



ANALYSE

Akteur*innen der energetischen Entwicklung des von einkommensschwachen Haushalten bewohnten Gebäudesektors

Milan Matušek, Jan Fjornes, Juliane Becker

In Kooperation mit



Universität Stuttgart
IER Institut für Energiewirtschaft
und Rationelle Energieanwendung

FCN | Future Energy Consumer
Needs and Behavior



RWTHAACHEN
UNIVERSITY

Alle Rechte vorbehalten. Die durch adelphi erstellten Inhalte des Werkes und das Werk selbst unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Beiträge Dritter sind als solche gekennzeichnet. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von adelphi. Die Vervielfältigung von Teilen des Werkes ist nur zulässig, wenn die Quelle genannt wird.

Zitiervorschlag

Matušek, Milan; Jan Fjornes und Juliane Becker 2022: Akteur*innen der energetischen Entwicklung des von einkommensschwachen Haushalten bewohnten Gebäudesektors. Berlin: adelphi research gGmbH.

Impressum

Herausgeber: adelphi research gemeinnützige GmbH
Alt-Moabit 91
10559 Berlin
+49 (030) 8900068-0
office@adelphi.de
www.adelphi.de

Kontakt: info@invest-waermewende.de

Autoren: Milan Matušek, Jan Fjornes, Juliane Becker

Gestaltung: adelphi

Titelbild: Ivan Smuk - shutterstock.com, Daniel Jedzura - shutterstock.com

Stand: 14.07.2022

Das Projekt INVEST wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

adelphi

adelphi ist eine unabhängige Denkfabrik und führende Beratungseinrichtung für Klima, Umwelt und Entwicklung. Unser Auftrag ist die Stärkung von Global Governance durch Forschung, Beratung und Dialog. Wir bieten Regierungen, internationalen Organisationen, Unternehmen und zivilgesellschaftlichen Akteuren maßgeschneiderte Lösungen für nachhaltige Entwicklung und unterstützen sie dabei, globalen Herausforderungen wirkungsvoll zu begegnen.

Unsere rund 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten hochqualifizierte, interdisziplinäre Forschungsarbeit und bieten strategische Politikanalysen und -beratung sowie Beratungen für Unternehmen an. Wir ermöglichen politischen Dialog und führen weltweit Trainingsmaßnahmen für öffentliche Einrichtungen und Unternehmen durch, um sie beim Erwerb von Kompetenzen zur Bewältigung des transformativen Wandels zu unterstützen. Seit 2001 haben wir weltweit mehr als 800 Projekte in den folgenden thematischen Bereichen implementiert: **Klima, Energie, Ressourcen, Green Economy, Sustainable Business, Green Finance, Frieden und Sicherheit, Internationale Zusammenarbeit und Urbane Transformation.**

Partnerschaften sind ein zentraler Schlüssel unserer Arbeit. Durch Kooperationen mit Spezialisten und Partnerorganisationen stärken wir Global Governance und fördern transformativen Wandel, nachhaltiges Ressourcenmanagement und Resilienz.

adelphi ist eine wertebasierte Organisation mit informeller Unternehmenskultur, die auf den Werten Exzellenz, Vertrauen und Kollegialität fußt. Nachhaltigkeit ist die Grundlage unseres Handelns, nach innen und außen. Aus diesem Grund gestalten wir unsere Aktivitäten stets klimaneutral und nutzen ein zertifiziertes Umweltmanagementsystem.

Projekt INVEST



INVEST ist ein vom BMWK im Rahmen des 7. Energieforschungsprogramms im Bereich Energiewende und Gesellschaft gefördertes Forschungsvorhaben. Ziel des Projektes ist es, Finanzierungsmodelle zu entwickeln, mit denen einkommensschwache Haushalte in die Wärmewende eingebunden werden können, ohne dass die Haushalte, der Staat oder das Gesamtsystem überlastet werden. Damit soll Energieeffizienz und Wärmewende sozialverträglich in einkommensschwachen Haushalten ermöglicht werden. INVEST wird dabei von den Verbundpartnern adelphi research, dem Institut für Energiewirtschaft und Rationelle Energieanwendung der Universität Stuttgart (IER) und dem Institute for Future Energy Consumer Needs (FCN) and Behavior der RWTH Aachen gemeinsam mit weiteren Praxispartner*innen durchgeführt. Das interdisziplinäre Team verbindet Kenntnisse aus der Politikwissenschaft, den Wirtschaftswissenschaften und den Energiewissenschaften und nutzt ein breites Spektrum an qualitativen sowie quantitativen Methoden der empirischen Sozialforschung.

Weitere Informationen zum Projekt und zu Projektergebnissen lassen sich auf der Webseite www.invest-waermewende.de finden.

Kontakt: info@invest-waermewende.de

Zusammenfassung

Diese Akteur*innenanalyse der energetischen Entwicklung des von einkommensschwachen Haushalten bewohnten Gebäudesektors in Deutschland wurde im Rahmen des Projekts „INVEST: Investitionsplan zur Finanzierung der Wärmewende für einkommensschwache Haushalte“ (INVEST) erarbeitet und veröffentlicht. Sie ist Teil des Arbeitspakets „Grundlagen“ und wurde unter Federführung adelphis erstellt. INVEST ist ein vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) im Rahmen des 7. Energieforschungsprogramms im Bereich Energiewende und Gesellschaft gefördertes Forschungsvorhaben. Ziel des Projektes ist es, Finanzierungsmodelle zu entwickeln, mit denen einkommensschwache Haushalte in die Wärmewende eingebunden werden können, ohne dass die Haushalte, der Staat oder das Gesamtsystem überlastet werden. Damit sollen Energieeffizienz und Wärmewende sozialverträglich in einkommensschwachen Haushalten ermöglicht werden. INVEST wird dabei von den Verbundpartnern adelphi, dem Institut für Energiewirtschaft und Rationelle Energieanwendung der Universität Stuttgart (IER) und dem Institute for Future Energy Consumer Needs and Behavior (FCN) der RWTH Aachen gemeinsam mit weiteren Praxispartner*innen durchgeführt. Das interdisziplinäre Team verbindet Kenntnisse aus der Politikwissenschaft, den Wirtschaftswissenschaften und den Energiewissenschaften und nutzt ein breites Spektrum an qualitativen sowie quantitativen Methoden der empirischen Sozialforschung. Weitere Informationen zum Projekt finden sich unter www.invest-waermewende.de.

Die ersten Arbeiten bei INVEST zielen auf ein besseres Verständnis des Akteur*innen- und Stakeholder*innen-Landschaft der nationalen Wärmewende ab und wurden in dieser Analyse zusammengefasst. Gemeinsam mit einer anschließenden separaten Analyse der Hemmnisse zur Umsetzung von energetischen Gebäudesanierungen und der Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung und einer Übersicht der bereits existierenden Finanzierungsmodelle, die einkommensschwache Haushalte miteinbeziehen, werden die wissenschaftlichen Grundlagen geschaffen, um neue Finanzierungsmodelle zu entwickeln, die an relevante Akteur*innen angepasst sind und aufgedeckte Hemmnisse überwinden.

Die folgende Stakeholder*innenanalyse identifiziert die relevanten Akteur*innen der Wärmewende im Wohngebäudebereich und fasst Akteur*innengruppen zur Operationalisierung im Laufe des INVEST-Projekts zusammen. Die Analyse zeigt, welche Akteur*innengruppen im Politikfeld der Wärmewende auftreten, welche Beziehungen zwischen den Gruppen bestehen, welche Rollen sie einnehmen, welchen Einfluss sie haben und welches Interesse sie an einer auch einkommensschwache Haushalte berücksichtigenden Wärmewende haben.

Die Ergebnisse der Analyse zeigen neun Schlüsselakteur*innen für eine sozialverträgliche Wärmewende:

- Private Wohnungsbaugesellschaften;
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaften;
- Genossenschaften;
- Private Vermieter*innen;
- Selbstnutzende Eigentümer*innen;
- Bezirks/- und Kommunalverwaltungen;
- Landes- und Bundesministerien;
- Förderinstitutionen und
- Private Banken.

Eine weitere auf der Schwelle zwischen Schlüsselakteur*in und Akteur*in mit direktem Einfluss stehende Gruppe sind die Energieversorger.

Durch den besonderen Fokus der Akteur*innenanalyse auf die Sozialverträglichkeit der Wärmewende und die Rolle von einkommensschwachen Haushalten als Zielgruppe des Projekts und Akteur*innengruppe in der Wärmewende konnte ein heuristischer Rahmen für weiterführende Analysen in der Wärmewendeforschung geschaffen werden. Mit der Stakeholder*innenanalyse als Grundlage lassen sich in den nächsten Aktivitäten des INVEST-Projekts Hemmnisse in Verbindung mit den Akteur*innen herauskristallisieren, die der Sozialverträglichkeit der Wärmewende entgegenstehen. Daraufhin können Finanzierungsmodelle erforscht und erprobt werden, die sich diesen Hemmnissen annehmen.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	V
1 Einleitung	1
2 Überblick und zentrale Begriffe	3
2.1 Sozialverträgliche Wärmewende und energetische Gebäudesanierungen	3
2.2 Einkommensschwache Haushalte	4
3 Stakeholder*innen-Analyse - Methode	8
4 Beschreibung und Einordnung der Akteur*innen	9
4.1 Gruppen von Akteur*innen	9
4.1.1 Die Wohnungswirtschaft	10
4.1.2 Private Kleinvermieter*innen	10
4.1.3 Private Wohnungsbaugesellschaften	11
4.1.4 Kommunale Wohnungsbaugesellschaften	12
4.1.5 Wohnungsbaugenossenschaften	12
4.1.6 Vermieter*innen- und Eigentümer*innenverbände	13
4.2 Mieter*innen/ Eigentümer*innen	14
4.2.1 Mieter*innen	14
4.2.2 Einkommensschwache Mieter*innen	15
4.2.3 Mieter*innenvereine	15
4.2.4 selbstnutzende Eigentümer*innen	16
4.2.5 Einkommensschwache selbstnutzende Eigentümer*innen	16
4.3 Dienstleister*innen	17
4.3.1 Energieversorger	17
4.3.2 Contracting-Anbieter*innen	17
4.3.3 Planungsbüros & Energieberater*innen	18
4.3.4 Baudienstleister*innen	18
4.4 Finanzierung	18
4.4.1 Staatliche Förderinstitutionen	19
4.4.2 Banken	19
4.5 Gesellschaft	19
4.5.1 Verbraucher*innenschutzverbände	20
4.5.2 Medien	20
4.5.3 Wissenschaft	20

4.5.4 Energieagenturen	21
4.6 Politik und Verwaltung	21
4.6.1 Europäische Union	21
4.6.2 Landes- und Bundesministerien	22
4.6.3 Kommunal- und Bezirksverwaltungen	22
4.7 Stakeholder*innen-Map und Einfluss-Interesse-Matrix	23
4.7.1 Einfluss-Interesse-Matrix	23
4.7.2 Stakeholder*innen-Map	26
5 Fazit und Ausblick	29
Literaturverzeichnis	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Eigene graphische Darstellung zur Notwendigkeit von Sozialverträglichkeit in der Wärmewende.	3
Abbildung 2: Graphische Darstellung der Typen einkommensschwacher Haushalte und der relevanten Parameter.	6
Abbildung 3: Verteilung der bewohnten Wohnungen in Deutschland im Jahr 2018 nach Eigentümer*innen .	10
Abbildung 4: Einfluss-Interesse-Matrix.	24
Abbildung 5: Stakeholder*innen-Map der sozialverträglichen Wärmewende	28

Abkürzungsverzeichnis

AKNW	Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BDI	Bundesverband der Deutschen Industrie e.V.
BMU (bis September 2021)	Bundesumweltministerium
BMUV	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz
BMWK	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
BMWSB	Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
degewo AG	Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige AG & Co.
Dena	Deutsche Energieagentur
EED	Energieeffizienz-Richtlinie
EnBW	Energie Baden-Württemberg AG
ESR	Effort Sharing Regulation
ESYS	Energiesysteme der Zukunft
EU	Europäische Union
FCN	
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GIH	Der Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker Bundesverband e.V.
HOWOGE	Hohenschönhauser Wohnungsbau-Gesellschaft
IER	Institut für Energiewirtschaft und Rationelle Energieanwendung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
NRW	Nordrhein-Westfalen
RWTH	Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen
SE	Societas Europaea
VDWE e.V.	Verein Deutscher Wohnungseigentümer e.V.

1 Einleitung

Deutschlands Klima- und Energieziele streben eine Halbierung des Primärenergiebedarfs bis 2050, eine Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65 Prozent gegenüber 1990 und Klimaneutralität bis 2045 an (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) 2016). Um diese energie- und klimapolitischen Ziele zu erreichen, spielt die energetische Sanierung des Gebäudebestandes, insbesondere im Bereich der privaten Haushalte, eine zentrale Rolle. Nach aktuellem Stand des Klimaschutzgesetzes muss der Gebäudesektor rund 44 Prozent der Emissionen des Jahres 2020 bis 2030 reduzieren. Allerdings stiegen die Emissionen im Gebäudebereich 2021 gegenüber 2020 um rund vier Prozent und die Ziellücke wird immer größer (Agora Energiewende 2021).

Ein zentraler Grund dafür sind die geringen Raten energetischer Sanierungen. Schätzungen zu Folge liegt die tatsächliche energetische Sanierungsrate pro Jahr unter ein Prozent des gesamten Wohnungsbestandes (z.B. Cischinsky und Diefenbach 2018, Freudenberg et al. 2019). In einem Vergleich verschiedener Szenarioanalysen unterschiedlicher Forschungsinstitute stellen Berneiser et al. (2021) fest, dass diese Untersuchungen eine Erhöhung der energetischen Sanierungsrate auf über zwei Prozent des Wohnungsbestandes auf den Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als notwendig ansehen, um die notwendigen Emissionseinsparungen zu erreichen. Der Verband der Elektro- und Digitalindustrie (ZVEI) fordert sogar eine Steigerung auf drei Prozent (ZVEI e. V. 2021).

Energetische Sanierungsmaßnahmen, sprich Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung im Gebäude (Wärmewende), kommen allerdings nicht ohne soziale Kosten aus. Laut Studien der Deutschen Energie-Agentur (dena), des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) und dem Projekt „Energiesysteme der Zukunft“ (ESYS) geht eine Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 Prozent mit jährlichen Investitionskosten von 15 bis 70 Milliarden Euro, bei einer Senkung um 90 Prozent mit jährlichen Investitionskosten von 30 bis 100 Milliarden Euro einher (gemeinsame Stellungnahme: ESYS, BDI, dena 2019; einzelne Studien: dena 2018, Gerbert et al. 2018, acatech, Leopoldina, Akademieunion 2017). Diese Kosten machen sich gerade für einkommensschwache Haushalte bemerkbar, wenn als Mietparteien Sanierungskosten auf sie umgelegt werden oder sie in ihre eigenen Immobilien investieren.

Entsprechend ist die Sanierung des Gebäudesektors auch eine soziale Frage. Hinzu kommt, dass Gebäudesanierungen hohe Investitionskosten voraussetzen. Haushalte mit niedrigeren Einkommen können diese Hürde nicht oder nur schwer überwinden. Knapp zwei Drittel der Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen leben zudem in Mietwohnungen (Destatis 2018) – haben also keine Entscheidungsgewalt über Sanierungsprojekte, tragen aber oftmals durch Mieterhöhungen Teile der Sanierungskosten.

Um einkommensschwache Haushalte sozialverträglich an der Wärmewende zu beteiligen und auch sie von den Energiekosten senkenden Effekte von Energieeffizienzmaßnahmen profitieren zu lassen, sind Finanzierungsmodelle notwendig, die zum einen auch einkommensschwachen Eigentümer*innen ermöglichen, ihre Immobilien energetisch zu sanieren, und zum anderen Anreize für Wohnungsunternehmen und private Vermieter*innen zu schaffen, Mietshäuser mit einkommensschwachen Mieter*innen zu sanieren und zeitgleich die Mehrkosten für Mieter*innen zu neutralisieren.

