



**Immanuel Stieß, Babara Birzle-Harder, Jutta Deffner**

## „So ein Haus ist auch die Sparkasse von einem“

Motive und Barrieren von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern gegenüber einer energieeffizienten Sanierung: Ergebnisse einer qualitativen Untersuchung

ENEF-Haus ist ein vom BMBF gefördertes Projekt mit dem Titel „Energieeffiziente Modernisierung im Gebäudebestand bei Ein- und Zweifamilienhäusern – Aktivierung und Kompetenzstärkung von EigenheimbesitzerInnen“ ([www.enef-haus.de](http://www.enef-haus.de))

*Als Forschungspartner kooperieren:*

Institut für ökologische Wirtschaftsforschung IÖW, Berlin (Projektleitung) [www.ioew.de](http://www.ioew.de)

Fachhochschule Lausitz, Cottbus (Projektkoordination) [www.fh-lausitz.de](http://www.fh-lausitz.de)

Institut für sozial-ökologische Forschung ISOE, Frankfurt am Main [www.isoe.de](http://www.isoe.de)

*Als Praxispartner sind beteiligt:*

Bremer Energie-Konsens GmbH

dena – Deutsche Energieagentur GmbH

GIH – Bundesverband der Gebäudeenergieberater im Handwerk

Haus und Grund – Bundesverband

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen

ZAB – Zukunftsagentur Brandenburg

*Internationale Partner:*

Österreichisches Öko-Institut

Ökoinstitut Südtirol/Alto Adige

Statens Byggeforskningsinstitut (Danish Building Research Institute)

*Zitiervorschlag:*

Stieß, Immanuel/Barbara Birzle-Harder/Jutta Deffner (2009): „So ein Haus ist auch die Sparkasse von einem.“ Motive und Barrieren von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern gegenüber einer energieeffizienten Sanierung: Ergebnisse einer qualitativen Untersuchung. Frankfurt am Main

*Bildnachweis:*

Titelbild: [www.fotolia.de](http://www.fotolia.de): Berchtesgaden (Dach), fotolia (Gerüst), Lupico (Zähler), Robert Angermayr (Solar)

Frankfurt am Main, April 2009



## Inhalt

1	Einführung .....	5
1.1	Energieeffizienz im Eigenheimbereich – zum Stand der Diskussion .....	5
2	Entscheidungsmodell für eine energetische Modernisierung .....	6
3	Ziele der qualitativen empirischen Studie .....	8
4	Methodisches Vorgehen und Sample .....	9
5	Die Ergebnisse .....	12
5.1	Einstellungen zum Haus .....	12
5.2	Kenntnisstand Energie .....	14
5.2.1	Heizenergieverbrauch und -kosten .....	14
5.2.2	Schätzung des energetischen Einsparpotenzials .....	16
5.3	Sanierungsanlässe und -situationen .....	18
5.4	Ziele und Motive einer Sanierung .....	19
5.4.1	Ziele und Motive im Einzelnen .....	20
5.4.2	Motivallianzen und Sanierungstyp .....	25
5.5	Informationsquellen und Informationsverhalten .....	27
5.5.1	Das persönliche Umfeld .....	27
5.5.2	Handwerker .....	28
5.5.3	Internet .....	28
5.5.4	Weitere Quellen .....	29
5.5.5	Architekten und Energieberater .....	30
5.5.6	Fazit .....	32
5.6	Ausführung der Sanierung: Eigenleistung versus Delegation .....	32
5.7	Finanzierung und Wirtschaftlichkeit .....	33
5.8	Barrieren und Hemmnisse .....	38
5.9	Gesetzliche Rahmenbedingungen .....	42
5.9.1	Energieausweis .....	43
5.9.2	Einstellungen gegenüber politischen Rahmenbedingungen und gesetzlichen Regelungen .....	44
6	Fazit und Ausblick auf die quantitative Hauptstudie .....	46
7	Literatur .....	48



## 1 Einführung

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse einer vom ISOE durchgeführten qualitativen Untersuchung im Projekt „ENEF-Haus Energieeffiziente Modernisierung im Gebäudebestand bei Ein- und Zweifamilienhäusern“ zusammen. Das in Kooperation mit der FH Lausitz und dem IÖW durchgeführte und vom Bundesforschungsministerium im Rahmen des Förderschwerpunkts Sozial-ökologische Forschung geförderte Verbundprojekt zielt auf die Aktivierung und Kompetenzstärkung von Eigenheimbesitzern. Das zentrale Ziel des Projekts ist die Erhöhung der energetischen Sanierungsquote von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hierzu wird ein integrierter Politik- und Beratungsansatz entwickelt, der auf die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen zugeschnitten ist.<sup>1</sup>

Die Autorinnen und Autoren dieses Berichts danken den Verbundpartnerinnen und -partnern und namentlich Dr. Stefan Zundel (FH Lausitz) und Dr. Julika Weiß (IÖW) für ihre konstruktiven Anregungen und Diskussionsbeiträge.

### 1.1 Energieeffizienz im Eigenheimbereich – zum Stand der Diskussion

Knapp 60% des Wohnflächenbestands in Deutschland findet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern (IWU 2003; IWU 2007). Diese Gebäudetypen sind die klassischen Wohnformen von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern. Andererseits wird ca. 75% des Endenergieverbrauchs in privaten Haushalten in Deutschland für das Beheizen von Räumen aufgewendet (BMW i 2007).

Der zentrale Beitrag zur Verminderung des Heizenergiebedarfs in diesem Bereich besteht in einer Energieeffizienz steigernden Sanierung der Wohngebäude. Die ca. 18,7 Millionen Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bieten deshalb ein erhebliches Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial. Dieses liegt mit 45–70% des Energieverbrauchs bei einer energetischen Vollsanierung sehr viel höher als bei anderen Gebäudetypen (Kleemann et al. 2000).

Insbesondere Gebäude der 1960er bis 1970er Jahre werden in den nächsten Jahren ihren ersten großen Sanierungszyklus durchlaufen. Bei Gebäuden aus der Vorkriegszeit steht der zweite große Sanierungszyklus an. Insgesamt sind ca. 75% des Wohnungsbestands vor dem Jahr 1978 gebaut, es gibt also auch hier eine hohe Zahl sanierungsbedürftiger Gebäude.

Je nach Baualter und Gebäudetyp unterschiedlich sind die konkreten Einsparpotenziale und daraus folgend die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen. Insgesamt wird aber angenommen, dass sich diese für Heizung und Warmwasser innerhalb von 20 Jahren rechnen (Hinz 2006), der Austausch von alten Heizungen bereits nach sechs bis sieben Jahren (BDH 2007).

---

<sup>1</sup> Mehr Informationen zum Projekt: [www.enef-haus.de](http://www.enef-haus.de)

Mittlerweile steht eine breite Palette technisch ausgereifter und wirtschaftlich rentabler Lösungen für eine energieeffiziente und kohlenstoffarme Bereitstellung von Raumwärme, Warmwasser sowie für die Wärmedämmung zur Verfügung. Untersuchungen zur Sanierungseffizienz zeigten jedoch, dass bei durchgeführten Bestandssanierungen im Durchschnitt nur ca. ein Drittel der wirtschaftlich rentablen Energieeinsparpotenziale gehoben werden und insgesamt lediglich ca. 1% des Gebäudebestands pro Jahr energetisch modernisiert wird (Kleemann/Hansen 2005).

## 2 Entscheidungsmodell für eine energetische Modernisierung

Unbestritten sind die technischen Möglichkeiten zur energetischen Sanierung. Viele Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer gehen das Thema energetische Gebäudemodernisierung bislang allerdings nur sehr zögerlich an. Angesichts der hohen Kosten, die mit einer umfassenden energetischen Modernisierung verbunden sind, spielen finanzielle und wirtschaftliche Erwägungen bei einer solchen Investitionsentscheidung eine wichtige Rolle. Hinzu kommt, dass eine energetische Modernisierung mit einer langfristigen Perspektive verbunden ist. Allerdings gibt es deutliche Hinweise darauf, dass fehlende finanzielle Mittel in vielen Fällen nicht das zentrale Hemmnis bei einer energetischen Modernisierung sind (Krémer et al. 2005). Welche Bedeutung soziodemografische Rahmenbedingungen und individuelle Beweggründe und Motivlagen dabei haben, dass es zu der Kluft zwischen technischer Machbarkeit und tatsächlichem Sanierungsgeschehen kommt, wurde bislang jedoch kaum untersucht.

Zudem ist die Modernisierungsentscheidung kein isolierter Akt eines einzelnen Akteurs. Sie wird häufig im Kontext von Paarbeziehungen getroffen und wird nicht selten von anderen Familienangehörigen oder vom Freundes- und Bekanntenkreis beeinflusst (Bartiaux et al. 2006). Geschlechtsspezifische Strukturen der Arbeitsteilung und geteilte Verantwortungsbereiche spielen dabei eine wichtige Rolle (LBS Research 2004). Dazu gehört auch die Orientierung an sozialen Bezugsgruppen bei der Informationssuche und -bewertung, Maßnahmenauswahl und der Wahl der ausführenden Handwerker.

Die vorliegende Untersuchung geht davon aus, dass eine Sanierung oder Modernisierung als strategische Konsumententscheidung betrachtet werden kann (Bodenstein et al. 1997). Die Investitionsentscheidung für eine energetische Modernisierung ist in einen komplexen Prozess mit den Phasen Informationsbeschaffung, Planung, Entscheidungsfindung und -umsetzung sowie Nutzung eingebettet (Stø et al. 2006) und ist durch das Zusammenspiel von ökonomischen, soziodemografischen und soziokulturellen Faktoren mit technisch-systemischen Faktoren gekennzeichnet.

Damit eine anspruchsvolle energetische Modernisierung durchgeführt wird, muss eine ganze Reihe von Bedingungen gegeben sein. Dazu gehören ein Anlass für energieeffiziente Modernisierung (wie Sanierungsbedarf oder Modernisierungswunsch), ein hinreichendes Problembewusstsein und positives affektives Verhältnis zur Energieeffizienz, ausrei-

chende Informationen über energetische Modernisierungsmöglichkeiten und die Kompetenz, solche Informationen zu verarbeiten und bewerten zu können, ökonomische Ressourcen zur Durchführung dieser Maßnahmen, ganzheitliche Beratung etc.

In einer ersten Annäherung können diese verschiedenen Faktoren in einem theoriegeleiteten Entscheidungsmodell zusammengefasst werden. Das Modell dient der Erklärung des Sanierungsgeschehens, und zwar sowohl konventioneller als auch energetisch anspruchsvoller Sanierungsbemühungen. Das Entscheidungsmodell kombiniert Ansätze und Überlegungen aus Lebensstilanalyse, Ajzens Theorie des geplanten Verhaltens und evolutionärer Ökonomik (Stieß et al. 2009). Es bietet einen Rahmen, in dem die verschiedenen Einflussfaktoren, die in der qualitativen Befragung für die energetische Sanierung identifiziert wurden, geordnet und verschiedenen theoretischen Konstrukten zugeordnet werden können.

Auf einer ersten Ebene umfasst das Modell die soziodemografische Situation und allgemeine Einstellungen zum Bauen und Wohnen, die eng mit Lebensstilen verknüpft sind. Aufgrund der langfristigen Perspektive einer Modernisierungsentscheidung kann angenommen werden, dass die Lebensphase für diese Entscheidung eine wichtige Rolle spielt. Beispielsweise sind viele Eigentümer, die ein Haus in den späten 1960er und 1970er Jahren gekauft oder gebaut haben, am Ende ihrer Erwerbsbiografie oder befinden sich bereits im Ruhestand (Bizer et al. 2003; Birzle-Harder/Stieß 2005; Krémer et al. 2005). Im Unterschied dazu sind Käuferinnen von Gebrauchtimmobilien in der Regel deutlich jünger und befinden sich häufig in einer biografischen Übergangssituation, zum Beispiel Familiengründung, -vergrößerung oder berufsbedingter Umzug (Birzle-Harder/Stieß 2005). Daher stellt sich die Frage, wie sich die jeweilige Lebensphase auf die Modernisierungsentscheidung auswirkt.

Auf einer zweiten Ebene enthält es Einstellungen zum Prozess und zum Ergebnis der Sanierung. Darüber hinaus bilden „Gelegenheiten“ und (wahrgenommene) „Ressourcen“ zentrale Faktoren des Entscheidungskontextes. Zu den „Gelegenheiten“ zählen sowohl baulich-technische als auch biografische Ereignisse. Dies sind zum einen der Kauf eines Hauses, zum anderen – bedingt durch biografische Umbrüche (Kinder, Empty Nest, fortgeschrittenes Alter) – notwendige Erweiterungen oder Umbau, aber auch die kontinuierliche Instandhaltung und Pflege eines lange genutzten Eigenheims. Diese bilden zusammen genommen die Sanierungsanlässe. Unter „Ressourcen“ verstehen wir vor allem das Wissen der Akteure und ihr Zugang zu sozialen Netzwerken sowie das Einkommen und Vermögen beziehungsweise die Fähigkeit und Bereitschaft zu Eigenleistungen.

Ob und in welchem Umfang durch Sanierung energetische Fortschritte erzielt werden können, hängt schließlich von der vorgefundenen baulichen Substanz („Gebäude und Technik“) und von den gesetzlichen und behördlichen Rahmenbedingungen (Energieeinsparverordnung, Denkmalschutz etc.) ab.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Modellarchitektur.



Abbildung 1: Das Entscheidungsmodell im Überblick

### 3 Ziele der qualitativen empirischen Studie

Die Sanierungsentscheidung ist ein Abwägungsprozess von Handlungsoptionen nach ökonomischen Kriterien und subjektiver Situationswahrnehmung. Ziel der explorativen Studie war es deshalb, die Entscheidungssituationen und -prozesse bei der Sanierung zu untersuchen und daraus Hypothesen über hemmende und fördernde Faktoren abzuleiten. Außerdem wurden methodische Voraussetzungen für die Abfrage von gebäudetechnischen Informationen zur vereinfachten Abfrage des Energiebedarfs in der quantitativen Erhebung geklärt.

Ziel der vorliegenden qualitativen Studie zu den Hemmnissen und Barrieren einer vermehrten energetischen Sanierung ist es, Hypothesen zu entwickeln, die in der folgenden quantitativen Erhebung geprüft werden können. Sie beziehen sich auf eine zielgruppenspezifische Differenzierung von EigenheimbeitzerInnen, auf Hypothesen zu Einflussfaktoren auf die (energetische) Sanierung, Phasen des Entscheidungsprozesses sowie Handlungsbarrieren. Ebenso sollen Hinweise auf eine möglicherweise genderdifferenzierte Wahrnehmung der Problematiken erarbeitet werden.

## 4 Methodisches Vorgehen und Sample

Im Rahmen des ersten empirischen Schritts im Projekt wurden 44 qualitative, leitfadengestützte Face-to-Face-Explorationen mit Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzern in Deutschland durchgeführt.

Die Interviewpartnerinnen und -partner wurden aus vier geografischen Regionen Deutschlands rekrutiert:

- Süden: Augsburg
- Westen: Rhein/Main/Neckar-Raum
- Osten: Berlin und Brandenburg
- Norden: Bremen

Die Rekrutierung erfolgte aufgrund differenzierter Quotenvorgaben: Ein Anspruch auf Repräsentativität wurde nicht angestrebt, jedoch eine breite Streuung nach soziodemografischen Merkmalen wie Alter, Haushaltsgröße beziehungsweise Kinder im Haushalt und Geschlecht. Damit sollten unterschiedliche Lebensphasen abgedeckt werden, die im Hinblick auf die Ansprüche an ein Haus und die Prioritätensetzung bei der Sanierung eine Rolle spielen können. Grundsätzlich unterschieden wurden zwei Gruppen von Eigenheimmodernisierern:

- konventionelle Sanierer, die rein optische oder technische Modernisierungsarbeiten an Gebäudehülle und Heizung durchgeführt hatten, ohne energieeffiziente Maßnahmen, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehen;
- energetische Modernisierer, die in Maßnahmen an Gebäudehülle und Heizung mit hohem Energieeinsparpotenzial oder die Nutzung regenerativer Energiequellen investiert hatten.

Diese Sanierungsleistungen mussten sich auf einen Zeitraum innerhalb der letzten drei Jahre beziehen, aus der Erfahrung heraus, dass sich bei vielen Eigenheimbesitzern die Modernisierungen über viele Jahre hinweg ziehen und Entscheidungsprozesse, die zu lange zurückreichen, nicht mehr konkret nachvollziehbar sind.

Über eine festgelegte Mindesthöhe der getätigten Investitionssumme wurden kleine Maßnahmen ausgeschlossen (energetische Sanierer mindestens 3.000 Euro, konventionelle Sanierer mindestens 5.000 Euro).

Darüber hinaus wurden bei einem Viertel der Quote Paarinterviews durchgeführt, die Aufschluss darüber geben sollten, inwiefern innerhalb eines Haushalts unterschiedliche Einstellungen und Erwartungen an und Kompetenzen für eine (energetische) Hausmodernisierung bestehen.

