

Thermisch-energetische Sanierungsrate in Österreich

Österreich hat sich zum Ziel gesetzt, den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und damit den Ausstieg aus der Nutzung fossiler Energieträger bis 2040 zu bewältigen. Der Gebäudesektor spielt hier eine Schlüsselrolle, denn fast 30 % des gesamten Energiebedarfs in Österreich entfallen auf die Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser.

Text Wolfgang Amann, Wolfgang Schieder, Alexander Storch

Warum braucht es eine nachvollziehbare Definition der Sanierungsrate?

Die Maßnahmen im Gebäudesektor müssen gleichermaßen bei der Sanierungsaktivität und der Sanierungsqualität ansetzen sowie die Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme umfassen.

Eine anerkannte und präzise Definition der Sanierungsrate schafft ein Instrumentarium zu ihrer Messung und damit einen aussagekräftigen Indikator zur Bewertung der Wirkung von Maßnahmen. Diese Definition soll einerseits auf breiter Datenverfügbarkeit aufbauen und andererseits hohe methodische Schärfe und Transparenz bei Datengrundlage und Berechnung aufweisen.

Das IIBW (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH) und das Umweltbundesamt haben in einer Studie die Grundlagen für eine allgemein anerkannte Definition einer „Sanierungsrate“ zusammengefasst. Die Studienergebnisse können einen konstruktiven Beitrag zur Renovierungsstrategie der Länder sowie der Wärmestrategie Gebäude des Bundes und der Bundesländer leisten.¹

Bisher verwendete Sanierungsraten

Zielwerte für Sanierungsraten sind seit nahezu zwei Jahrzehnten fixer Bestandteil von Strategien, Aktionsplänen und Regierungsprogrammen, eine allgemein anerkannte Definition fehlt bis jetzt. Mit der #mission2030 wurde diese Lücke teilweise geschlossen, indem festgehalten wurde, dass darunter umfassende Sanierungen in Bezug auf den Gesamtbestand an Wohneinheiten zu verstehen sind. Es fehlen aber nach wie vor Details zum Zähler (was wird unter umfassenden Sanierungen verstanden?) und zum Nenner (was ist die Grundgesamtheit?).

Bisher publizierte Definitionen von umfassender Sanierung bzw. Sanierungsrate streuen breit. Eine häufig

angewandte Definition umfassender Sanierungen ist das Zusammentreffen von mindestens drei thermisch relevanten Einzelmaßnahmen, z. B. die Sanierung von Dach und Fenstern samt Umstellung der Heizung auf regenerative Energieträger. Andere Definitionen setzen beim Anteil der von einer Sanierung betroffenen Oberfläche eines Hauses oder der ausgelösten Wertsteigerung an, wiederum andere beim Energieverbrauch oder den Emissionen vor und nach der Sanierung. Bei der Sanierungsrate wurden bislang häufig nur umfassende Sanierungen berücksichtigt, nicht aber Einzelmaßnahmen. Unter dem Bruchstrich stehen bei einigen Definitionen der Gesamtbestand an Wohnungen, bei anderen nur der Bestand an noch unsanierten Bauten.

Was muss eine Definition der „Sanierungsrate“ können?

Projektziel war die Findung von konsensfähigen Definitionen, basierend auf einer einfachen und nachvollziehbaren Methode. Die Sanierungsrate soll zuverlässig messbar, sektoral und regional aufschlüsselbar und mit bestehenden rechtlichen Regelungen kompatibel sein. Sie soll alle thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen berücksichtigen und möglichst zeitnahe Analysen der Auswirkungen neuer Politikinstrumente zulassen. Aufgrund dieser Anforderungen wird folgende Formel vorgeschlagen:

Im Zähler

- Umfassende Sanierungen gemäß Definition der Wohnbauförderungsstatistik (mindestens drei thermisch-energetisch relevante Maßnahmen)
- zuzüglich jeweils vier einzelne thermisch-energetische Maßnahmen zu „umfassenden Sanierungsäquivalenten“ kumuliert.

¹Die Studie „Definition und Messung der thermisch-energetischen Sanierungsrate in Österreich“ wurde im Auftrag mehrerer Verbände der Baustoffindustrie erstellt: WKO – Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, FBI – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie, GDI 2050 – Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050 und ZIB – Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller. Sie kann auf www.iibw.at heruntergeladen werden.

