

STADTQUARTIER 2050:

Herausforderungen gemeinsam lösen

Partner:



LANDES-
HAUPTSTADT
STUTT GART



Fraunhofer
IBP



STADTWERKE
STUTT GART



IBS
INGENIEURGESELLSCHAFT



Universität Stuttgart

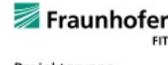


IREES
research for future.

überlingen



BGÜ
Baugenossenschaft Überlingen eG



Fraunhofer
FIT
Projektgruppe
Wirtschaftsinformatik



STADTWERK
AM SEE

energieagentur



FIW

Assoziierte Partner:



SAINT-GOBAIN



SWSG
Städtisches Wasser- und
Abwasserwerk Stuttgart
By E.ON Energy to Home

Deliverable D4.2.1

Übersicht über relevante Zielgruppen und Entwicklung von Interviewleitfäden

- Teilprojekt Überlingen -

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Erstellt im Verbundvorhaben STADTQUARTIER 2050 im Rahmen der Förderinitiative „Solares Bauen/ Energieeffiziente Stadt“ aus dem 6. Energieforschungsprogramm

Autorinnen:

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Karin Schakib-Ekbatan, Annette Roser, IREES
Anneka Werner, BGÜ

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Karlsruhe, 27.02.2024

Inhalt

1	Einführung.....	1
2	Ergebnis der Zielgruppenanalyse.....	4
3	Interviewleitfäden für WEGs und Mietende	7
4	Literatur	9

1 Einführung

Im Projekt Stadtquartier 2050 erfolgt in zwei Teilprojekten eine sozialwissenschaftliche Begleitung: (1) in Überlingen zum *Wohnquartier Q5* durch die Baugenossenschaft Überlingen (BGÜ), bestehend aus der Randgebietssanierung im *Hildegardring* und den Neubauten am *Schättlisberg* sowie (2) zur Umnutzung, Sanierung und zum Neubau des ehemaligen Krankenhausareals *Bürgerhospital* in Stuttgart. Dieses Deliverable bezieht sich auf das Teilprojekt Überlingen, da sich die Arbeiten im Teilprojekt Stuttgart stark verzögert haben.

Um das Projektziele der klimaneutralen Energieversorgung zu erreichen, sind begleitende Partizipationsprozesse erforderlich, die die Akzeptanz der verschiedenen Akteursgruppen des Bestandsgebietes und des Neubaugebietes im Teilprojekt Überlingen adressieren. Neben einer sozialverträglichen Energieversorgung sowie einer Verknüpfung von Bestands- und Neubauquartier mittels nachhaltiger Technologien adressiert das Projekt auch den Aspekt des Quartiers als soziale Einheit von Bestands- und Neubaugebiet.

Das Bestandsquartier *Hildegardring* mit insgesamt 240 Wohnungen weist eine heterogene Eigentümerstruktur auf: Neben den Gebäuden der BGÜ gibt es Gebäude mit mehreren privaten Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs). WEGs stellen bundesweit mit 22% nach privaten Gebäudeeigentümern mit 58%, der Anteil der Wohnungsgenossenschaften liegt bei 5% (Datenbasis Zensus 2011). Neben der eigentlichen Wohnung werden von den EigentümerInnen Anteile am Gemeinschaftseigentum (z. B. Fassade, Dach) erworben, welches von der WEG gemeinschaftlich verwaltet wird. Insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften ist es schwierig, Potenziale von energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen zu erschließen, da in einer solchen Gemeinschaft verschiedene Interessenlagen und Einstellungen zusammenkommen, die hemmend auf energetische Sanierungsabsichten wirken können (Weiß & Pfeifer, 2020). Ein Beschluss zu Änderungen des Heizsystems erfordert 75% Zustimmung.

Auch die Position von Mieterinnen und Mieter ist vielschichtig: Sie können selbst zwar keine energetische Sanierung vom Vermieter einfordern, können Maßnahmen jedoch anstoßen, müssen in der Regel Sanierungsmaßnahmen dulden. Das Nutzerverhalten beim Heizen und Lüften kann neben der baulich-technischen Ausführung von Sanierungsmaßnahmen oder Neubauten eine beeinträchtigende Wirkung auf die angestrebte Energiebilanz haben (Calì et al., 2016).