Der Durchführungszeitraum war August und September 2008. Die Dauer der Interviews schwankte zwischen 60 und 90 Minuten. Einen Überblick über die Struktur des Samples bietet die folgende Tabelle:

<b>Gesamtzahl der durchgeführten Interviews:</b>		<b>44</b>
davon Paarinterviews		11
<b>Durchführungsregionen</b>	Augsburg	10
	Bremen	11
	Frankfurt/Heidelberg	11
	Berlin/Brandenburg	12
<b>Sanierungsart</b>	energetisch	32
	konventionell	13
<b>Geschlecht</b>	weiblich	24
	männlich	31
<b>Alter</b>	25 bis 40 Jahre	14
	36 bis 50 Jahre	21
	51 bis 65 Jahre	15
	66 Jahre und älter	5
<b>Baujahr des Hauses</b>	vor 1919	6
	1919 bis 1948	6
	1949 bis 1968	12
	1969 bis 1978	5
	1979 bis 1983	5
	nach 1983	10
<b>Sanierungsmaßnahmen der letzten 3 Jahre</b>		
<b>Dämmung</b>	Dach	18
	Außenwand	14
	Geschossdecke	1
<b>Fenster</b>	2 Scheibenverglasung	15
	3 Scheibenverglasung	4
	3 Scheiben plus	2
<b>Heizung</b>	Brennwert Gas	10
	Brennwert Öl	3
	Holzpellet	2
<b>Mechanische Lüftung</b>		1

*Tabelle 1: Zusammensetzung des Samples nach Soziodemografie und (energetischen) Sanierungsmaßnahmen am Haus*

Die Auswertung der Interviews erfolgte durch Transkription und computergestützte Auswertung mithilfe einer Access-Datenbank. Dies ermöglicht einen systematischen Überblick über die einzelnen Themenbereiche im Längs- und Querschnitt und eine Kodierung von Textsequenzen nach thematischen Kategorien.

## Die Themenfelder der Interviews

Sie gliederten sich in folgende Themenbereiche:

- Soziale Situation und lebensweltlicher Hintergrund
  - Vorstellung aller Mitglieder des Haushalts, berufliche Situation, Alltag, persönliche Interessen
- Das Haus: Einstellungen, Stellenwert, Charakterisierung des Hauses
  - Emotionaler Bezug zum Haus, „Lust oder Last“, Rolle von Eigenleistungen, Zuständigkeiten bei Sanierungsaufgaben, persönliche Perspektiven für das Haus, die wichtigsten Daten zum Haus
- Ausgangssituationen und Sanierungsarten
  - Anlässe und Anstöße für die Sanierung, durchgeführte Maßnahmen
- Motive und Motivallianzen
  - Konkrete Ziele, zugrunde liegende Motive und Entscheidungsprozesse
  - Barrieren und Hemmnisse für eine energetische Sanierung
  - Kenntnisstand Energieverbrauch des Hauses, Einsparungspotenziale und Verordnungen
- Nutzung von Informationsquellen
  - Bekanntheit von (Energie)Beratungsangeboten, Einbeziehung von professionellen Beratern, Rolle des sozialen Umfeldes
- Finanzierung der Maßnahmen und Wirtschaftlichkeit
  - Entscheidungsmuster für die Bewertung des Nutzens
  - Rolle der staatlichen Fördermittel
- Framing: Wahrnehmung der Rahmenbedingungen
  - Energiepreisentwicklung, Klimaschutz, erneuerbare Energien
  - Politische Rahmenbedingungen und gesetzliche Auflagen
- Fazit hinsichtlich Zufriedenheit mit dem Ergebnis und Ausblick in weitere Sanierungsvorhaben
- Erhebung der technischen und gebäudespezifischen Daten des Hauses (vor und nach der Sanierung)
- Soziodemografie

Der Leitfaden für die Interviews gab eine ganze Reihe von konkreten Themen vor, die Interviews folgten allerdings oft einer eigenen Logik und Dynamik, die vor allem von der Involvierung des Gesprächspartners/der Gesprächspartnerin in das Thema Haussanierung und insbesondere energetische Sanierung abhing. Dies war als explorativ angelegte Befragung gewollt und ermöglichte vertiefende Einblicke in den individuellen Prozess der Haussanierung.

## 5 Die Ergebnisse

### 5.1 Einstellungen zum Haus

Für die meisten Eigenheimbesitzer stellt das eigene Haus nicht einfach einen ökonomischen Vermögenswert dar. Die Art, wie das eigene Haus wahrgenommen und genutzt wird, ist vielmehr stark durch subjektive Wünsche und Bedürfnisse geprägt, die sich je nach Lebensstil und individueller Situation stark unterscheiden können. Diese Einstellungen beeinflussen den Umgang mit dem eigenen Haus und wirken sich auch auf die Wahrnehmung und Priorisierung von Handlungsmöglichkeiten bei einer Modernisierung aus.

#### Unabhängigkeit und Gestaltungsmöglichkeiten

An erster Stelle steht der Wunsch, „*Herr der eigenen vier Wände*“ zu sein. Das eigene Haus bedeutet vor allem individuelle Gestaltungsfreiräume in optischer und ästhetischer Hinsicht und bei der Entscheidung für Investitionen in Technik und Modernisierung. Das Haus kann kontinuierlich den sich immer wieder verändernden Bedürfnissen je nach Lebensphase angepasst werden, etwa einer veränderten Haushaltsstruktur (z.B. Kinder/Empty Nest) oder spezifischen Wünschen und Erfordernissen im Alter. Gleichzeitig ermöglicht ein Eigenheim mehr Distanz zum sozialen Umfeld und damit weniger Konfliktpotenzial mit Nachbarn oder Mitbewohnern in Mehrfamilienhäusern.

„Besonders wichtig am Wohnen im Eigenheim: ungestört sein, genug Platz, Möglichkeit was zu verändern, und keiner, der einem reinredet.“

(GP1/m/49/HD/KS)

Das eigene Haus ist Heimat und Lebensmittelpunkt. „*My home is my castle*“ ist Ausdruck des Gefühls ungestörter Privatsphäre und der Möglichkeit eines problemlosen Rückzugs.

„Es ist auch so eine Art Rückzugsgebiet für mich. Und es ist so ein absoluter Privatbereich für mich. Das ist die emotionale Seite.“ (GP39/w/47/A/ES)

„Obwohl wir erst kurz drin wohnen, ist schon ein relativ großer Bezug da. Man kommt ganz langsam dazu, das mal ein bisschen zu genießen und zu realisieren, was man da eigentlich geschaffen hat.“ (GP34/w/33/A/ES)

Gleichzeitig ist das eigene Haus Statussymbol nach außen, bei dem oft Besitzerstolz mitschwingt – auch wenn er nicht so direkt gezeigt wird. Ein besonders enges Verhältnis zum Haus besteht häufig dann, wenn es selbst geplant und gebaut wurde, oder wenn umfassend und über lange Zeiträume saniert wurde.

Für viele sind Eigenleistungen wie Renovieren und Sanieren am Haus Leidenschaft und Hobby zugleich, das der Selbstverwirklichung dient, die Freude am Haus verstärkt, aber auch die Möglichkeit bietet, Wünsche zu verwirklichen, die sonst finanziell nicht machbar wären. Allerdings haben die Arbeiten in Eigenregie dann ihre natürlichen Grenzen, wenn sie zu schwierig oder zeitaufwendig werden oder wenn keine Gewährleistungen bei unfachmännischer Ausführung möglich wären.

Der Kauf oder Bau eines Eigenheims ist eine langfristige Entscheidung. Dies heißt jedoch nicht, dass damit in jedem Fall eine lebenslange Wohnperspektive verbunden ist. Für jüngere, „moderne“ HausbesitzerInnen ist es tendenziell eher ein „Lebensabschnitts-haus“ für bestimmte Lebensphasen, in denen es gerne und intensiv genutzt wird. Danach muss es für sich verändernde Perspektiven auf dem Markt wiederverkäuflich sein. Deshalb dienen Sanierungen in diesen Fällen gezielt dem Werterhalt und der Wertsteigerung.

Sich in dem Haus wohl zu fühlen und sich damit zu identifizieren, hat geschlechtsspezifisch unterschiedliche Ausprägungen: Frauen verwirklichen sich oft primär in der ästhetischen Gestaltung wie der Auswahl von Farben, Hölzern und Bodenbelägen oder in der Gartengestaltung.

„Von dem her macht es mir einfach Spaß das wohnlich zu machen, dass man sich wohlfühlt. Ich bin da einfach so veranlagt, ich will, dass alles schön aussieht. Ich lade auch gern Leute ein, da möchte ich, dass es sauber und gepflegt ist, mir macht das einfach Spaß, sei es Malen, Bohren, Schrauben.“  
(GP34/w/33/A/ES)

Männer haben oft funktionalere Bedürfnisse: Sie fühlen sich dann wohl und entspannt im Haus, wenn die existenziellen Dinge gesichert sind, wenn im Alltag alles funktioniert, die Technik rund läuft und kein unerledigtes Pflichtenheft auf sie wartet.

„Für mich hat ein Haus funktionelle Bedeutung, ich will ein Dach über dem Kopf, ich will meine Ruhe (...), das ist ein bisschen Altersvorsorge, irgendwann keine Miete zahlen zu müssen (...) Eigentlich macht es schon Freude, sich zu kümmern.“ (GP47/m/51/B/ES)

„Das Haus muss groß sein, es muss alles funktionieren und es sollte sicher sein (...).“ (GP34/m/36/A/ES)

Diese Aufgabenteilung findet sich auch bei der Instandhaltung und energetischen Modernisierung wieder, bei der die Verantwortung für die technischen Aspekte häufig bei den Männern liegt.

### **Pflicht und Belastung**

Ein Haus zu besitzen bedeutet aber auch Pflichten, teilweise sehr ungeliebte. Ältere Häuser, an denen *„immer etwas zu machen ist“*, können zu einer ständigen finanziellen und/oder psychischen Belastung werden, wenn nie das Gefühl eintritt, einfach einmal entspannt im Haus wohnen zu können.

„(...) das Haus ist kein Hobby. Ich verbinde mit dem Haus heimatliche Gefühle, fühle mich hier wohl. Es ist da, wo ich hingehöre. Sich ums Haus kümmern ist eher lästig (...).“ (GP2/w/52/HD/ES)

Manche sind mental und physisch mit der Sanierung des Hauses überfordert. Sie scheuen Entscheidungen und flüchten sich in Stückwerk oder unkoordinierte Einzelmaßnahmen. Dies betrifft vor allem Hausbesitzer im fortgeschrittenen Alter oder auch alleinstehende Frauen, die niemanden haben, dem sie vertrauen und an den sie delegieren können.

Auch die Verantwortung durch das Erbe eines Hauses und die damit verbundenen emotionalen Bindungen können belastend sein und Sanierungsentscheidungen verhindern oder verzögern. Mitunter ist die Erinnerung an das Elternhaus durch starke positive oder negative Affekte begleitet. Dies kann einerseits dazu führen, dass das Haus, auch wenn es nicht selbst genutzt wird, mit besonderem Aufwand erhalten und gepflegt wird. Es kommt aber auch vor, dass bei einer Modernisierung lange gehegte Ärgernisse beseitigt werden, während dringende funktionale oder energetische Verbesserungen unterbleiben.

Besonders problematisch sind Erbgemeinschaften, wenn unklar ist, ob das Haus selbst genutzt oder vermietet beziehungsweise verkauft werden soll. Solche Unsicherheiten und komplizierten Entscheidungsprozesse verhindern oder blockieren Sanierungs- und Investitionsentscheidungen, die über das absolut Notwendige hinausgehen.

„Das spielt auch eine Rolle, warum man an dem Haus so hängt, weil Vater und Mutter sehr viel zum Hausbau beigetragen haben.“ (GP40/m/68/A/ES)

Manche sehen den Kauf und Besitz eines älteren Hauses aber auch als anspruchsvolle Herausforderung mit Projektcharakter. Sie streben zum Teil eine umfassende energetische Sanierung an, die das Haus zukunftsfähig machen und den Bedürfnissen im höheren Alter optimal genügen soll (z.B. Paare in der postfamiliären Phase in oder nach dem beruflichen Ausstieg).

## 5.2 Kenntnisstand Energie

Die meisten sind davon überzeugt, dass sie selbst sparsam mit Energie umgehen. Auch in dieser Untersuchung bestätigt sich die häufig berichtete Beobachtung, dass das Wissen über den eigenen Energieverbrauch und mögliche Einsparpotenziale recht lückenhaft ist.

### 5.2.1 Heizenergieverbrauch und -kosten

Das Wissen um den konkreten Energieverbrauch des eigenen Hauses ist sehr unterschiedlich. Dabei sind die faktischen Kosten wesentlich präsenter als konkrete Verbrauchszahlen für Gas oder Öl. Viele können ihren Verbrauch nur ungefähr schätzen oder wissen es ad hoc überhaupt nicht, ohne die Rechnungsunterlagen herauszusuchen. CO<sub>2</sub>-Zahlenwerte haben etwas sehr abstraktes und schlecht zu interpretierendes an sich und sind deshalb weitestgehend unbekannt. Eine Sensibilität für den persönlichen CO<sub>2</sub>-Verbrauch fehlt völlig. Allgemeines Ziel ist höchstens, einen – wie auch immer gearteten – Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung zu leisten.

„1.600 Euro im Jahr für Heizung und Warmwasser. Diese CO<sub>2</sub>-Bilanzen, das ist nicht so konkret greifbar. Meinen Energieverbrauch in Kilowatt kenne ich nicht. Da müsste ich auf die Rechnung gucken. Darüber haben wir uns noch keinen Kopf gemacht. Wir werden uns später aber schon damit beschäftigen.“ (GP48/m/47/B/ES)

Sanierer, die umfangreich energetisch saniert haben, verfolgen oft mit Interesse den Verbrauch, können ihn aber aufgrund verschiedener Einflüsse, zum Beispiel Wetter – ein warmer Winter – oder veränderte Personenzahl im Haushalt, nur schwer interpretieren. Ganz wenige führen über die Jahre hinweg genaue (Excel)Tabellen.

„Wir hatten am Anfang 1.400 Kubikmeter Gas und sind jetzt bei 680, 700. Angestrebt ist das auf 300 zu kriegen, das werden wir mit der neuen Dämmung erreichen und mit dem Kachelofen.“ (GP47/m/51/B/ES)

Exakte und aussagefähige Aussagen zum eigenen Energieverbrauch sind einerseits von den Hausbesitzern schwierig zu ermitteln, andererseits mentalitätsbedingt auch nicht zwingend im Fokus des Interesses. „Gefühlte“ Verbrauchsreduzierungen reichen vielen, insbesondere auch energetischen Sanierern aus, um mit ihrer Energiebilanz zufrieden zu sein oder die hohen Verbräuche zu beklagen.

Besitzerinnen von Ölheizungen können den Verbrauch anhand der jährlich nachgekauften Ölmenge besser benennen (wobei dies je nach Fassungsvermögen der Öltanks nicht zwingend den jährlichen Verbrauch wiedergibt), während Besitzer von Gasheizungen am ehesten die monatlichen Abschlagszahlungen kennen. Dabei ist die Trennung zwischen reinen Heizkosten und Stromkosten bei pauschalen Abschlagszahlungen für Gas und Strom für manche schwierig.

„Wir haben 700 oder 800 Euro für Heizöl bezahlt und jetzt haben wir 1.400 bezahlt, (...) 1.700 Liter waren das, der Jahresverbrauch vom letzten Jahr.“  
(GP32/m/75/A/KS)

Verschärft wird der mangelhafte Überblick einerseits durch die extrem nach oben oder unten schwankenden Energiekosten, andererseits durch einen geringeren Verbrauch aufgrund von Sparmaßnahmen, sei es durch eine energetische Sanierung oder durch Verhaltensänderungen.

„Ich vergleiche das zwar immer jedes Jahr und stell fest, dass wir jedes Jahr irgendwo weniger verbrauchen, aber jedes Jahr mehr bezahlen.“  
(GP33/w/56/A/ES)

„Wir sparen immer mehr, wir verbrauchen immer weniger und wir bezahlen aber immer mehr.“ (GP15/w/47/F/KS)

„Wir sparen die Hälfte gegenüber dem Einzug. Wir hatten 270 und jetzt haben wir 175. Wir führen das nicht nur auf die Fenster und den Kamin zurück, sondern auch auf das persönliche Verhalten. Bewusst mit der Energie umzuge-

hen. Dass im Heizkessel das Wasser nicht immer 90 Grad haben muss, das macht viel aus. Die Raumtemperatur zu senken, nein, das ist mir ein Luxus, den ich mir leisten will. (GP44/m/36/B/KS)

## 5.2.2 Schätzung des energetischen Einsparpotenzials

Die große Mehrzahl der befragten Hausbesitzer sieht für das Haus ein mögliches Einsparpotenzial. Eine gewisse Sensibilisierung für Energieverbräuche und deren Verminderung ist – insbesondere in Zeiten mit hohem Energiepreisniveau – demnach vorhanden. Aber nur Einzelne und nur die konsequent energetischen (Top)Sanierer haben ihr angestrebtes Ziel bereits erreicht und sehen deshalb keine weiteren Potenziale mit vertretbarem Aufwand mehr.

