

Klimaschutz im Wohnbau – zwischen Anspruch und Wirklichkeit

**Pressekonferenz
mit**

Mag. Karl Wurm

Obmann des Österreichischen Verbandes
gemeinnütziger Bauvereinigungen

Wien, 3. Juli 2008

gbv-Pressedienst

Entwurf zur „Klimaschutzvereinbarung im Wohnbau“: Öko-Ziele bleiben außer Reichweite, Neubau bleibt auf der Strecke

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft Österreichs begrüßt grundsätzlich den Plan, durch eine Vereinbarung zwischen Bund und den Ländern eine „Handlungsdirektive“ mit verbindlichen Zielsetzungen für umweltschutzrelevante Maßnahmen im Wohnbau festzulegen.

Der vom Umweltminister Dr. Josef Pröll dazu präsentierte Entwurf für eine 15a-Vereinbarung zur „Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor“ lässt allerdings ein – gemessen an den derzeitigen Rahmenbedingungen – **deutliches Auseinanderklaffen von Anspruch und Wirklichkeit** erkennen und scheint daher wenig geeignet, die anvisierten Klima-Ziele erreichbar zu machen. Nach einer umfassenden Analyse möchte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft auf folgende Schwachpunkte des 15a-Entwurfes hinweisen:

- Das **aktuelle Mittelaufkommen** für Wohnbauförderung macht die beabsichtigte wärmetechnische **Verbesserung** der bisher thermisch unsanierten Bestände aus den Baujahren 1950 bis 1980 **unfinanzierbar**.
- Die anvisierten **Mindestanforderungen** für den Heizwärmebedarf sind zu **unflexibel**, um die geförderte thermische Sanierung gerade der Bestände mit hohem Heizwärmebedarf anzukurbeln.
- Überzogen ist das Ausmaß der klimapolitischen Zielsetzungen, die dem Wohnbau zugewiesen werden. Dieser trägt **10%** zu den **gesamten Treibhausgasemissionen** bei, soll aber – das lässt sich implizit aus der vorliegenden Vereinbarung ableiten – das Gesamtausmaß der für den Gebäudesektor vorgesehen Reduktion der Emissionen abdecken (minus 4 Mio. Tonnen CO₂ = 25%).
- Eine **Umschichtung der Wohnbauförderungsmittel** in Richtung Sanierung würde nicht nur den geförderten Wohnungsneubau erheblich verringern, sondern andererseits auch zu einem **Ansteigen des freifinanzierten Neubaus mit schlechteren energetischen Kennzahlen** beitragen. Durch die höheren Mieten käme es wiederum zu einem Mehrbedarf an Wohnbeihilfen der Länder.

- In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass allein die Verlagerung der Wohnbauförderungsmittel zur Erreichung der Sanierungsrate **kein Allheilmittel** ist. Eine umfassende energetische Sanierung eines Eigenheimes ist mit hohen Kosten verbunden, die die Grenzen der finanziellen Belastbarkeit der Bewohner oftmals übersteigen. **Verteilungspolitisch fragwürdig** wäre es, die Investitionskosten über zusätzliche Förderungsmittel aus dem Wohnbauförderungstopf zu finanzieren. Vor allem jenen Mieterinnen und Mietern gegenüber, die zur Finanzierung der thermischen Gebäudesanierung im Wege des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages selbst beitragen.
- Die noch zu sanierenden 980.000 Wohnungen der Errichtungsperiode 1950 bis 1980 setzen eine nicht unbeträchtliche Steigerung der Sanierungsleistung voraus. Dazu bedarf es **verstärkter finanzieller Anreize der Eigentümer**. Das sind wiederum in erster Linie Privatpersonen. **Gemeinnützige Bauvereinigungen haben ihre Hausaufgaben gemacht**. Ihre Sanierungsraten liegen zwischen 3 und 4% und damit bereits jetzt über dem Sollgröße der Klimastrategie.
- Mit der Aufhebung der Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel im Zuge des Finanzausgleichs 2008 und des vorgelegten Entwurfes zur 15a-Vereinbarung wird eine „**Konkurrenzsituation**“ **zwischen Neubau und Sanierung** geschaffen. Demgegenüber schlägt der Verband den **Abschluss einer Art. 15a B-VG Vereinbarung vor**, in der sowohl ein ausdrückliches Bekenntnis zu den umfassenden wirtschaftlichen und sozialen Funktionen der Wohnbauförderung verankert wird, als auch die Deckung des Neubaubedarfs neben der Sanierung zum Ziel erklärt wird.

