



Wohngebäudesanierung mit Einspar-Garantie

**Detailanalysen aus dem Zwischenbericht
(Oktober 2000)**

Entwicklung des österreichischen Wohnungsmarktes

Wohn- und förderrechtliche Rahmenbedingungen

Inhaltsverzeichnis

1	ENTWICKLUNG DES ÖSTERREICHISCHEN WOHNUNGSMARKTES	1
1.1	Allgemeiner Überblick über den Wohngebäudebestand in Österreich.....	2
1.2	Nutzungskosten im Wohngebäudebestand	5
1.1	Gebäudesanierung in der Statistik.....	10
1.3	Der lokale Wohnungsmarkt in Graz	16
2	WOHN- UND FÖRDERRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	19
2.1	Wohnrechtliche Rahmenbedingungen	19
2.2	Bauordnung und Wohngebäudesanierung	31
2.3	Wohnbauförderung in Österreich.....	33
2.4	Sanierungsförderung in der Steiermark	36
2.5	Thermisch-energetische Sanierungsförderung in Wien.....	40

1 ENTWICKLUNG DES ÖSTERREICHISCHEN WOHNUNGSMARKTES

Einleitend zur vorliegenden Analyse des österreichischen Wohnungsmarktes sei angemerkt:

- Im Zusammenhang mit dem Einsatz von Garantiemodellen zur Verbesserung der thermisch-energetischen Qualität von Sanierungen, sind vor allem großvolumige Wohngebäude (zumindest 10 Wohnungen) von Interesse, da für kleinere Wohngebäude – ähnlich wie beim idealtypischen Einspar-Contracting – die Transaktions- und Risikokosten der Dienstleistung Einspargarantie für die Anbieter zu hoch wären. Die Marktanalyse konzentriert sich damit auf diese Gebäudegrößen.
- Was die Bauperioden betrifft, bestehen die unmittelbarsten Sanierungsnotwendigkeiten im Bestand aus den späten fünfziger bis frühen achtziger Jahren. In den Wohngebäuden dieser Bauperiode spielt zudem der Aspekt der thermisch-energetischen Sanierung eine bei weitem wesentlichere Rolle wie bei den Vorkriegsgebäuden. Besonderes Augenmerk wird bei der Marktanalyse daher auf die Gebäude aus diesen Bauperioden gelegt.
- Der Wohnungsmarkt zerfällt eigentlich in eine Vielzahl lokaler Märkte, deren spezielle Charakteristika im Rahmen der vorliegenden Marktanalyse nicht behandelt werden können. Vielmehr wird anhand der Stadt Graz ein ausgewählter lokaler Wohnungsmarkt etwas detaillierter beschrieben.
- Da die letzte Häuser- und Wohnungszählung bereits im Jahr 1991 durchgeführt wurde und seither keine umfassendere Erhebung über den Gebäudebestand mehr stattgefunden hat, ist ein Großteil der verfügbaren Daten bereits fast 10 Jahre alt. Was die Absolutwerte für die hier besonders interessanten Wohngebäude (großvolumige Mehrfamiliengebäude aus den späten fünfziger bis frühen achtziger Jahren) betrifft, kann angenommen werden, dass die verfügbaren Daten ein weiterhin zutreffendes Bild zeichnen. Infolge des Neubaubooms in der Mitte der neunziger Jahre in einigen Teilen Österreichs (z.B. Wien) ist jedoch anzunehmen, dass sich bei Prozentwerten (bezogen auf den Gesamtgebäudebestand) gegenüber dem Zeitpunkt der Datenerhebung zum Teil merkliche Änderungen ergeben haben.

1.1 Allgemeiner Überblick über den Wohngebäudebestand in Österreich

In Österreich gibt es über 1,8 Millionen Gebäude mit über 3,4 Millionen Wohnungen (Stand Häuser- und Wohnungszählung, HWZ 1991). Während Neubauten aufgrund der laufend verschärften Bauordnung und einer energetisch ausgerichteten Wohnbauförderung relativ gute Kenndaten hinsichtlich des Energieverbrauches aufweisen, ist dies bei älteren Gebäuden nicht gegeben.

Im folgenden wird die Struktur des Gebäudebestandes als auch der Endenergieeinsatz (vor allem Raumwärme) in den bestehenden Wohngebäuden dargestellt.

1.1.1 Struktur des Gebäudebestandes und der Gebäudenutzung

Bei der HWZ 1991 wurden in Österreich 1,809.060 Gebäude mit insgesamt 3,393.271 Wohnungen erfasst. In den Jahren seither wurden jährlich ca. 40.000 bis 60.000 Wohnungen fertiggestellt, gleichzeitig wurde ein Schwund von 15.000 Wohnungen pro Jahr durch Abriss und Umwidmung festgestellt, womit in Österreich gegenwärtig rund 3,7 Mio. Wohnungen vorhanden sein dürften.

Von 1981 auf 1991 stieg die Anzahl der Gebäude um 222.000 (+14,0 %) und die Anzahl der Wohnungen um 341.000 Wohnungen mehr als 1981. In der Dekade davor betrug der Gebäudezuwachs noch 23,9 %.

Bei der HWZ 1991 waren von den fast 3,4 Millionen Wohnungen fast 12,5 % Zweit- oder Nebenwohnsitze. Die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich liegt bei rund 89 m².

Über 38 % aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei der Prozentanteil in den jüngeren Bauperioden ansteigt. 35,6 % der Wohnungen liegen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen, wobei hier eine starke Differenzierung zwischen ländlichen und städtischen Gebieten besteht.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Anzahl der Wohngebäude in den verschiedenen Bauperioden zwischen 1919 bis 1990 gegliedert nach der Anzahl der Wohnungen, wobei der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 50 % der Wohnfläche) ausgelendet bleibt. In der Tabelle werden lediglich die Wohngebäude angeführt, weshalb eine Abweichung zur Gesamtzahl der Gebäude in Österreich besteht. Des weiteren sind lediglich die Hauptwohnsitze erfasst.

Ebenso wird in der Tabelle die durchschnittliche Wohnungsgröße dargestellt, die mit der Bauperiode steigt sowie mit der Gebäudegröße sinkt. Aufgrund der gegebenen Datenlage konnte keine getrennte Ermittlung der Wohnungsgrößen für Gebäude mit 10 bis 20

Wohnungen und größer als 20 Wohnungen durchgeführt werden. Ebenso wird in der Tabelle aufgezeigt, welchen Anteil die Gesamtwohnfläche der definierten Gebäudegruppen am Gesamtbestand hat.

Tabelle 1: Anzahl von Wohngebäuden und Hauptwohnsitze in Österreich (gesamt bis 1990), teilweise gegliedert nach Anzahl der Wohnungen und Bauperiode (G: Gebäude, W: Wohnungen; WF: Wohnfläche)

		Insgesamt bis 1990	Anteil von G / W an Gesamt	1919-1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981-1990
Gesamt	G	1.640.603	100%	169.499	241.571	274.638	309.964	310.147
	W	2.967.604	100%	303.307	436.325	538.107	548.070	467.017
	m2 / W	89,41		74,37	79,94	86,08	97,11	103,91
	1000 m2 gesamt	265.339	100%	22.557	34.881	46.322	53.223	48.530
	% der WF	100,0%		8,5%	13,1%	17,5%	20,1%	18,3%
Gebäude mit 3 bis 10 Wohnungen	G	123.035	7,5%	18.958	18.482	17.361	14.213	15.830
	W	587.494	19,8%	85.932	103.649	88.978	67.759	80.175
	m2 / W	73,92		62,74	65,18	71,07	81,97	83,14
	1000 m2 gesamt	43.430	16,4%	5.392	6.756	6.324	5.554	6.666
	% der WF	16,4%		2,0%	2,5%	2,4%	2,1%	2,5%
Gebäude mit 11 bis 20 Wohnungen	G	40.753	2,5%	4.055	6.181	8.372	6.368	4.385
	W	512.781	17,3%	51.948	88.968	103.761	80.063	53.626
	m2 / W	65,45		51,89	57,95	63,88	72,45	74,45
	1000 m2 gesamt	33.560	12,6%	2.696	5.155	6.628	5.801	3.992
	% der WF	12,6%		1,0%	1,9%	2,50%	2,2%	1,5%
mit > 20 Wohnungen	G	14.106	0,9%	905	1.255	2.870	3.620	1.540
	W	390.703	13,2%	20.150	35.171	79.746	117.325	49.454
	1.000 m2 / W	65,45		51,89	57,95	63,88	72,45	74,45
	1.000 m2 gesamt	25.570	9,6%	1.046	2.038	5.094	8.501	3.682
	% der WF	9,6%		0,4%	0,8%	1,9%	3,2%	1,4%

1.1.2 Eigentümerstruktur

Für die Betrachtung der Sanierung bzw. des Sanierungspotentials ist es zielführend, eine Analyse hinsichtlich der Eigentums- und Besitzstruktur durchzuführen. Dies ist erforder-

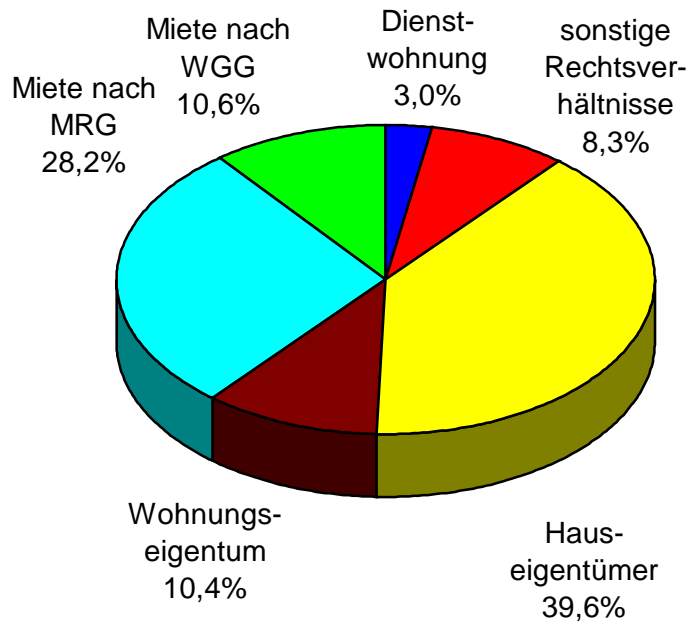
lich, um passende Lösungsansätze bezüglich der organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen erarbeiten zu können.

Tabelle 2 : Eigentümerstruktur der österreichischen Wohnungen (bis 1991)

Eigentümer	Wohnungen	% der Wohnungen	Wohnfläche [1.000 m²]	% der Wohnfläche
Privatperson(en)	2.179.538	73,4%	201.251	79,6%
Gebietskörperschaft	337.174	11,4%	20.681	8,2%
Gemeinnützige Bauvereinigung	347.677	11,7%	23.463	9,3%
sonstige juristische Person	103.215	3,5%	7.427	2,9%

Wohngebäude werden unter dem Aspekt der Besitzverhältnisse in Eigentumswohnungen und Mietwohnungen eingeteilt. Eine Aufschlüsselung der Wohnungen in Österreich nach Rechtsgrundlage für die Wohnungsbenützung bietet die Abbildung 1.

Abbildung 1: Rechtsgrund für die Benutzung der Wohnungen in Österreich



Quelle: HWZ 1991/ÖSTAT 93

1.2 Nutzungskosten im Wohngebäudebestand

1.2.1 Energieverbrauch und -kosten

Die Heizkosten einer Wohnung sind unter anderem abhängig von der Wohnungsgröße, der Bauperiode, des Energieträgers, der Heizungsart sowie der Häuserart. Ausgehend vom Mikrozenus „Energieverbrauch der Haushalte“ (ÖSTAT, 97), der für 1996 durchschnittlich 108 Schilling pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelte, ergeben sich für Österreich jährliche Energiekosten von ca. 28,6 Milliarden Schilling (Preisstand 1996).