Die Höhe des Einsparpotenzials wird je nach Grad der bereits durchgeführten (energetischen) Sanierung am Haus und individuellem Informationsstand unterschiedlich eingeschätzt. Dabei liegen die Schätzungen für eine mögliche Verbrauchssenkung durch bauliche Maßnahmen oft bei 30% beziehungsweise einem Drittel des Energieverbrauchs. Andere schätzen 10%, 15% oder 20% oder können keine Zahlenangaben machen.

Dieser Richtwert von 30% wird offensichtlich häufig in Medien, Informationsmaterialien und von Handwerkern und Energieberatern kommuniziert. Genauere Differenzierungen, welche Maßnahmen wie viel Energieeinsparung bringen, können entweder nicht gemacht werden oder bewegen sich eher in „gefühlten“ Schätzungen, als dass sie Ergebnis von Beratungen oder Berechnungen sind.

„Ich denke, wenn man das jetzt so durchzieht, wie ich das im letzten Jahr gemacht habe, glaube ich schon, dass man den Energieverbrauch nochmal um fünf bis zehn Prozent senken kann. Zusätzlich, wenn wir einen Kamin haben, kann ich mir schon vorstellen, dass wir den Verbrauch um mindestens dreißig Prozent senken könnten. Ja, weil man dann die Heizung ausmacht und den Kamin an.“ (GP11/m/61/F/ES)

„Wenn man alles Machbare machen würde, (...) könnte man nach meiner Schätzung den Energieverbrauch schon ziemlich viel einschränken, aber ich kann mich auf einen Prozentsatz nicht festlegen.“ (GP39/w/47/A/ES)

Unabhängig von den Bestrebungen, energetisch zu sanieren oder nicht, behaupten die meisten Befragten von sich, sparsam mit Energie umzugehen. Dies hat einerseits sozialnormativ geprägte Ursachen, andererseits zwingen die explodierenden Energiepreise (wie zum Zeitpunkt der Befragung) zum Umdenken und Handeln. Nur Einzelne verweigern sich dem Thema Energiesparen offensiv: Sie haben keine Lust, sich damit zu beschäftigen oder wollen hinsichtlich ihres Komforts keine Abstriche machen.

„Nein, ein Grad weniger, das machen wir nicht, wir haben es gerne warm, wenn wir in der Stube sitzen, (...) das ist wichtig.“ (GP21/w/65/HB/ES)

Einfacher als mit hohem finanziellen Aufwand energetisch zu sanieren, scheint es zunächst, das eigene Verhalten zu verändern.

„Wirklich effektiv Ressourcen, sprich Energie, sparen kann ich durch mein eigenes Heizverhalten. (...) echt überlegen, muss das sein, dass ich 24 Grad hab, reicht nicht auch im Schlafzimmer zwei oder drei Grad weniger. Muss ich alle Räume heizen oder nur da, wo ich wirklich am meisten meiner Zeit verbringe?“ (GP35/m/49/A/KS)

Diese Verhaltensänderungen zeigen sich in sehr unterschiedlichen Facetten: Von kleineren Einschränkungen wie das Absenken der Temperatur in den Räumen um ein bis zwei Grad über bewusstes und richtiges (Stoß)Lüften, einer Beschränkung des Heizens auf die genutzten Räume oder einer Temperaturabsenkung des Thermostats, wird bisweilen über obsessives Sparen berichtet, das der ganzen Familie aufgezwungen wird: im Winter selbstverständlich nur im Wollpullover im Haus, kurz und weniger warm duschen, eine Raumtemperatur unter 20 Grad ...

„Meine Frau sagt, sie hat so empfindliche Zähne, sie muss sich morgens mit warmem Wasser die Zähne putzen. (...) es läuft ja auch das Gas so lange, abgesehen von dem unnützen Wasserverbrauch. Jetzt macht sie es auch mit kaltem Wasser, also es geht schon. Und dann ist es immer noch energiesparbarer, wenn man sich mit dem Wasserkocher Wasser heiß macht.“ (GP51/m/50/B/ES)

„Wir sind sowieso Eisbären, wir brauchen maximal zwischen 19 und 21 Grad. Wenn bei uns Besuch kommt, die sagen, och, Ihr habt aber nicht warm. Dann drehen wir mal ein bisschen höher, aber wir selbst brauchen das nicht.“ (GP41/m/62/B/ES)

Manche haben Schwierigkeiten in der konsequenten Umsetzung veränderter Verhaltensmuster oder in der Neuorientierung hin zu ungewohnten Routinen.

„Das Lüften fällt uns noch relativ schwer. (...) Aber dass man sagt, ich habe vor 3 Stunden erst gelüftet, ich muss mal wieder lüften, das hat sich bei uns noch nicht so fest verankert, aber wird es.“ (GP30/w/46/HB/ES)

Andere betonen die unterschiedlichen Temperaturbedürfnisse der Familienmitglieder, was zu täglichen Differenzen und Kleinkämpfen um die „richtige“ Temperatur führen kann. Bisweilen wird darauf hingewiesen, dass Frauen und Männer unterschiedliche Anforderungen an ein behagliches Wohnklima stellen.

„Kinder, die brauchen nicht so viel warm.“ (GP1/m/49/HD/KS)

„Das entscheidet meine Frau, ich bin der typische T-Shirt-Träger, von meiner Seite aus reichen 19 oder 20 Grad, aber so werden es eher 21 Grad werden.“ (GP20/m/39/HB/ES)

### 5.3 Sanierungsanlässe und -situationen

Bauliche oder technische Maßnahmen am eigenen Haus erfolgen in der Regel in bestimmten Situationen, die mit dem Erhalt und der Veränderung des Gebäudes verbunden sind. Dieser situative Kontext spielt auch eine wichtige Rolle für eine energetische Modernisierung. Bekanntlich sind energieeffiziente Maßnahmen umso wirtschaftlicher, je eher sie mit ohnehin anstehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verknüpft werden können. In einer ersten Annäherung lassen sich drei Kategorien von Ausgangssituationen bei Sanierungsvorhaben differenzieren, die unterschiedliche Handlungsspielräume für eine energetische Sanierung eröffnen:

An erster Stelle ist die *laufende Instandhaltung* zu nennen: Kennzeichnend dafür ist eine Sanierung des genutzten Objekts in Einzelmaßnahmen über einen langen Zeitraum hinweg. Jede anfallende Maßnahme wird meist in bewährten Routinen ausgeführt. Vielfach werden so weit wie möglich Eigenleistungen eingebracht, es werden möglichst die gleichen Handwerker des Vertrauens beauftragt und der finanzielle Aufwand so gering wie möglich gehalten. Ein längerfristiges und umfassenderes Sanierungskonzept besteht nicht, sondern es wird pragmatisch auf aktuelle Erfordernisse reagiert. Insbesondere bei akuten Problemen werden nahe liegende Lösungen umgesetzt. Laufende Instandhaltungen werden deshalb eher als konventionelle oder nur punktuell als energieeffiziente Lösungen umgesetzt, etwa bei der Erneuerung der Heizung, die in energetischer Hinsicht jedoch häufig suboptimal sind.

Eine grundsätzlich andere Ausgangssituation für Sanierungen ist ein geplanter *Umbau* oder eine *Erweiterung des Gebäudes*. Hier geht es um zukunftsorientierte Lösungen, die eine umfassendere Planung und Ausführung erfordern. Dabei steht die Optimierung des Wohnraumes für die Bedürfnisse der spezifischen Lebensphase im Vordergrund: Häufig geht es darum, nach der Familiengründung oder -erweiterung größeren Wohnraum zu schaffen, oder die Einrichtung eines Home Office oder die Anpassung des Hauses für ein adäquates Leben im Alter ist das Ziel.

Solche Umbaumaßnahmen orientieren sich an zeitgemäßen oder zukunftsweisenden Standards. Das bedeutet zumindest eine teilweise oder eine umfassendere energetische Sanierung. Junge Familien, aber auch „Golden Greys“ sind häufig offen für optimale energetische Lösungen. Diese können allerdings von jungen Familien aufgrund der vielfältigen finanziellen Verpflichtungen oft nur schrittweise umgesetzt werden oder müssen in die Zukunft projiziert werden. Paare in der postfamiliären und nachberuflichen Phase haben hingegen eher sowohl Zeit und Energie als auch das nötige Kapital, um sich solchen energetischen Sanierungsprojekten widmen zu können.

„Mir ist es eben wichtig, dass möglichst viel erledigt wird noch vorher, damit wir es in der Restzeit unseres Lebens im Haus unbeschwert haben, dass wir dann nicht durch unvorhergesehene Reparaturen überrascht werden, dass das Haus jedenfalls noch eine Weile funktioniert. Wichtig ist, sich selber klar zu machen: Was bringt es bezogen auf die angenommene Lebenserwartung.“  
(GP40/m/68/A/ES)

Beim *Kauf* eines älteren Hauses oder bei einem *Generationenwechsel* stehen pragmatische Entscheidungen hinsichtlich Zeit- und Geldaufwand für einen zügigen Umzug im Vordergrund, aber auch die Erreichung eines zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wohnstandards.

Nach dem Kauf eines Hauses erfolgt die Modernisierung oft – aufgrund knapper Finanzen oder zeitlicher Engpässe – in zwei Schritten: Zunächst werden die wichtigsten Grundsanierungen umgesetzt und das Haus den jeweiligen Bedürfnissen angepasst, wobei zeitgemäße Standards – zumindest teilenergetische Lösungen – selbstverständlich sind (z.B. Heizung, Fenster). Eine energetische Sanierung, zum Beispiel durch Dämmung, oder der Ausbau des Daches erfolgt dann ein paar Jahre später in einem zweiten Schritt.

Bei Erbschaften spielen mitunter emotionale Bindungen eine große Rolle, die rationalen Entscheidungen und optimalen Lösungsstrategien entgegenwirken können. Hier werden häufig nur einzelne energetische Maßnahmen realisiert oder – mangels einer klaren Perspektive – möglichst preisgünstige, konventionelle Lösungen gesucht.

#### 5.4 Ziele und Motive einer Sanierung

Neben der Ausgangssituation spielen die Ziele und Motive einer Sanierungsentscheidung für das Sanierungsergebnis eine zentrale Rolle. Im Folgenden werden typische Sanierungsziele und -motive näher dargestellt. Neben „handfesten“ Zielen, wie der Erhalt der Funktionalität oder die Erweiterung der Wohnfläche, spielen dabei auch „weiche“ Motive eine wichtige Rolle.



Abbildung 2: Übersicht über Motive und Motivallianzen bei der Sanierung

### 5.4.1 Ziele und Motive im Einzelnen

Bei der reinen *Instandhaltung* geht es den EigenheimbesitzerInnen darum, den persönlichen, immateriellen Gebrauchswert ihres Hauses dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die wohnliche Nutzung des Hauses soll auf lange Sicht sichergestellt werden. Akute Schäden oder Defekte können Auslöser einer Instandhaltung werden, häufiger jedoch werden Instandhaltungsarbeiten vorsorgeorientiert ausgeführt: Um größere Schäden zu vermeiden, werden alte oder abgenutzte Bauteile oder technische Komponenten in der Regel ersetzt, bevor sie defekt sind. Nur selten besteht daher ein unmittelbarer Handlungsdruck, zum Beispiel wenn die Heizung defekt ist. In den meisten Fällen steht ein Zeitfenster von mehreren Jahren zur Verfügung, in dem Instandhaltungsarbeiten ausgeführt werden können, ohne dass größere Schäden am Gebäude entstehen. Dabei werden die alten Bauteile im Normalfall nicht einfach ersetzt, sondern dem aktuellen Stand der Technik angepasst.

„Es hat den Wert, dass man sagt, jetzt hab ich die nächsten 20 Jahre wieder eine funktionsfähige Heizung oder die nächsten zehn Jahre mit relativ überschaubaren Reparaturen und Wartungskosten.“ (GP35/m/49/A/KS)

„Die Technik schreitet ja voran, und wenn mir das einleuchtet, dass das gut ist, wenn ich mir das anschaffe, dann mache ich das. Ich möchte es technisch auf dem modernsten Stand haben, ohne dass irgendein überflüssiger Firlefanz dabei ist.“ (GP3/m/64/HD/KS)

„Ich kenne es von meinen Eltern, dass man so alle fünf Jahre das Haus streichen sollte, ehe da etwas abplatzt und etwas undicht wird.“ (GP41/m/62/B/ES)

Maßnahmen zu Instandhaltungen können unter Umständen auch Anlass zur energetischen Modernisierung geben, besonders wenn Energieberatungen den Anstoß dazu liefern. Da das „Timing“ von Modernisierungsmaßnahmen häufig subjektiv ist, die Erneuerung von Bauteilen beispielsweise mitunter vorgezogen wird, können sie gut mit energetisch sinnvollen Maßnahmen gekoppelt werden, auch um Kosten für Handwerker, Geräte etc. einzusparen.

„Und ich hätte außen sowieso was machen müssen, weil ich zum Teil Risse in der Außenfassade hatte (...) Wenn ich das schon machen muss, dann kann ich auch gleich eine Platte (Dämmung) dazwischensetzen.“ (GP24/m/37/HB/ES)

„Wir wussten zum Beispiel, dass die Heizung mindestens 15 Jahre alt war, dass das quasi so eine Zeitbombe war, sodass wir dachten: Spätestens in fünf Jahren müsste man diese Heizung austauschen. Und dann haben wir im Rahmen von diesen Überlegungen gedacht, vielleicht könnte man mehr machen, um Energie zu sparen.“ (GP25/w/44/HB/ES)

Maßnahmen zur *Verschönerung des Hauses* sind häufig auch eng mit Maßnahmen der Instandhaltung verknüpft. Das Haus soll nicht nur intakt sein, sondern auch nach außen hin ordentlich aussehen. Ästhetische Verschönerungen fließen nicht nur in ohnehin durchzuführende Sanierungen ein, sondern dienen auch dazu, das Haus den eigenen Wünschen anzupassen und sichtbar zum selbst gestalteten Rückzugs- und Wohlfühlraum zu machen, der gleichzeitig Lebensstil- und Statusmerkmale nach außen symbolisiert. Bei neu erworbenen Häusern geschieht dies häufig, indem die Farbe oder die Verkleidung der Fassade nach persönlichen Vorstellungen verändert werden.

„Die Farbgestaltung war uns noch wichtig, die Farbe, die sah schon ein bisschen schlimm aus. Wir hatten auch grundsätzlich den Wunsch, die Farbe anders zu gestalten.“ (GP22/w/48/HB/ES)

„Wir wollen ein gemütliches Heim, wir wollen, dass es wohnlich bleibt, wenn man gar nichts macht, wenn man das verkommen lässt, dann verfällt das ja, da hat man schon seine Freude dran, wenn das gut aussieht und in Ordnung ist.“ (GP21/w/65/HB/ES)

Wie schon bei den reinen Instandhaltungsmaßnahmen können auch verschönernde Sanierungen ein Anlass zu (teil-)energetischen Modernisierungen sein. Vor allem wenn die Hausfassade erneuert wird, bietet es sich an, die Gelegenheit zu nutzen und eine Dämmung der Gebäudehülle anzubringen.

Ein weiteres Motiv zur Sanierung der Immobilie ist der Wunsch nach einer *Verbesserung der Wohnqualität*. Je nach Wohnsituation und Bedarf bestehen für die Hausbesitzer unterschiedliche Ziele und Ansatzpunkte. Der Wunsch nach zeitgemäßem Komfort tritt vor allem bei neu erworbenen Gebrauchtimmobilien auf, in denen lange nichts modernisiert wurde, und richtet sich typischerweise auf eine Modernisierung von Elektro- und Sanitärinstallationen oder der Warmwasserbereitung. Um ein großzügigeres Wohngefühl zu bekommen, werden mitunter auch übersichtlichere Grundrisse geschaffen und kleine Räume zusammengelegt oder größere Fenster zur besseren Belichtung der Wohnräume eingebaut.

„Wir wollten einen Dachbodenausbau machen, um unser Schlafzimmer da einzurichten. Der Wunsch nach mehr Wohnfläche verband sich mit der Maßnahme Dachdämmung.“ (GP25/w/44/HB/ES)

„Einmal war wichtig, dass wir dieses Wohnzimmer so schlecht warm gekriegt haben. Da geht es einfach um die Behaglichkeit.“ (GP22/w/48/HB/ES)

Die Verbesserung der Wohnqualität kann aber auch bedeuten, bei mehreren Wohnungen unter einem Dach jede einzelne getrennt zu erschließen, um eine unabhängige Nutzung zu ermöglichen. Bei einigen Eigenheimen werden außerdem Maßnahmen zum Lärmschutz ausgeführt, die wiederum einen guten Anlass für Wärmedämmungen bieten beziehungsweise die, wie bei mehrfach verglasten Fenstern, mit gutem Wärmeschutz ohnehin Hand in Hand gehen.

