

»» Sanieren oder nicht sanieren – Welche Gründe entscheiden über die energetische Sanierung von Wohngebäuden?

Nr. 194, 18. Dezember 2017

Autor: Prof. Dr. Rainer Durth, Telefon 069 7431-3607, rainer.durth@kfw.de

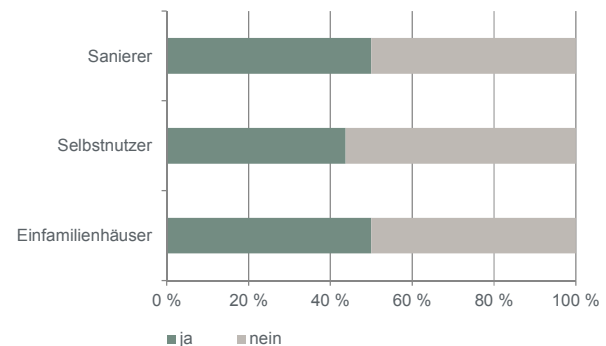
Für den Erfolg der Energiewende ist es wichtig, dass alle Gebäude in Deutschland im Jahr 2050 nahezu klimaneutral sind. Für dieses Ziel sind die bestehenden Bauten ausschlaggebend. Mehr als 80 % der Wohnfläche des Jahres 2050 steht nämlich schon heute,¹ muss also für eine fast vollständige Klimaneutralität bis 2050 saniert werden. Gleichzeitig sind die Überlegungen von potenziellen Sanierern ausgesprochen vielschichtig. Dies zeigen sowohl eine tief gehende, qualitative Studie als auch eine breit angelegte, quantitative Befragung von Wohnungseigentümern, deren Ergebnisse für die Förderung genutzt werden sollen.

Auf Wohngebäude entfällt mehr als ein Fünftel des deutschen Endenergieverbrauchs.² Die Ziele der Energiewende können nur erreicht werden, wenn Energie beim Heizen oder der Warmwasserbereitung effizienter eingesetzt wird. Immerhin sollen die deutschen Gebäude im Jahr 2050 nahezu klimaneutral sein. Dafür muss jedoch mehr saniert werden. Heute werden jedes Jahr weniger als 1 % des Wohngebäudebestands saniert. Langfristig müssen es über 2 % sein. Im Auftrag der KfW ist das Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt (IWU) daher der Frage nachgegangen, was Eigentümer von Wohngebäuden dazu bewegt bzw. davon abhält zu sanieren.³ Um hier mehr Klarheit zu bekommen, wurden 36 lange Interviews mit Wohnungseigentümern (32 Privatpersonen, 4 Unternehmen/Institutionen) geführt, die über eine Sanierung nachgedacht bzw. sie umgesetzt hatten. Untersucht wurden Sanierer und Nichtsanierer, boomende und schrumpfende Immobilienmärkte, junge Familien und Seniorenhaushalte, Selbstnutzer und Vermieter, Einfamilienhäuser und Wohnungseigentumsgemeinschaften, Privathaushalte und Unternehmen. Die Interviews haben somit qualitativen Charakter und streben keine Repräsentativität an. Sie wollen vielmehr aufzeigen, was in den untersuchten Fällen dazu geführt hat, dass sich jemand für oder gegen eine Sanierung entschied. Im Anschluss fasst die Studie typische Gründe für und gegen eine Sanierung in Gruppen zusammen und untersucht sie.

Um sowohl Sanierer als auch Nichtsanierer anzusprechen und die Fälle gezielt aussuchen zu können, wurde mit dem so genannten Adressmittlungsverfahren gearbeitet. Das heißt es wurden über Luftbilder grundsätzlich sanierungsbedürftige Gebäude und deren Eigentümer identifiziert. Letztere wurden in Heidelberg, Fürth und Herne von den Grundsteuerämtern mit einem Kurzfragebogen angeschrieben. Aus den

Rückmeldungen wurden dann nach vorgegebenen Kriterien die Interviewpartner ausgewählt. Die Interviews basierten auf einem ausführlichen Fragebogen, dauerten ca. 90 Min. und wurden standardisiert ausgewertet. Sie verteilten sich wie folgt:

Grafik 1: Verteilung der durchgeführten Interviews



Quelle: IWU, Einflussfaktoren auf die Sanierung im deutschen Wohngebäudebestand, 2016, eigene Darstellung

