

WOHNFORUM

Informationen für Meinungsbildner.



**Raiffeisen
Wohn
Bausparen**

Kodak EPP 2451

Experten erstellen im Auftrag der Raiffeisen Bausparkasse die Studie „**Klimaschutz durch Wohnbausanierung**“

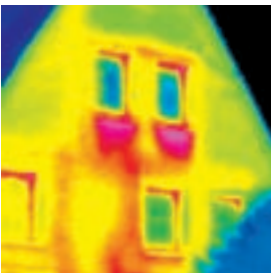
Sanieren fürs Klima



Raiffeisen
Klimaschutz-Initiative

**Klima
schützen**

Raiffeisen-Gruppe
bündelt Aktivitäten



**Energie
sparen**

In alten Häusern
steckt viel Potenzial



**Sanierung
fördern**

Österreich braucht
mehr Geld

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Raiffeisen Bausparkasse ist einer der großen Wohnbaufinanziers des Landes. Klimaschutz – im Bereich Bauen und Sanieren – ist für uns ein strategisches Thema, das in unserer Kommunikationspolitik seit vielen Jahren eine zentrale Rolle spielt. Als führendes Unternehmen im Bausparkassektor sehen wir es als wichtige Aufgabe an, sich intensiv mit der Zukunft des Wohnens auseinanderzusetzen. Zentrale Themen sind dabei Energiesparen und thermische Sanierung. Wir wollen ökonomische Dimensionen berücksichtigen, um eine auf Dauer umweltgerechte und zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Deshalb engagieren wir uns auch für die „Raiffeisen Klimaschutz-Initiative“. Dieser neugegründete Verein bildet die gemeinsame Plattform für die Aktivitäten des Raiffeisensektors im Bereich Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Energieeffizienz und erneuerbare Ressourcen.



Die Raiffeisen Bausparkasse hat bereits vor fünf Jahren eine Wissenschaftsinitiative ins Leben gerufen, das Expertenforum Lebensstilforschung. Es fungiert als Berater für relevante Zukunftsfragen. Eine Arbeitsgruppe dieses Expertenforums – Prof. Dr. Reinhold Christian, Dr. Winfried Kallinger und Prof. Dr. Helmut Kramer – verfasste die Studie „Klimaschutz durch Wohnbausanierung“. In unserer Sonderausgabe des WOHNFORUMS möchten wir Ihnen die wichtigsten Ergebnisse vorstellen.

Klimaschutz durch Steigerung der Sanierungsrate

In Österreich weisen rund 1,5 Millionen Wohneinheiten eine schlechte thermische Qualität auf. Dies gilt insbesondere für den Hausbestand aus den Nachkriegsjahrzehnten bis etwa zum Baujahr 1980 – aber durchaus auch noch für jüngere Gebäude. Wenn man bedenkt, dass ein Fünftel des gesamten Endenergieverbrauchs auf die Raumwärme von Haushalten entfällt, ist noch sehr viel zu tun, um die Kyoto-Ziele zu erreichen. Ohne Wohnbausanierung kann die Reduktion der CO₂-Emissionen nicht bewältigt werden.

Angesichts der Dringlichkeit einer wirkungsvollen Klimastrategie, plädieren die Experten für ein Bündel von Maßnahmen: Es ist notwendig, die derzeitige Sanierungsrate deutlich anzukurbeln. Dazu braucht man finanzielle Anreize, ein koordiniertes Konzept für die Althausanierung, eine verbesserte Informationspolitik und eine Durchforstung des Wohnrechts, da es wirtschaftlich und energetisch sinnvolle Maßnahmen verhindert.

MAG. DR. ERICH RAINBACHER
GENERALDIREKTOR DER RAIFFEISEN BAUSPARKASSE

Wir

Die Raiffeisen-Gruppe als eine der bedeutendsten und stärksten Wirtschaftsgruppen Österreichs arbeitet schon seit Jahren für den Klimaschutz. Nun haben sich Unternehmen zur Raiffeisen Klimaschutz-Initiative zusammengeschlossen. Die Raiffeisen Bausparkasse ist eines der Gründungsmitglieder.

„Die schlimmsten Folgen des Klimawandels können abgewendet werden, wenn wir jetzt entschieden handeln. Mit der Raiffeisen Klimaschutz-Initiative wollen wir einen Beitrag zur Milderung der Auswirkungen des Klimawandels leisten; denn wir haben nur diese eine Erde“,

erklärt Raiffeisen-Generalanwalt Dr. Christian Konrad.

Die Raiffeisen Klimaschutz-Initiative (RKI) ist eine Plattform von zwölf Raiffeisen-Unternehmen mit dem Ziel, Synergien optimal zu nutzen. Sie will den Raiffeisen-Kunden Wege zu mehr Energie-Effizienz eröffnen und eine breite Öffentlichkeit für den Klimaschutz sensibilisieren. Die Gründungsmitglieder sind: Österreichische Raiffeisenverband, Raiffeisen Zentralbank, Raiffeisen-Holding NÖ-Wien, Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, Raiffeisen Bau-



Klimaschutz: tun was.

sparkasse, Raiffeisen Capital Management, Raiffeisen-Leasing, ÖVK Vorsorgekasse, RENERGIE Raiffeisen Managementgesellschaft für erneuerbare Energie, UNIQA Versicherungen, AGRANA und Raiffeisen Ware Austria. Zum Präsidenten der RKI wurde einstimmig der frühere EU-Agrarkommissar Dr. Franz Fischler gewählt.

„Der Klimawandel ist nicht mehr zu stoppen, aber man kann ihn eindämmen und die Auswirkungen reduzieren“, erklärt Fischler zu den Chancen der Initiative. Bis zu einer Erderwärmung um durchschnittlich zwei Grad werde die Menschheit nach Ansicht der führenden Fachleute noch in der Lage sein, die Folgeschäden in Grenzen zu halten. „Bei mehr als drei Grad drohen weltweite Katastrophen in nicht geahntem Ausmaß.“

Bei Raiffeisen wurde schon frühzeitig begonnen, verschiedene Aktivitäten zum Klimaschutz zu entwickeln, die Effizienz des Energieeinsatzes zu steigern, Recycling zu betreiben und die Nutzung von erneuerbaren Ressourcen zu forcieren. Nun sollen mit der RKI diese Aktivitäten gebündelt und ausgebaut sowie neue Aktivitäten entfaltet werden.

