen und Postern vorgestellt (siehe Abbildungen 4 und 5). Am Ende jeder Veranstaltung wurden die Teilnehmer gebeten, die vorgestellten und diskutierten Sanierungsoptionen (Schwerpunktthema Schritt 1) bzw. die verfeinerten Sanierungsoptionen inklusive Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten (Schwerpunktthema Schritt 2) einzeln zu bewerten. Dieses Feedback lieferte ein erstes Stimmungsbild, auf welches man bei der Konzeption der nachfolgenden Veranstaltung(en) inhaltlich aufbauen konnte.

Die Abschlussveranstaltung, die in die dritte Phase des Beteiligungsprozesses (Entscheidungsfindung) einzuordnen ist (siehe Abbildung 1), folgte einem etwas anderen

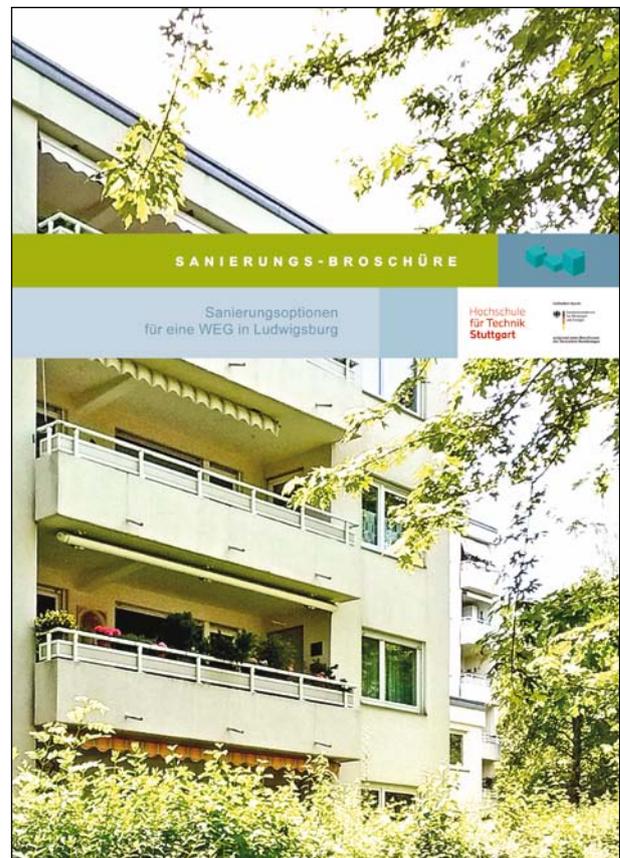
Abbildung 4: Impression Dialogveranstaltung (1)



Abbildung 5: Impression Dialogveranstaltung (2)



Abbildung 6: Sanierungsbroschüre



(Quelle Abbildungen 4, 5 & 6: Hochschule für Technik Stuttgart)

Vorgehen, da der Informations- und Motivationsprozess hier bereits abgeschlossen war. Zu Beginn erhielten die Eigentümer eine Zusammenfassung der Projektergebnisse und -erkenntnisse in Form einer Sanierungsbroschüre (siehe Abbildung 6). Im Anschluss standen die Experten der HFT den Eigentümern nochmals für abschließende Fragen und Diskussionen zur Verfügung.

3) Umfragen

Die jeweils im Anschluss an die Dialogveranstaltungen sowohl online als auch offline durchgeführten Umfragen (siehe Abbildung 7) dienen auf der einen Seite dazu, die Bedürfnisse und Anforderungen der Zielgruppe in einem anonymen Setting genauer zu eruieren und nochmal allen Eigentümern die Chance zu geben, sich zu äußern. Zudem bot dieses Instrument die Möglichkeit, verhaltenspsychologisch interessante Einstellungen und mögliche Verhaltensänderungen zu erheben, was für die Evaluation des Projekts von Bedeutung war. Auf der anderen Seite trug die Auseinandersetzung mit den Inhalten der Umfragen auch zur Einstellungsbildung in Richtung der Entscheidungsfindung bei (Schwarz und Böhner 2001).