Mit der Entwicklung genau solcher Finanzierungsmodelle beschäftigt sich das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) geförderte Forschungsprojekt „INVEST – Investitionsplan zur Finanzierung der Wärmewende für einkommensschwache

Haushalten“. Es hat zum Ziel, eine umfassende Strategie zur Einführung sozial und technisch innovativer Finanzierungsmechanismen zu entwickeln.

Da der Gebäudesektor sowohl eine heterogene Gebäude- und Eigentumsrechtsstruktur als auch eine Vielzahl an relevanten Akteur*innen für die energetische Gebäudesanierung aufweist, ist das Ziel der vorliegenden Analyse, die komplexe Landschaft relevanter Stakeholder*innen in diesem Bereich mit Bezug auf einkommensschwache Haushalte zu untersuchen.

Die zentralen Forschungsfragen dabei sind:

1. Wer sind die relevanten Stakeholder*innen in der energetischen Gebäudesanierung in Deutschland?
2. Welche Rolle spielen die verschiedenen Stakeholder*innen für die energetische Gebäudesanierung in Deutschland?
3. Wie groß ist ihr Einfluss auf energetische Sanierungsprojekte?
4. Wie hoch ist ihr Interesse daran, energetische Sanierungsprojekte voranzutreiben?
5. Welche Rolle spielt die Sozialverträglichkeit für sie?

Um diese Forschungsfragen zu beantworten, hat das INVEST-Projektteam eine Stakeholder*innen-Analyse durchgeführt – eine Methode aus der Policy- und der Managementforschung. Sie eignet sich, um Wissen über die relevanten Akteur*innen zu generieren, deren Verhalten, Absichten, Zusammenhänge, Agenden, Interessen und ihren Einfluss, den sie haben beziehungsweise die Ressourcen, die sie einbringen könnten, zu verstehen (Brugha und Varvasovszky 2000). Auf der Grundlage der Stakeholder*innen-Analyse werden Strategien für den Umgang dieser Stakeholder*innen und deren Einbindung in das Forschungsprojekt entwickelt, um den Kontext zu verstehen, in dem energetische Gebäudesanierungen geplant und durchgeführt oder gehemmt werden.

Hierfür werden zunächst im folgenden Kapitel (Kapitel 2) zentrale Begriffe und Konzepte vorgestellt und geklärt sowie ein Überblick über die Wärmewende im Gebäudesektor gegeben. In Kapitel 3 wird die Stakeholder*innen-Analyse als Methode und die Datengrundlage der Analyse vorgestellt. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** legt die Ergebnisse der Stakeholder*innen-Analyse dar. Die Arbeit schließt mit Kapitel 5, in welchem die zentralen Ergebnisse zusammengefasst und diskutiert werden.

2 Überblick und zentrale Begriffe

In diesem Kapitel werden die zentralen und für das Verständnis relevanten Begriffe des Projektes definiert. Dies dient als Grundlage für die Beschreibung und Einbettung der Akteur*innen in den größeren Kontext in Kapitel 4, sowie für Untersuchungen im weiteren Verlauf des Projekts.

2.1 Sozialverträgliche Wärmewende und energetische Gebäudesanierungen

Laut Engelmann et al. (2021) umfasst die Entwicklung des deutschen Energie- und Gebäudesektors zwei zentrale ökologische Zielbereiche: Die Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes und die Reduktion der Treibhausgasemissionen um 95 Prozent im Vergleich zu 1990 im Gebäudesektor. Laut Berneiser et al. (2021) benötigt es eine vollständige Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045, da Sektoren wie Industrie und Landwirtschaft zu diesem Zeitpunkt immer noch Resteemissionen aufweisen, die keinen Spielraum für andere Sektoren zulassen. Fügt man der ökologischen Dimension noch die soziale Dimension hinzu, weist das Politikfeld der nachhaltigen Bau- und Wohnpolitik einen potentiellen Zielkonflikt auf: Die Erhöhung der Sanierungsrate auf der einen Seite und das Ziel, dass Wohnraum bezahlbar bleiben soll auf der anderen (Schumacher und Noka 2021). Die Spannung ist insbesondere dort groß, wo niedrige Einkommen, hohe Energiepreise und geringe Energieeffizienz gemeinsam auftreten (siehe [Abbildung 1](#)). Um diese beiden Ziele miteinander zu versöhnen, ist eine sozialverträgliche Wärmewende – eine Wärmewende, die keine sozialen Ungerechtigkeiten induziert – unerlässlich. Entsprechend muss in allen Handlungsfeldern der Wärmewende die Sozialverträglichkeit mitgedacht und proaktiv in die Politikformulierung eingewebt werden.

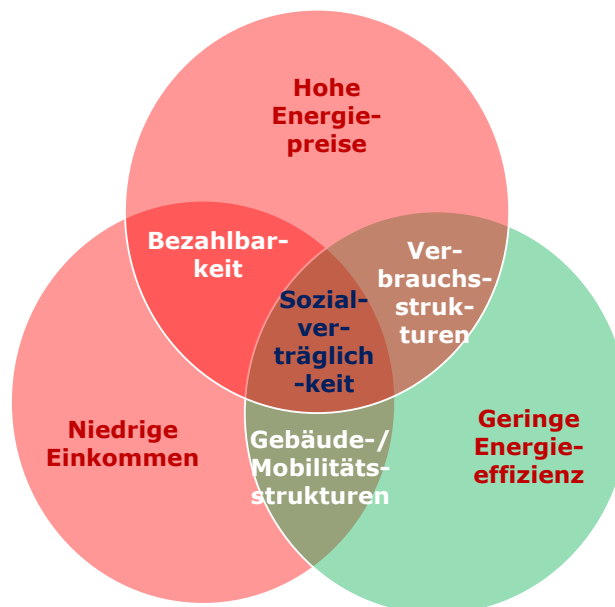


Abbildung 1: Darstellung zur Notwendigkeit von Sozialverträglichkeit in der Wärmewende (nach Pye et al. 2016).

Engelmann et al. (2021) beschreiben drei Handlungsfelder für den Gebäudesektor zur Erreichung der Ziele der Wärmewende, die für INVEST besonders relevant sind:

- 1) Steigerung der energetischen Sanierungsrate und -tiefe;
- 2) Energieträgerwechsel hin zu erneuerbaren Wärmeversorgung;
- 3) Sicherstellung der Sozialverträglichkeit der Wärmewende;

Für diese Handlungsfelder wurden unterschiedliche Instrumente zur Einzelzielerreichung beschrieben, die im Folgenden kurz vorgestellt werden. Das erste Handlungsfeld zielt auf die Steigerung der energetischen Sanierungsrate und -tiefe ab. Wie Berneiser et al. (2021) feststellen, sehen zahlreiche Studien die aktuelle Sanierungsrate von ca. ein Prozent als zu gering an, um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen und sehen den Bedarf einer Erhöhung der Sanierungsrate auf über zwei Prozent (in Vollsanierungsäquivalenten). Engelmann et al. (2021) sehen zudem einen Bedarf der Erhöhung der Sanierungstiefe und ein Anheben der energetischen Anforderungen bei Gebäudesanierungen. So soll einerseits eine Reduzierung des Raumwärmebedarfs erreicht, andererseits Wärmepumpen effizienter eingebunden werden. Im zweiten Handlungsfeld spielen als Instrumente die Dezentralisierung der Wärmeversorgung und die Installation von Wärmepumpen in Gebäuden (insbesondere in Einfamilienhäusern) eine Rolle. Mehrfamilienhäuser sollen vor allem an entsprechende Wärmenetze angebunden werden (ebd.). Außerdem soll die erneuerbare Fernwärmeversorgung die Sanierungstätigkeiten ergänzen (Berneiser et al. 2021). Die Sozialverträglichkeit kommt im dritten Handlungsfeld zum Tragen. Energetische Gebäudesanierungen gehen mit steigenden Mietpreisen einher (Grossmann 2019). In urbanen Gebieten steigen die Mieten außerdem unabhängig von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Die Energiepreise steigen ebenfalls. Diese Preissteigerungen stellen vor allem für einkommensschwache Haushalte eine Belastung dar. Das Betrachten der Handlungsfelder macht zudem deutlich, dass sich eine Vielzahl an Akteur*innengruppen jenseits von Mieter*innen und Eigentümer*innen an der sozialverträglichen Wärmewende beteiligen muss.

Da im Diskurs zu Wärmewende und energetische Sanierungen oft nicht scharf zwischen Energieträgerwechseln und Energieeffizienzmaßnahmen unterschieden wird (die KfW-Förderung für Energieeffizienz umfassen z.B. auch die Anschaffung von PV-Anlagen und die Umstellung auf erneuerbaren Energien basierenden Heizsysteme)¹, wird im folgenden nur noch von energetischen Gebäudesanierungen gesprochen. Hiermit sind sowohl Effizienzmaßnahmen als auch die Umstellung des Heizsystems gemeint.

2.2 Einkommensschwache Haushalte

Der Fokus von INVEST liegt auf *einkommensschwachen Haushalten*, da diese eine besonders prekäre Rolle in der Wärmewende einnehmen. Ihnen fehlt in der Regel Kapital und Entscheidungsmacht. Als Eigentümer*innen können sie sich ggf. energetische Sanierungen nicht leisten, als Mieter*innen können sie ggf. ihre durch eine Modernisierung erhöhte Miete nicht zahlen, aber in der Regel auch keine Sanierungsmaßnahmen eigenständig durchführen. Einkommensschwache Haushalte spielten bisher in Umsetzung der nationalen Wärmewende nur eine zu vernachlässigende Rolle, müssen aber aktiv miteinbezogen werden, wenn Deutschland seine Klimaziele erreichen möchte.

Diese grundlegenden Problematiken offenbaren, dass es nicht nur um das verfügbare Einkommen der Haushalte geht, sondern auch um Eigentumsverhältnisse und andere verbundene Faktoren. Aus diesem Grund stellt das Einkommen nur eine Achse der

¹ [Energieeffizient sanieren mit staatlicher Förderung | KfW](#)

untersuchten Zielgruppe bei INVEST dar. Der Schwellwert für Einkommensschwäche richtet sich im Vorhaben nach der europaweit standardisierten amtlichen Definition von Einkommensschwäche, bzw. Einkommensarmut und Armutsgefährdung: „Als einkommensarm gelten Personen mit einem Äquivalenzeinkommen² von weniger als 60 Prozent des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten am Ort der Hauptwohnung“ (Destatis 2020). In Deutschland entspricht dies nach Daten von 2018 des statistischen Bundesamtes einem Schwellwert von 1135,65 Euro Äquivalenzeinkommen pro Monat³ (Destatis 2021a).

Da die Einkommensachse nur eine von mehreren in den Konfigurationen darstellt, ist der Schwellwert ein Richtwert und kein hartes Kriterium. Entsprechend wird die Einkommens-Achse ergänzt durch weitere relevante, im Folgenden beschriebenen Kategorien, wie z.B. das Eigentumsverhältnis, das Lebensformenkonzept und der Energieverbrauch. Basierend auf verschiedenen Zusammenstellungen dieser Kategorien wurden für das Projekt INVEST ‚Steckbriefe‘ verschiedener Typen einkommensschwacher Haushalte erstellt. Die Typen einkommensschwacher Haushalte wurden in den verschiedenen untersuchten Konfigurationen qualitativ definiert und nicht ausschließlich anhand ihres Einkommens beschrieben. Der Vorteil des hier gewählten Ansatzes ist, dass er zielgruppenorientiert und flexibel ist und die Analyse und das Projekt nicht an einen festen Schwellwert (vgl. Armutsgefährdung) bindet, der aufgrund seiner methodologischen Defizite zudem auch selbst nur eine Schätzung darstellt. Durch ein qualitativ gezeichnetes Bild entstehen genauere Umrisse einer Zielgruppe, für welche am Ende des Projekts auch die Produkte entwickelt werden.

Für die Typisierung einkommensschwacher Haushalte wurden diese zunächst nach dem **Eigentumsverhältnis** der Haushalte zum Wohnobjekt unterschieden. Dies bestimmt darüber, ob ein Haushalt selber eine Investitionsentscheidung trifft oder lediglich von der Investitionsentscheidung anderer (der Vermieter*innen) und deren Folgen abhängig ist. Es kann also zwischen **Mieter*innen und Eigentümer*innen** unterschieden werden.

Angelehnt an Nöthen (2005) wurden die Haushalte überdies anhand ihrer Lebensformenkonzepte in drei Typen unterteilt:

- (a) Haushalte von mehreren Erwachsenen;
- (b) Haushalte von Alleinerziehenden und
- (c) Haushalte von Alleinlebenden.

Diese Unterteilung wurde unternommen, da die Lebensformenkonzepte grundsätzlichen Einfluss auf das Einkommen, die Wohnkostenbelastung sowie den Energieverbrauch eines Haushalts haben (Destatis 2021a, Destatis 2021b). Typ (a) hat im Vergleich zu Typ (b) und (c) im Mittel die höchste Kaufkraft, da es ggf. mindestens zwei Personen gibt, die Einkommen für den Haushalt generieren, während (b) und (c) maximal eine Person aufweisen, die zum Haushaltseinkommen beiträgt. Darüber hinaus hat Typ (a) im Mittel die geringste Wohnkostenbelastung und im Falle von mehr als zwei Personen, den niedrigsten Pro-Kopf-Energieverbrauch. Alleinerziehende (Typ (b)) gehören zu den am stärksten armutsgefährdeten Haushaltstypen in Deutschland (Destatis 2021a). Dieser Haushaltstyp weist im Mittel ein besonders geringes Äquivalenzeinkommen auf, da mindestens zwei Personen von einem Einkommen (oft aus Arbeit in Teilzeit) leben. Die Wohnkostenbelastung ist zudem überdurchschnittlich hoch, da ein höherer Platzbedarf als bei Alleinlebenden herrscht, aber nicht mehr Einkommen generiert wird. Der Pro-Kopf-Energieverbrauch liegt irgendwo zwischen dem von Typ (a) und Typ (c). Typ (c) hat einen vergleichsweise großen

² „Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen (= Bedarfsgewicht des Haushalts) geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.“ (Destatis 2020)

³ Nettoäquivalenzeinkommen im Jahr 2018: 22 713 Euro (Destatis 2021). Umwandlung in monatliches Schwelleneinkommen: $(22\ 713/12)*0.6 = 1\ 135.65$ Euro.

Pro-Kopf-Energieverbrauch, da entsprechende Haushalte einer größeren Pro-Kopf-Fläche leben. Darüber hinaus ist die Wohnkostenbelastung, wie bei Typ (b) ebenfalls besonders hoch, die verfügbare Äquivalenzeinkommen allerdings höher.

Die kombinierte Anwendung beider Typisierungen führt zu sechs Haushaltstypen. Jedem dieser Typen wurden Parameter zugeordnet, die das Verhältnis zwischen Haushalt und energetischer Sanierung beeinflussen können: Soziale Verhältnisse, Wohnverhältnisse und finanzielle Verhältnisse (siehe Abb. 1).

Die sozialen Verhältnisse umfassen, den Rentenstatus, der im Haushalt lebenden Person(en) sowie, ob Kinder im Haushalt leben. Kinder steigern die Wohnkostenbelastung unter sonst gleichen Bedingungen (Sunikka-Blank und Galvin 2021, Daly und Ferragina 2017), da sie den Bedarf an Wohnfläche erhöhen und kein Einkommen für den Haushalt generieren. Der Rentenstatus hat Einfluss auf die Investitionsbereitschaft eines Haushalts, da ältere Personen eine geringe Bereitschaft aufweisen, Investitionen mit langen Amortisationszeiten zu tätigen.

Die Wohnverhältnisse umfassen die Wohnfläche und die Effizienzklasse der bewohnten Immobilie. Diese haben Einfluss auf den Energieverbrauch (pro Kopf) und damit auch die Wohnkostenbelastung für die Haushalte.