„Wenn Unternehmen wie jene der Raiffeisen Klimaschutz-Initiative viele ihrer Aktivitäten bündeln, dann kann ein bedeutender positiver Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel geleistet werden. Deshalb stelle ich mich gerne in den Dienst dieser Initiative“, erklärt Fischler. „Es zahlt sich aus, dass jeder einzelne, jedes Unternehmen und jedes auch noch so kleine Land Maßnahmen ergreifen, damit sich der Klimawandel in bewältigbaren Grenzen hält.“

Im Fokus der Raiffeisen Klimaschutz-Initiative stehen die drei großen Bereiche, in denen jeder einzelne konkret etwas für den Klimaschutz tun kann: Finanzieren und Anlegen, Energie und Verkehr, Bauen und Sanieren.

Das erste Pressegespräch der neugegründeten Raiffeisen Klimaschutz-Initiative fand im November 2007 statt (v.l.n.r.): Generalanwalt Dr. Christian Konrad (Initiator), Dr. Franz Fischler (Vorsitzender), Mag. DI Johann Köttringer (Geschäftsführer) und Mag. Dr. Erich Rainbacher (Vorstandsmitglied)

Von besonderer Bedeutung bei allen Bemühungen um den Klimaschutz ist die Hebelwirkung der Banken, mit der sie bei Investitionsentscheidungen klimagerechtes Verhalten unterstützen können. Vom Eigenheim bis zur internationalen Fabrikanlage können Energieeinsparungen und ökologische Strategien wesentlich zur CO₂-Reduktion beitragen und stellen zugleich interessante wirtschaftliche Investi-

tionen dar. Eine Schlüsselrolle spielt dabei auch die Raiffeisen Bausparkasse, die als Finanzier von Energiesparmaßnahmen ihren Kunden viele Möglichkeiten zur Energieeinsparung und damit zur Verringerung der CO₂-Emissionen leisten kann.

„Wir werden im Rahmen der Raiffeisen Klimaschutz-Initiative alles unternehmen, was in unserer Kraft steht, um wirksame Strategien zum Schutz des Klimas und damit unserer Umwelt zu entwickeln und umzusetzen“, unterstreicht Konrad. „Es soll die Umsetzung guter Ideen mit Zukunftschancen in Österreich nicht an deren Finanzierung scheitern.“ ■

Die Raiffeisen Klimaschutz-Initiative bündelt alle Aktivitäten der Raiffeisen Organisationen zum Thema Klimaschutz.

Die Ziele sind

- durch geeignete Aktivitäten einen substanziellen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten;
- Voraussetzungen zu schaffen, damit die Mitglieder der RKI die möglichen Synergien im Bereich Klimaschutz maximal nutzen können;
- das Bewusstsein in der Öffentlichkeit für Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Energieeffizienz und erneuerbare Ressourcen zu stärken.





Chancen nutzen:
**Klimaschutz
durch
Wohnbausanierung**

Die thermische Sanierung des Häuserbestandes ist ein zentrales Element der österreichischen Klimastrategie. Verbesserungen des energetischen Standards sind aber nicht nur aus umweltpolitischer, sondern auch aus volkswirtschaftlicher Sicht mehr als sinnvoll – und letztlich notwendig.



Eine Arbeitsgruppe des Expertenforums Lebensstilforschung der Raiffeisen Bausparkasse

Prof. Dr. Reinhold Christian (Foto links)
Geschäftsführer Umwelt Management Austria,
Präsident des Forums Wissenschaft & Umwelt

Dr. Winfried Kallinger (Foto Mitte)
Geschäftsführer Kallco Bauträger GmbH,
Sprecher der Berufsgruppe der Bauträger im Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich

Prof. Dr. Helmut Kramer (Foto rechts)
ehemaliger Leiter des Wirtschaftsforschungsinstitutes

erstellte die Studie „**Klimaschutz durch Wohnbausanierung**“.

So sehr die Österreicher ihre Wohnhäuser schätzen, so sehr sind auch die Gebäude ein Problem in der Verbindung mit energetischen Aspekten und dem Klimaschutz – dem Kernthema des 21. Jahrhunderts. Denn einerseits gehen die traditionellen fossilen Energieträger zur Neige und andererseits hat der Treibhauseffekt zu einer globalen Klimaveränderung geführt.

Als Weg aus dieser Misere verpflichtete sich Österreich im Kyoto-Protokoll, die Treibhausgase in der Periode 2008 bis 2012 gegenüber dem Ausgangsjahr 1990 um 13 % zu senken. Neben Verkehr, Industrie, Landwirtschaft und Abfallwirtschaft sollten auch im Bereich Raumwärme durch gezielte Maßnahmen die Emissionen von 14,6 auf 10,5 Mio. Tonnen CO₂ zurückgefahren werden. Tatsächlich machten die Emissionen im Jahr 2005 für den Bereich Raumwärme mit 15,6 Mio. Tonnen jedoch nicht weniger, sondern mehr aus. Im Frühjahr 2007 erfolgte dann eine Revision der Klimastrategie. Als neuer Zielwert wurde für den Bereich Raumwärme für das Jahr 2010 genau 11,9 Mio. Tonnen festgelegt. Prof. Dr. Reinhold

Christian: „Dieses Ziel ist nur durch eine konsequente Strategie der Modernisierung und energetischen Sanierung von Altbauten erreichbar. Eine deutliche Steigerung der Effizienz der Energienutzung und der Übergang zu erneuerbaren Energieträgern sind dabei die wichtigsten Maßnahmen.“