Ergebnisse einer EigentümerInnen-Befragung von Weiß und Pfeifer (2020) zeigen auf, dass mit 50% (zusammengefasste *Kategorien stimme voll und ganz zu/stimme zu*) die Hemmnisse ‚Skepsis gegenüber Investitionen‘ und ‚Uneinigkeit bei Maßnahmen‘ (Abbildung 1). Eine positive Einstellung zu energetischen Sanierungen sehen 30% der befragten Eigentümerschaft. In puncto Beratung zeigte sich deutlicher Bedarf: Lediglich 15% der Personen fühlten sich gut beraten gegenüber einer Gruppe von 45%, die sich nicht gut beraten fühlen.

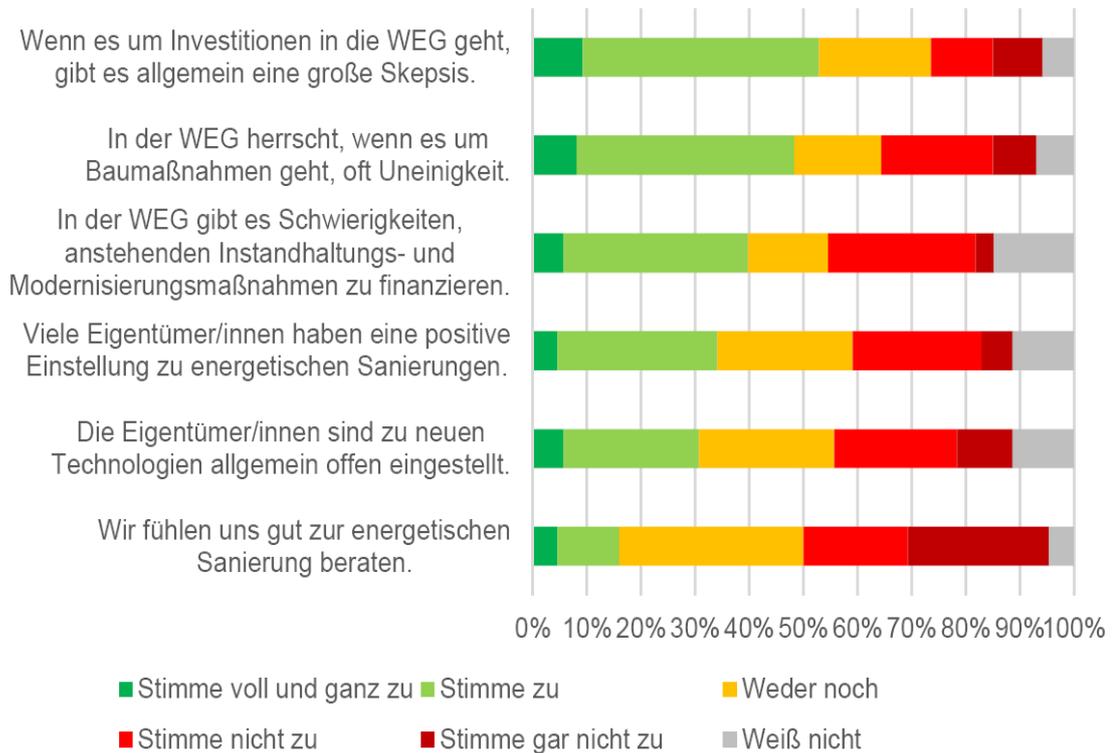


Bild 1: Hemmnisse und Einflussfaktoren auf energetische Sanierung aus Sicht von WEG-EigentümerInnen (vollständige Datensätze aus Online-Befragung N=88; Weiß & Pfeifer, 2020, S. 34)

In einer Studie von Hacke und Lohmann (2006) zur Akzeptanz energetischer Maßnahmen anlässlich nachhaltiger Modernisierung zeigten sich in einer Mieterbefragung an verschiedenen Standorten, dass eine gute Informationsvermittlung und ein Ansprechpartner in allen Phasen der Sanierung bedeutsame Einflussfaktoren auf eine positive Haltung gegenüber der Sanierungsmaßnahme waren. Bild 2 verdeutlicht die Unterschiede des subjektiven Informationsstandes von *sehr gut* bis *schlecht* zu verschiedenen Aspekten der Inhalte der Informationsvermittlung durch die Wohnungsbaugesellschaften. Als geeignetes Vorgehen im Kommunikationsprozess wurden am häufigsten Informationsschreiben und Informationsveranstaltungen zu Details bezüglich Art, Dauer und Beginn der Sanierungsmaßnahmen gewählt.

