



- Finanzierung & Förderung
- Bauen
- Technologie

- Gesetzgebung & Verordnungen
- Kommunikation
- Prozessbegleitung

// Initiierung der energetischen Sanierung in einer WEG

Ludwigsburg | Deutschland

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Entwicklung und Umsetzung eines Kommunikations- und Partizipationsmodells zur energetischen Sanierung einer WEG in Ludwigsburg im Rahmen des [Drei Prozent Projekts](#).

Zeitraum // Dauer

Projektzeitraum 2015 – 2018

Zielsetzung

Dieses Vorhaben hatte die zielgruppengerechte Gestaltung und Kommunikation von Finanzierungs- und Förderansätzen sowie die kontinuierliche und interaktive Einbindung der WEG-Eigentümer in die Planung und Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen zum Ziel.

Ausgangssituation

- Gebäude: Baujahr 1972, 24 Wohnungen zu 70% selbst genutzt, 35 Eigentümer, viele im weit fortgeschrittenen Alter (d. h. über 70 Jahre);
- Heizungsanlage (Heizkessel, Brennstoff Heizöl) aus 1991, Austausch sollte spätestens 2021 erfolgen;

- Lt. EWärmeG Baden-Württemberg 2015 sind Eigentümer verpflichtet, bei Austausch eines zentralen Wärmeerzeugers mindestens 15 Prozent erneuerbare Energien unterschiedlicher Art einzusetzen;
- Rücklagen vorhanden, Fenster teilweise erneuert, Dachsanierung erfolgt, Fassadendämmung offen;
- Wenig Erfahrung und Wissen, große Unsicherheit unter den Eigentümern hinsichtlich geeigneter Sanierungsoptionen im Zuge des Heizungsaustauschs, deren Kosten, möglicher Förderprogramme sowie zum Ablauf der Entscheidungsprozesse.

Umsetzung & Maßnahmen

Umsetzung Partizipationsprozess

Dem Partizipationsprozess, der aus einem allgemeinen Kommunikationsmodell abgeleitet wurde, gingen eine Zielgruppenanalyse sowie eine Begehung der WEG mit Verwaltung, Beirat und Eigentümern voraus. In 3 vorbereitenden Treffen im Expertenkreis (Vertreter der HFT Stuttgart, Hausverwaltung, Verwaltungsbeirat) wurde ein Projektsteckbrief als Erstinformation und Vorgehensleitfaden für die Eigentümer erstellt.

Der Partizipationsprozess wurde in drei Schritten umgesetzt und verfolgte dabei mit jedem

// GOOD PRACTICE Factsheet

Schritt parallel mehrere Zielsetzungen in Bezug auf die Beteiligung der Eigentümer (Information und Motivation, Diskussion und Meinungsbildung). D. h. in jeder Phase sollte den Eigentümern die Relevanz des jeweils interessierenden Teilbereichs zum Thema „Energetische Sanierung“ (z. B. technische Sanierungsoptionen) verdeutlicht werden (Motivation). Darüber hinaus sollte zu den jeweiligen Teilbereichen Wissen aufgebaut, d. h. informiert werden (z. B. zum Einsparpotenzial unterschiedlicher Sanierungsoptionen) und die Bedeutung potenzieller Maßnahmen für die eigene WEG diskutiert werden (Diskussion und Meinungsbildung). Durch diese Verdichtung konnte die Anzahl der notwendigen Kommunikationsbausteine auf ein für die Eigentümer und die Verwaltung erträgliches Maß reduziert und das Ziel im Blick behalten werden. Dadurch konnte die Unsicherheit der Eigentümer reduziert und eine informierte Entscheidung ermöglicht werden.

Wie bereits weiter oben erwähnt, hatte jede Phase einen inhaltlichen Schwerpunkt. In Phase 1 ging es um technisch mögliche Sanierungsoptionen, Phase 2 fokussierte Finanzierung- und Fördermöglichkeiten und Phase 3 diente der Hinführung zur Entscheidungsfindung.

Veranstaltungen

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden zwei Dialogveranstaltungen mit den Eigentümern durchgeführt. Diese Veranstaltungen beinhalteten Informationen (z. B. in Form von Präsentationen oder Postern) und ermöglichten Diskussionen (mit den Experten der HFT und unter den Eigentümern). Darüber hinaus wurde in jeder Veranstaltung ein Stimmungsbild in Bezug auf die Präferenzen der Eigentümer zu den vorgestellten Optionen (Sanierungsmaßnahmen, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten) eingeholt. Dieses Stimmungsbild diente als Input für die inhaltliche Konzeption der nächsten Schritte.

