



WP 7: Nationale Strategie- Empfehlungen - Deutschland

Empfehlungen zur lokalen und nationalen Umsetzung strategischer Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften (WEG)

NATIONALER BERICHT

Februar 2016



Projektleitung: Centre for Sustainable Energy (GB)

Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt allein bei den Autoren. Dieser Bericht gibt nicht unbedingt die Meinung der Europäischen Union wieder. Weder EASME noch die Europäische Kommission sind verantwortlich für die Verwendung jeglicher Inhalte dieser Veröffentlichung.



Co-funded by the Intelligent Energy Europe
Programme of the European Union

INHALT

1	Zusammenfassung	4
2	Einführung	5
2.1	Zielsetzung	5
2.2	Methodik.....	6
3	Politischer Kontext	8
3.1	Übersicht	8
3.2	Nationale Strategien: Deutschland	9
4	Strategie-Empfehlungen (auf EU-Ebene)	10
4.1	Hintergrund.....	10
4.3	Diskussion von Empfehlungen auf EU-Ebene	13
4.4	Beispiele für bewährte Verfahren ('Good practice')	14
5	Nationale Strategie-Empfehlungen (Deutschland)	17
6	Empfehlungen für weiterführende Forschungsvorhaben	18

1 Zusammenfassung

Das Projekt LEAF (Low Energy Apartment Futures) ist ein europäisches Projekt zur Verbesserung der Energieeffizienz von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften. Projektziele sind die Bestimmung und Überwindung von maßgeblichen Hindernissen bei der Sanierung dieser Immobilien. Das Projekt wird gefördert durch das EU-Programm "Intelligent Energy Europe" (IEE) sowie durch Partnerorganisationen in sechs Ländern.

Hintergrund

Der Energieverbrauch für Wohnzwecke ist verantwortlich für ein Viertel aller energiebedingten Treibhausgas-Emissionen in Europa. Die EU hat sich verpflichtet, bis zum Jahr 2020 eine Verringerung dieser Emissionen um 20 % zu erreichen (im Vergleich zum Basisjahr 1990). Obwohl nach Schätzungen etwa 43 % der europäischen Bevölkerung in Apartmentblocks wohnt, wird dieser Sektor in Politik und Praxis weitgehend ignoriert. Da die Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften ein komplexeres Unterfangen als bei anderen Wohngebäuden ist, sind hierbei zusätzliche Herausforderungen zu bewältigen; andererseits bieten sich aber auch große Chancen für deutliche Energieeinsparungen und Senkung der Treibhausgas-Emissionen.

Das auf eine Laufzeit von drei Jahren angelegte LEAF-Projekt umfasste die Entwicklung von Instrumenten (sog. Toolkits) zur Unterstützung bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften sowie Pilotprojekte zur Sanierung von 24 Beispielgebäuden im Rahmen von Fallstudien. Hierzu wurden Rückmeldungen eingeholt von mehreren maßgeblich an Vorhaben zur Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften beteiligten Akteuren. Daneben erfolgte eine eingehende Untersuchung und Analyse von relevanten strategischen Maßnahmen. Durch ihre Teilnahme am LEAF-Projekt sind die LEAF-Partner für die Empfehlung sachbezogener Maßnahmen prädestiniert, da sie über aktuelle Erfahrungen bei der Durchführung von Sanierungsvorhaben in sechs europäischen Ländern verfügen, deren Ziel ein verbessertes Vorgehen bei der Renovierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften im gesamten europäischen Raum ist.

Wesentliche Erkenntnisse und Empfehlungen

Ein wesentlicher Aspekt bei der Modernisierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften, der im Verlauf des LEAF-Projekts aufgezeigt wurde sind finanzielle Hindernisse (hierzu gehören fehlende Förderprogramme, finanzielle Anreize und Schwierigkeiten bei der Akzeptanz individueller Beiträge zu Verbesserungen, die mehrere Haushalte in einem Gebäude betreffen). Dies ist jedoch längst nicht die einzige Herausforderung. Damit eine Sanierung erfolgreich ist, müssen zusätzliche Anstrengungen unternommen werden im Hinblick auf die Schwierigkeiten, die bei Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften auftreten. Dies betrifft u.a. die Informationsbereitstellung, die Einbindung der Gebäudenutzer und anderer Akteure sowie die Zusammenarbeit mit Handwerkern bei technisch anspruchsvollen Sanierungsvorhaben. Daneben müssen auch noch spezifische rechtliche und regulatorische Hindernisse überwunden werden, wie z.B. Entscheidungsfindung mit mehreren Beteiligten, Anwendungsgrenzen von Energieausweisen, Anforderungen für Mindeststandards und Planungsvorschriften.

Als Reaktion auf diese wesentlichen Fragen wurde ein Katalog von Empfehlungen entwickelt, der u. a. folgende Elemente enthält:

- Verbesserungen in Methodik und Zulassungsregelung bei der energetischen Gebäudezertifizierung
- Veränderungen bezüglich Format und Inhalt bei der Gestaltung von Energieausweisen
- Verbesserungen bei Förderprogrammen der öffentlichen Hand
- Ausbau von Förderinitiativen
- Einführung verschärfter Mindeststandards
- Verbesserte Informationsbereitstellung zu energieeffizienter Sanierung
- Weiterqualifizierung der Arbeitskräfte
- Umsetzung von Wartungs-/Instandhaltungsplänen und verbesserte Management-Strukturen in Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften

2 Einführung

2.1 Zielsetzung

Ziel des vorliegenden Berichts ist die Bereitstellung von Empfehlungen für lokale und nationale Strategien zur (energetischen) Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften in Deutschland.

Die Strategie-Empfehlungen betreffen eine Reihe von Themen, die für die Umsetzung tiefgreifender Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften maßgeblich sind. Es werden Empfehlungen gegeben, die entsprechende gesetzliche Regelungen betreffen bzw. Initiativen, die sowohl Auswirkungen haben auf den gesamten Sanierungsprozess von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften als auch auf die Anwendung spezifischer Maßnahmen, wie z.B. kommunale Lösungen zur Bereitstellung von Wärme oder Strom, die Innen- und Außendämmung von Gebäuden sowie Maßnahmen, die zur Sanierung von denkmalgeschützten (historischen) Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften geeignet sind.