Geht man davon aus¹, dass im großvolumigen Gebäuden vor allem mit Fernwärme geheizt wird, so ergeben sich bei einer Wohnung mit 70 m² Heizkosten von 116 öS/m² a.

Inklusive der Warmwasserbereitung und dem Bedarf an elektrischen Strom ergibt sich für Österreich ein Bedarf von 267 PJ pro Jahr oder 280 kWh/m² a. Im allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass ca. 30 kWh/m² a für Warmwasser benötigt werden und ca. 50 kWh/m² a für sonstige elektrische Nachfrage.

Um einen Überblick über die relevanten Energiekosten in Österreich zu bekommen, werden in der Folge die Kosten für Raumwärme und Warmwasser bei den Haushalten dargestellt. In Tabelle 3 sind die spezifischen Energiekosten (Wärme und Strom) in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und der Heizungsart für das Jahr 1996 in Österreich dargestellt. Die höheren spezifischen Kosten kleinerer Wohnungen rühren unter anderem daher, dass sich der Energieverbrauch von Haushaltsgeräten – wie zum Beispiel Waschmaschinen – auf eine geringere Wohnfläche aufteilt und dass bei einer größeren Wohnung öfters einzelne Räume nicht beheizt werden.

Tabelle 3: Spezifische Energiekosten [öS/m²] in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und der Heizungsart 1996 für Österreich

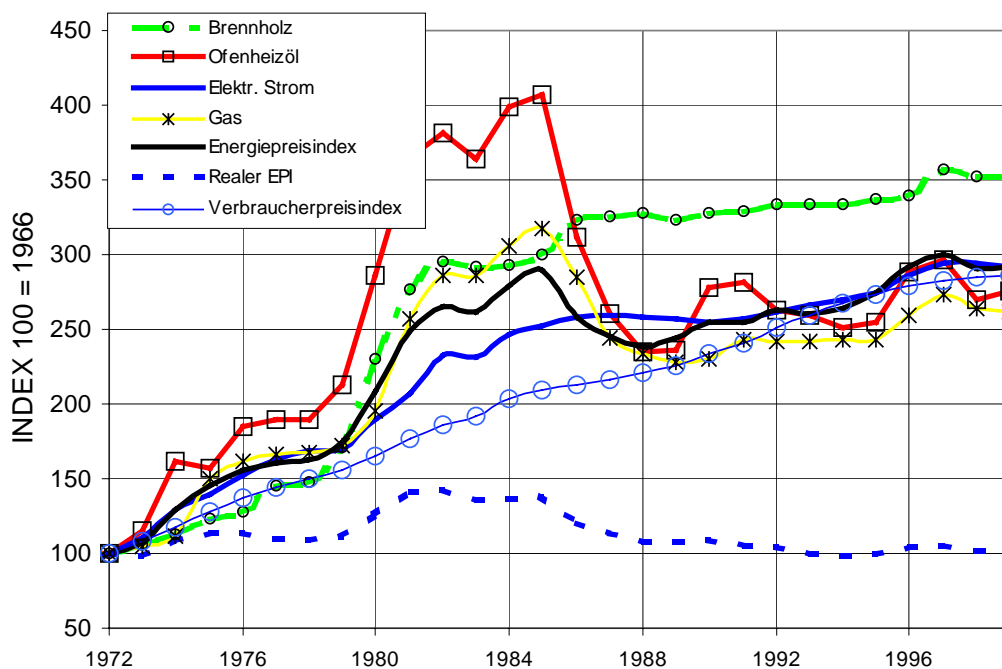
Wohnfläche	Einzelofen	Etagenheizung	Zentralheizung	Fernwärme	Durchschnitt
m ²	öS/m ²	öS/m ²	öS/m ²	öS/m ²	öS/m ²
bis 44	259,5	209,8	332,4	267,4	267,3
45 - 59	225,9	200,9	272,2	225,2	226,6
60 - 89	197,6	181,9	246,8	207,7	212,8
90 - 129	177,1	167,6	210,9	201,6	199,7
130 und >	131,7	149,2	167,1	186,0	162,9
Durchschnitt	191,9	174,4	203,0	210,1	197,6

Quelle: Energieverbrauch der Haushalte im Jahre 1996, Mikrozensus 1997, ÖSTAT, Heft 1.279, Wien

¹ Diese Angabe ist unabhängig von der Bauperiode. Aufgrund der vorhandenen Datenbasis ist es nicht möglich, eine Matrix in Abhängigkeit der Bauperiode und Gebäudegröße darzustellen. Im Anhang sind jedoch verschiedene spezifische Energiekosten (öS/m²) in Abhängigkeit des Energieträgers und der Gebäudegröße bzw. des Energieträgers und der Bauperiode tabellarisch abgebildet. Durch den starken Einfluss der Wohnungsgröße ist eine direkte Zusammenführung fehleranfällig. Ebenso scheitert eine Übertragung der Kostenbasisdaten in Energieverbräuche. Der Grund dafür ist darin zu sehen, dass die Datenerhebung über ganz Österreich erfolgte und hier erhebliche Unterschiede bei den Tarifstrukturen als auch bei den Preisen an sich bestehen. So gab es 1996 bei Gas einen Unterschied von 60 % bei Haushalten, bei Fernwärme gibt es sehr verschiedene Tarifstrukturen hinsichtlich der Grundkosten, die bis zu 50 % der Kosten ausmachen können.

Aus der Entwicklung der Energiepreise der letzten 15 Jahre ist der Anreiz zum Energiesparen eher gering. Erst die Entwicklung der letzten zwei Jahre könnte hier eine Änderung bewirken. Nach dem 2. Erdölschock 1982 und der darauf folgenden Phase der hohen Energiepreise gingen die Preise stark zurück (vgl. Abbildung 2). Während 1986 ca. 9 % der Haushaltsausgaben für Energie aufgewendet wurden, waren es 1996 lediglich 7,9 % (energy 3/97). Erst beginnend mit dem Jahr 1999 kam es erneut zu einer spürbaren Verteuerung von Energie. Unter anderem verteuerte sich Heizöl um ca. 30 %, bei Gas betragen derzeit die Verteuerungen 10 bis 15 %.

Abbildung 2: Entwicklung der Preise für Haushaltsenergie in Österreich von 1972 bis 1996



Quelle: Energiepreisindex E.V.A., ÖSTAT

Für Berechnungen im Rahmen der vorliegenden Studie werden die in Tabelle 4 dargestellten Kosten für die jeweiligen Energieträger herangezogen.

Tabelle 4: Spezifische Energiekosten (öS/kWh) einzelner Energieträger zur Raumheizung (Stand Juni 2000)

Energieträger	Netto	Energiesteuer	20 % MWST	Gesamt
	öS / kWh	g/ kWh	g/kWh	öS / kWh
Gas	0,487	ab 1.6.1996: 6,-	0,109	0,657
Heizöl EL	0,380	ab 1.5.1995: 9,5,-	0,095	0,570
Heizöl L	0,400	ab 1.5.1995: 5,0	0,090	0,540
Fernwärme*)	0,650	keine	0,130	0,780
Strom Tag	1,480	ab 1.6.1996: 10; ab 1.6.2000: 10,6	0,337	2,023
Strom Nacht	0,777	ab 1.6.1996: 10; ab 1.6.2000: 10,6	0,197	1,180

*) zum Teil wird bei Fernwärme die Energiesteuer weiterverrechnet

1.2.2 Kostenniveau für Kaltmieten

Unter dem Begriff der Kaltmieten werden hier sämtliche Kosten für das Wohngebäude selbst – d.h. die Summe der Kostenfaktoren für den Baugrund, die Errichtung und die Instandhaltung einschließlich der Finanzierungskosten – verstanden.

Die Höhe der Kaltmieten zeigt natürlich große regionale und lokale Unterschiede, wobei das Preisniveau insbesondere zwischen Stadt und Land große Unterschiede aufweist.

In einer Durchschnittsbetrachtung liegen die Kaltmieten in Österreich im Vergleich der EU-Länder jedenfalls am unteren Ende der Skala. Im ersten Halbjahr 2000 lagen die Kaltmieten im Schnitt auf einem Niveau von 828 ATS pro m² und Jahr². Lediglich in Belgien lagen die Kaltmieten im Schnitt noch etwas niedriger. Es gibt mehrere Gründe warum der *Durchschnitt* der Kaltmieten auf einem vergleichsweise geringen Niveau liegt:

- Durch den hohen Anteil der Objektförderung in der Wohnbauförderung kommt es zu einer direkten Stützung der Mieten. Für Wien rechnet man damit, dass die Wohnbauförderung bei standardmäßigen mehrgeschossigen Wohngebäuden im Schnitt eine Reduktion der zur Refinanzierung benötigten Kaltmiete von rund 30 bis 50 ATS pro m² und Monat bewirkt³;
- Der Durchschnitt der Wohnungsmieten wird weiterhin beeinträchtigt von langfristigen Mietverträgen, die zu besonders günstigen Konditionen abgeschlossen wurden und

gegenüber neu abgeschlossenen Mietverträgen bedeutend geringere Mieten beinhalten.

- Seit Ende der neunziger Jahre kann in etlichen Regionen und Städten Österreichs ein steigender Grad an Marktsättigung im Wohnungsmarkt beobachtet werden, was dort zu einer Stagnation und teilweise sogar zu einem Rückgang des Preisniveaus für Kaltmieten geführt hat. Dieser Preisrückgang ist bei Wohnungen geringerer Qualität bzw. in weniger attraktiven Lagen zum Teil beträchtlich.

1.2.3 Preisband für laufende Betriebskosten

Die Betriebskosten beinhalten die Gemeindegebühren für Müll, Wasser und Abwasser, die Kosten für die Reinigung und die Energieversorgung der allgemeinen Teile des Hauses sowie allgemeine Kosten der Hausverwaltung einschließlich Versicherung u.ä. Für diese Kostenelemente sind am österreichischen Wohnungsmarkt gegenwärtig in etwa die folgenden Werte anzusetzen⁴:

- Die Gemeindegebühren weisen regional äußerst starke Unterschiede auf und liegen zwischen 57 und 253 ATS pro m² und Jahr. Der Durchschnitt liegt bei 124 ATS pro m² und Jahr.
- Alle anderen Kostenelemente im Bereich der Betriebskosten, von denen der Großteil auf die Reinigung der allgemeinen Teile des Hauses fällt, summieren sich in etwa auf 120 bis 180 ATS pro m² und Jahr. Infolge der Aufhebung des Hausbesorgergesetzes mit der Wohnrechtsnovelle 2000 ist in diesem Bereich mit einem teilweisen Rückgang der Betriebskosten zu rechnen, wobei allerdings der Umfang des Kostenrückganges gegenwärtig nicht einschätzbar ist.

1.2.4 Zusammenfassung der gesamten Nutzungskosten (All-inclusive-Miete)

Tabelle 5 fasst die oben dargestellten Kostenbestandteile einer durchschnittlichen „All-inclusive-Miete“ zusammen, wobei weniger die absoluten Werte als vielmehr das Verhältnis der Kostenteile zueinander wesentlich scheint.

Mit einem Anteil von rund 15 % sind die Energiekosten zwar keine vernachlässigbare Größe aber doch auch nicht der entscheidende Faktor. Wenn man lediglich die durchschnittlichen Wärmekosten heranzieht, die bei rund 10 % der Gesamtnutzungs-

² Jahresbericht des europäischen Immobilienrates CEPI, zitiert nach Die Presse, 25.5.2000

³ zitiert nach die Presse vom 20.7.2000

⁴ Studie im Auftrag der Bundesinnung der Immobilientreuhänder, zitiert nach Die Presse vom 22.09.2000

kosten liegen, wird unmittelbar deutlich, dass die Kosten einer umfassenden Gebäudesanierung unmöglich aus den Energiekostenreduktionen refinanziert werden können. Die Energiekosteneinsparungen können lediglich einen Teil der Kosten, die im Zusammenhang mit der thermisch-energetischen Gebäudesanierung aufzuwenden sind, abdecken, andere Refinanzierungsanteil müssen aus dem Bereich der für die Instandhaltung zur Verfügung stehenden Mittel kommen, sowie aus allfälligen sonstigen Betriebskosteneinsparungen (v.a. Wasser und Abwasser).