Abbildung 7: Umfragen (offline und online) (Quelle: Hochschule für Technik Stuttgart)



4) Dokumentation

Parallel zu den eingesetzten Kommunikationsinstrumenten erfolgte eine kontinuierliche begleitende Dokumentation (schriftlich und über eine eigens für das Projekt entworfene Webseite; siehe Abbildung 8).

Neben der Dokumentation umfasste die Webseite Funktionen, die die Kommunikation der Eigentümer untereinander und mit den Experten der HFT Stuttgart im Sinne des Ziels „Diskussion zur Einstellungsbildung“ weiter unterstützten, wie z. B. eine anonyme Kommentarfunktion und ein Forum. Die Form der Dokumentation über eine Homepage wurde gewählt, weil sie einige Vorteile gegenüber klassischer Kommunikation mit sich bringt: Informationen können in

Abbildung 8: Projekt-Webseite (Quelle: Hochschule für Technik Stuttgart)



unterschiedlichen Formaten zur Verfügung gestellt werden, die Inhalte können kontinuierlich erweitert sowie aktualisiert werden und Verlinkungen zu anderen Quellen sind möglich. Außerdem bleiben alle Informationen an einem Ort für die Eigentümer verfügbar. Dieses Instrument wurde ergänzend im Projekt integriert, um die Möglichkeiten neuer Online-Instrumente als zeitgemäße Kommunikationsform zu erproben. Es hat sich jedoch gezeigt, dass man – um alle Eigentümer zu erreichen – auf die klassische schriftliche Offline-Kommunikation heute noch nicht verzichten kann. Dies könnte sich zukünftig allerdings ändern und sollte weiter beobachtet werden.

Integrative Analyse der unterschiedlichen technischen Sanierungsalternativen anhand von ökologischen und Finanzkennzahlen

Hinsichtlich der finanziellen Allgemeinbildung rangiert Deutschland im OECD-Vergleich zwar im oberen Mittelfeld (OECD 2017), gleichzeitig gibt jeder zweite Deutsche an, von Finanzthemen nichts zu verstehen. Deutschland liegt damit im Vergleich von 12 europäischen Ländern auf dem vorletzten Platz (ING-DiBa 2017). Dieser Mangel an Kenntnissen hat zur Folge, dass sich viele Bürger nur ungern mit finanziellen Fragestellungen auseinandersetzen. Insofern ist nachvollziehbar, dass die Verunsicherung eher noch zunimmt, wenn finanzielle mit anderen komplexen Fragestellungen wie der energetischen Sanierung von Gebäuden zusammentreffen.

Vor diesem Hintergrund hatte dieses Vorhaben zum Ziel, die WEG-Eigentümer und weitere relevante Stakeholder dort abzuholen, wo sie hinsichtlich ihres Kenntnisstandes stehen

und ihnen die Finanzierungsaspekte zielgruppenadäquat in einfacher, alltagsnaher Sprache zu vermitteln. Ebenso sollten sie in den zuvor diskutierten Lösungsentwicklungsprozess kontinuierlich und interaktiv eingebunden werden. Hierzu eignet sich das Forschungsdesign transdisziplinärer Reallabore in besonderer Weise (Schneidewind 2014). Ausgangspunkt ist hierbei eine reale Herausforderung, für die ein interdisziplinäres Team von Wissenschaftlern unter Einbeziehung der relevanten Stakeholder eine für die Praxis real-implementierbare Lösung entwickelt. Bezogen auf das Drei Prozent Projekt war dies ein gut verständlicher Leitfaden als Roadmap für die Implementierung der energetischen Sanierung mit anschaulichen Darstellungen, Grafiken, Tabellen, Glossar, etc.

Konkret entwickelten die Energieexperten der HFT Stuttgart vier unterschiedliche, zur Liegenschaft passende Sanierungsvarianten: (1) Brennwertkessel Erdgas, (2) Brennwertkessel in Kombination mit einer Photovoltaikanlage (PV),

(3) Brennwertkessel in Kombination mit Solarthermie, (4) Blockheizkraftwerk (BHKW) in Kombination mit Spitzenlastkessel. Für jede dieser Varianten kalkulierte das Team die notwendige Investitionssumme und erstellte eine Wirtschaftlichkeitsanalyse anhand von Finanzkennzahlen. Über eine ökologische Analyse wurde schließlich für jede einzelne Variante das CO₂-Einsparungspotenzial ermittelt.

Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsanalyse zeigen, dass die Variante „Erdgas-Brennwertkessel“ den größten wirtschaftlichen Vorteil hat, gefolgt von der Variante „Erdgas-Brennwertkessel in Kombination mit Solarthermieanlage“ und der Variante „Erdgas-Brennwertkessel in Kombination mit einer PV-Anlage“. Der größte ökologische Nutzen wird durch die BHKW-Variante erzielt, gefolgt von der Variante „Erdgas-Brennwertkessel in Kombination mit einer PV-Anlage“. Die wirtschaftlichste Variante (Erdgas-Brennwertkessel) erzielt im Vergleich zu den anderen Varianten die geringsten CO₂-Einsparungen.

Tabelle 1: Wirtschaftliche und ökologische Analyse unterschiedlicher Sanierungsvarianten (Quelle: Hochschule für Technik Stuttgart)

HEIZUNGSART KENNGRÖSSE	BRENNWERTKESSEL ERDGAS	BRENNWERTKESSEL + PV ERDGAS	BRENNWERTKESSEL + SOLARTHERMIE ERDGAS	BHKW + SPITZENLASTKESSEL ERDGAS
Wirtschaftlich gesamt	↑	↗	↗	↗
Energiekosten Ist-Zustand	39.090 Euro	39.090 Euro	39.090 Euro	39.090 Euro
Energiekosten (sanierter)	27.520 Euro	22.620 Euro	26.130 Euro	19.260 Euro
Kosteneinsparung	11.570 Euro	16.470 Euro	12.960 Euro	19.800 Euro
Investition	51.150 Euro	94.620 Euro	72.770 Euro	126.700 Euro
Amortisation	5 Jahre	6,7 Jahre	6,5 Jahre	7,5 Jahre
Interner Zinsfuß*	22,2%	16,4%	17,0%	14,5%

* entspricht der durchschnittlichen jährlichen Rendite der jeweiligen Investition

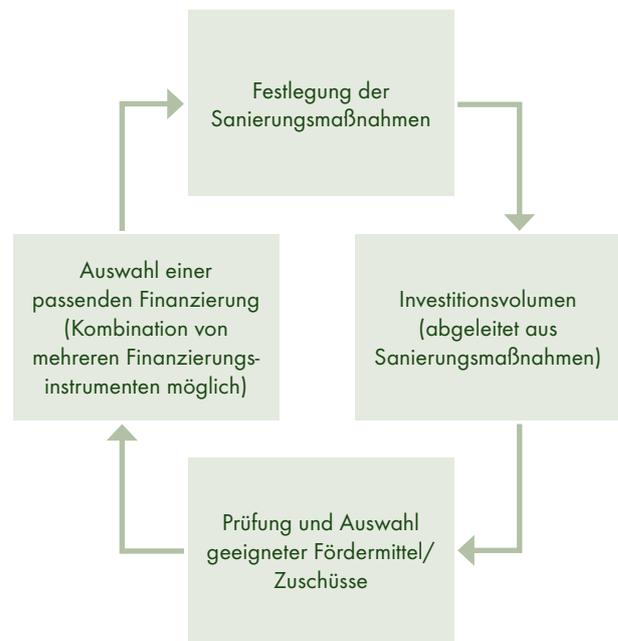
HEIZUNGSART KENNGRÖSSE	BRENNWERTKESSEL ERDGAS	BRENNWERTKESSEL + PV ERDGAS	BRENNWERTKESSEL + SOLARTHERMIE ERDGAS	BHKW + SPITZENLASTKESSEL ERDGAS
Ökologisch gesamt	↗	↗	↗	↑
CO ₂ -Kosten Ist-Zustand	119 t/a	119 t/a	119 t/a	119 t/a
CO ₂ -Kosten (sanierter)	86 t/a	76 t/a	80 t/a	69 t/a
Einsparung CO ₂	33 t/a	43 t/a	39 t/a	50 t/a

Bei einer gemeinsamen Betrachtung der wirtschaftlichen und ökologischen Ergebnisse stellen die BHKW-Variante sowie die Variante „Erdgas-Brennwertkessel in Kombination mit einer PV-Anlage“ das Optimum dar. Im Vergleich zur wirtschaftlichsten Variante (Erdgas-Brennwertkessel) müssen zwar geringe Einbußen in der Wirtschaftlichkeit in Kauf genommen werden, jedoch werden die höchsten CO₂-Einsparungen erzielt.