1. Zum Hintergrund:

Im Rahmen des Finanzausgleichs für die Jahre 2008 bis 2013 kam es zu einer grundlegenden Umgestaltung des Systems der Wohnbauförderung. Dabei wurde vereinbart, dass die im Rahmen des Zweckzuschussgesetzes 2001 vom Bund an die Länder zur Förderung des Wohnbaus, der Wohnhaussanierung, der Erhaltung und Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen überwiesenen Zweckzuschüsse in der Höhe von 1,78 Mrd. € p.a. mit 31. Dezember 2008 außer Kraft treten. Anstelle dessen überweist der Bund in Hinkunft so genannte Ertragsanteile an die Länder. Eine Widmung für den Wohnbau- und Sanierungsbereich ist nicht vorgesehen. Voraussetzung dafür ist der Abschluss einer Art. 15a B-VG Vereinbarung zwischen Bund und Länder „*über gemeinsame Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen*“.

2. Ziele der Vereinbarung:

Grundlage der Vereinbarung, die den 15a B-VG Vertrag aus dem Jahr 2006 ablöst, bildet die Klimastrategie der Bundesregierung.

Der „Staatsvertrag“ versteht sich laut erläuternden Bemerkungen des Entwurfes als „*Handlungsdirektive*“ zur Erreichung der Kyoto-Ziele in der Finanzausgleichsperiode 2009 bis 2013. Er „*dient*“, wie es in den Erläuterungen weiter heißt, „**unmittelbar umweltpolitischen Zielsetzungen**“. Als Hauptumsetzungsinstrument wird die Wohnbauförderung herangezogen. Von ihr gilt es nun neben „*sozialen Aufgaben*“ im verstärkten Ausmaß auch Umweltmaßnahmen zu unterstützen. Die Vergabe der Wohnbauförderungsmittel wird dabei an Wärmeschutzstandards im Wohnungsneubau und –sanierung geknüpft. Gleichzeitig bekennt sich der Entwurf dazu, den „*jeweils aktuellen Wohnraumbedarf*“ im Auge zu behalten. Sprichwörtlich im selben Atemzug wird im Hinblick auf die klimapolitischen Vorgaben ein „*deutlicher Beitrag*“ der Wohnbauförderung „*zur Erhöhung der Sanierungsrate, insbesondere durch eine substanzielle Anhebung der finanziellen Mittel*“ eingefordert.

Der Entwurf umfasst weiters folgende zentrale Zielsetzungen:

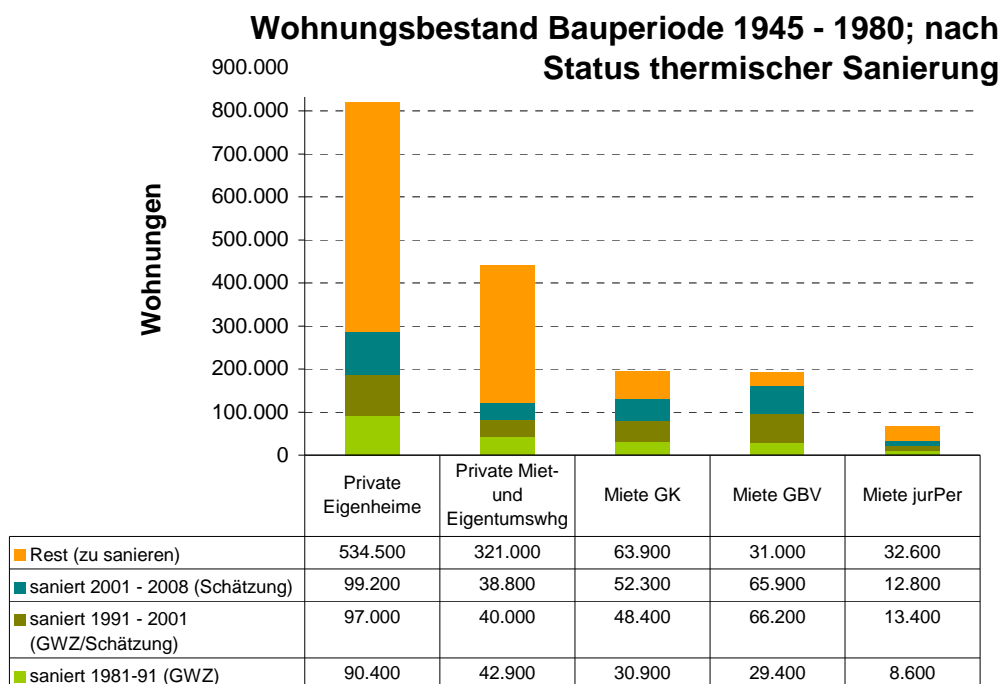
- die Begünstigung von Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen im Bereich von (Wohn-)Gebäuden. Der im Vorentwurf vorgesehene Passivhausstandard findet sich in der vorliegenden Begutachtungsversion nicht mehr (ist nur mehr Zielwert in der Wohnbauförderung ab 2015).
- die Etablierung von Förderungsanreizen zur Verbesserung des Wärmeschutzes sowie des Einsatzes ökologisch verträglicher Baumaterialien.

