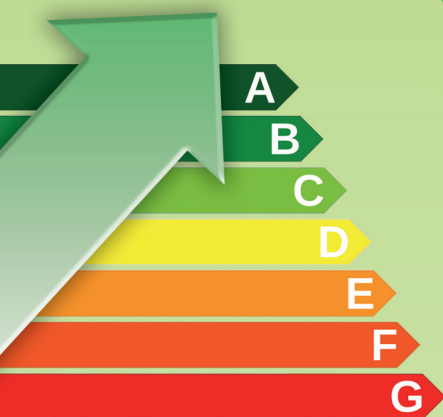


Book of recommendations



Tackling obstacles
to energy efficiency
in social housing



Einleitung

Am 11. und 12. Dezember 2008 ist die Europäische Union ehrgeizige Verpflichtungen bei der Reduzierung ihrer Treibhausgasemissionen, bei der Förderung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz eingegangen. Es werden Maßnahmen zur Erreichung von 3 mal 20% unternommen: 20 % Reduzierung der Treibhausgase, 20 % Reduzierung des Energieverbrauchs und 20 % Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch der Europäischen Union.

Alle Wirtschaftsbereiche werden dabei unterstützt, Anstrengungen zu unternehmen: Mit Hilfe des Emissionshandels muss die Industrie ihre Emissionen um 21 % zwischen 2005 und 2010 reduzieren. Die Mitgliedsstaaten müssen auch Anstrengungen unternehmen, ihre Emissionen von Verkehr, Landwirtschaft, Entsorgung und im Baubereich zu reduzieren.

Der Immobiliensektor ist für mehr als 40 % des Energieverbrauchs in Europa verantwortlich. Auf Wohngebäude entfallen 27 %.

In Europa ist der soziale Wohnungsbau mit einem Bestand von 22 Millionen vermieteten Einheiten ein Schlüsselbereich, um diese ökologische Herausforderung zu meistern und die von der EU geforderten Energiemaßnahmen durchzuführen. Außerdem haben Betreiber von Miethäusern einen weiteren Vorteil bei der Förderung von Energieeffizienz und dem Kampf gegen den Klimawandel: Ihre Beziehung zu den Bewohnern. Sowohl in ihren täglichen Aktivitäten als auch in Projekten zur Erhöhung der Partizipation der Mieter haben Betreiber eine strategische Position: Sie sind in der Lage zu informieren, zu trainieren und letztendlich die Mieter darin zu bestärken, ihr Energieverhalten anzupassen und die Herausforderungen des Klimawandels anzugehen und damit ihre Lebensqualität zu erhöhen. Schließlich nimmt der soziale Wohnungsbausektor schon seit langer Zeit eine Vorreiterrolle beim Einsatz neuer Technologien für die Reduzierung von Energieverbrauch und die Erhöhung der Energieeffizienz ein. Viele Pilotprojekte zur Senkung des Energieverbrauchs werden in Miethäusern durchgeführt.

In dem 2007 veröffentlichten Bericht des Umweltprogramms der Vereinten Nationen (UNEP) mit dem Titel „Gebäude und der Klimawandel: Stand, Herausforderungen und Möglichkeiten“ hat die internationale Organisation gezeigt, dass eine Kombination von staatlichen Verordnungen, verbunden mit einem erhöhten Einsatz von Technologie zur Reduktion des Energieverbrauchs und Verhaltensänderungen die Emissionen von diesem Bereich deutlich senken können. Laut diesem Bericht könnten bis 2010 45 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr in Europa eingespart werden.

Mit Hilfe der in diesem Buch enthaltenen Empfehlungen, abgeleitet von dem europäischen Projekt TACKOBST, das die Situation in Deutschland, Bulgarien, Frankreich und Italien untersucht hat, sollen den Betreiber von Miethäusern und ihren Partner innovative Lösungen u.a. für gesetzliche Regelungen vorgeschlagen werden, um die technische, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung auf nationaler und auch europäischer Ebene für diesen Energieübergang voranzutreiben. Tatsächlich erfordert die Reduktion von Treibhausgasemissionen eine Revolution im Wohnungssektor. Damit der Wohnungssektor über die Mittel verfügt, um die Herausforderung zur Reduktion des Energieverbrauchs anzugehen, müssen Anreize gesetzt werden.

Inhalt

Einleitung	1
Allgemeine Empfehlungen der TACKOBST Arbeitsgemeinschaft	3
Einführung	3
Rechtliche und Institutionelle Fragen	4
Technische und wirtschaftliche Probleme	6
Kulturelle und soziale Fragen	10
Empfehlungen für Deutschland im Detail	12
1. Maßnahmen mit hoher energetischer und wirtschaftlicher Effektivität –	
Energieeinsparungen durch geringinvestive Maßnahmen	12
2. Refinanzierung der Investition durch Miete	13
3. Abschaffung der Steuernachteile für die Nutzung von erneuerbaren Energien für die	
Stromproduktion für Wohnungsunternehmen.....	14
4. Stetigkeit und Planbarkeit in der Energiespargesetzgebung.....	15
5. Information und Schulungen	16

Allgemeine Empfehlungen der TACKOBST Arbeitsgemeinschaft

Einführung

Dieses „Book of recommendations“ ist als „Buch der Empfehlungen“ wie folgt aufgebaut:

Die Hemmnisse und damit verbundene Empfehlungen werden entsprechend der folgenden drei inhaltlichen Ansätze betrachtet:

- Eine **gesetzliche und / oder institutionelle** Sichtweise, wenn das Hemmnis regulativer Natur ist, also eine Veränderung des Gesetzestextes verlangt oder eine Änderung in den institutionellen Gepflogenheiten beinhaltet.
- Eine **technische, wirtschaftliche und / oder finanzielle** Sichtweise, wenn das Hemmnis mit der Implementierung einer bestimmten Technologie verbunden ist, die eine Investition erfordert und folglich mehr oder weniger günstigen finanziellen Bedingungen ausgesetzt ist, die eine Refinanzierung dieser Investitionen ermöglichen oder nicht.
- Eine **soziale und / oder kulturelle** Sichtweise, wenn das Hemmnis mit dem Fehlen von Wissen oder dem Fehlen von praktischer Erfahrung auf Seite der Betroffenen im Bau, Immobilienmanagement, technischen Management und / oder dem Verhalten der Mieter verbunden ist.

Diese Aufteilung ist natürlich rein formal, da viele Hemmnisse im Grenzbereich zwischen diesen verschiedenen Sichtweisen liegen oder das gleiche Hemmnis gesetzlicher Natur in einem Land, technisch-wirtschaftlicher Natur in einem anderen Land und sogar kultureller Art in einem dritten Land sein kann. Diese Hindernisse und die daraus resultierenden Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft werden zusammenfassend im ersten Kapitel beschrieben.

