

Isolde Geissler-Frank, Birgit Schuhmacher  
Sarah Söhnen, Tabea Ziebart

**Analyse der sozialen Probleme  
älterer Bewohner/innen im  
Geschosswohnungsbau vor,  
während und nach energetischen  
Sanierungen und Erarbeitung von  
Lösungsvorschlägen**

F 3005

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlussberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2017

ISBN 978-3-8167-9939-9

Vervielfältigung, auch auszugsweise,  
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

**Fraunhofer IRB Verlag**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

[www.irb.fraunhofer.de/tauforschung](http://www.irb.fraunhofer.de/tauforschung)

# Analyse der sozialen Probleme älterer Bewohner/innen im Geschosswohnungsbau vor, während und nach energetischen Sanierungen und Erarbeitung von Lösungsvorschlägen

Prof. Dr. Isolde Geissler-Frank

Birgit Schuhmacher

Sarah Söhnen

Tabea Ziebart

Unter Mitarbeit von Hannah Rein und Stephan Stelzer

Die Studie wurde mit Mitteln der „Forschungsinitiative Zukunft Bau“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gefördert (AZ: 10.08.18.7-14.31)

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt bei den Autor\_innen.



**AGP Sozialforschung**

im Forschungs- und Innovationsverbund FIVE e.V.  
an der Evangelischen Hochschule Freiburg  
Institutsleitung: Prof. Dr. Thomas Klie

Bugginger Str. 38  
79114 Freiburg

T: 0761-47812-696  
info@agp-freiburg.de  
www.agp-freiburg.de

**Akademie für soziales Wohnen**

an der Evangelischen Hochschule Freiburg e.V.  
Berliner Allee 3  
79114 Freiburg

Tel. 0761 55788-180  
info@akademie-soziales-wohnen.org  
www.akademie-soziales-wohnen.org

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Forschungsstand.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Lebens- und Wohnsituation der älteren Bevölkerung in Deutschland .....</b>	<b>12</b>
2.1.1	Altersstruktur der Bevölkerung .....	12
2.1.2	Unterstützung und Pflege.....	12
2.1.3	Familiäre Netzwerke.....	13
2.1.4	Wohnform.....	14
2.1.5	Wohnverhältnis.....	15
2.1.6	Fazit: Wohn- und Lebenssituation der älteren Menschen .....	16
<b>2.2</b>	<b>Ältere Menschen und Sanierungsmaßnahmen.....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Methodik .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>Quantitative Erhebung.....</b>	<b>19</b>
3.1.1	Forschungsfragen und Untersuchungsdesign.....	19
3.1.2	Einschlusskriterien .....	21
3.1.3	Aufbau des Fragebogens .....	21
3.1.4	Adressmanagement und Feldzugang .....	24
3.1.5	Beschreibung der Stichprobe und Rücklauf .....	27
<b>3.2</b>	<b>Qualitative Erhebung.....</b>	<b>30</b>
3.2.1	Design .....	30
3.2.2	Sample und Feldzugang .....	31
<b>3.3</b>	<b>Experteninterviews.....</b>	<b>31</b>
<b>3.4</b>	<b>Meilensteinplanung .....</b>	<b>32</b>
<b>4</b>	<b>Darstellung der Ergebnisse .....</b>	<b>34</b>
<b>4.1</b>	<b>Quantitative Erhebungen.....</b>	<b>34</b>
4.1.1	Stichprobe .....	34
4.1.1	Auswertungsverfahren .....	35

4.1.2	Angaben zu den Befragten.....	36
4.1.3	Belastungen während der Sanierung .....	44
4.1.4	Beanspruchungen als Folge von Belastungen .....	47
4.1.5	Bewältigungsstrategien .....	49
4.1.6	Unterstützungsangebote durch die Hausverwaltung.....	52
4.1.7	Negative Folgen der Sanierung.....	58
4.1.8	Gesamtbewertung der Sanierung .....	59
4.1.9	Zusammenfassung der quantitativen Untersuchung.....	68
<b>4.2</b>	<b>Qualitative Studie .....</b>	<b>68</b>
4.2.1	Charakterisierung der Interviewpartner/innen .....	69
4.2.2	Modell zur Auswertung der qualitativen Ergebnisse .....	70
4.2.3	Auswertung der Interviews .....	71
4.2.4	Vergleich der Interviews vor und nach der Sanierung.....	80
4.2.5	Zusammenfassung der qualitativen Untersuchung .....	80
<b>5</b>	<b>Auswertung der Experteninterviews .....</b>	<b>82</b>
<b>5.1</b>	<b>Einschätzungen auf der Ebene der Betroffenen: Ältere Bewohnerinnen und Bewohner .....</b>	<b>83</b>
<b>5.2</b>	<b>Handlungsempfehlungen auf der Praxisebene .....</b>	<b>84</b>
<b>5.3</b>	<b>Handlungsempfehlungen auf der politischen Ebene .....</b>	<b>85</b>
<b>5.4</b>	<b>Zusammenfassung der wichtigsten Aspekte und Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>86</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>87</b>

## Anhang

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gründe für Absagen per E-Mail.....	26
Tabelle 2: Unternehmensprofile mit Versand und Rücklauf Fragebogen.....	28
Tabelle 3: Stichprobe nach Wohnverhältnis und Sanierungszeitpunkt .....	34
Tabelle 4: Geschlecht der Befragten (Gesamtgruppe).....	36
Tabelle 5: Belastungen und Angebote nach Sprachkenntnissen .....	41
Tabelle 6: Finanzielle Lage der Befragten (Gesamtgruppe) .....	42
Tabelle 7: Kurzübersicht der Interviewpartner/innen.....	69
Tabelle 8: Thematische Unterteilung der Interviews nach der Sanierung .....	71

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Modell der mehrfaktoriellen Varianzanalyse .....	20
Abbildung 2: Methoden zur Gewinnung der Unternehmen .....	26
Abbildung 3: Datenerhebung auf drei Handlungs- und Strukturebenen.....	32
Abbildung 4: Meilensteinplanung .....	33
Abbildung 5: Alter der Befragten (Gesamtgruppe) .....	37
Abbildung 6: Wohnsitz der Befragten (Gesamtgruppe).....	38
Abbildung 7: Wohnform der Befragten (Gesamtgruppe).....	39
Abbildung 8: Sprachkenntnisse (Gesamtgruppe).....	40
Abbildung 9: Hoffnung auf Einsparung bei Nebenkosten (Gesamtgruppe) .....	42
Abbildung 10: Zustimmung zu und Finanzierungsform der Sanierung (Eigentümer/innen) ...	43
Abbildung 11: Die wichtigsten Angebote durch die Hausverwaltung .....	53
Abbildung 12: Gesamtbeurteilung der Sanierung .....	60
Abbildung 13: Gesamturteil in Bezug auf Schmutz und Unordnung .....	61
Abbildung 14: Gesamturteil in Bezug auf Sicherheitsrisiko und Unfallgefahr .....	62
Abbildung 15: Gesamturteil in Bezug auf Kommunikations- und Informationsprobleme .....	63
Abbildung 16: Gesamturteil in Bezug auf gesundheitliche Beanspruchung .....	64
Abbildung 17: Gesamturteil in Bezug auf Kontrollverlust .....	64
Abbildung 18: Gesamturteil in Bezug auf Ablenkung als Bewältigungsstrategie .....	65
Abbildung 19: Gesamturteil in Bezug auf instrumentelle Unterstützung .....	66
Abbildung 20: Gesamturteil in Bezug auf emotionale Unterstützung .....	66
Abbildung 21: Gesamturteil in Bezug auf Wunsch nach kommunikativen Angeboten der Hausverwaltung .....	67
Abbildung 22: Modell zur Auswertung der qualitativen Ergebnisse .....	71

# Zusammenfassung

Die vorliegende Studie analysiert die Situation älterer Bewohner/innen bei energetischen Sanierungen im Geschosswohnungsbau. Energetische Sanierungen gewinnen vor dem Hintergrund des Klimawandels einerseits und der großen Zahl älterer Menschen in sanierungsbedürftigen Wohnungen andererseits zunehmend an Relevanz.

Um die (objektiv gegebenen) Belastungen und die (subjektiv empfundenen) individuellen Beanspruchungen der Bewohner/innen im Alter ab 60 Jahren zu untersuchen, wurde eine umfassende schriftliche Befragung mit 309 Teilnehmenden durchgeführt, für deren Wohnungen eine energetische Sanierung jeweils geplant war, gerade stattfand oder bereits abgeschlossen war. Vertiefend wurden zusätzlich sieben leitfadengestützte qualitative Interviews mit älteren Bewohner/innen durchgeführt, die anschließend kodiert und hermeneutisch-rekonstruktiv ausgewertet wurden, sowie vier telefonische Interviews mit Expertinnen und Experten für die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen.

Die schriftliche Befragung zeigte, dass Bewohner/innen Belastungen wie Lärm, Schmutz und Unordnung im Durchschnitt zwar deutlich wahrnehmen, sich dadurch aber eher wenig subjektiv beansprucht fühlen. Sie wünschen sich größtenteils mehr unterstützende Angebote durch die Hausverwaltung, wobei Mieter/innen diese Angebote eher befürworteten als die befragten Eigentümer/innen. Erwartungsgemäß bestehen Unterschiede je nach Sanierungszeitpunkt: Befragte während der Sanierung sind durch die Sanierungsmaßnahmen signifikant stärker belastet als Befragte, bei denen die Sanierung noch bevorsteht oder bereits abgeschlossen ist. Es zeigt sich also, dass die erlebten Belastungen rückblickend in abgeschwächter Form wahrgenommen werden. In den Daten zeigten sich zwei größere Gruppen, denen Angebote der Hausverwaltung entweder sehr wichtig oder überhaupt nicht wichtig waren und die nicht durch äußere Merkmale wie Alter oder Mobilitätseinschränkungen erklärt werden konnten. Die Analyse zur Gesamtbeurteilung der Sanierung verweist auf eine kleinere Gruppe von älteren Bewohnerinnen und Bewohner, die die Maßnahme (eher) negativ beurteilen und die erheblich von der Sanierung beansprucht werden. Hier besteht Handlungsbedarf, bspw. einer engeren Begleitung.

Der große Bedarf an Kommunikations- und Informationsangeboten zeigte sich auch in den Leitfadeninterviews mit Bewohner/innen. In der Auswertung der Interviews konnten zudem vier Faktoren ausgemacht werden, die jeweils fördernd oder hemmend auf Belastungen, subjektive Beanspruchungen und Bewältigungsstrategien einwirken: Alltagsroutinen, die Bedeutung der eigenen Wohnung, soziale Netzwerke und die wahrgenommene Selbstwirksamkeit der Befragten wurden durch die Sanierung entweder gestört oder konnten als Ressour-

cen nutzbar gemacht werden, um mit Belastungen und Beanspruchungen besser umzugehen.

In den Experteninterviews betonten Fachkundige der Wohnungswirtschaft und des Altenhilfesystems auf der Praxisebene die Wichtigkeit bestimmter Angebote gerade für Ältere, wie bspw. eine regelmäßige Sprechstunde vor Ort mit der Bauleitung sowie rechtzeitige Informationen zu den Bauzeitplänen. Auch zusätzliche Reinigungs-Dienstleistungen haben eine große Bedeutung. Um diejenigen älteren Bewohner/innen zu entlasten, die sich als stark belastet und beansprucht beschreiben, muss individuell auf ihre Situation eingegangen werden. Bspw. können bestehende Beratungsangebote der Altenhilfe genutzt werden oder ein zeitweiliger Aufenthalt in einer Begegnungsstätte organisiert werden. Um diese individuelle Hilfestellung passgenau vermitteln zu können, ist eine Koordinationskraft mit einem Qualifikationshintergrund aus der Sozialen Arbeit oder der Altenhilfe sehr zu empfehlen. Die Finanzierung einer solchen Koordinations- oder Vermittlungsleistung kann bspw. durch die Wohnungswirtschaft oder die Kommune erfolgen und sollte dringend als förderfähiger Kostenfaktor qualifiziert werden.

# 1 Einleitung

Die vorliegende Studie nimmt die besondere Situation von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern bei energetischen Sanierungen im Geschosswohnungsbau in den Blick. Sie analysiert damit den Überschneidungsbereich der zwei gesellschaftlichen Megatrends „Klimaschutz“ und „Altersstrukturwandel“. Aus den vorliegenden Daten sowie aus Expertenstatements werden Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Planung und Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen in den Wohnungen von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern abgeleitet.

Ausgehend von den EU-Klimaschutzzielen hat die Bundesregierung Deutschland beschlossen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2020 um 30% gegenüber dem Bezugsjahr 1990 zu senken. 15% der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland sind auf die Heizung und die Warmwasserbereitung für Wohnungen zurückzuführen. Die energetische Sanierung von Gebäuden zählt zu den Bereichen, in denen der finanzielle Aufwand im Verhältnis zum Ertrag der CO<sub>2</sub>-Einsparung volkswirtschaftlich als effizient eingeschätzt wird, und dies vor allem, wenn Gebäude, die vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) erbaut wurden und noch nicht saniert sind, in den Blick genommen werden (DV 2009). Vereinfachten Modellbildungen des Fraunhofer-Instituts zufolge sind 46% der Wohnfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern und 48% der Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern vor 1978 erbaut (IWO 2013, S. 31).

Es sind vor allem die Wohnungen der älteren und sehr alten Menschen, die in den nächsten Jahren energetisch saniert werden sollen. 39% der 70-85jährigen leben in einem Mehrfamilienhaus (GeroStat 2008) und 36% der Mehrfamilienhäuser, die von Seniorinnen und Senioren bewohnt werden, stammen nach den Sonderauswertungen des „Alterssurvey“ aus dem Zeitraum 1949-1971, wobei zwischen Ost und West große Unterschiede bestehen (BMVBS 2011, S. 32).

Die Studie geht von der grundlegenden Annahme aus, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer gewillt sind, Energieeffizienzsanierungen durchzuführen, dass sie jedoch Widerstände von Bewohnern und Bewohnerinnen fürchten. Insbesondere ältere Menschen sträuben sich gegen Veränderungen ihres Wohnbereiches und Wohnumfeldes, das sie anders und zeitlich intensiver nutzen als Jüngere. Außerdem können die grundlegenden Bedürfnisse älterer, gebrechlicher oder in ihrer Mobilität eingeschränkter Menschen durch die energetische Sanierung erheblich beeinträchtigt werden und in der Folge weitere gesundheitliche Probleme auftreten oder bereits vorhandene sich verstärken. Den Akteurinnen und Akteuren aus der Wohnungswirtschaft, die Sanierungen anregen und begleiten können, fehlt dabei

häufig das Handlungswissen im Umgang mit älteren Bewohner/innen, so dass bei der Entscheidung über eine Sanierung deren Bedarfe und Wünsche nicht angemessen berücksichtigt werden können. Auch die Beratung und Begleitung vor, während und nach der Sanierung ist nicht unbedingt spezifisch auf ältere Bewohner/innen zugeschnitten.

Ziel des Forschungsprojekts „Analyse der sozialen Probleme älterer Bewohner/innen im Geschosswohnungsbau vor, während und nach energetischen Sanierungen und Erarbeitung von Lösungsvorschlägen“ ist es, Erkenntnisse über förderliche Faktoren zu gewinnen bzw. praktikable Maßnahmen zur Bearbeitung von Interessenskonflikten zu entwickeln. Hierdurch soll eine höhere Akzeptanz gegenüber Sanierungsmaßnahmen vor allem bei älteren Bewohnerinnen und Bewohnern erreicht werden und der Schutz von vulnerablen, älteren Menschen verbessert werden.

Im Folgenden wird zunächst die Wohn- und Lebenssituation der Älteren in Deutschland dargestellt und der Forschungsstand zum Themenbereich „ältere Menschen und energetische Sanierung“ skizziert. Anschließend wird die Methodik der eingesetzten quantitativen und qualitativen sozialwissenschaftlichen Erhebungen vorgestellt. Die Ergebnisdarstellung bezieht sich zunächst auf die deskriptiven und interferenzstatistischen Auswertungen, die in einem zweiten Schritt durch ein, anhand der qualitativen Daten entwickeltes, Modell ergänzt und vertieft werden. Handlungsempfehlungen verweisen am Ende auf Optionen der konstruktiven Bearbeitung des vorliegenden Problemfeldes.

## 2 Forschungsstand

### 2.1 Lebens- und Wohnsituation der älteren Bevölkerung in Deutschland

#### 2.1.1 Altersstruktur der Bevölkerung

Der Anteil der Generation 65+ im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung der in Deutschland lebenden Personen macht im Schnitt etwa ein Fünftel (21%) aus. Dieser Anteil wird voraussichtlich bis ins Jahr 2030 auf 29% ansteigen. Auch ein Anstieg der Hochaltrigen wird in Zukunft zu verzeichnen sein. Lag der Anteil der Menschen ab 85 Jahren 2009 noch bei 2%, wird er sich bis zum Jahr 2030 verdoppelt haben. 2060 wird schließlich jede zwölfte Person (9%) 85 Jahre und älter sein (vgl. Statistisches Bundesamt 2015, S. 5, 11f.). Der Anteil der Frauen ab 65 Jahren liegt derzeit bei 57%, der Anteil der Männer bei 43%. Eine höhere Lebenserwartung der Frauen ist eine Erklärung für dieses Ungleichgewicht, gleichzeitig zeigen sich hier immer noch die Auswirkungen des Zweiten Weltkriegs.

Eine übergroße Mehrheit der älteren Bevölkerung besitzt die deutsche Staatsbürgerschaft (96%), Ausnahmen bilden hier nur 3,2% der Frauen und 4,9% der Männer (vgl. Statistisches Bundesamt 2011, S. 7).

#### 2.1.2 Unterstützung und Pflege

Mit zunehmendem Alter steigt auch das Risiko, auf Unterstützung und Pflege angewiesen zu sein. Liegt der Anteil an Personen mit einem sozialversicherungsrechtlichen Pflegebedarf (SGB XI) bei den 65- bis 69- jährigen noch bei 3%, steigt dieser bei den 80- bis 84-jährigen auf 21% und erreicht bei den 90 Jahre und älteren Menschen den höchsten Anteil mit 64%. Frauen sind ab dem 75. Lebensjahr deutlich häufiger pflegebedürftig als Männer. Die Pflegequote der 85- bis 89-jährigen Frauen lag im Jahr 2013 bspw. bei rund 42%, die der gleichaltrigen Männer bei 30% (Statistisches Bundesamt 2015a, S. 9). Ein Grund für das unterschiedliche Niveau könnte sein, dass Frauen häufiger alleine leben als Männer und deshalb frühzeitig einen Antrag auf Pflegeleistungen stellen. Männer werden häufiger – zunächst auch ohne Beantragung von Pflegeversicherungsleistungen – von ihren Partnerinnen unterstützt und gepflegt (Statistisches Bundesamt 2011, S. 82). Von den insgesamt 2,62 Millionen pflegebedürftiger Menschen ist der größte Teil, nämlich 2,26 Millionen 65 Jahre oder älter. Von allen Menschen mit Pflegebedarf werden 29% vollstationär in Pflegeheimen und 71% zu Hause versorgt. Die Pflege in einem Heim gewinnt mit zunehmendem Alter an Bedeutung:

Während gut ein Fünftel (22%) der 65- bis 69-jährigen Menschen mit Pflegebedarf in einem Heim versorgt werden, sind es bei den Menschen ab 90 Jahren mit 46% knapp die Hälfte (vgl. Statistisches Bundesamt 2015, S. 39). Erfolgt die Pflege im eigenen Heim, wird sie in 67 % der Fälle alleine durch die Angehörigen und in 33% der Fälle zusammen mit oder durch ambulante Pflegedienste durchgeführt (Statistisches Bundesamt 2015a, S. 9). Die informelle Form der Pflege ist als Versorgungsart jedoch rückläufig. So ist der Anteil von Pflegegeldempfänger/innen an der im gesamten geleisteten Pflege von 1999 zu 2009 von 51% auf 45,6% gesunken. Der demographische Wandel und eine höhere Erwerbsquote führen pro pflegebedürftigem Menschen zu weniger Pflegeressourcen bei dessen Angehörigen. Der zunehmende Anteil von Einpersonenhaushalten und das damit einhergehende niedrigere Pflegepotenzial innerhalb der Haushalte könnten diese Tendenz noch verschärfen (vgl. Bertelsmann-Stiftung 2012, S. 16, 25 f.).

Im Zuge des demographischen Wandels und aufgrund der steigenden Lebenserwartung wird von einem wachsenden Anteil von Menschen mit Pflegebedarf ausgegangen. Im Jahr 2030 wird sich ihr Anteil im Vergleich zu 2009 um etwa die Hälfte vergrößert haben, von 2,330 Millionen auf 3,435 Millionen (Bertelsmann-Stiftung 2012, S. 35).

Schon im Vorfeld eines pflegeversicherungsrechtlich relevanten Bedarfs ist ein Teil der älteren Menschen – vor allem Menschen mit Demenz – auf Unterstützung und Hilfe angewiesen. Der Anteil dieser hilfsbedürftigen Menschen ohne Anspruch auf Pflegeleistungen beträgt knapp 3 Mill. Menschen. Gerade bei ihnen besteht besonderer Bedarf an Betreuung und Unterstützung durch Familienangehörige und Freiwillige (vgl. BMFSFJ 2012, S. 111). Zwei Gesetze in den Jahren 2008 und 2012 trugen dazu bei, pflegende Angehörige finanziell noch stärker zu unterstützen und dadurch die häusliche Pflege zu fördern. Indem seit 2013 auch alternative Wohnformen Unterstützung erhalten, werden Pflegeleistungen zunehmend flexibler und es findet ein Abbau bürokratischer Hürden zugunsten häuslicher Pflege statt (vgl. Bertelsmann-Stiftung 2012, S. 8). Die Hauptverantwortung für die Pflege und Unterstützung übernehmen am häufigsten enge Familienangehörige der Pflegebedürftigen. Die häusliche Pflege wird in 28% der Fälle von den (Ehe-)Partner/innen übernommen. Auffällig ist der steigende Anteil von männlichen Angehörigen. Lag dieser im Jahr 1991 noch bei 17%, stieg er bis ins Jahr 2002 auf 27%. Mit einem Anteil von 26% pflegen die Töchter um sehr viel häufiger ihre Eltern als die Söhne mit 10% (vgl. BMFSFJ 2002, S.10ff.).

### 2.1.3 Familiäre Netzwerke

Durch die hohen Quoten von im Alter alleinlebenden Männern und Frauen (vgl. 2.1.4) werden anstelle partnerschaftlicher Beziehungen zunehmend familiäre Netzwerke und die Unterstützung der Älteren durch Angehörige wichtig.

Fast zwei Drittel der Hochaltrigen leben in Einpersonenhaushalten (vgl. Nowossadeck/Engstler 2013, S. 5). Die über 65-jährigen Alleinstehenden, die nicht alleine wohnen, leben häufig mit verwandten Personen wie erwachsenen, nicht mehr ledigen Kindern zusammen (85 Prozent im Jahr 2011, vgl. Statistisches Bundesamt 2012, S. 37).

Obwohl mit der Steigerung der durchschnittlichen Lebenserwartung der Anteil an Lebenszeit zunimmt, innerhalb dessen sich die Generationen einer Familie überschneiden, nimmt aufgrund rückläufiger Geburtenzahlen die Anzahl der Personen pro Generation gleichzeitig ab. Dass Familiennetzwerke auf diese Weise zusammenschrumpfen, schmälert das Unterstützungspotenzial innerhalb der Familie (vgl. Nowossadeck/Engstler 2013, S. 22). Im Deutschen Alterssurvey (DEA) des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurde aber festgestellt, dass die Anzahl und Enge der Beziehungen älterer Menschen außerhalb ihrer ehepartnerschaftlichen Beziehungen mit dem Grad an Bildung zunehmen: Wer einer höheren Bildungsschicht angehört, erhält demzufolge mehr Unterstützung (vgl. BMFSFJ 2013, S. 25). Gleichzeitig fanden Blinkert und Klie (2008) heraus, dass Personen die eher traditionellen Milieus angehören und über einen niedrigen Bildungsabschluss verfügen, deutlich häufiger in den Familien gepflegt werden als Personen, die einer höheren Bildungsschicht angehören. Dieser Umstand sei zurückzuführen auf die individuelle Kosten-Nutzen-Bilanz: Für Menschen aus statushöheren Milieus stellt die Pflege eines Angehörigen den Verzicht auf attraktive berufliche Möglichkeiten dar. Auch verfügen Personen in diesen Milieus in der Regel über ausreichende Mittel, um eine Heimunterbringung zu finanzieren. Mit sinkenden finanziellen Ressourcen steigt die Bereitschaft Angehörige selbst zu pflegen. Dazu zählen insbesondere Personen mit einem niedrigen Schulabschluss und weniger aussichtsreichen beruflichen Aussichten.

Die Kontakte, die Ältere zu ihren Kindern und Enkelkindern außerhalb des eigenen Haushaltes haben, sind relativ eng und haben sich seit 1996 kaum verändert. Zwar nimmt die räumliche Entfernung zu eigenen Kindern in der Tendenz zu, die Häufigkeit der Kontakte und die subjektive Beziehungsenge sind aber unverändert hoch, auch bei Kontakten zu erwachsenen Enkelkindern (vgl. Nowossadeck/Engstler 2013, S. 24 f.).

#### 2.1.4 Wohnform

Fast alle Menschen im Alter von 65 Jahren leben in ihrem eigenen Haushalt. 3% der Älteren können oder wollen sich nicht mehr selbst versorgen und leben in Alten- oder Pflegeheimen oder weiteren Gemeinschaftseinrichtungen. Ab einem Alter von 85 Jahren steigt dieser Anteil auf etwa 17%. Mittlerweile leben in fast jedem dritten Haushalt Menschen ab 65 Jahren (30%). Hausgemeinschaften, geführt von ausschließlich Personen über 65 Jahren, machen einen Anteil von 24% aus, in 6% der Haushalte leben ältere und jüngere Generationen zu-

sammen (vgl. Statistisches Bundesamt 2011, S. 17). Nach einer Prognose des Statistischen Bundesamtes wird vor allem der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter erheblich ansteigen (vgl. Statistisches Bundesamt 2011a, S. 9).

Die meisten der Menschen dieser Generation leben in einer Paargemeinschaft (62%). Auch aufgrund der höheren Lebenserwartung von Frauen trifft diese Wohnform bei ihnen nur knapp auf die Hälfte (49%), bei Männern jedoch auf 78% zu.

Die höhere Lebenserwartung der Frauen äußert sich zudem mit zunehmendem Alter in der Quote der Alleinlebenden. Leben im Alter von 65 bis 69 Jahren 28% der Frauen alleine, so steigt dieser Anteil im Alter von 75 bis 79 Jahren auf fast die Hälfte (46%). Der Anteil an alleinlebenden Frauen im Alter von 85 Jahren und älter beträgt 74%. Auch bei den Männern kann ein wachsender Anteil an Alleinlebenden mit steigendem Alter verzeichnet werden. 17% der 65- bis 79-jährigen Männer leben alleine. Zwischen 80 und 84 Jahren beträgt der Anteil 23%, bei den 85-jährigen und älteren Männern 34%. Damit liegt die Quote der alleinlebenden Männer über 85 Jahren nicht einmal halb so hoch wie die Quote der gleichaltrigen Frauen (vgl. Statistisches Bundesamt 2015, S. 5ff.).

Im hohen Alter dominiert demnach die Wohnform des Alleinlebens ebenso wie das Zusammenleben als Ehepaar (vgl. Nowossadeck/Engstler 2013, S. 5).

### 2.1.5 Wohnverhältnis

Relativ ausgeglichen ist das Verhältnis der älteren Menschen, die in einem Eigentümer/innen- oder einem Miethaushalt leben. Laut Statistischem Bundesamt wohnten 2008 knapp 48% der Personen ab 65 Jahren in ihren eigenen vier Wänden (die Eigentumsquote in der Gesamtbevölkerung beträgt 43%). Diese Quote nimmt jedoch mit zunehmendem Alter ab. Leben noch 51% der 65- bis 69-jährigen in ihrem eigenen Heim, sind es bei den 70- bis 79-jährigen nur noch 47%. Ab 80 Jahren sinkt die Quote auf 41%. Gründe hierfür sind nicht bekannt. Es wird vermutet, dass die älteren Personen ihr Eigentum im Laufe der Zeit an ihre Nachkommen übertragen. Zuhause sind knapp zwei Drittel (65%) der Eigentümer/innen in einem Einfamilienhaus. 13% leben in einem Zweifamilienhaus und 21% in einem Mehrfamilienhaus (andere Wohnformen machen einen Anteil von 1% aus).

Eine andere Verteilung der Wohnform kann bei den 52% der Personen ab 65 Jahre als Mieter/innen festgestellt werden: 78% der älteren Bevölkerung leben in einem Mehrfamilienhaus, 11% in Zweifamilienhäusern, 9% in einem Einfamilienhaus und 2% leben in einem anderen Wohnraum (vgl. Statistisches Bundesamt 2011, S. 23f.).

36% der Mehrfamilienhäuser, die von Senior/innen bewohnt werden, stammen nach den Sonderauswertungen des „Alterssurvey“ aus dem Zeitraum 1949-71 (vgl. BMVBS 2011, S.

32). Ein großer und mit dem demografischen Wandel wachsender Anteil an älteren und sehr alten Menschen lebt also in Wohnungen, die in den nächsten Jahren energetisch saniert werden sollten.

Ältere ziehen in der Regel seltener um als Jüngere und leben dadurch oft über viele Jahre in derselben Wohnung: Ein knappes Drittel der Älteren wohnt bereits seit zwischen 30 und 49 Jahren in ihrer Wohnung und nur weniger als ein Viertel wohnt dort noch keine zehn Jahre (vgl. BMVBS 2011, S. 33). Die Älteren leben also überdurchschnittlich häufig in älteren und damit potenziell eher sanierungsbedürftigen Wohnungen. Selbstnutzende Eigentümer/innen bewohnen ihre Wohnungen im Durchschnitt noch deutlich länger als Mieter/innen (vgl. ebd., S. 34).

### 2.1.6 Fazit: Wohn- und Lebenssituation der älteren Menschen

Der kurze Blick auf die Wohn- und Lebenssituation der älteren Menschen zeigt auf, dass das Alter ganz allgemein weder mit Pflegebedürftigkeit noch mit Einsamkeit oder Isolation gleichgesetzt werden kann. Angesichts des wachsenden Anteils älterer Menschen ist es jedoch sinnvoll, diejenigen Gruppen zu identifizieren, die voraussichtlich besonders stark unter den mit einer energetischen Sanierung verbundenen Baumaßnahmen leiden – auch wenn sie dies ggf. nicht durch Proteste zum Ausdruck bringen (können). Hier zeigt sich deutlich, dass vor allem im höheren und höchsten Alter mit Pflege- und Hilfebedürftigkeit zu rechnen ist. Dieser Bedarf wird zum einen durch professionelle Pflegedienstleister gedeckt, zum weitaus größten Teil aber durch familiäre Netzwerke, also die (Ehe-)Partnerinnen und -partner, Kinder und Enkel oder andere Familienangehörige. Auch Nachbarn und Freunde spielen eine – wenn auch geringe – Rolle. Als „Risikogruppe“ in Hinblick auf die Betroffenheit durch eine energetische Sanierung können als eher hochaltrige, gesundheitlich (körperlich oder kognitiv) beeinträchtigte Personen mit einem nur schwach ausgebildeten sozialen Netzwerk (Familie) gelten. Diese ungünstigen Lebensbedingungen treffen weitaus häufiger auf Frauen zu. Außerdem ist festzuhalten, dass Ältere aufgrund der häufig gegebenen längeren Wohndauer vermutlich ihrer Wohnung und dem Wohnumfeld gegenüber eine höhere Identifikation mitbringen als jüngere oder Neuzugezogene. Diese Identifikation kann die Basis bilden, trotz vorhandener Befürchtungen bezüglich der Belastungen, die eine energetische Sanierung mit sich bringt, eine starke Motivation für die Sanierung zu schaffen (Wohnwertverbesserung).

## 2.2 Ältere Menschen und Sanierungsmaßnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Forschungsarbeit wurde eine Literaturrecherche zu sozialen Aspekten der energetischen Sanierung, begrenzt auf die für die Studie relevante Bevölke-

rungsgruppe der Älteren („Seniorinnen und Senioren“) und den Geschosswohnungsbau, durchgeführt. Es wurde nach Texten gesucht, die sich mit den sozialen Folgen der Sanierung (Schmutz, Lärm, Belastung, Bereitschaft/Verweigerung) oder mit ihrer sozialen Begleitung (Beratung, Infos, Alternativen, ästhetische oder technische Aufwertung) auseinandersetzen. Die Datenbanken des Fraunhofer-Informationszentrums Raum und Bau (IRB) wurden systematisch auf die Stichworte „Energetische Sanierung“ und „Senioren“ sowie auf Kombinationen von Suchbegriffen, die auf die Sanierung und die Lebensphase „Alter“ bezogen waren, hin untersucht. In den Fachportalen Stadt- und Raumforschung und Soziale Infrastruktur wurden Suchen nach den Stichworten „Sanierung“ bzw. „Sanierung + Alter“ durchgeführt. Weiter wurde in IRB-Datenbanken jeweils nach Büchern, Dissertationen, Aufsätzen und Zeitschriften zu auf Alter und Sanierung bezogenen Stichworten gesucht. Schließlich wurden auch laufende Projekte, deren Ergebnisse noch nicht vorliegen, auf die entsprechenden Stichworte hin überprüft.