„Diese neuen Fenster, die wir jetzt haben, sind dreifach verglast. Das (den Lärm, d. A.) durchs Fenster hört man nicht mehr.“ (GP30/w/46/HB/ES)

Das *Wohnklima* stellt einen speziellen Aspekt der Wohnqualität dar, dessen Verbesserung in erster Linie durch Dämmmaßnahmen erzielt werden kann und sich in einem besseren „Raumklima“ im Sommer und mehr „Behaglichkeit“ im Winter auszeichnet. Neben einem angenehmeren Klima im Wohnbereich kann eine Dämmung des Daches auch speziell dazu dienen, das Dachgeschoss ganzjährig nutzbar zu machen, indem im Winter Wärmeverluste „nach oben“ und im Sommer eine Überhitzung vermieden werden.

Die *Erweiterung der Wohnfläche* tritt als Motiv von Modernisierungsmaßnahmen vor allem dann auf, wenn zusätzlicher Platzbedarf durch die Vergrößerung der Familie entsteht. Häufig ist dieses Ziel vor allem in jüngeren Altersgruppen in Verbindung mit dem Erwerb einer Gebrauchtimmoblie anzutreffen, wobei die Wohnflächenerweiterung teilweise auch erst einige Jahre nach dem Bezug des Hauses in Angriff genommen wird.

„(...) natürlich auch praktische Gründe, wir brauchten Platz, wenn wir zwei Kinder haben und für das zweite Kind musste ja auch Platz her.“  
(GP5/m/38/HD/ES)

Neben dem Dachgeschoss wird zur Erweiterung häufig auch der Keller ausgebaut, besser isoliert und mit einer besseren Belichtung ausgestattet. Eine Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche kann auch durch Anbauten am Haus erfolgen, wenn zum Beispiel eine zusätzliche Toilette installiert werden soll oder durch die Überdachung und Einhausung der Terrasse ein Wintergarten geschaffen wird. In vielen Fällen, beispielsweise beim Dachausbau, bestehen für solche Vorhaben rechtliche Vorschriften, die eine obligatorische Kopplung mit einer energetischen Sanierung vorsehen und die Ausführung der Modernisierungsmaßnahmen entscheidend beeinflussen.

Das Motiv des *altersgerechten Wohnens* zeigt sich in der Vorsorge für das Wohnen im Alter und betrifft vor allem die Altersgruppe 60+. Angestrebt ist die langfristige Sicherstellung des selbständigen Wohnens im eigenen Haus. Dies bedarf in erster Linie Veränderungen im Haus, etwa durch den Umbau des Bades oder die Verlegung des Hauptwohnbereichs ins Erdgeschoss. Die Herangehensweise an die Modernisierung ist stark durch vorsorgeorientiertes Handeln gekennzeichnet. Aufwendige Maßnahmen werden nach Möglichkeit frühzeitig umgesetzt, solange man noch die Kraft und Nerven dazu hat. Allerdings können auch Konflikte mit anderen Modernisierungszielen, beispielsweise einer energetischen Modernisierung, auftreten.

„Mir ist es eben wichtig, dass möglichst viel erledigt wird noch vorher, damit wir in der Restzeit unseres Lebens im Haus es unbeschwert haben. Dass wir dann nicht durch unvorhergesehene Reparaturen überrascht werden. Dass das Haus jedenfalls noch eine Weile funktioniert ohne große Überraschungen.“ (GP40/m/68/A/ES)

„Beim Bad haben wir uns schon was gegönnt, es ist für alle Fälle, die im Alter auftreten können vorgesorgt: rollstuhl- und rollatorgerecht und ausreichend Platz für eine helfende Person. Es ist ein schöner heller Raum mit einem großen Fenster.“ (GP40/m/68/A/ES)

Dreh- und Angelpunkt energieeffizienter Modernisierungen ist das Motiv der *Energieeinsparung*, das auch bei konventionellen Modernisierern anzutreffen ist. Es rekurriert auf das Bedürfnis, Energie effizient zu nutzen und den Energieverbrauch insgesamt zu senken. Dies bedeutet in den meisten Fällen, das Haus auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen und unnötige Energieverluste durch veraltete Technik, vor allem bei einem hohen Verbrauch, zu vermindern. Das Motiv der Energieeinsparung ist in vielen Fällen eng mit dem Ziel einer Kosteneinsparung verknüpft und weist nicht zuletzt wegen der preislichen Entwicklungen am Energiemarkt starke ökonomische Bezüge auf. Dies ist jedoch nicht immer der Fall. Häufig ist der Wunsch Energie zu sparen auch die Folge einer traditionellen Sparsamkeitsorientierung. Vor allem ältere Menschen möchten Verschwendung vermeiden und „nicht zum Fenster hinaus“ heizen. Energieeinsparung wird auch aus Gründen des Ressourcenschutzes verfolgt. Ressourcenschutz meint hier die Verpflichtung, mit Ressourcen sparsam umzugehen und äußert sich in dem Gefühl, „das Richtige“ tun zu müssen. Aufgrund der großen Bedeutung des Energiethemas gilt Energieeinsparung für viele als das Gebot der Zukunft.

„Uns war ja schon klar, so ist das Haus auf dem Stand von 1960, und dass da viel Energie verlorengelht, und wir haben uns schon gedacht, dass da was verbessert werden kann.“ (GP22/w/48/HB/ES)

„Die Kosteneinsparung hat zu dem damaligen Zeitpunkt keine Rolle gespielt, natürlich hat man einfach gesagt, wir machen den neuesten Stand, das war die Überlegung. Und dann spart man automatisch etwas.“ (GP5/m/38/HD/ES)

*Kosteneinsparung* ist für viele das zentrale Motiv, um energetisch wirksame Modernisierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen. Durch den starken Anstieg der Energiekosten in den vergangenen Jahren sehen sich immer mehr Eigenheimbesitzer dazu genötigt, Energie sparsam zu verwenden, wobei nicht selten die durch den geringeren Verbrauch erzielten Einsparungen durch erhöhte Preise zunichte gemacht werden. Angesichts des erwarteten weiteren Anstiegs der Energiepreise wirkt die erzielte relative Einsparung im Vergleich zur Kostenentwicklung, die sich ohne energetische Modernisierungen ergeben hätte, immer noch als Sanierungsmotiv. Selbst bei Personen, bei denen die gestiegenen Energiepreise keine direkte Rolle spielen, wird die „automatische“ Kosteneinsparung als positiver Nebeneffekt der Sanierung nach neuesten Standards bewertet.

„Wobei Kosten sparen ja kaum möglich ist, weil die Gaspreise ja so steigen, man fängt also kaum etwas auf. Wenn ich aber bedenke, wenn wir es nicht gemacht hätten, wären die Kosten noch höher.“ (GP42/w/58/B/ES)

Während Kosteneinsparung eher ein rechnerisches Motiv darstellt, weist das Motiv der angestrebten *Unabhängigkeit von fossiler Energie* häufig einen starken emotionalen Bezug auf. Durch die Modernisierung soll eine größere Unabhängigkeit von endlichen Ressourcen erreicht und eine Abkoppelung von der unberechenbaren Entwicklung der Energiemärkte erzielt werden. Die Idee, den eigenen Energiebedarf autark durch einheimische Rohstoffe decken zu können, zeigt sich dabei nicht nur in der Installation von solarthermischen Anlagen oder Sanierungen nach Passivhausstandard, bei manchen Eigenheimbesitzern führt dieses Motiv auch zum Einbau eines Holzofens als „kleine Lösung“.

„Deshalb wollten wir in gewisser Weise autark sein und nicht nur eigenes Gemüse im Garten haben und Obstbäume, sondern auch die Sonne ein bisschen ausnutzen, weil die nie zu Ende geht.“ (GP34/w/33/A/ES)

„Pellets sind ein nachwachsender Rohstoff, einheimisch, man ist also nicht irgendwo vom Ausland abhängig (...).“ (GP33/w/56/A/ES)

Bei den überzeugten energetischen Saniererinnen spielt der *Klimaschutz* die zentrale Rolle. Das Motiv des Klimaschutzes ist in der Regel in einer ausgeprägten Nachhaltigkeitsorientierung und dem Wunsch, selbst etwas für das Klima zu tun, verankert. Manche sehen Klimaschutz auch als einen zukunftsweisenden Trend, der künftig zu mehr energetischen Sanierungen führen wird. Vielfach wird Klimaschutz allerdings nur als Zusatznutzen angesehen und ist weniger stark ausgeprägt als das Motiv der Energieeffizienz.

„(...) das ist natürlich, je weniger verbraucht wird, desto weniger wird die Umwelt belastet. Also für Umwelt und Kosteneinsparung.“ (GP41/m/62/B/ES)

„(...) die Dämmung war nicht unmittelbar notwendig, sondern wir haben das machen lassen, weil wir davon überzeugt sind, dass das der Weg in die Zukunft ist: CO<sub>2</sub>-Einsparung, Isolierung, du siehst ja wie die Preise explodieren. Absolut nötig war irgendwann mal die Fassade zu machen, sodass wir gesagt haben, bevor wir das Haus nur anstreichen lassen, lassen wir es lieber (gleich) dämmen.“ (GP2/w/52/HD/ES)

„Obwohl wir keine Kinder haben, ich verfolge auf Arte und 3Sat sehr oft diese Poltschmelzerei, das ist wirklich kein Humbug und das wird einfach nur untertrieben, das ist eigentlich eine Katastrophe. (...) Natürlich muss ich was tun, wer sonst.“ (GP45/w/52/B/ES)

Als Garant von Energieeffizienz gilt die *Nutzung innovativer Technik*, für die sich vor allem männliche Hausbesitzer begeistern. Manche sind davon so stark fasziniert, dass der Wunsch, auf dem neuesten Stand der Technik zu sein, ihre Entscheidung zugunsten energetischer Modernisierungsmaßnahmen ausfallen lässt. Die Bestrebung, einen Altbau auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen, wird teilweise auch als Herausforderung gesehen, die positiven Seiten von Altem und Neuem zu verbinden.

„Was mich noch interessiert, wäre das Passivhaus. Ich weiß zwar nicht, wie das geht, aber ich finde es super. Ja, das fasziniert mich schon, so wie die Wärmepumpe.“ (GP4/m/50/HD/ES)

Häufig eng verknüpft mit moderner Technik ist das Motiv des *Werterhalts* beziehungsweise der Wertsteigerung. Werterhalt bedeutet in diesem Zusammenhang auch, den Wert des Hauses mit Blick auf zukünftige Entwicklungen zu erhalten oder auch Vorkehrungen für mögliche Nutzungsänderungen, etwa mit Blick auf eine künftige Vermietung, zu treffen. Gerade bei der Überlegung die Immobilie zu vermieten, sehen manche Hausbesitzer den Energieausweis als Indikator für deren Wert. Modernisierungsmaßnahmen werden dann dahingehend geplant, dass ein Energieausweis mit möglichst guter Bewertung ausgestellt wird.

„Auch falls es mal vermietet werden soll, musste wegen Energiepass und Ähnlichem alles richtig gemacht werden. Vorgaben für die Handwerker waren, dass ein Energiepass in der besten Stufe dann herauskommen würde.“ (GP13/m/47/F/ES)

Wertsteigerung ist ein verbreitetes Ziel von Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnqualität oder Komfort. Der konkrete Nutzen von Modernisierungen mit energetischem Charakter wird allerdings vielfach ambivalent eingeschätzt.

Das *Einhalten gesetzlicher Regelungen*, sei es bei Umbauarbeiten, Heizungswerten oder Ähnlichem, stellt kein Motiv für energetische Modernisierungen im eigentlichen Sinne dar. Es kann aber ein Auslöser für vorsorgendes Handeln werden, wenn es zum Beispiel darum geht, künftige Anforderungen, beispielsweise an Dämmstärken, schon heute zu erfüllen. Wie auch beim Motiv des Werterhalts gilt dies vor allem im Zusammenhang mit möglichen Nutzungsänderungen. Auch hier ist für manche der Energiepass mit guter Einstufung ein relevantes Ziel.

## 5.4.2 Motivallianzen und Sanierungstyp

Angesichts der vielfältigen Ziele und Motivlagen, die mit einer Sanierung verbunden sind, sollen im Folgenden idealtypische Motivallianzen dargestellt werden, die einer konventionellen und einer energetischen Modernisierung zugeordnet werden können.

Eine *konventionelle Sanierung* folgt vielfach traditionellen Einstellungen und Vorgehensweisen, die sich über Jahre und Jahrzehnte herausgebildet haben und oft von der Eltern- generation mit geprägt werden. Für viele spielt das soziale Netz – Familie, Vereinskameraden, Freunde und Kollegen – sowohl hinsichtlich der Entscheidungsfindung als auch bei der praktischen Umsetzung eine wichtige Rolle. Man hilft sich gegenseitig und es gibt im sozialen Umfeld immer jemanden, der sich auskennt und Ratschläge geben kann. Es kommen eher bewährte Techniken und Ausführungsroutinen zum Einsatz, die wenig kritisch hinterfragt werden. Eine Auseinandersetzung mit innovativen, zukunftsweisenden

Techniken findet selten statt. Konventionelle Modernisierer sind primär an Funktionalität und Optik ihrer Immobilie interessiert und orientieren sich bei der Entscheidungsfindung stark an den anfallenden Kosten. Oft steht ein sehr begrenztes Budget zur Verfügung, sodass die erforderlichen Maßnahmen so preisgünstig wie möglich ausgeführt werden müssen. Wichtig ist dann vor allem die Einhaltung gesetzlicher Regelungen, die zum Teil sogar vorweggenommen werden. Verbesserung der Energieeffizienz des Hauses steht nicht auf ihrer Instandhaltungsagenda und hinsichtlich des Energieverbrauchs zeichnen sie sich durch fehlendes Problembewusstsein aus, insbesondere weil die Überzeugung besteht, sie würden doch schon viel für ihre Energieeinsparung machen.

Eine konsequente *energetische Sanierung* folgt anderen Zielen und Motiven. Zum einen gibt es den Wunsch, das Ziel der Energieeffizienz möglichst konsequent umzusetzen. Auch die Vorstellung, möglichst energieautark und weitgehend unabhängig von den Unwägbarkeiten der fossilen Energieträger zu sein, hat eine große Faszination. Dafür sind viele auch bereit, Wirtschaftlichkeitserwartungen langfristig anzulegen. Amortisationszeiträume von bis zu 20 Jahren werden toleriert. Gleichzeitig besitzen für die meisten energetischen Sanierenden als „Überzeugungstäter“ der Klimaschutz und der Wunsch nach – vor allem in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht – nachhaltigem Handeln einen sehr hohen Stellenwert.

Die Entscheidung für eine umfassende energetische Sanierung setzt eine gewisse Risikobereitschaft voraus, da die neuen Technologien teilweise noch keine langfristigen Erfahrungswerte vorweisen können. Daher kann die Faszination für innovative Technik und das Vertrauen in zukunftsgerichtete Lösungen, die Entscheidungen zugunsten einer umfassenden energetischen Modernisierung unterstützen. Gleichzeitig spielt auch das Selbstverständnis als technologischer und ökologischer Vorreiter und das Prestige, neue und innovative Technologien für das eigene Haus zu nutzen, eine Rolle: Er oder sie ist stolz darauf und spricht gerne darüber – und erfüllt eine wichtige Rolle als Multiplikator.

Zwischen diesen beiden Extremen bewegt sich die *pragmatische Optimierung* als vermutlich häufigste Variante: Auch hier ist der Wunsch, möglichst wenig Energie zu verbrauchen, dominant. Allerdings geschieht dies stärker aus einem pragmatischen Kostenbewusstsein heraus und einer starken Preissensibilität. Motive der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes schwingen zwar als Zusatznutzen mit, wirken aber nicht als starke Triebkräfte. Insbesondere bei Heizung und Warmwasser ist eine Entscheidung für zeitgemäße Standards selbstverständlich, also beispielsweise eine moderne Brennwertheizung. Wichtig ist auch, gesetzliche Regelungen zu erfüllen oder erwarteten gesetzlichen Vorgaben vorab Genüge zu leisten. Entscheidungen für Dämmungsmaßnahmen sind häufig auch der Wunsch nach einer Verbesserung des Wohnklimas und einer Steigerung des Wohnkomforts. Im Unterschied zu einer energetischen Sanierung liegen bei einer pragmatischen Optimierung die Motive eher auf einer Ebene, die sich an Machbarkeiten orientiert. Bei vielen ist jedoch auch ein Trend zu einer stärkeren Bedeutung von Energieeffizienz und des Klimaschutzes zu erkennen.