Jede Sanierungsentscheidung ist anders

Die Gespräche verdeutlichen, wie vielschichtig Sanierungsentscheidungen sind; schließlich zeigen sie – neben vielen Ähnlichkeiten – auch Unterschiede zwischen einzelnen Sanierern. Die Entscheidung hängt nicht nur von der Immobilie, sondern z. B. auch vom persönlichen Hintergrund des Eigentümers (Ausbildung, Familienstand, Lebensalter ...) und seiner Lebenssituation ab. Darüber hinaus wird eine Sanierung immer aus mehreren Blickwinkeln gesehen, beispielsweise werden sowohl finanzielle Folgen bewertet als auch die Auswirkungen auf den Wohnkomfort abgeschätzt. Der typische Entscheider verfolgt dabei mehrere Ziele parallel. Gleichzeitig deuten die Gespräche auf wichtige Gemeinsamkeiten von Sanierern hin, z. B. eine verbreitete Suche nach langfristig überzeugenden Lösungen, selbst wenn sie etwas teurer ausfallen: "Wenn wir es schon in Stand setzen, dann machen wir es auch richtig." Der Nutzen langfristiger Lösungen wird hoch eingeschätzt.

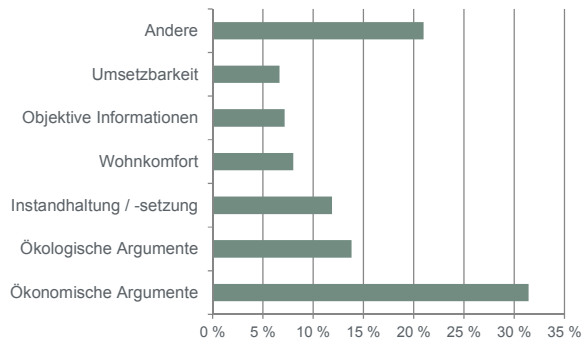
Viele Faktoren entscheiden über eine Sanierung

Die Interviews haben zwölf Gruppen von Einflussfaktoren herausgearbeitet. Aber nicht jeder Faktor ist in jeder Situation und für jeden Eigentümer gleich wichtig. Deswegen ist eine generelle Bewertung der Faktoren schwierig. Allerdings fanden sich in den Gesprächen wirtschaftliche Abwägungen immer an erster Stelle, dicht gefolgt von ökologischen Argu-

menten und Betrachtungen zur Instandsetzung. Außerdem geben Sanierer und Nichtsanierer in etwa dieselben Überlegungen an. Sie kommen nur zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Für Vermieter sind i. d. R. Cashflow-Überlegungen wichtiger als andere Punkte – oder „am wichtigsten“. Selbstnutzer dagegen sind eher bereit größere Investitionen zu tätigen, wenn diese zugleich den Wohnkomfort und so den Nutzen und den Wert der Immobilie erhöhen. Auch eine lange Nutzungsperspektive des Gebäudes spricht für Sanierungsmaßnahmen. Die 32 Interviews mit privaten Eigentümern hatten zusammen 1.171 Textstellen. Über 30 % der Textstellen thematisierten dabei ökonomische Sachverhalte.

Grafik 2: Die wichtigsten Faktoren für Privatpersonen bei einer Sanierungsentscheidung (Anteil der Textstellen)



Quelle: IWU, Einflussfaktoren auf die Sanierung im deutschen Wohngebäudebestand, 2016, eigene Darstellung

Zwei Stufen sind für die Sanierung entscheidend

Typischerweise gibt es zunächst einen *Anlass*, um vertieft über eine Sanierung nachzudenken. Anlässe bilden damit die erste Stufe der Sanierungsentscheidung. Häufige und wichtige Anlässe sind Kauf oder Erbe einer Immobilie, ohnehin anstehende Reparaturen oder die gezielte Schaffung von mehr Wohnkomfort. Weniger wichtige Anlässe resultieren aus beabsichtigten Energiekosteneinsparungen, starken ökologischen Überzeugungen, dem Einfluss Dritter oder gesetzlichen Vorgaben.

Nur dann, wenn es einen solchen Anlass gibt, kommt es zur zweiten Stufe der Sanierungsentscheidung. Jetzt werden ganz unterschiedliche Aspekte vor dem Hintergrund der jeweiligen Immobilie und der individuellen Situation betrachtet und abgewogen. Interessant ist nun, dass es auf dieser Stufe weniger darum geht, **ob** saniert wird, sondern **wie tief** die Sanierung sein soll. Das Spektrum reicht dabei von vereinzelt Maßnahmen in Eigenleistung bis zur Komplettanierung.