Zwar erzielten die Recherchen einige Treffer zu „Sanierungsmaßnahmen“ oder „Senioren“, diese Treffer hielten aber einer Relevanzprüfung von Titeln und teilweise auch von Inhaltszusammenfassungen größtenteils nicht Stand, da sie sich zumeist nur auf entweder Sanierung oder Seniorinnen und Senioren, nicht aber auf beides, bezogen..

Es liegen bereits zahlreiche Studien zum Sanierungsbedarf in Deutschland, Klimaschutzziele und damit verbundenem wohnungspolitischen Handlungsbedarf vor – der eigentliche Prozess der Sanierung, der Bedarf und Ziele miteinander verbindet, war bislang jedoch weit weniger Gegenstand wissenschaftlicher Betrachtungen. Dabei sind gerade Belastungen und Beanspruchungen für die durch die Sanierungsvorhaben Betroffenen kaum systematisch analysiert worden. Vielmehr setzten sich Studien zu Sanierungen eher mit baulich-räumlichen Belangen auseinander oder bewerteten Kosten und Nutzen von Sanierungsprojekten.

Nichtsdestotrotz befassen sich einige Berichte bereits mit der thematischen Verknüpfung von älteren Menschen und Wohnen. So nimmt etwa das Handbuch „Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung“, das in der Literaturrecherche als relevant identifiziert werden konnte, ältere Menschen als Zielgruppe von Sanierungen und Neubauten in den Blick (vgl. Rischaneck/Amann 2004). Die Autorin und der Autor betrachten Senior/innen als Zielgruppe und Betroffene von Sanierungen und Neubauprojekten und stellen dar, welche Gewohnheiten und Bedürfnisse Senior/innen gegenüber anderen Bevölkerungsgruppen haben und welche besonderen Ansprüche und Wünsche sich daraus an Bauprojekte ergeben. Sie arbeiten dabei heraus, welche Bedeutung die Wohnung gerade für ältere Menschen hat

Für Wohnungseigentümer- und –eigentümerinnengemeinschaften (WEG) hat auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) Handlungsempfehlungen für die Planung und Durchführung von altersgerechten Sanierungsprojekten entwickelt, die sich allerdings speziell an selbstnutzende Eigentümer/innen richten und kaum auf Mietwohnungen übertragbar sind (vgl. BMWi 2014).

Eine Begleitung der Bewohnerinnen und Bewohner allgemein während der energetischen Sanierungsmaßnahmen wird in Broschüren für WEG und deren Verwalter thematisiert (ausführlich: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., 2014).

In der Studie „Investitionsprozesse durch WEG mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung wurden qualitative Gespräche mit Schlüsselpersonen, eine standardisierte Befragung der Wohnungseigentümer/innen sowie eine Dokumentenanalyse durchgeführt.

Die Akademie für soziales Wohnen e.V. stellte in einer qualitativen Studie zur kommunikativen Erreichbarkeit von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern fest, dass die Akzeptanz von energetischen Sanierungen, die die Sicherheit beeinträchtigen (Baugerüste, viele fremde Personen im Haus, etc.) und darüber hinaus erheblichen Lärm und Schmutz verursachen, gering ist (vgl. Bruker, Schuhmacher 2013). Gerade lärmintensive Phasen der Sanierung stellen eine erhebliche Belastung für ältere, ggf. immobile oder pflegebedürftige Personen dar. Sie haben nicht, wie Berufstätige, die Möglichkeit, die Wohnung tagsüber zu verlassen. Der Untersuchung zufolge haben ältere Menschen im Vorfeld und während einer Sanierung, aufgrund dieser besonderen Belastungen, einen erheblichen Beratungsbedarf, dem durch die Wohnungswirtschaft qualitativ (gerontologische und rechtliche Kenntnisse) und quantitativ (häufige Kontakte, ggf. wiederholende Beratungen) bisher nicht vollumfänglich entsprochen werden kann.

Die Literaturrecherchen zeigen, dass energetische Sanierungen zwar im Zusammenhang mit altersgerechten Umbaumaßnahmen untersucht werden (BMWi 2014, Rischaneck/Amann 2004), individuelle Belastungen und Beanspruchungen älterer Personen jedoch nicht berücksichtigt werden. Um diesem Forschungsdefizit nachzugehen, wurde die vorliegende Studie mit einer Laufzeit von 18 Monaten (12/2014 – 6/2016) aufgelegt.

## 3 Methodik

Das Design der vorliegenden Studie sieht eine Methodentriangulation von quantitativen und qualitativen Verfahren vor. Auf eine standardisierte, schriftliche und bundesweit angelegte Befragung von Bewohnerinnen und Bewohnern im Geschosswohnungsbau folgen qualitative Tiefeninterviews mit ausgewählten Personen zur Klärung der subjektiven Relevanzstrukturen in der Situation einer energetischen Sanierung. Abschließend werden Experten telefonisch befragt.

Die standardisierte, schriftliche Befragung einer kleinen Stichprobe von Bewohnerinnen und Bewohnern (n=47) diente als Pilotstudie dazu, im Vorfeld der Hauptuntersuchung folgende Fragen zu klären:

- Mit welchem Rücklauf kann gerechnet werden, differenziert nach Alter und Wohnstatus der Befragten?
- Welche Wege sind praktikabel, um die Zielgruppe anzusprechen und zu erreichen?
- Mit welchen Kosten für Druck, Versand und Rücklauf muss gerechnet werden?
- Tauchen bisher noch nicht bekannte und im Fragebogen berücksichtigte Probleme bei energetischen Sanierungen aus Sicht der Befragten auf?
- Ist der Fragebogen in Umfang und Komplexität angemessen?

### 3.1 Quantitative Erhebung

#### 3.1.1 Forschungsfragen und Untersuchungsdesign

Die zentralen Fragestellungen der schriftlichen Befragung beziehen sich auf das Ausmaß der (objektiven) Belastungen und (subjektiv empfundenen) Beanspruchung (zur Erläuterung vgl. Abschnitt 3.1.3) älterer Bewohnerinnen und Bewohner bei energetischer Sanierung. Außerdem wird nach Bewältigungsmöglichkeiten aus Sicht der älteren Menschen selbst, aber auch nach Handlungsoptionen der Hausverwaltung gefragt.

Das Untersuchungsmodell sieht eine mehrfaktorielle Varianzanalyse<sup>1</sup> mit zwei Abhängigen Variablen (s. Abbildung 1) vor. Bei diesem Verfahren ist es möglich, den Einfluss mehrerer, Unabhängiger Variablen auf die Abhängigen Variablen zu untersuchen. Zusätzlich erlaubt es Wechselwirkungen der Unabhängigen Variablen zu erfassen.

---

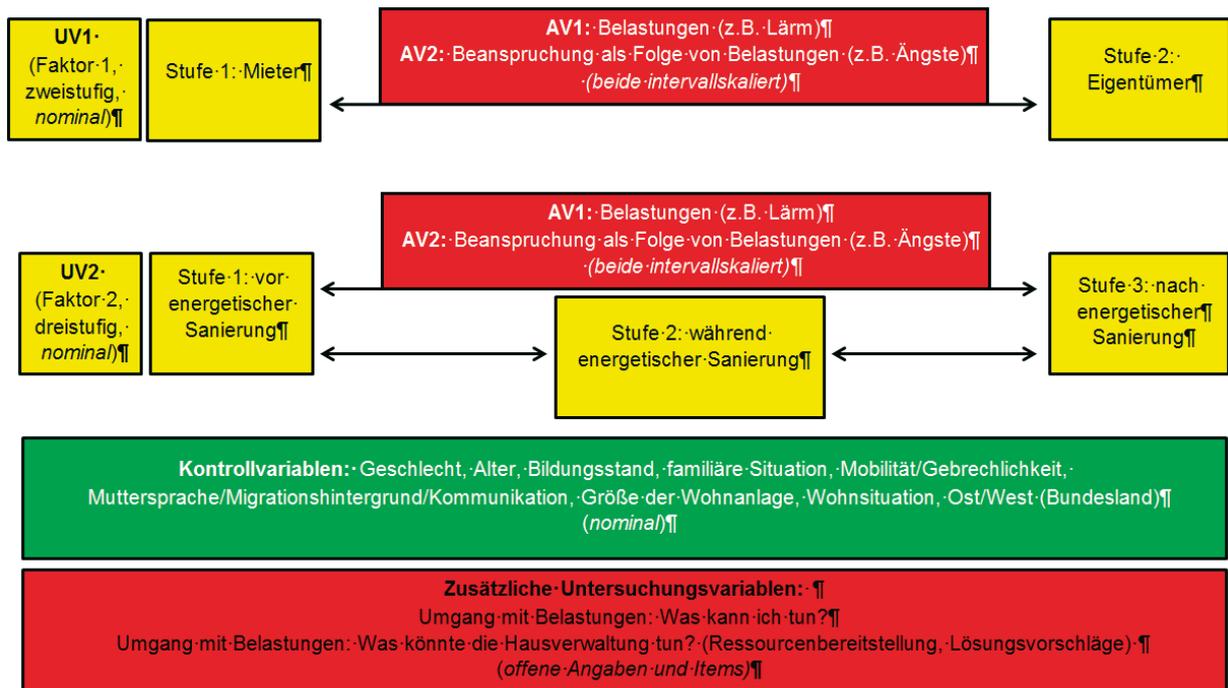
<sup>1</sup> Aufgrund der Datenqualität wurde in der Auswertung letztlich auf non-parametrische Verfahren zurückgegriffen (vgl. Abschnitt 4.1.1).

## Unabhängige Variablen (UV)

- Zweistufige UV 1: Mieter/in, Eigentümer/in
- Dreistufige UV 2: vor, während, nach der energetischen Sanierung

Die Wahl der Unabhängigen Variablen reflektiert die im Leitungsteam der Studie diskutierte Annahme, dass Unterschiede im Belastungsempfinden sowohl zwischen Mieter/innen und Eigentümer/innen auftreten können, als auch zwischen denjenigen, die vor, während oder nach der Sanierung befragt werden.

**Abbildung 1: Modell der mehrfaktoriellen Varianzanalyse**



Studiendesign, eigene Darstellung

## Abhängige Variablen (AV)

- AV 1: Belastung
- AV 2: Psychische Beanspruchung

Dieses Modell bietet die Möglichkeit folgende Fragen zu beantworten: Haben die Unabhängigen Variablen „Miete - Eigentum“ sowie „vor – während – nach der Sanierung“ einen Einfluss auf die Abhängigen Variablen „Belastungen (z.B. Lärm)“ und „Beanspruchung als Folge von Belastungen (z.B. Ängste)“? Die zugrunde liegenden Hypothesen lauten dementsprechend:

Hypothese 1: Das Wohnverhältnis (Miete/Eigentum) hat einen Einfluss auf das Belastungs- und Beanspruchungserleben. Mieter/innen werden vermutlich mehr Belastungen nennen und sich subjektiv beanspruchter fühlen als Eigentümer.

Hypothese 2: Das Belastungs- und Beanspruchungserleben variiert im Ablauf der Sanierung. Die Vermutung ist, dass Belastungen / Beanspruchungen retrospektiv als weniger schwerwiegend berichtet werden und stattdessen Erleichterung und Freude überwiegen. Im Vorfeld werden vermutlich eher Bedenken oder Erwartungen geäußert, während in der akuten Bau-phase die Belastung wahrscheinlich am höchsten ist.

### **Kontrollvariablen**

Die Berücksichtigung der definierten und erhobenen Kontrollvariablen (s. Abb. 1, grünes Feld) sichert die wissenschaftliche Aussagekraft der Ergebnisse. Sie dienen der Überprüfung von unterschiedlichen Merkmalsausprägungen zwischen den Gruppen (UV 1 und UV 2). Sowohl für die Gruppen Miete / Eigentum als auch für die Gruppen vor / während / nach zeigen sich die Ausprägungen der Kontrollvariablen sehr ähnlich (vgl. Anhang). Im Nachgang der Untersuchung zu UV 1 und UV2 wurden die Kontrollvariablen ebenfalls genutzt, um deskriptiv die Gruppen derjenigen näher zu beschreiben, die die Sanierung insgesamt eher gut, eher mittelmäßig oder eher schlecht beurteilen (vgl. Abschnitt 4.1.8).

### 3.1.2 Einschlusskriterien

Mithilfe des Fragebogens sollen Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden, die

- im Alter von 60 Jahren und älter **und**
- in einem Mehrgeschossbau wohnhaft sind.

Die Wohnanlage sollte entweder

- innerhalb der letzten drei Jahre energetisch saniert worden sein **oder**
- momentan saniert werden **oder**
- zukünftig energetisch saniert werden, wobei der Beschluss für die Sanierungsarbeiten den Bewohnerinnen und Bewohnern bereits mitgeteilt wurde.

### 3.1.3 Aufbau des Fragebogens

Für die Durchführung des Projekts wurde im Zeitraum von Dezember 2014 bis März 2015 ein Fragebogen (vgl. Anhang) entwickelt, der die Probleme, Belastungen und Erfahrungen der Bewohner/innen berücksichtigt und zusätzlichen Raum für Kommentare, in Form von offenen Fragen, lässt. Die Erarbeitung des Fragebogens erfolgte in drei Reflexionsschleifen:

- I. Der vorläufige Fragebogen wurde Ende Februar dem Beirat vorgelegt, der Anmerkungen schriftlich zurückmeldete.
- II. Der Fragebogen wurde in einem Pretest (09.-10.03.2015) von drei Personen im Alter von über 60 Jahren auf Verständlichkeit und Umfang geprüft und in diesem Rahmen vollständig ausgefüllt. Rückmeldungen und Anmerkungen flossen in die weitere Überarbeitung des Fragebogens mit ein.

III. Nach Abschluss des Pretests und der Fertigstellung des endgültigen Fragebogens für die Pilotstudie wurde erneut Rücksprache mit dem Beirat gehalten.

Insgesamt wurden, um die Unabhängige Variable 2 abbilden zu können, drei Varianten des Fragebogens entwickelt: Vor, während und nach der Sanierung:

- Der Fragebogen, der sich an die Bewohner/innen richtete, deren Wohnanlage bereits energetisch saniert wurde, bezog sich auf die Erfahrungen, die sie während dieser Zeit sammelten.
- Erleben die Bewohner/innen die energetische Sanierung zur Zeit der Befragung, wurden die aktuellen Belastungen und Beanspruchungen erfasst.
- Steht der Beschluss einer energetischen Sanierung schon fest, die Durchführung hat aber noch nicht begonnen, wurden in den Fragebögen die Befürchtungen oder Ängste der Bewohner/innen im Vorfeld erfragt.

Inhaltlich unterschieden sich die Fragebogen-Varianten in keiner Weise; lediglich die einleitende Fragestellung wurde verändert (bspw.: „Welche der folgenden Belastungen betrafen Sie persönlich?“ => „Welche der folgenden Belastungen könnten Sie persönlich betreffen?“). Die Abfrage nach der Unabhängigen Variable 1: Wohnverhältnis Miete/Eigentum wurde in Block A integriert.

Der Fragebogen gliederte sich in sechs Teile:

- A. Angaben zur Wohnsituation und allgemeine Fragen zur energetischen Sanierung
- B. Belastungen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten
- C. Beanspruchungen die aufgrund der Belastungen auftreten (können)/auftraten
- D. Bewältigungsmöglichkeiten
- E. Angebote durch die Hausverwaltung, die während der Bauphase wichtig wären/sind
- F. Fragen zur Person

**Zu A.:** Der erste Frageblock erforderte allgemeine Angaben, bspw. zur aktuellen Wohnsituation und Informationen zum Verfahren der energetischen Sanierung, bspw. der Finanzierungsform.

**Zu B./C.:** Belastungen und Beanspruchungen werden häufig unter dem Gesichtspunkt des Arbeitslebens berufstätiger Personen beschrieben (Richter, Hacker 1989; Dunckel, Zapf 1986), doch bestimmte Belastungen und Beanspruchungen, wie bspw. Herz-Kreislaufkrankungen oder auch plötzliche Veränderungen, wie der Tod eines nahestehenden Angehörigen, treten erst im Alter mit einer höheren Wahrscheinlichkeit auf. In welchem Ausmaß verschiedene Ereignisse belastend wirken und wie mit den Belastungen und Beanspruchungen umgegangen wird, ist zwar individuell verschieden, dennoch können verallgemeinernde Aussagen über das Handeln in Belastungssituationen getroffen werden (vgl. Künzel-Schön 2000, S. 11f.).

*Belastungen* sind objektive, von außen auf den Menschen einwirkende Faktoren, wie Lärm oder Zeitdruck, die im körperlichen und/oder psychosozialen Bereich auftreten können (vgl. Künzel-Schön 2000, S. 12; Maier, o. Datum). „Unter *Beanspruchung* versteht man die subjektiven Folgen dieser Belastungen, die sich in a) physische (z.B. Beanspruchung des Herzkreislaufsystems, der Muskulatur etc.) und b) psychische Beanspruchung (z.B. Beanspruchung der Aufmerksamkeit, des Gedächtnisses etc.) unterteilen lassen. Die Begriffe psychische Beanspruchung und Belastung sind in der DIN 33405 aufgeführt. Durch eine Diskrepanz zwischen der Beanspruchung einer Person und ihrer jeweiligen Bewältigungsmöglichkeit (z.B. Fähigkeiten) können sich sowohl positive (z.B. höhere Aktivierung) als auch negative Beanspruchungsfolgen (z.B. Stress, Monotonie etc.) ergeben.“ (Maier, o. Datum)

Im **Fragenblock B** wurden Wirkungen von Außen (z.B. Lärm) sowie die Kommunikation und Information mit der Hausverwaltung, mit Bauarbeitern und anderen Bewohner/innen (auch Konflikte) untersucht. Eine Unterteilung der Konstrukte fand folgendermaßen statt:

Wirkung von Außen

- Ruhe (Item: 1)
- Sicherheit und Unfallgefahr (Item: 5, 6, 8)
- Sauberkeit und Ordnung (Item: 2, 4)
- Vereinsamung (Item: 11)
- Sonstige (z.B. Parkplatzmangel) (Item: 9, 13)

Kommunikation und Information

- Items: 3,7,10,12

Die Konstrukte beruhen auf den Ergebnissen der qualitativen Vorstudie „Kommunikation mit älteren Bewohner/innen“ (Bruker, Schuhmacher2013).

**Frageblock C** thematisierte Wirkungen von Innen, also die subjektiv empfundene Beanspruchung. Dabei wurden einerseits negative Folgen für die Gesundheit abgefragt und andererseits wurde erhoben, inwieweit die Kontrolle über das eigene Leben erhalten blieb. Items zur gesundheitlichen Beanspruchung wurden vom Projektteam selbst generiert. Die Items zum Thema Kontrolle sind Adaptionen des standardisierten Fragebogens Recovery Experience Questionnaire (REQ) (Sonnentag, 2007).

- Items zur gesundheitlichen Beanspruchung: 1, 3, 5, 7, 9.
- Items zum Thema Kontrolle: 2, 4, 6, 8.

**Zu D:** Wie (ältere) Menschen eine für sie belastende Situation (z.B. die energetische Sanierung ihrer Wohnung) bewältigen, wurde nach Knoll et al. (2005) in folgenden, validierten Skalen adaptiert. Bewältigung durch:

- Ablenkung (Items: 1, 10)

- Emotionale Unterstützung (Items: 3, 7)
- Verhaltensrückzug (Items: 4, 8)
- Humor (Items: 9, 12)
- Aktive Bewältigung (Items: 2)
- Instrumentelle Unterstützung (Items: 6, 11)<sup>2</sup>

**Zu E:** In Zusammenarbeit mit dem Beirat und den Ideen und Erfahrungen der Akademie für Soziales Wohnen wurde dieser Teil des Fragebogens, der die Bedeutung von Unterstützungsangeboten der Hausverwaltung abfragt, konstruiert.

**Zu F:** Der letzte Block des Fragebogens beinhaltete soziodemografische Angaben zur Person, Fragen zur Mobilität sowie eine Gesamtbeurteilung der energetischen Sanierung. Die Angaben zur Soziodemografie und Mobilität dienten als Kontrollvariablen (vgl. Abb. 1)

Jeder Fragebogen wurde mit einem Code versehen, um den Rücklauf bestimmen zu können. Dieser Code setzte sich aus der Abkürzung des Bundeslandes, einer Nummer für die Hausverwaltung, sowie einer Nummer für das jeweilige Objekt zusammen.

### 3.1.4 Adressmanagement und Feldzugang

Die Befragten erhielten ein Informationsschreiben, den Fragebogen und einen portofreien Rückumschlag. Es wurde ein Info-Aushang zur Aufhängung im Hausflur zur Verfügung gestellt. Um den Rücklauf zu erhöhen, wurde den Befragten die Teilnahme an einem Preisausschreiben freigestellt. Die Gewinne waren: 1. ein Culinare One Touch Glasöffner, 2. ein Funk-Lichtschalter-System und 3. ein Wassermelder.

Aus Datenschutzgründen erhielt AGP Sozialforschung keinen Einblick in die Adressdaten der Befragten. Die von AGP frankierten und befüllten Briefumschläge wurden von den Wohnungsunternehmen adressiert und verteilt. Für den Fall, dass ein Wohnungsunternehmen nicht über die Altersangabe der Bewohner/innen verfügt, wurde – wie in der Pilotstudie erprobt – das örtliche Einwohnermeldeamt kontaktiert.

Für die Gewinnung von Wohnungsunternehmen wurden mehrere Zugänge erprobt. Als zielführendste Methode erwies sich ein telefonisches Verfahren. Für dieses Verfahren wurde durch Internetrecherchen eine Auswahl an Unternehmen zusammengetragen, die sich unterschieden in:

- Unternehmensform (Genossenschaften, kommunale, kirchliche, private Verbände, etc.)
- Größe (Anzahl der Objekte)

---

<sup>2</sup> Detaillierte Informationen zur Reliabilität der verwendeten Skalen sowie zur Validation der zugrunde liegenden Fragebogen geben die Verfasserinnen auf Nachfrage.

- Standort (differenziert nach Bundesländern)

Zunächst wurden die Unternehmen in den größten Städten Deutschlands kontaktiert. Diese Auswahl erfolgte in der Annahme, dass sich die meisten Geschosswohnungsbauten in den Städten und nicht in ländlichen Regionen befinden. Ferner sollten aus Gründen der Kostenersparnis die großen Unternehmen angesprochen werden, die über eine Vielzahl von möglichen Studienteilnehmer/innen verfügen und bei denen auch die Wahrscheinlichkeit einer (baldigen) Sanierung höher anzunehmen war als bei kleineren Unternehmen.

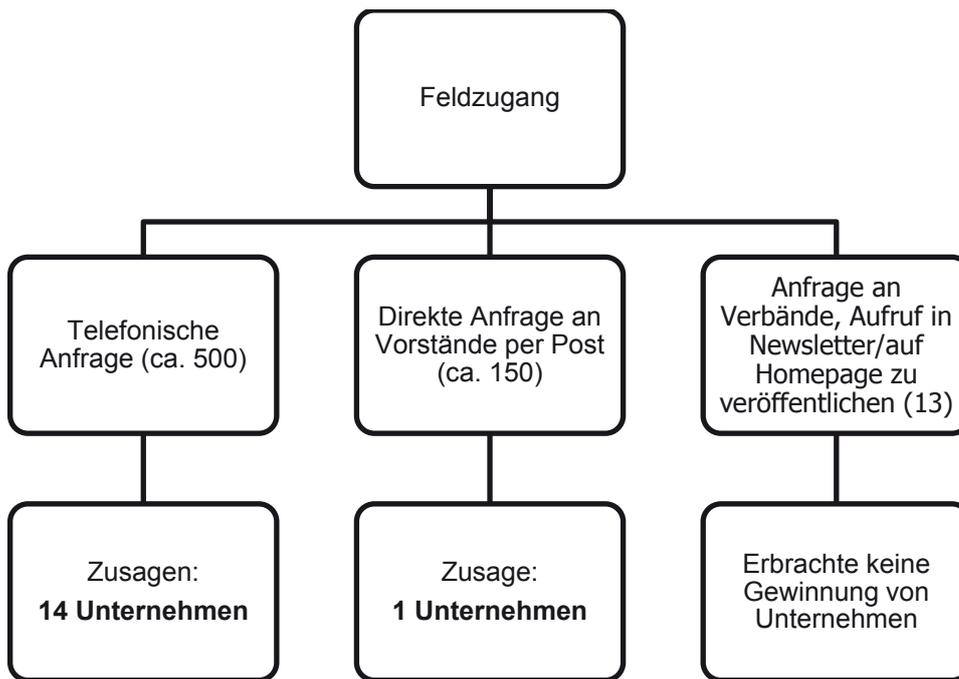
Der Kontakt wurde zunächst telefonisch hergestellt. Auf diese Weise konnten Unternehmen, die sich von Beginn an gegen eine Beteiligung an der Studie ausgesprochen hatten, in der bestehenden Datei markiert und für einen weiteren Kontakt ausgeschlossen werden. Bestand Interesse aufseiten der Wohnungsunternehmen, wurde ihnen auf Wunsch weiteres Informationsmaterial per E-Mail zugesandt. Räumten sich die Mitarbeitenden bzw. Vorstände noch Bedenkzeit ein oder wurde die Studie erst in den nächsten Tagen oder Wochen in einer Vorstandssitzung besprochen, wurden weitere Gesprächstermine vereinbart.

Da zu einem großen Teil Vorstände oder zuständige Mitarbeiter/innen, gerade in den großen Wohnungsunternehmen, telefonisch nicht erreicht werden konnten, wurde eine weitere Methode zur Gewinnung der Unternehmen angewandt. Die Vorstände der größten Wohnungsunternehmen Deutschlands wurden postalisch über die Studie informiert. Auf diese Weise sollte sichergestellt werden, dass die Anfragen nach einer Projektbeteiligung mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auch die Vorstände erreichen würden.

Um die Wohnungswirtschaft auf das Projekt aufmerksam zu machen, wurden deutschlandweit die größten Wohnungsverbände kontaktiert und angefragt, einen Aufruf in Newslettern oder auf ihren Homepages zu veröffentlichen.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die drei Verfahren zur Gewinnung der Unternehmen im Hinblick auf die Erfolge.

**Abbildung 2: Methoden zur Gewinnung der Unternehmen**



Wie die Darstellung zeigt, stellte es sich als äußerst problematisch dar, ausreichend Wohnungsunternehmen zu erreichen und sie für die Studie zu gewinnen. Die Ablehnungsgründe bestanden z.T. in mangelndem Interesse, aber auch darin, dass die jeweiligen Objekte der Unternehmen nicht den Einschlusskriterien entsprachen. Viele der Mitarbeitenden klagten des Weiteren über Personalmangel, so dass für zusätzliche Aufgaben keine Zeit bliebe.

Die Begründungen in Absagen per E-Mail können in fünf Kategorien dargestellt werden. Inhaltlich gleichlautend waren die Begründungen im Rahmen der telefonischen Absagen (nicht standardisiert erfasst).

**Tabelle 1: Gründe für Absagen per E-Mail**

Gründe für Absagen per E-Mail		Nennungen gesamt: 19
Kein Interesse	6	
Ungeeignet für diese Studie (keine Sanierungen geplant oder keine älteren Personen in Objekten)	5	
Wollen ihre Bewohner/innen nicht belasten	3	
Zeit-/ Personalmangel	3	
Führen selbst Umfrage durch	2	

### 3.1.5 Beschreibung der Stichprobe und Rücklauf

Insgesamt konnten für die Studie 16 Wohnungsunternehmen gewonnen werden, darunter:

- 8 eG
- 7 GmbH
- 1 SE

Die Unternehmen unterscheiden sich neben ihrer Unternehmensform auch bzgl. ihres Standortes und ihrer Größe. Erreicht werden konnten sowohl Firmen, die sich eher regional verorten lassen, als auch Firmen, die bundesweit Wohnungen verwalten und vermieten.

Aufgrund der mangelnden Beteiligung der Immobilienunternehmen und des dadurch erhöhten Rekrutierungsaufwandes war es nicht möglich, bereits während der Akquise gezielt Schwerpunkte entsprechend der Unabhängigen Variablen (Eigentum/Miete oder vor/während/nach Sanierung) zu setzen oder andere Merkmale der Bewohner/innen gezielt auszuschöpfen, wie bspw. geringe Kenntnisse der deutschen Sprache.

Die nachfolgende Tabelle zeigt detailliert die Unternehmensprofile sowie die Anzahl der versendeten Fragebögen und den Rücklauf (16,3 %).

**Tabelle 2: Unternehmensprofile mit Versand und Rücklauf Fragebogen**

Unternehmen	Vermietete/ verwaltete Wohnungen	Wohnungsstandorte	Bundesländer der Standorte	Anzahl Objekte für die Befragung		Versendete Fragebögen	Rücklauf
1. GmbH	370.000	800 Orte deutschlandweit	In allen Bundesländern	10	während	592	89
				213	nach		
2. GmbH	13.000	u.a. Nürnberg, München, Ansbach, Fürth, Würzburg, Ingolstadt, Regensburg, Bayreuth, Bamberg, Augsburg	Bayern (BY)	2	während	22	1
3. GmbH	10.000	Freiburg	Baden-Württemberg (BW)	1	nach	18	6
4. GmbH	10.000	Halle-Neustadt	Sachsen-Anhalt (ST)	1	nach	71	13
5. GmbH	5.100	verschiedene Städte in Baden-Württemberg	Baden-Württemberg (BW)	9	während	489	69
				23	nach		
6. GmbH	4.500	Freiburg und Umgebung	Baden-Württemberg (BW)	2	vor	232	47
				2	nach		
7. GmbH	k. A.	k. A.	Saarland (SL)	1	während	5	0
8. eG	8.800	23 Orte in Baden-Württemberg und im Raum Dresden	Baden-Württemberg (BW)	1	vor	140	29
9. eG	3.900	Riesa	Sachsen (SN)	4	vor	109	13
				7	Während		
				15	nach		
10. eG	2.776	Offenburg, Lahr, Achem, Ettenheim, Friesenheim, Herbolzheim, Oberkirch	Baden-Württemberg (BW)	1	vor		
				3	nach	29	3

Unternehmen	Vermietete/ verwaltete Wohnungen	Wohnungsstandorte	Bundesländer der Standorte	Anzahl Objekte für die Befragung		Versendete Fragebögen	Rücklauf
11. eG	868	13 Städte in Nord-Baden-Württemberg	Baden-Württemberg (BW)	3	vor	37	4
				1	Während		
				6	nach		
12. eG	700		Baden-Württemberg (BW)	1	nach	8	1
13. eG	600	Buxtehude	Niedersachsen (NI)	1	nach	8	0
15. eG	447	Kirm, Simmern, Bad Sobernheim	Rheinland-Pfalz (RP)	1	nach	24	16
				1	vor		
15. eG	107	Sinsheim	Baden-Württemberg (BW)	1	nach	13	2
				1	vor		
16. SE	370.000	800 Orte deutschlandweit	In allen Bundesländern	2	während	140	27
				3	nach		
Gesamt				315		1937	320 (16,3%)
				Objekte:		Versendete Fragebögen:	Rücklauf:
				vor: 12		vor: 247	vor: 36 (14,6%)
				während: 32		während: 327	während: 46 (14,1%)
				nach: 271		nach: 1363	nach: 238 (17,5%)

## 3.2 Qualitative Erhebung

Der qualitative Teil des Forschungsprojekts stellt eine Ergänzung zur quantitativen Hauptstudie dar. Aufgrund der geringeren Ausschöpfung vor und während der energetischen Sanierung in der schriftlichen Befragung sollten in den tiefergehenden Interviews besonders Befragte in diesen Sanierungsphasen angesprochen werden. Erforscht wurden ebenfalls die Belastungen bzw. Beanspruchungen älterer Bewohnerinnen und Bewohner bei energetischen Sanierungen im Mehrgeschossbau. Ziel der qualitativen Studie war es, die subjektiven Relevanzstrukturen der Interviewpartnerinnen und -partner zu erhellen, also die subjektive Bedeutung der energetischen Sanierung. Folgende Fragen standen dabei im Mittelpunkt:

- Welche Belastungen treten auf?
- Welche Beanspruchungen als Folge von Belastungen treten auf?
- Wie beeinflussen diese Belastungen und Beanspruchungen den Alltag der Menschen?
- Welche Strategien haben die Befragten entwickelt, um mit den Belastungen und Beanspruchungen leben zu können?

### 3.2.1 Design

Bei den Interviews handelte es sich um offene, leitfadengestützte, persönlich-mündliche Tiefeninterviews. Der Leitfaden unterscheidet sich hinsichtlich des Zeitpunkts vor, während und nach der Sanierung (vgl. Anhang).

*Vor der Sanierung:* Im Zentrum des Interviews stehen Vorannahmen, Vorerfahrungen und diesbezügliche Hoffnungen und Befürchtungen der Befragten: Gibt es konkrete Erwartungen an die Situation, an den Energiedienstleister oder an den Vermieter oder die Vermieterin bzw. die Hausverwaltung? Wurden bereits Strategien zur Minderung der erwarteten Belastungen entwickelt?

*Während der Sanierung:* Das Gespräch mit der Person, deren Wohnung aktuell saniert wird, soll besonders das Verhältnis zwischen Vorannahmen, Wirklichkeit und dem Alltag mit der Sanierung beleuchten. Welche Wünsche werden dazu geäußert?

*Nach der Sanierung:* Aus dem Gespräch nach einer Sanierung ergeben sich Erkenntnisse über den retrospektiven Konstruktionsprozess in Bezug auf die Sanierung. Die Fragen beziehen sich dabei z.B. auf die Verwirklichung der Erwartungen, auf erlebte Belastungen und auf Lösungsstrategien, die konkret gefunden wurden sowie den Einsatz von Ressourcen.

