

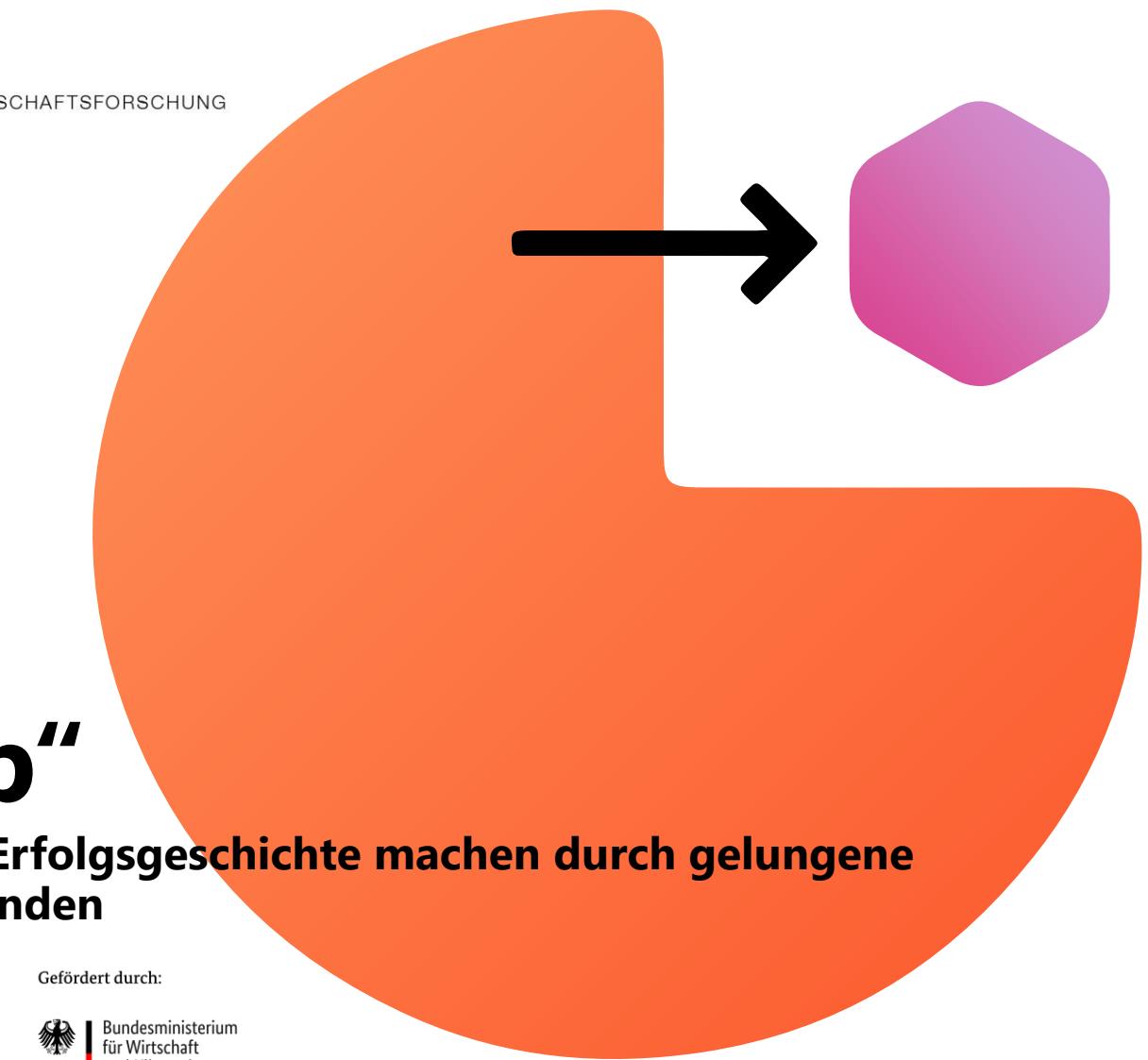


4. Erfahrungsaustausch Akzeptanzforschung

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

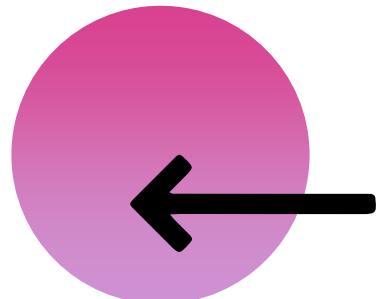
Projektassistenz



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 vermieterseitigen Perspektiven bei energetischen Sanierungsvorhaben zu schaffen.
- ➔ die gemeinsame Diskussion möglicher Lösungsräume

