

AG Energie, Immobilien und Stadtentwicklung

Aktivierung privater Wohnimmobilienbesitzer im Rahmen energetischer Quartiersansätze¹

Berlin, Juli 2015

Fast 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland gehen auf das Konto des Gebäudesektors. In Privathaushalten benötigen allein Heizung und Warmwasseraufbereitung 85 Prozent der Energie – hier liegen deshalb auch große Einsparpotenziale. Nachdem für Neubauten zunehmend hohe Energiestandards gesetzlich vorgeschrieben sind, kommt der Aktivierung der Eigentümer von Bestandsimmobilien vor allem auch in quantitativer Hinsicht eine entscheidende Bedeutung zu. Für Eigentümer, die sich von sich aus bzw. aufgrund unterschiedlicher Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit für energetische Sanierungen interessieren, sieht u.a. die KfW eine finanzielle Förderung für die Beratung und Durchführung entsprechender Maßnahmen vor. Dennoch liegt die Sanierungsquote in Deutschland unter dem gesetzten Ziel von zwei Prozent. Um das Klimaschutzziel 80 % weniger CO₂-Ausstoß bis 2030 gegenüber dem Niveau von 1990 zu erreichen, gilt es die Gebäudeeigentümer zu überzeugen und durch gezielte Ansprache für energetische Sanierungsmaßnahmen zu aktivieren. Insbesondere bei Kleinvermietern und Selbstnutzern ist eine professionelle Beratung und Unterstützung bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung notwendig. Denn diese verfügen über keinen professionellen Hintergrund in Bezug auf Planung, Bewertung, Unterbreitung von Baumaßnahmen sowie der Nutzung komplexer technischer Systeme.

Vielfältige Gründe für bislang inaktive Gebäudeeigentümer

Zur Gruppe der Inaktiven gehören Immobilieneigentümer, die aus unterschiedlichen Gründen kein Interesse an der Umsetzung von Maßnahmen haben oder die über eine Informationssammelphase nicht hinauskommen. Gesetzliche Vorgaben für die schrittweise flächendeckende energetische Sanierung von Bestandsimmobilien bestehen nicht. Bisherige Förderreize zeigen noch zu wenig Wirkung. Weitere Anreizmodelle, wie Zuschüsse bzw. steuerliche Abschreibungen stehen in erheblichen Zielkonflikt zu den Kriterien der Schuldenbremse für die staatlichen Haushalte.

Bei genauerer Betrachtung stellt man fest, dass die ausbleibende Umsetzung verschiedene Gründe hat. Sachliche Gründe sind z.B. das Fehlen der erforderlichen finanziellen Mittel sowie verschiedene weitere Hemmnisse, die den Immobilieneigentümern als nicht lösbar er-

¹ Dieses Arbeitspapier entstand auf Grundlage der Ergebnisse von drei Unterarbeitsgruppen der Arbeitsgruppe Energie, Immobilien und Stadtentwicklung, die der Deutsche Verband seit Ende 2014 gemeinsam mit dem Institute for Advanced Sustainability Studies (IASS) organisiert. Die drei Unter-AGs befassten sich mit Hemmnissen für energetische Quartierslösungen, mit der qualifizierten Beratung zur energetischen Modernisierung sowie mit der Ausrichtung von Maßnahmen auf unterschiedliche Eigentümerstrukturen mit jeweils spezifischen Ausgangs- und Motivationslagen.

scheinen und somit die Umsetzung blockieren. Die unterschiedlichen rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und informativen Hemmnisse sind weiter unten dargelegt. Neben den sachlichen Gründen gibt es aber auch Unsicherheiten bei den Eigentümern, z.B. hinsichtlich der wirtschaftlichen Amortisation („lohnt sich das?“) und der Beherrschbarkeit des gesamten Prozesses der Gebäudesanierung. Wenn man die Gruppe der Inaktiven Gebäudeeigentümer aktivieren möchte, muss man hier ansetzen. Denn diese Unsicherheiten sind nicht durch Informationsbroschüren oder Checklisten auflösbar, wie häufig als Lösung vorgeschlagen wird. Vielmehr wird aus der Praxis ein zugehender Beratungsansatz als erfolgsversprechend beurteilt, der ebenfalls weiter unten kurz skizziert ist.