Die Gespräche wurden digital aufgezeichnet, transkribiert und inhaltsanalytisch-rekonstruktiv mit Hilfe der Software MaxQDA ausgewertet.

### 3.2.2 Sample und Feldzugang

Im Rahmen der qualitativen Studie sollten neun Interviews in der Altersgruppe 60+ geführt werden – angesichts der schwächeren Ausschöpfung in der schriftlichen Befragung, drei Interviews mehr als im Antrag geplant. Um ressourcensparsam vorzugehen, sollten nach Möglichkeit Befragte mit Wohnsitz in Freiburg oder Südbaden rekrutiert werden. Der Zugang wurde zunächst über das an der Akademie für Soziales Wohnen e.V. beteiligte Hausverwaltungsunternehmen gesucht. Die einzelnen Sachbearbeiter/innen der Hausverwaltung wurden über das Forschungsvorhaben aufgeklärt und mit der Akquisition von Interviewteilernehmer/innen beauftragt.

Bevorzugt befragt werden sollten Personen, die eine Sanierung noch vor sich haben oder gerade erleben. Eine Spezifizierung bezgl. der Wohnform (Miete und Eigentum) war nicht geplant. Außerdem sollten bevorzugt Personen befragt werden, die alleinstehend und/ oder mobilitätseingeschränkt sind. Hintergrund ist die zugrunde liegende Annahme, dass der Verlust des Partners oder der Partnerin besondere Belastungen hervorrufen kann bzw. den Alleinstehenden eine bedeutende Bewältigungs-Ressource fehlt. Mobilitätseinschränkungen können die Beanspruchung während einer Sanierung deutlich verschärfen, wenn die Wohnung gar nicht oder nur selten verlassen werden kann.

Bei einem ersten Durchlauf konnten trotz größter Bemühungen keine Interviewpartnerinnen und -partner gefunden werden. Es zeigte sich, dass der zunächst geplante Fokus auf die Problemlagen „alleinstehend“/„mobilitätseingeschränkt“ zu eng gefasst war.

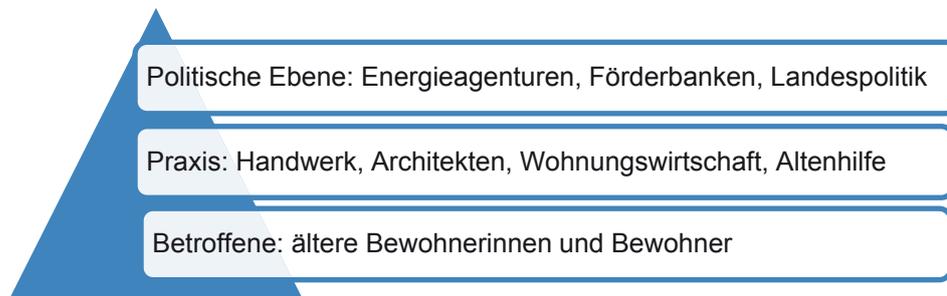
Letztlich konnten statt der angestrebten neun Interviews im Rahmen der zur Verfügung stehenden Ressourcen nur sieben verwirklicht werden (vgl. Tabelle 7: Kurzübersicht der Interviewpartner/innen). Drei Interviews ergaben sich nach Aufrufen in der örtlichen Presse, vier weitere über ein größeres genossenschaftliches Wohnungsunternehmen in Württemberg.

## 3.3 Experteninterviews

Zur Fundierung der Handlungsempfehlungen an die Wohnungswirtschaft wurden vier telefonische Experteninterviews mit Fachkundigen der Wohnungswirtschaft und des Altenhilfe- und Pflegesystems durchgeführt. Die Interviews wurden digital aufgezeichnet und inhaltsanalytisch in Bezug auf die Formulierung von Handlungsempfehlungen ausgewertet. Die befragten Personen erhielten im Vorfeld des Interviews eine Kurzzusammenfassung der Ergebnisse und den Leitfaden (vgl. Anhang) zugesandt.

Die Steuerung von energetischen Sanierungen und ihre Auswirkungen werden berührt drei verschiedene Handlungs- und Strukturebenen:

**Abbildung 3: Datenerhebung auf drei Handlungs- und Strukturebenen**

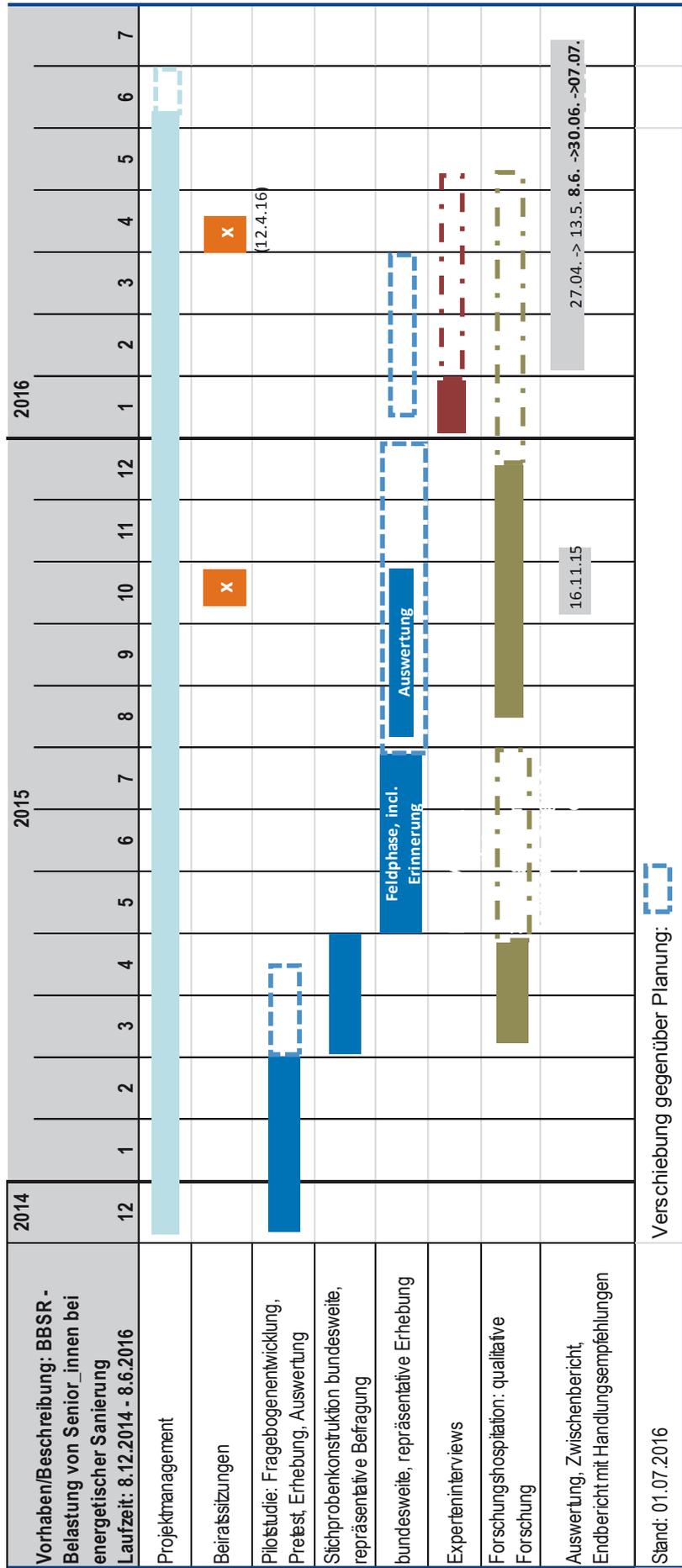


Die Situation der von einer energetischen Sanierung betroffenen älteren Personen ist bereits mit Hilfe der schriftlichen Befragung sowie der qualitativen Tiefeninterviews beleuchtet worden. Die Durchführungsebene umfasst die Planung und Umsetzung von energetischen Sanierungen, mit der das Handwerk, Architekten und die Wohnungsunternehmen befasst sind. Auch die Altenhilfe kann auf dieser Ebene befragt werden hinsichtlich einer Bereitstellung geeigneter Hilfen für Ältere während einer Sanierung. Die politische Ebene setzt durch Richtlinien und Förderprogramme den Rahmen für Sanierungsmaßnahmen und soll hinsichtlich der Berücksichtigung der Bedürfnisse Älterer in diesen Programmen befragt werden.

### 3.4 Meilensteinplanung

Die Meilensteinplanung zeigt den geplanten und den tatsächlichen Verlauf der Forschungsarbeiten im Überblick.

Abbildung 4: Meilensteinplanung



# 4 Darstellung der Ergebnisse

## 4.1 Quantitative Erhebungen

Da sich, wie Abschnitt 3.1.4 dargestellt, der Feldzugang als problematisch darstellte und somit weniger als die ursprünglich angestrebten 600 Fragebögen ausgewertet werden konnten, wurde nach sorgfältiger Abwägung beschlossen, die Datensätze aus der Pilotstudie mit in die Auswertung der Hauptstudie einfließen zu lassen. Die Merkmale des Pilot-Unternehmens unterscheiden sich weder in der Unternehmensform, der Größe oder des Standortes von den Unternehmen der Hauptstudie. Allerdings wurden mit einer Ausnahme die an der Studie teilnehmenden Eigentümerinnen und Eigentümer ausschließlich in der Pilotstudie befragt.

### 4.1.1 Stichprobe

Die Analysestichprobe für die UV 1 bestand aus 309 Personen, davon 272 Mieter/innen und 29 Eigentümer/innen. In Hinblick auf die UV 2 befanden sich zum Zeitpunkt der Befragung 35 Teilnehmende vor der Sanierung und 46 Teilnehmende während der Sanierung (vgl. Tabelle 3). Den größten Anteil machen Teilnehmende nach der Sanierung aus mit einer Anzahl von 228. Aufgrund des schwierigen Feldzugangs war es nicht möglich, die Stichprobe gezielt in Richtung „Wohnverhältnis: Eigentum“ oder „Sanierungszeitpunkt: vor bzw. während“ aufzustocken.<sup>3</sup>

**Tabelle 3: Stichprobe nach Wohnverhältnis und Sanierungszeitpunkt**

	vor	während	nach	gesamt
Mieter/innen	34	46	192	272
Eigentümer/innen	1	0	28	29
k. A.				8
gesamt	35	46	228	309

Nach Angaben der verschiedenen Wohnungsunternehmen bestanden die energetischen Sanierungen insgesamt aus folgenden Maßnahmen:

- WDVS, Heizungserneuerung
- WDVS, Fenster, Dach, Kellerdecken

---

<sup>3</sup> Detaillierte Informationen zur Datenaufbereitung (Umgang mit Extremwerten und Ausreißern, Schiefe und *Kurtosis*, Umgang mit fehlenden Werten, Prüfung der Testvoraussetzung) können bei den Verfasserinnen angefragt werden.

- Fassadenanstrich, teilw. WDVS, Fenster, kontrollierte Lüftung, Brandschutz, Isolierung Rohrleitungen; Flaschner, Dach
- WDVS, Dach, Kellerdecken, Außenanlagen
- WDVS, Dach, Fenster, Kellerdecken
- WDVS, Fenster, Balkone
- energetische Sanierung, Hausrückbau (Etagenreduzierung), neue Heizungen, neue Elektroleitungen, Bäder und Wasserversorgung neu
- Wärmedämmung
- Abriss der Loggien und Anbau neuer Balkone, Fassadendämmung
- Teilsanierung (Fenster u. Wohnungstüren wurden nicht gewechselt)
- energetische Sanierung, Sanierung von Balkonen und Keller
- Sanierung Außenfassade

Die dargestellten Sanierungsmaßnahmen wurden zwar von den einzelnen Unternehmen erfasst, können jedoch aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Objekten pro Unternehmen, nicht mit den Angaben der Befragten in Bezug gesetzt werden. Eine nach einzelnen Maßnahmen differenzierte Betrachtung der Belastungen und Beanspruchungen, kann in dieser Untersuchung daher nicht geleistet werden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass es für alle angegebenen Maßnahmen der energetischen Sanierung erforderlich war, den Handwerkern Zutritt zur eigenen Wohnung zu verschaffen. Insgesamt wurde das gesamte Spektrum an energetischen Sanierungsmaßnahmen genannt, sodass jede mögliche Belastungsform, die die älteren Bewohner/innen während der Bauarbeiten erfahren haben können, abgedeckt ist.

#### 4.1.1 Auswertungsverfahren

Die Testvoraussetzungen für die geplante mehrfaktorielle Varianzanalyse (Größe der Untergruppen gemäß UV 1 und UV 2, Normalverteilung) waren in der erhobenen Stichprobe nicht gegeben. Ebenso fehlten die Testvoraussetzungen für (zwei) einfaktorielle Varianzanalysen (Normalverteilung), weshalb für die Auswertung auf alternative non-parametrische Verfahren zurückgegriffen wurde. Die Unterschiede zwischen Mieter/innen und Eigentümer/innen (UV1), bspw. im Belastungsempfinden, wurden mithilfe des Mann-Whitney U-Tests geprüft. Unterschiede im Belastungs- oder Beanspruchungsempfinden der Befragten vor, während und nach der Sanierung wurden mit dem Kruskal-Wallis-Test getestet. In der Ergebnisdarstellung finden sich häufig Angaben zum Mittelwert ( $M$ ). Dieser beschreibt den statistischen Durchschnittswert und ermöglicht den Vergleich zwischen den verschiedenen Gruppen innerhalb der UV1 bzw. UV2 (Zwischensubjekt-Effekt). Wird ein statistisches Ergebnis als (hoch) signifikant bezeichnet, so drückt dies aus, dass ein gemessener Zusammenhang zwischen zwei Variablen in der Stichprobe nicht zufällig auftritt, sondern über den Zufall hinaus auch für die Grundgesamtheit zutrifft.

Im Folgenden wird zunächst die Gesamtgruppe der Befragten charakterisiert und dabei werden schon einige Bezüge zur Fragestellung der Belastungen bzw. Beanspruchungen aufgezeigt. Die Ergebnisse der Testungen von Zusammenhängen der Belastung/Beanspruchung mit der Unabhängigen Variablen 1 (Miete vs. Eigentum) und 2 (Sanierungszeitpunkt: vor / während / nach) werden anschließend separat aufgeführt und erläutert. Bei allen Interpretationen der vorliegenden Ergebnisse muss berücksichtigt werden, dass die Gruppe der Eigentümer/innen um ein Vielfaches kleiner ist als die Gruppe der Mieter/innen. Die offen gestellten Fragen, Anmerkungen und auch Kommentare, die die Teilnehmenden im Fragebogen vermerkten, wurden thematisch sortiert und werden im Anschluss an die jeweiligen Ergebnisse der geschlossenen Fragen dargestellt. Über die Testung der UV 1 und 2 hinaus werden im Abschnitt 4.1.8 (Gesamtbewertung der Studie) die Befragtengruppen näher charakterisiert, die die Sanierung gut, mittelmäßig oder schlecht bewertet haben, um weitere Hinweise auf die Personengruppen zu erhalten, die einer Sanierung kritisch oder ablehnend gegenüberstehen.

Der Datensatz wurde bei Frage F 15 („Sind Sie zum Verlassen der Wohnung auf Unterstützung oder Hilfsmittel angewiesen?“) manuell bereinigt: Einige der Befragten gaben zwar an, ein Hilfsmittel zu benötigen, um die Wohnung verlassen zu können, verzichteten jedoch auf die Zustimmung zur allgemeinen Abfrage nach Unterstützung oder Hilfsmittel. Der Datensatz wurde dahingehend verändert, dass die Personen, die angaben, Unterstützung und Hilfsmittel zu benötigen, zu den Personen, die allgemein auf Unterstützung und Hilfsmittel angewiesen sind, zu zählen.

## 4.1.2 Angaben zu den Befragten

### 4.1.2.1 Geschlecht und Alter

Der Anteil an befragten Frauen und Männern ist sowohl bei den Mieter/innen als auch bei den Eigentümer/innen relativ gleich verteilt.

**Tabelle 4: Geschlecht der Befragten (Gesamtgruppe)**

Geschlecht	männlich	weiblich	gesamt
Mieter/innen	110	133	243
Eigentümer/innen	10	12	22
gesamt	120	145	265 <sup>4</sup>

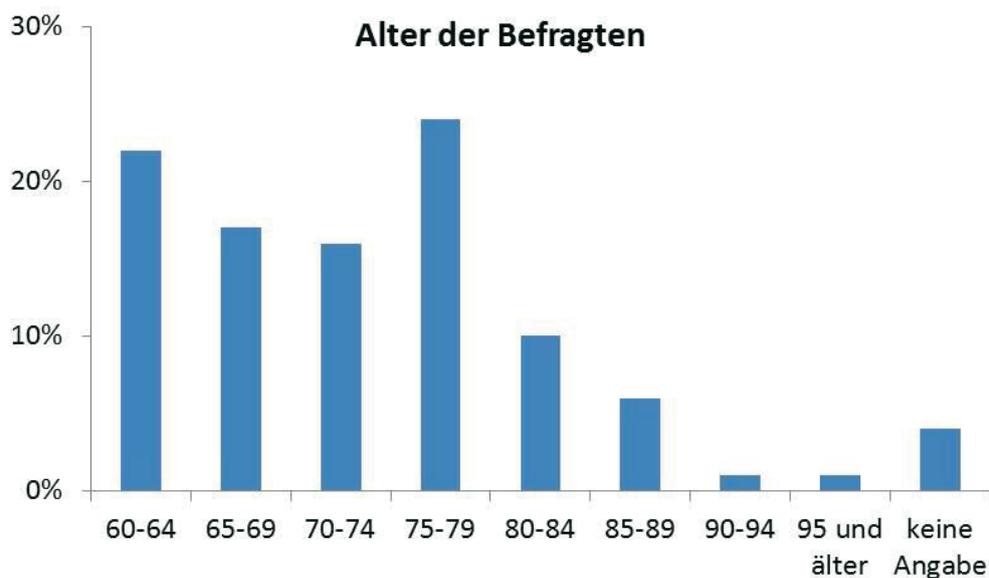
---

<sup>4</sup> Da 44 der Befragten entweder auf die Angabe zu ihrem Geschlecht oder auf die Angabe zu ihrer Wohnform verzichteten besteht hier eine Diskrepanz zu den insgesamt 309 ausgewerteten Fragebögen.

Die meisten befragten Mieter/innen sind zwischen 75-79 Jahren alt (25%), die Eigentümer/innen etwas jünger (vgl. Abbildung 6). Von ihnen befindet sich die Mehrzahl im Alter zwischen 70-74 Jahren (28%).

Abbildung 5: Alter der Befragten (Gesamtgruppe)

## Der Großteil der Befragten befindet sich im Alter zwischen 60 und 80 Jahren



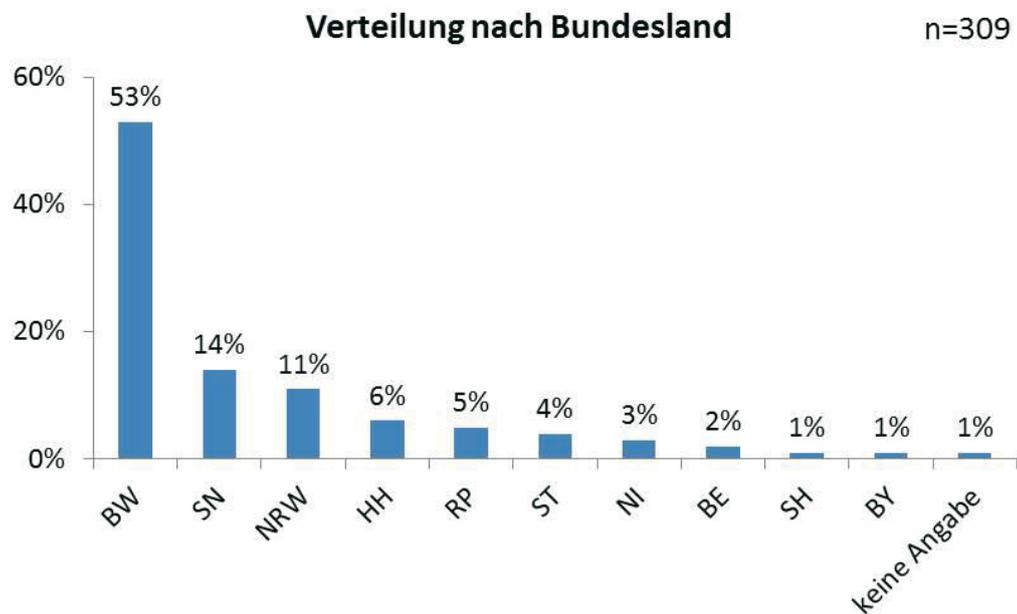
n=309

#### 4.1.2.2 Wohnsitz

Die meisten befragten Mieter/innen und Eigentümer/innen leben in Baden-Württemberg (53%, n=163). Weitere Befragte verteilen sich auf neun andere Bundesländer im Osten und Westen Deutschlands (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Wohnsitz der Befragten (Gesamtgruppe)

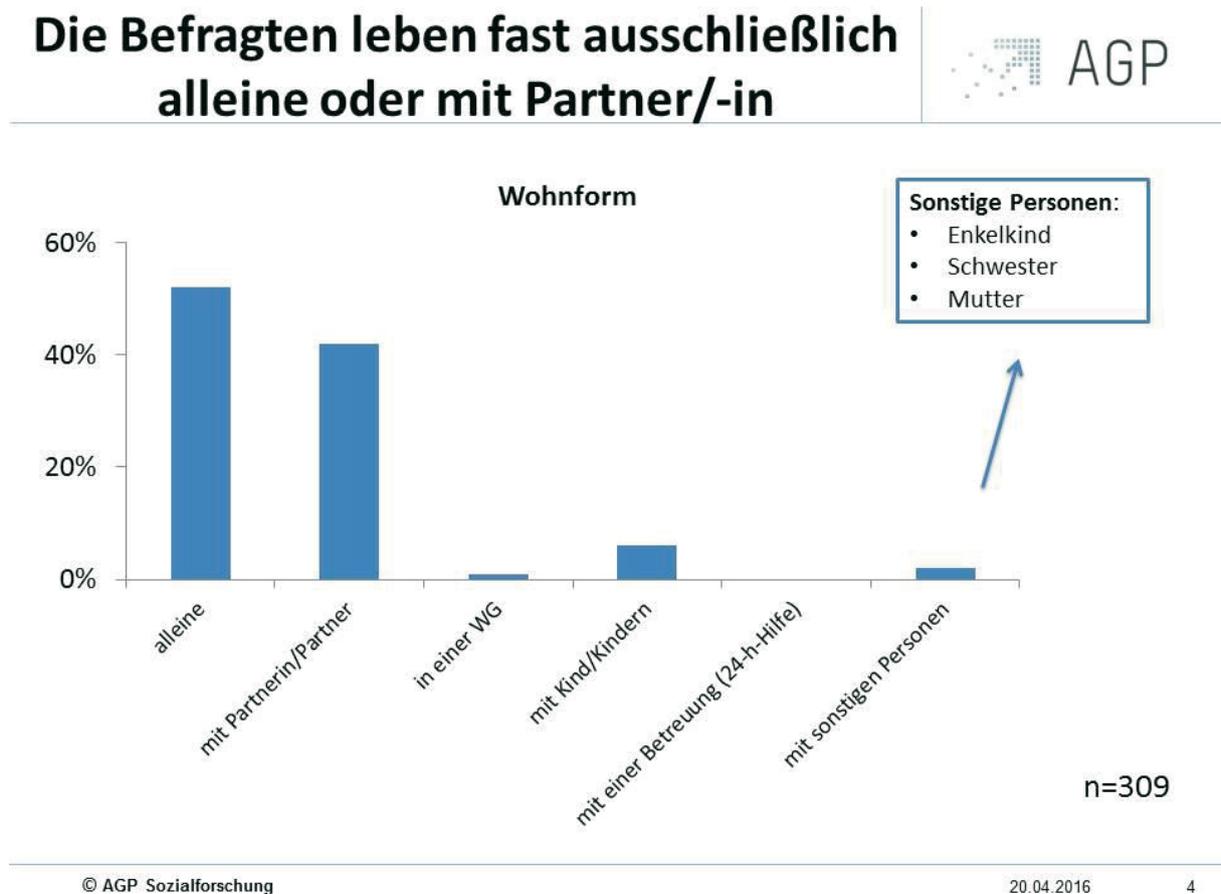
## Über die Hälfte der Befragten haben ihren Wohnsitz in Baden-Württemberg



### 4.1.2.3 Wohnform

Zum Thema Wohnform gaben die meisten Befragten an, alleine (51%, n=159) zu wohnen oder mit einem Partner / einer Partnerin (42%, N=131) zusammen zu leben (vgl. Abbildung 7). Die Auskünfte zur bestehenden Wohnform zeigen Übereinstimmung mit dem Gesamtbild der Wohnform von Älteren, wie sie im Forschungsstand (vgl. Abschnitt 2) beschrieben werden, überein.

Abbildung 7: Wohnform der Befragten (Gesamtgruppe)



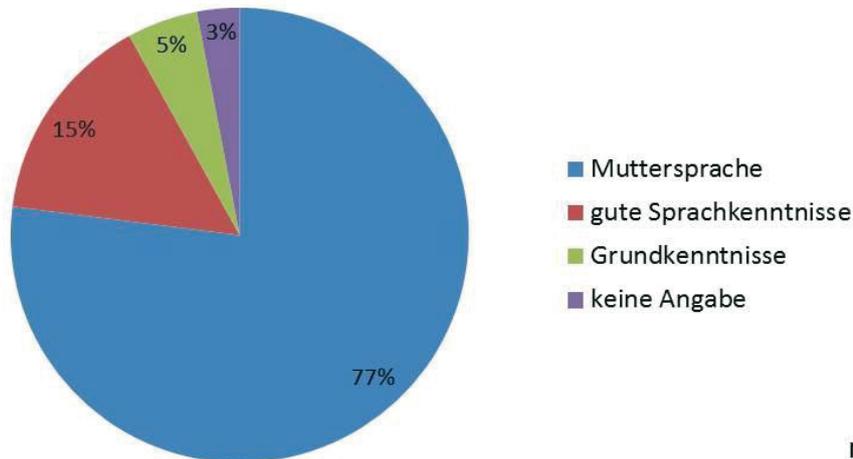
### 4.1.2.4 Sprachkenntnisse

Deutsch gilt bei fast bei allen Studienteilnehmer/innen als Muttersprache (77%, n=239; vgl. Abbildung 8). Ein Zugang zu Menschen mit Migrationshintergrund ist aufgrund des hohen Aufwands der Recherche nach teilnehmenden Unternehmen leider nicht vollständig gelungen. Für die qualitative Befragung konnten allerdings drei Bewohner/innen mit Migrationshintergrund gewonnen werden.

## Für knapp 80% der Befragten ist Deutsch die Muttersprache



Deutschkenntnisse



Es bestehen überdies signifikante Korrelationen zu Kontrollvariablen: Befragte, die angeben Deutsch als Muttersprache zu haben, sind im Durchschnitt etwas älter als solche mit guten Kenntnissen der deutschen Sprache oder Grundkenntnissen. Muttersprachler/innen beschreiben ihre finanzielle Lage außerdem im Vergleich eher als gut und erleben ihre Hausgemeinschaft tendenziell als etwas anonym.

Auch wenn es unter den Befragten nur einen geringen Anteil an Personen gibt ( $n = 16$ ), die lediglich über Grundkenntnisse der deutschen Sprache verfügen, so kann dieser Umstand durchaus dazu führen, dass diese Gruppe von Menschen, aufgrund von sprachlichen Barrieren, zusätzlich belastet ist. Stattdessen beschreiben sich die Befragten, die nur über Grundkenntnisse der deutschen Sprache verfügen, als eher weniger belastet. Bei den Fragen nach einer beratenden und vermittelnden Person, nach rechtzeitiger Information und nach Hilfen beim Umräumen antworten die Befragten mit Migrationshintergrund ähnlich zustimmend wie die Muttersprachler/innen. Artikulationsschwierigkeiten könnten ein Grund dafür sein, dass diese Gruppe der Nicht-Muttersprachler/innen einen eher fatalistischen Umgang mit den Problemen der Sanierung pflegt - im Gegensatz zu den Muttersprachler/innen, die sich verbal mit der Hausverwaltung oder den Handwerkern auseinandersetzen können. Aufgrund der kleinen Fallzahlen kann diese deskriptive Auszählung aber nur als Hinweis auf die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen gewertet werden.

**Tabelle 5: Belastungen und Angebote nach Sprachkenntnissen**

	Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten kam es zu Lärm			
	Stimmt sehr/ziemlich	Stimmt mit-telmäßig	Stimmt we-nig/nicht	Gesamt
Grundkenntnisse	33% (n=5)	27% (n=4)	40% (n=6)	100% (n=15)
Gute Sprachkenntnisse	67% (n=29)	16% (n=7)	16% (n=7)	100% (n=43)
Muttersprache	72% (n=163)	18% (n=40)	10% (n=23)	100% (n=226)
	Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten kam es zu Bauschutt, Dreck und Staub			
Grundkenntnisse	50% (n=8)	12% (n=2)	38% (n=6)	100% (n=16)
Gute Sprachkenntnisse	53% (n=23)	26% (n=11)	21% (n=9)	100% (n=43)
Muttersprache	70% (n=158)	18% (n=42)	12% (n=27)	100% (n=227)
	Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten kam es zu einem erhöhten Einbruchsrisiko			
Grundkenntnisse	20% (n=3)	20% (n=3)	60% (n=9)	100% (n=15)
Gute Sprachkenntnisse	30% (=13)	20% (n=9)	50% (n=22)	100% (n=44)
Muttersprache	40% (n=92)	13% (n=30)	47% (n=109)	100% (n=231)
	Wie wichtig wäre Ihnen während der Bauphase eine regelmäßige Sprechstunde mit der Hausverwaltung vor Ort gewesen? (r=.209, p=.001, n			
	(eher) wichtig	Teils/teils	(eher) unwichtig	Gesamt
Grundkenntnisse	31% (n=4)	15% (2)	54% (n=7)	100% (n=13)
Gute Sprachkenntnisse	37% (n=14)	26% (n=10)	37% (n=14)	100% (n=38)
Muttersprache	59% (n=134)	18% (42)	23% (n=52)	100% (n=228)
	Wie wichtig wäre Ihnen während der Bauphase eine Person gewesen, die bei allen Problemen während der Sanierung berät und Hilfen vermittelt? (r=.160, p=.007, n=281)**			
Grundkenntnisse	47% (n=7)	13% (n=2)	40% (n=6)	100% (n=15)
Gute Sprachkenntnisse	36% (n=15)	17% (n=7)	48% (n=20)	100% (n=42)
Muttersprache	59% (n=132)	12% (n=26)	29% (n=66)	100% (n=224)
	Wie wichtig wäre Ihnen während der Bauphase Hilfen beim Umräumen der Wohnung gewesen, falls die Sanierung dies erfordert? (r=.119, p=.045, n=284)*			
Grundkenntnisse	53% (n=8)	0% (n=0)	47% (n=7)	100% (n=15)
Gute Sprachkenntnisse	33% (n=14)	14% (n=6)	52% (n=22)	100% (n=42)
Muttersprache	50% (n=114)	18% (n=40)	32% (n=73)	100% (n=227)
	Wie wichtig wären Ihnen während der Bauphase rechtzeitige Informationen über den Bauzeitplan und die einzelnen sanierungsschritte gewesen? (r=.134, p=.028, n=270)*			
Grundkenntnisse	73% (n=8)	9% (n=1)	18% (n=2)	100% (n=11)
Gute Sprachkenntnisse	69% (n=27)	15% (n=6)	15% (n=6)	100% (n=39)
Muttersprache	84% (n=185)	7% (n=16)	9% (n=19)	100% (n=220)

#### 4.1.2.5 Finanzielle Lage

Die Befragten geben zum größten Teil an, in ihrer derzeitigen finanziellen Lage relativ gut zu Recht zu kommen (vgl. Tabelle 6).