Tabelle 5: Durchschnittswerte für die Gesamtnutzungskosten von österreichischen Wohnungen

Kostenbestandteile	ATS pro m ² und Jahr	Anteil an Gesamtnutzungskosten
Kaltmiete	828	63,6%
Betriebskosten: Gemeindegebühren	124	9,5%
Sonstige Betriebskosten	150	11,5%
Energiekosten (Wärme u. Strom)	200	15,4%
Gesamtnutzungskosten (Stand Juni 2000)	1.302	

1.1 Gebäudesanierung in der Statistik

1.2.5 Thermische Gebäudehüllenqualität im Bestand

Für die Beurteilung des Energieverbrauches bzw. des Erfolges von Sanierungsmaßnahmen ist es erforderlich, einen Überblick über die Qualität der Gebäudehüllen im unsanierten Bestand zu gewinnen. Für einen groben Überblick bzw. als Basis für umfassendere Top-down-Analysen sind in der Tabelle 6 die U-Werte einzelner Bauteile in Abhängigkeit von der Bauperiode dargestellt. Bei den angeführten Werten handelt es sich nicht um Mindeststandards, sondern um Durchschnittswerte. Natürlich ist es im Einzelfall einer Sanierung jedoch erforderlich, die Daten direkt beim Objekt bzw. anhand von vorhandenen Bauplänen zu erheben.

Tabelle 6: U-Werte in den verschiedenen Bauperioden vor Sanierung

U-Werte [W/m ² K]					
	vor 1919	1920-1944	1945-1960	1961-1980	ab 1981
Fassade	1,1	1,3	0,98	0,7	0,58
Dach	1,4	1,5	1,34	1,2	0,51
Fenster	2,8	3	2,95	2,9	2,86
Kellerdecke	1,5	1,5	1,34	1,2	1,16

Quelle: Panzhauser 97, eigene Berechnungen

1.2.6 Abschätzung der Sanierungstätigkeit in der HWZ 91

Die Datenlage bezüglich der tatsächlichen Sanierungstätigkeiten im Wohngebäudebestand ist als äußerst dürftig zu bezeichnen. Als primäre Quelle dienen die Daten der Häuser- und Wohnungszählung 1991 (HWZ 91). Bei der HWZ 91 waren die diesbezüglichen Fragen zum Teil jedoch wenig exakt formuliert, so dass die Antworten darauf kein scharfes Bild über die durchgeführten Sanierungstätigkeiten zeichnen können.

Generell ist davon auszugehen, dass die Daten der HWZ einen „unteren Grenzwert“ für die Sanierungstätigkeit aufzeigen, d.h. dass ein Teil der Sanierungstätigkeit, die bei Einzelgewerken stattgefunden hat, nicht mit erfasst wurde. In einigen Teilbereichen können jedoch anhand der HWZ interessante Aussagen getroffen werden. Im Rahmen der HWZ wurde gefragt, ob in den Jahren von 1981 bis 1990 unter anderem folgende bauliche Maßnahmen am Gebäude durchgeführt worden sind:

- Aufstockung
- Zubau ab 4 m²
- Dachneudeckung
- Einbau eines Personenaufzuges
- Anschluss an das
 - Gasnetz
 - Wasserleitungsnetz
 - Kanalnetz
 - Fernwärmenetz
- Erneuerung
 - von Wasser- und Sanitärinstallationen
 - der elektr. Leitungen im gesamten Gebäude
- Fassadenerneuerung
- Erneuerung der Fenster im gesamten Gebäude
- Wärmeschutzmaßnahmen

Die folgende Tabelle 7 stellt die Ergebnisse der HWZ in Bezug auf die oben genannten Sanierungsaktivitäten dar. Die Ergebnisse können im großen und ganzen wie folgt interpretiert werden:

- Die nachträgliche bauliche Maßnahme, die in Österreich am häufigsten angegeben wurde, war die Fassadenerneuerung. In Österreich wurden an insgesamt 16,1 % oder 547.937 Wohnungen von 1981 bis 1990 die Fassaden erneuert. Daraus lässt sich aber noch nicht schließen, bei wie vielen der erneuerten Fassaden auch eine Verbesserung der Wärmedämmung durchgeführt wurde und wie hoch diese ausgefallen ist. Die Angaben zu Wärmeschutzmaßnahmen sind mit 9,4 % deutlich niedriger, was den Schluss zulässt, dass nicht automatisch mit einer Sanierung der Fassade eine signifikante Verbesserung des Wärmeschutzes einher ging.
- Die am zweithäufigsten angegebene Maßnahme ist jene der Fenstererneuerung mit 13,7 %. Hierbei kann von einer Verbesserung der Dämmung ausgegangen werden. Auffallend ist, dass die Angaben der Wärmeschutzmaßnahmen niedriger liegen, als die der Fenstererneuerung.
- Bei 11,9 % der Wohnungen wurde eine Dachneudeckung durchgeführt. Allerdings fehlt eine genaue Angabe, ob gleichzeitig Wärmeschutzmaßnahmen realisiert wurden.
- Einen hohen Anteil der Wärmeschutzmaßnahmen haben die Gebäude aus der Bauperiode 1961-1980. Bei der Dachneudeckung, Fassadenerneuerung und Fenstererneuerung sind die Wohnungen der Bauperiode vor 1920 überproportional vertreten. Die Bauperiode 1981 und später hat einen deutlich geringeren Anteil.

Tabelle 7: Sanierungsmaßnahmen (nachträgliche bauliche Maßnahmen) in Österreich (gesamt) im Zeitraum 1981-1991 nach Bauperioden aufgeteilt.

Österreich	Gesamt - Anzahl	vor 1920	1920-1944	1945-1960	1961-1980	1981-und später
Gebäude [Anzahl]	1,809.060	377.373	186.849	265.015	638.092	341.731
Wohnungen [Anzahl]	3,393.271	797.496	347.748	485.519	1.235.087	528.421
Die folgenden Daten beziehen sich auf die gesamte Wohnungsanzahl						
Anschluss an das Gasnetz	3,11%	0,65%	0,40%	0,58%	1,12%	0,30%
Anschluss an das Fernwärmenetz	2,0%	0,19%	0,53%	0,54%	0,72%	0,05%
Dachneudeckung	11,9%	3,7%	2,1%	2,6%	2,8%	0,7%
Fassadenerneuerung	16,1%	5,2%	2,7%	2,9%	4,4%	0,90%
Wärmeschutzmaßnahmen	9,4%	1,4%	1,2%	1,9%	4,0%	0,80%
Erneuerung der Fenster	13,7%	4,1%	2,1%	2,9%	3,8%	0,80%
Aufstockung	1,1%	0,27%	0,09%	0,14%	0,28%	0,3%

Quelle: HWZ 91, eigene Berechnungen

Insgesamt ergibt sich eine jährliche (Teil-)Sanierungsrate von 1-1,5 % des Wohnungsbestandes. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Fassadensanierung und die Erneuerung der Fenster. Aus der Gegenüberstellung des Prozentsatzes „Fassadensanierung“ (16,1%) und der Durchführung von „Wärmeschutzmaßnahmen“ (9,1%) wird ersichtlich, dass gerade hier ein hohes und bisher nicht ausgeschöpftes Potential an energietechnischer Sanierung besteht.

Im folgenden werden einzelne Sanierungsaktivitäten, die im Zusammenhang mit einer energetischen Wohngebäudesanierung relevant sind, näher beleuchtet.

1.2.6.1 Thermische Fassadensanierung

Die Fassadensanierung ist laut HWZ 91 die wichtigste Sanierungsmaßnahme. Jedoch ist mit einer Sanierung der Außenwand nicht automatisch eine wärmetechnische Verbesserung verbunden. Thermische Gebäudehüllensanierungen fanden im untersuchten Zeitraum zwischen 1981-90 nur an 9,4 % der Wohnungen statt, wobei allerdings zu bemerken ist, dass in den energetisch problematischen Bauperioden der Jahre 1960-1980 fast bei jeder Fassadensanierung auch eine energetische Verbesserung durchgeführt wurde.

Neben den Baualtersklassen ist das Eigentumsverhältnis eine wichtige Bestimmungsgröße für die Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen. In Tabelle 8 wird der Anteil der Wärmeschutzmaßnahmen in Abhängigkeit der Gebäudeeigentümer für

Österreich dargestellt. Es ist augenfällig, dass die stärkste Sanierungstätigkeit von gemeinnützigen Bauvereinigungen ausgeht. Gerade bei den problematischen Bauperioden der sechziger und siebziger Jahre erreichen die von den gemeinnützigen Bauträgern verwalteten Gebäude eine beinahe doppelt so hohe Sanierungsrate in Bezug auf die thermische Fassadensanierung wie andere Eigentümer. Ein wesentlicher Grund für diesen Vorsprung dürfte im Bereich der gesetzlichen Rahmenbedingungen liegen, die für Gemeinnützige bei weiten „sanierungsfreundlicher“ gestaltet sind als z.B. im Bereich der Mietgebäude oder der Wohnungseigentumsgebäude.

Tabelle 8: Prozentueller Anteil der Wohngebäude in Österreich nach verschiedenen Bauperioden, bei denen im Zeitraum 1981 bis 1990 Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt wurde.

	Gesamt	vor 1920	1920-1944	1945-1960	1961 bis 1980	1981 und später
Einheit	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Privatpersonen	9,47	7,69	11,37	12,96	10,53	5,86
Gebietskörperschaften	9,14	5,57	11,74	10,59	11,55	2,96
Gemeinnützige Bauvereinigungen	13,37	4,12	21,48	17,29	16,74	0,52
sonstige juristische Personen	6,17	5,31	6,03	7,82	7,05	4,66
Gesamt	9,41	7,46	11,83	12,72	10,55	5,56

Quelle: ÖSTAT 93, HWZ 91

1.2.6.2 Fenstererneuerung

Nach Tabelle 7 gaben in der HWZ 91 13,7 % der Befragten eine Erneuerung *aller* Fenster ihrer Wohnung an. Da nach der Erneuerung *aller* Fenster gefragt wurde, werden in der HWZ 91 diejenigen Gebäude nicht als „saniert“ erfasst, bei denen die Fenster nur teilweise erneuert wurden⁵. Die so ermittelte Sanierungsrate stellt somit den unteren Grenzwert hinsichtlich der Fenstererneuerung dar. Gerade in mehrgeschossigen Wohngebäuden nach dem Miet- und dem Wohnungseigentumsrecht ist der Ersatz von Fenstern in einzelnen Wohnungen durchaus weit verbreitet.

⁵ Auf Anregung des Autors wurde für die Häuser- und Wohnungszählung im Jahre 2001 der Text auf wie folgt geändert: Erneuerung der Fenster im *überwiegenden* Teil des Gebäudes.

1.2.6.3 Dämmung der obersten Geschossdecke

Die Sanierung der obersten Geschossdecke wurde in der HWZ 91 nicht erhoben. Da keine weiteren Daten zur Verfügung stehen, kann hier nur eine sehr grobe Abschätzung erfolgen. Da die Sanierung der obersten Geschossdecke zu den wirtschaftlichsten Maßnahmen zählt, kann angenommen werden, dass sowohl im Zuge von Fassaden-sanierungen als auch bei Aufstockungen und Dachneudeckungen zumeist die oberste Geschossdecke gedämmt wird. Unter diesen Voraussetzungen wird die Sanierungsrate auf 15-20 % geschätzt.