Bei der Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten hilft ein sehr detaillierter Blick auf die einzelnen Phasen, in denen sich die Immobilieneigentümer hinsichtlich ihres Entscheidungs- und Handlungsprozesses befinden und mit diversen Herausforderungen zu befassen haben. Aus Untersuchungen und Fachliteratur lässt sich in Bezug auf Rahmenbedingungen und Entscheidungskriterien, nach denen über eine energetische Sanierung in diesem Eigentümerkreis entschieden wird, folgendes festhalten:

Energieverbrauchswerte im Wohnungsbestand werden generell überschätzt und der tatsächliche Modernisierungszustand aller Gebäudealtersklassen wird unterschätzt. Das heißt, dass der tatsächliche Energieverbrauch regelmäßig unter dem nach EnEV rechnerisch bzw. theoretisch abgeleiteten Energiebedarf liegt (Raumtemperatur unter 21 °C, Heizkörper nur zu einem Drittel in Betrieb, nicht genutzte Räume, Energieverbrauch-reduzierende Maßnahmen im Rahmen des laufenden Unterhalts nicht berücksichtigt). Sanierte Gebäude erreichen hingegen nicht die ex ante prognostizierten Einsparungen im Betrieb. Der Rebound-Effekt beschreibt genau dieses Phänomen, dass der Anteil von möglicher einzusparender Energie durch Effizienzsteigerungen nur teilweise oder gar nicht verwirklicht wird. Gründe dafür sind ein geändertes Nutzerverhalten: Erhöhung von Raumtemperatur und Lüftungsraten, Verlängerung der Heizdauer, Nutzungsmängel bei zu hoher Komplexität „Benutzerdefizit“ aber auch Ausführungsmängel.

Umfangreiche energetische Sanierungen werden durch baurechtliche Vorgaben (EnEV) immer dann ausgelöst, wenn wesentliche Teile der Außenhülle (Wände, Fenster, Dach) erneuert oder umgebaut werden. Weiterhin werden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kleineren Umfangs nach vorliegenden Untersuchungen regelmäßig durchgeführt. Die Qualität des gesamten Bestandes rechtfertigt eine Sanierungsrate von 1%. Ein genereller Sanierungsstau im Bestand kann nicht identifiziert werden.

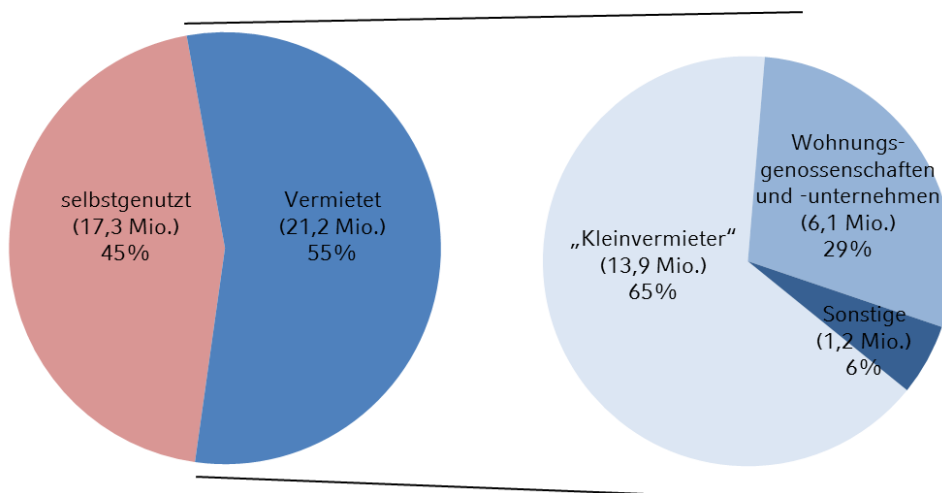
Die energetische Sanierung außerhalb des normalen Erneuerungs-/ Investitionszyklus ist für den Eigentümer unwirtschaftlich, da die Investitionskosten bei einer barwertigen Betrachtung nicht durch die Energieeinsparungen amortisiert werden. Der technisch mögliche Amortisationszeitraum ist deutlich länger, als der aus Sicht der privaten Investoren angestrebte.