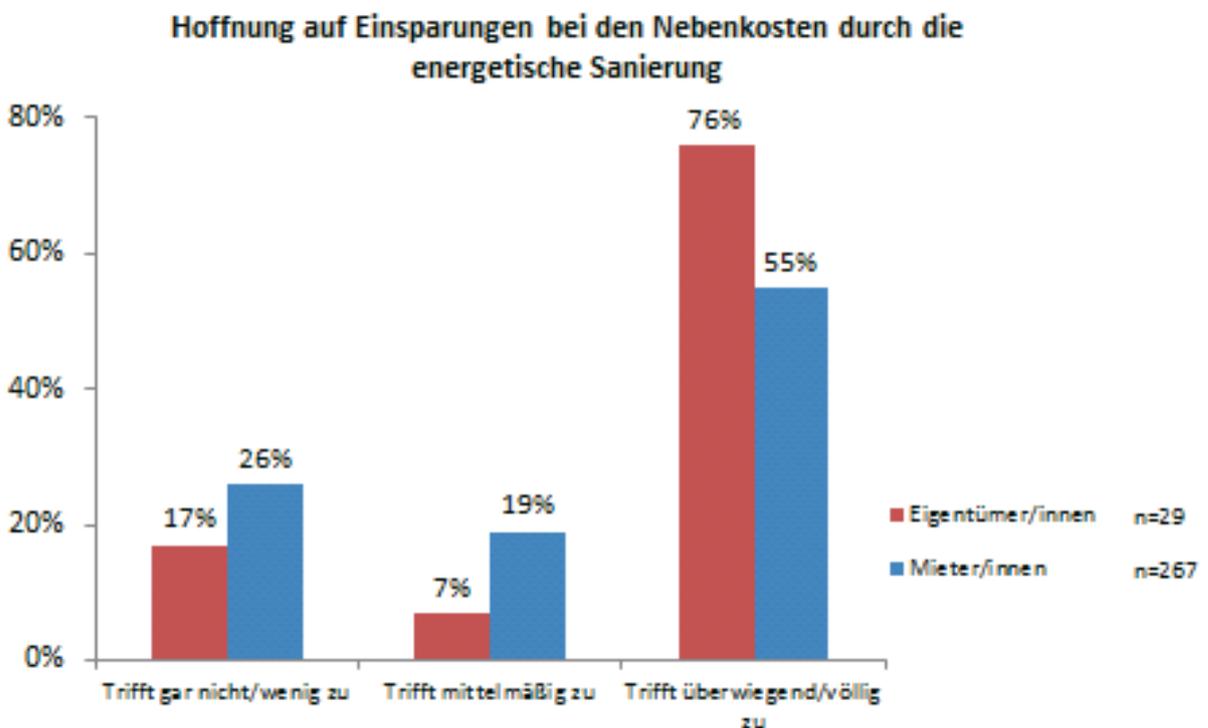
**Tabelle 6: Finanzielle Lage der Befragten (Gesamtgruppe)**

Mit meinem Geld, was mir zur Verfügung steht, komme ich gut zurecht	Stimmt sehr/ziemlich	Stimmt mittelmäßig	Stimmt wenig/nicht	Gesamt
Mieter/innen	50%	32%	18%	100% (n=272)
Eigentümer/innen	69%	14%	17%	100% (n=29)

#### 4.1.2.6 Hoffnung auf Nebenkostenersparnis

Auf eine Senkung der Nebenkosten als positiven Effekt der energetischen Sanierung hoffen sowohl über die Hälfte der Mieter/innen als auch 76% der Eigentümer/innen (vgl. Abb. 10).

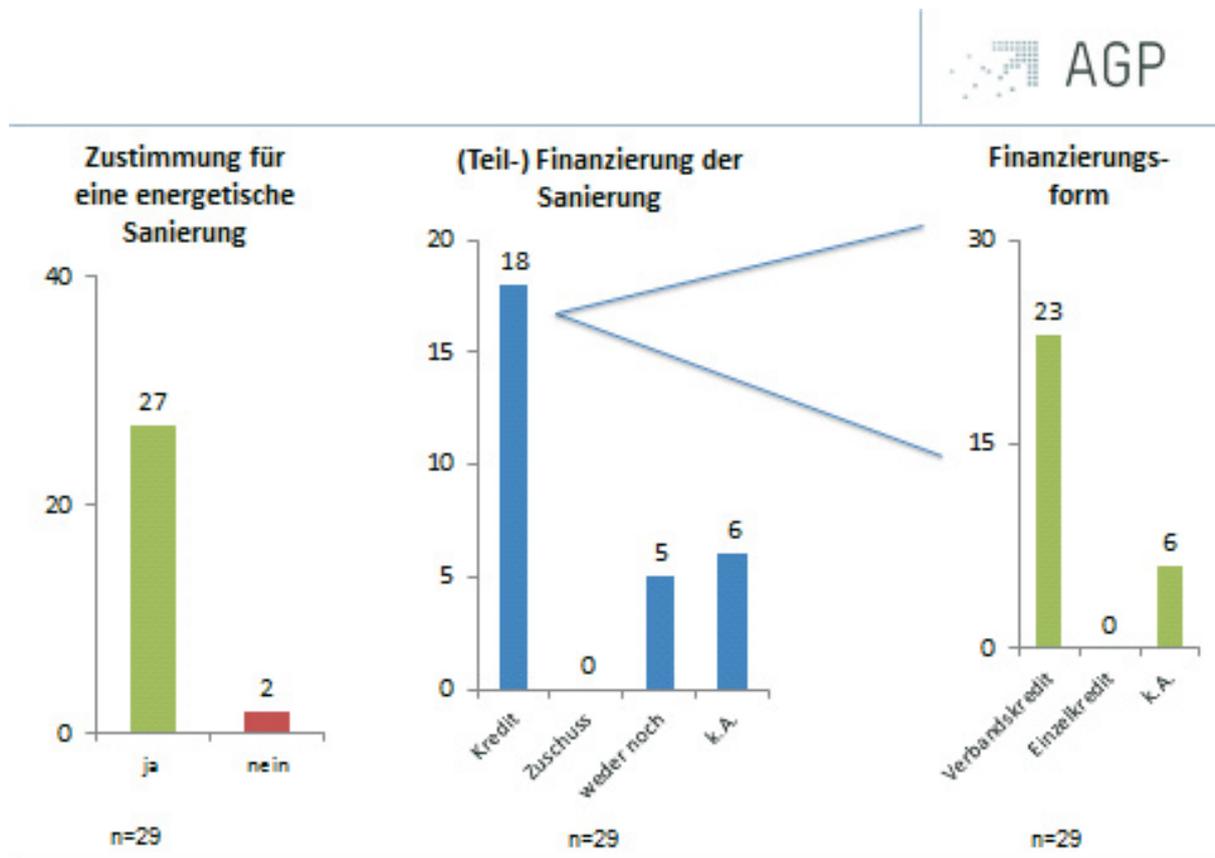
**Abbildung 9: Hoffnung auf Einsparung bei Nebenkosten (Gesamtgruppe)**



#### 4.1.2.7 Zustimmung zu und Finanzierungsform der Sanierung

Nur zwei der 29 befragten Eigentümer/innen stimmten einer energetischen Sanierung nicht zu. Mehrheitlich entschieden sich die Eigentümer/innen, die Sanierung mithilfe eines (Verbands-)Kredits zu finanzieren (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Zustimmung zu und Finanzierungsform der Sanierung (Eigentümer/innen)



#### 4.1.2.8 Mobilität

Um die Wohnung verlassen zu können, sind insgesamt 18% (n=56) der Befragten auf Hilfsmittel angewiesen. Unterstützung finden die Teilnehmer/innen durch einen Rollator (10%, n=32), eine Person (6%, n=18), einen Handlauf (7%, n=20) oder durch einen Rollstuhl (3%, n=8).

Es ist davon auszugehen, dass sich Personengruppen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, in besonderem Maße subjektiv beansprucht fühlen, da sie z.B. ihre Wohnung nicht regelmäßig verlassen können. Aus diesem Grund wurden bei den Befragten, die auf Unterstützung angewiesen sind, Zusammenhänge mit Belastungs-, Beanspruchungs- und Angebotsvariablen näher untersucht:

Auf Unterstützung angewiesene Befragte sind im Durchschnitt älter und etwas häufiger weiblich als andere Befragte. Sie klagen im Vergleich zu anderen Befragten etwas häufiger über eine Lärmbelastung („stimmt sehr“: 50% der Mobilitätseingeschränkten im Vergleich zu 41,7% der Nichteingeschränkten; „stimmt ziemlich“: 35,4%/23,0%) und geben darüber hinaus häufiger an, durch die Belastung unter psychischen wie auch unter körperlichen Beschwerden gelitten zu haben (psychische Beschwerden, „stimmt sehr“ zusammengefasst mit „stimmt ziemlich“: 14,3%/7,9%; körperliche Beschwerden, „stimmt sehr“ zusammengefasst mit „stimmt ziemlich“: 24%/14,3%). In der Bauphase wären ihnen Angebote für alternative Freizeitgestaltungen („eher wichtig“ zusammengefasst mit „wichtig“: 14%/8,4%) und der zusätzliche Einbau technischer Hilfsmittel („eher wichtig“: 26,1%/12,7%; „wichtig“: 32,6%/27,3%) im Vergleich zu anderen Befragten tendenziell wichtiger gewesen.

### 4.1.3 Belastungen während der Sanierung

Wie in Kapitel 3.1.3 (Fragenblock B) bereits beschrieben, wurde mithilfe des Fragebogens erforscht, inwieweit die energetische Sanierung belastend auf die älteren Bewohner/innen wirkt. Die Konstrukte „Ruhe“, „Sicherheitsrisiko und Unfallgefahr“, „Sauberkeit und Ordnung“, „Vereinsamung“ sowie „Kommunikation und Information“ werden nun im Hinblick auf mögliche Belastungen<sup>5</sup> erläutert.

#### Einzelitem: Lärmbelastung (Item 1)

##### Miete/Eigentum

In beiden Gruppen gibt die deutliche Mehrheit an, dass es im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Lärm kommt. Bei den Mieter/innen scheint es etwas lauter gewesen zu sein, als bei den Eigentümer/innen ( $M$  Mieter/innen: 4;  $M$  Eigentümer/innen: 3,9), der Unterschied ist jedoch nicht signifikant ( $p = .437$ )

##### Sanierungszeitpunkt

Es besteht ein signifikanter Gruppenunterschied ( $p = .005$ ). Die Teilnehmenden während der Sanierung geben erwartungsgemäß deutlich häufiger an, dass es im Rahmen der Bauarbeiten zu Lärm kommt als die Teilnehmenden vor und nach der Sanierung ( $M$  vor 3,5;  $M$  während: 4,3;  $M$  nach: 3,9).

<sup>5</sup> Für alle Items der Belastungsskala gelten die folgenden Ausprägungen: 1=stimmt nicht, 2=stimmt wenig, 3=stimmt mittelmäßig, 4=stimmt ziemlich, 5=stimmt sehr

Skala: Sicherheitsrisiko und Unfallgefahr (Items: 5, 6, 8; Cronbachs Alpha=.711)

Miete/Eigentum

Ein Sicherheitsrisiko und eine Unfallgefahr bestehen in beiden Gruppen kaum (*M* Mieter/innen: 2,6; *M* Eigentümer/innen: 2,1) und es bestehen keine signifikanten Unterschiede.

Sanierungszeitpunkt

Die Gruppe während der Sanierung (*M*: 3) unterscheidet sich signifikant von der Gruppe nach der Sanierung (*M*: 2,4). Sie empfinden das Sicherheitsrisiko und die Unfallgefahr als deutlich grösser (vor/während:  $p = .672$ ; vor/nach:  $p = .067$ ; während/nach:  $p = .004$ )

Skala: Sauberkeit und Ordnung (Item: 2, 4; Cronbachs Alpha = .806)

Miete/Eigentum

Beide Parteien geben an, dass es durch die Bauarbeiten relativ häufig zu Schmutz und Unordnung kommt. Mieter/innen klagen hochsignifikant häufiger darüber (*M* Mieter/innen: 3,3; *M* Eigentümer/innen) (2,7;  $p = .017$ ).

Sanierungszeitpunkt

Teilnehmende, die sich gerade in der Bau-phase befinden, beklagen signifikant mehr (*M*: 3,6) über Belastungen durch Schmutz und Unordnung als Teilnehmende, die sich vor oder nach einer Sanierung befinden. Bei diesen waren die Mittelwerte mit *M* 3 bis *M*: 3,1 fast identisch mittelmäßig. (vor/ während:  $p = .017$ ; vor/nach:  $p = .883$ ; während/nach:  $p = .003$ ).

Einzelitem Vereinsamung (Item: 11)

Miete/Eigentum

Durch die Bauarbeiten kommt es in beiden Gruppen eindeutig nicht zu weniger Besuch (*M* Mieter/innen: 2,05; *M* Eigentümer/innen: 1,97), der Unterschied ist nicht signifikant.

Sanierungszeitpunkt

Auch innerhalb der drei Gruppen vor (*M*: 1,9), während (*M*: 2,1) und nach (*M*: 2) kommt es nicht zu weniger Besuch, die Unterschiede sind nicht signifikant.

### Einzelitems: Sonstige Belastungen (Item: 9, 13)

#### Miete/Eigentum

In beiden Gruppen geben die meisten Teilnehmenden an, dass es nicht zu einem Parkplatzmangel kam (*M* Mieter/innen: 2,6; *M* Eigentümer/innen: 2,7; keine signifikanten Unterschiede).

Auch Fahrstuhlunfälle stellen für die meisten Befragten kein Problem dar. Mieter/innen klagen allerdings häufiger darüber als Eigentümer/innen (*M* Mieter/innen: 2,2; *M* Eigentümer/innen: 1,8).

#### Sanierungszeitpunkt

Es besteht ein signifikanter Unterschied zwischen der Gruppe während und nach der Sanierung. Die Gruppe, die sich gerade während (*M*: 3,2) einer Sanierung befindet, gibt signifikant häufiger an, dass es zu Parkplatzmangel kommt, als die anderen beiden Gruppen (*M* vor: 2,4; *M* nach: 2,5). (vor/während:  $p = .030$  - hier nicht signifikant, da korrigiertes Signifikanzniveau auf 0.17- vor/nach:  $p = .821$ ; während/nach:  $p = .005$ )

Hingegen gibt die Gruppe der Befragten nach einer Sanierung signifikant häufiger an, es sei zu Fahrstuhlunfällen gekommen (*M* vor/während: 1,3; *M* nach: 2,3).

### Skala Kommunikation und Information (Item: 3, 7, 10, 12; Cronbachs Alpha=.760)

#### Miete/Eigentum

Beide Parteien scheinen kaum unter Belastungen durch Kommunikations- und Informationsprobleme zu leiden. Die Eigentümer/innen hochsignifikant (noch) weniger, als die Mieter/innen (*M* Mieter/innen: 1,9; *M* Eigentümer/innen: 1,3). ( $p=.042$ )

Das Ergebnis zu Kommunikationsproblemen überraschte, da kaum Kommunikations- und Informationsprobleme auftraten, weshalb die Einzelitems dieser Skala deskriptiv noch einmal genauer betrachtet wurden: Konflikte mit der Hausverwaltung gab es in beiden Gruppen relativ selten, bei den Eigentümer/innen noch seltener als bei den Mieter/innen (*M* Mieter/innen:

#### Sanierungszeitpunkt

Es bestehen keine signifikanten Zusammenhänge zwischen den Gruppen. Insgesamt scheint es kaum Schwierigkeiten aufgrund Informations- und Kommunikationsprobleme zu geben (*M* vor: 1,8; *M* während: 2,1; *M* nach: 1,8).

2,1; *M* Eigentümer/innen: 1,2). Probleme wegen zu später oder fehlender Informationen/Absprachen werden ebenfalls relativ selten genannt, bei den Eigentümer/innen noch seltener als bei den Mieter/innen (*M* Mieter/innen: 2,5; *M* Eigentümer/innen: 1,7). Auch Konflikte mit den Bauarbeitern scheinen kein großes Thema zu sein, wieder empfinden die Eigentümer/innen dies als noch geringere Belastung (*M* Mieter/innen: 1,6; *M* Eigentümer/innen: 1,2). Konflikte mit anderen Bewohner/innen in Zusammenhang mit den Bauarbeiten scheinen so gut wie nicht zu existieren - auch hier liegt der Wert der Eigentümer/innen unter dem der Mieter/innen (*M* Mieter/innen: 1,4; *M* Eigentümer/innen: 1,1).

Insgesamt zeigt sich, dass sich die älteren Befragten als wenig belastet durch die energetische Sanierung beschreiben. Dabei hat sich Hypothese 1 (Mieter/innen sind stärker belastet als Eigentümer/innen) bestätigt. Die Befragten während der Sanierung beschreiben sich insgesamt als belasteter. Hypothese 2 (erlebte Belastungen werden in der Rückschau als weniger stark rekonstruiert), hat sich ebenfalls bestätigt.

#### Zusätzlich genannte Belastungen im offenen Fragebogenteil

Im offenen Teil des Fragebogens werden im Zusammenhang mit den Bauarbeiten neben den abgefragten Belastungen wie Lärm und Schmutz vielfach Probleme mit der Belüftung der Wohnung oder mit Lichtmangel genannt, die durch die abgehängten Fenster oder ein Baugerüst zustande kommen:

*„[...] ich kam mir vor wie eingemauert dunkel wie im Gefängnis“*

Auch Staub wird oft als Belastung genannt, teilweise auch im Zusammenhang mit Atembeschwerden. Ebenfalls spiegeln die offenen Antworten die Angst vor möglichen Einbrüchen wider: Während der Sanierung könnten bspw.

*„Leute sich als Handwerker ausgeben um in die Wohnung zu gelangen“.*

#### 4.1.4 Beanspruchungen als Folge von Belastungen

Als Folge der Belastung durch die energetische Sanierung wurden die Beanspruchungen<sup>6</sup> als gesundheitliche Beanspruchung und Kontrollverlust operationalisiert<sup>7</sup>:

---

<sup>6</sup> Zur Differenzierung von Belastung und Beanspruchung vgl. 3.1.3.

<sup>7</sup> Ausprägungen der Beanspruchungsskala: 1=stimmt nicht, 2=stimmt wenig, 3=stimmt mittelmäßig, 4=stimmt ziemlich, 5=stimmt sehr

Skala: Gesundheitliche Beanspruchung (Items: C 1, 3, 5, 7, 9; Cronbachs Alpha=.881)

Miete/Eigentum

Beide Gruppen leiden nur relativ wenig unter einer gesundheitlichen Beanspruchung durch die Bauarbeiten. Mieter/innen und Eigentümer/innen unterscheiden sich knapp nicht signifikant ( $p=.071$ ), dennoch gaben Mieter/innen häufiger an, unter einer gesundheitlichen Beanspruchung zu leiden, als Eigentümer/innen ( $M$  Mieter/innen: 2,4;  $M$  Eigentümer/innen: 2,0). ( $p =$

Sanierungszeitpunkt

Grundsätzlich liegt die gesundheitliche Beanspruchung in allen Gruppen eher im unteren Bereich ( $M$  vor: 2,1;  $M$  während: 2,4;  $M$  nach 2,4). Es bestehen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Gruppen.

Skala: Kontrollverlust (Items: 2, 4, 6, 8; Cronbachs Alpha=.919)

Miete/Eigentum

Beide Gruppen empfinden die Bauarbeiten und die damit einhergehenden Einschränkungen nicht als Kontrollverlust. Mieter/innen und Eigentümer/innen unterscheiden sich knapp nicht signifikant ( $p=.069$ ) auf der Skala Kontrollverlust, dennoch erleben Mieter/innen einen höheren Kontrollverlust als Eigentümer/innen ( $M$  Mieter/innen: 2,2;  $M$  Eigentümer/innen: 1,8).

Sanierungszeitpunkt

Es bestehen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Gruppen. Alle Gruppen erleben kaum einen Kontrollverlust durch die Belastungen, die mit den Bauarbeiten einhergehen ( $M$  vor: 2;  $M$  während: 2,1;  $M$  nach 2,2).

In Bezug auf die (subjektiv empfundenen) Beanspruchungen bestätigen sich beide Hypothesen nicht, wobei auf nicht-signifikantem Niveau die Mieter/innen sich leicht beanspruchter beschreiben.

Zusätzlich genannte Beanspruchungen im offenen Fragebogenteil

Gesundheitliche Beanspruchungen traten bspw. in Form von Allergien, ausgelöst durch Ton, Sand und Zement auf. Staub führte bei einigen der Befragten zu Atemwegsbeschwerden und Husten.

„Durch den ständigen Lärm werden die Ohren stark strapaziert. Die Nerven unterliegen einer Zerreißprobe.“

„Bin zeitweise den ganzen Tag aus dem Haus geblieben, wegen dem Stress“.

Die Befragten berichteten über das Gefühl ständig beobachtet zu werden

#### 4.1.5 Bewältigungsstrategien

Auf welche Weise die Befragten die möglicherweise belastende Situation der energetischen Sanierung bewältigten, kann der folgenden Darstellung entnommen werden. Die unterschiedlichen Bewältigungsstrategien sind, wie in Kapitel 3.1.3 erläutert, in folgende Kategorien unterteilt: Ablenkung, emotionale Unterstützung, Verhaltensrückzug, Humor, aktive Bewältigung und instrumentelle Unterstützung.

Skala: Ablenkung (Items: D1, D10; Cronbachs Alpha=.796)

Miete/Eigentum	Sanierungszeitpunkt
Mieter/innen und Eigentümer/innen unterscheiden sich nicht signifikant hinsichtlich der Ablenkungsstrategien ( <i>M</i> Mieter/innen: 2,6 <sup>8</sup> ; <i>M</i> Eigentümer/innen: 2,4).	Es besteht kein signifikanter Unterschied zwischen den Gruppen. Die Bewältigungsstrategie Ablenkung wird mittelmäßig bis eher selten eingesetzt ( <i>M</i> vor: 2,6; <i>M</i> während: 2,8; <i>M</i> nach: 2,5).

Skala: Emotionale Unterstützung (Items: D3, D7; Cronbachs Alpha=.807)

Miete/Eigentum	Sanierungszeitpunkt
Mieter/innen und Eigentümer/innen unterscheiden sich nicht signifikant auf der Skala Emotionale Unterstützung ( <i>M</i> Mieter/innen: 2,0; <i>M</i> Eigentümer/innen: 1,7).	Die Bewältigungsstrategie Emotionale Unterstützung wird kaum eingesetzt ( <i>M</i> vor: 1,9; <i>M</i> während: 2,3; <i>M</i> nach: 1,9). Es besteht kein signifikanter Unterschied zwischen den Gruppen.

---

<sup>8</sup> Ausprägungen der Bewältigungsskala: 1=stimmt nicht, 2=stimmt wenig, 3=stimmt mittelmäßig, 4=stimmt ziemlich, 5=stimmt sehr

### Einzelitems: Verhaltensrückzug (Items: D4, D8)

Miete/Eigentum

In beiden Gruppen geben die Teilnehmenden nicht an, dass sie es aufgegeben haben, sich mit den Bauarbeiten zu beschäftigen, um besser mit den damit zusammenhängenden Belastungen umgehen zu können. Auch, dass sie gar nicht erst versucht haben, die Situation in den Griff zu bekommen, um mit den Belastungen durch die Bauarbeiten besser umzugehen, wird nicht angegeben. Die Gruppen unterscheiden sich nicht signifikant.

Sanierungszeitpunkt

Kein signifikanter Gruppenunterschied. Beide Bewältigungsstrategien werden kaum eingesetzt (*M* vor: 2,1; *M* während: 2,2; *M* nach: 2,2).

### Einzelitems: Humor (Items: D9, D12)

Miete/Eigentum

Beide Gruppen machen kaum Witze über die Bauarbeiten – die Eigentümer (*M*: 1,3) signifikant ( $p = .032$ ) noch weniger als die Mieter/innen (*M*: 2).

Belastungen durch die Bauarbeiten werden mehr oder weniger mit Humor genommen (*M* Mieter/innen: 2,9; *M* Eigentümer/innen: 3,2 – keine signifikanten Unterschiede).

Sanierungszeitpunkt

Kein signifikanter Gruppenunterschied. Die Bewältigungsstrategie „Witze darüber machen“ wird nur selten eingesetzt (*M* vor: 2,2; *M* während: 2; *M* nach: 2).

Die Bewältigungsstrategie: "...habe ich alles mit Humor genommen." wird in allen Gruppen mittelmäßig oft eingesetzt (*M* vor: 3; *M* während: 3,2; *M* nach: 2,9 – keine signifikanten Unterschiede).

### Einzelitem: Aktive Bewältigung (Item D2)

Miete/Eigentum

Kein signifikanter Gruppenunterschied (*M* Mieter/innen: 2,2; *M* Eigentümer/innen: 2).

Sanierungszeitpunkt

Kein signifikanter Gruppenunterschied. Diese Bewältigungsstrategie wurde relativ selten eingesetzt (*M* vor: 2,2; *M* während: 1,7; *M* nach: 2,2).

Skala: Instrumentelle Unterstützung (Items: D6, D11; Cronbachs Alpha=.838)

Miete/Eigentum

Beide Gruppen holen sich sehr selten instrumentelle Unterstützung, also Rat oder Hilfe von anderen Personen. Eigentümer/innen ( $M: 1,2$ ) hochsignifikant ( $p = .003$ ) noch seltener als Mieter/innen, ( $M: 1,8$ ).

Sanierungszeitpunkt

Es besteht ein signifikanter Unterschied zwischen den Gruppen vor und nach der Sanierung. Die Teilnehmer/innen vor der Sanierung setzen die Bewältigungsstrategie Instrumentelle Unterstützung (= Rat oder Hilfe von anderen Personen einholen) signifikant häufiger ein als die Teilnehmer/innen nach der Sanierung es während der Bauarbeiten getan haben. Dennoch ist dieses Ergebnis zu vernachlässigen, da sich beide bzw. alle drei Gruppen so gut wie keine Instrumentelle Unterstützung einholen ( $M$  vor: 2;  $M$  während: 1,9;  $M$  nach: 1,6). Vor/während:  $p = .532$ ; vor/nach:  $p = .013$ ; während/nach:  $p = .048$  (hier nicht signifikant, weil korrigiertes Signifikanzniveau auf 0,17).

Insgesamt werden Bewältigungsstrategien nur sehr selten eingesetzt. Zwischen den unterschiedlichen Gruppen (H 1 bzw. H 2) können nur sehr geringe Unterschiede festgestellt werden.

Zusätzlich genannte Bewältigungsstrategien im offenen Fragebogenteil

Eine Bewältigungsstrategie der Befragten während der Sanierung war bspw. der Aufenthalt im Wochenendhaus, bei Familienangehörigen oder Freunden, auch der Aufenthalt im Ausland wurde genannt. Andere Befragte hielten sich den Großteil des Tages im Freien oder in ihren Gärten auf und kehrten erst am Abend in ihre Wohnungen zurück. Für Einige der Befragten war die Sanierung ein bedeutender Einschnitt:

*„Wohnung war tagsüber nicht bewohnbar. Bin im Winter morgens umhergeirrt um einen Platz zum Frühstück zu finden“.*

Andere wiederum wollten ihre Wohnung nicht verlassen, da

*„von ca. 7.00 bis 16.00 Uhr die Haustür und alle Wohnungstüren offen standen. Habe immer nur geschaut, ob die Leute, die in die Wohnung kamen, auch wirklich Handwerker sind“.*

Einige der Befragten suchten als Strategie das Gespräch mit den Handwerkern, der Bauleitung oder der Hausverwaltung:

*„Baufachleute direkt angesprochen, auf Missstände hingewiesen, um Abhilfe gebeten“.*

Berufstätige Personen erlebten die Sanierung erst nach Feierabend oder am Samstag. Einige der Befragten gaben auch an, sich gar nicht mit der Situation beschäftigt zu haben, diese als gegeben hinzunehmen oder auch gut damit zurechtgekommen zu sein.

#### 4.1.6 Unterstützungsangebote durch die Hausverwaltung

Die Befragten nahmen ebenfalls Stellung zur Wichtigkeit von Unterstützungsangeboten der Hausverwaltung<sup>9</sup>, die im Folgenden zunächst im Gesamten dargestellt wird, bevor die Einzelitems näher betrachtet werden.

Skala: Unterstützungsangebote der Hausverwaltung (Cronbachs Alpha = .760)

##### Miete/Eigentum

Informations-, Kommunikations- und Unterstützungsangebote durch die Hausverwaltung sind beiden Gruppen durchschnittlich wichtig. Mieter/innen sind die Angebote jedoch signifikant wichtiger ( $p = .042$ ) als den Eigentümer/innen ( $M$  Mieter/innen: 3,4;  $M$  Eigentümer/innen: 3,0).

##### Sanierungszeitpunkt

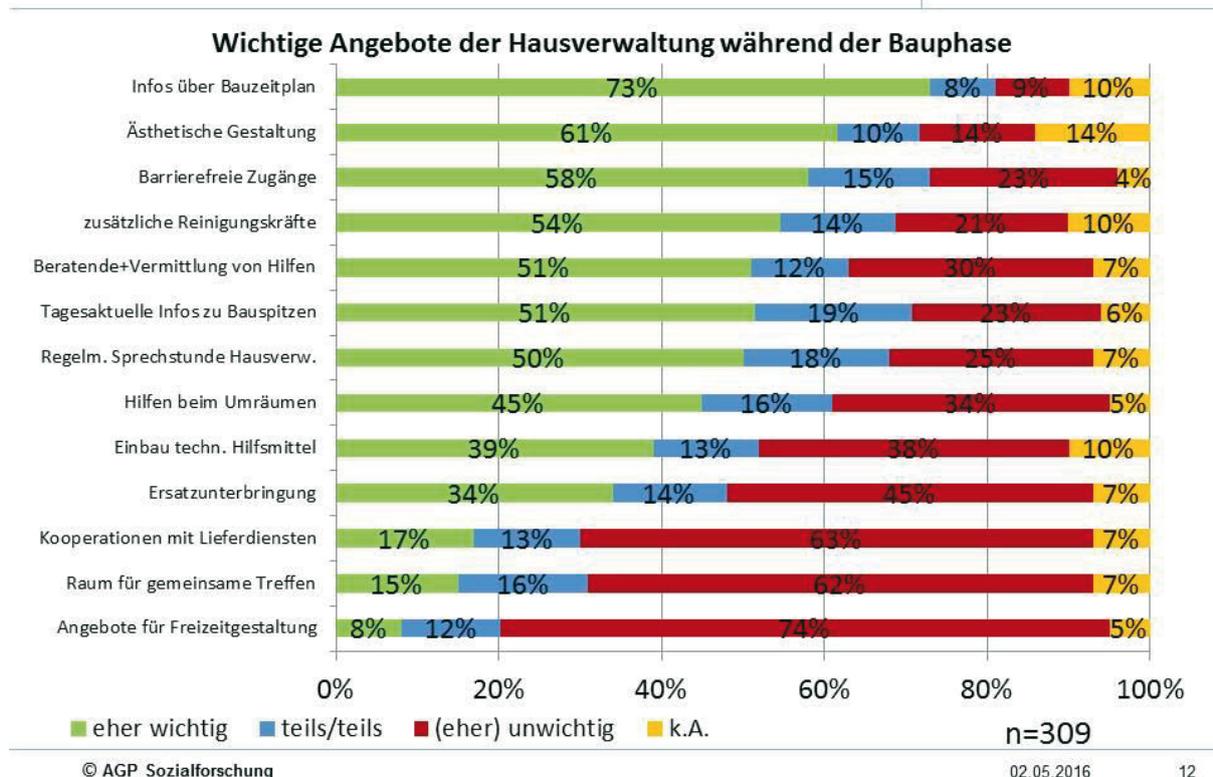
Es besteht kein signifikanter Unterschied, obgleich sich die Gruppen beim Thema Kommunikations-, Unterstützungs- und Informationsangebote der Hausverwaltung durchaus unterscheiden. Die Teilnehmer/innen während der Sanierung interessieren sich am meisten für Angebote ( $M$  vor: 3,0;  $M$  während: 3,6;  $M$  nach: 3,3).

---

<sup>9</sup> Ausprägungen der Angebotsskala: 1=unwichtig, 2=eher unwichtig, 3=teils/teils, 4=eher wichtig, 5=wichtig

Abbildung 11: Die wichtigsten Angebote durch die Hausverwaltung

Die wichtigsten Angebote für die Befragten sind Informationen über den Bauzeitplan sowie die ästhetische Gestaltung



Im Folgenden werden die signifikanten Gruppenunterschiede zwischen Mieter/innen und Eigentümer/innen bzw. den Befragten vor/während/nach der Sanierung bezüglich der Relevanz der einzelnen Angebote der Hausverwaltung dargestellt.

**Miete/Eigentum**

**Rechtzeitige Informationen** über den Bauzeitplan und die einzelnen Sanierungsschritte spielen für beide Gruppen eine große Rolle (*M* Mieter/innen: 4,3; *M* Eigentümer/innen: 3,9).

**Sanierungszeitpunkt**

**Rechtzeitige Informationen** über den Bauzeitplan und die einzelnen Sanierungsschritte sind allen Gruppen, vorweg der Gruppe während, eher bis ziemlich wichtig (*M* vor: 3,8; *M* während: 4,6; *M* nach: 4,2).