Zusätzlich zu den beiden Dialogveranstaltungen, die der Entscheidungsvorbereitung dienten, gab es eine informelle Abschlussveranstaltung mit den Eigentümern. Zu diesem Zeitpunkt war der Informations- und Motivationsprozess bereits abgeschlossen. Die Eigentümer erhielten eine Zusammenfassung der Projektergebnisse und -erkenntnisse in Form einer Sanierungsbroschüre. Nochmals konnten die Eigentümer sich mit Experten der HFT Stuttgart austauschen.

Umfragen

Den Dialogveranstaltungen wurden Umfragen (sowohl online als auch offline) nachgeschaltet, um einerseits die Bedürfnisse und Anforderungen der Zielgruppe in einem anonymen Setting genauer zu eruieren und nochmals allen Eigentümern die Chance zu geben, sich zu äußern. Zudem bot dieses Instrument die Möglichkeit, aus Forschungssicht interessante Einstellungen und mögliche Verhaltensänderungen zu erheben, was für die Evaluation des Projekts von Bedeutung war. Auf der anderen Seite trug die Auseinandersetzung mit den Inhalten der Umfragen auch zur Einstellungsbildung in Richtung der Entscheidungsfindung bei.

Dokumentation

Der gesamte Kommunikations- und Partizipationsprozess wurde begleitend über eine eigens für das Projekt entworfene Webseite dokumentiert. So war es möglich, Informationen in unterschiedlichen Formaten aufzubereiten, die Inhalte kontinuierlich zu erweitern und zu aktualisieren sowie zu anderen Quellen zu verlinken. Daneben boten interaktive Funktionen (Kommentarfunktion, Forum) den Eigentümern die Möglichkeit, untereinander und mit den Experten der HFT Stuttgart zu kommunizieren.

Sanierungsoptionen

Die Energieexperten der HFT Stuttgart entwickelten vier unterschiedliche Sanierungsvarianten für die Liegenschaft:

- (1) Brennwertkessel Erdgas
- (2) Brennwertkessel in Kombination mit einer Photovoltaikanlage (PV)
- (3) Brennwertkessel in Kombination mit Solarthermie
- (4) Blockheizkraftwerk (BHKW) in Kombination mit Spitzenlastkessel.

Finanzierung // Förderung

Für jede dieser Varianten wurden erarbeitet:

- Investitionssumme,
- Wirtschaftlichkeitsanalyse,
- CO₂ -Einsparungspotenzial.

Unter wirtschaftlichen Parametern lag die Variante (1) „Erdgas-Brennwertkessel“, ökologisch Variante (4) „BHKW mit Spitzenlastkessel“ vorn.

// GOOD PRACTICE Factsheet

Die Förder- und Finanzierungsinstrumente wurden bedarfs- und zielgruppengerecht als „Baukasten“ zusammengestellt und als an die Bedarfslage der WEG-Eigentümer angepasstes Konzept konfiguriert.

Die der WEG zur Verfügung stehenden Finanzmittel (z.B. Rücklagen) wurden dem Finanzierungsbedarf gegenübergestellt. Die Finanzierung sollte soweit wie möglich durch Zuschüsse und Fördermittel von Kommune, Land (in Baden Württemberg z.B. L-Bank) und Bund (z.B. KfW, BAFA) abgedeckt werden. Die Wahl der Fördermittel wirkt sich auf die Finanzierungsart aus, die eingesetzten Fördermittel haben Auswirkungen auf die Sanierungsmaßnahmen.

Die Wirtschaftswissenschaftler der HFT analysierten die Finanzierungsinstrumente hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile sowie ihrer Eignung für die unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen und bereiteten sie für die Eigentümer tabellarisch auf.

Ergebnisse

Mit diesen – im Rahmen des transdisziplinären Projektprozesses – entwickelten Ansätzen, Instrumenten und Ergebnissen verfügte die WEG über eine fundierte Basis, um die Entscheidung für eine der vorgestellten energetischen Maßnahmen inkl. deren Realisierung und Finanzierung zügig umzusetzen.

Durch den exemplarischen Charakter der in diesem Vorhaben untersuchten WEG sollten die hier entwickelten Ansätze Pilotcharakter für eine Vielzahl weiterer WEG in Deutschland haben und zur Erhöhung der energetischen Sanierungsquote beitragen.

Detaillierte Informationen können in der [Abschlussbroschüre](#) des Projekts gefunden werden.