Motivationslagen und Anlässe für eine energetische Sanierung

Um einen strategische Ansatz zur Erhöhung der Investitionsquote sowie angepasste Beratungsangebote zu schaffen, ist es unerlässlich die Motivationslagen der unterschiedlichen Eigentümergruppen zu kennen um daran anzuknüpfen. Für Investitionsentscheidungen von Eigentümern selbstgenutzter Immobilien stehen neben wirtschaftlichen Kriterien auch Motive wie Steigerung des Wohnkomforts, Sicherheit sowie Gestaltungsmöglichkeiten und soziales Prestige. Als Indikator kann hier die Preisbildung in dieser Immobilienklasse dienen: Die Verkehrswerte je Quadratmeter Wohnfläche sind bei selbstgenutzten Immobilien höher gegenüber den Ertragswert-Objekten ohne Eigennutzung.

Die Entscheidung für eine energetische Modernisierung erfolgt anlassbezogen. Für selbstgenutzte Einfamilienhäuser ist dies häufig der Eigentumswechsel. Die Chance, zusätzliche energetische Verbesserungen außerhalb von anlassbezogenen grundlegenden Sanierungen zu generieren, besteht immer dann, wenn im Rahmen von Gestaltungswünschen auch energetische Verbesserungen realisiert werden können (Huckepack-Lösung). Beweggründe sind Anpassung an zeitgemäßen Wohnstandard unter Nutzung moderner und damit energieeffizienter Baumaterialien, Förderangebote werden in die Finanzierung integriert, haben aber keinen auslösenden Charakter. Für die Eigner von Eigentumswohnungen gilt zudem, dass Modernisierungsentscheidungen nur konsensual getroffen werden können. Unterschiedliche Einkommens- und Vermögenssituationen sowie altersbedingt abweichende Planungshorizonte erschweren eine entsprechende Entscheidungsfindung in der Praxis.

Bewohnte Wohnungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Gebäude- und Wohnungszählung 2011; Darstellung NRW.BANK

Mehr als 50 % der gegenwärtig selbstnutzenden Eigentümer ist heute bereits im Alter von über 60 Jahren. Daher ist davon auszugehen, dass bei einem Bestand von rd. 15 Mio. Ein- und Zweifamilienhäusern (19 Mio. WE), von denen rd. 80 % von ihren Eigentümern bewohnt werden, bis zum Jahr 2050 im Zuge von Eigentumswechseln rd. 7,6 Mio. WE (energetisch)

saniert bzw. aufgrund sinkender Nachfrage (generell oder räumlich konzentriert in dezentralen Lagen) nicht weiter genutzt werden. Selbst wenn anstatt einer Folgenutzung dieses Bestandes ein Teil der Nachfrage durch Neubauten in zentralen Lagen ersetzt wird, bleibt die (verbrauchsbezogene) Energiebilanz positiv.

Die Motivationslage von Kleinvermietern hinsichtlich einer energetischen Sanierung ist bislang wenig erforscht. Ein Grund mag darin liegen, dass es sich um eine sehr heterogene Eigentümergruppe handelt. Eine Investitionsentscheidung wird ggf. anhand der eigenen Einschätzung über die zukünftig realisierbare Miete und Vermietbarkeit getroffen, da die Transparenz über das Marktgeschehen auf Grund ihrer Marktstellung eingeschränkt ist. In entspannten Wohnungsmärkten können die Investitionskosten in der Regel nicht über Mietsteigerungen finanziert werden. Die durch die Maßnahme realisierten Energieeinsparungen kommen dann den Mietern zu Gute. Die Modernisierung wird in der Regel bei einem Mieterwechsel vorgenommen (Wohnung für Wohnung). Es kann zudem vermutet werden, dass Investitionsentscheidungen auch durch subjektive Einstellungen und Motive geprägt sind.

Lösungsansätze über energetische Quartierskonzepte

Integrierte energetische Quartierskonzepte verknüpfen die energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme und den Ausbau erneuerbarer Energien mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Sie fokussieren energetische Maßnahmen nicht auf das einzelne Gebäude, sondern erweitern die Konzeption in einem übergreifenden Ansatz auf Wohn- und Stadtquartiere. Als abgestimmtes Handlungskonzept leisten sie - sofern umgesetzt - einen Beitrag zur lokalen Energiewende.

