

#### 4. Erfahrungsaustausch Akzeptanzforschung

# Projekt „EnSanKoop“

**Umfassend energetisch sanierte Gebäude zur Erfolgsgeschichte machen durch gelungene Kooperation zwischen Vermietenden und Mietenden**

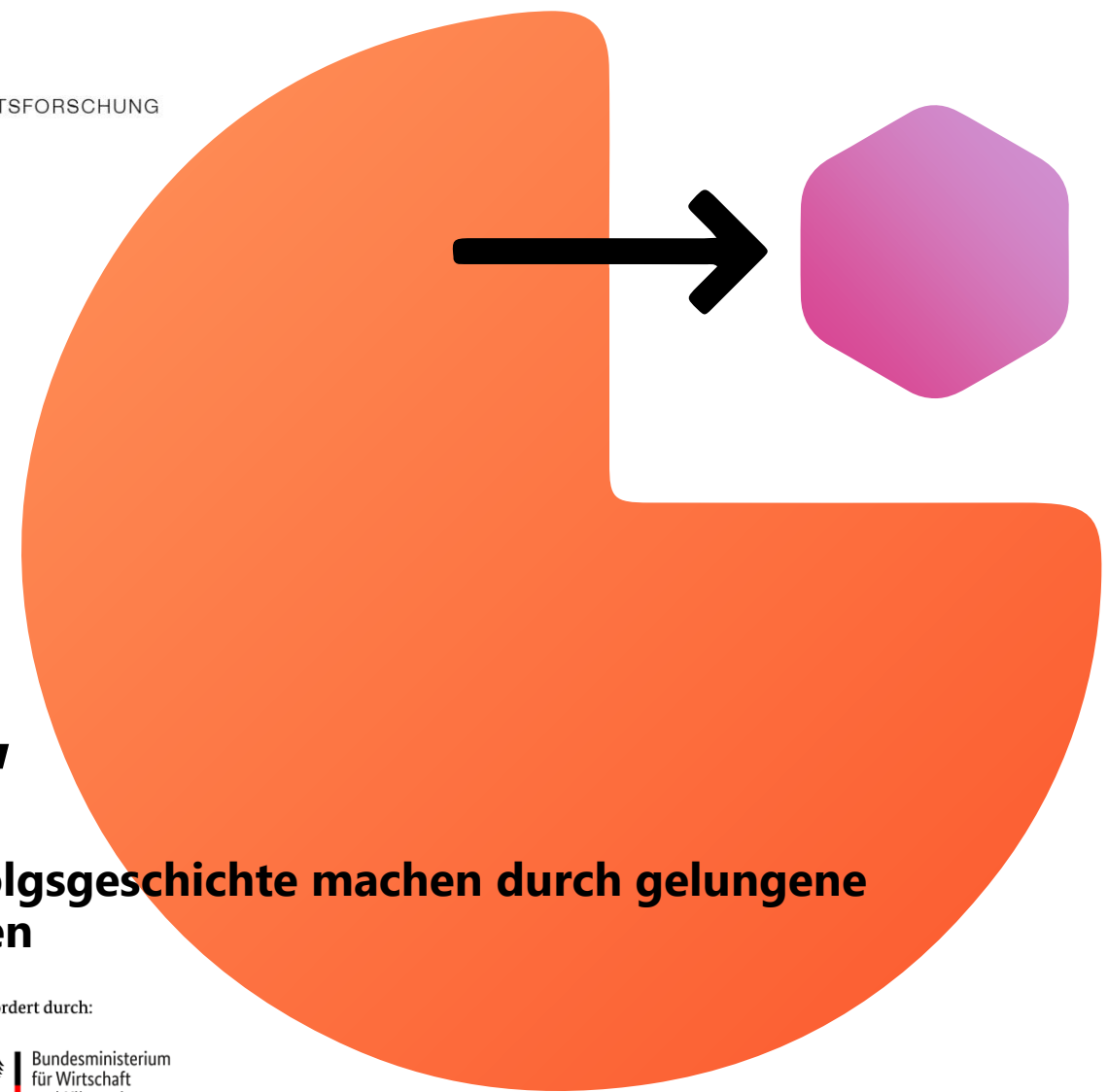
4. November 2025

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



# Das Projekt EnSanKoop möchte energetische Sanierungen zum Erfolg für alle beteiligten Akteure machen, dafür...

- ➞ **... erfolgte im ersten Schritt eine Analyse der Einflussfaktoren auf die Sanierung nach Stakeholdern unterteilt (insbesondere Mietende und Vermietende).** Im Rahmen einer Literaturanalyse und Stakeholder-Interviews wurde der Status Quo erfasst.
- ➞ **... zeigen erste Erkenntnisse, dass verstärkte Kooperation und transparentere Kommunikation den Sanierungsprozess positiv beeinflussen können.** Andere Ansätze der Kostenverteilung können außerdem dazu beitragen, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Sanierungsmaßnahme zusammenzubringen.
- ➞ **... soll im nächsten Schritt gemeinsam mit Mietenden und Vermietenden an innovativen Lösungen gearbeitet werden.** Daraus sollen anschließend mit den beteiligten Akteuren innovative Ansätze zur Verstärkung positiver Einflüsse und dem Abbau negativer Einflussfaktoren entwickelt werden.

# Um das Projektziel zu erreichen, hat sich ein starkes Konsortium zusammengetan



**Susann Bollmann**  
Mitglied der Geschäftsführung,  
Leiterin Projekte



**Marie Busch**  
Projektmanagerin



**Robert Görsch**  
Projektmanager



