



Institut für Bauforschung e. V.

IFB ///
BAUFORSCHUNG

Meinungsumfrage unter Wohneigentümern

„Energiesparen – Energieberatung – energetische Gebäudemodernisierung“

Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e.V. und dem Institut für Bauforschung e.V. in Kooperation mit dem Verband Wohneigentum e.V.

Abschlussbericht

IFB – 18502 / 2008

Institut für Bauforschung e. V.

Meinungsumfrage unter Wohneigentümern

„Energiesparen – Energieberatung – energetische Gebäudemodernisierung“

Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e.V. und dem Institut für Bauforschung e.V. in Kooperation mit dem Verband Wohneigentum e.V.

Auftraggeber:	Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) Kleine Alexanderstr. 9/10 10178 Berlin
Bearbeitung:	Institut für Bauforschung e. V. An der Markuskirche 1, 30163 Hannover Dipl.-Ing. Heike Böhmer, GF Direktorin Dipl.-Ing. Janet Simon, wiss. Mitarbeiterin Dipl.-Ing. (FH) Carolin Büsse, wiss. Mitarbeiterin
Abschlussbericht :	31.07.2008 IFB – 18502 / 2008

Inhalt

1	Aufgabenstellung und Ziele der gemeinsamen Untersuchung	4
2	Grundlage und Durchführung der gemeinsamen Untersuchung	6
3	Auswertung	7
3.1	Allgemeine Angaben	7
3.2	Gebäude	11
3.3	Zustand und Eigenschaften	16
3.4	Maßnahmen am Gebäude	22
3.5	Energieberatung	29
3.6	Zukünftige Maßnahmen	35
4	Zusammenfassung der Ergebnisse	38

1 Aufgabenstellung und Ziele der gemeinsamen Untersuchung

Der Neubaustandard ist in Deutschland energetisch auf einem sehr hohen Niveau, dagegen sind Bestandsgebäude aus energetischer Sicht oft modernisierungsbedürftig. Die energetische Modernisierung, insbesondere von Bestandsgebäuden, die vor Einführung der 1. und 2. Wärmeschutzverordnung errichtet wurden, gewinnt vor dem Hintergrund des Klimaschutzes, aber auch angesichts steigender Energiepreise immer mehr an Bedeutung.

Der umwelt-, wirtschafts-, forschungs- und baupolitische Rahmensetzungen umfassende Klimaschutz gilt auch für die deutsche Politik als wichtiger Bestandteil. Die 2007 im Bundeskabinett beschlossenen Eckpunkte für ein integriertes Energie- und Klimaprogramm und die darin enthaltenen Weichenstellungen für Klimaschutzmaßnahmen münden derzeit in konkrete Gesetze. Insgesamt wird angestrebt, den CO₂-Ausstoß in Deutschland bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent zu senken.

Als wichtiger Meilenstein hierfür gilt die auf der Grundlage der Umsetzung der geltenden EU-Gesetzgebung zur Energieeffizienz von Gebäuden im Jahre 2007 novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2007). Der Schwerpunkt der Novelle liegt insbesondere in der Bewertung der energetischen Qualität von Bestandsgebäuden durch die Einführung des Energieausweises für Wohn- und Nichtwohngebäude. Schrittweise wird die Ausstellung dieser Ausweise für Bestandsgebäude unter festgeschriebenen Randbedingungen erforderlich. Die Anforderungen an die Art des Ausweises, die zeitlichen und inhaltlichen Grundlagen und Randbedingungen, die Möglichkeiten der Datenaufnahme und -verarbeitung sowie die Anforderungen an die ausstellenden Personen lassen einen breiten Spielraum an Möglichkeiten.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Rahmenbedingungen ist es interessant, von betroffenen Verbrauchern, insbesondere Besitzern von Wohneigentum, zu erfahren, inwieweit diese bereits Energieausweise für ihr Wohneigentum haben ausstellen lassen, inwieweit die Informationen darin nutzbar und zielführend waren, ob sich hieraus weitergehende energetische Untersuchungen oder Beratungen ergaben, ob sich Planungen und Umsetzungen von Maßnahmen zur energetischen Modernisierung anschlossen, inwieweit hierdurch die Einschätzung der energetischen und baulichen Qualität des Gebäudes bzw. die Einstellung zu derartigen Maßnahmen geändert wurde.

Vor diesem Hintergrund haben sich der Bauherren-Schutzbund e. V., der Verband Wohneigentum e. V. mit der Familienheim und Garten GmbH und das Institut für Bauforschung e. V. entschlossen, eine repräsentative Umfrage unter Wohneigentümern durchzuführen. Das Institut für Bauforschung e. V. wurde am 18.02.2008 mit der Erarbeitung eines Fragenkatalogs sowie der Auswertung der Befragung beauftragt. Die Veröffentlichung und Datensammlung wurden vom Verband Wohnei-

gentum e. V., bzw. dessen Verbandszeitschrift FuG, realisiert. Zur wissenschaftlichen Auswertung der Meinungsumfrage wurde das Institut für Bauforschung e.V. in Hannover beauftragt.

Ergebnis der Gemeinschaftsuntersuchung soll eine umfassende Darstellung des Meinungsbildes der Wohneigentümer zu den Themen Energieeinsparung, Energieberatung und energetische Gebäudemodernisierung sein. Dabei sollen insbesondere die Motive, die Interessenlage, das Engagement, der Informations- und Beratungsbedarf, aber auch Konfliktsituationen von Wohneigentümern herausgearbeitet werden.

2 Grundlage und Durchführung der gemeinsamen Untersuchung

Die Meinungsumfrage wurde im Rahmen einer Veröffentlichung in der Verbandszeitschrift „Familienheim und Garten“ des Verbands Wohneigentum e. V. sowie parallel im Internet durchgeführt und erfolgte im Zeitraum von April bis Mai 2008. Das Konzept der Umfrage basiert auf Erfahrungswerten einer gemeinsamen Untersuchung des Verbands Wohneigentum e.V., des Bauherren-Schutzbunds e.V. und des Instituts für die Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken (IEMB) zur Gebäudemodernisierung im Jahr 2006.

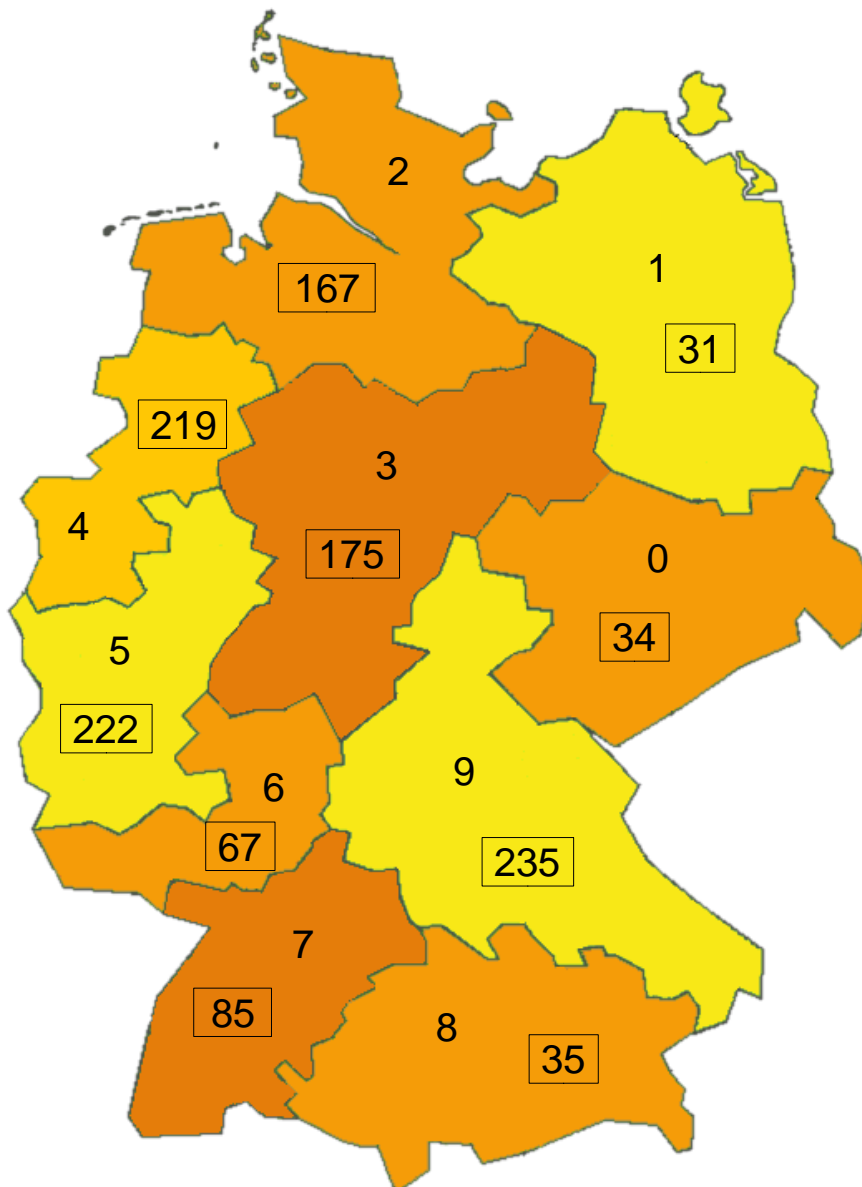
Im Rahmen der aktuellen Gemeinschaftsuntersuchung wurden insgesamt 681 Fragebögen in schriftlicher Form zurückgesandt sowie 589 Fragebögen über das Internet beantwortet. Als Datenbasis standen somit insgesamt 1.270 Datensätze zur Verfügung, die die Grundlage der Auswertung bildeten.

Schwerpunkt der Auswertung war die empirische / statistische Analyse der Daten, die Dokumentation in Form grafischer Darstellungen sowie deren Bewertung. Insbesondere wurden die Aspekte zum Engagement und zur Motivation der Wohneigentümer im Rahmen der Planung und Umsetzung energiesparender Maßnahmen an Gebäuden, der Informationsstand über die Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes an den Gebäudebestand, zu den Erfordernissen des Klimaschutzes, der Stellenwert der Energieberatung bzw. des Energieausweises aus der Sicht der Wohneigentümer sowie Kosten und Finanzierung von Maßnahmen zur energetischen Gebäudemodernisierung analysiert und dargestellt, um das Ziel der Gemeinschaftsuntersuchung zu erreichen.

3 Auswertung

3.1 Allgemeine Angaben

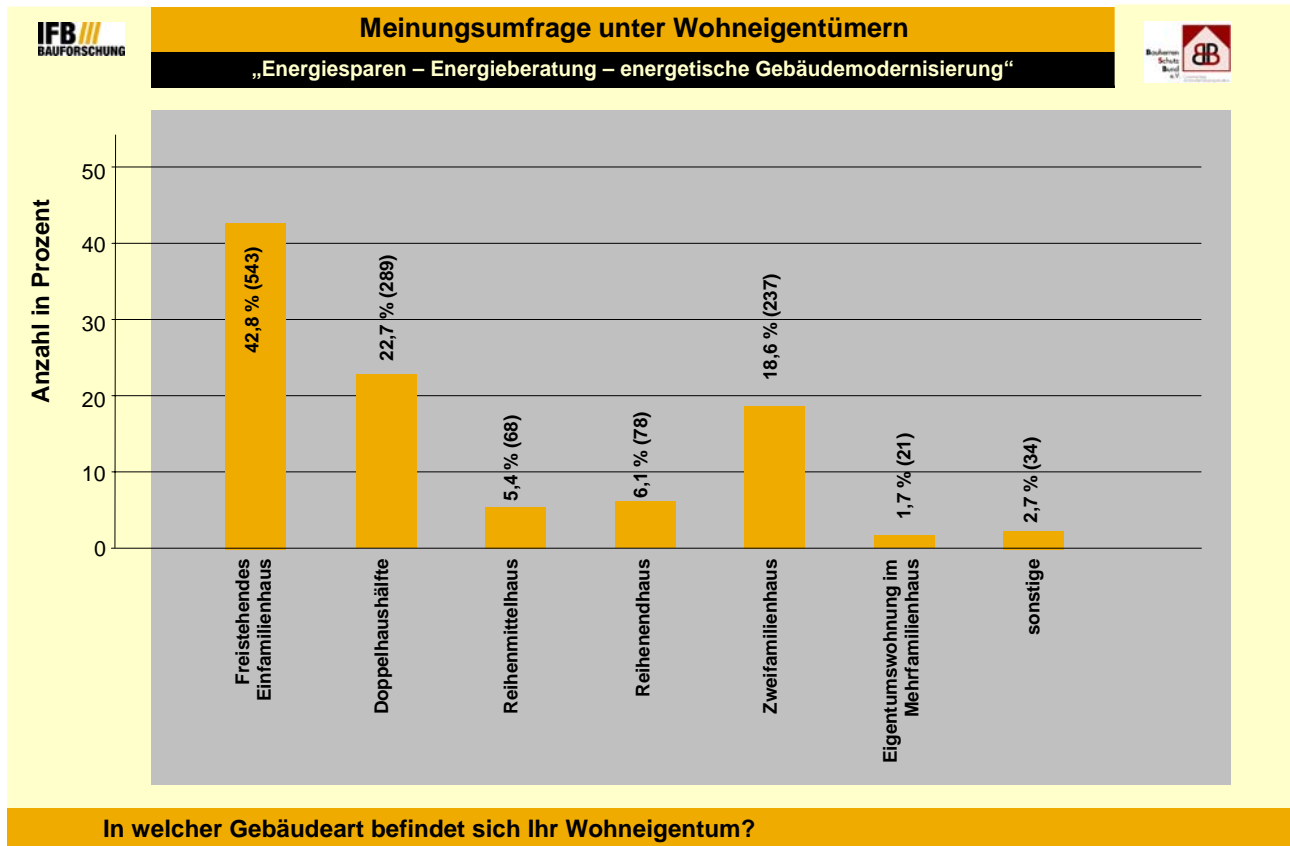
3.1.1 Postleitzahlenbereich



Datenbasis: 1270

Die Befragung unter den Mitgliedern des Verbands Wohneigentum e. V. erfolgte deutschlandweit, so dass hierdurch eine bundesweite Datenbasis sichergestellt wurde, die die repräsentative Grundlage für die vorliegende Untersuchung bildet. Die Grafik zum Postleitzahlenbereich zeigt, dass aus jedem Postleitzahlenbereich Antworten zur Auswertung vorliegen. Die häufigsten Antworten kamen aus den Gebieten 4 und 5 (Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) sowie aus dem Gebiet 9 (Thüringen und Nord-Bayern).

3.1.2 Gebäudeart



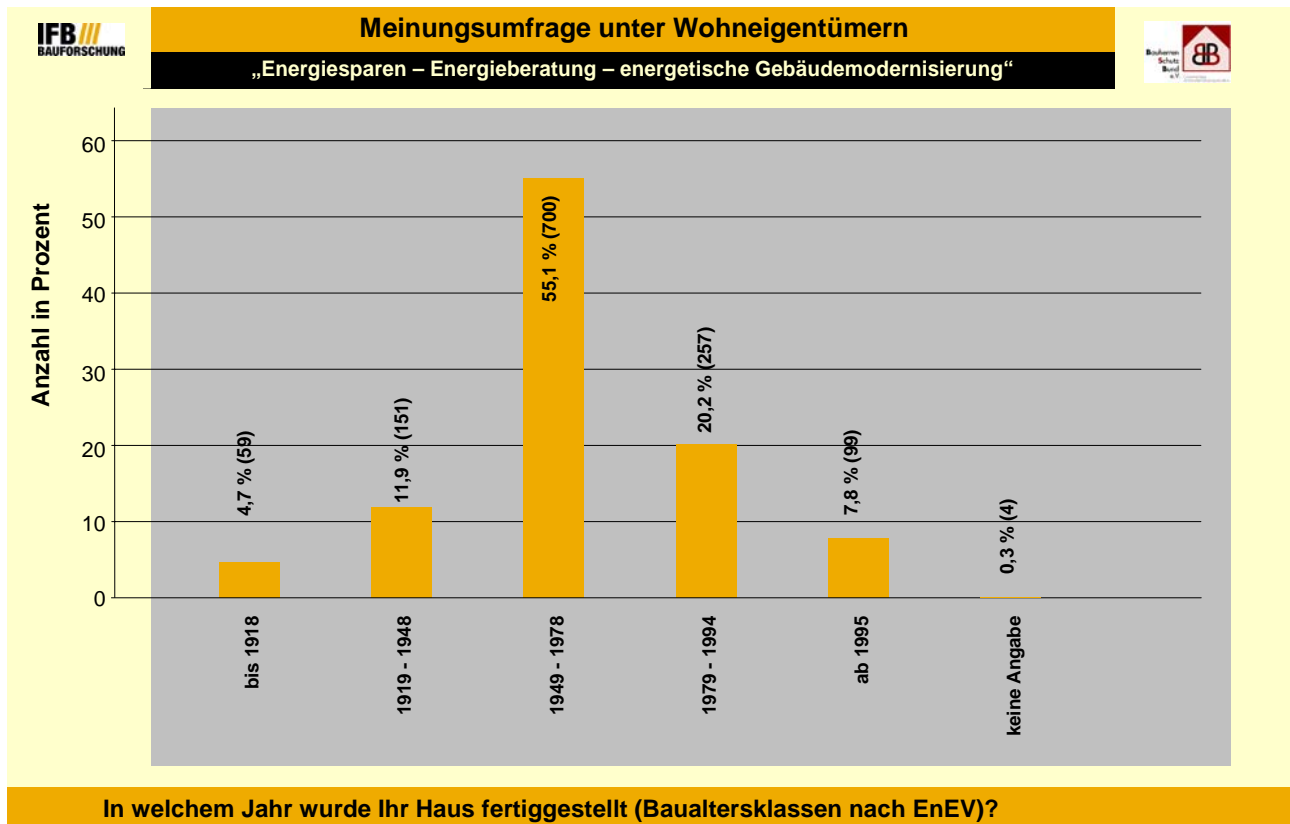
Die Auswertung ergab, dass 42,8% der Befragten Wohneigentum in Form eines freistehenden Einfamilienhauses besitzen. Demnach bewohnen und nutzen fast die Hälfte der befragten Eigentümer ein eigenes Einfamilienhaus.

