

Wohnbau und Gebäudesanierung als Wirtschafts- und Klima-Turbo

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

November 2010

Im Auftrag des Grünen Parlamentsklubs

INHALT

1	UMSETZUNG VON BESCHLOSSENEN ZIELEN UND MAßNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ IM GEBÄUDESEKTOR	3
1.1	EU-rechtliche Verpflichtungen und Umsetzung in nationales Recht	3
1.2	Wohnrechtliche Umsetzung auf Bundesebene	4
1.3	Bund-Länder-Vereinbarungen	7
1.4	Finanzielle Maßnahmen auf Bundesebene	9
1.5	Sanierungsförderung der Länder	11
2	REFORMBEDARF	14
2.1	Wohnrechtlicher Reformbedarf	14
2.2	Reformbedarf in der Wohnbauförderung der Länder	18
2.3	Sonstiger Reformbedarf	21
3	WIRTSCHAFTLICHE POTENZIALE	24
4	ANHANG	25
4.1	Literatur	25

Impressum:

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
PF 2, A 1020 Wien
Tel. + 43 1 968 60 08
Mail: office@iibw.at
Internet: www.iibw.at

1 UMSETZUNG VON BESCHLOSSENEN ZIELEN UND MAßNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ IM GEBÄUDESEKTOR

1.1 EU-RECHTLICHE VERPFLICHTUNGEN UND UMSETZUNG IN NATIONALES RECHT

1.1.1 KLIMA- UND ENERGIEPAKET DER EU

In dem im Dezember 2008 verabschiedeten Klima- und Energiepaket sind die 20-20-20-Ziele der EU festgeschrieben, mit einer Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2020 um mindestens 20% gegenüber dem Stand von 1990 (30%, wenn sich andere Industrieländer zu vergleichbaren Senkungen verpflichten), der Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen auf 20% der Gesamtenergieproduktion (derzeit $\pm 8,5\%$) und der Senkung des Energieverbrauchs um 20% des voraussichtlichen Niveaus von 2020 durch Verbesserung der Energieeffizienz.

Gemäß Klima- und Energiepaket sind die österreichischen Emissionen in den Sektoren, die nicht dem Emissionshandel unterliegen, bis 2020 gegenüber 2005 um 16% zu reduzieren.

1.1.2 ERNEUERBARE-ENERGIEN-RICHTLINIE (2009/28/EG)

Mit der Erneuerbare-Energien-Richtlinie¹ wird der von den EU-Mitgliedsländern bis 2020 zu erreichende Anteil von erneuerbaren Energien an der verbrauchten gesamten Energie festgelegt. Insgesamt beabsichtigt die EU in Umsetzung der 20-20-20-Ziele den Anteil an erneuerbarer Energie um 20% zu reduzieren. Österreich verpflichtet sich zu einer Erhöhung des Anteils von ca. 29% (2008)² auf 34% (2020). Für den Wohnungsneubau und für größere Sanierungen muss bis Ende 2014 ein Mindestmaß an Energie aus erneuerbaren Quellen festgelegt werden. Die Umsetzung des Ziels soll über die Energiestrategie Österreich erreicht werden (siehe Kap. 1.2.5, S. 6).

1.1.3 NEUFASSUNG DER EU-GEBÄUDERICHTLINIE

Das EU-Parlament hat am 18. Mai 2010 die Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verabschiedet („EPBD recast“). Sie ist wiederum als Rahmen-Richtlinie abgefasst, die wesentliche Aspekte der Umsetzungsregelungen den Mitgliedsstaaten überlässt. Es wird geschätzt, dass mit der Gebäuderichtlinie von 2002 und der aktuellen Anpassung nicht weniger als 16% Treibhausgasemissionen eingespart werden können. Der Gebäudesektor erweist sich damit als Schlüsselbereich zur Umsetzung der EU-Klimaziele.

Die überarbeitete Gebäuderichtlinie beinhaltet u.a. folgende Neuregelungen:

- Alle neuen Gebäude müssen ab 2020 „nahezu energieautark“ sein (Fast-Nullenergie-Gebäude auf Basis des Primärenergieeinsatzes); durch entsprechend hohe Energieeffizienzstandards und Einsatz dezentraler erneuerbare Energieträger.

¹ Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen.

² Umweltbundesamt.

- Vorbildfunktion des öffentlichen Sektors: Obige Ziele sollen bereits ab 2018 gelten. Die Grenze für öffentliche Gebäude, ab der ein Energieausweis auszustellen und auszuhängen ist, wird von 1.000m² auf 500m² und nach 5 Jahren auf 250m² herabgesetzt.
- Sanierungsverpflichtung: Die 1.000m²-Grenze für verpflichtende thermische Standards bei Sanierungen von mehr als 25% der Gebäudehülle fällt und schließt somit auch Eigenheime ein.
- Kostenoptimale Anforderungen: Die Qualität thermischer Sanierungen soll durch verpflichtende Kostenvergleiche (Benchmarks) gehoben werden, wobei unterschiedliche Sanierungstiefen auf Basis von Lebenszykluskosten gegenüberzustellen sind.
- Einführung eines Systems von Sanktionen;
- Energieeffizienz-Indikatoren sind in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen anzugeben.

Schon bis zum 30. Juni 2011 müssen die Mitgliedstaaten bei der EU-Kommission ein Verzeichnis der bestehenden und der gegebenenfalls geplanten Maßnahmen und (Finanzierungs)Instrumente vorlegen, mit denen sie eine Beschleunigung bei der Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Umbaus von Gebäuden zu Niedrigstenergiegebäuden erreichen wollen.

Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht erfolgt über eine neue Richtlinien des OIB (Österreichisches Institut für Bautechnik, siehe Kap. 1.3.2, S. 8), die bereits in Ausarbeitung ist. Allerdings erfolgte die Implementierung der Gebäuderichtlinie 2002¹ durch die OIB-Richtlinien nicht fristgerecht. Die Europäische Kommission leitete damals ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Österreich ein.² Das schürt Bedenken gegenüber der zeitgerechten Umsetzung des neuen Regelwerks.

1.2 WOHNRECHTLICHE UMSETZUNG AUF BUNDESEBENE

Das österreichische Wohnrecht ist derzeit kaum auf Erfordernisse der energetischen Verbesserung von Gebäuden ausgerichtet.³ In den vergangenen Wohnrechtsnovellen wurden nur wenige Maßnahmen zu verbesserten Rahmenbedingungen für thermische Sanierungen gesetzt. Bei der wohnrechtlichen Umsetzung ist zwischen unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten zu unterscheiden. Einzig im Wohnungsgemeinnützigkeitsbereich sind mit dem WGG weitgehend funktionsfähige Regelungen implementiert. Wohnrechtliche Maßnahmen zur Forcierung von Klimaschutz im Gebäudesektor sind u.a. in folgenden Regierungsdokumenten verankert:

1.2.1 KLIMASTRATEGIE 2002

Mit der Nationalen Klimastrategie für Österreich 2002 sollte der Weg aufgezeigt werden, wie bis 2008/12 die für Österreich geltenden Kyoto-Ziele erreicht werden können.⁴ Im Bereich „Raumwärme und Kleinverbraucher“ sollte die Trendfortschreibung (14 Mio t CO₂eq) um 4 Mio t CO₂eq unterschritten werden. Zur Umsetzung wurden sowohl ordnungspolitische Maßnahmen (Baubestimmungen, Mietrecht etc.) als auch zielgerichtete Anreizfinanzierungen (Wohnbauförderung) sowie die Änderung sonstiger Rahmenbedingungen angeführt.⁵

¹ RL 2002/91/EG.

² Rechnungshof (2009), S. 28.

³ Köppl et al. (2008), S. 37, Amann/Weiler (2009).

⁴ Beschluss durch den Ministerrat im 18.6.2002, Annahme durch die Landeshauptleutekonferenz am 16.10. 2002.

⁵ Klimastrategie (2002), S 18.

Der Rechnungshof kritisierte in einer Stellungnahme von 2008 Defizite bei der Umsetzung der Klimastrategie 2002 und empfahl eine Verschärfung der „thermo-energetischen Anforderungen für den Neubau und die Sanierung von Gebäuden im Rahmen der rechtlichen Vorschriften“.¹

1.2.2 KLIMASTRATEGIE ANPASSUNG 2007

Im März 2007 wurde eine „Anpassung der Klimastrategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels 2008-2012“ vorgelegt, die eine deutliche Revision der Zielwerte der Klimastrategie 2002 mit sich brachte. Das vom Ministerrat beschlossene Dokument wurde allerdings nie von den Ländern ratifiziert. Es ist aufgrund dessen rechtlich nicht bindend. Deshalb bezog sich der Rechnungshof bei seiner Evaluierung der Umsetzung der Klimastrategie Österreichs auf die Fassung von 2002.

Es wurden „weitere Verbesserungen im Bereich des Wohnrechts“ eingefordert,² außer der Implementierung des Energieausweises im Bau- und Wohnrecht aber keinerlei konkrete Festlegungen getroffen.

1.2.3 ART. 15A B-VG „ÜBER MAßNAHMEN IM GEBÄUDESEKTOR ZUM ZWECK DER REDUKTION DES AUSSTOßES AN TREIBHAUSGASEN“ (2008)

Die Bund-Länder-Vereinbarung brachte zwar große Fortschritte bei der Implementierung von Klimaschutzmaßnahmen in der Wohnbauförderung der Länder (s. Kap. 1.3.1, S. 7), beim ordnungspolitischen Rahmen auf Bundesebene blieb das Dokument aber wiederum im Allgemeinen. Gemäß Art. 15 (3) verfolgt der Bund „das Ziel einer Weiterentwicklung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steigerung der thermischen Sanierungsrate und für die Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Elektrizitätsbedarfs von Gebäuden“ ohne jegliche weitere Präzisierung.