1.2.6.4 Heizkesseltausch

Durch die Fortschritte in der Heizkesseltechnologie werden Heizkessel, die älter als 15 Jahre sind, als veraltet bezeichnet. Die technologischen Verbesserungen wurden nicht primär durch eine Steigerung des Kesselwirkungsgrades erreicht, sondern durch die Minimierung der Abstrahlverluste von ca. 4 % auf 0,4 % und eine verbesserte Regelung bei Teillastverhalten. Weiteres wird im Zuge einer Heizkesselerneuerung in den meisten Fällen die Kesselleistung reduziert. Früher war eine bis zu 50 %-ige Überdimensionierung üblich. Die Energieeffizienz war durch den niedrigen Wirkungsgrad bei Teillastverhalten sehr gering, wobei es oft durch thermische Sanierung ohne Heizkesselerneuerung zu einer weiteren Verschlechterung des Jahreswirkungsgrades kam. Unter Berücksichtigung aller genannten Verbesserungen kann bei Ersatz eines 15 Jahre alten Heizkessels durch eine moderne Anlage eine Erhöhung des Jahreswirkungsgrades um rund 25 % angenommen werden.

Untersuchungen weisen nach, dass in Österreich eine starke Überalterung der Kessel herrscht (KWI, 1995). Die Anzahl der in Österreich potentiell austauschbaren Altanlagen wird von der Vereinigung der österreichische Kessellieferanten auf insgesamt 960.000 Heizkessel geschätzt (Schönbäck 1996). Im Jahr 1993 wurden in Österreich 29.909 Stück Zentralheizkessel produziert. Weitere 67.126 Stück wurden importiert, lediglich 16.151 Stück exportiert. Im Inland wurden daher rund 80.800 neue Zentralheizkessel nachgefragt. Etwa 50 % wurden im Neubau installiert. Von den anderen 50 % wurde die Hälfte zum Austausch veralteter Zentralheizkessel (ca. 20.000 Stück) und der Rest für einen Austausch von Einzelöfen durch einen Zentralheizkessel verwendet.

1.2.6.5 Fernwärme

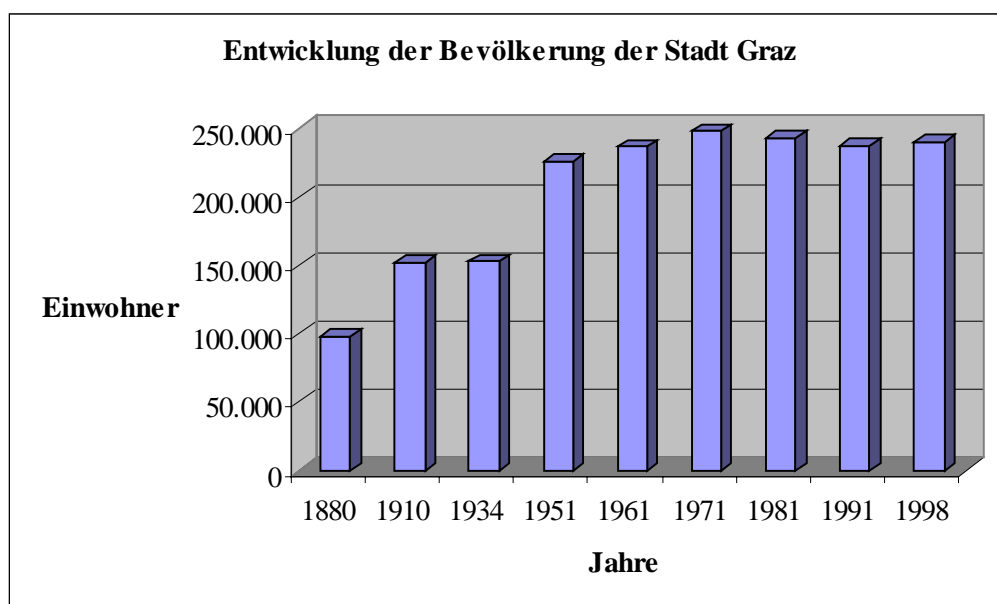
Laut [HWZ 91] wurden im Zeitraum 1981-1990 2 % der österreichischen Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der überwiegende Teil davon (1,79 %) wurde zwischen 1920 und 1980 erbaut.

1.3 Der lokale Wohnungsmarkt in Graz

1.3.1 Allgemeine Daten der Stadt Graz

Die Gesamtfläche von Graz beträgt 127,52 km², davon sind ca. 47 % als Bauland (ohne Straßenflächen) ausgewiesen. Nach der letzten Einwohnererhebung von 1998 beträgt die Einwohnerzahl in Graz ungefähr 240.513, die Bevölkerungsentwicklung wird in Abbildung 3 gezeigt. Hier ist jedoch eine Abnahme zu Gunsten der südlichen Grazer Umlandgemeinden zu beobachten. Die Abnahme der Wohnbevölkerung in der Stadt Graz wird in einer Größenordnung von ca. 3.000 – 4000 Einwohnern bis 2006 angenommen. Ohne entsprechendes Gegensteuern kann das Halten des derzeitigen Bevölkerungsstandes nicht erreicht werden. Graz wird voraussichtlich etwa 50 % der prognostizierten Ausenzuwanderung der Gesamtregion benötigen, um seine natürlichen Bevölkerungsverluste (negative Geburtenbilanzen, schwache nachrückende jüngere Jahrgänge) einigermaßen ausgleichen zu können.

Abbildung 3: Die Bevölkerungsentwicklung von Graz zwischen 1880 und 1998

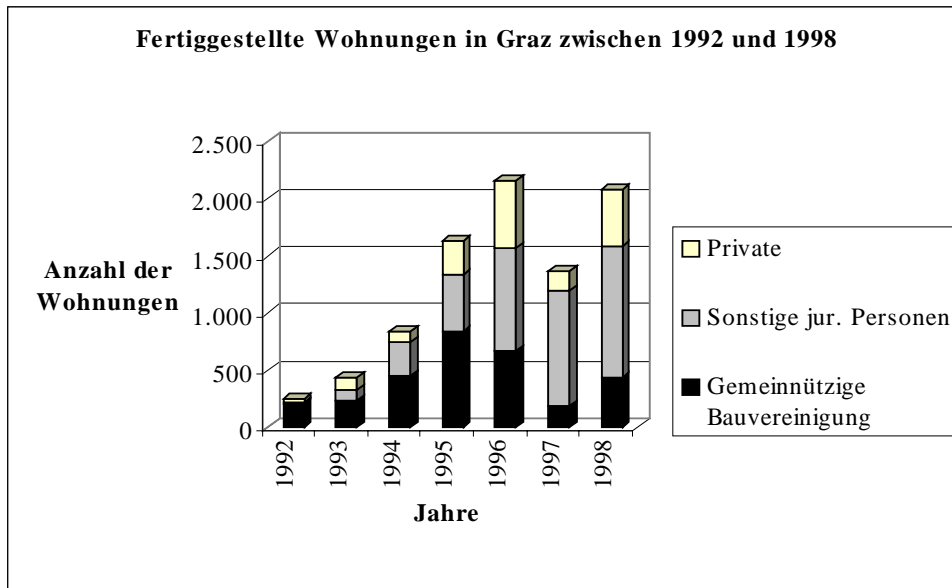


Quelle: Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen 1998: Statistisches Jahrbuch Graz 1998

1.3.2 Wohngebäudebereich

Trotz Verbesserung der städtischen Umweltsituation und der Sicherung gesunder Wohnbedingungen, hat die Stadt für viele ihre Attraktivität als Wohnort verloren. Es sind Flächenreserven (gewidmeter Baugrund) für insgesamt 37.500 Wohneinheiten vorhanden. Zwischen 1992 und 1998 wurden 87.461 neue Wohnungen in Graz errichtet (Abbildung 4).

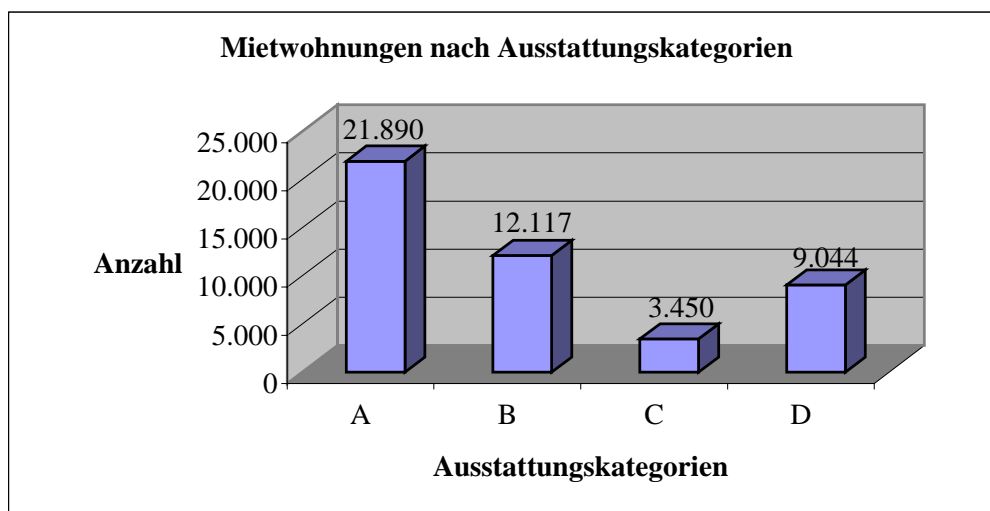
Abbildung 4: Fertiggestellte Wohnungen in Graz zwischen 1992 und 1998



Quelle: Stadt Graz: Stadtentwicklungskonzept 3.0

Nach den letzten Erhebungen von 1991 gibt es in Graz Stadt 46.501 Mietwohnungen mit einem durchschnittlichen Wohnungsaufwand von 2,6 – 3,4 Euro/m² und Monat (durchschnittlicher monatlicher Wohnungsaufwand in der Steiermark 4,3 Euro/m²), entsprechend den Ausstattungskategorien A mit Bad, WC und Zentralheizung, B mit Bad, WC und Einzelofenheizung, C mit WC und Wasserentnahme in der Wohnung, D nur Wasser oder keine Installationen (Abbildung 5). Zum Wohnungsaufwand zählen auch Betriebskosten, ausgenommen davon sind die Zentralheizungskosten.

Abbildung 5: Anzahl der Mietwohnung in Graz je nach Ausstattungskategorie³



Quelle: Arbeiterkammer Steiermark 1999: Regionalstatistik Steiermark 1999

1.3.3 Energieverbrauch

Bei der letzten Erhebung im Jahr 1993 lag der Energieverbrauch in der Stadt Graz bei insgesamt 23 500 MJ/Jahr (6 530 GWh). In der folgenden Tabelle 9 ist eine genaue Aufschlüsselung des Energieverbrauchs dargestellt. Rund ein Drittel des Energiebedarfs entfällt auf private Haushalte, mehr als ein Fünftel auf den Transportsektor, die restlichen 50 % teilen sich auf den öffentlichen Bereich, den Bereich Industrie und andere Verbraucher (Gewerbe, Handel etc.) auf. Auf Grund der geringen Anzahl von großen Industrieunternehmen innerhalb des Stadtgebietes ist der Anteil der Industrie am Gesamtenergieverbrauch vergleichsweise gering.

Bezüglich Energieträgerart führt immer noch Öl mit einem Anteil von 46 % (vor allem auf Grund des Transportsektors). Es folgen Strom (21 %) und Gas (14 %) als weitere Energieträger mit einem hohem Anteil am Gesamtverbrauch.

Tabelle 9: Gesamtenergieverbrauch in Graz 1993 (TJ/a)⁴

Energieträger	Priv. Haushalte	Öffentl. Sektor	Handel, Gewerbe	Industrie	Transport	Gesamt	
Strom	1 910	862	763	1 242	45	4 822	21%
Kohle	822	125	174	447		1 569	7%
Öl	2 182	1 220	1 587	1 131	4 827	10 947	46%
Gas	573	882	449	1 495		3 399	14%
Fernwärme	978	735	468			2 180	9%
Biomasse	438	16		136		590	3%
Total	6 903	3 840	3 441	4 452	4 872	23 508	100%
Anteil	29%	16%	15%	19%	21%	100%	

Quelle: Papousek et al 1997: Das Kommunale Energiekonzept KEK der Stadt Graz, KEK Bericht Nr. 20

2 WOHN- UND FÖRDERRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Was die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Einsatz von Garantiemodellen bei der Wohngebäudesanierung betrifft, sind in Bezug auf die hier primär interessante Zielgruppe der mehrgeschossigen Wohngebäude der späten fünfziger bis frühen siebziger Jahre einerseits die Bestimmungen des Wohnrechts sowie andererseits die Bauordnungen und die Regelungen in Bezug auf die Wohnbauförderung relevant.

