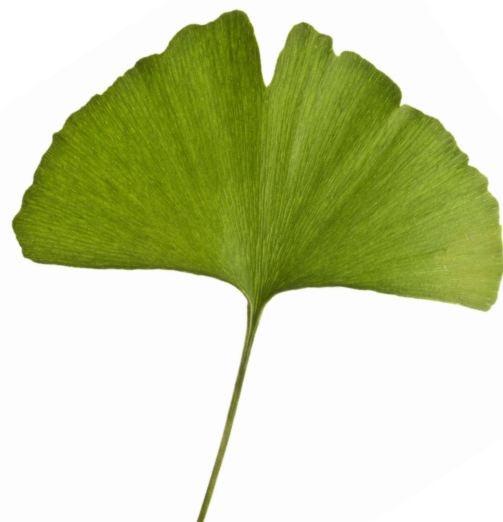


Tidian Baerens, Robert Görsch, Marie Kathrin Busch, Esma Köroglu, Jona Marie Fanselow, Marlen Ihm, Julika Weiß, Susann Bollmann

Energetische Sanierungen aus Perspektive von Mietenden und Vermietenden

Kurzstudie des Projekts EnSanKoop

Berlin 2026



| i | ö | w

INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG



DENEFF



EnSanKoop

Erfolgreich energetisch sanieren durch Kooperation

Impressum

Herausgeber:

Institut für ökologische

Wirtschaftsforschung GmbH, gemeinnützig

Potsdamer Straße 105

D-10785 Berlin

Tel. +49 – 30 – 884 594-0

Fax +49 – 30 – 882 54 39

www.ioew.de

Ansprechpartner*innen:

Tidian Baerens

tidian.baerens@ioew.de

Julika Weiß

julika.weiss@ioew.de

In Kooperation mit:

Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)

Alt-Moabit 103, 10559 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 / 36 40 97 01

www.deneff.org

Ansprechpartnerin:

Susann Bollmann

susann.bollmann@deneff.org

Autor*innen: Tidian Baerens, Robert Görsch, Marie Kathrin Busch, Esma Köroglu, Jona Marie Fanselow, Marlen Ihm, Julika Weiß, Susann Bollmann

Unter Mitarbeit von Maximilian Traeger

Gefördert durch:

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Diese Studie entstand im Rahmen des Forschungsprojekts „En-SanKoop – Erfolgreich energetisch Sanieren durch Kooperation“ (IÖW: FKZ 03EI5259B; DENEFF: FKZ 03EI5259A), das in der Bekanntmachung Energiewende und Gesellschaft im Rahmen des 7. Energieforschungsprogramms vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert wird. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autor*innen.

Zusammenfassung

Energetische Sanierungen im Mietwohnbestand sind ein zentraler Baustein der Energiewende. Ihre Umsetzung hängt maßgeblich vom Zusammenspiel zweier Akteursgruppen ab, die aufeinander angewiesen sind und unterschiedliche Bedürfnisse und Motive verfolgen: Vermietende und Mietende. Die vorliegende Studie erfasst beide Perspektiven, stellt sie einander gegenüber und arbeitet heraus, wo sie sich decken, wo sie auseinanderfallen und welche Spannungsfelder daraus entstehen. Sie versteht sich als qualitative Bestandsaufnahme, die sich gleichermaßen an Akteure aus Wissenschaft und Praxis richtet.

Methodisch kombiniert die Studie zwei qualitative Erhebungen. Auf Vermietendenseite wurden zehn Einzelinterviews mit Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Trägerschaft – privatwirtschaftlich, kommunal und genossenschaftlich – sowie mit drei weiteren Stakeholdern geführt, ergänzt durch drei Austauschformate und drei Hintergrundgespräche mit Branchenexpert*innen. Auf Mietendenseite wurden 21 Einzelinterviews mit Personen geführt, die umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in ihrem Mehrfamilienhaus erlebt haben, ergänzt durch drei Fokusgruppen bestehend aus bereits Interviewten sowie 15 zusätzlichen rekrutierten Teilnehmenden. Die Auswertung der Interviews und Fokusgruppen erfolgte mittels qualitativer Inhaltsanalyse entlang der drei Sanierungsphasen vor, während und nach der Sanierung.

Ein zentrales Ergebnis lautet, dass beide Seiten ein grundlegendes Interesse an einem möglichst reibungslosen Sanierungsprozess teilen. Für Vermietende steht dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit und ein verhältnismäßiger Aufwand sowie die Duldung der Mietenden im Vordergrund, für Mietende das Anliegen, gut informiert, respektvoll behandelt und in der eigenen Wohnsituation nicht unnötig belastet zu werden. Ebenso spielen ökonomische Mehrbelastungen eine wichtige Rolle bei der Bewertung einer Sanierung. Diese sollten in einem angemessenen Verhältnis zum subjektiv empfundenen Mehrwert der Sanierung stehen. Im Kontext der Sanierung können aufgrund der unterschiedlichen Perspektiven Konflikte entstehen, etwa aufgrund von strukturellen Asymmetrien wie dem Machtgefälle zwischen den Akteuren, Informationsasymmetrien sowie mangelnder gegenseitiger Sichtbarkeit. Hinzu kommen externe Rahmenbedingungen und Unsicherheiten, die keine der beiden Seiten allein auflösen kann und die insbesondere die Vermietenden vor Herausforderungen stellen: Unklare oder sich ändernde gesetzliche Vorgaben, unbeständige Förderprogramme und schwer kalkulierbare Finanzierungsbedingungen erschweren die Planung kapitalintensiver Sanierungen und führen dazu, dass Investitionen mitunter zurückgehalten werden. Verschärft wird dies zusätzlich durch Schwierigkeiten bei der Steuerung der ausführenden Handwerksbetriebe, deren Verhalten die Mietenden unmittelbar betrifft.

Einige Befunde dieser Studie sind besonders erwähnenswert, auch im Kontext des bisherigen Forschungsstands. Auf Seite der Mietenden zeigt sich, dass die Kommunikationspräferenzen ausgesprochen heterogen sind und erst ein vielfältiges Angebot der Breite der Bedürfnisse gerecht wird. Zudem zeigt sich, dass Partizipationsangebote nicht per se akzeptanzfördernd wirken, sondern an unterschiedliche Bedürfnisse angepasst werden müssen – so beeinflussen etwa die bisherige und die antizipierte Wohndauer, wie stark eine Mitsprache überhaupt gewünscht wird. Die Bereitschaft, Ansprüche überhaupt zu artikulieren, wird maßgeblich von den Machtverhältnissen auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt geprägt. Im Zuge der Erhebungen wurde des Weiteren die Rolle von Vermittlungsinstanzen wie Hausmeister*innen ebenso wie das soziale Kapital der Mietenden – verstanden als das Ausmaß ihrer Vernetzung und Selbstorganisation – deutlich. In gut vernetzten Hausgemeinschaften konnten diese sogar Lücken im Sanierungsprozess proaktiv schließen. Die emotionale Dimension bzw. Gerechtigkeitsempfinden zur Kostenfrage, Misstrauen gegenüber den

Motiven der Vermietendenseite und die spezifische Belastung vulnerabler Gruppen während der Bauphase zeigten sich in den Gesprächen ebenfalls von größerer Bedeutung für Mietende. Auf Seite der Vermietenden wird deutlich, dass Wirtschaftlichkeit für alle befragten Unternehmen die Grundbedingung für energetische Modernisierungen darstellt, Wirtschaftlichkeit aber je nach Unternehmensform unterschiedlich definiert wird. Zudem folgt die Höhe der Modernisierungsumlage in der Praxis einer komplexen situativen Abwägung zwischen betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und sozialen Erwägungen, die modellhafte Berechnungen nur unvollständig abbilden. Ein bislang unterschätzter Erfolgsfaktor ist die organisatorische Verankerung: Strategische Priorisierung, klare Zuständigkeiten und Prozesse sowie ausreichende Erfahrungen und personelle Ressourcen bestimmen maßgeblich mit, ob und wie erfolgreich energetisch saniert wird. Gleichzeitig wird Kommunikation mit den Mietenden von einem Teil der Wohnungswirtschaft noch als Pflichtaufwand statt als strategisches Kapital verstanden.

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse erfolgt in der Studie entlang von vier Themenfeldern, in denen sich beide Perspektiven unmittelbar berühren:

- Im Feld der **Informationspolitik und Transparenz** wird Kommunikation auf Seite der Vermietenden häufig als Instrument der Duldungssicherung verstanden und nimmt nach der Modernisierungsankündigung tendenziell ab, während Mietende sie als Zeichen der Wertschätzung und als Grundvoraussetzung für Planbarkeit erleben.
- Im Feld **Anerkennung, Teilhabe und Verhältnis zwischen den Akteuren** erweist sich die bestehende Beziehung zwischen Mietenden und Vermietenden als Deutungsrahmen der gesamten Sanierungserfahrung. Mietende befinden sich dabei in einer strukturell abhängigen Position, aus der heraus sie Ansprüche nur eingeschränkt artikulieren können – beispielsweise beim Thema Mietminderung.
- Im Feld **Kosten und Wirtschaftlichkeit** steht die Wirtschaftlichkeit als Grundvoraussetzung jeder Sanierungsentscheidung im Kontext herausfordernder Rahmenbedingungen einer Perspektive der Mietenden gegenüber, in deren Zentrum Verhältnismäßigkeit, Warmmietenneutralität und die Nachvollziehbarkeit der Kostenzusammensetzung stehen.
- Im Feld **Wohnqualität und Sanierungsprozess** schließlich zeigt sich, dass Sanierungen trotz erheblicher Belastungen während der Bauphase im Nachhinein häufig positiv bewertet werden – wobei nicht-energetische Begleitmaßnahmen für die Zufriedenheit oft stärker ins Gewicht fallen als die energetischen Maßnahmen selbst. Als strukturelle Lücke erweist sich hier die Steuerung der ausführenden Handwerksbetriebe.

Über alle Themenfelder hinweg zeichnet sich damit ein wiederkehrendes Muster ab: An zentralen Kontaktstellen entstehen Konflikte zwischen Mietenden und Vermietenden. Ein Teil dieser Konflikte entsteht aufgrund von unterschiedlichen Wahrnehmungen, strukturellen Asymmetrien und Unsicherheiten. Genau hier setzt die weitere Arbeit im Projekt EnSanKoop an, in der aus den identifizierten Spannungsfeldern konkrete Lösungsfelder für eine sozialverträglichere und akzeptanzfördernde Sanierungspraxis entwickelt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	8
1.1	Zielsetzung und Fragestellung der Studie	8
1.2	Methodischer Überblick.....	9
1.2.1	Perspektive der Vermietenden	9
1.2.2	Perspektive der Mietenden	9
2	Perspektive der Vermietenden auf energetische Sanierungen.....	10
2.1	Stand des Wissens	10
2.1.1	Ökonomische Motive	13
2.1.2	Soziale Motive	14
2.1.3	Ökologische Motive	15
2.2	Empirie: Ziele und Erfolgsfaktoren energetischer Sanierungen aus Vermietendensicht	17
2.2.1	Finanzierung und Wirtschaftlichkeit.....	17
2.2.2	Externe Faktoren und strukturelle Rahmenbedingungen.....	21
2.2.3	Akzeptanz und Verhältnis zu Mietenden	23
2.2.4	Kommunikation und Kooperation	27
2.2.5	Organisatorische Verankerung, Kapazitäten und Aufwand-Nutzen-Verhältnis.....	33
3	Perspektive der Mietenden auf energetische Sanierungen	36
3.1	Stand des Wissens	36
3.2	Empirie: Bedürfnisse von Mietenden im Zuge energetischer Sanierungen.....	39
3.2.1	Information und Transparenz	40
3.2.2	Anerkennung und Wertschätzung	45
3.2.3	Wohn- und Lebensqualität.....	48
3.2.4	Finanzielle Sicherheit.....	54
4	Gegenüberstellung: Bedürfnisse und Motive von Mietenden und Vermietenden	59
4.1	Informationspolitik und Transparenz.....	59
4.2	Anerkennung, Teilhabe und das Verhältnis zwischen den Akteuren	61
4.3	Kosten und Wirtschaftlichkeit.....	62
4.4	Wohnqualität und Sanierungsprozess	63
5	Fazit und Ausblick	64
6	Literatur	67
7	Anhang	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1:	Wohnungen in Deutschland nach Eigentums- und Unternehmensform	10
Abbildung 3.2:	Bedürfnisse von Mietenden im Kontext energetischer Sanierungen	39
Abbildung 3.3:	Welche Belastungen Mietende während einer Sanierung wahrnehmen	49
Abbildung 3.4:	Welche positiven Auswirkungen Mietende auf die Wohnqualität wahrnehmen	50
Abbildung 5.5:	Verbesserungsvorschläge von Mietenden	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 7.1:	Interviewteilnehmende der Vermietendenseite	71
Tabelle 7.2:	Interviewteilnehmende der Mietendenseite	72

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AU	Kürzel für Anbieter/Dienstleistungsunternehmen
BauGB	Baugesetzbuch
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DENEFF	Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V.
eG	eingetragene Genossenschaft
ESG	Environmental, Social, Governance
EU	Europäische Union
F	Kürzel für Teilnehmende ausschließlich einer Fokusgruppe
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GModG	Gebäudemodernisierungsgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GW	Kürzel für genossenschaftliche Wohnungsunternehmen
HeizkostenV	Heizkostenverordnung, Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
IÖW	Institut für ökologische Wirtschaftsforschung gGmbH
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KW	Kürzel für kommunales Wohnungsunternehmen
M	Kürzel für interviewte Mietende; Suffix „f“ bei Mietende, die zusätzlich an Fokusgruppen teilgenommen haben
PW	Kürzel für privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

1 Einführung

Der Gebäudesektor zählt zu den zentralen Handlungsfeldern der Energiewende: etwa ein Drittel des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland entfallen auf Gebäude, der überwiegende Teil davon auf Heizung und Warmwasser (AGEB 2026). Energetische Sanierungen des Wohngebäudebestands sind damit eine wesentliche Voraussetzung für das Erreichen der Klimaziele – und zugleich ein Prozess, der tief in den Alltag von Mietenden eingreift und Wohnungsunternehmen vor komplexe wirtschaftliche, regulatorische und soziale Abwägungen stellt. Diese Studie nimmt beide Seiten in den Blick: Sie fragt, was Vermietende antreibt und hemmt, was Mietende brauchen und befürchten – und was die Zusammenschau beider Perspektiven über Spannungen und gemeinsame Interessen verrät. Diese Studie verfolgt nicht das Ziel, repräsentative Ergebnisse zu erzielen, sondern durch qualitative Einblicke in die Perspektiven beider Akteursgruppen ein besseres gegenseitiges Verständnis zu fördern und damit die Grundlage für die Entwicklung von Lösungsansätzen zu liefern.

1.1 Zielsetzung und Fragestellung der Studie

Diese Studie entstand im Forschungsprojekt „EnSanKoop – Erfolgreich Sanieren durch Kooperation“, das im Forschungsschwerpunkt „Energiewende und Gesellschaft“ des Energieforschungsprogramms des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie gefördert wird. Ziel des Projekts ist es, praktikable Lösungen für Konflikte zwischen (gewerblichen) Vermietenden und Mietenden zu entwickeln und zu erproben. Als Basis dient die Ermittlung der Bedürfnisse und Perspektiven beider Seiten mittels dieser Studie.

Die Forschung zu energetischen Sanierungen im Mietwohnbestand hat in den vergangenen Jahren wichtige Erkenntnisse zu Erfolgsfaktoren und Hemmnissen hervorgebracht. Bekannt ist, dass Kommunikation und Transparenz zentrale Voraussetzungen für die Akzeptanz von Sanierungsmaßnahmen sind (BBSR 2015; Schumacher et al. 2024), dass die Wahrnehmung von Kostenfolgen und Warmmietenneutralität die Haltung der Mietenden maßgeblich prägt (Bergmann et al. 2022; Mellwig 2024; Rau et al. 2024) und dass nicht-energetische Begleitmaßnahmen die Akzeptanz überproportional stärken können, verglichen mit rein energetischen Maßnahmen (Hacke und Lohmann 2006; Kerperien 2019). Weniger systematisch wurden bisher die Bedürfnisse beider Seiten entlang der verschiedenen Sanierungsphasen untersucht, um daraus folgend, die Perspektiven von Vermietenden und Mietenden übereinanderzulegen – wo sie sich decken, wo sie auseinanderfallen und welche konkreten Spannungsfelder und Lösungsräume sich aus ihrer Gegenüberstellung ergeben.

Energetische Sanierungen sind nicht nur eine technische und finanzielle Herausforderung – sie sind zugleich ein sozialer Prozess, der insbesondere die beiden Akteursgruppen – Mietende und Vermietende – mit grundlegend unterschiedlichen Rollen, Handlungslogiken und Interessen zusammenbringt. Vermietende steuern Zeitpunkt, Umfang und Ausgestaltung der Maßnahmen; Mietende erleben sie – oft ohne wesentlichen Einfluss, aber mit unmittelbaren Konsequenzen für ihren Alltag, ihre Wohnkosten und ihre Wohnqualität. Ob eine Sanierung gelingt, hängt damit nicht zuletzt davon ab, wie gut es gelingt, diese strukturell ungleiche Konstellation durch Kommunikation, Transparenz und gegenseitiges Verständnis zu überbrücken.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die vorliegende Studie das Ziel, die Perspektiven beider Akteursgruppen mittels qualitativer Methoden besser zu verstehen. Im Mittelpunkt stehen folgende

Fragen: Welche Ziele, Motive und Erfolgsfaktoren leiten Wohnungsunternehmen bei energetischen Sanierungen? Welche Bedürfnisse, Sorgen und Erwartungen haben Mietende, die eine energetische Sanierung durchleben? Und wo liegen die Gemeinsamkeiten, Spannungsfelder und Lösungsräume, wenn beide Perspektiven zusammengeführt werden?

Diese Studie dient als Grundlage für die Entwicklung konkreter Lösungsfelder im Rahmen des Projektes EnSanKoop. Sie richtet sich neben der Wissenschaft an Akteure aus der Wohnungswirtschaft, der Wohnungspolitik und der Beratung und soll handlungsrelevante Erkenntnisse für die Gestaltung sozialverträglicher und akzeptanzfördernder Sanierungsprozesse bereitstellen.

1.2 Methodischer Überblick

Die Studie kombiniert zwei qualitative Erhebungen – eine auf Seiten der Vermietenden, eine auf Seiten der Mietenden – die unabhängig voneinander durchgeführt und anschließend systematisch gegenübergestellt werden sollen.

1.2.1 Perspektive der Vermietenden

Zur Erfassung der Vermietendenperspektive wurden halbstrukturierte Experteninterviews, Austauschformate und ergänzende Hintergrundgespräche mit Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft durchgeführt. Insgesamt wurden zehn Einzelinterviews mit Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Trägerschaft – privatwirtschaftlich, kommunal und genossenschaftlich – sowie mit weiteren relevanten Stakeholdern wie Planungs- und Umsetzungsdienstleister*innen geführt. Die Gespräche dauerten jeweils rund 45 Minuten und folgten einem Leitfaden, der den gesamten Sanierungsprozess – von der Vorbereitung über die Durchführung bis zur Nachphase – abdeckte. Ergänzend fanden drei Austauschformate mit jeweils 4 bis 17 Teilnehmenden statt, die thematisch auf die Bereiche Wirtschaftlichkeit, Planung und Durchführung sowie Kommunikation und Kooperation ausgerichtet waren. Die Teilnehmenden stammten aus unterschiedlichen Unternehmensbereichen, darunter Asset- und Portfoliomanagement, Projektsteuerung, ESG-Management und Mietendenmanagement. Drei Hintergrundgespräche mit Branchenexpert*innen dienten der Vertiefung und Validierung einzelner Befunde. Eine detailliertere Auflistung aller Interviewpartner findet sich im Anhang Anhang in Tabelle 7.1

1.2.2 Perspektive der Mietenden

Auf Mietendenseite wurden 21 Einzelinterviews mit Personen geführt, die umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen in ihrem Mehrfamilienhaus erlebt hatten. Die Auswahl erfolgte kriteriengestützt mit dem Ziel eines möglichst diversen Samples hinsichtlich Alter, Geschlecht, Haushaltssituation, Region und Art des Vermietenden. Die als Videocalls durchgeführten Interviews dauerten zwischen 45 und 60 Minuten und folgten einem Leitfaden entlang der drei Sanierungsphasen: vor, während und nach der Sanierung. Die Auswertung erfolgte mittels qualitativer Inhaltsanalyse in MAXQDA nach einem deduktiv-induktiven Vorgehen. Aufbauend auf den Einzelinterviews fanden drei Fokusgruppen mit einer Mischung aus bereits interviewten und 15 zusätzlich rekrutierten Teilnehmenden in Frankfurt am Main, Berlin und in einer Online-Gruppe für Mietende aus ostdeutschen Regionen statt. In den Fokusgruppen wurden zentrale Themenbereiche – Kommunikation, Beziehung zur Vermietendenseite, Beteiligung sowie Kosten – vertiefend diskutiert. Eine Übersicht über die Interviewpartner findet sich im Anhang in Tabelle 7.2.

2 Perspektive der Vermietenden auf energetische Sanierungen

Um die Einflussfaktoren auf den Erfolg energetischer Sanierungen aus Vermietendenperspektive zu erarbeiten, wurde zunächst der Forschungsstand zu Motiven und Handlungslogiken gewerblicher Vermietender in Deutschland aufgearbeitet. Darauf aufbauend wurde in den Interviews empirisch untersucht, woran Wohnungsunternehmen den Erfolg einer energetischen Sanierung messen und welche Ziele sie dabei verfolgen. In einem zweiten Schritt wurden die zentralen Faktoren herausgearbeitet, die auf die Erreichung dieser Ziele einwirken.

2.1 Stand des Wissens

Die Gruppe der Vermietenden zeichnet sich durch Heterogenität aus.¹ In Deutschland befinden sich etwa 21 % aller Wohnungen (und damit über 9 Millionen Wohnungen) im Besitz professioneller Wohnungsunternehmen, die sich in kommunale, genossenschaftliche und privatwirtschaftliche unterteilen lassen (vgl. dena 2024, 7f). Damit stellen sie Schlüsselakteure in der Erreichung der Klimaziele dar. Aber auch innerhalb der Gruppen bestehen weitere Differenzierungen – etwa nach Rechtsform (z. B. AG, GmbH, eG). Je nach Unternehmens- und Rechtsform ist anzunehmen, dass erhebliche Unterschiede bestehen, welche sich auch im Modernisierungsverhalten niederschlagen. Diese Unterschiede betreffen etwa Entscheidungswege, Finanzierungsmöglichkeiten und wirtschaftliche Zielsetzungen und wirken sich auf die Priorisierung und konkrete Ausgestaltung energetischer Modernisierungen aus. Für die folgende Studie wird der Schwerpunkt auf Wohnungsunternehmen gelegt, die ihre Bestände langfristig bewirtschaften (Bestandshalter), da hier das Zusammenspiel mit den Mietenden relevant ist. Insbesondere nach dem Grad der Gemeinwohlorientierung lassen sich die folgenden Unternehmensformen unterscheiden: kommunale Wohnungsunternehmen, genossenschaftliche Wohnungsunternehmen und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen. Abbildung 2.1 zeigt die Aufteilung von Wohnungen in Deutschland nach Eigentums- und Unternehmensform.

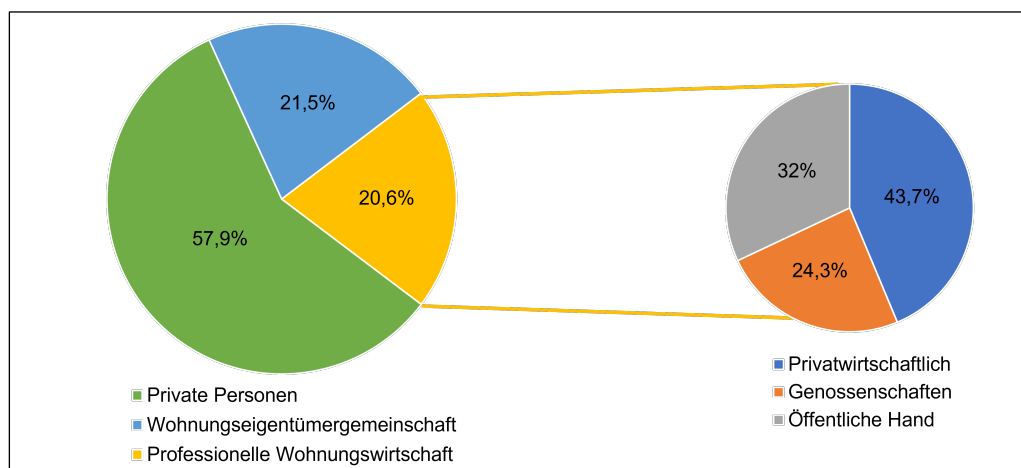


Abbildung 2.1: Wohnungen in Deutschland nach Eigentums- und Unternehmensform
Eigene Darstellung auf Basis von Destatis (2024) und dena (2024)

¹ Forschung zu privaten Eigentümer*innen (als Selbstnutzende oder private Vermietende z. B. Gossen & Nischan (2014); Ko & Rosenberger (2019); für den Vergleich zwischen Eigentümern vgl. Weiß et al. (2018))

Kommunale Wohnungsunternehmen (Kapitalgesellschaften, die zu mind. 50 % Gemeinden, Städten oder Stadtstaaten gehören) agieren häufig im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit und dem politischen Auftrag zur sozialen Wohnraumversorgung (Niermann et al. 2014, 19) (vgl. Pößneck und Kabisch 2024, 99). Mit dem Wegfall des Wohngemeinnützigkeitsgesetz 1990 und der Etablierung kommunaler Kapitalgesellschaften stiegen auch die Renditeerwartungen an diese Unternehmen (Lohse 2006; Mellwig 2024). Kommunale Wohnungsunternehmen sind damit einerseits an die wirtschaftlichen Bedingungen ihres Handelns, andererseits an eine „sozial gerechte Wohnraumversorgung“ gebunden (vgl. Pößneck und Kabisch 2024, 96). Dies stellt sie vor die grundlegende Herausforderung, ihre unternehmerische Ausrichtung im Sinne des öffentlichen Zwecks² (vgl. de Beisac et al. 2020, 8f) so zu gestalten, dass wirtschaftliche und ökologische Anforderungen an den Wohnungsbestand mit sozialpolitischen Zielsetzungen – insbesondere dauerhaft bezahlbaren Mietpreisen – vereinbar bleiben. Diese Verpflichtung prägt ihre unternehmerischen Zielsetzungen und Entscheidungen (vgl. Niermann et al. 2014, 19).

Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen zeichnen sich durch einen hohen Stellenwert der Vertrauensbasis ihrer Bewohnenden und der Genossenschaft aus (vgl. Koch und Rosenberger 2019). Die Mitgliederbindung und kollektive Entscheidungsstrukturen wirken sich auch im Hinblick auf Investitionsentscheidungen und damit Sanierungen aus (vgl. Haug et al. 2017, 57) wodurch sie ein besonderes Potenzial im Umgang mit Kollektivgutproblemen³ und für nachhaltige Quartiersentwicklungen besitzen (vgl. ebd.; Heinze und Bölting 2019, 65). Die unternehmerischen Ziele richten sich entsprechend primär nach den Interessen der Mietendenschaft. Auf Basis ihrer langfristigen Bindung und Stellung der Mietenden als gleichzeitig eigentumsbeteiligter und mitbestimmungsberechtigter Teil des Unternehmens können Renditeanforderungen moderater und sozial ausgewogener bleiben (vgl. Thieme 2016, 26).

Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen lassen sich weiter in kapitalmarktorientierte, private Bestandshalter und Projektentwickler unterscheiden. Alle orientieren sich in der Regel stärker an betriebswirtschaftlichen Kennzahlen und – insbesondere erstere – an Renditeerwartungen (vgl. Weiß et al. 2018, 19)⁴. Bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen steht die Gewinn- und Wertsteigerung im Vordergrund. Ökonomische Interessen dominieren klar, insbesondere die Eigenkapitalrendite als zentrale Kennziffer. Eigentümerziele sind vor allem Unternehmenswertsteigerung, Kapitalverzinsung, stabile Dividenden und Risikostreuung (vgl. Brink 2000, 199; Lohse 2006). Im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen wird in der Literatur auch auf kritische Folgen davon hingewiesen: So beschreiben Mellwig und Pehnt (2019), dass einzelne börsennotierte Großvermieter Sanierungsmaßnahmen vor der Einführung gesetzlicher Kappungsgrenzen teilweise nutzten, um durch umfangreiche Modernisierungen höhere Mieterträge zu erzielen – mit der Folge, dass Bestandsmietenden verdrängt wurden. Insgesamt verfolgen privatwirtschaftliche Akteure differenzierte Strategien, energetische Investitionen werden auch im Rahmen langfristiger Portfolioentwicklung, ESG-Positionierung oder im Sinne einer attraktiven Vermietbarkeit umgesetzt (vgl. Jäger und Benning-Linnert 2021, 103). Außerdem fordern neben der öffentlichen Hand inzwischen auch verstärkt an Nachhaltigkeit orientierte Kapitalgeber Klimaschutz und das Einhalten bestimmter Standards von Unternehmen (vgl. Preuß et al. 2021, 14).

² Der öffentliche Zweck bezeichnet die rechtlich legitimierte Zielsetzung, mit der eine Kommune ein Unternehmen gründet oder betreibt, und legt fest, welche gemeinwohlorientierten Aufgaben dieses Unternehmen im Rahmen der geltenden Gesetze zur Erfüllung kommunaler Bedürfnisse wahrnehmen soll, wozu auch energetische Maßnahmen am Wohnungsbestand zählen (vgl. de Beisac et al. 2020, 8f).

³ Kollektivgutprobleme, wie die Klimakrise, werden als kollektive Interessen „oft nicht realisiert, weil es rational ist, auf das Engagement anderer zu warten“ (Diekmann und Preisendörfer 2001, 75).

⁴ Mehr zu börsenorientierten Wohnungsunternehmen vgl. bspw. BBSR (2017).

Voigtländer und Sagner (vgl. 2019, 16) können in der Häufigkeit energetischer Sanierungen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Unternehmensformen feststellen. Zwar zeigen deskriptive Kennzahlen teilweise abweichende Sanierungsquoten zwischen einzelnen Unternehmensformen, diese sind jedoch nicht konsistent genug, um signifikant unterschiedliches Modernisierungsverhalten zu belegen (vgl. ebd. 2019, 10). Grundsätzlich dienen energetische Sanierungen aus Sicht der Wohnungsunternehmen dazu, die langfristige Vermietbarkeit zu sichern den Wohnstandard zu verbessern und zugleich zur Erreichung klimapolitischer Zielsetzungen beizutragen (vgl. Hacke und Lohmann 2006, 90). Unabhängig von der Unternehmensform gilt: Wohnimmobilien sind investive Anlagegüter, deren Bewirtschaftung unter öffentlichen und politischen Erwartungen steht, beispielsweise mit Blick auf Klimaschutzziele, Wohnraumbereitstellung oder soziale Verträglichkeit. Alle Vermietenden müssen wirtschaftlich handeln, um langfristig tragfähige Angebote bereitstellen zu können (mehr dazu in Kapitel 3.1). Im Vergleich zu privaten Eigentümer*innen erstellen professionelle Vermietende häufig Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanungen in welchen auch Sanierungspläne enthalten sind (vgl. Weiß et al. 2018, 27). Damit finden Sanierungen in der professionellen Wohnungswirtschaft zumeist zeitlich absehbarer/geplanter innerhalb von Sanierungszyklen statt.