Auf jeder Stufe sind andere Hemmnisse wichtig

Die nahe liegende Herausforderung ist daher, geeignete Sanierungsanlässe zu schaffen bzw. sehr grundlegende Hindernisse abzubauen. Insbesondere müssen Immobilienbesitzer vom Sanierungsbedarf überzeugt sein und die finanziellen Möglichkeiten zum Sanieren haben, beispielsweise über den Zugang zu entsprechenden Krediten verfügen. Wichtige von potenziellen Sanierern wahrgenommene Hemmnisse auf

der ersten Stufe sind aber auch befürchtete Nachteile einer Sanierung, ökologische Bedenken oder die Angst vor Vorschriften, die bei einer Sanierung beachtet werden müssen.⁴

In der zweiten Stufe kommt die genaue Analyse. Sie reicht von den Kosten einer Sanierung, über Fragen der (Re-)Finanzierung bis hin zu ihrer Wirtschaftlichkeit. Der Bewertung der Immobilie wird dabei durchaus Raum gegeben. So äußerte etwa ein Vermieter „Ich möchte Werterhalt auch über meine Zeit hinaus. Das ist mir wichtig.“ Entscheidungsrelevant sind nun breite und vertrauenswürdige Informationen über die Sanierungsmaßnahmen und ihre Auswirkungen. Wichtig, aber weniger relevant sind ökologische Aspekte. Selten genannt, aber dann entscheidend sind schließlich die ästhetischen Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungshemmnisse können überwunden werden

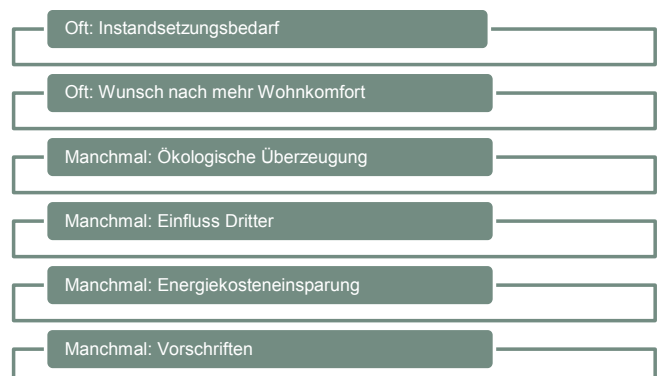
Für die Überwindung der Sanierungshemmnisse ergeben sich durchaus Ansätze:

- Entscheidungen brauchen Anlässe. Verlässliche Informationen zu Sanierung sind gerade zu diesen Anlässen wichtig.
- Entscheider suchen Informationen. Informationskampagnen und Beratung spielen hier eine große Rolle.
- Entscheider suchen die Erfahrungen anderer. Pilot- und Demonstrationsvorhaben oder Netzwerke zum Thema energieeffiziente Sanierung können hier sinnvoll sein.
- Entscheider suchen die Meinung Dritter. Gerade die Einschätzung und Qualifikation von Energieberatern, Schornsteinfegern oder Handwerkern ist wichtig.

Ergebnisse einer quantitativen Befragung

Diese 36 in die Tiefe gehenden und qualitativ ausgerichteten Interviews wurden durch eine breite, quantitative Befragung ergänzt. Hierfür hat die GfK im Sommer 2016 2.007 Haushalte befragt, davon 971 Immobilienbesitzer und 816, die für die nächsten zwei Jahre eine Sanierung planen. Die Befragung ist repräsentativ. Bei den Sanierungsplanern war ein Renovierungs-/ Modernisierungsbedarf der mit großem Abstand häufigste Anlass (76 %).

Grafik 3: Anlass einer geplanten Sanierung

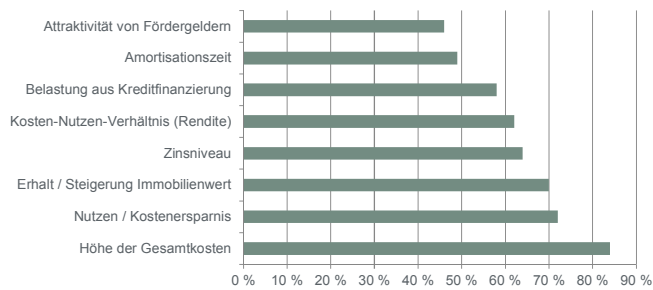


Quelle: Eigene Darstellung

Betrachtet man nur diejenigen Haushalte, die für ihre Sanierung Kunden der KfW wurden, so nannten immerhin noch knapp zwei Drittel die Notwendigkeit einer Instandsetzung als wichtigen Sanierungsanlass.