Hoher Anteil an stark suboptimalen Häusern

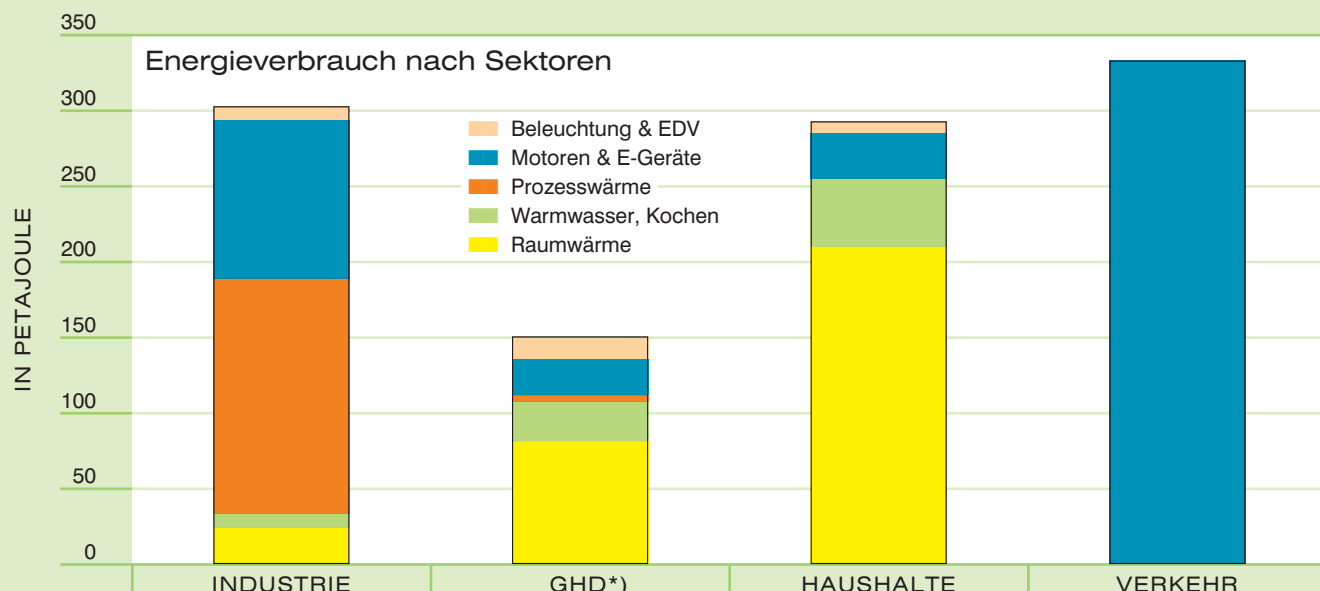
In Österreich ist der Anteil stark suboptimaler Häuser hoch. Dies gilt für den Altbaubestand aus den Nachkriegsjahrzehnten bis etwa zum Baujahr 1980 – aber auch noch für jüngere Bauten. Hier besteht der größte Sanierungsbedarf. Ein erhebliches Potenzial schlummert bei Ein- und Zweifamilienhäusern, auf sie entfallen ca. 60 % der Wohnnutzfläche.

Wenn man bedenkt, dass ein Fünftel des gesamten Endenergieverbrauchs in Österreich im Jahr 2004 auf die Raumwärme von Haushalten entfiel, wird das Potenzial, das hier lagert, noch offensichtlicher. Christian: „Durch die optimale Verbesserung der Gebäudehülle von energetisch nicht mehr zeitgemäßen Wohnbauten könnte theoretisch eine Effizienz-

steigerung um ein Zehntel erreicht werden.“

Neben der klimapolitischen Notwendigkeit von Sanierungen ist ihre volkswirtschaftliche Bedeutung nicht zu übersehen, schließlich muss Österreich versäumte Möglichkeiten in einigen Jahren durch Zukauf von Emissionsrechten und Pönale-Zahlungen wettmachen. Kramer: „Die thermische Sanierung des Hausbestandes senkt die Abhängigkeit der Volkswirtschaft von Energieimporten. Dies ist heutzutage weniger ein Argument in Hinblick auf die Leistungsbilanz, sondern eher eines der strategischen Position im Krisenfall oder gegenüber politischen Spannungen. Ganz besonders gilt dies für die Abhängigkeit von importiertem Erdgas.“ Diese Abhängigkeit kann vor allem durch die beschleunigte Nutzung von Effizienzreserven im Inland geschlossen werden. Zudem gelten die Argumente für die staatliche Unterstützung des Wohnbaus – konjunkturelle und Beschäftigungseffekte – auch für die Sanierung. Kramer: „Im Zielbündel wirtschaftspolitischer Strategien sind sie zwar etwas zurückgetreten, aber auf absehbare Zeit nicht gänzlich zu vernachlässigen. Hochbausanierung ist vergleichsweise arbeitsintensiver als andere Bauleistungen.“





Innovationen durch ganzheitliche Modernisierung

Da das Ziel jeder Sanierung eine ganzheitliche Modernisierung auf den aktuellen Stand der Technik ist, trägt sie auch zu wirtschaftlich interessanten, technischen und organisatorischen Innovationen bei. Das betrifft sowohl die Gebäudehülle (Fenster, Dach, Dämmung, ökologische Baumaterialien durch Nutzung nachwachsender Rohstoffe), die Heizanlage (Zentralheizung, Wärmepumpe in Verbindungen mit dezentral und regenerativ erzeugtem Strom, Lüftungs- und Kühlsysteme, Fernwärme, Wärme-Kraft-Kopplung) sowie den Brennstoff (Solarthermie, Biomasse). Kramer: „Diesbezügliches Know-how wird weltweit immer stärker nachgefragt, es stärkt also auch die Wettbewerbsposition der österreichischen Wirtschaft.“

Abgesehen vom volkswirtschaftlichen Nutzen verspricht die Sanierung auch individuelle Vorteile. Dr. Winfried Kallinger: „Die Immobilie bekommt einen höheren Wert und ihre Lebensdauer wird verlängert. Dabei ist eine Erhöhung der Qualität des Wohn- und Wohlfühlklimas garantiert.“



Struktur des Endenergieverbrauches nach Anwendung und Sektoren:

Der Sektor Raumwärme im Bereich Haushalte gehört in Österreich zu den größten Energieverbrauchern. Rund 20% des gesamten Endenergieverbrauches entfallen darauf. Im Bereich Haushalte macht dies ca. 72 % vom Endenergieverbrauch (ohne Verkehr!) aus.