Motive für energetische Sanierungen

Immobilienunternehmen formulieren Ziele auf Basis von darunterliegenden Motiven, welche sich als handlungsleitende Orientierungen verstehen lassen und unternehmerisches Verhalten strukturieren – etwa über interne Prioritäten (z. B. Werterhalt vs. Sozialverträglichkeit), über Investitionshorizonte oder über Risikobereitschaft. In der Wohnungswirtschaft lassen sich typischerweise drei zentrale Motivklassen unterscheiden: ökonomische, soziale und ökologische (vgl. Jäger und Benning-Linnert 2021, 89; Weiß et al. 2018). Ökonomische Motive bilden dabei zunächst den Kern eines jeden Wohnungsunternehmens, da im Regelfall nur durch wirtschaftliches Handeln das Fortbestehen des Unternehmens gewährleistet werden kann (Abstufung je nach Unternehmensformen möglich). Soziale und ökologische Motive werden vor allem dann wichtig, wenn sie sich gut in die Unternehmensstrategie einfügen, etwa durch politische bzw. gesetzliche Vorgaben oder ESG-Ziele.

Ökonomische Motive, etwa Werterhalt, Investitionsrendite und Vermietbarkeit, bilden die wirtschaftliche Mindestbedingung für die Umsetzung von Maßnahmen.

(Strategisch-)soziale Motive, wie ESG-Konformität, Mieterzufriedenheit, Bezahlbarkeit, Mitarbeitendenbindung oder Reputation, strukturieren die unternehmerische Handlungsebene.

(Strategisch-)ökologische Motive, insbesondere Klimaschutzanforderungen, CO₂-Reduktionsziele oder Förderkriterien, gewinnen dann Relevanz, wenn sie strategisch anschlussfähig sind – etwa über EU-Taxonomie, ESG-Berichtspflichten oder öffentliche Zuschüsse.

Der Stakeholder-Ansatz von Freeman und McVea (vgl. 2001) betont, dass erfolgreiche Unternehmensstrategien nicht eindimensional auf Renditemaximierung ausgerichtet sein können, sondern

ein Austarieren ökonomischer, sozialer und ökologischer Ziele erfordern. Unternehmen agieren demnach auf Basis eines vielschichtigen Motivgeflechts, das unterschiedliche Interessen integriert.

Diese Motivlagen wirken nicht unabhängig voneinander, sondern entfalten ihre Wirkung im Zusammenspiel – beeinflusst durch Faktoren wie Unternehmensform, Eigentümerstruktur und Marktumfeld. Ihre jeweilige Ausprägung und Gewichtung bestimmen maßgeblich, ob und in welchem Umfang energetische Sanierungen initiiert werden.

Während kommunale Wohnungsunternehmen häufig soziale und ökologische Ziele integrieren (z. B. durch öffentliche Daseinsvorsorge oder Klimastrategien), fokussieren privatwirtschaftliche Anbieter stärker auf ökonomische Kennzahlen. Genossenschaften wiederum orientieren sich oft an mitgliedsbezogenen, langfristigen Nutzenerwartungen (vgl. Jäger und Benning-Linnert 2021, 98ff; Pößneck und Kabisch 2024, 95ff). Auch unternehmensinterne Stakeholder beeinflussen die Gewichtung der Motive. Divergierende Interessenlagen, wie Renditeorientierung, Gemeinwohlbindung, Innovationsinteresse oder persönliche Überzeugungen können somit die Ausprägung beeinflussen (vgl. Jäger und Benning-Linnert 2021, 88ff).

Pößneck und Kabisch (2024, 95) zeigen zudem Konflikte zwischen den Motiven auf:

„Energetische Sanierungen im Mietwohnungsbestand bewegen sich in einem sozial-ökologischen Spannungsfeld. Einerseits ist eine hochwertige Sanierung zur Stärkung der Resilienz gegenüber dem Klimawandel erforderlich; andererseits muss die Bezahlbarkeit des Wohnens gewährleistet werden.“

Schließlich kann eine Fassadenerneuerung oder -sanierung zwar primär als ökonomisch motivierte Maßnahme zum Werterhalt geplant sein. Gleichzeitig, aber dennoch auch soziale und ökologische Motive umfassen, etwa die Reduktion von Heizkosten für Mietende, und ökologische Wirkungen durch reduzierte CO₂-Emissionen. Diese Überlappung macht deutlich, dass die Kategorisierung motivischer Antriebe analytisch zwar trennt, in der Praxis jedoch auf komplexe, interdependente Handlungsgefüge trifft (vgl. Jäger und Benning-Linnert 2021, 102). Motive für energetische Sanierungen ergeben sich daher selten monokausal. Vielmehr handelt es sich um interdependente Beweggründe, die in betrieblichen Entscheidungsprozessen gegeneinander abgewogen werden.

2.1.1 Ökonomische Motive

Ökonomische Überlegungen bilden insbesondere bei energetischen Sanierungen die Grundlage unternehmerischer Entscheidungen – da die Projekte häufig mit hoher Kapitalbindung einhergehen. Im Zentrum steht dabei die Frage, ob eine Maßnahme finanzierbar und langfristig tragfähig ist. So stellen wirtschaftliche Erwägungen wie Werterhalt oder Wertsteigerung, Investitionsrendite oder Vermietbarkeit häufig die Mindestbedingung für die Umsetzung dar (vgl. Weiß et al. 2018, 12). Besonders bei professionell-gewerblichen Vermietenden basieren Investitionsentscheidungen weniger auf akuten Sanierungsanlässen, sondern folgen einer längerfristigen Portfolio- und Investitionsstrategie – auch wenn konkrete Instandhaltungsbedarfe diese Planungen durchaus priorisieren können (vgl. ebd. 2018).

Die ökonomische Zielstruktur von Wohnungsunternehmen lässt sich dabei über den Zusammenhang von Kapital, Wert und Kaufpreis beschreiben. Im Real Estate Management gelten Werterhalt bzw. Wertsteigerung als zentrale Steuerungsgrößen – wobei der Wertbegriff unterschiedlich gefasst wird: Einerseits über bilanzielle Kennzahlen wie das Eigenkapital, andererseits über marktorientierte Größen wie den Transaktions- oder Verkehrswert. Letztere basieren auf subjektiven

Einschätzungen zur zukünftigen Zahlungsstromentwicklung und der Bewertung durch Investoren. Aktuelle Marktdaten zeigen dabei, dass die energetische Qualität einer Immobilie zunehmend einen eigenständigen Wertfaktor darstellen: So erzielen energieeffiziente Wohngebäude am deutschen Immobilienmarkt bis zu 40 % höhere Kaufpreise, im Durchschnitt liegt der Wertzuwachs bei rund 23 % (BuVEG 2026). Die Bewertung eines Objekts spiegelt damit nicht nur Ist-Werte, sondern auch Erwartungen an wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen wider.

In der professionellen Wohnungswirtschaft zeigen sich klare Bedingungen: Energetische Sanierungen werden dann umgesetzt, wenn sie entweder mit ohnehin notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen kombiniert werden können („Sowieso-Kosten“)⁵ oder langfristig wertstabilisierend wirken. Die „Sowieso-Kosten“ machen je nach Sanierungstiefe zwischen 40 % und 70 % der Kosten energetischer Sanierungen aus (vgl. Bergmann und Weiß 2025). Fast 80 % der befragten Wohnungsunternehmen geben daher an, dass ein hoher Instandhaltungsbedarf die Wahrscheinlichkeit einer energetischen Modernisierung deutlich erhöht (vgl. Weiß et al. 2018, 12).

Die konkrete Ausprägung ökonomischer Motive variiert je nach Unternehmensform. So sind etwa kommunale Wohnungsunternehmen „in die Dynamiken eines neoliberalen Wohnungsmarkts eingebunden“, tragen zugleich aber „soziale sowie ökologische Verantwortung“ (Pößneck und Kabisch 2024, 99f). Die Renditeorientierung privatwirtschaftlicher Vermietender führt im Rahmen energetischer Modernisierungen teils dazu, dass diese als Instrument zur Mietanpassung oder um Mietende „herauszumodernisieren“ (Mellwig und Pehnt 2019, 6) genutzt werden. Bei genossenschaftlichen Unternehmen sei hingegen die Verbindung zwischen Mitgliedschaft und Nutzung prägend, sodass Investitionen stärker auf langfristige Nutzungsqualität und Werterhalt ausgerichtet sind (siehe oben).

Wenn Wohnungsunternehmen mit einem energetischen Sanierungsprojekt keine (ausreichend) positive Rendite erzielen, besteht für sie kein Anreiz diese umzusetzen. Je nach Unternehmensform kann diese Annahme „bis zu einem gewissen Grad“ (Preuß et al. 2021, 10) z. B. ein politischer Auftrag (bei landeseigenen Wohnungsgesellschaften) entgegenstehen.

2.1.2 Soziale Motive

Soziale Motive spielen wie oben angeführt für Wohnungsunternehmen eine zunehmend strategische Rolle. Dabei wirken sie sowohl nach innen (z. B. in Bezug auf Mitarbeitende und Unternehmensstruktur) als auch nach außen, etwa im Wettbewerb, in der Kommunikation mit Stakeholdern oder bei der ESG-Ausrichtung. Auf beide Wirkrichtungen wird nachfolgend eingegangen.

Nach außen bieten soziale Motive eine strategische Hebelwirkung. In zunehmend diversifizierten und ESG-sensiblen Märkten ist der soziale Fußabdruck eines Unternehmens Teil seiner Wettbewerbsfähigkeit. Jäger und Benning-Linnert (vgl. 2021, 99f) werfen daher die Frage auf, ob Unternehmen ohne diese Verankerung überhaupt zukunftsfähig sein können – etwa in Bezug auf Kapitalzugang, Förderfähigkeit oder politische Legitimation. Gerade bei energetischen Sanierungen im Wohnbereich, die potenziell stark in den Alltag der Mietenden eingreifen, können den Autor*innen

⁵ Ein Beispiel ist die Fassadendämmung im Zuge einer ohnehin notwendigen Erneuerung des Außenputzes. Kosten für Gerüst und Anstrich zählen nicht zu den energetischen Mehrkosten, da sie auch ohne Dämmung angefallen wären. Zusätzlich sind vermiedene Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten abzuziehen – etwa für Ausbesserungen am alten Putz, die durch das neue Wärmedämmverbundsystem entfallen.

nach, soziale Rücksichtnahme, Akzeptanzorientierung und Beteiligung entscheidend zum Gelingen beitragen.

Neben diesen strategischen Überlegungen sind soziale Verantwortung und Gemeinwohlorientierung vor allem bei kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Teil des institutionellen Selbstverständnisses (vgl. Pößneck und Kabisch 2024, 96). Diese sehen sich explizit in der Pflicht, zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums beizutragen – und wägen daher soziale Zielsetzungen stärker gegen wirtschaftliche Optimierung ab. In vielen Fällen fließen z. B. die finanzielle Belastbarkeit der Mietenden, deren soziale Struktur oder Rücksichtnahme auf vulnerable Gruppen in die Auswahl oder Ausgestaltung von Sanierungsmaßnahmen ein (vgl. ebd. 2024, 107; Grossmann 2019).

Dass aus dem gleichen Motiv unterschiedliche Schlussfolgerungen oder Strategien abgeleitet werden können, zeigt das folgende Beispiel. So werden energetische Sanierungen teilweise deswegen nicht umgesetzt, da diese zu (zu) hohen Mietsteigerungen führen würden und dies dem sozialen Auftrag entgegensteht. Auf der anderen Seite können energetische Sanierungen auch wegen sozialen Motiven umgesetzt werden, da diese etwa den Wohnkomfort erhöhen oder Mietende vor Energiepreissteigerungen schützen (vgl. Niermann et al. 2014, 19; Pößneck und Kabisch 2024, 99). Soziale Motive zeigen sich auch in der Kommunikation mit und Beteiligung von Mietenden, etwa durch Rücksichtnahme auf Lebenslagen, transparente Information oder sozialplanerische Unterstützung.

2.1.3 Ökologische Motive

Ökologische Motive beziehen sich auf den unternehmerischen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz durch Maßnahmen wie die Erhöhung der Ressourcen- und Energieeffizienz und die Verminderung von Treibhausgasen. Innerhalb dieser Kategorie lassen sich zwei Ausprägungen unterscheiden, die sich in ihrer Handlungslogik deutlich voneinander abgrenzen: regulatorisch-induzierte und strategische ökologische Motive.

Regulatorisch-induzierte ökologische Motive

Diese Ausprägung beschreibt Fälle, in denen ökologisches Handeln primär durch gesetzliche Vorgaben ausgelöst wird und weniger auf einer eigenständigen ökologischen Überzeugung des Unternehmens beruht. Eine wichtige Rolle spielen dabei regulatorische Vorschriften, welche z. B. die energetischen Mindeststandards und Nachrüstpflichten definieren. So regelt etwa das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶ Anforderungen an Dämmung, Heiztechnik oder Warmwasserbereitstellung und kann dadurch zum unmittelbaren Sanierungsanlass werden (vgl. BBSR o.J.; Weiß et al. 2018, 11). Mit dem GEG und der EU-Taxonomie kommen zudem verschärfte Anforderungen an die Energieeffizienz und Klimabilanz von Gebäuden hinzu, die Unternehmen bei Instandhaltung und Bestandssicherung zunehmend berücksichtigen müssen. In diesen Fällen sind die eigentlichen Handlungsgründe vor allem rechtlicher Natur (Rechtssicherheit, Sanktionsvermeidung und Risikomanagement).

⁶ Befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie (Juli 2026) in der Novellierung (voraussichtlich: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)).

Strategisch-ökologische Motive

Demgegenüber gewinnen ökologische Motive eine eigenständige Relevanz, wenn sie in eine übergeordnete Zielstruktur eingebettet sind – etwa durch ESG-Richtlinien oder Berichtsanforderungen. Unternehmen adressieren ökologische Ziele dann nicht als Reaktion auf rechtliche Notwendigkeit, sondern als Teil einer strategischen Gesamtausrichtung, die wirtschaftliche Tragfähigkeit, gesellschaftliche Legitimität und ökologische Verantwortung miteinander verbindet. In der Praxis erfolgt die Umsetzung ökologischer Motive häufig im Zusammenspiel mit Förderlogiken (z. B. BEG-Förderung⁷, KfW-Programme⁸) oder Reportingpflichten gegenüber Banken und Investoren. Eine gezielte Ausrichtung auf ökologische Standards – etwa den EH 55 EE-Standard⁹ – kann dabei nicht nur die Emissionsbilanz verbessern, sondern auch den Zugang zu zinsgünstiger Finanzierung, Investitionssicherheit oder Reputationsgewinne ermöglichen (vgl. Hermann 2025; Mellwig 2024, 29).

Langfristig ist zu erwarten, dass ökologische Standards stärker als bisher in Bewertungssysteme, Risikomodelle und Marktmechanismen integriert werden – und damit zur grundlegenden Voraussetzung für wirtschaftliches Handeln im Immobiliensektor werden (vgl. EU 2019, 365). Angesichts des fortschreitenden Klimawandels gewinnt außerdem die Anpassung des Gebäudesektors an die sich verändernden klimatischen Bedingungen (z. B. Hitzeschutz) an Bedeutung (vgl. Sander et al. 2025, 4).

Aktuell scheinen ökologische Kriterien – wie etwa ein guter Energieausweis – aus Unternehmenssicht zumindest von Mietenden kaum Nachfrageeffekte zu erzeugen. In einer Befragung gaben 89 % der Wohnungsunternehmen an, dass sie den Energieausweis für die Wohnungswahl potenzieller Mietenden als nicht sehr oder überhaupt nicht wichtig einschätzen. Dagegen wurde die Wohnungsausstattung (z. B. Bad, Bodenbeläge) von 67 % als äußerst oder sehr wichtig bewertet (vgl. Weiß et al. 2018, 21). Diese Diskrepanz macht deutlich: Der ökologische Sanierungseffekt ist (bisher) oft nicht vermarktungswirksam, muss aber dennoch regulatorisch und finanzstrategisch berücksichtigt werden – vor allem aus Gründen des Risikomanagements.

Während aus gesellschaftlicher Perspektive ambitionierte Nachhaltigkeitsstrategien – etwa die vollständige Dekarbonisierung des Gebäudebestandes – als erstrebenswert gelten, sind diese aus unternehmerischer Sicht „mitunter diffizil“ (Jäger und Benning-Linnert 2021, 103). Grund hierfür können sowohl Kosten-Nutzen-Abwägungen, asymmetrische Verteilung von Investitions- und Nutzungsgewinnen sowie Unsicherheiten über regulatorische Stringenz sein. Wodurch die unternehmerischen Motive im Laufe eines energetischen Sanierungsprozesses beeinflusst werden, wird in den folgenden Abschnitten dargelegt.

⁷ BEG-Förderung: Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umfasst Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich und besteht aus drei Teilprogrammen: Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG), Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) und Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM).

⁸ KfW-Programme: Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergibt verschiedene Förderkredite und Zuschüsse für energieeffiziente Sanierungen.

⁹ Der Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien-Standard bezieht sich auf den energetischen Zustand eines Gebäudes. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes beträgt im Vergleich zu Referenzwerten 55 % weniger.

2.2 Empirie: Ziele und Erfolgsfaktoren energetischer Sanierungen aus Vermietendensicht

2.2.1 Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

An erster Stelle steht für alle befragten Unternehmen – unabhängig von ihrer Trägerschaft – die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung. Damit ist ein ausgewogenes Verhältnis von Kosten und finanziellem Nutzen gemeint: Ein Projekt muss sich gegen Investitionskosten, Kapitalkosten und Abschreibung rechnen (PW4). Auf der Kostenseite stehen zudem Personalkosten, mögliche Aufwendungen für Umsetzwohnungen sowie potenzielle Mietausfälle (GW2). Auf der Nutzenseite nannten die Befragten vor allem den Erhalt bzw. die Steigerung des Immobilienwerts (KW5), eine Verringerung von Leerständen sowie erhöhte Mieteinnahmen. Auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln beeinflusst die Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen.

Unabhängig von der Unternehmensform betonten die Interviewten, dass Wirtschaftlichkeit eine Grundbedingung sei: Ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit könne nicht saniert werden. Zwischen den Unternehmensformen zeigten sich jedoch Unterschiede: Private Unternehmen formulierten tendenziell höhere Anforderungen an die Rendite als kommunale und genossenschaftliche (PW2, PW3, PW4, AU1). Letztere nennen häufig zusätzlich soziale Ziele wie die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und gaben an, die gesetzlich mögliche Modernisierungsumlage daher nicht immer voll auszuschöpfen (KW4, KW5, GW1) – was die in der Literatur beschriebenen Unterschiede zwischen Unternehmensformen bestätigt (BBSR 2017; Pößneck und Kabisch 2024). Mehrere Vertretende privater Unternehmen kritisierten dabei, dass ihre Renditeerwartungen durch die bestehenden Kappungsgrenzen der Umlage teilweise nicht erfüllt werden könnten und Maßnahmen deshalb nicht umgesetzt würden (PW2, PW4).

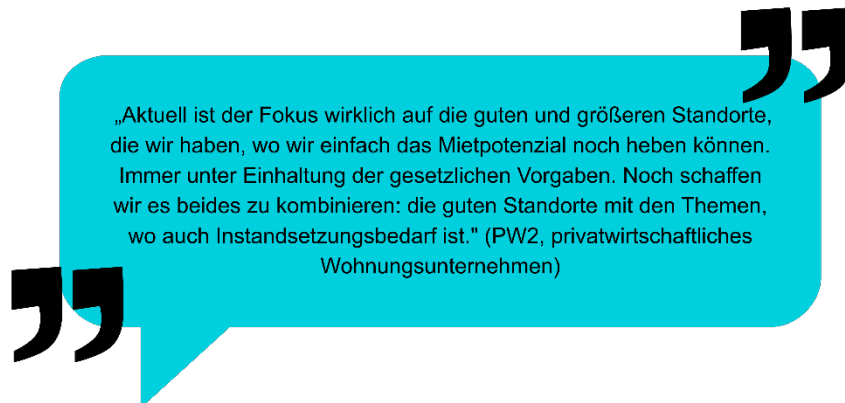
Sanierungsprojekte sind dort rentabler, wo größere Spielräume für Mieterhöhungen bestehen – das heißt, wo die aktuelle Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und eine starke Nachfrage nach Wohnungen besteht – und wo sich Sanierungsmaßnahmen gut in die generelle Objektstrategie einpassen, etwa weil betreffende Bauteile ein Alter erreicht haben, in dem Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ohnehin nötig sind (GD1), oder eine Kopplung mit anderen Maßnahmen wie einer Strangsanierung möglich ist (PW2).

2.2.1.1 Vor der Sanierung: Wirtschaftlichkeit entscheidet über „Ob“ und „Wie“

Bereits in der Planungsphase steht für Wohnungsunternehmen die Frage im Raum, ob eine energetische Sanierung wirtschaftlich tragfähig ist. Insbesondere privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen betonen, dass Maßnahmen nur dann umgesetzt würden, wenn sie langfristig wirtschaftlich rentabel seien (PW1, PW2, PW3). Sie stellen tendenziell höhere Anforderungen an die Rendite als kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen (PW2, PW4, AU1). Auch Genossenschaften und kommunale Unternehmen können jedoch nur dann energetisch sanieren, wenn dies wirtschaftlich darstellbar ist. Der Wirtschaftlichkeitsbegriff variiert dabei je nach Unternehmensform: Bei genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen steht weniger die Gewinnmaximierung als vielmehr die Kostendeckung, die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums sowie die dauerhafte Bewirtschaftung des Bestands im Vordergrund (AU1, KW1, KW2, KW3, KW4, GW1, GW2).

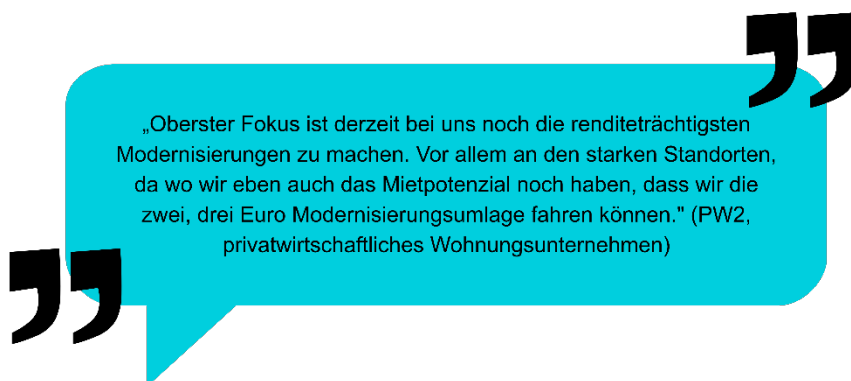
In mehreren Interviews wurde darauf hingewiesen, dass die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen erheblich verringert hätten (PW1, PW4). Als Reaktion werde weniger umfassend saniert (PW1, PW2, PW4). Das gestiegene Zinsniveau stellt einen weiteren Hemmfaktor dar, da hohe Fremdkapitalkosten dazu führen, dass die erzielbaren Erträge häufig unter den Finanzierungskosten liegen (PW2).

Zudem versuchen viele Unternehmen energetische Maßnahmen mit ohnehin anstehenden Instandhaltungen zu kombinieren (KW3, PW2), um Kosten effizienter zu bündeln und Maßnahmen besser rechtfertigen zu können:



Wohnungsmarkt und Lage: Investitionen lohnen sich nicht überall

Die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen hängt stark von der Marktsituation ab. Energetische Sanierungen lohnen sich wirtschaftlich am meisten, wenn die entstehenden Kosten weitgehend umgelegt werden können und die Modernisierungsumlage ausgeschöpft werden kann (PW2, PW3, PW4). Die resultierenden Mieten dürfen dabei jedoch nicht so stark steigen, dass die Nachfrage sinkt; die Bewertung als teuer oder günstig orientiert sich am lokalen Mietniveau. Aus den Interviews wurde deutlich, dass es besonders wirtschaftlich sei, Wohnungen in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt – etwa München oder Berlin – zu sanieren, deren aktuelles Mietniveau relativ weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (PW2). So lassen sich mitunter höhere Renditen erzielen als durch eine reguläre Mieterhöhung im dreijährigen Turnus ohne energetische Sanierung:



Allerdings kann auch in angespannten Wohnungsmärkten der ökonomische Anreiz zu energetischen Sanierungen mitunter gering sein: Dort, wo Wohnungen sich auch ohne Sanierung schnell vermieten lassen und regelmäßige Mieterhöhungen möglich sind, fehle aus Sicht mancher privater

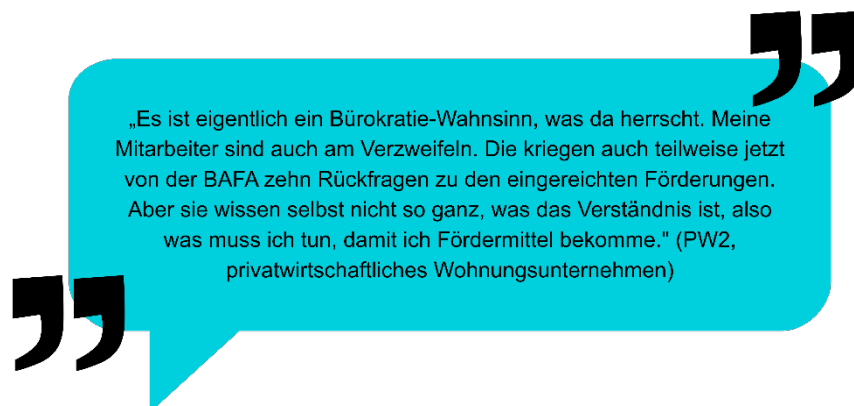
Unternehmen ein konkreter wirtschaftlicher Anreiz (PW3, PW4). In entspannten Mietmärkten werde nach Aussage überregional agierender Unternehmen tendenziell weniger saniert, da die Potenziale für Mieterhöhungen geringer seien (PW2).

Der Fokus auf renditestärkere Standorte könnte dazu führen, dass weniger attraktive Lagen systematisch von Sanierungsmaßnahmen ausgenommen werden – eine Entwicklung mit Relevanz für die Klimaziele, die in der Literatur bisher wenig empirisch belegt ist.

Fördermittel: oft Bedingung, aber mit Hürden

KfW-Förderung und andere Programme gelten als essenziell für die Wirtschaftlichkeit vieler Maßnahmen: Mehrere Interviewpartner*innen betonten, dass Sanierungsentscheidungen derzeit maßgeblich von der Verfügbarkeit und Ausgestaltung öffentlicher Fördermittel abhingen und einige Maßnahmen „ohne Förderung fast nicht mehr darstellbar“ seien (GD1). Gleichzeitig verringern Fördermittel den Betrag, der als Modernisierungsumlage auf Mietende umgelegt werden kann, was viele Unternehmen dazu veranlasst, vorab zu prüfen, ob sich der Aufwand überhaupt lohnt (PW1, PW2, PW3, PW4, GW1).

Hinzu kommt die hohe bürokratische Komplexität der Förderverfahren, die selbst erfahrene Mitarbeitende überfordert und damit ein eigenständiges, über reine Finanzierungsfragen hinausgehendes Hemmnis darstellt:



Ein weiteres Unternehmen beklagte hohe Kosten durch teure Energieberater für den „komplexen und bürokratischen Förderdschungel“ (GW1). Die Beantragung wird zudem als zeitaufwendig und verzögernd beschrieben. Kritisiert wurde darüber hinaus, dass ambitioniertere Sanierungstiefen zunehmend schlechter gefördert würden, was sich direkt auf die Entscheidung für oder gegen bestimmte Maßnahmen auswirke (PW2). Die Volatilität der Förderung sei ebenfalls problematisch: Bei langfristig geplanten Projekten stehe nicht immer fest, ob und in welchem Umfang Förderung tatsächlich in Anspruch genommen werden könne (PW2). Neben den bundesweiten Förderprogrammen existierten zudem einzelne städtische Programme mit unterschiedlichen Anforderungen, was energetische Sanierungen weiter verkompliziere (PW2); aus Unternehmenssicht wären einheitliche Bedingungen für Bundes- und kommunale Förderung vorzuziehen.

Stabile und ausreichende Förderquoten gelten als Anreiz für ambitionierte Sanierungsprojekte, sind in der aktuellen Förderpraxis jedoch nur eingeschränkt gegeben (PW2). Von privaten Unternehmen wird formuliert, dass energetische Sanierungen aufgrund vergangener Baukostenpreiserhöhungen ohne Förderung manchmal nicht mehr realisierbar seien (PW1). Die

Erwartungshaltung an die Politik ist entsprechend: vereinfachte Verfahren, mehr Förderung, verlässliche Rahmenbedingungen und mehr Planungssicherheit.

Neue Finanzierungsoptionen: Aufstockung und Nachverdichtung

In den Interviews wurde berichtet, dass energetische Sanierungen bisweilen mit der Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung oder Nachverdichtung gekoppelt würden, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu verbessern (PW2). Andere Unternehmen betrachten ihre Projekte losgelöst voneinander und stehen einer Querfinanzierung eher kritisch gegenüber (PW4).

2.2.1.2 Während der Sanierung: Zusatzkosten und finanzielle Kommunikationsrisiken

Während der Bauphase rückt die operative Finanzsteuerung in den Vordergrund. Für Vermietende bedeutet das insbesondere den Umgang mit Zusatzkosten, die häufig durch unvorhergesehene bauliche Gegebenheiten (z. B. Schadstoffe, marode Substanz), organisatorische Anforderungen (z. B. Bereitstellung von Ausweichwohnungen) oder Verzögerungen durch Konflikte mit Mietenden und Handwerkerverfügbarkeit entstehen. Als typische Ursachen für Verzögerungen wurden genannt: langwierige Genehmigungsverfahren, fehlende Duldungen durch Mietende, rechtliche Auseinandersetzungen, Engpässe bei Handwerksbetrieben, komplexe Förderbedingungen oder technische Probleme (KW3, KW4, PW2, PW3). Verzögerungen erhöhen nicht nur den organisatorischen Aufwand, sondern schlagen sich unmittelbar in höheren Kosten nieder und wirken sich damit stets auf die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus.

2.2.1.3 Nach der Sanierung: Mieterhöhung, Bilanz und betriebswirtschaftliche Bewertung

Nach Abschluss der Sanierung beginnt die Phase der Abrechnung, Umlage und Nachbereitung. Aus Sicht der Vermietenden ist dies eine heikle, aber zentrale Phase, in der sich entscheidet, ob sich die Maßnahme ökonomisch rechnet und ob sie von den Mietenden akzeptiert wird.

Modernisierungsumlage als sensibles Instrument

Die finale Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete unterliegt rechtlichen Begrenzungen und wird in der Praxis häufig niedriger angesetzt als theoretisch möglich: Viele Vermietende – insbesondere kommunale und genossenschaftliche – entscheiden sich aus Gründen der sozialen Verträglichkeit oder aufgrund städtischer Vorgaben bewusst für eine Deckelung der Umlage und kommunizieren sie strategisch zurückhaltend, um Konflikten mit Mietenden vorzubeugen (KW1, GW1). Die Kommunikation über die Mieterhöhung erfolgt meist schriftlich und mit Verweis auf die gesetzlichen Grundlagen; ergänzende Erläuterungen oder Dialogangebote sind eher selten. Härtefallregelungen werden in manchen Unternehmen regelmäßig angeboten, in anderen nur punktuell (KW4). In Einzelfällen wurde auch über Kompensationsansätze berichtet, etwa pauschale Stromfreikontingente (KW1).

§ Modernisierungsumlage: In welchem Umfang Kosten umgelegt werden können ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), §559, geregelt. Grundsätzlich können Vermieter bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen jährlich 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Kaltmiete umlegen. Dabei sind Kosten für die Instandhaltung (Erhaltung) abzuziehen. Zudem sind Kappungsgrenzen vorgegeben, die innerhalb von sechs Jahren bei 3 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche liegen, bei geringen monatlichen Mieten vor Sanierung (weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) liegt die Kappungsgrenze bei 2 Euro. Für den Heizungstausch gibt es eine zusätzliche Kappungsgrenze von 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für Härtefälle sind Ausnahmen vorgesehen.

Dieser Befund steht in einem interessanten Spannungsverhältnis zur Literatur, die einerseits die eingeschränkte Warmmietenneutralität als strukturelles Problem beschreibt (Bergmann et al. 2022; Mellwig 2024; Rau et al. 2024) und andererseits auf den mangelnden Anreiz zur Inanspruchnahme von Fördermitteln hinweist. Die Interviews deuten darauf hin, dass die Entscheidung über die Höhe der Umlage in der Praxis weniger einer systematischen Kalkulation als einer situativen Abwägung zwischen betriebswirtschaftlichen, juristischen und sozialen Erwägungen folgt – eine Komplexität, die modellhafte Berechnungen in der Literatur nicht vollständig abbilden.