## 5.5 Informationsquellen und Informationsverhalten

Die Entscheidung über Maßnahmen zur Instandhaltung eines Hauses erfordert ein komplexes fachliches und technisches Wissen, über das Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer in der Regel nicht selbst verfügen. Die benötigten Informationen müssen daher von anderen Personen, seien es Fachleute oder kompetente Laien, eingeholt werden. Dabei können eine Vielzahl von Informationsquellen genutzt werden.



Abbildung 3: Überblick Informationsquellen

### 5.5.1 Das persönliche Umfeld

Eine besonders große Bedeutung im Kontext von Sanierungsvorhaben hat der *Erfahrungsaustausch im persönlichen Umfeld*. Dazu gehören vor allem Gespräche mit Verwandten, Nachbarn oder Kollegen; allen, die über einschlägige Erfahrungen verfügen und daher „das alles schon hinter sich haben“. Sie sind oft sehr hilfsbereit und gelten als glaubwürdig und uneigennützig, eine Art Solidargemeinschaft der Hausmodernisierer, zumal die Eigentümerinnen in einer Straße oder einem Viertel – bedingt durch das Baujahr der Häuser – oft vor ähnlichen Problemen stehen oder gestanden haben. Deren Aussagen und Empfehlungen werden tendenziell weniger kritisch hinterfragt als die von Fachleuten.

„Zunächst gehe ich in der Nachbarschaft oder im Wohngebiet herum und schau mir an, was es da Ähnliches gibt, dann erkundige ich mich bei Bekannten und Freunden und bei befreundeten Architekten, stellenweise lese ich mich auch ein. Hab mir Prospekte kommen lassen, was man so an Zeitschriften hat, hab in Baumärkten geschaut, dann hat man angeschaut, was über den Handwerker angeboten wird, da gibt es himmelweite Unterschiede.“  
(GP31/m/48/A/ES)

„Da sämtliche Nachbarn an ihren Häusern ständig wurschteln und machen und tun und Energie sparen wollen, haben sich die Männer natürlich laufend ausgetauscht, das ist nicht zu verachten, was da passiert. Der eine hat gesagt, ich war da und da auf einer Messe, der nächste hat erzählt guck mal die Prospekte. Das ist schon ein ziemlicher Informationsfluss.“ (GP45/w/52/B/ES)

### 5.5.2 Handwerker

Auch die *Handwerker*, insbesondere Installateure, Heizungsbauer oder Zimmerleute spielen als Ansprechpartner und Berater eine ganz entscheidende Rolle. Oft besteht ein langjähriges Vertrauensverhältnis. Vor allem in traditionellen, bürgerlichen Milieus und in kleineren Städten und Gemeinden finden sich über Jahrzehnte gewachsene Beziehungen, beispielsweise zu Schul- oder Vereinskameraden in Handwerksberufen, die selbstverständlich zunächst gefragt und mit Aufträgen bedacht werden. Von ihnen lässt man sich auch Firmen anderer Gewerke empfehlen.

Handwerker tendieren öfter zu sehr pragmatischen Einschätzungen, die den eigenen Erfahrungshorizont widerspiegeln. Deshalb sind die Empfehlungen nicht immer optimal. Zudem sind sie tendenziell wenig kommunikativ im Hinblick auf eine umfassende Beratung.

Wer keine Handwerker kennt, wendet sich gelegentlich an die Innung einzelner Gewerke in der Hoffnung, Hinweise auf kompetente Firmen zu bekommen.

Eine Sonderrolle spielt der *Schornsteinfeger*, da er regelmäßig ins Haus kommt und die Verhältnisse kennt. Er ist eine wichtige Konstante in der Hausbetreuung und hat meist eine definitive Meinung, insbesondere zu allen Themen rund um die Heizung. Kraft seiner Funktion gilt er als glaubwürdig, unabhängig und ohne Eigennutz.

„Der Schornsteinfeger hat seine Hilfe angeboten, wenn wir irgendwelche Fragen haben, können wir ihn gern mit dazuholen, wir sollen uns einfach informieren und dann mit ihm noch mal sprechen, er ist unabhängig und verdient kein Geld dran.“ (GP34/w/33/A/ES)

Die Fachkenntnis der Schornsteinfegerin ist allerdings nicht unbedingt eine Garantie für eine energetische Modernisierung. Geachtet wird primär auf die Einhaltung gesetzlicher Normen, konsequente Energieeffizienz steht dabei nicht zwangsläufig im Vordergrund.

### 5.5.3 Internet

Eine immer wichtigere Rolle im individuellen Informationsprozess spielt das *Internet*, das als Informationsmedium inzwischen weitgehend selbstverständlich und vielen unverzichtbar ist. Dabei verschafft eine Grobrecherche durch „Googeln“ einen ersten Überblick, diverse Links und vertiefende Artikel helfen weiter. Immer mehr Saniererinnen nut-

zen Diskussionsforen zum Erfahrungsaustausch, um das Für und Wider bestimmter Maßnahmen, Baustoffe oder Technologien zu eruieren und um von den Kompetenzen anderer zu lernen. Auch die Websites von Herstellern und Händlern der Branche „Bauen und Sanieren“ werden gerne zur Information genutzt.

Aber auch die Suche nach qualifizierten Handwerkern mit günstigen Preisen kann über das Internet erfolgen. Dadurch können die stark regionale Bindung zwischen Anbietern und Kunden im Baubereich zumindest teilweise gelockert. So berichtet eine Saniererin aus Frankfurt, dass sie beste Erfahrungen mit einem Fensterbauer aus dem Odenwald gemacht hat, den sie über das Internet gefunden hat, und dem sie nur die Hälfte des Kostenvoranschlags eines Anbieters aus Frankfurt bezahlen musste.

Auch der Kauf von Baumaterial oder technischen Anlagen erfolgt teilweise in Eigenregie im Internet, beispielsweise werden über eBay Dämmmaterial oder ganze Solaranlagen bezogen. Insbesondere Käufe bei ausländischen Anbietern führen häufig zu Problemen wie auch günstige Direktkäufe bei Herstellern oder auf Fachmessen, wenn sich dann die Handwerker vor Ort weigern, die erworbenen Geräte einzubauen.

So vielfältig die Informationen im Internet sind, so schwierig ist es für viele, sie adäquat zu werten und zu verarbeiten. Dies kann zu Zweifeln und Verunsicherung führen, sodass Vorhaben auf die lange Bank geschoben werden und eine definitive Entscheidung vor sich hergeschoben wird.

#### 5.5.4 Weitere Quellen

Recht beliebt ist der Besuch von regionalen *Bau-Fachmessen*, *Ökomessen* oder *Energietagen* (z.B. *Ökomesse „Trend“* in Heidelberg, *Bremer Energietage*). Dort sind direkte Kontakte zu Anbietern und Herstellern möglich, man bekommt Anregungen durch Gespräche, Vorträge und Informationsmaterial und kann unkompliziert Vergleiche ziehen.

Auch (*Fach-*)*Zeitschriften* werden gerne zu Rate gezogen oder als zusätzliche Information oder Anregung genutzt. Genannt werden insbesondere *Ökotest*, die *Zeitschriften der Bausparkassen* und thematische Sonderhefte unterschiedlicher Verlage. Darüber hinaus besorgen sich besonders Interessierte *Fachbücher*.

Spezielle *Ratgeber-Sendungen im Fernsehen* werden als interessant und anregend eingeschätzt, da sie bestimmte aktuelle Aspekte und Probleme und deren Lösung thematisieren und auch rechtliche und gesetzgeberische Entwicklungen berücksichtigen.

Insbesondere Personen, die vieles in Eigenleistungen erbringen, informieren sich gerne direkt beim Hersteller oder im Handel, wo sie sich ihre Materialien besorgen. Sie lassen sich vom Verkäufer beraten und können mit ihm *Fachgespräche* führen.

Nur wenige und eher Unerfahrene in Sachen Sanierung suchen über das Branchenverzeichnis der Telefonbücher oder über Anzeigen in Tageszeitungen und Zeitschriften nach Handwerkern – mit sehr unterschiedlichen Erfahrungen und Ergebnissen.

### 5.5.5 Architekten und Energieberater

Eine besondere Rolle spielt die Information durch *professionelle Berater*, vor allem Architektinnen und Ingenieure, aber auch spezifische Energieberater.

Die Bereitschaft, einen Architekten oder Ingenieur zu beauftragen, findet sich eher bei etablierten und souveränen Hausbesitzern: Sie können die Informationssuche an Profis delegieren und vertrauen deren Fachkenntnissen. Vor allem in bürgerlichen Milieus findet sich eine verbreitete Scheu, für eine Modernisierung eine Architektin hinzuzuziehen, insbesondere wenn es keine persönlichen Kontakte gibt. Viele sehen Architekten vor allem als einen teuren Luxus an, deren Leistungen eher fraglich sind. Die Bereitschaft, einen Architekten zu Rate zu ziehen, ist hingegen größer, wenn er aus dem Bekanntenkreis stammt.

„Wir haben einen Freund, der ist Architekt (...) Der war ein paar Mal mit im Haus. Einen absoluten Experten haben wir nicht hinzugezogen. Das ist auch immer eine Kostenfrage. So ein Gutachten kostet auch ein paar Euro. Ich habe es auch einfach nicht für notwendig erachtet. Wenn man einen Architekten oder Gutachter fragt, muss man den schon kennen und ein Vertrauensverhältnis haben. Ein Fremder nutzt uns nichts. Der kann das sagen und auch was anderes. Das muss nicht stimmen. Das weiß man nicht. Wenn, dann würde ich nur jemanden beauftragen, dem ich vertraue oder der uns empfohlen wurde.“ (GP48/m/47/B/ES)

„Professionelle externe Beratung haben wir nicht genossen. Das haben wir frei nach Schnauze gemacht, das haben wir uns angelesen, eingelesen, irgendwelche Hausbaubücher, bei irgendwelchen Baustoffhändlern war ich mal gewesen. Habe auch mit Nachbarn gesprochen, die das schon mal gemacht haben und Produktinformationen gelesen. Meinen Schwiegervater haben wir viel befragt, oder Freunde und Bekannte. Eine Vorstellung hatten wir schon (...) Für mich ist wichtig, dass mir jemand das Gefühl vermittelt, dass ich ihm vertrauen kann. Ich geh da mehr vom Bauch heraus ran. Wenn ich den Eindruck habe, das hört sich schlüssig an, dann gehe ich auch davon aus, dass er Ahnung von der Sache hat.“ (GP50/w/41/B/ES)

Wer allerdings mit einem Architekten zusammengearbeitet hat, ist in der Regel zufrieden, insbesondere was die Koordination der Gewerke anbetrifft.

„Die Beratung und Zusammenarbeit mit dem Architekten haben wir als sehr hilfreich empfunden. Das ist uns auch etwas wert, weil wir gute Erfahrungen damit gemacht haben. Dadurch auch bessere, zuverlässigere Handwerker bekommen. (...) Wir haben ihm vertraut. Er lag auch immer sehr gut mit seinen Kostenschätzungen.“ (GP1/m/49/HD/KS)

Für eine geplante energetische Sanierung ist die Beratung durch einen Architekten jedoch nicht immer von Vorteil. Manche Architekten weisen Wissensdefizite im Hinblick auf eine

energetische Modernisierung auf oder beraten kontraproduktiv, indem sie von Maßnahmen wie Dämmung oder Solaranlagen abraten, entweder weil sie deren Kosten-Nutzen-Verhältnis als ungünstig bewerten oder weil sie ein generelles Misstrauen gegenüber bestimmten Maßnahmen hegen.

„Der Architekt hat sich gegen die Solaranlagen – und im Grunde genommen auch gegen die Isolierung ausgesprochen, dass man da Energie reinsteckt, bis man das wieder eingespart hat. (...) also unter dem Kosten/Nutzen-Aspekt hat er uns eher abgeraten (...) Um die Solaranlage hatte er sich gar nicht gekümmert, das mussten wir selbst machen.“ (GP2/m/57/HD/ES)

*Energieberater* sind insgesamt wenig bekannt, sowohl als Berufsbild als auch in ihrer Funktion. Problematisch ist auch die Befürchtung oder Vorstellung, dass eine Energieberaterin zu sehr in Richtung Energieeffizienz berät, obwohl aus Sicht der Hausbesitzerin möglicherweise ganz andere Ziele und Schwerpunkte im Vordergrund stehen. Häufig ist auch nicht bekannt, wie man an die Adressen von Energieberatern kommen könnte. Eine Ausnahme scheint dabei das Beispiel Bremen zu sein, wo sich durch die kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit der „Bremer Energie-Konsens“ eine breitere Wahrnehmung energetischer Beratung entwickelt hat.

Oft leisten sich nur sehr engagierte energetische Sanierer eine umfassende Energieberatung. Auch hier gilt: Wer einen Energieberater eingeschaltet hatte, ist meist zufrieden mit dem Beratungsergebnis und kann auf dieser Grundlage vernünftige Entscheidungen treffen.

„Ja, ein Energieberater war bei uns vor Ort. Damals gab es eine Aktion. Da gab es Zuschüsse von irgend so einer Stelle (der BEK). Das ist ja so, wenn man meint, man muss am Haus irgendwo etwas machen, dann ist eigentlich schon klar, wenn Sie sich zum Beispiel einen Dachdecker holen, dann wird was am Dach gemacht. Wenn Sie sich einen Sanitärfachmann holen, der will eine neue Heizung rein machen. Wir wollten jemanden haben, der den Rundumblick hat und uns einigermaßen neutral sagt, was hier nun Sache ist. So sind wir denn auch an einen Berater gekommen (...) und haben damit richtig Glück gehabt.“ (GP30/m/46/HB/ES)

Einzelne suchen Rat und Hilfe bei kommunalen Beratungsstellen (z.B. Bremer Energie-Konsens, KliBA-Heidelberg). Aber auch diese Einrichtungen sind trotz ihrer erheblichen Öffentlichkeitsarbeit nicht allgemein im Bewusstsein präsent. Solche Beratungsstellen können eine wichtige Rolle in der Vermittlung von Adressen und Netzwerken für kompetente und spezialisierte Handwerker erfüllen.

Manche der energetischen Sanierer haben spezielle Kurse oder Seminare besucht, die Volkshochschulen oder Klima-Agenturen anbieten, beispielsweise zu Dämmung, Solaranlagen oder Holzpellet-Heizungen. Nicht genannt in diesem Zusammenhang wurden Angebote der Verbraucherberatung.

### 5.5.6 Fazit

Je nach Mentalität, Lebensstil und Milieu gibt es sehr unterschiedliche Schwerpunkte der Informationsbeschaffung und der Affinität zu Beratungsangeboten. Dabei werden deutliche Unterschiede zwischen energetischen und konventionellen Sanierern sichtbar:

Konventionelle Sanierer orientieren sich vor allem an den Erfahrungen und dem Wissensaustausch im persönlichen Umfeld und den Empfehlungen von Seiten bewährter Handwerker oder auch Händler, bei denen sie ihre Materialien beziehen. Sie misstrauen tendenziell professionellen Beratern und nutzen nur selten die Informationsangebote kommunaler Einrichtungen und anderer Behörden.

Bewusste energetische Sanierer bevorzugen ganz andere Informationsquellen und Schwerpunkte. Für sie ist eine energetische Beratung selbstverständlich. Die Entscheidungsvorbereitung und bei umfangreicheren Projekten auch die Betreuung des weiteren Bauprozesses werden – soweit finanziell machbar – an Profis delegiert. Das Internet hat für sie eine wichtige Funktion für einen ersten Überblick und zur Recherche sehr spezifischer Fragestellungen oder Finanzierungsmöglichkeiten. Der Erfahrungsaustausch im sozialen Umfeld kann für diese Gruppe zwar anregend sein, besitzt aber insgesamt einen geringeren Stellenwert.

## 5.6 Ausführung der Sanierung: Eigenleistung versus Delegation

Persönliche Fähigkeiten, Kompetenzen und Interessen haben einen Einfluss auf den Entscheidungsprozess, welche konkreten energetischen oder konventionellen Maßnahmen bei einer Modernisierung umgesetzt werden sollen. In den einzelnen Planungs- und Bauphasen müssen jeweils spezifische Fragen und Problemstellungen gelöst werden. Die Art und Weise, wie dies geschieht, trägt nicht unerheblich zum Sanierungsergebnis bei.

Ein wichtige Rolle spielt dabei ist die Entscheidung, ob primär in Eigenleistung saniert wird oder ob die Ausführung von Maßnahmen an Fachleute delegiert wird. Ob und wie intensiv Beratungsleistungen in Anspruch genommen werden oder ob die Maßnahme aus dem eigenen Kenntnisstand heraus und in Eigenregie durchgeführt wird, beeinflusst das Sanierungsergebnis nachhaltig.