Festzuhalten ist, dass bei allen Varianten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gegeben ist und alle Varianten einen (essenziellen) Beitrag zum Klimaschutz leisten (siehe Tabelle 1). Zur Verdeutlichung der Ergebnisse wurden gegenüber den Eigentümern bewusst leicht verständliche Beispiele und Vergleiche verwendet. So wurde bspw. erläutert, dass selbst bei der Variante mit der geringsten wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit (BHKW) eine höhere Rendite als bei Anlage der entsprechenden Mittel am Kapitalmarkt erzielen ließe. Dies gelte in besonderem Maße – insbesondere in Anbetracht des noch immer überaus niedrigen Zinsniveaus – bei den bei vielen Bürgern noch immer beliebten Anlageformen Lebensversicherung, Girokonto und Sparbuch bzw. Festgeld. Zusätzlich wurde aber auch darauf hingewiesen, dass eine höhere Rendite i. d. R. mit einem höheren Risiko einhergeht und jeweils die Gesamtsituation des durch den Investor bzw. Sparer angelegten Vermögens betrachtet werden muss.

Im nächsten Schritt dieses transdisziplinären Prozesses wurden die WEG-Eigentümer wieder aktiv eingebunden und um die Bewertung der Sanierungsoptionen gebeten. Grundsätzlich wurden von den Eigentümern die ersten beiden Varianten (Brennwertkessel/Brennwertkessel und Photovoltaik-Anlage) am positivsten bewertet. Bei den ersten Veranstaltungen war das Interesse an der Variante mit Photovoltaik-Anlage deutlich höher, nahm jedoch über die Zeit hinweg stetig ab. In der letzten Umfrage gab es ein klares Votum gegen die Photovoltaik-Anlage. Auch bei den beiden anderen Varianten änderte sich die Einschätzung im Zeitverlauf. In der ersten Veranstaltung wurde die Variante Blockheizkraftwerk mit Spitzenlastkessel noch relativ gut bewertet. In einer anschließenden Fragebogenumfrage zeigte sich hingegen fast kein Interesse mehr an dieser Variante.

Abbildung 9: Prozess zur zielgruppenadäquaten Auswahl von Finanzierungsinstrumenten (Quelle: Hochschule für Technik Stuttgart)



Zielgruppengerechte Gestaltung und Kommunikation von Finanzierungs- und Förderansätzen

Ausgehend von den Ergebnissen der ökologischen Analyse sowie der Wirtschaftlichkeitsanalyse der einzelnen Sanierungsvarianten wurden vorhandene und innovative Finanzierungs- und Förderinstrumente nicht nur bedarfs- und zielgruppengerecht zusammengestellt, sondern auch möglichst gut verständlich und für den jeweiligen Kenntnisstand angemessen kommuniziert. Die Auswahl von Förder- und Finanzierungsinstrumenten wurde als „Baukasten“ beschrieben, mit dessen Hilfe ein für die Bedarfslage der WEG-Eigentümer möglichst optimales Konzept zusammengestellt werden sollte. In den weiteren Prozessschritten (siehe Abbildung 9) ermittelte das Projektteam zunächst die der WEG zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel (z. B. Rücklagen) und leitete dann den Finanzierungsbedarf für die Sanierungsvarianten aus der jeweils erforderlichen Investitionssumme ab.

Der Finanzierungsbedarf sollte soweit wie möglich durch Zuschüsse und Fördermittel von Kommune, Land (in Baden-Württemberg z. B. L-Bank) und Bund (z. B. KfW, BAFA)

abgedeckt werden. Dabei kann die jeweilige Auswahl an Fördermitteln (vergünstigte Kredite und/oder Zuschüsse) Auswirkungen auf die Finanzierungsart haben. Weiterhin können die vorhandenen Fördermittel auch Auswirkungen auf die Sanierungsmaßnahmen haben. Während dieses Prozesses sind immer wieder Änderungen möglich, die es mit Hilfe eines permanenten Rückkopplungsprozesses in einem Finanzplan möglichst optimal zu berücksichtigen gilt.