1.2.4 REGIERUNGSPROGRAMM FÜR DIE XXIV. GESETZGEBUNGSPERIODE (2008)

Im aktuellen Regierungsprogramm sind folgende wohnrechtlichen Vorhaben aufgelistet:³

- Klarstellung der Kostentragung des Energieausweises;
- Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum;
- dispositive Mindestrücklage im WEG;
- Erweiterung des Erhaltungsbegriffs;
- Anpassungen im HeizKG.
- Eine Art Generalklausel ist das Regierungsziel der „Beseitigung nicht-finanzieller Hindernisse für Investitionen in energetische Sanierungen“.⁴
- Unschärf formulierte Sanierungsziele bis 2020 („alle dringend notwendigen sanierungsbedürftigen Gebäude“)⁵ im Gegensatz zu den sehr konkreten Sanierungszielen im Regierungsprogramm der Vorgängerregierung, nämlich einer thermischen Sanierung sämtlicher Nachkriegsbauten (1950 – 1980) bis 2020.⁶

¹ Rechnungshof (2008), S. 46.

² Klimastrategie Anpassung (2007), S. 51, 70.

³ Regierungsprogramm (2008), S. 120.

⁴ a.a.O., S. 34, S. 80.

⁵ a.a.O., S. 81.

⁶ a.a.O., S. 76;
Siehe auch Klimastrategie Anpassung (2007), S. 8, S. 50.

Erst geringfügige Teile dieser Vorhaben wurden mit der Wohnrechtsnovelle 2009 umgesetzt (Kostentragung des Energieausweises). Die wohnrechtlichen Vorhaben des Regierungsprogramms werden als unzureichend aufgefasst, um den Emissionseinsparungszielen im Gebäudesektor im erforderlichen Ausmaß näher zu kommen.

1.2.5 ENERGIESTRATEGIE ÖSTERREICH (2010)

Die neue Energiestrategie schlägt in einem „Aktionspaket Gebäude“ hohe thermische Standards im Neubau („Fast-Nullenergiegebäude“), die Sanierung des Bestands (Fokussierung bestehender Fördersysteme, Contracting, neue Energiedienstleistungen) und den Umstieg auf erneuerbare Energieträger vor.

Nationales Ziel ist die Stabilisierung des Endenergieverbrauchs bis 2020 auf Basis des Verbrauchs im Jahr 2005 (1.100PJ). 2008 lag der Endenergieverbrauch etwas unter 2005. Der Energieverbrauch im Gebäudesektor (Raumwärme und Kühlung von Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäude) soll bis 2020 gegenüber 2005 um 10% auf 303 PJ sinken.

Um das Ziel einer zehnpromzentigen Reduktion des Endenergieverbrauchs zu erreichen, wird ein linearer Anstieg der Sanierungsrate von heute ca. 1% auf 3% bis 2020 zugrunde gelegt. Die Erhöhung der Sanierungsrate soll v.a. durch eine Umschichtung der Wohnbauförderung erfolgen. Die österreichweite Koordination der Maßnahmen soll durch die Weiterentwicklung der bestehenden Art. 15a B-VG erreicht werden.

Verwandte Themen innerhalb der Energiestrategie sind „Energieraumplanung“ und eine ökologische Steuerreform, in deren Rahmen ein steuerliches Förderungsmodell zur thermischen Gebäudesanierung vorgeschlagen wird. Das Konzept geht auf mehrere FGW/IIBW-Studien unter Federführung des Autors des vorliegenden Berichts zurück.¹

Die in der Energiestrategie vorgeschlagenen wohnrechtlichen Maßnahmen sind wenig spezifisch und gehen nicht einmal so weit wie das aktuelle Regierungsprogramm. Die Finanzierungssituation soll u.a. durch eine Ausdehnung der Refinanzierungszeiträume verbessert werden. Die im Regierungsprogramm vorgesehenen Maßnahmen einer dispositiven Mindestrücklage im WEG und Anpassungen im HeizKG sind ohne weitere Spezifizierung als mögliche Ansatzpunkte angeführt. Weitere Vorschläge fehlen.²

Insgesamt werden die Ergebnisse der Energiestrategie für den Gebäudesektor als unzureichend aufgefasst:

- Die Anforderungen der neu gefassten EU-Gebäuderichtlinie (siehe S. 3) sind unzureichend implementiert.
- Die Potenziale regulativer Ansätze zur Erhöhung der Sanierungsrate werden massiv unterschätzt. Die angeführten Maßnahmen im Wohnrecht und Baurecht ermangeln der inhaltlichen Auseinandersetzung.
- Eine Erhöhung der Sanierungsrate ist am ehesten über sektorale Maßnahmenpakete unter Einbezug von regulativen Maßnahmen und Förderungen umsetzbar. Ein solcher Ansatz ist in der Energiestrategie nicht zu finden.

¹ Amann et al. (2006).

² Energiestrategie Österreich (2010), S. 55.

- Die Umschichtung der Wohnbauförderungsmittel hin zur Sanierung als hauptsächlicher Hebel zur Erhöhung der Sanierungsrate ignoriert die Einschätzung des Rechnungshofs, dass die diesbezüglichen Potenziale der Wohnbauförderung deutlich begrenzt sind.¹ Es wird auch in keiner Weise auf die negativen Folgen einer Reduktion der Förderungsmittel im Neubau eingegangen.
- Es fehlen eine Würdigung der erfolgreichen Maßnahmen auf Bundesebene (Sanierungsscheck) und Vorschläge für deren Weiterführung.
- Das vorgeschlagene steuerliche Förderungsmodell hat sich angesichts des Erfolgs des Sanierungsschecks überholt.

Die Energiestrategie Österreich wurde bislang nicht von der Regierung beschlossen.

1.2.6 BUNDESKLIMASCHUTZGESETZES

Bereits 2008 wurde der Entwurf eines Bundesklimaschutzgesetzes zur Begutachtung versandt, bei dem es v.a. um die Lastenteilung bei Nicht-Erreichung der Klimaziele zwischen Bund und Ländern ging. Der Entwurf wurde aufgrund der vorgezogenen Nationalratswahl nicht weiter verfolgt, fand aber Erwähnung im aktuellen Regierungsprogramm. Die Umsetzungschancen eines solchen Gesetzes sind aus heutiger Sicht schwer einschätzbar. Es geht u.a. um die Frage, ob ein solches Gesetz als Umsetzung einer EU-Richtlinie aufzufassen ist, was die Mitbestimmungsrechte der Länder einschränken würde.

1.3 BUND-LÄNDER-VEREINBARUNGEN

1.3.1 ART. 15A B-VG „ÜBER MAßNAHMEN IM GEBÄUDESEKTOR ZUM ZWECK DER REDUKTION DES AUSSTOßES AN TREIBHAUSGASEN“ (2008)

Die Vereinbarung² beinhaltet neben Regelungen zum Wohnungsneubau und Definitionen auch umfassende Vorgaben für die thermische Sanierungsförderung, die von den Ländern bereits weitgehend umgesetzt wurden. Im endgültigen Entwurf nicht mehr enthalten ist die ursprünglich vorgesehene verpflichtende Verlagerung von Wohnbauförderungsmitteln vom Neubau zur Sanierung. Weiters enthält die Vereinbarung sehr allgemein gehaltene Verpflichtungen des Bundes zur Weiterentwicklung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen (siehe Kap. 1.2.3, S. 5). Die Vereinbarung baut auf einer älteren Art. 15a B-VG-Vereinbarung zur Reduktion von Treibhausgasen³ von 2006 auf.

Die Länder haben sich im Rahmen dieser Vereinbarung zu einer grundlegenden Weiterentwicklung der Sanierungsförderung mit folgenden Eckpunkten verpflichtet:

1. Orientierung am Heizwärmebedarf: Die Förderung wird gemäß standardisiert ermitteltem maximalem Heizwärmebedarf (HWB_{BGF}) nach der Sanierung ermittelt, ggf. in Anlehnung an die Förderstufen im Neubau einschließlich Passivhausstandard.
2. Forcierung umfassender energetischer Sanierungen: Bevorzugte Maßnahme ist die umfassende energetische Sanierung mit anspruchsvollen thermischen Mindeststandards zwischen 80 und 35 kWh/m².a je nach Oberflächen-Volums-Verhältnis. Alternativ können auch relative Einsparungen (Delta-Förderung mit Mindesteinsparung von 25% bzw. 30%) und sogar Einzelmaßnahmen bei entsprechender thermischer Bauteilqualität gefördert werden. Die Förderhöhe ist durch Bewer-

¹ Rechnungshof (2009), S. 33.

² BGBl. II Nr. 251/2009.

³ BGBl. II Nr. 19/2006.

tungsmodelle (Punktesysteme) zu ermitteln, wobei umfassende Sanierungen gegenüber Einzelmaßnahmen ausreichend attraktiver zu fördern sind.

3. Innovative klimarelevante Systeme: Hinsichtlich der Haustechnik fokussiert die Förderung auf „innovative klimarelevante Systeme“ unter Einsatz erneuerbarer Energien, d.h. biogenen Brennstoffen, Wärmepumpen (Mindestjahresarbeitszahl 4) und – stark eingeschränkt – Erdgas-Brennwert-Anlagen, bei den ersten beiden Systemen nach Möglichkeit, bei letzterem zwingend in Kombination mit thermischer Solarenergie, weiters Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen bzw. einem überwiegenden Anteil erneuerbarer Energie. Kühlanlagen sollen nur gefördert werden, wenn sie durch erneuerbare Energieträger betrieben werden.
4. Ökologie: Zusätzlich ist der Einsatz ökologisch vorteilhafter Baustoffe zu forcieren.
5. Implementierung: Schließlich sind die Länder aufgefordert, in Ergänzung zu den Förderprogrammen begleitende Impuls- und Beratungsprogramme im Sanierungsbereich zu starten.

Zu den umgesetzten Förderungsmodellen der Länder siehe Kap. 1.5 (S. 11).