Während das Wohnungsrecht Bundessache ist, liegen Bauordnung und Wohnbauförderung in der Kompetenz der Länder. Aus diesem Grund kann man nicht von österreichweit gültigen Rahmenbedingungen sprechen. Zum Teil sind die Unterschiede zwischen den Ländern gerade in Bezug auf die Fördersysteme für thermisch-energetische Gebäudesanierungen beträchtlich.

Im folgenden werden die im Zusammenhang mit der thermisch-energetischen Wohngebäudesanierung wesentlichen Bestimmungen des Wohnrechts dargestellt und im Hinblick auf ihre „Sanierungsfreundlichkeit“ beurteilt. In Bezug auf die Bauordnung wird vor allem der Frage nachgegangen, inwieweit die geltenden Bestimmungen der Bauordnung auf Sanierungen anzuwenden sind. Danach wird ein Überblick über die Verteilung und den Umfang der Wohnbauförderungsmittel in Österreich gegeben. Abschließend werden im Detail die geltenden förderrechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohngebäudesanierung in der Steiermark und in Wien dargestellt. Es handelt sich dabei um jene beiden Bundesländer, in denen die im Rahmen des vorliegenden Projekts betreuten Pilotprojekte vorbereitet und umgesetzt werden.

2.1 Wohnrechtliche Rahmenbedingungen

Im Gebäudebereich kommen je nach Gebäudetyp – Mietgebäude, Genossenschaftsgebäude, Wohnungseigentum – unterschiedliche rechtliche Grundlagen zur Anwendung. Das führt dazu, dass die Rahmenbedingungen für Sanierungsmaßnahmen (egal, ob diese mit oder ohne Garantiemodell umgesetzt werden) zum Teil recht unterschiedlich sind. Im folgenden werden die wesentlichen rechtlichen Bestimmungen zusammengefasst dargestellt. Danach erfolgt eine Beurteilung der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen in Bezug auf deren „Sanierungsfreundlichkeit“.

2.1.1 Beschreibung der rechtlichen Grundlagen

2.1.1.1 Mietrechtsgesetz (MRG)

Das Mietrechtsgesetz findet in folgenden Bereichen Anwendung: Miete von Wohnungen, Geschäfts- und Arbeitsräume aller Art in Objekten, die bis zum 30.6.1953 oder danach unter Einsatz von öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden (Vollanwendungsbereich des Mietrechts). Ausgenommen sind Heime, Hotellerie, Verkehrsbetriebe, Dienst-, Werks- und Naturalwohnungen sowie Mietverträge mit max. 1/2 Jahr Befristung bei Geschäftsräumen oder Kategorie A oder B als Zweitwohnung sowie Ferienwohnungen. In der Praxis heißt das, dass vor allem der Vorkriegsbestand und die in der Nachkriegszeit – mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln errichteten – Gemeindewohnungen in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen. Aus der kritischen Bauperiode der späten fünfziger bis frühen achtziger Jahre ist das MRG deshalb in erster Linie auf die Bestände an Gemeindewohnungen anzuwenden.

Für Mietverhältnisse in Gebäuden, die nach 1953 ohne öffentliche Fördermittel errichtet wurden, gelten lediglich die relativ allgemeinen Bestimmungen des ABGB, so dass hier gerade in bezug auf die Erhaltung und Verbesserung des Gebäudebestandes weitgehende Vertragsfreiheit herrscht. Die stellt insbesondere eine Problem bei Wohnungseigentumsgebäuden dar, in denen ein Teil der Wohnungen von den Eigentümern weitervermietet wurde (siehe unter 2.1.2).

Den Vermieter laut MRG trifft eine Erhaltungspflicht:

- a. Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses,
- b. Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses, jedoch nur bei ernsten Schäden oder Maßnahmen, die erforderlich sind, um den zu vermietenden Gegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben,
- c. Zur Aufrechterhaltung des Betriebs von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen (z.B. Wärmeversorgung). Wenn die Erhaltung einer bestehenden Anlage gegenüber einer vergleichbaren Neuanlage wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so ist eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,
- d. Neueinführung oder Umgestaltung auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung;
- e. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltung des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen (§ 3, Abs. 2, cif. 5).

Die Kosten der Erhaltungsarbeiten sind aus der Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre (einschließlich von gewährten Zuschüssen) zu decken. Reichen diese nicht aus, dann

- a. können auch zukünftige Mietzinseinnahmen (erwartete Mietzinsreserve der kommenden 10 Jahre) einbezogen werden,
- b. ist die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässig (§ 18 MRG).
- c. sind die Maßnahmen bei Kapitalknappheit nach Dringlichkeit zu reihen.

Der Vermieter hat auch nützliche Verbesserungen – nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten – u.a. in folgenden Bereichen durchzuführen:

- a. Wärmeversorgungsanlagen
- b. Fernwärmeanschluss
- c. Schalldämmung

Dies jedoch nur, wenn die Mietzinsreserve der letzten und kommenden 10 Jahre nach Berücksichtigung des allfälligen Aufwands für Erhaltungsarbeiten dafür ausreicht, ansonsten ist schriftliche Einigung mit der Mehrheit der Mieter notwendig. Die übrigen Mieter dürfen dabei weder finanziell belastet noch sonst übermäßig beeinträchtigt werden.

Die Höhe des Hauptmietzinses darf die im Richtwertgesetz vorgegebenen Werte nicht übersteigen. Für Zuschläge oder Abstriche von den Richtwerten, die sich auf eine Normwohnung beziehen, sind u.a. folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- a. Ausstattung, Lage der Wohnung im Gebäude, Lage des Gebäudes,
- b. Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat,
- c. Erhaltungszustand des Hauses (Abschläge).

Soweit die Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten nicht aus den Mietzinsreserven der letzten 10 Jahre und den Hauptmietzinseinnahmen der kommenden 10 Jahre gedeckt werden können, kann vom Vermieter bei Gericht eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden (§ 18). Der erste Schritt besteht in der Anhebung auf den maximal möglichen Kategoriemietzins. Sind die geplanten Aufwendungen auch dann noch nicht vollständig gedeckt, kann auch eine weitergehende Erhöhung beantragt werden, die nach dem Verhältnis der Nutzflächen auf die Mieter verteilt wird.

Energiekosten sind in den Betriebskosten nur insoweit enthalten, als es sich um die Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses handelt. Die Aufteilung der Kosten für Gemeinschaftsanlagen für die Beheizung des Objekts (zentrale Heizungsanlage) erfolgt – soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist – nach dem Verhältnis der Nutzflächen. Für Vermietungen vor dem 1.3.1994 kann – soweit die Hauptmiete unter den im MRG angegebenen Mindestmietzins (§ 45) liegen – die Differenz bis zum "Mindestmietzins" als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden.

2.1.1.2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Dieses Gesetz findet auf Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Genossenschaft, einer GesmbH oder AG, die ihren Sitz im Inland und von der Landesregierung als gemeinnützig anerkannt wurde, Anwendung.

Bei der Berechnung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung (§ 14) können u.a. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eingerechnet werden (zusätzlich können in einem bestimmten Ausmaße Rücklagen gebildet werden). Die Höhe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist nach dem Baualter gestaffelt und nach oben begrenzt (§ 14 d). Derzeit kann bei Gebäuden, die vor mehr als 20 Jahren bezogen wurden (wie dies bei den sanierungsbedürftigen Wohnungen der kritischen Bauperiode praktisch immer der Fall ist), monatlich ein EVB von 17,20 ATS/m² eingehoben werden, wobei 4 ATS/m² und Monat für die laufende Erhaltung (EVB I) und der Rest für umfassendere Sanierungsmaßnahmen (EVB II) vorgesehen sind.

Die Mieter sind spätestens 2 Monate, bevor Arbeiten aufgenommen werden, welche erhebliche Erhaltungs- und Verbesserungsmittel benötigen, von der Bauvereinigung über diese zu informieren. Reichen die nicht verbrauchten bzw. künftig im gesetzlichen Höchstmaß eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht aus, kann analog zum Mietrechtsgesetz bei Gericht eine Anhebung des Nutzungsentgelts beantragt werden (auf maximal 15 Jahre, wenn die Bestandsdauer der Maßnahme oder die Dauer einer öffentlichen Förderung den Zeitraum von 10 Jahren übersteigt, ansonsten maximal 10 Jahre).

Die Verpflichtung der Bauvereinigung zu Erhaltungsleistungen (§ 14a) ist hinsichtlich der Senkung des Energieverbrauchs sinngemäß dem Mietrechtsgesetz folgend festgelegt. Gleiches gilt für die "nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen" (§ 14b), d.h. Wärmeversorgungsanlage und Schalldämmung sind angeführt, nicht aber die thermische Gebäudesanierung.

In der Wohnrechtsnovelle 2000 wurde dem WGG als Neuerung eine „Contracting-Klausel“ hinzugefügt (§14, Abs. 5, Z5a), der zu Folge Contracting-Raten (also Entgelte, die auf Energieeinsparungen basieren) über eine maximale Dauer von 15 Jahren (bei früherer Refinanzierung der Maßnahmen entsprechend kürzer) in die Betriebskostenabrechnung

aufgenommen werden können. Der Wirtschaftsminister kann dazu über eine Verordnungsermächtigung nähere Bestimmungen betreffend die sachgemäße Festlegung der Contracting-Raten bzw. der Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maßnahmen erlassen.

2.1.1.3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen (WEG § 1). Wohnungseigentum kann nicht an Teilen, die der allgemeinen Benützung dienen, bestehen (z.B. Heizanlage des Gebäudes).

Auch im WEG gilt der Erhaltungs- und Verbesserungsbegriff des MRG.

In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft, zu denen Erhaltungsarbeiten zählen, entscheidet in der Regel die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer (§ 14). Dazu gehören u.a.:

- a. die Bildung einer angemessenen Rücklage,
- b. Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens, falls die Rücklage nicht ausreicht, um eine in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrende Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes zu decken.

Allerdings kann jeder einzelne Miteigentümer lt. § 13 a eine Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass Erhaltungsarbeiten im Sinne des Gesetzes (d.h. nach Maßgabe des Begriffs der Erhaltung aus dem MRG) durchgeführt werden. Für Verbesserungsarbeiten ist hingegen ein einstimmiger Beschluss der Wohnungseigentümer notwendig.

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage werden entsprechend dem Verhältnis der Anteile der Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode aufgeteilt.

2.1.2 „Sanierungsfreundlichkeit“ der wohnrechtlichen Bestimmungen

Im folgenden werden wohnrechtliche Bestimmungen dann als „sanierungsfreundlich“ eingestuft, wenn

1. der Gebäudeeigentümer gemäß den Bestimmung des Wohnrechts in ausreichendem Maß über Refinanzierungsmöglichkeiten für die thermisch-energetischen Sanierungsarbeiten verfügt;

2. möglichst wenige Gebäudenutzer (Mieter oder Wohnungseigentümer) die Möglichkeit haben, thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen durchzusetzen.

Dazu vorgelagert ist die Frage zu sehen, ob das Gesetz Maßnahmen der thermisch-energetischen Sanierung als Erhaltungsmaßnahme oder als Verbesserungsmaßnahme definiert.

