

ZUWOG

Zukunftsfähige Wohngebäudesanierung



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung – Sanierung mit Passivhauskomponenten (Präsentation der Studie)

Thermische Sanierung boomt bei Gemeinnützigen

**Vorschläge für notwendige Änderungen der wohnrechtlichen
Rahmenbedingungen**

Pressegespräch mit

Mag. Karl Wurm

Obmann, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

und

Dipl.-Ing. Walter Hüttler

Geschäftsführer der e7 Energie Markt Analyse GmbH

Wien, am 23. Juni 2009

Sanierung mit Passivhauskomponenten

Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen sind Innovatoren und Know-how-Träger bei der Sanierung von großvolumigen Wohngebäuden mit Passivhauskomponenten. Mehrere **umgesetzte und laufende Projekte** in Linz, Graz und in mehreren Gemeinden in Vorarlberg haben gezeigt, dass **praxistaugliche Konzepte** mit unterschiedlichen technischen Varianten existieren (sh. die Referate auf der anschließenden Fachtagung).

Die Kernelemente einer Modernisierung mit Passivhauskomponenten sind der nachträgliche Einbau einer Wohnraumlüftungsanlage in Verbindung mit der Herstellung einer weitgehend luftdichten Gebäudehülle. Die Gebäudehülle wird außerdem durch den Einbau von Fenstern in Passivhausqualität (3-Scheiben-Verglasung), durch 25 bis 30 cm Wärmedämmung an der Fassade sowie Dämmung der obersten und untersten Geschoßdecken auf den **Stand der Technik** gebracht.

Die ersten Projekte haben gezeigt, dass mit diesen Maßnahmen der **Energieverbrauch und die Heizkosten um 70 bis 80% reduziert** werden und gleichzeitig der Wohnkomfort deutlich verbessert werden kann. Für die BewohnerInnen kann damit **zeitgemäßer Wohnkomfort** angeboten werden auch in Gebäuden, die in den 50er bis 80er Jahren errichtet wurden und mittlerweile weder den technischen noch den Komfortanforderungen entsprechen.

Die **Information der BewohnerInnen** im Vorfeld hat bei der Modernisierung mit Passivhauskomponenten einen besonderen Stellenwert: Je höher der Informationsgrad der BewohnerInnen, desto höher die Kooperationsbereitschaft und das Verständnis für die Umsetzung. Die Checkliste verweist auf die wichtigsten Fragen, die im Vorfeld und im Verlauf des Kommunikationsprozesses zu beachten sind:

Der Verband hat sich daher an dem **Forschungsprojekt ZUWOG – Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung – Sanierung mit Passivhauskomponenten** beteiligt, um das gewonnene Know-how aus umgesetzten Projekten so aufzubereiten, dass es auch für andere Unternehmen nutzbar wird.

Im Rahmen des Projekts wurden in einem **Team aus Wohnbauträgern, Planern und Forschungseinrichtungen** Arbeitsbehelfe für die „Sanierung mit Passivhauskomponenten“ entwickelt, in denen der Stand der Technik sowie die Erfahrungen aus umgesetzten Projekten praxisorientiert für Wohnbauträger aufbereitet werden.

Das Ergebnis dieser Arbeit ist die vorliegende Reihe von **Arbeitsbehelfen**. Neben **Checklisten** für die technischen Aspekte einer Modernisierung mit Passivhauskomponenten sind Arbeitsbehelfe zur Bewohnerinformation sowie zu den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen kostenlos auf der Website

www.zuwog.at als Download erhältlich. Die Arbeitsbehelfe werden auch in den **Weiterbildungen** des Verbandes eingesetzt.

Wesentlich für die Umsetzung sind die Förderbedingungen, die sich zuletzt in einigen Bundesländern (wie Vorarlberg und Wien) deutlich verbessert haben und damit auch Vorbildwirkung für andere Bundesländer haben.

Nicht allein die technische Machbarkeit, sondern die Wirtschaftlichkeit, die Zufriedenheit der Bewohner sowie die Praxistauglichkeit technischer Lösungen sind entscheidend für die Umsetzung ambitionierter Sanierungslösungen. Ebenso notwendig sind geeignete wohnrechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen sanieren jährlich rd. 14.000 Mietwohnungen (=Sanierungsrate 3,1%) qualitativ hochwertig: **40% der sanierten Wohnfläche** erreichen nach Sanierung einen **Heizwärmebedarf von unter 40 kWh/m²a**, davon haben allerdings 2/3 eine relativ guten energetischen Status als Ausgangsposition (unter 100 kWh/m²a).