Ein weiterer großer Anteil des Wohneigentums wird ebenfalls selbst genutzt und entfällt laut Befragung mit 22,7% auf Doppelhaushälften. Der Anteil von Reihenhäusern als selbst genutzter Wohnraum ist mit 5,4% (Reihemittelhäuser) und 6,1% (Reihenendhäuser) im Verhältnis gering.

Der Anteil der Zweifamilienhäuser ist mit 18,6% dagegen relativ hoch und zeigt, dass etwa 1/5 der Befragten nur einen Teil ihres Wohneigentums selbst nutzt und einen weiteren Teil vermietet.

Unter dem Abfragekriterium „sonstige Gebäudearten“ sind überwiegend Gebäude mit Einliegerwohnung, Drei- und Vier-Familienhäuser zusammengefasst.

3.1.3 Baualtersklassen



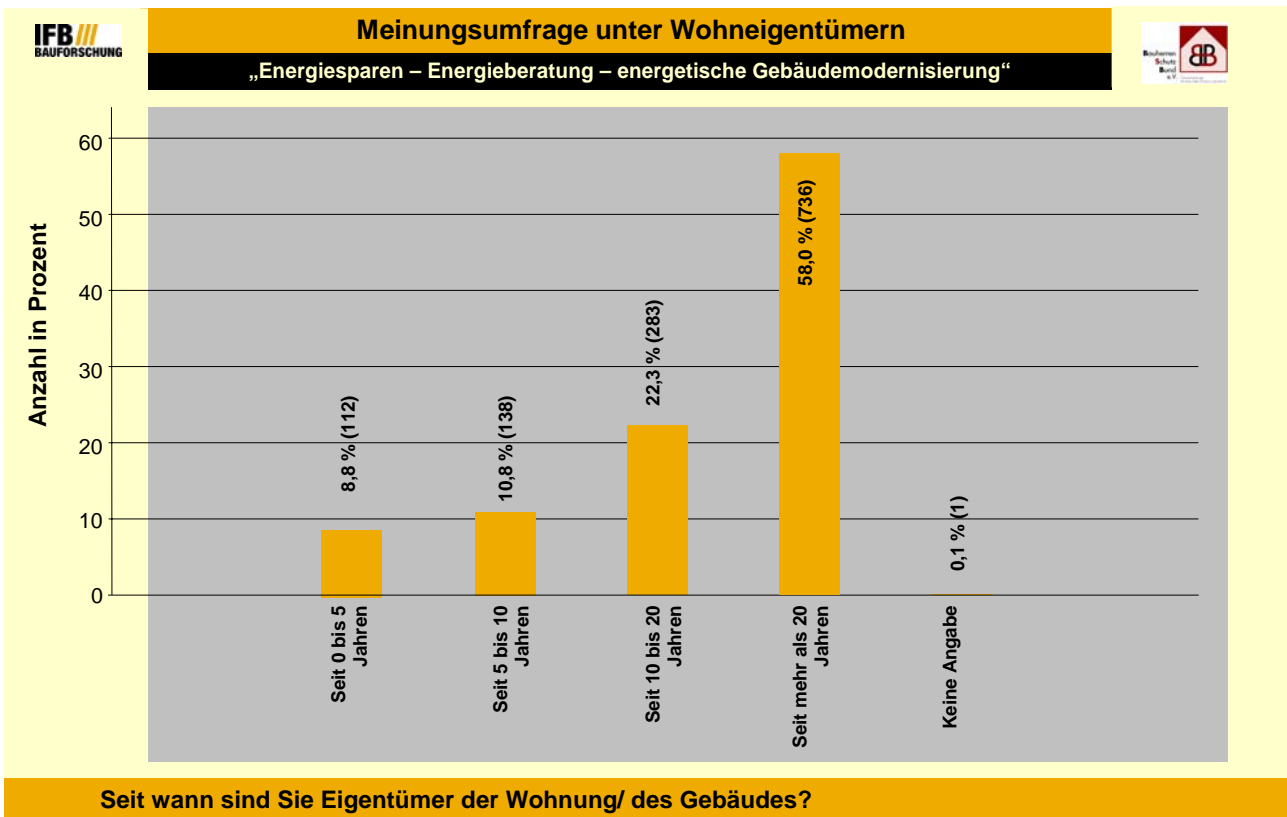
Die Angaben zum Zeitpunkt der Gebäudefertigstellung wurden im Rahmen der Auswertung und zur grafischen Darstellung den Baualtersklassen nach EnEV zugeordnet.

Mehr als die Hälfte der Antworten zur Fertigstellung des Wohngebäudes (55,1%) bezieht sich auf Gebäude der Baualtersklasse 1949 bis 1978 und zeigt somit deutlich, dass der Anteil von Wohngebäuden, die in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg, zwischen 1949 bis 1978, errichtet wurden, nach wie vor sehr hoch ist. Diese Gebäude wurden errichtet bevor die Anforderungen der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen galten. Insofern ist der energetische Standard zum Fertigstellungszeitpunkt als gering zu bewerten.

Der Anteil der Gebäude der Baualtersklasse 1979 bis 1994, d.h. der Gebäude, die während der Geltungsdauer der 1. und 2. Wärmeschutzverordnung errichtet wurden, beträgt 20,2%. Bei diesen Gebäuden ist von einem höheren energetischen und anlagentechnischen Standard zum Fertigstellungszeitpunkt auszugehen.

Den geringsten Anteil nehmen die Gebäude der Baualtersklasse bis 1919 (4,7%) ein.

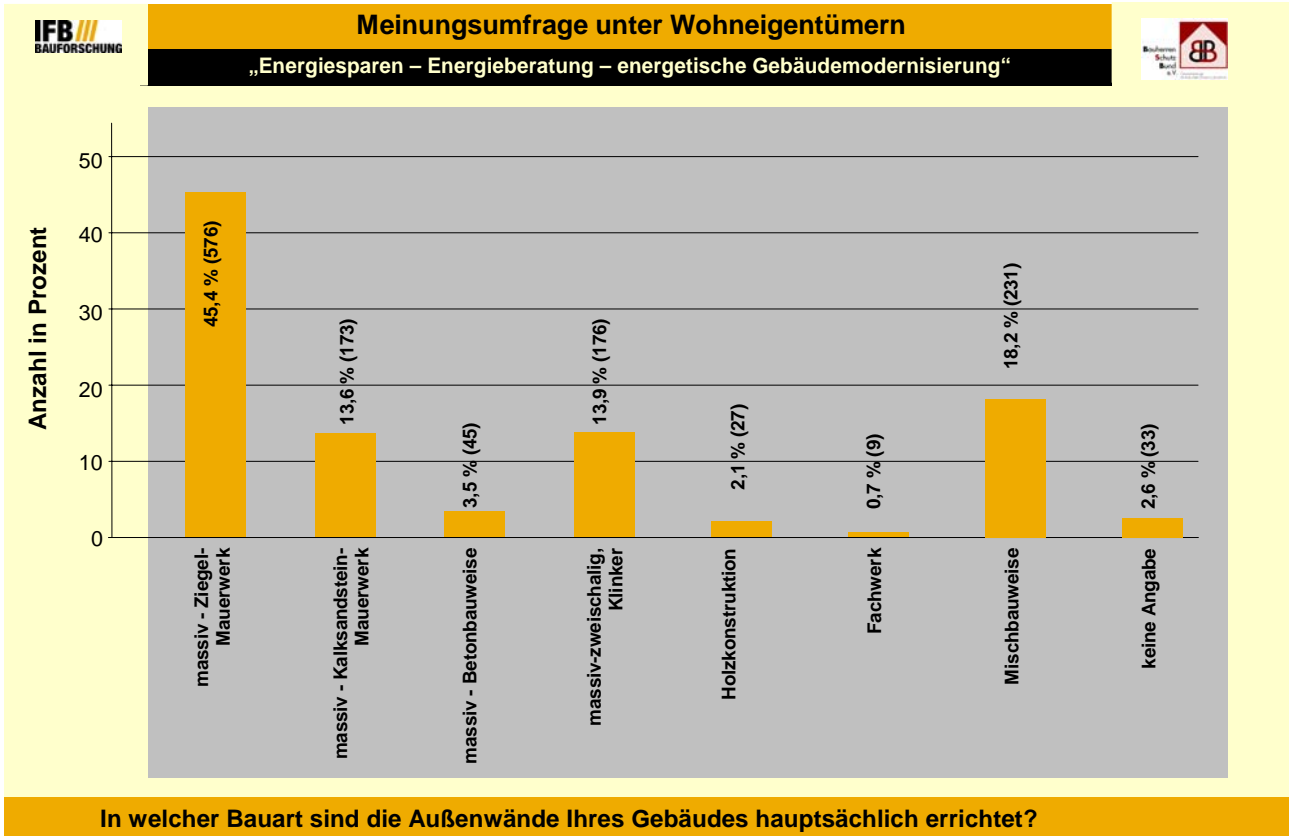
3.1.4 Eigentümer



Die Auswertung der aktuellen Befragung ergab, dass mehr als die Hälfte (58%) der Befragten seit mehr als 20 Jahren Wohnungs- bzw. Hauseigentümer sind. Fast 1/4 der Befragten besitzt sein Wohneigentum seit 10 bis 20 Jahren. Bei diesem Anteil der Befragten ist von einem überdurchschnittlichen Grad der Identifikation mit dem Wohneigentum auszugehen. Das Ergebnis lässt zudem Rückschlüsse auf die Altersstruktur zu. Diese deckt sich tendenziell mit den Ergebnissen der IEMB-Untersuchung aus 2006, bei der festgestellt wurde, dass bei den Wohneigentümern rund 47% der Altersgruppe über 60 Jahre angehören. Über 50 Jahre sind über 70% der Befragten.

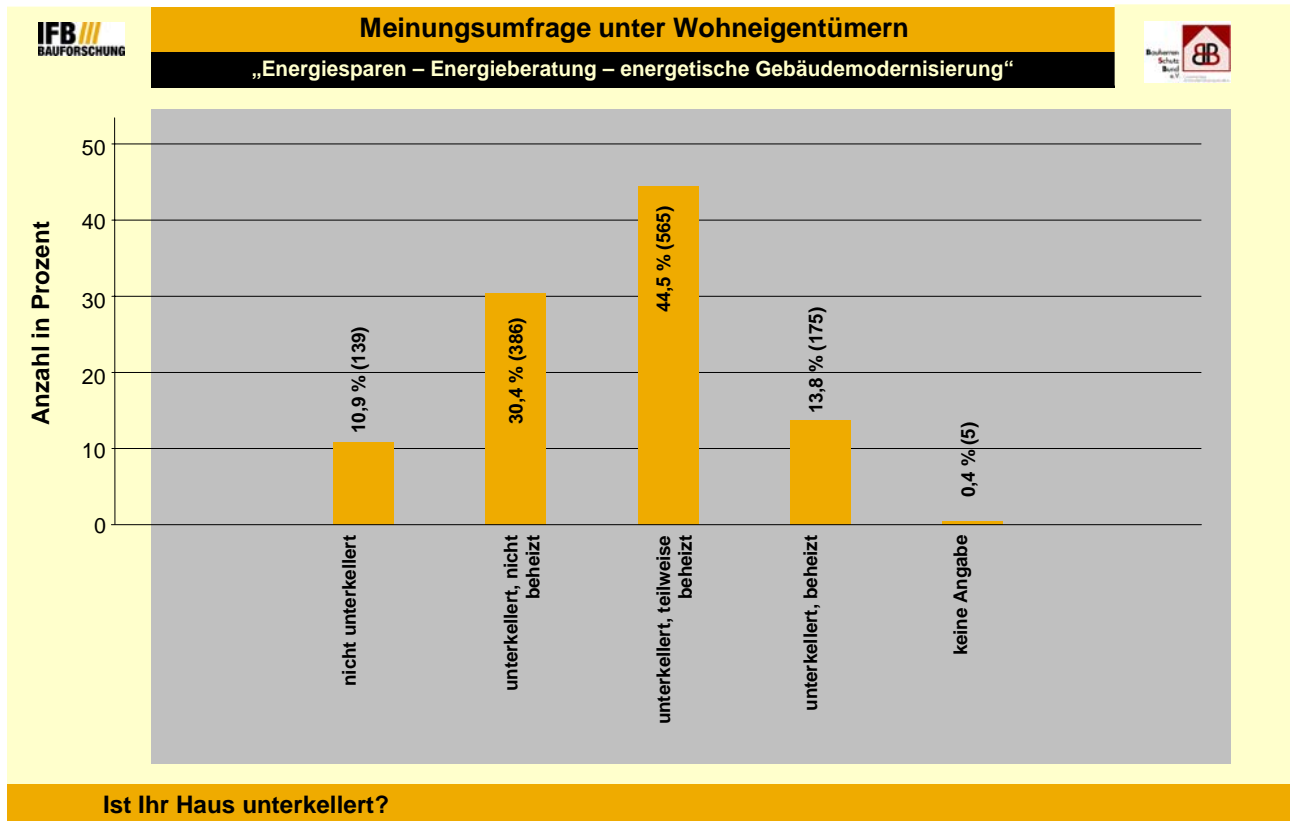
3.2 Gebäude

3.2.1 Bauart der Außenwände



Die Wohngebäude der Befragten wurden hauptsächlich in Massivbauweise errichtet. Der Schwerpunkt dieser Bauart liegt hierbei mit 45,4% bei massivem Ziegel-Mauerwerk. Ein in massiver zweischaliger Bauweise mit einer Vorsatzschale aus Klinker errichtetes Gebäude wird von 13,9% und in massiver Bauweise aus Kalksandstein-Mauerwerk errichtetes Gebäude wird von 13,6% der befragten Eigentümer bewohnt. In Mischbauweise wurden 18,2% der Gebäude der befragten Eigentümer errichtet.

3.2.2 Keller

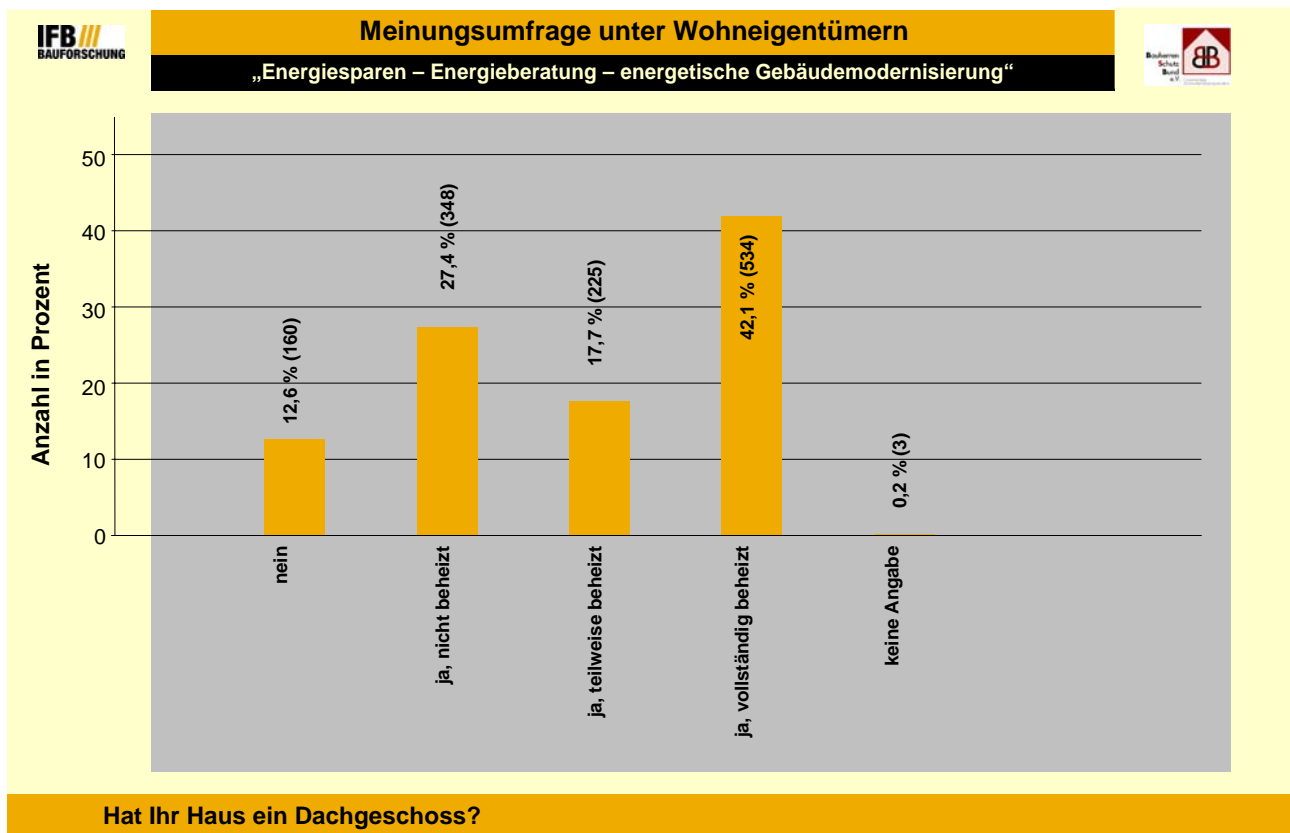


Der überwiegende Teil der Gebäude ist unterkellert, davon sind 30,4% nicht beheizt, 44,5% teilweise beheizt und 13,8% vollständig beheizt.

Relevant wird diese Aussage im Rahmen der Bewertung der energetischen Qualität und der hieraus resultierenden Modernisierungsplanung. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden mit unbeheiztem Keller reicht es i.d.R. aus, die Kellerdecke mit einer Wärmedämmung zu versehen.