Die Vereinbarung enthält auch umfassende Regelungen hinsichtlich Evaluierung und Berichterlegung (Art. 16). Ähnliche Berichte waren bereits für die vorangegangene Art. 15a B-VG-Vereinbarung vorgesehen. Bislang wurde vom Lebensministerium allerdings nur die Berichtsperiode 2005-2006 publiziert.¹ Die Schwierigkeiten des Vergleichs von Förderungsmodellen, der Ermittlung von Barwerten und in der Folge die Ermittlung von Kosten je Tonne eingesparter Emissionen wurden vom Rechnungshof aufgezeigt. Der erste Evaluierungsbericht des Lebensministeriums (aufgrund der Vereinbarung von 2006) zeigt sein diesbezügliches Scheitern allein dadurch, dass die Bundesländer Oberösterreich und Niederösterreich für mehr als die Hälfte der gesamten Emissionseinsparungen verantwortlich sein sollen.² Für die neue Vereinbarung konnte der vorgesehene Berichtstermin 31.5.2010 nicht eingehalten werden. Es ist mit einem Bericht nach dem Sommer zu rechnen.

1.3.2 OIB-RICHTLINIE

Die OIB-Richtlinien dienen als Basis für die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften und können von den Bundesländern zu diesem Zweck herangezogen werden. Die Erklärung einer rechtlichen Verbindlichkeit der OIB-Richtlinien ist den Ländern vorbehalten. Die OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ setzt thermisch-energetische Mindestanforderungen an Gebäude. Der OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ enthält das Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Energiekennzahlen eines Gebäudes, das für die Überprüfung der Anforderungen nach OIB-Richtlinie 6 angewandt werden darf.

Es sind neue OIB-Richtlinien zur Umsetzung der überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie in Vorbereitung (siehe S. 3).

¹ Lebensministerium (2008).

² A.a.O., S. 13.
Rechnungshof (2009), S. 62.

1.4 FINANZIELLE MAßNAHMEN AUF BUNDESEBENE

1.4.1 SANIERUNGSCHECK

Das Regierungsprogramm von 2008 sah „Wachstums- und beschäftigungsfördernden Maßnahmen“ vor, die dezidiert auf ein Anreizprogramm zur thermischen Sanierung fokussierten. Es wurde die Ausarbeitung einer „Thermischen Sanierungsoffensive“ ergänzend zur Wohnbauförderung der Länder mit Co-Finanzierung von Bund und Ländern angekündigt. Die Dotierung war mit insgesamt 100 Mio. € für 2009 und 2010 deutlich geringer als im Vorfeld von der Wirtschaft und verschiedenen Interessenvertretungen gefordert. Umgesetzt wurde im April 2009 ein über die Bausparkassen abgewickelter Zuschuss-Modell.¹

Der Sanierungsscheck 2009 umfasste schließlich ca. € 61 Mio. für die Anreizfinanzierung von Projekten zur thermischen Sanierung v.a. für private Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Investitionsvolumen für die ca. 14.000 Förderungsfälle lag bei insgesamt rund € 485m bzw. rund € 33.000 pro Sanierung.²

Förderungsfähig waren Maßnahmen im Rahmen umfassender Sanierungen sowie bestimmte Einzelmaßnahmen einschließlich der Umstellung bestehender Wärmeerzeugungssysteme. Die Spezifikation der Förderung folgte im Wesentlichen der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 (siehe S. 7). Die Förderung wurde additiv zur Wohnbauförderung der Länder als einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von 20% der förderungsfähigen Investitionskosten gewährt und war mit € 5.000 gedeckelt. Im Durchschnitt der genehmigten Sanierungen lag die Förderung bei € 4.200. Die abgerechneten Förderungen werden noch etwas niedriger liegen.

Aufgrund der Abwicklung der Förderung über die Bausparkassen und die Förderungsgestaltung zielte der Sanierungsscheck insbesondere auf das Segment der Eigenheime mit seinem besonders ausgeprägten Sanierungsbedarf ab.

Mit dem Sanierungsscheck wurde die Gesamt-Sanierungsrate von bis dahin ca. 1,0% des Bestandes einmalig um ca. 0,35% erhöht. Im Eigenheim-Segment mit seiner traditionell sehr niedrigen Sanierungsrate konnte damit kurzzeitig die 1%-Marke überschritten werden.

Die Effekte des Sanierungsschecks wurden zwar vielfältig kommuniziert, eine abschließende Evaluierung steht allerdings aus. Die Analyse von Schleicher und Karner (2010) hat die Effekte teilweise erheblich überschätzt, woraus die Fehleinschätzung resultiert, dass mit einer Ver fünffachung des Volumens des Sanierungsschecks auf € 300m pro Jahr eine Sanierungsquote von 3% erreichbar wäre. Ein solches Ziel ist zweifellos nur mit einem breiten Bündel an Maßnahmen erreichbar, zu dem auch eine massive Erhöhung der Sanierungsförderung der Länder zählen muss.

Die sehr gute Aufnahme des Sanierungsschecks ist u.a. auf folgende Rahmenbedingungen zurück zu führen:

- kumulative Förderung, keine verpflichtende Fremdfinanzierung;
- gleichzeitige massive Attraktivierung der Sanierungsförderung der Länder als Folge der Art. 15a B-VG-Vereinbarung 2008;
- „geführter Gesamtberatungsansatz“ durch die Bausparkassen;
- Infrastruktur und Kundenzugang der Banken;

¹ Regierungsprogramm (2008), S. 10, S. 34, S. 80; Bausozialpartner (2008) u.a.

² Schleicher/Karner (2010).

- eigenes Callcenter;
- keine Einkommensgrenzen;
- relativ einfache Abwicklung.

Die Kritik am Sanierungsscheck fokussierte auf folgende Aspekte: die rasche Ausschöpfung der zu knappen Förderungsmittel; Engpässe bei der Ausstellung von Energieausweisen; preissteigernde Wirkung bei einzelnen Dienstleistungen und Bauprodukten; faktischer Ausschluss anderer Bestandsegmente als das Eigenheim.

Die Nicht-Fortführung des Sanierungsschecks 2010 wird als großes Versäumnis aufgefasst. Die 2009 einsetzende Dynamik auf Seiten der Eigenheimbesitzer ist damit wieder weitgehend abgeflacht. In einzelnen Bundesländern (z.B. Vorarlberg) ist die Sanierungstätigkeit aufgrund der großzügigen Landesförderung nach wie vor hoch. In anderen war der Sanierungsschub 2009 jedoch ein Einmaleffekt.

1.4.2 MAßNAHMEN DER BUNDES-IMMOBILIENGESELLSCHAFT (BIG)

Im Rahmen des Konjunkturpakets der Bundesregierung 2009 wurde ein Investitionsprogramm der BIG im Ausmaß von € 800m festgesetzt, wovon ca. € 300m auf thermische Sanierungen von Bundesbauten entfallen sollten.

Die BIG hat sich zwar zu einem treibenden Faktor bei der Entwicklung und Implementierung von thermischen Maßnahmen im Gebäudesektor (Nicht-Wohnbau) etabliert. Die hohen Anforderungen der Politik konnten aber bei weitem nicht erfüllt werden. Im Rahmen des Konjunkturpakets wurden bisher rund 270 Maßnahmen und Projekte mit Errichtungskosten von netto ca. € 100m durchgeführt bzw. sind mietvertraglich abgesichert.¹

a) BESTANDSSANIERUNGEN

Die BIG hat bereits einen Großteil ihres Bestandes mittels Energieausweisen klassifiziert (alle Gebäude über 1.000m² BGF sowie alle Bildungsbauten ab 250m² BGF). Der größte Teil des Bestandes hat HWB-Werte von 50-100 kWh/m².a. Die zweitstärkste Gruppe ist jene mit 25-50 kWh/m².a. Nur knapp 20% des klassifizierten Bestandes hat HWB-Werte von mehr als 100 kWh/m².a.

b) PILOTPROJEKTE

Die BIG führt ein Leitprojekt „Nachhaltige Modernisierungsstandards für Bundesgebäude der Bauperiode der 50er bis 80er Jahre“ im Rahmen des Förderungsprogramms „Haus der Zukunft“ durch. Bisher wurden 3 Subprojekte (von 11) genehmigt, die Planungsbegleitung des Amtshauses Bruck sowie Machbarkeitsanalysen zu innovativen technischen Lösungen bei der Architekturfakultät in Innsbruck. Die BIG beteiligt sich als Partner bei der Sanierung des Fakultätsgebäudes der TU Wien am Getreidemarkt zu einem „Plusenergie-Haus“. Im Neubau ist ein Projekt in Passivhausstandard in Ausführung (Justizzentrum Korneuburg), sowie mehrere Projekte in Niedrigenergiehausstandard (BHAK und BG Klagenfurt, Finanzlandesdirektion Klagenfurt, Polizei Krumpendorf, Produktionstechnikzentrum in Graz u.a.). Die BIG unterstützt die Entwicklung von Tools zur Lebenszykluskostenanalysen durch Bereitstellung von Gebäuden zur Auswertung. Einzelne BIG-Gebäude wurden gemäß Nachhaltigkeitskriterien zertifiziert, z.B. das Justizzentrum Korneuburg.

¹ Bei diesen und den folgenden Informationen wird auf eine Sachverhaltsdarstellung der Geschäftsführung der Bundesimmobiliengesellschaft zum Engagement der BIG im Bereich der Energieeffizienz von 15.4.2010 zurück gegriffen.

c) CONTRACTING

Die BIG ist österreichweit der mit Abstand wichtigste Auftraggeber für Energiecontracting-Dienstleistungen. Trotz eines großen Auftragsvolumens mit bisher über 300 involvierten Liegenschaften und langjähriger intensiver Befassung wurden bisher die in Contracting gesteckten Erwartungen kaum erfüllt. Die BIG erwartet sich einen Schub neuer Projekte, sobald die Frage der steuerlichen Behandlung von Energie-Contracting-Leistungen geklärt ist. Thermische Sanierungen der Gebäudehülle werden auch im öffentlichen Hochbau erst in Einzelfällen über Energie-Contracting abgewickelt (siehe Kap. 2.3e), S. 22).