Dieser Bericht spiegelt ein Arbeitspaket innerhalb des Projekts "Low Energy Apartment Futures (LEAF)", das die folgenden Ziele hat:

- 1 Analyse und Evaluierung bestehender Strategien in Bezug auf die Umsetzung von Empfehlungen zur energetischen Gebäudezertifizierung (Gebäudeenergieausweise) in Partnerländern und auf EU-Ebene sowie deren verbesserte Anwendung bei Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften.
- 2 Bestimmung von Veränderungen oder zusätzlichen Strategien zur Unterstützung und Förderung der Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften.
- 3 Nutzung von Erkenntnissen aus Pilotprojekten und Befragungen maßgeblich Beteiligter zur Begründung dieser Veränderungen.
- 4 Präsentation von Empfehlungen im erweiterten Zusammenhang mit lokalen, nationalen und EU-weiten Zielen zur Senkung von CO₂-Emissionen und zur Energieeinsparung.

- 5 Ermöglichung von Veränderungen lokaler und nationaler Strategien durch Informationsveranstaltungen zur Verbreitung der gewonnenen Erkenntnisse.

2.2 Methodik

Die vorgestellten Strategie-Empfehlungen fassen die Ergebnisse aus intensiver Recherche zu strategischen Maßnahmen, aus praktischen Erfahrungen mit der Sanierung von Beispielgebäuden im Rahmen von Fallstudien und dem Dialog mit den beteiligten Interessenvertretern zusammen (siehe Übersicht in Abbildung 2-1).



Abbildung 2-1: Vorgehen bei der Erstellung von Empfehlungen für strategische Maßnahmen

Bei der Erarbeitung von Strategie-Empfehlungen wurde zurückgegriffen auf Ergebnisse aus drei anderen LEAF-Arbeitspaketen: Hintergrundforschung zu nationalen CO₂-Emissionen und Energiesparmaßnahmen zur Erstellung der LEAF-Toolkits (WP 3 und WP 4), Erstellung von Sanierungs-Pilotprojekten (Demonstationsgebäude aus Fallstudien) in Partnerländern (WP5) sowie Monitoring und Evaluierung unter Hinzuziehung und Befragung von maßgeblich Beteiligten (WP6).

Dieser Input diente als Grundlage für weitere Schritte zur Erforschung von Chancen und Hindernissen bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften als Teil des LEAF-Arbeitspakets, das sich ausschließlich mit der Erarbeitung von Strategie-Empfehlungen befasst (WP7). Hier wurden Erfahrungen genutzt, die im Zusammenhang mit Beispielgebäuden aus Fallstudien gewonnen wurden (z.B. durch Fragebogenaktionen, Diskussionen mit Partnern, Zusammenstellung gewonnener Erkenntnisse). Außerdem herangezogen wurden eine weitere Analyse politischer Maßnahmen einschließlich einer Bewertung der EPBD-Umsetzungen in den Partnerländern, die Bestimmung weiterer relevanter Maßnahmen, eine Bewertung der Signifikanz und der Auswirkungen bestimmter Maßnahmen sowie länderübergreifende Vergleiche.

Ausgehend von diesen maßgeblichen Chancen und Hindernissen erfolgten dann der Entwurf und die weitere Ausarbeitung der Strategie-Empfehlungen einschließlich folgender Punkte:

- Beispiele für empfehlenswertes Vorgehen (Best practice)
- Zentraler Katalog von Strategie-Empfehlungen, die für alle Partnerländer relevant sind

- Spezifische nationale Empfehlungen
- Empfehlungen für weiterführende Forschungsvorhaben

Fallstudien und Fragebogenaktionen

Innerhalb des LEAF-Projekts trafen sieben Partnerorganisationen eine Auswahl von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften, um auf dieser Arbeitsgrundlage Unterstützung bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudeeffizienz anzubieten¹. Die Erfahrungen der Projektpartner bei Auswahl und Betreuung dieser Pilotobjekte lieferten eine Vielzahl von Erkenntnissen im Hinblick auf die Herausforderungen, Chancen und Hindernisse bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften, von denen einige länderspezifisch sind, während andere für viele (oder alle) Länder gelten.

Die Arbeiten an den Beispielgebäuden der Fallstudien zogen sich über zweieinhalb Jahre hin (von April 2013 bis Dezember 2015), obwohl es in mehreren Fällen bereits vor Projektbeginn (Ende 2012) erste Kontakte gegeben hatte. Zur besseren Überwachung des Arbeitsfortschritts und zur Sicherung von Erkenntnissen aus dieser Phase des Projekts dokumentierten alle Partner den Informationsfluss und die wichtigsten Maßnahmen/Aktionen für jedes Gebäude. Diese wurden anschließend detailliert analysiert um ein umfassendes Bild der wichtigsten Prozesse, Herausforderungen und Erfolgsfaktoren für die Realisierung von Energieeffizienzmaßnahmen zu gewinnen.

Außerdem wurde ein Fragebogen entwickelt, um die Einschätzungen der Partner in Bezug auf Hindernisse und Erfolgsfaktoren bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften zu dokumentieren. Mit diesem Instrument sollten ihre Erfahrungen aus der Arbeit mit Beispielgebäuden und ihre umfassende Kompetenz in diesem Bereich (auch außerhalb des LEAF-Projekts) festgehalten werden. Außerdem fließen hier Ergebnisse aus früheren LEAF-Aktivitäten (WP2) ein, in denen Chancen und Hindernisse bei der Sanierung untersucht wurden. Es wurde eine Reihe von Faktoren aufgelistet, die im Zusammenhang mit der Renovierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften relevant sind. Die Projektpartner wurden gebeten, jeden Faktor im Hinblick darauf zu bewerten, in welchem Maße er ihren Erfahrungen aus der Arbeit mit Beispielgebäuden aus Fallstudien entspricht, was zu einer weiteren Diskussion und Beschäftigung mit diesen Themen führte. Im Folgenden werden die Ergebnisse diskutiert.

Weiterführende Forschungsvorhaben und Analyse der strategischen Maßnahmen

Auf Grundlage der Antworten, die im Rahmen der ersten Fragebogen-Aktion vom Oktober 2014 eingingen, wurden im Hinblick auf die Entwicklung von Empfehlungen für strategische Maßnahmen Entwürfe erstellt, die im Rahmen von Treffen der beteiligten Partner im Lauf des Jahres 2015 diskutiert wurden.

¹ Der achte Partner, FLAME, arbeitete nicht direkt mit Beispielgebäuden in Fallstudien, sondern mit lokalen Energieagenturen in Frankreich, die an den Pilotstudien beteiligt waren.