Demnach ist das Hauptproblem bei der energetischen Modernisierung des Mietgebäudebestandes die Möglichkeit zur Refinanzierung der nötigen Investitionen, als eher rechtliches und institutionelles Hindernis in Frankreich, als wirtschaftliches, aber auch rechtliches Hindernis in Deutschland und als finanzielles und kulturelles Hindernis in Italien.

In Bulgarien besteht das wesentliche Hindernis in den begrenzten Mitteln der Besitzer der Eigentumswohnungen. Ein Mietwohnungsbestand besteht kaum, was auch zu Überlegungen über die Organisation und finanzielle Werkzeuge führt.

In Anbetracht der unterschiedlichen Voraussetzungen in jedem der hier aufgeführten Länder, wird die Bereichstrennung in einem zweiten Teil weiter nach Ländern vorgenommen.

In der hier vorliegenden deutschen Fassung des „Book of Recommendations“ werden nur die deutschen Hemmnisse und Lösungsvorschläge im Detail dargestellt. Die Ergebnisse der anderen beteiligten Länder sowie die Zusammenfassung der nationalen Rahmenbedingungen sind in der englischsprachigen Fassung vollständig verfügbar.

Dieses Buch behandelt die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und nicht direkt die sozialen Probleme, z.B. die Möglichkeit einer wachsenden Anzahl von Menschen sowohl die steigenden Kosten für Energie, als auch die Refinanzierung von Investitionen zu bezahlen.

Rechtliche und Institutionelle Fragen

(bearbeitet durch USH, Frankreich)

Zusammenfassende Kommentierung der Hemmnisse

Gebäude sind ein erheblicher Energieverbraucher in Europa (40% der Endenergie). Auf Haushalte entfallen dabei ca. 27% der Endenergie, auf andere Gebäude ca. 13%. Die Beheizung nimmt eine zentrale Position am Energieverbrauch der Haushalte ein und daraus resultiert das Interesse an einer Minderung des Energieverbrauchs, welche den Haushalten und einer erhöhten Energieeffizienz zugute kommt.

Die wesentlichen identifizierten Hemmnisse im rechtlichen und institutionellen Bereich sind:

- Die Starrheit bestehender Regulierungen zur Mietentwicklung und Festsetzungen zu den Betriebskosten bezüglich der Refinanzierung von Investitionen in Energieeffizienz oder Zahlung von Krediten (FRA, GER, IT);
- Die gesetzlichen Anforderungen an die wärmetechnische Verbesserung von Gebäuden (GER, IT)
- Verfahrenshemmnisse für Energieeffizienzmaßnahmen, Bürokratie bezüglich der Entwicklung von Technologien und bezüglich der Anforderungen an Zertifizierungen, Innovationsdefizite bei den stadtplanerischen Regelungen bezüglich Energieeffizienz (BG, FRA, GER, IT);
- Mangelhafte Entwicklung von Steuervergünstigungen für Energieeffizienz-Projekte im Gebäudebestand (BG, FRA, GER, IT)
- In Bulgarien wird der Gebäudebestand im Wesentlichen von Eigentümergeinschaften bewohnt. Die Erneuerung dieser Gebäude muss bewältigt werden. Ein neuer Sektor des sozialen Wohnens ist unter Beteiligung der Kommunen und interessierter institutioneller Parteien zu entwickeln.

Im Detail

In **Frankreich** ist im sozialen Wohnungsbau die Miete durch ein zulässiges Maximum von der Errichtung des Gebäudes an limitiert. Das Maximum kann im Nachhinein nicht erhöht werden, auch nicht im Falle energiesparender Maßnahmen. Die Unmöglichkeit zur Refinanzierung der Investition muss bezüglich der rechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter korrigiert werden.

In **Deutschland** sind das Mietrecht und das Vergleichsmietensystem nicht auf das Ziel des Klimaschutzes hin ausgerichtet. Hohe gesetzliche Anforderungen (in Form des technisch Machbaren) können zum Hemmnis für Energieeinsparmaßnahmen im Gebäudebestand werden. Steigende Anforderungen führen zu erheblichen zusätzlichen Investitionskosten. In vermieteten Gebäuden besteht durch energiesparende Maßnahmen ein Benefit für den Mieter, der Vermieter muss die Investitionskosten tragen. In der Praxis können energiesparende Maßnahmen nicht durchgeführt werden wenn die notwendige Mieterhöhung die Energiekosteneinsparung beim Mieter übersteigt und eine Erhöhung der Bruttowarmmiete nicht erzielbar ist. Besonders schwierig ist die Umsetzung energiesparender Maßnahmen in denkmalgeschützten und mietpreisgebundenen Gebäuden.

In **Italien** bestehen Hemmnisse besonders bei der Koordinierung zwischen verschiedenen administrativen Ebenen. Weiter ist die Vereinfachung der gesetzlichen Regelungen notwendig. Besonders die notwendige Zeit zum Erhalt von Genehmigungen ist zu lang.

In Bulgarien muss ein Bestand an kommunalen bzw. staatlichen Sozialwohnungen geschaffen werden. In den bestehenden Eigentümergemeinschaften, die als Sozialwohnen gelten muss der Prozess energetischer Modernisierung unterstützt werden.

Zusammenfassende Kommentierung der Empfehlungen

Die Vorschläge zum rechtlichen und institutionellen Rahmen sind:

Empfehlung 1: Die Refinanzierung energiesparender Maßnahmen durch Weiterentwicklung des Ordnungsrahmens ermöglichen (FRA, IT, GER, BG)

Allgemein

Bezüglich der Refinanzierung von Investitionen durch Vermieter scheint nur ein so genannter "Global"-Ansatz der Sache möglich. Dies bedeutet, dass Überlegungen für ein neues Gleichgewicht von Miete und Betriebskosten im Ergebnis energiesparender Maßnahmen nur dann entwickelt werden kann, wenn passende finanzielle und innovative Entwicklungen für die energiesparenden Maßnahmen angeboten werden die auch lokale oder regionale Zuschüsse einbeziehen.

Darüber hinaus kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Lasten einer Steigerung der Energieeffizienz von Mietern des sozialen Wohnungsbaus, die tendenziell ärmer werden, getragen werden können.

Im Detail

In Frankreich ist zu berücksichtigen, dass eine Gesetzgebung in der Diskussion ist, die für 2009 eine Änderung der Situation erwarten lässt. Das Gesetz wird unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit eröffnen, dass Mieter sich an der Steigerung der Energieeffizienz finanziell beteiligen. Es wird teilweise auf den nach der Modernisierung zu erwartenden Betriebskosten aufgesetzt.