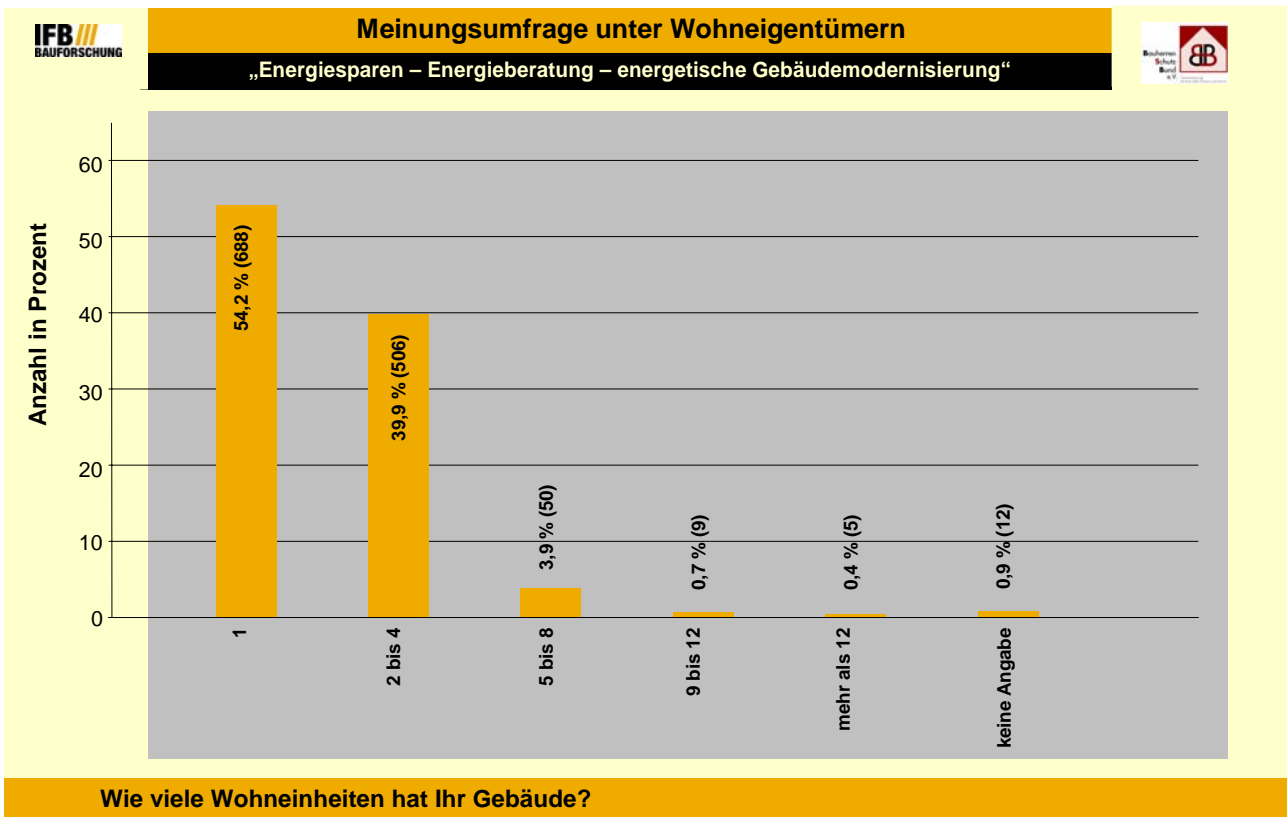
Wird der Keller des Gebäudes dagegen als Wohnraum genutzt, ist er dem beheizten Gebäudevolumen zuzurechnen. Im Rahmen der energetischen Modernisierung sind insofern dessen Hüllflächenbauteile wärmezudämmen. Dies ist häufig konstruktiv schwierig auszuführen und im Verhältnis kostenintensiv.

3.2.3 Dachgeschoss



Der größte Teil der Gebäude der befragten Eigentümer (42,1%) hat ein vollständig beheiztes Dachgeschoss, während 27,4% der Gebäude ein nicht beheiztes Dachgeschoss besitzen. Aus energetischer Sicht sind bei nicht modernisierten Gebäuden mit unbeheiztem und beheiztem Dachgeschoss Modernisierungsmaßnahmen in Form von nachträglichen Wärmedämmmaßnahmen i.d.R. möglich und effektiv. Der Aufwand für energetische Maßnahmen am beheizten Dachgeschoss, insbesondere wenn die Modernisierung im bewohnten Zustand durchgeführt wird, ist jedoch sowohl kostentechnisch als auch konstruktiv wesentlich höher, als an Gebäuden, bei denen das Dachgeschoss nicht beheizt wird. Hier genügt i.d.R. die Dämmung der obersten Geschossdecke.

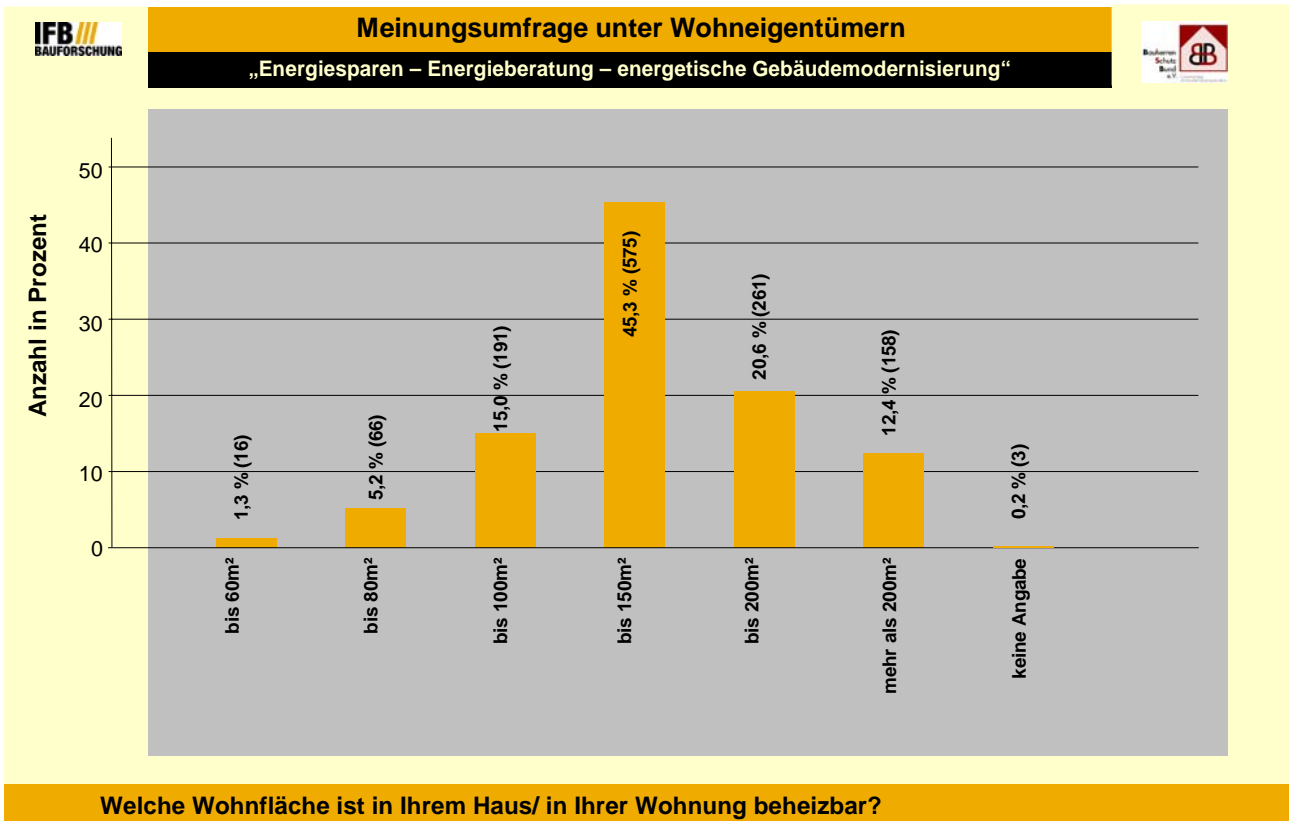
3.2.4 Wohneinheiten



Der überwiegende Teil der befragten Eigentümer (54,2%) besitzt Gebäude mit einer Wohneinheit. Diese Tendenz spiegelt bereits die Beantwortung der Frage im Abschnitt 3.1.2 wider. Die Gebäude werden i.d.R. von den Eigentümern selbst genutzt.

Weitere 39,9% der Befragten besitzen Wohneigentum mit zwei bis vier Wohneinheiten. Insofern sind insgesamt mehr als 90% der Befragten Eigentümer von Gebäuden mit ein bis vier Wohneinheiten.

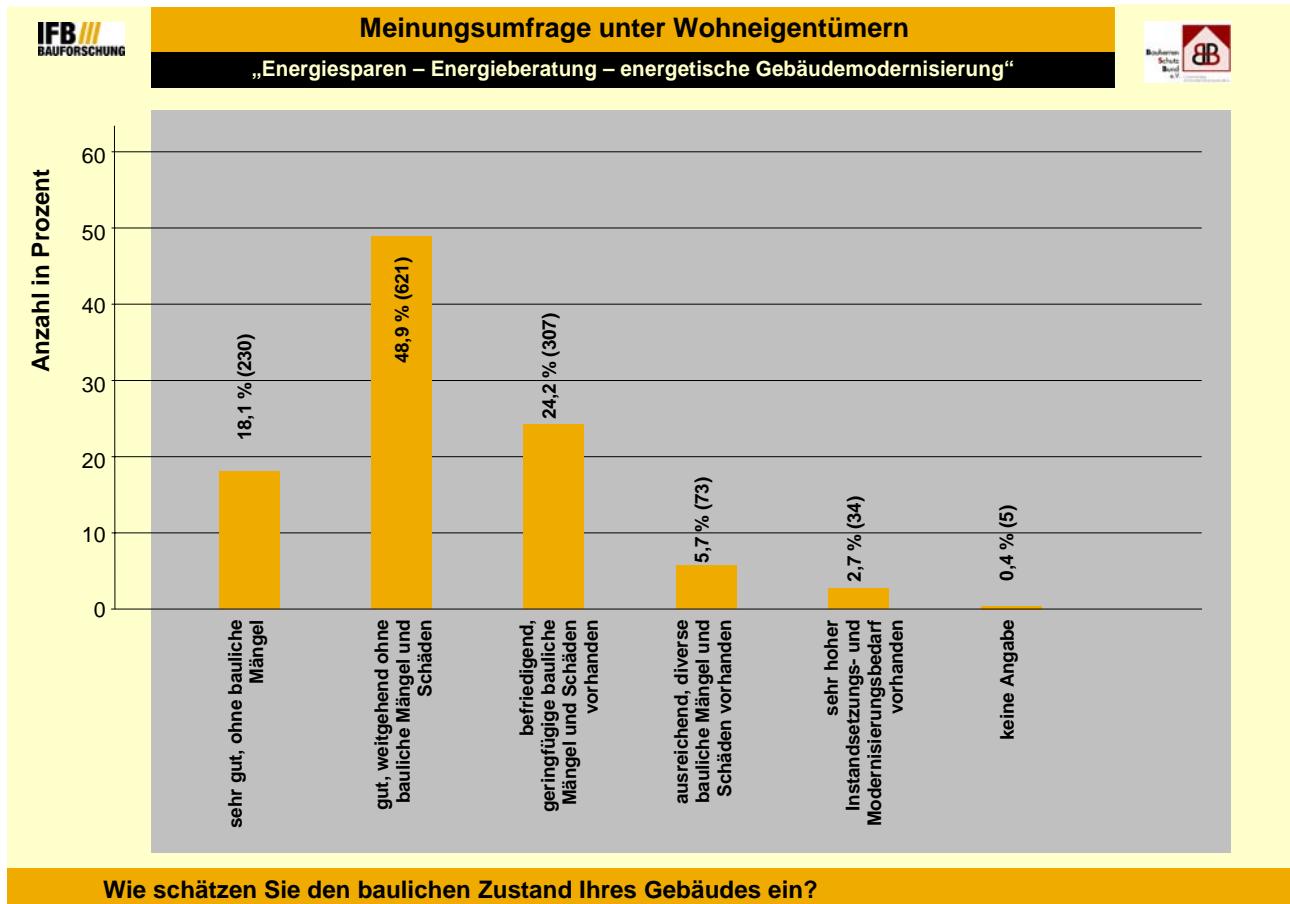
3.2.5 Beheizbare Wohnfläche



Die Befragung zeigt, dass die Gebäude von über 45% der befragten Eigentümer eine beheizte Wohnfläche von 100 bis 150 Quadratmeter besitzen. 150 bis 200 Quadratmeter beheizte Wohnfläche hat das Wohneigentum von über 1/5 der befragten Eigentümer. Kleiner als 80 Quadratmeter sind die wenigsten Wohnungen / Häuser.

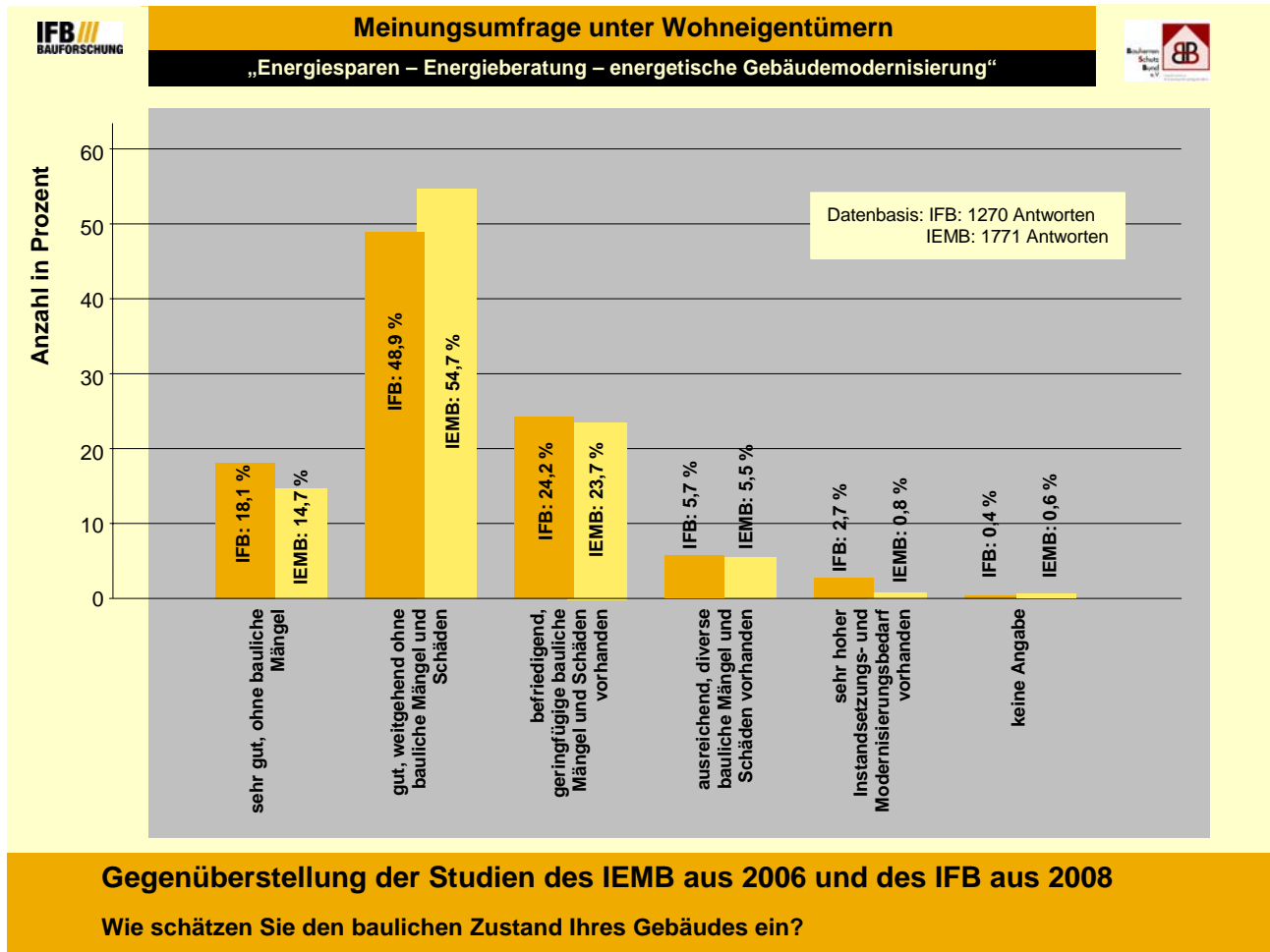
3.3 Zustand und Eigenschaften

3.3.1 Baulicher Zustand



Rund 2/3 der befragten Eigentümer bezeichnen den baulichen Zustand ihres Gebäudes als sehr gut, ohne bauliche Mängel bzw. insgesamt gut, weitgehend ohne bauliche Mängel und Schäden. Aus Sicht der Eigentümer sind diese Gebäude in gutem bis sehr gutem Zustand. Die Eigentümer sind insofern überzeugt, dass der Aufwand im Rahmen der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen ausreicht, damit das Gebäude in gutem bis sehr gutem, mangelfreiem Zustand verbleibt.

Die übrigen etwa 33% der Befragten gehen von einem befriedigenden bis schlechten Zustand ihres Gebäudes mit hohem Instandsetzungsaufwand aus. Die Gründe für vernachlässigte Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen können hierbei sehr unterschiedlich sein. Erfahrungen haben gezeigt, dass insbesondere ältere Eigentümer oft nicht mehr über ausreichende Finanzkraft für private Investitionen verfügen bzw. schwierige Rahmenbedingungen für eine Kreditierung solcher Maßnahmen bestehen.