Von April 2014 bis Oktober 2015 wurde die Forschung und Analyse im Hinblick auf strategische Maßnahmen fortgesetzt. Hierbei ging es um die Erfassung und Erforschung strategischer Maßnahmen auf lokaler, nationaler sowie auf EU-Ebene in Partnerstaaten sowie deren Bedeutung, Nutzen und Multiplikationspotential. Besonderes Augenmerk lag hierbei auf Strategie-Empfehlungen, die auf Erfahrungen aus Fallstudien beruhen. Desweiteren wurde zusätzlicher Input von Seiten der Partner und Projektbeteiligten berücksichtigt, was zu einer verbesserten Gestaltung und Priorisierung der Empfehlungen beitrug. Hierbei konnte zurückgegriffen werden auf:

- Erkenntnisse, die im Rahmen von lokalen und nationalen Treffen bzw. Veranstaltungen unter Beteiligung maßgeblicher Partner (Stakeholder-Meetings) gewonnen wurden
- Zusätzliches Feedback im Zusammenhang mit Erfahrungen, die Partner mit Beispielgebäuden im Rahmen von Fallstudien gemacht haben sowie auf die
- Toolkit-Evaluierung.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Strategie-Empfehlungen durchliefen die Entwürfe einen Diskussions- und Revisionsprozess und wurden schließlich bei den Partnertreffen² im Oktober und Dezember 2015 in ihrer Gesamtheit festgelegt.

3 Politischer Kontext

3.1 Übersicht

Die europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus dem Jahr 2010 (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) und die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (Energy Efficiency Directive, EED) von 2012 bilden die wichtigsten Grundlagen des EU-Rechts zum Energieverbrauch von Gebäuden. Der vollständige LEAF Bericht zu strategischen Empfehlungen enthält eine kurze Übersicht zur EU-Gesetzgebung und zu Vorschriften in Bezug auf die energetische Zertifizierung von Gebäuden. Im Rahmen des LEAF Projekts wurden außerdem nationale und lokale Strategien und Gesetzgebungen untersucht³, die Verbreitung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften, die Situation in Bezug auf energetische Gebäudezertifizierung sowie Finanzierungsmechanismen.

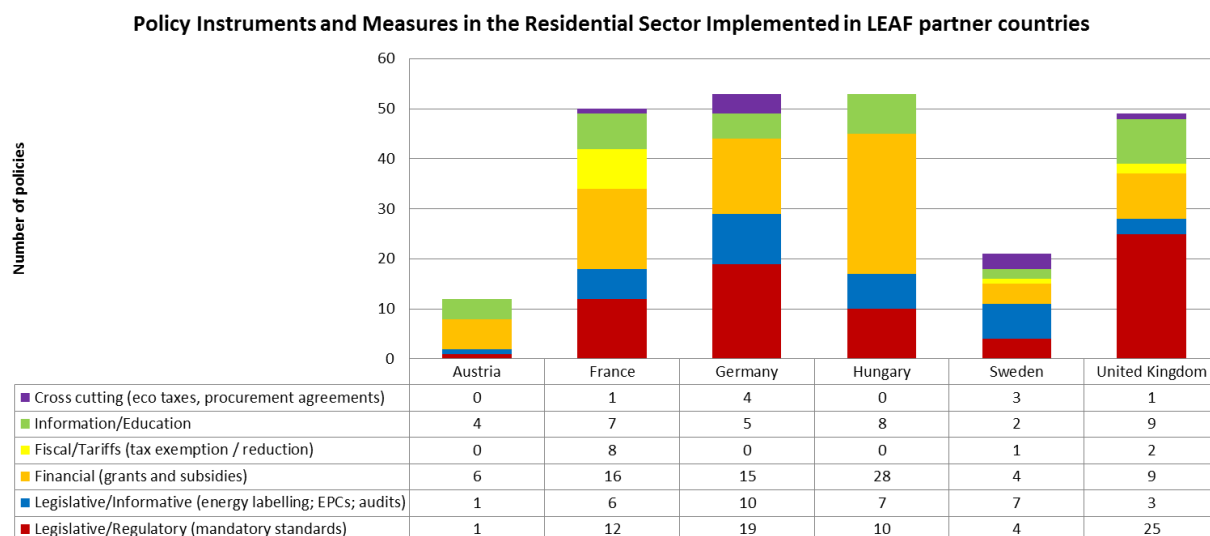
In allen Mitgliedstaaten der Europäischen Union gibt es eine Vielzahl von nationalen Maßnahmen und politischen Instrumenten zur Verbesserung der Energieeffizienz in Gebäuden. Diese Zahl reduziert sich, wenn die Maßnahmen auf diejenigen eingegrenzt werden, die sich speziell auf die Renovierung bestehender Mehrfamilienhäuser von Wohneigentumsgemeinschaften beziehen. Trotzdem listen die Datenbanken ODYSSEE und MURE⁴ mehrere hundert politische Instrumente und Maßnahmen (aktuell, abgeschlossen oder geplant) für Energieeffizienzmaßnahmen in den sechs LEAF-Partnerländern auf (siehe Abbildung 3-1).

² einschl. Online-Meetings

³ http://www.lowenergyapartments.eu/wp-content/uploads/2014/01/LEAF_background_Context_D2.1_Jan14.pdf

⁴ www.odyssee-mure.eu und www.measures-odyssee-mure.eu/summarytype_mr.asp

Abbildung 3-1: Übersicht über politische Instrumente und Maßnahmen den Wohnungssektor betreffend, die in den verschiedenen LEAF-Partnerländern Anwendung finden



Quelle: Datenbank MURE, November 2014 <http://www.odyssee-mure.eu/http://www.odyssee-mure.eu/>

3.2 Nationale Strategien: Deutschland

Auf der Grundlage weiterer Untersuchungen strategischer Maßnahmen und Diskussionen mit LEAF Partnerorganisationen wurden im Folgenden die wichtigsten nationalen Maßnahmen zusammengestellt. Die Anwendung dieser Maßnahmen bzw. ihre Verbesserung bietet Möglichkeiten zur Erleichterung der Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften. Es ist zu beachten, dass diese nationalen Strategien zusätzlich zu oder in Verbindung mit EU-Recht (dies beinhaltet auch die EPBD) angewendet werden.

Verwendete Abkürzungen:

'Information' bedeutet Informationsbereitstellung; 'Bedarf' bezieht sich auf diejenigen Strategien, die auf die Bedarfsweckung abzielen; 'Versorgung' auf die Versorgungskette betreffende Strategien; 'Finanzen'; beinhaltet Förder- sowie fiskalpolitische Maßnahmen; 'Regulatorien' beinhaltet rechtliche und regulatorische Strategien.