**Dr. Julika Weiß**  
Leiterin des Forschungsfeldes „Nachhaltige  
Energiewirtschaft und Klimaschutz“



**Tidian Baerens**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter



**Marlen Ihm**  
Projektassistentz

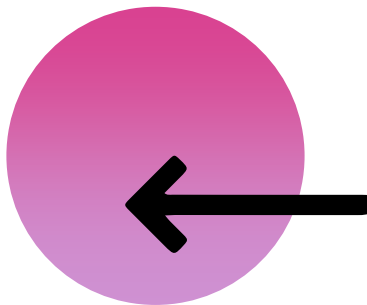


**Janis Bergmann**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

# Unsere Ziele für den heutigen Austausch mit Ihnen sind...



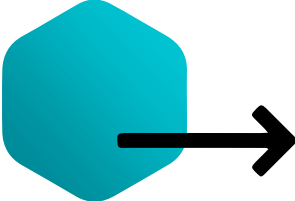
- ➞ die Rolle von Akzeptanz für den Erfolg energetischer Sanierungsmaßnahmen zu beleuchten.
- ➞ ein gemeinsames Verständnis für die mieter- und vermierterseitigen Perspektiven bei energetischen Sanierungsvorhaben zu schaffen.
- ➞ die gemeinsame Diskussion möglicher Lösungsräume



# Sanierungen sind zentral für das Erreichen der klimapolitischen Ziele: Gebäudesektor für Drittel der bundesweiten Emissionen verantwortlich

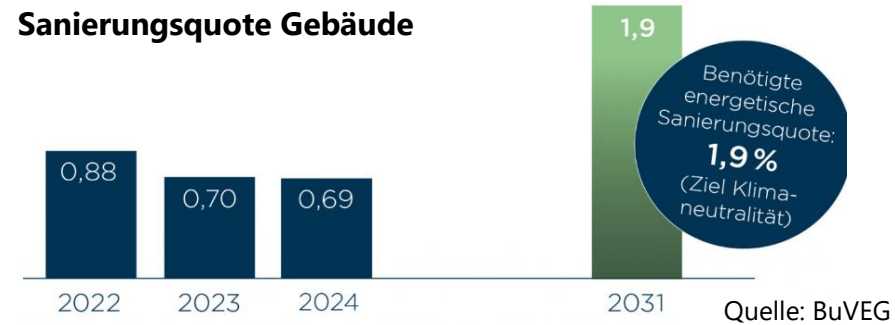
**36% aller Mietwohnungen gehören Genossenschaften, kommunalen oder privaten Unternehmen. Sie sind ein Schlüssel zu unseren Klimazielen**

- Die energetischen **Sanierungsraten stagnieren** seit Jahren, Endenergieverbräuche sinken kaum
- Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung, ihre Immobilienwerte zu sichern und gleichzeitig den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und gesellschaftlicher Verantwortung gerecht zu werden
- **Interessenskonflikte** zwischen Vermietenden und Mietenden verlangsamen oder blockieren Sanierungen und senken Bereitschaft der Immobilienwirtschaft, Sanierungen anzugehen