Miete/Eigentum	Sanierungszeitpunkt
<p>Beiden Gruppen ist eine <b>ästhetische Gestaltung</b> (z.B. ein neuer Anstrich) der Gemeinschaftsflächen und Fassaden sehr wichtig (<i>M</i> Mieter/innen: 4,1; <i>M</i> Eigentümer/innen: 4,0). Ein signifikanter Unterschied zwischen den Gruppen besteht nicht.</p>	<p>Die Gruppe vor der energetischen Sanierung (<i>M</i> 3,5) unterscheidet sich signifikant von den beiden anderen Gruppen, denen die <b>ästhetische Gestaltung</b> sehr wichtig ist (<i>M</i> während: 4,3; <i>M</i> nach: 4,0; vor/während: <math>p = .006</math>; vor/nach: <math>p = .022</math>).</p>
<p>Die Mieter/innen sind sich einig: <b>Barrierefreie Zugänge</b> zum Haus sind wichtig. Die Gruppe der Eigentümer/innen ist sich uneinig. Fast alle Antwortoptionen, von unwichtig bis wichtig, wurden gleich häufig angekreuzt. Es besteht ein hochsignifikanter Unterschied zwischen den Gruppen (<math>p = .029</math>). Den Mieter/innen sind barrierefreie Zugänge deutlich wichtiger als den Eigentümer/innen (<i>M</i> Mieter/innen: 3,7; <i>M</i> Eigentümer/innen: 3,1).</p>	<p><b>Barrierefreie Zugänge:</b> Es besteht ein signifikanter Gruppenunterschied zwischen den Gruppen vor (<i>M</i>: 3,4) und während der Sanierung (<i>M</i>: 4,3) sowie zwischen den Gruppen während und nach (<i>M</i>: 3,6) der Sanierung (vor/während: <math>p = .010</math>; während/nach: <math>p = .002</math>). Die Teilnehmer/innen, bei denen gerade Bauarbeiten stattfinden, empfinden barrierefreie Zugänge zum Haus als signifikant wichtiger als die anderen beiden Gruppen.</p>
<p>Ein Angebot durch die Hausverwaltung könnte eine <b>zusätzliche Reinigungskraft</b> sein, die während der Bauphasen für Sauberkeit und Ordnung sorgt. Dies wäre beiden Gruppen, insbesondere den Mieter/innen, relativ wichtig (<i>M</i> Mieter/innen: 3,7; <i>M</i> Eigentümer/innen: 3,4). Es lassen sich keine signifikanten Unterschiede zwischen den Gruppen feststellen.</p>	<p>Eine <b>zusätzliche Reinigungskraft</b> wäre allen drei Gruppen wichtig (<i>M</i> vor: 3,7; <i>M</i> während: 3,9; <i>M</i> nach: 3,6). Ein signifikanter Unterschied zwischen den Gruppen besteht nicht.</p>

Miete/Eigentum	Sanierungszeitpunkt
<p>Eine <b>Person, die</b> bei allen Problemen während der Sanierung <b>berät und Hilfen vermittelt</b> ist den Mieter/innen ziemlich wichtig (<i>M</i> Mieter/innen: 3,6), den Eigentümer/innen hingegen eher unwichtig (<i>M</i> Eigentümer/innen: 1,9).</p>	<p>Eine <b>Person, die</b> bei allen Problemen während der Sanierung <b>berät und Hilfen vermittelt</b>, ist den Gruppen vor und nach mittelmäßig wichtig (<i>M</i> vor: 3,1; <i>M</i> nach: 3,3), der Gruppe während eher wichtig (<i>M</i> während: 3,9).</p>
<p><b>Tagesaktuelle Informationen zu Bau- und Lärmspitzen</b> (z.B. „Belastungsampel“) scheinen ebenfalls erwünscht zu sein (<i>M</i> Mieter/innen: 3,5; <i>M</i> Eigentümer/innen: 3,2).</p>	<p><b>Tagesaktuelle Informationen zu Bau- und Lärmspitzen</b> (z.B. "Belastungsampeln") scheinen bei der Gruppe vor der Sanierung keinen großen Wert zu haben, bei den anderen beiden Gruppen umso mehr ins Gewicht zu fallen (<i>M</i> vor: 2,8; <i>M</i> während: 3,7; <i>M</i> nach: 3,6).</p>
<p>Eine <b>regelmäßige Sprechstunde</b> mit der Hausverwaltung vor Ort ist beiden Gruppen relativ wichtig (<i>M</i> Mieter/innen: 3,4; <i>M</i> Eigentümer/innen: 3,6).</p>	<p>Eine <b>regelmäßige Sprechstunde</b> mit der Hausverwaltung vor Ort ist auch diesen Gruppen (eher) wichtig (<i>M</i> vor: 3,4; <i>M</i> nach: 3,4; <i>M</i> während: 3,7).</p>
<p>Bei den Mieter/innen gibt es eine große Gruppe, der es nicht wichtig wäre, <b>Hilfe beim Umräumen</b> der Wohnung zu haben (falls die Sanierung dies erfordert) und eine (noch) größere Gruppe, der dieses Angebot sehr wichtig wäre. Die Eigentümer/innen sind sich einig, es besteht kein Interesse (<i>M</i> Mieter/innen: 3,3; <i>M</i> Eigentümer/innen: 2,2), womit die Gruppenunterschiede signifikant sind (<math>p = .05</math>) Erklären lässt sich dies nicht anhand der Altersunterschiede oder Unterschieden in der Mobilitätsbeeinträchtigung – in beiden Merkmalen sind sich die Gruppen ähnlich.</p>	<p>Die <b>Hilfe beim Umräumen</b> der Wohnung (sofern es die Bauarbeiten erfordern) wäre allen Gruppen mittelmäßig wichtig. Dieses Ergebnis kommt durch extreme Untergruppen innerhalb der Gruppen zustande. Den Teilnehmer/innen ist die Hilfe entweder gar nicht oder sehr wichtig (<i>M</i> vor: 3,3; <i>M</i> während: 3,2; <i>M</i> nach: 3,1). Dabei unterscheiden sich die drei Gruppen nicht signifikant.</p>

Miete/Eigentum	Sanierungszeitpunkt
<p><b>Technische Hilfsmittel:</b> Auch bei dieser Variablen bewegen sich die Verteilungen im Mittel und zeigen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Gruppen auf. (<i>M</i> Mieter/innen: 3,0; <i>M</i> Eigentümer/innen: 2,5). Bei genauerer Betrachtung zeigen sich ebenfalls Untergruppen innerhalb der beiden Untersuchungsgruppen. Den Mieter/innen ist der Einbau zusätzlicher technischer Hilfsmittel, speziell für Seniorinnen und Senioren (z.B. Sensoren) sehr wichtig bzw. sehr unwichtig. Bei den Eigentümer/innen sieht es zwar ähnlich aus, dennoch ist hier die Streuung im Mittel, breiter.</p>	<p>Der Einbau zusätzlicher <b>technischer Hilfsmittel</b> wäre allen Gruppen ungefähr gleich (mittelmäßig) wichtig (<i>M</i> vor und während: 2,9; <i>M</i> nach: 3). Es besteht kein signifikanter Unterschied zwischen den Gruppen.</p>
<p><b>Ersatzunterbringung:</b> Keine signifikanten Unterschiede zwischen den Gruppen. Die Verteilungen bewegen sich im Mittel (<i>M</i> Mieter/innen und <i>M</i> Eigentümer/innen: 2,7), es zeigen sich jedoch Untergruppen innerhalb der beiden Untersuchungsgruppen. Bei den Mieter/innen gibt es zwei Extremgruppen: eine Ersatzunterbringung tagsüber (z.B. für pflegebedürftige Bewohner/innen) ist ihnen entweder sehr wichtig oder sehr unwichtig. Den Eigentümer/innen ist dieses Angebot entweder sehr unwichtig oder mittelmäßig wichtig.</p>	<p>Eine zeitweilige <b>Ersatzunterbringung</b> wäre allen Gruppen mittelmäßig wichtig (<i>M</i> vor: 2,6; <i>M</i> während: 2,8; <i>M</i> nach: 2,7). Auch hier kommt dieses Ergebnis durch extreme Untergruppen innerhalb der Gruppen zustande. Signifikante Gruppenunterschiede bestehen nicht.</p>

Miete/Eigentum	Sanierungszeitpunkt
<p>Es zeigt sich eine eindeutige Verteilung in beiden Gruppen: eine <b>Kooperation mit Lieferdiensten</b> (z.B. Essen auf Rädern), ist sowohl den Mieter/innen als auch den Eigentümer/innen ziemlich unwichtig (<i>M</i> Mieter/innen: 2,1; <i>M</i> Eigentümer/innen: 2,2). Die Gruppen unterschieden sich nicht signifikant voneinander.</p>	<p>Allen Gruppen ist die <b>Kooperation mit Lieferdiensten</b> relativ unwichtig. Der Gruppe vor den Sanierungen (<i>M</i>: 1,5) noch unwichtiger als der Gruppe während (<i>M</i>: 1,9) und nach (<i>M</i>: 2,2) der Sanierung. Es besteht kein signifikanter Gruppenunterschied.</p>
<p>Es besteht kein signifikanter Gruppenunterschied. Angebote für <b>alternative Freizeitgestaltungen</b> (z.B. Spielenachmittag in nahegelegenen Räumlichkeiten) sind sowohl den Mieter/innen (<i>M</i>: 1,7) als auch den Eigentümer/innen (<i>M</i>: 1,8) ziemlich unwichtig.</p>	<p>Kaum jemandem wären Angebote im Bereich <b>alternative Freizeitgestaltungen</b> wichtig (<i>M</i> vor: 1,7; <i>M</i> während: 1,4; <i>M</i> nach: 1,7). Keine signifikanten Gruppenunterschiede.</p>
<p><b>Raum für gemeinsame Treffen</b> mit anderen Bewohner/innen (Austausch) ist sowohl den Mieter/innen (<i>M</i>: 2,1) als auch den Eigentümer/innen (<i>M</i>: 2,1) ziemlich unwichtig.</p>	<p>Allen drei Gruppen ist <b>Raum für gemeinsame Treffen</b> relativ unwichtig (<i>M</i> vor: 2,0; <i>M</i> während: 2,0; <i>M</i> nach: 2,1).</p>

In Bezug auf die Unterschiede zwischen den Mieter/innen und den Eigentümer/innen (Hypothese 1) lässt sich sagen, dass die Gesamtskala deutliche Hinweise gibt, dass die Mieter/innen sich eher Angebote der Hausverwaltung wünschen. Im Einzelnen betrachtet, zeigt sich, dass beide Gruppen eine rechtzeitige und tagesaktuelle Information wünschen, großen Wert auf ästhetische Gestaltung legen, zusätzliche Reinigungsdienstleistungen und regelmäßige Sprechstunden für wichtig halten. Beiden Gruppen sind Kooperationen mit Lieferdiensten, alternative Freizeitangebote und Raum für gemeinsame Treffen nicht wichtig. Unterschiede bestehen zwischen Mieter/innen und Eigentümer/innen bei den Themen „Barrierefreie Zugänge“, „Beratungsperson“, „Hilfe beim Umräumen“, „Einbau technischer Hilfsmittel“ und „Ersatzunterbringung“, die den Mieter/innen insgesamt oder zumindest einer Untergruppe der Mieter/innen deutlich wichtiger sind als den Eigentümer/innen.

In Bezug auf den Zeitpunkt der Sanierung (Hypothese 2) zeigen die Bewohner/innen vor der Sanierung hauptsächlich Interesse an der ästhetischen Gestaltung. Während der Sanierung sind die rechtzeitigen und tagesaktuellen Informationen und barrierefreie Zugänge von hoher Bedeutung.

#### Der Wunsch nach Angeboten im offenen Fragebogenteil

Im offenen Teil des Fragebogens bringen die Befragten vor allem zur Sprache, dass sie sich zuverlässige Ansprechpartner/innen wünschen, die zeitlich und räumlich für sie erreichbar und ihnen bei Fragen und Problemen zur Verfügung stehen. So wünschen sie sich, dass *„immer ein Ansprechpartner zur Stelle“* ist. Wichtig sind ihnen auch die Einhaltung von Absprachen und *„verlässliche Termine“*.

### 4.1.7 Negative Folgen der Sanierung

Obwohl viele der Befragten die Sanierung im Ganzen positiv bewerten (vgl. 4.1.8), bestehen bei ihnen verschiedene Bedenken zu den Folgen der Sanierung. Im offenen Antwortteil der schriftlichen Befragung äußern sie unterschiedliche Befürchtungen, unter denen die Angst vor Mieterhöhungen mit Abstand am häufigsten (22 Kommentare) genannt wird. Die finanzielle Belastung durch eine höhere Miete wird als Zumutung erachtet, die für mehrere von ihnen einen existenziellen Unsicherheitsfaktor darstellt, da sie sich teilweise nicht in der Lage sehen, weitere Mieterhöhungen mitzutragen:

*„Die Preise der Wohnung steigen. Kann ich sie noch lange bezahlen?“*

Der Unmut wird in 50 % dieser Fälle damit begründet, dass die Sanierungsmaßnahmen als unnötig eingeschätzt werden und eine Mieterhöhung so als nicht gerechtfertigt erscheint. Dabei wird deutlich, dass viele der Befragten die Mieterhöhungen mit Nebenkosteneinsparungen gegenrechnen und befürchten, dass die sinkenden Nebenkosten die erhöhte Kaltmiete nicht ausgleichen können.

*„Ich befürchte, dass die Einsparungen bei den Energiekosten deutlich geringer ausfallen als die Erhöhung der Mietkosten!“*

Die Befragten stellen auf diese Weise den Zweck der energetischen Sanierung in Frage. Die Mieterhöhung wird aber auch von Befragten bemängelt, die mit der Sanierung als solcher zufrieden sind:

*„Die Sanierung-Modernisierung meines Gebäudes war toll, aber die Miete wurde schon zwei Mal erhöht, wenn's noch eine Erhöhung gibt, kann ich meine Wohnung nicht bezahlen.“*

Von Mieterhöhungen abgesehen werden vor allem Probleme mit der Dämmung genannt. Mehrere Befragte klagen über Probleme mit hoher Luftfeuchte und Schimmel. Sie bemängeln zum Teil, dass Flächen und Deckenhöhen im Zuge der Sanierung kleiner geworden sind. Auch hellhörige Räume durch neu verlegte Böden werden kritisiert, ebenso wie verminderter Lichteinfall und eine erhöhte Brandgefahr durch Dämmmaterial:

*„Die Mieter über mir, die machen uns krank. Durch die Modernisierung höre ich trampeln, und gehen den ganzen Tag, bis 23.00 Uhr täglich.“*

Darüber hinaus vermissen einige der Befragten nach der Sanierung teilweise ganz bestimmte einzelne Elemente, die ihnen wichtig gewesen wären, wie etwa eine Badewanne oder Rollläden. Dass die Dämmung keine Wirkung zeige und es unverändert kalt sei, stellt einen weiteren Kritikpunkt dar.

#### 4.1.8 Gesamtbewertung der Sanierung

Die energetische Sanierung wird sowohl bei den Eigentümer/innen als auch bei den Mieter/innen im Großen und Ganzen äußerst positiv wahrgenommen. Die Eigentümer/innen sind noch etwas zufriedener mit den Bauarbeiten als die Mieterinnen, bei denen es ein recht ausgeprägtes Mittelfeld gibt<sup>10</sup>.

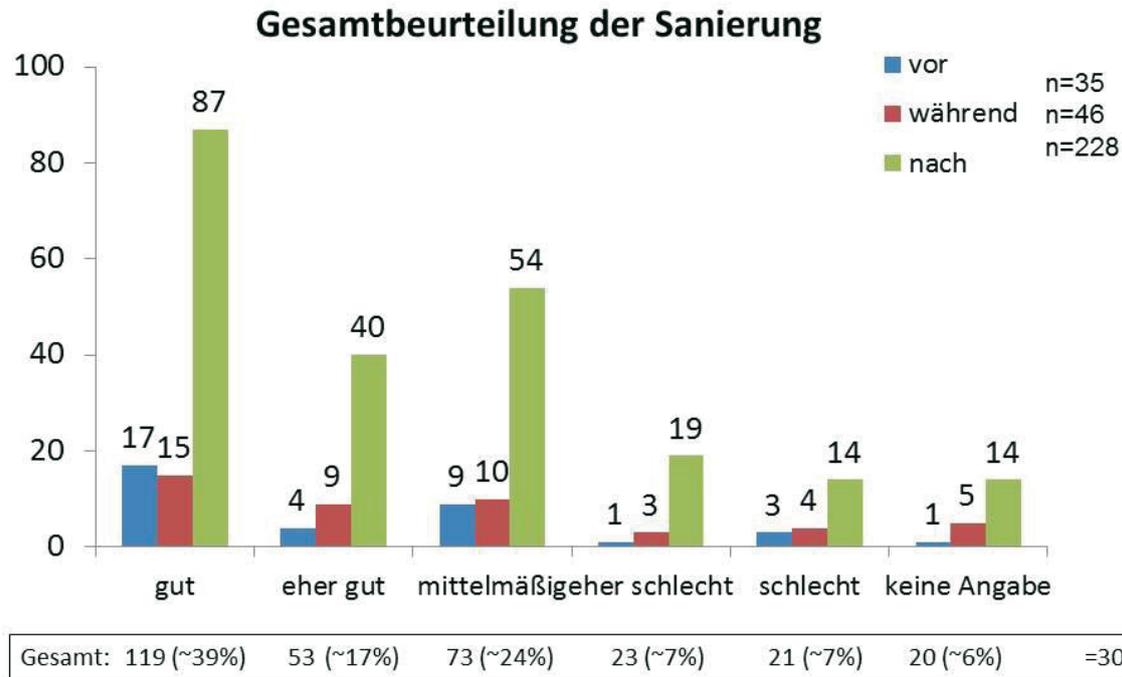
Letztlich scheinen alle Gruppen relativ zufrieden mit der energetischen Sanierung zu sein ( $M$  vor 3,9;  $M$  während 3,7;  $M$  nach 3,8<sup>11</sup>). Dennoch kann festgestellt werden, dass die Befragten vor der Sanierung eine positivere Gesamtbewertung abgeben.

---

<sup>10</sup> Eigentümer/innen: 78% (eher)gut, 11% mittelmäßig, 11% (eher)schlecht;  
Mieter/innen: 57% (eher)gut, 27% mittelmäßig, 16% (eher) schlecht

<sup>11</sup> Ausprägung der Skala: 1=schlecht, 2=eher schlecht, 3=teils/teils, 4=eher gut, 5=gut

## Über die Hälfte der Befragten sind mit der Sanierung (sehr) zufrieden



Trotz der relativ guten Gesamtbewertung gibt es eine kleine Gruppe von Befragten (n=44), die die Sanierung als (eher) schlecht bewertete. In welchem Zusammenhang die Bewertung der Sanierung<sup>12</sup>, im Zusammenhang mit den Belastungs-, Beanspruchungs-, Bewältigungsstrategien- und Angebotsskalen steht, wird im Folgenden deskriptiv untersucht.

**Belastungsskalen** (Schmutz und Unordnung, Sicherheitsrisiko und Unfallgefahr, Kommunikations-/Informationsprobleme)

Befragte, die die Sanierung im Gesamten mit „schlecht“ oder „eher schlecht“ bewertet haben, erzielen auf den drei Belastungsskalen „Schmutz und Unordnung“ (als höchster Faktor), „Sicherheitsrisiko und Unfallgefahr“ und „Kommunikations-/Informationsprobleme“ im Durchschnitt deutlich höhere Werte, d.h. sie stimmen häufiger als andere Befragte Aussagen zu, denen zufolge es im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Belastungen gekommen ist. Ihre Mittelwerte auf den drei Skalen liegen bei 4,2, 3,6 und 2,9. Befragte mit positiver Ge-

<sup>12</sup> Zur Anschaulichkeit wurden jeweils die beiden äußeren Antwortkategorien „schlecht“ und „eher schlecht“ sowie „gut“ und „eher gut“ zu einer Gruppe zusammengefasst.

samtbeurteilung erreichen hingegen deutlich niedrigere Mittelwerte von 2,8, 2,1 und 1,6 – sie geben also seltener an, es sei zu Belastungen gekommen.

**Abbildung 13: Gesamturteil in Bezug auf Schmutz und Unordnung**

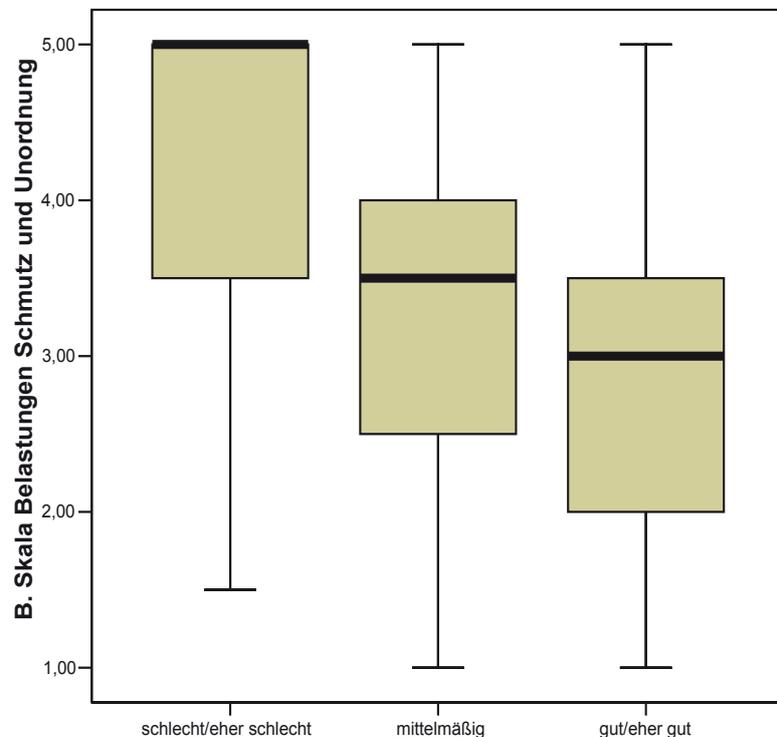
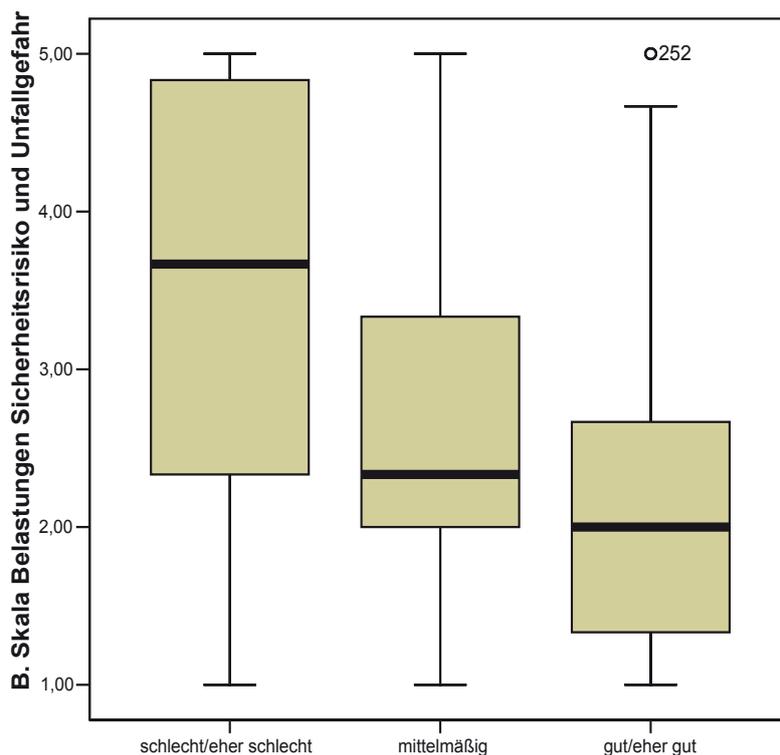


Abbildung 13 (Boxplot<sup>13</sup>) zeigt, wie die Gruppen der Befragten, die die Sanierung im Gesamten als negativ, mittelmäßig oder positiv beurteilen, die Belastungen durch Schmutz und Unordnung beurteilen. Die vertikal am höchsten liegende Box bei denjenigen mit negativer Sanierungsbeurteilung (linke Box, n=40; mindestens 3. und 4. Quartil im Bereich des Wertes 5), lässt darauf schließen, dass diese Studienteilnehmenden den Fragen nach solchen Belastungen eher zustimmen, wohingegen Befragte mit positivem Gesamturteil (n=161) sich in Bezug auf Schmutz und Unordnung deutlich weniger belastet sehen.

---

<sup>13</sup> Der Wert 1 auf der y-Achse steht dabei für die Antwort „stimmt nicht“ auf die Aussage hin, es sei in Zusammenhang mit den Bauarbeiten etwa zu Lärm gekommen. Der Wert 5 hingegen steht für „stimmt sehr“, was bedeutet, dass die Befragten sich sehr belastet sehen. Die Box entspricht dem Wert, in dem sich die mittleren 50% der Daten (2. und 3. Quartil) befinden. Die fett gedruckte Linie innerhalb der Box stellt den Median dar, also den Wert des Falles, der in der Mitte der Fälle liegt, wenn man sie nach der Größe ihrer Werte sortiert.

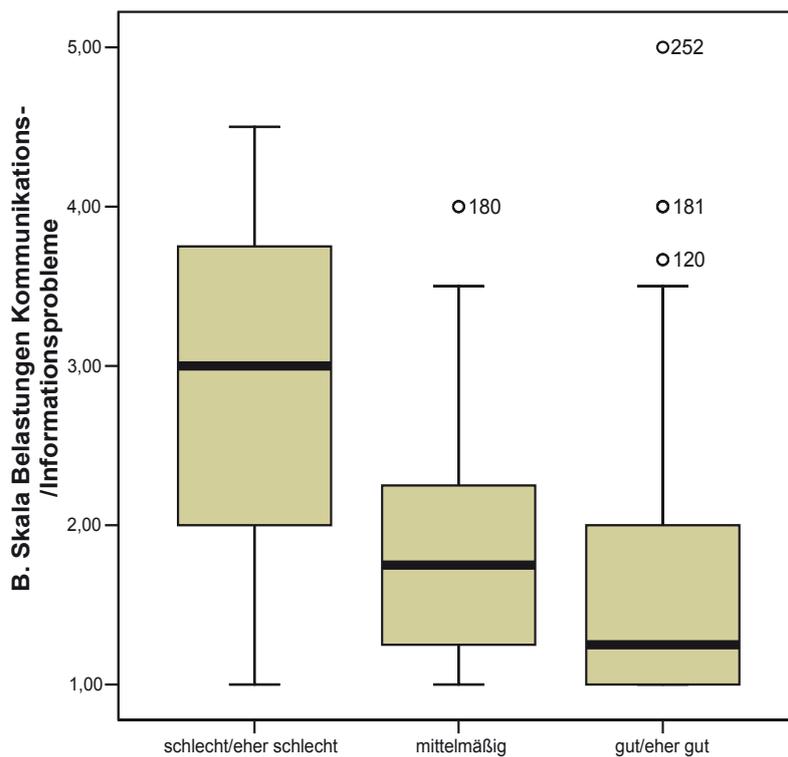
Abbildung 14: Gesamturteil in Bezug auf Sicherheitsrisiko und Unfallgefahr<sup>14</sup>



Die Boxplots der Antwortverhalten der drei Gruppen zeigen, dass Befragte mit schlechtem oder eher schlechtem Gesamturteil (n=39) auf der Skala mit Belastungen zu Sicherheitsrisiken und Unfallgefahren (Abbildung 14) höhere Werte erzielen als die anderen beiden Gruppen, sie die Belastungen also stärker wahrnehmen. Befragte, die die Sanierung als „gut“ oder „eher gut“ bewerten, hingegen stimmen Aussagen zu solchen Belastungen weit weniger häufig zu.

<sup>14</sup> Einzelne Werte, die von der Box optisch abgetrennt sind, wie in der Abbildung der Fall mit der Nummer 252, werden als Ausreißer behandelt, da sie sich außerhalb der 1,5fachen Höhe der Box befinden. Sie weichen als Extremwerte so stark von den anderen Werten ab, dass sie in der Berechnung nicht berücksichtigt werden (so auch in Abb. 14, 16, 19).

**Abbildung 15: Gesamturteil in Bezug auf Kommunikations- und Informationsprobleme**



Auch durch Kommunikations- und Informationsprobleme (Abbildung 15) fühlen sich Befragte mit negativer Gesamtbeurteilung der Sanierung (n=40) deutlich häufiger betroffen als Teilnehmer/innen, die die Sanierung als „mittelmäßig“ (n=70) oder positiv (n=158) beurteilen.

### **Beanspruchungsskalen** (Gesundheitliche Beanspruchung, Kontrollverlust)

Befragte mit negativer Gesamtbewertung der Sanierung klagen auch häufiger über Beanspruchungen und weisen dementsprechend durchschnittlich höhere Werte auf den beiden Beanspruchungsskalen „Gesundheitliche Beanspruchung“ (Abbildung 16) und „Kontrollverlust“ (Abbildung 17) auf: 3,46 und 3,32 im Vergleich 2,08 und 1,86 bei Befragten mit positiver Sanierungsbeurteilung.

Abbildung 16: Gesamturteil in Bezug auf gesundheitliche Beanspruchung

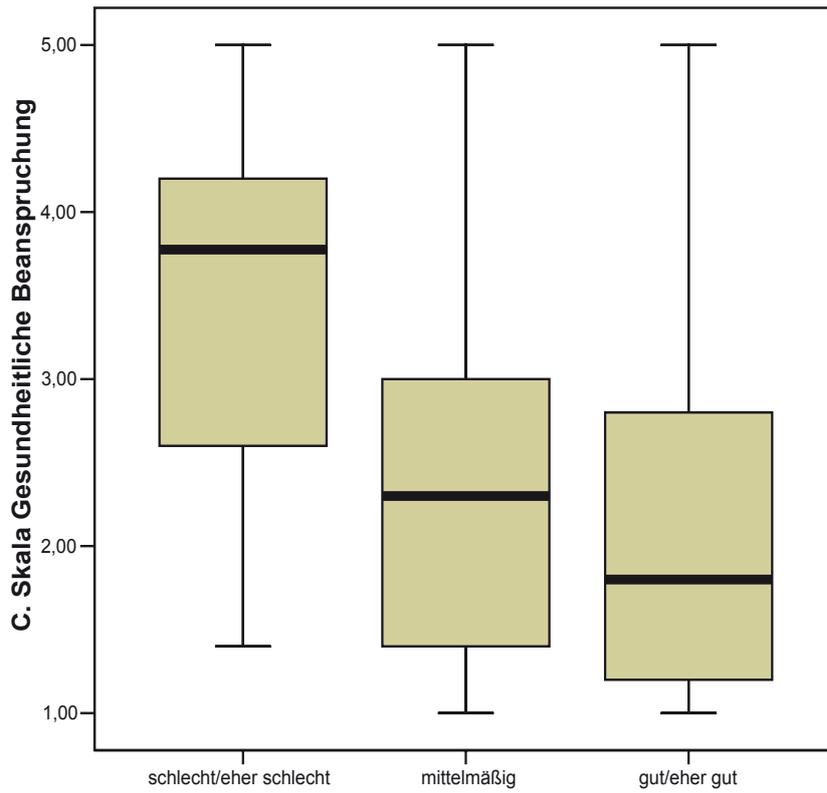
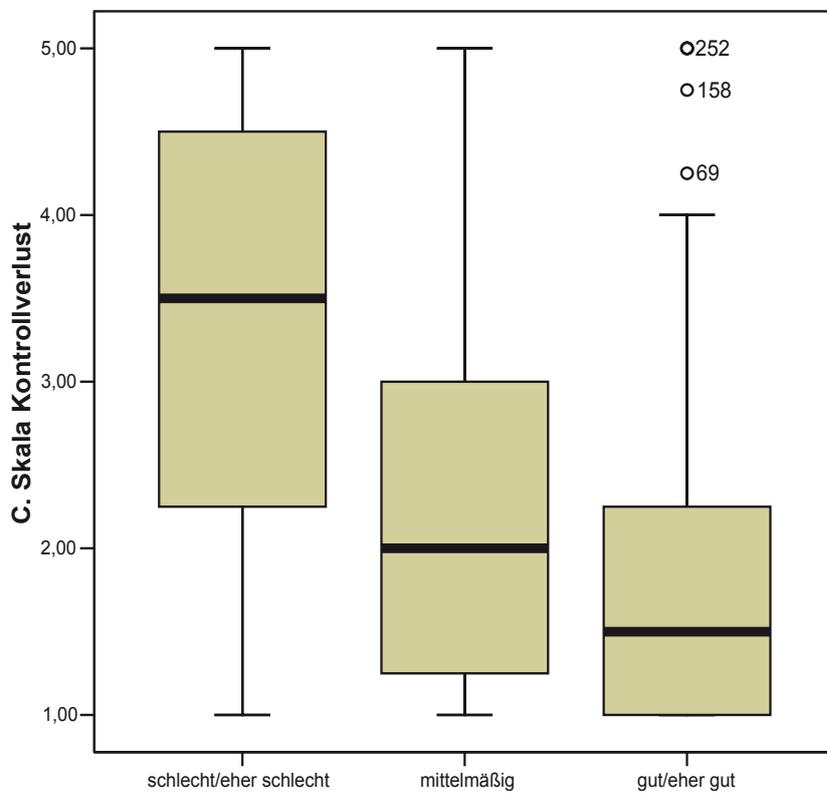


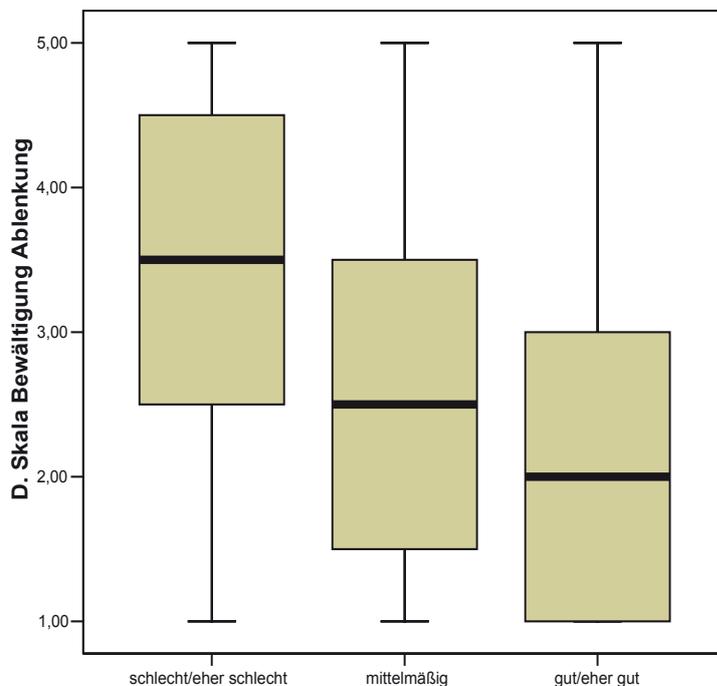
Abbildung 17: Gesamturteil in Bezug auf Kontrollverlust



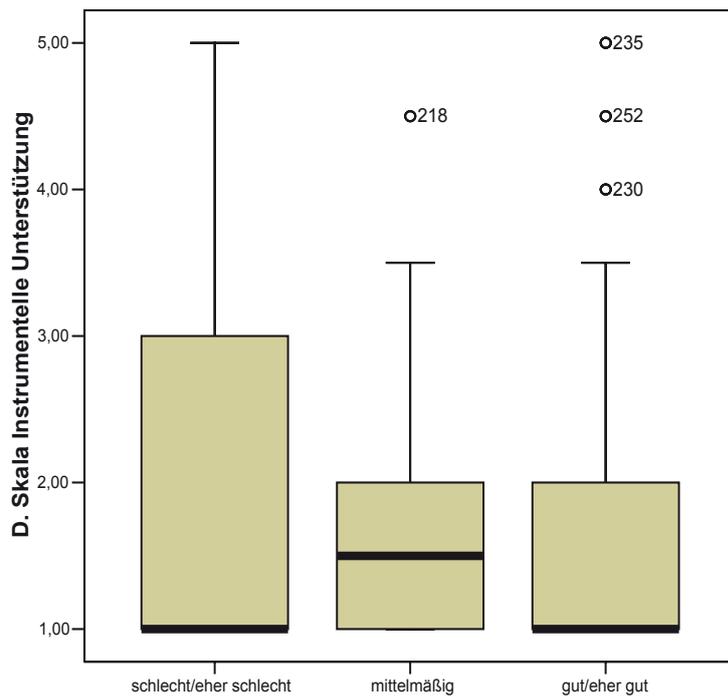
### Bewältigungsstrategien-Skalen (Bewältigung Ablenkung, instrumentelle Unterstützung)

Auf den D-Skalen „Bewältigung und Ablenkung“ (Abbildung 18) und „Instrumentelle Unterstützung“ (Abbildung 19), die die Coping-Strategien der Befragten erfassen, liegen die Mittelwerte der Befragten mit negativer Gesamtbeurteilung über denen der anderen – sie geben also häufiger an, Bewältigungsstrategien zu nutzen und auf instrumentelle Unterstützung zurückzugreifen – zeigen also durchaus einen aktiven Umgang mit der für sie belastenden Situation. Lediglich für die Skala „Emotionale Unterstützung“ (Abbildung 20) ist der Unterschied der Mittelwerte nicht signifikant, da sich hier die Boxplots der beiden Gruppen „schlecht/eher schlecht“ und „gut/eher gut“ kaum voneinander unterscheiden – Befragte mit schlechtem Gesamturteil nehmen also genauso selten emotionale Unterstützung in Anspruch wie Teilnehmende mit guter Sanierungsbewertung.