In Deutschland sind die Möglichkeiten zur Mieterhöhung gesetzlich geregelt. Eine große Rolle spielt dabei, welche Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz vom Mieter zu dulden sind. Hier sind Vereinfachungen notwendig.

Eine verlässliche Gesetzgebung, die die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer berücksichtigt, ermöglicht eine sichere Planung energiesparender Maßnahmen. Mittlere gesetzliche Anforderungen erlauben eine Breitenwirkung energiesparender Maßnahmen. Sehr hohe Anforderungen befördern eher Pilot- und Leuchtturmprojekte.

In Italien besteht der Lösungsweg in

- der Einführung nationaler und regionaler Plattformen und Protokolle für die institutionelle Koordination;
- gesetzlichen Ausnahmen im Mietrecht, um Vereinbarungen mit Mietern über die Kosten für den verbesserten Service und den Weg zur Refinanzierung der Investition zu treffen,
- der Einführung und Verbreitung von Drittfinanzierungen im Sektor des sozialen Wohnungsbaus

In Bulgarien müssen in der neuen Wohngesetzgebung Änderungen aufgenommen werden, die den Zugang zu Fördermitteln und subventionierten Krediten für die energiesparende Modernisierung ermöglichen. Es sollten Informationskampagnen bezüglich der Finanzierungsmöglichkeiten für energiesparende Modernisierung durchgeführt werden.

Empfehlung 2: Moderne Technologien und Services bei den Betriebskosten berücksichtigen. (FRA, IT, GER, BG)

Es ist eine Weiterentwicklung der Regelungen bezüglich Betriebskosten notwendig. Neue Betriebskosten, die durch energiesparende oder Klimaschutz-Maßnahmen entstehen, müssen normal als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar sein, auch wenn sie mietvertraglich zum Zeitpunkt ihrer Entstehung nicht vereinbart sind.

Andererseits ist es seit 2006 in Frankreich möglich, Vereinbarungen mit Mieterverbänden über die nachhaltige Entwicklung zu schließen. Aber das Alter der Liste umlagefähiger Betriebskosten und ihr restriktiver Charakter verhindern größere Investitionen in energieeffiziente Ausstattungen.

Empfehlung 3: Integration der Fragen der Energieeffizienz in Städte- und Wohnungsbau. (FRA, IT, GER, BG)

In Deutschland und Italien ist eine Anpassung der Regelungen für die historische Bausubstanz notwendig, um energiesparende Maßnahmen zu befördern.

Empfehlung 4: Fortschritte bei der Verbreitung und Anwendung von Technologien und Innovationen auf europäischer Ebene zulassen. (FRA, IT)

Die Idee ist es, die Kosten zu reduzieren, die mit der Anerkennung und der Verleihung europäischer Kennzeichnungen beim Transfer und der Anpassung innovativer Technologien auf andere nationale oder regionale Ebenen verbunden sind.

Empfehlung 5: Steuererleichterungen für energiesparende Maßnahmen bezüglich der Mehrwertsteuer und bezüglich von Steuern, die mit dem Eigentum und der Bewirtschaftung der Gebäude verbunden sind. (FRA, IT, GER, BG)

Entsprechend der europäischen Kommission (10.03.2009) sind Ermäßigungen bei der Mehrwertsteuer im Gebäudesektor möglich. Das eröffnet neue Möglichkeiten für die energiesparende Modernisierung in allen beteiligten Ländern.

In Italien legt das Wiedererlangen vom Steuerabzug (die Steueragenturenentscheidung 2008-380) keine Steuerschmälerung für vermietete Wohnungen fest. In Frankreich wird eine Erleichterung bezüglich der Steuer auf Gebäude als günstiger eingeschätzt.

In Deutschland sind steuerliche Verbesserungen bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien durch Wohnungsunternehmen nötig.

Technische und wirtschaftliche Probleme

(bearbeitet durch GdW, Deutschland)

Zusammenfassende Kommentierung der Hemmnisse

Energieeffizienzmaßnahmen beinhalten Investitionen, deren Kosten sowohl bezahlt, als auch refinanziert werden müssen. Technische, wirtschaftliche, finanzielle und soziale Probleme überschneiden sich und der rein technische Bereich stellt die geringsten Probleme dar. Die

Hindernisse in den vier Ländern sind sehr unterschiedlich auf Grund der nationalen Gegebenheiten, aber sie beinhalten einige gemeinsame Aspekte, die im hier Folgenden aufgezählt werden.

Die Refinanzierung der Investition ist eines der größten Probleme. Das Haupthemmnis ist die Struktur des Mietwohnungsbereichs: Die Wohnungsunternehmen müssen die Finanzierung für umfassende energetische Sanierungen aufbringen, die nur über Mieterhöhungen refinanziert werden können. Die Mieter profitieren durch die Energiekosteneinsparung, müssen aber eine Mieterhöhung zahlen. Wenn die mögliche Mieterhöhung die Investition nicht abdeckt, entsteht das Mieter-Vermieter-Dilemma.

Das in jedem der vier Länder fehlende Wissen über den effektivsten Weg, die vorhandenen Mittel gezielt zu investieren, muss beseitigt werden. Das Geld, das investiert werden kann, ist begrenzt. Die Frage ist, wie mit einer bestimmten Summe der größte Effekt erzielt werden kann, z.B. die höchste Energieeinsparung und die größte Betriebskosteneinsparung. Der überzeugendste Weg dies herauszufinden - ohne den gesamten Gebäudebestand zu evaluieren - ist der, bei dem die höchste Betriebskosteneinsparung für jeden investierten Euro gefunden wird, z.B. durch Erreichen eines hohen Effekts mit einer geringen finanziellen Investition.

Ein weiteres Problem besteht in der fehlenden Möglichkeit, energieeffiziente Produkte zu kaufen, besonders in den europäischen Ländern Bulgarien, Italien und Frankreich – in Deutschland ist der Zugang zu den Produkten leichter. In manchen Ländern sind energieeffiziente Produkte zu teuer (z.B. in Italien), das Wissen über die Leistung, Produktivität und Qualität ist zu gering (Bulgarien) und die Zertifizierungsprozesse sind zu langsam und intransparent (Frankreich).

Im Detail:

In **Deutschland** ist die Struktur im Mietwohnungsbereich das große Problem: Meistens ist eine Erhöhung der Mieten im notwendigen Umfang zur Refinanzierung der Investition nicht möglich, insbesondere wenn neben der Energieeffizienz weitere Ziele erreicht werden sollen, wie Verbesserung der Wohnverhältnisse oder barrierearmer Umbau. Der Markt begrenzt auch die Möglichkeit zur Mieterhöhung auf Grund von Energieeinsparinvestitionen im freifinanzierten Wohnungsbau. Die deutschen Wohnungsunternehmen sind auf der Suche nach geringinvestiven Maßnahmen mit hoher Effizienz.