Angesichts der fortdauernden Niedrigzinsphase wurde auch die Aufnahme günstiger Fördermittel berücksichtigt. Da hierbei – wenn überhaupt – nur mit geringen Zinszahlungen zu rechnen ist, können die vorhandenen Rücklagen für spätere, unvorhergesehene Sanierungsbedarfe vorgehalten werden. Dieser Liquiditätspuffer kann das Risiko einer zukünftigen Sonderumlage oder der Aufnahme potenziell höher verzinslicher Darlehen reduzieren.

Nach Ausschöpfung der Fördermöglichkeiten und Zuschüsse galt es, unter weiterer Beachtung des o.g. Baukastenprinzips unterschiedliche Finanzierungsinstrumente bedarfsspezifisch zur Deckung des verbleibenden Finanzierungsbedarfs zusammenzustellen. Zu diesem Zweck analysierten die Wirtschaftswissenschaftler des HFT-Teams unterschiedliche Finanzierungsinstrumente hinsichtlich ihrer jeweiligen Vor- und Nachteile sowie hinsichtlich ihrer Eignung für die unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen und bereiteten sie anschließend für eine bessere Kommunikation mit den Eigentümern tabellarisch auf (siehe Tabelle 2).

Mit diesen – im Rahmen des transdisziplinären Projektprozesses – entwickelten Ansätzen, Instrumenten und Ergebnissen verfügt die WEG über eine fundierte Basis, um die Realisierung der energetischen Maßnahmen inkl. deren Finanzierung zügig umzusetzen. Bei der konkreten Umsetzung des Finanzierungsplans sollten im weiteren Prozess unbedingt Finanzierungsexperten frühzeitig miteinbezogen werden.

Fazit und Herausforderungen bzgl. der Umsetzung eines solchen Kommunikationsprozesses

Das zugrunde gelegte Design des transdisziplinären Real-labors ermöglichte – ausgehend von der realen Herausforderung des Klimawandels unter interaktiver Einbeziehung der relevanten Anspruchsgruppen – die Entwicklung real implementierbarer und multiplizierbarer Problemlösungen mit einer hohen Akzeptanz. Durch den exemplarischen Charakter der in diesem Vorhaben untersuchten WEG sollten die hier entwickelten Ansätze Pilotcharakter für eine Vielzahl weiterer WEG in Deutschland haben und zur Erhöhung der energetischen Sanierungsquote beitragen.

Tabelle 2: Überblick Vor- und Nachteile verschiedener Finanzierungsmöglichkeiten und Eignung für die Sanierungsvarianten (Quelle: Hochschule für Technik Stuttgart)