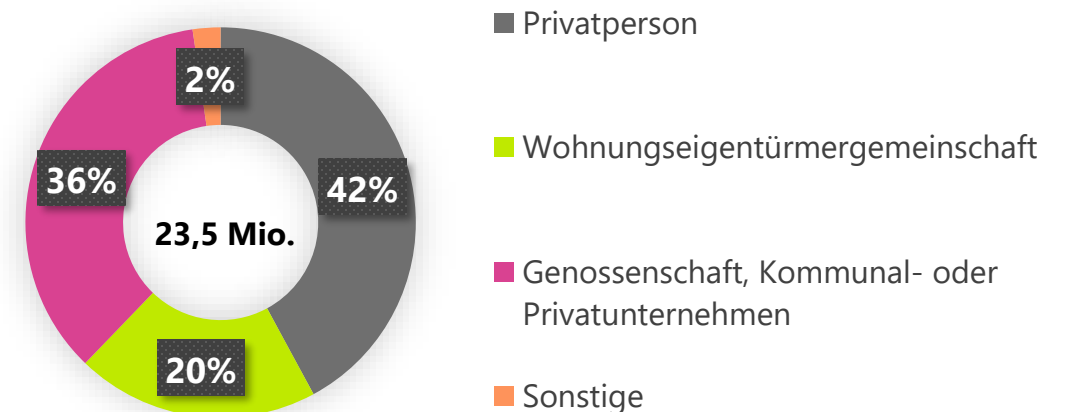


**Es braucht neue Ideen und Ansätze, um Akzeptanz für energetische Sanierungen (wieder) zu steigern.**

Sanierungsquote Gebäude



Eigentümerstruktur vermieteter Wohnungen



# Ziel ist es, Konflikte zwischen Vermietenden & Mietenden zu verstehen und zentrale Bedürfnisse zu erkennen



## Mietende...

- Suchen Wohnraum basierend auf individuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten (Lage, Größe, Preis)
- Sind abhängig von Wohnungsmarkt und Vermietenden
- Haben vielschichtige Bedürfnisse, auch Aspekte wie Sicherheit und Verbundenheit gehören dazu („Gefühl von Zuhause“)

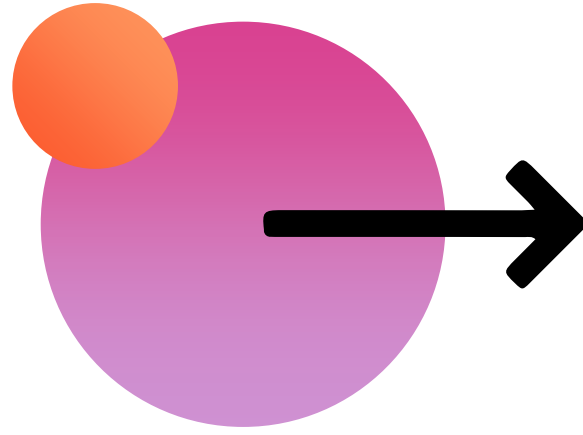
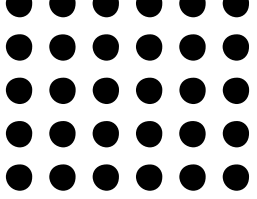


Quelle:n Archivbild

## Vermietende...

- Müssen wirtschaftlich handeln, um langfristig tragfähige Mietangebote machen zu können
- Wohnimmobilien sind hochinvestive Anlagegüter, die politische unter besonderer Beobachtung sind (Bezahlbarkeit des Wohnens)
- Haben ggf. besondere Anforderungen an Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum

**Leitfragen: Welche Faktoren beeinflussen aus Sicht beider Akteursgruppen den Erfolg energetischer Sanierungen? Welche Rolle spielt Akzeptanz?**