2.1.2.1 Erhaltung oder Verbesserung?

Die Begriffsbestimmung zu Erhaltung und (nützlicher) Verbesserung basiert im gesamten Wohnrecht auf den gegenständlichen Bestimmungen des MRG. In Bezug auf Maßnahmen der thermisch-energetischen Sanierung definiert § 3 MRG: Die Erhaltung umfasst (...) die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches oder die der Senkung des Energieverbrauches sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen stehen.

Daraus ergibt sich, dass die thermisch-energetische Gebäudesanierung in der Tendenz den Erhaltungsmaßnahmen zugerechnet werden kann; vorausgesetzt, das Prinzip der Verhältnismäßigkeit bleibt gewahrt. Bei den Erhaltungsarbeiten wiederum ist zu unterscheiden zwischen

- a) privilegierten Arbeiten (dringliche Notwendigkeit, per Behördenbescheid angeordnet),
- b) notwendige Arbeiten und
- c) gleichgestellten Arbeiten: Zentral ist die Prüfung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses der Maßnahmen, d.h. die Kosten müssen in einem vernünftigen Verhältnis zu den einzusparenden Energiekosten stehen.

2.1.2.2 Genossenschaftswohnungen und andere Wohnungen gemeinnütziger Bauträger

Im WGG stehen dem Wohnungsverwalter (dem gemeinnützigen Wohnbauträger) die folgenden **Refinanzierungsquellen** für Maßnahmen der thermisch-energetischen Sanierung zur Verfügung:

- Erneuerungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB I und II), maximal 17,20 ATS pro m² und Monat;
- erhöhter EVB nach §14 WGG (entweder über Zustimmung aller Mieter oder über Antrag bei der Schlichtungsstelle) maximal über 10 Jahre;

- Aufschlag einer „Contracting-Rate“ auf die Betriebskostenabrechnung.

In der Praxis reichen die ordentlichen EVB für eine ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft einschließlich thermisch-energetischer Verbesserungsmaßnahmen aus, insbesondere wenn man die aus Ländermitteln gespeisten Sanierungsförderungen in Betracht zieht.

Lediglich bei jenen Objekten, wo über lange Jahre ein „Sanierungsstau“ entstanden ist, wo also erforderliche Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum hinweg nicht laufend durchgeführt wurden, bzw. dort, wo eine Gebäudehüllensanierung *gleichzeitig* mit einer Umstellung des Heizungssystems durchgeführt werden soll, wird manchmal der zulässige Kostenrahmen, der aus EVB und Förderungen refinanzierbar wäre, überschritten. Dies ist z.B. im Pilotprojekt in Graz der Fall. In diesen Fällen wäre im Normalfall eine Erhöhung des EVB bei der Schlichtungsstelle zu beantragen, wovon aber sehr viele gemeinnützige Bauträger zurückschrecken. Gemäß der Wohnrechtsnovelle 2000 wäre es nun möglich, zumindest einen Teil der Investitionskosten über eine Contracting-Rate in der Betriebskostenabrechnung zu refinanzieren. Da die gesetzlich vorgegebenen maximalen EVB sehr oft für eine ordentliche (vorzugsweise laufende) thermisch-energetische Sanierung ausreichen werden und die neue „Contracting-Klausel“ im WGG weiterhin einige Rechtunsicherheit beinhaltet (Verordnungsermächtigung des Wirtschaftsministers), bleibt abzuwarten, ob die „Contracting-Klausel“ in der Praxis tatsächlich häufig angewendet wird. Aus heutiger Sicht kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäudeverwalter eher Abstriche bei Sanierungsumfang und/oder -qualität machen werden, als dass sie den Schritt in rechtliches Neuland wagen.

Während im Hinblick auf die Refinanzierungsmöglichkeiten des Gebäudeverwalter das WGG insgesamt als „sanierungsfreundlich“ zu beurteilen ist, sind die **Durchsetzungsmöglichkeiten der Mieter** hingegen beschränkt. Lediglich eine Mehrheit der Mieter kann eine Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass Erhaltungsarbeiten im Sinne des WGG (d.h. nach Maßgabe der Definition der Erhaltung im MRG) durchgeführt werden. In der Praxis spielen die geringen Handlungsmöglichkeiten der einzelnen Mieter jedoch eine untergeordnete Rolle, da die Gemeinnützigen aufgrund eines wachsenden Angebotsüberhangs auf dem Wohnungsmarkt schon aus eigenem Antrieb ein steigendes Interesse daran haben, ihre Gebäude „in Schuss“ zu halten.

2.1.2.3 Mietgebäude

Laut MRG hat der Gebäudeeigentümer folgende **Möglichkeiten der Refinanzierung** von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen: Ist eine Energiesparmaßnahme bzw. Wärmedämmmaßnahme eine Erhaltungsarbeit, so kann der Vermieter auf die Mietzinsreserve zurückgreifen, wobei die letzten 10 Jahre herangezogen werden. Reichen die solcherart verfügbaren Mittel nicht aus, so können auch zu erwartende oder

anrechenbare Hauptmietzinse für jenen Zeitraum, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten erfahrungsgemäß wiederholen (maximal 10 Jahre), herangezogen werden. Reicht auch dies nicht aus, so kann der Vermieter gemäß § 18 MRG bei der Schlichtungsstelle eine Erhöhung des Hauptmietzinses beantragen.

Da umfassende thermisch-energetische Sanierungen in der Praxis kaum ohne eine Erhöhung des Mietzinses möglich sein werden, ist die Rechtsauslegung der Schlichtungsstellen entscheidend. Insbesondere zwei Aspekte sind hier von Bedeutung:

- Es kann häufig eingewandt werden, dass es dringlichere Erhaltungsarbeiten gäbe;
- Im Streitfall sind die Regeln zur Prüfung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses einer thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahme unklar. Es gibt hier offensichtlich regional unterschiedliche Rechtsauslegungen. Von Seiten der Gebäudeeigentümer wird oft darauf hingewiesen, dass bei den Schlichtungsstellen maximale Amortisationszeiten von 10 Jahren angesetzt werden. Dieses Rentabilitätsziel kann bei umfassenden thermisch-energetischen Sanierungspaketen nicht eingehalten werden, wenn lediglich auf das Verhältnis Investitionskosten zu Energiekosteneinsparung abgestellt wird. Sachverständige der Schlichtungsstellen weisen hingegen darauf hin, dass gerade bei Maßnahmen, deren Lebensdauer länger als 10 Jahre ist bzw. bei denen über einen längeren Zeitraum gefördert wird, man zunehmend von 15-jährigen Amortisationszeiten ausgehe. Außerdem werden zunehmend nicht die gesamten Investitionskosten der thermisch-energetischen Sanierung für den Kosten-Nutzen-Vergleich herangezogen, sondern lediglich die zusätzlichen Investitionskosten im Vergleich zu einer ordnungsgemäßen Erhaltung ohne thermisch-energetische Verbesserung. In jedem Fall besteht in diesem Bereich eine gewisse Rechtunsicherheit, die durch eine genauere Definition des Begriffs eines „angemessenen Kosten-Nutzenverhältnisses“ verringert werden könnte.

Interessanterweise wurde die „Contracting-Klausel“, wie sie mit der Wohnrechtsnovelle 2000 im WGG eingeführt wurde, nicht auch gleichzeitig ins MRG übernommen, obwohl sie gerade im MRG wegen der schwierigeren Refinanzierung von Sanierungsmaßnahmen aus den Mieten bzw. Mietzinsreserven sehr nützlich hätte sein können – während sie bei WGG-Gebäuden vermutlich nur sehr selten angewendet werden wird.

Damit ist es in MRG-Gebäuden prinzipiell nicht möglich, Investitionen auf die Betriebskostenabrechnung zu überwälzen. Zwar wird gelegentlich die Meinung vertreten, dass auch nach geltender Rechtslage bereits Entgelte, die auf Basis von Energieeinsparungen berechnet werden, in eine Betriebskostenabrechnung gem. MRG aufgenommen werden könnten⁶. Es ist aber kein Fall bekannt, bei dem ein solcher Ansatz in der Praxis versucht

⁶ Rosifka, Einspargarantie und Mieterschutz, Vortrag bei der E.V.A.-Veranstaltung „Modelle garantierter Einsparungen bei der Wohnhaussanierung, Salzburg, Dezember 1999

worden wäre. Offensichtlich ist die Rechtsunsicherheit hier für die Gebäudeeigentümer zu hoch.

Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung, Erhaltungsarbeiten durchzuführen, nicht nach dann kann dies durch die Mieter durchgesetzt werden, wenn von der Mehrheit der Hauptmieter die betreffende Erhaltungsarbeit eingefordert wird. Falls ein solcher Antrag gemäß § 6 MRG bei Gericht eingereicht wird, so wird im Streitfall die Rentabilität der Maßnahme durch einen Sachverständigen erfolgen. In Bezug auf thermisch-energetische Sanierungen kommt dieser Bestimmung in der Praxis jedoch kaum Bedeutung zu.

In Summe schränkt das MRG die Durchführung von thermisch-energetischen Sanierungen insbesondere durch die Limitierung der Refinanzierungsmöglichkeiten beträchtlich ein. Insbesondere im Vergleich zum WGG ist das kann das MRG nicht als „sanierungsfreundlich“ eingeschätzt werden.

2.1.2.4 Gebäude, die unter das Wohnungseigentums (WEG) fallen

Auch im WEG wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbegriff des Mietrechtsgesetzes übernommen. Das WEG unterscheidet zwischen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 MRG) und solche der außerordentlichen Verwaltung (Verbesserungsarbeiten). Die Kosten einer Erhaltungsarbeit sind von allen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile zu tragen. Die Erhaltungsarbeit kann von der Mehrheit der Miteigentümer – berechnet nach Miteigentumsanteilen – beschlossen werden. Kommt ein gültiger Beschluss zustande, so gibt es Anfechtungsrechte der überstimmten Minderheit. Das Gericht hätte als Schlichtungsstelle nach den Grundsätzen des § 3 des Mietrechtsgesetzes den Beschluss zu prüfen. Zählen Energiesparmaßnahmen nicht mehr zu den Erhaltungsarbeiten, so sind sie als Verbesserungsmaßnahmen zu qualifizieren. Zu deren Durchführung muss von der Hausverwaltung ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft eingeholt werden. Zu einer wesentlichen Vereinfachung ist es durch die Wohnrechtsnovelle aus dem Jahre 1994 gekommen. Beschlüsse bedürfen nicht mehr der Einstimmigkeit, ein Mehrheitsbeschluss genügt. Jedoch hat jeder überstimmte Wohnungseigentümer das Recht, den Beschluss innerhalb der Frist von drei Monaten ab Zustandekommen bei Gericht anzufechten. Das Gericht darf den Beschluss nur unter drei Bedingungen bestätigen: Entweder die Kosten werden ausschließlich von der beschließenden Mehrheit getragen, der finanzielle Aufwand kann unter Berücksichtigung von anstehenden Erhaltungsarbeiten aus der Rücklage gedeckt werden, oder es handelt sich überhaupt um eine Verbesserung, die vorteilhaft für alle Wohnungseigentümer ist.

In der Praxis zeigt sich, dass das WEG vor allem im Vergleich zum WGG in Bezug auf die **Refinanzierung** von thermisch-energetischen Sanierungen eine wesentliche Schwäche aufweist. Die Refinanzierung kann lediglich aus in der Vergangenheit gebildeten Rücklagen und aus zukünftigen Einzahlungen der Wohnungseigentümer in den Rücklagenfonds (zur Bedeckung eines Darlehens) erfolgen. Anders als in WGG-

Gebäuden, wo bei den Gebäudeverwaltern ein bestimmter Anreiz besteht die EVB innerhalb der gesetzlichen Limits an die tatsächlichen Erfordernisse anzupassen, fehlen im WEG-Bereich vor allem bei den größeren Gebäuden (ab 20 Wohneinheiten) offensichtlich diese Anreize. Das führt dazu, dass die Einzahlungen in den Rücklagenfonds bei großen WEG-Gebäuden nur sehr selten in ausreichender Höhe erfolgen, was einen „Sanierungsstau“ zur Folge hat. Wenn dann das Thema einer Sanierung im Raum steht, stellt sich bald heraus, dass eine umfassende Sanierung nur bei einer Erhöhung der Rücklagenzahlungen um 300 bis 500 % möglich ist. Das ist bei der Mehrheit der Wohnungseigentümer oft schwer durchzusetzen.