Wichtig sind dabei jedoch nicht nur Energiekonzepte für die jeweiligen Stadtquartiere, sondern vor allem die gezielte Aktivierung der einzelnen Eigentümer durch individuelle Kommunikation, nachdrückliche Überzeugung und praxisnahe Begleitung der Eigentümer bei der Durchführung der energetischen Sanierungsmaßnahmen. Erst wenn ein „Kümmerer“ vorhanden ist, seine Rolle, Funktionen und Aufgaben definiert sind, besteht die Möglichkeit, die Eigentümer zu identifizieren, anzusprechen und in das Gesamtvorhaben zu integrieren.

Ein weiterer Vorteil der Konzentration auf das Stadtquartier als wesentliche Interventionsebene liegt in der Schaffung einer kritischen Investitionsmasse. Diese schafft einen Anreiz für das örtliche Bauhandwerk und planende Berufe und löst Anstoß- und Nachahmungseffekte im nachbarschaftlichen Umfeld („me too“) aus. Des Weiteren ist eine kritische Masse an Nachfragern unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendig um ein Angebot von dezentralen energieeffizienten Versorgungsleistungen z.B. Nahwärmenetze im Quartier unter Nutzung regenerativer Träger im Bereich Energie und Wärme bereitzustellen.

EXKURS – der quartiersbezogene Beratungsansatz

Die Oberbürgermeisterin startet die Initiative: „Sie und ihre Immobilie haben Zukunft“. Im Vorfeld hat sie Stadtquartier für Stadtquartier analysieren lassen, welche Möglichkeiten bestehen, Wärme- und Elektrizitätsversorgung unter Verwendung regenerativer Träger effizienter zu gestalten. Potentielle Versorger und Dienstleister sind eingebunden. In einem weiteren Schritt werden örtliche Architekten, Bauingenieure, das Bauhandwerk sowie Sparkassen und Banken eingebunden. Örtliche Architekten und Bauingenieure bieten daraufhin unter Nutzung bereits existierender Zuschussprogramme (z.B. BAFA-Vor Ort Beratung) gegen Festpreis aufsuchende Beratung im Quartier an. Es erfolgt eine aktive, persönliche Ansprache aller Eigentümer im Quartier. Abgeleitet aus der jeweiligen Lebenssituation und den geäußerten Präferenzen wird nach einem Ortstermin den Eigentümern ein individueller Vorschlag in Form einer mit Bildern unterlegten Bauplanungsskizze („look and feel“) für bauliche Maßnahmen unter Darstellung möglicher Fördermaßnahmen ausgearbeitet. Wo sinnvoll, werden alternative Wärme- und Elektrizitätsversorgungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Es ist davon auszugehen, dass energetische Maßnahmen vor allem in Verbindung mit altersgerechtem Umbau und Investitionen zur Sicherung gegen Einbruch nachgefragt werden. Das örtliche Handwerk tut sich zu Arbeitsgemeinschaften zusammen und bietet unter dem Schlagwort „Alles aus einer Hand“ Standardkomponenten, wie altersgerechter Badumbau, einbruchssichere Fenster, Rückbau von Wärmebrücken und / oder Neugestaltung der Wärme- und Elektrizitätsversorgung an. Investoren müssen damit nur einen Ansprechpartner kontaktieren, der auch für Kosten- und Terminsicherheit steht. Für komplexere Umbaumaßnahmen bieten die örtlichen Architekten und Bauingenieure das Paket „Ich mach‘ das für Sie“ an. Zu einem Festpreis wird Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung angeboten. Ansprechpartner der örtlichen Sparkassen und Banken stehen unter dem Motto „Das kriegen wir gestemmt“ bereit, um für geplante Maßnahmen entsprechende Finanzierungskonzepte unter Einschluss von Fördermöglichkeiten gemeinsam mit den Investoren auszuarbeiten. Durch eine lokal fokussierte Öffentlichkeitsarbeit werden „First Mover“ besonders herausgestellt. Eigentümer, die der örtlichen Initiative zu Beginn skeptisch gegenüber standen, müssen sich von Nachbarn und Familienmitgliedern fragen lassen: „Warum machst Du eigentlich nicht mit?“