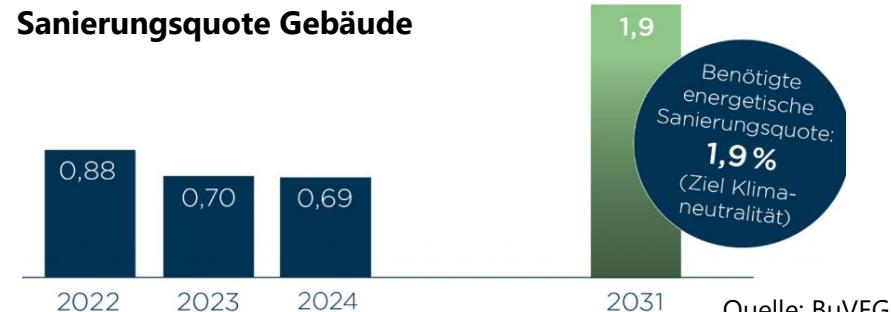
Sanierungen sind zentral für das Erreichen der klimapolitischen Ziele: Gebäudesektor für Drittel der bundesweiten Emissionen verantwortlich

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

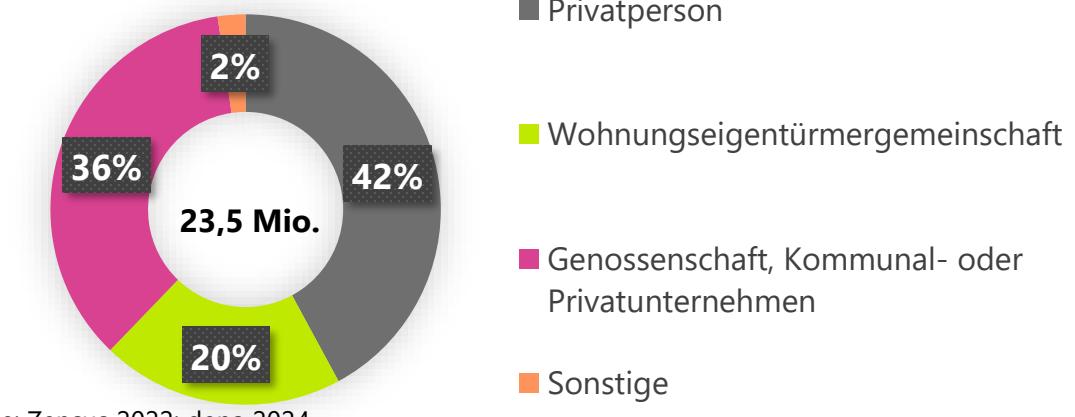
- Die energetischen **Sanierungsraten stagnieren** seit Jahren, Endenergieverbräuche sinken kaum
- Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung, ihre Immobilienwerte zu sichern und gleichzeitig den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und gesellschaftlicher Verantwortung gerecht zu werden
- **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“)

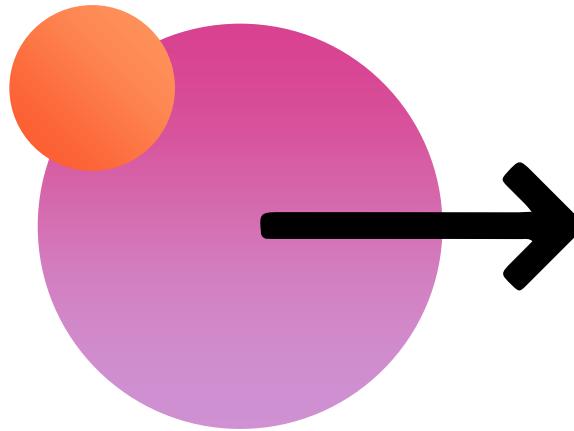
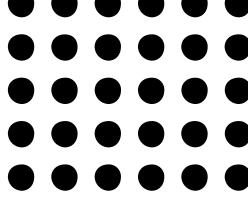


Vermietende...