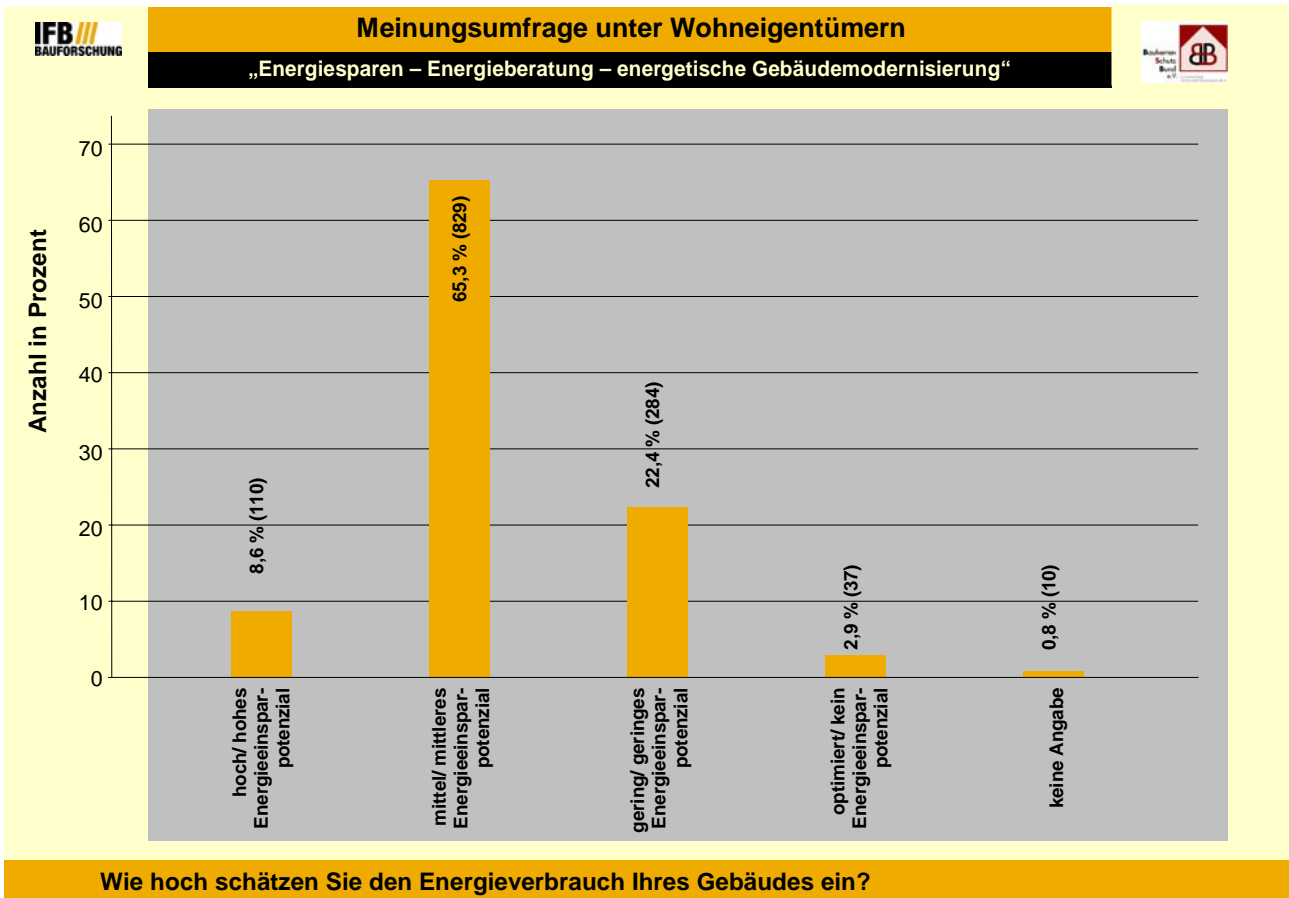


Der größte Teil der Befragten schätzt den Zustand ihres Gebäudes als sehr gut oder gut - und damit weitgehend schadenfrei - ein. Mäßige bis schwerwiegende Schäden dürfte nach dieser Aussage nur ein sehr geringer Teil der Gebäude aufweisen.

Die Einschätzung des baulichen Zustandes des eigenen Gebäudes ist im Wesentlichen ein Spiegelbild der subjektiven Sicht der Eigentümer. Es ist davon auszugehen, dass das Ergebnis einer Bestandsaufnahme des Gebäudezustandes durch einen Fachmann spürbar schlechter ausfallen würde.

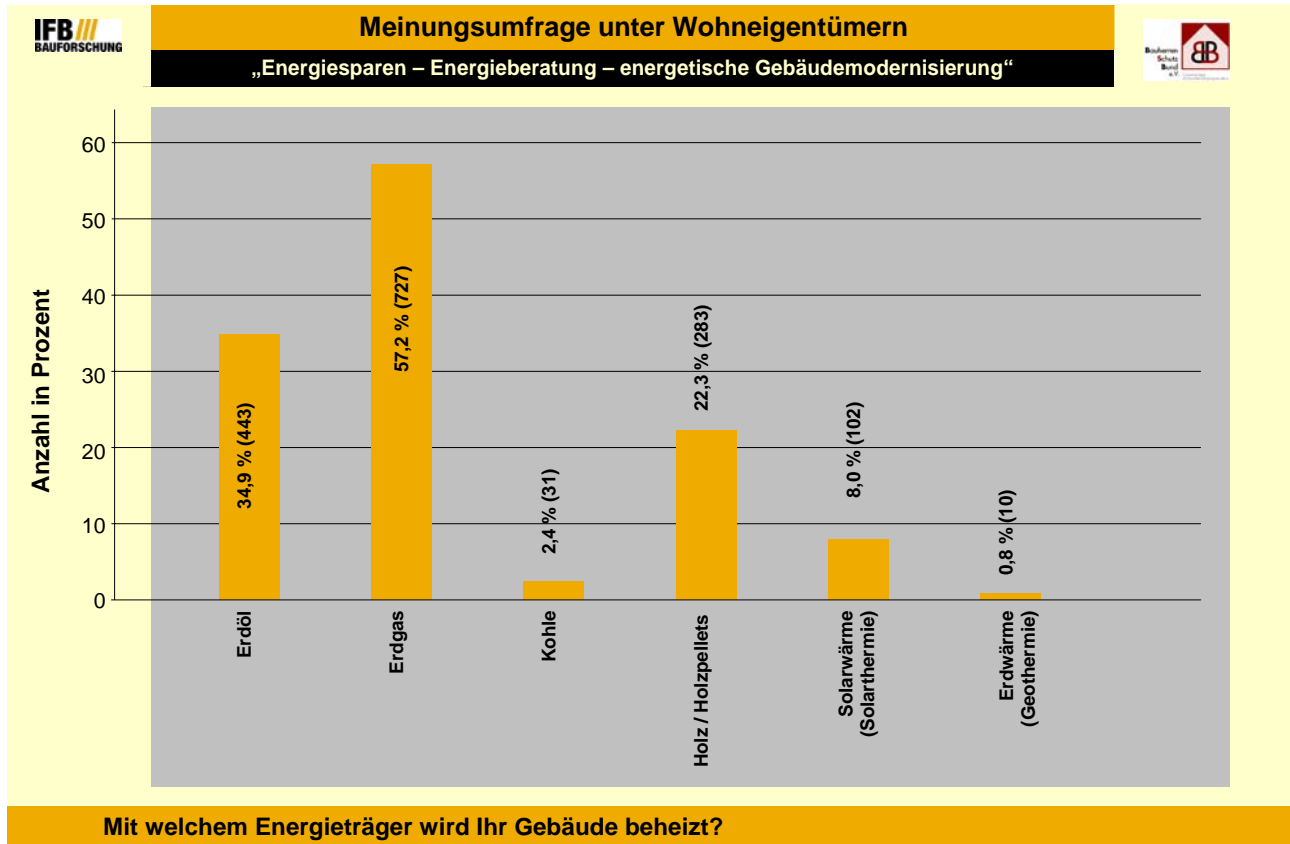
Im Vergleich zur entsprechenden Befragung im Jahr 2006 ist festzustellen, dass die Einschätzung der Anzahl der Gebäude ohne Baumängel um rund 3% höher angegeben wurde, die Anzahl der mit gut bewerteten Gebäude jedoch um fast 6% zu Lasten der modernisierungsbedürftigen Gebäude gesunken ist.

3.3.2 Energieverbrauch



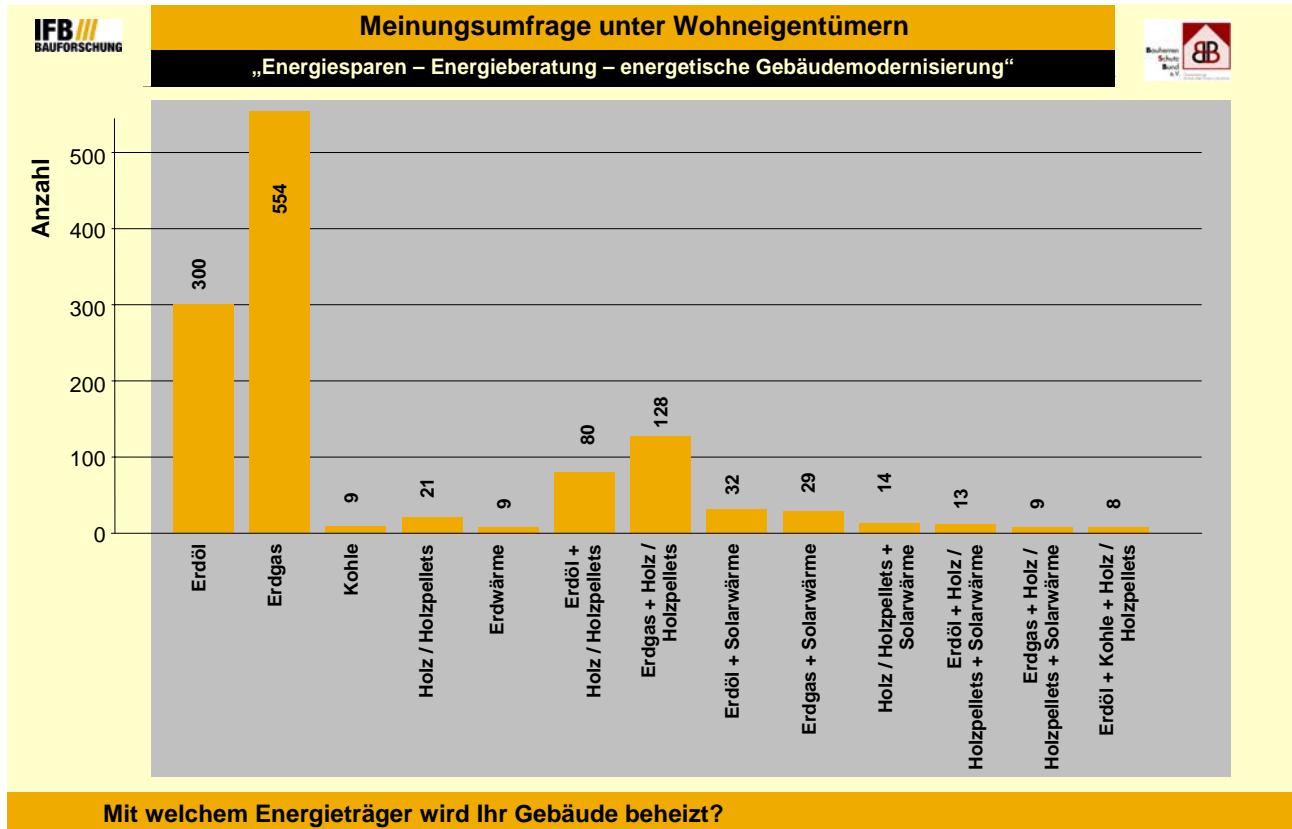
Im Rahmen der Einschätzung des Energieverbrauchs ist festzustellen, dass fast $\frac{3}{4}$ der befragten Eigentümer das Energieeinsparpotenzial für ihr Gebäude als mittel (65,3%) bis hoch (8,6%) einschätzen. Lediglich 2,9% der Gebäude sind laut dieser Einschätzung energieoptimiert. Hieraus lässt sich ableiten, dass für rund 97% der hier bewerteten Gebäude aus Sicht der Eigentümer ein erhebliches Potenzial für Energieeinsparung besteht und insofern davon ausgegangen werden kann, dass auch der Bedarf im Hinblick auf fachgerechte Energieberatungen hoch ist.

3.3.3 Energieträger



Der überwiegende Teil der Befragten heizt sein Gebäude mit Erdgas (727 Eigentümer), gefolgt von 443 Eigentümern, die als Energieträger Erdöl benutzen. Der geringste Anteil wird von Haus- oder Wohnungsbesitzern gebildet, die ihr Gebäude mit Stein- oder Braunkohle beheizen (31 Nennungen).

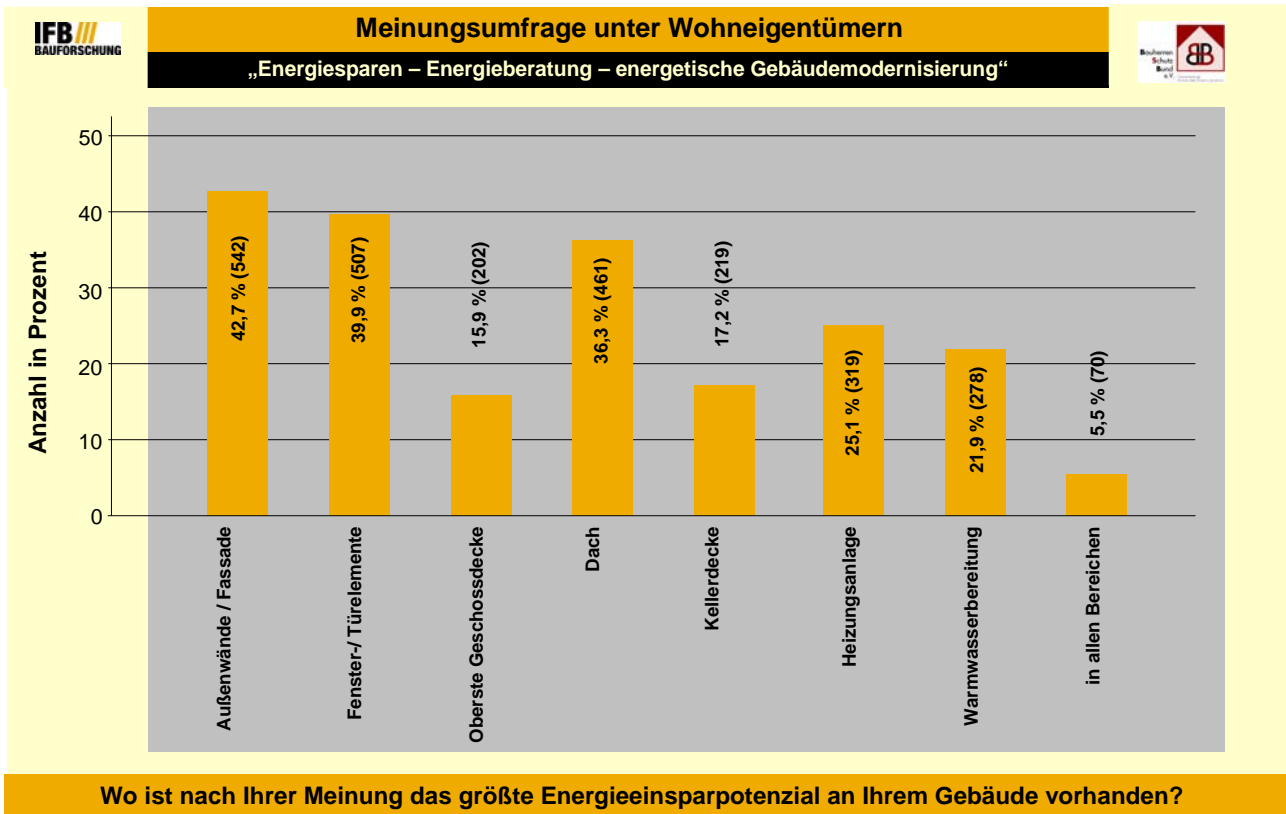
Bereits mit alternativen, regenerativen Energieträgern wie Erdwärme (10), Solarwärme (102) oder Holz / Holzpellets (283) beheizen insofern etwa 1/4 der befragten Wohneigentümer. Bei dieser Frage waren jedoch Mehrfachnennungen zulässig. Aus diesem Grund wurden die Kombinationen nachfolgend detaillierter ausgewertet.



Bei der Detailanalyse war festzustellen, dass ein Großteil mit einer Kombination aus verschiedenen Energieträgern heizt. Oft wird eine konventionelle Heizungsanlage, die mit fossilen Brennstoffen betrieben wird, durch eine Anlage mit regenerativen Energieträgern unterstützt. Eine weitere Möglichkeit ist die Trinkwassererwärmung mittels eines anderen Energieträgers. Als häufigste Kombinationen wurden Erdgas bzw. Erdöl in Kombination mit Holz oder Holzpellets genannt, die rund 200 der befragten Eigentümer nutzen. Ebenso ist die Kombination aus Erdgas bzw. Erdöl mit Solarwärme eine häufige Variante, die etwa 60 Befragte nutzen. Vereinzelt wurden drei Energieträger zum Heizen bzw. zur Trinkwassererwärmung benannt, deren häufigste Zusammenstellung Erdgas / Erdöl mit Holz / Holzpellets und Solarwärme beinhaltet.

Anhand der detaillierten Auswertung ist festzustellen, dass bereits mehr als 1/4 aller Eigentümer regenerative Energien zur Beheizung ihres Wohneigentums, zur Heizungsunterstützung, bzw. zur Trinkwassererwärmung nutzt, mehr als 90% hiervon in Kombination mit fossilen Energien. Etwa 2,5% aller Befragten nutzen bereits ausschließlich regenerative Energien.

3.3.4 Energieeinsparpotenzial

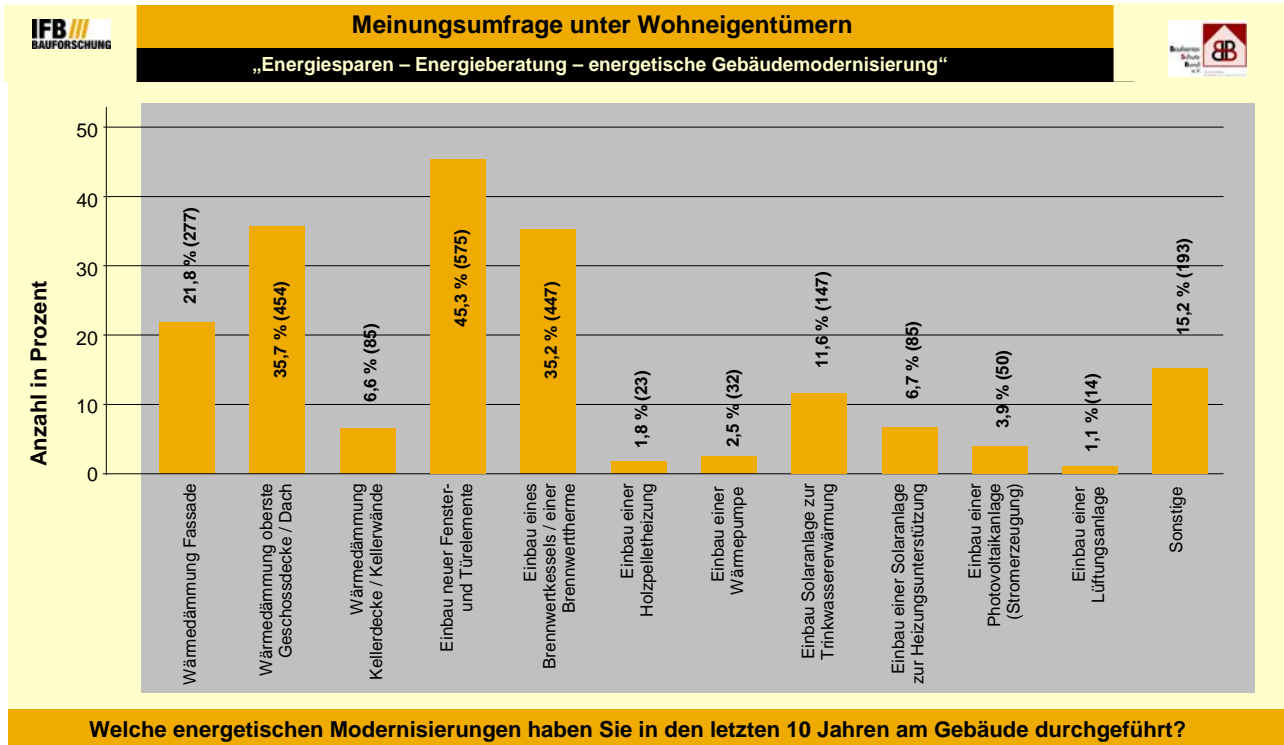


Die Auswertung der Befragung zeigt, dass nach Einschätzung der Eigentümer in allen genannten Bereichen energetische Einsparpotenziale vorhanden sind. Bei Mehrfachnennungen durch die Befragten lag der Schwerpunkt der energetischen Einsparpotenziale i.d.R. in den Bereichen Außenwände/ Fassade, Fenster- und Türelemente sowie im Dachbereich.