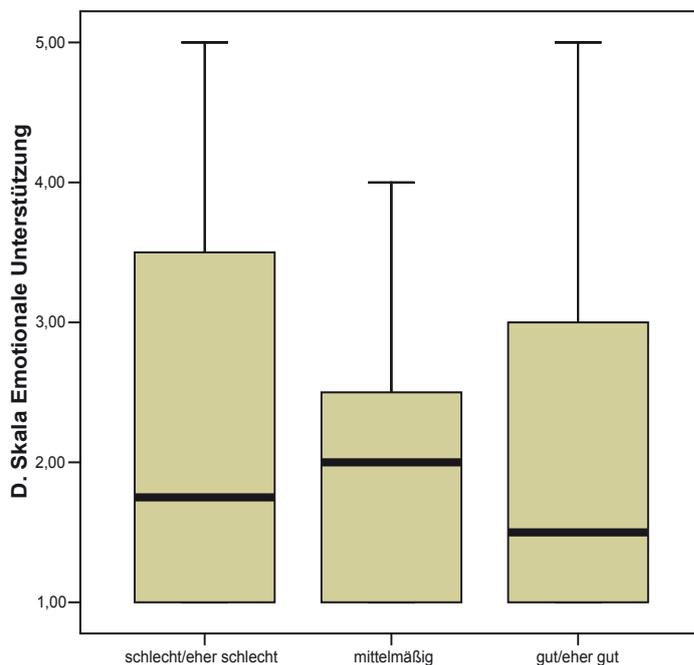
Abbildung 18: Gesamturteil in Bezug auf Ablenkung als Bewältigungsstrategie



**Abbildung 19: Gesamturteil in Bezug auf instrumentelle Unterstützung**



**Abbildung 20: Gesamturteil in Bezug auf emotionale Unterstützung**

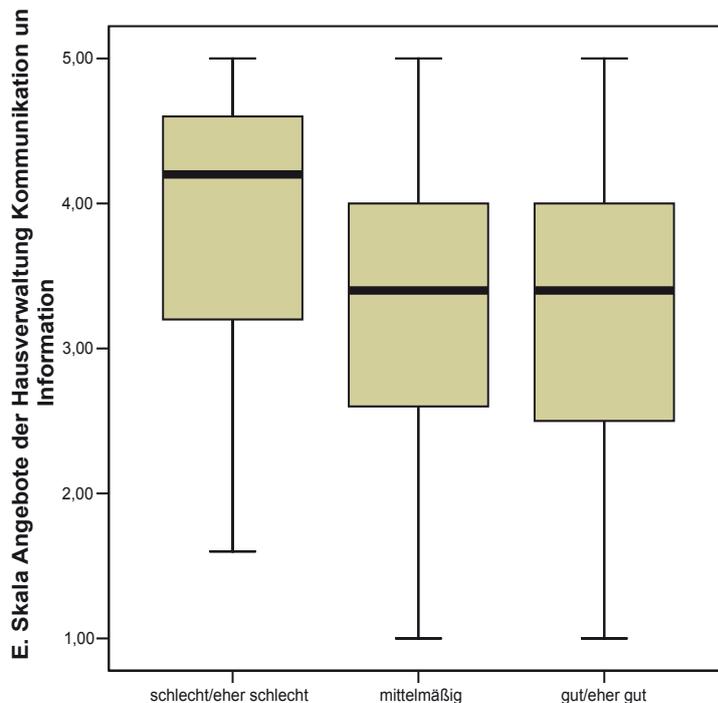


**Angebotsskala** (Angebote der Hausverwaltung Kommunikation und Information)

Auch mit der Skala E. „Angebote der Hausverwaltung Kommunikation und Information“ (Abbildung 21) wurde die Gesamtbeurteilung der Sanierung in Beziehung gesetzt. Je negativer die Befragten die Sanierung beurteilen, desto häufiger besteht bei ihnen der Wunsch

nach Kommunikations- und Informationsangeboten von Seiten der Hausverwaltung. Der Mittelwert der Befragten mit schlechter oder eher schlechter Gesamtbewertung liegt mit 3,87 deutlich über dem von Befragten mit positiver Beurteilung (3,33).

**Abbildung 21: Gesamturteil in Bezug auf Wunsch nach kommunikativen Angeboten der Hausverwaltung**



Ältere Befragte bewerten die Sanierung im Ganzen durchschnittlich etwas positiver. 27% (n=11) der Befragten mit negativer Sanierungsbewertung geben an, mit ihrem Einkommen nicht gut zurecht zu kommen; unter den Befragten, die die Sanierung insgesamt als gut beurteilen, sind es nur 8% (n=13). Diejenigen mit schlechter Sanierungsbeurteilung erhoffen sich außerdem erheblich seltener eine Nebenkostenersparnis (21% im Vergleich zu 38% der Personen, die die Gesamtbewertung „gut“ vergaben).

Bei einer Einzelbetrachtung der Gruppe der Mieter/innen korrespondiert die Sanierungsbeurteilung zudem mit der Wichtigkeit, die die Befragten einer regelmäßigen Sprechstunde der Hausverwaltung beimessen. Während 53% der Mieter/innen mit einer sehr negativen Beurteilung eine solche Sprechstunde für wichtig halten (n=19), tun dies nur 29% derjenigen, die die Sanierung als gut bewerten (n=40). Bei den Eigentümer/innen hingegen geben immerhin 43% derer, die die Sanierung gut oder eher gut finden, an, eine regelmäßige Sprechstunde sei ihnen wichtig (n=9).

### 4.1.9 Zusammenfassung der quantitativen Untersuchung

Die Ergebnisse der Fragebogenerhebung zeigen deutlich, dass der größte Teil der Befragten mit der energetischen Sanierung im Gesamten zufrieden ist, wobei die Eigentümer/innen etwas zufriedener sind als die Mieter/innen. Hypothese 1, der zu Folge sich die Mieter/innen als belasteter bzw. beanspruchter beschreiben, hat sich somit bestätigt. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Gruppe der befragten Eigentümer/innen in der Stichprobe relativ klein ist und Aussagen über diesen Unterschied nur mit Vorsicht getroffen werden können, wobei eine Tendenz durchaus erkennbar ist. Anders als erwartet sehen die Befragten insgesamt kaum Schwierigkeiten durch Informations- und Kommunikationsprobleme, sondern nehmen im Rahmen der Baumaßnahmen vor allem Lärm und Schmutz als stark belastend wahr. Erwartungsgemäß bestehen dabei Unterschiede je nach Sanierungszeitpunkt (H 2): Befragte während der Sanierung sind durch die Sanierungsmaßnahmen signifikant stärker belastet als Befragte, bei denen die Sanierung noch bevorsteht oder bereits abgeschlossen ist. Es zeigt sich also, dass die erlebten Belastungen rückblickend in abgeschwächter Form wahrgenommen werden.

Auffällig ist zudem, dass eine kleine Teil-Gruppe der Mieter/innen weit mehr belastet und beansprucht ist als alle anderen. Diese Gruppe, die entgegen den Erwartungen ganz unabhängig vom Alter der Befragten besteht, wendet vermehrt Strategien an, um mit den Belastungen umzugehen, und ist eher auf Angebote der Hausverwaltung angewiesen. Während sich die Befragten insgesamt vor allem rechtzeitige Informationen über den Bauzeitplan wünschen, ist besonders dieser kleinen Gruppe auch Hilfe beim Umräumen der Wohnung wichtig.

Befragte, die die Sanierung im Ganzen negativer beurteilen, sind auch stärker belastet und beansprucht, greifen eher auf Bewältigungsstrategien zurück und wünschen sich häufiger Angebote durch die Hausverwaltung. Zudem korreliert die Gesamtbeurteilung mit dem Alter – Ältere beurteilen die Sanierung etwas positiver. Schließlich bewerten auch diejenigen, die sich eine Nebenkostenersparnis erhoffen, die Sanierung insgesamt positiver.

## 4.2 Qualitative Studie

Mithilfe der qualitativen Untersuchung sollten die möglichen Belastungen, Beanspruchungen und Strategien, die während einer energetischen Sanierung auftreten können, noch näher und detaillierter untersucht werden.

Zunächst erfolgt eine Charakterisierung der befragten Personen als Gruppe. Welche Erfahrungen die Interviewten im Zusammenhang mit der (anstehenden) energetischen Sanierung äußerten, wird im Anschluss anhand eines Belastungsmodells erläutert.

#### 4.2.1 Charakterisierung der Interviewpartner/innen

Die Interviews wurden ausschließlich in Baden-Württemberg geführt. Für vier der Interviewpartner/innen stand zum Erhebungszeitpunkt die Sanierung noch bevor, ebenfalls vier Personen hatten die Sanierung schon hinter sich gebracht. Der Zeitpunkt der Sanierung lag dabei zwischen einem halben Jahr und drei Jahren zurück. Alle Interviewten lebten zur Miete in ihren Wohnungen, mit einer Wohndauer von 4 bis 22 Jahren.

**Tabelle 7: Kurzübersicht der Interviewpartner/innen**

Interviewpartner/in	Interviewort	Zeit der Sanierung	Alter	Geschlecht
IP1	BaWü	Nach (1-1,5 J.)	67	w
IP2	BaWü	Vor	66	w
IP3	BaWü	Nach (2,5-3 J.)	70	w
IP4	BaWü	Nach (0,5-1 J.)	92	w
IP5	BaWü	Nach (0,5-1 J.)	78	w
IP6m/IP6w	BaWü	Vor	85/80	m/w <sup>15</sup>
IP7	BaWü	Vor	70	m
Gesamt: 8 Interviews	Alle Interviews geführt in BaWü	3 Interviews VOR 4 Interviews NACH	Durchschnittl. Alter: 76	W: 6 M: 2

Die Befragten waren von unterschiedlichen Maßnahmen betroffen, die an allen Objekten die Einrüstung des gesamten Hauses erforderten. Bei allen Objekten wurden/werden die Fenster ausgewechselt und bei 6 Objekten die Außenfassaden gedämmt. Für drei Objekte gab/gibt es neue Balkone. Das Objekt von IP3 wurde grundsaniert. Zu den bereits beschriebenen Maßnahmen wurde bei diesem Objekt zusätzlich das Heizsystem erneuert, eine Trennwand zwischen Bad und Toilette eingezogen, neue Böden verlegt und eine Dach- und Kellersanierung durchgeführt.

Auch wenn die Maßnahmen für die energetische Sanierung nicht bei allen Befragten identisch sind, kann dennoch eine gewisse Vergleichbarkeit hergestellt werden, da die Handwerker bspw. sowohl von Außen als auch von Innen ihrer Arbeit nachkommen mussten. Die Maßnahmen erforderten also, dass die Wohnungen aller Befragten nicht mehr wie gewohnt

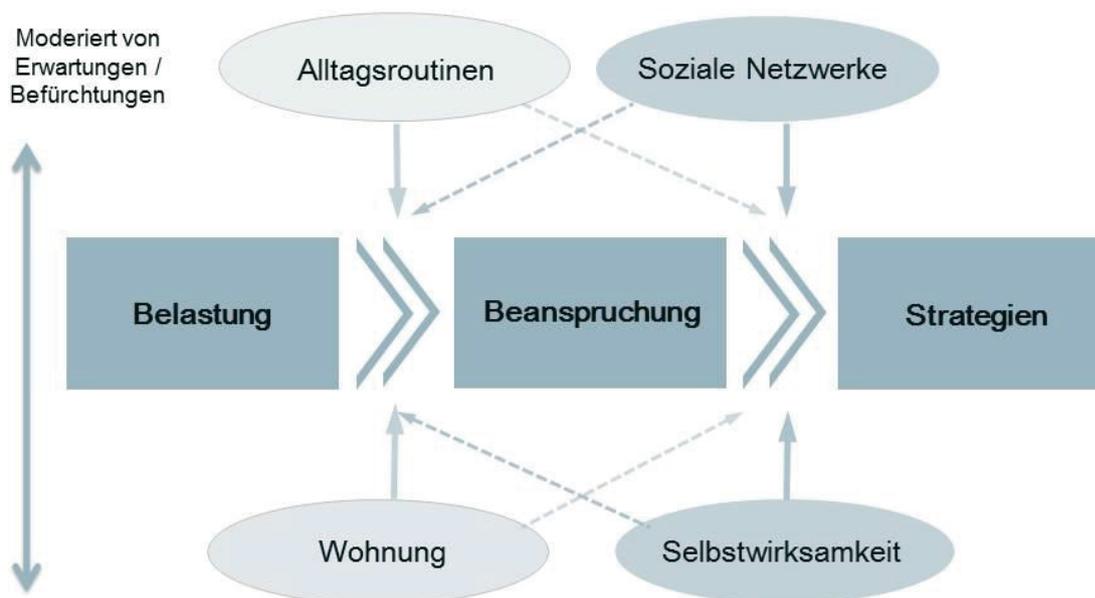
---

<sup>15</sup> Geplant war, Interview 6 mit einem Bewohner zu führen. Da sich die Ehefrau jedoch ebenfalls über das gesamte Interview hindurch mit einbrachte, wurde auch sie in die Tabelle aufgenommen.

als schützender Rückzugsort genutzt werden konnten/können, da fremde Personen Zutritt hatten/haben werden. Die Sanierungsarbeiten wurden in einem Zeitraum zwischen vier Monaten und knapp zwei Jahren durchgeführt.

#### 4.2.2 Modell zur Auswertung der qualitativen Ergebnisse

In der Auswertung der qualitativen Interviews wurden einige Differenzierungen vorgenommen. Zunächst wurde unterschieden zwischen den Befragten, denen eine Sanierung noch bevorsteht (IP2; IP6; IP7) und denjenigen, die eine energetische Sanierung bereits hinter sich haben (IP1; IP3; IP4; IP5). Leitend für die inhaltsanalytisch-rekonstruktive Auswertung war das auf Grundlage des Forschungsstandes und der Grundannahmen der Studie entwickelte Modell. Die durch eine energetische Sanierung objektiv auftretenden Belastungen können in Beanspruchung münden. Einflussgrößen sind hier das Ausmaß, in dem Alltagsroutinen und die Wohnung als Rückzugsort gestört werden. Inwieweit zur Bewältigung der Situation Strategien entwickelt werden und ob diese eher konstruktiven oder fatalistischen Charakter haben, wird von der Stärke der sozialen Netzwerke beeinflusst sowie auch von den Vorstellungen einer Person hinsichtlich ihrer Selbstwirksamkeit. Dabei streuen die Einflussgrößen aber auch in den jeweils anderen Prozessschritt (dünner gezogene Linien). Die eher positive oder negative Gesamtausrichtung der „sozialen Situation energetische Sanierung“ wird moderiert durch Erwartungen oder Befürchtungen.



### 4.2.3 Auswertung der Interviews

Die inhaltsanalytische Rekonstruktion der Interviews erfolgte nach der Modellierung (Abb.23) entsprechend entlang der in der folgenden Tabelle 7 angegebenen Themen. Für die Auswertung der Interviews vor der Sanierung (IP2, IP6w/IP6m, IP 7) wird ausschließlich Spalte 1 der Tabelle berücksichtigt.

**Tabelle 8: Thematische Unterteilung der Interviews nach der Sanierung**

Situation vor der Sanierung	Situation während der Sanierung	Situation nach der Sanierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ankündigung der Sanierung</li> <li>• Befürchtungen und Erwartungen</li> <li>• Alltagsroutinen</li> <li>• Bedeutung der Wohnung</li> <li>• Selbstwirksamkeit</li> <li>• Netzwerke</li> <li>• Eigen- und Fremdsicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belastungen</li> <li>• Beanspruchungen</li> <li>• Strategien während der Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zufriedenheit mit und Folgen der Sanierung</li> <li>• Wünsche nach der Sanierung</li> </ul>

## **Ankündigung der Sanierung**

Die Ankündigungen der Sanierungen erfolgten in sehr unterschiedlicher Weise und wurden von den Interviewten auch entsprechend verschieden rezipiert. Sprachbarrieren und Verständnisprobleme wurden dabei in keinem der Interviews nach der Sanierung bemängelt. In allen Fällen wurde schriftlich durch Briefe und Aushänge mit genauen Zeitplänen ausreichend präzise informiert, sodass die Befragten sich relativ gut informiert fühlten. Bei zwei der Befragten fand zusätzlich eine Versammlung statt. Die Befragten vor der Sanierung befinden sich noch in unterschiedlichen Stadien. Erste Informationen wurden z.T. bereits schriftlich versandt. Ein Befragter würde gerne zu den informierenden Versammlungen gehen, diese sind für ihn aber zu weit entfernt. IP2, die auf eine Wärmedämmung wartet, hat bislang keine konkrete Zusage, sondern nur vage mündliche Versprechungen.

## **Befürchtungen und Erwartungen**

Die Erwartungen an die Sanierung sind individuell sehr unterschiedlich und durch Vorerfahrung mit Sanierungen und insbesondere dem wahrgenommenen Sanierungsbedarf des Hauses geprägt.

Die Befragten vor der Sanierung äußerten kaum Befürchtungen.

*„Oder dann muss ich ins Schlafzimmer ziehen wahrscheinlich, für eine Zeitlang. Aber das ist ja nur vorübergehend. Das stört mich nicht.“ IP2*

Nur ein Mieter machte sich wegen einer Mieterhöhung Sorgen und sieht das Problem auf sich zukommen, dass er wegen der Handwerker dann öfters in der Wohnung sein müsste.

*„Nein, ich habe da keine Bedenken eigentlich. Nur die Mieterhöhung, wenn die nicht so arg ist, ist es ok.“ IP7*

Eine Befragte, die eine Sanierung nicht als notwendig erachtete, fühlte sich von deren Ankündigung überrumpelt. Zwar erhoffte sie sich von der Sanierung eine Nebenkostenersparnis, unterschätzte aber das Ausmaß der Beanspruchungen.

*„Ja, diese zusätzliche extreme Belastung ist während der Sanierung, wo ich auch gar keine Möglichkeit gehabt habe, mich zurückzuziehen oder mich einfach nur fallen zu lassen- Wissen Sie, wenn Sie den ganzen Tag unter Anspannung sind, dann gehen Sie irgendwann kaputt. Sie müssen irgendwann immer mal zwischendurch- Und gerade wenn man so schwer Rheuma hat, dann braucht man das doppelt und dreifach, dass man sich auch mal ein bisschen zurücknehmen kann. [...] Ich habe gar nicht gedacht, dass das so extrem wird.“ IP1*

Zwei der Interviewten nach der Sanierung hatten hingegen aus unterschiedlichen Gründen keine Befürchtungen: IP3 hielt die Sanierung für notwendig, rechnete dementsprechend be-

reits seit Längerem mit ihr und erwartete sie mit Spannung. IP4, die bereits eine Sanierung erlebt hatte, wusste, was auf sie zukam.

### **Alltagsroutinen**

Alle Befragten haben vor der Sanierung einen stark strukturierten Alltag, bei dem die Wochentage jeweils sehr ähnlich gestaltet sind.

Während der Sanierung haben die Befragten ihre Tagesabläufe weitgehend an die Umstände angepasst. Sie schildern, wie sie durch die Sanierungsabläufe in ihren zeitlichen Routinen eingeschränkt werden, indem sie morgens früher aufstehen oder auf ihren Mittagsschlaf verzichten müssen. Auch der soziale Alltag ist geprägt von der Sanierung, aufgrund derer sie keinen Besuch einladen können und bei Treffen mit Bezugspersonen weniger flexibel sind, weil sie die Handwerker nicht unbeaufsichtigt in ihrer Wohnung lassen wollen.

### **Bedeutung der Wohnung**

Die Wohnung nimmt in den Schilderungen der Befragten viel Raum ein. Die Wohnung in Ordnung zu halten, sie zu „machen“ (IP1), gehört zu ihren täglichen Routinen und bestimmt ihre Tagesabläufe maßgeblich mit. In allen Interviews ist das Verlassen der Wohnung mit etwas Positivem verbunden: Den Befragten ist es wichtig, rauszukommen und sie verlassen die Wohnung gerne, wenn es das Wetter zulässt. Auch IP2 verbringt generell gerne Zeit in ihrer Wohnung und möchte ihre Ruhe, kann die Wohnung aber nur eingeschränkt genießen, weil sie darin permanent friert. Sie muss sich deshalb in der Wohnung eher so anziehen wie draußen und wird dadurch in ihrem Wohlfühl eingeschränkt:

*„Also ich wäre sehr gern überhaupt immer zuhause. Ich habe meine Ruhe hier. Aber das ist furchtbar kalt, da kann man nicht sitzen.“ IP2*

Der Wohnung kommt während der Sanierung eine ambivalente Bedeutung zu. Indem die Befragten sich einerseits gezwungen sehen, auf die eigene Wohnung aufzupassen, sich in ihr aber zum anderen weniger wohl fühlen und sie möglichst oft verlassen wollen, um Belästigungen wie Lärm und Dreck zu entgehen, stehen sie in einem gespaltenen Verhältnis zur eigenen Wohnung. Vor allem IP1 und IP3 thematisieren eingehend, wie sie das Haus bei jeder Gelegenheit verlassen, gleichzeitig aber mehr an die Wohnung gebunden sind als sonst und dadurch in ihrem Wohlfühl stark eingeschränkt sind. Auch die Sorgen, die sie dazu bringen, während der Sanierungsarbeiten in der Wohnung zu bleiben, um die Handwerker im Blick zu haben, kommen in fast allen Interviews immer wieder zur Sprache.

## Selbstwirksamkeit

Zwei der Befragten vertrauen ihrer Hausverwaltung, schreiben sich selbst aber keine Handlungsfähigkeit zu. Sie verorten sich und die Hausverwaltung in diametralen Positionen, bei denen die aktiv handelnde Hausverwaltung („die“ im Plural) ihnen selbst, den passiven, einflussarmen Mieter/innen, gegenüber gestellt wird:

*„Ich sage, was sein muss, machen sie doch. Da schauen sie nicht nach uns. Es wird nicht nach mir geschaut, nach dem Nachbar. Wenn es gerichtet ist, müssen sie es machen.“ IP6w*

Anders verhält es sich bei den anderen Befragten. Sie bezeichnen sich als besonders aktive Menschen, die sich nicht durch äußere Faktoren und durch ihre Mitmenschen einschränken lassen, sondern ihr Leben selbst gestalten und anderen durch Ratschläge helfen.

*„Ich habe immer zu den anderen gesagt ‚Da muss man durch. Und wenn man da durch ist, dann ist es schön. Wenn mal alles fertig ist, dann ist es schön.‘“ IP4*

Im Hinblick auf die Zeit während der Sanierung beschreiben die Interviewpartner/innen ihr Maß an Eigeninitiative und Selbstwirksamkeit ganz unterschiedlich. Obwohl in den Interviews im Allgemeinen IP1, IP4 und IP5 immer wieder ihre Rolle als aktiv handelnde Personen mit Einfluss auf andere betonen, üben ihren Darstellungen zufolge während der Sanierung vor allem IP3 und IP5 Druck und Einfluss aus. Beide kontrollieren das Tun der Handwerker in der eigenen Wohnung, stehen mit Hauseigentümer/in bzw. Mieterbund im Kontakt, stellen Fragen und setzen teilweise erfolgreich Forderungen durch. IP3 etwa bewirkt zusammen mit anderen Mieter/innen eine Mietminderung.

*„Da haben wir mal eine Versammlung gemacht, mit ein paar Leuten im Haus, unter uns, wegen der Mietminderung. Also dass wir etwas bekommen wegen dem Lärm und so. Und dann hat es erst geheißen ‚Drei Monatsmieten.‘ Und dann haben wir uns aber gewehrt und ich bin im Mieterbund und dann habe ich gefragt.“ IP3*

Dennoch fühlt sie sich zu bestimmten Handlungen verpflichtet und dadurch in ihrer Wirkmächtigkeit eingeschränkt („man musste ja“, „man konnte ja nicht“).

Ein weiterer wichtiger Faktor, der die wahrgenommene Selbstwirksamkeit fast aller Interviewten erheblich schmälert, ist das permanente Gebundensein an die Wohnung, das die gesamte Freizeitgestaltung dominiert und einschränkt.

## Netzwerke

Die Interviewten schildern mit Blick auf den Zeitraum der Sanierung zahlreiche Situationen, in denen sie auf die Unterstützung von Bezugspersonen angewiesen sind oder in denen deren Hilfe ihnen Dinge erleichtert. Die unterstützenden Personen, wie z.B. die eigenen Kinder

oder Freunde helfen bei Vor- und Nachbereitungen der Sanierung, ermöglichen den Betroffenen, ihre Wohnung zu verlassen und üben teilweise Druck auf Handwerker und Hausverwaltung aus, um Belastungen zu verringern. So ruft etwa der Sohn von IP3 die Polizei, weil die Handwerker sonntags arbeiteten, überzeugt den Architekten, eines der Bäder nutzbar zu machen, und die Hausärztin von IP1 verweigert den Handwerkern Zutritt zu einem Zimmer, um für IP1 einen temporären Rückzugsort zu schaffen.

Auch von Nachbarn erhalten die Befragten gelegentlich Unterstützung, sie tauschen Meinungen aus oder helfen sich gegenseitig mit Schlüsseln aus, um den Handwerkern Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

### **Eigen- und Fremdsicht**

Die Darstellungen fremder Perspektiven variieren stark nach Funktion der jeweiligen Person oder Gruppe. Die anderen Mieter/innen werden im Sinne einer Hausgemeinschaft zumeist mit einem selbstinkluisiven „wir“ gefasst.

*„Wir haben nur gedacht es wird die Katastrophe“ IP5*

Diesem emotionalen Kollektiv stehen als anonymes Konstrukt die Entscheidungsträger gegenüber. Handlungen und insbesondere Entscheidungen der Hausverwaltung werden eher im Passiv und mit anonymer Handlungsmacht widergegeben:

*„Was von oben herunter bestimmt wird.“ IP1*

### **Ergänzungen aus der schriftlichen Fragebogenerhebung**

In ähnlicher Weise beschreiben auch einige Teilnehmer/innen der schriftlichen Fragebogenerhebung in den offenen Fragekategorien die Hausverwaltung als machtvollen, wenig kooperationsbereiten Akteur:

*„Hausverwaltung wehrte Gespräche und Anregungen ab. Handelte restriktiv“.*

Die Hausverwaltung wird hier stellenweise als anonyme Handlungsmacht dargestellt, von der die Befragten nicht die gewünschte Unterstützung erhalten, sondern sich von ihr teilweise im Stich gelassen fühlen:

*„Als unsere Balkone saniert wurden, hat man unser Eigenheim (Stuhl, Blumentöpfe) mit Füßen getreten, hat uns auch keine Hilfe zum Räumen angeboten, standen immer alleine da.“*

*„Ich fühlte mich allein gelassen von Verwaltung und Bauleitung“.*

## Belastungen

Die Befragten fühlen sich durch Begleiterscheinungen der Sanierung massiv eingeschränkt. Die mit Abstand am häufigsten und von allen Befragten thematisierten Belastungen sind dabei Lärm und Schmutz. Lärm, der von IP1 nicht nur als Krach, sondern auch als Vibration geschildert wird, wird von allen Befragten als starke Belastung wahrgenommen. IP3 bringt ihren Krankenhausaufenthalt während der Sanierung mit der Lärmbelastung in Verbindung und erachtet ihn als besonders belastend für ältere Menschen.

*„Ich war auch in der Zwischenzeit krank. Ich weiß nicht, ob es vom Lärm war oder irgendwie- Ich musste dann in die Klinik, ich konnte nichts mehr essen. Und dann habe ich mich in die Klinik- Dann war ich einerseits gerade froh, da habe ich gesagt ‚Da habe ich ein paar Tage den Lärm nicht. ‘“ IP3*

Auch Schmutz innerhalb und außerhalb der Wohnung wird von allen Interviewten als Belastung benannt auch wird er als soziale Einschränkung empfunden, weil aufgrund dessen kein Besuch empfangen werden kann. Eine weitere Belastung, die in allen Interviews genannt wird, ist die Dauer der Sanierung. Dabei bemängeln alle Befragten bis auf IP4, dass die Arbeiten sich über den ganzen Tag und die ganze Woche erstreckten und die Arbeiter sogar sonntags noch zu arbeiten versuchten. Als Belastung sehen die Befragten ferner auch unprofessionelles Verhalten von Handwerkern und der Bauleitung, das sich vor allem in chaotischen Abläufen und einer unsinnig erscheinenden Reihenfolge von Bauschritten niederschlägt. Drei der vier Interviewpartnerinnen beklagen, dass keine genauen Zeitpläne mit Tagesabläufen bekanntgegeben werden, oder dass solche Zeitpläne nicht eingehalten werden.

### **Ergänzungen aus der schriftlichen Fragebogenerhebung**

Eine unerwartet lange Dauer der Sanierung wird auch im offenen Teil der schriftlichen Befragung von einigen Teilnehmenden als Belastung thematisiert. Die Befragten führen sie teilweise auf terminliche Verzögerungen zurück, die die Sanierung, entgegen anfangs getroffener Absprachen, verlängerte:

*„Ärger wegen Pfusch, erforderliche Nachbesserungen zogen sich fast ein Jahr hin!“*

Mit Blick auf das Verhältnis zwischen Handwerkern und Befragten klagen auch die Teilnehmer/innen im offenen Teil der schriftlichen Erhebung teilweise über Sprachbarrieren und mangelnde Kommunikationsmöglichkeiten mit den Handwerker/innen. Insgesamt äußern sie sich dabei zu den Handwerker/innen sowohl sehr positiv als auch sehr negativ, die Spanne reicht von „sehr nett“ bis hin zu „Machen was sie wollen“. Einerseits wird eine unzureichende Qualität aufgrund von ungelernten Arbeitskräften und schlecht ausgerüsteten Baufirmen, sowie der Sprachschwierigkeiten ausländischer Mitarbeitender bemängelt. Andererseits werden die ausländischen Handwerker als sehr freundlich und zuvorkommend beschrieben.

## Beanspruchungen

Die größte Beanspruchung scheint vom Verlust der Wohnung als Rückzugsraum auszugehen, die alle Befragten als problematisch erachten. Alle Interviewten geben an, dass sie während der Sanierung nicht ihren üblichen Tagesabläufen und Routinen nachgehen konnten. Für alle stellte die Sanierung eine Veränderung ihres Starts in den Tag dar. Alle Interviewpartnerinnen bis auf IP4 fühlten sich überdies verpflichtet, in der Wohnung zu bleiben, um die Sanierung zu beaufsichtigen und konnten dadurch die Wohnung weit weniger oft verlassen als sie es sonst taten. Neben diesen Einschränkungen der Alltagstätigkeiten werden als Beanspruchung vielmals die Einschränkung der Privatsphäre und der teilweise damit einhergehende Verlust des Wohlfühls in der Wohnung problematisiert. Durch die Sanierung bricht der Charakter der Wohnung als Rückzugsort weg, der sonst Entspannung und Privatsphäre sichert. Da drei der Befragten es aber gleichzeitig als notwendig erachten, die Handwerker permanent zu beaufsichtigen, müssen sie oft in der Wohnung bleiben, in der sie sich nicht wohlfühlen.