Aufsuchendes Beratungskonzept durch einen Kümmerer / Sanierungsbegleiter und -koordinator / Quartiersmanager

Investitionsentscheidungen erfolgen vor dem Hintergrund diversifizierter und regional unterschiedlicher Wohnungsteilmärkte und damit unterschiedlicher wirtschaftlicher Ausgangssituationen. Die Entscheidungsrationitäten sind zudem abhängig von den oben beschriebenen Motivationslagen der hier im Fokus stehenden Eigentümergruppen der selbstnutzenden Eigentümer und Kleinvermieter. Daraus leitet sich die Anforderung ab, eine differenzierte Ansprache der unterschiedlichen Investoren in verschiedenen räumlichen Kontexten zu wählen. Es wird der Vorschlag eines aufsuchenden Beratungskonzepts über eine

Initiatoren- und Koordinatorenrolle vorgestellt, um private Eigentümer in ihrem Lebensumfeld „abzuholen“.

EXKURS – Vorschlag zur Finanzierung eines Beraterkonzepts

Erfahrungen zeigen, dass Immobilienbesitzer häufig befürchten den gesamten Prozess nicht meistern zu können. An dieser Stelle könnte ein „Sanierungsbegleiter und -koordinator“ eine zentrale Beratungsfunktion übernehmen, um die Eigentümer durch alle Phasen von der Planung bis zur Durchführung zu begleiten und zu koordinieren. Dafür infrage kommen den Eigentümern bereits vertraute Ansprechpartner z.B. von Eigentümerverbänden (z.B. Haus & Grund Ortsvereine), Bausparkassen, Versicherungen u.a. Diese müssen nicht selbst über die Voraussetzungen eines Energieberaters verfügen, sollen im Idealfall private Eigentümer aber für die qualifizierte Energieberatung und gegebenenfalls die Durchführung energetischer Maßnahmen motivieren und im Bedarfsfall unterstützend zur Seite stehen. Im Erfolgsfall sieht dieses Modell vor, dem Sanierungsbegleiter und -koordinator einen finanziellen Anreiz in Abhängigkeit der CO₂-Einsparung zukommen zu lassen.

Die erfolgsabhängige Bezahlung des Sanierungsbegleiters und -koordinators sollte über die öffentliche Hand erfolgen. Damit wäre eine von anderen Finanzierungsquellen unabhängige Analyse und Begleitung möglich. Eine skizzenhafte Gesamtkosten- und Nutzenbetrachtung für die öffentliche Hand zeigt, ohne die Berücksichtigung von vermiedenen Kosten aufgrund der CO₂-Reduktion, dass eine Kostenbelastung nicht zu erwarten ist, da die Umsetzung der Maßnahmen erhebliche Umsatzsteuereinnahmen generiert.

Eine weitere wichtige Funktion des Sanierungsbegleiters und -koordinators ist seine Scharnierfunktion als Verbindung zwischen den Eigentümern und Akteuren im Quartier und weiteren für die Umsetzung erforderlicher Dritte, wie z. B. Versorger oder die Verwaltung. Als nicht unerheblich wird auch ein Kümmerer-Pendant, z.B. als Stabstelle oder Querschnittsreferat innerhalb der kommunalen Verwaltung angesehen, da die intra-kommunale Zusammenarbeit häufig aufgrund der sektoralen Zuständigkeiten suboptimal im Hinblick auf den integrierten Quartiersansatz läuft.

EXKURS – Anpassung des Leistungsspektrums von Architekten, Ingenieuren und Bauhandwerkern

Wesentlichen Einfluss auf den Erfolg von energetischen Sanierungsmaßnahmen haben die an der Ausführung beteiligten Planer und Handwerker. Bei einem Blick in die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieure (HOAI, 2013) geregelten Leistungsbilder und Honorarregelungen wird deutlich, dass sich diese in erster Linie auf Neubaumaßnahmen beziehen. Modernisierungsmaßnahmen werden als Erschwernisfälle mit Honoraraufschlägen definiert. Die Schaffung angemessener Leistungsbilder und Honorarsätze für die Beratung und Begleitung (energetischer) Modernisierungen bei Eigenheimbesitzern und Kleinvermietern könnte hier Schwellenängste senken und eine Erhöhung der Modernisierungsrate unterstützen. Da-

zu sind neue Honorierungsklassen sowie spezielle Aus- und Fortbildungskonzepte, die neben den für Bestandsumbau notwendigen technischen und finanziellen Kenntnissen auch soziale Komponenten im Hinblick auf die Eigentümerberatung umfassen.