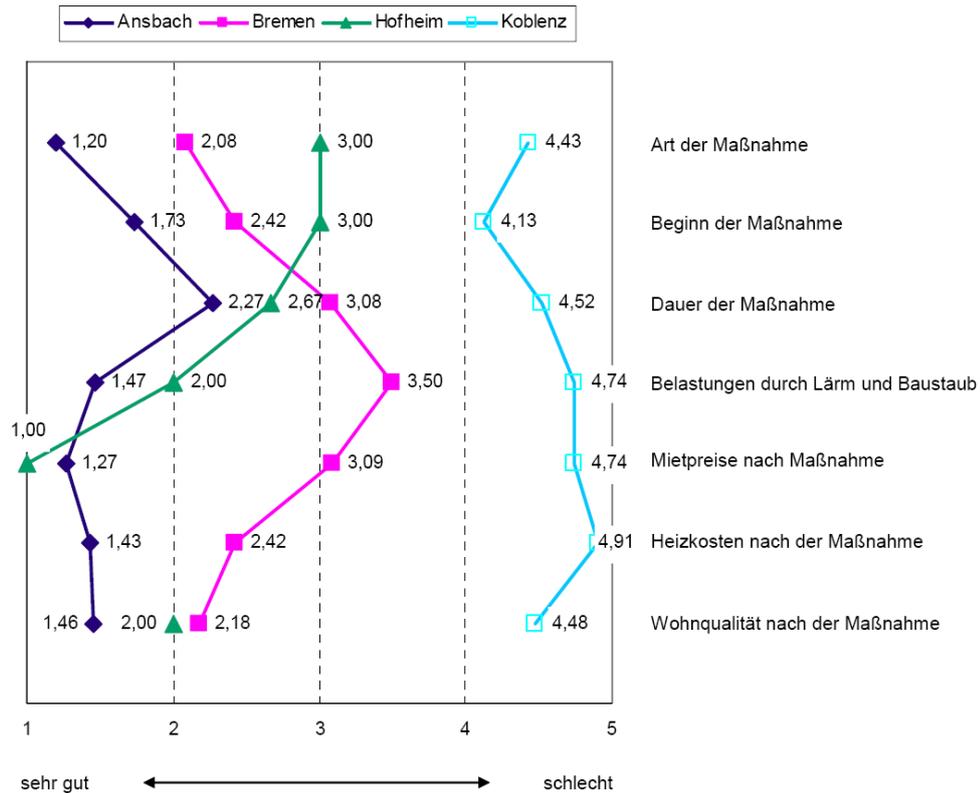


Bild 2:

Bewertungen aus einer Mieterbefragung zu verschiedenen Aspekten der Informationsvermittlung durch Wohnungsbaugesellschaften im Kontext von Sanierungsmaßnahmen an mehreren Standorten (Daten einer schriftlichen Befragung in Haushalten in vier Städten; Hacke und Lohmann, 2014, S. 43)

Im Teilprojekt Überlingen trifft das Projektteam auf eine heterogene Zielgruppe, bestehend aus WEGs (VermieterInnen und Bewohnende der Eigentumswohnung), Mieterschaft der WEGs, Mieterschaft der BGÜ im Bestandsgebiet und im Neubaugebiet Q5.

Um Werthaltungen, Einstellungen, Hemmnisse, Verhalten oder Verhaltensabsichten von relevanten Zielgruppen im Projekt besser zu verstehen, wurde eine Zielgruppenanalyse zu Spezifika durchgeführt. Dabei werden Spezifika zu verschiedenen Kriterien zusammengetragen. Solche Informationen werden im sozialwissenschaftlichen Kontext beispielsweise verwendet, um Rekrutierung für Experteninterviews, Fokusgruppen und zielgruppengerechte Kommunikations- und Partizipationsangebote zu entwickeln.

Im Rahmen des Projekts gilt es, die relevanten Zielgruppen (siehe hierzu auch die Akteursanalyse in Deliverable 4.4.1) zu betrachten und einzubinden. Eigentümergruppen sollen in den Sanierungsfahrplan integriert und möglichst zu Investition motiviert werden. Dies gilt für Verwalter ebenso wie für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer. Auch die Bedarfe der Mieterschaft werden im Kontext des Projektes mit berücksichtigt.