Betriebswirtschaftliche Analyse mit Einschränkungen

Die Nach-Sanierungsphase ist auch der Moment, um zu bewerten, ob sich die Investition gelohnt hat. Diese Bewertung ist jedoch nicht immer eindeutig: Zwar werden höherer Gebäudewert, längere technische Nutzungsdauer und geringere Leerstandsrisiken als positive Effekte genannt; gleichzeitig sind Sanierungskosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen, was die Rentabilität oft schmälert bzw. den Zeitraum der Refinanzierung vergrößert. Fördermittel und gesetzliche Rahmenbedingungen werden als zu unsicher und aufwendig beschrieben, um Investitionen langfristig verlässlich zu planen (PW2, PW4). Einige Interviewpartner*innen äußern den Wunsch nach einer systematischeren Bilanzierung der Ergebnisse, etwa in Form eines Vorher-Nachher-Vergleichs der Energiekosten, um sowohl gegenüber Mietenden als auch intern den Nutzen der Maßnahme sichtbar zu machen (PW1). Solche Instrumente werden derzeit aber kaum standardisiert eingesetzt (PW1, KW5).

2.2.2 Externe Faktoren und strukturelle Rahmenbedingungen

Die Anzahl und Tiefe energetischer Sanierungen werden von externen Rahmenbedingungen beeinflusst. Dazu zählen insbesondere Marktbedingungen, Förderprogramme, gesetzliche Vorschriften sowie das Verhalten relevanter Dritter wie Kommunen oder Fachgewerke. In den Interviews zeigt sich, dass Unternehmen nur sehr begrenzten Einfluss auf viele dieser Faktoren haben, diese aber mitunter zentrale Hürden oder Anreize darstellen.

2.2.2.1 Vor der Sanierung: Entscheidungsrahmen wird extern beeinflusst

Ob und wie Wohnungsunternehmen energetisch sanieren, hängt maßgeblich von den Rahmenbedingungen ab, in denen das Unternehmen agiert. Externe Faktoren beeinflussen dabei vor allem Entscheidungen in der Vorsanierungsphase.

Planungssicherheit für Investitionen

Energetische Sanierungen sind kapitalintensive Investitionen, die stark davon abhängen, ob Unternehmen Planungssicherheit haben. Unsicherheit über gesetzliche Vorgaben wie Sanierungsvorschriften oder Finanzierungsmöglichkeiten führt häufig dazu, dass Investitionen zurückgehalten werden (AU1, PW4). Viele Vermietende berichteten, dass ihre Unternehmen auf eindeutige Vorgaben des Gesetzgebers warteten und Planungssicherheit ein zentraler Wunsch an die Politik sei (PW2, PW3, KW1). Da umfassendere Sanierungsmaßnahmen häufig lange Planungszeiträume haben, führen sich verändernde Rahmenbedingungen während laufender Projekte zu erheblicher Unsicherheit (PW4).

Ein weiteres Problem für die Planungssicherheit betrifft behördliche Prozesse, insbesondere im Bereich der Baugenehmigung. Lange Bearbeitungszeiten oder nachträgliche Änderungen von Vorgaben während laufender Bauvorhaben können Entscheidungs- und Umsetzungsprozesse verzögern oder verhindern. Für Wohnungsunternehmen ergeben sich daraus nicht nur zeitliche, sondern auch finanzielle Risiken (PW2). In einem Extremfall dauerte eine Baugenehmigung für die nachträgliche Ergänzung von Balkonen ein ganzes Jahr, was zu erheblichen Projektverzögerungen und bei kapitalmarktorientierten Unternehmen zu Unzufriedenheit der Geldgeber führte (PW2). Lange Bearbeitungszeiten von Genehmigungsbehörden stellen damit einen in der Literatur kaum thematisierten, aber in der Praxis relevanten operativen Hemmfaktor dar.

Ein Interviewteilnehmer berichtete zudem, dass geplante energetische Sanierungsmaßnahmen im Unternehmen aktuell aufgeschoben würden, da die betroffenen Häuser an Fernwärme angeschlossen seien, die durch Müllverbrennung erzeugt und aktuell als klimaneutral bilanziert werde (KW5). Dieser Befund illustriert, wie gesetzliche Bilanzierungslogiken unmittelbare Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen haben können – eine direkte Wirkung auf konkrete Sanierungsentscheidungen, die in der Literatur bisher kaum empirisch belegt ist.

Regulatorische Vorgaben

Ein zentrales Hindernis stellen baurechtliche Vorgaben dar – insbesondere in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB), den sogenannten Milieuschutzgebieten. Milieuschutzgebiete sollen die Verdrängung der angestammten Bevölkerung durch steigende Mieten verhindern; energetische Modernisierungen sind kritisch, weil sie Mietsteigerungen nach sich ziehen können (vgl. Weiß et al. 2021). Die Vermietenden berichteten, dass in vielen Kommunen nur Sanierungen bis zum GEG-Mindeststandard genehmigt würden – selbst wenn Unternehmen im Einzelfall eine umfassendere Sanierung sogar bei gleichbleibender Brutto-Warmmiete hätten realisieren können (KW1). In einem anderen Interview wurde bemängelt, dass das städtische Sozialreferat die Genehmigung für bestimmte energetische Maßnahmen daran knüpfe, dass bestimmte Bauteile nicht über die Modernisierungsumlage umgelegt werden dürften (PW2). Vorgaben zur Schaffung von gefördertem Wohnraum – etwa über Quoten bei Aufstockungs- und Nachverdichtungsprojekten – wurden ebenfalls als wirtschaftlichkeitsmindernder Faktor genannt; in einem Fall führte dies dazu, ein energetisches Sanierungsprojekt mit Dachaufstockung nicht zu realisieren (PW2).

In einem weiteren Interview wurde auf die Unterschiedlichkeit der 16 Landesbauverordnungen hingewiesen. Diese unterschiedlichen landesrechtlichen Vorgaben führten bei überregional tätigen Unternehmen zu erhöhtem Koordinations- und Planungsaufwand und wurden als Hemmnis für die Standardisierung und Skalierung energetischer Sanierungsmaßnahmen beschrieben (PW4).

Auch Mietrecht und Heizkostenverordnung sind ein relevanter Teil des regulatorischen Rahmens: In zwei Gesprächen wurde darauf hingewiesen, dass ein (Teil-)Warmmietenmodell eine Alternative zum aktuell gültigen Kaltmietenmodell sein könnte. Solche Modelle wurden als Optionen dargestellt, die sowohl Vermietenden als auch Mietenden Anreize für energetische Sanierungen geben würden und zur Auflösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas beitragen könnten (PW4). Im vermieteten Mehrfamilienhausbestand sind (Teil-)Warmmietenmodelle zwar grundsätzlich mietrechtlich zulässig, ihre praktische Umsetzung ist jedoch durch zwingende Vorgaben der Heizkostenverordnung erheblich eingeschränkt: Gemäß § 6 HeizkostenV sind die Kosten für Heizung und Warmwasser in der Regel verbrauchsabhängig abzurechnen, sodass eine vollständige Integration in eine pauschale Warmmiete im Regelfall unzulässig ist. Entsprechende Gesetzgebungspläne wurden in der vorangegangenen Legislaturperiode (bis März 2025) nicht zum Abschluss gebracht.

Externe Akteure: Kommunale Unterstützung oder Hemmnisse

Eine interviewte Person berichtete von positiven Erfahrungen mit der Kommune, die Sanierungen durch einen Dialogprozess und die Moderation zwischen den beteiligten Stakeholdern auf Mietenden- und Vermietendenseite aktiv begleitete (GW2). Es ist jedoch unklar, ob solche Ansätze eine Ausnahme darstellen oder ob Wohnungsunternehmen in anderen Fällen ohne strukturelle Unterstützung durch öffentliche Akteure agieren müssen.

2.2.2.2 Während und nach der Sanierung: Rahmenbedingungen bleiben, Wirkung entfaltet sich früher

Die externen Faktoren, die in der Vorsanierungsphase wirksam werden, beeinflussen auch die Umsetzung, treten in dieser Phase jedoch nicht nochmals besonders hervor. Hinweise auf Einflussfaktoren wie fehlende Handwerkskapazitäten, gestiegene Baupreise oder technische Standards finden sich in den Interviews, wurden aber eher unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit oder der internen Organisation thematisiert. Konkrete Hinweise zu nachgelagerten externen Einflüssen in der Bau- oder Nachsorgephase lassen sich aus den Interviews kaum entnehmen.

2.2.3 Akzeptanz und Verhältnis zu Mietenden

Die Akzeptanz der baulichen Maßnahmen und der Modernisierungsumlage durch die Mietenden ist ein wichtiges Charakteristikum erfolgreicher Sanierungsprojekte. Eine energetische Sanierung gilt für Unternehmen dann als erfolgreich, wenn vor, während und nach den Maßnahmen keine Einsprüche oder Auseinandersetzungen mit der Mietendenschaft auftreten. Je höher die Akzeptanz, desto leichter und schneller lassen sich Duldung und Umsetzung der Maßnahmen erreichen.

Das grundsätzliche Verhältnis zwischen Vermietenden und Mietenden bildet hierfür den sozialen Ausgangspunkt – und ist damit ein zentraler, vorgelagerter Einflussfaktor. Vertrauen, die Geschichte der Beziehung sowie das Image des Unternehmens wirken bereits vor Beginn einer Maßnahme auf deren Erfolgchancen ein. Ebenso spielt die soziale Struktur des Wohnumfelds eine Rolle: Wie organisiert und vernetzt ist die Mietendenschaft, welche Erwartungen und Bedürfnisse bestehen, und wie ausgeprägt ist die Dialogbereitschaft?

Viele befragte Wohnungsunternehmen erkennen die zentrale Bedeutung dieses Verhältnisses: Ein gutes Verhältnis zur Mietendenschaft kann Prozesse erheblich erleichtern – durch höhere Duldungsraten und größere Akzeptanz von Maßnahmen. In konfliktbelasteten Umgebungen wird die Durchführung energetischer Sanierungen hingegen als besondere Herausforderung

wahrgenommen. In den Interviews wurde deutlich, dass der Stellenwert der Zufriedenheit der Mietenden je nach Unternehmen unterschiedlich gewichtet wird und in der Regel nicht die zentrale Motivation für energetische Sanierungen darstellt. Mehrere Interviewte äußerten jedoch den Wunsch, dass Mietende energetischen Maßnahmen grundsätzlich aufgeschlossener gegenüberstünden (AU1, PW1). Gleichzeitig wurde in allen Interviews anerkannt, dass Bauarbeiten zu erheblichen Belastungen führen und geplante Mieterhöhungen bereits im Vorfeld Sorgen auslösen können.

Einige Interviewte berichteten, dass viele Mietende nach erfolgter Sanierung überwiegend zufrieden waren – etwa weil Belastungen der Bauphase durch den gestiegenen Wohnkomfort aufgewogen wurden oder Mieterhöhungen moderater ausfielen als befürchtet (KW1, KW5). In anderen Fällen führten Widerstände der Mietendenschaft zu Verzögerungen, weil einzelne Mietende Maßnahmen zunächst nicht dulden wollten (KW4, GW1); einige Unternehmen entschieden sich dann für eine Duldungsklage (PW1, KW4). Ein häufiger Streitpunkt betrifft die Umlagefähigkeit der Kosten: Da energetische Maßnahmen oft auch nicht umlagefähige Instandhaltungsarbeiten beinhalten, kommt es hier regelmäßig zu Auseinandersetzungen. Einige Interviewte berichteten, dass langwierige Klagen in der Vergangenheit dazu geführt haben, heute bewusst geringere Kostenanteile umzulegen, um Konflikte zu vermeiden (KW1, KW4). Aus Sicht mehrerer Interviewter müsse die Modernisierungsankündigung unbedingt rechtssicher gestaltet sein, da es hierzu in der Vergangenheit viel Streit über umlagefähige Kosten und erforderliche Nachweise gegeben habe (PW4).

Über alle Phasen hinweg zeigt sich: Das grundsätzliche Verhältnis zur Mietendenschaft wirkt wie ein Resonanzraum für energetische Sanierungsmaßnahmen. Unternehmen, die bereits vor Projektbeginn als ansprechbar, konsistent und präsent wahrgenommen werden, profitieren in schwierigen Phasen von einem Vertrauensvorschuss. Umgekehrt verschärfen sich Belastungen, wenn das Verhältnis angespannt oder distanziert ist. Vertrauensbildung findet häufig beiläufig und im Rahmen der allgemeinen Betreuung statt; systematische Beziehungsarbeit – etwa Mietendenfeste oder Rückmeldeschleifen – ist eher punktuell als strukturell verankert.

Sicht der Unternehmen auf ihre Mietenden

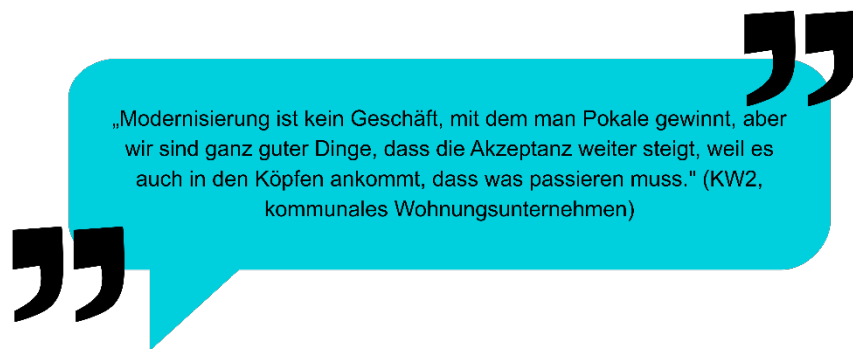
Die Art, wie Wohnungsunternehmen auf ihre Mietenden blicken, unterschied sich je nach Unternehmensform teils erheblich. Einige Unternehmen sehen Mietende als Kund*innen, deren Zufriedenheit systematisch erfasst und gesteigert werden sollte (AU2). Dafür stellen sie die dafür notwendigen personellen und finanziellen Mittel bereit und betreiben entsprechende Kommunikation. Die beiden interviewten Genossenschaften zeigten einen partnerschaftlichen Blick auf ihre Mietenden: Durch ihre Genossenschaftsmitgliedschaft haben diese einen besonders hohen Stellenwert in der Organisation, was sich auch im Vorgehen bei Sanierungen äußerte (GW1). Ein Interviewpartner betonte, dass Genossenschaften ihre Mietenden nicht „nur“ als Mietende, sondern als Mitglieder sähen (GW1) – eine sprachliche Unterscheidung, der eine große symbolische Bedeutung beigegeben wurde. Auch in den interviewten kommunalen Unternehmen erschienen Mietende als wichtige Stakeholder. In anderen Unternehmen erschien der Stellenwert von Mietenden niedriger; manche betrieben nur das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß an Kommunikation, da Wünsche oder Beschwerden knappe Ressourcen bänden (AU1, AU2, PW3). Die Mietendenschaft wird dabei keineswegs als homogene Zielgruppe wahrgenommen (KW1, KW4, GW1): Die Herausforderung besteht darin, soziale Dynamiken frühzeitig zu erkennen und in Kommunikation sowie Maßnahmengestaltung passend darauf zu reagieren.

In einem privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen hingegen wurde das Verhältnis als deutlich distanzierter beschrieben: Kommunikation mit Mietenden stelle für das Unternehmen und die Anleger keine Priorität dar, „weil Mietende höchstens etwas vom Vermieter wollen“ und „dies Geld und

zeitliche Ressourcen“ koste (AU1). Allerdings berichteten auch kommunale Unternehmen von Konflikten mit ihren Mietenden (KW1, KW3, KW4). Ein international tätiger Dienstleister ergänzte: „In Deutschland ist es ein Hindernis, Immobilienunternehmen davon zu überzeugen, dass Mietende Kunden sind“ und „In Deutschland wird Kundenzufriedenheit im Gegensatz zu Skandinavien nicht als so wichtig angesehen.“ (AU2). Übereinstimmend berichteten Unternehmen, dass die Mietendenschaft ein immer wichtigerer Stakeholder wird und Kundenorientierung daher einen wachsenden Stellenwert erhalte (AU1, AU2)

Image des Unternehmens: neutral bis vorsichtig

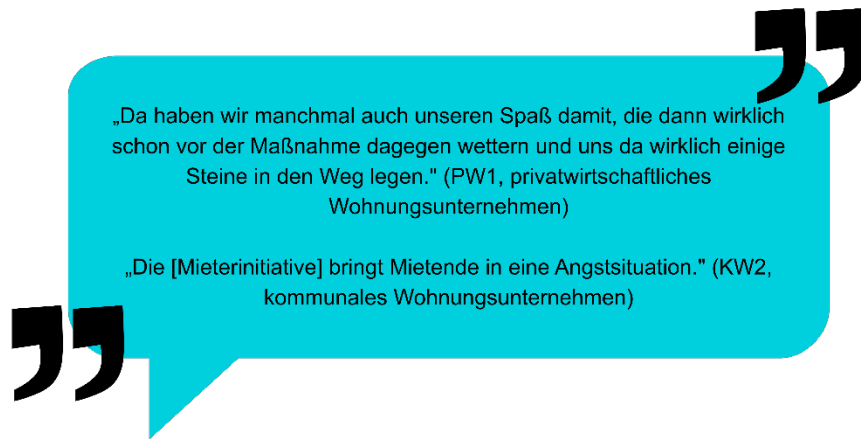
Das Image des Wohnungsunternehmens spielt ebenfalls eine Rolle, wurde von den Interviewten aber eher indirekt thematisiert. Einige Befragte sehen in öffentlicher Sichtbarkeit sogar ein Risiko: Wohnungsunternehmen stünden in öffentlichen Debatten häufig allgemein in einem schlechten Licht und agierten daher lieber zurückhaltend, um keine Angriffsfläche zu bieten (AU1). Auch energetische Sanierungen erschienen in einem Interview nicht als positiv besetztes Thema:



Trotz der wichtigen gesellschaftlichen Beiträge, die Wohnungsunternehmen für die Klimaziele oder bezahlbaren Wohnraum leisten könnten, tragen energetische Sanierungen damit eher nicht zu einem positiven Image der Unternehmen bei.

Mietendenstruktur und Organisationsgrad

Als weiterer Faktor wird die Struktur der Mietendenschaft genannt. Stark vernetzte oder organisierte Gruppen von Mietenden prägen den Prozess; Mietende seien heute besser vernetzt als früher (AU1). Dies wurde von manchen Unternehmen tendenziell als Hemmnis betrachtet, da eine höhere Vernetzung und Anbindung an Mietendenvereine zu größerem Koordinationsaufwand führe (KW1, KW2) und die Erreichung von Duldungen erschwere (PW1, KW3). In zwei Interviews wurde beschrieben, dass sich Initiativen von Mietenden, die nicht aus Mitgliedern der Mietendenschaft bestünden, in Sanierungsprojekte „einmischten“:



Diese aus Sicht der Unternehmen schädliche Kommunikation durch externe Initiativen und Presse wurde als Hemmnis und Frustrationsfaktor beschrieben (KW2). Dieser Befund verweist auf eine in Teilen asymmetrische Wahrnehmung von Gegenmobilisierung: Was aus Perspektive der Mietenden als legitime kollektive Interessenvertretung erscheinen mag, wird von Teilen der Vermietendenseite als Behinderung oder gar illegitime Einmischung externer Interessen erlebt.

Die soziale Zusammensetzung der Mietendenschaft – etwa der Anteil vulnerabler Personen (höheres Alter, Krankheit, geringes Einkommen, geringe Sprachkenntnisse) – beeinflusst zudem die Sensibilität für Eingriffe in das Wohnumfeld (KW4). In diesen Fällen berichten manche Unternehmen von verstärkten Bemühungen um individuelle Begleitung und niedrigschwellige Information (GW1, KW1, KW4).

2.2.3.1 Vor der Sanierung: Vertrauen und „weiche“ Maßnahmen als Fundament

Vertrauen und Dialogfähigkeit als Basis

Bereits in der frühen Phase einer energetischen Sanierung spielt das bestehende Vertrauensverhältnis eine zentrale Rolle. Unternehmen berichten, dass die Akzeptanz technischer Maßnahmen stark davon abhängt, ob sie von den Mietenden als fair, erreichbar und konsistent wahrgenommen werden. Dabei geht es nicht nur um einzelne Maßnahmen, sondern um die generelle Beziehungsqualität: „Wie gut der Projektleiter entsprechend kommuniziert, liegt halt in seiner Hand. Aber wir haben halt die Erfahrung gemacht: Umso besser wir kommunizieren, desto besser sind die Mieter abgeholt und umso eher gehen sie auch die Maßnahme mit.“ (PW1).

Vertrauen ist dabei ein langfristiger Prozess und lässt sich nicht ad hoc im Rahmen eines Bauprojekts herstellen. Es entsteht vor allem durch vorherige Kommunikation, klare Zusagen und sichtbares Engagement vor Ort (KW1, KW2, PW1, AU1, GW1, GW2). Besonders in Quartieren mit negativen Vorerfahrungen könne ein belastetes Verhältnis zum limitierenden Faktor werden (GW1).

2.2.3.2 Während der Sanierung: Belastungsphase für das bestehende Verhältnis

Vertrauensvorschuss wirkt stabilisierend

Die Umsetzungsphase stellt für viele Mietende und das Verhältnis zu ihren Vermietenden eine Belastungsprobe dar. Ein gutes, über Zeit gewachsenes Verhältnis wirke in dieser Phase stabilisierend: Wenn Vermietende bereits vor der Maßnahme als verlässlich und ansprechbar wahrgenommen wurden, reagieren Mietende auch unter schwierigen Bedingungen – bei Lärm, Staub oder

Verzögerungen – mit mehr Verständnis (KW3, KW4). Allerdings können Belastungen das Vertrauen auch erschüttern, besonders wenn Absprachen nicht eingehalten werden. Ein häufig genannter Fall waren Termine mit Handwerker*innen, die nicht wie vereinbart stattfanden und zu Frust auf Seiten der Mietenden führten, der auch auf die Vermietenden übertragen wurde (PW1, KW2, KW3).

Ein weiterer Faktor, welcher die Beziehung zu den Mietenden bzw. die Akzeptanz einer Maßnahme beeinflussen kann, ist das Auftreten von unvorhergesehenen Verzögerungen, was ein Interviewpartner prägnant zusammenfasste: „Je kürzer die Bauzeit, desto akzeptabler ist die Maßnahme für die Mieter.“ (KW2)

Nicht-energetische Maßnahmen als Beziehungselement

Einige Unternehmen betonen, dass Investitionen in den Wohnkomfort, die nicht primär energetisch motiviert sind – neue Briefkästen, Treppenhausanstriche, barrierefreie Zugänge –, Akzeptanz für die eigentliche Sanierung schaffen können (KW1, PW1, GW2). Diese Maßnahmen werden von Mietenden oft als echte Aufwertung wahrgenommen und können das Vertrauen in die Vermietenden stärken, da ihre positiven Wirkungen häufig sichtbarer sind als Energieeinsparungen. Diese Maßnahmen werden von Unternehmen nicht nur als Nebenprodukt, sondern gezielt als Instrument zur Relationspflege eingesetzt.

2.2.3.3 Nach der Sanierung: Beziehungspflege eher selten

Das Verhältnis zur Mietendenschaft nach Abschluss der Sanierung wurde in den Interviews kaum thematisiert. Es gibt keine Hinweise auf gezielte Nachsorgeformate oder strukturiertes Feedback, um das Verhältnis weiterzuentwickeln oder Lehren für künftige Projekte zu ziehen. Ein Unternehmen berichtete, dass früher ein halbes Jahr nach Beendigung der Maßnahmen eine Wohnungsbegehung und Befragung der Mietenden durchgeführt worden sei, dies aber aktuell aufgrund der Anzahl an Maßnahmen nicht mehr der Fall sei (KW3).

Bei großen Sanierungsprojekten berichten einzelne Unternehmen von Mietendenfesten als symbolische Geste der Wertschätzung (KW1, KW2, KW3, KW4). Diese Formate kommen jedoch nicht durchgängig zur Anwendung und bleiben meist projektbezogen und situationsabhängig. Der Nutzen wurde in einem Interview auch ambivalent bewertet: „Da ist auch die Frage, inwieweit die Leute sich denken: OK, jetzt ein Fest, aber eigentlich sieht es ja alles aus wie vorher, nur dass ich ganz viel Lärm hatte.“ (KW4). Auch die Außenwirkung von Sanierungen auf Politik, Öffentlichkeit oder Investoren wird nach Abschluss kaum aktiv adressiert; nur einzelne Unternehmen erwähnen, dass positive Kommunikation zu „klimagerechter Sanierung“ helfen könne, zukünftige Projekte politisch abzusichern (KW4).

2.2.4 Kommunikation und Kooperation

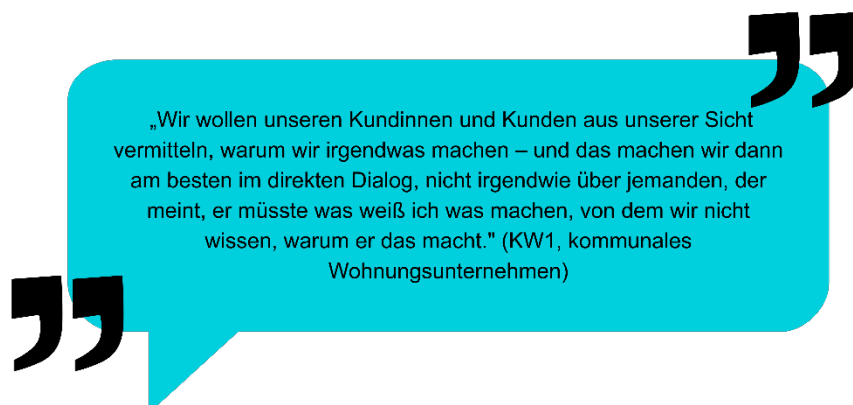
Die Kommunikation mit Mietenden sowie deren Einbindung in ausgewählte Aspekte des Sanierungsprozesses stellen für Vermietende einen zentralen Einflussfaktor für den Erfolg energetischer Modernisierungen dar. Die Interviews zeigen, dass Kommunikation mit Mietenden im Kontext energetischer Sanierungen zunehmend als strategisch relevant anerkannt wird. Gleichzeitig bleibt sie organisatorisch und personell aufgrund begrenzter Ressourcen oft herausfordernd. Die befragten Unternehmen bewegen sich zwischen dem Wunsch nach verlässlicher Kommunikation mit den Mietenden, budgetären Einschränkungen und komplexen Stakeholderbeziehungen. Auch zeigen

die Interviews, dass Art und Umfang der Kommunikation stark variieren – sowohl zwischen Unternehmen als auch entlang der verschiedenen Phasen des Sanierungsprozesses.

Nahezu alle Interviewten betonen, dass die Bedeutung von Kommunikation in den letzten Jahren zugenommen hat – weil Mietende heute besser informiert und vernetzter sind, Sanierungsbelastungen hoch sein können und Konflikte zunehmend öffentlich ausgetragen oder politisch instrumentalisiert werden. Gleichzeitig basiert Kommunikation zu energetischen Sanierungen nicht immer auf einer umfassenden Strategie; viele Maßnahmen entstehen aus Pragmatismus oder rechtlicher Notwendigkeit. Die am häufigsten genannten Ziele für kommunikative Maßnahmen über die gesetzlich vorgeschriebene Ankündigung hinaus sind die bessere Information der Mietenden sowie die Verbesserung oder Sicherung des Verhältnisses zu ihnen. Bei Vor-Ort-Veranstaltungen steht insbesondere das Ziel im Vordergrund, ansprechbar und sichtbar zu sein und Vertrauen aufzubauen.

Direkter Kontakt oder Einbindung Dritter?

Auch die Frage, wer die Kommunikation mit den Mietenden führen sollte, wurde in den Interviews unterschiedlich bewertet. Viele Interviewte sahen es als am effektivsten an, wenn Unternehmen die Kommunikation vollständig selbst in die Hand nehmen; die Moderation durch Dritte wie städtische Stellen, Mietendenvertretungen oder Dienstleister wurde in diesen Interviews abgelehnt (KW1):



Andere Unternehmen hingegen nutzen Dienstleister für die Organisation und Moderation von Informationsveranstaltungen, da aus ihrer Sicht eine neutrale Moderation besser bei den Mietenden ankomme (AU1). Mehrere Unternehmen betonten, dass Informationsveranstaltungen von verantwortlichen Führungskräften durchgeführt werden sollten, da Kommunikation auf höheren Ebenen „auch was mit Authentizität zu tun“ habe (KW1). Die Frage des „Wer kommuniziert?“ lässt damit keine universelle Antwort zu, sondern muss kontextabhängig entschieden werden.

Rollenverständnis: Kommunikation als Störung oder Service?

Ein zentrales Spannungsfeld liegt im Rollenverständnis der Vermietendenseite: Während einige Interviewpartner*innen Kommunikation als Bestandteil guter Dienstleistung begreifen, wird sie von anderen eher als Störfaktor oder Belastung gesehen – insbesondere, wenn Mietende als schwierig, fordernd oder konfliktbereit wahrgenommen werden. Dieses Muster korrespondiert häufig mit der Unternehmensform: Privatwirtschaftliche, renditeorientierte Unternehmen berichteten tendenziell häufiger davon, Kommunikation aus Effizienzgründen zurückzufahren oder zu delegieren (PW1, PW2). Kommunale und genossenschaftliche Anbieter betonten hingegen öfter die Bedeutung langfristiger Bindung der Mietenden und akzeptanzfördernder Kommunikation (KW1, KW2, KW3, GW1,

GW2), was auch an besonders langen Haltedauern vieler dieser Unternehmen liegen kann (Franke und Ostermann 2026).

2.2.4.1 Vor der Sanierung: Weichenstellung durch frühzeitige Kommunikation

In der Vorsanierungsphase entscheidet sich aus Sicht der Vermietenden bereits maßgeblich, wie reibungslos eine energetische Sanierung verlaufen kann. Das zentrale Ziel ist das Erwirken der Duldung der Maßnahmen. Die Interviews zeigen, dass in dieser Phase Kommunikation und – in ausgewählten Fällen – Partizipation eine zentrale Rolle spielen, um Akzeptanz zu sichern und Auseinandersetzungen zu vermeiden (KW1, KW2, KW4, GW2). In mehreren Interviews wurde allerdings auch klar, dass Vermietende teilweise nur das gesetzlich vorgegebene Maß an Kommunikation verwenden, also die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB drei Monate vor Beginn der Maßnahme (KW5, AU1, PW3).



Die **Modernisierungsankündigung** ist in § 555c BGB geregelt. Demnach muss der Vermietende dem Mietenden die Modernisierung spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform ankündigen. Die Ankündigung muss Angaben enthalten zu Art, Umfang, Beginn und Dauer der Modernisierung. Ferner muss sie den Betrag der Mieterhöhung, die voraussichtlichen Betriebskosten und inwiefern die Sanierung zu einer Energieeinsparung führen soll darlegen. Vorgeschrieben ist außerdem, dass die Modernisierungsankündigung einen Hinweis auf die Form und die Frist des Härteeinwands aus § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB enthält. Bei einer unterbliebenen oder nicht ordnungsgemäßen Modernisierungsankündigung entfällt die Mieterhöhung jedoch nicht, sie verschiebt sich lediglich um sechs Monate. Hat der Mietende der Modernisierung zugestimmt, beispielsweise indem er Handwerker*innen Zugang zu seiner Wohnung gewährt hat, ist diese Zustimmung bindend, auch wenn die Modernisierungsankündigung des Vermietenden nicht ordnungsgemäß war.