### Ergänzungen aus der schriftlichen Fragebogenerhebung

Auch im offenen Teil des Fragebogens klagten mehrere Befragte über eine Einschränkung ihrer Privatsphäre. Durch die vielen verschiedenen Handwerker in ihrer und um ihre Wohnung fühlen sie sich unwohl und unter Beobachtung:

*„Einschränkung der Privatsphäre, durch tägliches Arbeiten der vielen verschiedenen Firmen von 8.00 bis 17.00 rein & raus dass sich die Depressionen verstärkten. Die Angst jeden Tag was kommt jetzt auf mich zu“*

*„alle Gardinen und Rollos ständig zugezogen, man wurde ständig beobachtet“*

Aus dem Zusammentreffen der Sanierung mit persönlichen Merkmalen wie Alter, Alleinsein und Krankheit ergeben sich verschiedene Doppelbelastungen. IP5, die alleinstehend ist und nur eine Bezugsperson hat, beklagt mangelnde Unterstützung und Hilfe bei Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit der Sanierung anfallen (wie Möbel verrücken und Saubermachen).

Dem Wunsch nach derartiger Unterstützung verleihen einige Teilnehmer/innen auch im offenen Teil des Fragebogens Ausdruck; er scheint gerade auch im Zusammenspiel mit dem Merkmal des Alleinseins an Bedeutung zu gewinnen:

*„Hilfe beim Umräumen der Wohnung ist sehr wichtig, wenn man alleine ist“*

Auch das Alter hat Auswirkungen auf die Beanspruchung, die von den Sanierungsbelastungen ausgeht. IP3 stellt fest, dass sie aufgrund ihres höheren Alters speziell Lärm als besonders belastend wahrnimmt. IP1 betont, dass sie im Gegensatz zu anderen (jüngeren) Mitgliedern ihrer Hausgemeinschaft nicht in der Lage ist, einfach in den Urlaub zu fahren.

### **Strategien während der Sanierung**

Um die Beanspruchungen zu reduzieren, greifen die Befragten auf eine Bandbreite an Strategien zurück, die vom Akzeptieren über Sich-Anpassen bis hin zu Einflussnahme und Veränderungsversuchen reichen.

Eine wichtige Strategie, die von allen außer IP1 beschrieben wird, ist das Akzeptieren der Situation. Die Befragten bemühen sich, Verständnis für Situationen aufzubringen und Probleme als Begleitumstände einer notwendigen Maßnahme aufzufassen. Dabei beruhigen sie sich teilweise mit Gedanken an die Zeit nach der Sanierung, die es ihnen leichter machen, das Chaos nur als vorübergehenden Zustand zu sehen.

Alle Interviewten bis auf IP5 verlassen zudem gezielt ihre Wohnung oder bleiben länger weg, um der Lärmbelastung und dem mangelnden Wohlfühl zu entgehen. Auch IP5, die im Gegenteil nur noch zum Einkaufen aus dem Haus geht, stellt im Nachhinein fest, dass sie diese Strategie öfter hätte anwenden sollen.

Zwei der Befragten passen den eigenen Tagesablauf gezielt an den der Handwerker an und richten sich danach.

*„Ich habe immer gleich abgeklappert, was sie heute noch in der Wohnung vorhaben oder nicht. Und wenn die nichts vorgehabt haben, in der Wohnung speziell, wo die größten Arbeiten- Wo die Türen drin und die Fenster drin waren- Dann habe ich alles zugemacht und bin ab- Dass ich den Krach nicht so- Da bin ich zu meiner Freundin oder auch zu meiner Tochter und habe meinen Mittagschlaf bei meiner Tochter gehalten.“ IP1*

Neben diesen passiven Strategien der Akzeptanz und Anpassung wenden manche der Interviewpartner/innen auch ein Bündel nach außen wirksamer Vorgehensweisen an. Sie äußern Beschwerden, tauschen sich mit anderen Betroffenen aus und versuchen, Einfluss zu nehmen.

Die Strategien bedeuten für die Interviewten weitere Einschränkungen in ihren alltäglichen Routinen und sie sind dafür zum Teil auf Netzwerke angewiesen, etwa um bei anderen Mittagsschlaf machen zu können oder sich mit Nachbarn auszutauschen.

## Zufriedenheit mit und Folgen der Sanierung

Abgesehen von einer Befragten sind alle Interviewpartner/innen mit der Situation nach der Sanierung zufrieden. Sie sehen in der Sanierung eine Verbesserung ihrer Wohnsituation die nötig war.

Obwohl die anderen Interviewpartner/innen die Sanierungsfolgen rückblickend positiv bewerten, betonen IP1 und IP3 wiederholt, dass sie keine Sanierung mehr mitmachen würden, da sie Aufwand und Belastungen völlig unterschätzt haben. IP3 betont mehrmals, dass sie aus Gesprächen mit anderen Mieter/innen wisse, dass die anderen Bewohner/innen die Sanierung ähnlich beanspruchend fanden wie sie selbst und keine weitere Sanierung mehr mitmachen würden.

*„Also mitmachen wollte ich es nicht mehr. Das sagt auch jeder im Haus.“ IP3*

Den Sanierungszeitraum selbst beschreiben alle Interviewten außer IP4 mit sehr negativen Ausdrücken wie „Katastrophe“ (IP1, IP5) oder „Lumperei“ (IP1); IP1 vergleicht sie auch mit einer Baustelle und einem Luftschutzbunker. IP4 hingegen hält die Belastungen für ein notwendiges und durchaus zumutbares Übel.

Ein ähnlich ambivalentes Bild ergibt sich aus den Kommentaren der schriftlich Befragten im offenen Teil des Fragebogens, die die Sanierung entweder als völlig unzumutbar beschreiben oder aber zufrieden sind und die Belastungen als notwendige Begleiterscheinung einer Sanierung einordnen:

*„Wir möchten keine Sanierung mehr erdulden müssen. Es war und ist bisher eine Zumutung für uns Mieter.“*

*„Wir sind alle zufrieden im Haus“*

## Wünsche nach der Sanierung

Gefordert wird bspw. für vergleichbare zukünftige Sanierungen das temporäre Unterbringen der Mieter/innen in einer Ersatzwohnung, während der/die Vermieter/in dafür haften soll, dass in der Wohnung nichts beschädigt wird. Darüber hinaus wird eine höhere Präsenz der Hausverwaltung als Ansprechpartnerin gefordert. Auch besteht bei einer Befragten der Wunsch nach einer Versammlung im Vorhinein, auf der Mieter/innen Wünsche und Vorschläge äußern können, bevor die Pläne gemacht werden.

*„Wissen Sie, dann hätten sie da so eine Versammlung machen können, wo jeder hätte sagen können- Wo die erstmal sagen, wie sie es vorhaben. Und dann hätte jeder etwas dazu sagen können, was vielleicht besser wäre.“ IP4*

## 4.2.4 Vergleich der Interviews vor und nach der Sanierung

## 4.2.5 Zusammenfassung der qualitativen Untersuchung

Die qualitativen Leitfadeninterviews stimmen in Teilen mit den Ergebnissen aus der schriftlichen Untersuchung überein, ergänzen und erweitern sie aber noch um verschiedene Aspekte.

Zum einen zeigte sich ähnlich wie in den Ergebnissen der schriftlichen Befragung auch in den offenen Interviews ein deutlicher Unterschied zwischen Befragten zu verschiedenen Sanierungszeitpunkten: Die nach der Sanierung Interviewten thematisieren Belastungen und Stress ausführlich, geben ihnen im Interview viel Raum und betonen wesentliche Einschränkungen ihres Alltags über einen längeren Zeitraum. Hier wird vor allem Lärm und Schmutz genannt, ergänzt durch unprofessionelles Verhalten von Handwerkern und Bauleitung sowie durch eine lange Sanierungsdauer. Im Gegensatz dazu erwarten die Befragten vor der Sanierung zwar auch Belastungen, hoffen aber, dass die Sanierung schnell vorbei ist.

Anders als die meisten Befragten in der schriftlichen Erhebung thematisierten die Interviewten vielfach die Einschränkung ihrer Privatsphäre und den damit einhergehenden Verlust des Wohlfühls in der Wohnung. Diese zusätzlich genannten Beanspruchungen decken sich mit Antworten aus dem offenen Teil der Fragebogenerhebung.

Wie auch in der schriftlichen Untersuchung gab es Interviewpartner/innen, die unabhängig von Alter und Mobilität stark belastet und beansprucht waren, aber auch solche, die sich durch die Sanierung kaum eingeschränkt sahen – darunter mit IP4 die Älteste der Interviewten.

Vier Faktoren nehmen Einfluss auf die Intensität und den Übergang von Belastungen zu Beanspruchungen und auf die Entwicklung von Bewältigungsstrategien: Neben der Bedeutung der Wohnung und dem Alltag, der bei allen Interviewten stark strukturiert war, sind das die Selbstwirksamkeit der Interviewten sowie deren familiäre und nachbarschaftliche Netzwerke. Von Bedeutung ist dabei vor allem, dass sich die Befragten auch durch den temporären Verlust der Wohnung als Rückzugsort und durch den Strukturverlust im Alltag in ihrer Selbstwirksamkeit eingeschränkt fühlten. Stattdessen gewann während der Sanierung die Unterstützung durch Familienmitglieder wie auch durch Nachbarinnen und Nachbarn an Relevanz, mit denen sich die Befragten – allesamt Mieter/innen – im Interview oft kollektiv gegenüber der Hausverwaltung positionierten. Auch die Skepsis der Interviewten gegenüber Handlungen der Hausverwaltung spiegelt sich in den Antworten im offenen Teil der schriftlichen Befragung vielfach wider.

Negative Folgen der Sanierung, die in der schriftlichen Befragung genannt werden, finden sich teilweise auch in den Leitfadeninterviews wieder. So wird etwa die Angst vor einer Mieterhöhung von den beiden Interviewten IP1 und IP7 angesprochen, wobei besonders IP7 betont, sich die Wohnung nach einer Mieterhöhung nicht länger leisten zu können. IP4 und IP5 beklagen sich hingegen über verkleinerte Balkonflächen. IP1 ist außerdem sehr unzufrieden mit der Dämmung, durch die sie sich in ihrer Wohnung einem ständigen kalten Luftzug ausgesetzt sieht.

## 5 Auswertung der Experteninterviews

Die Handlungsempfehlungen beziehen sich auf drei verschiedene Ebenen (s. Abbildung 3). Die Bedürfnisse, Angebotswünsche und Empfehlungen der Betroffenen wurden durch die quantitative Befragung und qualitativen Interviews ermittelt und werden hier noch einmal aus Sicht der Expert/innen durch Empfehlungen für die Sanierungs-Praxis sowie für die politische Steuerung von energetischen Sanierungen ergänzt.

Für die Interviews konnten gewonnen werden:

1. Der Vorstand einer Baugenossenschaft eG

Die Genossenschaft mit Sitz in Baden-Württemberg vermietet rund 1.600 Wohnungen und führt seit etwa zehn Jahren Sanierungen durch.

2. Der technische Leiter einer Immobilien GmbH

Das Unternehmen besitzt etwa 3.200 Wohnungen in Baden-Württemberg und ist ebenfalls seit vielen Jahren erfahren mit der Durchführung energetischer Sanierungen im bewohnten Zustand.

3. Ein Freier Architekt und Stadtplaner

Das Architekturbüro in Baden-Württemberg setzt seit über zehn Jahren ihren Schwerpunkt u.a. auf energetische Sanierungen für Genossenschaften, Privateigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften.

4. Die Leiterin einer kommunalen Seniorenberatung mit Pflegestützpunkt

Schwerpunkte der Agentur in Baden-Württemberg sind ein Pflegestützpunkt und die Beratung älterer Menschen zu den Angeboten der Altenhilfe und zu Leistungen des Sozialgesetzbuchs (Pflegeversicherung, Eingliederungs- und Sozialhilfe). In der angebotenen Beratung suchten auch schon von energetischen Sanierungen betroffene Ältere und deren Angehörige Rat.

Die befragten Expert/innen der Wohnungswirtschaft und der Altenhilfe erhielten einen kurzen schriftlichen Einblick in die Ergebnisse der Studie, so dass diese in den telefonisch geführten Interviews diskutiert werden konnten. Die Interviews machten deutlich, dass große Unterschiede zwischen der energetischen Sanierung von genossenschaftlichen Wohnungen, Wohnungen von selbstnutzenden Eigentümer/innen und vermieteten Wohnungen bestehen. So werden in Genossenschaften etwa oft schon vor der offiziellen Mieterversammlung auf informellen Wegen Informationen und Gedanken zur bevorstehenden Sanierung ausgetauscht, beteiligte Akteur/innen verbindet oft ein jahrelanges Zusammenarbeitsverhältnis und

eine Genossenschaft hat, weil sie keinen Gewinn erzielen muss, unter Umständen ein anderes Verhältnis zu Kosten und Nutzen von Baumaßnahmen. Nichtsdestotrotz wurden von allen Interviewpartner/innen bestimmte Kernaspekte genannt, die im Rahmen einer energetischen Sanierung im Geschosswohnungsbau ganz allgemein von besonderer Wichtigkeit sind.

## 5.1 Einschätzungen auf der Ebene der Betroffenen: Ältere Bewohnerinnen und Bewohner

Die häufigsten Interessen, die im Vorfeld einer energetischen Sanierung geäußert werden, sind den Expert/innen zufolge eine erhoffte Nebenkostenersparnis sowie die ästhetische Gestaltung und Wertsteigerung der Wohnung. Auch reagieren Bewohner/innen meist sehr positiv auf die Möglichkeit vergrößerter Balkone. Schließlich erwarten sie sich häufig von energetischen Sanierungsmaßnahmen, bestehende Probleme mit Schimmel in den Griff zu bekommen. Einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten steht hingegen eher im Hintergrund der Abwägungen aus Bewohnersicht. Ängste betreffen die bevorstehenden Belastungen und es besteht die Befürchtung, dass die versprochene Nebenkosteneinsparung nicht eintreten könnte. Die Unterschiede zwischen Selbstnutzer/innen und vermietenden Eigentümer/innen sind hierbei groß: Selbstnutzer/innen profitieren selbst unmittelbar von einer neuen Wohnung, müssen aber auch die Kosten selbst tragen. Bei Eigentümer/innen besteht das Problem oft darin, dass sie im Alter keine Schulden mehr machen und also kein Darlehen aufnehmen wollen.

Aus Sicht der befragten Expert/innen sind es oft gerade die Älteren, die der Sanierung kritischer gegenüberstehen, da sie eher befürchten, die Maßnahme würde sich für sie nicht mehr lohnen. Sie bewerten Veränderungen in ihrem Wohnumfeld oft negativer und ihr Interesse an Energieeinsparungen ist gleichzeitig geringer. Von einem Teil der Expert/innen werden aber gerade Ältere auch oft als geduldiger, genügsamer und weniger kritisch wahrgenommen. Insbesondere für Mobilitätseingeschränkte, die wenig Gelegenheit haben, ihre Wohnung zu verlassen, könnte eine Sanierung eine willkommene Abwechslung darstellen, die Anknüpfungspunkt für soziale Interaktion ist und neue Erlebnisse mit sich bringt.

Die ambivalente Bewertung der Belastung und Beanspruchung älterer Bewohner/innen deutet auf eine Überschneidung mit den Ergebnissen der quantitativen Befragung hin, denen zufolge Ältere eher weniger über Belastungen klagen, während aber eine kleine Gruppe außerordentlich stark beansprucht ist. Auch bestimmte Krankheitsbilder können die Beanspruchung und das Konfliktpotenzial individuell hemmen oder verstärken.

## 5.2 Handlungsempfehlungen auf der Praxisebene

Da die kleine, stark beanspruchte Gruppe in der Einschätzung der Expert/innen durchaus in der Lage ist, ganze Bauvorhaben zum Erliegen zu bringen, ist es wichtig, sie von Anfang an offen einzubeziehen. Der Bauleitung kommt dabei, wie auch bei möglichen weiteren Konflikten, eine vermittelnde Rolle zu.

Den Expert/innen nach trägt Transparenz in allen Phasen des Prozesses zur Konfliktverminderung bei. Ein unkomplizierter Zugang zu (zuverlässigen!) Informationen über die nächsten Planungsschritte ist besonders für Ältere wichtig. Dabei betonen die Expert/innen aber zugleich, dass auch psychologische Faktoren und persönliche Sympathien einen starken Einfluss auf Konflikte nehmen. Eine Strategie, die der im Experteninterview befragte Genossenschaftsvorstand anwendet, um sicherzustellen, dass Bewohner/innen und Handwerker/innen konfliktarm miteinander interagieren können, besteht darin, die Handwerker/innen nach der Sanierung von den Bewohner/innen evaluieren zu lassen und auf dieser Grundlage bei der nächsten Sanierung nur die positiv bewerteten Handwerker/innen wieder zu beschäftigen.

Es kann zudem festgehalten werden, dass im Vorfeld der Sanierung eine Informationsveranstaltung mit allen Beteiligten stattfinden muss, bei der über das Vorhaben und dessen Folgen informiert wird und insbesondere auch negative Konsequenzen, wie etwa eine mögliche Mieterhöhung, offen gelegt werden. Die Versammlung stellt zugleich meist den ersten Kontakt zwischen der Bauleitung und den Bewohner/innen dar. Eine Schwierigkeit besteht in dieser Phase bereits darin, dass schon einzelne skeptische Eigentümer/innen das Vorhaben blockieren können und es daher wichtig ist, alle Bewohner/innen vom Überwiegen der Vorteile zu überzeugen.

Als ebenso wichtig wie diese erste Informationsveranstaltung wird von den Expert/innen ein/e Ansprechpartner/in erachtet, der/die täglich vor Ort und für die Bewohner/innen gut erreichbar ist. In den meisten Fällen kommt diese Aufgabe der Bauleitung zu, über die der Kontakt direkt (und nicht mittelbar über die Hausverwaltung) laufen sollte.

Die bereits bestehenden Unterstützungsangebote sind sehr unterschiedlich und reichen von Hilfe beim Umräumen für Ältere bis hin zu umfangreicher sozialer und technischer Unterstützung. Die Unterstützung ist teilweise institutionalisiert und fester Bestandteil jeder Sanierung (z.B. Verteilen von Abdeckmaterial, Organisieren von Sperrmüll-Abholung, Mieterlass, „Richtfest“), wird teilweise aber auch erst bei Bedarf spontan organisiert (z.B. Essensgutscheine für benachbarte Kantine, Tragedienst bei Aufzugausfall). Flexibel auf die individuellen Wünsche der Bewohner/innen einzugehen, wird von den meisten Expert/innen generell als wünschenswert erachtet. Dabei arbeitet die Bauleitung zum Teil auch mit sozialen Trä-

gern zusammen. Eine regelmäßige Treppenhausreinigung und ggf. Reinigung von verschmutzten Zimmern oder Wohnungen, die von einem professionellen Reinigungsdienst durchgeführt wird, wird als verhältnismäßig einfacher, aber wichtiger Entlastungsfaktor gerade für Ältere und Mobilitätseingeschränkte benannt. So sind Sauberkeit und Ordnung für ältere Menschen oft besonders wichtig und ein Teil der verlässlichen Strukturen in ihrem Alltag.

### 5.3 Handlungsempfehlungen auf der politischen Ebene

Eine Idee, die im Experteninterview entwickelt wurde, ist die Einrichtung einer Stelle als Begleitperson für Ältere und/oder besonders stark beanspruchte Bewohner/innen. Eine solche Begleitperson, die als Ansprechpartnerin vor allem über soziale Kompetenzen verfügen müsste, könnte im Vorfeld der Sanierung und während des Sanierungszeitraums Unterstützungs- und Informationsangebote koordinieren und Beratung vermitteln. Auch bei Konflikten käme ihr eine vermittelnde Rolle zu. Beispiele für Aufgaben der Begleitperson sind spontane Maßnahmen, um akute Belastungen wie Lärm und Staub unmittelbar abzumildern, aber auch die Koordination zusätzlicher Angebote wie Essensdienste oder eines teilfinanzierten Mittagstisches während der Sanierung. Die Begleitperson könnte Angebote vermitteln, die gerade besonders stark beanspruchten Bewohner/innen das regelmäßige Verlassen der Wohnung ermöglichen, wie etwa begleitete Spaziergänge oder die Möglichkeit zum Aufenthalt in einer Begegnungsstätte oder einer Betreuungsgruppe.

Für die rahmenrechtliche Ausgestaltung einer solchen Stelle bestehen verschiedene Möglichkeiten. So könnte die Bauleitung selbst eine projektbezogene, befristete Stelle einrichten oder die Stelle könnte genossenschaftsübergreifend durch die Zusammenarbeit mehrerer Genossenschaften eingerichtet werden. Auch wäre es zum Beispiel für Großstädte mit vielen Projekten zu energetischer Sanierung denkbar, eine solche Stelle bei der Kommune anzusiedeln und durch städtische Bauvorgaben sicherzustellen, dass sie durch sanierende Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen und finanziert wird.

Ob soziale Gesichtspunkte zur Auflage von Fördermitteln gemacht werden sollten, darüber sind sich die Befragten uneinig. Während auf der einen Seite angeführt wird, dass Kommunikation schwerlich durch solche Auflagen erzwungen werden kann, könnte etwa die bereits ausgeführte Idee einer finanzierten Begleitperson als eine solche Auflage durchaus Vorteile mit sich bringen.

Ein anderes Problem, das im Interview benannt wurde, besteht darin, dass ältere Eigentümer/innen von Privatbanken oft kein Darlehen mehr zu bekommen scheinen. Da die Vorfinanzierung einer energetischen Sanierung bislang aber nur erfolgen kann, wenn alle Einzel-

parteien ein solches Darlehen erhalten, scheitern Sanierungsvorhaben nicht selten an diesem Problem. Eine Lösung, die im Experteninterview aufgezeigt wurde, könnte darin bestehen, dass das Land anstelle der Einzelnen bürgt. In ähnlicher Weise wird dies momentan schon bei Wohnungsgemeinschaften durchgeführt.

Ein weiterer Vorschlag bestand schließlich darin, Umzugskosten, die im Zusammenhang mit Sanierungen vor allem für Ältere und Mobilitätseingeschränkte entstehen, als Folgekosten der Maßnahme anzuerkennen und somit als förderfähige Kosten einzustufen.

## 5.4 Zusammenfassung der wichtigsten Aspekte und Handlungsempfehlungen

- Besonders für Ältere ist der einfache Zugang zu zuverlässigen Informationen über Planungsschritte wichtig.
- Da eine kleine, stark beanspruchte Gruppe das Sanierungsvorhaben zum Erliegen bringen kann, ist es wichtig, sie von Anfang an einzubeziehen.
- Offenheit trägt in allen Phasen des Prozesses zur Konfliktverminderung bei.
- Eine große Infoveranstaltung zusammen mit allen Beteiligten im Vorfeld der Sanierung ist der erste Schritt für eine gute Sanierung.
- Es sollte täglich eine für Bewohner/innen gut erreichbare Ansprechperson vor Ort sein.
- Eine regelmäßige Reinigung durch einen Reinigungsdienst stellt gerade für Ältere einen großen Entlastungsfaktor dar.
- Zusätzlich zu fest bestehenden Angeboten ist es wünschenswert, flexibel auf die individuellen Wünsche der Bewohner/innen einzugehen.
- Dafür könnte eine eigene Begleitpersonenstelle eingerichtet werden, deren Aufgabe die Koordination und Vermittlung von Unterstützungsangeboten ist. Die Kosten dieser sozialen Begleitung sollte als förderfähig eingestuft werden.
- Umzugskosten, die im Zusammenhang mit Sanierungen vor allem für Ältere und Mobilitätseingeschränkte entstehen, könnten als förderfähige Kosten eingestuft werden.
- Um das Problem zu umgehen, dass Ältere teilweise keine Darlehen mehr aufnehmen können oder wollen, könnte das Land bürgen, wie dies schon bei Wohngemeinschaften der Fall ist.

## 6 Literaturverzeichnis

Bertelsmann Stiftung (2012): Themenreport Pflege 2030. Was ist zu erwarten – was ist zu tun? Gütersloh

Blinkert, B., Klie, T. (2008): Soziale Ungleichheit und Pflege. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hg.): Wandel der Sozialen Arbeit. APuZ (12-13), S. 25-33.

Bruker, C. Schuhmacher, B. (2013): Kommunikation mit älteren Bewohner/innen. Unveröffentlichter Ergebnisbericht einer qualitativen Studie. Im Auftrag der Akademie für soziales Wohnen an der Evangelischen Hochschule Freiburg e.V. Freiburg

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (2013): Der Deutsche Alterssurvey (DEAS). Eine Langzeitstudie über die zweite Lebenshälfte in Deutschland. Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (2012): Zeit für Familie. Familienzeitpolitik als Chance einer nachhaltigen Familienpolitik. Achter Familienbericht. Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (2002): Möglichkeiten und Grenzen selbstständiger Lebensführung in Privathaushalten. Ergebnisse der Studie MuG III. Berlin. Online:

<http://www.bmfsfj.de/RedaktionBMFSFJ/Abteilung3/Pdf-Anlagen/selbststaendigkeit-im-alter-kurzfassung,property=pdf,bereich=bmfsfj,sprache=de,rwb=true.pdf>

Bundesinstitut für Wirtschaft und Energie (BMWI) (Hg.) (2014): Energetisch und altersgerecht sanieren. Ein Ratgeber für die Wohnungseigentümergeinschaften. Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Online: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2011/Heft147\\_DL.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2011/Heft147_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (2014): Kompendium Energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften. 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage. Berlin Online: [http://ddiv.de/download/CY3b03a98eX1485fb5bb4bX5743/DDIV-Kompendium\\_Energetische-Sanierung\\_2-Auflage-2014.pdf](http://ddiv.de/download/CY3b03a98eX1485fb5bb4bX5743/DDIV-Kompendium_Energetische-Sanierung_2-Auflage-2014.pdf)

Dunckel, H., Zapf, D. (1986): Psychischer Stress am Arbeitsplatz. Belastungen, gesundheitliche Folgen, Gegenmaßnahmen. Köln: Bund-Verlag

DV - Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009): Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft. Kurzbericht und Handlungsempfehlungen der Kommission „Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und der Europäischen Union - Auswirkungen auf die Immobilien und Wohnungswirtschaft“ in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. URL: <http://www.deutscher-verband.org/cms/index.php?id=84#c118>, 21.10.2013

GeroStat – Deutsches Zentrum für Altersfragen, Berlin. Deutscher Alterssurvey (DEAS) - 1996, 2002, 2008. URL: <http://www.gerostat.de/de/index.html>, 05.11.2015

IWO – Institut für Wärme und Oeltechnik e.V. (Hg.) (2013): Energetische Gebäudesanierung in Deutschland. URL: [http://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/Energetische\\_\\_Gebuededesanierung\\_in\\_Deutschland\\_gesamt.pdf](http://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/Energetische__Gebuededesanierung_in_Deutschland_gesamt.pdf)

Knoll, N. Rieckmann, N. Schwarzer, R. (2005): Coping as a Mediator Between Personality and Stress Outcomes: A Longitudinal Study with Cataract Surgery Patients. *European Journal of Personality* 19: 229–247. Published online in Wiley InterScience ([www.interscience.wiley.com](http://www.interscience.wiley.com)). DOI: 10.1002/per.546.

Künzel-Schön, M. (2000): Bewältigungsstrategien älterer Menschen. Grundlagen und Handlungsorientierungen für die ambulante Arbeit. Weinheim: Juventa Verlag.

Maier, G.-W. (o. Datum): Beanspruchung und Belastung in: Gabler Wirtschaftslexikon. URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/56969/beanspruchung-und-belastung-v5.html>, zuletzt geprüft: 16.11.2015

Narten, R., Scherzer, U. (2007): Vermeidung von Wohnungsleerständen durch Wohn- und Serviceangebote für ältere Menschen. *Bau- und Wohnforschung*. Hannover: Fraunhofer IRB Verlag. Band F 2494.

Nowossadeck, S / Engstler, H. (2013). Familie und Partnerschaft im Alter. Report Altersdaten 3/2013. Deutsches Zentrum für Altersfragen: Berlin

Richter, P., Hacker, W. (1998): Belastung und Beanspruchung: Stress, Ermüdung und Burn-out im Arbeitsleben. Heidelberg: Asanger.

Rischaneck, U., Amann W. (2004): Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung Handbuch. *Berichte aus Energie- und Umweltforschung* 29/2003. Wien

Sonnentag, S. Fritz, C. (2007): The recovery experience questionnaire: Development and validation of a measure assessing recuperation and unwinding at work. *Journal of Occupational Health Psychology*, 12, 204-221.

Statistisches Bundesamt (2011): Im Blickpunkt. Ältere Menschen in Deutschland und der EU. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2011a): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Entwicklung der Privathaushalte bis 2030. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2012): Alleinlebende in Deutschland. Ergebnisse des Mikrozensus 2011. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2015): Die Generation 65+ in Deutschland. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2015a): Pflegestatistik 2013. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden. Online:

<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeDeutschland/ergebnisse.html>, Abruf am 12.5.2016

# 7. Anhang

Anhang 1: Ausprägung der Kontrollvariablen

Anhang 2: Schriftlicher Fragebogen „nach der Sanierung“

Anhang 3: Leitfaden für qualitative Interviews „nach der Sanierung“

Anhang 4: Leitfaden für Interviews mit Expert/innen

## Ausprägungen der Kontrollvariablen

### Unabhängige Variable 1: Miete oder Eigentum

#### Mieter/innen

Kontrollvariable: Geschlecht		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozenze
Gültig	männlich	110	40,4	45,5
	weiblich	132	48,5	54,5
	Gesamt	242	89,0	100,0
Fehlend	99	30	11,0	
Gesamt		272	100,0	

Kontrollvariable: Alter		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozenze
Gültig	60-64	61	22,4	23,4
	65-69	49	18,0	18,8
	70-74	39	14,3	14,9
	75-79	67	24,6	25,7
	80-84	27	9,9	10,3
	85-89	13	4,8	5,0
	90-94	2	,7	,8
	95 und älter	3	1,1	1,1
	Gesamt	261	96,0	100,0
Fehlend	99	11	4,0	
Gesamt		272	100,0	

#### Kontrollvariable: Anzahl der Wohnungen im Haus

Kontrollvariable: Anzahl der Wohnungen im Haus		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozenze
Gültig	unter 10	114	41,9	44,2
	11 bis 25	59	21,7	22,9
	über 25	85	31,3	32,9
	Gesamt	258	94,9	100,0
Fehlend	99	14	5,1	
Gesamt		272	100,0	

#### Eigentümer/innen

Kontrollvariable: Geschlecht		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozenze
Gültig	männlich	10	34,5	45,5
	weiblich	12	41,4	54,5
	Gesamt	22	75,9	100,0
Fehlend	99	7	24,1	
Gesamt		29	100,0	

Kontrollvariable: Alter		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozenze
Gültig	60-64	7	24,1	24,1
	65-69	3	10,3	10,3
	70-74	8	27,6	27,6
	75-79	5	17,2	17,2
	80-84	3	10,3	10,3
	85-89	2	6,9	6,9
	90-94	1	3,4	3,4
	Gesamt	29	100,0	100,0

#### Kontrollvariable: Anzahl der Wohnungen im Haus

Kontrollvariable: Anzahl der Wohnungen im Haus		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozenze
Gültig	11 bis 25	5	17,2	17,2
	über 25	24	82,8	82,8
	Gesamt	29	100,0	100,0

## Mieter/innen

Kontrollvariable: Wohnsituation

Wohnen Sie alleine?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig ja	145	53,3	100,0
Fehlend nein	127	46,7	
Gesamt	272	100,0	

Wohnen Sie mit einem/r (Ehe-)Partner/in?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig ja	112	41,2	100,0
Fehlend nein	160	58,8	
Gesamt	272	100,0	

Wohnen Sie in einer WG?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig ja	2	,7	100,0
Fehlend nein	270	99,3	
Gesamt	272	100,0	

Wohnen Sie mit Ihrem/n Kind/ern?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig ja	18	6,6	100,0
Fehlend nein	254	93,4	
Gesamt	272	100,0	

Wohnen Sie mit einer Betreuungskraft (24-h-Hilfe)?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig ja	1	,4	100,0
Fehlend nein	271	99,6	
Gesamt	272	100,0	

## Eigentümer/innen

Kontrollvariable: Wohnsituation

Wohnen Sie alleine?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig ja	12	41,4	100,0
Fehlend nein	17	58,6	
Gesamt	29	100,0	

A4. Wohnen Sie mit einem/r (Ehe-)Partner/in?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig ja	15	51,7	100,0
Fehlend nein	14	48,3	
Gesamt	29	100,0	

Wohnen Sie in einer WG?

	Häufigkeit	Prozent
Fehlend nein	29	100,0

Wohnen Sie mit Ihrem/n Kind/ern?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig ja	1	3,4	100,0
Fehlend nein	28	96,6	
Gesamt	29	100,0	

Wohnen Sie mit einer Betreuungskraft (24-h-Hilfe)?

