

# Sozial-ökologische Modernisierung von Wohngebäuden

Wie lassen sich die Eigentümer/innen motivieren?



14. BMBF-Forum für Nachhaltigkeit  
6. Juni 2018  
Dr. Julika Weiß  
IÖW – Institut für ökologische  
Wirtschaftsforschung  
Berlin



- 1. Herausforderung sozial-ökologische Modernisierung**
- 2. Ansatzpunkte sozialverträgliche energetische Sanierung**
- 3. Ansatzpunkte zur Motivation der Eigentümer/innen**

# Energetische Modernisierung notwendig zum Erreichen der Klimaschutzziele

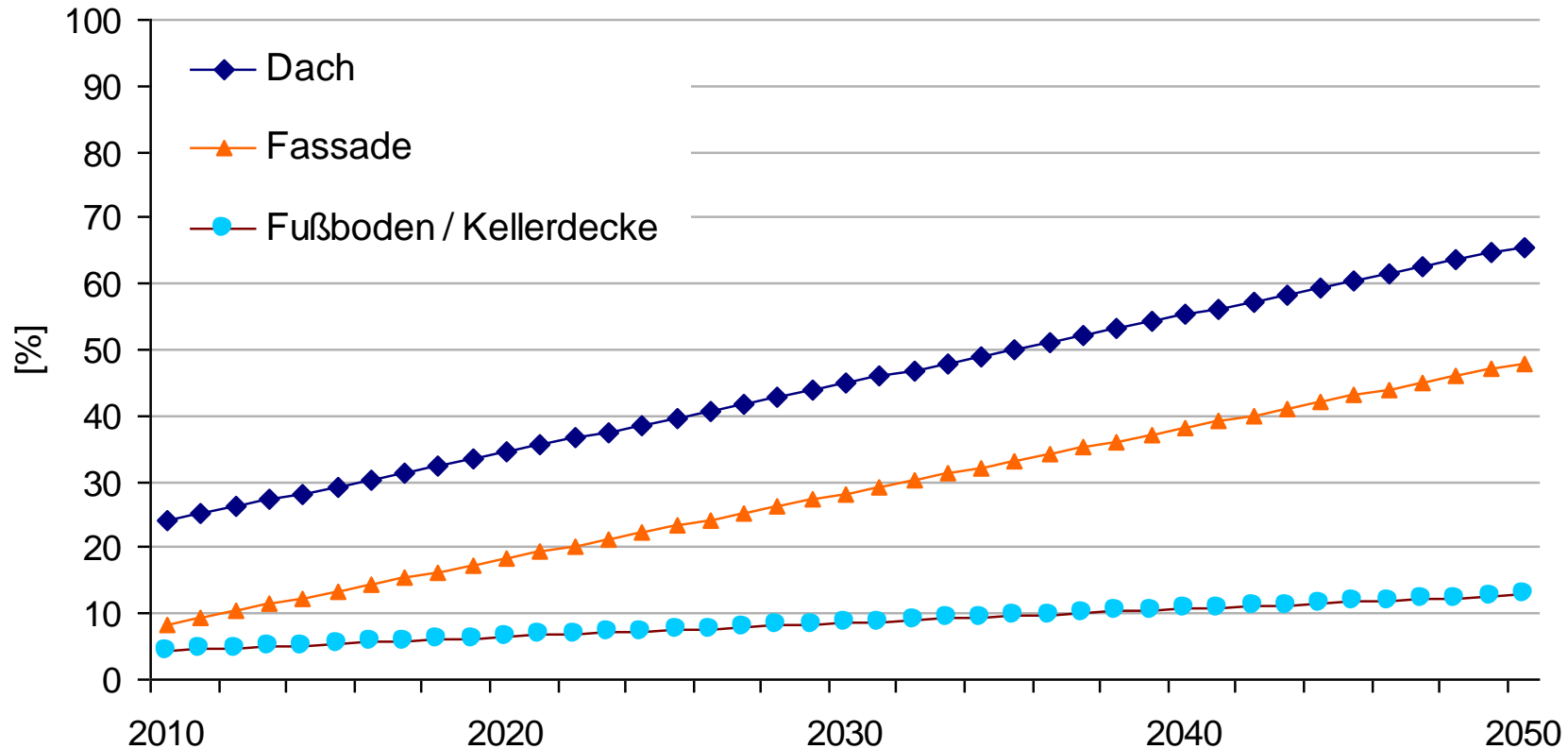


- **Bereitstellung von Raumwärme ist für großen Anteil der CO2-Emissionen in Deutschland verantwortlich**
- **Es wird davon ausgegangen, dass 2050 noch ein Großteil der heute existierenden Gebäude genutzt wird**
- **Zentrale Aufgabe im Wärmebereich stellt deshalb die klimafreundliche Versorgung des Bestands dar**
- **Dies umfasst sowohl eine Reduktion des Energieverbrauchs als auch den Umstieg auf erneuerbare Energien (EE)**
  - Beides notwendig, da Einsparpotenziale ebenso wie EE-Potenziale begrenzt sind (unter Berücksichtigung von Kosten, Akzeptanz, etc.)
- **Eine zentrale Herausforderung hierfür ist die Vielzahl von Akteuren (Eigentümer/innen, Mieter/innen, Verwaltung, etc.)**

# Bisherige Sanierungsaktivitäten reichen nicht aus um Klimaschutzziele zu erreichen



Fortschreibung Sanierungsraten Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2050



Neben Quantität auch Qualität nicht ausreichend (Sanierungsniveau)