Maßnahme	Art
Bauvorschriften	Regulatorien
Energieberatung und Energie-Checks der Verbraucherzentralen Bundesverband	Regulatorien, Information
BAFA Vor-Ort-Beratung	Information
Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt– MAP	Finanzen
Stromspar-Checks für einkommensschwache Haushalte (Caritas)	Information
Qualitätssicherung und Optimierung bestehender Energieberatung	Regulatorien
Ausbau des CO ₂ - Gebäudesanierungsprogramms	Finanzen
Gewährung steuerlicher Anreize für energetische Sanierungen	Finanzen
Smart Metering (Intelligente Verbrauchsmessung)	Regulatorien, Information
Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD, Richtlinie 2002/91/EC). Inhalte der EPBD wurden überwiegend in die Energieeinsparverordnung (EnEV) integriert.	Regulatorien
Crowd-Finanzierung von Mitteln zur Bezahlung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (Verbrauchskosteneinsparungen werden als Rendite an die Investoren gezahlt)	Finanzen

4 Strategie-Empfehlungen (auf EU-Ebene)

4.1 Hintergrund

Das LEAF-Projekt untersucht Chancen und Hindernisse bei der energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften. Im Rahmen des Projekts als Kernthemen erkannte Fragen fanden Eingang in die Entwicklung von Empfehlungen sowohl auf nationaler als auch auf EU-Ebene, mit denen Herausforderungen und Hindernissen bei der Durchführung von energieeffizienten Sanierungen in Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften begegnet werden soll.

Die Empfehlungen stützen sich auf Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem LEAF-Projekt, insbesondere auf die Arbeit mit den Fallstudien. Sie beziehen die Fachkenntnis der Projektpartner in diesem Bereich mit ein, berücksichtigen Rückmeldungen beteiligter Akteure und beinhalten eingehende Strategie-Analysen durch die Projektpartner sowie die

Evaluierung der LEAF-Toolkits. Die dargelegten Empfehlungen sollten im Kontext der umfassenden Diskussion der Probleme und Möglichkeiten betrachtet werden, die im Rahmen des LEAF-Projekts behandelt wurden. Dies schließt auch die Betrachtung lokaler Gegebenheiten mit ein, wenn es um sinnvolle strategische Veränderungen geht.

Die wichtigsten Aspekte, die durch Strategie-Analysen und Stakeholder-Feedback sowie durch Erfahrungen von Projektpartnern bei der Sanierung von Beispielgebäuden in Fallstudien eingebracht wurden, sind in Abbildung 4-1 zusammengefasst. Strategie-Empfehlungen für nationale Maßnahmen sind in diesem Bericht nach folgenden Themenüberschriften untergliedert:

INFORMATIONSBEREITSTELLUNG	NACHFRAGESEITIGE FAKTOREN (BEDARF)	VERSORGUNGS KETTE	FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG	GESETZLICH UND REGULATORISCH
<ul style="list-style-type: none"> Energiebewusstsein der Nutzer bzgl. Kosten/ Nutzen der Verbesserungen 	<ul style="list-style-type: none"> Motivation und Engagement 	<ul style="list-style-type: none"> Verfügbarkeit von Handwerkern 	<ul style="list-style-type: none"> Unterschiedliche Anreize für Mieter und Eigentümer, individuelle Beiträge, konkurrierende (Kauf-) Entscheidungen 	<ul style="list-style-type: none"> Planungs- und Bauvorschriften
<ul style="list-style-type: none"> Einbeziehung von Akteuren (Bewohner, Eigentümer, Vertreter) 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunikation/ Hindernisse bei der Entscheidungsfindung 	<ul style="list-style-type: none"> Projektmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> Uneinheitliche und schwer zugängliche Förderprogramme 	<ul style="list-style-type: none"> Methodik und Akkreditierungsprogramme für die energetische Gebäudertzertifizierung (EPC)
<ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung von Informationen 	<ul style="list-style-type: none"> Große Anzahl beteiligter Akteure in Mehrfamilienhäusern 	<ul style="list-style-type: none"> Ziele der Sanierungsvorhaben 	<ul style="list-style-type: none"> Ausbau finanzieller Anreize 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserungen bei der Gestaltung von Energieausweisen
<ul style="list-style-type: none"> Qualität der verfügbaren Informationen 	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtheitlicher Ansatz 	<ul style="list-style-type: none"> Netzwerk für Installateure 	<ul style="list-style-type: none"> Palette von Finanzierungsmechanismen zur Schaffung von Anreizen zur Renovierung 	<ul style="list-style-type: none"> Mindeststandards
	<ul style="list-style-type: none"> Zugang zu qualifizierten Handwerkern 	<ul style="list-style-type: none"> Akkreditierungsverfahren 		<ul style="list-style-type: none"> Vorschriften für Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten
		<ul style="list-style-type: none"> Proaktives Erkennen von Möglichkeiten 		
		<ul style="list-style-type: none"> Neue und innovative Maßnahmen 		

Abbildung 4-1 Chancen und Hindernisse bei der Sanierung von Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten

4.2 Empfehlungen auf EU-Ebene

1. Entwicklung und Pflege einer öffentlich verfügbaren Datenbank für alle Gebäudeenergieausweise
2. Verbesserte Qualität der im Energieausweis dargestellten Energieeinsparungsberechnungen
3. Verbesserte Kommunikation der in Energieausweisen empfohlenen Maßnahmen
4. Umfassende Verbesserung von Gebäudeenergieausweisen in Bezug auf Klarheit der Darstellung und Erläuterung von Inhalten
5. Verbesserung der Vergleichbarkeit von Energieausweisen aus verschiedenen Mitgliedsstaaten
6. In allen Mitgliedsstaaten sollten Energieausweise für das Gesamtgebäude ausgestellt werden (in Verbindung mit Mindeststandards für kommunale Bereiche)
7. Verbesserte Verfügbarkeit, Auslegung und Verwaltung von staatlichen Förderprogrammen
8. Ausbau von Förderinitiativen (Art und Umfang)
9. Stärkung des Stellenwerts von Energieausweisen im Zusammenhang mit Förderinitiativen für energetische Verbesserungen
10. Einführung von Mindestanforderungen bei Gebäuderenovierungen
11. Einführung von Mindestanforderungen bei Verkauf und/oder Vermietung
12. Verbesserung der Informationsbereitstellung zu energieeffizienter Sanierung
13. Ausbau lokaler Energieberatungsleistungen und Demonstrationsprojekte
14. Umsetzung von Akkreditierungssystemen für Installateure und Energieausweisersteller
15. Verbesserte Qualifizierung von (Fach-)Arbeitskräften im Hinblick auf die Entwicklung lokaler Netzwerke und ambitioniertere Qualitätsziele bei Sanierungsvorhaben
16. Verbesserte Integration von energieeffizienter Sanierung und Instandhaltungs-/Renovierungsarbeiten
17. Verbindlich vorgeschriebene Inspektions-/Wartungspläne und Instandhaltungsfonds für Mehrfamilienhäuser von Wohneigentumsgemeinschaften
18. Verbindlich vorgeschriebene Verwaltungsmodalitäten für Mehrfamilienhäuser von Wohneigentumsgemeinschaften (einschließlich Kommunikationsstrukturen und Entscheidungsprozesse).