In **Italien** stellt das unzureichende Wissen und die begrenzten Informationen über die energieeffizientesten Maßnahmen und eine umfassende Strategie für die Verbesserung des energetischen Zustands des Gebäudebestandes das Hauptproblem dar. Die große Dimension dieses Problems verlangt nach einer Prioritätensetzung und einer Langzeit-Strategie. Energieausweise helfen nicht schnell genug, da auf Berechnungen basierende (Bedarfs-) Ausweise sehr schwer für alle Wohngebäude zu erstellen sind. Außerdem gibt es ein Kostenproblem: Wer wird für die auf Berechnungen basierenden Ausweise bezahlen?

Zudem sind energieeffiziente Produkte und Dienstleistungen nur schwer zu bekommen. Dieses letzte Argument beschreibt auch die Realität in **Bulgarien**.

Aber das Hauptproblem in **Bulgarien** ist das geringe Einkommen der privaten Wohnungseigentümer, die keinerlei Möglichkeit haben, die nötige Investition zu bezahlen. Der private Besitz einer Eigentumswohnung ist die vorherrschende Rechtsform (97%) für Gebäude in Bulgarien. Darüber hinaus verhindern die unterschiedlichen Einkommensgruppen in ein und demselben Haus die allgemeine Einigung auf eine Renovierung des Gebäudes. Folglich verschlechtern sich die technischen Bedingungen in den Gebäuden rapide. Hinzu kommt noch, dass die ständigen Preiserhöhungen der öffentlichen Versorger das Sparen von Geld für

Instandhaltung und Sanierung verhindern. Das Ergebnis ist ein hoher Energieverbrauch, ein schlechter Zustand des Gebäudebestandes und des Managements und keine Möglichkeit, den Besitz unter den derzeitigen Marktbedingungen instandzuhalten.

In **Frankreich** ist das erste Hemmnis die fehlende Transparenz von technischen Standards, die zusätzliche Kosten hervorrufen kann. Der Energiesektor (Energieeffizienz und erneuerbare Energiequellen) ist ein Entwicklungsbereich, bei dem Standardisierung zu einer Behinderung der Entwicklung im jeweiligen Bereich führen kann.

Das Monopol der französischen Organisation CERQUAL auf die Ausstellung von Energieausweisen verursacht hohe Kosten für die Ausweise, die von öffentlichen Stellen verlangt werden.

Zusammenfassende Kommentierung der Empfehlungen

Empfehlung 1: Lösung des Mieter-Vermieter-Dilemmas (FRA, IT, GER)

Um das Mieter-Vermieter-Dilemma zu lösen, sollten die Wohnungsunternehmen die Möglichkeit haben, die Mieter an größeren energetischen Sanierungsmaßnahmen zu beteiligen (Mietwohnungen in Frankreich und Italien, teilweise in Deutschland). Da die Mieter langfristig von geringeren Betriebskosten profitieren, müssen sie auch an der Finanzierung ihres Vorteils teilnehmen. Wenn die Mieter nicht in der Lage sind, höhere Mieten zu bezahlen, kann die Regierung für finanzielle Hilfe sorgen, um den Sanierungsstand zu verbessern. Die Hilfe kann eine Einmalzahlung sein, eine Subvention oder geringere Steuern.

In Deutschland ist eine Empfehlung zur Lösung des Mieter-Vermieter-Dilemmas eine Modifizierung der Mietgesetzgebung, die eine bessere Refinanzierung der Investition ohne überhöhte Forderungen an die Mieter erlaubt.

Empfehlung 2: Senkung von Investitionskosten (FRA, IT, GER, BG)

Anreize und Subventionen reduzieren die Investitionskosten für Investoren und kommen auch den Mietern zugute. Eine Empfehlung ist die Reduktion der Mehrwertsteuer für Energieeffizienzmaßnahmen. Diese Empfehlung wird von allen Partnern unterstützt. Die Kommission macht den Weg dafür frei. Die Umsetzung liegt in der Verantwortlichkeit der Mitgliedsstaaten.

Für Bulgarien ist eine Empfehlung, wirtschaftliche Anreize zur Verfügung zu stellen wie Abzug des Betrags, der für die energetische Sanierung benutzt wurde, vom zu versteuernden Einkommen des Haushalts – Steuererleichterung – oder die Reduktion der Mehrwertsteuer für Energieeffizienzmaßnahmen.

Um die fehlende Transparenz und die hohen Kosten des Zertifizierungsprozesses zu beheben, ist es eine Empfehlung für Frankreich, so früh wie möglich alle Beteiligten mit einzubeziehen, zur Nutzung von europäischen Standards anzuhalten und die vorherrschenden Kosten in Betracht zu ziehen. Um das Monopol der CERQUAL zu relativieren, wird ein gesetzlich geregelter Wettbewerb zwischen verschiedenen Energieausweiserstellern empfohlen.

Empfehlung 3: Setzen von Prioritäten (FRA, IT, GER, BG)

In jedem Land müssen Prioritäten bezüglich der effektivsten Nutzung der begrenzten Geldmittel gesetzt werden. Informationen über die energieeffizientesten Investitionen (höchste Betriebskosteneinsparung pro investiertem Euro) müssen beurteilt werden. Darüber hinaus müssen sowohl Sanierungs- als auch Finanzierungspläne entwickelt werden.

Die Nutzung von Energieausweisen ist eine Möglichkeit das fehlende Wissen bezüglich des Energieverbrauchs zu kompensieren, als ersten Schritt zur Festsetzung von Prioritäten. Es hat sich gezeigt, dass Energieausweise basierend auf dem Energieverbrauch ein kosteneffektiver Weg sind, um das Wissen zu erhöhen. Ausweise basierend auf Berechnungen des Energiebedarfs sind noch nicht flächendeckend eingeführt worden. Wer für die Kosten der Bedarfsausweise aufkommt, ist eine ernste Frage in den Ländern, wo Bedarfsausweise genutzt werden.

Eine weitere Empfehlung ist die Gründung eines auf Energie bezogenen strategischen Gebäudemanagements, das auf Basis einer energetischen Grobdiagnose die energieeffizientesten Investitionen identifiziert und eine entsprechende Strategie zur Verbesserung der Energieeffizienz zu starten.