Breite Spannweite der Kommunikationsstrategien

Die Strategien reichen von der reinen gesetzlich vorgeschriebenen Modernisierungsankündigung bis hin zu mehrstufigen Kommunikationskonzepten mit Informationsveranstaltungen, persönlichen Gesprächen, digitalen Kick-off-Formaten, FAQ-Webseiten, Chatbots, Mietenden-Apps und sozialplanerischer Beratung. Einige Unternehmen versenden umfangreiche Modernisierungsankündigungen, ergänzt durch niedrigschwellige Informationsmaterialien wie Handbücher oder illustrierte Broschüren zu den geplanten Maßnahmen (PW1, KW3, KW4, KW5, AU1, GW1). Dabei experimentieren Unternehmen auch mit Ansätzen, die im Nachhinein als wenig erfolgreich beschrieben werden: In einem Interview wurde berichtet, dass Informations- und Aufklärungsvideos für Mietendenversammlungen und YouTube von den Mietenden nicht angenommen wurden (KW5).

Generell betreiben Unternehmen mehr Kommunikation, je größer das Sanierungsprojekt ist. Bei größeren Vorhaben setzen einige Akteure auf persönliche Begegnung – Versammlungen der Mietenden, Einzeltermine oder Haustürgespräche. In kommunalen Unternehmen übernehmen teils interdisziplinäre Teams aus Technik, Sozialdienst und Kundenbetreuung oder unternehmenseigene Tochterorganisationen diese Aufgabe (KW4).

Unternehmen mit umfangreicheren Kommunikationsstrategien beginnen deutlich früher: Die frühesten Kommunikationsmaßnahmen starten zwischen 13 und 24 Monate vor Maßnahmenbeginn,

sobald der Maßnahmenplan erstellt ist. Ein Jahr bis acht Monate vor Beginn finden dann erste Begehungen statt, bei denen das Vorhaben vor Ort erklärt wird (KW2).

Die gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsankündigung wurde in den Interviews unterschiedlich bewertet. Mehrere Teilnehmende berichteten, dass die Notwendigkeit einer juristisch wasserdichten Formulierung dazu geführt habe, dass diese nun zwischen 3 – 4 und 10 – 15 Seiten umfasse (KW2, KW4). Ein Unternehmen erhielt von einer städtischen Behörde die Rückmeldung, die Ankündigung sei zu kompliziert, um von der Mehrzahl der Mietenden verstanden zu werden; daraufhin wurden zusätzliche niedrigschwellige Informationsangebote eingeführt (KW2). Andere Unternehmen nutzen die Modernisierungsankündigung hingegen als einzige Kommunikationsmaßnahme (AU1), zumindest bei kleineren Projekten (KW1). Dieser Befund verweist auf ein strukturelles Dilemma:

Zwei kommunale Unternehmen berichteten, dass bei größeren Maßnahmen gemeinsam mit der Ankündigung eine Mietminderung für den Zeitraum der Maßnahme kommuniziert werde, „um Mietende mitzunehmen“ (KW1, KW3). Viele Unternehmen berichteten zudem, dass insbesondere Mieterhöhungen im Zuge energetischer Sanierungen viele Mietende besorgen würden. Während private Unternehmen die vollständige, rechtlich zulässige Kostenumlage als wirtschaftlich unverzichtbar darstellen (PW1, PW2), schließen genossenschaftliche Unternehmen teilweise gemeinsame Modernisierungsvereinbarungen mit geringeren Kostenumlagen als rechtlich zulässig ab und klären über die langfristigen wirtschaftlichen Vorteile auf (GW1).

Partizipation: selektiv und meist außerhalb technischer Kernthemen

Partizipation der Mietenden findet in der Vorsanierungsphase in der Regel nicht bei den technischen Maßnahmen selbst statt, sondern bei begleitenden Elementen wie der Gestaltung von Außenanlagen (GW1, KW1). Diese Form der Mitwirkung wird von Unternehmen positiv bewertet, da sie die Identifikation der Mietenden mit der Maßnahme erhöhen kann. Die Einbindung von Mietenden in technische Aspekte – etwa die Entscheidung über die Art der Sanierungsmaßnahmen – wird hingegen kritisch gesehen, da dies hohe fachliche Expertise voraussetze und große Investitionsentscheidungen betreffe (KW1, GW1). Mögliche kommunale Vorgaben zu Partizipation wurden von einigen Unternehmen ebenfalls eher kritisch gesehen (KW1).

Einige Vermietende experimentieren mit Beteiligungsformaten wie Mietendenräten oder gewählten Ansprechpersonen aus der Mietendenschaft. In einigen Fällen schien deren Funktion oder Rolle jedoch noch unklar – zwischen Sprechstunde für eigene Anliegen und echter Repräsentanz der gesamten Bewohnendenschaft (GW1, KW3). Demgegenüber berichtete ein kommunales Wohnungsunternehmen von sehr weitreichender Beteiligung: Jede geplante Sanierungsmaßnahme werde einem Mietendenrat zur Freigabe vorgelegt (KW3) – eine in der Literatur bisher kaum dokumentierte Praxis, die deutlich über übliche Beteiligungsformate hinausgeht.

Konfliktlinien und Herausforderungen

Laut Vermietenden bestehen in der Vorsanierungsphase die größten Sorgen der Mietenden bei der erwarteten Mietsteigerung sowie den antizipierten Baubelastungen durch Lärm, Schmutz, Einschränkungen der Benutzbarkeit – etwa wenn Bäder oder Küchen im Zuge einer gleichzeitigen Strangsanierung nicht nutzbar sind – sowie der Notwendigkeit, Handwerker*innen in die Wohnung zu lassen (KW1, KW2, KW3, KW4, KW5, PW1, GW1, GW2, AU2). Viele Vermietende äußerten Verständnis für diese Sorgen und berichteten, sie in Kommunikation und Maßnahmenplanung zu berücksichtigen.

Besonders in Gebieten mit aktiven Mietervereinen oder Mietengewerkschaften berichten Vermietende von Gegenmobilisierung, teils mit medienwirksamer Begleitung, die als belastend und hinderlich empfunden wird (KW1, KW2, KW4, AU1), siehe Kapitel 3.2.2.1. Zudem erschweren Budget- und Personalkapazitäten die Durchführung idealtypischer Kommunikationsformate (KW5). Insgesamt zeigen die Erfahrungen der befragten Unternehmen, dass Konflikte im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zwar auftreten, sich durch gute Kommunikation und passende Begleitmaßnahmen jedoch abmildern lassen.

2.2.4.2 Während der Sanierung: Kommunikation als Konfliktprävention und Bewältigungsstrategie

Während der Bauphase verlagert sich der kommunikative Fokus: Die Aufgabe besteht nun darin, Unannehmlichkeiten abzufedern, Transparenz über Abläufe zu schaffen und konfliktträchtige Situationen zu moderieren. Dies hängt in der Praxis stark vom gewählten Kommunikationssetup, der Bauorganisation und den beteiligten Personen ab.

Persönliche Ansprechbarkeit vor Ort als Erfolgsfaktor

Viele Vermietende setzen während der Maßnahme auf eine abgestufte Ansprechstruktur: eine Bauleitung, die sich persönlich vorstellt und vor Ort erreichbar ist (GW2, PW1, KW3, KW5, AU1); Hauswarte, Objektbetreuung oder Quartiersmanager*innen als niedrigschwellige Kontaktpersonen (KW5, PW1); regelmäßige Sprechstunden für Mietende mit Bau-, Sozial- oder Kundenmanagement (GW1, KW2); sowie Hotlines, E-Mail-Kanäle oder digitale Hausportale (PW1, AU2). In größeren Projekten wird die Kommunikation teilweise durch ein vor Ort eingerichtetes Baubüro oder externe Mietendenberatungen begleitet (KW5, AU1).

In einem Unternehmen verbesserte eine wöchentliche Baustellenbegehung gemeinsam mit dem Kundendienst die Kommunikation mit den Mietenden; daran anschließend fand eine Mietendensprechwoche statt (KW3). Persönliche Begegnungen ermöglichten dabei auch das informelle „Aushandeln“ individueller Wünsche zur Behebung von Mängeln – ein Prozess, der schriftlich und standardisiert nicht möglich wäre (KW3). Besonders eindrücklich ist der Befund, dass ein Unternehmen durch frühzeitige Informationsveranstaltungen, Sanierungssprechstunden mit einer Vor-Ort-Ansprechpartnerin sowie Einzelgesprächen mit Raum für individuelle Sorgen bei all seinen energetischen Sanierungsprojekten keine einzige gerichtliche Auseinandersetzung führen musste (GW1).

Kontinuierliche Information zu Abläufen und Zeitplan

Die laufende Information über Baufortschritte wird als entscheidend für die Akzeptanz der Maßnahme beschrieben. Von einigen Unternehmen eingesetzte Mittel umfassen: Terminlisten im Treppenhaus (PW1), Informationszettel mit Zeitangaben zu Arbeiten in der Wohnung (PW1), mehrsprachige Aushänge bei sensiblen Themen wie Schadstoffsanierung (PW1) sowie digitale Tools wie App-gestützte Portale oder Chatbots (KW2, PW1). Unklarheiten über Zeitabläufe, Verzögerungen oder das unangekündigte Nicht-Erscheinen von Handwerker*innen wurden als wiederkehrende Konfliktpunkte genannt (PW1, KW2, KW3).

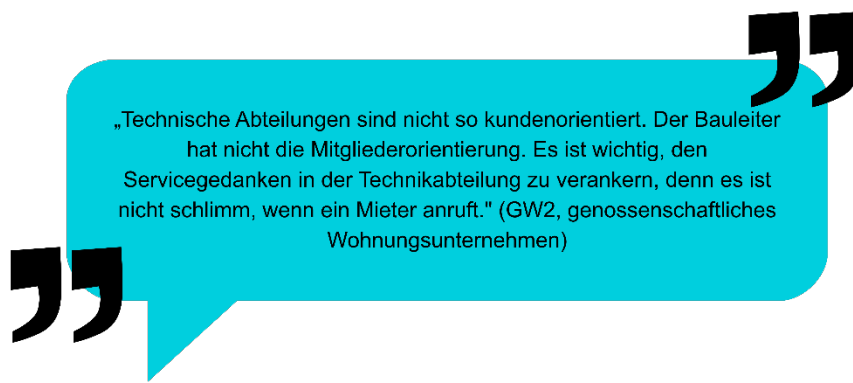
Konflikte durch Eingriffe in Privatsphäre und Wohnqualität

Die Durchführungsphase ist für Mietende häufig belastend, wenn intensiv saniert wird und in die Wohnungen eingegriffen werden muss: Lärm, Schmutz, fehlende Privatsphäre, Eingriffe in Bad oder Küche. Vermietende berichten etwa von Situationen, in denen etwa eine gleichzeitige

Strangsanierung die Nutzung der Toilette zeitweise verunmöglichte (PW1). Auch käme es vor, dass Mietende Handwerker*innen nicht in die Wohnung ließen, was Ablauf und Zeitpläne gefährdete (KW3, KW4, KW5). Als Reaktion bieten einige Unternehmen Mietminderungen für die Dauer der Maßnahme (pauschal oder auf Nachfrage), Härtefallregelungen wie Ausweichwohnungen bei Schichtarbeit oder gesundheitlichen Einschränkungen, individuelle Ersatzbäder in Baucontainern sowie sprachlich und visuell angepasste Materialien an.

Bedeutung der Haltung und Sensibilität des Personals

Das Verhalten einzelner Personen, die mit Mietenden in Kontakt kommen – Projektleitende, Bauleitung, Kundendienst –, erweist sich als entscheidend: Wer offen kommuniziert, lösungsorientiert handelt und Kritik ernst nimmt, kann viele Probleme abfedern (KW1, KW4, PW1). Gleichzeitig gibt es Erfahrungsberichte, bei denen dies weniger gut gelang:



Als weiterer Aspekt wurden Sprachkenntnisse der Mitarbeitenden und Dienstleister genannt: Die Bauleitung vor Ort solle Deutsch und idealerweise Englisch sprechen, um der Mehrzahl der Mietenden als Kommunikationspartner zur Verfügung zu stehen (AU1). Sei dies nicht der Fall, wären auch gedruckte oder digitale Informationsmaterialien weniger effektiv. Ergänzend wurden schriftliche Informationsangebote für Menschen mit geringen oder keinen Deutschkenntnissen benannt.

2.2.4.3 Nach der Sanierung: Geringe kommunikative Nachsorge

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten nimmt die direkte Kommunikation vieler Wohnungsunternehmen mit den Mietenden deutlich ab. Diese Phase wird häufig als weniger konfliktanfällig eingeschätzt als die Bauzeit. Gleichzeitig bleiben viele Potenziale zur Stabilisierung des Mietverhältnisses und zur Verstärkung der Akzeptanz ungenutzt.

Neue Technik als häufige Quelle für Unsicherheit

Ein zentrales Thema nach der Sanierung ist der Umgang mit neuer Technik – Heizung, Lüftung, neue Fenster. Vermietende berichteten, dass Mietende etwa mit Dreifachverglasung häufig nicht sachgerecht umgingen und die Zwangsbelüftung neuer Fenster als Zug wahrnahmen, da das Gefühl entstand, die Fenster seien nicht dicht (PW1). In mehreren Fällen bedienten Mietende die Technik nicht korrekt, was die energetische Wirkung der Maßnahmen abschwächte (KW1, KW3, GW1). Die Reaktionen darauf sind uneinheitlich: Einige Unternehmen stellen Bedienungsanleitungen oder Broschüren in einfacher Sprache bereit (GW1, KW1); in Einzelfällen kommen Gebäudesteckbriefe, digitale Informationsmaterialien oder Verbrauchsfeedback-Systeme zum Einsatz (PW1, KW1).

Wenig strukturierte Kommunikation – Mietendenfeste als seltene Ausnahme

Einzelne Vermietende bieten Mietendenfeste als Abschlussveranstaltungen bei umfangreichen Projekten an (KW1, KW2, KW3, KW4). Diese dienen dem Ausdruck von Wertschätzung nach der belastenden Bauphase, finden jedoch nicht regelmäßig oder flächendeckend statt. In der Regel endet die direkte Kommunikation mit der Mitteilung über den Abschluss der Maßnahme und der Information über die Mieterhöhung. Frühere Versuche, Feedbackgespräche oder Nachbefragungen durchzuführen, wurden aus Ressourcengründen meist wieder eingestellt (KW3, KW4).

Wunsch nach stärkerer Bilanzierung bleibt häufig unerfüllt

In mehreren Interviews wurde der Wunsch geäußert, künftig stärker über die erzielten Ergebnisse zu informieren – etwa in Form von Energieeinsparbilanzen oder Vergleichsdaten: „Es wäre mit Sicherheit klug, im Nachgang mal so eine Bilanz zu ziehen, wie die Verbräuche vorher waren und wie sie nachher waren, um dem Mieter mitzugeben, was er nicht nur für einen optischen Mehrwert hat, sondern was er tatsächlich dann auch an Zahlungen weniger hat.“ (PW1). Auch Rückmeldungen zu Wohnkomfort und Lebensqualität wären aus Sicht einiger Vermietender hilfreich, um Lerneffekte für zukünftige Maßnahmen zu erzielen (PW1). In der Praxis scheint diese Art der Nachbereitung bislang wenig institutionalisiert.

2.2.5 Organisatorische Verankerung, Kapazitäten und Aufwand-Nutzen-Verhältnis

Die erfolgreiche Umsetzung energetischer Sanierungen hängt nicht nur von externen Bedingungen oder wirtschaftlicher Tragfähigkeit ab, sondern auch von der internen Struktur und Handlungsfähigkeit des Unternehmens. Die Interviews zeigen, dass die organisatorische Verankerung des Themas eine eigenständige, in der Literatur bisher unterbewertete Einflussgröße darstellt: Sanierungen konkurrieren mit vielen anderen Aufgaben und setzen spezialisierte Kompetenzen und Abläufe voraus, die nicht überall im gleichen Maß vorhanden sind.

Ein angemessenes Verhältnis von Aufwand und Nutzen im Sanierungsprozess ist ein weiteres Erfolgskriterium. Der Aufwand ist dabei nicht nur mit Kosten verknüpft, sondern auch mit den begrenzten personellen Kapazitäten in den Unternehmen (PW2, PW3). Dies betrifft sowohl die Planungsphase als auch die eigentliche Umsetzung sowie die Nachsanierungsphase, etwa den Betrieb und die Wartung der Anlagen (GW1).

2.2.5.1 Vor der Sanierung Weichenstellung durch Ressourcen, Erfahrung und Führung

Personelle und finanzielle Ressourcen als Ermöglichungsfaktoren

Ein zentrales Thema in den Interviews ist der Umfang verfügbarer personeller und finanzieller Ressourcen für energetische Sanierungsprojekte. Unternehmen berichten von der Notwendigkeit, ausreichend Personal für Planung, Koordination und Kommunikation bereitzustellen (KW1, GW2). Mehrere kommunale Unternehmen berichteten von neu geschaffenen Stellen für Kommunikation mit den Mietenden und Partizipation bei energetischen Sanierungen (KW4, GD3). In der Praxis sind ausreichende personelle Ressourcen aber nicht immer vorhanden; strukturelle Probleme entstehen, wenn sich nur einzelne Personen mit dem Thema befassen können (PW3).

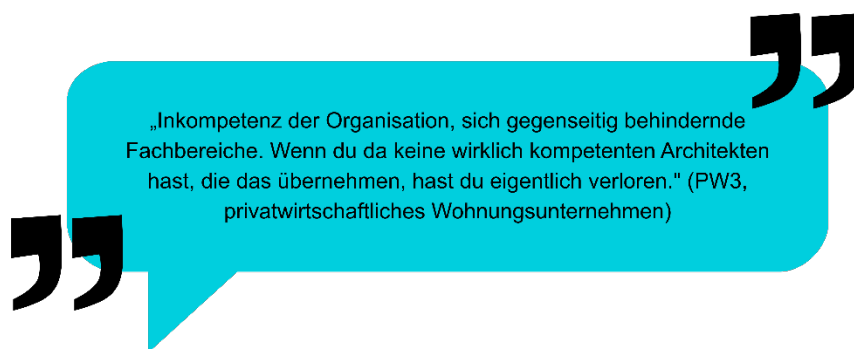
Ein Interviewter berichtete, dass bestimmte Projekte aufgrund des hohen Aufwands in dieser Form nicht wiederholt würden. Häufig handelte es sich dabei um Leuchtturmprojekte, in denen neue Ansätze in der baulichen Umsetzung, beim Einsatz neuer Technologien oder bei Formen der Beteiligung von Mietenden erprobt wurden. Diese Innovationen seien zwar wertvoll für die Erfahrungsbildung, könnten aber zu einem erheblich gesteigerten Planungs- und Umsetzungsaufwand führen (GW1).

Erfahrung schafft Handlungssicherheit

Unternehmen mit umfangreicher Sanierungserfahrung verfügen über eingespielte Prozesse und klare Zuständigkeiten, die Unsicherheiten reduzieren, Entscheidungen beschleunigen und die Koordination zwischen Abteilungen erleichtern (KW1, GW2). Wo solche Erfahrung fehlt, wird der Aufbau standardisierter Prozesse als entscheidender Erfolgsfaktor gesehen (PW3). Einige Unternehmen greifen dabei ergänzend auf externe Dienstleister zurück (GW1, PW2, KW5).

Sanierung als festes Ziel oder Ausnahmeprojekt?

Ein wesentlicher Unterschied zwischen den Unternehmen liegt im Stellenwert, den energetische Sanierungen in der Organisation einnehmen. Dort, wo sie als strategische Priorität definiert und von der Geschäftsführung unterstützt werden, erhalten die entsprechenden Teams das Mandat, mehr Ressourcen und die nötige Priorisierung (GW1). In anderen Fällen wird das Thema als „Sonderfall“ ohne starke organisatorische Einbettung behandelt (PW3). In einem Interview wurde dies als Frage der Unternehmenskultur beschrieben: Unternehmen, die aufgrund fehlender Priorisierung in der Vergangenheit wenig Erfahrungen aufgebaut haben, seien auch gegenwärtig weniger in der Lage, energetische Sanierungen anzugehen:



Die Unternehmensform scheint dabei eine Rolle zu spielen: Kommunale Unternehmen berichten häufiger von strukturell verankerter öffentlicher Verantwortung (AU1, GW1), während bei privaten Unternehmen betriebswirtschaftliche Logik im Vordergrund steht – mit zahlreichen Überschneidungen (PW2, PW3).

Hinzu kommt, dass energetische Sanierungsprojekte durch neue Technologien mit kurz- und langfristigen Risiken verbunden sind: Unvorhersehbare technische Probleme, Herstellerinsolvenzen, hohe Systemkomplexität und Fachkräftemangel erschweren die nachhaltige Umsetzbarkeit (GW2, GW1, PW3). Ein Unternehmen betonte die Bedeutung von Entscheidungsträger*innen, die bereit sind, diese Risiken bewusst mitzutragen (GW1). Gleichzeitig wirken diese Unsicherheiten für andere Unternehmen investitionshemmend und begünstigen abwartende Strategien (GW2, PW2). Aus Sicht einer Genossenschaft weisen genossenschaftliche Wohnungsunternehmen dabei strukturelle Vorteile auf: Sie seien nicht an kurzfristige Renditeerwartungen externer Investoren

gebunden und könnten erwirtschaftete Überschüsse im Bestand reinvestieren, was sie im Risikomanagement unabhängiger mache (GW1). Diese Differenzierung ist in der Literatur bisher wenig elaboriert.

Individuelle Motivation wirkt als Hebel

Neben der organisationalen Ebene spielt auch die Motivation und Einstellung von Einzelpersonen eine Rolle: In mehreren Interviews wurde berichtet, dass Sanierungsvorhaben maßgeblich durch einzelne engagierte Personen angestoßen und getragen werden (GW1, GW2). Diese „internen Treiber“ können Prozesse entscheidend voranbringen, stoßen aber an Grenzen, wenn es an struktureller Rückendeckung fehlt (PW3). Dieser Befund verweist auf eine strukturelle Fragilität: Wo persönliches Engagement fehlende institutionelle Verankerung kompensiert, besteht die Gefahr, dass Sanierungskapazitäten mit Personalwechseln verloren gehen – mit unmittelbaren Konsequenzen für die Skalierbarkeit energetischer Sanierungen.

2.2.5.2 Während der Sanierung: Koordination, Kompetenz und Reibungsverluste

Während der Durchführung rückt das interne Projektmanagement in den Mittelpunkt. Erfolgreiche Unternehmen verfügen über klare Abläufe, stabile Verantwortlichkeiten und eingespielte Kommunikationswege, gegebenenfalls auch über Abteilungsgrenzen hinweg (KW1, GW2). Wo diese fehlen, entstehen Reibungsverluste: Technische Umsetzung, Mietendenkommunikation und interne Steuerung greifen nicht sauber ineinander, was zu Verzögerungen, Missverständnissen und zusätzlichem Aufwand führt (PW3, KW2, KW3). In einem Interview wurde hervorgehoben, dass die Verortung der Verantwortlichen für Kommunikations- und Partizipationsmaßnahmen in der Abteilung für Modernisierung und Neubau zu kürzeren Wegen bei Absprachen führe (KW4).

Ein zentrales Ziel während der Sanierungsphase sei es, die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten: „Je kürzer die Bauzeit, desto akzeptabler ist die Maßnahme für die Mieter.“ (KW2). In den Interviews wurde zudem deutlich, dass Vermietende die Belastungen der Mietenden während der Sanierung anerkennen. Häufig problematisiert wurde die Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben: Terminierungen mit Fremdfirmen seien teilweise nicht tagesgenau möglich; Termine würden nicht eingehalten, Wohnungen bei der Umsetzung nicht korrekt verschlossen oder Mobiliar beschädigt (KW2, KW3, PW1). Zudem ließen Mietende teils Handwerker*innen nicht in die Wohnung, was ebenfalls zu Verzögerungen führe (KW5).

Erfahrungswissen hilft bei der erfolgreichen Durchführung

Auch während der Bauphase zeigt sich der Wert internen Erfahrungswissens: Unternehmen mit mehrjähriger Sanierungspraxis oder spezialisierten Projektleitungen sind besser in der Lage, komplexe Projekte erfolgreich durchzuführen – durch standardisierte Prozesse, abgestimmte Teams und gegebenenfalls externe Dienstleister (GW2, KW1, KW5, PW2, GW2). Auch hier sind die bereitgestellten finanziellen und personellen Ressourcen ein entscheidender Faktor.

3 Perspektive der Mietenden auf energetische Sanierungen

Bevor die einzelnen Bedürfnisse im Detail betrachtet werden, ordnet das folgende Kapitel die Perspektive von Mietenden zunächst in den bestehenden Forschungsstand ein. Es fasst entlang der zentralen Themenfelder zusammen, was bisherige Studien zu den Erfahrungen, Bedürfnissen und Belastungen von Mietenden zeigen – und bildet damit den Bezugsrahmen, vor dem sich die eigenen empirischen Befunde einordnen lassen.

3.1 Stand des Wissens

Wie Mietende energetische Sanierungen erleben und bewerten, ist in den vergangenen Jahren zunehmend Gegenstand qualitativer und quantitativer Forschung geworden. Der folgende Überblick fasst den Stand des Wissens entlang von drei zentralen Themenfeldern zusammen – Kommunikation, Transparenz und Teilhabe, Wohn- und Lebensqualität sowie Kostenbelastung und finanzielle Absicherung – und bildet damit den Bezugsrahmen, vor dem sich die empirischen Befunde einordnen lassen.

Kommunikation, Transparenz und Teilhabe

Ein übergreifender Befund der bisherigen Forschung lautet, dass Kommunikation, Transparenz und das bestehende Verhältnis zwischen Mietenden und Vermietenden zentrale Faktoren für die Akzeptanz einer Sanierung sind (Schumacher et al. 2024; BBSR 2015). Bereits im Vorfeld besteht bei Mietenden ein ausgeprägtes Informationsbedürfnis, da unzureichende Kommunikation bestehende Probleme intensivieren kann (Schumacher et al. 2024). Dies betrifft sowohl die transparente Darstellung der Belastungen während des Bauprozesses – Dauer, Baulärm, Schmutz – als auch die möglichen Vorteile wie Energieeinsparungen und Heizkostenreduktion (Bergmann et al. 2021; BBSR 2015). Gerade im Hinblick auf die Kosten gilt Transparenz als entscheidend, während mangelnder Dialog ein zentrales soziales Hemmnis darstellt, weil er die wahrgenommene Komplexität und Unsicherheit erhöht (Gaßner et al. 2019; Fjornes und Becker 2022; D'Oca et al. 2018). Das bestehende Verhältnis zwischen Mietenden und Vermietenden bildet dabei einen wichtigen Deutungsrahmen: Erreichbarkeit, persönlicher Kontakt und positive Vorerfahrungen wirken sich günstig auf die Akzeptanz aus, während neuen oder persönlich unbekannten Eigentümer*innen tendenziell eigennützige Absichten unterstellt werden (Schumacher et al. 2024); in genossenschaftlichen Kontexten zeigt sich demgegenüber eine höhere Aufgeschlossenheit (Haug et al. 2020). Über die reine Information hinaus wird auch der Beteiligung der Mietenden eine akzeptanzfördernde Wirkung zugeschrieben (Suschek-Berger und Ornetzeder 2006; BBSR 2015) – ob Mietende ihre Anliegen jedoch überhaupt artikulieren können, hängt stark von ihren individuellen Kapazitäten ab, von finanziellen Ressourcen über Mitgliedschaften in Mietendenvereinen bis hin zu funktionierenden Hausgemeinschaften (Schumacher et al. 2024). Während der Sanierung erschwert die Abwesenheit der Eigentümer*innen auf der Baustelle aus Sicht von Mietenden die Lösung auftretender Konflikte, etwa mit Handwerker*innen (Schumacher et al. 2024). Auch nach Abschluss der Maßnahmen bleibt Kommunikation relevant, insbesondere zu Kosten, Energieverbräuchen und dem Umgang mit neuer Technik, zu denen bei Mietenden häufig Informationsdefizite bestehen (Pfnür und Müller 2021; Renz et al. 2023; Löbe und Sinning 2019).

Wohn- und Lebensqualität

Die Auswirkungen einer Sanierung auf die Wohnqualität sind erst nach Abschluss der Maßnahmen unmittelbar spürbar, prägen aber bereits im Vorfeld die Ängste und Hoffnungen der Mietenden (Hacke und Lohmann 2006; Haug et al. 2020). Als Hemmnisse für die Akzeptanz werden erwartete Belastungen wie Baulärm, Schmutz und eingeschränkte Privatsphäre beschrieben, ebenso die Sorge vor eingeschränkter Nutzbarkeit, längeren Baudauern, Schimmelbildung oder – im Fall von Innendämmung – reduziertem Wohnraum (Hacke und Lohmann 2006; Haug et al. 2020; Bergmann et al. 2021). Demgegenüber stehen positive Erwartungen an reduzierte Energieverbräuche und vor allem an einen Zugewinn an Komfort und Behaglichkeit sowie an eine verbesserte Ausstattung, etwa von Balkonen oder Gemeinschaftseinrichtungen (Haug et al. 2020; Hacke und Lohmann 2006).

Während der Sanierung ist der Wohnalltag meist unmittelbar durch Baulärm und Schmutz beeinträchtigt (Schumacher et al. 2024; Fjornes und Becker 2022); das Phänomen der „Dauerbaustelle“ kann Wegzüge begünstigen (BBSR 2015). In einer Längsschnittstudie von Hacke und Lohmann (2006) beklagten rund 40 % der befragten Mietenden die hohe nervliche Belastung durch Schmutz und Lärm; zugleich würde eine Mehrheit einer erneuten Sanierung zustimmen, ein Teil davon jedoch nur unter besseren Bedingungen – etwa einer besseren Koordination der Maßnahmen und Information der Mietenden. Bei besonders umfangreichen Sanierungen kann zudem ein vorübergehender Umzug in eine Ausweichwohnung erforderlich werden (Hacke und Lohmann 2006; BBSR 2015).

Nach der Sanierung betrifft die am häufigsten beobachtete Auswirkung das (gefühlte) Raumklima, das überwiegend als angenehmer bewertet wird (Löbe und Sinning 2019; Renz et al. 2023). Je nach Maßnahme sind jedoch auch negative Effekte möglich – etwa verringerter Lichteinfall durch dickere Fassaden, reduzierter Wohnraum durch Innendämmung, als unbehaglich empfundene Flächenheizungen mit niedriger Vorlauftemperatur oder eine Ablehnung automatischer Lüftungsanlagen aufgrund eines ausgeprägten Autonomiebedürfnisses (Renz et al. 2023; Haug et al. 2017). Ein wiederkehrender Befund ist schließlich, dass nicht-energetische Begleitmaßnahmen und Ausstattungsmerkmale – etwa ein renoviertes Bad oder ein Balkon – für den wahrgenommenen Mehrwert einer Sanierung oft stärker ins Gewicht fallen als der energetische Zustand selbst (Schumacher et al. 2024; Kerperien 2019; Hacke und Lohmann 2006).

Kostenbelastung und finanzielle Absicherung

Energetische Sanierungen wirken sich für Mietende in der Regel merklich finanziell aus: Einerseits sollen die Energiekosten sinken, andererseits kann die Kaltmiete durch die Modernisierungsumlage steigen. Wie sich die Warmmiete insgesamt verändert, hängt vom Verhältnis von Einsparungen und Mehrkosten im Einzelfall ab. Vor dem Hintergrund hoher Wohnkostenanteile am Einkommen – insbesondere in Städten – sind Mieterhöhungen für viele Mietende sehr belastend (Holm et al. 2021; Kenkmann et al. 2024).

Grundsätzlich haben viele Mietende aus finanziellen Gründen Interesse an energetischen Sanierungen und der Reduktion ihrer Energiekosten (immowelt 2024). Gleichzeitig überwiegt bei einem relevanten Teil die Sorge vor steigenden Mieten: In einer repräsentativen Befragung sahen 70 % der Befragten das Problem hoher Mietpreise durch energetische Sanierungen noch verschärft (Aareal Bank AG 2024), und auch in qualitativen Interviews gelten befürchtete Kostensteigerungen als wichtiger Ablehnungsgrund (Schumacher et al. 2024). Dabei kann bereits die Verunsicherung über Folgekosten zu Akzeptanzproblemen führen (Habermann-Nieße et al. 2013). Insgesamt ist

die Bezahlbarkeit einer Wohnung für viele Mietende deutlich relevanter als der Wunsch nach Modernisierung (Matušek et al. 2022; Fjornes und Becker 2022) – dennoch ist ein relevanter Teil grundsätzlich bereit, für mehr Energieeffizienz mehr zu zahlen, wobei diese Bereitschaft bei negativen Vorerfahrungen und in Gebieten mit geringer Nachfrage sinkt (Aareal Bank AG 2024; Schumacher et al. 2024; Henger et al. 2021).