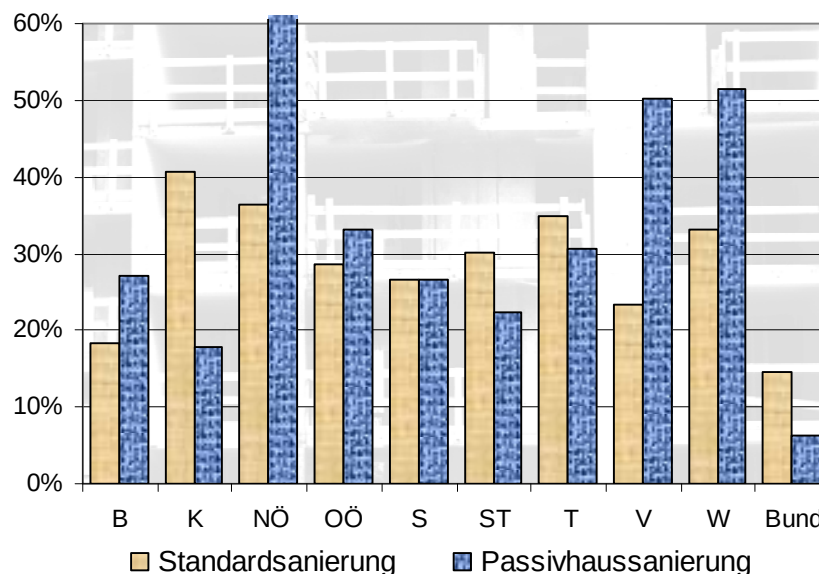
1.5 SANIERUNGSFÖRDERUNG DER LÄNDER

Die Förderungsausgaben der Länder für die Sanierung haben nach jahrelanger Stagnation erst 2008 anzuziehen begonnen. Für 2009 stehen noch keine Förderungsdaten zur Verfügung. Als Folge der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 sind folgende Trends erkennbar:

a) MASSIVE FÖRDERUNGSANREIZE:

Die novellierten Sanierungsförderungsmodelle der Länder sehen finanziell teilweise sehr attraktive Anreize sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch im großvolumigen Wohnbau vor (Grafik 1). Die Förderungsbarwerte für Standard-Sanierungen im großvolumigen Bereich reichen von unter 20% im Burgenland bis rund 40% in Kärnten. Die noch seltenen aber stark im Trend liegenden Sanierungen auf Passivhausstandard werden in den meisten Bundesländern stark angereizt mit Förderbarwerten von über 50% in Niederösterreich, Wien und Vorarlberg. Schwächere Förderbarwerte als Standardsanierungen sind aufgrund gedeckelter anerkannter Sanierungskosten in Kärnten, der Steiermark und Tirol gegeben. Der im April 2009 eingesetzte Sanierungsscheck des Bundes mit einem additiven Zuschuss von bis zu € 5.000 verbessert die Förderungsbarwerte weiter um bis zu 17 Prozentpunkte, ist aber auf den Eigenheim-Sektor ausgelegt.

Grafik 1: Barwerte der Förderung umfassender energetischer Sanierungen und Sanierungen in Passivhausstandard (Stand: April 2009)



Anm.: Berechnung der Förderbarwerte siehe Amann/Weiler (2009)
Die Förderung des Bundes ist additiv einsetzbar
Quelle: Länderförderungsstellen, Lebensministerium, IBIW

b) FORCIERUNG UMFASSENDEr ENERGETISCHER SANIERUNGEN:

Mit der Art. 15a B-VG-Vereinbarung kommt es zu einer klaren Bevorzugung umfassender energetischer Sanierungen gegenüber nicht-energetischen Sanierungen und Einzelbauteilsanierungen. Der Schritt von schon bisher häufig umgesetzten Einzelsanierungsmaßnahmen zu Gesamtsanierungen ist von großer Bedeutung für die Umsetzung der Sanierungsziele.

c) ANGLEICHUNG DER MODELLE, TROTZDEM GROßE BANDBREITE:

Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung hat zwar zu einer gewissen Vereinheitlichung der Förderungsmodelle der Länder geführt. In der Detailausgestaltung unterscheiden sich die Förderungen aber nach wie vor erheblich, z.B. in der Gestaltung der geforderten Punktesysteme für umfassende energetische Sanierungen, aber auch im resultierenden Förderbarwert (Grafik 1).

d) EINKOMMENGRENZEN:

Gerade bei der thermischen Sanierung von Eigenheimen wurden Einkommensgrenzen als wesentliches Hindernis für die Entscheidung zu umfassenden Sanierungen erkannt und folglich in mehreren Bundesländern ausgeweitet bzw. aufgehoben. Dies wird u.a. damit begründet, dass es sich bei der thermischen Sanierungsförderung im Gegensatz zu den klassischen Instrumenten der Wohnbauförderung um energiepolitische Maßnahmen handelt.

e) FÖRDERINSTRUMENTE:

Vier Bundesländer (Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Tirol) setzen mittlerweile auf ähnliche Instrumente des Annuitätenzuschusses und alternativ dazu einem (im Barwert wesentlich niedrigeren) verlorenen Zuschuss, wobei sich die Detailgestaltung und die Förderbarwerte stark unterscheiden. Die alternative Zuschussförderung zielt insbesondere auf Eigentümergemeinschaften ab. Kärnten bietet nur Annuitätenzuschüsse an. Das Burgenland, Salzburg und Vorarlberg fördern ausschließlich über zinsgünstige Landesdarlehen mit einer Verzinsung zwischen 0% und 2%. Wien koppelt die Instrumente verlorener Zuschuss und Förderdarlehen.

Grafik 2: Förderungsinstrumente für umfassende energetische Sanierungen

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Verlorene Zuschüsse			X	X		X	X		X
Annuitätenzuschüsse		X	X	X		X	X		
Darlehen	X				X			X	X

Quelle: Länderförderungsstellen, IBIW

Im Segment älterer Eigenheime verfügen die Förderungsadressaten häufig über Eigenkapital. Dieses für umfassende Sanierungen einzusetzen ist nicht nur deren häufiger Wunsch, sondern auch volkswirtschaftlich zweckmäßig. Aus diesem Grund verlieren rückzahlbare Förderungen (zinsgünstige Darlehen, rückzahlbare Annuitätenzuschüsse) gegenüber nicht-rückzahlbaren (verlorene Zuschüsse, Annuitätenzuschüsse) an Bedeutung. Allerdings sind zweitens im Gegensatz zu ersteren ausgabenwirksam gemäß Maastricht-Kriterien.

f) PASSIVHAUSSANIERUNGEN:

Fast alle Bundesländer haben die Möglichkeit implementiert, die stark erhöhten Anforderungen von Passivhaussanierungen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in Förderhöhen in Abhän-

gigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf, als auch bei den insgesamt anerkegnbaren Sanierungskosten, die bis zu 1.000 €/m² reichen.

g) KAUM DELTA-FÖRDERUNGEN:

Die gemäß Art. 15a B-VG-Vereinbarung mögliche Deltaförderung für relative Energieeinsparungen wird von den Ländern kaum angeboten.

Der Rechnungshof beurteilt die Möglichkeiten der Wohnbauförderung zur notwendigen Erhöhung der Sanierungsrate folgendermaßen: „Nach Ansicht des RH sind die Möglichkeiten der Wohnbauförderung im Klimaschutz begrenzt. Förderungen können grundsätzlich nur einen Anreiz geben; der Großteil der tatsächlich notwendigen Investitionen ist sowohl im Neubau als auch bei Sanierungsmaßnahmen von den Eigentümern zu finanzieren. Dies setzt eine entsprechende finanzielle Leistungsfähigkeit und Motivation des Einzelnen voraus. Durch die schrittweise Erhöhung der thermisch-energetischen Anforderungen für Neubau und Sanierung im Rahmen der rechtlichen Vorschriften kann hier möglicherweise ein energetisch und emissionstechnisch nachhaltigerer sowie effizienterer Weg eingeschlagen werden. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass zu strenge Vorschriften speziell bei der Sanierung auch grundsätzlich notwendige Arbeiten wegen der entstehenden höheren Kosten verhindern können.“¹ Diese Einschätzung des Rechnungshofs wird seitens des Autors ausdrücklich bestätigt.

¹ Rechnungshof (2009), S. 33.

2 REFORMBEDARF

2.1 WOHNRECHTLICHER REFORMBEDARF¹

Die im Regierungsprogramm festgeschriebenen Maßnahmen sind keineswegs ambitioniert (siehe Kap. 1.2.4, S. 5). Dennoch scheint ihre Umsetzung z.Z. in weite Ferne gerückt. Es besteht zwar ein gewisses Maß an inhaltlichem Konsens zwischen den Regierungsparteien über die angestrebten Maßnahmen. Doch mietrechtliche Maßnahmen zur Erleichterung thermischer Sanierungen stehen im Spannungsfeld jener Regelungsphilosophie, wonach Mieter grundsätzlich nicht unmittelbar für die Erhaltung oder die Verbesserung des Gebäudes aufzukommen haben.² Auch belastet ein ideologisch besetzter Interessenkonflikt jegliche Diskussion um wohnrechtliche Reformen im Dienste des Klimaschutzes, indem hinter den Vorschlägen Vorwände gesehen werden, „Eingriffe in den Mieterschutz und den Rechtsschutz der Wohnungseigentümer“ durchzusetzen.³ Die Umsetzung einer Wohnrechtsreform scheitert z.Z. am Bestreben nach einer Junktimierung energiepolitischer und verteilungspolitischer Ziele.

Im Folgenden wird auf jene wohnrechtlichen Maßnahmen eingegangen, denen aus heutiger Sicht eine besonders hohe Hebelwirkung zur Forcierung thermischer Sanierungen beigemessen wird.