FINANZIERUNG ÜBER ...	VORTEILE	NACHTEILE	MAßNAHMEN (VARIANTEN)
Rücklagen	Finanzierung über Eigenkapital, schnelle und unkomplizierte Finanzierungsalternative. Kombinierbar mit Förderprogrammen.	Liquidität sinkt (weniger Rücklagen). Weniger Handlungsspielraum bei Unvorhergesehenem (bspw. Rohrbruch, etc. ...).	Geeignet für alle Varianten in Abhängigkeit der Rücklagensumme bzw. des Investitionsvolumens.
Sonderumlage	Finanzierungsalternative für unvorhergesehene Investitionsbedarfe, sofern reguläre Rücklagen nicht ausreichen.	Zusätzliche finanzielle Belastung. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einzelner Eigentümer kann ggf. überschritten werden.	Grundsätzlich für alle Varianten geeignet, jedoch eher als Ergänzungsfinanzierung anzusehen.
Einzel darlehen	Kreditsumme und Laufzeit individuell vereinbar. Kurzfristige Liquidität bzw. schnelle Geldbeschaffung Einzelhaftung (keine Gesamthaftung der WEG).	Monatliche Tilgungsraten und Zinszahlungen fallen an (finanzielle Zusatzbelastung). Bindung an Finanzpartner.	Geeignet für alle Varianten.
Verbandsdarlehen	Einfache Beantragung. WEG tritt als „Gemeinschaft“ auf. Aufgrund einer Landesbürgschaft keine Sicherheiten erforderlich.	Liquide Eigentümer müssen einen Kredit aufnehmen. Grundsätzlich Gesamthaftung der WEG.	Geeignet für alle Varianten.
Bausparvertrag	Möglichkeit, das derzeit niedrige Zinsniveau für zukünftige Darlehensaufnahme „einzufrieren“. Sichere Anlageform, da Kombination aus Sparanlage und Darlehensoption. Hohe Flexibilität. Ggf. finanzielle Zuschüsse vom Staat möglich.	Derzeit geringe Verzinsung des Guthabens. Zeitpunkt der Zuteilung ungewiss. Gebühren fallen an.	Grundsätzlich für alle Varianten einsetzbar in Abhängigkeit der Rücklagensumme bzw. des Investitionsvolumens.
Mieterstrom	Nutzung dezentral erzeugten „grünen“ Stroms. Geringerer Strompreis (finanzielle Entlastung, ggf. für weitere Investitionen verwendbar).	Kann mit einem hohen Aufwand verbunden sein. Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen ggf. anspruchsvoll.	Geeignet für PV- und BHKW-Varianten.
Energieliefer-Contracting	Zeitnahe Umsetzung der gewünschten Maßnahmen. Risiken liegen primär beim Contractor. Kein Eigenkapital für Investitionen notwendig (Liquiditätssicherung). Alles aus einer Hand. „Kümmerer“ (Betriebs- und Versorgungssicherheit sowie moderne Heiztechnik).	Lange Vertragslaufzeiten (Bindung). Kann verhältnismäßig teuer sein. Kosteneinsparung infolge des geringeren Energieverbrauchs erst nach Ablauf des Contracting-Vertrags.	Voraussichtlich nur für BHKW-Variante geeignet und ggf. für PV-Variante.
Bürgschaft (Landesbürgschaft)	Bei Verbandsdarlehen keine Sicherheiten aufgrund der Ausfallbürgschaft des Landes notwendig.	Nicht jedes Bundesland bietet Landesbürgschaften an.	Generell für alle Varianten geeignet, jedoch abhängig von der Finanzierungsart (bspw. Verbandsdarlehen).

Literatur:

- Brandt, Thomas; Heinrich, Gabriele (2017): Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer. Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragrafen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen. 2. aktualisierte und erweiterte Auflage. Hg. v. Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e. V., Bonn.
- Bretzmann, Antje; Bäumer, Thomas; Huber, Stephanie (2017): The Role of Participation and Communication for Energy Efficient Refurbishment. In: EES 17 (44), S. 675–691. DOI: 10.25167/ees.2017.44.3.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) (Hg.) (2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung. Berlin. Online verfügbar unter: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/E/energiekonzept-2010.pdf?__blob=publicationFile&v=3.
- Bundesrepublik Deutschland (2014): Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. WoEiGG. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf>.
- Doppler, K.; Lauterburg, C. (2008): Change-Management: Den Unternehmenswandel gestalten. 12. Auflage. Frankfurt/Main: Campus-Verlag (Management).
- Folger, Robert; Rosenfield, David; Grove, Janet; Corkran, Louise (1979): Effects of „voice“ and peer opinions on responses to inequity. In: Journal of Personality and Social Psychology 37 (12), S. 2253–2261. DOI: 10.1037/0022-3514.37.12.2253.
- Habermas, Jürgen (1981a): Theorie des kommunikativen Handelns. 1. Handlungsrationalität und gesellschaftliche Rationalisierung. 1. Auflage. 2 Bände. Frankfurt: Suhrkamp (Band 1).
- Habermas, Jürgen (1981b): Theorie des kommunikativen Handelns. 2. Zur Kritik der funktionalistischen Vernunft. 1. Auflage. 2 Bände. Frankfurt: Suhrkamp (Band 2).
- ING-DiBa (2017): ING-DiBa-Studie – Hälfte der Deutschen sind finanzielle Analphabeten. Frankfurt am Main. Online verfügbar unter: <https://www.ing-diba.de/ueber-uns/presse/pressemitteilungen/finanzielle-analphabeten/>.
- Involve UK (2015): 21st Century Town Meeting. Hg. v. Bertelsmann Stiftung.
- Kaßler, Martin (2017): Scheitert die Energiewende an den Wohnungseigentümergeinschaften? In: Jürgen Pöschk (Hg.): Energieeffizienz in Gebäuden. Jahrbuch 2017. 1. Auflage. Berlin: v m e Verlag und Medienservice Energie (Energieeffizienz in Gebäuden, 11), S. 43–49.
- Land Baden-Württemberg (2015): Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg. Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG). Online verfügbar unter: https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/5_Energie/Energieeffizienz/EWaermeG_BW/150317_Novelle_Erneuerbare_Waerme-Gesetz.pdf.
- Lind, E Allan; van den Bos, Kees (2002): When fairness works: Toward a general theory of uncertainty management. In: Research in Organizational Behavior 24, S. 181–223.
- OECD (2017): G20/OECD INFE report on adult financial literacy in G20 countries. Hg. v. OECD. Paris et al. Online verfügbar unter: <http://www.oecd.org/daf/fin/financial-education/G20-OECD-INFE-report-adult-financial-literacy-in-G20-countries.pdf>.
- Schneidewind, Uwe (2014): Urbane Reallabore – ein Blick in die aktuelle Forschungswerkstatt. Online verfügbar unter: http://www.planung-neu-denken.de/images/stories/pnd/dokumente/3_2014/schneidewind.pdf.
- Schwarz, Norbert; Bohner, Gerd (2001): The Construction of Attitudes. In: Miles Hewstone, Norbert Schwarz und Abraham Tesser (Hg.): Intraindividual processes, Bd. 32. Malden, Mass. [u.a.]: Blackwell (Blackwell handbook of social psychology, / [series eds.: Miles Hewstone ...] [...]), S. 436–457.
- Tyler, Tom R. (2000): Social Justice: Outcome and Procedure. In: International Journal of Psychology 35 (2), S. 117–125. DOI: 10.1080/002075900399411.