Für die geplanten Experteninterviews (AP 4.2.2 - Motivation der WEGs,) sowie für die Einbindung der Mietenden im Rahmen von Fokusgruppen (AP 4.2.3 - Partizipationsveranstaltungen) wurde auf Basis der Zielgruppendefinition jeweils ein teilstrukturierter Leitfaden entwickelt (s. Kapitel 3). Damit wird eine Grundlage für die Gestaltung von Partizipations- und zielgruppengerechten Kommunikationsprozessen geschaffen.

2 Ergebnis der Zielgruppenanalyse

In enger Abstimmung mit der Stadt Überlingen und der BGÜ wurden die Zielgruppen und ihre Spezifika zusammengetragen (siehe Tabelle 1). Es wurde eruiert, welche Zielgruppen in welcher Weise von Zielen und erhofften Benefits der geplanten Maßnahmen und Zielen im Zusammenhang des Projektes betroffen sind: z.B. finanziell, rechtlich, Einflussmöglichkeiten bis hin zu Auswirkungen auf den Wohnalltag.

Tabelle 1:
Zielgruppen und ihre Spezifika im Kontext der Projektziele

Zielgruppe	A	B	C	D
	WEGs Eigentümer/ Investoren Bewohner	WEGs Bestandsmieter	BGÜ Bestandsmieter	BGÜ Neumieter (Q5)
Betroffenheit durch Sanierungsmaßnahmen	Entscheidungen/ Investitionen nötig, wichtig zur Erreichung der Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> • bei Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen der WEGs direkt betroffen • potenziell von etwaigen Mietumlagen durch Sanierung betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> • bei Umsetzung von Maßnahmen direkt betroffen • u.U. direkt vom Projekt betroffen (Datenerhebung) 	<ul style="list-style-type: none"> • direkt durch Spezifika des Neubaus (bauphysikalisch, Architektur, Energiekonzept) betroffen • Datenerhebung im Rahmen des Messkonzeptes
Ziele der Einbindung	<ul style="list-style-type: none"> • Wissensvermittlung/Motivation für Investitionen in Sanierung • Unterstützung der Projektziele 	Wissensvermittlung/Motivation zur Befürwortung einer klimaneutralen Energieversorgung im Quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Wissensvermittlung/Motivation zur Unterstützung der Projektziele • Erfahrungswerte einholen (Fokusgruppe/schriftliche Befragung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wissensvermittlung/Motivation zur Unterstützung der Projektziele • Erfahrungswerte einholen (Fokusgruppe/schriftliche Befragung)
potenzielle Benefits für die Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übersicht zu Förderoptionen für Sanierungsmaßnahmen ▪ Anschluss an Nahwärmenetz ▪ wirtschaftliche Vorteile 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringere Energiekosten durch Sanierung und Anschluss an Nahwärmenetz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringere Energiekosten durch Sanierung und Anschluss an Nahwärmenetz ▪ Mieterstrommodell ▪ Quartiers-App ▪ E-Carsharing und Ladestation für E-Bike und E-Auto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringere Kosten durch Energiekonzept ▪ Raumklimakomfort (Lüftungsanlage) ▪ Mieterstrommodell ▪ Quartiers-App ▪ E-Carsharing und Ladestation für E-Bike und E-Auto

Gruppe A - WEGs Eigentümer

Von zentraler Bedeutung ist die Bereitschaft dieser Stakeholder-Gruppe zu Investitionen in energetische Modernisierung wie beispielsweise der Installation von PV-Anlagen oder dem Anschluss an ein Nahwärmenetz über das Stadtwerk am See.

Der Entscheidungsprozess erfordert dabei Wissen über technologische und ökonomische Optionen wie Fördermöglichkeiten. Dadurch können informatorische Hemmnisse verringert werden. Unterschiedliche Interessen der vermietenden Eigentümer und der selbst bewohnenden Eigentümer können differieren und erfordern gegebenenfalls entsprechende Diskussionen für Entscheidungen.

Gruppe B - WEGs Bestandsmieter

Die Mieterinnen und Mieter haben verhältnismäßig wenig Einfluss auf energierelevante Maßnahmen, wären in ihrem Wohnalltag jedoch bei einer Reihe von Aspekten direkt davon betroffen (s. Bild 2). Für eine größtmögliche Akzeptanz und Unterstützung solcher Vorhaben seitens der Eigentümerschaft wären umfangreiche Informationsgelegenheiten und eine stetige Beteiligung an Entscheidungen (wo möglich) wünschenswert.