	Häufigkeit	Prozent
Fehlend nein	29	100,0

Unabhängige Variable 2: vor, während oder nach Sanierung

**Vor der Sanierung**

Kontrollvariable: Geschlecht			
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
männlich	12	34,3	34,3
weiblich	20	57,1	57,1
99	3	8,6	8,6
Gesamt	35	100,0	100,0

**Während der Sanierung**

Kontrollvariable: Geschlecht			
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
männlich	17	37,0	37,0
weiblich	23	50,0	50,0
99	6	13,0	13,0
Gesamt	46	100,0	100,0

**Nach der Sanierung**

Kontrollvariable: Geschlecht			
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
männlich	93	40,8	40,8
weiblich	104	45,6	45,6
99	31	13,6	13,6
Gesamt	228	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Alter**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
60-64	5	14,3	14,3
65-69	10	28,6	28,6
70-74	6	17,1	17,1
75-79	6	17,1	17,1
80-84	4	11,4	11,4
85-89	3	8,6	8,6
99	1	2,9	2,9
Gesamt	35	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Alter**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
60-64	13	28,3	28,3
65-69	12	26,1	26,1
70-74	6	13,0	13,0
75-79	5	10,9	10,9
80-84	4	8,7	8,7
85-89	2	4,3	4,3
99	4	8,7	8,7
Gesamt	46	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Alter**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
60-64	43	23,6	23,6
65-69	23	12,6	12,6
70-74	25	13,7	13,7
75-79	52	28,6	28,6
80-84	19	10,4	10,4
85-89	10	5,5	5,5
90-94	1	,5	,5
95 und älter	3	1,6	1,6
99	6	3,3	3,3
Gesamt	182	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Anzahl der Wohnungen im Haus**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
unter 10	12	34,3	34,3
11 bis 25	21	60,0	60,0
über 25	1	2,9	2,9
99	1	2,9	2,9
Gesamt	35	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Anzahl der Wohnungen im Haus**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
unter 10	31	67,4	67,4
11 bis 25	12	26,1	26,1
über 25	2	4,3	4,3
99	1	2,2	2,2
Gesamt	46	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Anzahl der Wohnungen im Haus**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
unter 10	73	40,1	40,1
11 bis 25	27	14,8	14,8
über 25	68	37,4	37,4
99	14	7,7	7,7
Gesamt	182	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Wohnsituation**

Wohnen Sie alleine?			
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
nein	19	54,3	54,3
ja	16	45,7	45,7
Gesamt	35	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Wohnsituation**

Wohnen Sie alleine?			
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
nein	22	47,8	47,8
ja	24	52,2	52,2
Gesamt	46	100,0	100,0

**Kontrollvariable: Wohnsituation**

Wohnen Sie alleine?			
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozen-te
Gültig			
nein	90	49,5	49,5
ja	92	50,5	50,5
Gesamt	182	100,0	100,0

### Vor der Sanierung

Wohnen Sie mit einem/r (Ehe-)Partner/in?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	18	51,4	51,4
nein	17	48,6	48,6
ja	35	100,0	100,0
Gesamt			

Wohnen Sie in einer WG?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	34	97,1	97,1
nein	1	2,9	2,9
ja	35	100,0	100,0
Gesamt			

Wohnen Sie mit Ihrem/n Kind/ern?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	34	97,1	97,1
nein	1	2,9	2,9
ja	35	100,0	100,0
Gesamt			

Wohnen Sie mit einer Betreuungskraft (24-h-Hilfe)?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	35	100,0	100,0
nein			
Gesamt			

### Während der Sanierung

Wohnen Sie mit einem/r (Ehe-)Partner/in?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	24	52,2	52,2
nein	22	47,8	47,8
ja	46	100,0	100,0
Gesamt			

Wohnen Sie in einer WG?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	46	100,0	100,0
nein			
Gesamt			

Wohnen Sie mit Ihrem/n Kind/ern?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	44	95,7	95,7
nein	2	4,3	4,3
ja	46	100,0	100,0
Gesamt			

Wohnen Sie mit einer Betreuungskraft (24-h-Hilfe)?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	46	100,0	100,0
nein			
Gesamt			

### Nach der Sanierung

Wohnen Sie mit einem/r (Ehe-)Partner/in?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	104	57,1	57,1
nein	78	42,9	42,9
ja	182	100,0	100,0
Gesamt			

Wohnen Sie in einer WG?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	181	99,5	99,5
nein	1	,5	,5
ja	182	100,0	100,0
Gesamt			

Wohnen Sie mit Ihrem/n Kind/ern?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	169	92,9	92,9
nein	13	7,1	7,1
ja	182	100,0	100,0
Gesamt			

Wohnen Sie mit einer Betreuungskraft (24-h-Hilfe)?

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gültig	181	99,5	99,5
nein	1	,5	,5
ja	182	100,0	100,0
Gesamt			

Die **Sanierung von Wohnungen** zum Zweck der Energieeinsparung (z.B. Erneuerungen von Fenstern, Heizungen oder Wand- und Dachdämmungen) ist aufwändig und kann Belastungen mit sich bringen. **Betroffen davon sind vor allem in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen und ältere Menschen.** Deshalb soll mit dieser Befragung untersucht werden, zu **welchen Belastungen es durch energetische Sanierungen kommt und wie diese reduziert werden können.**

Sie haben vor einiger Zeit die energetische Sanierung Ihres Hauses erlebt und wir möchten Sie bitten, uns Ihre Erfahrungen mitzuteilen.

Die Erhebung erfolgt **anonym** und richtet sich an alle Mieter/-innen und Eigentümer/-innen einer Wohnung, die **60 Jahre oder älter** sind. Alle Angaben werden nach den **Richtlinien des Datenschutzes streng vertraulich behandelt** und **ausschließlich für Auswertungen im Rahmen dieses Projektes** verwendet. Dabei gelangen keine Informationen an Ihren Vermieter oder Ihre Hausverwaltung.

**Bitte senden Sie uns den Fragebogen bis zum XX.XX.2015 zurück.**

**Wann wurde der Fragebogen von Ihnen ausgefüllt?**

Bitte tragen Sie hier Datum \_\_\_\_\_ und Uhrzeit ein \_\_\_\_\_

#### Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

Um optimal auf die Wünsche und Anliegen von Bewohnern reagieren zu können, ist es wichtig, dass so viele Teilnehmer wie möglich den Fragebogen – bitte komplett – ausfüllen (Dauer ca. 15 Minuten).

Es gibt **keine richtigen oder falschen Antworten.** Beantworten Sie den Fragebogen bitte **spontan** und entsprechend Ihren **persönlichen Empfindungen.**

**Herzlichen Dank im Voraus!**

<b>A</b>	<b>Angaben zu Ihrer Wohnsituation und allgemeine Fragen zur energetischen Sanierung</b> <i>Bitte kreuzen Sie Zutreffendes an.</i>
1	<b>In welchem Bundesland wohnen Sie?</b> <input type="checkbox"/> Baden Württemberg <input type="checkbox"/> Bayern <input type="checkbox"/> Berlin <input type="checkbox"/> Brandenburg <input type="checkbox"/> Bremen <input type="checkbox"/> Hamburg <input type="checkbox"/> Hessen <input type="checkbox"/> Mecklenburg-Vorpommern <input type="checkbox"/> Niedersachsen <input type="checkbox"/> Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/> Rheinland-Pfalz <input type="checkbox"/> Saarland <input type="checkbox"/> Sachsen <input type="checkbox"/> Sachsen-Anhalt <input type="checkbox"/> Schleswig-Holstein <input type="checkbox"/> Thüringen
2	<b>Wie viele Wohnungen gibt es in Ihrem Haus?</b> <input type="checkbox"/> unter 10 <input type="checkbox"/> 11 bis 25 <input type="checkbox"/> über 25
3	<b>Wie erleben Sie Ihre Hausgemeinschaft?</b> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ← <b>eher anonym</b> <span style="margin-left: 200px;"><b>eher familiär</b></span> →
4	<b>Wie wohnen Sie? Bitte kreuzen Sie alle zutreffenden Antworten an</b> <input type="checkbox"/> alleine <input type="checkbox"/> mit meiner (Ehe-)Partnerin / meinem (Ehe-)Partner <input type="checkbox"/> in einer WG <input type="checkbox"/> mit meinem Kind / meinen Kindern <input type="checkbox"/> mit einer Betreuungskraft (24-h-Hilfe) <input type="checkbox"/> mit sonstigen Personen _____
5	<b>Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in der Wohnung, die Sie bewohnen?</b> <input type="checkbox"/> Mieter/in <input type="checkbox"/> Eigentümer/in <b>→ Weiter mit Frage 8.</b> <b>→ Weiter mit Frage 6.</b>
6	<b>Wenn Sie Eigentümer/in sind: haben Sie dem Beschluss zur energetischen Sanierung in der Eigentümerversammlung zugestimmt?</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <b>→ weil:</b> _____ <b>→ weil:</b> _____
7	<b>Wenn Sie Eigentümer/in sind: Welche dieser beiden (Teil-) Finanzierungen haben Sie für die energetische Sanierung genutzt?</b> <input type="checkbox"/> Einen Kredit <input type="checkbox"/> Einen Zuschuss <input type="checkbox"/> weder/noch ↳ <input type="checkbox"/> Einzelkredit <input type="checkbox"/> Verbandskredit der Hausverwaltung /WEG

**B Belastungen**

Bitte kreuzen Sie an, inwieweit die jeweilige Aussage zutrifft.

**8 Energetische Sanierungen können, gerade wenn sie von längerer Dauer sind, sehr belastend für die Bewohner des Hauses sein. Welche der folgenden Belastungen betraf Sie persönlich?**

**In Zusammenhang mit den Bauarbeiten kam es zu...**

	Stimmt nicht	Stimmt wenig	Stimmt mittelmäßig	Stimmt ziemlich	Stimmt sehr
1. ... Lärm.	<input type="checkbox"/>				
2. ... Bauschutt, Dreck und Staub.	<input type="checkbox"/>				
3... Konflikten mit der Hausverwaltung.	<input type="checkbox"/>				
4... Unordnung (z.B. durch herumliegendes Werkzeug).	<input type="checkbox"/>				
5... einer erhöhten Unfallgefahr.	<input type="checkbox"/>				
6... einem erhöhten Einbruchrisiko (z.B. aufgrund eines Gerüsts).	<input type="checkbox"/>				
7... Problemen wegen zu später oder fehlender Informationen und Absprachen.	<input type="checkbox"/>				
8... Zugangsbehinderungen (z.B. wegen Baugerüsten).	<input type="checkbox"/>				
9... einem zeitweisen Parkplatzmangel (z.B. wegen den Baufahrzeugen).	<input type="checkbox"/>				
10... Konflikten mit den Bauarbeitern.	<input type="checkbox"/>				
11... weniger privaten Besuchen (z.B. durch Freunde und Verwandte).	<input type="checkbox"/>				
12... Konflikten mit den anderen Bewohnern.	<input type="checkbox"/>				
13... Fahrstuhlaustritten (falls es bei Ihnen einen gibt).	<input type="checkbox"/>				
14. Sonstiges: (bitte eintragen)	<input type="checkbox"/>				

**C Beanspruchungen**

Bitte kreuzen Sie an, inwieweit die jeweilige Aussage zutrifft.

Es ist wichtig, dass Sie alle Fragen beantworten, auch wenn sie einander sehr ähneln.

**9 Belastungen durch Bauarbeiten wirken sich auf unterschiedliche Art und Weise auf den Menschen aus. Jetzt geht es darum, ob und wie sehr Sie persönlich darunter gelitten haben.**

**Durch die Belastungen...**

	Stimmt nicht	Stimmt wenig	Stimmt mittelmäßig	Stimmt ziemlich	Stimmt sehr
1. ...habe ich unter einer Verschlechterung meines allgemeinen Wohlbefindens gelitten.	<input type="checkbox"/>				
2. ...habe ich (noch) weniger selbst bestimmt, wie ich meine Zeit verbringe.	<input type="checkbox"/>				
3. ...habe ich unter psychischen Beschwerden (z.B. Einsamkeit) gelitten.	<input type="checkbox"/>				
4. ...habe ich Dinge (noch) weniger erledigt, wie ich will.	<input type="checkbox"/>				
5. ...konnte ich mich weniger entspannen und erholen.	<input type="checkbox"/>				
6. ...hatte ich das Gefühl (noch) weniger selbst entscheiden zu können was ich tue.	<input type="checkbox"/>				
7. ...habe ich unter Schlafstörungen (z.B. Einschlaf- oder Durchschlafstörungen) gelitten.	<input type="checkbox"/>				
8. ...habe ich meinen Tagesablauf (noch) weniger selbst bestimmt.	<input type="checkbox"/>				
9. ...habe ich unter körperlichen Beschwerden (z.B. Kopf- oder Bauchschmerzen) gelitten.	<input type="checkbox"/>				
10. Sonstiges: <i>(bitte eintragen)</i>	<input type="checkbox"/>				

**D Bewältigungsmöglichkeiten**

Bitte kreuzen Sie an, inwieweit die jeweilige Aussage zutrifft.

Es ist wichtig, dass Sie alle Fragen beantworten, auch wenn sie einander sehr ähneln.

**10 Im Folgenden finden Sie eine Liste mit Möglichkeiten, wie Menschen mit belastenden Situationen umgehen können.**

**Um mit den Belastungen durch die Bauarbeiten besser umzugehen, ...**

	Stimmt nicht	Stimmt wenig	Stimmt mittelmäßig	Stimmt ziemlich	Stimmt sehr
1. ...habe ich mich mit Arbeit oder anderen Sachen beschäftigt, um auf andere Gedanken zu kommen.	<input type="checkbox"/>				
2. ...habe ich mich darauf konzentriert, etwas an meiner Situation zu verändern.	<input type="checkbox"/>				
3. ...habe ich aufmunternde Unterstützung durch andere erhalten.	<input type="checkbox"/>				
4. ...habe ich es aufgegeben, mich damit zu beschäftigen.	<input type="checkbox"/>				
6. ...habe ich andere Menschen um Rat gebeten.	<input type="checkbox"/>				
7. ...hat mich jemand getröstet und mir Verständnis entgegengebracht.	<input type="checkbox"/>				
8. ...habe ich gar nicht erst versucht, die Situation in den Griff zu kriegen.	<input type="checkbox"/>				
9. ...habe ich Witze darüber gemacht.	<input type="checkbox"/>				
10. ...unternehme ich etwas, um mich abzulenken.	<input type="checkbox"/>				
11. ...habe ich versucht, von anderen Menschen Hilfe einzuholen.	<input type="checkbox"/>				
12. ...habe ich alles mit Humor genommen.	<input type="checkbox"/>				

13. ...habe ich folgendermaßen gehandelt, um die Situation zu verbessern:

Ich habe ein Gespräch mit der Hausverwaltung gesucht

Ich habe die Wohnung tagsüber (zeitweilig) verlassen

Sonstiges: *(bitte eintragen)*

---



---

**E Angebote durch die Hausverwaltung**

Bitte kreuzen Sie an, inwieweit die jeweilige Aussage zutrifft.

Es ist wichtig, dass Sie alle Fragen beantworten, auch wenn sie einander sehr ähneln.

**11 Im Folgenden finden Sie eine Liste von Angeboten, mit denen die Hausverwaltung die Bau-Situation für die Bewohner/innen angenehmer gestalten kann.**

**Wie wichtig wären Ihnen in der Bauphase die folgenden Angebote gewesen?**

	unwichtig	eher unwichtig	teils / teils	eher wichtig	wichtig
1. Regelmäßige Sprechstunde mit der Hausverwaltung vor Ort.	<input type="checkbox"/>				
2. Eine Person, die bei allen Problemen während der Sanierung berät und Hilfen vermittelt	<input type="checkbox"/>				
3. Zusätzliche Reinigungskräfte, die für Sauberkeit und Ordnung im Haus sorgen.	<input type="checkbox"/>				
4. Hilfen beim Umräumen der Wohnung, falls die Sanierung dies erfordert (Möbelrücken, Vorhänge ab- und aufhängen, Putzen)	<input type="checkbox"/>				
5. Rechtzeitige Informationen über den Bauzeitplan und die einzelnen Sanierungsschritte	<input type="checkbox"/>				
6. Barrierefreie Zugänge zum und im Haus (z.B. durch zusätzliche „Rampen“).	<input type="checkbox"/>				
7. Ästhetische Gestaltung (z.B. neuer Anstrich) der Gemeinschaftsflächen und Fassaden.	<input type="checkbox"/>				
8. Tagesaktuelle Informationen zu Bau- und Lärmspitzen (z.B. „Belastungsampel“).	<input type="checkbox"/>				
9. Kooperationen mit Lieferdiensten (z.B. Essen auf Rädern).	<input type="checkbox"/>				
10. Angebote für alternative Freizeitgestaltungen (z.B. Spielenachmittag in nahegelegenen Räumlichkeiten).	<input type="checkbox"/>				
11. Raum für gemeinsame Treffen der Bewohner (Austausch).	<input type="checkbox"/>				
12. Die Organisation einer zeitweiligen Ersatzunterbringung tagsüber (z.B. für pflegebedürftige Bewohner).	<input type="checkbox"/>				
13. Der zusätzliche Einbau technischer Hilfsmittel, speziell für Senioren (z.B. Sensoren).	<input type="checkbox"/>				
14. Sonstiges: <i>(bitte eintragen)</i>	<input type="checkbox"/>				

<b>F</b>	<b>Fragen zu Ihrer Person</b> <i>Bitte kreuzen Sie Zutreffendes an.</i>				
<b>12</b>	<b>Wie alt sind Sie zum jetzigen Zeitpunkt?</b>	<input type="checkbox"/> 60 - 64	<input type="checkbox"/> 65 - 69	<input type="checkbox"/> 70 - 74	<input type="checkbox"/> 75 - 79
		<input type="checkbox"/> 80 - 84	<input type="checkbox"/> 85 - 89	<input type="checkbox"/> 90 - 94	<input type="checkbox"/> 95 oder älter
<b>13</b>	<b>Ihr Geschlecht?</b>	<input type="checkbox"/> männlich	<input type="checkbox"/> weiblich		
<b>14</b>	<b>Wie gut sind Ihre deutschen Sprachkenntnisse?</b>	<input type="checkbox"/> Grundkenntnisse	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> Muttersprache	
<b>15</b>	<b>Sind Sie zum Verlassen der Wohnung auf Unterstützung oder Hilfsmittel angewiesen?</b>				
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
	<input type="checkbox"/> Falls ja, bitte Zutreffendes ankreuzen <input type="checkbox"/> durch eine Person <input type="checkbox"/> Rollator <input type="checkbox"/> Handlauf <input type="checkbox"/> Rollstuhl <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____				
<b>16</b>	<b>In meinem Leben gibt es derzeit besonders erfreuliche Ereignisse (z.B. in der Familie), die eine große Rolle in meinem Alltag spielen.</b>				
	<input type="checkbox"/> Stimmt nicht	<input type="checkbox"/> Stimmt wenig	<input type="checkbox"/> Stimmt mittelmäßig	<input type="checkbox"/> Stimmt ziemlich	<input type="checkbox"/> Stimmt sehr
<b>17</b>	<b>In meinem Leben gibt es derzeit besonders traurige Ereignisse (z.B. in der Familie), die eine große Rolle in meinem Alltag spielen.</b>				
	<input type="checkbox"/> Stimmt nicht	<input type="checkbox"/> Stimmt wenig	<input type="checkbox"/> Stimmt mittelmäßig	<input type="checkbox"/> Stimmt ziemlich	<input type="checkbox"/> Stimmt sehr
<b>18</b>	<b>Wie würden Sie Ihre derzeitige finanzielle Lage beschreiben?</b>				
	<b>Mit meinem Einkommen/dem Geld was mir zur Verfügung, steht komme ich gut zurecht.</b>				
	<input type="checkbox"/> Stimmt nicht	<input type="checkbox"/> Stimmt wenig	<input type="checkbox"/> Stimmt mittelmäßig	<input type="checkbox"/> Stimmt ziemlich	<input type="checkbox"/> Stimmt sehr
<b>19</b>	<b>Durch die energetische Sanierung erhoffe ich mir Ersparnisse bei den Nebenkosten.</b>				
	<input type="checkbox"/> Stimmt nicht	<input type="checkbox"/> Stimmt wenig	<input type="checkbox"/> Stimmt mittelmäßig	<input type="checkbox"/> Stimmt ziemlich	<input type="checkbox"/> Stimmt sehr

20	<p><b>Wie beurteilen Sie die energetische Sanierung Ihres Gebäudes insgesamt?</b></p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/>                      <input type="checkbox"/>                      <input type="checkbox"/>                      <input type="checkbox"/>                      <input type="checkbox"/> </p> <p>  schlecht <span style="float: right;">gut </span> </p>
21	<p><b>Möchten Sie uns sonst noch etwas mitteilen?</b></p> <p><b>Ja, ich habe noch folgende Anmerkungen / Kommentare:</b></p> <hr/> <hr/> <hr/>

## VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME!

**Bitte tragen Sie hier ein, wie lange Sie ca. gebraucht haben, um den Fragebogen auszufüllen: \_\_\_\_\_ (Minuten)**

### WIE GEHT ES WEITER?

Die Fragebögen werden nun nach wissenschaftlichen Kriterien **ausgewertet**.

Im Frühjahr 2016 erhalten alle Häuser, die im Rahmen des Projektes angeschrieben wurden, einen **Ergebnisbericht** (Verteilung im Briefkasten oder Aushang).

Bei **Fragen oder Anmerkungen** können Sie sich gerne an uns wenden.

#### Kontakt:

Birgit Schuhmacher (Dipl.-Soziologin), Geschäftsführung Wissenschaft Tel: 0761 / 47812 85 Mail: birgit.schuhmacher@agp-freiburg.de	Tabea Ziebart (M.A.), Wissenschaftliche Mitarbeiterin Tel: 0761 / 47812 843 Mail: tabea.ziebart@eh-freiburg.de
AGP Sozialforschung im FIVE e.V. Bugginger Strasse 38 79114 Freiburg	
Wohnanlage / Haus – Code: XX-XX-XX	

**Standardisierte Fragen:**

(ggf. nach dem Gespräch erfragen, um den Gesprächsfluss nicht am Anfang zu blockieren – Angaben, die aus dem Interview bekannt sind, selbst eintragen)

Wie viele Wohnungen gibt es in Ihrem Haus? \_\_\_\_\_

Wie wohnen Sie? Bitte kreuzen Sie alle zutreffenden Antworten an

- alleine  mit meiner (Ehe-)Partnerin /  in einer WG  mit meinem Kind /  mit einer Betreuungskraft (24-h-Hilfe)  mit sonstigen Personen  
meinem (Ehe-)Partner meinen Kindern

Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in der Wohnung, die Sie bewohnen? \_\_\_\_\_ Wohndauer in dieser Wohnung? \_\_\_\_\_

Wie alt sind Sie zum jetzigen Zeitpunkt? \_\_\_\_\_ Ihr Geschlecht: \_\_\_\_\_ Deutsche Sprachkenntnisse: \_\_\_\_\_

Leitfragen	Thematische Aspekte	Konkrete Nachfragen
I. Bevor wir über die eigentliche Sanierung sprechen. Wenn Sie sich einmal zurückerinnern. Beschreiben Sie mir doch bitte Ihren üblichen <b>Tagesverlauf</b> , so wie er noch vor der Sanierung ausgesehen hat. Damit ich mir ein Bild davon machen kann, wie sie hier so gelebt haben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grobe Zeitstruktur</li> <li>- Wochentags-Variationen</li> <li>- Aktivitäten / Unternehmungen / Aktion</li> <li>- Verhältnis Wohnung – außerhalb</li> <li>- Bedeutung der Wohnung für den Alltag</li> <li>- Interaktion mit anderen Menschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gab es in der Zeit vor der Sanierung sonstige Einschnitte in ihrem Leben, die ihren üblichen Tagesverlauf verändert haben, außer der kommenden Sanierung?</li> </ul>
II. Wenn wir nun zur Sanierung übergehen. Ihre Wohnung wurde vor einiger Zeit saniert. Wenn sie sich noch einmal an die Zeit vor der Sanierung zurückerinnern. Schildern Sie mir doch bitte die <b>Erwartungen/Überlegungen</b> mit denen Sie an die Sanierung herangegangen sind?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generelle Einstellung zu energetischen Sanierungen</li> <li>- Erfahrungen aus vorherigen Sanierungen</li> <li>- Hoffnungen und Erwartungen (positiv)</li> <li>- Befürchtungen (negativ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf welche Weise sind Sie durch Ihren Vermieter bzw. die Wohnungsverwaltung informiert und vorbereitet worden? War die Information im <u>Vorfeld</u> ausreichend? Gab es die Möglichkeiten, eigene Überlegungen zu äußern?</li> <li>- Gab es im Vorfeld auch Hoffnungen, die Sie bezgl. der Sanierung hatten. Bzw. haben sie auch positive Aspekte gesehen? (finanzielle Einsparungen)</li> <li>- Wie war das Klima im Haus (andere Bewohner)? Gab es gemeinsame Veranstaltungen/Aktivitäten?</li> </ul>

Leitfragen	Thematische Aspekte	Konkrete Nachfragen
<p>Optional: Welchen Einfluss haben evtl. besondere, <b>Begleitumstände</b> auf Ihre Erwartungshaltung bezüglich der Sanierung (gehört)?: Alleinehend, Migrationshintergrund, Mobilitätseinschränkung, familiäre Unterstützung, ambulante Pflege</p>	<p>Alleinehend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehepartner/Lebenspartner als Ressource</li> <li>- Fehlen des Ehepartners als zusätzliche Belastung</li> </ul> <p>Mobilitätseinschränkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangelnde Flexibilität</li> <li>- Eingeschränkter Zugang zu Orten/Angeboten</li> </ul> <p>Migrationshintergrund:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingeschränkter Zugang zu Informationen</li> <li>- Interaktionen mit Mitbewohnern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haben Sie sich schon im Vorfeld um Hilfe und Unterstützung für die Zeit während Sanierung geholt? Welche? (Familie, Bekannte, Sozialstation, anderes?)</li> </ul>
<p>III. Nun ist die Sanierung schon abgeschlossen. Bitte schildern Sie mir doch Ihre <b>Erfahrungen</b> – wie sind die Sanierungsarbeiten verlaufen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastungen: Lärm, Schmutz, anderes</li> <li>- Information <u>während</u> der Bauphase</li> <li>- Rücksichtnahme der Handwerksfirmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Begleitumstände s.oben: Wie wirken die sich aus?</li> <li>- Tagesverlauf durch Sanierung geändert?</li> <li>- Haben sich Ihre Vorannahmen bewahrheitet?</li> </ul>
<p>IV. Sie haben mir grade eben Ihre Erfahrungen geschildert mit der Sanierung geschildert. Hatten Sie sich im Vorfeld bereits mögliche <b>Strategien</b> überlegt, wie Sie auf die möglichen Belastungen im Zuge der Sanierung <b>reagieren</b> könnten?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ressourcen</li> <li>- Strategien</li> <li>- Interaktionen</li> <li>- Quellen von Hilfe und Unterstützung</li> <li>- Wohnung verlassen –Kinder-Begegnungszentrum-Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sprechen Sie in der Hausgemeinschaft über die Sanierung?</li> <li>- Haben Sie sich zusammen mit anderen Bewohner/innen an den Vermieter/die Bauarbeiter oder andere gewandt, um die Belastung zu minimieren?</li> </ul>
<p>V.: Bitte überlegen Sie noch abschließend, welche <b>Wünsche</b> Sie gerne an die Hausverwaltung/ Eigentümer/ Energiedienstleister bzgl. der Sanierung gerichtet hätten/würden.  Wenn Sie sich einmal kurz vorstellen, wie die Sanierung für Sie idealerweise ablaufen könnte, wie sähe das aus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entgegenkommen, Respekt und Rücksichtnahme durch die Handwerker / die Hausverwaltung / andere ...</li> <li>- Verständnis für die eigene Situation</li> <li>- Zusätzliche technische Erleichterungen + Wohnungsanpassungen</li> <li>- Informationspolitik der Hausverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>

## Expertin / Experte:

Standardisierte Fragen:

Name: \_\_\_\_\_

Betrieb/Agentur/Firma: \_\_\_\_\_

Schwerpunkte der Agentur: \_\_\_\_\_

Evtl. eigene Schwerpunkte: \_\_\_\_\_

Wie lange sind Sie bereits in der Agentur (in dem Feld) beschäftigt: \_\_\_\_\_

Leitfragen	Thematische Aspekte	Konkrete Nachfragen
1. Wie verläuft in der Regel der Kontakt zwischen Ihnen und den Auftraggebern? 2. Mit welchen Personen treten Sie in Kontakt?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rahmenbedingungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommen Sie in Kontakt mit den Eigentümer/innen?</li> <li>- Kommen Sie in Kontakt mit den Hausverwalter/innen?</li> <li>- Kommen Sie in Kontakt mit den Bewohner/innen?</li> <li>- Evtl. Kontakt mit weiteren Akteuren?</li> </ul>
3. Wissen Sie ob und wie die Bewohner/innen auf die Sanierung vorbereitet werden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbereitung auf Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haben Sie selbst Kontakt mit den Bewohner/innen?</li> <li>- Sind Sie bei vorab Besprechungen anwesend?</li> <li>- Haben Sie konkrete Beispiele, wie die Vorbereitungen ablaufen?</li> </ul>
4. Wissen Sie welche Interessen hinter der Sanierung stecken?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hintergründe der Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterscheiden sich die Interessen zwischen Eigentümer/-innen und Mieter/innen?               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beitrag zum Klimaschutz</li> <li>o Wunsch nach gutem Raumklima</li> <li>o Senkung der Nebenkosten</li> </ul> </li> </ul>

<p>5. Welche Rolle spielen die sozialen Kontakte einer Hausgemeinschaft im Zusammenhang mit den Belastungen/Beanspruchungen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hintergründe Hausgemeinschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche Rolle spielt eine Hausgemeinschaft die sich gegenseitig unterstützt im Gegensatz zu einer eher anonymen?</li> <li>- Wie sollte während der Sanierungsphase auf die unterschiedlichen Hausgemeinschaften eingegangen werden?</li> </ul>
<p>6. Werden Sie und alle weiteren Beteiligten auf die Besonderheiten der Bewohnerschaft vorbereitet?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfahren Sie, welche Personen in den Geschosswohnungen leben? (viele ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen mit Beeinträchtigungen, junge Familien...)</li> </ul>
<p>7. Gibt es beim Einrichten der Baustelle Besonderheiten auf die geachtet werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustellenanpassung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kann bspw. ein Gefühl der (subjektiven und objektiven) Sicherheit vermittelt werden, z.B. durch das Entfernen der Leiter vom Gerüst nach Feierabend?</li> </ul>
<p>8. Welche Herausforderungen oder Schwierigkeiten begegnen Ihnen beim Thema energetische Sanierung im Geschosswohnungsbau?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herausforderungen/Schwierigkeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kennen Sie die Befürchtungen und Ängste der Bewohner/-innen hinsichtlich der Sanierung?</li> <li>- Haben Sie das Gefühl, dass gerade ältere Bewohner/innen einen besonderen Unterstützungs-, Informationsbedarf haben?</li> <li>- Wo liegen in Ihrem Zuständigkeitsbereich genau die Herausforderungen und wie begegnen Sie diesen?</li> <li>- Wie wird mit Konflikten umgegangen?</li> </ul>
<p>9. Nehmen Sie Belastungen oder Beanspruchungen bei den (älteren) Bewohner/innen während oder auch schon vor der Sanierung besonders wahr?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Belastungen/Beanspruchungen bei Älteren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Um welche Belastungen/Beanspruchungen handelt es sich?</li> <li>- Unterscheiden sich die Belastungen/Beanspruchungen von älteren Bewohner/-innen im Gegensatz zu den jüngeren?</li> <li>- Treffen die Befürchtungen der Bewohner/-innen, die im Vorhinein geäußert wurden in der Regel zu oder relativieren sich diese nach Sanierungsende?</li> </ul>
<p>10. Wer fungiert als Ansprechperson für die Bewohner/innen während der Sanierung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verantwortliche während der Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gibt es persönliche oder telefonisch erreichbare Ansprechpartner/innen an die sich die Bewohner/innen für den gesamten Zeitraum der Sanierung wenden können?</li> <li>- Leiten Sie die Bewohner/innen an andere Verantwortliche weiter → falls ja, an wen?</li> </ul>

<p>11. Wie funktioniert die Zusammenarbeit speziell zwischen der Hausverwaltung und den weiteren Beteiligten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusammenarbeit Hausverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<p>12. Können Sie beurteilen, ob mögliche Hilfestellungen während der Sanierungszeit für die Bewohner/innen hilfreich wären?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterstützung während der Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haben Sie zum Thema Unterstützung während der Sanierung Erfahrungen mit verschiedenen Methoden/technische Möglichkeiten/Hilfestellungen gemacht?</li> <li>- Um welche Formen der Unterstützung handelt es sich?</li> <li>- Welche Erfahrungen haben Sie mit diesen Unterstützungsformen gemacht?</li> <li>- Haben Sie Vorschläge was unterstützend wirken könnte → auch im Hinblick auf ältere Bewohner/innen</li> <li>- Wie könnte eine soziale Beratung/Betreuung der Bewohner/innen aussehen? Kennen Sie Beispiele?</li> </ul>
<p>13. Wie erklären Sie sich die Zurückhaltung bei Inanspruchnahme von Fördergeldern?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finanzielle Aspekte der Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<p>14. Wie können soziale Gesichtspunkte in die Förderbedingungen mit aufgenommen werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehen Sie die Notwendigkeit, Auflagen zur Einhaltung sozialer Gesichtspunkte (z.B. regelm. Sprechstunden, etc.) einzuführen?</li> <li>- Welche Auflagen würden in Ihren Augen sinnvoll und umsetzbar sein?</li> <li>- Könnte der Sachverständige, der z.B. über die KfW herangezogen werden muss, mit solchen Aufgaben betraut werden?</li> </ul>
<p>15. Welche Experten müssen angefragt werden, um den Nutzen der Sanierung zu quantifizieren (Kosten-Nutzen-Abrechnung/Heizkostensparnis)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzen/Kosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>