# Energetische Sanierungen und bezahlbarer Wohnraum

---



## **Energetische Sanierung kann zu Mietsteigerung beitragen: Modernisierungsumlage: bis zu 11% der Kosten pro Jahr**

- Mietpreissteigerung derzeit wichtige Frage in vielen Regionen
- Umlegbare Investitionen übertreffen häufig Heizkosteneinsparung
- Gebiete mit hoher Nachfrage: Kosten können umgelegt werden
  - Warmmieten steigen, damit tlw. Verdrängung von Mieter/innen; wird tlw. auch bewusst dafür eingesetzt => Akzeptanz sinkt
- Gebiete mit geringer Nachfrage: Kosten nur tlw. umlegbar
  - Energetische Sanierungen nicht refinanzierbar; dennoch tlw. Sanierung um Wohnungen attraktiv zu machen

**Gleichzeitig verringern Sanierungen Abhängigkeit von fossilen Energien und Preisschwankungen => Resilienz**

# Ansatzpunkte sozialverträgliche energetische Sanierung



# Sozialverträgliche Sanierung – Zielgruppen und Handlungsmöglichkeiten

---



**Zielgruppe sind Mieter/innen die sich nach der energetischen Sanierung Wohnung nicht mehr leisten können**

1. Transferleistungsempfänger/innen (Arbeitslosengeld, Wohngeld)
2. weitere Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen

## **Handlungsmöglichkeiten**

1. Erhöhung Transferleistungen und/oder Empfänger/innenkreis
  - Neuberechnung der KdU-Werte für ALG II-Wohnen („Klimabonus“)
  - Einführung „Klimawohngeld“
  - Wohngeldzahlungen erweitern
2. Reduzierung Mietpreissteigerung durch energetische Sanierung