Die Haushalte wurden außerdem dazu befragt, welche wirtschaftlichen Faktoren sie bei ihrer Entscheidung berücksichtigen. Hierbei zeigte sich, dass die – leicht messbaren – absoluten Kosten (84 %) bzw. Einsparungen (72 %) für eine Sanierungsentscheidung wesentlich sind. Auch bei den KfW-Kunden dominiert die Höhe der Gesamtkosten (86 %). Bei Sanierern und Nichtsanierern spielen numerische Konzepte wie das Kosten-Nutzen-Verhältnis (62 %) oder die Amortisationszeit (49 %) eine nachgeordnete Rolle

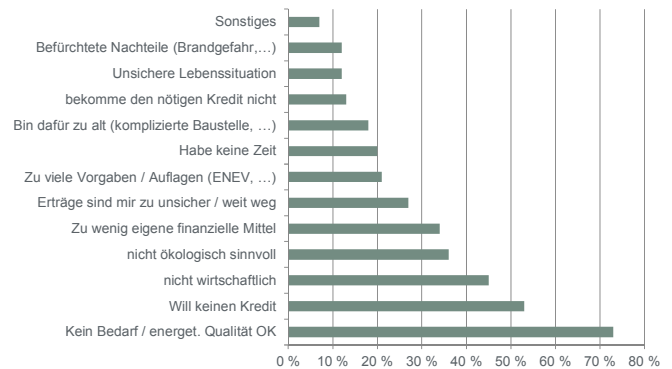
Grafik 4: Bedeutung der Einflussfaktoren auf die Sanierungsentscheidung (Sanierer und Nichtsanierer)



Quelle: KfW Werbetracking 11/2016, eigene Darstellung

Diejenigen Haushalte, die nicht sanieren, modernisieren oder umbauen wollen, wurden auch dazu befragt, welche Gründe ihrer Meinung nach am zutreffendsten sind. Die meisten von Ihnen (73 %) nannten hier die (fehlende) Sanierungsnotwendigkeit; das deckt sich weitestgehend mit der Befragung der Sanierungswilligen. Auf dem zweiten Platz befindet sich die Aussage „will keinen Kredit“ (53 %). Fünfundvierzig Prozent der Haushalte geben an, dass die Maßnahmen nicht wirtschaftlich seien. Dreiundsiebzig Prozent derjenigen Haushalte, die entsprechende Maßnahmen planen, fordern mehr finanzielle Förderung.

Grafik 5: Warum möchten die Leute nicht sanieren, modernisieren oder umbauen?



Quelle: KfW Werbetracking 11/2016, eigene Darstellung

Fazit

Sowohl die Studie des IWU als auch die Umfrage der GfK zeigen, dass potenzielle Sanierer ausführlich nachdenken, bevor sie sich zu einer Sanierung entschließen. Nach Auskunft der Befragten dominieren ökonomische Faktoren die Überlegungen. Am wichtigsten sind Ihnen dabei sehr einfache Kriterien wie die absoluten Kosten oder Einsparungen. Typisch für Sanierungsentscheidungen ist auch das Vorgehen in zwei Stufen: Zuerst gibt es einen konkreten Anlass sich überhaupt mit dem Thema zu beschäftigen. Erst wenn der gegeben ist, erfolgt eine vertiefte Analyse. Sanierungshemmnisse sind überwindbar, müssen aber gezielt adressiert werden – insbesondere mit Blick auf die ehrgeizigen Ziele der Energiewende.

¹ Umweltbundesamt, Klimaneutraler Gebäudebestand 2050, UBA-Texte 06/2016

² BMWi, Vierter Monitoringbericht zur Energiewende (November 2015).

³ IWU, Einflussfaktoren auf die Sanierung im deutschen Wohngebäudebestand, 2016. https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Einflussfaktoren-auf-die-Sanierung-im-deutschen-Wohngebäudebestand_2016.pdf

⁴ Ausführlich mit diesen Bedenken beschäftigt sich z. B. die Deutsche Umwelthilfe, Energetische Gebäudesanierung. Wider die falschen Mythen. (August 2014)