Auch wird ein strategisches Energiemanagement empfohlen, das von professionellen Körperschaften, die auf energieeffizientes Management und den Betrieb von Eigentumswohnungen spezialisiert sind, betreut wird. Ziel ist die Entwicklung eines Schulungs-Programms, das die Wohnungsunternehmen im Bereich des energieeffizienten Managements unterstützt. Eine Strategie für energieeffizientes Management muss entwickelt werden; die Gesetze über Eigentumswohnungen müssen daran angepasst werden.

Empfehlung 4: Geringinvestive Maßnahmen für Energieeinsparungen (GER)

In der Zwischenzeit gibt es für Wohnungsunternehmen geringinvestive Maßnahmen wie die Optimierung der Heizungsanlage. Der Austausch der Heizungspumpe in eine elektronisch regulierte und die Einstellung der Ventile in einer abgestimmten Weise kann zu einer Reduktion von 5–10 % der Betriebskosten für die Heizung führen bei Investitionskosten von ca. 5–10 €/m². Das ist weniger als 5% der für eine Komplettsanierung des Gebäudes benötigten Gesamtsumme.

Es fehlen die spezifischen Informationen über die Bedeutung des hydraulischen Abgleichs und das Wissen zur Umsetzung bei Hausmeistern, Anbietern, Ingenieuren und Architekten. Außerdem sollten eine Reihe von öffentlichen Schulungen für Mieter und Vermieter durchgeführt werden, sowie eine Verbreitung der Ergebnisse von erfolgreich sanierten Objekten (Best Practice Beispiele).

Empfehlung 5: Wiederherstellung eines Mietwohnungsbestandes (BG)

In Bulgarien ist die Hauptempfehlung die Wiederherstellung eines Mietwohnungsbestandes mit Hilfe von praktikablen und nachhaltigen Public Private Partnerschaften zwischen Kommunen und interessierten institutionellen Partnern. Die vorherrschende Rechtsform der Eigentumswohnung muss durch neue Rechtsformen diversifiziert werden, die die unterschiedlichen sozialen Profile der Bewohner widerspiegeln und die Kommunen als Koordinator miteinbeziehen. Eine weitere Grundempfehlung ist die Schaffung von wirtschaftlichen Anreizen, wie der Abzug der Summe, die für die energetische Sanierung benutzt wurde, vom zu versteuernden Einkommen des Haushalts – Steuererleichterung – oder die Reduktion der Mehrwertsteuer für Energieeffizienzmaßnahmen.

Empfehlung 6: Erhöhung der Verfügbarkeit von energieeffizienten Produkten (FRA, IT, BG)

Um die Vielfalt in Qualität und Preisen zu erhöhen, schlagen die Bulgaren vor, die Bauindustrie bei der Bildung einer Informationsdatenbank von zertifizierten energieeffizienten Baumaterialien und Baufirmen zu unterstützen.

Die Bildung von Kriterien für die Bewertung von Kosten der Sanierungsarbeiten pro Energiekosteneinsparungen während des Betriebs muss durchgeführt werden (Kosten/Nutzen-Analyse). Italien schlägt auch vor, Kriterien für den gesamten Lebenszyklus zu bilden: Produktion des Materials, Transport, Installation, Betrieb und letztendlich Wiederverwertung. Aber es ist offensichtlich, dass diese Methode sehr teuer ist, und daher erst als zweiter Schritt zu verstehen ist.

Kulturelle und soziale Fragen

(bearbeitet durch Federcasa, Italien)

Zusammenfassende Kommentierung der Hemmnisse

Mangelnde Koordination zwischen verschiedenen Behörden (IT ; BG)

Das Problem ist nicht nur rechtlicher, sondern auch kultureller Natur. Es besteht ein dringender Bedarf für:

- Politische Prioritäten für Maßnahmen mit direktem Einfluss auf energiesparende Modernisierung von Gebäuden;
- Ausweitung der administrativen und institutionellen Kapazitäten für die energieeffiziente Modernisierung und das Management
- Die bulgarische Organisation identifiziert auch als Hemmnis, dass die Zentralregierung eine zu geringe Rolle als Regulator spielt und der Ortsbehörden die Integration der motivierten Eigentümer und ihrer Verbände nicht ausreichend koordinieren.

Bedarf für Training der wesentlichen Akteure bei der energiesparenden Modernisierung (Techniker, Organisatoren, Instandhaltungsfirmen (IT, FRA, BG, GER)

Im Detail fehlt noch ausreichendes Expertenwissen über energiesparende Techniken und Produkte. Es besteht eine Lücke bei der laufenden Information und für Übungsmöglichkeiten für Experten bezüglich der Bandbreite und der sich rapide entwickelnden Energiespartechnologien und energiesparenden Produkte für Gebäude.

Bedarf für steigende Aufmerksamkeit der Mieter in Energiefragen (IT, FRA, BG, GER)

Der Rechtsrahmen für Eigentumswohnungsanlagen ermöglicht noch nicht, auf die gegenwärtigen wirtschaftlichen, politischen und sozialen Verhältnisse in Bulgarien zu reagieren. Der Entwurf eines Eigentumswohnungsgesetzes soll angenommen werden, aber noch ist es ein langer Weg, es erfolgreich in die Praxis zu überführen. Noch gibt es für energieeffizientes Management, Wartung und Renovierung der Häuser keinen funktionierenden gesetzlichen und finanziellen Mechanismus für die Errichtung und Wirkung von Eigentümergemeinschaften.

In Frankreich, Deutschland und Italien ist die Zusammenarbeit mit Mieterorganisationen und die Stärkung der Aufmerksamkeit der Mieter für ihren Energieverbrauch notwendig.

Zusammenfassende Kommentierung der Empfehlungen

Die Haupthemmnisse im sozialen Bereich identifizieren zwei prinzipielle Richtungen für die Entwicklung neuer Fähigkeiten und die Erhöhung der Aufmerksamkeit der Beteiligten:

- Die Erzielung eines Konsens und die Koordination der verschiedenen Ebenen der Akteure durch freiwillige Vereinbarungen

- Die Entwicklung von Trainingstools für die Akteure (Behörden, Techniker, Wohnungsunternehmen, Mieter) und die Weiterverbreitung von good practice und von Wissen.

Empfehlung 1: Leitfaden für die Umsetzung des institutionellen Rahmenwerks und die institutionelle Koordination (BG, IT)

Die vorgeschlagene Lösung zielt auf die Einführung eines einheitlichen Sprachgebrauchs und einheitlicher Regelungen zwischen allen Beteiligten am Bauprozess (Behörden, Wohnungsunternehmen, Techniker, Baufirmen, Mieter). Ebenso ist eine klare politische Priorität für energieeffiziente Gebäudemodernisierung und eine klare Verteilung der Verantwortlichkeiten für die involvierten Parteien notwendig.