4.3 Diskussion von Empfehlungen auf EU-Ebene

Informationsbereitstellung

In den Empfehlungen wird großer Wert gelegt auf die Verbesserungen von Gebäudeenergieausweisen, damit diese effektiver als Treiber für energieeffiziente Sanierung genutzt werden können. Darüber hinaus werden auch Empfehlungen zur Informationsbereitstellung gegeben, um ermittelte Hindernisse anzugehen.

Nachfrageseitige Faktoren

Die Förderung der Nachfrage ist eine Herausforderung für Politiker, da so Vieles von der Einstellung und dem Verhalten der Verbraucher abhängt. Wiederum beziehen sich viele der zentralen LEAF Empfehlungen auf Energieausweise und Informationsbereitstellung zur Überwindung der Informationsbarriere, was ja nur ein Schritt ist im Entscheidungsprozess auf dem Weg zur Durchführung energieeffizienter Verbesserungen. Zugang zu Finanzierungs- und Fördermaßnahmen ist hier ebenfalls zu nennen, da verfügbare Geldmittel für Verbesserungen offensichtlich entscheidend sind und Subventionen nachweislich die Nachfrage ankurbeln. Anreize (freiwillige Entscheidung für eine Sanierung vorausgesetzt) sollten kombiniert werden mit Vorschriften, um bauliche Verbesserungen zu wichtigen Zeitpunkten motivieren zu können (beispielsweise wenn ein Gebäude renoviert wird, wenn eine Wohnung verkauft wird oder ein neues Mietverhältnis beginnt). Weiterhin wird festgestellt, dass es wichtig ist, Energiesparmaßnahmen mit anderen Sanierungsmaßnahmen und Wartungsarbeiten zu kombinieren (auch dies spielt eine Rolle in der Versorgungskette zur Identifizierung von Möglichkeiten). Außerdem sollten langfristige Gebäudeinstandhaltungspläne verbindlich vorgeschrieben werden, damit Arbeiten im Voraus geplant und kostengünstiger ausgeführt werden können. Letztendlich wird noch die Schaffung grundlegender Gebäudemanagementstrukturen für alle Mehrfamilienhäuser von Wohneigentumsgemeinschaften empfohlen, um so besser mit Hindernissen bei Kommunikations- und Entscheidungsprozessen fertig zu werden, an denen mehrere Akteure beteiligt sind.

Angebotsseitige Faktoren

Natürlich spielt die Versorgungskette bei jedem Sanierungsvorhaben eine wichtige Rolle, doch gibt es derzeit Probleme bei der Vermittlung geschulter und zuverlässiger Installateure, es treten Schwierigkeiten bei der Koordination von mehreren Auftragnehmern auf und insgesamt fehlt es an einem gemeinsamen Konzept zur Integration der Versorgungskette. Hier gehen die Empfehlungen in zwei Richtungen: einerseits im Hinblick auf eine verbesserte Qualität der Sanierungsarbeiten, andererseits mit Blick auf eine verbesserte Unterstützung für den Sektor, um eine Expansion zu ermöglichen, die Sanierungen im erforderlichen Umfang erlaubt. Dieser zweite Bereich beinhaltet die Verbesserung von Förderprogrammen (ggf. weg von der einseitigen Förderung einzelner Maßnahmen) sowie den Ausbau von Förderinitiativen, damit Bauherren und Installationsbetriebe größeren Einfluss auf die Vermarktung von Energiesparmaßnahmen bei privaten Haushalten ausüben können; außerdem sollten Verbesserungen in einem Zug mit erforderlichen Renovierungs- und Wartungsarbeiten erfolgen.

Förderung & Finanzierung

Fragen im Zusammenhang mit der Finanzierung von Energiesparmaßnahmen treten in Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften verstärkt auf. Ursachen hierfür sind die große Anzahl verschiedenster Akteure, begrenzt verfügbare Mittel aus dem Gebäudeinstandhaltungsfonds, knappe Fristen zur Entscheidungsfindung mit mehreren Beteiligten sowie die geringe Priorität, die energetischen Verbesserungen im Vergleich zu notwendigen Wartungsarbeiten angesichts weiterer Nachfrage bei begrenzten Mitteln beigemessen wird. Zwar gibt es in den meisten Ländern staatliche Unterstützung für Energieeffizienzmaßnahmen, doch ist die Förderung oft uneinheitlich, nicht flächendeckend und wenig systematisch, so dass sie die Organisation von Sanierungen manchmal eher erschwert als erleichtert. Diese Themen schlagen sich in den Empfehlungen nieder, die den Bedarf für verbesserte öffentliche Förderung ebenso betonen wie die Notwendigkeit, breiteren Zugang zu schaffen zu anderen Arten finanzieller Unterstützung sowie die Stärkung der Bedeutung von Energieausweisen bei Auswahl und Finanzierung von Verbesserungsmaßnahmen. Die Empfehlung für längerfristige Instandhaltungspläne mit zweckgebundenen Mitteln wird wiederholt ausgesprochen, da diese Auswirkungen auf die Art der Finanzierung von Energieeffizienzverbesserungen haben - ebenso wie auf die Möglichkeit, voranzuplanen und so Sanierungsvorhaben kostengünstig zu gestalten. Wo es noch kein definiertes Vorgehen gibt, sollten grundlegende Verwaltungsabläufe festgelegt werden, damit Entscheidungen, die mehrere Akteure betreffen, getroffen werden können, und Verbesserungen so ohne Verzögerung vorangetrieben werden können, statt durch Kommunikationsprobleme oder eine Partei blockiert zu werden.