# Methodik

# Vermietendenseite



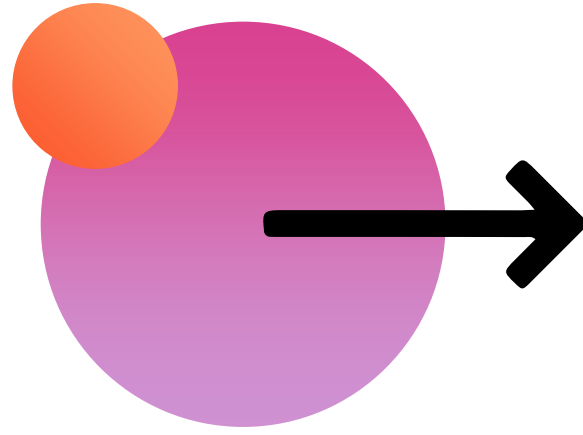
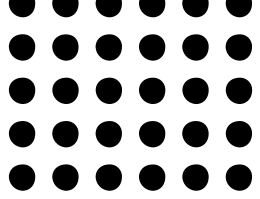
Quelle: Archivbild



# Wir haben die Vermietendenseite in den Blick genommen und haben mit folgenden Akteuren Interviews geführt

Unternehmensform	Ort	Bereich / Position
Privatwirtschaftlich	überregional	Bauprojektmanagement
Kommunal	Frankfurt a.M.	Geschäftsführung
Kommunal	Frankfurt a.M.	Regionalbüroleitung
Kommunal	Gießen	Fachbereichsleitung Hochbau; Kommunikation, Mietendenvertretung
Kommunal	Berlin	Teamleitung Bestandsinvestition; Bürger:innenbeteiligung
Kommunal	Bremen	Kaufmännische Koordination/Objektrentabilität
Privatwirtschaftlich	überregional	Leitung Technisches Gebäudemanagement/ESG
Privatwirtschaftlich	überregional	Leitung Asset Management
Privatwirtschaftlich	überregional	Projektentwicklung Energieversorgung
Genossenschaftlich	Berlin	Vorstand





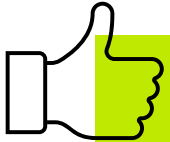
---

# Erste Erkenntnisse Vermietendenseite



Quelle: Archivbild

# Vermietende erleben: Kommunikation & Kooperation vor der Sanierung zahlt sich aus – doch Hindernisse bleiben



## Positive Einflüsse auf Sanierung

- Ehrlich über die Maßnahmen und deren Folgen kommunizieren
- Mietende frühzeitig über die Maßnahmen unterrichten
- Mietendenbeiräte o.ä. nutzen, um Pläne zu kommunizieren und Feedback einzuholen
- Zusätzliche Mängel beheben & Wohnkomfort erhöhen



## Negative Einflüsse auf Sanierung

- Manche Vermietende empfinden „Modernisierungsunlust“ & niedrige Investitionspriorität
- Keine Mittel für Kommunikation/Beteiligung
- Widerstand/„Stimmungsmache“ von Mietenden-Vertretungen beeinflusst Verhältnis insgesamt

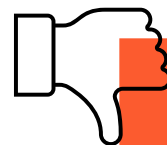
**Vor der Sanierung kann durch gute Kommunikation von Zielen, Belastungen, und Vorteilen der Sanierung Vertrauen geschaffen werden als Grundlage für den gesamten Prozess.**

# Während der Sanierung: Nähe schafft Vertrauen, Belastungen und Verzögerungen sorgen für Frust



## Positive Einflüsse auf Sanierung

- Leicht erreichbare Ansprechpersonen für Mietende für Vertrauensaufbau und niedrigschwellige Problembehebung einbinden, z.B. zusätzlich zur Bauleitung vor Ort
- "Kümmerer" in den Quartieren als Schnittstellen zur Mietendenschaft nutzen
- Möglichst kurze Bauzeiten fokussieren und einhalten
- Proaktive Mietminderung vorsehen



## Negative Einflüsse auf Sanierung

- Bei Verzögerung durch fehlende Duldung entstehen hohe Zusatzkosten
- Verweigern des Wohnungszutritts durch Mietende erschwert Maßnahmenumsetzung
- Es fehlen Mittel für Umsetzungswohnungen o. zusätzliche Beteiligungsformate
- Vermietende sehen sich verärgerten Mietenden gegenüber (z.B. wenn Verzögerungen nicht ausführlich kommuniziert werden)

**Während der Sanierung sind Kontaktpunkte zwischen Akteuren wichtig. Zudem beeinflusst die konkrete Durchführung der Sanierung die Zufriedenheit & den Erfolg.**