Gründe für die unzureichende Rücklagenbildung sind:

- Gerade bei älteren Gebäuden, wo vermehrt Eigentumswohnungen bereits von der „Erbengeneration“ besessen werden, ist ein sehr hoher Prozentsatz der Wohnungen vermietet. Die vermietenden Wohnungseigentümer kümmern sich meist kaum um Angelegenheiten des Hauses, weil sie von den Annehmlichkeiten oder Schwierigkeiten im Haus nicht direkt betroffen sind.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft existiert bei größeren Anlagen häufig nur auf dem Papier. Sehr häufig werden nicht einmal einjährlich Versammlungen abgehalten, was dazu führt, dass zum Beispiel in Fragen der Werterhaltung des Gebäudes überhaupt keine Entscheidungen getroffen werden⁷.
- Die Hausverwaltungen haben keinen Anreiz, eine Anpassung (d.h. Erhöhung) der Rücklagenbildung nach Maßgabe der tatsächlichen Erfordernisse vorzuschlagen, weil der diesbezügliche Arbeitsaufwand im Hausverwalterentgelt nicht abgegolten wird.

Insgesamt werden umfassende – auch thermisch-energetische – Sanierungen vom WEG nicht unterstützt, was in der Praxis dazu führt, dass die WEG-Gebäude aus der kritischen Bauperiode der späten fünfziger bis frühen achtziger Jahre im Vergleich zu WGG- und MRG-Gebäuden einen deutlich schlechteren Erhaltungszustand aufweisen. Dies gilt vor allem für großvolumige, mehrgeschossige WEG-Gebäude mit mehr als 10 bis 15 Wohneinheiten. Offensichtlich reicht die Regelung, wonach jeder einzelne Miteigentümer lt. § 13 a WEG eine Entscheidung des Gerichts darüber verlangen darf, dass Erhaltungsarbeiten im Sinne des Gesetzes (d.h. nach Maßgabe des Begriffs der Erhaltung aus dem MRG) durchgeführt werden, nicht aus, um umfassende Sanierungen auch in der Praxis zu initiieren.

⁷ Eine umfassende soziologische Untersuchung zu diesem Aspekt wurde vorgelegt von: Havel, M. et al.: Wohnungseigentum – Anspruch und Wirklichkeit, Entwicklung, Probleme, Lösungsstrategien, Forschungsbericht im Auftrag des BMWA, F 1395, Wien 1999

2.1.2.5 Vorschläge zur Verbesserung der Sanierungsfreundlichkeit der wohnrechtlichen Gesetze

Abbildung 6 ordnet die in Österreich geltenden Wohnrechtsgesetze hinsichtlich ihrer Sanierungsfreundlichkeit auf einer Skala ein.

- Am oberen Ende der Skala ist das WGG zu finden, dass insbesondere in Hinblick auf die im Gesetz eingeräumten Refinanzierungsmöglichkeiten für die Gebäudeverwalter als sanierungsfreundlich einzustufen ist. Insbesondere stehen mit den EVB Mittel zur Verfügung, die ausschließlich für die Erneuerung und Verbesserung eines bestimmten Objekts herangezogen werden können – und damit auch herangezogen werden. In Kombination mit den bestehenden Wohnbauförderungsmitteln ist die gesetzlich limitierte Höhe der EVB in der überwiegenden Anzahl der Fälle ausreichend. Solange keine größeren Kürzungen der Wohnbauförderungsmittel durchgeführt werden, steht daher lediglich – wenn überhaupt – eine geringfügige Erhöhung der EVB-Limits zur Diskussion. Diese erübrigt sich eventuell nach Einführung der Contracting-Klausel in der Wohnrechtsnovelle 2000. Allerdings ist diese noch nicht sehr klar ausformuliert.
- Das MRG ist in vielerlei Hinsicht problematisch. Insbesondere ist die Refinanzierung aus den Mieten bzw. Mietzinsreserven bei weitem untransparenter und mit höherer Investitionsunsicherheit verbunden als das System der EVB im WGG. Häufig sind Mietzinsreserven nur auf dem Papier zu finden, da sie ja auch für Investitionen in anderen Objekten herangezogen werden können. Zur Verbesserung der Refinanzierungssituation bei umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen wäre einerseits die Einführung einer – allerdings im Vergleich zum WGG detailliert ausformulierten – „Contracting-Klausel“ möglich. Andererseits könnte ein EVB-System ähnlich jenem des WGG überlegt werden, was jedoch einem Bruch mit der bisherigen Logik des MRG gleichkommen würde. Ergänzend könnte die Sanierungsfreundlichkeit des MRG dadurch angehoben werden, dass bei Verfahren nach § 18 (Erhöhung des Mietzinses im Zusammenhang mit Sanierungen) eine einheitliche Methode zur Kosten-Nutzen-Beurteilung von thermisch-energetischen Sanierungen vorgeschrieben wird (z.B. in einer Verordnung). Diese Methode müsste – im Gegensatz zur gegenwärtig weit verbreiteten Praxis – von den zusätzlichen Investitionskosten im Vergleich zu einer notwendigen Erhaltung ohne oder mit geringem thermisch-energetischem Effekt ausgehen⁸. Gleichzeitig wäre bei den maximal zulässigen Amortisationszeiten auf die Lebensdauer der Maßnahmen laut gültigen Normen abzustellen (bei energietechnischen Anlagen in der Regel 15 Jahre, bei Fassadenelementen 20 Jahre). Außerdem wäre es vorteilhaft im Sinne einer Forcierung der Sanierungstätigkeit in MRG-Gebäuden, wenn bereits ein einzelner Mieter bei Gericht die Durchsetzung von Maßnahmen mit einem angemessenen

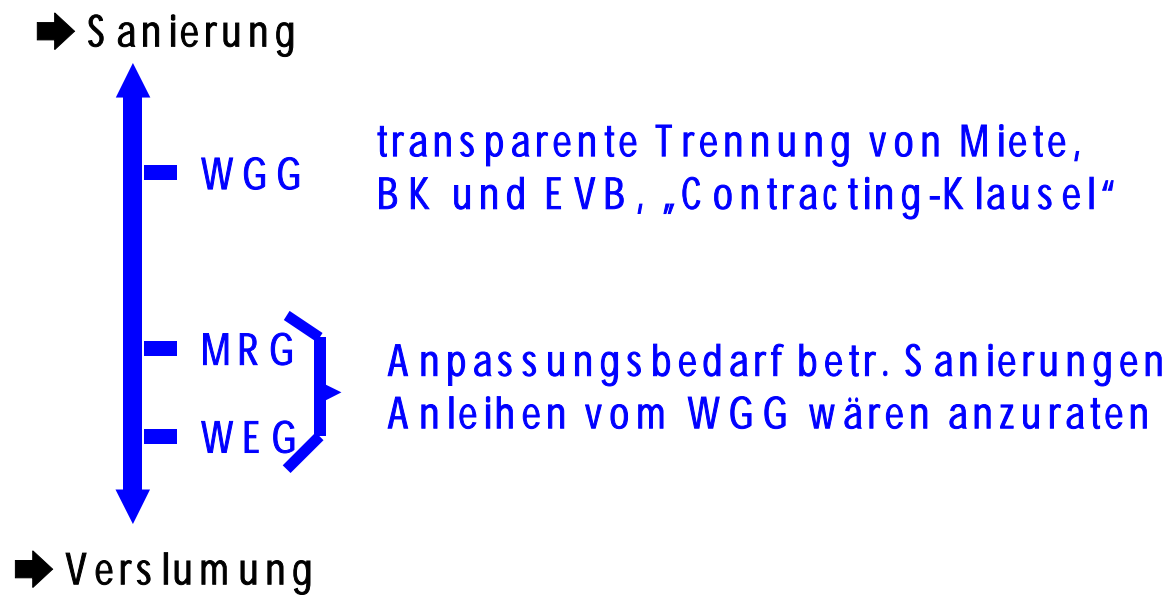
⁸ z.B.: Die Zusatzkosten einer Wärmedämmung der Fassade ergeben sich aus den Gesamtinvestitionen abzüglich der Investitionen die für eine Erhaltung der Fassade ohne Wärmedämmung (Gerüstkosten, Malerarbeiten) nötig gewesen wären.

Kosten-Nutzen-Verhältnis (wie oben dargestellt) bei der Schlichtungsstelle beantragen könnte.

- Im Hinblick auf das WEG ist ohne Zweifel dahingehend zu differenzieren, ob es auf kleinere Gebäude oder auf größere Wohnanlagen (ab 10-15 Wohnungen) angewendet wird. Während bei kleineren Wohngebäuden eine gewisse Überschaubarkeit, eine Identifikation der einzelnen mit dem Gesamtgebäude sowie eine ausreichende Kommunikation zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern angenommen werden kann, sind diese Voraussetzungen einer ordentlichen Gebäudeinstandhaltung bei größeren Anlagen in den überwiegenden Fällen nicht gegeben. Dies führt zu Rücklagenbildungen die um den Faktor 4 bis 5 unzureichend sind, um die Gebäudesubstanz in ihrem Wert zu erhalten und gleichzeitig thermisch-energetisch zu verbessern. In gar nicht wenigen Fällen (z.B. bei Objekten, bei denen schon seit 35-40 Jahren keine größeren Sanierungen mehr durchgeführt wurden) ist es durchaus nicht übertrieben, von einer Tendenz zur „Verslumung“ zu sprechen. Deshalb ist bei WEG-Gebäuden die Festschreibung von *Mindestrücklagen* (z.B. 60 bis 70% der im WGG festgelegten EVB-Limits) unerlässlich. Im Detail könnten daran unterschiedliche Regelungen geknüpft werden, wie z.B.:
 - a) Die gesetzliche Mindestrücklage darf nur dann reduziert werden, wenn die Schlichtungsstelle auf Antrag der Mehrheit der Wohnungseigentümer feststellt, dass sie in dieser Höhe für ein bestimmtes Objekt unangemessen ist.
 - b) Eine Erhöhung der Mindestrücklage auf ein angemessenes Maß (maximal bis zum EVB-Limits im WGG kann – in Anlehnung an den bestehenden § 13 a WEG – von einem einzelnen Miteigentümer bei der Schlichtungsstelle beantragt werden.
 - c) Bei Erhöhungen über die EVB-Limits hinaus ist weiterhin ein Beschluss der Mehrheit der Miteigentümer nötig.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einordnung der drei österreichischen Wohnrechtsgesetze auf der Skala der Sanierungsfreundlichkeit in Abbildung 6 nicht in erster Linie auf Basis einer theoretischen Analyse der einzelnen gültigen Normen, sondern auf Basis der Rechtsfolgen, wie sie aus der Statistik abgelesen werden können, erfolgt. Die HWZ 1991 zeigt ganz deutlich, dass die Sanierungsraten für thermische Gebäudehüllensanierungen bei WGG-Gebäuden mit rund 2 % in etwa doppelt so hoch sind wie bei MRG- und WEG-Gebäuden.