Empfehlung 2: Informationskampagne und Training für Mieter und Eigentümer (FRA, IT, BG)

Die Empfehlung zielt auf die Verbesserung des speziellen Wissens und der Kapazitäten für die Durchführung möglicher Modernisierungsprojekte. Gleichzeitig will der Vorschlag die öffentliche Aufmerksamkeit und Beteiligung der Eigentümer (BHA) und Mieterorganisationen (FRA, IT) für die Gebäudemodernisierung erhöhen. Er beinhaltet eine Reihe öffentlicher Weiterbildungen und die Bekanntmachung von Ergebnissen erfolgreich modernisierter Pilotprojekte.

Empfehlung 3: Weiterbildung für Techniker und Instandhaltungsfirmen (FRA, IT, BG, GER)

Der gesamte Prozess der energiesparenden Modernisierung im Gebäudebestand wird durch effiziente Weiterbildung, die Erweiterung von Expertenkapazitäten und –wissen und die Durchführung verschiedener spezieller Training erheblich unterstützt.

Die Empfehlung schlägt zwei verschiedene Ebenen der Weiterbildung vor:

Externe Weiterbildung:

- einheitliche Lehreinheiten, Unterstützung der Lehrtätigkeit in interdisziplinären Weiterbildungen, Sicherstellung, dass Firmen die notwendigen Fähigkeiten und Kenntnisse besitzen, mehr Spezialisierung und maßgeschneiderte Weiterbildungen, eine effizientere Zusammenarbeit der Beteiligten in der Industrie

Interne Weiterbildung:

- Einbindung von Mitarbeitern in spezielle Weiterbildungen und Erhöhung der Aufmerksamkeit bezüglich Energieeinsparung, Verbreitung von Wissen über best practices, Einrichtung interner Kompetenzzentren, Entwicklung interner Energieverbrauchskontrollen

Empfehlung 5: Beziehungen zu und Vereinbarungen mit Mieterorganisationen (IT)

Das Ziel ist es:

- Vereinbarungen mit Mietern über die Gesamtkosten bei Verbesserung des Service und im Zuge der Refinanzierung von Investitionskosten zu erreichen,
- eine regionale (nationale) Genehmigung zu erhalten, von mietrechtlichen Regelungen im Falle der Energiesparinvestitionen abzuweichen (und teilweise die Investition von den Mietern wiederzuerlangen),
- zu zeigen und das Verständnis dafür zu verbessern, dass die Energieeinsparungen zu Kosteneinsparungen beim Energiebezug führen und Mieterhöhungen möglich machen, ohne die Gesamtmiete zu erhöhen.

Empfehlungen für Deutschland im Detail

1. Maßnahmen mit hoher energetischer und wirtschaftlicher Effektivität – Energieeinsparungen durch geringinvestive Maßnahmen

Art des Hemmnisses: technisch / wirtschaftlich

Beschreibung des Problems:

Umfassende Energieeffizienzmaßnahmen sind mit hohen Investitionskosten verbunden. Investitionen in Mietwohnungsgebäude können nur durch Mieterhöhungen refinanziert werden. Oft deckt die gesetzlich erlaubte Mieterhöhung nicht die Kosten, der Kapitalwert wäre negativ. Die nötige und erlaubte Mieterhöhung durch umfassende Energieeffizienzmaßnahmen übertrifft in vielen Fällen die eingesparten Energiekosten für die Mieter. Aus diesem Grund gestaltet sich eine weitreichende Investition in Energiesparmaßnahmen oft schwierig.

In den 90'er Jahren wurde der optimalen Anpassung der Heizungsanlagen nicht genügend Beachtung geschenkt. Eine Optimierung der Anlagen erlaubt eine hohe Kosteneffizienz für Energiesparmaßnahmen in Gebäuden, die nicht umfassend saniert werden können, aber auch in Gebäuden, die bereits saniert wurden.

Erläuterung der Empfehlung:

Die Optimierung des Anlagenbetriebs erfordert erfahrungsgemäß Investitionen in Höhe von weniger als 10 €/m² Wohnfläche (ohne Kosten für einen Kesseltausch), meist liegen die Kosten bei etwa 5 €/m². Zum Vergleich: eine umfassende Modernisierung des Gebäudes erfordert Investitionen von 200 €/m² und mehr nur für die energiesparende Modernisierung.

Zur Optimierung gehören:

- Aufnahme der Ist-Voreinstellwerte von Strangabsperrenten u. HK-Ventile
- Aufnahmen von Heizkörpergrößen, Fabrikate
- Aufnahmen der Heizkörper-Thermostatventile und Verschraubungen
- Berechnung der Heizlast des Wohnhaus
- Technische Bewertung und Berechnungen
- Bewertung der Voreinstellwerte, der HK.-Ventile und Verschraubungen
- Schwachstellenanalyse gemäß DIN EN 31051
- Bedarfsheizlast ermitteln und HK raumweise zuordnen
- Volumenströme berechnen und Ventileinstellungen hydraulisch auslegen (hydraulischer Abgleich)
- Auslegung der Heizwasserumwälzpumpe ohne Überdimensionierung, Bei Pumpen tausch Einsatz einer geregelten Pumpe
- Information der Bewohner über Anlageneingriffe
- Prüfen bzw. Ändern der Voreinstellungen auf die neu berechneten Werte

Die Information der Mieter über die Anlageneingriffe ist ein wesentlicher Baustein. Optimierte Heizungsanlagen führen zu einer besseren Wärmeverteilung im Haus, die sowohl Unter- als auch Überbeheizung vermeidet. Damit ist aber ggf. auch eine vom Mieter bisher praktizierte Überbeheizung nicht mehr möglich. Gleichzeitig werden Heizkörper möglicherweise nicht mehr so heiß, wie bisher, die Raumtemperatur jedoch ist ausreichend. Zu diesen Fragen muss eine Beratung und Information der Mieter erfolgen. Erfolgt diese nicht, besteht die Gefahr von Mieterbeschwerden, in deren Folge optimierte Einstellungen rückgängig gemacht werden.

Beschreibung der Beteiligten:

Die Durchführung von Optimierung der Anlagentechnik ist strategisch im Wohnungsunternehmen zu entscheiden. Beteiligte sind die technischen Mitarbeiter im Wohnungsunternehmen, insbesondere wenn Analysen in Eigenleistung erfolgen können, des weiteren Ingenieurbüros für die Feinanalyse und Maßnahmeplanung, ausführende Firmen für die Durchführung, Hausmeister und Wartungsfirmen, die den laufenden Betrieb der Anlage überwachen und nicht zuletzt die Mieter.