*) GHD: Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Landwirtschaft



Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

DI Josef Pröll



Foto © BMLFUW/Rita Newman

Wohnbauförderung muss bei der Sanierung deutliche Klimaschutzimpulse setzen

Bauen, Wohnen und Raumwärme sind wichtige Schlüsselbereiche für die Erreichung unserer Klimaziele. Die Wohnbauförderung ist dabei ein wesentliches Element zur Erschließung eines enormen Energiesparpotenzials. Im Finanzausgleich 2008 haben

wir mit den Ländern eine noch stärkere Kopplung der Wohnbauförderung an Klimaschutzmaßnahmen vereinbart. Nun gilt es, die bestehende

Art. 15a Vereinbarung zur Wohnbauförderung zwischen Bund und Ländern nachzuschärfen. Die neuen Regelungen sollen 2009 in Kraft treten.

Jährlich werden den Ländern über zwei Milliarden Euro zur Verfügung gestellt, die für Wohnbaumaßnahmen verwendet werden können. Die Vergabe dieser Mittel ist seit 2006 durch eine Vereinbarung nach Art. 15a BVG an klimaschutzrelevante Kriterien gebunden. Nun gilt es vor allem, neue Impulse bei der Sanierung zu setzen. Es geht um die Einführung von energetischen Zielwerten auch bei der Sanierung, die bis 2015 in einem Stufenplan nach und nach verschärft werden sollen. Solche Zielwerte soll es auch für die Förderung von Bauteilsanierungen geben.

Durch eine deutliche Steigerung der thermischen Sanierungsrate soll die Gesamtenergieeffizienz drastisch verbessert werden: Ein gut gedämmtes Haus spart rund 60 % der Energiekosten. Ein durchschnittlicher Haushalt, der sein Haus mit Öl heizt, kann durch entsprechende Dämmmaßnahmen und den Umstieg auf eine moderne Pelletsheizung fast 80 % der Heizkosten einsparen. Beim derzeitigen Ölpreis sind das rund EUR 2.400,- pro Jahr. Wärmedämmung ist also nicht nur ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz, sondern macht sich auch in der Geldbörse deutlich bemerkbar.

Ohne die thermische Optimierung des Althausbestandes sind die Klimaziele nicht erreichbar. Denn hier ist die Differenz zwischen dem technisch Machbaren sowie klimapolitisch Notwendigem und dem Ist-Zustand noch groß. Die Steigerung der Sanierungsrate ist dringend notwendig.



Energie sparen:

**In alten Häusern
steckt viel Potenzial**



„E

s zeigt sich, dass konsequente und vernetzte Anstrengungen in allen Bereichen der Energiegewinnung und des Energieeinsatzes über viele Jahre erforderlich sind, um nennenswerte Fortschritte zur Minimierung der Treibhausgase und einer zukunftsfähigen Energieversorgung zu erzielen.“ So fasst Prof. Dr. Reinhold Christian, Mitautor der Studie „Klimaschutz durch Wohnbausanierung“ die Problematik zusammen. Die Experten, die diese Studie erstellt haben, kommen zu dem Schluss, dass die angestrebte Reduktion der CO₂-Emissionen im Wohnungssektor ohne massive Beschleunigung der Althausanierung unerreichbar ist. Speziell im Bereich der Raumwärme und hier vor allem bei Gebäuden aus der Bauperiode 1945 bis 1980 sind große Potenziale für zukunftsfähige Energie- und Klimapolitik gegeben.

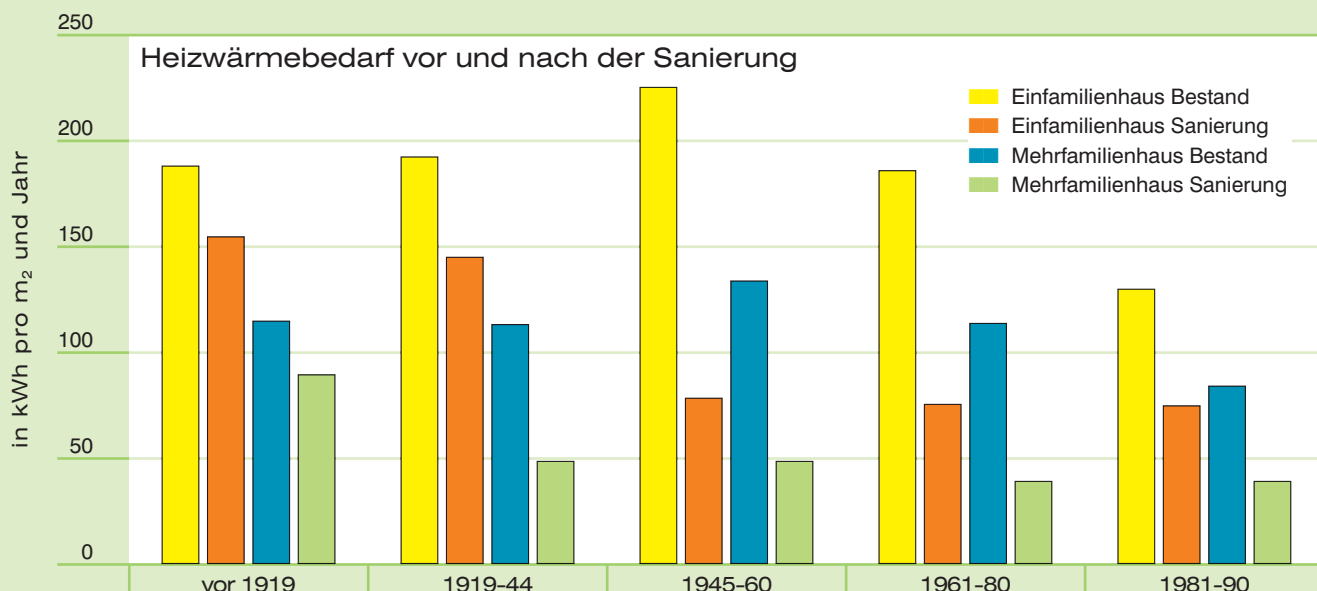
Sanierungsrate deutlich ankurbeln

Das Anpassungspaket der Klimastrategie Österreichs aus dem Jahr 2007 sieht vor, dass die thermische Sanierungsrate von derzeit 1 % mittelfristig auf 5 % gesteigert wird. Der Fehlbetrag bis 2012 muss von Österreich durch verstärkten Zukauf von Emissionsrechten, durch eine forcierte Förderung von technologischen und innovatorischen Potenzialen und durch die beschleunigte Nutzung von Effizienzreserven ausgeglichen werden.