Ob eine Sanierung nach Abschluss warmmietenneutral ausfällt, wird in der Literatur uneinheitlich beurteilt und hängt entscheidend von der Inanspruchnahme von Fördermitteln und der Berücksichtigung von Instandhaltungskosten ab. Mehrere Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass Sanierungen bei voll ausgeschöpfter Modernisierungsumlage eher nicht warmmietenneutral sind (Rau et al. 2024; Bergmann et al. 2022), während andere unter Einsatz von Förderung und Abzug der Instandhaltungskosten Warmmietenneutralität für möglich halten (Mellwig 2024; Cludius et al. 2024). Da die Förderung von der Modernisierungsumlage abzuziehen ist, ist diese in der Praxis in der Regel wenig attraktiv und wird daher häufig nicht genutzt, was sich schlussendlich negativ auf die Mietenden auswirkt (Mellwig 2024; Henger et al. 2021). Eine Ausnahme hierfür stellen ggf. Wohnungsunternehmen dar, für welche die Begrenzung der Mieterhöhungen zum erklärten Ziel zählen.

Erschwerend kommt hinzu, dass Mietende die tatsächlichen Energieeinsparungen kaum nachvollziehen können: Deren Höhe ist ihnen oft unbekannt, gleichzeitige Energiepreisänderungen überlagern den Effekt, und Einsparungen werden erst zeitversetzt mit der Betriebskostenabrechnung sichtbar (Schumacher et al. 2024; Wild 2017). Hinzu kommt, dass die prognostizierten Einsparungen aufgrund von Pre- und Reboundeffekten (siehe Infobox) in der Praxis häufig nicht erreicht werden (Sunikka-Blank und Galvin 2012; Bienert und Groh 2022). Während Kaltmietenerhöhungen sofort sichtbar sind, wird der Nutzen der Sanierung dadurch tendenziell unterschätzt und künftige Einsparungen werden zu wenig berücksichtigt (Schumacher et al. 2024). Besonders belastet werden einkommensschwache Haushalte, die bei Modernisierungen im Schnitt stärker betroffen sind als Haushalte mit hohem Einkommen; in angespannten Märkten kann dies bis zur Verdrängung führen, die in der Literatur als energetische Gentrifizierung beschrieben wird (Henger et al. 2021; Pallaver 2019).



Der **Prebouncedeckt** beschreibt die Differenz zwischen dem rechnerisch prognostizierten Energiebedarf und dem tatsächlichen Verbrauch vor einer Sanierung: Der reale Verbrauch liegt – insbesondere in älteren, unsanierten Gebäuden – häufig deutlich unter dem berechneten Bedarf. Energie, die zuvor gar nicht verbraucht wurde, kann durch eine Sanierung auch nicht eingespart werden, weshalb die prognostizierten Einsparungen oft nicht erreicht werden (Sunikka-Blank und Galvin 2012).

Der **Reboundeffekt** bezeichnet einen erhöhten Energieverbrauch nach einer Sanierung, durch den ein Teil der erwarteten Einsparungen wieder aufgehoben wird – etwa, wenn Bewohner*innen in besser gedämmten Wohnungen höhere Innentemperaturen wählen. Ob und in welchem Umfang ein solcher Effekt auftritt, wird in der Literatur unterschiedlich beurteilt (Galvin und Sunikka-Blank 2016; Renz et al. 2023).

3.2 Empirie: Bedürfnisse von Mietenden im Zuge energetischer Sanierungen

Die Perspektive der Mietenden wird in diesem Kapitel über drei eng miteinander verbundene Zugänge erschlossen: ihre Erfahrungen mit energetischen Sanierungen sowie die damit verbundenen Hoffnungen und Sorgen. Alle drei wurden retrospektiv (ex post) mittels Einzelinterviews und Fokusgruppen erhoben und bilden die unmittelbar greifbare Ebene – das, was Mietende konkret erlebt oder im Zuge der Sanierung antizipiert haben. Aus ihnen lassen sich die zugrunde liegenden Bedürfnisse ableiten, die den analytischen Kern dieses Kapitels bilden. Dieser Ableitungsschritt erfolgte im Zuge der Codierung: Aus den geäußerten Erfahrungen, Hoffnungen und Sorgen wurden die dahinterliegenden Bedürfnisse herausgearbeitet und als solche codiert. Was Mietende erleben, erhoffen und befürchten, verweist damit auf grundlegendere Anliegen – etwa das Bedürfnis nach verlässlicher Information und Transparenz, nach Anerkennung und Wertschätzung, nach Wohn- und Lebensqualität sowie nach finanzieller Sicherheit.

Abbildung 3.2 zeigt eine Codewolke des bereits erläuterten Übercodes „Bedürfnisse“. Die Größe der dargestellten Begriffe richtet sich nach der Häufigkeit, mit der das jeweilige Bedürfnis codiert wurde. Diese Darstellung kann zwar Hinweise auf die Bedeutung bestimmter Bedürfnisse im Kontext der Interviews geben, spiegelt jedoch nicht zwangsläufig deren tatsächliche Relevanz unter allen Mietenden wider – nicht zuletzt, weil die Interviewinhalte durch die Struktur des semi-strukturierten Leitfadens mitbeeinflusst wurden. Dennoch veranschaulicht sie eine Gewichtung der Themen innerhalb der Interviews: Besonders präsent sind Information und Transparenz, gefolgt von Anerkennung und Wertschätzung, verschiedenen Aspekten der Wohn- und Lebensqualität sowie finanzielle Sicherheit.

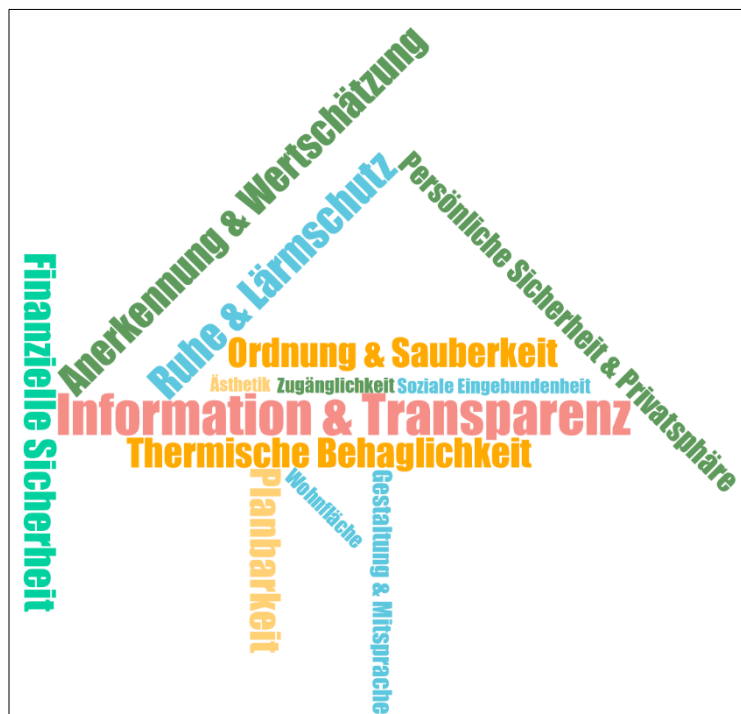


Abbildung 3.2: Bedürfnisse von Mietenden im Kontext energetischer Sanierungen
Codewolke erstellt in MAXQDA auf Basis des Übercodes „Bedürfnisse“

Die folgenden Unterkapitel widmen sich diesen zentralen Bedürfnissen der Reihe nach und arbeiten jeweils heraus, aus welchen Erfahrungen, Hoffnungen und Sorgen sie sich rekonstruieren lassen. Die Herausarbeitung dieser Bedürfnisse dient dabei einem doppelten Zweck: Zum einen ermöglicht sie eine systematische Gegenüberstellung mit den Zielen und Motiven der Vermietenden-seite (Kapitel 2). Zum anderen legt sie die Grundlage dafür, über diese Studie hinaus konkrete Lösungsfelder für eine sozialverträglichere und akzeptanzfördernde Sanierungspraxis zu entwickeln.

3.2.1 Information und Transparenz

Der Erhalt von Informationen zählt für die meisten Mietenden zu den zentralsten Anliegen im Kontext einer energetischen Sanierung. Das Gefühl, rechtzeitig und ausreichend informiert worden zu sein – über Umfang, Dauer und Kosten der Maßnahmen – kann die Sanierungserfahrung als Ganzes positiv beeinflussen. Nahezu alle Befragten betonten unabhängig von der Sanierungsphase den Wunsch nach einer verlässlichen und niedrigschwelligen Erreichbarkeit der Vermietenden, etwa über eine Hotline oder per Mail, wobei der Mehrwert einer konkreten Ansprechperson mehrfach hervorgehoben wurde.

3.2.1.1 Informationen vor der Sanierung

Vor einer Sanierung besteht bei Mietenden in der Regel ein ausgeprägtes Informationsbedürfnis, dem der Gesetzgeber mit der Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB (siehe Infobox S. 29) Rechnung trägt. Dennoch klagte ein Großteil der Befragten – trotz fristgerechter Übermittlung – über zum Teil erhebliche Informationsdefizite hinsichtlich Umfang, Dauer und Kosten der Sanierung.

Einige Mietende (M3, F3, M10, M13f, F13, M15f, M16, M18) wünschten sich daher ergänzende Formate: Informationsveranstaltungen, Foren für Fragen und Anregungen oder ein „Briefing“ mit Handwerker*innen und Vermietenden vor Baubeginn, um Arbeitszeiten abzustimmen und offene Fragen zu klären. Andere (M17, M1, M16f, F7) äußerten sich aufgrund begrenzter zeitlicher Kapazitäten oder mangelnden Interesses skeptisch gegenüber Veranstaltungen und bevorzugten schriftliche Kommunikation per E-Mail.

In gut vernetzten Hausgemeinschaften zeigte sich zudem, dass Mietende Informationen untereinander weitergaben und Abwesende durch Nachbar*innen vertreten wurden (M1, M6, M12, M15, M18). Die Anwesenheitsquote bei Veranstaltungen ist damit kein verlässlicher Indikator für die tatsächliche Informationsdiffusion. Dieser Befund legt nahe, dass soziales Kapital innerhalb der Mietendenschaft als Einflussfaktor im Sanierungsprozess stärker in den Blick genommen werden sollte – insbesondere dort, wo institutionalisierte Kommunikationsangebote der Vermietenden unzureichend sind.

Nachvollziehbarkeit als Grundvoraussetzung für Akzeptanz

Besonders häufig bemängelten Mietende die fehlende Nachvollziehbarkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen: Sie wurden nicht ausreichend darüber aufgeklärt, warum überhaupt saniert wird und welchen Sinn konkrete Maßnahmen haben (M4, M12, M16). Einige erfuhren erst bei Baubeginn oder durch Nachbar*innen, welche Arbeiten in ihrer Wohnung durchgeführt werden. In einem Fall beschränkte sich das Informationsschreiben auf den Hinweis, es würden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen Bauarbeiten durchgeführt (M2) – ohne weitere inhaltliche Konkretisierung.

Planbarkeit als Ergebnis guter Informationspolitik

Eng mit dem Informationsbedürfnis verknüpft ist der Wunsch nach Planbarkeit – sowohl vor als auch während der Sanierung. Mietende (M2, M4, M8, M9, M10, M11, M16, M17, M19) wünschten sich einen Sanierungsfahrplan mit klarem Zeitplan, Beginn und Ende der Maßnahmen sowie der Reihenfolge der einzelnen Arbeitsschritte. Sie gaben an, sich so besser auf die Sanierung einstellen und eine gewisse Planbarkeit erhalten zu können.

Exemplarisch beschrieb eine Mieterin ihre Erfahrung mit unzureichender Vorabinformation:

„Da stand weder, wie lange es noch dauern wird, noch stand da im Detail, was alles gemacht wird. Irgendwie wurde auch alles so sukzessive umgesetzt. Uns war am Anfang auch irgendwie gar nicht bewusst, dass es so ein riesiges Projekt wird und das es auch wirklich so lange dauert.“ (M2, Mieterin eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens)

Demgegenüber lobte ein Mieter (M13) einer Wohnungsgenossenschaft die Kommunikationsstrategie seines Vermietenden ausdrücklich: Er sei von Anfang an einbezogen und rechtzeitig informiert worden; neben Briefen und Telefonaten habe eine Mietendenversammlung stattgefunden. Insgesamt zeigt sich, dass die erlebte Planbarkeit des Sanierungsprozesses stark von der Kommunikationsstrategie des jeweiligen Unternehmens abhängt: Detaillierte und frühzeitige Informationen werden als sehr positiv empfunden, während fehlende Zeitrahmen oder unzureichende Details zu Unannehmlichkeiten führen.

Erwartungsmanagement bezüglich Belastungen und Energieeinsparungen

Viele Mietende (M3, M9, M10, M17, M20) hätten sich eine bessere Vorbereitung auf die Belastungen der Sanierung gewünscht – insbesondere auf Lärm, Schmutz und die Dauer der Baumaßnahmen. Auf die Frage, wie die Belastungen während der Sanierung von Seiten des Vermietenden hätten reduziert werden können, sagte ein Mieter mit Blick auf eine durchgeführte Fassadendämmung:

„[...] auf jeden Fall [durch] mehr Informationen. Ich wusste nicht, dass da hunderte Löcher in die Wand gebohrt werden. Also, ich habe mir das so ein bisschen weniger geräuschintensiv, weniger Tage vorgestellt.“ (M9, Mieter eines privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens)

Dass es zur Lärmbelästigung komme, sei zwar auf einer Baustelle unvermeidbar. Allerdings hätte diese, laut dieses Mieters, vor der Sanierung in Form einer Vorwarnung kommuniziert werden sollen.

Auf der anderen Seite waren einige Mietende (M5, M11, M12, M18) über die positiven Auswirkungen der Sanierung – auch über die reine Energieeinsparung hinaus – überrascht, was die Frage aufwirft, ob Vorteile der Sanierung im Vorfeld nicht ausreichend kommuniziert wurden und ob eine stärkere Betonung der positiven Auswirkungen den Mietenden geholfen hätte, die Belastungen besser auszuhalten. So berichtete ein Mieter (M18) von zunächst schlechter Stimmung in der Hausgemeinschaft, als eine Mieterhöhung von 40 Euro angekündigt wurde; am Ende übertrafen die Einsparungen die Mehrkosten deutlich, was seiner Meinung nach zu Beginn hätte klarer kommuniziert werden sollen. M17f stellte in einer der Fokusgruppen die Vermutung an, dass der Umweltnutzen einer Sanierung neben den ökonomischen Aspekten mehr hervorgehoben werden solle und dass dies die Stimmung im Haus gegenüber der Sanierung hätte verbessern können. Auf die konkrete Nachfrage, was Vermietende hätten tun können, um die Mietenden von der Sanierung zu überzeugen, sagte ein Mieter:

„[...] also die Vorteile so einer Sanierung vielleicht noch massiver aufzeigen, um dem Mieter auch das Gefühl zu geben, ja, wenn ich das jetzt durchstehe, [...], den Monat oder die 6 Wochen, die dort vielleicht ein bisschen Probleme für mich darstellen, dann gibt es für mich natürlich einen entsprechenden Gewinn im Endeffekt. Das man sowas durchaus machen könnte, und da auch auf die Vorteile noch intensiver hinweist, die auch nach so einer Sanierung da sind.“ (M3, Mieter eines landeseigenen / kommunalen Wohnungsunternehmens)

Anschließend wurde in einer der Fokusgruppen jedoch auch deutlich, dass der Erfolg von positivem Framing in der Kommunikation des Vermietenden stark von dessen wahrgenommener Glaubwürdigkeit abhängt. So kann ein bis dahin bereits durch Misstrauen geprägtes Verhältnis zwischen Mietenden und Vermietenden die Wirkung von gut gemeinten Kommunikationsmaßnahmen durchaus negativ beeinflussen. Ein Mieter (F6) berichtete, dass Modernisierungsankündigungen drei Monate vor den Sanierungsmaßnahmen erfolgt seien, begleitet von „Sofagesprächen“, in welchen die Vorteile der Sanierung sowie die Mieterhöhung von acht Prozent kommuniziert worden seien. Seiner Auffassung nach dienten diese Gespräche jedoch lediglich als Stimmungstests durch die Hausverwaltung und um Mietende unter Druck zu setzen und Auszüge zu provozieren. Eine andere Mieterin (M7f) äußerte, dass sie die positiven Effekte einer Sanierung generell erst glauben würde, wenn sie diese auf der eigenen Abrechnung sehe; im Falle ihrer eigenen Sanierungserfahrung zeigte sie sich im Nachhinein tatsächlich positiv überrascht über die Auswirkungen.

Die Fokusgruppen brachten zudem eine gewisse Ambivalenz gegenüber der Notwendigkeit einer aktiven Vorteilskommunikation ans Licht. Drei Mietende (F2, M1f, M17f) äußerten, dass Vorteile wie Energieeinsparungen, erhöhter Wohnkomfort und Umweltfreundlichkeit allgemein bekannt seien und nicht explizit erklärt werden müssten, da dies sonst zu technisch werden könnte. Eine Mieterin (F3) widersprach dem und hätte sich eine persönlichere Erklärung der Energieeffizienz gewünscht, beispielsweise durch konkrete Beispiele für Kosteneinsparungen. Dies zeigt wiederum die große Heterogenität unter der Mietendenschaft auf.

Transparente Kommunikation zu Kosten schafft Vertrauen und Sicherheit

Ein weiterer Aspekt des Informationsbedürfnisses betrifft die Kosten, die durch die Sanierung auf die Mietenden umgelegt werden. Bei einigen Mietenden wurde zwar in der

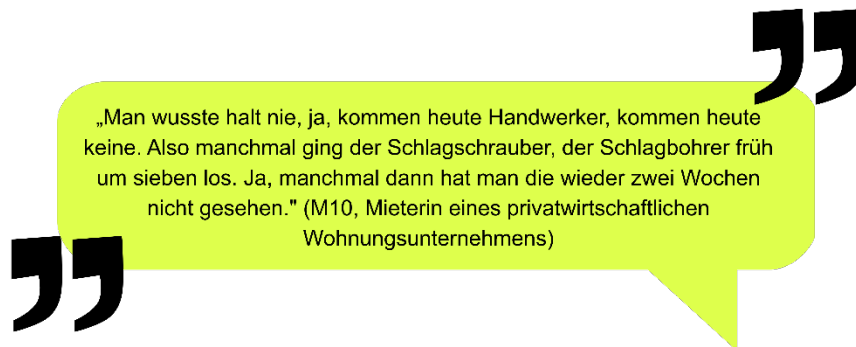
Modernisierungsankündigung angegeben, dass die Sanierungskosten von den Vermietenden übernommen würden (M4, M5). In einigen Fällen hätten sich Mietende jedoch darüber Sorgen gemacht, wie die Miete sich verändern werde und ob die Wohnung für sie bezahlbar bleibe (M6, M8, M11, M12, M13, M16, M21). Teilweise blieb diese Unsicherheit noch über den Sanierungszeitraum hinaus erhalten. Die betroffenen Mietenden hätten sich daher gewünscht, frühzeitig über mögliche Kostenerhöhungen informiert zu werden. Außerdem wünschten sich einige Mietende, dass Vermietende prognostizierten, wie hoch die Energieeinsparungen aufgrund der Sanierung schlussendlich ausfallen würden (M9, M10, M17). In der Online-Fokusgruppe kritisierte ein Mieter (F6) die schwammige und bedeckte Kommunikation seines Vermietenden, die lediglich auf mögliche Einsparungen hingewiesen habe und die Verantwortung für Sanierungserfolge an die Mietenden zurückgespielt habe. Er äußerte seine Verunsicherung und wünschte sich absolute Transparenz und Offenheit seitens des Vermietenden.

3.2.1.2 Informationen während der Sanierung

Während der Bauphase wünschten sich Mietende übergreifend mehr Informationen zum Zwischenstand der Sanierung – vom Vermietenden, aber auch von den Handwerker*innen. Angaben darüber, welche Maßnahmen bereits abgeschlossen und welche noch geplant sind, hätten es ermöglicht, das Ende der Sanierung abzuschätzen oder sich auf die noch bevorstehenden Maßnahmen vorzubereiten und sich einzustimmen. Damit wäre auch dem bereits beschriebenen Wunsch nach Planungssicherheit nachgekommen worden. Derartige Zwischenupdates hätten laut den Befragten durch Aushänge, E-Mails, ein digitales Forum, via Telefon oder durch eine zentrale Ansprechperson kommuniziert werden können. Eine pauschale Aussage zu den bevorzugten Kommunikationskanälen lässt sich aufgrund der hohen Heterogenität der Mietenden nicht treffen.

In der Berliner Fokusgruppe äußerten mehrere Mietende (F9, F10, F11, M9f) den Wunsch nach einer fachkundigen, erreichbaren und idealerweise vor Ort anwesenden Ansprechperson oder Bauleitung während der Sanierung; F13 hob seine Erfahrung mit einer solchen bei einem Fernwärmeschluss als positives Beispiel hervor.

Gleichzeitig gab es regelmäßige Kommunikationsdefizite zwischen Mietenden und Handwerker*innen. Einige Mietende (M1, M8, M9, M15, M19) berichteten, dass die Handwerker*innen aufgrund von Sprachbarrieren nicht mit den Mietenden kommunizieren könnten, was Absprachen erschwere und vereinzelt dazu führe, dass Beschwerden und Rückfragen nicht oder unzureichend beantwortet worden seien. Dieser Befund stellt einen in der Literatur bisher kaum thematisierten Aspekt dar, der unter anderem auf strukturelle Probleme europaweiter Ausschreibungspraktiken verweist. Zudem führte die fehlende Transparenz hinsichtlich der Arbeitszeiten der Handwerker*innen dazu, dass Mietende nicht abschätzen konnten, wann und wie lange gearbeitet wird, was die Alltagsplanung – insbesondere für Personen im Homeoffice oder in Schichtarbeit – erheblich erschwerte:

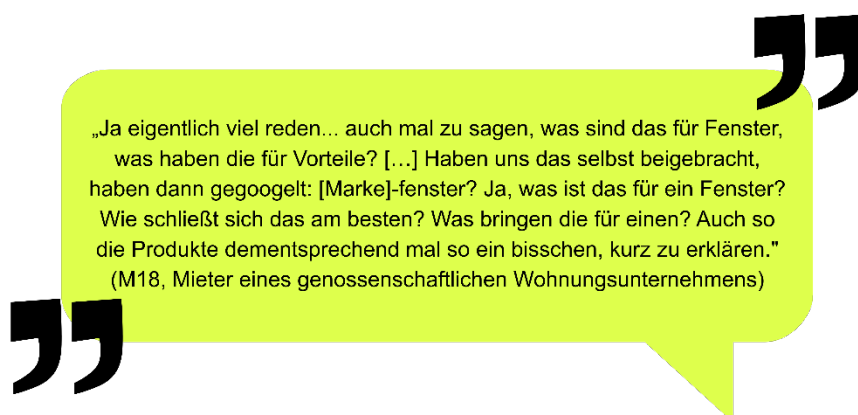


Auch die Kommunikation von Verzögerungen konnte in manchen Fällen nicht gewährleistet werden. Die Vermietenden bzw. die Hausverwaltungen wurden hierbei von zwei Mietenden (M2, M9) als wenig vermittelnd wahrgenommen; gewünscht wurde, dass diese aktiv Kontakt zu den Handwerker*innen aufnahmen. Darüber hinaus äußerte ein Mieter den Wunsch, dass Handwerker*innen die von ihnen durchgeführten Maßnahmen kurz erläuterten. M18 berichtete, er hätte es sinnvoll gefunden, wenn die Handwerker*innen, die in seiner Wohnung die Fenster austauschten, deren Funktionsweise erklärt hätten.

In Summe fehlte den Mietenden in vielen Fällen eine verbindliche Ansprechperson, an die sie sich bei Problemen, Beschwerden und Rückfragen hätten wenden können und die über das Organisatorische der Sanierung informiert ist (M8, M9, M10, M15). Ein Teil der Mietenden berichtete, sich in dieser Phase mit ihren Anliegen allein gelassen und unzureichend betreut gefühlt zu haben (M3, M4, M8, M9, M10, M14, M15, M16, M21).

3.2.1.3 Informationen nach der Sanierung

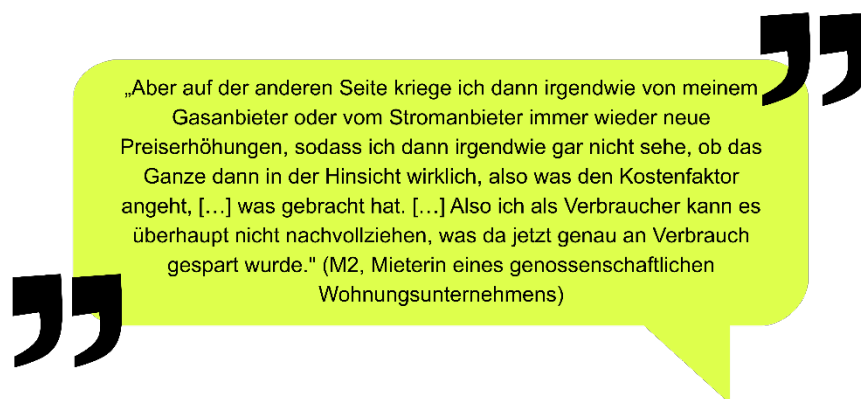
Nach Abschluss der Arbeiten berichteten Mietende ebenfalls von Informationsdefiziten. Fünf Befragte (M1, M4, M8, M12, M18) gaben an, nicht oder nur unzureichend in die neue Gebäudetechnik eingewiesen worden zu sein – beispielsweise nach der Installation neuer Fenster oder Heizungen. So wünschte sich ein Mieter:



In den Interviews machten Mietende verschiedene Vorschläge, wie eine sinnvolle Einweisung gestaltet werden könnte. Einige (M3, M4, M9, M12, M18) hätten sich eine persönliche Einweisung gewünscht – etwa durch den*die Hausmeister*in oder durch die Handwerker*innen unmittelbar beim Einbau, da diese vor Ort seien und kurz die Vorteile und die Funktionsweise erläutern könnten. Auf der anderen Seite wurden auch Wünsche nach digitalen Informationsmaterialien wie Erklärvideos oder Schaukästen in den Treppenhallen geäußert (M3, M18).

Zwei Mietende (M2, M8) äußerten zudem den Wunsch, dass das Ende der Sanierungsarbeiten schriftlich kommuniziert werde – statt es indirekt daran zu erkennen, dass Handwerker*innen begannen, die Baustelle aufzuräumen. Ein weiteres Informationsdefizit in der Nachsanierungsphase betrifft die Kosten: Bei einigen Mietenden (M2, M9, M21) herrschte Unverständnis bezüglich der Zusammensetzung von Energiekosten und über das Mieterhöhungsschreiben, das häufig erst nach der Sanierung übermittelt wurde. Sie wünschten sich, bereits vor der Sanierung über die Mieterhöhung informiert worden zu sein (M2, M8, M18). Eine Mieterin (M2) berichtete, das Schreiben als sehr unverständlich empfunden zu haben; sie hätte sich gewünscht, dass es verständlicher, in „Laiensprache“ formuliert worden wäre.

Nach der Sanierung fiel es den befragten Mietenden zudem schwer, ihre Energieeinsparungen korrekt einzuschätzen. So wurde teils von Schwierigkeiten berichtet, den verbrauchssenkenden Effekt von Energieeffizienzmaßnahmen einzuschätzen – zum einen aufgrund von unzureichendem Monitoring, zum anderen, weil Energiepreissteigerungen den Einspareffekt überlagern konnten. Neben einer transparenten Offenlegung der Berechnungen wünschten sich einige Mietende also auch ein regelmäßiges und leicht zugängliches Monitoring der eigenen Energieverbräuche nach der Sanierung (M2, M9, M12):



Ein Mieter (M12) berichtete dementsprechend positiv von einem monatlichen Überblick über seine Energieverbräuche, der ihm einerseits die Planung möglicher Nachzahlungen ermögliche und andererseits durch das hohe Maß an Transparenz Vertrauen in die Abrechnungen schaffe.

3.2.2 Anerkennung und Wertschätzung

Wie bei den meisten Menschen besteht auch bei Mietenden ein grundlegendes Bedürfnis nach Anerkennung ihrer Person und ihrer individuellen Bedürfnisse – im Kontext energetischer Sanierungen trifft dies besonders auf das Verhältnis zum Vermietenden zu. Besonders hervorgehoben wurde in den Interviews dabei das Gefühl von Wertschätzung sowie das Erleben, mit eigenen Anliegen „gesehen und gehört“ zu werden. Dabei zeigte sich, dass Anerkennung und Wertschätzung nicht erst im Verlauf der Sanierung relevant werden, sondern häufig bereits im Vorfeld angelegt sind. Das bestehende Verhältnis zwischen Mietenden und Vermietenden bildet daher einen wichtigen Deutungsrahmen, der beeinflusst, wie Informationen, Maßnahmen und Interaktionen während der Sanierung wahrgenommen und bewertet werden. So äußerten mehrere Mietende – insbesondere in der Berliner Fokusgruppe –, dass sie sich von ihren Vermietenden nicht ernstgenommen fühlten, nichts zu sagen hätten und dieses Gefühl der Machtlosigkeit auch für die Sanierung gelte.

Besonders deutlich wird der Wunsch nach Anerkennung im Bereich Beteiligung, wozu neben Information auch Dialog und Konsultation als auch konkrete Mitbestimmung zählt (vgl. Arbter et al.

2005). Aufbauend auf dem zuvor beschriebenen Bedürfnis, informiert zu werden und Rückfragen stellen zu können (Information), möchten Mietende ihre Sorgen und Anregungen einbringen und diesen Gehör verschaffen (Konsultation). In einzelnen Fällen äußerten Mietende auch den Wunsch, Einfluss auf den Verlauf oder konkrete Maßnahmen einer Sanierung nehmen zu können (Mitbestimmung). Art und Umfang dieser gewünschten Einbindung variierten dabei erheblich: Während einige Mietende keinerlei Interaktion in Bezug auf den Sanierungsprozess wünschten, strebten andere eine möglichst weitgehende Mitsprache an. Zudem kam es in Einzelfällen zu Protest und aktiver Einforderung von Mitbestimmung. Eine weitere Möglichkeit, Mietenden Anerkennung und Wertschätzung entgegenzubringen, ist durch finanzielle oder materielle Kompensation; dieser Aspekt wird jedoch in Kapitel 3.2.4.2 im Themenfeld finanzielle Sicherheit gesondert behandelt.

3.2.2.1 Dialog und Mitsprache

Noch vor einer konkreten Mitsprache äußerten einige Mietende (M10, M15, M18) den Wunsch, im Vorfeld konsultiert zu werden und mit dem Vermietenden in den Dialog zu treten. Dabei wurden erhebliche individuelle Unterschiede sichtbar. So formulierte eine Bewohnerin (M10) eines Hauses mit lediglich vier Mietparteien und einem privatwirtschaftlichen Vermietenden den Wunsch nach persönlichem Austausch, während eine Mieterin – Genossenschaftsmitglied, aber wohnhaft in einem großen städtischen Mehrfamilienhaus – ausdrücklich keinen persönlichen Kontakt zum Vermietenden wünschte (M11).

Drei weitere Mietende (M16f, F7, M7f) lehnten eine persönliche Ansprache im Vorfeld einer Sanierung explizit ab. Sie empfanden den direkten Kontakt – etwa einen Besuch des Vermietenden oder Informationsveranstaltungen – als unnötigen Mehraufwand ohne erkennbaren Mehrwert und bevorzugten schriftliche Kommunikation. Begründet wurde dies unter anderem mit dem zusätzlichen Zeitaufwand sowie mit fehlenden eigenen Einflussmöglichkeiten auf das Sanierungsergebnis.