2.1.1 ANPASSUNG DES ERHALTUNGSBEGRIFFS IN MRG UND WGG

Zur eindeutigen Bedeckung thermisch anspruchsvoller Sanierungen im Rahmen des Erhaltungsaufwands empfiehlt sich eine klarere Abgrenzung zur nützlichen Verbesserung:

- Die Definition der Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wärmeversorgungsanlagen als nützliche Verbesserung gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 MRG bzw. § 14b Abs. 2 Z 1 WGG sollte gestrichen und entsprechend der Erhaltung zugewiesen werden. Erläuternd sollte klargestellt werden, dass darunter auch moderne haustechnische Anlagen mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder Solaranlagen im Zuge von Dachreparaturen zu verstehen sind. Letztere Maßnahme fand im aktuellen Regierungsprogramm explizite Erwähnung.⁴
- Die thermische Sanierung der Fassade ist im MRG-Regime bisher nur dann Erhaltung, wenn sie zuvor schwerwiegend beschädigt bzw. reparaturbedürftig war. Nachdem keine Parameter für die Schwere der Beschädigung verfügbar oder auch nur denkbar sind, sollte diese Bedingung gestrichen werden.
- Bis zur WRN 2000 waren die Bestimmungen über Erhaltung und nützliche Verbesserung in MRG und WGG analog. Damals wurden für das WGG mit § 14a Abs. 2 Z 7 die „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ eingeführt, die eine Anpassung an den Stand der Technik als Erhaltungsmaßnahmen definieren. Ungeachtet dessen, dass diese Regelung selbst Anpassungsbedarf hinsichtlich des eindeutigen Einbezug von thermischen Sanierungen aufweist, wäre ihre Übernahme in das MRG die Nutzung eines bewährten Modells.
- Dem schließt sich der Vorschlag an, ähnlich § 14a Abs. 2 Z. 7 WGG auch in den anderen Wohnrechtsbereichen jede öffentlich geförderte Maßnahme der Erhaltung zuzuordnen.
- Es bedarf einer Klarstellung, dass thermische Maßnahmen aufgrund baurechtlicher Verpflichtungen (siehe 2.1.2) der Erhaltung zugeordnet sind.

¹ Mit Änderungen und Adaptionen aus: Amann/Weiler (2009).

² Bandion-Ortner (2009).

³ Becher/Shah (2008), S. 8.

⁴ Regierungsprogramm (2008), S. 121.

Die angesprochenen Klarstellungen bewirken nicht nur, dass Eigentümer und Hausverwaltungen thermische Sanierungen mit geringerem organisatorischem Aufwand durchführen können. Die Zuordnung von Maßnahmen zur Erhaltung bedeutet auch und insbesondere steuerliche Vorteile aufgrund kürzerer Abschreibungszeiten. Die Maßnahmen haben somit einen Förderungseffekt.

2.1.2 THERMISCHE SANIERUNGSMAßNAHMEN ALS ÖFFENTLICH-RECHTLICHER AUFTRAG

Aufgrund der Entwicklungen im Baurecht (siehe Kap. 1.1.3, S. 3) ist damit zu rechnen, dass es in Zukunft vermehrt zu verpflichtenden thermischen Sanierungen kommen wird, und zwar nicht nur bei Wohnbauten, sondern auch bei Büros, im öffentlichen und im sonstigen gewerblichen Hochbau. Gemäß OIB-Richtlinie 6 sind thermische Mindeststandards für das Gesamtgebäude zu erreichen, wenn eine umfassende Sanierung durchgeführt wird. In einem solchen Fall ist ein maximaler Heizwärmebedarf von 50 kWh/m².a zu erreichen.

Es bedarf einer Klarstellung, ob derartige baurechtlich verpflichtende Maßnahmen als öffentlich-rechtlicher Auftrag im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG aufzufassen sind. Diese sind vom Vermieter ohne Rücksicht auf bestehende Kostendeckung sofort und ohne Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit durchzuführen.¹

2.1.3 ANPASSUNG DES BETRIEBSKOSTENKATALOGS AN DEN STAND DER TECHNIK

Der Betriebskostenkatalog gem. § 21 Abs 1 MRG, der auch für das WGG bindend ist, listet die zulässigen Kostenbestandteile taxativ (d.h. abschließend) auf. Zur Forcierung umfassender Sanierungen sollten laufende Kosten für kontrollierte Lüftungsanlagen und alternative Energiesysteme im Rahmen der Betriebskosten oder als Anteil an besonderen Aufwendungen gemäß § 24 MRG verrechenbar sein. Nach heutiger Praxis werden diese Kosten meist im Rahmen der Erhaltung abgedeckt. Das verringert die Ressourcen für die eigentlichen Erhaltungsmaßnahmen.

2.1.4 HEIZKG: KEINE ZWINGENDE VERBRAUCHSMESSUNG IM NIEDRIGSTENERGIEHAUS

Für die Umsetzung der im Regierungsprogramm angeführten Maßnahme stehen ausgearbeitete Modelle zur Verfügung. Zweckmäßig wäre eine Regelung, wonach für Wohnbauten mit einem Heizwärmebedarf von unter 40 kWh/m².a die Verrechnung der Heizkosten ausschließlich nach der beheizbaren Nutzfläche erfolgen kann. Bei einer Minderung des Heizwärmebedarfs durch thermische Sanierung soll die Umstellung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ermöglicht werden. Bei Umsetzung der Maßnahme ist zu berücksichtigen, dass bei thermischen Sanierungen der Verbrauch für Raumwärme stark gedrosselt wird, nicht jedoch von Warmwasser. Zur Setzung entsprechender Anreize ist dringend zu empfehlen, das Warmwasser weiterhin verbrauchsabhängig zu verrechnen.

2.1.5 EINSPARFINANZIERUNG (CONTRACTING) IN ALLEN WOHNRECHTSREGIMEN

Die Nutzung von eingesparten Energiekosten für die Refinanzierung von thermischen Sanierungen (siehe Kap. 2.3e), S. 22) ist eine derart überzeugende Überlegung, dass die Übertragung des im WGG erfolgreich praktizierten Instruments der Einsparfinanzierung auf andere Wohnrechtsregime zu diskutieren ist. Die Verfügbarkeit von EVB und Contracting sind der eigentliche Grund für die hohen

¹ Vgl. Hüttler (2008a), S. 28.

Sanierungsraten im gemeinnützigen Sektor, indem sie die notwendige Kapitaldeckung ermöglichen. Sanierungen im privaten Mietensektor scheitern häufig an der „Owner-User-Problematik“,¹ d.h. dass der Eigentümer zahlen müsste, der Nutzer aber den Vorteil generiert. Eine Regelung über eine Teilung der Einsparung zwischen dem Mieter und der Refinanzierung der Investition sollte in Verbindung mit erweiterten Duldungspflichten des Mieters stehen (siehe 2.1.6).² Ein ähnlicher Effekt könnte mit der Zulässigkeit von Warmmieten erreicht werden.

2.1.6 DULDUNGSPFLICHTEN

Die Duldungspflichten des Mieters, d.h. die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes, sind in § 8 Abs. 2 und 3 MRG geregelt. Im Zusammenhang mit umfassenden thermischen Sanierungen besteht zusätzlicher Regelungsbedarf z.B. hinsichtlich des Ersatzes von Einzelofen- und Etagenheizungen durch Hauszentralheizungen (Fernwärme) oder den Einbau von Lüftungsanlagen. Die Formulierung des § 8 Abs. 2 Z. 1 impliziert auch wärmetechnische Arbeiten („Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses“). Eine Ergänzung hinsichtlich der genannten Maßnahmen ist somit systematisch angelegt und könnten in § 8 Abs. 2 Z. 2 integriert oder als neuer Z. 3 definiert werden. Allerdings ist das Maß zulässiger Interventionen behutsam auszututieren, da in bestehende Verträge eingegriffen wird. Zur Vermeidung sozialer Härten ist sicherzustellen, dass allfällige Mehrkosten wohnbeihilfenfähig sind.

2.1.7 WÄRMEDÄMMUNG VS NACHBARSCHAFTSRECHT IM ABGB

Um ein Gebäude in gekuppelter Bauweise (Außenmauer an der Grundgrenze) an allen Seiten wärmezudämmen, ist es notwendig, den Nachbargrund bzw. den Luftraum über dem Nachbargrund in Stärke der Wärmedämmung so lange in Anspruch zu nehmen, bis der Nachbar selber dort anbaut. Derzeit besteht kein Recht, in solchen Fällen das Nachbargrundstück in Wärmedämmungsstärke zu überragen (die Bauordnungen der Länder erlauben nur das vorübergehende Betreten des Nachbargrunds zwecks Durchführung von Baumaßnahmen). Eine Änderung im Nachbarschaftsrechts oder Dienstbarkeitsrechts des ABGB könnte Abhilfe schaffen.

Das Überbauen von öffentlichem Grund für die Anbringung einer Wärmedämmung ist demgegenüber baurechtlich zulässig, allerdings bundesländerweise unterschiedlich geregelt. Problematisch können Sanierungsmaßnahmen über öffentlichem Grund dann werden, wenn die Fenster in die Dämmebene verlegt werden sollen, was aus optischen und praktischen Gründen vorteilhaft ist. Hier wäre eine Klärstellung im Baurecht bzw. bei der Bebauungsplanung wünschenswert.

2.1.8 DISPOSITIVE MINDESTRÜCKLAGE IM WEG

Hauptgründe für die niedrige Sanierungsrate in Wohnungseigentumsanlagen sind unzureichend dotierte Rücklagen und – häufig im Zusammenhang damit – die schwierige Willensbildung der Eigentümer. Das Regierungsprogramm sieht eine dispositive Mindestrücklage im WEG vor. Es empfiehlt sich eine Festsetzung analog der EVB-Regelung im WGG. Zweckmäßig wäre in diesem Zusammenhang auch, die gesetzlich vorgesehene Vorausschau zu Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen gem. § 20 WEG zu präzisieren. Denn üblicher Weise umfasst diese Vorausschau

¹ Vgl. Köppl et al. (2008: 37).

² Siehe Hüttler (2008b).

Zeiträume von kaum mehr als 3 Jahren, was inkompatibel mit den erforderlichen Vorläufen für umfassende thermische Sanierungen ist.