Vorschriften

Es spricht viel für den Einsatz oder die Verschärfung gesetzlicher und regulatorischer Mechanismen, deren Anwendung zu einer höheren Sanierungsrate bei Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften beitragen kann. Bereits erwähnt wurden Empfehlungen zur Verbesserung von Gebäudeenergieausweisen, wobei auch die Unterschiede zwischen den Mitgliedsstaaten angesprochen wurden, die die Umsetzung der EPBD zu einer Herausforderung werden lassen. Außerdem gibt es in einzelnen Ländern noch Empfehlungen für entsprechende Mindestanforderungen (für Energieeffizienz) bei Verkauf und Vermietung sowie bei anstehender Renovierung. Schließlich wird nochmals die Empfehlung wiederholt, Verwaltungsabläufe festzulegen, um die Kommunikation zwischen Bewohnern und anderen Beteiligten zu verbessern sowie die Entscheidungsfindung und Koordination bei Sanierungsvorhaben zu erleichtern.

4.4 Beispiele für bewährte Verfahren ('Good practice')

Langfristige nationale Sanierungs-Strategien sind als Impuls zur Erhöhung der erforderlichen Sanierungsrate unzureichend. Einige Länder haben in dieser Hinsicht mehr unternommen als andere (z.B. Deutschland). Das LEAF-Projekt hat hier mehrere Beispiele hervorgehoben, von denen einige im Folgenden aufgeführt werden. Diese Beispiele beinhalten sowohl nationale Strategien als auch regionale/nationale Programme, die auch in anderen Ländern realisiert werden können.

- a) **Zweckgebundene Instandhaltungsfonds für Verbesserungen der Energieeffizienz.** Diese Form findet derzeit nur in seltenen Fällen Anwendung und scheint spezifische Verwaltungsmodalitäten in bestimmten Mehrfamilienhäusern von Wohneigentums-gemeinschaften zu betreffen. Dieser Ansatz regt die Renovierung von Gebäuden an, indem die Mittel für die Durchführung effizienzsteigernder Maßnahmen reserviert sind (im Unterschied zu allgemeiner Gebäudeinstandhaltung), wodurch finanzielle Hürden bei der Sanierung umgangen werden. Dies könnte als nationale Strategie übernommen werden, z.B. um Fördermittel für die tiefgreifende energetische Sanierung von aus-gewählten Mehrfamilienhäusern mit der schlechtesten Effizienzbewertung sicherzustellen. Im Zusammenspiel mit der Einführung von Mindestanforderungen wäre dies eine effektive strategische Maßnahme.
- b) **Verbindliche Vorschrift zur gleichzeitigen Durchführung von Energieeffizienz-maßnahmen und Instandhaltungsarbeiten.** Diese Strategie wird ab 2017 in Frankreich eingeführt und ist ein hervorragendes Beispiel für empfehlenswerte Methoden (best practice), da sie nicht nur die energieeffiziente Sanierung anregt sondern Ver-besserungen auch wirtschaftlicher macht. Wenn energetische Verbesserungen gleichzeitig mit anderen Wartungsmaßnahmen vorgenommen werden führt dies zu entsprechenden Kosteneinsparungen z.B. bei Gerüstbau, Zugang zu Leitungen oder Neugestaltung der Gebäudefassade nach Abschluss der Sanierungsarbeiten.
- c) **Förderung für Maßnahmen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.** In Deutschland bietet ein staatliches Förderprogramm Darlehen oder verbilligte Zinssätze für die Sanierung von Wohngebäuden bzw. Gebäuden, die Bestandteil der kommunalen und sozialen Infrastruktur sind. Es werden Maßnahmen gefördert, die über die gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen und dadurch einen erhöhten Sanierungsstandard begünstigen, der über den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderungen liegt. In Österreich gibt es einen ähnlichen Subventionierungsansatz. Hier wird zur Berechnung von Förderbeträgen die Qualität der Sanierung herangezogen, um so die energetische Effizienz von Gebäuden über die gesetzlichen Anforderungen hinaus zu erhöhen.
- d) **Mindeststandards für Energieeffizienz bei Verkauf bzw. Vermietung.** Diese strategische Maßnahme, die derzeit in Schottland für Wohnungsbauunternehmen Anwendung findet, schreibt eine Mindestbewertung vor (in Schottland wird zur Zeit eine D-Bewertung verlangt) und schreibt vor, dass bei Verkauf oder Neuvermietung einer Immobilie eine energetische Verbesserung vorgenommen werden muss, wenn die Immobilie nicht die Mindestanforderungen für Energieeffizienz erfüllt.
- e) **Punkte-System für Mietpreise.** In den Niederlanden erfolgt die Festsetzung der Mietpreise auf Grundlage eines 'Wohnungs-Punktesystems', in dem für verschiedene Merkmale wie Raum/Fläche und Ausstattung/Infrastruktur Pluspunkte vergeben werden. Energieeffiziente Verbesserungen bringen Punkte, d.h. es kann eine höhere Miete verlangt werden, so dass Vermieter bzw. Gebäudeeigentümer die Kosten für die Verbesserungsmaßnahmen wieder hereinholen können, während die Bewohner von geringeren Betriebskosten profitieren, die eine höhere Miete kompensieren.