Insgesamt deutet dies darauf hin, dass Präferenzen hinsichtlich Nähe und Austausch mit Vermietenden weniger von objektiven Wohn- oder Organisationsformen als vielmehr von individuellen Erwartungen und Erfahrungen sowie der Art und dem Umfang der Sanierung geprägt sind. Vereinzelt gab es Hinweise darauf, dass eine geringere Anzahl an Mietparteien eher mit dem Wunsch nach persönlichem Kontakt zum Vermietenden in Zusammenhang stand.

Die Möglichkeit zur konkreten Mitsprache bei Sanierungsmaßnahmen bewerteten die befragten Mietenden ambivalent. Grundsätzlich zeigten sie Verständnis dafür, dass individuelle Wünsche – gerade bei einer großen und heterogenen Mietendenschaft – nur begrenzt berücksichtigt werden könnten. Dennoch äußerten mehrere Befragte den Wunsch, zumindest bei einzelnen Aspekten mitentscheiden zu können (M8, M10, M12, M13, M14, M15). Dies betraf vor allem nicht-energetische Gestaltungsfragen wie die Farb- und Materialwahl (etwa bei Fliesen) oder optionale bauliche Ergänzungen (z. B. Treppenaufgänge vom Balkon in den Garten). Teilweise erklärten sich Mietende sogar bereit, dafür entstehende Mehrkosten mitzutragen. Wo eine solche Mitbestimmung tatsächlich ermöglicht wurde – etwa bei der Fliesenfarbe in mindestens einem Haushalt –, wirkte sich dies positiv auf die Wahrnehmung der Sanierung aus.

Zugleich wurden Gründe genannt, die gegen eine aktive Mitbestimmung sprachen. In der Frankfurter Fokusgruppe stand dabei die Wohndauer im Vordergrund: In einer temporären Wohnsituation erschien der Aufwand für gestalterische Mitentscheidung zu hoch, da er den Sanierungsprozess unnötig verlangsamte und sich für die verbleibende Mietzeit kaum lohne (M11f, F3). Zudem wurde dort an der Fachkompetenz der Mietenden gezweifelt und die Auffassung vertreten, dass die Wohnungsunternehmen besser beurteilen könnten, welche Maßnahmen notwendig seien (M17f).

In der Berliner Fokusgruppe, die im Kontext eines angespannten Mietmarkts stattfand, war die Skepsis gegenüber Mitspracherechten besonders ausgeprägt. Die Teilnehmenden verwiesen auf die Eigentumsrechte und die legitime Entscheidungsgewalt der Vermietenden (F11, F15) und begründeten ihre Haltung mit dem Wandel des Berliner Wohnungsmarkts von einem „Mietermarkt“ zu einem „Vermietermarkt“ (F14), der dazu führe, dass Mietende kaum noch Ansprüche geltend machen könnten. Allgemein wurde Mitbestimmung teils auch grundsätzlich abgelehnt, da sich ohnehin nicht alle Bedürfnisse berücksichtigen ließen (F12, F13, F15).

In Bezug auf die Nachsanierungsphase wünschten sich vier Mietende in den Fokusgruppen (F4, F6, M9f, M13f) explizit eine Feedbackmöglichkeit, um Vermietenden rückmelden zu können, wie es ihnen durch die Sanierung hindurch ergangen sei. Zwei weitere Mietende (M16f, F8) signalisierten nonverbal ihre Zustimmung. Die bevorzugten Formate variierten: M13f hätte sich ein persönliches Feedbackgespräch vorstellen können, F6 stand einem persönlichen Gespräch zwar offen gegenüber, fände aber einen anonymen Briefkasten geeigneter, und M9f könnte sich eine Befragung vorstellen.

3.2.2.2 Selbstorganisation und Mietendenvertretung

In mehreren Fällen hatten Mietende das Gefühl, dass Entscheidungen über ihren Kopf hinweg getroffen worden seien, was teilweise zu Selbstorganisation und aktivem Protest führte. So formulierten die Mietenden in einem großen Mehrfamilienhaus einen Brief an den Vermietenden und sammelten Unterschriften gegen die Umsetzung eines Sanierungskonzepts – das daraufhin angepasst wurde (M14). In einem weiteren Fall zweifelte die Mietendenschaft die Wirksamkeit einer Fassadendämmung an und organisierte sich unter anderem durch Aushänge im Treppenhaus; schlussendlich bot die Vermietendenseite an, die Modernisierungsumlage abzusenken (M15). In keinem der beiden Fälle hatte die Vermietendenseite zuvor das Gespräch mit den Mietenden gesucht.

Positiv äußerte sich auch eine Mietende (M4) über die Selbstorganisation der Mietendenschaft in ihrem Haus, die eigenständig die Organisation des Sanierungsablaufs übernahm und damit erst die erfolgreiche Durchführung ermöglichte – konkret die Reihenfolge, in welcher einzelne Kellerabteile saniert werden sollten. In diesem Fall hätte nach ihrer Ansicht eine vorherige Konsultation der Mietenden den Prozess erleichtert. In einem anderen Fall schlossen sich Altmietende in einer Chatgruppe zusammen und tauschten sich aus, was als hilfreich erachtet wurde (M15).

Um ihren Bedürfnissen Gehör zu verschaffen, äußerten Mietende vereinzelt den Wunsch nach einer vermittelnden Instanz. In den Fokusgruppen wurde diskutiert, wie diese Vermittlung gestaltet sein könnte. M13f, der in einer Wohnungsgenossenschaft wohnt, berichtete, wie er als Vertreter der Mietenden einmal im Jahr an der Versammlung der Hausverwaltung teilgenommen und seine Nachbar*innen repräsentiert habe. Es seien jeweils eine Vertretung für zwei Häuser gewählt worden, die als „Sprachrohr“ der anderen 30 Mietenden fungierten. Solch eine Vertretung der Mietendenschaft in Form von Mietendenbeiräten oder „Mietendensprecher*innen“ fand in den Fokusgruppen Zustimmung, auch wenn nicht jede*r selbst eine solche Funktion einnehmen wollte. Eine Mieterin in der Frankfurter Fokusgruppe (F1) betonte, dass eine gewählte Vertretung der Mietenden im Gegensatz zu den Stimmen Einzelner mehr Legitimität genieße und folglich von Vermietenden eher gehört würde. Auch von früheren Instanzen wie Blockräten (M1f) oder regelmäßig stattfindenden Treffs von Mietenden wurde berichtet; Letztere seien wichtig für das Gemeinschaftsgefühl und den Austausch unter den Mietenden gewesen. Auf der anderen Seite wurden Mietendenbeiräte auch teilweise als exklusiv und im Falle einer Berliner Wohnungsgenossenschaft als Teil der Genossenschafts-Leitung wahrgenommen.

Als weitere Form der vermittelnden Instanz fungierten in Einzelfällen Hausmeister*innen als direkte Ansprechpersonen vor Ort. Drei Mietende in den Fokusgruppen (M7f, F13, F10) berichteten, dass Hausmeister*innen ihre Belange während der Sanierung vertreten hätten: Sie wandten sich mit Fragen und Beschwerden an die Hausmeister*innen, die sich wiederum in Kontakt mit Handwerker*innen oder der Verwaltung setzten. F13 beschrieb, wie er die Verwaltung über den*die Hausmeister*in dazu habe bewegen können, seine Beschwerden ernst zu nehmen – während eine direkte Kontaktaufnahme mit der Verwaltung erfolglos geblieben sei. Hausmeister*innen seien näher an der Verwaltung als Einzelmietende.

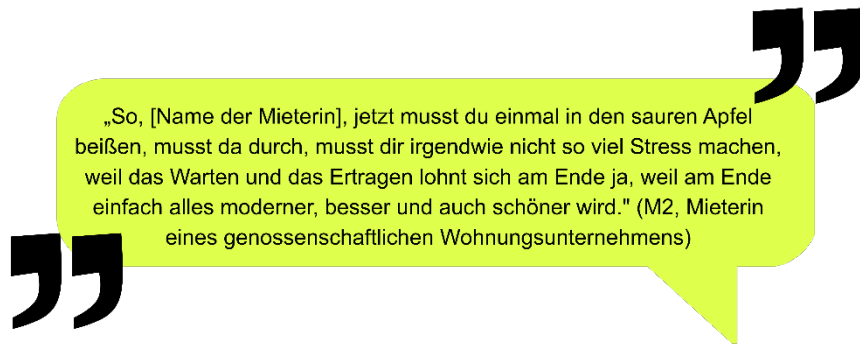
In der Frankfurter Fokusgruppe wünschte sich ein Mieter (F4) mehr Unterstützung von der Verbraucherzentrale bei Mietproblemen und kritisierte die mangelnde Transparenz bezüglich vorhandener Hilfsangebote. Er bemängelte, dass es für Menschen ohne Internetzugang oder mit psychischen Problemen schwierig sei, sich zu informieren und Hilfe zu suchen, und schlug vor, dass Städte proaktiv Informationen zu Anlaufstellen bereitstellen sollten. Ein anderer Mieter (F3) schlug offene Sprechstunden vor und berichtete positiv von der Rolle eines Sozialmanagers bei der Schlichtung von Konflikten zwischen Mietparteien.

Insgesamt zeigt sich: Selbstorganisation innerhalb der Mietendenschaft spielt eine wichtige, in ihrer Bedeutung bisher unterschätzte Rolle im Kontext energetischer Sanierungen. Sie entsteht nicht nur reaktiv – als Antwort auf ausbleibende Kommunikation oder das Gefühl übergangener Interessen –, sondern kann in gut vernetzten Hausgemeinschaften auch proaktiv Lücken im Sanierungsprozess schließen. Sowohl formelle Strukturen wie Mietendenbeiräte und gewählte Mietendensprecher*innen als auch informelle Instanzen wie Hausmeister*innen oder nachbarschaftliche Chatgruppen tragen dazu bei, dass Mietende ihre Anliegen wirksamer artikulieren und gegenüber der Vermietendenseite Gehör finden können. Diese Strukturen gewinnen dabei umso mehr an Bedeutung, je weniger Kommunikations- und Beteiligungsangebote von der Vermietendenseite aktiv bereitgestellt werden.

3.2.3 Wohn- und Lebensqualität

Eine energetische Sanierung wirkt sich in vielfältiger Weise auf die Wohn- und Lebensqualität aus. Wohn- und Lebensqualität ist dabei kein einzelnes Bedürfnis, sondern ein übergeordnetes Bedürfnisfeld, das mehrere konkrete Bedürfnisse bündelt – von Ruhe und Lärmschutz über Sicherheit bis hin zur thermischen Behaglichkeit –, die in den folgenden Unterkapiteln einzeln betrachtet werden.

Die Diskrepanz zwischen den Belastungen während der Sanierung und dem anschließenden Mehrwert wurde in den Interviews besonders deutlich. So resümierten einige Mietende (M7, M8, M10, M14, M17), dass sich die Sanierung trotz der teilweise enormen Belastungen unterm Strich gelohnt hätte. Eine Mieterin reflektierte, welchen Hinweis sie ihrem früheren Ich vor Durchführung der Sanierungsarbeiten gegeben hätte:



Gleichzeitig gab es immer wieder Hinweise darauf, dass eine hohe Wohn- und Lebensqualität vor der Sanierung und eine Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld die Bereitschaft erhöhten, Belastungen durch Bauarbeiten zu ertragen, anstatt den Wohnort zu wechseln, siehe Kapitel 3.2.3.4. Dieser Befund verweist auf eine psychologische Dimension, die über rein materielle Wohnqualitätsaspekte hinausgeht.

Besonders häufig wurden als Belastungen eine lange Baudauer, Einschränkungen in der Nutzung der eigenen Wohnung, etwa durch den Abbau der Küche, abgestelltes Wasser oder fehlenden Zugang zum Balkon, Staub, Dreck und Müll sowie Lärm und Einschränkungen der Privatsphäre angeführt. In vielen Fällen wurde neben diesen Umständen auch das im Zuge der Sanierung auftretende Informationsdefizit und damit verbundene Unsicherheiten genannt, siehe Kapitel 3.2.1.

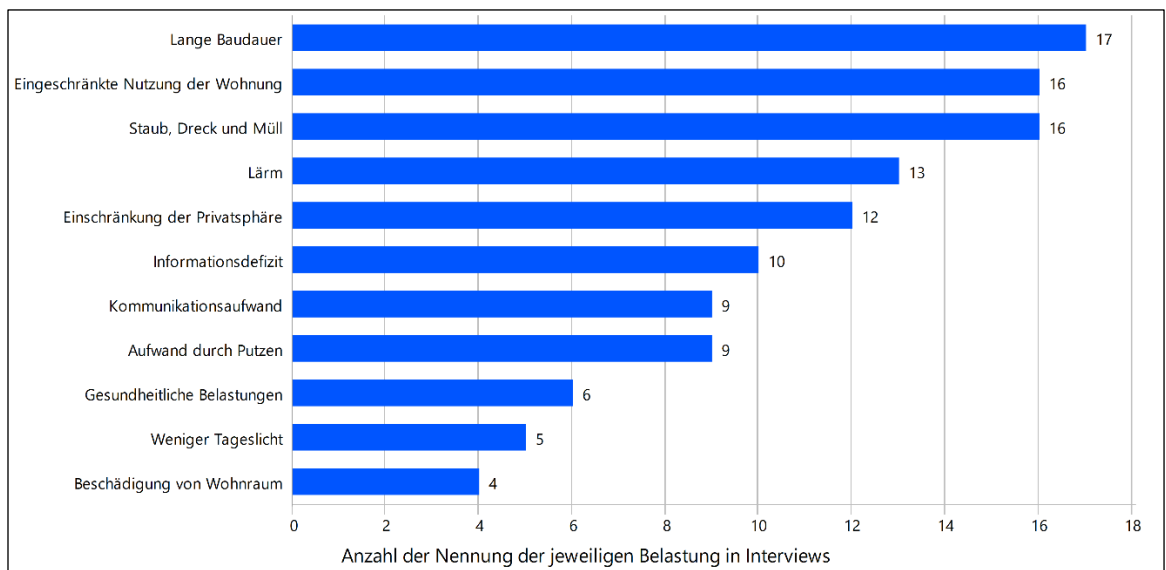
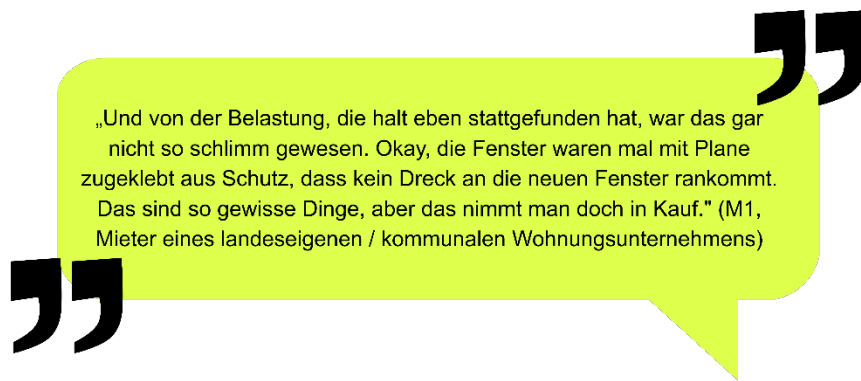


Abbildung 3.3: Welche Belastungen Mietende während einer Sanierung wahrnehmen
N = 21 Interviews, Mehrfachnennungen möglich

Abbildung 3.3 stellt die Anzahl der Interviews dar, in welchen bestimmte Belastungen erwähnt wurden. Gesundheitliche Belastungen beinhalten Schlafmangel (5x) und Allergien (1x). Die genannten Umstände treffen dabei keine konkrete Aussage über die Intensität, in der sie als Belastung wahrgenommen wurden. Individuelle Kapazitäten und Einstellungen beeinflussen die Wahrnehmung stark, wie folgende Aussage verdeutlicht:



Auf der anderen Seite stehen vielfältige positive Auswirkungen der Sanierung auf die Wohnqualität, welche in Abbildung 3.4 dargestellt sind. An erster Stelle steht die Verbesserung des Raumklimas, gefolgt von der ästhetischen Aufwertung des Wohnumfelds und einer reduzierten Lärmbelastung. Zudem spielte die verbesserte funktionale Ausstattung der Wohnung – etwa durch smarte Thermostate oder zusätzliche Steckdosen – eine relevante Rolle für die positive Wahrnehmung der Sanierung.

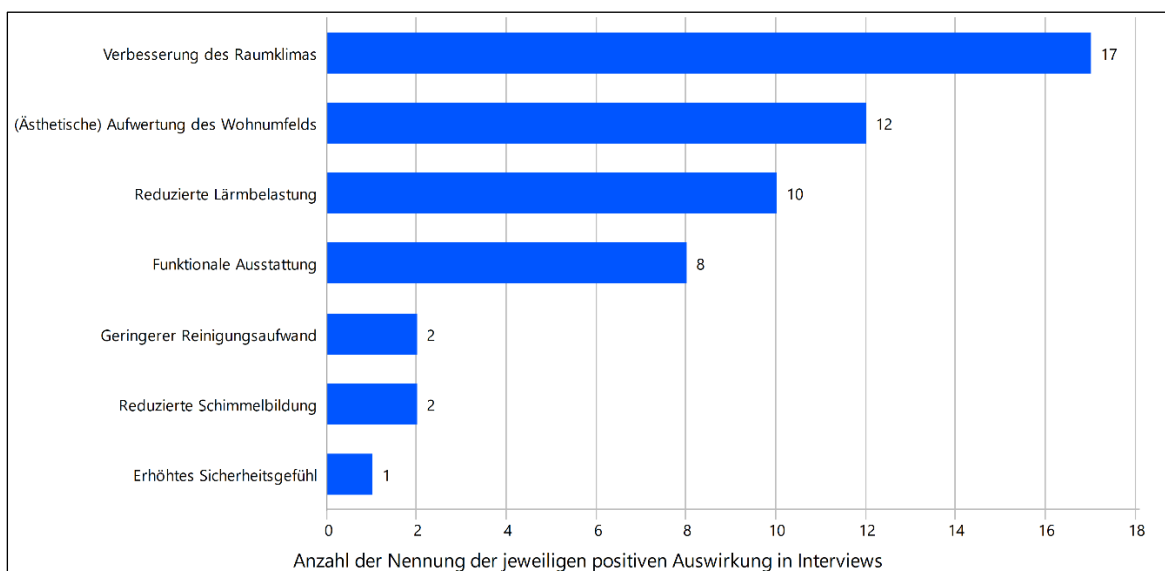


Abbildung 3.4: Welche positiven Auswirkungen Mietende auf die Wohnqualität wahrnehmen
N = 21 Interviews, Mehrfachnennungen möglich

Im Folgenden werden die einzelnen Bedürfnisse innerhalb des Bedürfnisfelds Wohn- und Lebensqualität – etwa Ruhe und Lärmschutz, Sicherheit und thermische Behaglichkeit – im Detail betrachtet.

3.2.3.1 Ordnung und Sauberkeit

Das Bedürfnis nach Ordnung und Sauberkeit äußert sich vor allem während der Sanierungsphase, wobei bereits im Vorfeld Bedenken geäußert wurden, dass es mit der Baustelle zu einem erhöhten Reinigungsaufwand oder zu Schäden an Möbeln der Mietenden kommen könnte.

Mehrere Mietende berichteten von erheblichen Staub- und Schmutzbelastungen, die sich nicht nur in den Wohnungen, sondern auch in gemeinsam genutzten Orten wie Treppenfluren oder

Innenhöfen verbreiteten. Besonders nach einem Fenster- und Heizungsaustausch entstand erheblicher Putzaufwand. Eine Mieterin äußerte daher den Wunsch, dass bei einem solchen Austausch zeitgleich eine Putzfirma beauftragt werde (M2); ein weiterer Mieter berichtete, dass die Mietenden selbst wöchentlich die Reinigung des Treppenhauses übernommen hätten (M21). Bemängelt wurde zudem, dass Schutzmaßnahmen für das Eigentum der Mietenden unzureichend waren: Trotz bereitgestellter Schutzfolien setzte sich Feinstaub auf Möbeln ab, sodass Mietende ihre Wohnungen selbst aufwändig reinigen mussten (M7).

Ausdrücklich gelobt wurde demgegenüber, wenn Handwerker*innen nach Abschluss der Arbeiten die Baustelle ordentlich hinterließen, Bauschutt schnell entsorgten und Treppenhäuser reinigten (M7, M8).

Sonderbelastungen – das Beispiel Allergien

Unter den 21 interviewten Mietenden gab es eine Mieterin, die angab, Allergikerin zu sein (M7). Für sie stellte die erhöhte Staub- und Schmutzbelastung eine besondere gesundheitliche Herausforderung dar: Sie musste eigenständig einen speziellen Filter für die Raumluft kaufen und beim Fenstertausch ihre Wohnung vorübergehend verlassen und in einer anderen Unterkunft unterkommen.

Beschwerden über das Verhalten der Handwerker*innen und Wunsch nach Kontrollinstanz

Mietende berichteten, dass Handwerker*innen während der Baustellenzeit auf verschiedene Weisen unnötige Verunreinigungen produziert hätten: persönlicher Müll im Innenhof, Rauchen auf dem Gerüst vor Wohnungsfenstern oder im Treppenflur, achtloses Lagern von Baumaterialien im Treppenhaus. Treppenhäuser waren so bei einigen Mietenden eingeschränkt nutzbar. Ein Mieter (M20) berichtete, Handwerker*innen hätten regelmäßig versucht, Baumüll über den gewöhnlichen Hausmüll zu entsorgen, was ihn störte. Aufgrund dieser Konflikte wünschte sich eine Mieterin (M10) eine „Kontrollperson“ vor Ort, die selbst einen Blick auf die Unordnung wirft und aktiv wird, wenn es zu dreckig wird. Ein anderer Mieter (M18) berichtete, dass eben dies bei ihm der Fall gewesen sei, und äußerte sich positiv über die Präsenz einer solchen Person auf der Baustelle. Diese Befunde verweisen auf eine in der Literatur bisher wenig beachtete Steuerungsaufgabe der Vermietenden-seite gegenüber den ausführenden Unternehmen.

Bezogen auf die Zeit nach der Sanierung gab es überwiegend positive Berichte: Durch neue Fenster wurde der allgemeine Putzaufwand geringer – neue Fenster ließen sich einfacher reinigen und hielten mehr Staub und Dreck ab (M2, M7).

3.2.3.2 Ruhe und Lärmschutz

Das Bedürfnis nach Ruhe äußerte sich besonders deutlich im Kontext der Bauphase. Als besonders lärmempfindlich erwiesen sich in den Interviews: Menschen mit chronischen Schlafproblemen, ältere Personen, Arbeitende im Schichtbetrieb, Eltern kleiner Kinder sowie Personen im Homeoffice. Ein Teilnehmer berichtete zudem, dass insbesondere arbeitssuchende Menschen im Viertel, die aus diesem Grund viel Zeit zuhause verbrachten, ihre Unzufriedenheit gegenüber dem Baustellenlärm geäußert hätten. Immer wieder kam es zu Beschwerden über Arbeitszeiten sowie das Verhalten der Handwerker*innen (M2, M8, M9, M10, M15, M16, M18, M20).

Baustellenbetrieb außerhalb der Kernarbeitszeiten und am Wochenende

Die Arbeitszeiten der Handwerker*innen wurden regelmäßig als problematisch beschrieben, da sie von morgens ab sechs oder sieben Uhr bis spät in den Abend reichten und von den normalen Kernarbeitszeiten abwichen. Da keine klaren Absprachen über Arbeitszeiten getroffen wurden, war die Lärmbelastung schwer planbar. Besonders belastend war dies erneut für Personen im Schichtdienst oder Homeoffice. Drei Mietende (M2, M15, M20) berichteten zudem von Arbeiten an Wochenenden und Feiertagen; zwei berichteten (M8, M10), kaum planen zu können, ob die Handwerker*innen an einem bestimmten Tag überhaupt erscheinen würden, siehe Kapitel 3.2.1.2.

Beschwerden über das Verhalten der Handwerker*innen

Neben dem unvermeidlichen Baulärm wurden auch vermeidbare Lärmquellen beklagt: laute Musik der Handwerker*innen, lautstarke Unterhaltungen sowie Klingeln an Haustüren bereits um 6 Uhr morgens. Solche zusätzlichen Lärmbelästigungen sorgten für Frustration und wurden als Ausdruck mangelnder Rücksichtnahme wahrgenommen. Mietende wünschten sich, dass Vermietende die Handwerker*innen kontrollierten bzw. die Beschwerden der Mietenden ernst nähmen.

Wunsch nach Zeitfenstern für lärmintensive Arbeiten

Einige Mietende (M2, M8) wünschten sich verbindliche Zeitfenster für lärmintensive Arbeiten. Besonders für Personen im Homeoffice hätten dezidierte Lärmzeitfenster für deutlich bessere Planbarkeit gesorgt. Mietende, die von zu Hause arbeiteten, berichteten, dass sie weder Videokonferenzen durchführen noch sich konzentrieren könnten. Viele sahen sich gezwungen, vorübergehend ins Büro auszuweichen oder bei Freund*innen oder der Familie zu arbeiten. Eine Mieterin musste ihre Arbeitszeit in die Abend- und Nachtstunden verlegen, was sie als erhebliche Einschränkung ihrer Familienzeit empfand (M16).

Nach der Sanierung gab es Berichte von verbessertem Schallschutz, was sich positiv auf die Akzeptanz der Maßnahmen auswirkte. Lediglich in einem Fall berichtete ein Mieter (M9) von verschlechtertem Lärmschutz aufgrund der sanierten Fassade.

3.2.3.3 Persönliche Sicherheit und Privatsphäre

Die eigene körperliche Unversehrtheit und persönliche Sicherheit gehören zu den fundamentalen menschlichen Bedürfnissen und stehen in engem Zusammenhang mit dem persönlichen Wohlbefinden – Aspekte, die auch und besonders im Zuge einer energetischen Sanierung relevant werden:

Bereits im Vorfeld der Sanierung blickten Mietende teils mit Sorge auf den Umstand, dass fremde Personen Zugang zur Wohnung erhielten oder Haus- und Kellertüren offen stünden, was sich in der Realität dann teilweise auch bewahrheitete. So wurde etwa von „unbekannten Personen“ berichtet, die sich Zugang zum Hausflur verschafft hätten. In einem Fall sollte ein Schlüsselkasten den Wohnungszugang für Handwerker*innen ermöglichen, was die betreffende Person (M10) als derart unsicher empfand, dass sie ein Familienmitglied bat, die Handwerker*innen zu überwachen. In einem anderen Fall (M12) sorgte ein Chipzugang an der Haustür für zusätzliches Sicherheitsgefühl.

Die Präsenz von Handwerker*innen wurde teils als unangenehm empfunden: Eine Mieterin (M2) beschrieb, wie sie sich durch Blicke männlicher Handwerker und Begegnungen im Treppenhaus

belästigt fühlte. Mietende mit eingerüsteter Fassade berichteten von Einschränkungen ihrer Privatsphäre durch Handwerker*innen vor den Fenstern. Darüber hinaus wurden Sicherheitsmängel auf der Baustelle selbst thematisiert: Ein Mieter (M14) berichtete von unzureichend gesicherten Spalten im Zuge einer Aufzugssanierung, durch die Kinder hätten fallen können.

3.2.3.4 Thermische Behaglichkeit

Thermische Behaglichkeit beschreibt eines der zentralsten Ziele einer energetischen Sanierung und umfasst Temperatur und Raumklima. Bereits zu Beginn der Interviews – auf die Frage, was ihnen an ihrer Wohnung wichtig sei – betonten mehrere Mietende die Bedeutung von Wärme- und Kälteschutz, insbesondere Bewohnende von Dachgeschoss- oder Altbauwohnungen. Einige beschrieben, wie ihre Wohnung vor der Sanierung als kalt wahrgenommen wurde, Fenster undicht waren und Heizungen nicht richtig funktionierten. Entsprechend waren die Hoffnungen auf eine Verbesserung des Raumklimas hoch.

Zwei Mietende (M14, M18) berichteten zwar zunächst von Kältebelastungen während der Baustellenszeit. So sei in einem Fall eine abgerissene Flurwand im Winter lediglich mit Planen bedeckt worden; in einem anderen habe eine Mieterin beim Fenstertausch eine Jacke anziehen müssen, während ihre ältere Nachbarin aufgrund von Lieferschwierigkeiten eine ganze Nacht ohne Fenster habe verbringen müssen.

Im Großteil der Fälle erfüllten sich jedoch die Hoffnungen der Mietenden: Dichtere Fenster, besser funktionierende Heizungen und eine insgesamt verbesserte Heizbarkeit der Wohnungen wurden positiv hervorgehoben. Komfortgewinne durch neue Steuerungsmöglichkeiten sowie moderne Heizungen wie Fußbodenheizungen im Bad wurden ebenfalls geschätzt. Folgende Zitate von Mietenden sollen die wahrgenommenen Vorteile veranschaulichen:

„Also, wenn das Fenster zu war, dann war es wirklich zu, und da kam auch gar keine Luft mehr durch, keine kalte Luft, und dadurch haben wir halt auch gemerkt, dass die Wohnung auch viel besser geheizt hat. Also die warme Luft ist dann auch wirklich drinne geblieben in den Wohnungen. Das war für mich schon ein großer Vorteil.“ (M2, Mieterin eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens)

„Das Klima in den Wohnungen hat sich verbessert. Die ganze Wärmedämmung, auch ein bisschen der Hitzeschutz hat sich auch verbessert. Gerade übers Dach, da hat sich der Hitzeschutz verbessert. Und das sind schon wichtige Sachen, auch fürs Klima.“ (M6, Mieterin eines privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens)

In einigen Fällen gingen die Maßnahmen allerdings nicht weit genug oder es kam vereinzelt zu Komforteinbußen: Ein Mieter (M15) beschwerte sich über nicht schließbare Lüftungsspalten neuer Fenster, die einen kalten Durchzug verursacht hätten, und verstopfte diese eigenmächtig. In einer Fokusgruppe klagte eine Mieterin (F1), dass ihre Wohnung seit der Sanierung nicht mehr richtig warm werde – was möglicherweise auf die veränderten Strahlungseigenschaften neuer Heizkörper mit niedrigerer Vorlauftemperatur zurückzuführen sein könnte (Anmerkung der Autor*innen).

3.2.3.5 Gestaltung und funktionale Ausstattung

Die Gestaltung und Ausstattung von Wohnung und Wohnumfeld spielen für Mietende eine wichtige Rolle – darunter fallen neben ästhetischen Merkmalen wie den verbauten Materialien auch Aspekte wie Zugänglichkeit (etwa durch einen Fahrstuhl) oder weitere Ausstattungsmerkmale wie Steckdosen, Bewegungsmelder oder der Balkon.

Übergeordnet beschrieben Mietende, was ihnen an der eigenen Wohnung wichtig sei. Genannt wurden Aspekte wie eine zentral gelegene Wohnung mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzt*innen oder auch die Nähe zur Natur. Vier Mietende (M3, M5, M20, M21) nannten die Verkehrsanbindung, weitere vier (M5, M7, M17, M20) die Infrastrukturanbindung als wichtige Kriterien. Ein Mieter erwog einen Umzug, um den Sanierungsbelastungen zu entgehen, entschied sich aber dagegen, weil die Wohnung eine gute Verkehrsanbindung habe (M3). Eine Mieterin, die während laufender Sanierungsarbeiten in die Wohnung eingezogen war, nahm die Belastungen bewusst in Kauf, weil der Wohnraum selbst so ansprechend sei (M6). Diese Beispiele erhärten den Verdacht, dass Mietende, die ihrem Wohnumfeld bereits vor der Sanierung eine hohe Qualität zuschreiben, eine höhere Bereitschaft zeigen, Sanierungsbelastungen zu ertragen.

Nach der Sanierung beschrieben Mietende, dass sich Gestaltung und Ausstattung der Wohnung und des Wohnumfelds verbessert hätten. Zwölf Berichte schilderten, dass diese durch die Sanierung schöner und moderner geworden seien – häufig durch nicht-energetische Begleitmaßnahmen wie die Gestaltung des Treppenhauses, der Fassade oder die Sanierung von Badezimmern.