# Nach der Sanierung sind positive Kontaktpunkte begrenzt



## Positive Einflüsse auf Sanierung

- Mietendenfest, um Belastungen während der Maßnahme anzuerkennen und Kontakt nach der Maßnahme zu suchen
- Verständliche Informationen zu angepasstem Verbrauchsverhalten zur Verfügung stellen, um Effizienzpotenziale tatsächlich zu heben
- Moderne und zeitgemäße Wohnung als zentraler Mehrwert für Mietende



## Negative Einflüsse auf Sanierung

- Einwände/Klagen gegen finale Mieterhöhung beeinflussen Wirtschaftlichkeit rückwirkend
- Unsachgemäßes Nutzen (z.B. des Lüftungs- & Heizverhaltens) schmälert Einsparung

**Nach der Sanierung gibt es oft noch wenige Kontaktpunkte zwischen den Akteuren. Zusätzliche Maßnahmen könnten Zufriedenheit und Energieeinsparungen steigern.**



„Ein großer Teil wäre es, das **Verständnis der Mietenden für die Maßnahme zu erhöhen**; warum machen wir das? Warum müssen wir CO2 einsparen? Was passiert wenn nicht? [...] **Warum das wichtig ist und dass es auf lange Sicht eben auch günstiger ist, wenn man eben Heizkosten [...] einsparen kann.**“

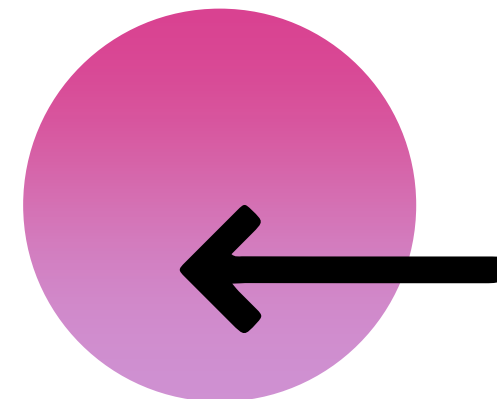
Kommunales Wohnungsunternehmen

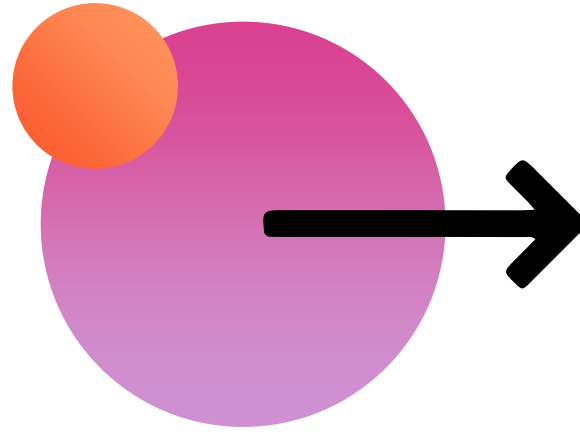
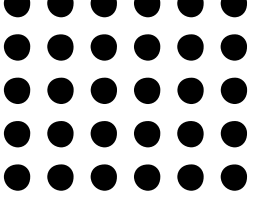
„Wir haben die Erfahrung gemacht, umso besser wir kommunizieren, umso besser sind die Mieter abgeholt und umso eher gehen sie auch die **Maßnahme mit.**“

Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen

„Es war halt einfach ne Zeit, da hat das keine Rolle gespielt und da galt der Mieter noch als **der nervige Mieter**, [...] der will nur was. Wenn er anruft, tropft der Wasserhahn oder so, dann **bitte möglichst nicht hingehen und er soll nur seine Miete zahlen.** [...] Das war einfach die letzten 20 Jahre im Prinzip so.“

Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen





05 Ausblick

# Zusammenfassung & Ausblick



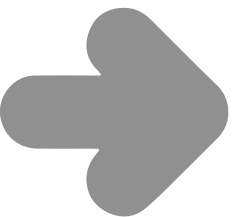
Quelle: Archivbild

# Zusammenfassung: Jede Phase einer Sanierung hat eigene Herausforderungen, die verstanden werden müssen



**Konflikte, Erfolgsfaktoren und Lösungsansätze verändern sich im Verlauf von Sanierungsprojekten, denn:**

- Akteure haben in jeweiliger Phase unterschiedliche Bedürfnisse
- Verschiedene Instrumente sind über den Prozess hinweg erforderlich, um Akzeptanz zu fördern
- Sanierung ist komplex, auch danach bestehen Fragen, die bisher nicht beantwortet werden