2.1.9 ERLEICHTERTE WILLENSBILDUNG IM WEG

Nachdem sich die Quoren jeweils auf die Miteigentumsanteile und nicht auf Teilnehmer an den Eigentümerversammlungen beziehen, verstärken inaktive Eigentümer die Gruppe der Gegner von Maßnahmen. Im aktuellen Regierungsprogramm ist eine Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum normiert. Für die Umsetzung des Vorhabens stehen verschiedene Modelle in Diskussion. Zweckmäßig erscheinen Quoren mit doppelten Mehrheiten, indem die Abstimmung voraussetzt, dass sich ein Mindestanteil der Eigentümer beteiligt (bei Versammlungen oder schriftlich, z.B. die Hälfte). Bestimmte Maßnahmen sind dann mit qualifizierter Mehrheit der Abstimmenden (z.B. zwei Drittel) beschließbar. Vorgeschlagen wird weiters ein Antragsrecht einer einfachen oder qualifizierten Mehrheit für Maßnahmen, die Einstimmigkeit erfordern. Die Entscheidung soll dann gerichtlich unter Abwägung sozialer Ausgewogenheit im Außerstreitverfahren gefällt werden. Dadurch wäre es möglich, Entscheidungsblockaden durch einzelne Eigentümer zu überwinden.

2.1.10 WIRTSCHAFTLICHKEITSPRÜFUNG BEI § 18 MRG-VERFAHREN

Das Verfahren zur Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 18 MRG ist ein wichtiges Finanzierungsinstrument für thermisch-/energetische Sanierungen. Gleichwohl findet es selten und in sogar sinkendem Ausmaß Anwendung. Eine Barriere für eine Attraktivierung von § 18-Verfahren ist die Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG für „technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen“. Dabei werden die Kosten der Maßnahme dem allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen gegenüber gestellt. Gemäß der bestehenden Rechtslage mangelt es an geeigneten Prüfungskriterien, was eine äußerst uneinheitliche Auslegungspraxis der Schlichtungsstellen und Gerichte und damit ein hohes Ausmaß an Rechtsunsicherheit nach sich zieht.¹ Als Lösung der Problematik wäre eine gesetzliche Formulierung ähnlich den fiktiven Erhaltungsarbeiten im WGG (§ 14a Abs. 2 Z 7) mit einer Verordnungsermächtigung durch den Wirtschaftsminister denkbar. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung könnte auch durch Sachverständigengutachten ersetzt werden. Dem Vorschlag liegen die Contracting-Regelungen in § 14 Abs. 5b WGG und § 12b Abs. 3 ERVO zugrunde.

2.1.11 FLEXIBILISIERUNG/DYNAMISIERUNG DER EVB-EINHEBUNG IM WGG

Das WGG enthält schon bisher Maßnahmen zur Begünstigung thermisch-/energetischer Sanierungen, die weit über die anderen Wohnrechtsbereiche hinaus gehen. Ökonomischer Kernpunkt der hohen Sanierungsraten im WGG-Bestand ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB). Allerdings wird diese Ertragsbasis durch stets steigende Erhaltungsansprüche zusehends belastet (Energieausweis, Brieffachanlagen, Aufzugsaufrüstungen, Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen, vermehrte wohnungsseitige Brauchbarmachungsarbeiten bei Mieterwechsel). Es empfiehlt sich ein Abgehen von der stufenweisen Erhöhung des EVB zugunsten eines linearen Anstiegs. Das würde eine sozial verträgliche sukzessive Erhöhung der Nutzerkosten bewirken, die finanziellen Spielräume der GBV aber deutlich erhöhen.

¹ Oberhuber (2005). Hüttler (2008a), S. 28.

2.1.12 RE-CONSTRUCTING

In vielen Fällen ist der Abriss eines Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus nicht nur wirtschaftlich, sondern auch ökologisch und stadtstrukturell von Vorteil. Derartiger Ersatzneubau ist heute mit vielfältigen Hindernissen konfrontiert. Änderungskündigungen aufgrund technischer Abbruchreife gemäß § 30 Abs. 2 Z 14 MRG (der auch für den WGG-Sektor gilt) sind praktisch ausschließlich auf dem Wege individueller Vereinbarungen und entsprechenden Abschlagszahlungen zu erreichen.

Der gemeinnützige Sektor bemühte sich im Vorfeld der WRN 2006 ohne Erfolg darum, Re-Constructing unter bestimmten Voraussetzungen (Zustimmung aller Mieter, Zurverfügungstellung angemessener Ersatzwohnungen zu Kosten von maximal jenen der bisherigen Wohnung zzgl. einer fiktiven Mietzinserhöhung durch Sanierung des bestehenden Gebäudes) als wichtigen Kündigungsgrund festzusetzen. Verankert wurde der Rechtstatbestand des „Re-Constructing“ in völlig entschärfter Form als verpflichtende Gegenüberstellung der Kosten einer Sanierung gegenüber Abriss und Ersatzneubau in § 23 Abs. 4d WGG.¹ Seitens des EU-Parlaments wurde in einem 2007 veröffentlichten „Aktionsplan für Energieeffizienz“ die Ansicht vertreten, dass „der Abriss von energiewirtschaftlich ineffizienten Gebäuden bei gleichzeitigem Neubau von energiewirtschaftlich effizienten Gebäuden gelegentlich als Alternative zur Renovierung gefördert werden könnte.“²

Re-Constructing im WGG könnte effektiver gestaltet werden, wenn die vorgesehene Vorwegprüfung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungen in einer Richtlinie klarer definiert würde. Insbesondere sollten die veranschlagten Sanierungskosten auf einen zeitgemäßen baulichen Standard ähnlich einem Neubau abstellen. Berücksichtigt werden sollten etwa die zeitgemäße Nachbesserung der Bausubstanz, die Nachbesserung von Gemeinschaftseinrichtungen, zeitgemäße Grundrisse, Wohnungsgrößen und wohnungsinnenseitige Ausstattung. Die Konzeption der neuen EU-Gebäuderichtlinie von kostenoptimalem Bauen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten sollte angewandt werden.

Möglichkeiten der Einführung von Re-Constructing im MRG-Regime unter Abwägung der bestehenden divergierenden Interessen sollten geprüft werden.

2.2 REFORMBEDARF IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG DER LÄNDER

In der Wohnbauförderung der Länder wurden mit der Umsetzung der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 (siehe S. 7) große Fortschritte hinsichtlich einer Forcierung von thermischen Sanierungen erzielt. Einen erheblichen Lerneffekt brachte darüber hinaus die 2009 für wenige Monate laufenden Bundesförderung des Sanierungsschecks (siehe Kap. 1.4.1, S. 9), indem sie vor Augen führte, dass der finanzielle Anreiz nur eine Seite der Medaille ist. Noch wichtiger ist ein möglichst direkter Zugang zu den Förderungsnehmern und die einfache Ausgestaltung der Förderung.

Die Wohnbauförderung der Länder steht heute vor großen Herausforderungen, insbesondere angesichts des budgetären Drucks. In folgenden Bereichen besteht besonders hoher Reformdruck:

¹ BGBl I 2006/124.

² EU-Parlament (2008), S. 9.

a) ERHÖHUNG DER SANIERUNGSRATEN

Mit der Umsetzung der Art. 15a B-VG-Vereinbarung haben die Länder ihre Sanierungsförderungen massiv attraktiviert. Der Autor teilt die Auffassung des Rechnungshofs (siehe S. 13), dass die Zielsetzung mit finanziellen Anreizen allein nicht zu bewerkstelligen ist. Sowohl bei den Berichten zur Umsetzung der Klimastrategie 2002 (2008) als auch zur Sanierungsförderung der Länder (2009) sprach sich der Rechnungshof deutlich für eine Anpassung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen aus: „Das Mietrechts-, das Wohnungsgemeinnützigkeits- und das Wohnungseigentumsgesetz wären auf Möglichkeiten zusätzlicher, investitionsfördernder Rahmenbedingungen für wärmedämmende Sanierungsmaßnahmen zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten“.¹

Es erscheint zwar gerechtfertigt, sozial nicht gebundene Förderungen für die Erreichung der Klimaziele einzusetzen. Verteilungspolitische Bedenken hinsichtlich der Sanierungsförderung für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind aber nicht von der Hand zu weisen.

Die Förderungsmodelle der Länder sollten noch stärker darauf ausgerichtet werden, umfassende Sanierungen anzuregen, z.B. durch Senkung der Fördersätze für Einzelmaßnahmen.

b) ERHÖHUNG DES ANTEILS ERNEUERBARER ENERGIE

Bei der Sanierungsförderung der Länder sollen umfassende Sanierungen absolute Priorität haben. In Umsetzung der EU-Erneuerbare-Energien-Richtlinie (siehe Kap. 1.1.1, S. 3) erscheint es allerdings unverzichtbar, auch den Austausch der Heizungsanlagen als Einzelmaßnahme zu forcieren. Bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen ist es zweckmäßig, mit Wärmedämmmaßnahmen zu beginnen und die Heizanlage erst in der Folge zu erneuern, um die falsche Dimensionierung der Heizanlage zu vermeiden. Denkbar wären abgestufte Förderungen mit erhöhten Förderungen für Kesseltäusche in bereits ausreichend gedämmten Häusern.

c) SEKTORENBEZOGENE KOMBINATION VON INSTRUMENTEN

Wesentlich erscheint die sektorale Entwicklung von Sanierungsstrategien, denn die einzelnen Wohnungsbestandssektoren unterliegen deutlich unterschiedlichen Wirkungszusammenhängen. Bei Verbesserungen von nicht-finanziellen Anreizen (siehe Darstellung 3) erscheint es durchaus realistisch, bessere Ergebnisse bei reduzierten Förderungssätzen zu erreichen.

¹ Rechnungshof (2009), S. 33, S. 65.
Rechnungshof (2008), S. 46.

Darstellung 3: Maßnahmenempfehlungen sektorenbezogene Kombination von Instrumenten

	Sanierungspotenzial (1.000 WE) ¹	Sanierungsförderung der Länder	Sonstige finanzielle Anreize	Bau- und wohnrechtliche Maßnahmen	Kommunikation	Aufbau von Kapazitäten
Eigenheime	1,100	Tendenziell niedrigere Fördersätze; Anreize v.a. für umfassende Sanierungen; Zuschüsse statt AZ oder Darlehen	Sanierungsscheck	Längerfristig Sanierungsverpflichtung; soziale Abfederung; ABGB Nachbarschaftsrecht	„Einspannen“ der Bausparkassen (Sanierungsscheck); Pilotprojekte	Neue Dienstleistungen: Koordination der Gewerke und Garantieleistungen; Energieberater
Eigentumswohnungen	300	Analog Eigenheim	Adaption Sanierungsscheck für Eigentümergemeinschaften	Dispositive Mindestrücklage; Erleichterung Willensbildung; längerfristig Sanierungsverpflichtung; soziale Abfederung	Analog Eigenheim	Energieberater
GBV/Gemeinde Mietwohnungen	400	Anreize für Sanierungen mit Passivhauskomponenten		Anpassung EVB, Re-Constructing	Pilotprojekte	
Private Mietwohnungen	400	Anreize v.a. für umfassende Sanierungen	Kürzere Afa durch Zuordnung der Maßnahmen zur Erhaltung	Klärung Erhaltungsbegriff, Duldungspflichten, Warmmiete; längerfristig Sanierungsverpflichtung	Pilotprojekte	Energieberater

Quelle: IIBW

d) ZWECKBINDUNG DER WOHNBAUFÖRDERUNG?

Bei den Mitte 2007 laufenden Verhandlungen zum Finanzausgleich 2008-2013 wurde eine rasche Einigung durch das Junktim einer Preisgabe des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes erreicht. Trotz der anhaltend heftigen Kritik am Auslaufen der Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel per Ende 2008 wird ihre Wiedereinführung auf Bundesebene als wenig realistisch aufgefasst.

Der Steirische Landtag hat Anfang 2010 eine Wiedereinführung der Zweckbindung der vom Bund zur Verfügung gestellten Wohnbaumittel beschlossen.² Diese Maßnahme fand bisher aber keine Nachahmung durch andere Bundesländer. Eine landesgesetzliche Verankerung der Zweckbindung wird auch kaum die strukturelle Stabilität einer bundesgesetzlichen Regelung erreichen. Die „alte“ Zweckbindung wurde im Verbund mit den Finanzausgleichen festgelegt. Die jeweils dazugehörigen Verhandlungen fielen zeitlich kaum jemals mit für politische Versprechungen so anfälligen Wahlkämpfen auf Länder- oder Bundesebene zusammen. Die zeitliche Staffelung von Wahlkämpfen und Finanzausgleichsverhandlungen war jahrzehntelanger Garant für Kontinuität bei der Finanzierung des Wohnbaus in Österreich.

¹ Bausozialpartner (2008).

² Landtagsbeschluss Nr. 1841 vom 9.2.2010.

Eine effektive Sicherung der Finanzierung des sozialen Wohnbaus setzt eine Art Vieraugenprinzip voraus. Für den Sanierungsbereich bietet die geltende 15a B-VG-Vereinbarung weitreichende Verpflichtungen. Kritisch ist vor allem die Sicherung des notwendigen Neubaus.

e) SICHERUNG DES WOHNUNGSNEUBAUS

Die Funktion der Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel für den Neubau könnte in verbesserter Form in die in Vorbereitung befindliche neue Art. 15a B-VG-Vereinbarung eingebaut werden. Seitens der Länder wurde die Zweckbindung der Mittel lange Jahre dahingehend kritisiert, dass sie falsche politische Anreize setze. Nachdem die Mittel jedenfalls für den Wohnbau eingesetzt werden mussten, bestanden geringe Anreize, alle Potenziale zur Erhöhung der Effektivität des Mitteleinsatzes auszuschöpfen. Ein verbessertes Modell könnte dieser Kritik Rechnung tragen, indem nicht der Mitteleinsatz, sondern der Output an gefördert errichteten Wohnungen fixiert wird. Die Länder könnten sich im Rahmen einer Selbstbindung dazu verpflichten, mittels der Wohnbauförderung ausreichenden Wohnungsneubau sicherzustellen. Das Ausmaß eines ausreichenden Wohnungsneubaus könnte von der Statistik Austria auf Basis der jährlich aktualisierten Bevölkerungsprognosen ermittelt werden. Damit könnte verhindert werden, dass es aufgrund unzureichenden Wohnungsneubaus zu Engpässen am Wohnungsmarkt und daraus folgend zu steigenden Marktpreisen kommt. Vor allem scheint damit die Anforderung erfüllt, Kontinuität in der Wohnungsproduktion sicherzustellen.

2.3 SONSTIGER REFORMBEDARF

a) WEITERENTWICKLUNG DER ART. 15A B-VG-VEREINBARUNG

Bedarf an einer Anpassung der geltenden Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 besteht insbesondere hinsichtlich der Umsetzung der neuen EU-Gebäuderichtlinie (siehe Kap. 1.1.3, S. 3). Weiters sollte eine neue Vereinbarung konkretere Verpflichtungen des Bundes zu wohnrechtlichen Maßnahmen, Regelungen zur Sicherung ausreichenden Wohnungsneubaus, ein verbessertes Monitoring und effektive Sanktionsmechanismen enthalten.

b) UMSTELLUNG ENERGIEAUSWEIS

Die Umsetzung der neuen EU-Gebäuderichtlinie erfordert eine Neukonzeption des Energieausweises. Es soll u.a. auf die Indikatoren Primärenergiebedarf und CO₂-Ausstoß abgestellt werden. Die Anforderungen an die bereits bisher vorgesehenen Maßnahmenempfehlungen wurden deutlich angehoben. Anspruchsvolle, an das jeweilige Gebäude angepasste Maßnahmenempfehlungen erfordern eine Qualifizierung der für die Ausstellung des Energieausweises befugten Personen. Es sind Sanktionen bei Nicht-Ausstellung des Energieausweises vorzusehen.

c) ETABLIERUNG NEUER DIENSTLEISTUNGEN

Die Realisierung umfassender Sanierungen von Eigenheimen ist nicht nur eine finanzielle Herausforderung, sondern insbesondere auch eine organisatorische. Der Umbau muss zuverlässig innerhalb kurzer Zeit vor der folgenden Heizperiode abgeschlossen sein. Es besteht eklatanter Bedarf an Koordination der Gewerke und Garantieleistungen (Kosten-, Fertigstellungsgarantie). Die Potenzialabschätzung ist beeindruckend. Eine Sanierungsrate von 3% bedeuten bei einem Bestand von 1,6m Eigenheimen (nur Hauptwohnsitze) nicht weniger als 50.000 Projekte pro Jahr (im Vergleich von nur noch rund 13.000 neu errichteten Eigenheimen pro Jahr).

d) NEUE FINANZIERUNGSQUELLEN

Seitens der Wohnbauförderung der Länder ist realistischer Weise mit keiner Mittelaufstockung zu rechnen. Es wäre schon viel gewonnen, wenn bei der Sanierungsförderung zusätzlich dauerhafte Bundesförderungen zur Verfügung stünden (Sanierungsscheck), und die ausreichende Finanzierung des Wohnungsneubaus sichergestellt wäre, siehe Punkt 2.2e).

Hinsichtlich des Sanierungsschecks spricht sich Stefan Schleicher für eine Dotierung mit jährlich € 300m aus. Damit ist nach seiner Ansicht eine Erhöhung der Sanierungsquote auf 3% umsetzbar.¹ Dem ist aus Sicht des Autors mit der Einschränkung zuzustimmen, dass der Sanierungsscheck zu einem guten Teil wegen der kumulativen Förderung durch die Länder so gut aufgenommen wurde. Eine dauerhafte Sanierungsquote von 3% setzt somit auch eine Mittelerhöhung der Sanierungsförderung der Länder voraus. Diese sollte keinesfalls auf Kosten des Neubaus gehen.

Bislang in der öffentlichen Diskussion selten angesprochen, wird ein erhebliches Potenzial zur Finanzierung einer Sanierungsoffensive auf Bundeseite in einer Beendigung des Sonderausgaben-tatbestandes für Wohnraumschaffung gesehen. Es geht dabei um eine ähnliche Größenordnung wie der von Schleicher errechnete Bedarf für den Sanierungsscheck.

Seit Anfang 2009 ist es möglich, Mittel der EU Strukturfonds für Maßnahmen der thermischen Sanierung zu verwenden. Allerdings ist das verfügbare Ausmaß relativ bescheiden. Auch sind die Mittel in der laufenden Periode bis 2013 weitgehend verplant. Für die nachfolgende Phase wäre es aber sehr wohl denkbar, gezielte Anreizinstrumente aus dieser Quelle zu finanzieren.

Die Nutzung des Emissionshandels für Emissionseinsparungen aus der thermischen Sanierung ist in Grundzügen in der Anpassung der Klimastrategie 2007 angelegt. Hinsichtlich der aktuell niedrigen Preise von Emissionszertifikaten kann ein solches Verfahren aber nur Sinn machen, wenn große Pools geschaffen werden. Dies ist organisatorisch und hinsichtlich der Nachweisführung eine große Herausforderung.

e) CONTRACTING FÜR DIE SANIERUNG VON NICHT-WOHNBAUTEN

Mit Energiecontracting werden Energiesparmaßnahmen bezeichnet, die durch die Energieeinsparungen finanziert und von externen Dienstleistern durchgeführt werden. Dies ist von Anlagencontracting zu unterscheiden, wo, meist im Neubau, Energieaufbringungsanlagen (z.B. Wärmeversorgung) von Energiedienstleistern errichtet und betrieben werden. Dies führt zu einer Verlagerung der Kosten von den Errichtungs- zu den Betriebskosten. Zu unterscheiden ist weiters die Einsparfinanzierung, wie sie im WGG vorgesehen ist. Damit können gleichfalls thermische Maßnahmen finanziert werden, die aber i.d.R. von den Bauvereinigungen selbst durchgeführt werden.

Energiecontracting wurde über Jahre hinweg intensiv forciert. Seine Umsetzung ist im Vergleich dazu eher enttäuschend. Selbst im Bereich des öffentlichen Hochbaus des Bundes (Bundesimmobiliengesellschaft, siehe S. 11) ist Contracting zur Umsetzung von thermischen Sanierungsmaßnahmen erst ansatzweise implementiert. Meist beschränken sich die Maßnahmen auf die Haustechnik. Es werden also diejenigen Maßnahmen herausgegriffen, die mit besonders geringen Kosten einen besonders hohen Effekt ermöglichen (die Rosinen im Kuchen). Aufgrund der hohen

¹ Pressekonferenz mit WK-Präsident Christoph Leitl am 15.2.2010.