Gruppe C - BGÜ Bestandsmieter

Der Bau Solarthermie-Anlage am Schättlisberg ist abgeschlossen und die Inbetriebnahme erfolgt. Der erfolgreiche Start der Anlage wurde am 13.05.2023 mit einem Tag der offenen Tür gefeiert. Die Hausanschlüsse zu den Bestandsgebäuden der BGÜ wurden verlegt. Darüber hinaus finden aktuell noch die Arbeiten zum Anschluss der weiteren Objekte im Bestand statt. Eine mögliche Nachverdichtung durch Aufstockung der Obestehenden Gebäude und die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden im Bestandsquartier Hildegardring sind derzeit in Planung.

Die Bestandsmieter am *Hildegardring* sind direkt von zukünftigen Sanierungsabsichten der BGÜ betroffen. Die Mieterinnen und Mieter am Hildegardring haben eher keinen Einfluss auf die Maßnahmen, sind in ihrem Wohnalltag jedoch direkt von Sanierungsmaßnahmen betroffen (s. Bild 2). Für eine größtmögliche Akzeptanz und Unterstützung der Quartiersanierung sollte eine möglichst positive Haltung erreicht werden. Hierzu ist eine umfangreiche Informationsstrategie unter Einbezug der benefits durch die Sanierungsmaßnahmen notwendig. Über Partizipationsangebote kann in Teilen Mitgestaltung ermöglicht werden. Über die Webseite der BGÜ besteht ein Kommunikationskanal.

Gruppe D – BGÜ Neumieter (Q5)

Die Neubauten im *Schättlisberg* sind fertiggestellt und bezogen. Die Mietenden sind maßgeblich von der Umsetzung klimaneutraler Energieversorgung im Quartier betroffen. Mit dem Einzug gilt es, die Neumieterinnen und -mieter über wohnrelevante Besonderheiten und das Projekt insgesamt zu informieren und einzubinden.

Ein zentrales Thema stellen dabei Raumklima und thermischer Komfort dar. Für eine hohe Zufriedenheit und eine möglichst gute Passung von Heiz- und Lüftungsverhalten im Sinne der avisierten Akzeptanz und Gebäudeperformance ist das Verständnis und ein adäquater Umgang mit der verbauten Lüftungsanlage (Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Frischluftwärmetauscher) essenziell. Im Rahmen des Messkonzeptes und der Datenerhebung sind Aufklärung

und Einverständnis relevant. Im Gesamtprozess ist insbesondere bei Neubauten eine Anlaufstelle für Fragen und Beschwerdemanagement wichtig.

Zum Mieterstrommodell: Gespräche zwischen der BGÜ und dem Stromlieferanten Polarstern zu den pseudonymisierten Stromverbräuchen je Wohnung sind erfolgt. Entgegen der ursprünglichen Zusage können diese derzeit aufgrund der Abhängigkeit eines Drittdienstleisters nicht umgesetzt werden. Alternativ soll jetzt der Gesamtstromverbrauch der Gebäude und der jeweilige Allgemeinstromverbrauch gemessen und aus der Differenz die Summe der Wohnungsstromverbräuche ermittelt werden.

3 Interviewleitfäden für WEGs und Mietende

Die Inhalte der teilstrukturierten Interview-/Fokusgruppen-Leitfäden wurden in enger Abstimmung zwischen der BGÜ und IREES erarbeitet. Inhaltliche Schwerpunkte zielen auf objektive und subjektive Informationen. Tabelle 2 und

Tabelle 3 führen die Inhalte für die geplanten Interviews und Fokusgruppen auf.