Im Nenner

- Summe aller Nutzungseinheiten (Wohnungen) im jeweiligen Bestandssegment
- ohne Abzug bereits sanierter oder denkmalgeschützter Objekte.

$$\text{Sanierungsrate} = \frac{NE_{\text{umfassende Sanierung}} + NE_{\text{kumulierte Einzelmaßnahmen}}}{NE_{\text{Bestand}}}$$

Sanierungsrate Sanierungsrate (pro Jahr) in %
NE_{umfassende Sanierung} Anzahl der Nutzungseinheiten mit umfassender Sanierung (pro Jahr)
NE_{kumulierte Einzelmaßnahmen} Anzahl der zu umfassender Sanierung äquivalenten Nutzungseinheiten aus kumulierten Einzelmaßnahmen (pro Jahr)
NE_{Bestand} Ø Anzahl der Nutzungseinheiten im Bestand (im betrachteten Jahr)

Die Sanierungsrate für Teilsegmente bezieht sich auf die jeweilige Grundgesamtheit. Die „Gesamtsanierungsrate Wohnbau“ bezieht sich auf alle Wohnungen (mit und ohne Hauptwohnsitz).

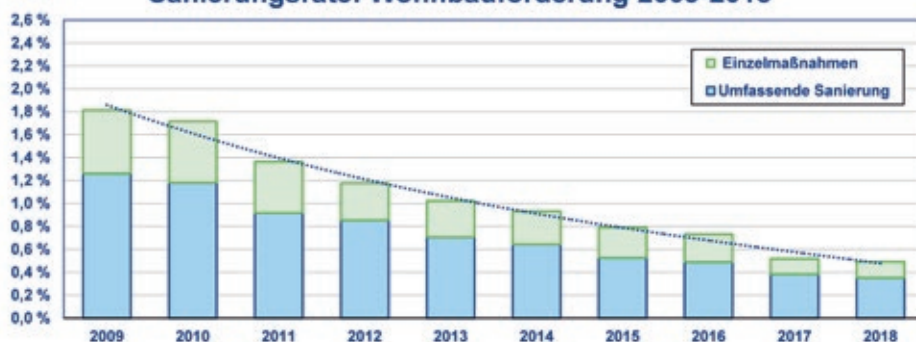
Andreas Jäger
Klimaexperte

AUSTROTHERM
Dämmstoffe

**Klimaschutz
made in Austria.
Schützt viele
Generationen.**

Dass sich ein traditionelles Familienunternehmen für die Zukunft interessiert, liegt in der Natur der Sache: Wie es den Kindern unserer Kinder einmal gehen wird, liegt uns eben am Herzen. Deshalb sorgen wir mit unseren innovativen Dämmstoffen schon heute für ein gutes Klima – und auch morgen.