Motive für die Durchführung in Eigenleistung sind zum einen handwerkliche Begabung, Freude am Bauen und Gestalten und die Anwendung von spezifischen Kenntnissen. Daneben sind Kostengründe mitentscheidend und die Tatsache, nicht auf Handwerker angewiesen zu sein, denen man nicht wirklich vertraut oder mit denen man schlechte Erfahrungen gemacht hat. Ähnliches gilt für Architektenleistungen.

Eine Delegation der Leistung an Profis findet vor allem bei anspruchsvollen baulichen und technischen Maßnahmen statt, deren Durchführung entweder spezielle Werkzeuge und Kenntnisse erfordert oder bei denen es auf Gewährleistung ankommt, insbesondere bei einer neuen Heizungs- und Warmwasserinstallation oder dem Einbau einer Solaran-

lage. Wer keine handwerklichen Interessen hat, sich mangels Zeit nicht darum kümmern kann beziehungsweise will oder wer die entsprechenden finanziellen Mittel hat, delegiert entweder das ganze Projekt von der Informationsphase über das Einholen von Angeboten bis zur Bauaufsicht und Überprüfung der Maßnahme oder zumindest einzelne Teile und Abschnitte.

Tendenziell kann festgestellt werden, dass mit zunehmender Delegationsbereitschaft auch das Niveau der energetischen Sanierung steigt. Denn damit steigen auch der Anspruch und die Wahrscheinlichkeit, dass Fachleute, zum Beispiel entsprechend geschulte Architekten oder Energieberater hinzugezogen werden, die diese Erwartungen umsetzen können. Oder umgekehrt: Wer viele Eigenleistungen erbringt, tendiert eher zu vertrauten konventionellen Lösungen ohne Experimente oder beschränkt sich auf einfache, leicht umsetzbare energetische Maßnahmen wie die Dämmung des Daches.

## 5.7 Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Auch bei den Wirtschaftlichkeitserwägungen zeigt sich, dass das Kalkül von Eigenheimbesitzern in starkem Maße von subjektiven Entscheidungspräferenzen geprägt ist. Die Kosten-Nutzen-Abwägung ist durch eine Mischung von emotionalen Wünschen und objektiven Kriterien bestimmt. Maßgeblich ist eine Verbesserung des subjektiv empfundenen Wohnwerts, der allerdings in sehr unterschiedlichen Qualitäten zum Ausdruck kommen kann. Vielfach besteht eine starke Orientierung an Liquidität und kurzfristigen Kosten. Eine Betrachtung von Lebenszyklen-Kosten findet nur selten statt.



Abbildung 4: Überblick über Faktoren zu Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Bei der Finanzierung von Maßnahmen für eine Modernisierung spielen die zur Verfügung stehenden *Eigenmittel* in Form von Rücklagen eine entscheidende Rolle. Viele sparen

regelmäßig einen bestimmten Betrag für Instandhaltungsarbeiten an. Bausparverträge sind nach wie vor eine verbreitete Anlageform – vereinzelt auch Lebensversicherungen und Sparbücher. Die geplanten Maßnahmen werden möglichst erst dann umgesetzt, wenn ein bestimmter Betrag angespart ist oder ein Bausparvertrag zur Auszahlung ansteht.

Gegenüber einer *Kreditfinanzierung* zeigen sich sehr gespaltene Einstellungen. Viele zeigen nur eine geringe Bereitschaft, die Finanzierung vor allem von Instandhaltungsarbeiten durch Kredite sicherzustellen. Manche lehnen Kredite auch prinzipiell ab. Sie wollen keine Hypothek mehr aufnehmen, nachdem das Haus einmal abbezahlt ist. Andere wollen auf keinen Fall einen Grundbucheintrag der Bank oder scheuen den Aufwand dafür.

„Wenn es bei Entscheidungen über hunderte oder tausende von Euro geht, dann ist bei uns einfach diese Einstellung, sich was zu kaufen, wenn’s geht, wenn man sich’s leisten kann, nicht dass man einen Kredit aufnimmt, das ist eine grundsätzliche Einstellung.“ (GP35/m/49/A/KS)

„Ich wollte keine Bindung an eine Bank. Man muss ja, wenn man KfW-Mittel will, sie automatisch ins Grundbuch eintragen lassen. Das ist ja völlig irre.“ (GP29/m/66/HB/ES)

Teilweise haben Modernisierungswillige auch keinen Zugang zu einem Kredit, sei es, dass der Kreditrahmen durch den Hauskauf bereits ausgeschöpft ist, sei es ihr fortgeschrittenes Alter oder andere Verbindlichkeiten. Auch hohe Tilgungsraten für bestehende Kredite begrenzen den Spielraum für einen zusätzlichen Kredit.

Vor allem jüngere Altersgruppen stehen einer zusätzlichen Kreditaufnahme gelassen bis positiv gegenüber, wobei das erste Darlehen häufig im Zusammenhang mit dem Erwerb des Hauses steht. Auf diese Weise kann der Handlungsrahmen erweitert werden, um sinnvolle umfangreichere Modernisierungen durchzuführen. Als Orientierungsrahmen für eine tragbare Kreditsumme werden häufig die vergleichbaren monatlichen Mietkosten herangezogen. Häufig geht in die Festlegung eines angemessenen Kreditrahmens auch die Überlegung ein, dass eine Rückzahlung auch in kritischen Situationen, zum Beispiel Arbeitslosigkeit, möglich sein muss.

„Wir haben so gerechnet, dass wir geschaut haben, wie viel können wir abbezahlen – als würden wir Miete bezahlen. Und dann haben wir geschaut, dass wir dementsprechend einen Kredit aufnehmen.“ (GP1/w/50/HD/KS)

Vielfach ist die Entscheidung, ob energetisch saniert wird oder nicht, primär an den *Gesamtkosten* der Maßnahme orientiert. Als Anhaltspunkt und Richtschnur werden in der Regel die Kostenvoranschläge verwendet. Nur wenige rechnen die Kosten für ohnehin fällige Instandhaltungsmaßnahmen heraus. Es findet also in der Regel keine Unterscheidung zwischen „Sowieso-Kosten“ und den zusätzlichen Kosten für die energetische Modernisierung statt.

Häufig wird der Spielraum für mögliche Maßnahmen durch die verfügbaren Eigenmittel und Rücklagen abgesteckt. Falls die Bereitschaft dazu vorhanden ist, kann dieser begrenzte Handlungsrahmen durch Kredite, staatliche Fördermittel oder durch zusätzliche Eigenleistungen erweitert werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass Maßnahmen über einen längeren Zeitraum gestreckt werden. Vor allem bei komplexen Maßnahmen wird die tatsächliche Höhe der Gesamtkosten häufig erst im Laufe der Durchführung deutlich. Zudem haben Modernisierer, die viel in Eigenleistung machen, teilweise keinen guten Überblick über die anfallenden Kosten.

„Wir hatten gar nicht so sehr ein Rechenmodell, sondern wir hatten einen Betrag X zur Verfügung und da haben wir gesagt: Der darf im Zweifelsfall nicht überschritten werden.“ (GP50/41/w/B/ES)

„Am Ende könnte es insgesamt 130.000 bis 150.000 kosten, auf einen grob geschätzten Zeitraum von zehn Jahren bezogen. Die Liquidität ist bei uns schon wichtig. Wir machen etwas, wenn wir das Geld haben. (m) Und so kann es sich eben zehn oder 20 Jahre hinziehen. (w)“ (GP48/m+w/47/41/B/ES)

*Staatliche Fördermittel* erweitern zwar den Handlungsspielraum. Allerdings gibt es diesbezüglich erhebliche Informationslücken. Viele geben an, dass ihnen die Förderprogramme nicht oder nur unzureichend bekannt sind. In machen Fällen kann die Beantragung von Fördermitteln aber auch zu Planungsunsicherheiten beitragen, wenn zum Beispiel der bereitgestellte Topf an Fördermitteln bereits ausgeschöpft ist oder wenn der Prozess der Fördermittelbeantragung und -bewilligung zu lange dauert.

Obwohl häufig mehrere zehntausend Euro investiert werden, sind die *Kosten-Nutzen-Betrachtungen* bei einer energetischen Sanierung stark von subjektiven Faktoren und Kalkülen geprägt. Nicht selten wird die Ansicht geäußert, dass sich eine energetische Sanierung im strengen Sinne „nicht rechnet“.

„Da waren wir eher sowieso der Meinung, dass sich das nicht rechnet in dem Sinne, dass die Energieeinsparung die gesamte Maßnahme finanziert. Das haben wir von vornherein gedacht, dass es eine Goodwill-Maßnahme für den Klimaschutz ist und natürlich unter dem Gesichtspunkt möglicherweise steigender Energiekosten. Also schon so eine Art Amortisation in die Zukunft und vage.“ (GP2/m/57/HD/ES)

Gleichzeitig bilden klassische Wirtschaftlichkeitsberechnungen eher die Ausnahme. Die Entscheidung für eine energetische Modernisierung ist durch eine hohe Unsicherheit gekennzeichnet. Der monetäre Nutzen einer energetischen Modernisierung hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die Eigenheimbesitzerinnen nur schwer einschätzen können. Viele weisen darauf hin, dass die eingesparte Energie sowohl von der Witterung (kalter oder warmer Winter) als auch vom eigenen Nutzungsverhalten abhängt. Interessanterweise wird die Qualität der Ausführung in diesem Zusammenhang kaum erwähnt. Zudem hängt die Höhe der finanziellen Einsparung von der künftigen Entwicklung der Energiepreise ab.

Bei einer potenziellen Nutzungsdauer von mehreren Dekaden ist diese Entwicklung selbst für Profis nicht seriös einzuschätzen. Viele sind daher davon überzeugt, dass die *konkreten Einspareffekte* nur grob und überschlägig abgeschätzt werden können.

„Das Einsparpotenzial durch die Dämmung habe ich nicht berechnet. Das lass ich auch, denn den Energiepreis kann ich nicht voraussehen.“

(GP24/m/37/HB/ES)

In dieser Situation greifen viele auf einfache Entscheidungsregeln zurück. Hervorgehoben werden beispielsweise nur schwer monetarisierbare Vorteile, beispielsweise der Vorzug einer langfristigen Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern oder die Erwartung, dass sich eine energetische Sanierung langfristig rechnen wird oder dass die Maßnahme den Wert des Hauses steigert und dieses dann besser verkäuflich sein wird.

„Die Kosten spielen schon auch eine Rolle bei der Wahl, aber auch die langfristige, vor allem, wie es sich langfristig rechnet, also nicht nur in zwei Jahren, sondern in zwanzig Jahren. Langfristigkeit, Haltbarkeit, langfristige Nutzung. Ich hab's nicht auf Heller und Pfennig ausgerechnet, aber wir haben schon überschlagen und geguckt, vor allem auch welche Energiezufuhr ist langfristig auch sinnvoll.“ (GP28/w/56/HB/KS)

„Ich denke, wenn es wirklich so weit kommt, dass das Haus verkauft oder weitervermietet wird, dann wird sich das schon im Preis niederschlagen. Es war die Idee, dass damit der Wert des Hauses auch gesteigert wird.“

(GP14/m/40/F/ES)

Häufig wird die Überzeugung geäußert, dass sich eine energetische Modernisierung deshalb lohnt, weil man dadurch nicht schlechter gestellt wird, als wenn die Maßnahme nicht ausgeführt würde. Beispielsweise lässt die Erwartung steigender Energiekosten Einsparmaßnahmen auch dann wirtschaftlich sinnvoll erscheinen, wenn der finanzielle Nutzen nicht konkret abgeschätzt werden kann.

„Man kann davon ausgehen, dass die Preise weiter steigen, von daher ist es für mich auf jeden Fall sinnvoll, Sparmaßnahmen zu tätigen.“

(GP20/m/39/HB/ES)

Eine Ausnahme in den Kosten-Nutzen-Erwägungen ist die Anschaffung einer Photovoltaik-Anlage. Durch die staatlich garantierte Einspeisevergütung wird diese Maßnahme als eine Investition mit einer benennbaren und „sicheren“ Rendite angesehen.

„Er hat ausgerechnet, in zehn oder zwölf Jahren rechnet sich diese Anlage. Man verkauft den Strom ja, und das ist dann so, dass es sechs Prozent bringt, also im Prinzip wie eine gute Anlage in Zinsen, wenn man das Geld vorhanden hat.“ (GP6/w/43/HD/ES)

Angesichts der unsicheren Kosten-Nutzen-Berechnungen erscheint es überraschend, dass die *Amortisationsdauer* immer wieder als ein wichtiger Faktor bei der Entscheidung für

oder gegen energetische Maßnahmen genannt wird. Obwohl viele die Berechnungsgrundlagen im Nachhinein nicht genau explizieren oder erinnern können, kommt dem Amortisationszeitraum eine wichtige Rolle zu. Dabei weichen die akzeptierten Amortisationszeiträume allerdings erheblich voneinander ab: Für viele gilt ein Rahmen von zehn bis 15 Jahren als Grenze. Auch für Hausbesitzer, die bereits im fortgeschrittenen Alter sind, scheint dieser Zeitraum noch überschaubar.

„Amortisationsrate für Heizung ist glaube ich zehn oder 15 Jahre. Das fanden wir auch einen akzeptablen Zeitraum für die Investition.“ (GP26/m/66/HB/KS)

Mitunter werden auch längere Zeiträume um die 20 Jahre akzeptiert, in der Annahme, dass sich eine energetische Sanierung sowieso nur langfristig rechnen kann.

„Ich hab gehört, man spart was, so vielleicht dreißig Prozent kann man sparen, mir war schon klar, dass die Zeit dafür ziemlich lang ist, so zwanzig Jahre (...) Man spart was und man tut was für die Umwelt (...) Wenn ich eine Rentabilität in zehn Jahren angestrebt hätte, hätte ich es wahrscheinlich nicht machen brauchen.“ (GP4/m/50/HD/ES)

„Das ist eine einfache Geschichte, wenn sich des erst rentiert, wenn ich in dreißig Jahren bin, dann interessiert mich das herzlich wenig. Das muss sich kurzfristig rentieren. Also in maximal zwanzig Jahren.“ (GP3/m/64/HD/KS)

Wie bereits erwähnt, sind einige sogar der Ansicht, dass sich eine energetische Modernisierung grundsätzlich nicht rechnet, darunter auch energetische Modernisierer. Eine rein monetär orientierte Betrachtung stellt demnach in den seltensten Fällen ein hinreichendes Motiv für eine energetische Modernisierung dar.

Dass die Motivation für eine energetische Sanierung sehr stark durch außerökonomische Faktoren hervorgerufen werden kann, zeigt das Beispiel eines energetischen Sanierers aus Bremen. Ihn hat vor allem die Suggestivkraft der Visualisierung der Wärmeverluste seines Hauses anhand einer Wärmebildkamera von tatsächlichen Einsparpotenzialen überzeugt und in seinen Entscheidungen bestärkt.

„Aber was ich noch im Kopf habe, das ist diese Visualisierung des Wärmeverlusts des Hauses ohne Dämmung. Konkrete Zahlen kann ich nicht nennen, mir hat es gereicht, diese Grafik zu sehen. Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkte haben bei meiner Entscheidung schon eine Rolle gespielt.“  
(GP24/m/37/HB/ES)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Entscheidung für eine energetische Modernisierung in wirtschaftlicher Hinsicht durch ein hohes Maß an Unsicherheit gekennzeichnet ist. Eigenheimbesitzer reagieren auf diese Situation durchaus rational, wenn sie keine klassischen Wirtschaftlichkeitskalküle verwenden und einen optimalen Nutzen für das eingesetzte Kapital erzielen wollen, sondern auf alternative Entscheidungsregeln zurückgreifen. Aus dieser Sicht erscheint auch die Bereitschaft verständlich, mit der häufig auch

sehr langfristige Amortisationszeiträume akzeptiert werden. In dieser Bereitschaft kommt die Überzeugung zum Ausdruck, dass eine energetische Modernisierung sich rechnet, auch wenn dieser Nutzen kurzfristig nur schwer bezifferbar ist. Welche Zeiträume als tolerierbar angesehen werden, ist dabei auch nicht zuletzt von grundlegenden Einstellungen und Orientierungen, zum Beispiel gegenüber Klimaschutz oder Nachhaltigkeit, geprägt.

## 5.8 Barrieren und Hemmnisse

Den vielfältigen und handlungsorientierten Motiven für eine (energetische) Sanierung steht eine ganze Reihe von Barrieren entgegen, die die Entscheidungsfindungen beeinflussen und sehr unterschiedliche Reaktionen auslösen können. Die Folgen sind zeitliche Aufschübe, Verzicht auf sinnvolle umfassende Lösungen oder suboptimale bis falsche Lösungen. Die Hemmnisse liegen auf ganz unterschiedlichen Ebenen: Faktischen Restriktionen von außen stehen zum Teil emotional geprägte Vorbehalte und Ängste gegenüber, oder es zeigt sich eine starke Beeinflussung durch vorherrschende Meinungen und Vorurteile. Sie zeigen die Notwendigkeit eines sensiblen Eingehens auf mögliche Barrieren bei den EigenheimbesitzerInnen, etwa bei der Energieberatung oder der Kommunikation energetischer Sanierungskonzepte.