Die Autoren der Studie weisen darauf hin, dass es ohne zusätzliche Maßnahmen nicht gelingen wird, die derzeit niedrige Sanierungsrate von 1 % entscheidend anzuheben. Zwar hat sich die Bundesregierung vorgenommen, die thermische Sanierungsrate zu steigern, die Ziele sind jedoch ungenau definiert und auch unrealistisch. Prof. Dr. Helmut Kramer: „Eine so kräftige Steigerung der Sanierungsrate in wenigen Jahren ist allein schon wegen der nicht so rasch erweiterbaren Kapazitäten in der Bauwirtschaft schwer denkbar. Mittelfristig 5 % anzustreben, entspricht zwar den Vorgaben der EU, kann aber wohl erst für 2020 als realisierbare Zielvorgabe angenommen werden“.

Die Sanierungsrate von 1 % ist für ernsthafte Emissionssenkungen eindeutig zu wenig. Schon bei einer optimistischen Sanierungsrate von 3 % ergibt sich allerdings ein Einsparpotenzial in Höhe von knapp 7 Mio. Megawattstunden jährlich, das entspricht immerhin einem Wert von etwa 12 % des gesamten Raumwärmebedarfs der Wohngebäude Österreichs aus allen Bauperioden. Christian: „Aber 12 % sind nicht genug, um die Kyoto-Ziele zu erreichen, geschweige denn, um weiterreichenden klimapolitischen Zielen gerecht zu werden.“ ➤





Haushalte auf erneuerbare Energien umstellen

Hier wird deutlich, dass neben der Steigerung der Effizienz – und damit der Wohnbehaglichkeit und des Gebäudewertes – auch der Übergang zu erneuer-

baren Energieträgern sowie eine zusätzliche Optimierung bestehender Anlagen notwendig ist. Christian: „Gelingt es, von 2008 bis 2020 ein Drittel der Wohnfläche im Ein- und Zweifamilienhaus-Bereich und ein Fünftel im Mehrfamilienhaus-Bereich neben der thermischen Sanierung mit erneuerbaren Energieträgern zu versorgen, könnte der CO₂-Ausstoß der Wohngebäude aus der Bauperiode 1945 bis 1980 nahezu halbiert werden.“ Das betraf ca. 150.000 Wohneinheiten. Laut Regierungsprogramm sollen 100.000 Haushalte (bis zum Jahr 2010) und 400.000 Haushalte (bis 2020) auf erneuerbare Energien umgestellt werden.

Die angestrebte höhere Sanierungsrate von 3 % pro Jahr für Gebäude aus der Periode 1945 bis 1980 wäre verbunden mit einem Förderbedarf von rund 40 % des aktuellen Gesamtvolumens der Wohnbauförderung. Dies bedeutet etwas weniger als eine Verdoppelung der derzeit für die Sanierung eingesetzten Mittel. Bei angenommenen Modernisierungskosten von 600 Euro pro Quadratmeter würde das ein Investitionsvolumen von rund 34 Mrd. Euro für die Sanierung von 2008 bis 2020 erfordern. Der Wohnhaussanierung wird daher auch im Rahmen der Förderungsrichtlinien der Bundesländer ein stark gesteigertes Stellenwert zugewilligt werden müssen. Dr. Winfried Kallinger: „Soll die Erhöhung des Mitteleinsatzes für die Modernisierung nicht den weiterhin notwendigen Neubau beeinträchtigen, müsste eine Anhebung des Gesamtbetrages eingeplant werden.“

Sanierungsförderung – große Unterschiede in den Bundesländern

Tatsächlich hat sich die Verwendung der bereitgestellten Mittel in den vergangenen Jahren zugunsten der Sanierungsförderung verlagert. Von einem durchschnittlichen Aufwand für Wohnbauförderung in Höhe von etwa 2,4 Mrd. Euro entfiel Mitte des laufenden Jahrzehnts mehr als ein Fünftel auf Sanierungen. Im Jahr 2004 wendeten die Länder 534 Mio. Euro oder 22 % für Sanierungsmaßnahmen auf. Dabei differiert der Anteil des Aufwands für Sanierungsmaßnahmen erheblich zwischen den Bundesländern: In Wien, wo die Sanierung von Mehrwohnhäusern durch die Gemeinde und die Wohnbaugesellschaften stark vorangetrieben wurde, betrug er 2004 45 %. Im Durchschnitt wendeten die anderen Bundesländer dafür nur 17 % auf – Salzburg, Tirol und Niederösterreich noch weniger. Prof. Dr. Helmut Kramer: „Allerdings ist es aus wirtschaftlichen Gründen wenig sinnvoll, Altbausanierung mit gleich hohen energetischen und thermischen Ansprüchen – etwa Passivhausstandard – zu fördern wie Neubauprojekte. Aber immerhin reichen die Förderungskriterien für Sanierung in einigen Ländern schon annähernd an jene für Neubauprojekte heran.“

In jüngster Zeit – von 2005 bis 2007 – dürfte sich die Zahl der geförderten Sanierungsprojekte sowohl bei Kleinsanierungen wie auch bei Gesamt- und Großsanierungen auf höherem Niveau eingependelt haben. In der gemeinnützigen Wohnungs-



Vor und ...



... nach der Sanierung

Heizwärmebedarf vor und nach der Sanierung, abhängig vom Baualter:

Österreichweit besteht der größte thermische Sanierungsbedarf bei Wohngebäuden aus der Periode 1945 bis 1980. Häuser aus der Vorkriegszeit und solche aus den 80-er und 90-er Jahren, in denen die Erfahrungen aus den ersten Ölschocks beim Neubau bereits Berücksichtigung fanden, weisen natürlich auch Verbesserungspotenziale auf. Ab den 80-er Jahren begannen sich verbesserte thermische Standards schrittweise durchzusetzen. Im kräftigen Wohnbauboom Mitte der 90-er Jahre wurde versäumt, um durchwegs wirklich anspruchsvolle Standards im Neubau verbindlich durchzusetzen.



Foto © Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V., München

wirtschaft sowie bei Gemeindewohnungen wurden nach Berechnungen des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen schon rund zwei Drittel der Wohnungen thermisch saniert. Damit hat sich die Energieeinsparung signifikant erhöht. Die Einführung verbesserter U-Werte in der Bauordnung hat beispielsweise in Niederösterreich die durchschnittlichen Einsparungen in der Periode 1996 bis 2002 – gegenüber 1990 bis 1995 – um 64 % gesteigert.

Hohe Potenziale bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Sanierung von Eigenheimen ist im Vergleich zu Mehrwohnungsgebäuden noch weit weniger in Gang gekommen – wobei gerade in diesem Bereich ein großes Potenzial auszumachen ist. In den zehn Jahren zwischen den beiden letzten Häuser- und Wohnungszählungen 1991 und 2001 wurden erst 8 % der Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 7 % der privaten Mehrfamilienhäuser saniert – obwohl sich die Förderungsbedingungen für die Sanierung von Eigenheimen grundsätzlich nicht von jener für die Sanierung von großvolumigen Gebäuden unterscheiden. Die Anreize zur Sanierung im Rahmen der Wohnbauförderung reichen demnach nicht aus, um wesentliche Segmente der Ein- und Zweifamilienhäuser rasch zu sanieren. ■





Wege & Lösungen: Österreich braucht mehr Geld für die Sanierung

Ein umfassendes Konzept für die Althaus-sanierung ist notwendig, um für ausreichende Einsparungen des Energieverbrauchs und der Emissionen zu sorgen. Dabei sind die Instrumente der finanziellen Förderung ebenso zu verbessern wie die rechtliche und organisatorische Situation.



Die Bedeutung der thermischen Sanierung für die Klimapolitik ist unumstritten, die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind allerdings nur bedingt geeignet, die finanziellen Anreize offenbar nicht ausreichend – vor allem in Hinblick auf die Dringlichkeit des Themas. Soll eine Beschleunigung der Sanierung des Wohnhausbestands stattfinden, bedarf es eines koordinierten Maßnahmenbündels.

Um die Sanierungstätigkeit zu erhöhen, sind die Richtlinien der Wohnbauförderung ein wichtiger Hebel. Vor allem eine höhere Dotierung der Förderungsmittel, die ausschließlich der beschleunigten Sanierung gewidmet ist, wäre wünschenswert. Prof. Dr. Helmut Kramer: „Ohne zusätzliche Mittel erscheint es ausgeschlossen, dass Österreich die von der Regierung selbst gesetzte Sanierungsrate und damit die Emissionssenkung erreichen kann.“

Derzeit stehen der Wohnbauförderung 2,4 Milliarden Euro pro Jahr zur Verfügung, wovon mehr als ein Fünftel auf die Wohnhaussanierung entfallen. Um die private Sanierungsrate anzukurbeln, müsste eine Umschichtung vom Neubau zur Sanierung vorgenommen werden. Aber auch zusätzliche Mittel aus dem Budget sind notwendig, um eine Milliarde Euro pro Jahr für die beschleunigte Wohnhaussanierung sicher zu stellen.

Ausweitung der Sanierungsförderung

Eine finanzielle Kompensation wäre durch Einsparungen bei den Emissions-

zertifikaten und Pönalezahlungen gegeben. Weitere Mittel sollen durch das Sonnberger-Modell, das für Mehrwertsteuereinnahmen sorgt, aufgebracht werden. Das Modell sieht einen staatlichen Annuitätenzuschuss für Bauspardarlehen vor, die für die Althausanierung aufgenommen werden (Details siehe Sonnberger-Modell). Darüber hinaus sind auch geeignete Instrumente für jene Sanierungen zu schaffen, die bisher im Rahmen der Wohnbauförderung nicht oder wenig unterstützt wurden. Dr. Winfried Kallinger: „Durch eine Ausweitung der Sanierungsförderung ohne Kürzung der sonstigen Aufgaben der Wohnbauförderung könnten Sanierungen beschleunigt, die Emissionsziele eher erreicht und die Pönalezahlungen ab 2010 verhindert oder zumindest gesenkt werden.“

Zusätzlich stellt sich die Frage, ob Sanierungen mit geringen energetischen Standards überhaupt in die Förderung fallen sollen. Besser wäre es, sie von anspruchsvollen Kriterien abhängig zu machen. So sollte die Verwendung erneuerbarer Energieträger zur Wärmeversorgung – vorrangig mit Solarenergie, nachfolgend mit Wärmepumpen (mit dezentral erzeugtem regenerativem Strom) und Biomasse (wenn möglich als Nah- oder Fernwärme aus Wärmekraft-Kopplung) sowie Geothermie – verstärkt gefördert werden. Dementsprechend sollten Sanierungen, die eine auf fossilen Energieträgern beruhende Wärmeversorgung vorsehen, nur ausnahmsweise – gefördert werden. Prof. Dr. Reinhold Christian: „Weiters sollten technisch, ökologisch und wirtschaftlich gut durchdachte Gesamtlösungen etwa in

einem Ökopunkte-System, wie zum Beispiel in Niederösterreich schon eingeführt, gegenüber Einzellösungen begünstigt werden.“

Das Recht muss mitziehen

Allerdings müsste dazu eine Koppelung der Energiekennzahlen an die baurechtliche Genehmigung erfolgen. Christian: „Sinnvoll wäre bis 2014 ein verbindlicher maximaler Heizenergiebedarf von 50 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr in den Bauordnungen sowie 40 kWh bei den Förderungen.“

Bis heute ist keine verbindliche Energiekennzahl in die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik – das die Vorschriften von mechanischer Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit sowie Schallschutz vereint – aufgenommen worden. Entsprechende Regelungen sind zwar in Begutachtung, sehen allerdings bis Jahresende 2009 eine Kennzahl von nur 102 kWh und danach von 87,5 kWh vor. Kramer: „Die Bundesländer sollten die Richtlinie in ihr Baurecht übernehmen und damit auch den der EU-Richtlinie entsprechenden Gebäudeausweis einführen.“

Das Ziel, die thermische Sanierung zu forcieren, müsste auch durch die österreichische Wohngesetzgebung mitgetragen werden, die auf die energetische Modernisierung von Gebäuden bisher nicht oder kaum Rücksicht genommen hat. Vor allem das Mietrechtsgesetz bietet wenig Raum, weil es an die Zustimmung ➤



der Mietermehrheit und darüber hinaus, wenn die Verbesserungen den Innenraum von dessen Mietobjekt berühren, an die Zustimmung jedes einzelnen Mieters gebunden ist. Kallinger: „In der Praxis besteht damit erfahrungsgemäß so gut wie keine Chance auf Durchsetzbarkeit energetischer Verbesserungen.“

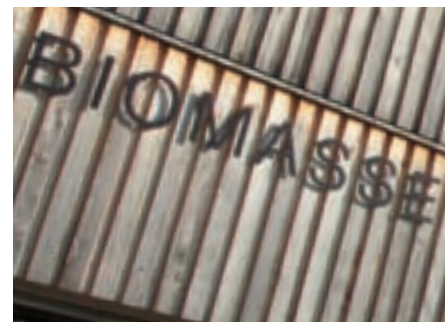
Bei Wohnungseigentum ist die Rechtslage nicht besser. Energetische Verbesserungen etwa durch Einbau von Wärmeschutzfenstern, Fassadendämmung oder Ersatz veralteter Heizanlagen ist ähnlich wie im Mietrechtsgesetz nur unter dem Aspekt der technisch notwendigen Erhaltung des Hauses in sehr engen Grenzen möglich. Für alle Maßnahmen, die darüber hinausgehen, ist eine Mehrheit der Miteigentümer oder sogar Einstimmigkeit, wenn es um die Finanzierung geht, erforderlich. Kallinger: „Diese zu erreichen, ist in der Praxis oft unmöglich, weil desinteressierte Miteigentümer nicht an der Beschlussfassung teilnehmen und damit diese blockieren.“ Deshalb sollte für energiesparende Maßnahmen ein Durchsetzungsrecht einer qualifizierten Mehrheit von Wohnungseigentümern – zum Beispiel von drei Vierteln, analog dem erweiterten Erhaltungsbegriff des Mietrechtsgesetzes – vorgesehen werden, etwa unter der Bedingung, dass diesen Maßnahmen ein zertifiziertes Gesamtkonzept zugrunde liegt und die Kosten durch einen laufenden Beitrag über 15 bis 20 Jahre abgedeckt werden können.

Rolle der Bausparkassen

Im Laufe der Nachkriegsjahre bis 1980 wurden in Österreich rund 300.000 Wohnobjekte von Bausparkassen finanziert. Dies ist jene Bauphase, in welcher der Nachholbedarf am größten ist. Die Bausparkassen als Spezialinstitute verfügen über reiche Erfahrungen, aufrechte Beziehungen zu den Darlehensnehmern und über eine Dokumentation der von ihnen finanzierten Neubauten.

Der Anteil der Bausparfinanzierung an der Finanzierung des Wohnbaus (aushaftendes Kreditvolumen) erreichte 2005 rund 16 %. Er hatte sich gegenüber den mehrmaligen Kürzungen der staatlichen Bausparprämie als relativ robust erwiesen, wurde jedoch von der Senkung des allgemeinen Zinsniveaus für Kredite in den letzten Jahren beeinträchtigt. Mit dem jüngsten Anstieg des Kreditzinsniveaus und den Turbulenzen auf den Devisenmärkten (Yen-Kurs) hat das Bauspardarlehen zu fixen langfristigen Zinssätzen wieder stark an Attraktivität gewonnen.

Es bietet sich an, diese Vorteile auch für die Finanzierung und Abwicklung von Sanierungen einzusetzen. Alternativ zu den Sanierungsanreizen im System der Wohnbauförderung könnte die Abwicklung von geförderten Darlehen von den Bausparkassen besorgt werden. ■

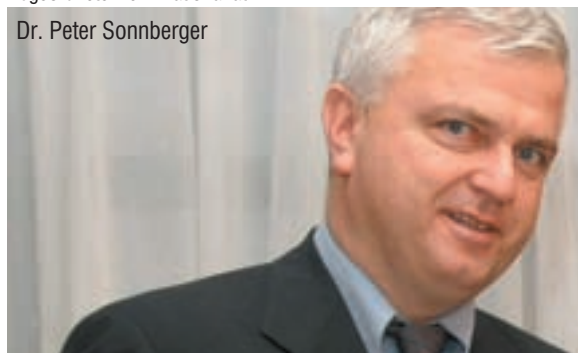


„OHNE ZUSÄTZLICHE MITTEL ERSCHEINT ES AUSGESCHLOSSEN, DASS ÖSTERREICH DIE VON DER REGIERUNG SELBST GESETZTE SANIERUNGSRATE UND DAMIT DIE EMISSIONSSENKUNG ERREICHEN KANN.“



Abgeordneter zum Nationalrat

Dr. Peter Sonnberger



Das Sonnberger- Modell

Ein Vorschlag, die Bausparkassen verstärkt zu mobilisieren, wurde vom Abgeordneten zum Nationalrat Dr. Peter Sonnberger zur Diskussion gestellt. Die Bausparkassen sind traditionell auf die Finanzierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen spezialisiert, jenem Segment, in welchem der größte Nachholbedarf an thermischer Verbesserung besteht. Sie verfügen über viel Erfahrung und gute Kundenbeziehungen, daher liegt es nahe, diese Vorteile auch für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen einzusetzen.

Sonnberger schlägt einen staatlichen Annuitätenzuschuss in Form eines 25-%igen Bonus auf die Investitionssumme vor, wobei die geförderte Investitionssumme bei EUR 25.000,- liegen sollte. Die Förderung für die thermische Sanierung soll über Bauspardarlehen als Zuschuss über 10 Jahre erfolgen und nur für Objekte gelten, die keine Wohnbauförderung für die thermische Sanierung in Anspruch nehmen.

Dieses Modell hat gegenüber einer Förderung über Sonderausgaben den Vorteil, dass die Finanzämter nicht belastet werden, weil die gesamte Abwicklung über die Bausparkassen läuft. Es vermeidet außerdem Progressionseffekte aus dem Einkommensteuertarif und allenfalls die Einführung einer „Negativsteuer“ mit Auszahlungen durch das Finanzamt.

RBSK in Tschechien

Raiffeisen Bausparkasse übernimmt Hypo Stavebni Sporitelna a.s., Prag.

Die Raiffeisen Bausparkasse hat über ihre Holding 100 Prozent der Anteile an der Hypo Stavebni Sporitelna, a.s. übernommen. Durch diesen Erwerb wurde die Kundenbasis in Tschechien um ca. 400.000 auf eine Million Kunden vergrößert. Der Marktanteil liegt nach der Fusion bei 20 Prozent, womit Raiffeisen in Tschechien vom vierten auf den dritten Platz aufsteigt. Die Hypo Stavebni Sporitelna, a.s. stand bisher im Eigentum der HVB Czech Republic AG (Eigentümer: UniCredit Bank Czech Republic) und der Vereinsbank Victoria Bauspar AG.

„Das nun dichtere Berater- und Bankstellennetz wird unsere Expansion vor allem im Finanzierungsbereich beflügeln“, freut sich Aufsichtsratsvorsitzender Mag. Johann Ertl über die Synergieeffekte. „Denn es ergibt sich eine gute Ergänzung im Produktportfolio, da die Hypo Stavebni Sporitelna, a.s. bisher vorwiegend im Spargeschäft, die Raiffeisen Stavebni Sporitelna, a.s. dagegen im Finanzierungsgeschäft tätig war.“

Anfang der neunziger Jahre startete die Raiffeisen Bausparkasse als erste österreichische Bausparkasse mit Beteiligungen in Zentral- und Osteuropa. Heute ist sie in der Slowakei, Tschechien, Kroatien und Rumänien erfolgreich. Die Raiffeisen Bausparkasse möchte nicht nur den Spar- und Vorsorge-, sondern auch den Klimaschutz-Gedanken in der Bevölkerung dieser Länder etablieren.



Nach der Vertragsunterzeichnung

(von links nach rechts):

Klaus Röpke, Ludwig Roth (beide: Vereinsbank Victoria), Johann Ertl, Christian Martell (beide: Raiffeisen Bausparkasse), Jiri Kunert, David Grund (beide: UniCredit Bank Czech Republic).

MSc: Management & Umwelt heißt der europaweit einzigartige interdisziplinäre Lehrgang von Umwelt Management Austria.

Seit 1990 hat Umwelt Management Austria an die 200 Manager aus bedeutenden österreichischen Unternehmen und Verwaltungseinrichtungen ausgebildet. Der interdisziplinäre Lehrgang dient allen jetzigen und zukünftigen Führungskräften, er richtet sich an Akademiker ebenso wie an Praktiker mit fundierter Erfahrung in ihrem Bereich und ermöglicht es, den Faktor Umwelt als integralen Bestandteil moderner Managementanforderungen effizient zu bewältigen.

„Management & Umwelt“ wird als Lehrgang universitären Charakters geführt und schließt mit dem international anerkannten Titel MSc – Master of Science (Environmental Management) ab. Der nächste Lehrgang startet Ende Juni 2008 mit max. 16 Teilnehmern, umfasst 8 mal 6 Tage berufs begleitendes Intensivtraining in St. Pölten. Die Kosten betragen 12.000 Euro (Förderungen möglich). Umwelt Management Austria: 02742/294-17451, www.uma.or.at



Prima-Klima-Bausparfinanzierung

Raiffeisen Bausparkasse startet ab Februar 2008 eine Ökodarlebensaktion mit besonders günstigen Konditionen.

Einen Beitrag zum klimaschonenden Bauen und Wohnen leistet die Raiffeisen Bausparkasse mit einer Ökodarlebensaktion: Im Zeitraum 1. Februar bis Ende April bietet sie die Prima-Klima-Bausparfinanzierung zu einem deutlich reduzierten Zinssatz für spezielle Energiesparmaßnahmen an. „Wir wollen einen finanziellen Anreiz setzen und unsere Kunden zum Energie sparen motivieren“, nennt der Generaldirektor der Raiffeisen Bausparkasse, Dr. Erich Rainbacher den Beweggrund. Im Rahmen dieser Ökodarlebensaktion werden die Sofortfinanzierung zu 2,9 Prozent (normalerweise 3,2 %) und das Stammkundenangebot mit 3,5 Prozent (normalerweise 4 %) – beide Varianten fix auf 18 Monate – angeboten. Nach der Fixzinsphase orientiert sich der Zinssatz am 12-Monats-EURIBOR. Die Prima-Klima-Bausparfinanzierung ist sowohl für den energiesparenden Neubau als auch für Verbesserungsmaßnahmen an bestehender Bausubstanz gedacht. www.wohnbausparen.at



I M P R E S S U M

Medieninhaber und Herausgeber:

Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

Redaktion:

Sonja Hochreiter und Sonja Köck

alle: 1050 Wien, Wiedner Hauptstraße 94, ☎ 01/546 46-1423

Druck:

Druckerei Odysseus

Grundlegende Richtung des Mediums:

Informationen der Leser über die Themenbereiche Bauen, Wohnen und Bausparen sowie deren Umfeld.

21 - 0108 - 6,2 - OD



**Raiffeisen
Wohn
Bausparen**