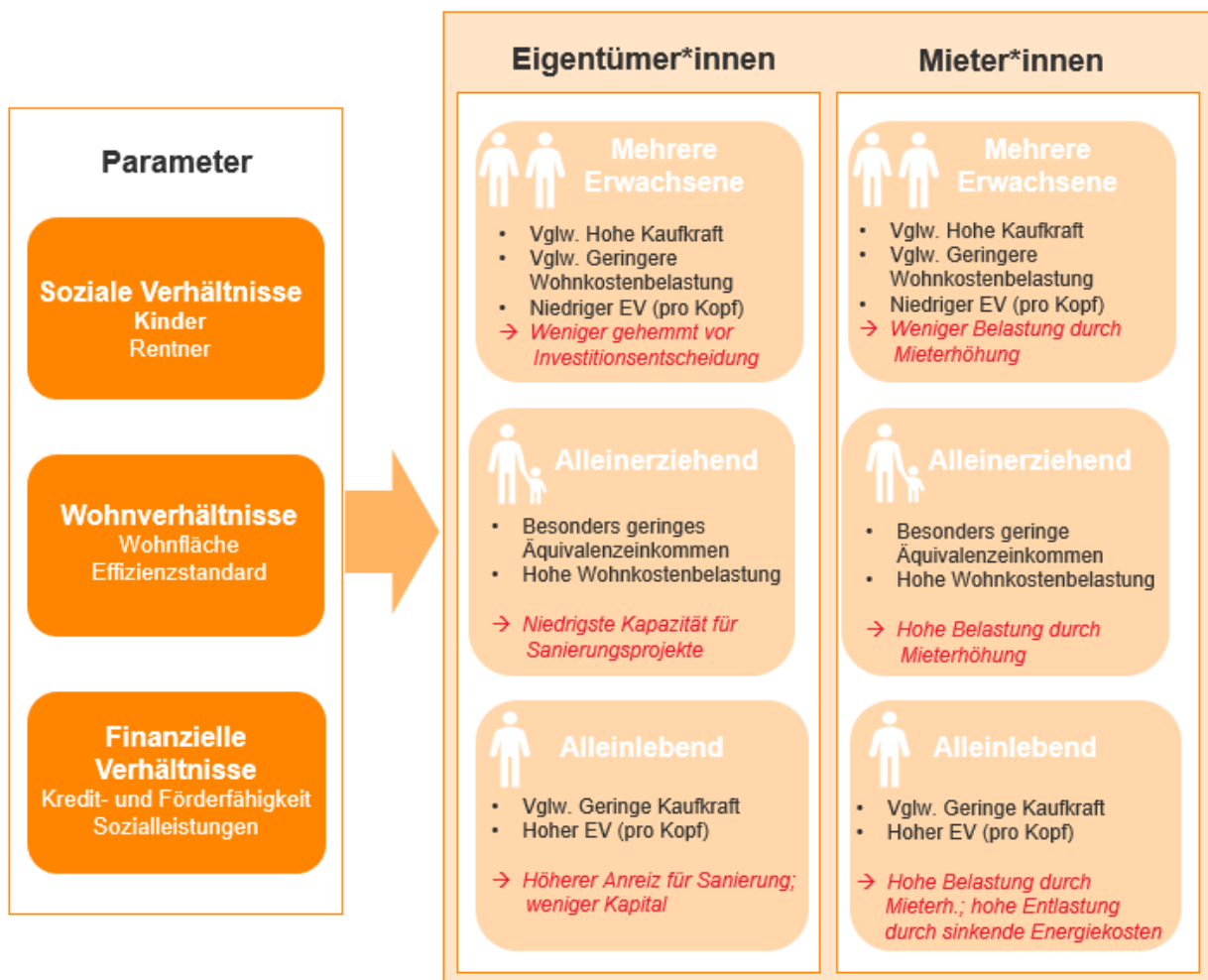


Abbildung 2: Graphische Darstellung der Typen einkommensschwacher Haushalte und der relevanten Parameter (eigene Darstellung).

Die hier aufgenommenen Faktoren der finanziellen Verhältnisse bestimmen, welche Fremdmittel den Haushalten zur Verfügung stehen. Einkommensschwache Haushalte haben einen schlechteren Zugang zu Darlehen, aufgrund von Verschuldung oder mangelnder Bonität. Dies ist vor allem für Eigentümer*innen-Haushalte relevant, da sie im Gegensatz zu Mietparteien die Investitionen selbst tätigen. Empfangen Eigentümer*innen-Haushalte Sozialleistungen, wie Arbeitslosengeld, kann außerdem davon ausgegangen werden, dass diese keine Möglichkeit haben, Investitionen selber zu stemmen. Mieter*innen-Haushalte können außerdem Wohngeld beziehen und in einer Sozialwohnung leben. In diesem Fall definiert dies auch das Verhältnis zwischen den Mietparteien und den Vermieter*innen, da es sich oftmals um kommunale Wohnungsunternehmen handelt, die zudem bestimmten Auflagen unterworfen sind. Auch laufen Mietpreisentwicklungen auf dem sozialen Wohnungsmarkt nicht parallel zu sonstigen Mietpreisentwicklungen.

3 Stakeholder*innen-Analyse - Methode

Die Wurzeln der Stakeholder*innen-Analyse liegen in der Managementtheorie, wo es sich zu einem systematischen Werkzeug mit klar definierten Schritten und Anwendungen zum Scannen des aktuellen und zukünftigen organisatorischen Umfelds entwickelt hat. In den 1970er und 1980er Jahren hat sie auch Einzug in die Politikanalyse gefunden. Akteur*innen werden dabei nicht nur als Interessengruppen, sondern auch als aktive oder passive Akteur*innen auf der politischen Bühne betrachtet, die von der Politik mitbetroffen sind. Die Stakeholder*innen-Analyse bietet im Lichte politikwissenschaftlicher Ansätze eine Konzeptualisierung, die bei der Analyse von Interessen und Einfluss mit einem spezifischen Fokus auf politische Akteur*innen hilft. Sie konzentriert sich auf die Wechselbeziehungen von Gruppen und Organisationen und deren Einfluss auf das Politikfeld in einem breiteren politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Kontext (siehe Brugha und Varvasovszky 2000 für einen vielzitierten Überblick über die Ursprünge und Ziele dieses Analysetyps).

Die Stakeholder*innen-Analyse kann verwendet werden, um Wissen über die relevanten Akteur*innen zu generieren, um deren Verhalten, Absichten, Zusammenhänge, Agenden, Interessen zu verstehen und ihren Einfluss, den sie auf ein Politikfeld ausüben können oder die Ressourcen, die sie auf einbringen könnten, zu evaluieren (ebd.).

Diese Informationen können dann genutzt werden, um Strategien für das Management dieser Stakeholder*innen zu entwickeln, um die Umsetzung spezifischer Entscheidungen oder organisatorischer Ziele zu erleichtern oder um den politischen Kontext zu verstehen und die Machbarkeit zukünftiger Politikmaßnahmen zu bewerten (ebd.). In diesem Vorhaben sollen die Informationen für letzteres verwendet werden, wobei die Politikmaßnahmen hier in Form von Finanzierungsmodellen erscheinen. Politikformulierung ist ein komplexer Prozess, der häufig in einem instabilen und sich schnell ändernden Kontext stattfindet und unvorhersehbaren internen und externen Faktoren unterliegt (ebd.).

Im Vergleich zur Anwendung in der Management- und Organisationsforschung ist der Ansatz in der Politikanalyse oft intuitiver und weniger systematisch (ebd.). Für die Zwecke dieser Studie wurde ebenfalls ein intuitiver Ansatz gewählt, in dem Stakeholder*innen durch eine Literaturanalyse und unter Einbezug der Praxispartner*innen identifiziert wurden. Die genauen Rollen dieser Stakeholder*innen wurden auf der Grundlage der bestehenden Forschungsliteratur anhand ihres Interesses an einer sozialverträglichen Wärmewende im allgemeinen und der energetischen Gebäudesanierung im Besonderen und ihres Einflusses auf den Verlauf der Wärmewende und die Umsetzung von Sanierungsprojekten untersucht. Verwendet wurde offen zugängliche Literatur zur Durchsetzung der Wärmewende in Deutschland den dazugehörigen Akteur*innen und ihren Rollen, welche mittels einer Suchwortrecherche in den Datenbanken von Google Scholar und Web of Science gefunden werden konnte.

Mit den gesammelten Informationen wurde eine Einfluss-Interesse-Matrix erstellt, welche die Akteur*innengruppen in vier Quadranten einteilt und sie anhand ihres Interesses an der Wärmewende und ihren Einfluss auf selbige visualisiert. Diese Matrix diente im nächsten Schritt als Grundlage für eine Stakeholder*innen-Map, welche die gebündelten aggregierten Informationen über die Akteur*innengruppen visualisiert. Beide Veranschaulichungen befinden sich am Ende von Kapitel 4 nach den Vorstellungen der einzelnen Akteur*innen,

4 Beschreibung und Einordnung der Akteur*innen

Im Folgenden werden die einzelnen Gruppen von Akteur*innen vorgestellt, die in verschiedenen Formen und Ausprägungen an der nationalen Wärmewende beteiligt sind. Dabei wurden ihre Rolle und ihre Schlüsselkompetenzen beleuchtet. Außerdem wurde vor allem ihr Interesse an einer sozialverträglichen Wärmewende und ihr Einfluss auf selbige in Textform beschrieben. Abgerundet werden diese Beschreibungen durch die Visualisierung ihrer verschiedenen Interessen und Einflussmöglichkeiten in einer Interesse-Einfluss-Matrix. Darüber hinaus wurde ihr Einfluss auf die Entwicklung von Finanzierungsmechanismen zur Steigerung der Energieeffizienz für einkommensschwache Haushalte untersucht. Der Abschluss der Analyse bildet die Darstellung der verschiedenen Akteur*innen in einer Stakeholder*innen-Map. Ziel der Analyse ist es, die relevanten Akteur*innen für sozialverträgliche energetische Sanierungen zu identifizieren und darzulegen, wer bereits treibende Kraft ist und wer noch stärker für ein Gelingen der sozialverträglichen Gebäudesanierung eingebunden werden muss. Die hier vorgenommenen Gruppierungen von Akteur*innen sind das Ergebnis einer vorangegangenen Literaturrecherche. Die Einteilung von Akteur*innengruppen ist idealtypisch zu verstehen und in vielen Punkten verallgemeinernd. Eine idealtypische Vereinfachung ist jedoch nötig, da eine Darstellung der Interessen und des Einflusses jeder*s individuellen Akteur*in den Rahmen dieses Grundlagentexts sprengen würden.

4.1 Gruppen von Akteur*innen

Die verschiedenen Gruppen von Akteur*innen wurden in fünf Oberkategorien eingeteilt:

- Wohnungswirtschaft;
- Mieter*innen/ Eigentümer*innen;
- Dienstleister*innen;
- Gesellschaft;
- Politik und Verwaltung.

Diese fünf Gruppen inklusive ihrer Unterkategorien werden in den folgenden Abschnitten vorgestellt und beschrieben.

Die folgende **Abbildung 3** zeigt die Verteilung der der bewohnten Wohnungen in Deutschland im Jahr 2018 nach Eigentümer*innen.

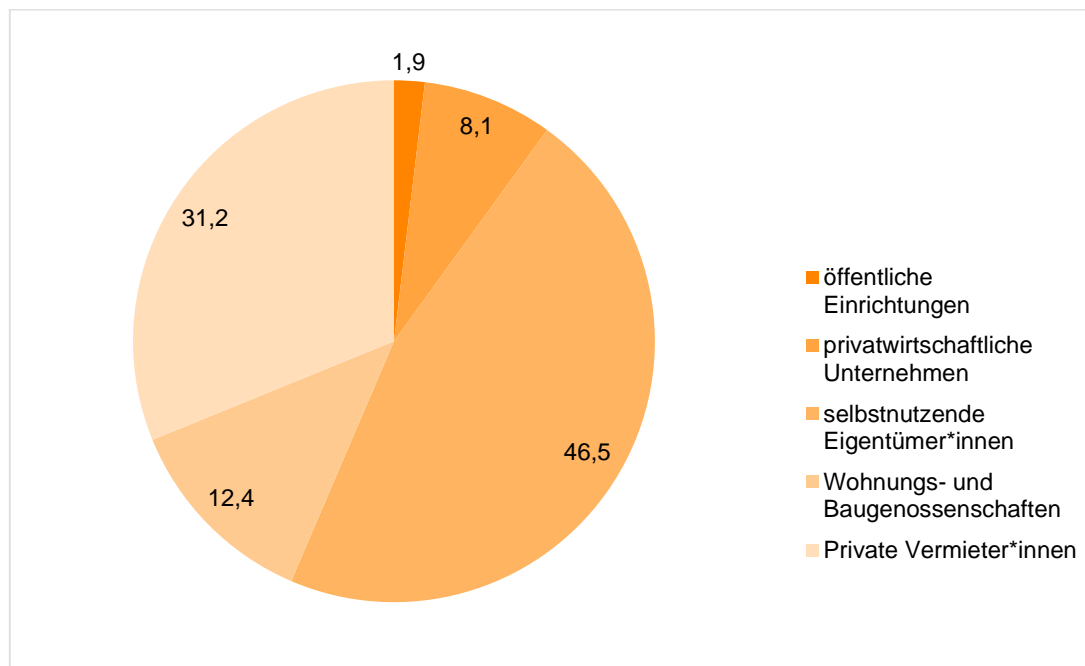


Abbildung 3: Verteilung der bewohnten Wohnungen in Deutschland im Jahr 2018 nach Eigentümer*innen (eigene Darstellung nach Destatis 2019).

4.1.1 Die Wohnungswirtschaft

In die Oberkategorie Wohnungswirtschaft, fallen alle Eigentümer*innen die mindestens eine Wohnung oder ein Haus vermieten. Einen Sonderfall bilden die Vermieter*innen- und Eigentümer*innenverbände, die als Vertreter*innen dieser Gruppe fungieren. Das zentrale gemeinsame Merkmal der Wohnungswirtschaft ist die Vermietung von Wohnraum. Die einzelnen Akteur*innen unterscheiden sich in der Art der Bereitstellung ihres Wohnraums (gemeinwohl-/ profitorientiert) und in der Größe ihrer Bestände, also ihrem wirtschaftlichen und politischen Einfluss.

Die Ergebnisse der Literaturanalyse zur Wohnungswirtschaft müssen differenziert betrachtet werden, da es bisher nur wenige Studien gibt, die das Verhältnis zwischen sozialverträglicher energetischer Sanierung und Wohnungswirtschaft untersuchen (Engelmann et al. 2021).

Die einzelnen Akteur*innengruppen der Wohnungswirtschaft sind:

- Private Kleinvermieter*innen;
- Private Wohnungsbaugesellschaften;
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaften;
- Genossenschaften;
- Vermieter*innen- und Eigentümer*innenverbände.

4.1.2 Private Kleinvermieter*innen

Private Kleinvermieter*innen verfügen über kleine bis mittelgroße Bestände an Wohnungen oder Häusern und vermieten diese. Ihre Mieteinnahmen stellen meistens nur einen

Nebenverdienst für sie dar (März 2018). Vertreten werden sie durch Eigentümer*innen- oder Vermieter*innenverbände.

Private Kleinvermieter*innen haben einen ökonomischen Fokus (Engelmann et al. 2021). Energieeffizienzmaßnahmen begünstigen meistens die Mieter*innen und sind dementsprechend nur dann ökonomisch von Bedeutung für die Vermieter*innen, wenn sie die Kosten für die Maßnahmen auf die Mieter*innen in Form von Mietpreissteigerungen umlegen können (Mieter-Vermieter-Dilemma). Generell werden die Investitionsentscheidungen mit einem potenziellen Gewinn abgewogen (Engelmann et al. 2021). Laut März (2018) sind sie selten bereit, sich für ihre Immobilie zu verschulden und finanzieren energetische Gebäudesanierungen über ihr Eigenkapital. Entsprechende Maßnahmen sind dann besonders interessant für Vermieter*innen, wenn sich diese wirtschaftlich rechnen. Die Gruppe setzt sich größtenteils aus Personen über 50 Jahren zusammen, die sich risikoavers verhalten und aufgrund von fehlender technischer Expertise und Erfahrung schnell von Themen wie Energieeffizienz herausgefordert sind (März 2018). Umso wichtiger sind unkomplizierte Finanzierungsmöglichkeiten und Förderprogramme, mit denen sie Investitionen umsetzen können.