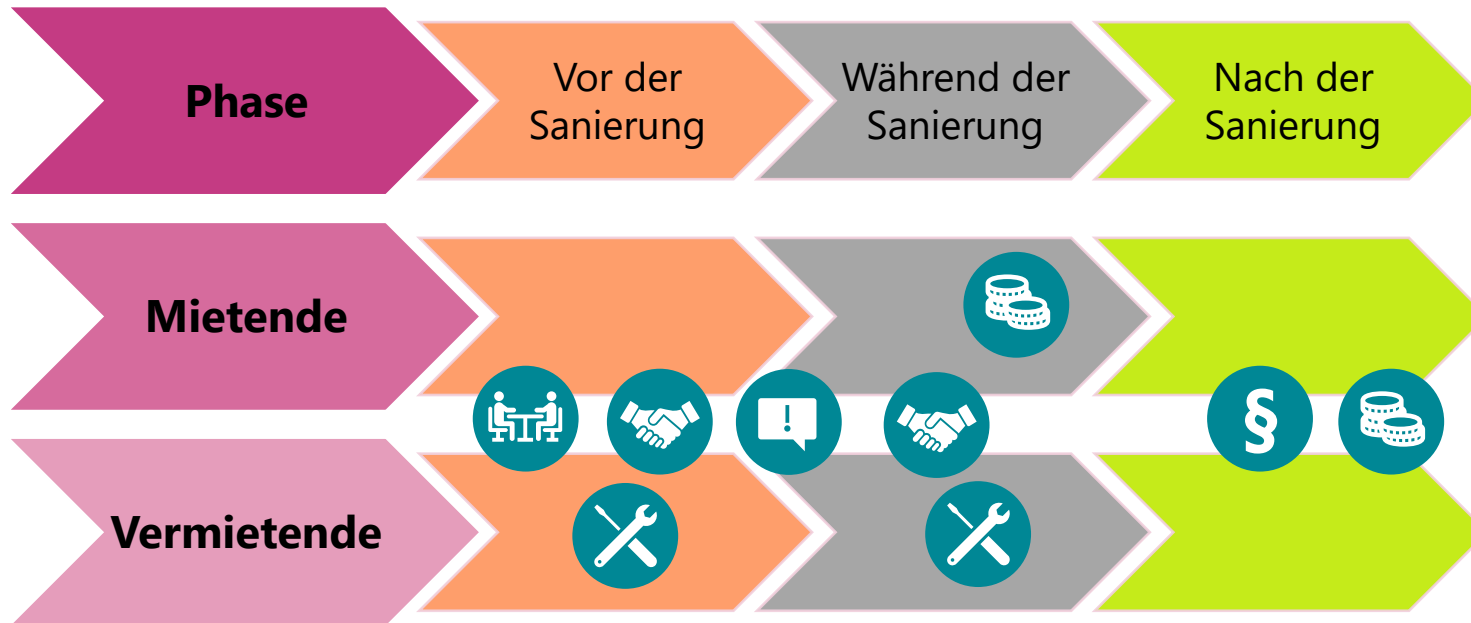


**Wir bringen Akteursperspektiven zu unterschiedlichen Arten von Einflüssen im gesamten Sanierungsprozess zusammen...**



... und entwickeln zusammen praktische Ansätze, um etwaige Hürden zu überwinden. Potenzielle Ansatzpunkte sind vielfältig:

## Illustrative Darstellung möglicher Lösungsräume



## Lösungsräume

- Finanziell**
- Rechtlich**
- Kommunikativ**
- Kooperativ**
- Technologisch**
- Unternehmensstruktur**



**Herzlichen Dank!**



Unsplash/ Vlado Paunovic

# Erste Lösungsansätze für die Zeit *vor* der energetischen Sanierung



# Erste Lösungsansätze für die Zeit *während* der energetischen Sanierung



# Erste Lösungsansätze für die Zeit *nach* der energetischen Sanierung