- f) **Lokale Programme zur Unterstützung von Handwerksbetrieben.** In Großbritannien werden im Rahmen eines Teilprogramms unter der Leitung von CSE als Teil eines Sanierungsprogrammes einer Lokalbehörde Schulungen für ortsansässige Handwerksbetriebe (wie z.B. Gipser, Stuckateure) durchgeführt, um sie bei der Markterschließung für Außenwanddämmungen zu unterstützen. Durch diese Maßnahme soll die Lücke in der Versorgungskette geschlossen werden.
- g) **Förderprogramme für die energieeffiziente Sanierung von Wohngebäuden in Schottland.** In Schottland wurde das Programm 'Home Energy Efficiency' (HEEPS), das gebietsbezogene Konzepte fördert, als 10-Jahres-Programm aufgelegt. Es wird von der schottischen Regierung finanziert und ergänzt Umweltfonds. Die Umsetzung der Programme erfolgt durch die Lokalbehörden, die aufgrund ihrer Ortsnähe am besten in der Lage sind, den lokalen Wohnungsmarkt zu beurteilen und eine lokale Versorgungskette zu koordinieren. Das Programm konzentriert sich auf die am stärksten benachteiligten Gebiete im Land sowie auf schwierig durchzuführende Maßnahmen wie z.B. Außenwanddämmung (wobei im Rahmen früherer Programme bereits einfachere und preiswertere Maßnahmen umgesetzt wurden).
- h) **Langfristige Mietverträge.** Da in Deutschland eher die Tendenz zu langfristigen Mietverträgen besteht, haben Bewohner/Mieter auch eher ein persönliches Interesse daran, für Verbesserungen in Wohnimmobilien zu zahlen, die ihnen nicht gehören. Darüber hinaus ist die Verwaltung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften gut organisiert und Verbesserungen können zentral koordiniert werden.
- i) **Direkte Zahlung von Subventionen an Installationsbetriebe.** 'Energy Company Obligation' nennt sich ein Programm in Großbritannien, das Fördermittel zur Verbesserung der Energieeffizienz bereitstellt. Im Gegensatz zu den meisten anderen Programmen werden hier die Mittel für energetische Verbesserungen direkt an die Installateure (und nicht die Wohnungsnutzer) ausbezahlt, womit sichergestellt werden soll, dass die Fördermittel auch wirklich für energieeffiziente Verbesserungen eingesetzt werden. Gleichzeitig soll hiermit das Abrechnungswesen für Bewohner von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften erleichtert werden. Zwar bedeutet dieses System für die Bewohner eine Einschränkung bei der Wahl der Installationsbetriebe, doch wird dieser Mangel in einigen Situationen kompensiert durch den Vorteil eines vereinfachten Zahlungsablaufs.
- j) **Zahlung von Subventionen für Energieeffizienzmaßnahmen, die das gesamte Gebäude betreffen an Gebäudemanagement-Ausschüsse.** Der Städteverbund im Großraum Lyon bietet Eigentümergeinschaften die Zahlung von Subventionen für Maßnahmen an, die sich über ein gesamtes Mehrfamilienhaus erstrecken (z.B. Außenwanddämmung, gemeinsame Lüftungs- und Heizungsanlage).
- k) **Demonstrationswohnungen.** Das britische Programm 'Green Open Homes' wurde mit Fördermitteln der Landesregierung aufgelegt. Es fördert Gebäudesanierungen durch Demonstrationsprojekte und nutzt das Prinzip gesellschaftlicher Normierung. Haushalte, die ihre Wohnhäuser energetisch saniert haben, öffnen sie für Besucher, denen sie erklären, welche Maßnahmen durchgeführt wurden, wie sie funktionieren und worin die Vorteile bestehen. Wie die Auswertung der Daten zeigt, werden die Besucher hierdurch

beeinflusst, auch an ihren eigenen Wohnhäusern energetische Verbesserungen vorzunehmen.

- l) **Kombination von Subventionen und Darlehen.** In Frankreich werden Subventionen oft mit Darlehen kombiniert. Für Eigentümergemeinschaften ist es leicht, Darlehen zu erhalten, da die Vergabe unabhängig von Alter, Gesundheitszustand oder Einkommen erfolgt. Das einzige Kriterium ist, dass der Kreditnehmer Gebäudeverwaltungskosten zahlt (d.h. Gebühren, die vom Objektverwalter für Reinigung und z.B. Allgemeinbeleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudebereiche erhoben werden. Die Darlehenssumme kann maximal die gesamten Kosten für die Verbesserungsmaßnahmen abzüglich der Subventionen betragen, wobei die Dauer der Rückzahlung flexibel ist (monatliche Raten über 3, 5, 7 oder 10 Jahre). Diese Option könnte auch in anderen Ländern geprüft werden.
- m) **Kopplung von finanzieller Förderung und Stromrechnung.** Das britische Modell 'Green Deal' (zwischenzeitlich ausgelaufen) bot Bewohnern ohne Zugang zu Fördermitteln die Möglichkeit, Vorlaufkosten für Energiesparmaßnahmen zu finanzieren. Die Kalkulation der Finanzierung erfolgte auf Grundlage der potentiellen Verbesserungen und erwarteten Energieeinsparungen, wobei die Rückzahlung durch eine zusätzliche (Abschlags-)Zahlung im Rahmen der Stromkostenabrechnung geleistet wurde. Die durchgeführten Maßnahmen zur Energieeinsparung senken den Energieverbrauch des Gebäudes (und somit die Betriebskosten), so dass die Gesamtkosten theoretisch nicht steigen. Dem Modell 'Green Deal' selbst blieb der Erfolg aus mehreren Gründen (etwa wegen des angesetzten Zinssatzes) versagt, doch der Ansatz, dass die Vorlaufkosten durch einen zusätzlich zur Stromrechnung erhobenen Abschlagsbetrag zurückgezahlt werden, hat Multiplikationspotential.

5 Nationale Strategie-Empfehlungen (Deutschland)

Zusätzlich zu den zentralen Strategie-Empfehlungen, die sich im Laufe LEAF-Projekts herauskristallisierten, gibt es spezifische Empfehlungen für einzelne Partnerländer, in die z.B. Erfahrungen mit den Beispielgebäuden der LEAF-Fallstudien sowie Feedback von Seiten lokaler Akteure und die jeweilige nationale Strategieforschung einfließen.

Diese zusätzlichen nationalen Empfehlungen ergänzen die zentralen Ergebnisse des LEAF-Projekts und die Empfehlungen für Energiesparmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften, so unter anderem:

- Empfehlungen für strategische Maßnahmen auf EU-Ebene
- Empfehlungen für die Umsetzung und Verbesserung der EPBD
- Empfehlenswerte Beispiele für vorbildliche Sanierung (best practice examples) in verschiedenen EU-Ländern

Informationsbereitstellung

- **Verbesserungen bei den Energieausweisen (EPC).** Das Layout der Gebäudeenergieausweise sollte verbessert werden, insbesondere bei der Präsentation der

Energieeffizienz und der Energieeffizienzklassen. Eine Differenzierung der verwendeten Brennstoffe im Gebäudeenergieausweis wäre verbraucherfreundlich und würde die Einschätzung der Energiekosten erleichtern.

Versorgungskette

- **Eine verbesserte Qualitätsüberwachung ist für die gesamte Versorgungskette erforderlich**, einschließlich der Umsetzung einer nationalen Datenbank für energetische Zertifizierung/ Energieausweise und Qualitätsüberwachungssysteme entlang der Versorgungskette; dies beinhaltet auch Energieausweisersteller, Bauträger, Installationsprozesse sowie Werkstoffe.

Förderung und Finanzierung

- **Finanzielle Anreize sollten leicht verständlich und leicht zugänglich sein.** Die großen regionalen Unterschiede beim Einsatz von Finanzinstrumenten haben sowohl Auswirkungen auf Verbraucherentscheidungen als auch auf die Verfügbarkeit und Kosten von Installateuren, weshalb eine größere Einheitlichkeit in verschiedenen Regionen von Vorteil wäre. In Übereinstimmung mit den zentralen LEAF-Empfehlungen sollten Subventionen für energieeffiziente Verbesserungen langfristig, einheitlich, leicht verständlich und leicht zugänglich sein.