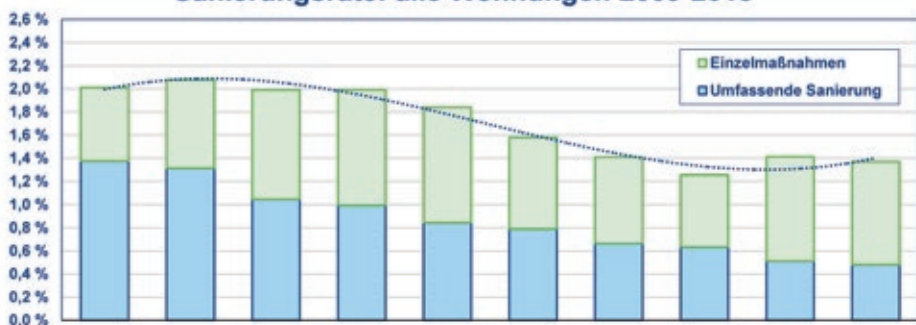
austrotherm.com

Sanierungsrate: Wohnbauförderung 2009-2018***Diagramm 1**

Sanierungsrate: Wohnbauförderung 2009 – 2018, © Umweltbundesamt und IIBW

Sanierungsrate: ungefördert 2009-2018***Diagramm 2**

Sanierungsrate: ungefördert 2009 – 2018, © Umweltbundesamt und IIBW

Sanierungsrate: alle Wohnungen 2009-2018**Diagramm 3**

Sanierungsrate: alle Wohnungen 2009 – 2018, © Umweltbundesamt und IIBW

Eine wesentliche Anforderung ist die zuverlässige Messbarkeit der Sanierungsrate. Dafür stehen heute mehrere Datenquellen zur Verfügung. Der Mikrozensus der Statistik Austria liefert alle zwei Jahre Sonderauswertungen zum „Energieeinsatz der Haushalte“. Diese erlauben sektorale Analysen für die Bestände von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, gemeinnützigen, kommunalen und privaten Mietwohnungen. Die Wohnbauförderung der Länder liefert Vollerhebungen zu geförderten Maßnahmen. Aus der Differenz sind die freifinanzierten Sanierungen ableitbar. Wohnungen ohne Hauptwohnsitz werden aus dem Gebäude- und Wohnungsregister abgeleitet. Ergänzend wurden etwa zwei Dutzend weitere Datenquellen analysiert und schließlich knapp ein Dutzend in ein differenziertes Berechnungs- und Validierungsmodell einbezogen. Mittelfristig wird eine bundesweite Energieausweisdatenbank zur Verfügung stehen, die für die Weiterentwicklung des Modells eine wichtige Rolle spielen wird.

Welche Sanierungsrate wird mit der neu definierten Methode gemessen?

Die Wohnhaussanierung ist seit 1969 Gegenstand der Wohnbauförderung. Anfangs standen Standardanhebungen im Vordergrund, ab den 1980er Jahren kamen thermische Maßnahmen hinzu. Ab 2005 wurden mehrere Bund-Länder-Vereinbarungen zum Klimaschutz in der Wohnbauförderung geschlossen, die zu einem starken Anstieg der Inanspruchnahme dieser Schiene führten. In der Folge der Globalen Finanzkrise 2008 wurden von Bund und Ländern wirtschafts- und umweltpolitisch motivierte Initiativen zur Ankurbelung thermischer Sanierungen gesetzt, die 2009 zu einem Höhepunkt mit annähernd 40.000 umfassenden Sanierungen und etwa doppelt so vielen geförderten Einzelmaßnahmen führten. Zusammen ergab das allein (ohne ungefördernde Maßnahmen) eine Sanierungsrate von 1,8 %. Seither sind geförderte Sanierungen kontinuierlich rückläufig und erreichten 2018 eine Rate von nur noch 0,5 %.

Die Datenauswertungen im Rahmen der Studie belegen erstmals den hohen Stellenwert ungeförderter Sanierungen. Umfassende, nicht geförderte Sanierungen hatten vor zehn Jahren zwar einen deutlich geringeren Stellenwert als geförderte, ihr Rückgang fiel aber deutlich moderater aus. Überraschungen zeigt die Entwicklung von ungefördernden Einzelsanierungsmaßnahmen. Ihre Zahl stieg von etwa 10.000 vor zehn Jahren auf zuletzt etwa 100.000 pro Jahr.

Rückläufige Förderungsaktivitäten führten bei Einzelmaßnahmen also zu keinem Rückgang des Marktes, sondern zu einer Verlagerung zu „Einzelsanierungen aus dem Bauparkt“. Es ist den verschiedenen Förderungsmodellen offenbar nur unzureichend gelungen, diese Investitionsbereitschaft „einzufangen“ und in umfassende Maßnahmen umzulenken. In eine Sanierungsrate

umgerechnet stiegen ungeförderter Sanierungen zwischen 2009 und 2012 von 0,4 % auf fast 1,0 % und blieben seither auf etwa diesem Niveau.

Nach der neuen Methode berechnet lag die Sanierungsrate unter Berücksichtigung umfassender Sanierungen sowie (kumulierter) Einzelbauteilsanierungen für Hauptwohnsitzwohnungen 2010 bei insgesamt 2,2 % (geförderter und ungeförderter Bereich). Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (Nebenwohnsitze, Ferienwohnungen, Leerstand) lag die Sanierungsrate 2010 bei etwa 2,1 %. 2018 wurde demgegenüber nur noch 1,4 % bezogen auf alle Wohnungen erreicht.

Vor zehn Jahren dominierten umfassende Sanierungen, heute überwiegen die Einzelmaßnahmen ganz eindeutig. Will man die im Regierungsprogramm angestrebte Sanierungsrate erreichen, ist unter Zugrundelegung der angewendeten Methode eine Verdoppelung der Aktivitäten erforderlich.

Aufgrund der Verfügbarkeit des Mikrozensus und der Förderungsdaten auf regionaler Ebene sind Auswertungen für die Bundesländer möglich. Sie alle zeigen über die vergangenen zehn Jahre einen deutlich rückläufigen Trend.