Die Mehrheit der Eigentümer sieht insofern das energetische Einsparpotenzial in den Außenbauteilen der Gebäudehülle, die direkten Kontakt zur Außenluft haben. Nach Einschätzung der Eigentümer sind diese Energieeinsparpotenziale in der obersten Geschossdecke sowie der Kellerdecke weniger vorhanden. Hier lag die Anzahl Einschätzungen etwa um die Hälfte niedriger.

3.4 Maßnahmen am Gebäude

3.4.1 a) Energetische Modernisierungen in den letzten 10 Jahren

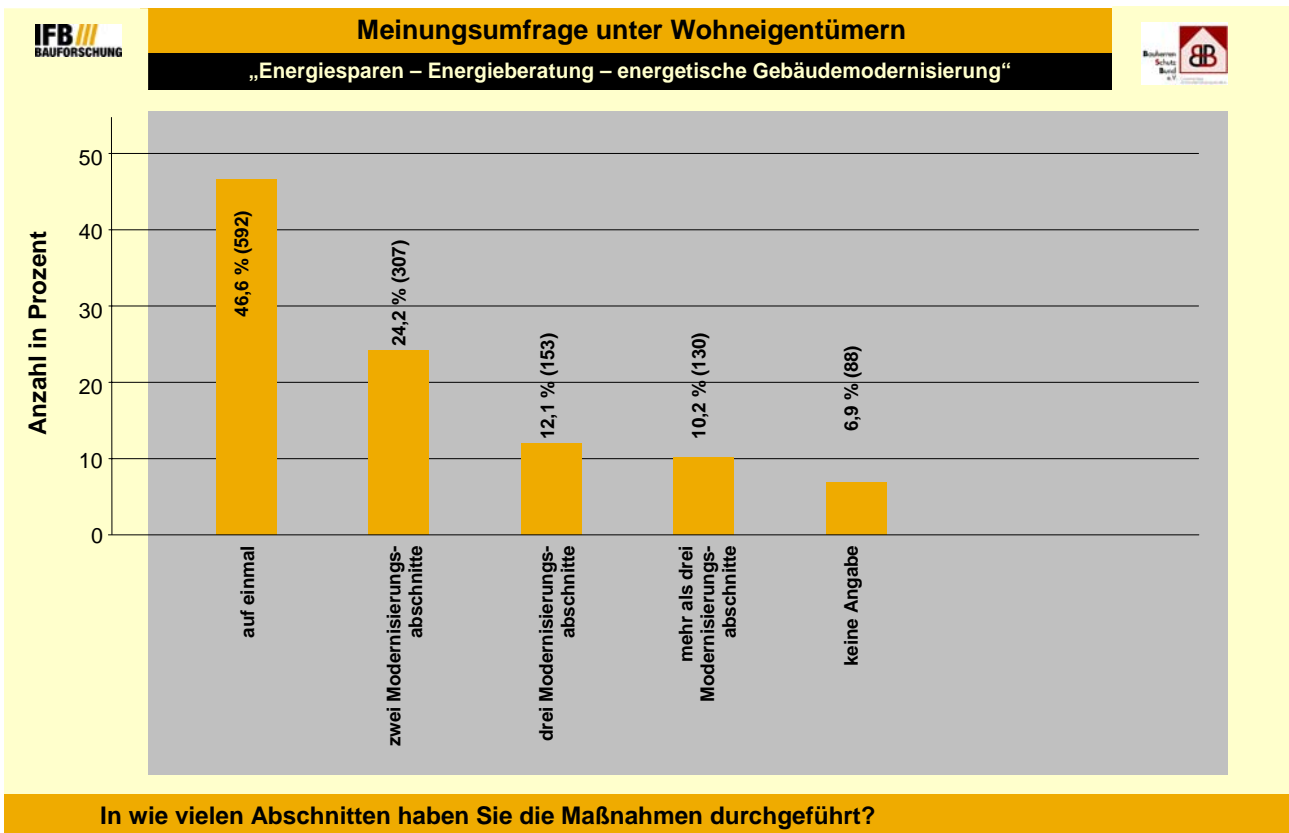


Die Auswertung zur Frage nach den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergab, dass die Eigentümer in den letzten 10 Jahren zahlreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen in unterschiedlichen Bereichen unternommen haben. Die Bereitschaft, den energetischen Standard des Gebäudes im Laufe der Zeit zu optimieren, ist insofern vorhanden.

Zu dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich, so dass i.d.R. Kombinationen aus sinnvoll aufeinander abgestimmten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Fast die Hälfte der Eigentümer haben bereits neue Fenster- und Türelemente einbauen lassen und auch die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Daches wurde schwerpunktmäßig durchgeführt. Weiterhin wurde die Anlagentechnik, insbesondere die Heizungsanlage, in vielen Fällen modernisiert. Über 1/3 der Eigentümer haben ihren ursprünglichen Heizkessel gegen einen wesentlich energieeffizienteren Brennkessel bzw. gegen eine Brennertherme austauschen lassen.

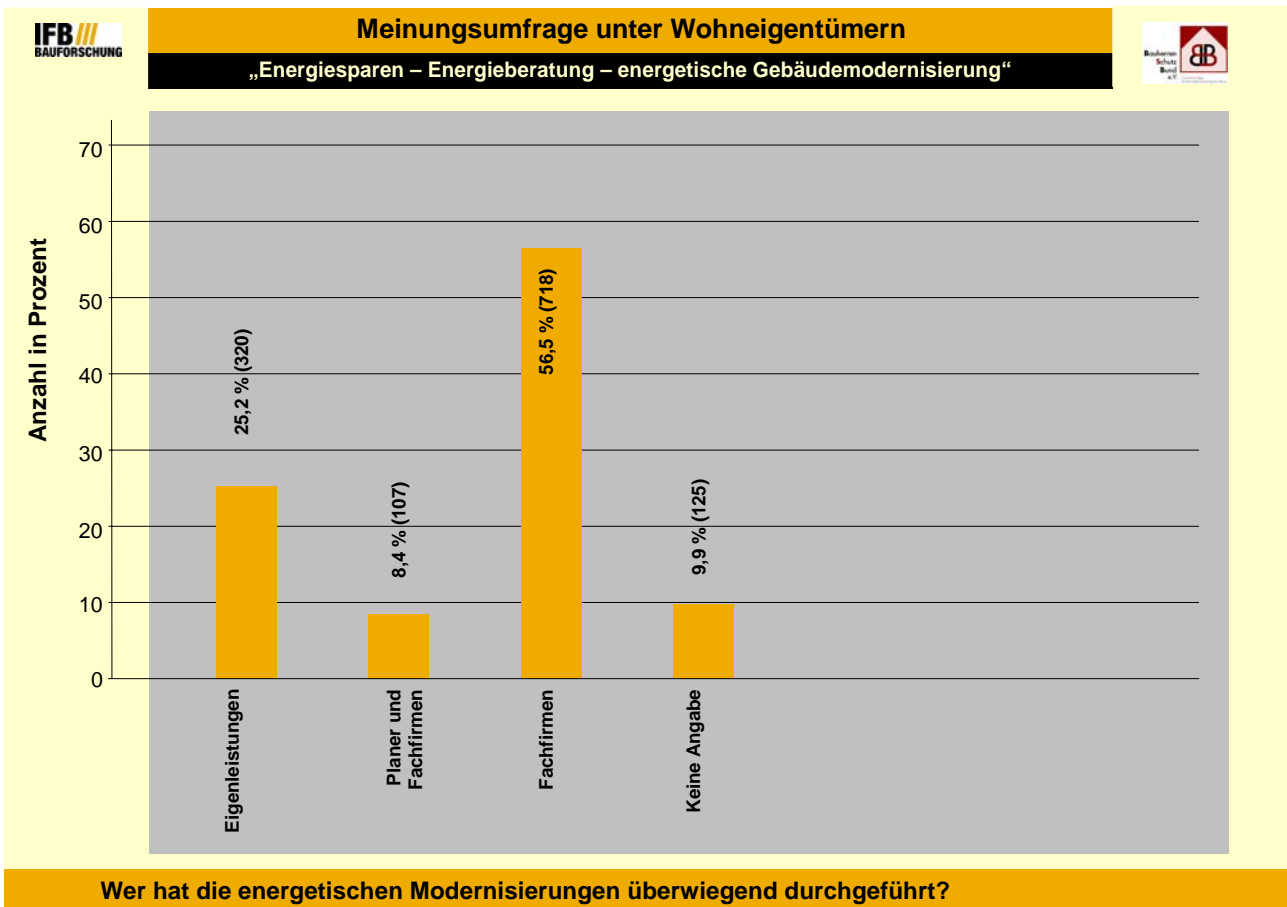
Außerdem ergab die Auswertung, dass das Umrüsten bzw. die Nutzung alternativer Energien, wie z.B. der Einbau einer Solar- oder Photovoltaikanlage oder einer Holzpelletheizung, in den letzten 10 Jahren weniger von Bedeutung war.

3.4.1 b) Modernisierungs - Abschnitte



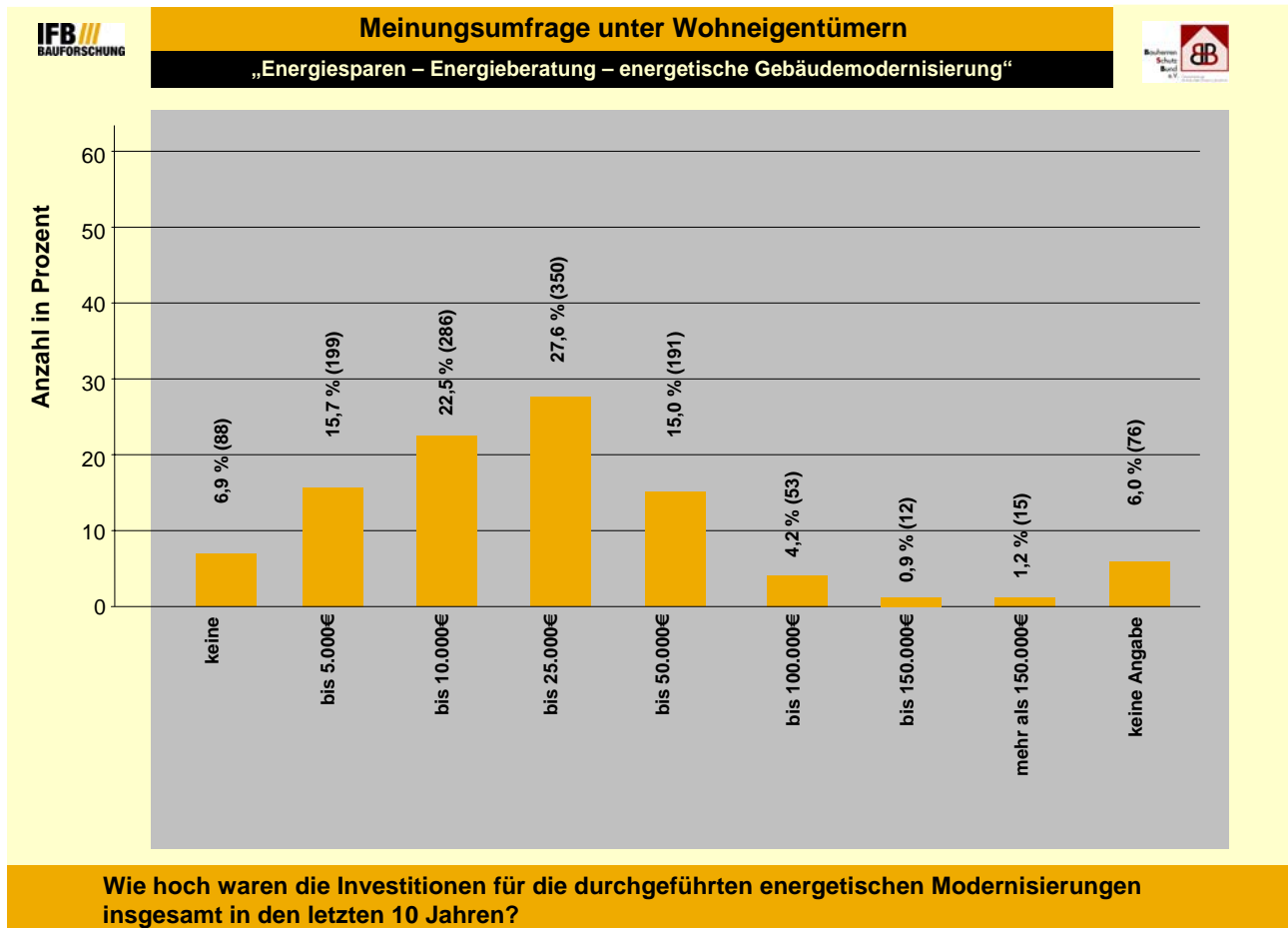
Etwa die Hälfte der Eigentümer hat ihre Maßnahmen in einem Arbeits-/Bauabschnitt durchgeführt, während rund 24% der Befragten ihre Gebäude in zwei Bauabschnitten modernisiert haben. Die übrigen Eigentümer (ca. 12 bzw. 10%) führten die Modernisierungsmaßnahmen in drei oder mehr als drei Abschnitten durch.

3.4.2 Durchführung der energetischen Modernisierungen



Mehr als die Hälfte der befragten Eigentümer hat die Modernisierungsmaßnahmen am Wohneigentum von Fachfirmen durchführen lassen. In Eigenleistung wurden laut Befragung rund 25% der Maßnahmen durchgeführt, d.h. etwa 1/4 der befragten Eigentümer führt eigenständig Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. wärmedämmende Maßnahmen, aus. Lediglich 8% der Befragten haben die Modernisierung erst planen und anschließend von Fachfirmen realisieren lassen.

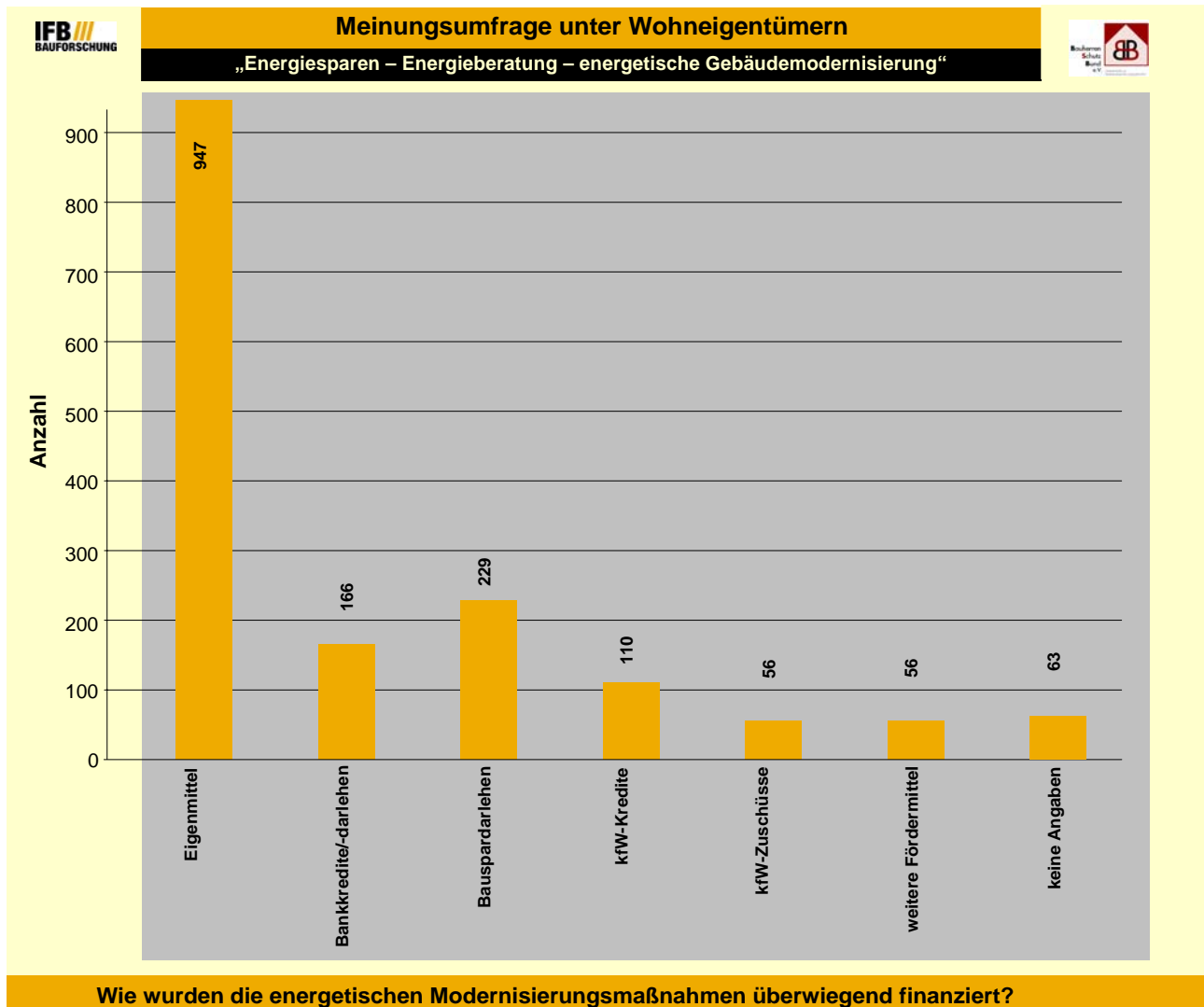
3.4.3 Investitionen für die durchgeführten energetischen Modernisierungen



Grundsätzlich zeigen die Eigentümer eine große Bereitschaft, in energetische Modernisierungsmaßnahmen zu investieren.