Kriterien für einen energieeffizienten Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere

Für Städte und Gemeinden ist die Erhöhung der Sanierungsrate im Gebäudebestand ein wichtiger Aspekt zur Erreichung ihrer Klimaziele, insbesondere der Klimaneutralität 2050. Gleichzeitig spielen bei der Konzeption von Sanierungsfahrplänen für kommunale Quartiere stets auch städtebauliche, soziale, ökonomische und partizipative Ansätze eine wesentliche Rolle. Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere sind als methodisches Instrument zwischen den allgemeineren KfW geförderten Quartierskonzepten und den individuellen Sanierungsfahrplänen für Einzelgebäude angesiedelt. Sie beinhalten eine systematische kontinuierliche Herangehensweise mit Aktionsplänen, Motivationskampagnen, Beratungsaktionen und Informationsveranstaltungen, die sich besonders gut für Quartiere mit sehr unterschiedlichen Eigentümern, Feuerungsanlagen und Nutzungsarten eignen.

Ein guter Sanierungsfahrplan gibt einer Stadt- oder Gemeindeverwaltung einen guten methodischen Rahmen vor, wie viele unterschiedliche Interessenlagen offen angesprochen und zu einem gemeinsamen Ziel geführt werden können. Dabei spielen spezifische Beteiligungskonzepte für spezielle Eigentümergruppen wie WEGen und der Aufbau

quartiersspezifischer Beratungsnetzwerke eine wichtige Rolle (siehe dazu Beiträge des DV und der HFT Stuttgart).

Der bestehende Gebäude- und Heizanlagenbestand wie auch die aktuellen und künftigen sehr komplexen Eigentümergruppen bedingen eine intensive kontinuierliche Informations-, Beratungs- und Motivationsarbeit der Kommunen in den entsprechenden Quartieren.

- Die Umsetzung von energieeffizienten Sanierungsfahrplänen für kommunale Quartiere wird eine kommunale Daueraufgabe werden (müssen).
- Die meisten bisherigen Erfolgsgeschichten einer guten energetischen Sanierungsrate im Gebäudebestand eines Quartiers/energetischer Quartierskonzepte beruhen auf Förderprogrammen und intensiver Begleitung.
- Inwieweit es gelingen kann, das neue Instrument „energieeffiziente Sanierungsfahrpläne für kommunale Quartiere“ in der kommunalen Praxis dauerhaft zu verankern, wird – neben gegebenenfalls veränderten Rahmenbedingungen – das Anschlussvorhaben 2019–2021 zeigen, in dem die Umsetzung von 4 SFQen konkret in 4 Kommunen erprobt wird.