Darüber hinaus wurden Verbesserungen in der funktionalen Ausstattung hervorgehoben: vergrößerte Balkone (M3, M18), modernisierte Badezimmer (M2, M12), kippbare Fenster (M2), wasserdichte Steckdosen auf dem Balkon (M1), verbesserte Beleuchtung durch Bewegungsmelder (M16) sowie neu installierte Fahrstühle (M2, M16). M16 profitierte zudem von einem neuen barrierefreien Hintereingang zum Keller, durch den sie ihr Fahrrad nicht mehr über zwei Stockwerke tragen muss. Ein Mieter (M1) hatte während der Sanierung den Handwerker*innen den Wunsch geäußert, einen Treppenaufgang vom Erdgeschossbalkon in den Garten zu erhalten; dieser wurde jedoch nicht umgesetzt.

3.2.4 Finanzielle Sicherheit

Neben den vielseitigen Belastungen und Vorteilen machen ökonomische Betrachtungen je nach individuellen Präferenzen und finanziellen Möglichkeiten einen großen Teil der Bewertung von Sanierungsmaßnahmen aus. Die meisten Mietenden erhofften sich sinkende Energiekosten, besonders jene, die in schlecht isolierten Wohnungen lebten und sich von der Sanierung nicht nur eine Aufwertung des Wohnkomforts, sondern auch geringere Wohnkosten erhofften. Gleichzeitig existierten Sorgen, sich die Wohnung aufgrund der anstehenden Mieterhöhung nicht mehr leisten zu können. Vereinzelt gab es Berichte über Nachbar*innen, die ihre Wohnung aufgrund dessen aufgeben mussten (M17f, M7f, F6). Wohnkostensteigerungen in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte spielten in den Gesprächen ebenso eine Rolle wie übergreifende Aspekte der Verteilungsgerechtigkeit mit Blick auf Modernisierungsumlage, Energiekosten und Kompensationszahlungen für Belastungen.

3.2.4.1 Einstellungen und Haltungen gegenüber Kostensteigerungen

Gesetzlich ist geregelt, dass Vermietende bis zu acht Prozent der Investitionskosten einer energetischen Sanierung auf die Mietenden umlegen dürfen. Laut Selbstauskunft der Mietenden wurde lediglich bei zwei der 21 Mietenden gesichert keine Modernisierungsumlage erhoben. Bei 11 der 21 Befragten wurde die Kaltmiete aufgrund der Sanierung erhöht, wobei der Umfang stark variierte – von kleinen Erhöhungen bis zu monatlichen Steigerungen im Bereich von 100 Euro. Teilweise beinhalteten die Mieterhöhungen auch anteilig die Kosten für nicht-energetische Maßnahmen wie die Montage eines Aufzugs oder eines Balkongeländers. Nur in Einzelfällen waren die Mietenden in der Lage, die einzelnen Kostenbestandteile differenziert zu betrachten. Zwei Mietende (M9, M19) erhielten in regelmäßigen Abständen Mieterhöhungen, jedoch nicht explizit aufgrund der Sanierung. Drei Mietende (M6, M12, M21) zogen während der laufenden Sanierungsarbeiten ein, sodass kein Vorher-Vergleich vorlag. Bei einer Person (M11) lag die Sanierung noch nicht lange genug zurück, um eine Aussage treffen zu können. Bei zwei weiteren Mietenden (M4, M5) bleibt auf Basis der Interviews unklar, ob eine Mieterhöhung erfolgte.

Insgesamt zeigten sich Mietende dem Konzept der Modernisierungsumlage gegenüber aufgeschlossen und argumentierten, dass diese aufgrund der Vorteile in Sachen Wohnqualität und Energiekostensenkung gerechtfertigt sei – jedoch unter bestimmten Bedingungen. Fünf Mietende betonten, dass die Umlage nur dann akzeptabel sei, wenn sie verhältnismäßig gegenüber den erbrachten Vorteilen bleibe. Zwei Mietende (M7, M17) nannten konkrete Summen zwischen 15 und 30 Euro. Ein Mieter (M14) beschrieb 50 Euro als vertretbar, obwohl er keine Mieterhöhung erhalten hatte. Zwei weitere Mietende beschrieben ihre Bereitschaft, bis zu 15 % mehr Kaltmiete zu zahlen. Eine weitere Person (M16) gestand ein, sie wüsste nicht, wie der Vermietende ohne eine Modernisierungsumlage die Sanierung sonst finanzieren solle; Umweltschutz und steigende Wohnqualität seien gute Gründe, die die Umlage rechtfertigten. Anders äußerte sich ein Mieter (M15), der eine sehr geringe Mieterhöhung von 13 Euro erhalten hatte und nur dann bereit wäre, mehr Miete zu zahlen, wenn klare wohnumfeldverbessernde Maßnahmen – wie eine Fußbodenheizung oder elektrische Rollos – umgesetzt worden wären. Eine Mietende, die ebenfalls eine Mieterhöhung erhalten hatte, äußerte sich so:

„Wenn es um Zahlen geht, will keiner irgendwie mehr zahlen. Aber es ist ja irgendwo jetzt auch gerechtfertigt, sage ich jetzt mal. Weniger nachvollziehen kann ich immer, wenn die Miete ständig erhöht wird, ohne dass eigentlich irgendwelche Sanierungsarbeiten oder Erneuerungen stattgefunden haben. Von daher ist es akzeptabel. Aber das ist halt immer natürlich so einen negativen Beigeschmack [...]“ (M2, Mieterin eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens)

Das Konzept der Warmmietenneutralität erwies sich als zentrale Bezugsgröße für die Akzeptanz von Mieterhöhungen – ein Befund, der die entsprechenden Erkenntnisse in der Literatur (Mellwig 2024; Rau et al. 2024; Bergmann et al. 2022) aus der Perspektive von Mietenden empirisch stützt. M1, dessen gesunkene Energiekosten die erhöhte Kaltmiete deckten, äußerte sich sehr positiv über energetische Sanierungen und betonte, dass sie immer zum Vorteil der Mietenden seien. M8 betonte ihre Hoffnung, dass sich die Mieterhöhung mit den Energieeinsparungen decke; wäre dies

nicht der Fall, würde sie sich vom Vermietenden getäuscht fühlen. Zwei Mietende (M15 und M17) äußerten sich ablehnend gegenüber der Modernisierungsumlage, da sich in ihrem Fall die Mieterhöhung nicht mit den Energieeinsparungen deckte. Aufschlussreich ist dabei, dass fehlende Warmmietenneutralität nicht nur unmittelbare Ablehnung begünstigen kann, sondern auch potenziell Vertrauen in die Vermietendenseite beeinträchtigt. Umgekehrt berichteten zwei Mietende (M13, M18), dass erst unerwartet hohe Energieeinsparungen zur Akzeptanz einer zunächst abgelehnten Mieterhöhung geführt hätten und ein besseres Erwartungsmanagement die schlechte Stimmung zu Beginn hätte verhindern können. Ein Mieter beschrieb die Situation so:

„Erstmal waren wir natürlich erschrocken, Mieterhöhung und so weiter, da freut man sich natürlich erstmal nicht. Im Endeffekt [...] haben wir dann aber festgestellt, dass wir auch ein bisschen was einsparen [...] und man auch ein bisschen was für die Umwelt tut, das ist ja auch nicht verkehrt, [dass] die Wärme nicht einfach rausgeblasen wird.“ (M3, Mieter eines landeseigenen / kommunalen Wohnungsunternehmens)

Auch die Höhe der Ausgangsmiete spielte eine Rolle, besonders im Verhältnis zum aktuellen Mietmarkt. Eine Mietende (M14) mit einem sehr günstigen alten Mietvertrag äußerte die Bereitschaft, eine Mieterhöhung von 50 Euro zu zahlen, obwohl sie selbst nicht betroffen war. Ihre frisch eingezogene Nachbarin mit derselben Wohnung zahle dagegen „fast das doppelte an Kaltmiete“. Sie vermutete, dass die Wohnungsgesellschaft langjährige Mietende halten möchte und die Kosten daher nur an neue Mietende weitergebe.

Generelle Kritik an der rechtlichen Ausgestaltung der Modernisierungsumlage richtete sich gegen deren zeitliche Unbegrenztheit. M21 und M17 beschrieben, dass die Umlage grundsätzlich gerecht sei, empfanden es aber als problematisch, dass die Sanierungskosten irgendwann abbezahlt sein würden, die Mieterhöhung jedoch bestehen bleibe:

„Auf der einen Seite lockt es natürlich die Hausbesitzer, dann eben tatsächlich etwas zu machen, auf der anderen Seite zahle ich das halt jetzt bis ans Lebensende hier.“ (M17, Mieter eines privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens)

Beim Thema Gerechtigkeit und Kosten wurden auch immer wieder die vermeintlichen Motive der Vermietenden thematisiert. So äußerte M17 großes Misstrauen gegenüber den Motiven seines Vermietenden: Dieser sei lediglich auf Gewinn aus und habe absichtlich teurere Maßnahmen durchführen lassen als nötig; so sei für den Austausch des Balkongeländers eine Mieterhöhung von 11 Euro statt der zuvor angekündigten 7 Euro veranschlagt worden.

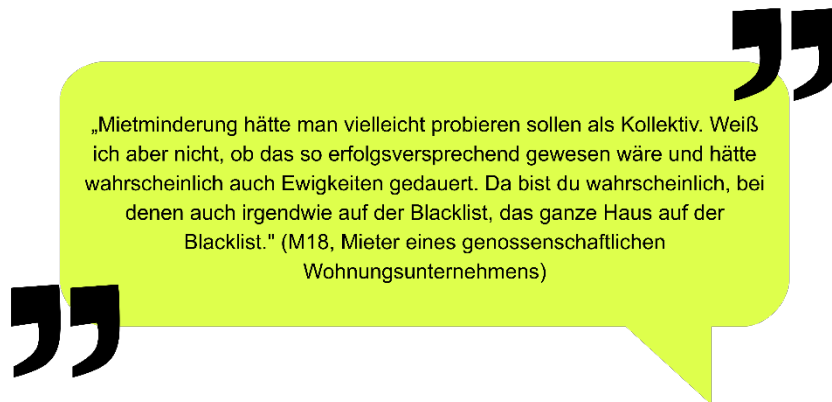
In den Fokusgruppen wurden unterschiedliche Einschätzungen zu den Motiven der Vermietenden deutlich. Einige Mietende (F2, F4, M7f, M15f) sahen wirtschaftliches Eigeninteresse als primären Antrieb; Ein Mieter (F4) bezeichnete Vermietende als „moderne Piraten“, während eine weitere Mieterin (M7f) ihre anfängliche Skepsis beschrieb, die sich nach der erlebten Wohnwertverbesserung legte. Andere (M1f, F8, M13f, M16f, M17f) bewerteten die Sanierung als „Win-Win-Situation“: Vermietende profitierten von Wertsteigerungen und höheren Mieten, Mietende von sinkenden Heizkosten und verbesserter Wohnqualität. Eine Mieterin (M17f) formulierte es in einer der Fokusgruppen pointiert: Die „Gier“ der Vermietenden führe letztlich dazu, dass „wir“ als Mietende angenehmer wohnen könnten.

3.2.4.2 Kompensation durch Mietminderung

Bei 11 von 21 Mietenden kam das Thema Mietminderung zur Sprache. In mindestens fünf Fällen wurde eine Mietminderung gewährt – teils proaktiv von der Vermietendenseite angeboten, teils durch die Mietenden eingefordert. Es zeigt sich, dass Mietminderung als Signal der Wertschätzung durch die Vermietendenseite aufgefasst wird – besonders dann, wenn sie proaktiv angeboten wird. Ein Mieter, dessen Mietminderung selbständig von der Vermietendenseite umgesetzt wurde, fand, dass diese die erlebten Belastungen angemessen kompensierte; er fügte jedoch auch hinzu, der Vermietende setze dies aus seiner Sicht lediglich um, um Beschwerden zu vermeiden, was aus seiner Sicht „clever“ gewesen sei (M1). Eine Mieterin, die nach einem Jahr „unaushaltbaren“ Lärms eine Mietminderung eingefordert hatte, ärgerte sich dagegen im Nachhinein, dies nicht früher getan zu haben. Zum Effekt der Mietminderung auf ihre Akzeptanz sagte sie:

„Ich finde, man toleriert das nochmal auf einem ganz anderen Niveau die ganze Situation und hat auch viel mehr Verständnis für und ist dann nicht so negativ gestimmt, auch wenn man da anruft, zum Beispiel, oder mit denen in Kontakt tritt, als wenn man komplett alleine immer wieder seine Rechte suchen muss.“ (M2, Mieterin eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens)

Vier Mietende (M10, M11, M16, M18) hatten auf eine Mietminderungsforderung verzichtet – aus Angst vor Kündigung oder einer Verschlechterung des Verhältnisses zur Vermietendenseite. Eine Person (M11) äußerte die konkrete Befürchtung, deswegen aus der Wohnung geschmissen werden zu können; eine andere erhielt nach zurückgehaltener Miete und unbeantworteten Beschwerden tatsächlich eine Kündigung (M20). Der organisatorische und rechtliche Aufwand sowie die als gering eingeschätzten Erfolgchancen solcher Forderungen wurden ebenfalls als Hemmnis genannt:



In einem Fall wurden die Mietenden zu Beginn der Sanierung darüber informiert, dass eine Mietminderung im Zuge der späteren Mieterhöhung nachgezahlt werden müsse. Der betroffene Mieter (M16) scheute sich zudem, eine*n Anwält*in einzuschalten, zeigte jedoch gleichzeitig Verständnis für die Absicht der Vermietendenseite, sich finanziell abzusichern, und sah letztendlich den Vorteil der Sanierung für die Mietenden.

Insgesamt zeigt sich, dass Mietminderung eine erfolgsversprechende Maßnahme darstellt, um Mietenden Anerkennung und Wertschätzung mittels finanzieller Kompensation entgegenzubringen. Besonders positiv wird dabei wahrgenommen, wenn sie proaktiv angeboten wird – auch weil neben dem subjektiv wahrgenommenen rechtlichen und organisatorischen Aufwand Bedenken bezüglich einer möglichen Kündigung oder einer Zerrüttung des Verhältnisses bestünden. Gleichzeitig kann eine Mietminderung auch als Mittel verstanden werden, die Zustimmung von Mietenden zu erkaufen, um Beschwerden zu verhindern.

Neben der Mietminderung wurden auch andere Formen der Kompensation positiv erwähnt: So berichtete eine Person (F3) von einem Einkaufsgutschein im Wert von 100 Euro als Entschädigung für durch Bauarbeiten in der Tiefgarage verschmutzte Autos. M9f, ein im Homeoffice tätiger Mieter, äußerte zudem den Wunsch, die Vermietendenseite hätte den Mietenden Gehörschutz zur Verfügung stellen sollen. Solche Maßnahmen hätten den Mietenden das Gefühl vermitteln können, dass ihr Wohlbefinden während der Sanierungszeit für die Vermietenden tatsächlich von Bedeutung ist.

3.2.4.3 Solidarische Kostenaufteilung

In der Frankfurter Fokusgruppe wurde über solidarische Kostenaufteilungen in der Nachbarschaft diskutiert. Gefragt wurde, ob sich die Teilnehmenden vorstellen könnten, gemeinschaftlich die Umlagekosten im Haus aufzuteilen, um Bewohnende mit begrenzten finanziellen Mitteln zu unterstützen. Überwiegend wurde die Idee abgelehnt; die Teilnehmenden sahen klar die Verantwortung beim Vermietenden, Kosten für Personen zu übernehmen, die sich die Umlage nicht leisten können. Auch der Sozialstaat wurde als zuständige Instanz für solche Härtefälle genannt. Andere befürworteten die Idee unter der Bedingung, dass die zusätzlichen Kosten gering blieben. Große Skepsis bestand gegenüber der praktischen Umsetzbarkeit: Die Frage kam auf, ob man auch für Nachbar*innen zahlen müsse, mit denen man kein gutes Verhältnis habe. Zudem wurde betont, dass die Anzahl der Haushalte im Gebäude eine entscheidende Rolle spiele: Bei größerer Anzahl falle die individuelle Kostenbelastung geringer aus.

4 Gegenüberstellung: Bedürfnisse und Motive von Mietenden und Vermietenden

Ziel dieser Studie war es, die Perspektiven zweier Akteursgruppen zu erfassen, die bei energetischen Sanierungen im Mietwohnbestand untrennbar aufeinander angewiesen sind, dabei jedoch auch häufig unterschiedliche Bedürfnisse und Motive aufweisen – Vermietende und Mietende.

Ein zentrales Ergebnis ist so einfach wie folgenreich: Beide Seiten wollen im Kern, dass Sanierungen so reibungslos wie möglich verlaufen. Für Vermietende steht dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Maßnahme an erster Stelle – eine Sanierung muss sich rechnen und möglichst ohne Konflikte mit der Mietendenschaft umsetzen lassen, wobei die konkreten Ziele und Motive auch von der jeweiligen Unternehmensform abhängen. Mietende wiederum möchten gut informiert, respektvoll behandelt und in ihrer individuellen Wohnsituation nicht unnötig belastet werden – weder ökonomisch noch in ihrem Alltag. So nachvollziehbar beide Perspektiven jeweils für sich sind, so leicht können daraus – trotz des geteilten Interesses an einer reibungslosen Sanierung – Konflikte entstehen.

Verstärkt wird das Konfliktpotenzial durch strukturelle Asymmetrien, die das Verhältnis prägen: durch ein Machtgefälle zwischen den Akteuren, durch Informationsasymmetrien – etwa, wenn Mietenden zentrale Angaben zu Kosten, Dauer oder Umfang der Maßnahmen fehlen – sowie durch mangelnde gegenseitige Sichtbarkeit der jeweiligen Perspektiven. Hinzu kommen externe Rahmenbedingungen und strukturelle Lücken, die keine der beiden Seiten allein auflösen kann: volatile Förderprogramme und regulatorische Vorgaben, die die Handlungsspielräume der Vermietenden begrenzen, ebenso wie Governance-Lücken im Sanierungsprozess – etwa bei der Steuerung und Kontrolle der ausführenden Handwerksbetriebe, deren Verhalten unmittelbar auf die Mietenden durchschlägt.

Hinzukommt, dass sich die Wahrnehmung der jeweiligen Umstände teils drastisch unterscheidet – nicht nur zwischen Vermietenden und Mietenden, sondern auch innerhalb der Mietendenschaft selbst. Der Unterschiedlichkeit der Ansprüche und Befindlichkeiten gerecht zu werden, erweist sich damit als die zentrale Herausforderung, die es zu bewältigen gilt.

Die folgende Gegenüberstellung orientiert sich an vier Themenfeldern, in denen sich die Perspektiven von Vermietenden und Mietenden unmittelbar berühren. Sie ergeben sich aus der Zusammenschau beider Empirien: Überall dort, wo ein Bedürfnis der Mietenden auf ein Ziel, einen Erfolgsfaktor oder eine Handlungslogik der Vermietenden trifft, entsteht ein gemeinsames Feld – mit Berührungspunkten, aber auch mit Spannungen. Die Felder decken sich daher nicht vollständig mit den Bedürfniskategorien des vorangegangenen Kapitels, sondern bündeln jeweils zusammengehörige Aspekte beider Seiten.

4.1 Informationspolitik und Transparenz

Auf Vermietendenseite wird Kommunikation im Zuge der Sanierung häufig als Instrument zur Duldungssicherung und Konfliktvermeidung verstanden aber je nach Unternehmensform und -philosophie auch zum Aufbau einer gesunden Beziehung zu den Mietenden. Generell nimmt der Stellenwert von Kommunikation im Sanierungskontext bei den Unternehmen zu, wobei die Kommunikationsstrategien der Unternehmen stark variieren. Viele Unternehmen beschränken sich vor der

Sanierung auf das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß – die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB. Intensivere Kommunikation erfolgt vor allem bei großen oder konfliktträchtigen Projekten. Gleichzeitig ist die Modernisierungsankündigung in vielen Fällen aus Rechtssicherheitsgründen auf bis zu 15 Seiten angewachsen – und damit teilweise sehr komplex und schwer verständlich geworden

Inwiefern die Kommunikationsstrategie eines Unternehmens über das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß hinausgeht, hängt dabei nicht allein vom guten Willen ab, sondern auch von der organisatorischen Verankerung des Themas im Unternehmen: von personellen Kapazitäten, eingespielten Prozessen und der Frage, ob energetische Sanierung als strategische Priorität oder als Sonderfall behandelt wird.

Mit dem Beginn der Sanierung nimmt die Menge an Informationen tendenziell ab. Einige Unternehmen richten eigens Hotlines ein oder weisen eine dezidierte Ansprechperson aus. Nach der Sanierung spielt Kommunikation hinsichtlich der Sanierung selten eine Rolle.

Auf Mietendenseite wird Kommunikation als Signal von Wertschätzung erlebt und als Grundvoraussetzung für Planbarkeit und Nachvollziehbarkeit wahrgenommen. Trotz fristgerechter Modernisierungsankündigung berichteten viele Befragten von erheblichen Informationsdefiziten – zu Umfang, Dauer, Kosten und Sinnhaftigkeit der Maßnahmen. Besonders häufig vermisst wurden ein konkreter Sanierungsfahrplan, konkrete und transparente Angaben zu den Kosten und den Einsparungen, eine verlässliche Ansprechperson während der Bauphase sowie eine verständliche Einweisung in neue Gebäudetechnik nach der Sanierung.

Ein weiterer zentraler Befund ist die ausgeprägte Heterogenität der Kommunikationspräferenzen auf Mietendenseite. Es gibt nicht den einen richtigen Weg zu kommunizieren: Während einige Mietende persönliche Gespräche und Informationsveranstaltungen schätzten, lehnten andere diese explizit ab und bevorzugten schriftliche Kommunikation per E-Mail; Auch die Anwesenheitsquote bei Veranstaltungen ist kein verlässlicher Indikator für die tatsächliche Informationsdiffusion – in gut vernetzten Hausgemeinschaften gaben Mietende Informationen untereinander weiter und vertraten Abwesende. Für Vermietende folgt daraus, dass ein einzelnes Kommunikationsformat nicht ausreicht: Nur ein vielfältiges Angebot – schriftlich, digital, persönlich, niedrigschwellig – kann der Breite der Präferenzen der Mietenden gerecht werden.

Wie bereits erwähnt, zeigen die Interviews mit den Vermietenden zudem, dass insbesondere umfangreichere Maßnahmen mit entsprechend umfänglicher Kommunikation begleitet werden. Diese Strategie basiert unter anderem auf der Annahme, dass umfangreiche Sanierungen mit größeren Belastungen verbunden sind (vgl. Hacke und Lohmann 2006) und damit auch das Risiko einer Nichtduldung der Maßnahmen steigt. Die Interviews mit den Mietenden machen jedoch deutlich, dass auch weniger invasive Maßnahmen mit erheblichen Belastungen einhergehen können – ein Befund, der auf eine asymmetrische Wahrnehmung zwischen beiden Seiten hinweist: Während Vermietende den Kommunikationsbedarf häufig am objektiven Umfang einer Maßnahme bemessen, richtet sich die tatsächlich erlebte Belastung auf Mietendenseite nicht zwangsläufig nach diesen Kriterien, sondern nach individuellen Lebensumständen. Dies spricht für eine konsequentere Kommunikation auch bei kleineren Vorhaben.

Hinzu kommt, dass die Wirksamkeit von Kommunikation stark von der wahrgenommenen Glaubwürdigkeit des Vermietenden abhängt. In Kontexten, die bereits durch Misstrauen geprägt sind, können gut gemeinte Maßnahmen ins Gegenteil umschlagen – „Sofagespräche“ wurden in einem Fall als Druckmittel zur Provokation von Auszügen wahrgenommen. Zudem kommt, dass externe

Faktoren wie Sprachbarrieren mit fremdsprachigen Handwerksbetrieben – ein strukturelles Produkt europaweiter Ausschreibungspraktiken – die Kommunikation während der Bauphase zusätzlich erschweren können.

Das zentrale Spannungsfeld liegt damit nicht im bösen Willen einer Seite, sondern in unterschiedlichen Rollen und Interessen, einer grundlegend unterschiedlichen Deutung desselben Prozesses und im Umgang mit unvermeidlichen Unsicherheiten. Was auf Vermietendenseite als kommunikativ angemessen gilt, reicht aus Mietendensicht häufig nicht aus – weder inhaltlich noch in der Form noch in der Vielfalt der Angebote. Lösungsansätze in diesem Bereich müssen daher nicht nur auf eine bessere Informationspolitik zielen, sondern auch darauf, wie mit unvermeidlichen Unsicherheiten transparent und glaubwürdig umgegangen werden kann.

4.2 Anerkennung, Teilhabe und das Verhältnis zwischen den Akteuren

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln angedeutet, bildet das grundsätzliche Verhältnis zwischen Vermietenden und Mietenden den entscheidenden Deutungsrahmen für die gesamte Sanierungserfahrung – auf beiden Seiten.

Auf Vermietendenseite wird dieses Verhältnis je nach Unternehmensform sehr unterschiedlich gewichtet: von partnerschaftlicher Mitgliederorientierung in Genossenschaften, bei denen Mietende als Mitglieder gesehen werden, bis zur distanzierteren Kundenbeziehung in einigen renditeorientierten Unternehmen, in denen die Kommunikation mit Mietenden primär als Kostenfaktor gilt. Partizipation wird tendenziell überwiegend auf begleitende, nicht-technische Aspekte beschränkt, etwa auf die Farbwahl neuer Fliesen; stärker organisierte Gruppen von Mietenden werden von einem Teil der Unternehmen eher als Hemmnis denn als Partner wahrgenommen.

Auf Mietendenseite besteht ein grundlegendes Bedürfnis, mit Anliegen gehört und in der eigenen Situation anerkannt zu werden. Die gewünschte Einbindung variiert dabei stark – von reiner Information bis zu konkreter Mitsprache bei gestalterischen Aspekten. Dabei zeigte sich ein bisher wenig beachteter Zusammenhang: Die antizipierte Wohndauer beeinflusst unter anderem den Wunsch nach Mitbestimmung – wer sich etwa als temporäre*r Bewohner*in versteht, schätzt den Aufwand einer Mitbestimmung bei gestalterischen Fragen als unverhältnismäßig ein. Langjährige Mietende sehen sich dagegen eher als Teil des Gebäudes und möchten daher eher einbezogen werden. Partizipationsangebote sind damit nicht per se akzeptanzfördernd, sondern müssen an heterogene Bedürfnisse und Vorerfahrungen angepasst werden.

Besonders aufschlussreich ist auch der Befund der Berliner Fokusgruppe: Die ausgeprägte Skepsis gegenüber einer Mitsprache wurde dort nicht mit mangelndem Interesse begründet, sondern mit dem Zweifel, überhaupt etwas zu sagen zu haben aufgrund der strukturellen Machtasymmetrie auf dem angespannten Wohnungsmarkt – der Wohnungsmarkt habe sich von einem „Mietermarkt“ zu einem „Vermietermarkt“ gewandelt, weshalb Mietende kaum noch Ansprüche geltend machen könnten. Auch vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts verzichteten mehrere Mietende auf das Einfordern legitimer Ansprüche aus Angst vor Konsequenzen. Diese strukturelle Machtasymmetrie sollte bei der Gestaltung von Kommunikations- und Partizipationsprozessen mitgedacht werden.

Anerkennung erfahren Mietende auch durch finanzielle Entlastungen, etwa in Form von Mietminderungen: Sie wird von Mietenden als Signal des guten Willens und der Wertschätzung durch die Vermietendenseite gesehen – besonders dann, wenn sie proaktiv angeboten wird. Gleichzeitig verzichten mehrere Mietende auf das Einfordern einer Mietminderung aus Angst vor Kündigung oder Beziehungsschädigung – ein weiterer Ausdruck der strukturellen Machtasymmetrie, der zeigt, dass rechtliche Instrumente im Sanierungskontext systematisch untergenutzt werden.

Das Verhältnis zwischen den Akteuren wirkt dabei wie ein Resonanzraum: Vorerfahrungen und wahrgenommene Fairness bestimmen, wie Informationen, Maßnahmen und Kosten bewertet werden. In einem bereits belasteten Verhältnis können selbst gut gemeinte Maßnahmen ins Gegenteil umschlagen. Vertrauen ist damit für beide Seiten ein zentraler Faktor – wird jedoch asymmetrisch erlebt: Vermietende können es durch konsistentes Handeln aufbauen oder verspielen; Mietende sind dagegen in einer strukturell abhängigen Position.

4.3 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Auf Vermietendenseite ist Wirtschaftlichkeit die Grundvoraussetzung jeder Sanierungsentscheidung. Die Modernisierungumlage wird als zentrales Refinanzierungsinstrument genutzt, in der Praxis jedoch nicht immer voll ausgeschöpft – aus sozialer Rücksicht oder weil höhere Mieten die Vermietbarkeit gefährden würden. Förderung gilt als essenziell, wird aber als bürokratisch und unzuverlässig erlebt. Hinzu kommt, dass die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung nicht allein in der Hand der Unternehmen liegt, sondern durch externe Rahmenbedingungen mitbestimmt wird: durch volatile und als bürokratisch erlebte Förderprogramme, durch regulatorische Vorgaben etwa in Milieuschutzgebieten und durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten. Diese Rahmenbedingungen erklären einen Teil der Zurückhaltung, mit der Vermietende an ambitionierte oder warmmietenneutrale Sanierungen herangehen – sie sind für Mietende jedoch kaum sichtbar und werden entsprechend selten als Erklärung akzeptiert.

Auf Mietendenseite wird die Modernisierungumlage grundsätzlich akzeptiert – sofern sie als verhältnismäßig wahrgenommen wird und Warmmietenneutralität zumindest angestrebt wird. Verfehlte Warmmietenneutralität kann das Vertrauen beeinträchtigen. Umgekehrt konnten unerwartet hohe Einsparungen nachträglich zur Akzeptanz einer zunächst abgelehnten Mieterhöhung beitragen. Die zeitlich unbegrenzte Mieterhöhung über den Amortisationszeitpunkt hinaus wird teilweise als fundamentales Gerechtigkeitsproblem empfunden. Energieeinspareffekte sind für Mietende kaum nachvollziehbar, weil Energiepreissteigerungen den Effekt überlagern und ein verständliches Monitoring fehlt.

Ein eigenständiges Konfliktpotenzial liegt in der Zusammensetzung der umgelegten Kosten. Energetische Maßnahmen werden häufig gemeinsam mit Instandhaltungs- und nicht-energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, deren Kostenanteile für Mietende kaum zu trennen sind. Für die Betroffenen ist damit oft nicht nachvollziehbar, welcher Teil der Mieterhöhung tatsächlich auf die energetische Sanierung entfällt – und nur dieser Teil steht überhaupt möglichen Energieeinsparungen gegenüber. Diese Intransparenz erschwert eine faire Bewertung der Umlage und nährt das Misstrauen gegenüber den Motiven der Vermietenden.

Was Vermietende als vertretbare Umlage verstehen, empfinden Mietende möglicherweise als unverhältnismäßig – besonders dann, wenn ihr subjektiv empfundener persönlicher Nutzen nicht gestiegen ist. Mietende haben zudem teilweise das Gefühl, dass Vermietende primär aus Eigeninteresse sanieren (um Mieten und Wert des Gebäudes zu erhöhen oder Fördergelder zu bekommen).

Verschärft wird das Spannungsfeld dadurch, dass Kostensteigerungen einkommensschwache und vulnerable Haushalte besonders hart treffen – bis hin zu Fällen, in denen Nachbar*innen ihre Wohnung aufgeben mussten.

Ideen einer solidarischen Kostenaufteilung innerhalb der Hausgemeinschaft stießen bei den Mietenden überwiegend auf Ablehnung; die Verantwortung für soziale Härten wurde klar bei den Vermietenden und beim Sozialstaat verortet.