Abbildung 5: Überblick über Barrieren und Hemmnisse für eine (energetische) Sanierung

Häufige Hemmnisse für eine energetische Sanierung sind *finanzielle Restriktionen*, sei es, dass die Finanzierungsmöglichkeiten beispielsweise durch Hauskauf und/oder Modernisierungsmaßnahmen ausgeschöpft sind und von den Banken keine weiteren Kredite zu erwarten sind, seien es liquiditätsgesteuerte Entscheidungen gegen eine zusätzliche Ver-

schuldung oder die fehlende Bereitschaft, noch mehr in das Haus zu investieren und andere Wünsche hintanzustellen.

„Gerade in der Anfangsphase beeinflusst die Finanzierbarkeit die Entscheidung am allermeisten. Ich würde gern viel machen, aber kann's halt im Moment nicht, also macht man's nach und nach.“ (GP37/m/39/A/ES)

Das Motiv, Kosten und Energie zu sparen, wird – wenn es technisch und finanziell im Augenblick nicht zu lösen ist – von machen dann über Verhaltensänderungen umgesetzt, indem zum Beispiel weniger und gezielter geheizt wird.

Auch die Nicht-Inanspruchnahme von Förderungen und KfW-Krediten fallen in die Finanzierungs-Kategorie. Dieser Verzicht auf Förderungsangebote kann sehr unterschiedliche Ursachen haben: Erstaunlich vielen sind Fördermöglichkeiten für ihr eigenes Vorhaben überhaupt nicht bekannt. Vor allem Sanierer, die sich bereits mit Förderanträgen beschäftigt haben oder Anträge gestellt haben, die dann abgelehnt wurden, beklagen den hohen Aufwand und die zum Teil bürokratischen Mechanismen. Manchen gelten die zu erfüllenden Voraussetzungen als unüberwindlich oder ihrer Situation nicht adäquat. Sie verzichten dann von vornherein auf diese potenziellen Finanzierungsmöglichkeiten. Insbesondere die fehlende Förderung von Einzelmaßnahmen oder die Beschränkung auf ein Darlehen statt Zuschuss schlagen hier zu Buche.

Offensichtlich wird allerdings auch, dass die Einschätzung der eigenen finanziellen Möglichkeiten und Spielräume sehr subjektiv geprägt ist und dabei Lebensstile und grundsätzliche Einstellungen zu Geld und finanziellem Risiko eine große Rolle spielen.

Faktische Hemmnisse können *bauliche oder behördliche Restriktionen* sein. Denkmalschutzauflagen für Fassade, Dach oder Fenster können eine energetische Sanierung verhindern oder erschweren. Bei Siedlungen können gestalterische Vorgaben für das Gesamtensemble dem individuellen Vorhaben einzelner Hausbesitzer entgegenstehen. Problematisch für eine Außenwanddämmung sind Klinker- oder gründerzeitliche Fassaden. Auch die baulich schwierige und aufwendige nachträgliche Installation von Rohrleitungen im Haus, zum Beispiel für die Nutzung einer solarthermischen Anlage, kann die Maßnahme schon im Vorfeld scheitern lassen.

Persönliche Barrieren liegen in der Befürchtung von großen *Unannehmlichkeiten* in der Sanierungsphase. Dreck und Staub über einen längeren Zeitraum hinweg oder die Vorstellung, dass das ganze Haus eine Baustelle wird, wirken bei Älteren oder Familien mit kleinen Kindern oder gebrechlichen Familienmitgliedern hemmend auf größere Sanierungsvorhaben.

„Die Problematik war, wir haben ja immer einen bewohnten Zustand, wir können die Hütte ja nicht leer räumen. Das heißt, bei den Maßnahmen entsteht ja sehr, sehr viel Dreck. Und das können wir uns nicht leisten, wenn wir eine Pflegeperson drin haben und zwei schulpflichtige Kinder.“

(GP15/w/47/F/KS)

Von außen sichtbare energetische Sanierungen am Haus können je nach subjektiver Wahrnehmung und ästhetischen Empfindungen einer Entscheidung entgegenwirken: Eine dominante „hässliche“ Solaranlage auf dem Dach oder zu tief liegende Fenster nach der Dämmung können den Gesamteindruck des Hauses negativ beeinflussen, sodass darauf verzichtet wird.

Neben diesen eher faktischen Barrieren spielen *mentale und psychische Hemmnisse* eine nicht zu unterschätzende Rolle: Nicht jede/r Hausbesitzer/in fühlt sich einer umfassenden Sanierung gewachsen. Insbesondere ältere und auf sich allein gestellte Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer scheuen den großen (finanziellen, physischen und psychischen) Aufwand und haben Angst vor einer Sanierung, die sie in ihrer Tragweite nicht überschauen können. Sie haben zwar einerseits das Bedürfnis, an die Hand genommen zu werden und jemandem vertrauen zu können. Andererseits sind sie entweder sehr misstrauisch oder es besteht gerade bei ihnen die Gefahr, dass sie naiv auf unseriöse Anbieter hereinfallen und sich beispielsweise durch Haustürgeschäfte und dubiose Verträge über den Tisch ziehen lassen. Gerade Menschen mit wenig oder keinen Sanierungserfahrungen haben bei größeren Sanierungsmaßnahmen oft ein gewisses Misstrauen gegenüber Fachleuten, da deren spezifische Qualifikationen kaum nachprüfbar sind und es häufig an objektiven Standards oder Empfehlungen mangelt. Aber gerade der Verzicht auf professionelle Beratung kann dazu führen, dass bei einer Sanierung die falschen Weichen gestellt werden oder wenig zukunftsfähige Lösungen zur Ausführung kommen.

„Auf die Bekanntschaft mit dem Bekannten meiner Frau und seinen Handwerkern hätte ich sehr gut verzichten können (...)“ (GP20/m/39/HB/ES)

Noch subtilere Barrieren sind individuelle Antipathien oder ein „falsches“ Auftreten von Handwerkern oder Beratern. Besonders kontraproduktiv ist die Kommunikation und Zusammenarbeit dann, wenn Sanierungswillige das Gefühl haben, dass nicht richtig zugehört und auf spezifische Wünsche und Bedürfnisse nicht wirklich eingegangen wird.

„Manchmal ist es ja auch so, dass einem an dem Auftreten etwas nicht gefällt. Wenn da jemand schon so gelangweilt kommt, dann möchte ich den nicht.“ (GP52/w/34/B/KS)

Gleichzeitig zeigt sich, dass bei vielen ein Planungskonzept fehlt. Manche schaffen es nur in kleinen Schritten und abgeschlossenen Einzelmaßnahmen, gestreckt über einen langen Zeitraum hinweg, zu handeln. Andere sind zwar sehr offen für Ideen und Innovationen, aber gleichzeitig auch sprunghaft und wenig zielgerichtet, wenn es um faktische Entscheidungen geht. Sie lassen sich immer wieder von neuen Ideen und anderen Ratgebern beeinflussen. Gerade beim Thema Haus und Haussanierung, über das im sozialen Umfeld viel geredet und diskutiert wird, profilieren sich manche als „Berater“ aufgrund ihrer eigenen Erfahrungen. Mit großer Überzeugungskraft ausgesprochenen Empfehlungen wird dann zum Teil mehr Glauben geschenkt als Empfehlungen von Fachleuten oder es wird ganz auf fachlichen Rat verzichtet.

„Ne, ich brauchte außer meinem Neffen niemanden, ich hab für jedes Gewerk einen Handwerker, über Jahre schon. Wenn irgendwas ist, dann sagen die, das und das kannst Du selber machen oder auch nicht. Dann frage ich, was kostet das, und dann wird das gemacht. So läuft das bei uns.“

(GP3/m/64/HD/KS)

Gleichzeitig sind die Empfehlungen oft widersprüchlich oder entsprechen nicht mehr aktuellen Standards. Dies führt zu Überforderungen in der Bewertung und zieht oft einen langwierigen Entscheidungsprozess und einen überlangen Aufschub notwendiger Maßnahmen nach sich. Oder man wartet auf „ausgereifte“ Technologien in einer fernen Zukunft.

„Teilweise gab es widersprüchliche Ratschläge – was die Dämmdicken und die Wärmeleitfähigkeit betrifft. Entschieden habe ich mich dann, wie ich das für richtig halte und wie ich mich dann auch schlau gemacht habe. Also viele Meinungen eingeholt und dann überlegt, was ist jetzt die sinnvollste Meinung.“ (GP50/w/41/B/ES)

Zudem halten sich hartnäckig bestimmte Vorurteile und Klischees, vor allem was die Technik anbetrifft – etwa die Überzeugung, dass bestimmte Heizungstechniken oder die Solarthermie noch nicht ausgereift beziehungsweise sehr störungsanfällig seien oder „sich nicht rechnen“ – was auch immer das bedeuten mag. Bei der Fassadendämmung hält sich mitunter die Vorstellung, dass das Haus nicht mehr atmen kann und es dadurch zu Schimmelbildung kommt.

„Ich hatte das (Solar) in Erwägung für Warmwasser gezogen. Der Bekannte hat aber gesagt, die Entwicklung ist noch nicht so ganz am Ende, weil die einzelnen Solarzellen noch nicht so langlebig sind, von daher wäre es gut, noch mal fünf bis sechs Jahre zu warten.“ (GP41/m/62/B/ES)

„Wenn Sie so ein Haus, wie es da steht, einpacken von oben bis unten mit Dämmmaterial, dann machen Sie es kaputt, weil es sich mit Wasser vollsaugt und feucht bleibt. Das Haus würde zerstört, das kann man nicht machen. Es muss eine gesunde Mischung geben zwischen dem was das Haus an Möglichkeiten bietet und den technisch vertretbaren Lösungen, die machbar sind.“ (GP48/m/47/B/ES)

Eine ausgereifte und adäquate Entscheidung für eine sinnvolle energetische Sanierung kann sowohl durch *Informationsüberflutung* als auch durch *Informationsdefizite*, oder beides gleichzeitig, verzögert, ganz verhindert oder nicht optimal umgesetzt werden. Einerseits bieten die vielfältigen Informationsmöglichkeiten – vor allem im Internet – breiteste Informationen. Insbesondere in zunehmend genutzten Internetforen und Chats werden komplexe Sachverhalte diskutiert und Ratschläge erteilt. Dies macht eine Bewertung und Abschätzung hinsichtlich der individuell gegebenen Situation nicht unbedingt einfacher und kann Gefühle der Überforderung auslösen.

„Ich war auch in einem Forum drin und habe mich da ein bisschen eingele-  
sen. Aber die einen finden es ganz toll und die anderen sagen, es rechnet sich  
nicht.“ (GP14/m/40/F/ES)

Andererseits ist bei vielen die Existenz von spezifischen Beratungsangeboten zur energie-  
tischen Sanierung noch nicht angekommen.

„Mit Architekten und oder Energieberater haben wir uns nicht unterhalten.  
Das geschah schlicht auch aus Unwissenheit. Ich wusste damals nicht, dass  
es einen Energieberater gibt.“ (GP51/m/50/B/ES)

Erstaunlich häufig sind Energieberater oder Energieberatungs-Agenturen überhaupt nicht  
bekannt. Beispiel Heidelberg: Obwohl die „KliBA“ der Gemeinden im Rhein-Neckar-Raum  
viel Öffentlichkeitsarbeit macht, ist sie bei Sanierungsinteressierten nicht selbstverständ-  
lich bekannt oder nicht so präsent, dass sie als potenzielle Anlaufstelle abgespeichert ist.

Schließlich sind bestimmte Lebensphasen oder biografische Gegebenheiten einer ener-  
getischen Sanierung wenig zuträglich: Im hohen Alter rechnen sich die Investitionen nicht  
mehr oder man traut sie sich sowohl mental als auch physisch nicht mehr zu. Allerdings  
gibt es auch hier erhebliche Unterschiede, welche Zeiträume als akzeptabel angesehen  
werden und welche Unannehmlichkeiten noch toleriert werden. Auch gesundheitliche  
Probleme (wie Allergien) oder pflegebedürftige Angehörige im Haushalt erschweren eine  
positive Sanierungsentscheidung.

Junge Familien sind sowohl beruflich als auch familiär in einer Etablierungsphase und  
dadurch sehr gefordert. Im Fokus stehen bei ihnen nicht umfassende energetische Sanie-  
rungsmodelle, sondern ein Sanierungsplan, der auf ihre Wohnbedürfnisse zugeschnitten  
ist und sich an den häufig engen finanziellen Machbarkeiten orientiert.

Und schließlich gibt es auch Hausbesitzer, deren berufliche und/oder familiäre Zukunfts-  
perspektive ungewiss ist und einen konkreten Planungshorizont für die (geerbte) Immo-  
bilie nicht zulässt und damit auch keine Entscheidungen für energetische Sanierungsvor-  
haben.

## 5.9 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Abschließend soll noch auf die Wahrnehmung der gesetzlichen Rahmenbedingungen bei  
einer (energetischen) Modernisierung eingegangen werden. Noch am bekanntesten ist  
mittlerweile der Gebäudeenergieausweis, der seit 2008 auch für Altbauten verpflichtend  
ist. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dies für selbst nutzende Eigentümer nicht  
relevant ist, da der „Energiepass“ nur bei Vermietung oder Verkauf vorgelegt werden  
muss. Daneben enthalten auch die Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie weitere Re-  
gelungen Bestimmungen, die für den Gebäudebestand von Bedeutung sind.

### 5.9.1 Energieausweis

Nur wenige der befragten Sanierer besitzen einen Energieausweis. Etliche haben noch nie davon gehört. Häufig besteht Unklarheit darüber, was ein Energieausweis konkret ist und wozu er dienen kann (außer als Nachweis bei Verkauf oder Vermietung).

„Könnte sein, dass das noch kommt – ist das so was Neumodisches wieder?  
Wer will das sehen?“ (GP49/w/55/B/KS)

Nur energetische Top-Sanierer besitzen als Ergebnis einer umfangreichen Energieberatung einen Energieausweis, den der Energieberater ausgestellt hat.

Auch das potenzielle Interesse an einem Energieausweis hält sich in engen Grenzen, da ein Energieausweis erst dann als notwendig erachtet wird, wenn er zwingend erforderlich ist, also bei Verkaufsabsichten für das Haus. Aber das ist bei kaum jemandem der Befragten akut.

„Nein, wozu, wir wollen es ja nicht verkaufen oder vermieten. Und da wir beides nicht vorhaben, kommt das für uns nicht in Frage und ist nicht interessant.“ (GP50/w/41/B/ES)

„Ich brauche keinen, weil das Haus selbst genutzt ist, und weil keiner von uns in einem offiziellen Mietverhältnis steckt. Nur, wenn es dann mal soweit kommen würde, dann kann man ja nicht von einem Tag auf den anderen sagen: Ich will einen Energiepass – dann steht man schlecht da. Es ist schon eine Überlegung, was wäre wenn das Haus mal vermietet würde. Aber um das Haus vermietungsfähig zu machen, zu einem gehobenen Standard, wäre insgesamt noch einmal eine Investition in das Haus nötig.“ (GP13/m/47/F/ES)

Die gesetzlichen Vorgaben des Energieausweises polarisieren stark hinsichtlich Ablehnung oder Zustimmung. Eine dahingehende gesetzliche Regelung wird von den einen als notwendig begrüßt, von anderen als Eingriff in die individuelle Entscheidungsfreiheit abgelehnt.

„Solange es nicht unbedingt nötig ist, und die von der Umweltbehörde nicht kommen und sagen, du musst bezahlen, wenn du es nicht machst, solange mache ich das nicht.“ (GP41/m/62/B/ES)

„Gesetze: Ich mache mir da vorher keine Gedanken über ungelegte Eier. Ich halte es für unrealistisch, dass es Vorschriften gibt, die sich keiner leisten kann. Die Dinge müssen praktikabel sein, die Leute müssen es bezahlen können, sonst ist das sinnlos. Es ist richtig, die Leute in die Richtung zu bewegen, wenn Ihr baut, dann baut ökologisch, aber vorschreiben kann man das nur begrenzt. Die Sachen müssen praktikabel sein, vor dem Hintergrund steigender Energiekosten, auch wenn Reparaturen fällig sind. Wie kriegt ein 70-Jähriger noch einen Kredit bei einer Bank, das ist unrealistisch.“ (GP20/w/48/HB/ES)

## 5.9.2 Einstellungen gegenüber politischen Rahmenbedingungen und gesetzlichen Regelungen

Die Einstellungen und Haltungen gegenüber den politischen Rahmenbedingungen und gesetzlichen Regelungen hinsichtlich einer energetischen Sanierung sind sehr ambivalent, unabhängig davon, wie genau diese tatsächlich bekannt sind.

