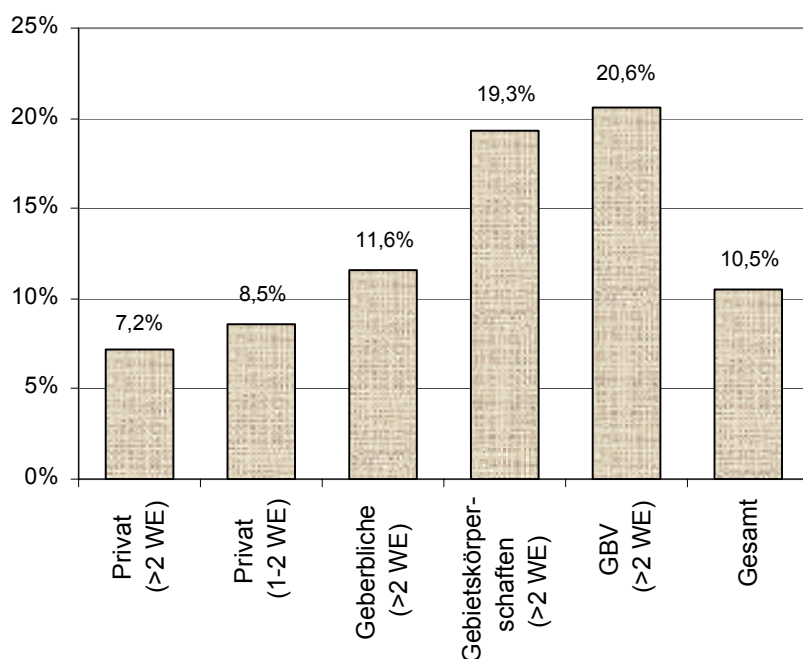


3.2 THERMISCHE SANIERUNG GROß- UND KLEINVOLUMIGER WOHNBAUTEN

Gemäß Gebäude-Wohnungszählung 2001 wurden im vorangegangenen Jahrzehnt nur 10,5% der älteren Wohnungen thermisch saniert, somit jährlich lediglich rund ein Prozent des Bestandes einer thermischen Sanierung zugeführt. Der Anteil lag bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gebietskörperschaften mehr als doppelt so hoch, bei privaten Mehrwohnungsbauten (Miet- und Eigentumswohnungen) bei 7,2%. Der nach wie vor hohe Sanierungsanteil bei GBV erklärt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit aus den funktionalen Regelungen zur Mittelaufbringung durch den gesetzlich vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Vor allem deshalb ist davon auszugehen, dass mittlerweile etwa 35% des gemeinnützigen Wohnungsbestands thermisch saniert wurde. Der niedrige Sanierungsanteil bei privaten Mehrwohnungsbauten rührt von den jeweils unterschiedlichen Schwierigkeiten der Sanierung von Eigentumswohnungsanlagen bzw. Mietwohnhäusern her.

Abbildung 3: Fassadenerneuerung mit Wärmedämmung 1991 – 2001 in % des Bestands



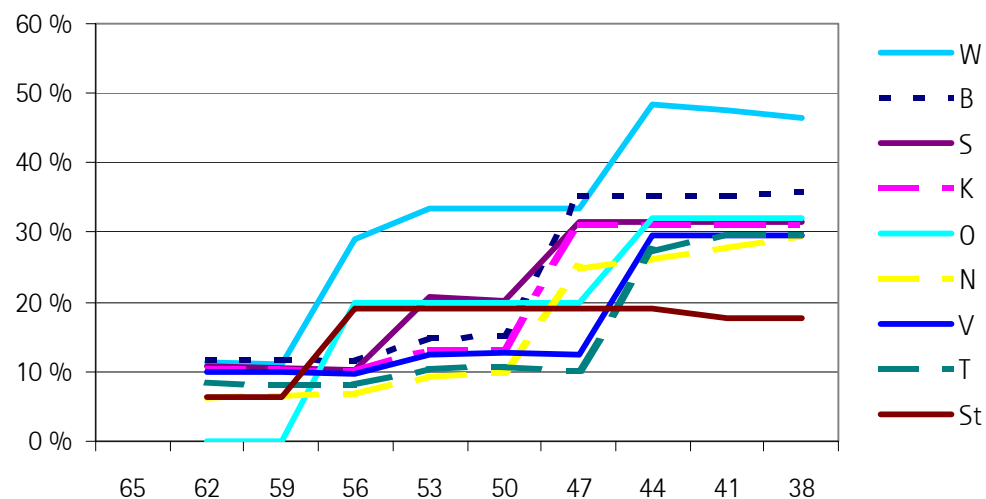
Quelle: Statistik Austria GWZ 2001, FGW

Gemäß Förderungsstatistik der Länder wurden während der Neunziger Jahre rund 340.000 Wohnungen gefördert thermisch saniert. Gemäß GWZ liegt die Zahl bei 390.000 Wohnungen. Es wurde also der bei weitem größte Teil der Sanierungen durch Mittel der Wohnbauförderung mitfinanziert, wobei die Sanierungsraten länderweise stark unterschiedlich ausgeprägt sind. Überdurchschnittlich wurde die thermische Sanierung in Tirol, der Steiermark, Oberösterreich und Niederösterreich gefördert, unterdurchschnittlich in