Am häufigsten (27,6%) wurden von den Befragten in den letzten 10 Jahren Summen zwischen 10.000 € und 25.000 € für Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude / Wohneigentum investiert. Rund 2/3 aller befragten Eigentümer investierten zwischen 5.000 und 50.000 € in Form von Modernisierungsmaßnahmen in ihr Eigentum. 1,2% der befragten Personen gaben sogar mehr als 150.000 € für Modernisierungsmaßnahmen aus. Die durchschnittlichen Investitionen in den letzten 10 Jahren für Maßnahmen in Form von energetischen Modernisierungen, ohne den Wertumfang von Eigenleistungen mit einzubeziehen, liegen bei dieser Umfrage bei ca. 27.000 € pro Befragtem. Insgesamt ergibt dies bei der vorliegenden Befragung mit 1270 Antworten einen Gesamtbetrag von ca. 33 Mio.€ in den letzten 10 Jahren. Bezieht man bei der Bewertung neben den durchschnittlichen Investitionen die Eigenleistungen mit ein, so kann bei den ausgewerteten Modernisierungsmaßnahmen von etwa 36.000 – 40.000 € pro Befragtem ausgegangen werden.

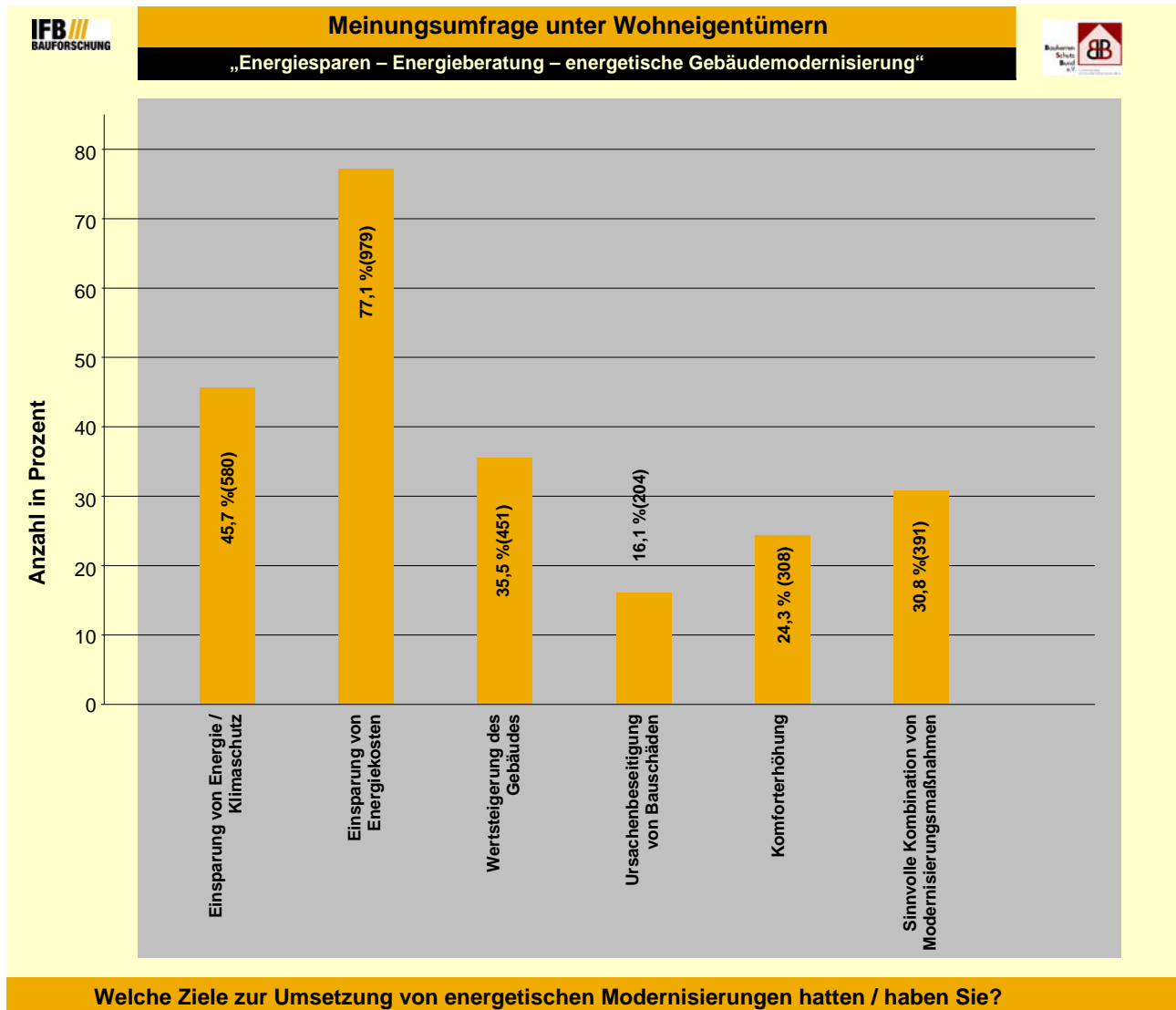
3.4.4 Finanzierung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen



Die Maßnahmen wurden bei 947 der befragten Eigentümer teilweise bzw. vollständig mit Eigenmitteln finanziert. Bei 166 Maßnahmen kamen KfW-Fördermittel in Form von Krediten (110) und Zuschüssen (56) zum Einsatz. Der Anteil der mit Eigenmitteln finanzierten Maßnahmen ist seit der Befragung im Jahr 2006 (hier wurden rund 35% der Maßnahmen mit Eigenmitteln finanziert) deutlich gestiegen. Auch der Anteil der mit KfW-Fördermitteln finanzierten Maßnahmen ist von 1,4% im Jahr 2006 auf rund 13 % im Jahr 2008 gestiegen. Da mehr als die Hälfte der Befragten ihre Wohnung oder ihr Haus bereits seit mehr als 20 Jahren besitzen / bewohnen, ist zu vermuten, dass die Eigentümer Geld angespart haben um es in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren.

Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich, so dass einige Befragte mehrere Antworten gaben. Bei den Mehrfachnennungen handelte es sich i.d.R. um Kombinationen aus Eigenmitteln mit zusätzlichen Darlehen, Krediten oder Zuschüssen.

3.4.5 Ziele zur Umsetzung von energetischen Modernisierungen



Der Schwerpunkt bei den Zielen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen liegt grundsätzlich in der Einsparung von Energiekosten (77,1%), gefolgt von der generellen Einsparung von Energie im Hinblick auf den Klimaschutz (45,7%) sowie dem Erreichen einer Wertsteigerung des Gebäudes (35,5%). Die Eigentümer sind folglich in erster Linie daran interessiert, ihre Ausgaben für Energie zu verringern und die Umwelt zu schonen.

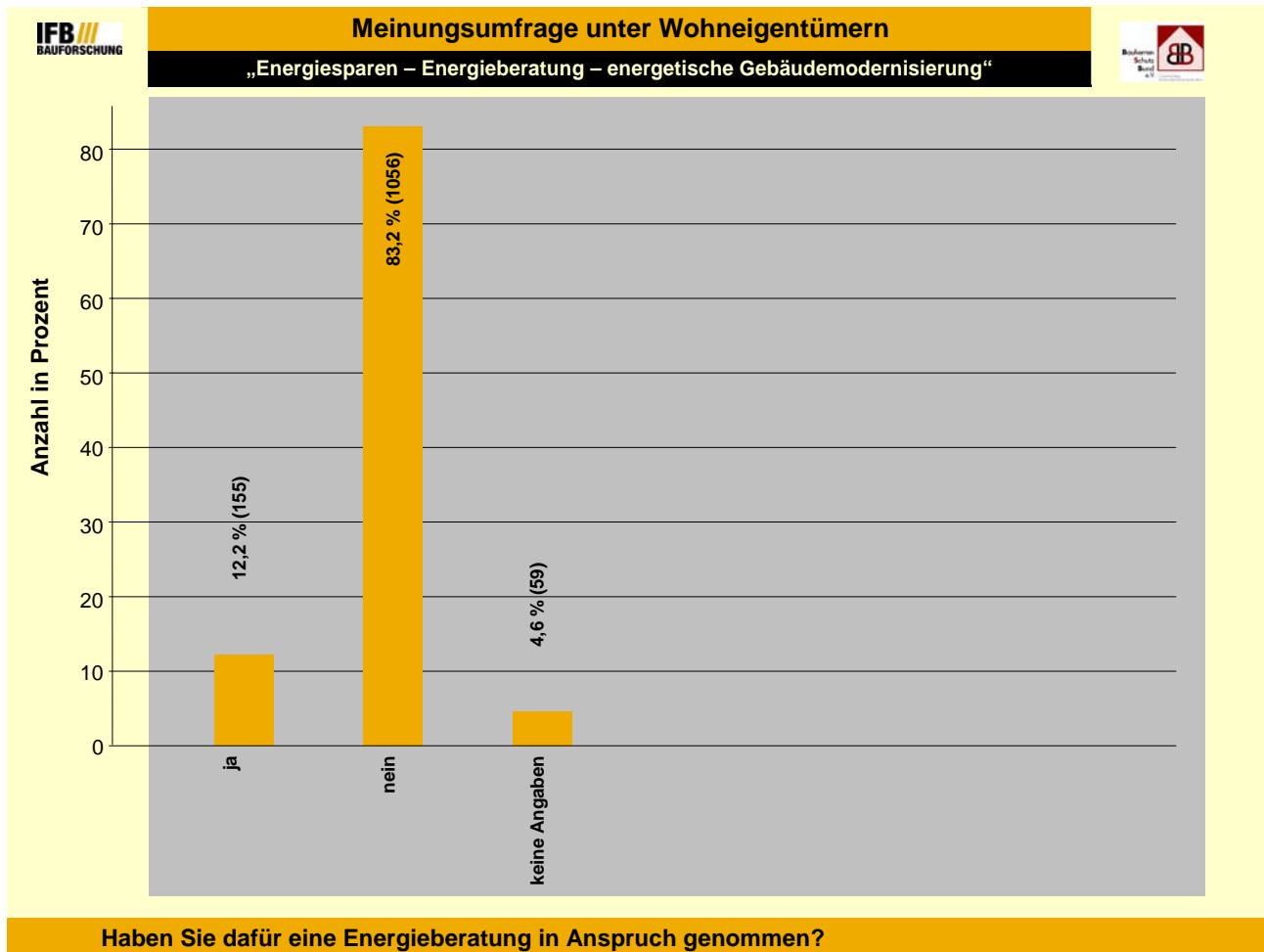
Der Aspekt der Einsparung von Energiekosten wird angesichts stetig steigender Energiepreise auch weiterhin an Bedeutung gewinnen.

Die detaillierte Auswertung der einzelnen Kombinationen infolge der Mehrfachnennungen hat einen Schwerpunkt im Hinblick auf "Einsparung von Energiekosten" in Kombination mit der "Einsparung von Energien bzw. Klimaschutz" ergeben (118 Nennungen). Weiterhin häufig genannt wurden in Kombination mit den Energiekosten die "Wertsteigerung des Gebäudes" (84 Nennungen) und die "sinnvolle Kombination von Modernisierungsmaßnahmen" (57 Nennungen).

Auch vor dem Hintergrund, dass einige Eigentümer als Vermieter tätig sind, lässt sich der Schwerpunkt der Auswertung auf der Einsparung von Energiekosten erklären. Grund dafür ist u.a., dass sich Wohnungen und Häuser mit geringeren Nebenkosten erfahrungsgemäß wesentlich einfacher vermieten lassen, denn der seit Juli 2008 bei der Neuvermietung vorzulegende Energieausweis sensibilisiert potenzielle Mieter zusätzlich, auf den Energieverbrauch / -bedarf bei Mietobjekten zu achten.

3.5 Energieberatung

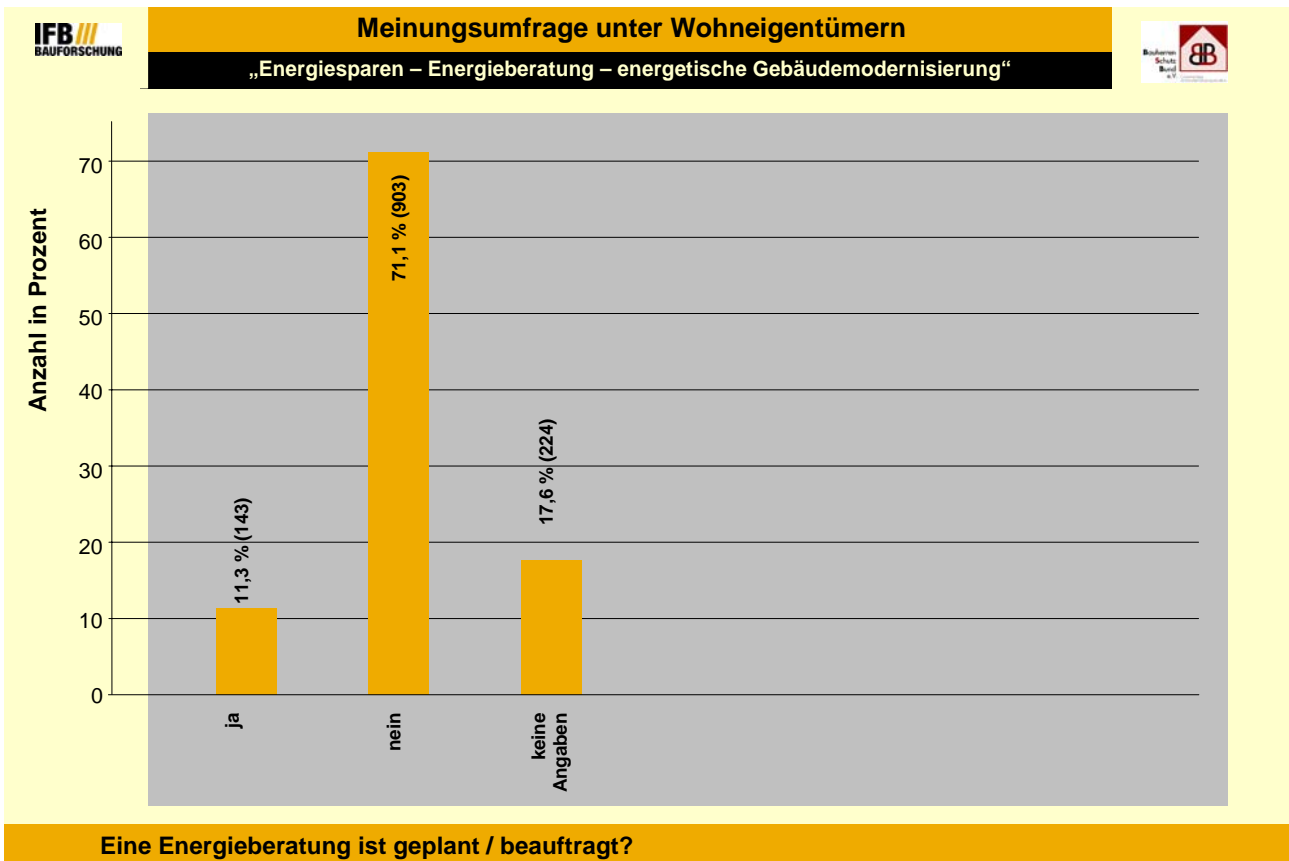
3.5.1 a) Energieberatung genutzt



Die Auswertung zu dieser Frage zeigt, dass rund 12% der Befragten bereits eine Energieberatung in Anspruch genommen haben, während 3/4 der Befragten diese Möglichkeit bisher noch nicht genutzt haben. Die Auswertung zeigt das erhebliche Potenzial für die Zukunft.