Tabelle 2:

Übersicht der geplanten Themen für die Interviews/Fokusgruppen mit Vertretern der WEGs und Hausverwaltungen

Schwerpunkthemen	Gesprächsinitiierende Einzelaspekte
Eigentümer-Bewohner-Struktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie viele Wohnungen sind vermietet, wie viele vom Eigentümer bewohnt? ▪ Wie viele Personen bewohnen das/die Gebäude? ▪ Prompts: ▪ Was ist bekannt über die Bewohnenden? Gute Mischung (ältere, Rentner, Familien) oder eine Gruppe dominant?
Einschätzung zu Einstellung bzgl. Investitionen in Sanierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor welchen Herausforderungen stehen die Wohnungseigentümer? ▪ Engagement der Eigentümer (z.B. Versammlungen) ▪ Erfahrungen zu Konsens oder Dissenz der Eigentümer ▪ Finanzielle, soziale Motive für Vermietung ▪ Sind bereits Eigentümer bzgl. energetischer Sanierungsmöglichkeiten an (Verwalter/Beiräte) herangetreten? Z.B. in Eigentümerversammlungen ▪ allgemeines Interesse an energetischer Sanierung und dem Anschluss an Nahwärmenetz bzw. an Beratung dazu ▪ Erfahrungen mit bisherigen Entscheidungsprozessen der WEG
Beratungsbedarf zu Fördermöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wissen Sie, die Eigentümer und die Bewohner, wo Sie sich Unterstützung bezüglich energetischer Belange holen können?
Projekt Stadtquartier 2050	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Welche Hemmnisse könnten in Bezug auf die Ziele des Projekts bestehen? ▪ Interesse und Erwartungen an eine Quartiers-App
Messkonzept im Projekt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kennen Sie Gründe, die gegen die engmaschige Aufnahme von Energie- und Wasserverbraucherdaten in Ihrem Gebäude sprechen? ▪ Datenschutz, Anonymität, Transparenz ▪ Kommunikation mit den Mietenden
Bestand und Neubau als soziale Einheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ideen für Verbindung: ▪ Prompts: Nachbarschaftshilfe, Feste, kulturelle gemeinsame Initiativen, etc. ▪ Gibt es Räumlichkeiten, die den Bewohnern vor Ort fehlen (z. B. Versammlungsräume) ▪ Angebote für informelle Begegnungen

Tabelle 3:
Übersicht der geplanten Themen für die Interviews/Fokusgruppen mit Mietenden der BGÜ

Schwerpunktt Themen	Gesprächsinitiierende Einzelaspekte
Projekt Stadtquartier 2050	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekanntheit (Ziele, Technologie) ▪ Informationsbedarf: Erfahrungen mit bisherigen Baumaßnahmen ▪ Wünsche an Kommunikation (Information, Beschwerdemanagement) ▪ Messkonzept ▪ Einstellung ▪ Quartiers-App
Wohnkomfort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zufriedenheit ▪ Erfahrungen mit dem Raumklima, Akustik
Energierrelevantes Verhalten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heizwärme, Fensterlüftung ▪ Mensch-Technik-Schnittstelle (Lüftungsanlage)
Einstellung/Erfahrungen zur BGÜ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gründe für Wohnen bei der BGÜ ▪ Bauphase, Umgang mit Problemen, Beschwerden
Mietpreis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Welche Hemmnisse könnten in Bezug auf die Ziele des Projekts bestehen?
Quartiers-App	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interesse ▪ Erwartungen
Bestand und Neubau als soziale Einheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau, Bestandsgebäude ▪ Orte für Austausch ▪ Ideen für Verbindung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prompts: Nachbarschaftshilfe, Feste, kulturelle gemeinsame Initiativen, etc. ▪ Gibt es Einrichtungen, die den Bewohnern vor Ort fehlen? Z. B. Versammlungsräume
Weitere Bedarfe im Quartier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ E-Mobilität/Car-Sharing

Die Auflistungen stellen Überlegungen im Vorfeld dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Umsetzung können sich im Verlauf der Interviews/Fokusgruppen mit den Befragten inhaltliche Anpassungen ergeben (z.B. neue Themen, Vertiefung bestimmter Themen).

4 Literatur

Cali, D., Heesen, F., Osterhage, T. Streblov, R., Madlener, R. & Müller, D. (2016). *Energieeinsparpotenzial sanierter Wohngebäude unter Berücksichtigung realer Nutzungsbedingungen*. Stuttgart: Fraunhofer IRB.

Hacke, U. & Lohmann, G. (2006). *Akzeptanz energetischer Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Modernisierung des Wohnungsbestandes*. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014). *Zensusdatenbank des Zensus 2011*. <https://ergebnisse.zensus2011.de>.

Weiß, J. & Pfeifer, L. (2020). *Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften. Studienauswertung und Ergebnisse einer empirischen Online-Befragung unter Eigentümer*innen und Hausverwaltungen*. Berlin: IÖW.