Wien (allerdings vor Einführung der Förderungsschiene „THEWOSAN“), Burgenland, Vorarlberg und Kärnten (vgl. Abb. 5). Anzumerken ist, dass Maßnahmen der Wärmedämmung nur bis ins Jahr 2000 im Rahmen der Berichtspflicht der Länder an das Finanzministerium statistisch erfasst wurden. Sie entwickelten sich bis dahin konstant, das heißt, dass seit Mitte der neunziger Jahre – trotz Bemühungen der Politik um deren Forcierung – kein signifikanter Anstieg der thermischen Sanierung beobachtbar ist.

Ungeachtet der Unterschiedlichkeit der einzelnen Fördermodelle bieten fast alle Bundesländer starke Anreize für hochwertige energetische Sanierungen. In einer Expertise der Österreichischen Energieagentur wurde der Zusammenhang zwischen Förderungshöhe und energetischen Standards nach der Sanierung bundesländerweise verglichen (vgl. Abb. 4).⁴ Bei Sanierungen ohne wesentliche energetische Verbesserung trägt die Förderung in keinem Bundesland mit mehr als 12% zu den Sanierungskosten bei. Anders bei energetisch hochwertigen Sanierungen. Hier liegt der Beitrag der öffentlichen Hand zwischen 20% (Steiermark) und 45% (Wien) der Sanierungskosten. In den anderen Bundesländer liegt der Anteil bei 30-35%.

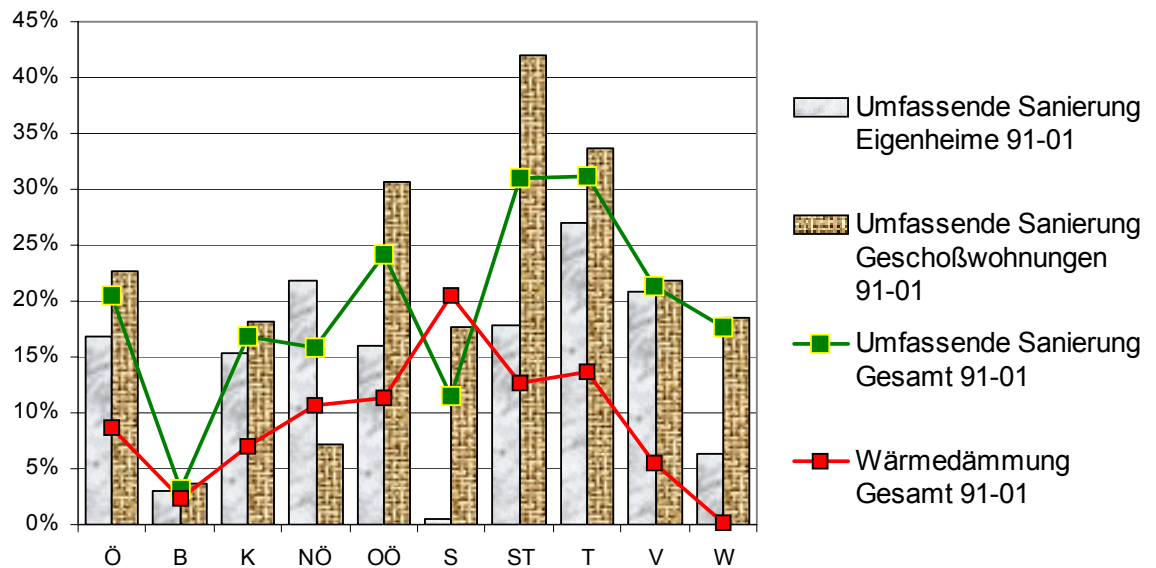
Abbildung 4: Verlauf der Förderanteile an den Gesamtkosten bei unterschiedlichen Sanierungsqualitäten (gleiche Fensterqualität), Hub-Werte in kWh/(m².a) nach Sanierung



Quelle: Österreichische Energieagentur in: Amann/Oberhuber et al.: Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung (2005).

⁴ Michael Cerveny: Benchmarking der Förderhöhen bei unterschiedlich „guten“ Sanierungen. In: Amann/Oberhuber e.a.: Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Länder. Wien: FGW, 2005.

Abbildung 5: Sanierungsquoten 1991-2000 nach Bundesländern



Anm.: Die zeitliche Abgrenzung 1991-2000 wurde gewählt, um die Vergleichbarkeit mit den Daten der Gebäude-Wohnungszählung herzustellen.