Die Gemeinnützigen erreichen bei ihren Sanierungen durchschnittlich einen Heizwärmebedarf von unter 50 kWh/m²a, das bedeutet die Energieeffizienzklasse „B“ am Energieausweis.

Aus dieser umfangreichen Sanierungspraxis heraus sehen die Gemeinnützigen den **Bedarf die wohnrechtlichen Bestimmungen „nachzurüsten“** auf die heutigen technischen Möglichkeiten:

Vorschläge für notwendige Änderungen der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen.

1. Wärmedämmung versus Nachbarschaftsrecht

Eine ambitionierte Sanierung, bei der Niedrigstenergie- oder Passivhausstandard erreicht werden soll, erfordert eine Wärmedämmung von mindestens 25-30 cm.

Bei bestehenden Bauten insbesondere in Gebieten, wo geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, kommt es immer wieder vor, dass die Bauten direkt an der Grundgrenze errichtet sind. Um ein solches Gebäude an allen Seiten wärmezudämmen, ist es daher 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). Auch wenn in der Regel eine Einigung mit dem Nachbarn erzielt werden kann, ist es unbefriedigend, von dessen "good will" abhängig zu sein.

→ Daher sollten im Bereich des Nachbarschaftsrechts oder Dienstbarkeitsrechts des ABGB Regelungen geschaffen werden, dass das Nachbargrundstück zum Zweck der Durchführung von Energiesparmaßnahmen benutzt werden kann, und zwar dauerhaft bis der Nachbar dort selber anbaut.

2. Lüftungsanlagen – wohnrechtliche Verankerung

Um auch in Niedrigstenergie- und Passivhäuser ein angenehmes und hygienisch einwandfreies Raumklima zu haben, sind Lüftungsanlagen unabdingbar, weil die Gebäudehülle sehr dicht ist. Der Einbau von Lüftungsanlagen ist daher im Zuge einer qualitativ hochwertigen Sanierung unbedingt notwendig.

Die rechtliche Qualifikation einer Lüftung ist derzeit unklar: Wartung und Erhaltung von Lüftungsanlagen sind derzeit wohnrechtlich nicht verankert.

Denn der Betriebskostenkatalog (§ 21 MRG) ist streng limitiert und bei den Aufwendungen für Gemeinschaftseinrichtungen (§ 24 MRG) finden sich Grünanlagen, Waschküchen und zentrale Wärmeversorgungsanlagen, aber keine Lüftungsanlagen, obwohl im Niedrigstenergiestandard gerade die gemeinsame Heizung durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückkoppelung ersetzt wird und dies auch im Wohnrecht nachzuvollziehen notwendig wäre. („Nachrüstung des Wohnrechts auf Stand der Technik“)

- Lüftungsanlagen/Wohnraumlüftung (zentrale, dezentrale, semizentrale) sollen als fiktive Gemeinschaftsanlagen gewertet werden
 - ⇒ damit Kosten des Betriebs von Lüftungsanlagen/Wartungskosten (= Filtertausch) als Kosten einer Gemeinschaftseinrichtung verrechnet werden dürfen
 - ⇒ damit Kosten zur Aufrechterhaltung des Betriebes von Lüftungsanlagen aus Hauptmietzinsen und EVB gedeckt werden können

3. Keine zwingende Verbrauchsmessung sondern Pauschalierung der Heizkosten im Niedrigstenergie- und Passivhaus

Die im Zuge einer hochwertigen Sanierung vorgenommene sehr gute Wärmedämmung von Fassade, Kellerdecke und Dach sowie Fenstertausch und Beseitigung von Wärmebrücken führen zu einer drastischen Reduktion des Heizwärmebedarfs (HWB):

Beispiel Makartstraße: Reduktion des Energiebedarfs für Raumwärme: 92%

Heizkosten für 59m²Whg: vor Sanierung: € 40,80/Monat - € 0,69/m²

nach Sanierung: € 4,73/Monat - € 0,08/m²

Verringerung der CO₂- Emissionen von ca. 160.000 kg/a auf 13.000 kg/a

- Wegfall der verpflichtenden verbrauchsabhängigen Abrechnung bei HWB - Kennwerten etwa ab < 40 kWh/m²a, weil da die Abrechnungskosten die reinen (sehr geringen) Energiekosten für die Wärmeversorgung übersteigen (Tiroler