Zudem gibt es Anpassungsbedarf beim Leistungsspektrum des Bauhandwerks. Modernisierungen im Bestand erfolgen in der Regel weniger effizient und werden oftmals zu höheren relativen Kosten als Neubaumaßnahmen ausgeführt. Eine zusätzliche Spezialisierung von Baufirmen und technischen Ausrüstern auf dieses Marktsegment könnte hier Abläufe optimieren und Preissenkungen ermöglichen. Große Chancen bestehen hier insbesondere in Gewerke-übergreifenden Angeboten aus einer Hand.

Hemmnisse gebäudeübergreifender Quartiersansätze beseitigen

Gebäudeübergreifende Quartiersansätze können zwar einen wesentlichen Beitrag zur Aktivierung von Gebäudeeigentümern zu energetischen Sanierungen und zum gemeinsamen Umbau der Energieversorgung leisten. Allerdings bestehen auch hier zahlreiche Hemmnisse für die Umsetzung, die im Folgenden skizziert werden. Diese sind aus der praktischen Erfahrung zusammengetragen und lassen sich in die Dimensionen rechtlich, technisch, wirtschaftlich und informativ unterteilen.

Rechtliche Hemmnisse

Die rechtlichen Hürden werden als großes Hemmnis der Umsetzung der Quartiermodernisierung erfasst. So bestehen zahlreiche Hürden bei der Schaffung eines Gesellschafts-/ Genossenschaftsbetriebs, z. B. für die Anschaffung und den Betrieb einer gemeinsam genutzten BHKW-Anlage zur Versorgung im Quartier. Auch die Nutzung von Wärme und Strom, insbesondere Abnahmepflichten von Eigentümern – aber auch von Mietern bei vermietetem Wohnraum – bedürfen einer entsprechenden gesetzlichen Regelung, um die im Quartier erzeugte Energie auch vor Ort zu verbrauchen.

Dringend erforderlich ist es, den Quartiersansatz bei der nächsten Novelle in die EnEV aufzunehmen, um bautechnische und organisatorische Lösungen mit Quartiersansatz überhaupt erst zu ermöglichen. Dabei würde die Möglichkeit einer energetischen Kompensation zwischen den Einzelgebäuden im Quartier zugelassen, um gemeinsam den CO₂-Ausstoß zu verringern und energetische Zielwerte zu erreichen. Im Ergebnis verringert sich der Sanierungsaufwand am jeweiligen Gebäude durch eine CO₂-neutrale Energieversorgung und ermöglicht eine effiziente Modernisierung im städtebaulichen Kontext des Quartiers.

Auf der Seite der Eigentümer herrscht ein gewisser Attentismus, der sich auf den Mangel an langfristig verlässlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen (EnEV, EEG) zurückführen lässt, die Voraussetzungen für langfristige Quartiersprojekte sind.

Technische Hemmnisse

Die schon bei objektbezogenen Modernisierungen vorhandenen technischen Hemmnisse potenzieren sich bei der Quartiersmodernisierung. Dazu gehören zum einen die im Quartier gebündelt entstehenden technischen Herausforderungen bei den individuellen Gebäuden mit individuellen bautechnischen und bauphysikalischen Anforderungen. Außerdem ergibt sich beim Quartiersansatz die Notwendigkeit zur Synchronisierung des Sanierungsstandes und zur Verteilung und Übernahme von Modernisierungsrisiken, die bei einer Gruppe über den Einzelnen hinausgehen können.