Energetische Sanierungen sind also keine Priorität der Gruppe, sie stellen sich dieser jedoch auch nicht gänzlich entgegen. Private Kleinvermieter*innen priorisieren nicht ausschließlich ihre Rendite. Viele von ihnen legen auch Wert auf ein reibungsloses Verhältnis zu ihren Mieter*innen (ebenda). Ökologische Gründe für eine Sanierung spielen in dieser Gruppe eine weniger relevante Rolle (Engelmann et al. 2021). Ihr Einfluss auf die energetische Sanierungsrate ist groß, da sie die Maßnahmen an ihren in der Masse großen Beständen umsetzen (Riechel 2016), aber auch direkten Einfluss auf die energetische Sanierung ihres eigenen Bestandes haben.

Private Kleinvermieter*innen können Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Anspruch nehmen. Werden diese wenig genutzt, müssen die Förderinstitutionen gegensteuern. Allerdings ist der direkte Einfluss der Gruppe auf die Schaffung neuer Finanzierungsmethoden gering. Trotzdem verfügen sie als Gruppe über 31,2 Prozent der bewohnten Wohnungen in Deutschland (siehe [Abbildung 3](#)) und stellen unter den Vermieter*innen die größte Gruppe.

4.1.3 Private Wohnungsbaugesellschaften

Die Gruppe der privaten Wohnungsbaugesellschaften vereint primär alle großen privaten Wohnungsbauunternehmen, die den Mietmarkt in Deutschland bestimmen (z.B.: Vonovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien, Vivawest etc.). Die Schlüsselkompetenz der privaten Wohnungsbaugesellschaften ist die Bereitstellung von Wohnraum für Mieter*innen. Diese Akteur*innengruppe ist dabei wirtschaftlich orientiert und legt ihren Fokus auf die Gewinnmaximierung (Hertle et al. 2015; Engelmann et al. 2021).

Ihre Rolle in den in Kapitel 2.1 besprochenen Handlungsfeldern für den Gebäudesektor ist zentral, aufgrund großer Bestände, höherem Investitionskapital und besseren Aussichten auf Darlehen und Zuschüsse. Oft ist die energetische Gebäudesanierung jedoch nicht priorisiert, da andere Investitionen z.B. in Barrierefreiheit oder Sicherheit der Bestände oder die Erweiterung dieser für Unternehmen relevanter erscheinen können (Riechel und Koritkowski 2016). Es liegt nahe, dass der politische und gesellschaftliche Druck der Themen Gebäudeeffizienz und Wärmewende auch Einfluss auf die privaten Wohnungsbaugesellschaften hat. Wenn sie Sanierungen durchführen, ist das wichtigste Gebot ihre Wirtschaftlichkeit (Engelmann et al. 2021). Ausbleibende Sanierungen werden oft mit fehlender Wirtschaftlichkeit begründet. Dieses Argument kann jedoch laut Riechel und Koritkowski (2016) in Teilen auch mit fehlender Handlungsbereitschaft in Verbindung gebracht werden. Wenn Maßnahmen durchgeführt werden, dann mit dem Interesse an einer Wertsteigerung der Immobilien und mit der Bedingung, dass ein Teil der Kosten

gewinnbringend auf die Mieter*innen abgelegt werden kann. Oftmals deckt jedoch die Mieterhöhung die Kosten der Investitionen nicht vollständig. Die Sozialverträglichkeit der Sanierungsprojekte spielt gemeinhin eine geringere Rolle. Auch ökologische Motive sind weniger von Bedeutung für die Unternehmen, es sei denn ihre Unternehmensrichtlinien legen expliziten Wert darauf (Engelmann et al. 2021). Allerdings ist ein Trend erkennbar, dass private Wohnungsunternehmen sich immer mehr für ein Vorantreiben der energetischen Sanierung einsetzen, was zum Beispiel durch die Initiative Wohnen.2050 zum Ausdruck kommt (Initiative Wohnen.2050 2021).

Der Einfluss der privaten Wohnungsbaugesellschaften auf die Umsetzung energetischer Gebäudesanierungen ist groß, da sie diejenigen sind, die letztendlich für die Umsetzung der Maßnahmen an ihren Beständen und ihren Neubauten verantwortlich sind (Riechel 2016). Sie verfügen über 8,1 Prozent der bewohnten Wohnungen in Deutschland (siehe [Abbildung 3](#)) (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019).

Finanzierungsinstrumente nutzen sie, wenn diese für sie wirtschaftlich sind. Die großen Wohnungsbaugesellschaften haben großen Einfluss auf Politik, Finanzwirtschaft, Versorgungsunternehmen und Mieter*innen.

4.1.4 Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Die kommunalen oder landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verfügen in den Ballungszentren der Bundesländer über große Wohnungsbestände. Da sie zu großen Anteilen den Kommunen gehören, stehen sie für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum besonders für einkommensschwache Haushalte (Engelmann et al. 2021) und sind an ihre Klimaziele gebunden (Dunkelberg et al. 2021). Sie handeln gemeinwohlorientiert und müssen aufgrund ihrer Bindung an die Kommunen immer auf die Sozialverträglichkeit ihrer Bestände achten. Ihr Hauptziel ist die quantitative und qualitative Bereitstellung von Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte (Engelmann et al. 2021). Beispiele kommunaler Wohnungsbaugesellschaften sind die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH oder die degewo AG aus Berlin.

Die sozialverträgliche Wärmewende und damit verbundene energetische Gebäudesanierungen sind für sie aufgrund ihres gesellschaftlichen Auftrags relevant. Aufgrund dessen nehmen sie eine zentrale Rolle in der Wärmewende ein (Hertle et al. 2015). Der Einfluss der Gruppe auf die energetische Entwicklung des Gebäudesektors ist durch die große Zahl ihrer Bestände in Ballungszentren, wie Berlin, verhältnismäßig groß (Diesenreiter und Vollmer 2021). Laut GdW verfügen die kommunalen Wohnungsbauunternehmen über 2,5 Millionen Wohnungen, bei einem Wohnungsbestand von 42,8 Millionen Wohnungen in Deutschland also ca. sechs Prozent der Wohnungen (GdW 2022). In [Abbildung 3](#) ist nicht ganz klar zu welcher Gruppe von Eigentümer*innen sie gezählt werden. Sie stehen unter anderem zwischen dem Konflikt günstigen Mietraum bereitzustellen und zur selben Zeit energetisch zu sanieren (Engelmann et al. 2021). Dies können sie nur durch entsprechende Gelder und genügend Personal bewerkstelligen.

Auch die kommunalen Wohnungsunternehmen sind direkte Nutzer der Förder- und Finanzierungsinstrumente. Außerdem arbeiten sie eng mit der Politik, der Finanzwirtschaft und den Energieversorgern zusammen.

4.1.5 Wohnungsbaugenossenschaften

Ähnlich wie die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften verfügt die Gruppe der Wohnungsbaugenossenschaften in den Ballungszentren der Republik über größere Wohnungsbestände, auch wenn diese etwas kleiner ausfallen als die der Kommunalen (Diesenreiter und Vollmer 2021). Genossenschaften sind nicht gewinnorientiert. Sie bauen auf langfristige Stabilität und Werterhalt und agieren im Interesse ihrer Mitglieder (Engelmann et

al. 2021). Sie stellen bezahlbaren Wohnraum für diese bereit. In diesem Sinne spielt Wirtschaftlichkeit der Sanierungsprojekte auch für diese Unternehmen eine Rolle. Bei Genossenschaften ist die Bindung an die Mieter*innen noch größer, da diese gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft sind und über Mitbestimmungsrechte verfügen. Ihre erwirtschafteten Überschüsse werden in Erhaltung, Modernisierung der Bestände und in Neubau investiert (Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland 2022). Beispiele für Wohnungsbaugenossenschaften sind die VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart, die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG oder die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG.

Das Interesse der Genossenschaften an energetischen Sanierungen ist eher groß, da sie eine sozial und wirtschaftlich nachhaltige Prämisse verfolgen (Engelmann et al. 2021). Diese werden mit den Zielen der Energieeinsparungen und der Erhöhung des Wohnwertes geplant und durchgeführt. Da Genossenschaften keinem gesellschaftlichen Auftrag verpflichtet sind, sondern den Nutzen ihrer Mitglieder maximieren wollen, werden entsprechende Projekte, dann umgesetzt, wenn sie im Interesse ihrer Mitglieder sind (Engelmann et al. 2021) und entsprechend der finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder gestaltet (Initiative Genossenschaft von unten 2020). Laut den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder verfügen Wohnungs-/ Baugenossenschaften über einen Anteil von 12,4 Prozent der bewohnten Wohnungen in Deutschland (siehe Abbildung 3) (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019). Dabei wird jedoch nicht direkt klar, ob auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften unter diese Zahl fallen. Aus der selben Quelle lässt sich entnehmen, dass öffentliche Einrichtungen einen Anteil von 1,9 Prozent stellen. Zu welcher Gruppe kommunale Wohnungsbaugesellschaften zugeordnet werden, wird nicht deutlich.

Erkennbar ist jedoch, dass private Vermieter*innen den mit Abstand größten Anteil aller bewohnten Wohnungen stellen. Die Genossenschaften, kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften sind jedoch zu beachtende Akteur*innen, die in eine sozialverträgliche Wärmewende eingebunden werden müssen. Einem Unternehmen oder einer Genossenschaft steht mehr Kapital zur Verfügung und sie verfügen so über eine größere Hebelkraft, als einzelne Haushalte.

4.1.6 Vermieter*innen- und Eigentümer*innenverbände

Unter dem Sammelbegriff Vermieter*innen- und Eigentümer*innenverbände, werden alle Verbände und Interessenvertretungen der privaten und kommunalen Immobilienbranche zusammengefasst. Prominente Vertreter*innen sind z.B. Haus und Grund e.V., der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) oder der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW). Diese Akteur*innen handeln im Interesse der Wohnungseigentümer*innen (Reichel 2016). Sie haben den Schutz und die Förderung des privaten Grund-, Haus- und Wohnungseigentums zu ihrem Hauptziel erkoren und unterstützen Eigentümer*innen in allen Vermietungs-, Verkaufs- und Verwaltungsfragen zu ihren Immobilien, also auch bei Fragen zur energetischen Sanierung.

Ihr Interesse an energetischen Gebäudesanierungen ist vorhanden, diese sollten laut Angaben des GdW sozialverträglich und gleichzeitig ökonomisch gestaltet sein. Ist das nicht der Fall, sehen die Verbände hier den Staat in der Verantwortung, mit Hilfe von Förderungen und Finanzierungen nachzusteuern (GdW 2022, Initiative Wohnen.2050). Ihr Einfluss auf die energetische Entwicklung des Gebäudesektors ist sehr groß, da sie sowohl die privatwirtschaftlichen als auch kommunalen Wohnungseigentümer*innen vertreten und diese in Sachen energetische Sanierung beraten. Außerdem stehen sie in Kontakt mit der Politik, den Energieversorgern und der Finanzwirtschaft und haben Einfluss auf diese Gruppen.

Aus den genannten Gründen können sie Einfluss auf das Vorantreiben von Finanzierungsinstrumenten nehmen.

4.2 Mieter*innen/ Eigentümer*innen

Die Oberkategorie Mieter*innen/ Eigentümer*innen umfasst alle Menschen, die in Wohnobjekten leben. Entsprechend umfasst diese Kategorie sowohl Mieter*innen als auch selbstnutzende Eigentümer*innen. Ihr größter gemeinsamer Nenner ist der Verbrauch von Energie zum Heizen. Außerdem handeln beide Gruppen im Kontext der Wärmewende zu ihrem eigenen Vorteil und verfolgen im Allgemeinen weder renditenorientierte noch gesellschaftliche Ziele. Die Kategorie enthält beide Hauptzielgruppen des INVEST-Projekts: Einkommensschwache Mieter*innen und einkommensschwache selbstnutzende Eigentümer*innen. Außerdem enthält diese Kategorie die Mieter*innenvereine, da diese die Mieter*innen vertreten.

Die Oberkategorie der Mieter*innen und Eigentümer*innen wird für die Analyse in folgende Akteur*innengruppen eingeteilt:

- Mieter*innen;
- Einkommensschwache Mieter*innen;
- Mieter*innenvereine;
- Selbstnutzende Eigentümer*innen;
- Einkommensschwache selbstnutzende Eigentümer*innen.

4.2.1 Mieter*innen

Mieter*innen sind die Endverbraucher*innen von Energie und Wärme und Nutzer*innen von Wohnungen und Häusern. Bundesweit gibt es mehr Mieter*innen (53,5 Prozent) als Eigentümer*innen. Mieter*innen leben vor allem in Ballungszentren. In den sieben größten Städten Deutschlands des Landes lag die Zahl der Mieter*innen 2018 bei 78 Prozent (Krieger et al. 2021). Mieter*innen haben ein Interesse an möglichst geringen Mietkosten. Sie sind aber oft durch Mietsteigerungen nach Sanierungen betroffen (Riechel 2016). Modernisierungen im Bestand haben in der Vergangenheit immer wieder dazu geführt, dass Mieter*innen aufgrund zu hoher Mieten aus ihren Wohnungen ausziehen mussten. Dies ist vor allem in Ballungszentren der Fall (Voigtländer 2018).

Bei Modernisierungen im Bestand können Vermieter*innen jährlich acht Prozent ihrer Kosten auf die Mieter*innen umlegen. Viele Mieter*innen fürchten diese Mieterhöhungen und vor allem den Verlust ihrer Wohnung (ebenda). Ihr Interesse an der Sozialverträglichkeit der Wärmewende ist also groß, jedoch herrscht gegenüber energetischen Sanierungsmaßnahmen meist Skepsis. Je mehr finanzielle Ressourcen den Mieter*innen zur Verfügung stehen, desto weniger Relevanz könnte die Sozialverträglichkeit für sie haben. Mieter*innen haben Interesse daran, dass die Einsparungen von Energiekosten durch Energieeffizienzmaßnahmen auch die erhöhte Miete ausgleichen können. Außerdem sollten Umbauten nicht mit langen Lärm- und Feinstaubbelastungen verbunden sein. Ist das nicht der Fall, wenden Mieter*innen sich eher gegen energetische Sanierungsprojekte, vor allem in Hinblick auf die aktuell sehr angespannte Lage auf den Mietmärkten der deutschen Ballungszentren. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist hoch, während das Angebot eher knapp bemessen ist und dadurch die Mietpreise vor allem in den großen Städten immer weiter ansteigen (Krieger et al. 2021). Mieter*innen sind in dieser Situation schneller dazu geneigt, schlechte energetische Zustände in Häusern zu akzeptieren (Engelmann et al. 2021). Der Einfluss der Mieter*innen auf die energetische Entwicklung des Gebäudesektors und auf energetische Sanierungsprojekte ist eher gering. Sie haben keinen direkten Einfluss auf die Art der Wärmeversorgung (Engelmann et al. 2021) oder der energetischen Sanierung der Wohnung in der sie leben (Schwalbe 2019). Sie können in gewissen Fällen eine Härtefallregelung geltend machen, wenn z.B. die Mieterhöhungen sie unangemessen belasten würden. Andersherum, können Mieter*innen ihre Vermieter*innen auf Förderungen

oder Finanzierungsinstrumente hinweisen. Ihr Einfluss auf die privaten Wohnungsbaugesellschaften, Politik und Finanzwirtschaft ist gering.

4.2.2 Einkommensschwache Mieter*innen

Einkommensschwache Mieter*innen sind Energieendverbraucher*innen und leben in gemieteten Wohnungen oder Häusern. Sie werden von Mieter*innenschutzvereinen vertreten. Aufgrund ihres geringen Einkommens sind sie noch mehr auf geringe Mietkosten angewiesen. Energetische Sanierungen spielen für diese Akteur*innengruppe eine untergeordnete Rolle, da ihr tatsächlicher Energieverbrauch oft geringer ist als angenommen (Sunikka-Blank und Galvin 2012). Durch eine energetische Sanierung werden ihre vorher variablen Heizkosten zu festen Fixkosten in Form einer höheren Miete (Wolff et al. 2016). Sie verbrauchen im Schnitt weniger Energie als andere Haushalte, tragen jedoch anteilig mehr Kosten in Anbetracht ihres Einkommens als einkommensstarke Gruppen (Schumacher und Noka 2021).