Erwartete Ergebnisse:

Im Rahmen einer experimentellen Optimierung von fünf Gebäuden wurden in zwei Wohnungsunternehmen Messungen durchgeführt: DEGEWO und GBG Mannheim. Eine Energieeinsparung von über 6% wurde durch die GBG Mannheim belegt. Der Energieverbrauch der ausgewählten Gebäude beträgt 70 bis 140 kWh/m²a. Wenn auch die installierte Fernwärmeleistung reduziert werden kann, dann kann die hieraus resultierende Kosteneinsparung größer sein, als die aus der Energieeinsparung.

Link zum Experiment & existierenden Best Practice Projekten:

Siehe „pedagogical guide“ und www.alfa-projekt.de

2. Refinanzierung der Investition durch Miete

Art des Hemmnisses: rechtlich / institutionell

Beschreibung des Problems:

Selbstnutzende Eigentümer können eine Investition in Energieeffizienz durch die eingesparten Energiekosten refinanzieren. Für vermietete Wohngebäude ist dies nicht möglich, da nur der Mieter von den eingesparten Energiekosten profitiert, während der Vermieter die Investitionskosten zu tragen hat. Eine Refinanzierung der Investitionskosten führt zu einer Mieterhöhung. Zum Großteil sind Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau nicht erlaubt. Auch im freien/nicht subventionierten Markt reicht die mögliche Mieterhöhung oft nicht für eine Refinanzierung der Investition aus. Wegen des deutschen Systems der Mietspiegel (Vergleichsmietensystem) gehen Mieterhöhungen aufgrund energiesparender Investitionen einige Jahre nach der Investition in der Vergleichsmiete auf. Also hat der Vermieter, der in Energieeinsparmaßnahmen investiert, keinen Vorteil gegenüber dem nicht investierenden Vermieter.

Erläuterung der Empfehlung:

Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sollten in einer sozial akzeptierten Weise ermöglicht werden. Im freien/nicht subventionierten Bereich ist möglicherweise eine Mietrechtsänderung nötig. Die Mieterhöhung auf Grund von Energieeinsparmaßnahmen sollte über den gesamten Zeitraum der Refinanzierung einen Vorteil gewähren, aber den Mieter bezüglich der Betriebskosten nicht schlechter stellen, als ohne die Maßnahme.

Beschreibung der Beteiligten:

Politik, Wohnungsunternehmen, Immobilienfirmen

Erwartete Ergebnisse:

Verbesserung der Finanzierungsmöglichkeiten für Energieeinsparmaßnahmen in Mietgebäuden.

Link zum Experiment & existierenden Best Practice Projekten:

- www.gdw.de/index.php?mod=article_detailid-art=2242
- Jürgen Pöschk (Herausgeber): Jahrbuch Energieeffizienz 2008, VMW-Verlag 2008, S. 97 ff; Ingrid Vogler: Zur Refinanzierung von Investitionen in Energieeinsparung bei vermieteten Wohngebäuden, ein Diskussionsbeitrag
- www.dena.de/fileadmin/user_upload/Download/Veranstaltungen/2006/09/zh-kongress/WBG_Nuernberg_Richter_Wohnbestand.pdf
- Studie „Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbst genutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Bestand“, http://www.bsi-web.de/download/080623_BSI_Bericht_und_Bewertung.pdf

3. Abschaffung der Steuernachteile für die Nutzung von erneuerbaren Energien für die Stromproduktion für Wohnungsunternehmen

Art des Hemmnisses: rechtlich / institutionell

Beschreibung des Problems:

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können in vielen Fällen die Einspeisevergütung des EEG für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen wegen gravierender steuerlicher Nachteile nicht nutzen. Sie müssen daher auf die Nutzung erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung – beispielsweise durch Photovoltaikanlagen - verzichten.

Durch die Finanzverwaltung wird der Betrieb von Anlagen nach EEG als gewerbliche Tätigkeit und die Einspeisevergütung dementsprechend als gewerbliche Einnahme qualifiziert. Die Einspeisevergütung ist jedoch unabdingbare Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb der entsprechenden Anlagen.

Dadurch verlieren die vollsteuerpflichtigen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung insgesamt. Auch die steuerbegünstigten Vermietungsgenossenschaften können ihren Status verlieren, wenn sie durch die Einspeisevergütung die 10-Prozent-Grenze unschädlicher gewerblicher Einkünfte überschreiten.

Erläuterung der Empfehlung:

Damit diese steuerlichen Nachteile für die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen nicht erfolgen, müsste im Zusammenhang mit dem EEG klargestellt werden, dass die Einspeisevergütung

- bei den voll steuerpflichtigen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften für die erweiterte Kürzung als unschädliche gesetzlich zugelassene Nebentätigkeit zur Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes zugelassen wird und
- bei den steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften als begünstigte Nebentätigkeit zugelassen wird

Beschreibung der Beteiligten:

Politik, Finanzministerium

Erwartete Ergebnisse:

Höheres Wachstum der Nutzung erneuerbarer Energien bei den Wohnungsunternehmen insbesondere beim Einsatz von Photovoltaik und bei der Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung auf der Basis erneuerbarer Energie, z.B. Biomasse. Im Jahr 2007 waren im GdW-Bereich fast 118.000 m² PV-Anlagen installiert.

Link zum Experiment & existierenden Best Practice Projekten:

Kein Experiment in diesem Bereich. In diesem Bereich empfiehlt die GdW politische Maßnahmen.

4. Stetigkeit und Planbarkeit in der Energiespargesetzgebung

Art des Hemmnisses: rechtlich / institutionell

Beschreibung des Problems:

In Deutschland findet eine laufende Diskussion über die gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz statt. Damit verbunden sind regelmäßige Verschärfungen der Anforderungen in kürzer werdenden Abständen. Dies führt zu einer Verunsicherung der Eigentümer.

Im Laufe des Jahres 2009 wird eine novellierte EnEV in Kraft treten. Der dann zulässige Primärenergiebedarf (für Heizung, Warmwasser und Hilfsenergie) wird dann

- für Neubauten bei ca. 60-70 kWh/(m²a) liegen und
- für den zu modernisierenden Gebäudebestand bei ca. 90-100 kWh/(m²a).
- Um Fördermittel zu erhalten, wird ein modernisiertes Gebäude im Bestand voraussichtlich ca. 75-85 kWh/(m²a) erreichen müssen.

Ab Januar 2009 trat weiter das Erneuerbare Energien Gesetz in Kraft. Dieses fordert für jeden Neubau den Einsatz erneuerbarer Energie oder einer entsprechenden Ersatzmaßnahme (z.B. die Unterschreitung der Anforderung der Energieeinsparverordnung um 15%).

Bereits jetzt wird über eine weitere Erhöhung der Anforderungen an das energiesparende Bauen diskutiert. Des Weiteren werden in verschiedenen Bundesländern Nutzungspflichten für erneuerbare Energien nicht nur für Neubauten, sondern auch im Gebäudebestand diskutiert.