Lokale Beratungsnetzwerke und verknüpfte Beratungsketten

Vorhandene Beratungsangebote sollten Eigentümer in ihrem Lebensumfeld „abholen“. Damit werden sie für die Eigentümer sichtbarer und lassen sich auch bei Sanierungsanlässen nutzen, die auf den ersten Blick eventuell wenig mit dem Thema Energieeffizienz zu tun haben. Dies spricht für eine Etablierung einer Verweiskultur der lokalen Akteure, bei der vom Handwerker über Eigentümerverbände bis zu Banken auf Energieberatungsangebote hingewiesen wird. Die Beratung soll dabei auch andere Themen aufgreifen die für Eigentümer von Bedeutung sind, wie zum Beispiel Barrierefreiheit oder Einbruchschutz. Denn von wesentlicher Bedeutung ist es, das Vertrauen der Eigentümer für die Beratung zu gewinnen. Dies gelingt unter anderem dann, wenn die Beratung vom Eigentümer her denkt, beziehungsweise seine

Interessen in den Mittelpunkt der Beratung stellt. Dazu gehört auch, dass der Beratungsprozess interessenneutral und gewerkeübergreifend beginnt und unternehmerische Akteure erst mit zunehmender Konkretisierung der Planung und Umsetzung von Maßnahmen beauftragt werden.

Unter diesen Idealbedingungen sind die lokal vorhandenen Beratungsangebote in einem lokalen Beratungsnetzwerk miteinander verknüpft und die Akteure verweisen im Beratungsprozess auf die beteiligten Mitglieder im Netzwerk. Dabei hat die Stadt (oder ein gemeinnütziger Verein wie altbau plus e. V. in Aachen) eine wichtige Rolle als interessenneutraler Initiator und Koordinator des lokalen Netzwerks zur Energieberatung.

Begleiteter Kommunikations- und Partizipationsprozess zur Entscheidungsfindung in WEGen

Ein **geplanter Kommunikations- und Partizipations-Prozess** ist für die Entscheidungsfindung bei heterogenen Eigentümergemeinschaften hilfreich und notwendig:

- Die Eigentümer sind durch den Prozess gut informiert und können auf der Eigentümerversammlung eine informierte Entscheidung treffen.
- Die Beteiligung und Aufklärung der Eigentümer führt zu einer schnelleren Entscheidung.
- Die Einstellung der Eigentümer gegenüber energetischen Sanierungsmaßnahmen wird i. d. R. positiver und kann so zukünftig die Durchführung weiterer Maßnahmen begünstigen.

Dieser Prozess sollte als **fairer Prozess** gestaltet werden, d.h. von einer vertrauenswürdigen Autorität geleitet werden, von einem respektvollen Umgang mit allen Stakeholdern geprägt sein und allen Stakeholdern die Möglichkeit geben, sich in den Prozess einzubringen. In Bezug auf die Kommunikation sollte zusätzlich auf folgende Aspekte geachtet werden: Kommunikation auf Augenhöhe, Neutralität, Glaubwürdigkeit und Transparenz.

Vor dem Hintergrund der schwach ausgeprägten finanziellen Allgemeinbildung in Deutschland sowie der Komplexität von energetischen Fragestellungen sollten diese Themen möglichst niederschwellig in alltagsnaher Sprache kommuniziert werden. Ebenso sollten die konkreten energetischen Sanierungsvarianten möglichst „simultan“ und plastisch anhand ihrer Wirtschaftlichkeit, ihrer Nachhaltigkeitswirkungen sowie der entsprechenden Finanzierungslösungen diskutiert werden.

Aus den bisherigen Ergebnissen ergibt sich weiterer Forschungsbedarf:

- Wer soll diesen Prozess am besten managen?
- Welche Unterstützung ist dabei denkbar und woher kommen die dafür notwendigen personellen, zeitlichen und finanziellen Ressourcen?
- Wie können der Aufwand für die Durchführung eines solchen Prozesses reduziert und trotzdem die Anforderungen an einen fairen Prozess erfüllt werden?

Gefördert durch:



**Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie**

**aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages**