

## TOP 3.7.7 Thermische Gebäudesanierung

### 1. Beschreibung der Problematik

#### Ausgangslage

Die Energienutzung für die Beheizung von Wohnräumen ist für 31% des österreichischen Energieverbrauchs und unmittelbar für 13% der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Daher wurden in den letzten Jahren die Anforderungen an die thermische Qualität im Neubau immer strenger. Beim Bestand an Wohngebäuden ist die thermische Qualität jedoch schlechter als im Neubau, vor allem bei Gebäuden, die zwischen 1950 und 1980 errichtet wurden. Daher kommt der thermischen Sanierung bestehender Wohngebäude eine große Bedeutung zu, wenn der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen gesenkt werden sollen. Eine entsprechende Zielsetzung der Steigerung der Sanierungsrate findet sich daher seit Langem in den politischen Strategien, ohne dass sich an der faktischen Situation viel geändert hätte.

Für die thermische Sanierung gibt es im Rahmen der Wohnbauförderung (WBF) Förderungen der Länder, die jedoch nicht ausreichend wirksam sind. Daher hat der Bund in den Jahren 2009 und dann 2011 und 2012 jeweils 70 Millionen Euro zusätzlich an Fördermitteln zur Verfügung gestellt. In den meisten Bundesländern kann für das gleiche Sanierungsprojekt auch noch eine Förderung aus WBF-Mitteln beantragt werden.

#### Bedeutung des mehrgeschossigen Wohnbaus

Die Bundesmittel fließen aufgrund der Formulierung der derzeitigen Richtlinien primär in den Ein- und Zweifamilienhaus-Bereich, nur zu einem geringen Anteil in den mehrgeschossigen Wohnbau. Im mehrgeschossigen Wohnbau ist zu unterscheiden zwischen

- Häusern im Wohnungseigentum,
- Genossenschaftsbauten und
- Häusern mit Mietwohnungen (Besitzer: Gemeinden, Firmen, Private).

Die Mittel des Sanierungsschecks, die für mehrgeschossige Wohnbauten verwendet wurden, flossen zum überwiegenden Teil in Häuser im Wohnungseigentum. Aus verteilungspolitischen Gründen ist der Bereich der Mietwohnungen aber der wichtigste, da dort der höchste Anteil an einkommensschwachen Haushalten lebt.

#### Mangelnde Ausschöpfung der Mittel

Von den für 2012 vorgesehenen 70 Millionen Euro an Bundesförderung für thermische Sanierungsvorhaben sind bislang nur 40,5 Millionen Euro zugesagt worden. Daher wird seitens des BMLFUW Druck gemacht, die Fördersätze zu erhöhen, um die Förderung noch attraktiver zu machen. Die Vermutung scheint freilich gerechtfertigt, dass die Mitnahmeeffekte bei dieser Förderung sehr hoch sind und dass es einem Selbstbetrug gleichkommt, wenn der Fördergeber behauptet, mit dem Sanierungsscheck tatsächlich Investitionen auszulösen. Vielmehr hat der derzeitige Sanierungsscheck den Charakter einer Transferleistung zu Gunsten oberer Einkommensschichten.

Daher hat die AK schon Ende 2011 versucht, aus verteilungspolitischen Überlegungen die Förderung vermehrt dem mehrgeschossigen Wohnbau, vor allem dem Bereich der Mietwohnungen, zukommen zu lassen. Dies ist vor einem Jahr nur unzureichend gelungen. Dabei muss freilich berücksichtigt werden, dass die Kosteneffizienz in diesem Fall geringer sein wird als bei Förderung im Bereich von Ein-

und Zweifamilienhäusern, da die thermische Qualität der mehrgeschossigen Gebäude wegen des geringeren Oberflächen/Volumens-Verhältnisses schon von Haus aus bedeutend besser ist und weitere Verbesserungen daher kostspieliger sind als bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Seitens BMLFUW und BMWFJ besteht dabei jedoch die Befürchtung, dass vor allem Gemeinden als Förderungsnehmer für Gemeindebauten die vorhandenen Mittel zu schnell abrufen, sodass für Private nicht viel übrig bleibt. Dies mag zutreffen, scheint aber aus verteilungspolitischer Perspektive unproblematisch. Die Befürchtungen der Ressorts könnten durch eine Quote oder sogar einen Ausschluss der Förderung von Gebietskörperschaften ausgeräumt werden.

## **2. Stand der Verhandlungen**

Die AK hat sich daher seit Langem für eine wirksame Förderung der thermischen Sanierung von mehrgeschossigen Wohnbauten, vor allem von Mietshäusern, eingesetzt. Eine wirksame Förderung der thermischen Sanierung von Mietshäusern scheitert jedoch an der Position der zuständigen Sektionschefs im BMLFUW und im BMWFJ, die darauf bestehen, dass die MieterInnen die Fördernehmer sein müssen. Paradoxiereise ist es jedoch so, dass eine Förderung der Vermieter für die MieterInnen der sinnvollere Weg ist. Denn nur in letzterem Fall kann die Bundesförderung im Rahmen eines Mietzinsserhöhungsverfahrens nach § 18 MRG (MietrechtsG) oder nach § 14(2) WGG (WohnungsgemeinnützigkeitsG) berücksichtigt werden.

In den nächsten Tagen wollen die beiden zuständigen Minister, BMWFJ und BMLFUW, die Richtlinien für den Sanierungsscheck 2013 veröffentlichen. In der Sitzung der Umweltförderungskommission am 10.12.2012 wurde eine Empfehlung an den BMLFUW verabschiedet (gegen die Stimme des AK-Vertreters), die im Wesentlichen eine Fortführung der bisherigen Praxis bedeuten würde.

## **3. Position/Forderung der AK**

Die AK sprach sich um 2005 gegen die damals lancierte „Umwidmung von WBF-Mitteln vom Neubau zur Sanierung“ aus und erhob vehement die Forderung, dass neben den WBF-Mitteln der Länder der Bund zusätzliche Mittel für die thermische Sanierung zur Verfügung stellen soll, um nicht eine Reduktion der Neubautätigkeit und in der Folge ein Ansteigen der Wohnkosten auszulösen.

Sollte es für 2013 nicht gelingen, mit den 70 Millionen Euro des Sanierungsschecks klar nachweisbare zusätzliche thermische Sanierungen in Gebäuden mit Mietwohnungen zu erreichen, so sollten ab 2014 diese Mittel den Ländern gegeben werden, da die Länder bei ihren Programmen bessere verteilungspolitische Effekte erzielen als der Bund mit dem Sanierungsscheck. Dies kann freilich nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass sowohl diese Mittel als auch die anderen WBF-Mittel wieder zweckgewidmet verwendet werden. Gelingen weder die Wiedereinführung der Zweckbindung der WBF-Mittel noch die effektive Förderung von thermischen Sanierungen im Mietwohnungsbereich, sollte der Sanierungsscheck über das Jahr 2013 hinaus nicht fortgesetzt werden.