Rechtliche und regulatorische Maßnahmen

- **Verbindlich vorgeschriebene Modalitäten für das Gebäudemanagement.** Strukturbedingte Schwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Gebäudemanagement – z.B. durch häufige Personalwechsel in der Gebäudeverwaltung – können Fortschritte bei vorgeschlagenen Verbesserungsmaßnahmen untergraben. Hier wird empfohlen, verbindliche Strukturen für das Gebäudemanagement festzulegen (einschl. standardisierte Datenerhebung, Dokumentation, Erleichterung der Kommunikation mit und zwischen Hausbewohnern und Eigentümern) um Entscheidungsprozesse zu beschleunigen und eine Infrastruktur zu schaffen, die die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen besser unterstützt.

6 Empfehlungen für weiterführende Forschungsvorhaben

Im Zuge des LEAF-Projekts ergaben sich eine Reihe von Themen und Fragen, die weiterer Untersuchung bedürfen, insbesondere in Bezug auf Erfahrungen, die Projektpartner im Zusammenhang mit der angestrebten energieeffizienten Sanierung von Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften machten. Im Folgenden wird eine kurze Zusammenfassung dieser Fragen gegeben, die im Gesamtbericht detailliert behandelt werden.

Daten

- Es werden weitere Daten benötigt, insbesondere zu Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften, hinsichtlich ihrer Anzahl, der Anzahl der Bewohner, der Art der Belegung/ Vermietung, Energieeffizienz, Möglichkeiten zur Verbesserung der energetischen Effizienz und zur Integration erneuerbarer Energien.
- Darüber hinaus werden in allen Ländern weitere Forschungsdaten benötigt um zweifelsfrei feststellen zu können, ob eine direkte Beziehung zwischen der auf dem Energieausweis dokumentierten Energieeffizienz und dem Marktwert einer Immobilie besteht. Wenn es eindeutige Anzeichen hierfür gibt, so kann dies zur Anregung weiterer Sanierungsprojekte sowie zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für Gebäudeenergieausweise genutzt werden.
- Außerdem besteht Bedarf an fachkundiger und neutraler Beratung, damit Lücken erkannt und durch entsprechende Unterstützung geschlossen werden können.

Motivation und Engagement

- Um die Nachfrage zu fördern, muss ein besseres Verständnis der Faktoren erreicht werden, die in den einzelnen Ländern die Priorität einer energieeffizienten Sanierung bestimmen.
- Der (wahrgenommene) Erfolg der energetischen Zertifizierung von Gebäuden ist von Land zu Land verschieden. Kritische Analysen und das Bemühen, die Gründe für diese unterschiedlichen Ausprägungen zu verstehen, sollten weiterhin hohe Priorität haben um sicherzustellen, dass Erkenntnisse hierzu effektiv verbreitet werden.
- Weiterer Forschungsbedarf besteht hinsichtlich der Interpretation von Gebäudeenergieausweisen durch Käufer/ Mieter und dem Einfluss, den dies auf den Verkaufs- bzw. Mietwert hat sowie auf die Kauf- bzw. Mietentscheidung für ein Objekt.

Fördermaßnahmen und Finanzierung

- Untersuchungen im Hinblick auf ein 'Mindestmaß an Unterstützung', das als hinreichend erachtet wird, um Maßnahmen anzustoßen würde zur Weiterentwicklung von zielorientierten Förderprogrammen beitragen.
- Zwar wurden Amortisationszeiten von LEAF-Partnern als ein Einflussfaktor bei Entscheidungsprozessen definiert, doch bestehen hier noch Fragen, wie genau Amortisation kalkuliert und modelliert werden sollte, um optimale Förderquoten zu erreichen.
- Ebenso kann ein Wohlstandsgefälle zwischen Bewohnern desselben Mehrfamilienhauses einer Wohneigentumsgemeinschaft bedeuten, dass nur ein Teil der Bewohner bereit und in der Lage ist, für Sanierungsmaßnahmen zu zahlen. Hier wäre die weitere Untersuchung von Finanzierungsmechanismen sinnvoll, um so Finanzierungsmodelle auszuarbeiten, die speziell diese Problematik ansprechen, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern von Wohneigentumsgemeinschaften und auf der Makro-Ebene.

- Die Rolle von Gebäudeenergieausweisen als Stellhebel für den wirksamen Einsatz finanzieller Unterstützung für Verbesserungsmaßnahmen ist noch in der Entwicklung begriffen. Bei vielen Programmen besteht keine formale oder direkte Verknüpfung mit Energieausweisen. Das volle Potential von Energieausweisen als Instrument für energieeffiziente Sanierungen muss erst noch ausgeschöpft werden. In den meisten Mitgliedsstaaten besteht hier Handlungsbedarf, um diese Verknüpfung zu etablieren.

Regulatorische und objektbezogene Faktoren

- Bisher wurde wenig unternommen zur Erforschung der Effektivität von erzwungenen Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudeeffizienz. Untersuchungen zu Berechnungsmodellen zur Bestimmung akzeptabler Niveaus der Gesamtenergieeffizienz und Mechanismen zur Durchsetzung von gesetzlichen Bestimmungen würden zur Weiterentwicklung dieses Konzepts beitragen.
- Wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, so kann dies bestimmte Lösungen zur Steigerung der Energieeffizienz ausschließen. Es ist wichtig, dass der ästhetische, historische und kulturelle Wert von Gebäuden anerkannt wird. Dennoch besteht in einigen Ländern die Notwendigkeit, gesetzliche Bestimmungen und Leitlinien zu überprüfen angesichts der Tatsache, dass der Energieverbrauch von Haushalten drastisch gesenkt werden muss um die vereinbarten Emissionsziele zu erreichen und armutsbedingtem Brennstoffmangel entgegenzuwirken.
- Zu den im Rahmen des LEAF-Projekts formulierten Empfehlungen gehören auch die Forderung nach verbindlich festgelegten Verwaltungsstrukturen für Mehrfamilienhäuser von Wohneigentumsgemeinschaften und die Umsetzung langfristiger Instandhaltungspläne. Von entscheidender Bedeutung sind hierbei Untersuchungen zur Beschaffenheit effektiver Gebäudeverwaltungsstrukturen sowie zur Bestimmung von Erfolgsfaktoren.