# Reduzierung Mietpreissteigerung durch energetische Sanierung

---



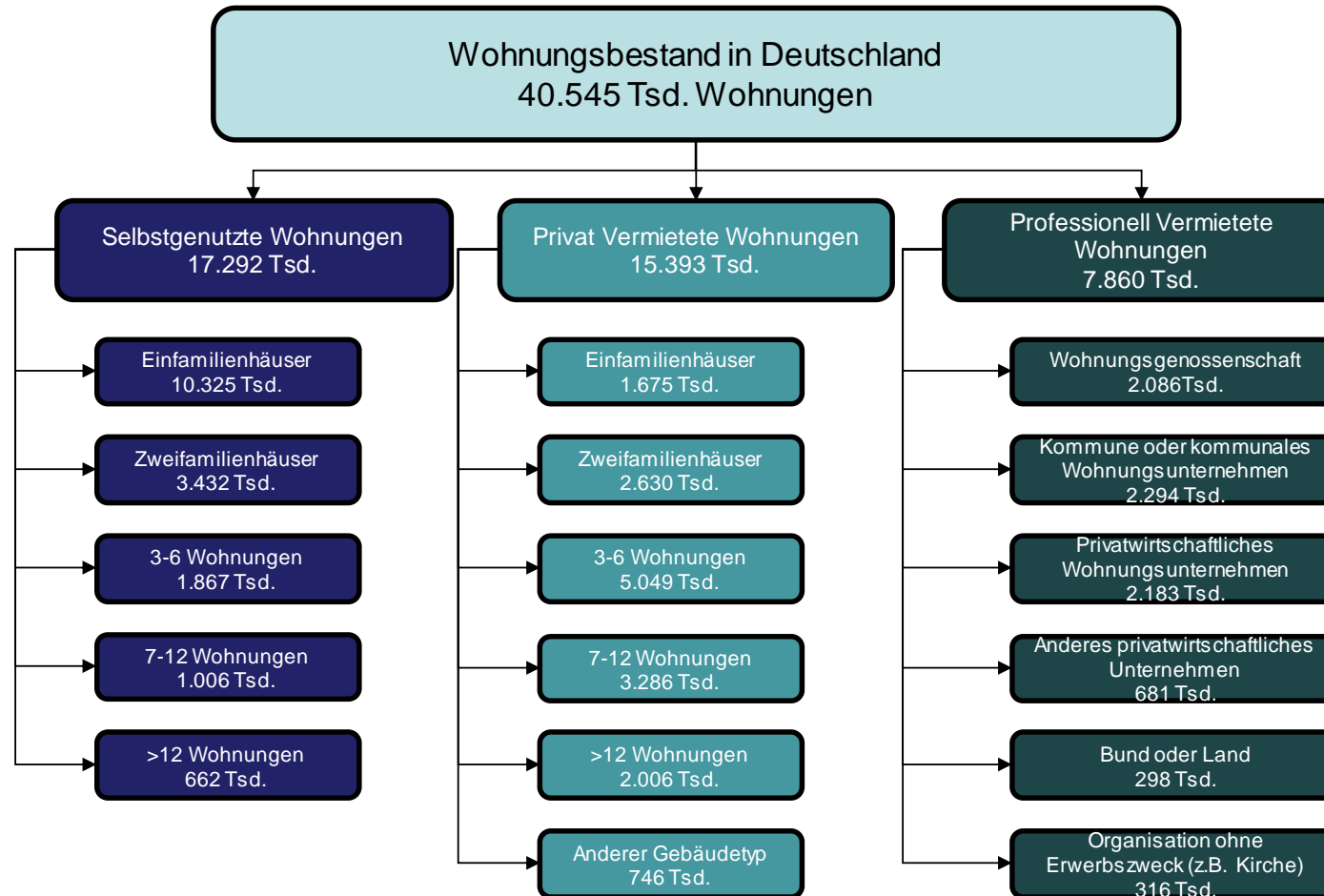
- **Gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei Sanierung**
  - Maßnahmen refinanzieren sich weitgehend über Energieeinsparung
- **Förderung energetische Sanierung**
  - Förderung senkt allgemein maximale Modernisierungsumlage
  - spezielle Förderprogramme bei Mieter/innen mit geringen Einkommen (an keine/geringe Mieterhöhung geknüpft)
- **Begrenzung Modernisierungsumlage**
  - Reduzierung Umlagehöhe - %, zeitlich, Kappung, Härtefallregelung
  - Über Vereinbarungen auch in Kommunen / Ländern möglich
- **Begrenzung von Mieterhöhungen allgemein**
  - „Mietpreisbremse“ (energet. Modernisierung ausgenommen!)
  - Begrenzung Mieterhöhung im Bestand