Studien zum Nutzerverhalten belegen, dass auch bei energetisch nicht optimierten Gebäuden bereits heute in erheblichem Maße Energie durch sparsames Heizverhalten eingespart wird. Dieses Verhalten wird dort ermuntert, wo damit verbundene Kostenersparnisse transparent sind und dem Nutzer möglichst ungeschmälert zukommen. Besonders hohe Einsparpotentiale ergeben sich weiterhin da, wo Dämmung fehlt, wo größere Wohneinheiten von wenigen Nutzern bewohnt werden und wo Wohnungen über viele Stunden am Tag unbewohnt sind. Eine technische und bedienungsfreundliche Unterstützung des energieeffizienten Heizverhaltens bietet hier zusätzliche Einsparpotentiale. Durch Nutzung von Smartphone- Fernsteuerungen entstehen derzeit neue Optionen. Noch stehen Komfort- und Zusatzfunktionen im Vordergrund. Im Hinblick auf Energieeinsparungen wären sehr einfach bedienbare Geräte wünschenswert, die von möglichst breiten Nutzergruppen zur effizienten Steuerung ihrer Heizung tatsächlich eingesetzt würden.

Erfahrungen mit Smart Homes und deren Variationen zeigen allerdings, dass die entwickelten technischen Lösungen eine hohe Technikaffinität erfordern und Gefahr laufen gerade von älteren Menschen, die rund 50 % der Gruppe der Eigentümer darstellen, nur akzeptiert werden wenn diese einfach handhabbar und verständlich sind.

Wirtschaftliche Hemmnisse

Gerade wirtschaftliche Hemmnisse können Schwierigkeiten für die Initiierung einer Modernisierung im Quartier bereiten können. Dies beginnt mit der angesprochenen Synchronisierung der Investitionszyklen, die zu wirtschaftlich unvorteilhaften Investitionen zum Zeitpunkt der Quartiersmaßnahmen führen kann. Aber auch die Kalkulierbarkeit der Kosten-/Nutzenverteilung unter den einzelnen Eigentümern und die schwierige Prognose von Wirtschaftlichkeit und Energieeinsparungen sind als Hürde zu werten.

Des Weiteren müssen die unterschiedlichen wirtschaftlichen Verhältnisse der Investoren in einem Quartier thematisiert werden. Die verfügbaren finanziellen Mittel der verschiedenen Haushalte für investive Maßnahmen für Energieeinsparung können ebenso hemmend wirken, wie vorhandene, laufende Kredite oder die Unsicherheit über die eigene Einkommenssituation (Nachhaltigkeit der Einkünfte, Arbeitsplatzsicherheit etc.).

Daneben ist unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Hemmnisse auch die unterschiedliche Prioritätensetzung der jeweiligen Eigentümer zu berücksichtigen: In einer Gruppe von

mehreren Eigentümern ist damit zu rechnen, dass Einzelne vorrangig in den altersgerechten Umbau investieren wollen oder die Aufgabe des Eigentums wegen Umzugs im Raum steht. Dies wirkt sich negativ auf eine Investitionsentscheidung zugunsten einer energetischen Modernisierung aus.

Die Kostensteigerungsraten von Komponenten, die Bestandteil von energetischen Sanierungen sind, liegen über denen der allgemeinen Baukosten. Um die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen zu verbessern, bietet sich die eingehende Analyse von preistreibenden Faktoren an, verbunden mit der Entwicklung von Materialien und Techniken, die die Ökonomie von energetisch motivierten Investitionen verbessern.

Informative Hemmnisse

Schließlich werden informative Hemmnisse als Problem für die Quartierssanierung ausgemacht. Dazu gehören eine allgemeine Verunsicherung hinsichtlich geltender Regeln und Gesetze, fehlende oder falsche Informationen über technische Möglichkeiten, deren Durchführung, aber auch Unsicherheit im Hinblick auf die zu priorisierenden Gebäude (individueller Sanierungsfahrplan) stehen einer energetischen Modernisierung nicht selten im Wege.

Die Verunsicherung durch kritische Berichterstattung im Hinblick auf Wärmeverbundsysteme (Giftstoffe, Brandgefahr, Nachhaltigkeit) oder kritische Informationen über die Kosten- und Nutzung hemmen entsprechende Maßnahmen. Schließlich ist auch die Einbeziehung der Mieter wichtig, um auch bei diesen durch gezielte Informationen Vorurteile über Kosten und Folgen der Modernisierung auszuräumen.