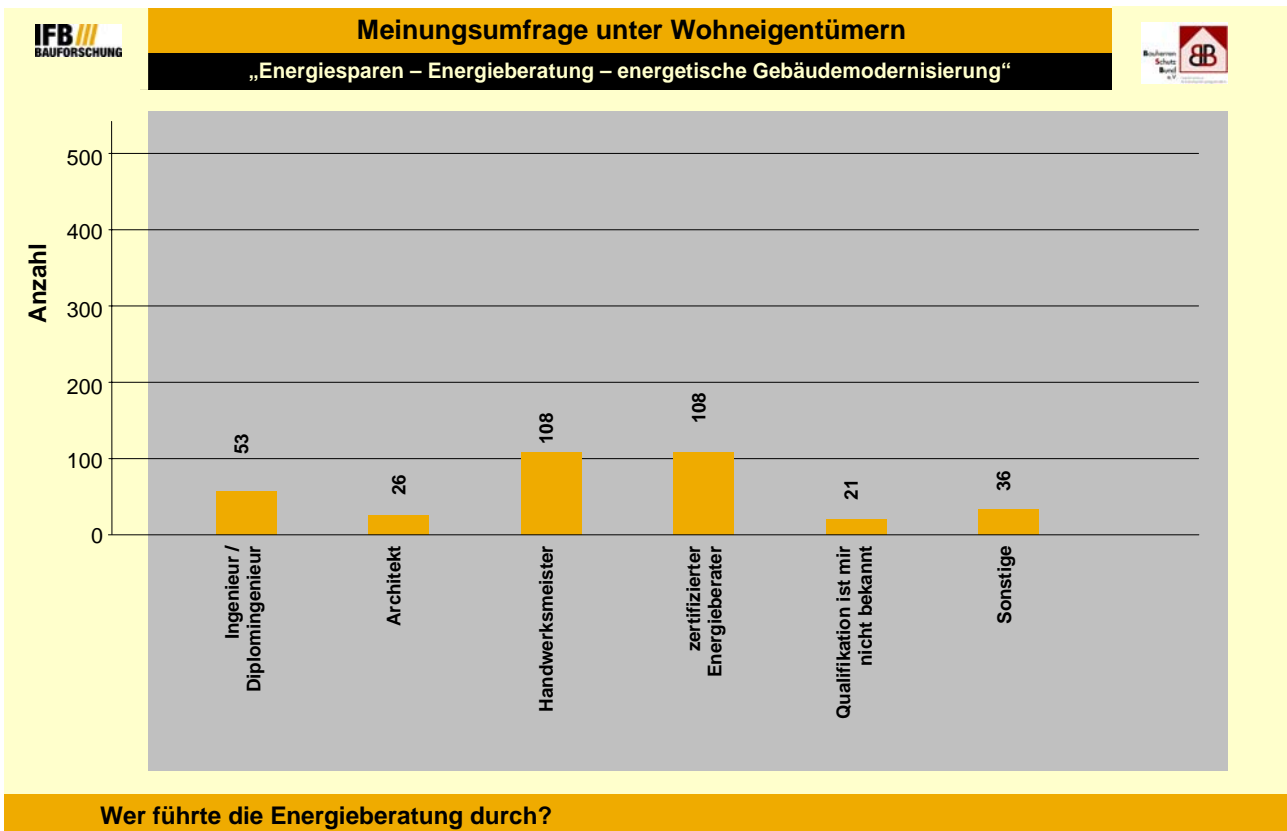
Die Gründe hierfür sind unterschiedlich. Eine mögliche These kann sein, dass Eigentümer die zusätzlichen Kosten für eine fachgerechte Energieberatung einsparen wollen. Insofern muss den Eigentümern vor Augen geführt werden, dass eine Energieberatung langfristig von Vorteil ist, weil auf diesem Wege die nötigen und sinnvollen Maßnahmen für jedes einzelne Gebäude individuell herausgearbeitet werden können. Nicht jede Maßnahme ist für jedes Gebäude sinnvoll, sondern sollte spezifisch geplant und geprüft werden.

3.5.1 b) Energieberatung geplant / beauftragt



11,3% haben zum Zeitpunkt der Befragung eine Energieberatung geplant oder bereits in Auftrag gegeben. Etwa 70% der Befragten gaben an, bisher keine Energieberatung geplant oder beauftragt zu haben. Die Gründe hierfür sind im Rahmen der Gemeinschaftuntersuchung nicht abgefragt worden, dürften jedoch, legt man Erfahrungen und aktuelle Untersuchungen hierzu zugrunde, schwerpunktmäßig in den Themenbereichen Kosten, Nutzen und Informationen angesiedelt sein. Festzustellen ist, dass ein umfangreicher Markt existiert, fachgerechte energetische Beratungen durchzuführen.

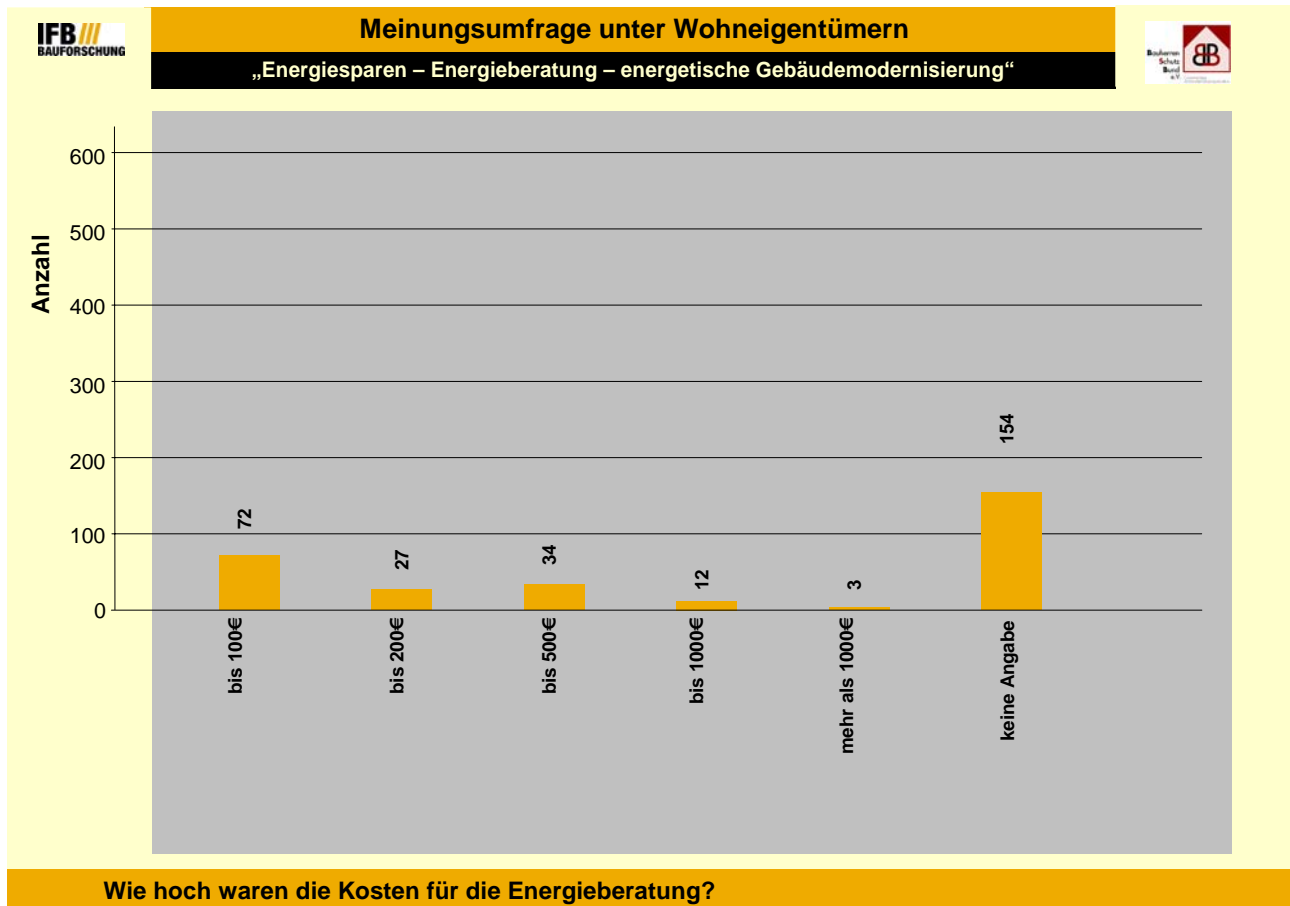
3.5.2 Durchführung der Energieberatung



Die überwiegende Zahl der Energieberatungen wurden von Handwerksmeistern und zertifizierten Energieberatern durchgeführt. Etwa 1/4 der Beratungen führten Architekten und Ingenieure durch. Kritisch zu bewerten ist, dass 21 von 352 Befragten die Qualifikation der durchführenden Energieberater nicht bekannt war. D.h. vor dem Hintergrund der Anforderungen der EnEV ist nicht klar, ob die Energieberatungen fach- und sachgerecht durchgeführt wurden und insofern nutzbar bzw. zielführend waren.

Hinweis: Die Datenbasis zu dieser Frage ist geringer, da es mehr Antworten gab als Energieberatungen bei den Befragten in Anspruch genommen wurden.

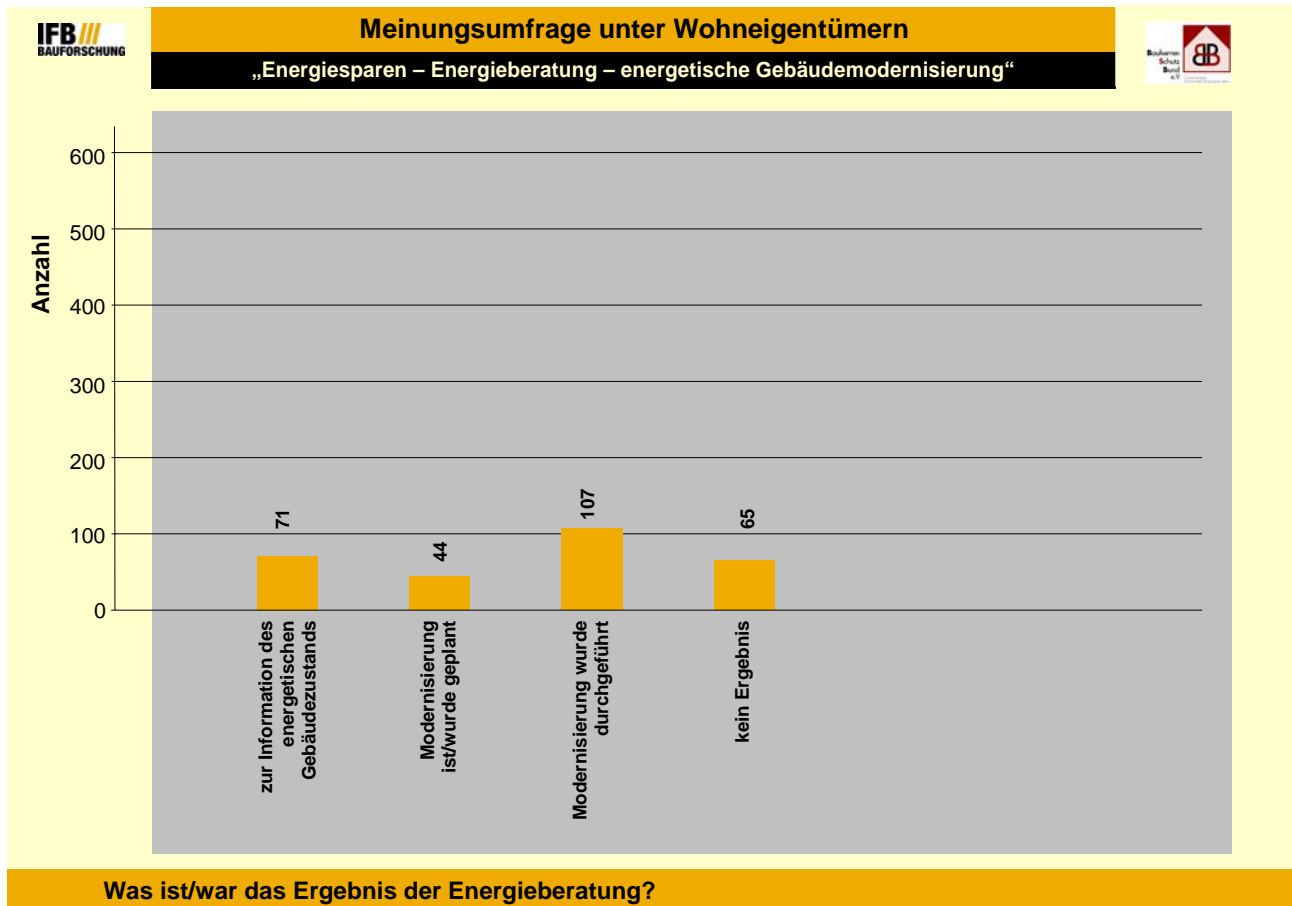
3.5.3 Kosten für die Energieberatung



Die Antworten zu dieser Frage ergaben, dass die Kosten für eine Energieberatung bei der Hälfte der Eigentümer bei bis zu 100 € liegen. Jedoch lagen die Kosten bei etwa 10% der Befragten bei bis zu 200 €, bei etwa 11% bei bis zu 500 €, 4% der Befragten haben sogar bis 1.000 €, etwa 1% sogar mehr als 1.000 € für die Beratung bezahlt. Das Ergebnis zeigt anschaulich die Wichtigkeit, auch im Bereich der Energieberatung mehrere Angebote einzuholen. Es ist jedoch anzumerken, dass zum Umfang und Inhalt der energetischen Befragung keine Angaben abgefragt wurden. Hier sind erfahrungsgemäß erhebliche Unterschiede festzustellen, z. B. wenn Wirtschaftlichkeits-, Amortisations- oder Wärmebrückenberechnungen inbegriffen sind.

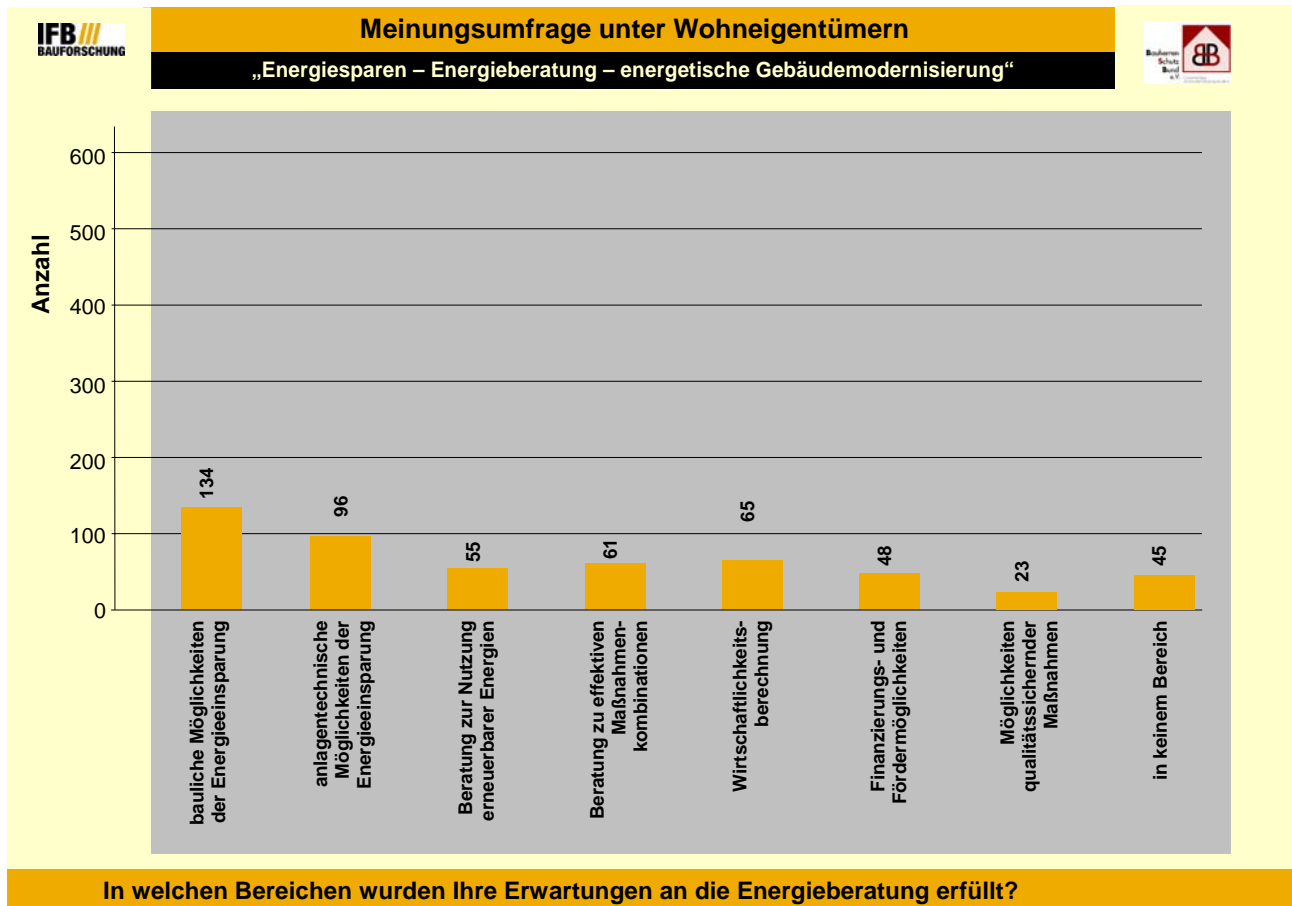
Hinweis: Lediglich 148 der befragten Personen haben diese Frage beantwortet.

3.5.4 Ergebnis der Energieberatung



Das Ergebnis der Energieberatung wurde von den Eigentümern überwiegend positiv gewertet und hatte in den meisten Fällen die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zur Folge. Bei 71 der befragten Eigentümern sollte die Beratung darüber informieren, in welchem energetischen Zustand sich das Gebäude befindet und bei 44 Eigentümern ist die Modernisierung in Planung. Bemerkenswert ist, dass eine Beratung bei 65 Befragten zu keinem Ergebnis geführt hat. Inhaltlich können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

3.5.5 Erfüllung der Erwartungen an die Energieberatung



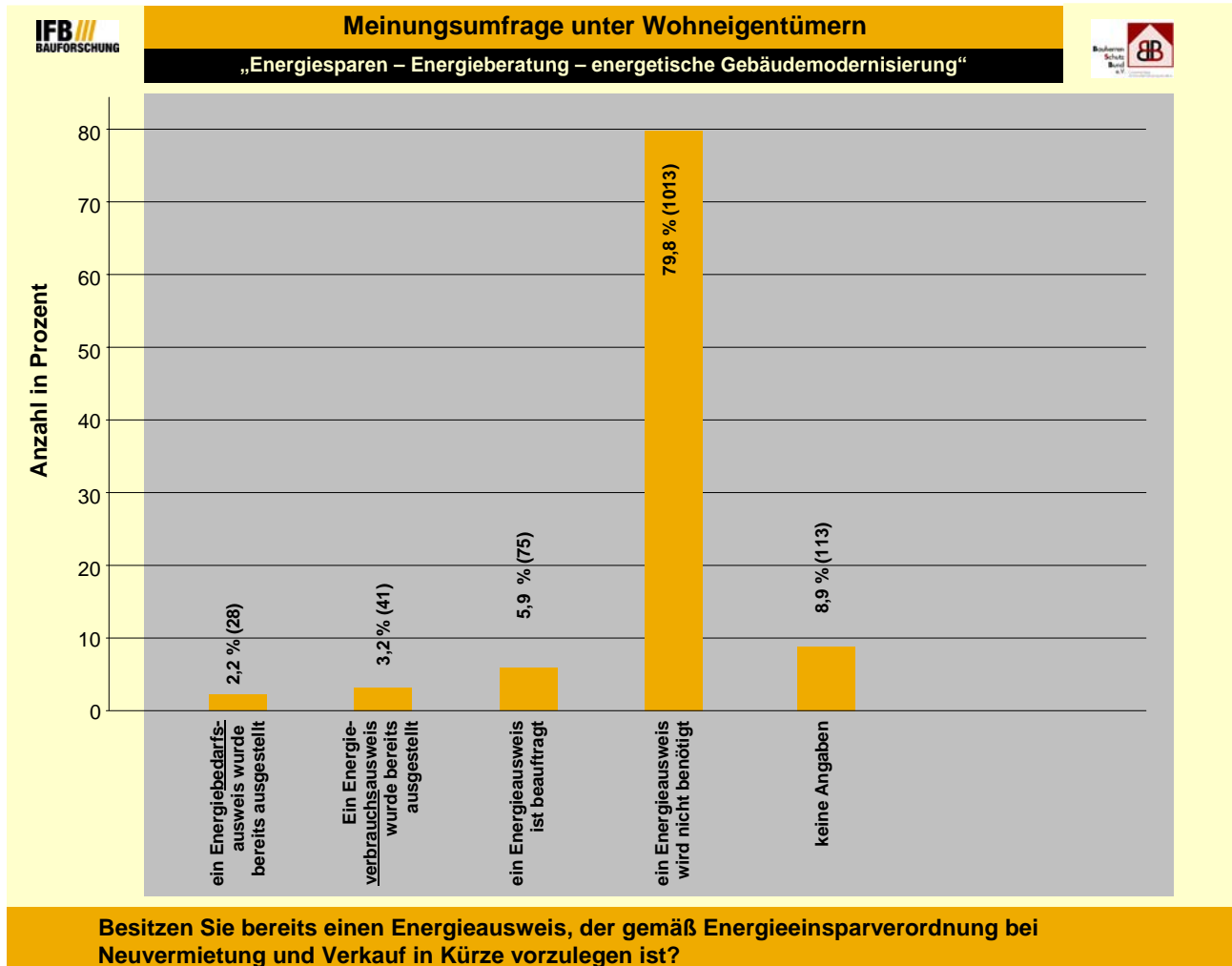
Die Grafik zeigt ein breites Spektrum an Bereichen, in denen die Erwartungen erfüllt wurden. Vorrangig wurden dabei die baulichen Möglichkeiten der Energieeinsparung genannt, gefolgt von den anlagentechnischen Möglichkeiten zur Energieeinsparung.