Einerseits zeigen sich relativ strikte und häufig auch sehr emotionale Ablehnungen und eine fehlende Einsicht in die Notwendigkeit: Vor allem die Vorreiterrolle Deutschlands im Klimaschutz und damit auch bei den erneuerbaren Energien und der CO<sub>2</sub>-Reduktion ist manchem ein Dorn im Auge, insbesondere konventionellen Sanierern. Sie fordern zumindest eine gesamteuropäische Lösung und keinen (teuren) Alleingang Deutschlands.

„Wir Deutsche sind der Vorzeigemechanismus und nebedran wird verpulvert.“ (GP3/m/64/HD/KS)

Andere sehen die gesetzlichen Regelungen als Eingriff in die persönliche Entscheidungsfreiheit als Hausbesitzer. Sie fühlen sich massiv in ihrem (Nicht)Tun und Handeln gestört. Manche empfinden die gesetzlichen Regelungen – Beispiel Energiepass – als ungerechtfertigte Geldmacherei, die vom Staat gefördert wird.

„Es kommen immer neuere Gesetze, immer neuere Verordnungen, man ist schon langsam nicht mehr sein eigener Herr über was man tun und lassen darf, das halt ich für eine äußerst brenzlige Situation (...) Das ist das gleiche wie mit diesem Energiepass, das halt ich für sehr problematisch (...) das hat mit einer Demokratie nichts zu tun, weil man nicht frei entscheiden kann, (...) das ist eine Einschränkung meiner persönlichen Entscheidungsgewalt.“ (GP36/m/42/A/ES)

„Den Energieausweis seh ich nur zur Abzocke der Leute. Das Schlimmste ist, dass die ganzen Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, davon ausgeschlossen sind (...) (das ist) Geldmacherei momentan.“ (GP46/w/32/B/KS)

Auf der anderen Seite – und das scheint die Mehrheit zu sein – schwingt viel persönliche Betroffenheit und Einsicht in die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung mit: Auslöser sind vor allem der Klimawandel und die Explosion der Energiepreise beziehungsweise deren extreme Schwankungen. Das Thema gilt als entscheidende Zukunftsfrage und Herausforderung an die Gesellschaft, die auch von jedem einzelnen Hausbesitzer ein effektives Handeln erfordert, soweit er/sie dies leisten kann. Und: Das Thema liegt im Trend der Zeit, im Sinne eines objektiven „Muss“, das nur auf dem gesetzlichen Weg einen notwendigen Handlungsansatz findet.

„Das ist wichtig für mich, weil das eine Zukunftsfrage ist. Wenn wir den Klimawandel nicht aufhalten, dann brauchen wir hier gar keine Häuser mehr zu sanieren. Ja, ich sehe das als Aufgabe.“ (GP28/w/56/HB/KS)

„Es gibt einen Trend, und der ist dann von Bedeutung. Es ist eine Investition in die Zukunft (...) irgendwann machen die wahrscheinlich an die Häuser die Plaketten, die wir heute am Auto haben. So wie der Energiepass, der jetzt Vorschrift ist, ja, dann kriegen Sie halt die Miete nicht mehr, wenn Sie den nicht haben.“ (GP4/m/50/HD/ES)

Daraus erwachsen Forderungen, die von etlichen formuliert werden. Sie plädieren für eine größere Verbindlichkeit an und mehr Konsequenz in den gesetzlichen Vorgaben, da eine Motivation auf freiwilliger Basis nicht ausreicht. Hausbesitzer müssen (bzw. „wollen“) zu einem vernünftigen energetischen Handeln gezwungen werden, da schließen sie sich selber nicht aus:

„Ich sehe die Verordnungen insgesamt als zu lax an. Es gibt da keinen gesetzlichen Druck darauf, einen Altbau zu sanieren (...) Nach der gegenwärtigen gesetzlichen Lage kannst du ein Haus streichen, ohne dass du etwas am Energiestandard änderst. Es wird zu wenig Druck gemacht auf die Hauseigentümer.“ (GP1/w/50/HD/KS)

„Wenn Auflagen kommen, muss ich sie erfüllen, ist doch kein Problem. Natürlich, was muss, das muss.“ (GP49/w/55/B/KS)

„Ich glaube schon, dass sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Auflagen ein bisschen verstärken werden (...) Und darum glaube ich, dass man die Leute ein bisschen dazu zwingen muss. Weil man ansonsten geneigt ist, sich für die kostengünstigeren Varianten zu entscheiden. Und da könnte man schon ein bisschen Druck ausüben – im Rahmen.“ (GP52/w/34/B/KS)

„Ich erwarte, dass diese Rahmenbedingungen oder Gesetzgebungsvorgaben auch umgesetzt werden. Und dass die Politik es schafft, das für das Volk verständlicher zu machen.“ (GP50/w/41/B/ES)

Darüber hinaus werden auch Chancen und Potenziale durch die CO<sub>2</sub>-Reduzierungsprogramme gesehen: Mehr Beschäftigte in dafür zuständigen Berufen, insbesondere im Handwerk. Und die Hausbesitzer profitieren durch eine hochqualifizierte Energieberatung.

### **Forderungen nach verbesserten Förderungen**

Gleichzeitig werden aber auch Forderungen laut nach zusätzlichen finanziellen Anreizen und einer Ausweitung der Förderprogramme und des Beratungsangebots.

„Ja, die Anreize vergrößern für energetische Maßnahmen, das steckt noch viel Potenzial drin. Und die Beratung muss noch mehr verbreitet werden. Nur Auflagen ohne Beratung, das finde ich nicht gut.“ (GP23/w/39/HB/ES)

Insbesondere Hausbesitzern mit geringen finanziellen Mitteln sollen vom Staat unter die Arme gegriffen werden. Gleichzeitig wird – vor allem von Seiten energetischer Sanierer

mit (leidvollen) Erfahrungen – die Forderung nach einer einfacheren Handhabung der Förderprogramme laut, die als wenig nutzerfreundlich, oft sehr bürokratisch und kompliziert gelten. Daneben gibt es auch den Wunsch nach einer stärkeren Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausgangssituationen der Hausbesitzer und nach einer besseren Kommunikation der potenziellen Fördermöglichkeiten auf breiter Front.

„Ich finde es immer schwierig, wenn neue Gesetze und Verordnungen herauskommen, dass das nicht einfach gehalten ist, sodass es jeder verstehen kann. Es ist immer so verkomplizierend (...) Das ist wie bei der Steuer, alles so wahnsinnig kompliziert. Dabei ist der Ansatz richtig. Ich würde mir mehr Transparenz und Benutzerfreundlichkeit wünschen. Dass man mehr mitgenommen wird.“ (GP48/w/47/B/ES)

Dringlich geäußert wird auch die Forderung nach Kontrolle der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben: Gesetzliche Regelungen gelten erst dann als durchsetzungsfähig und glaubwürdig, wenn ihre Nichteinhaltung sanktioniert wird. Dies scheint bisher nicht der Fall. Beklagt werden von einigen Befragten die fehlende Überprüfung der Sanierungsmaßnahmen und ungeklärte oder fehlende Zuständigkeiten.

„Es müsste eben auch kontrolliert werden, ob die Maßnahmen eingehalten werden. Niemand ist da zuständig, der Schornsteinfeger auch nicht.“ (GP42/m/59/B/ES)

„Es gibt ja schon eine ganze Menge Regelungen. Nur ist da keine kontrolliert und keiner hinterher. Da denke ich mal, wird hier gewurschtelt, wie man’s gerne möchte.“ (GP30/W/46/HB/ES)

## 6 Fazit und Ausblick auf die quantitative Hauptstudie

Die Ergebnisse der qualitativen Untersuchung bestätigen die These, dass die Sanierungsentscheidung von Eigenheimbesitzern nicht allein unter technischen oder ökonomischen Aspekten zu betrachten ist. Zugleich lässt sich festhalten, dass die bauliche und biografische Ausgangssituation unterschiedliche Rahmungen für die Modernisierungsentscheidung vorgeben, diese jedoch nicht vollständig bestimmen. Gerade die Entscheidung für eine energetische Modernisierung ist durch Unsicherheit gekennzeichnet. Dabei spielen Einstellungen und Lebensstilorientierungen der potenziellen Modernisierer eine wichtige Rolle, ebenso die aktuelle Lebenssituation und -perspektive und die damit verbundenen Erwartungen, Anforderungen und Bedürfnisse. Das Thema Energie ist vielfach bei Entscheidungen zur Instandhaltung nicht präsent und es fehlt Wissen über konkrete Handlungsmöglichkeiten. Energieberatung könnte in eine umfassende Sanierungsberatung integriert werden („Mainstreaming“). Daher ist davon auszugehen, dass das Gros der energetischen Modernisierungsmaßnahmen auch weiterhin nur als punktuelle Optimierung erfolgen wird und eine umfassende energetische Modernisierung nur von einer geringen Zahl von Eigenheimbesitzern durchgeführt wird. Insgesamt sollte bei der Stärkung

der Entscheidungskompetenzen der Fokus daher nicht auf energetische Komplettmodernisierer beschränkt werden, sondern unterschiedliche Sanierungsarten berücksichtigt werden („high end“/„low end“). Zudem ist zu beachten, dass eine eindeutige Bewertung umgesetzter Maßnahmen häufig nur im Kontext der längerfristigen „Sanierungshistorie“ möglich ist und nicht nur auf der Grundlage der aktuell durchgeführten Maßnahmen und des dadurch erzielten Energieeinsparpotenzials.

### Auswahl an zu prüfenden Hypothesen

Aus den Ergebnissen der qualitativen Untersuchung wurde eine Reihe von Hypothesen bezüglich der Modernisierungsentscheidung entwickelt, die im Rahmen einer standardisierten Befragung überprüft werden sollen. Einige zentrale Hypothesen werden im Folgenden wiedergegeben:

- Lebensphase in Verbindung mit Lebensstilorientierungen (Sparorientierung, Risikoorientierung, Traditionalität und Nachhaltigkeitsorientierung) haben einen starken Einfluss, ob und wie saniert wird (teil/energetisch – konventionell).
- Eine energetische Komplettmodernisierung ist eher die Ausnahme als die Regel. Sie ist eng an bestimmte biografische und situative Kontexte gebunden – das größte ‚window of opportunity‘ ist nach Kauf/Erwerb eines Hauses, in dem Sanierungen überfällig sind. Komplettmodernisierungen sind daher vor allem in der Phase der Familienweiterung zu erwarten. Ein weiteres ‚window of opportunity‘ für eine energetische Sanierung könnte die Nachfamilienphase und der Übergang in den Ruhestand sein.
- Bei einer sicheren, langfristigen Wohnperspektive ist eine energetische Sanierung wahrscheinlicher.
- Die Ausgangssituation (siehe oben) beeinflusst ebenfalls die Sanierungsentscheidung; es gibt Ausgangssituationen, bei denen energetische Sanierung wahrscheinlicher ist.
- Das Hinzuziehen eines Spezialisten signalisiert eine Bereitschaft, Maßnahmen mit höherem Energieeinsparpotenzial durchzuführen.
- Die Bereitschaft zur Eigenleistung erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass Maßnahmen durchgeführt werden, die energetisch weniger anspruchsvoll sind.
- EigenheimbesitzerInnen, die in sehr schlecht gedämmten Häusern leben, entscheiden sich häufiger für energetische Modernisierung aufgrund des zu erwartenden hohen Einsparpotenzials.
- Energetische Sanierungen aus einem primär ökonomischen Kalkül heraus sind die Ausnahme; am ehesten treten diese bei der Heizungsmodernisierung auf. In der Regel ist eine energetische Sanierung das Ergebnis von Motivallianzen, bei dem zu dem Motiv der Kosteneinsparung weitere Motive wie Energiesparen, Klimaschutz/Nachhaltigkeitsorientierung, der Wunsch nach postfossiler Energieversorgung, Begeisterung für technische Innovationen, der Wunsch nach einer Steigerung von Wohnqualität oder auch eine traditionelle Sparsamkeitsorientierung hinzukommen.

## 7 Literatur

- Bartiaux, Françoise/Guy Vekemans/Kirsten Gram-Hansen (2006): Socio-technical factors influencing residential energy consumption SEREC. Final Report
- BDH – Bundesindustrieverband Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik (2007): Klimastrategie für deutschen Wärmemarkt. Studie belegt enormes Potenzial für Energieeinsparung, CO<sub>2</sub>-Minderung, Investition und Beschäftigung. [www.bdh-koeln.de](http://www.bdh-koeln.de)
- Belz, Frank-Martin/Katharina Sammer/Rita Pant (2005): „Nachhaltigkeits-Marketing in der Baubranche: Best Practices aus der Schweiz.“ In: Frank-Martin Belz/Michael Bilhart (Hg.): Nachhaltigkeits-Marketing in Theorie und Praxis. Wiesbaden: DUV-Verlag, 119–140
- Birzle-Harder, Bärbel/Immanuel Stieß (2005): Evaluierung und Optimierung der Bera- tungskampagne „Brennpunkt Heizung“ der Bremer Energie-Konsens GmbH. Unveröf- fentlichter Bericht. Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE). Frankfurt am Main
- Bizer, Kilian/Martin Führ/Karsten Barginda (2003): Evaluation des 3-Städte-Klimaschutz- projekts Viernheim, Lampertheim und Lorsch. Im Auftrag des Hessischen Ministeri- ums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten. Abschlussbericht. Darmstadt/Zürich
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2007): Zahlen und Fakten: Energiedaten – Internationale und nationale Entwicklungen. [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)
- Bodenstein, Gerhard/Helmut Elbers/Achim Spiller (1997): Strategische Konsumententschei- dungen: Langfristige Weichenstellungen für das Umwelthandeln: Ergebnisse einer empirischen Studie, Diskussionsbeitrag des Fachbereichs Wirtschaftswissenschaften der Universität Duisburg Nr. 234. Duisburg
- DPG – Deutsche Physikalische Gesellschaft e.V. (2005): Klimaschutz und Energieversor- gung in Deutschland 1990–2020. Bad Honnef
- Empacher, Claudia/Konrad Götz/Irmgard Schultz/Barbara Birzle-Harder (2002): Die Ziel- gruppenanalyse des Instituts für sozial-ökologische Forschung. In Umweltbundesamt (Hg.): Nachhaltige Konsummuster: ein neues umweltpolitisches Handlungsfeld als Herausforderung für die Umweltkommunikation. Berlin: Erich Schmidt, 87–181
- Gronow, Jukka/Alan Warde (Hg.) (2001): Ordinary Consumption. London: Routledge
- Hinz, Eberhard (2006): Gebäudetypologie Bayern. Entwicklung von 11 Hausdatenblättern zu typischen Gebäuden aus dem Wohngebäudebestands Bayerns. Studie im Auftrag des Bund Naturschutz Bayern e.V. Endbericht
- IWU – Institut für Wohnen und Umwelt (Hg.) (2003): Deutsche Gebäudetypologie – Systematik und Datensätze. Darmstadt
- IWU – Institut für Wohnen und Umwelt (Hg.) (2007): Energieeffizienz im Wohngebäudebe- stand. Techniken, Potenziale, Kosten und Wirtschaftlichkeit. Eine Studie im Auftrag des VdW Südwest. Darmstadt
- Kleemann, Manfred/Patrick Hansen (2005): Evaluierung der CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen im Gebäudebereich. Schriften des Forschungszentrums Jülich: Reihe Umwelt/Envi- ronment, 60

- Kleemann, Manfred/Rainer Heckler/Gerhard Kolb/Maren Hille (2000): Die Entwicklung des Energiebedarfs zur Wärmebereitstellung in Gebäuden – Ergebnisse. Bremer Energie Institut. Bremen
- Krémer, Zsolt/Thomas Liebernickel/Volkmar Ebert/Stefan Moosreiner (Technomar) (2005): Abbau von Hemmnissen bei der energetischen Sanierung des Gebäudebestands. Abschlussbericht. Gefördert vom BBR. München
- LBS Research (2004): Frauen geben Modernisierungs-Impulse. Meldung vom 2.2.2004. [www.lbs.de](http://www.lbs.de) (7.5.2007)
- LBS Research (2005): 5-Millionen Wohnungs-Kuren pro Jahr. Meldung vom 10.10.2005. [www.lbs.de](http://www.lbs.de) (7.5.2007)
- Stieß, Immanuel/Stefan Zundel/Jutta Deffner (2009): Making the Home Consume less. Putting Energy Efficiency on the Refurbishment Agenda. Paper presented at the eceee2009 Summer Study
- Stø, Eivind/Harald Throne-Holst/Pål Strandbakken/Gunnar Vittersø (2006): A multi-dimensional approach to the study of consumption in modern societies and the potentials for radical sustainable changes. In: Maj Munch Anderson/Arnold Tukker (Hg.): Perspectives on Radical Changes to Sustainable Consumption and Production (SCP). Proceedings of a Workshop of the Sustainable Consumption Research Exchange Network (SCORE!), April 2006, Copenhagen, 13–20
- tns emnid (2003): Kommunikationsprogramm „zukunft haus 2003“. Unveröffentlichter Bericht. Im Auftrag der dena. Berlin