Kostenrelevanz von Garantieleistungen (Einspargarantie) gelang es bisher kaum, auch Maßnahmen an der Außenhülle aus den Energieeinsparungen zu finanzieren.

Grundsätzlich sind die Potenziale im Bestand öffentlicher Bauten im Eigentum des Bundes, der Länder und der Gemeinden sehr groß. Im Rahmen der Konjunkturpakete der Regierung flossen erhebliche Mittel in die Sanierung öffentlicher Hochbauten des Bundes. Die thermische Sanierung von öffentlichen Bauten der Länder und Gemeinden und deren Finanzierung ist Gegenstand der Vereinbarung gemäß 15a B-VG von 2008. Die Fragen der Liquidität und des Sanierungs-Know-hows sind bei den öffentlichen Bauherren in hohem Maße relevant. Große Potenziale hat Contracting auch für den sonstigen Nicht-Wohnbau (Dienstleistungsgebäude, Bauten der Industrie und des Gewerbes). Im Wohnbau werden die Potenziale für Contracting demgegenüber als gering eingeschätzt.

Die Potenziale von Contracting für die thermische Sanierung öffentlicher Bauten könnten u.a. mit folgenden Maßnahmen besser ausgeschöpft werden:

- Inanspruchnahme der Wohnbauförderung der Länder, die grundsätzlich auch für nicht wohnbaubezogene Maßnahmen verwendbar ist.
- Rechtliche Klärung: steuerliche Beurteilung von Einspar-Contracting (Sofortabschreibung oder AfA), im Haushaltsrecht der Gemeinden, bei Bilanzierungsregelungen von internationalen Konzernen.
- Ein neues Förderungsprogramm „Energie-Contracting“ durch den Klima- und Energiefonds.

3 WIRTSCHAFTLICHE POTENZIALE

Gemäß Köppl (2008) besteht im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein CO₂-Reduktionspotential von nicht weniger als 5,5 Mio t/a, im Mehrfamilienhaussegment und den Bürogebäuden demgegenüber zusammen nur von 0,34 Mio t/a.¹

3.1 BESCHÄFTIGUNGSWIRKUNG VON THERMISCHEN SANIERUNGEN

Durch die Investitionen in thermische Sanierung in Österreich werden nach Köppl rund 31.000 Beschäftigungsverhältnisse bzw. knapp 30.000 Vollzeitbeschäftigungen geschaffen bzw. gesichert. Das bedeutet, pro Million €, die in thermische Sanierung investiert werden, ergeben sich Beschäftigungswirkungen von etwa 14 Beschäftigungsverhältnissen.²

Stefan Schleicher ermittelte ähnliche Größenordnungen bei Erreichung einer Sanierungsquote von 3%. Damit würden € 2.000m an Investitionen ausgelöst. Das bewirkte dauerhaft zusätzliche 25.000 Arbeitsplätze, wodurch über € 500m an zusätzlichen Steuereinnahmen, ca. € 300m an Sozialversicherungsbeiträgen sowie ca. € 300m an verringerten Arbeitslosenzahlungen lukriert würden.³

In ihrer Studie „Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor“ ermittelte Czerny 2007 ähnliche Beschäftigungswirkungen wie ihre beiden zuvor zitierten WIFO-Kollegen, nämlich ca. 12 zusätzliche Beschäftigte bei Investitionen von € 1m in Wohnbau oder Sanierung, aber nur ca. 8 bei derselben Investition in den Tiefbau. Im privaten Konsum sind die Beschäftigungseffekte demnach um ein Viertel niedriger, im Export halb so hoch.⁴

Besonders hoch ist das wirtschaftliche Potenzial im Eigenheim-Segment. 3% Sanierungsrate bedeuten 50.000 Einzelprojekte. Das Investitionsvolumen von Sanierungen läge damit über jenem des Eigenheim-Neubaus mit entsprechenden konjunkturellen Auswirkungen. Ein wesentlicher Aspekt von Eigenheim-Sanierungen ist die überaus starke regionalwirtschaftliche Wirksamkeit der Investitionen. Ein Boom bei Eigenheim-Sanierungen käme insbesondere dem ländlichen Raum zugute.

Eine Untersuchung über die volkswirtschaftlichen Effekte des Konjunkturpaketes „Thermische Gebäudesanierung“ wurde in Auftrag gegeben. Dabei sollen auch die Arbeitsplatzeffekte untersucht werden. Erste Ergebnisse werden demnächst erwartet.⁵

¹ Köppl et al. (2008), S. 19.

² Köppl et al. (2008), S. 41.

³ Pressekonferenz mit WK-Präsident Christoph Leitl am 15.2.2010.

⁴ Czerny/Weingärtler (2007), S. 4.

⁵ Parlamentarische Anfrage NR Abg. Hofer vom 26.1.10, Beantwortung BM Berlakovich vom 17.3.2010.

4 ANHANG

4.1 LITERATUR

- Amann, W., Adametz, H., Bruckner, K., Deutsch, E., Fister, G., Oberhuber, A., Schörner, G. (2006): Steuerliches Förderungsmodell für die thermisch orientierte Gebäudesanierung (Wien, FGW/IIBW).
- Amann, W., Jodl, H.G., Maier, Ch., Mundt, A., Pöhn, Ch., Pommer, G. (2007): Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien (Wien, IIBW, im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband Stein- und keramische Industrie).
- Amann, W., Oberhuber, A., Komendantova, N., Deutsch, E., Cerveny M. (2005): Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung (Wien, FGW-Schriftenreihe 160, im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie).
- Amann, W., Weiler, T. (2009): Wohnbauförderung, Wohnrecht, Steuerrecht. In: Hüttler e.a. (2009): Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung (ZUWOG) (Wien: e7, gefördert vom Österreichischen Klimafonds).
- Art. 15a B-VG-Vereinbarung (2005): Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft), BGBl. II Nr. 19/2006.
- Art. 15a B-VG-Vereinbarung (2008): Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (208/ME XXIII. GP - Ministerialentwurf), BGBl. II Nr. 251/2009.
- Bandion-Ortner, C. (2009): Klimaschutz im Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Aktueller Zustand und mögliche Perspektiven. In: Energy 2/09, S. 8-9 (Österreichische Energie-agentur).
- Bausozialpartner (2008): Forderungsprogramm der Bau-Sozialpartner an Bund und Länder: Maßnahmenpaket zur Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudesektor (Wien, Fachverband Steine-Keramik, Bundesinnung Bau, Gewerkschaft Bau-Holz, IIBW).
- Becher, Ruth und Shah, Nadja (2008): Klimaschutz – Konsequenzen für Wohnbau und Wohnrecht. Unterlagen zum Pressegespräch am 28. März 2008. Wien.
- Binz, A. (2001): Neu Bauen statt Sanieren. Energie- und Stoffflüsse bei Abbruch- und Sanierung von Mehrfamilienhäusern (Fachhochschule Basel).
- Czerny, M., Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (Wien, WIFO).
- Energiestrategie Österreich (2010) (Wien: Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft).
- EU-Parlament (2008): Bericht über das Thema „Aktionsplan für Energieeffizienz: Das Potenzial ausschöpfen“ (2007/2106(INI)) (Europäisches Parlament, 8.1.2008).
- Getzner, M. (2008): Thermische Sanierung von Gebäuden in Österreich: Sanierungsrate, Qualität der Sanierung, und klimapolitische Instrumente (Universität Klagenfurt, Institut für Volkswirtschaftslehre, im Auftrag der Gemeinschaft Dämmstoffindustrie).
- Hüttler, W. (2008a): Anpassungen im Wohnrecht zur Umsetzung der Klimastrategie (Wien: E7, im Auftrag des Lebensministeriums).
- Hüttler, W. (2008b): Reconstructing und Contracting im gemeinnützigen Wohnungswesen (Wien: E7, im Auftrag des Wirtschaftsministeriums).
- Klimastrategie (2002): Strategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels - Klimastrategie 2008/2012 (Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft).
- Klimastrategie Anpassung (2007): Anpassung der Klimastrategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels 2008-2012, Vorlage zur Annahme im Ministerrat am 21. März 2007 (Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft).
- Köppl, A., Kletzan-Slamanig, D., Artner, H., Karner, A. und Pfeffer, T. (2008): Energieeffiziente Gebäude – Potentiale und Effekte von emissionsreduzierenden Maßnahmen. Studie des WIFO in Zusammenarbeit mit KWI. Wien.
- Lebensministerium (2008): Treibhausgas- Emissionsreduktionen durch die Wohnbauförderung. Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im

- Rahmen der Wohnbauförderung und der Finanzierungsinstrumente des Bundes im Zeitraum 2005-2006 (Wien: BMLFUW).
- Lugger, K., Amann, W. (Hrsg., 2007): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau (Wien: IIBW, im Auftrag des „Vereins zur Förderung der Wohnungswirtschaft“).
- Lugger, K.; Holoubek, M. (Hg.) (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell (Wien: Manz).
- OIB-Richtlinie 6: Energieeinsparung und Wärmeschutz (2007).
- Rainer, H. (1995) (Hrsg.): Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Loseblattsammlung, 15 Ergänzungslieferungen, Stand: 1.9.2008 (Wien, Manz).
- Rechnungshof (2008): Umsetzung der Klimastrategie Österreichs auf Ebene des Bundes (Wien, RH).
- Rechnungshof (2009): Klimarelevante Maßnahmen bei der Wohnbausanierung auf Ebene der Länder (Wien, RH).
- Regierungsprogramm für die XXIII. Gesetzgebungsperiode (2007. Wien, Parlament).
- Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode vom 23. November 2008 (Wien, Parlament).
- Schleicher, S., Karner, A. (2010): Thermische Gebäudesanierung nutzt Umwelt und Wirtschaft. Erfahrungen mit dem Sanierungsscheck 2009 und Perspektiven für eine Fortsetzung (Wien/Graz/St.Pölten: WIFO, Wegener Center, KWI).
- Umweltbundesamt (2010): Klimaschutzbericht 2010 (Wien, Umweltbundesamt).