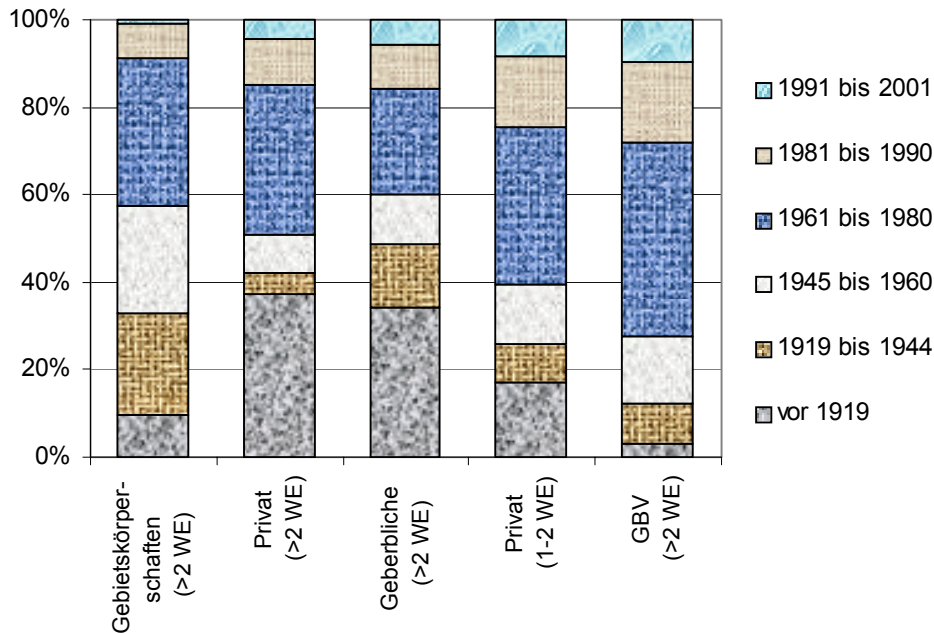
Quelle: Förderungsstellen der Bundesländer

Die einzelnen Wohnungsbestandssegmente zeigen eine deutlich unterschiedliche Altersstruktur. Bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind 28% des Bestandes jünger als 20 Jahre (bezogen auf den Erhebungszeitpunkt 2001), bei Eigentümergemeinschaften sind es knapp 25%, bei Gewerblichen knapp 16%, bei Einzelpersonen als Eigentümer – dem „klassischen“ Eigenheimbesitzer – 15% und schließlich bei Gebietskörperschaften weniger als neun Prozent. Ihre Rolle wurde seit den achtziger Jahren zunehmend von den GBV übernommen.

Als schwierig erweist sich, das Sanierungspotenzial im Wohnungsbestand abzuschätzen. Generell wird sehr großer thermischer Sanierungsbedarf im Eigentumsbereich (Eigentumswohnungen, Eigenheime) gesehen. Bei Verfügbarkeit ausreichender Förderungsmitel bzw. Erhöhung der förderungsfinanziellen Attraktivität ist davon auszugehen, dass die Annahme in diesen Segmenten (vor allem in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten) etwas lebhafter sein wird.

Hinsichtlich der thermischen Sanierungspotenziale von älteren Eigenheimen (etwa 70% der vor zumindest 25 Jahren errichteten Eigenheime wurden ab 1945 errichtet, somit rund 700.000 Einheiten) wurde im Rahmen einer FGW-Studie ein realistisches Potenzial von jährlich 3% des Bestandes eingeschätzt.⁵

Abbildung 6: Wohnungsmarktsegmente nach Baualter



Quelle: St.at GWZ 2001, FGW

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass für eine massive Forcierung umfassender (thermisch-energetischer) Sanierungen im Sinne der jüngsten politischen Zielsetzungen (thermische Sanierung sämtlicher zwischen 1950 und 1980 errichteter Wohngebäude bis 2020 gemäß aktuellem Regierungsprogramm, Steigerung der thermischen Sanierungsrate bis 2012 auf jährlich 3%, längerfristig auf 5% pro Jahr gemäß Klimastrategie 2007) jedenfalls zusätzliche Förderungsmittel bereit zu stellen sind (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 4.3.2), wobei im Zuge von entsprechenden Förderungsaktivitäten auf eine sozialpolitisch ausgewogene Mittelverwendung zu achten wäre.

⁵ W. Amann, S. Bauernfeind, K. Bruckner, E. Deutsch et al. Förderungsmodell als Masseneffekt zur Erreichung der Kyoto-Ziele. Wien: FGW, 2002. Die Abschätzung stützte sich auf Daten zu Sanierungsaktivitäten während der achtziger und neunziger Jahre sowie eine projektbezogen durchgeführte empirische Erhebung. Gestützt wurde die Abschätzung insbesondere auf die Annahme, dass es durch Schaffung attraktiver Fördermodelle gelingen müsste, die schon heute weitgehend vorhandene Bereitschaft von Eigentümern älterer Eigenheime zur Durchführung von Einzelmaßnahmen teilweise in Richtung umfassender Sanierungsmaßnahmen umzulenken.