- 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

Quelle:n Archivbild

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



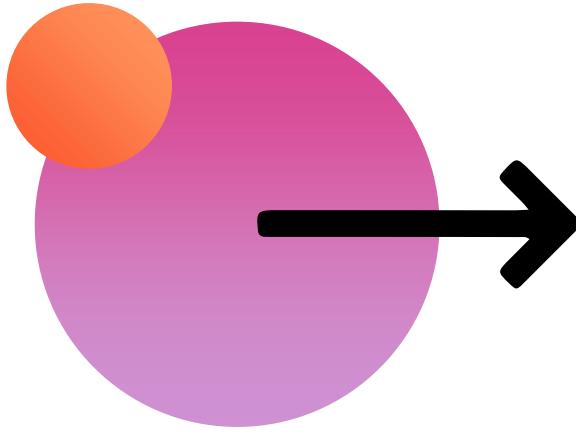
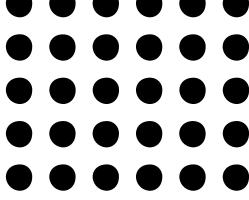
Methodik Vermietendenseite



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

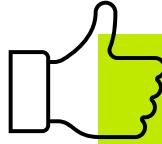


Erste Erkenntnisse Vermietendenseite



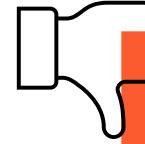
Quelle: Archivbild

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

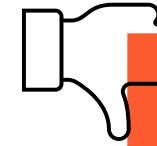
Vor der Sanierung kann durch gute Kommunikation von Zielen, Belastungen, und Vorteilen der Sanierung Vertrauen geschaffen werden als Grundlage für den gesamten Prozess.

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)

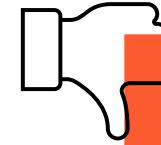
Während der Sanierung sind Kontaktpunkte zwischen Akteuren wichtig. Zudem beeinflusst die konkrete Durchführung der Sanierung die Zufriedenheit & den Erfolg.

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

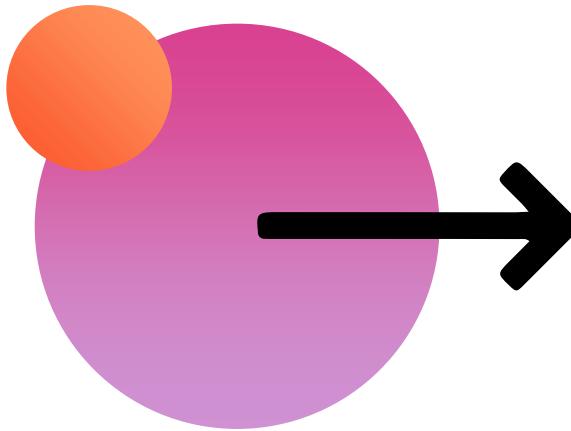
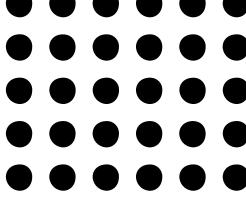
„**Wir haben die Erfahrung gemacht, umso besser wir kommunizieren, umso besser sind die Mieter abgeholt und umso eher gehen sie auch die Maßnahme mit.**“

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:

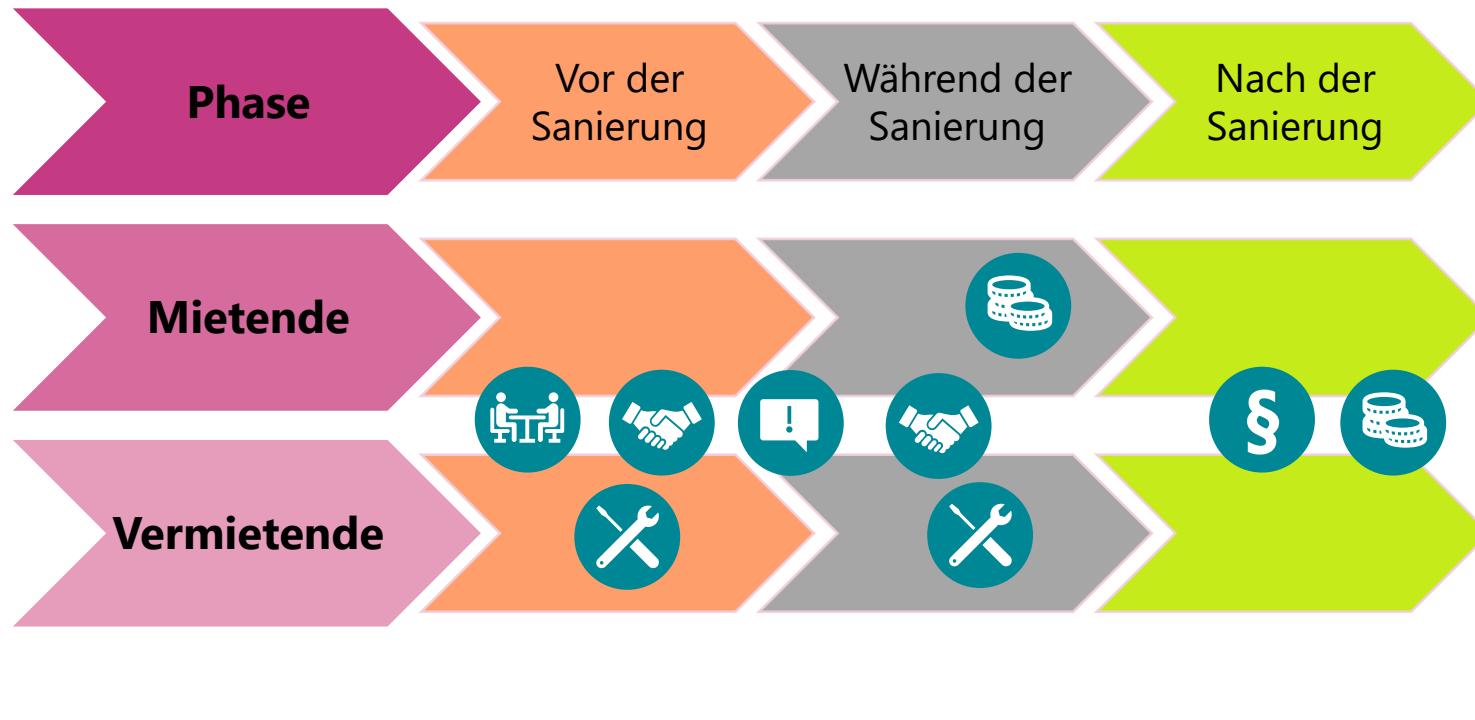
- Akteure haben in jeweiliger Phase unterschiedliche Bedürfnisse
- Verschiedene Instrumente sind über den Prozess hinweg erforderlich, um Akzeptanz zu fördern
- Sanierung ist komplex, auch danach bestehen Fragen, die bisher nicht beantwortet werden



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

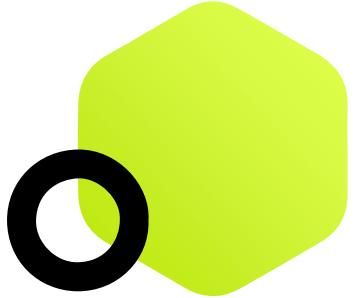
... und entwickeln zusammen praktische Ansätze, um etwaige Hürden zu überwinden. Potenzielle Ansatzpunkte sind vielfältig:

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



Beispiel für Lösungsansätze während Sanierung:

- **Kommunikation**: Ansprechperson vor Ort, die Anliegen und Sorgen der Mietenden ernst nimmt und Lösungen aufzeigt
- **Technik**: Verkürzung der Bauzeit durch innovative Verfahren

Quellen: Archivbild

Erste Lösungsansätze für die Zeit *nach* der energetischen Sanierung