Beispiele zeigen einen Anteil der Abrechnungskosten an den reinen Energieverbrauchskosten von 10-15%)

4. Richtsätze für Bildung einer angemessenen Rücklage im Wohnungseigentum

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben viel Erfahrung bei thermischen Sanierungen und technisch gesehen gibt es keine Unterschiede zwischen Mietwohnhäusern und Wohnungseigentumsanlagen. Trotzdem liegt die Sanierungsrate im Mietwohnungsbestand (3,1%) immer über der im Wohnungseigentum (2,3%). Die Ursache für diesen Unterschied liegt vordergründig in der schwierigen Mehrheitsfindung in der Eigentümergemeinschaft, die aber erst dann besonders mühsam ist, wenn nicht genügend finanzielle Rücklagen vorhanden sind, weil die Einhebung angemessener Beiträge zur Rücklage durch den Verwalter von den Wohnungseigentümern meistens vereitelt worden ist.

→ Daher ist eine objektive, gesetzlich verankerte Richtschnur für angemessene Beiträge zur Bildung einer ausreichenden Rücklage, transparent auch für Wohnungseigentümer, notwendig.

= Umsetzung des Regierungsprogramms Wohnrecht Punkt D.5 („unter Berücksichtigung von Alter und Erhaltungszustand des Hauses, die allerdings dispositiv sein muss“).

→ Eine zusätzliche Variante: eine Regelung zur Verhinderung einer unzureichenden Rücklagendotierung (Minderheitsregelung)

5. Flexibilisierung/Dynamisierung der EVB - Einhebung im WGG

Der derzeitige zulässige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages pro m² und Monat:

- bei Erstbezugsdatum länger als 20 Jahre zurück 1,54 €/m²
- bei Erstbezugsdatum zw. 10 u. 20 Jahren zurück 1,03 €/m²
- bei Erstbezugsdatum nicht älter als 10 Jahre 0,39 €/m²

Die Liste der Aufgaben, die mit dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzieren sind, wurde in den letzten 10 Jahren immer länger (Energieausweis, Brieffachanlagen, Aufzugsaufrüstungen, Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen, vermehrte Brauchbarmachungsarbeiten für Wohnungsinhaber wie elektrische Anlagen) während der EVB lediglich valorisiert¹ worden ist.

→ die Einhebung des EVB sollte flexibilisiert bzw. dynamisiert werden

¹ Gesetzliche Valorisierung analog zu § 16 Abs. 6 MRG = MRG-Kategoriebeträge 5% Klausel

Informationen zum Projekt ZUWOG

Projektpartner

- e7 Energie Markt Analyse GmbH (Koordination): Dipl.-Ing. Walter Hüttler, Dipl. Umwelt-Natw. ETH Márton Varga
- Vorarlberger gemeinnützige Wohnungs- bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (VOGEWOSI): Dr. Hans-Peter Lorenz, Bernhard Albrecht
- Neue Heimat Tirol Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH: Ing. Engelbert Spiß
- Heimat Österreich Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH: Prok. DI Stefan Haertl
- Ennstal – Neue Heimat – Wohnbauhilfe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH: Prok. Julius Rozner, DI Marcus Deopito
- Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen: Hans Knoll
- Schöberl & Pöll OEG: DI Helmut Schöberl, DI Radoslav Hanic
- Havel&Havel Beratungs GmbH: Mag. Margarete Havel
- IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH: Dr. Wolfgang Amann
- Arch+More ZT GmbH: Arch DI Ingrid Domenig-Meisinger
- 17&4 Organisationsberatung GmbH: DI Johannes Fechner
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen gbv – Revisionsverband: Mag. Eva Bauer, Mag. Tatjana Weiler

Kontakt

Dipl.-Ing. Walter Hüttler
e7 Energie Markt Analyse GmbH
Theresianumgasse 7/1/8
1040 Wien

Tel +43 1 907 80 26 - 54
walter.huettler@e-sieben.at
www.e-sieben.at

Das Projekt ZUWOG wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms Energie der Zukunft durchgeführt. Programmverantwortung: BMVIT und BMWFJ, Programmmanagement: FFG.