# Ansatzpunkte zur Motivation der Eigentümer/innen



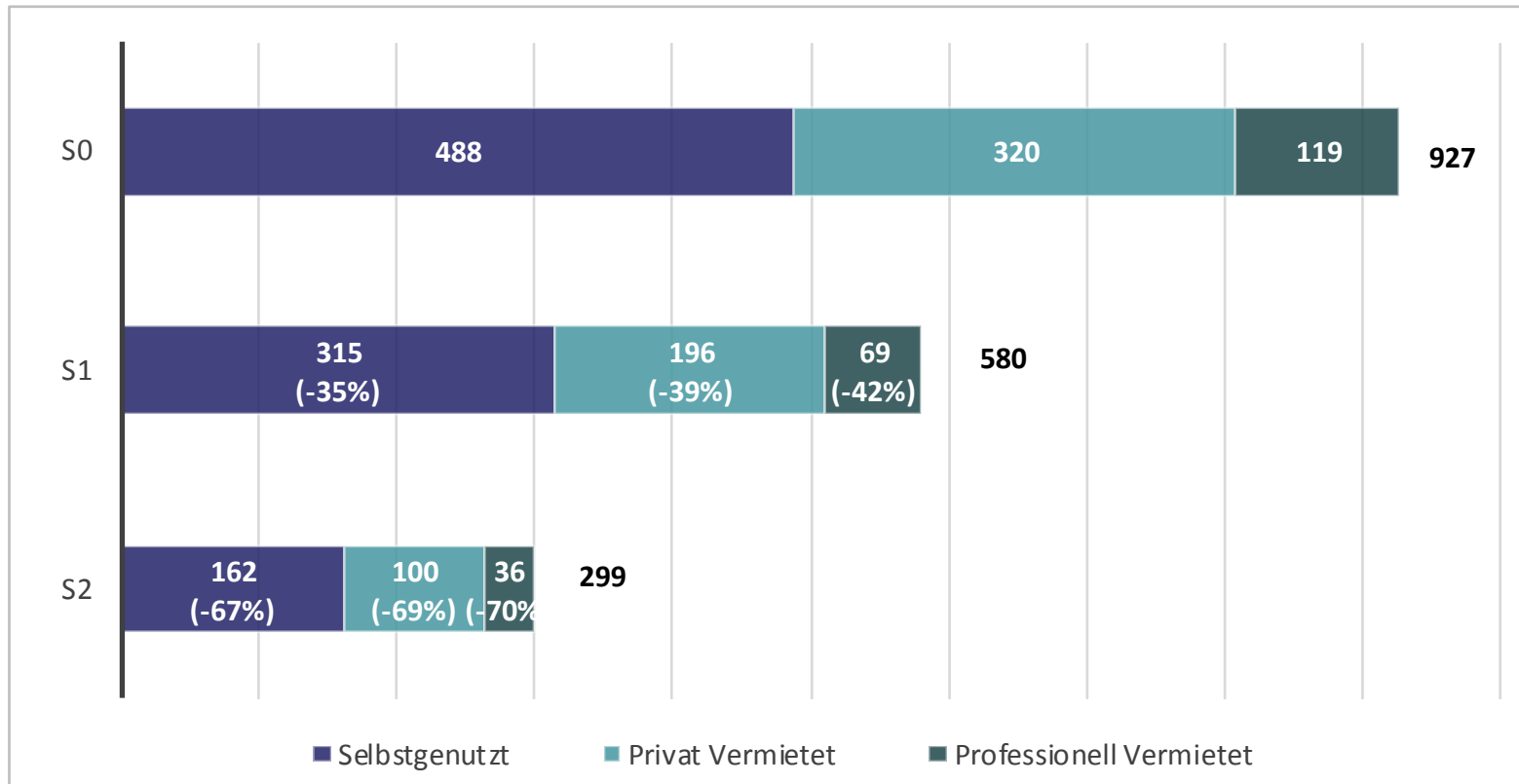
# Aufteilung des Wohnungsbestands auf unterschiedliche Eigentümer/innen