Entsprechend stehen sie energetischen Sanierungen eher skeptisch gegenüber, auch weil die Vermietung diese zu acht Prozent auf ihre Miete umlegen kann. Ihre Heiz- und Wärmekosten sinken durch solche Energieeffizienzmaßnahmen nicht stark genug, um die Mietsteigerung abzufedern (Wolff et al. 2016). Hinzu kommen je nach Art der Maßnahme Lärm- und Feinstaubbelastungen, die sich negativ auf ihre Lebensqualität auswirken können. Eine sozialverträgliche Wärmewende dürfte sie dann interessieren, wenn sie einen monetären Nutzen erkennen. Ihr Einfluss auf energetische Sanierungsprojekte im Einzelnen und die energetische Entwicklung des Gebäudesektors im Allgemeinen, ist so gering, wie bei den übrigen Mieter*innen. Sie ist von den Investitionsentscheidungen ihrer Vermieter*innen abhängig. Die Gruppe kann jedoch in manchen Fällen hemmend wirken, in dem sie einen Härtefallantrag stellt, der verhindert, dass Vermieter*innen aufgrund von Modernisierungen die Miete erhöhen. Menschen mit geringem Einkommen können ihre Vermietung auf Förderungen oder Finanzierungsinstrumente hinweisen. Ihr Einfluss auf die privaten Wohnungsbaugesellschaften, Politik und Finanzwirtschaft ist gering.

Die Gruppe der einkommensschwachen Mieter*innen ist eine der beiden Hauptzielgruppen des INVEST Projekts. Die in Kapitel 2.2 beschriebenen Haushaltstypen Mieter*innen Haushalte von mehreren Erwachsenen, Alleinerziehenden und Alleinlebenden gehören dieser Gruppe an.

4.2.3 Mieter*innenvereine

Mieter*innenvereine vertreten und beraten Mieter*innen in jeglichen mietrechtlichen Angelegenheiten. Die Vereine agieren ähnlich wie Anwaltsbüros, versuchen allerdings immer eine außergerichtliche Lösung zu finden. Sie finanzieren sich und ihre Dienstleistungen durch die Beiträge ihrer Mitglieder.

Mieter*innenvereine haben Interesse an energetischen Sanierungen und vor allem an der sozialverträglichen Ausgestaltung dieser. Sie vertreten oft sehr vulnerable Gruppen von Mieter*innen. Besonders bei energetischen Sanierungen setzen sie sich dafür ein, dass diese möglichst wenig auf die Mieter*innen umgelegt werden. Klimaneutralität im Gebäudebestand wird als wichtig angesehen, es sollten laut eigenen Forderungen jedoch nur diese Sanierungen gefördert werden, die dem Ziel der Sozialverträglichkeit entsprechen (Berliner Mieterverein 2020). Die Vereine haben Einfluss auf die Politik, sind oft gut mit Verbraucher*innenschutzverbänden, wissenschaftlichen Einrichtungen oder Gewerkschaften vernetzt, können Mieter*innen aber durch rechtliche Beratung schützen und weisen kritisch auf Probleme hin. Auch auf die Entwicklung von Förderinstrumenten haben sie begrenzten Einfluss auf die wichtigen Stakeholder*innen der Politik und der Finanzwirtschaft, sie können jedoch Programme und Finanzierungsmodelle vorschlagen, denen sich diese annehmen können.

4.2.4 selbstnutzende Eigentümer*innen

Unter der Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer*innen werden Haushalte, die in ihren eigenen Immobilien wohnen, zusammengefasst. Diese werden durch Eigentümer*innenverbände wie Haus und Grund e.V. oder Verein deutscher Wohnungseigentümer e.V. vertreten. Sie können sich in Eigentümer*innengemeinschaften organisieren. In diesen stimmen sie z.B. Reparaturen, Sanierungen und alle weiteren Belange ihrer Immobilien ab. Ihre Hauptmotivationen sind der Erhalt und die Wertsteigerung ihrer Immobilie (Hertle et al. 2015). Oftmals sind Entscheidungsprozesse in Eigentümer*innengemeinschaften schwieriger, als bei Einzeleigentümer*innen (Engelmann et al. 2021).

Das Interesse der Eigentümer*innen an energetischen Sanierungen ist besonders bei selbstnutzenden Eigentümer*innen groß, da diese selbst für ihre Energiekosten aufkommen müssen und daran interessiert sind, diese niedrig zu halten (Hertle et al. 2015). Allerdings müssen entsprechende Investitionen für Sie auch wirtschaftlich sein und entsprechende Haushalte müssen über die nötigen finanziellen Mittel verfügen, um so solche Investitionen tätigen zu können (Engelmann et al. 2021). Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten sind für sie dementsprechend wichtig. Im Verband verfügen sie über großen Einfluss auf Politik und Finanzwelt. Außerdem sind sie unter anderem die größten Entscheidungsträger*innen bei der Umsetzung höherer energetischer Standards und somit bedeutend für die Wärmewende.

Nutzen nur wenige Eigentümer*innen existierende Finanzierungsmethoden und Förderungen, müssen diese von den entsprechenden Institutionen und Banken angepasst und besser auf die Eigentümer*innen zugeschnitten werden (Statista Research Departement 2022). Hier besteht also ein gewisser indirekter Einfluss auf den Prozess der Schaffung neuer Finanzierungsmittel.

4.2.5 Einkommensschwache selbstnutzende Eigentümer*innen

Eigentümer*innen mit niedrigen Einkommen verfügen über eine eigene Immobilie und sind die Endverbraucher*innen von Energie. Sie werden von Eigentümer*innenvereinen vertreten. Selbstnutzende Eigentümer*innen mit niedrigen Einkommen treten, wie Eigentümer*innen generell, weniger in größeren Ballungszentren auf (Verband der Sparda-Banken e.V. 2021). Energetische Sanierungen sind für diese Akteur*innengruppe von Interesse, da sie direkt von Energiekosteneinsparungen profitieren können. Ähnlich wie bei Mieter*innen mit geringen Einkommen, könnte aber der tatsächliche Einsparungseffekt bei Maßnahmen niedriger sein, als erwartet, da einkommensschwache Haushalte andere Ausgaben oft priorisieren und generell weniger Energie verbrauchen (Wolff et al. 2016). Energetische Sanierungen sind dann interessant für diese Gruppe, wenn diese einen klaren Nutzen in Form von sinkenden Wohnkosten und erhöhtem Wohnkomfort für sie haben.

Ihr Einfluss auf eine sozialverträgliche Wärmewende ist größer als der der Gruppe der einkommensschwachen Mieter*innen. Sie setzen die Maßnahmen an ihren Immobilien um, benötigen dafür jedoch finanzielle Unterstützungen, da sie sich große Investitionen in Energieeffizienz nicht leisten können. Hinzu kommt, dass sie wegen fehlender Bonität oft keine Möglichkeiten haben Darlehen oder Zuschüsse zu erhalten, mit denen sie Maßnahmen umsetzen könnten. Sie können über die Vertretung der Eigentümer*innenverbände Forderungen für sozialverträglichere Förderungen stellen.

Die einkommensschwachen selbstnutzenden Eigentümer*innen sind eine weitere Zielgruppe des INVEST Projekts. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, gehören der Gruppe die Haushaltstypen Haushalte von mehreren Erwachsenen, Haushalte von Alleinerziehenden und Haushalte von Alleinlebenden an.

4.3 Dienstleister*innen

In dieser Kategorie werden alle Akteur*innengruppen zusammengefasst, die jegliche Form von Dienstleistungen im Rahmen der Wärmewende anbieten. Darunter zählt auch die generelle Energieversorgung. Die Gruppen verbinden ein gewinnorientiertes Interesse am Verkauf ihrer Dienstleistungen und ein vor allem technisches und wirtschaftliches Know-how zu energetischen Sanierungen.

In diese Oberkategorie fallen folgende Akteur*innengruppen:

- Energieversorger;
- Contracting-Anbieter*innen;
- Planungsbüros & Energieberatende und
- Baudienstleister*innen.

4.3.1 Energieversorger

Energieversorger versorgen Haushalte mit Wärme und Strom. Sie sind Inhaber*innen der Energieinfrastruktur und Expert*innen im Thema Energieeffizienz. Sie handeln gewinnorientiert, verkaufen Energieeffizienzprodukte und bieten Energiedienstleistungen an. Außerdem verfügen sie über ein Angebot von Finanzierungsmodellen wie z.B. das Contracting. Ihre Hauptmotivation in der Wärmewende sind langfristige Kundenbindungen und die Erschließung neuer nachhaltiger Geschäftsfelder (Hertle et al. 2015). Zu nennen wären Fern- und Nahwärme und Produkte wie Wärmepumpen. Beispiele für Akteur*innen in der Energieversorgung sind die Berliner Stadtwerke GmbH, Vattenfall Europe Sales GmbH und die RWE AG.

Ihr Interesse an energetischen Sanierungen ist groß, da sie sich mittlerweile auf den Vertrieb von Energieeffizienzprodukten und die Nutzung erneuerbarer Energien eingestellt haben (Engelmann et al. 2021). Die Sozialverträglichkeit dieser spielt dabei nicht unbedingt eine Rolle (Riechel und Koritkowski 2016). Die Energieversorger können Einfluss auf diese nehmen, indem sie z.B. günstigere Leistungen für einkommensschwache Haushalte anbieten, sie treffen Investitionsentscheidungen, wie z.B. für den Wärmenetzausbau und bieten unterschiedliche Energieversorgungsarten an (Engelmann et al. 2021). Energieversorger können in Zusammenarbeit mit der Finanzwirtschaft und dem Staat Finanzierungsmodelle entwickeln und anbieten, die Effizienzmaßnahmen in Gebäuden für Eigentümer*innen attraktiver machen und damit die Sozialverträglichkeit der Eingriffe ermöglichen. Außerdem können sie Energie aus nachhaltigen Quellen anbieten.

4.3.2 Contracting-Anbieter*innen

Anbieter*innen von Contracting-Modellen (die nicht selber Energieversorger sind) bieten zusätzlich Beratung durch Expert*innen an und haben oft direkten Zugang zu Energieversorgern. Sie übernehmen Energiedienstleistungen für ihre Kund*innen. Sie sind gewinnorientiert und konzentrieren sich vor allem auf die Vermarktung ihrer Produkte. Auch Handwerksbetriebe können Contractoren sein (Engelmann et al. 2021). Beispiele für Contracting-Anbieter*innen sind ENGIE Deutschland GmbH oder EnBW Energie Baden-Württemberg AG.

Dementsprechend ist ihr Interesse an energetischen Sanierungen groß, auch wenn sie nicht zwingend sozialverträglich sein muss. Den Fokus legen sie auf ihre Kund*innen. Dabei wird nicht priorisiert, ob ihre Angebote auch von einkommensschwachen Haushalten genutzt werden. Sie nehmen Einfluss auf Sanierungsprojekte, indem sie spezielle Produkte auf einkommensschwache Haushalte zuschneiden können. Sie treffen ebenfalls keine

Investitionsentscheidungen an Immobilien. Sie treiben Finanzierungsmodelle wie das Contracting voran und versuchen die Popularität dieser in Deutschland zu steigern. Dabei richten sich ihre Angebote vor allem an die Wohnungswirtschaft. Außerdem arbeiten sie eng mit Energieversorgern und Dienstleister*innen in der Energiebranche zusammen.

4.3.3 Planungsbüros & Energieberater*innen

Die Hauptkompetenz dieser Gruppe ist die Expertise zu Energieeffizienztechnologien und Finanzierungsmodellen (Riechel 2016). Diese versuchen sie gewinnorientiert als Dienstleistungen in Form von Beratung oder Energieeffizienzmaßnahmen Eigentümer*innen oder Kommunen anzubieten. Es existieren jedoch auch institutionelle und meist kostenlose Energieberatungsangebote (Engelmann et al. 2021). Unter diese Gruppe zählen z.B. GIH Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker e.V. Baden-Württemberg, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) oder NRW Energieberatung.

Ihr Interesse an energetischen Sanierungen ist groß, da sie finanziell von ihr profitieren. Ob die Sozialverträglichkeit dabei eine Rolle für diesen Akteursgruppe spielt, hängt von ihrem Produktangebot ab und worauf es zugeschnitten ist. Der Einfluss der Gruppe auf eine sozialverträgliche Wärmewende ist moderat. In Ihrer Funktion als Dienstleister*innen beraten sie die einflussreicheren Akteur*innen, wie die Wohnungswirtschaft, und können so Einfluss auf die einzelnen Sanierungsprojekte nehmen (Hertle et al. 2015). Wenn ihre Dienstleistungen wahrgenommen werden, können sie die Nutzung von neuen Finanzierungsmöglichkeiten bei ihren Kund*innen durch bestmögliche Beratung vorantreiben. Ihre Angebote richten sich hauptsächlich an die Wohnungsbaugesellschaften, die Eigentümer*innen, die Politik und die Mieter*innen.

4.3.4 Baudienstleister*innen

Die Gruppe der Baudienstleister*innen besteht aus verschiedenen Anbieter*innen im Bausektor, die auf Energiedienstleistungen spezialisiert sind. Sanierungsfirmen, Heizungsbauer*innen, Installateur*innen und weitere fallen in diese Gruppe. Je nach Spezialisierung ist der Kontakt zu den Abnehmer*innen ihrer Produkte größer oder kleiner. So haben z.B. Installateur*innen stärkeren Kontakt zu ihren Kund*innen als Heizungsbauer*innen. Sie stehen oftmals in direktem Kontakt zu Eigentümer*innen und übernehmen erste Beratungstätigkeiten zu Sanierungsoptionen. Ihre Hauptkompetenz sind ihre Expertise und die hochwertige Umsetzung von Gebäudemodernisierungen (Riechel 2016).

Die Dienstleister*innen haben Interesse an energetischen Sanierungen, da sie die Produkte und Dienstleistungen anbieten, mit denen solche Projekte realisiert werden sollen. Sie setzen Sanierungen um. Dabei spielt die Sozialverträglichkeit eine untergeordnete Rolle, da sie in erster Linie wirtschaftlich orientiert sind (Hertle et al. 2015). Ihr Einfluss auf die energetische Entwicklung des Gebäudesektors ist ähnlich moderat wie der der Planungsbüros & Energieberatenden, da sie ebenfalls eher eine ausführende und beratende Rolle einnehmen. Trotzdem können sie Einfluss auf die einzelnen Sanierungsprojekte ausüben, indem sie sie zu Produkten oder Finanzierungsmöglichkeiten beraten. Sie verfügen über Einfluss auf Finanzierungsmöglichkeiten für Energieeffizienzprodukte, da sie Kooperationsverträge mit den Förderinstitutionen eingehen können.

4.4 Finanzierung

In die Kategorie Finanzierung fallen alle staatlichen und privatwirtschaftlichen Finanzinstitute, die sich an der Finanzierung der Wärmewende beteiligen. Ein gemeinsames Merkmal dieser

Akteur*innen ist die Bereitstellung und Entwicklung von Förderprodukten zur Umsetzung von energetischen Gebäudesanierungen.

In diese Oberkategorie gehören die folgenden Akteur*innengruppen:

- Staatliche Förderinstitutionen
- Private Banken

4.4.1 Staatliche Förderinstitutionen

Diese Akteur*innengruppe umfasst das BAFA, die KfW sowie die einzelnen Investitionsbanken der Bundesländer. Mit der Bereitstellung von Förderprodukten für energetische Sanierungsprojekte wollen die Institute Lenkungswirkungen erzielen, die den durch Bund und Länder bestimmten Vorgaben entsprechen. Die Förderprogramme der Institutionen werden aus öffentlichen Geldern und internationalen Kapitalmärkten gespeist. Die Gruppe handelt wirtschaftlich, hat im Vorantreiben der Wärmewende aber einen gesellschaftlichen Auftrag inne (KfW 2022). Die Förderinstitutionen sind staatliche Institutionen.