Beide politischen Maßnahmen können in der Praxis zum Hemmnis energiesparenden Bauens werden. Weitere Steigerungen der Anforderungen wie auch Nutzungspflichten für erneuerbare Energie führen bei dem angestrebten hohen Standard zu erheblichen Mehrkosten, insbesondere zu Kostensprüngen durch Einsatz besonderer Technologien.

Erläuterung der Empfehlung:

Die entsprechend EnEV 2009 gesetzten Anforderungen an das energiesparende Bauen sollten nach in Kraft treten in ihren Auswirkungen evaluiert werden. Weiter sollte untersucht werden, bei welchem energetischen Niveau die zur Verfügung stehenden Investitionsmittel

die größte Gesamtenergieeinsparung und -betriebskostenreduktion erbringen können. Dabei muss die Wirtschaftlichkeit und die Refinanzierungsmöglichkeit berücksichtigt werden, sowohl für Selbstnutzer als auch für vermietete Gebäude. Erst nach entsprechenden Analysen sollte über eine Weiterentwicklung der Anforderungen diskutiert werden. Eine Nutzungspflicht erneuerbarer Energien darf im Gebäudebestand nicht eingeführt werden. Das Ziel ist die Reduzierung von fossilem Energiebedarf und CO₂-Emissionen. Es sollten entsprechende Zielgrößen vorgegeben werden, aber die Art der Erreichung dieser Ziele muss technologieoffen sein und den Beteiligten überlassen bleiben. In intelligenter Abstimmung mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln können überall dort, wo dies wirtschaftlich vertretbar ist, über die Anforderung hinausgehende energiesparende Maßnahmen umgesetzt werden

Beschreibung der Beteiligten:

Politik, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Erwartete Ergebnisse:

Eine stetige Gesetzgebung, die die Eigentümer wirtschaftlich nicht überfordert, gibt Planungssicherheit für energiesparende Maßnahmen. Je eher energetische Modernisierungen über die Mieteinnahmen refinanziert werden können, desto mehr Modernisierungen werden durchgeführt werden. Ein energie-, kosten- und klimateffizienter Mitteleinsatz ergibt für die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Investitionsmittel die höchst möglichen Energie- und Betriebskosteneinsparungen sowie CO₂-Minderungen.

Link zum Experiment & existierenden Best Practice Projekten:

„Positionen und Forderungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zur Bundestagswahl 2009“, [http://www.gdw.de/uploads/files/pressedownloads/GdW-Forderungen_BT_Wahl_2009_Papier_250209%20\(2\)digitalendg.pdf](http://www.gdw.de/uploads/files/pressedownloads/GdW-Forderungen_BT_Wahl_2009_Papier_250209%20(2)digitalendg.pdf)

Studie „Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbst genutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Bestand“, http://www.bsi-web.de/download/080623_BSI_Bericht_und_Bewertung.pdf

5. Information und Schulungen

Art des Hemmnisses: rechtlich / institutionell

Beschreibung des Problems:

Es bestehen noch immer Wissenslücken bezüglich Energieeffizienz. Insbesondere spezielle Aspekte der Energieeinsparung wie Heizsystemoptimierung bedürfen größerer Aufmerksamkeit und Wissen bei allen Betroffenen. Andererseits sollte eine fortlaufende Information der Mieter über energiesparendes Verhalten stattfinden. Darüber hinaus führen neue Technologien für Mieter wie Smart Meter oder Kontrollsysteme für Wohngebäude zu neuem Informationsbedarf.

Erläuterung der Empfehlung:

Informationen und Schulungen für Mieter und Gebäudebesitzer sowie Schulungen für Techniker und für Wartungspersonal.

Es wird empfohlen, die öffentliche Aufmerksamkeit und die Beteiligung von Eigentümern und Mietern und ihren Verbänden durch Information und Weiterbildung zu erhöhen. Insbesondere

re Projekte zur Information der Mieter sollten mehr als in der Vergangenheit gestartet werden. Die besonderen Informationsbedürfnisse von Sondergruppen (z.B. Ältere, Migranten) sollten bei der Informationsaufbereitung berücksichtigt werden.

Die Erfahrungen mit dem Test von Vorschlägen für geringinvestive Maßnahmen müssen zusammengefasst und verbreitet werden. Unter Beachtung der begrenzten investiven Mittel sollten Prioritäten bzw. Maßnahmebündel definiert werden, damit man weiß, welche Maßnahme den größten Effekt bringt.

Um die professionellen Fähigkeiten zu erhöhen, müssen verschiedene spezielle Schulungen, insbesondere für spezialisierte Experten, angeboten werden.

Beschreibung der Beteiligten:

Wohnungsverbände, Mieterverbände, Wohnungsunternehmen, Architekten, Ingenieure, Energieberater

Erwartete Ergebnisse:

Ausnutzung des vollen Energieeinsparpotenzials von durchgeführten Maßnahmen und durch das Verhalten der Mieter.

Link zum Experiment & existierenden Best Practice Projekten:

- www.degewo.de/content/de/Service/_3-5-Ratgeber.html
- www.energiesparwohnen.de
- EU-Projekt save@works4home

Deutsches Team und Kontakte:

Wohnungswirtschaftlicher Verband:



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:
tackobst@gdw.de

Beteiligte Wohnungsunternehmen:



GBGMANNHEIM²

Degewo Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft:
tackobst@degewo.de

GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH:
tackobst@gbg-mannheim.de

European partnership



Coordinator: DELPHIS
www.delphis-asso.org - tackobst@delphis-asso.org
France / Profesional union:
USH: tackobst@union-habitat.org
HTC: tackobst@habitat-territoires.com
France / Social Housing Organism:
Foyer Rémois: tackobst@foyer-remoiss.fr
FSM: tackobst@sa-fsm.com
Germany / Profesional union:
GDW: tackobst@gdw.de
Germany / Social Housing Organism:
Degewo: tackobst@degewo.de
GBG Mannheim: tackobst@gbg-mannheim.de
Italy / Profesional union:
Federcasa : tackobst@federcasa.it
Italy / Social Housing Organism:
ATC Torino: tackobst@atc.torino.it
ACER Reggio Emilia: tackobst@acer.re.it
IPES Bolzano: info@ipes.bz.it
Bulgaria / Profesional union:
BHA: bha@mail.orbitel.bg

Die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieser Publikation liegt bei den AutorInnen. Sie gibt nicht unbedingt die Meinung der Europäischen Gemeinschaften wieder. Die Europäische Kommission übernimmt keine Verantwortung für jegliche Verwendung der darin enthaltenen Informationen.