# Aufteilung des Energiebedarfs auf unterschiedliche Eigentümergruppen



Primärenergiebedarf (verbrauchsangepasst) in TWh



S0: keine Sanierung S1: konventionelle Sanierung; S2: zukunftsgerichtete Sanierung

# Sanierungsanlässe privater Eigentümer/innen nutzen

---



- **akute Defekte**
  - hoher Handlungsdruck, Fokus Einzelmaßnahmen, kaum Suche nach Beratungsangeboten => vorheriger Sanierungsfahrplan wäre wichtig
- **vorsorgeorientierte Sanierung**
  - Offenheit für Sanierung, Suche nach Informationen
  - v.a. bei Vermieter/innen wichtig (Werterhalt, Vermietbarkeit)
- **Eigentumserwerb/-übertragung**
  - Gebäude auf eigene Bedürfnisse anpassen, energetische Maßnahmen integrieren
  - v.a. bei Selbstnutzern wichtiges Sanierungsfenster

# Beispiel Projekt EiMap: Ansprache von Erwerber/innen von Eigenheimen



- **Entwicklung von Kommunikationsbausteinen für Erwerber/innen**
  - Zentraler Baustein: „Wegweiser Hauskauf“ - Einstieg in personenbezogenen Kommunikationsprozess zu möglichst frühem Zeitpunkt im Entscheidungsprozess
  - Umsetzung durch Energie-/Klimaagenturen, Verbraucherberatung, weitere Multiplikatoren - Erprobung in drei Regionen mit Bremer Energiekonsens, Klimaschutzagentur Region Hannover und Verbraucherzentrale NRW
  - Entwicklung eines übertragbaren Konzepts – Leitfaden ermöglicht Nachahmung

# Sanierungsanlässe privater Eigentümer/innen nutzen

---



## – andere Sanierungsanlässe nutzen oder neue schaffen:

- Motivallianzen nutzen zu Maßnahmen für Sicherheit / Einbruchschutz oder barrierefreien / altersgerechten Umbau
  - Z.B. Projekt „Sanieren 60plus“: Ansprache älterer Eigentümer/innen mit einer integrierten Beratung
- Sensibilisierung für den Zustand des Eigenheims - Kampagnen mit aufsuchender Beratung in Gebieten mit hohem Sanierungsbedarf
  - z.B. Energiekarawane Rhein-Neckar, „Gut beraten starten“ Region Hannover

⇒ **vielfältige Ansprache je nach Anlass, adressatengerecht für verschiedene Gruppen**

Dazu braucht es vor Ort Ansprechpartner / Kümmerer!

# Weitere Ansatzpunkte zur Motivation der Eigentümer/innen

---



- **Unterstützung bei Planung und Durchführung Sanierungen**
    - Regionale Sanierungsnetzwerke: Bekanntheit von Angeboten, können Qualitätssicherung betreiben (Bsp. Bremen, Allgäu)
    - Bauinfozentren: umfassende (+neutrale) Informationen zu Sanierungsmöglichkeiten (z.B. München, Münster, Elztal)
  - **Finanzieller Spielraum eng, geringe Bereitschaft für Kredite**
    - Finanzierungsberatung, Zuschüsse, Steuererleichterungen
    - Finanzierungskonzepte (Fonds, Contracting)
    - Wirtschaftlichkeit erhöhen (z.B. CO<sub>2</sub>-Abgabe)
  - **und/oder Ordnungsrecht – Verschärfung EnEV+EEWärmeG**
- => Auswirkungen auf Sozialverträglichkeit berücksichtigen!**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Julika Weiß

IÖW – Institut für ökologische  
Wirtschaftsforschung, Berlin  
julika.weiss@ioew.de

6.6.2018