Das Interesse an einer sozialverträglichen Wärmewende und energetischen Gebäudesanierungen ist groß. Die Akteur*innen sind die staatlich finanziellen Treiber*innen der Debatte und üben durch die Finanzierung von Sanierungsprojekten großen Einfluss aus. Sie stellen ihre Produkte hauptsächlich für Eigentümer*innen (selbstnutzende Eigentümer*innen, private Vermieter*innen, Wohnungsbaugesellschaften, etc.) bereit und finanzieren einen großen Teil der durchgeführten Sanierungen in Deutschland. Außerdem fördern sie die Entwicklung und Bereitstellung von Finanzierungsmodellen, wie etwa die Beratungen zu Contracting-Modellen des BAFA.

4.4.2 Banken

Die Banken stellen eigene Finanz- und Fördermittel (Darlehen, Zuschüsse) für Energieeffizienzmaßnahmen in Gebäuden zur Verfügung oder reichen Fördermittel der KfW an ihre Kund*innen weiter (Engelmann et al. 2021). Außerdem können sie eigene Finanzierungsmodelle anbieten oder dazu beraten. Sie handeln gewinnorientiert und ihr Hauptinteresse besteht in der Vermarktung ihrer Produkte. Ihre Produkte zur Finanzierung von energetischen Sanierungen richten sich vor allem an Eigentümer*innen.

Banken haben ein großes Interesse an energetischen Sanierungen, da die Finanzierung entsprechender Projekte einen Geschäftsbereich vieler Banken darstellt. Dabei spielt die Sozialverträglichkeit eine untergeordnete Rolle, da Banken in ihrem Unternehmensziel an dem Verkauf Ihrer Produkte interessiert sind und weniger an der sozial gerechten Verteilung von Kosten energetischer Sanierungen. Dennoch verpflichten sich Banken immer mehr zur Sozialverträglichkeit. Der Einfluss der Banken ist groß, da sie Fördermittel bereitstellen und zu Finanzierungen beraten. Auch bei den Finanzierungsmodellen hat diese Akteur*innengruppe großen Einfluss, da sie diese entweder selbst anbieten oder ihre Entwicklung finanzieren können.

4.5 Gesellschaft

Die Kategorie Gesellschaft setzt sich aus verschiedenen nichtstaatlichen Akteur*innen zusammen. Ihr gemeinsamer Nenner besteht aus der Bereitstellung und Verbreitung von Informationen zum Thema energetische Sanierungen. Außerdem nehmen sie für unterschiedliche Akteur*innengruppen beratende Tätigkeiten ein.

Unter Gesellschaft werden folgende Akteur*innen zusammengefasst:

- Verbraucher*innenschutzverbände;
- Medien;
- Wissenschaft und
- Energieagenturen.

4.5.1 Verbraucher*innenschutzverbände

Verbraucher*innenschutzverbände schützen und beraten Nutzer*innen von Produkten und Dienstleistungen. Sie agieren verbraucher*innenorientiert. Bezüglich energetischer Sanierungen beraten sie zu Preisen von Energie und Energiedienstleistungen und prüfen die Sozialverträglichkeit der Produkte und Angebote. Dies gilt sowohl für Mieter*innen als Verbraucher*innen, als auch für Eigentümer*innen als Nutzer*innen von Energieeffizienzprodukten.

Ihr Interesse an energetischen Sanierungen ist groß. Die Verbände setzen sich für höhere Standards bei der Energieeffizienz von Gebäuden ein, sehen aber staatliche Institutionen in der Pflicht, diese durch die Bereitstellung von Fördergeldern zu unterstützen (Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. 2021). Besonderes Interesse haben die Verbände durch Ihre Funktion vor allem auch an der Sozialverträglichkeit entsprechender Projekte. Die Verbraucher*innenverbände haben einen gewissen Einfluss auf die Politik. Zu Finanzierungsmodellen können sie beratend tätig sein, auf ihre Entwicklung oder ihren Einsatz haben sie aber darüber hinaus keinen Einfluss.

4.5.2 Medien

Die Medien thematisieren den Zusammenhang zwischen Energie und einkommensschwachen Haushalten und weisen öffentlich auf Investitionshürden hin.

Sie sind keine aktiven Akteur*innen in der Wärmewende in Deutschland, nehmen aber indirekt Einfluss als Informationskanal über die Entwicklungen dieser. Sie können auf mögliche Missstände oder aber auch Errungenschaften aufmerksam machen und so in Teilen die Debatte in eine Richtung stoßen. Sie können bestimmen, wie präsent das Thema sozialverträgliche Wärmewende in ihren Sendungen vertreten ist und beispielsweise auch über welche Finanzierungsmöglichkeiten berichtet wird.

4.5.3 Wissenschaft

Forschungseinrichtungen verfügen über Expertise zu Energieeffizienz und Finanzierungsmodellen. Außerdem arbeiten sie stetig an der Verbesserung bestehender Lösungen und widmen sich der Suche neuer Ansätze. Sofern eine Forschungseinrichtung unabhängig ist, kann von ihr eine objektive Einschätzung zu Forschungsthemen wie der Wärmewende erwartet werden. Die Wissenschaft kann jedes Feld der Wärmewende abdecken und forscht je nach Forschungsinteresse sowohl zu Sozialverträglichkeit als auch zu Effizienz und Wirtschaftlichkeit. Die Hauptkompetenz wissenschaftlicher Institutionen ist ihre Expertise, die sie beratend einsetzen (Riechel 2016).

Das Interesse an energetischen Gebäudesanierungen bei unabhängigen Instituten ist groß. Wissenschaftliche Institutionen sind Treiber der Debatte über Wärmewende (FVEE 2015) und Energiearmut. Sie verfügen über einen gewissen Einfluss auf die Politik, nehmen jedoch eher eine beratende oder kritisierende Rolle ein. Bezüglich der Finanzierungsmodelle kann die Wissenschaft ein Treiber sein, indem sie neue Modelle erforscht, Empfehlungen ausstellt und ihre Anwendungsmöglichkeiten prüft.

4.5.4 Energieagenturen

Energieagenturen wie die Deutsche Energieagentur (dena) auf Bundesebene haben das Voranbringen der Energie- und Wärmewende als ihr angestrebtes Hauptziel erkoren (dena 2022). Sie koordinieren und fördern Innovationsprojekte, beraten zu Energieeffizienz und Finanzierungsmodellen, vermitteln zwischen den einzelnen Akteur*innen, forschen zu neuen Standards und Rahmenbedingungen und entwickeln Lösungen und Anreizmodelle. Sie handeln gemeinwohlorientiert und verstehen das Ziel der Energieverbrauchsreduzierung und nachhaltigen Energieversorgung als gesellschaftlichen Auftrag. Neben der dena existieren noch viele weitere auf Landes- oder Kommunalebene agierende Energieagenturen, wie z.B. die Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt oder die Berliner Energieagentur.

Dementsprechend ist das Interesse an energetischen Gebäudesanierungen groß. Sie stoßen die Debatte an, sind aber bei der finalen Umsetzung nur bedingt als beratende Institutionen beteiligt, weswegen ihr Einfluss groß ist, sie allerdings nicht die einflussreichste Akteur*innengruppe sind. Die Energieagenturen sind wichtiger Treiber in der Entwicklung und Prüfung neuer Finanzierungsmodelle. Sie vernetzen die beteiligten Akteur*innen und geben Leitfäden und Handlungsempfehlungen heraus.

4.6 Politik und Verwaltung

In die Oberkategorie Politik und Verwaltung fallen alle legislativen internationalen und nationalen Akteur*innen. Ihre Schlüsselkompetenz ist die Gesetzgebung, mit der sie Vorgaben zu Energieeffizienz, Wärmewende und Sozialverträglichkeit schaffen können, an denen sich Akteur*innen wie die Wohnungswirtschaft orientieren müssen. Des Weiteren verwalten sie öffentliche Gelder, mit denen sie Anreize schaffen und Lenkungswirkungen erzielen können. Außerdem verfügen sie über eine Exekutive, die die Nichteinhaltung von Gesetzen und Regelungen sanktionieren kann.

In die Kategorie fallen folgende Akteur*innengruppen:

- Europäische Union;
- Landes- und Bundesministerien und
- Kommunal- und Bezirksverwaltungen.

4.6.1 Europäische Union

Die Europäische Union (EU) beschließt Richtlinien bezüglich Energieeffizienz, an die sich EU-Mitgliedsstaaten halten müssen. Außerdem verfügt sie über Fördergelder mit denen sowohl Energieeffizienz im Allgemeinen, aber auch die sozialverträgliche Wärmewende gefördert werden sollen (Hertle et al. 2015). Beispiele für die Energie- und Wärmewende betreffende Richtlinien sind: Effort Sharing Regulation (ESR), Energieeffizienz-Richtlinie (EED), Renovation Wave. Ihre Fördergelder werden z.B. den Kommunen bereitgestellt.

Ihr Interesse an energetischen Gebäudesanierungen ist groß und drückt sich auch in Programmen aus, die extra hierfür geschaffen wurden, wie der EU Social Climate Fund. Ihr Einfluss ist ebenfalls groß, in dem sie die Regierungen der Mitgliedstaaten verpflichtet, sich an EU Richtlinien zu halten und Fördergelder vergibt. Sie kann Regierungen sanktionieren, die sich nicht an diese Regelungen halten und somit Druck auf diese ausüben, die Richtlinien in ihren Ländern durchzusetzen. Kritiker*innen bemängeln jedoch die Flexibilität dieser Regelungen.

Auch auf die Entwicklung und die Umsetzung neuer Finanzierungsmöglichkeiten hat sie Einfluss, in dem sie Akteur*innen fördert und vernetzt.

4.6.2 Landes- und Bundesministerien

Die Landes- und Bundesministerien gehören zu den Hauptakteuren der Wärmewende. Sie schaffen den rechtlichen Rahmen für sämtliche energetische Vorgaben an Gebäuden in Deutschland, regeln die CO₂-Bepreisung, schaffen Quoten für erneuerbare Energien und verwalten Förderprogramme für jegliche Themen der Wärmewende (Hertle et al. 2015). Das bedeutet, dass sie sowohl Anreize schaffen in Energieeffizienz zu investieren, als auch Vorgaben machen, die Eigentümer*innen dazu verpflichten. Auf Bundesebene sind das BMWK, das BMUV und das BMWSB die Hauptakteure. Sie sind sowohl wirtschaftlich- als auch gemeinwohlorientiert und verstehen die sozialverträgliche Wärmewende und das Erreichen von Klimaneutralität im Gebäudebereich als gesellschaftlichen und politischen Auftrag (SPD, Bündnis 90/ Die Grünen, FDP 2021). Gleichzeitig möchten sie wirtschaftliches Wachstum generieren.

Das Interesse der Ministerien an energetischen Sanierungen und ihrer sozialverträglichen Ausgestaltung ist groß. Sie arbeiten als gewählte Vertreter*innen für die Bevölkerung und möchten sowohl ökologisch als auch sozial nachhaltige Lösungen finden. Gleichzeitig berücksichtigen sie auch die Interessen der Wohnungswirtschaft und der Energieversorger, die wirtschaftlich einflussreiche Sektoren bilden. Die Akteur*innengruppe verfügt über sehr viel Einfluss auf energetische Sanierungen und deren Sozialverträglichkeit. Sie schafft den gesetzlichen Rahmen (Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht, Wohngeld), kontrolliert ihre Umsetzung und kann im Falle von einer Nicht-Einhaltung sanktionieren. Außerdem schafft sie Anreize, indem sie Fördergelder bereitstellt oder Steuererleichterungen ermöglicht. Die Ministerien fördern auch die Entwicklung und Umsetzung neuer Finanzierungsmodelle, die es ermöglichen, die Wärmewende sozialverträglich zu gestalten. Außerdem stellen sie selber Fördermittel bereit, die dasselbe Ziel haben.

4.6.3 Kommunal- und Bezirksverwaltungen

Kommunen haben eine zentrale Rolle in der Wärmewende inne (Riechel 2016). Die Kommunal- oder Bezirksverwaltungen kontrollieren die von den Ministerien vorgegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen, sind für ihre Umsetzung verantwortlich und verwalten teilweise die Fördergelder. Sie sind ebenfalls wirtschaftlich- und gemeinwohlorientiert und sehen die sozialverträgliche Wärmewende als gesellschaftlichen Auftrag. Gleichzeitig sind sie an einem wirtschaftlichen Wachstum der Regionen interessiert. Kommunen haben direkten Kontakt zu den Akteur*innen und sie nehmen eine Vermittlungsrolle zwischen den Partner*innen in der Region ein (Hertle et al. 2015). Zum Teil setzen sie auch die Verschärfung von Bundesvorgaben auf Regionalebene durch, wie z.B. der Städtische Energieerlass der Stadt Stuttgart, der höhere Standards für Neubauten und Bestandsgebäude festlegt (Landeshauptstadt Stuttgart. Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt 2020). Ihr Interesse an energetischen Sanierungen ist groß und oft versuchen sie eine Vorbildfunktion in der Region einzunehmen.

Ihr Einfluss als Kontroll- und Sanktionierungsorgan ist groß und sie nutzen dafür die ihnen zur Verfügung stehenden Instrumentarien (wie z.B. die Bauleitplanung) (Riechel 2016). Aufgrund einer oft unsicheren Finanzierungssituation in den Kommunen, handeln diese teilweise zurückhaltend bei der Finanzierung der Wärmewende (Baur et al. 2016). Auch auf die Entwicklung von Finanzierungsmöglichkeiten haben sie durch Fördergelder Einfluss. Sie fördern die Umsetzung von energetischen Sanierungen oder andere Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Verbauchen (Riechel 2016). Kommunen verfügen auch über Anteile bei Wohnungsbaugesellschaften und Energieversorgern und können über diese eine sozialverträgliche Wärmewende fördern (Hertle et al. 2015; Riechel 2016).

4.7 Stakeholder*innen-Map und Einfluss-Interesse-Matrix

Nach Einordnung und Beschreibung der verschiedenen Akteur*innen findet sich im Folgenden ihre Verortung in einer Einfluss-Interesse-Matrix und einer Stakeholder*innen-Map zur Veranschaulichung der bisherigen Untersuchungen.

4.7.1 Einfluss-Interesse-Matrix

In der folgenden Einfluss-Interesse-Matrix werden das in den Rollenbeschreibungen bereits erwähnte Interesse und der Einfluss der einzelnen Akteur*innengruppen an und auf energetische Sanierungen dargestellt. Sie dient der ersten Darstellung und Verortung der beteiligten Gruppen und als Orientierungshilfe für die Erstellung der Stakeholder*innen-Map. Ziel der Matrix war es, die Stakeholder*innen einordnen zu können, damit ihre Interessen proaktiv berücksichtigt und projektgefährdende Konflikte vermieden werden können, indem bei der Entwicklung neuer Finanzierungsmodelle auf sie abgestimmte Einbindungsmechanismen und Informationsvermittlungsoptionen entwickelt werden können. Die Akteur*innengruppen wurden entsprechend der Beschreibungen im vorigen Kapitel in der Matrix verortet. Die Matrix verdeutlicht, dass das Interesse unter den Akteur*innengruppen insgesamt relativ hoch ist – die meisten sind in den rechten beiden Quadranten.