Ein Vergleich mit den vorherigen Fragen macht deutlich, dass es den Eigentümern grundsätzlich wichtig ist, Energie einzusparen und damit ihre Kosten zu verringern. Auch der Punkt "Wirtschaftlichkeitsberechnung" ist mit 65 Nennungen ein wichtiger Aspekt aus Sicht der befragten Personen.

Diese Frage konnte durch Mehrfachnennungen beantwortet werden, so dass meist Kombinationen aus mehreren Bereichen genannt wurden.

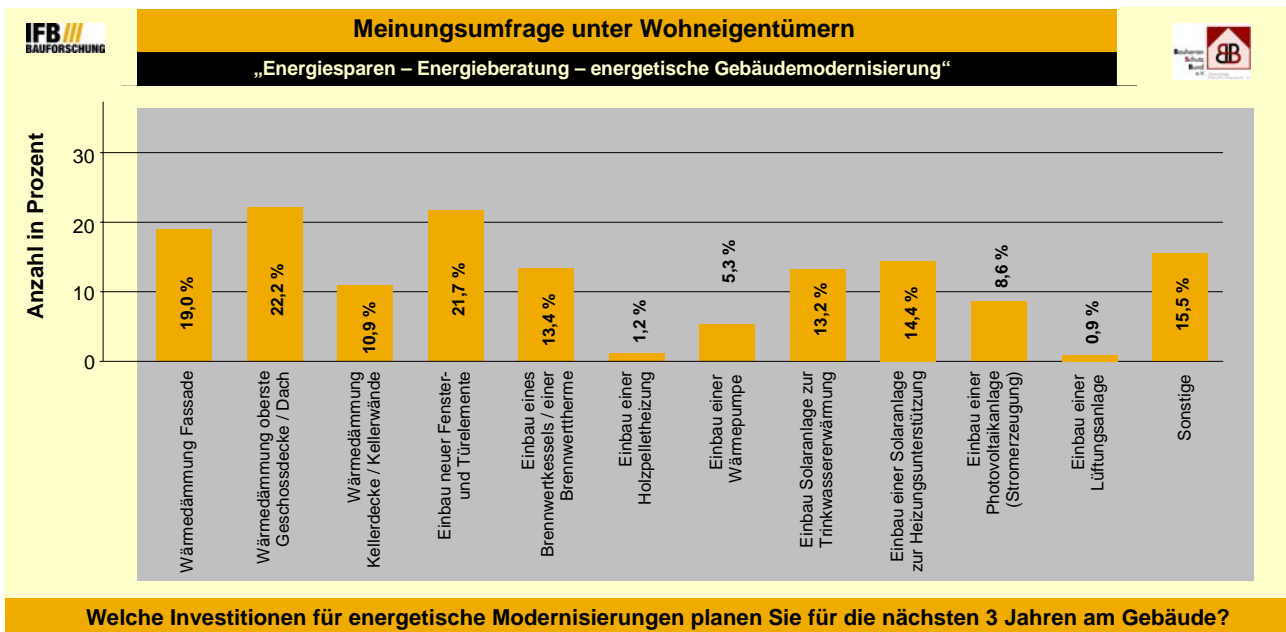
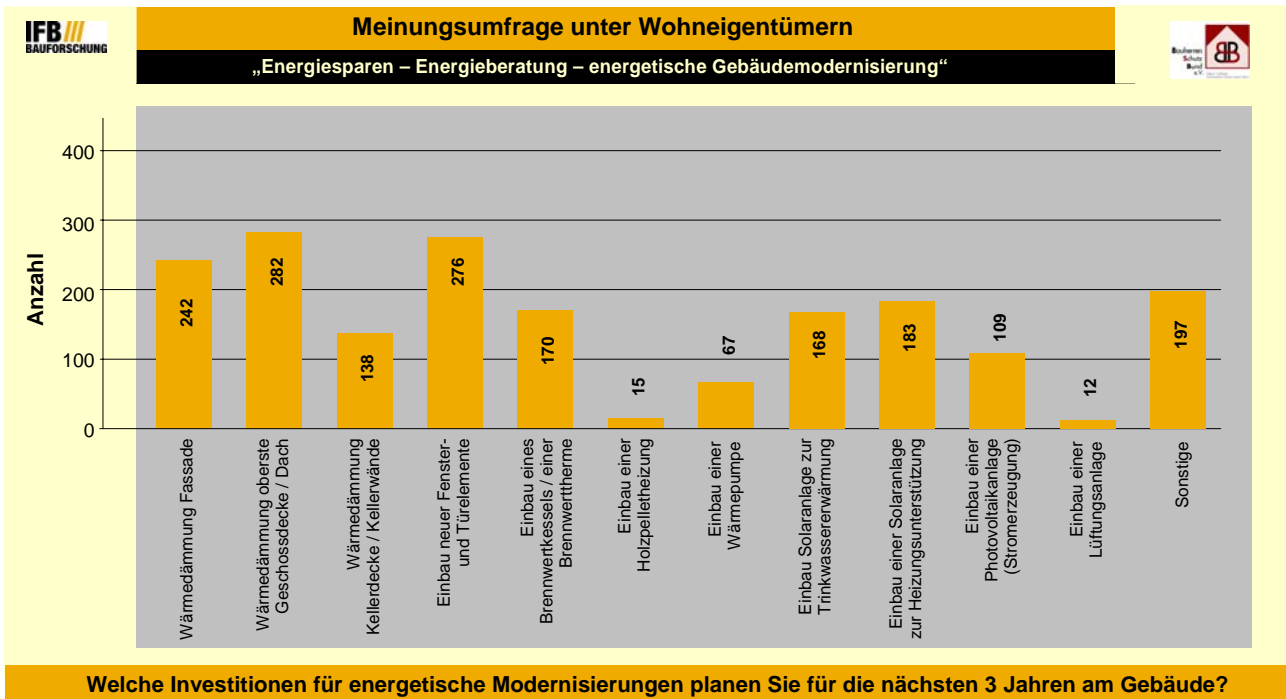
3.6 Zukünftige Maßnahmen

3.6.1 Energieausweis



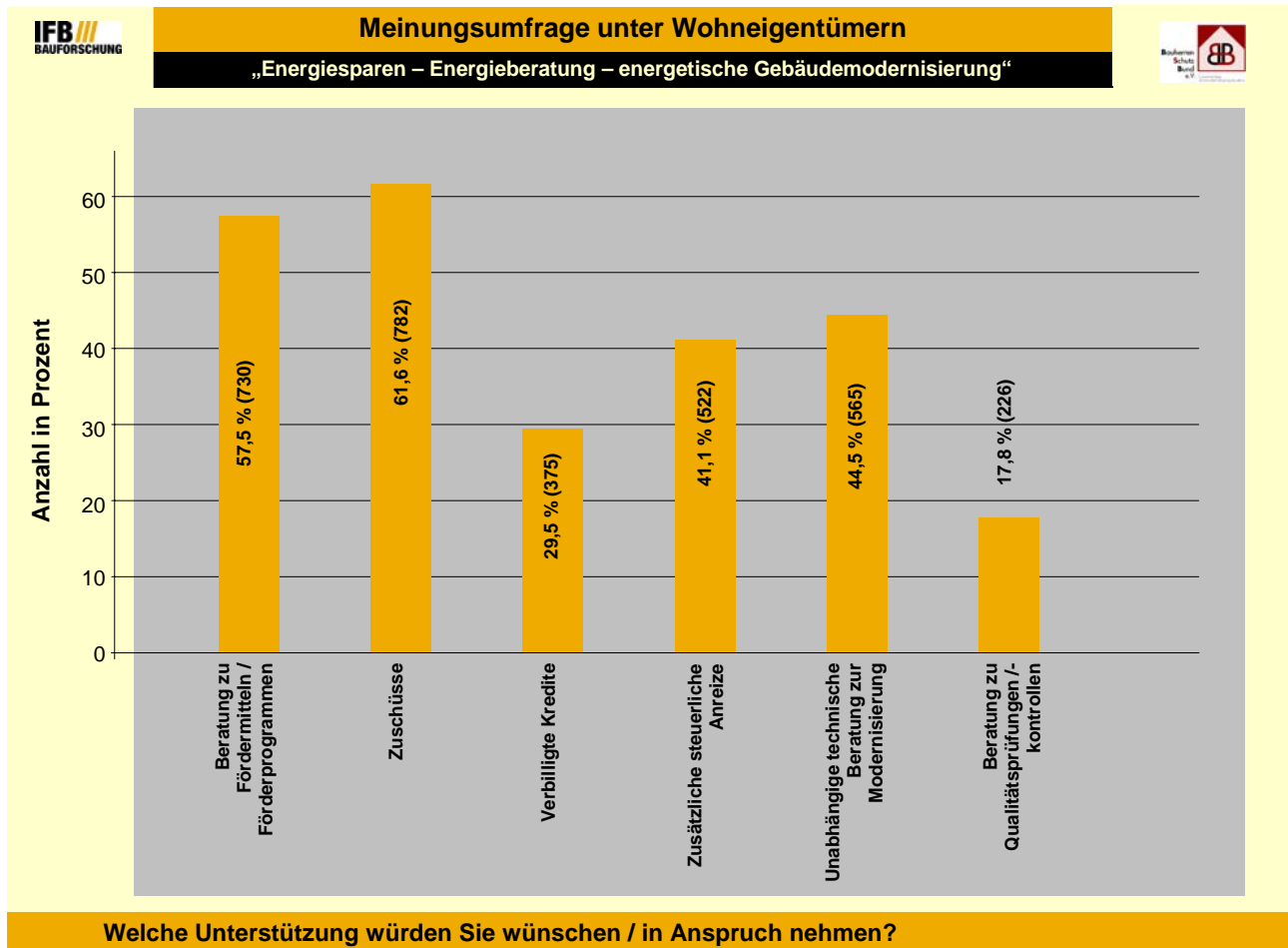
Etwa 80% der Befragten gaben an, dass ein Energieausweis nicht benötigt wird. Der Grund dafür könnte einerseits an der Tatsache liegen, dass die Eigentümer ihre Wohnung bzw. ihr Haus selbst bewohnen und nicht planen, es in naher Zukunft zu vermieten oder zu verkaufen. In diesem Fall ist ein Energieausweis nicht erforderlich. Andererseits könnte dies ein Grund dafür sein, dass viele der Eigentümer unzureichend über die aktuellen Anforderungen der EnEV informiert sind.

3.6.2 Geplante Investitionen für energetische Modernisierungen



Die Befragung unter den Eigentümern ergab, dass das Interesse an privaten Investitionen groß ist, wobei die geplanten Maßnahmen breit gefächert sind. Der Schwerpunkt liegt bei der Modernisierung der Gebäudehülle und der solaren Unterstützung der technischen Anlagen (Heizung / Trinkwassererwärmung / Stromerzeugung). Aufgrund der Mehrfachnennungen ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Befragten eine Kombination aus Modernisierungsmaßnahmen gewählt hat, wobei 237 der Befragten zu dieser Frage keine Angaben gemacht haben.

3.6.3 Unterstützung zur Vorbereitung bzw. Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen



Die Befragung dokumentiert, dass sich die Mehrzahl der Befragten generell eine größere Unterstützung bei ihren Modernisierungsmaßnahmen wünscht.

Die finanziellen Unterstützungen im Rahmen von energetischen Modernisierungsmaßnahmen haben bei den Befragten einen sehr hohen Stellenwert. Die häufigsten Nennungen bezüglich finanzieller Unterstützung gab es bei allgemeinen Zuschüssen, während verbilligte Kredite die geringsten Nennungen bekamen.

Bei den beratenden Maßnahmen gab es die meisten Antworten für die Beratung zu Fördermitteln bzw. Förderprogrammen, welches einen finanziellen Hintergrund hat. Die wenigsten Antworten gab es für Unterstützung in Form von Beratungen zu Qualitätsprüfungen und Kontrollen. Um insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen Mängel und Schäden an Gebäuden zu vermeiden, besteht in diesem Bereich, vor dem Hintergrund der erheblichen Zunahme von Schadensfällen durch nicht fachgerechte Planung und Ausführung, dringender Aufklärungsbedarf.

4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Ergebnis der Gemeinschaftsuntersuchung ist eine umfassende Darstellung des Meinungsbildes der Wohneigentümer zu den Themen Energieeinsparung, Energieberatung und energetische Gebäudemodernisierung sein. Insbesondere die Motive, die Interessenlage, das Engagement, der Informations- und Beratungsbedarf, aber auch Konfliktsituationen von Wohneigentümern sollten betrachtet und bewertet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Befragten

- überwiegend freistehende Einfamilienhäuser besitzen und bewohnen, die vor der Geltungsdauer der 1. und 2. Wärmeschutzverordnung errichtet wurden
- mehrheitlich diese Gebäude seit mehr als 20 Jahren besitzen und bewohnen
- überwiegend Gebäude in massiver (Ziegel-)Bauart besitzen, die überwiegend unterkellert und mit einem beheizten Dachgeschoss ausgestattet sind
- mehrheitlich dieses Wohneigentum selbst nutzen und überwiegend beheizte Wohnflächen bis ca. 150 m² zur Verfügung haben
- ihr Gebäude noch überwiegend mit fossilen Energieträgern beheizen, aber in einem größeren Umfang bereits Kombinationen aus fossilen / regenerativen Energieträgern verwenden
- den baulichen Zustand als überwiegend gut und weitgehend mangel- und schadenfrei einschätzen
- ihr Gebäude überwiegend als eines mit einem mittleren Energieeinsparpotenzial einschätzen und die Schwerpunkte hierfür in den Außenbauteilen sehen
- umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren, insbesondere an der Gebäudehülle durchgeführt haben, die überwiegend von Fachfirmen, jedoch auch in einem erheblichen Umfang durch Eigenleistungen durchgeführt wurden
- Investitionen hierfür mehrheitlich bis 25.000 €, durchschnittlich von ca. 27.000 € / Befragtem durchgeführt haben, die überwiegend aus Eigenmitteln finanziert wurden
- als Ziele der energetischen Modernisierung überwiegend die Einsparung von Energiekosten angeben
- Energieberatungen nur in einem sehr geringen Maße in Anspruch genommen, geplant und beauftragt haben, deren Ausführung überwiegend von Handwerksmeistern und zertifizierten Energieberatern erfolgte und Kosten von mehrheitlich ca. 100 € verursachte
- die Energieberatungen in zahlreichen Bereichen als positiv bewertet haben und überwiegend energetische Maßnahmen anschlossen
- i.d.R. der Meinung sind, einen Energieausweis nicht zu benötigen
- umfangreiche Maßnahmen / Investitionen im Rahmen der energetischen Modernisierung

der Gebäudehülle planen und

- sich hierfür umfangreiche Unterstützung, insbesondere durch finanzielle Zuschüsse wünschen.

Insofern ist festzustellen, dass die grundsätzliche Kenntnis über die Möglichkeiten der Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes bei den Eigentümern vorhanden ist, offensichtlich jedoch das Potenzial unterschätzt wird. Die umfassende Darstellung des Nutzens einer fachgerechten energetischen Beratung wäre vor diesem Hintergrund zielführend. Die Kenntnisse über die Möglichkeiten, Kosten und Inhalte einer Energieberatung, die Anforderungen an den Durchführenden und die Möglichkeiten / Grenzen des Energieausweises in diesem Zusammenhang scheinen überwiegend nicht ausreichend.

Insofern ist eindeutigen und strukturierten Informationen zu den Themen Energieberatung und Energieausweis ein erheblicher Stellenwert einzuräumen, um bei den Eigentümern

- die Bereitschaft zur Beauftragung einer Energieberatung zu erhöhen
- die Erwartungen an den Nutzen einer Energieberatung klarzustellen
- die Erwartungen an den Energieberater zu spezifizieren
- die Möglichkeiten und Grenzen des Energieausweises einzuordnen
- und den Grad der Akzeptanz zu erhöhen.

Eindeutig ist der schwerpunktmäßige Wunsch zum Ziel und Nutzen durchzuführender energetischer Maßnahmen: Die Senkung der Energiekosten wird auch zukünftig eine wesentliche Rolle im Rahmen der Bewertung und Auswahl der Maßnahmen spielen.

Die Verfasser

Institut für Bauforschung e. V.