- die Förderung der Sanierung und Austausch von Heizungsanlagen
- substanzielle Anhebung der finanziellen Mittel aus der Wohnbauförderung zum Zwecke der Wohnhaussanierung. Ziel ist es, bis zum Jahr 2020 den noch unsanierten Wohnungsgebäudebestand aus der Errichtungsperiode 1950 – 1980 einer umfassenden Sanierung zu unterziehen.

Angesichts der im Entwurf verankerten Zielsetzungen muss die Wohnbaupolitik des Bundes als ambivalent eingestuft bzw. als **Paradigmenwechsel** angesehen werden. Einerseits gibt sie mit der Aufgabe der Zweckbindung der Wohnbauförderung ihre umfassende Verantwortung für das Wohnbauförderungswesen aus der Hand, andererseits wird die Wohnbauförderung zu einem klimapolitischen Instrument mit Schwerpunktsetzung in der Sanierung umfunktioniert.

3. Gebäudesanierung:

In der 15a-Vereinbarung findet sich das Vorhaben, die zwischen 1950 und 1980 errichteten Wohngebäude bis 2020 umfassend zu sanieren. Nach einer Analyse des Verbandes handelt es sich dabei um rd. 1,7 Mio. Wohnungen, von denen **bis dato rd. 729.000 Wohnungen (42,4%) saniert** wurden. Das heißt, etwa **980.000 Wohnungen harren bis 2020 noch der thermischen Sanierung**. 535.000 sind davon Eigenheime, 320.000 private Miet- und Eigentumswohnungen. Der Rest (105.000) verteilt sich auf gemeinnützige Bauträger (30.000), Gemeinden und gewerbliche Bauträger.



Berechnungen haben ergeben, dass die jährliche Sanierungsleistung zur Erreichung des Zieles von derzeit rd. 35.000 Wohnungen auf rd. 80.000 Wohnungen um das 2,5-fache gesteigert werden müsste.

Dieses Vorhaben ist als unrealistisch einzuschätzen: Ohne Bereitstellung zusätzlicher Mittel würde beinahe die **gesamte zur Verfügung stehende Wohnbauförderung zur Erreichung des Sanierungszielwertes aufgewendet** werden müssen. Von derzeit rd. 533 Mio. Euro würden die Ausgaben auf rd. 2,2 Mrd. Euro in 10 Jahren steigen. Das entspricht dem gesamten derzeit vorhandenen Mittelaufkommen von 2,4 Mrd. Euro. Auf Bundesländerebene ergeben sich in Abhängigkeit von der Struktur des Bestandes unterschiedliche Auswirkungen.

Auch bezüglich der Umsetzbarkeit und der Wirksamkeit der vorgeschlagenen Mittel sind Zweifel angebracht: So sieht der Entwurf erstmals Mindeststandards für die Wohnhaussanierung vor. Diese wären bspw. von gemeinnützigen Bauvereinigungen bei bereits erfolgten Sanierungen nur zu zwei Drittel erreicht worden. Diese so genannten „Mindestanforderungen“ in Bezug auf den Heizwärmebedarf stellen demnach eine **zu unflexible Bedingung für die Förderung** energetischer Wohnhaussanierung dar. Es steht zu befürchten, dass hierdurch ein **maximaler Sanierungserfolg nicht erzielt** werden kann. Praktikabler wäre demgegenüber ein nach Ausgangshöhe und Ausmaß der Reduktion progressiv gestaffeltes Förderungsmodell. Im Falle eines sehr hohen Heizwärmebedarfes könnte dadurch die Sanierungsleistung angekurbelt werden.

4. **Neubau:**

Im Unterschied zu den quantitativen Festlegungen bei den Sanierungen verweist der Entwurf im Hinblick auf den Neubau eher lapidar auf die „*Berücksichtigung des jeweils aktuellen Wohnraumbedarfs*“. Wie oben gezeigt, würde eine Erfüllung der Vorgaben im Sanierungsbereich ohne Aufstockung der Wohnbauförderungsmittel die Aufrechterhaltung des geförderten Neubaus verunmöglichen.

Eine Konsequenz dessen wäre eine Zunahme des freifinanzierten Wohnbaus mit schlechterer energetischer Qualität und hohen Mieten, für die Wohnbeihilfe aus den Länderbudgets geleistet werden müssten, wodurch wiederum die finanziellen Mittel für die Sanierungsleistung in Frage gestellt würden.

Die im Vergleich zur Vorgängervereinbarung „verschärften“ Wärmeschutzstandards ab 2012 für den Neubau (max. HWB in Abhängigkeit von Verhältnis Oberfläche/Volumen 20 bis 36

kWh/m²) ließen sich für den gemeinnützigen Wohnbau realisieren, sind aber mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Rückfragehinweis:

Mag. Karl Wurm
Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Tel.: 01/401 09 10