4.4 Wohnqualität und Sanierungsprozess

Zunächst ein übergreifender Befund, der in seiner Deutlichkeit bemerkenswert ist: Energetische Sanierungen können für Mietende eine erhebliche Belastung darstellen – und werden im Nachhinein dennoch in vielen Fällen als klar positiv bewertet. Diese Diskrepanz zwischen der Belastungserfahrung während der Bauphase und der rückblickenden Gesamtbewertung zieht sich durch nahezu alle Interviews. Gleichzeitig zeigte sich, dass eine hohe Identifikation mit dem Wohnumfeld die Bereitschaft erhöhte, Belastungen zu ertragen statt umzuziehen – ein Hinweis darauf, dass die Ausgangsbindung an den Wohnort die Toleranzschwelle für Baustellenbelastungen wesentlich mitbestimmt.

Die positiven Bewertungen nach der Sanierung speisen sich dabei aus zwei Quellen: Zum einen aus energetischen Maßnahmen, sofern ein echter, spürbarer Unterschied wahrgenommen werden kann – dichtere Fenster, besser funktionierende Heizungen, verbesserte thermische Behaglichkeit. Zum anderen – und dies oft noch stärker – aus nicht-energetischen Begleitmaßnahmen wie vergrößerten Balkonen, modernisierten Bädern, neu installierten Fahrstühlen oder verbesserter Beleuchtung im Treppenhaus. Diese wurden von Mietenden häufig als bedeutsamere Wohnwertverbesserungen wahrgenommen als die eigentlichen energetischen Maßnahmen. Auf Vermietendenseite ist dieser Zusammenhang bekannt und wird teilweise strategisch genutzt: Nicht-energetische Begleitmaßnahmen werden gezielt eingesetzt, um Akzeptanz zu stärken und Vertrauen aufzubauen.

Auf Vermietendenseite gelten kurze Bauzeiten als zentrales Ziel – sowohl aus Kostengründen als auch weil lange Bauphasen das Verhältnis zu Mietenden belasten: Die Steuerung der ausführenden Handwerksbetriebe wird als schwierig beschrieben; Vermietende berichten von nicht eingehaltenen Terminen, beschädigtem Mobiliar und mangelnder Verlässlichkeit – erkennen aber an, dass ihre Steuerungsmöglichkeiten begrenzt sind.

Auf Mietendenseite unterscheiden Befragte klar zwischen unvermeidbaren Baustellenbelastungen – Lärm, Schmutz, Einschränkungen der Privatsphäre – und vermeidbaren Zusatzbelastungen durch das Verhalten der Handwerker*innen: laute Musik, achtlos hinterlassener Müll, Rauchen auf dem Gerüst vor Wohnungsfenstern, unklare Arbeitszeiten. Letztere wurden als besonders ärgerlich empfunden, weil sie als Ausdruck mangelnder Rücksichtnahme wahrgenommen wurden – und es wurde der Wunsch nach einer „Kontrollperson“ vor Ort geäußert, die bei solchen Problemen aktiv eingreift. Besonders belastet waren vulnerable Gruppen: Allergiker*innen, Menschen im Homeoffice, Schichtarbeitende und ältere Bewohnende.

Das gemeinsame Interesse an kurzen Bauzeiten und guten Ergebnissen ist klar. Die strukturelle Lücke liegt in der Steuerung der ausführenden Unternehmen: Vermietende tragen die Verantwortung für das, was auf der Baustelle passiert – können es aber in der Praxis nur begrenzt kontrollieren. Die Folgen dieser Lücke treffen unmittelbar die Mietenden und fallen letztlich auf die Vermietenden zurück – in Form von Beschwerden, Vertrauensverlust und im schlimmsten Fall rechtlichen

Auseinandersetzungen. Wie gut diese Steuerung gelingt, hängt wiederum stark von der internen Organisation und Erfahrung des Unternehmens ab: Wo eingespielte Prozesse, klare Zuständigkeiten und ausreichende personelle Ressourcen fehlen, schlagen Reibungsverluste unmittelbar auf die Mietenden durch.

Über alle vier Themenfelder hinweg zeigt sich ein wiederkehrendes Muster: Vermietende und Mietende erleben denselben Prozess aus strukturell ungleichen Positionen und mit unterschiedlichem Blick auf dieselben Umstände. Wo diese Unterschiede nicht überbrückt werden – durch Kommunikation, Transparenz, Anerkennung und einem gelungenen Umgang mit Unsicherheiten –, entsteht aus einem potenziell gemeinsamen Anliegen ein Konflikt. Genau an diesen Ansatzpunkten setzt die Entwicklung konkreter Lösungsfelder an, die in der nächsten Phase des Projekts EnSanKoop erfolgt.

5 Fazit und Ausblick

Die vorliegende Studie hat die Perspektiven von Mietenden und Vermietenden auf energetische Sanierungen im Mietwohnbestand systematisch erfasst und einander gegenübergestellt. Dabei konnten einige in der Literatur bereits bekannte Erkenntnisse bestätigt werden – etwa die zentrale Bedeutung von Kommunikation und Partizipation als Erfolgsfaktoren, die Rolle von Vertrauen und Vorerfahrungen als Deutungsrahmen für die gesamte Sanierungserfahrung, die überproportionale Wirkung nicht-energetischer Ausstattungsmerkmale auf die Zufriedenheit sowie die nichtsdestotrotz hohe Bedeutung von Raumklima und thermischer Behaglichkeit für die Bewertung einer Sanierung.

An mehreren Stellen gehen die Befunde über den bisherigen Forschungsstand hinaus oder ergänzen ihn: Auf **Mietendenseite** zeigt sich erstens, dass die Kommunikationspräferenzen ausgesprochen heterogen sind: Ein einzelnes, noch so gut gemeintes Format greift zu kurz – erst ein flexibles, vielfältiges Angebot wird der Breite der Bedürfnisse gerecht. Zweitens wirken auch Partizipationsangebote nicht per se akzeptanzfördernd, sondern müssen an die unterschiedlichen Bedürfnisse angepasst werden – so beeinflusst etwa die antizipierte Wohndauer, wie stark eine Mitsprache überhaupt gewünscht wird. Drittens wird die Bereitschaft, Anliegen und Ansprüche überhaupt zu artikulieren, nicht nur von individuellen Kapazitäten, sondern maßgeblich von den Machtverhältnissen etwa auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt geprägt – in angespannten Märkten verzichten Mietende aus Sorge vor Konsequenzen auf legitime Ansprüche. Viertens erweisen sich Formen der Selbstorganisation sowie informelle Vermittlungsinstanzen wie Hausmeister*innen als praktisch bedeutsame, bislang wenig beachtete Faktoren: In gut vernetzten Hausgemeinschaften kann das soziale Kapital der Mietendenschaft Lücken im Sanierungsprozess sogar proaktiv schließen. Fünftens wird die emotionale und moralische Dimension der Kostenfrage sichtbar: Das als ungerecht empfundene Fortbestehen der Mieterhöhung über den Amortisationszeitpunkt hinaus sowie das Misstrauen gegenüber den Motiven der Vermietenden sind in ihrer erlebten Schärfe empirisch bisher wenig beleuchtet worden. Schließlich rückt die Studie die spezifische Belastung vulnerabler Gruppen – etwa Allergiker*innen, Schichtarbeitende oder im Homeoffice Tätige – während der Bauphase in den Blick, die in der bisherigen Forschung kaum Beachtung gefunden hat.

Auch auf **Vermietendenseite** ergänzen die Befunde das bestehende Bild. So folgt die Entscheidung über die Höhe der Modernisierungsumlage in der Praxis neben betriebswirtschaftlichen Kalkulationen auch einer situativen Abwägung zwischen juristischen und sozialen Erwägungen – eine Komplexität, die die modellhaften Warmmietenneutralitäts-Berechnungen der Literatur nur

unvollständig abbilden. Zudem zeigt sich, dass Planungssicherheit für die Unternehmen nicht nur den allgemeinen Gesetzgebungsrahmen und wirtschaftliche Aspekte wie Bau- und Finanzierungskosten betrifft, sondern ebenso die Verlässlichkeit von Förderprogrammen über oft mehrjährige Projektlaufzeiten. Deutlich wird schließlich, dass ein relevanter Teil der Wohnungswirtschaft Mietendenkommunikation noch immer eher als Pflichtaufwand denn als strategisches Kapital versteht – obwohl gerade die Erfahrungen einzelner Unternehmen darauf hindeuten, dass intensive Kommunikation gerichtliche Auseinandersetzungen vermeiden kann und sich damit auch wirtschaftlich auszahlt.

Ein Befund verbindet beide Perspektiven schließlich unmittelbar: Die Steuerung der ausführenden Handwerksbetriebe erweist sich als strukturelle Governance-Lücke. Vermietende tragen die Verantwortung für den Bauprozess, ihre Einflussmöglichkeiten auf die beauftragten Unternehmen scheint jedoch begrenzt – ein Problem, das in der Literatur bislang vor allem aus Mietendenperspektive beschrieben wurde und das die vorliegende Studie nun auch aus Sicht der Vermietenden bestätigt.

Über alle Themenfelder hinweg zeigt die Studie, dass Mietende und Vermietende denselben Prozess aus strukturell ungleichen Positionen und mit einem oft grundlegend unterschiedlichen Blick auf dieselben Umstände erleben. Ein Teil der Konflikte entsteht dabei aus mangelnder gegenseitiger Sichtbarkeit, asymmetrischen Wahrnehmungen und dem Umgang mit Unsicherheiten, die keine der beiden Seiten allein auflösen kann. Gleichzeitig besteht ein Machtgefälle zwischen den Akteuren, das im Falle strukturell gegensätzlicher Positionen – etwa beim Thema Mietminderung – häufig zulasten der Mietenden ausfällt.

Bereits im Zuge der Mietendeninterviews wurden die Befragten nach konkreten Verbesserungsvorschlägen gefragt. Die in Abbildung 5.5 dargestellte Codewolke gibt einen ersten Einblick in die dabei genannten Ansatzpunkte. Auffällig ist, dass viele der am häufigsten genannten Vorschläge nicht bei der technischen Ausgestaltung der Sanierung ansetzen, sondern beim Prozess und seiner Kommunikation: ein besseres Erwartungsmanagement, die Nachvollziehbarkeit von Maßnahmen und Kosten, eine klare Ansprechperson und verlässliche Erreichbarkeit, rechtzeitige Kommunikation sowie die Eingrenzung von Baustellenzeiten. Damit spiegeln die Vorschläge der Mietenden genau jene Spannungsfelder wider, die sich auch in der Gegenüberstellung als zentral erwiesen haben.



Abbildung 5.5: Verbesserungsvorschläge von Mietenden

Codewolke erstellt mit MAXQDA auf Basis des Codes „Verbesserungsvorschläge“

Aus der Zusammenschau beider Perspektiven lassen sich für alle drei Phasen des Sanierungsprozesses – vor, während und nach der Sanierung – konkrete Lösungsfelder ableiten, die in der nächsten Phase des Projekts EnSanKoop systematisch aufgegriffen, vertieft und zu praxistauglichen Handlungsempfehlungen weiterentwickelt werden. Ziel bleibt es, aus einem Prozess, der heute für beide Seiten mit Frustration und ungenutztem Potenzial verbunden ist, eine für beide Seiten erfolgreichere Sanierungspraxis zu machen.

6 Literatur

- Aareal Bank AG (2024): Aareal Trendbarometer 2024: Zur Lage am Mietmarkt. Wiesbaden. https://www.aareal-bank.com/fileadmin/02_Kunden/06_Downloads_PDF/2024/Aareal_Trendbarometer_2024_Zur_Lage_am_Mietmarkt.pdf (Zugriff: 5. März 2025).
- AGEB [Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen] (2026): Anwendungsbilanzen zur Energiebilanz Deutschland: Endenergieverbrauch nach Energieträgern und Anwendungszwecken. Website: https://ag-energiebilanzen.de/wp-content/uploads/2023/11/AGEB_23p2.pdf (Zugriff: 2. Juni 2026).
- Arbter, Kerstin, Martina Handler, Elisabeth Purker, Georg Tappeiner und Rita Trattnigg (2005): Das Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung. Wien: Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT).
- BBSR [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.)] (2015): Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen – Vertiefende Modellprojekte der Umsetzung integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte. BBSR-Online-Publikation, Nr. 06/2015. Bonn, Mai 2015.
- BBSR [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.)] (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. Bonn, Januar 2017. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?blob=publicationFile&v=2> (Zugriff: 20. Mai 2025).
- BBSR [Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung] (o.J.): Struktur des GEG. Website: <https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/GEGRegelungen/StrukturGEG/GEG-node.html> (Zugriff: 18. Februar 2026).
- de Beisac, Andre, Sebastian Klöppel, Lars Scheider, André Tegtmeier und Holger Ulbrich (2020): Gute Steuerung kommunaler Wohnungsunternehmen - Zu möglichen Ansätzen eines strategischen Beteiligungsmanagements. Berlin, Köln: Hrsg. Deutscher Städtetag.
- Bergmann, Janis, Steven Salecki und Julika Weiß (2022): Teilwarmmiete aus Sicht von Mietenden - Kurzgutachten zu den Auswirkungen der Einführung eines Teilwarmmietenmodells. Berlin: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW).
- Bergmann, Janis, Steven Salecki, Julika Weiß und Elisa Dunkelberg (2021): Energetische Sanierungen in Berlin. Wie sich Kosten und Nutzen ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen verteilen (Wissen. Wandel. Berlin. Report Nr. 9). Berlin: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), Forschungsverbund Ecomet Berlin.
- Bergmann, Janis und Julika Weiß (2025): Die Rolle der Gebäudeeffizienz für die Wärmewende - Bedeutung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle aus Sicht des Gesamtsystems und von Nutzenden. Kurzgutachten. Berlin: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW).
- Bienert, Sven und Alexander M. Groh (2022): Klimaneutralität vermieteter Mehrfamilienhäuser – aber wie? Regensburg: Hrsg. Universität Regensburg. https://www.gdw.de/media/2022/03/studie_klimaneutralitaet-vermieteter-mehrfamilienhaeuser_irebs-gdw-vdpm_maerz-2022.pdf (Zugriff: 6. Mai 2025).
- Brink, Alexander (2000): Holistisches Shareholder-Value-Management: Eine regulative Idee für globales Management in ethischer Verantwortung. Profession, No. 22, ISBN 3-87988-468-4. München und Mering: Rainer Hampp Verlag.
- BuVEG [Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle] (2026): Studie: Energieeffiziente Immobilien erzielen bis zu 40 % höhere Marktpreise – Wertzuwachs beschleunigt sich. Website: <https://buveg.de/pressemitteilungen/studie-energieeffiziente-immobilien-erzielen-bis-zu-40-hoehere-marktpreise-wertzuwachs-beschleunigt-sich/> (Zugriff: 19. Februar 2026).
- Cludius, Johanna, Tanja Kenkmann, Sibylle Braungardt, Katja Hünecke, Katja Schumacher, Malte Bei der Wieden, Immanuel Stieß und Simon Meemken (2024): Sozialverträgliche Dekarbonisierung im Gebäudebestand. Anreiz- und Verteilungswirkungen von Instrumenten für die energetische Sanierung im Bestand. Dessau-Roßlau: Hrsg. Umweltbundesamt (UBA). https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/11850/publikationen/05_2024_texte_sozialvertraegliche_dekarbonisierung.pdf.
- dena [Deutsche Energie-Agentur] (2024): Dena-Gebäudereport 2025. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand.
- Destatis [Statistisches Bundesamt] (2024): Wohnungen: Art der Wohnungsnutzung – Eigentumsform des Gebäudes. Zensusdatenbank 2022. <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/table/4000W-2002>.
- Diekmann, Andreas und Peter Preisendörfer (2001): Umweltsoziologie: Eine Einführung. Hg. v. Burghard König. Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag GmbH.

- D'Oca, Simona, Annarita Ferrante, Clara Ferrer, Roberta Perneti, Anna Gralka, Rizal Sebastian und Peter op 't Veld (2018): Technical, Financial, and Social Barriers and Challenges in Deep Building Renovation: Integration of Lessons Learned from the H200 Cluster Projects.
- EU [European Commission] (2019): Taxonomy Technical Report. Brüssel. https://commission.europa.eu/document/download/a762c578-1b8d-4ce1-a979-7e904554022b_en?filename=190618-sustainable-finance-teg-report-taxonomy_en.pdf (Zugriff: 18. September 2026).
- Fjornes, Jan und Juliane Becker (2022): Hemmnisse der energetischen Sanierung der von einkommens-schwachen Haushalten bewohnten Gebäude.
- Franke, Jonathan und Frederic Ostermann (2026): Verkaufsgeschehen mit Bestandswohnungspaketen 2025 auf niedrigem Niveau. BBSR-Analysen KOMPAKT. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Freeman, Edward und John F. McVea (2001): A stakeholder approach to strategic management. In: Michael A. Hitt, R. Edward Freeman, and Jeffrey S. Harrison (Eds.). Handbook of Strategic Management. Oxford: Blackwell Publishing.
- Galvin, Ray und Minna Sunikka-Blank (2016): Quantification of (p)rebound effects in retrofit policies - Why does it matter?
- Gaßner, Hartmut, Linus Viezens und Antonia Bechstedt (2019): Faire Kostenverteilung bei energetischer Modernisierung – rechtliche Rahmenbedingungen einer Umwandlung der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB in ein sozial gerechtes und ökologisches Instrument. Berlin, Augsburg: Gaßner, Groth, Siederer & Coll. (GGSC).
- Gossen, Maike und Carolin Nischan (2014): Regionale Differenzen in der Wahrnehmung von energetischen Sanierungen. Ergebnisse einer qualitativen Befragung von privaten GebäudeeigentümerInnen zu energetischer Sanierung in zwei unterschiedlichen Regionen. Gebäude-Energiewende, Arbeitspapier 1. Berlin.
- Grossmann, Katrin (2019): Using conflicts to uncover injustices in energy transitions: The case of social impacts of energy efficiency policies in the housing sector in Germany. Global Transitions, Volume 1, 2019: Pages 148-156.
- Habermann-Nieße, Klaus, Kirsten Klehn und Simone Müller (2013): Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen - Vertiefende Modellprojekte der Umsetzung integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte.
- Hacke, Ulrike und Günter Lohmann (2006): Akzeptanz energetischer Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Modernisierung des Wohnungsbestandes Abschlussbericht. Hrsg. Institut Wohnen und Umwelt (IWU). https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/handlungslogiken/2006_IWU_HackeEtLohmann_Akzeptanz-energetischer-Massnahmen.pdf (Zugriff: 26. Februar 2025).
- Haug, Sonja, Miriam Vetter und Karsten Weber (2020): Gebäudesanierung zwischen Energieeffizienz und Sozialverträglichkeit: Zwei empirische Fallstudien. TATuP - Zeitschrift für Technikfolgenabschätzung in Theorie und Praxis / Journal for Technology Assessment in Theory and Practice 29(3): 56-63. <https://doi.org/10.14512/tatup.29.3.56>.
- Haug, Sonja, Karsten Weber und Matthias Vernim (2017): Soziale und planerische Aspekte der energetischen Gebäudemodernisierung. Partizipative Planung, Zielkonflikte und Akzeptanz.
- Heinze, Rolf G. und Torsten Bölting (2019): Strukturwandel an der Ruhr und die transformative Kraft der Emschergenossenschaft. In: Rolf G. Heinze, Uli Paetzel, Torsten Bölting (Hrsg.): Konferenzbroschüre: Wasser, Wohnen, Werte. Genossenschaften stiften Mehrwert, S. 24–73.
- Henger, Ralph, Sibylle Braungardt, Benjamin Köhler und Robert Meyer (2021): Wer zahlt für den Klimaschutz im Gebäudesektor? Reformoptionen der Modernisierungsumlage. Potsdam: Kopernikus-Projekt Ariadne. Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK).
- Hermann, Christian (2025): Energetisches Sanieren oder Bauen wird von einigen Banken mit Zins-Rabatten gefördert. Wir zeigen, welche Banken mitmachen. 3. Juni. Website: <https://www.morgenpost.de/ratgeber-wissen/finanzen/article409086597/energetische-sanierung-immobilienkredit-baufinanzierung-zinsen-rabatt.html> (Zugriff: 16. Juni 2025).
- Holm, André, Valentin Regnault, Maximilian Sprengholz und Meret Stephan (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Workingpaper Forschungsförderung, 217. Hrsg. Hans-Böckler-Stiftung. https://www.boeckler.de/de/faust-de-tail.htm?sync_id=HBS-008039.
- immowelt (2024): Immowelt (2024): Energetische Sanierung aus Mietersicht. Grafiken zur Pressemitteilung. https://content.cdn.immowelt.com/iw_group2/import/Redaktion/Pressemitteilungen/2024/2024_11_19_Tabellen_Umfrage_Sanierung_Mieter.pdf (Zugriff: 5. März 2024).

- Jäger, Christopher und Mareen Benning-Linnert (2021): Markttrends und Werttreiber. In: Veith, Thomas; Conrads, Christiane.; Hackelberg, Florian (Hrsg.): ESG in der Immobilienwirtschaft, S. 79–156. Freiburg: Haufe.
- Kenkmann, Tanja, Johanna Cludius, Katja Hünecke, Katja Schumacher, Immanuel Stieß, Thomas Friedrich, Luca Nitschke, Luca Raschewski, Simon Meemken und Ann-Cathrin Beermann (2024): Soziale Aspekte von Umweltpolitik im Bedürfnisfeld Wohnen. Status quo: Gesellschaftliche Trends und bestehendes Instrumentarium. Dessau-Roßlau: Hrsg: [Umweltbundesamt \(UBA\)](https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/11850/publikationen/44_2024_texte_soziale_aspekten.pdf). https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/11850/publikationen/44_2024_texte_soziale_aspekten.pdf.
- Kerperien, Stephan (2019): Preferences of social tenants in energy efficiency investments and the effect of information provision.
- Koch, Carmen und Nicole Rosenberger (2019): Ganzheitliche Betrachtung, Vertrauen und Erfahrungsaustausch. Kommunikation mit Hauseigentümern über energetisches Sanieren. Winterthur: ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften. Working Papers in Applied Linguistics 17.
- Löbe, Luciana und Heidi Sinning (2019): Energieeffizienz in Wohnquartieren - Transformationsstrategien für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Erfurt: Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP).
- Lohse, Moritz (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 7.
- Matušek, Milan, Jan Fjornes und Juliane Becker (2022): Akteur*innen der energetischen Entwicklung des von einkommensschwachen Haushalten bewohnten Gebäudesektors. adelphi.
- Mellwig, Peter (2024): Klimaschutz in Mietwohnungen: Modernisierungskosten fair verteilen. Kurzstudie zur Weiterentwicklung und Aktualisierung des „Drittmodells“. Berlin. https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/energie/wende/klimaschutz-in-mietwohnungen-studie-bund-2024.pdf (Zugriff: 22. Mai 2026).
- Mellwig, Peter und Martin Pehnt (2019): Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen - Kurzgutachten zur sozialen und klimagerechten Aufteilung der Kosten bei energetischer Modernisierung im Wohnungsbestand. Heidelberg: ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung.
- Niermann, Oliver, Olaf Schnur und Matthias Drilling (2014): Das Quartier im Kontext von Lebenswelt und Wohnungswirtschaft – eine Einführung. In: Oliver Schnur, Matthias Drilling, Oliver Niermann (Hrsg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte, S. 11–32. Springer VS Wiesbaden.
- Pallaver, Greta (2019): Sanierung ohne Verdrängung. Energetische Gebäudesanierung zwischen Klimakrise und Recht auf Wohnen. Analysen. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Pfnür, Andreas und Nikolas Müller (2021): Die Rolle des Mieters im wohnungswirtschaftlichen Klimaschutz.
- Pößneck, Janine und Sigrun Kabisch (2024): Sanierungsprozesse in Bestandsquartieren: Herausforderungen, Akteure, Lösungsansätze. In: Sigrun Kabisch, Dieter Rink, Ellen Banzhaf (Hrsg.): Die Resiliente Stadt - Konzepte, Konflikte, Lösungen, S. 95–110. Berlin: Springer Spectrum.
- Preuß, Marie, Hauke Meyer und Christian Huttenloher (2021): Energetische Sanierungen in strukturschwachen Regionen – Sanierungskontexte und -hemmnisse vermietender Akteur:innen. Berlin: Hrsg. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Veranstaltungen/3_plus/Kurzstudie_Sanierungshemmnisse_Aug2021.pdf (Zugriff: 7. Mai 2025).
- Rau, Dominik, Frederik Lettow und Nils Thamling (2024): Auf die Zukunft Bauen: So rechnen sich Sanierungen. Wirtschaftlichkeitsrechnungen von Sanierungen bei Bestandsgebäuden. Berlin: WWF Deutschland. <https://www.wwf.de/fileadmin/fm-wwf/Publikationen-PDF/Klima/studie-auf-die-zukunft-bauen-so-rechnen-sich-sanierungen.pdf> (Zugriff: 5. März 2025).
- Renz, Ina, Ulrike Hacke, Silke Kleinhückelkotten und H.-Peter Neitzke (2023): Komponenten der Entstehung und Stabilität von Rebound-Effekten und Maßnahmen für deren Eindämmung (Verbundprojekt KOSMA) Schlussbericht der Teilprojekte A, B und D. Darmstadt, Hannover: IWU, ECOLOG-Institut.
- Sander, Lukas, Madeleine Brodka, Stina-Marie Lorenz und Paulin Zahn (2025): Klimaangepasste Gebäude -Zukunftssicherheit und Wachstumschance für die Bauwirtschaft. Berlin: Prognos.
- Schumacher, Katja, Johanna Cludius, Malte Bei der Wieden, Veit Bürger, Katja Hünecke, Sibylle Braungardt, Viktoria Noka, Victoria Liste, Julika Weiß, Janis Bergmann, et al. (2024): Analysen und Empfehlungen zur Vereinbarkeit von bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz. BBSR- Online-Publikation. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Sunikka-Blank, Minna und Ray Galvin (2012): Introducing the prebound effect: the gap between performance and actual energy consumption.

- Suschek-Berger, Jürgen und Michael Ornetzeder (2006): Kooperative Sanierung - Modelle zur Einbeziehung von BewohnerInnen bei nachhaltigen Gebäudesanierungen. Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.
- Thieme, Carsten (2016): Die Energiewende in der Wohnungswirtschaft - Stand und Perspektiven des energetischen Umbaus aus Sicht brandenburgischer Wohnungsunternehmen. ISR Impulse Online. 59. Hrsg.: Technische Universität Berlin, Fakultät VI: Planen, Bauen, Umwelt Institut für Stadt- und Regionalplanung.
- Voigtländer, Michael und Pekka Sagner (2019): IW-Report 11/19. Mieten, Modernisierungen und Mieterstruktur - Vermietergruppen in Großstädten im Vergleich. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft Köln.
- Weiß, Julika, Anna Bierwirth, Jan Knoefel, Steven März, Jan Kaselofsky und Jonas Friege (2018): Entscheidungskontexte bei der energetischen Sanierung - Ergebnisse aus dem Projekt Perspektiven der Bürgerbeteiligung an der Energiewende unter Berücksichtigung von Verteilungsfragen. Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW). https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Downloaddateien/Publikationen/2018/Wei%C3%9F_et_al_2018_Entscheidungskontexte_bei_der_energetischen_Sanierung.pdf (Zugriff: 12. Dezember 2024).
- Weiß, Julika, Charlotta Maiworm, Elisa Dunkelberg und Juliane Kaspers (2021): Energetische Sanierungen in Milieuschutzgebieten - Empfehlungen zur Umsetzung ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen in den Sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin. Berlin: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW).
- Wild, Reiner (2017): Mieterhöhungen nach Modernisierungen und Energieeinsparungen. Hg. v. Berliner Mieterverein e.V. <https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf> (Zugriff: 2. Juni 2021).

7 Anhang

Tabelle 7.1: Interviewteilnehmende der Vermietendenseite

Institution		Bereich/Position	Gesprächsform	Kürzel
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	überregional	Bauprojektmanagement	Interview	PW1
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	überregional	Asset Management	Interview	PW2
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	bundesweit	Projektentwicklung	Interview	PW3
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	bundesweit	Public Affairs; Strategische Projekte	Hintergrundgespräch	PW4
Kommunales Wohnungsunternehmen	Westen	Geschäftsführung	Interview	KW1
Kommunales Wohnungsunternehmen	Westen	Regionalbüro	Interview	KW2
Kommunales Wohnungsunternehmen	Westen	Hochbau, Unternehmenskommunikation und Mietendenvertretung	Interview	KW3
Kommunales Wohnungsunternehmen	Osten	Bestandsinvestition und Mietendenbeteiligung	Interview	KW4
Kommunales Wohnungsunternehmen	Norden	Kaufmännische Koordination	Interview	KW5
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen	Osten	Vorstand	Interview	GW1
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen	Osten	Asset Management	Hintergrundgespräch	GW2
Anbieter	bundesweit	ESG und Construction	Interview	AU1

Institution		Bereich/Position	Gesprächsform	Kürzel
Anbieter	International	Business Development	Hintergrundgespräch	AU2

Tabelle 7.2: Interviewteilnehmende der Mietendenseite

Teilnehmende der Fokusgruppe kenntlich gemacht durch „f“ als Suffix

Mieter*in	Geschlecht	Alter	Bundesland	Vermieter*in
M1/M1f	männlich	60+	Hessen	Landeseigenes/Kommunales Wohnungsunternehmen
M2	weiblich	30 – 39	Berlin	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
M3	männlich	60+	Berlin	Landeseigenes/Kommunales Wohnungsunternehmen
M4	weiblich	40 – 49	Hessen	Landeseigenes/Kommunales Wohnungsunternehmen
M5	männlich	18 – 29	Brandenburg	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
M6	weiblich	40 – 49	Thüringen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
M7/M7f	weiblich	30 – 39	Sachsen	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
M8	weiblich	30 – 39	Berlin	Private Eigentümer*in mit zwischengeschalteter Hausverwaltung
M9/M9f	männlich	30 – 39	Berlin	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
M10	weiblich	40 – 49	Sachsen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
M11/M11f	weiblich	18 – 29	Hessen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
M12	weiblich	18 – 29	Sachsen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen

Mieter*in	Geschlecht	Alter	Bundesland	Vermieter*in
M13/M13f	männlich	40 – 49	Sachsen-Anhalt	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
M14/M14f	männlich	40 – 49	Sachsen-Anhalt	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
M15/M15f	männlich	50 – 59	Berlin	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
M16/M16f	weiblich	40 – 49	Sachsen-Anhalt	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
M17/M17f	männlich	50 – 59	Hessen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
M18	männlich	50 – 59	Hessen	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
M19	männlich	40 – 49	Hessen	Landeseigenes/Kommunales Wohnungsunternehmen
M20	männlich	40 – 49	Berlin	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
M21	männlich	50 – 59	Sachsen-Anhalt	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
F1	weiblich	50 – 59	Hessen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
F2	weiblich	30 – 39	Hessen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
F3	männlich	30 – 39	Hessen	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
F4	männlich	18 – 29	Hessen	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
F5	weiblich	40 – 49	Hessen	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
F6	männlich	50 – 59	Thüringen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
F7	weiblich	50 – 59	Sachsen-Anhalt	Landeseigenes/Kommunales Wohnungsunternehmen
F8	weiblich	18 – 29	Thüringen	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen

Mieter*in	Geschlecht	Alter	Bundesland	Vermieter*in
F9	weiblich	60+	Berlin	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
F10	weiblich	50 – 59	Berlin	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
F11	weiblich	40 – 49	Berlin	Private Eigentümer*in mit zwischengeschalteter Hausverwaltung
F12	weiblich	40 – 49	Berlin	Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
F13	männlich	40 – 49	Berlin	Wohnungseigentümergemeinschaft/WEG
F14	männlich	60+	Berlin	Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
F15	männlich	40 – 49	Berlin	Landeseigenes/Kommunales Wohnungsunternehmen

ADRESSE UND KONTAKT

Institut für ökologische Wirtschaftsforschung GmbH, gemeinnützig

Potsdamer Straße 105

10785 Berlin

Telefon: + 49 – 30 – 884 594-0

Telefax: + 49 – 30 – 882 54 39

E-Mail: mailbox@ioew.de

www.ioew.de