Der Wohnungsbestand ist seit 1991 um etwa 40 % auf fast 4,8 Millionen Einheiten angewachsen. Besonders stark zugenommen haben Eigenheime ohne Hauptwohnsitz, gemeinnützige Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Etwa 1,9 Millionen Einheiten haben einen thermisch unzureichenden Standard, davon etwa 1,4 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen. Besonders hoch ist der Sanierungsbedarf bei Eigenheimen, nicht nur wegen der sehr hohen Zahl von 2,1 Millionen (davon fast ein Drittel ohne Hauptwohnsitz), sondern auch wegen dem sehr viel höheren Energiebedarf im Vergleich zu baugleichen Geschoßwohnungen.

Zur Erreichung einer vollständigen thermisch-energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestands bis 2040 muss die Sanierungsrate (umfassende Sanierungen und kumulierte Einzelmaßnahmen) kurzfristig auf 2,6 % und ab 2025 auf 3,2 % erhöht werden. Dies sind kurzfristig etwa 120.000 umfassende Sanierungsäquivalente. Nach Maßnahmen aufgegliedert sollten etwa 60.000 umfassende Sanierungen und rund 200.000 Einzelbauteilmaßnahmen erreicht werden.²

Wie geht es weiter?

Die Sanierungsrate in Österreich ist heute so niedrig wie seit zehn Jahren nicht mehr. Die im Regierungsprogramm angestrebte Sanierungsrate von jährlich 3 % bedeutet mehr als eine Verdoppelung des heutigen Niveaus. Die COVID-19-Krise hat uns Grenzen in vielerlei Hinsicht aufgezeigt. Unter anderem dürfte sie das Ende des

Neubaubooms der vergangenen Jahre besiegelt haben. Eine Rückkehr zu guter Auftragslage und Beschäftigung in der Bauwirtschaft ist mit einer Schwerpunktverlagerung zur Sanierung erreichbar. Mehr als der Neubau bindet sie Arbeitskraft und generiert inländische Wertschöpfung. Ein neuer politischer Schwerpunkt auf der Sanierung des Gebäudebestands kann somit nicht nur zur Erreichung der Klimaziele beitragen, sondern schafft auch einen maßgeblichen Impuls zum Wiedererstarken der österreichischen Konjunktur.

Die Länder, koordiniert durch das OIB, haben kürzlich in Erfüllung der EU-Gebäuderichtlinie eine langfristige Renovierungsstrategie für Österreich erstellt. Bei der Messung der Fortschritte wird dabei weitgehend auf die reduzierten CO₂-Emissionen gesetzt. Der von IIBW und Umweltbundesamt vorgeschlagene Zugang einer maßnahmenbezogenen Sanierungsrate ist als sinnvolle Ergänzung zu den rein emissionsbezogenen Kennwerten der Renovierungsstrategie aufzufassen.

Es wird vorgeschlagen, die Methode der vorgelegten Studie für ein wiederkehrendes Monitoring-System zu verwenden. Ein Hauptbericht jeweils im Herbst kann durch einen „Nowcast“-Bericht im Frühjahr ergänzt werden. Damit kann die Effizienz der Maßnahmen zur Steigerung der Sanierungsrate dargestellt werden und gegebenenfalls zeitnah eine Anpassung der Maßnahmen erfolgen. Durch eine halbjährige Berichterstattung zum Sanierungsgeschehen in den Bundesländern kann sichergestellt werden, dass die Thematik der Dekarbonisierung des Gebäudebestands in der öffentlichen Wahrnehmung virulent bleibt. Die Abstimmung mit den Ländern ist dabei vorrangig wichtig.



Dr. Wolfgang Amann,
Geschäftsführender
Gesellschafter des
Instituts für Immobilien,
Bauen und Wohnen GmbH.
amann@iibw.at



Mag. Wolfgang Schieder,
Luftreinhalte, Gebäude &
Anlagenregister im Umwelt-
bundesamt.
wolfgang.schieder@
umweltbundesamt.at



Dipl.-Ing. Alexander Storch,
Luftreinhalte, Gebäude &
Anlagenregister im Umwelt-
bundesamt.
alexander.storch@
umweltbundesamt.at

² Ergebnisse aus IIBW (2020): Impact Assessment von Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors (Wien: IIBW, im Auftrag des Nachhaltigkeitsministeriums)