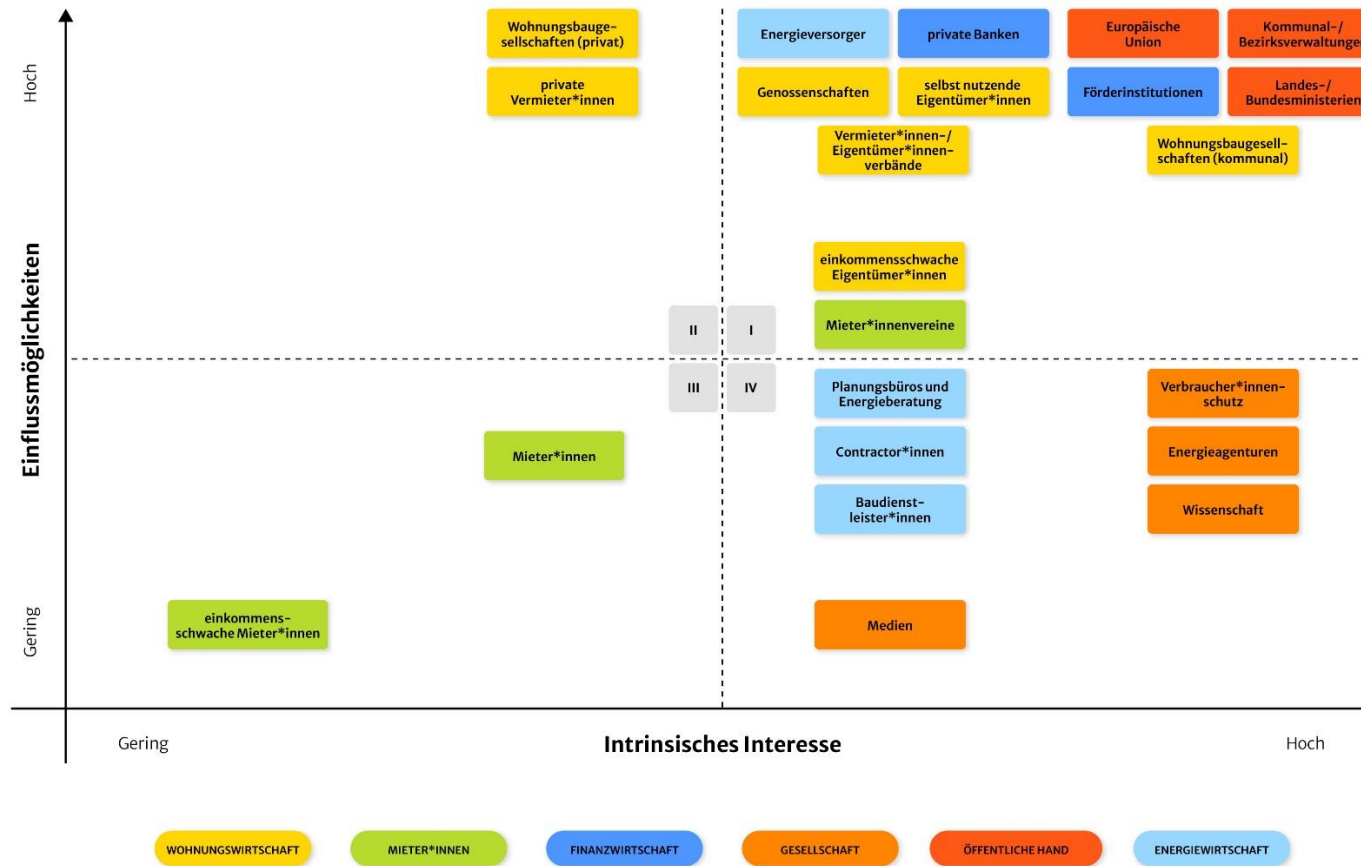


Abbildung 4: Einfluss-Interesse-Matrix (eigene Darstellung).

Die Verteilung der verschiedenen Stakeholder*innen in dieser Matrix ermöglicht es, auf einen Blick zu erkennen, welche Akteur*innengruppen auf welche Weise in die Entwicklung und Kommunikation neuer Finanzierungsmodelle eingebunden werden müssen. Im Quadranten oben rechts finden sich Akteur*innen wieder, die ein großes Interesse an einer sozialverträglichen Wärmewende haben und gleichzeitig über einen großen Einfluss verfügen. Dieser Quadrant beinhaltet die Akteur*innen mit Schlüsselrolle (Key Player*in). Sie gilt es bei der Planung und Entscheidungen aktiv einzubinden.

Im Quadranten und rechts befinden sich Stakeholder*innen, die zwar viel Interesse für die sozialverträgliche Wärmewende mitbringen, aber vergleichsweise wenig Einfluss auf sie haben. Sie gilt es über Projektfortschritte zu informieren und als Verbündete bei Entscheidungen oder zur Unterstützung in (wenig riskanten) Projektbereichen heranzuziehen.

Die Quadranten auf der linken Seite beinhalten Stakeholder*innen mit vergleichsweise geringem Interesse an einer sozialverträglichen Wärmewende. Im klassischen Management von Projekt-Stakeholder*innen würde der obere linke Quadrant bedeuten, dass die dort verorteten Stakeholder*innen „zufriedenzustellen“ sind. Man soll Ihre Bedürfnisse erfüllen, mit Ihnen in Verbindung bleiben, sich bemühen, ihr Interesse am Projekt zu erhöhen und sie bei für sie relevanten Entscheidungen einzubinden

Im Quadranten oben links befinden sich Stakeholder*innen, die zwar ein vergleichsweise geringes Interesse an einer sozialverträglichen Wärmewende haben, jedoch einen erheblichen Einfluss auf das Vorantreiben selbiger. Sie müssen daher in die Entwicklung von Finanzierungsmodellen eingebunden werden und im besonderen Maße über die Vorteile einer sozialverträglichen Wärmewende und den Nutzen solcher Finanzierungsmodelle informiert werden. Hinzu kommt, dass in diesem Quadranten Stakeholder*innen der Wohnungswirtschaft verortet sind. Ihre Verortung kommt dadurch zustande, dass sie im Vergleich zu kommunalen Wohnungsunternehmen formal und intrinsisch keinen gesellschaftlichen Auftrag haben und im Vergleich zu den Genossenschaften nicht den Nutzen der Bewohner*innen maximieren, sondern vor allem an Rendite interessiert sind, da sie auf dem Markt bestehen müssen (Wohnungsunternehmen) oder z.B. für Ihre Altersvorsorge eine Wohnung vermieten (private Eigentümer*innen). Wenn es sich bei den Unternehmen um Aktiengesellschaften handelt, müssen sie darüber hinaus Mehrwert für die Shareholder*innen erwirtschaften. Sie gehören für die Umsetzung von energetischen Sanierungen und der sozialverträglichen Wärmewende als Politikfeld dennoch zu den Key Player*innen. Diese Gruppe muss also eigentlich ähnlich, wie die Gruppen im oberen rechten Quadranten eng eingebunden werden. Da es alle Gruppen und so auch diese heterogen sind, sollte der Fokus auf Einbindung der doch eher interessierten Unternehmen und Eigentümer*innen liegen. Bei den weniger Interessierten sollte das Stakeholder-Management vor allem auf die Erhöhung des Interesses abzielen.

Im Quadranten unten links liegen die einkommensschwachen und weniger einkommensschwachen Mieter*innen. Dies haben zwar Interesse an der Sozialverträglichkeit der Wärmewende aber nicht an energetischen Sanierungsprojekte per se. Die klassische Strategie zum Umgang mit Stakeholder*innen dieses Quadranten gibt vor, dass in diese Gruppe wenig Aufwand investiert werden, sie lediglich allgemein informiert werden solle. Da es sich bei den einkommensschwachen Haushalten aber um die Zielgruppe des Projektes handelt, sind ihre Perspektiven von besonderer Bedeutung. Von daher sollte sie in Erhebungen eingebunden werden und ihr Vertrauen in Finanzierungsmodelle für eine sozialverträgliche Wärmewende gesteigert werden, sodass sie mit der Zeit in den unteren rechten Quadranten „wandern“.

Bei INVEST hat bereits in der Konzeptionsphase ein Einbezug von Vertreter*innen der relevanten Stakeholder*innen bei der Projektplanung stattgefunden. Von Beginn an war klar, dass die Entwicklung neuer Finanzierungsmodelle, die auf einkommensschwache und sozial-

benachteiligte Haushalte ausgerichtet sind, nur dann Erfolg kann, wenn sie gemeinsam mit den Akteur*innen der sozialverträglichen Wärmewende erarbeitet wurden.

Die Erkenntnisse aus der im ersten Schritt aufgestellten Einfluss-Interesse-Matrix wurden im zweiten Schritt mit der Stakeholder*innen-Map vereint. In der Auswertung der Stakeholder*innen-Map finden sich weitere Ansätze und Strategien zum Umgang mit den verschiedenen Akteur*innen bei der Entwicklung von Finanzierungsmodellen für einkommensschwache Haushalte.

4.7.2 Stakeholder*innen-Map

Die im Rahmen des Grundlagenteils des INVEST-Projekts entstandene Stakeholder*innen-Map (**Abbildung 4**) stellt in erster Linie den Einfluss der verschiedenen Akteur*innengruppen auf energetische Sanierungen dar. Die im zentralen Kreis positionierten Gruppen beziehen eine Schlüsselrolle, die Gruppen im mittleren Kreis können direkten Einfluss ausüben, während die Akteur*innen im äußeren Kreis indirekten Einfluss haben. Außerhalb der Kreise befinden sich die in der vorangegangenen Beschreibung der Akteur*innen eingeführten Oberkategorien. Die Akteur*innengruppen, die zu diesen Kategorien gehören werden in derselben Farbe dargestellt. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind in dieser Darstellung nicht weiter nach Einkommen differenziert, da diese Unterscheidung hier keinen analytischen Unterschied macht. Im Gegensatz zur Einordnung der Gruppen in die Einfluss-Interesse-Matrix, würden die ausdifferenzierten Gruppen hier an derselben Position auftauchen.

Die Umrandungen der einzelnen Gruppen zeigen ihr intrinsisches Interesse an der Sozialverträglichkeit energetischer Sanierungen. Eine durchgehende Umrandung bedeutet großes Interesse, eine gestrichelte Linie bedeutet moderates Interesse und keine Umrandung bedeutet wenig Interesse.

Akteur*innengruppen mit einer Schlüsselrolle, im zentralen Kreis der Grafik, sind zu einem großen Teil der Oberkategorie der Wohnungswirtschaft zuzuordnen. Explizit sind es selbstnutzende Eigentümer*innen, private Vermieter*innen, Wohnungsbaugenossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften und private Wohnungsbaugesellschaften. Aus der Oberkategorie Politik/ Verwaltung nehmen die Bezirks- und Kommunalverwaltungen sowie die Landes- und Bundesministerien eine Schlüsselrolle ein. Außerdem zählen auch die Förderinstitutionen und private Banken als maßgebliche Finanzierer*innen zu den wichtigsten Akteur*innen. Bei der Betrachtung der Umrandungen der einzelnen Gruppen im zentralen Kreis zeigt sich, dass besonders private Wohnungsbaugesellschaften und private Vermieter*innen weniger Interesse an der Sozialverträglichkeit energetischer Sanierungen aufweisen, als andere Akteur*innen und noch besser eingebunden werden müssen, damit eine sozialverträgliche Wärmewende gelingt. Dies könnte durch Anreizsysteme und Finanzierungsmechanismen erfolgen, die ihr Interesse steigern. Dabei ist wichtig, dass die Finanzierungsmechanismen Anreize schaffen und gleichzeitig einkommensschwache Haushalte – sowohl Mieter*innen und Selbstnutzer*innen – berücksichtigen. Eine weitere Möglichkeit wären gesetzliche Vorgaben. Diese könnten jedoch auch zu weniger Akzeptanz der Wärmewende führen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Wohnungswirtschaft als einflussreichste Gruppe von Akteur*innen betrachtet werden kann, da sie für die Umsetzung energetischer Maßnahmen an ihren Beständen zuständig ist. Energieversorger liegen auf der Schwelle zwischen Schlüsselrolle und direktem Einfluss. Sie könnten z.B. preislich Einfluss auf die Sozialverträglichkeit der Wärmewende nehmen, indem sie ihre Versorgungsleistungen günstiger anbieten. Gleichzeitig sind sie aber auch an Marktpreise gebunden und handeln wirtschaftlich. Letztlich sind sie nicht dafür verantwortlich, wie energieeffizient Immobilien gestaltet sind, aber durchaus aus welchen Quellen sie ihre Energie beziehen.

Die Akteur*innengruppen des zweiten, zwischen dem inneren und äußeren gelegenen Kreises in der Grafik, üben direkten Einfluss auf die Wärmewende aus und sind wichtige Akteur*innen, die durch INVEST adressiert und eingebunden werden sollten. Zu den Gruppen gehören die Vermieter*innenverbände und Eigentümer*innenverbände, die Mieter*innenverbände, die EU, die Energieagenturen und die Verbraucher*innenschutzverbände. Der Hauptteil dieser Akteur*innen weißt ein großes Interesse an der Sozialverträglichkeit der Wärmewende auf. Eine Ausnahme bilden die Eigentümer*innenverbände, die durchaus Interesse zeigen, gleichzeitig aber immer die Relevanz der Wirtschaftlichkeit für die Gruppe der Wohnungswirtschaft hervorheben. Die Einbindung der Gruppe in das INVEST-Projekt erscheint vor allem wichtig, da über sie private Vermieter*innen, selbstnutzende Eigentümer*innen und Wohnungsbaugesellschaften gut zu erreichen sind. Die Untersuchung und Erprobung neuer Finanzierungsmodelle erfordert, aufgrund ihrer Kontakte und ihres Know-hows, ihre Kooperation. Verbraucher*innenschutzverbände, Energieagenturen und Mieter*innenverbände können direkten Einfluss auf Akteur*innen in einer Schlüsselposition ausüben. Durch ihre gesellschaftlichen und politischen Netzwerke können sie nicht nur auf Themen wie die Relevanz der Berücksichtigung einkommensschwacher Haushalte hinweisen, sondern üben direkten Druck auf die Schlüsselakteur*innen aus.

Im äußeren Kreis der Grafik befinden sich Akteur*innen, die nur indirekten Einfluss auf die Wärmewende nehmen können. Die Akteur*innen der Kategorie Gesellschaft – Medien und Wissenschaft – fungieren als Berater*innen der Akteur*innen der ersten beiden Kreise, informieren oder weisen auf Missstände in Verbindung mit der Wärmewende hin. Sie werden z.B. durch die Politik und Verwaltung, die Wohnungswirtschaft, die finanzierenden Akteur*innen oder die Mieter*innen beauftragt zu beraten, Informationen einzuholen oder Publik zu machen oder zu bestimmten Themen zu forschen. Schlüsselakteur*innen können ihre Argumentationsgrundlage so auf die gesammelten Informationen, Ergebnisse und Daten stützen. Die Gruppen der Kategorie Dienstleistungen – Contracting, Baudienstleister*innen und Planungsbüros & Energieberatung – können indirekten Einfluss nehmen, indem sie ihre Produkte und Dienstleistungen Akteur*innen der Wohnungswirtschaft anbieten. Contractoren stehen außerdem in einem ungleichen Konkurrenzverhältnis mit den Energieversorgern, da sie zum Teil ähnliche Produkte anbieten und gleichzeitig auf die Energiedienstleistungen angewiesen sind. Mieter*innen stehen auf der Schwelle zwischen direktem und indirektem Einfluss, da sie im Kollektiv Wirkungen erzielen können, die Schlüsselakteur*innen, wie die Wohnungswirtschaft oder die Politik und Verwaltung, unter Handlungsdruck setzen. Hier werden sie meist durch Mieter*innenvereine vertreten. Individuell haben sie jedoch wenig Möglichkeiten Einfluss zu nehmen und sind abhängig von Akteur*innen aus der Wohnungswirtschaft, den Dienstleister*innen und der Politik und Verwaltung.

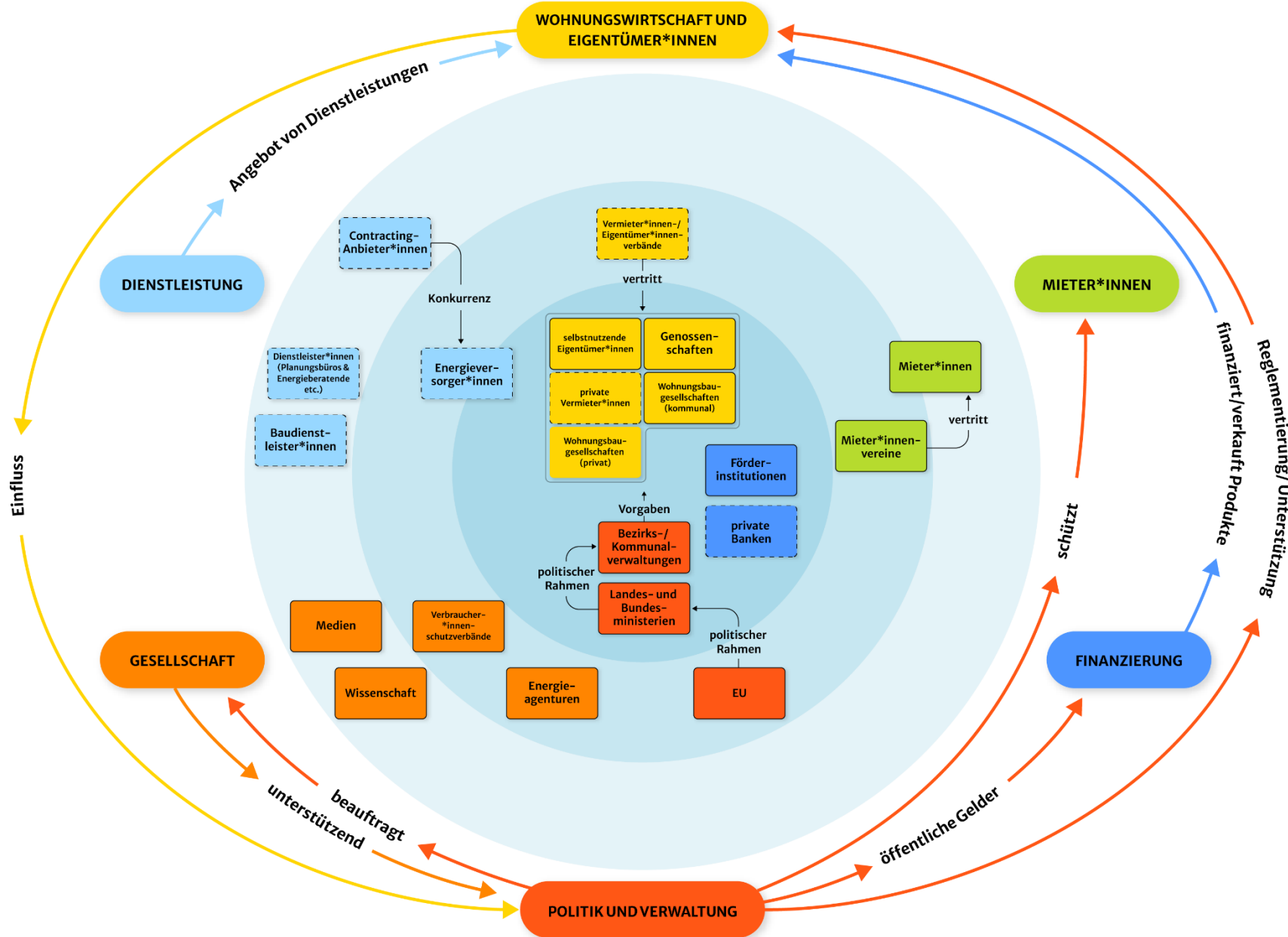


Abbildung 5: Stakeholder*innen-Map der sozialverträglichen Wärmewende (eigene Darstellung).

5 Fazit und Ausblick

Die vorangegangene Stakeholder*innenanalyse hatte das Ziel die relevanten Akteur*innen der Wärmewende im Wohngebäudebereich zu identifizieren und für eine weitere Operationalisierung im Laufe des INVEST-Projekts zu Akteur*innengruppen zusammenzufassen. Es wurde gezeigt, welche Akteur*innengruppen im Politikfeld der Wärmewende auftreten, welche Beziehungen zwischen den Gruppen bestehen, welche Rolle sie einnehmen, welchen Einfluss sie haben und welches Interesse sie an einer auch einkommensschwache Haushalte berücksichtigenden Wärmewende haben. Mit der Stakeholder*innenanalyse als Grundlage lassen sich in den nächsten Aktivitäten des INVEST-Projekts Hemmnisse in Verbindung mit den Akteur*innen herauskristallisieren, die der Sozialverträglichkeit der Wärmewende entgegenstehen. Daraufhin können Finanzierungsmodelle erforscht und erprobt werden, die sich diesen Hemmnissen annehmen.

Die Ergebnisse der Analyse zeigen neun Schlüsselakteur*innen für eine sozialverträgliche Wärmewende:

- Private Wohnungsbaugesellschaften;
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaften;
- Genossenschaften;
- Private Vermieter*innen;
- Selbstnutzende Eigentümer*innen;
- Bezirks/- und Kommunalverwaltungen;
- Landes- und Bundesministerien;
- Förderinstitutionen und
- Private Banken.

Eine weitere auf der Schwelle zwischen Schlüsselakteur*in und Akteur*in mit direktem Einfluss stehende Gruppe sind die Energieversorger.

Die Wohnungswirtschaft ist als Bereitstellerin von Wohnraum und Umsetzerin von Energieeffizienzmaßnahmen die relevanteste Akteur*innengruppe in der Wärmewende. Um einkommensschwache Mieter*innen vor hohen Energiepreisen oder erhöhten Mieten zu schützen, müssen sowohl private als auch kommunale und genossenschaftliche Vermieter*innen in die Entwicklung von Finanzierungsmodellen eingebunden werden. Auch für einkommensschwache Eigentümer*innen müssen Modelle gefunden werden, die Anreize und Hilfestellung schaffen Investitionen in Energieeffizienz zu gewährleisten. Dabei spielen sowohl Akteur*innen aus der Kategorie Politik und Verwaltung wie Kommunen und die Landes- und Bundesministerien sowie aus der Kategorie Finanzierung wie staatliche Förderinstitutionen und private Banken eine bedeutende Rolle. Energieversorger sind in ihrer Rolle als primäre Zulieferer von Energie ebenfalls wichtig in die Gestaltung von Finanzierungsmodellen einzubinden. Mit der Visualisierung der Akteur*innengruppen in der Einfluss-Interesse-Matrix und in der Stakeholder*innen-Map lässt sich verstehen, welche der Gruppen aktiver in den Prozess der Gestaltung der sozialen Wärmewende eingebunden werden müssen. Trotzdem ist die Skalierung des Interesses der einzelnen Akteur*innen mit Vorsicht zu betrachten und kann nicht allzu stark verallgemeinert werden. Private Wohnungsbaugesellschaften, private Vermieter*innen, Energieversorger und private Banken bedürfen in dieser Hinsicht besonderer Aufmerksamkeit. Sie nehmen alle eine Schlüsselrolle für Projekte der energetischen Gebäudesanierung ein. Um ihr Interesse daran zu steigern, müssen monetäre Anreize geschaffen werden. Die weiteren Akteur*innengruppen, die direkten oder indirekten Einfluss auf die Wärmewende nehmen, spielen für die Einbindung in das INVEST-Projekt ebenfalls eine bedeutende Rolle.

Wichtig ist zu erwähnen, dass dies eine vereinfachte Darstellung idealtypischer Gruppen ist. Da es sich um heterogene Gruppen handelt, kann sowohl die Rolle, das Interesse als auch der Einfluss der unterschiedlichen Akteur*innen innerhalb der Gruppen variieren. So muss z. B. nicht jedes private Wohnungsunternehmen wenig Interesse an der Sozialverträglichkeit energetischer Sanierungen aufweisen. Eine Vereinfachung und Zusammenfassung der Akteur*innen in Gruppen ist jedoch hilfreich, da eine zu starke Ausdifferenzierung der Akteur*innengruppen zu einem hohen Grad an Komplexität im weiteren Verlauf des Projekts führen würde, der das Ziel, die Erarbeitung von Finanzierungsmöglichkeiten für eine sozialverträgliche Wärmewende deutlich erschweren könnte.

Durch den besonderen Fokus der Akteur*innenanalyse auf die Sozialverträglichkeit der Wärmewende und die Rolle von einkommensschwachen Haushalten als Zielgruppe des Projekts und Akteur*innengruppe in der Wärmewende konnte ein heuristischer Rahmen für weiterführende Analysen in der Wärmewendeforschung geschaffen werden. Auf dieser Grundlage werden im nächsten Schritt des INVEST-Projekts eine Analyse der Hemmnisse der sozialverträglichen Wärmewende durchgeführt sowie ein erster Katalog relevanter Finanzierungsmodellen erarbeitet, welche die hier beleuchteten Akteur*innen entsprechend einbinden.

Literaturverzeichnis

acatech, Leopoldina, Akademieunion (2017): »Sektorkopplung« - Optionen für die nächste Phase der Energiewende. Online verfügbar unter https://energiesysteme-zukunft.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/PDFs/ESYS_Stellungnahme_Sektorkopplung.pdf, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

Agora Energiewende (2022): Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2021. Rückblick auf die wesentlichen Entwicklungen sowie Ausblick auf 2022. Online verfügbar unter https://static.agora-energiewende.de/fileadmin/Projekte/2022/2022_01_DE-JAW2021/A-EW_247_Energiewende-Deutschland-Stand-2021_WEB.pdf, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

Baur, Frank; Noll, Florian; Bisevic, André; Friege, Jonas; Kastner, Oliver; Püttner, Andreas (2016): Treiber und Hemmnisse für die Wärmewende – die Rolle der Kommunen. In: Forschung für die Wärmewende : Jahrestagung 2015.

Berliner Mieterverein (2020): DMB und DUH zur energetischen Modernisierung. Klimaneutralität sozialverträglich gestalten (MieterMagazin, 3). Online verfügbar unter <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0320/10-punkte-sofortprogramm-von-dmb-und-duh-zur-energetische-modernisierung-klimaneutralitaet-sozialvertraeglich-gestalten-032012a.htm>, zuletzt geprüft am 08.04.2022.

Berneiser, Jessica; Burkhardt, Alexander; Henger, Ralph; Köhler, Benjamin; Meyer, Robert; Sommer, Stephan; Yilmaz, Yasin; Kost, Christoph; Herkel, Sebastian (2021): Maßnahmen und Instrumente für eine ambitionierte, klimafreundliche und sozialverträgliche Wärmewende im Gebäudesektor. Teil 1: Analyse der Herausforderungen und Instrumente im Gebäudesektor. Ariadne-Hintergrund. Kopernikus-Projekt Ariadne (Hg.), Potsdam: Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK).

Brugha, Ruairí; Varvasovszky, Zsuzsa (2000): Stakeholder analysis: a review. Health Policy Plan. 15(3). 239-246.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) (2016): Klimaschutzplan 2050 Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung.

Cischinsky, Holger; Diefenbach, Nikolaus (2018): Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016. Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand, München: Fraunhofer IRB Verlag.

Daly, Mary; Ferragina, Emanuele (2017): Family policy in high-income countries: Five decades of development. Journal of European Social Policy. 28 (3). 255-270.

dena (2022): Mission und Vision Statement. Online verfügbar unter <https://www.dena.de/ueber-die-dena/unsere-mission/#:~:text=Wir%20wollen%20mit%20unserer%20Arbeit,sowie%20die%20international%20vereinbaren%20Klimaschutzziele.>, zuletzt geprüft am 08.04.2022.

Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (2022): Warum Genossenschaft? Weil die inneren Werte zählen... Online verfügbar unter <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/warum-genossenschaft>, zuletzt geprüft am 24.02.2022.

Diesenreiter, Carina; Vollmer, Maximilian (2021): Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020. Hg. v. Wohnraumversorgung Berlin – AöR.

Dunkelberg, Elisa; Weiß, Julika; Maaß, Christian; Möhring, Paula; Sakhel, Alice (2021): Entwicklung einer Wärmestrategie für das Land Berlin. Kurzfassung. Studie im Auftrag des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Hg. v. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Dena (Hg.) (2018): dena-Leitstudie Integrierte Energiewende. Impulse für die Gestaltung des Energiesystems bis 2050. Ergebnisbericht und Handlungsempfehlungen. Online verfügbar unter https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9262_dena-Leitstudie_Integrierte_Energiewende_Ergebnisbericht.pdf, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

Destatis (2018): Einkommens- und Verbrauchsstichprobe Wohnverhältnisse privater Haushalte. Wirtschaftsrechnungen. Fachserie 15 Sonderheft 1. 2152591189004.

Destatis (2019): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden.

Destatis (2020): Struktur der einkommensarmen Bevölkerung. Online verfügbar unter https://www.statistikportal.de/sites/default/files/2020-01/Definition%20Struktur%20der%20einkommensarmen%20Bev%C3%B6lkerung_0.pdf, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

Destatis (2021a): Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021.pdf;jsessionid=6CA597B6CC36E8E2A3FDB0EF8B9B240F.live712?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 05.05.2020.

Destatis (2021b): Umweltökonomische Gesamtrechnungen. Private Haushalte und Umwelt. Berichtszeitraum 2000 - 2019. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Umwelt/UGR/private-haushalte/Publikationen/Downloads/haushalte-umwelt-pdf-5851319.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

Engelmann, Peter; Köhler, Benjamin; Meyer, Robert; Dengler, Jörg; Herkel, Sebastian; Kießling, Lea et al. (2021): Systemische Herausforderung der Wärmewende. Abschlussbericht. Hg. v. Umweltbundesamtes. Dessau-Roßlau.

ESYS, BDI, dena (2019): Expertise bündeln, Politik gestalten - Energiewende jetzt! Essenz der drei Grundsatzstudien zur Machbarkeit der Energiewende bis 2050 in Deutschland. Online verfügbar unter https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Themen_und_Projekte/Energiesysteme/dena-Leitstudie/Expertise_buendeln_Studienvergleich.pdf, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

Freudenberg, Jens; Meyer, Hauke; Bäumer, Thomas; Huber, Stephanie; Popovic, Tobias; Schneider Gräfin zu Lynar, Uta; Commenges, Judith; Ebenbeck, Luise (2019): Das Quartier als Schlüssel zur Steigerung der Sanierungsrate. Erkenntnisse aus dem 'Drei Prozent Projekt - energieeffizienter Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere 2050'. Berlin: B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH; Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.. Stuttgart: Hochschule für Technik Stuttgart. Online verfügbar unter https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/3_plus-Broschuere_gesamt_FINAL.pdf, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

FVEE (2015): Erneuerbare Energien im Wärmesektor – Aufgaben, Empfehlungen und Perspektiven. Positionspapier des Forschungsverbunds Erneuerbare Energien. Hg. v. Forschungsverbund Erneuerbare Energien (FVVE). Berlin.

GdW (2020): GdW-Position. Soziale und ökonomisch verträgliche Umsetzung der Klimaziele in der Wohnungswirtschaft. Strategiepapier der AG 42. Berlin. Online verfügbar unter https://www.gdw.de/media/2020/11/20_11_23_gdw_position_ag42_endfassung.pdf, zuletzt geprüft am 25.02.2022.

GdW (2022): Klimaziele erreichen. Online verfügbar unter <https://www.gdw.de/themen/energie-klimaschutz/klimaziele-erreichen/>, zuletzt geprüft am 25.02.2022.

GdW (2022): Kommunale Unternehmen. Online verfügbar unter <https://www.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/kommunale-unternehmen/>, zuletzt geprüft 02.06.2022.

Gerbert, Philipp; Herhold, Patrick; Schönberger, Stefan; Rechenmacher, Florian; Kirchner, Almut; Kemmler, Andreas; Wünsch, Marco (2018): Klimapfade für Deutschland. Boston Consulting Group, Prognos, im Auftrag des Bundesverbandes der Deutschen Industrie. Online verfügbar unter <https://bdi.eu/publikation/news/klimapfade-fuer-deutschland/>, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

Grossmann, Katrin (2019): Energy efficiency for whom? : a conceptual view on retrofitting, residential segregation and the housing market. In: *Sociologia urbana e rurale*: XLI, 119, 2019. Milano: Franco Angeli, 2019.

Hertle, Hans; Pehnt, Martin; Gugel, Benjamin; Dingeldey, Miriam; Müller, Kerstin (2015): Wärmewende in Kommunen. Leitfaden für den klimafreundlichen Umbau der Wärmeversorgung. In: *Schriftenreihe Ökologie* (41).

Kopernikus-Projekt Ariadne (2021): Ariadne-Report: Deutschland auf dem Weg zur Klimaneutralität 2045 - Szenarien und Pfade im Modellvergleich.

ZVEI e. V. Verband der Elektro- und Digitalindustrie (2021): Sanierungsquote muss steigen. Online verfügbar unter: <https://www.zvei.org/themen/gebaeude?showPage=3209105&cHash=36d85dfdd9aac0858b4c07eff51f9aea>, zuletzt geprüft am 15.07.2022.