Abbildung 6: Skala der Sanierungsfreundlichkeit der Wohnrechtsgesetze



2.2 Bauordnung und Wohngebäudesanierung

Die Bauordnungen sind in Österreich Ländersache und sind daher länderspezifisch zum Teil stark unterschiedlich. Im Hinblick auf energetische Standards hat allerdings in den letzten Jahren nach Inkrafttreten der **Art. 15a B-VG-Vereinbarung** "über die Einsparung von Energie" zwischen Bund und Bundesländern im Jahr 1995 ein gewisser Vereinheitlichungsprozess stattgefunden. Da dieser Staatsvertrag im Art. 3 (1) neue Mindestvoraussetzungen an den Wärmeschutz von Gebäudeteilen enthielt, mussten die Bundesländer innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung ihre bauteilbezogenen Bestimmungen novellieren. Darüber hinaus ebnete die Art. 15a-Vereinbarung im Art. 3 (4) auch den Weg in Richtung der Einführung von Energiekennzahlen: "Anstelle dieser Mindestvoraussetzungen kann der Nachweis vorgesehen werden, dass durch andere Maßnahmen sichergestellt ist, dass ein Gebäude oder Gebäudeteil höchstens jene Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle oder höchstens jenen Heizwärmebedarf aufweist, der bei Einhaltung der in Abs. 1 festgelegten Anforderungen gegeben wäre. Der Nachweis hat durch festgelegte Verfahren gemäß dem Stand der Technik zu erfolgen, wobei zur Begrenzung des Energieverbrauchs maximal zulässige thermische Kennwerte bzw. energetische Kennzahlen diesem Verfahren zugrunde gelegt werden können."

Wie die Tabelle 10 zeigt, haben fast alle Bundesländer die in der Art. 15 a B-VG-Vereinbarung festgelegten k-Werte zum Teil unterschritten. In fast allen jüngeren Novellierungen haben die Bundesländer den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt, bei Überschreitung eines k-Werts mittels eines rechnerischen Nachweises (Methode ist zumeist freigestellt) darzustellen, dass bei dem Gebäude dennoch die maximal zulässige

energetische Kennzahl (ergibt sich durch Einsetzen der zugelassenen k-Werte in eine Vergleichsrechnung) nicht überschritten wird.

Im Zuge der nächsten "Novellierungsrunde" bei den Wärmeschutzverordnungen ist zu erwarten, dass der Übergang zur Festlegung von maximal zulässigen Energiekennzahlen (Heizwärmebedarf, Heizlast, spezifischer Transmissionswärmeverlust, LEK-Wert) erfolgt und bauteilbezogene k-Werte nur mehr als absolute Mindestanforderungen festgelegt werden.

Tabelle 10: k-Wert-Obergrenzen (W/m²K) laut baugesetzlichen Bestimmungen der Bundesländer

Stand: 2/2000	B	K	N	O	S	St	T	V	W
gültig seit/ab	'98	'97	'96	'95	'91	1997	'98	'96	'93
Außenwand	0,45	0,40	0,40	0,50	0,47- 0,56	Mehrfam. Haus: 0,50 Ein- u. Zweifam. H.: 0,40	0,35	0,35	0,50
Wände gegen unbeheizte Gebäudeteile u Feuermauern	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70- 0,83	0,70	0,50	0,50	
Wände gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	1,20	1,60	1,60	1,60	1,56	1,60	0,90	1,60	0,90
Decken gegen Außenluft, Dachböden, Durchfahrten	0,25	0,25	0,22	0,25	0,26- 0,30	0,20	0,20	0,25	0,20
Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile	0,40	0,40	0,40	0,45	0,37- 0,43	0,40	0,40	0,40	0,40
Decken gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	0,90	0,90	0,90	0,90	1,03	0,90	0,70	0,90	0,90
Fenster	1,70	1,80	1,80	1,90	2,50	1,90	1,70	1,80	1,90
Außentüren	1,70	1,80	1,80	1,90	2,50	1,70 / 1,90(Glastür)	1,70	1,90	1,70
Erdberührte Wände	0,40	0,50	0,50	0,50	0,55- 0,67	0,50	0,40	0,50	0,50
Erdberührte Fußböden	0,40	0,50	0,50	0,50	0,39- 0,47	0,50	0,40	0,50	0,40

Prinzipiell unterscheidet die Bauordnung im Hinblick auf ihre energierelevanten Bestimmungen nicht zwischen Altbausanierung und Neubau. In der Praxis erfüllen dennoch viele Sanierungen die gelten energierelevanten Bauordnungsbestimmungen nicht, und dies aus folgenden Gründen:

- **Vollzugsdefizit:** In vielen Fällen wurden in den letzten Jahren die Antragserfordernisse bei der Behörde reduziert. Sehr oft reicht bei Sanierungsmaßnahmen eine einfache Bauanzeige. Die Behörde ist damit immer weniger in der Lage, ein umfassendes Bild über die tatsächliche Sanierungstätigkeit zu erhalten.
- **Rechtkontinuität:** Bei Sanierungen, es sei denn bei einem Totalumbau, kommt das aktuelle Baurecht (bzw. die aktuellen Wärmeschutzvorschriften) nicht zur Anwendung, da von Seiten der zuständigen Länderbehörden in der Regel die Ansicht vertreten wird, dass dies dem Prinzip der Rechtkontinuität widersprechen würde. Damit darf es bei einer Sanierung nicht zu einer Verschlechterung im Vergleich zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung kommen. Wenn also jemand Fenster austauscht oder die Fassade saniert, müssen die aktuellen U-Werte nicht eingehalten werden, sondern lediglich die zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung gültigen Anforderungen.

2.3 Wohnbauförderung in Österreich

In Österreich wurden 1995 33,9 Milliarden öS für die Wohnbauförderung ausgegeben⁹. Fast 80 % davon gingen in den Bereich des Wohnungsneubaus. Es muss betont werden, dass die Daten von 1995 die Entwicklung der letzten Jahre ein wenig verzerren. Gerade in der letzten Zeit wurden österreichweit starke Bemühungen hinsichtlich der Umschichtung der Mittel in den Althausanierungsbereich gesetzt. Da jedoch die Förderung zumeist über bis zu 20 Jahre laufende Annuitäten erfolgt, ist eine merkbare Verlagerung der Mittel erst nach einer bestimmten Zeitversuch feststellbar.

2.3.1 Regionale Verteilung der Wohnbauförderung

1995 wurden insgesamt 33,9 Milliarden öS im Bereich der Wohnbauförderung ausgegeben. Der größte Anteil dabei ging davon nach Wien (27 %), gefolgt von Niederösterreich mit 15 %.

⁹ Alle Angaben in diesem Kapitel beruhen auf den Länderberichten, die die Bundesländer aufgrund §4 Abs.2 Wohnbauförderungsgesetz Zweckschutzgesetz für das Finanzministerium zu erstellen haben. Die Daten betreffen ausschließlich die Auszahlungen und Zusicherungen des Jahres 1995. Für spätere Jahre lagen keine Daten in der hier dargestellten Genauigkeit vor. Im Grundsätzlichen hat sich das Bild nach Meinung von verantwortlichen Ländervertretern jedoch in den letzten fünf Jahren nicht geändert

Tabelle 11: Regionale Verteilung der Ausgaben der Wohnbauförderungsgelder in Österreich 1995

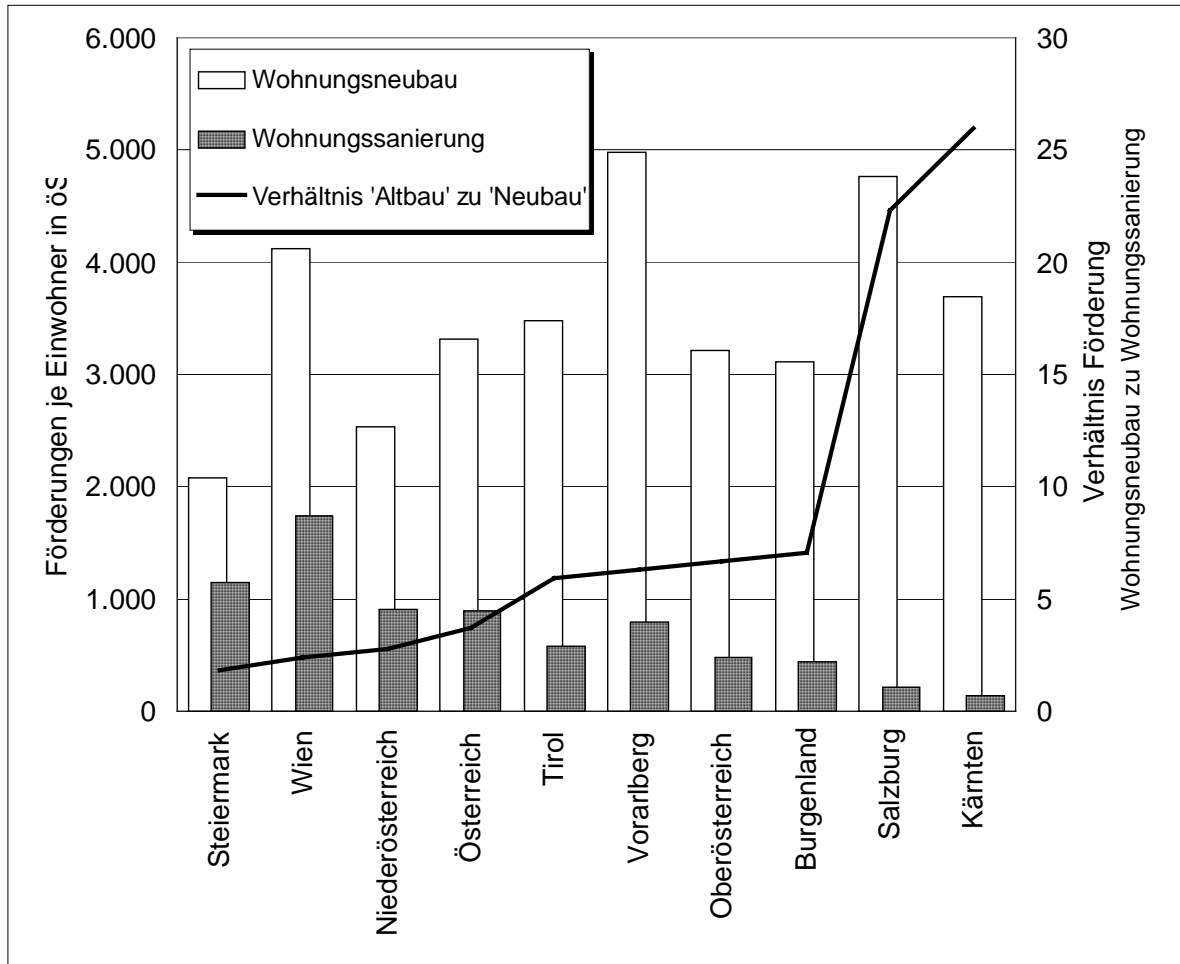
Gebiet	Neubau- förderung	Althaus- sanierung	Gesamt
	Mill. ATS	Mill. ATS	Mill. ATS
Steiermark	2.514	1.379	3.893
Wien	6.568	2.768	9.335
Niederösterreich	3.852	1.380	5.232
Tirol	2.297	386	2.684
Vorarlberg	1.712	272	1.984
Oberösterreich	4.443	667	5.109
Burgenland	855	121	976
Salzburg	2.424	109	2.533
Kärnten	2.075	80	2.155
Österreich	26.740	7.160	33.900

Quelle: Bundesministerium für Finanzen, Meldungen der Länder, Berechnungen der E.V.A.

2.3.2 Aufteilung in Neubauförderung und Althausanierung

Von den 33,9 Milliarden öS wurden österreichweit 78,9 % 1995 für die Neubauförderung aufgewendet. Hinsichtlich der einzelnen Bundesländer kommt es dabei zu großen Unterschieden. Während es in der Steiermark immerhin 35 % der gesamten Wohnbauförderungsmittel sind, sind es in einigen Ländern weniger als 5 %. In der Abbildung 7 ist ersichtlich, wie viel jedes Land für die Förderung des Neubaus und der Althausanierung aufwendet, sowie das Verhältnis der Aufwendungen zueinander. Als Bezugsgröße wurden die Aufwendungen je Einwohner herangezogen. Es zeigt sich, dass in Relation zur Einwohnerzahl in Wien am meisten für die Wohnbauförderung aufgewendet wird (5.862 öS/Einwohner), gefolgt von Vorarlberg mit 5.771 öS/Einwohner. Die geringste Förderung gibt es in der Steiermark mit 3.223 öS/Einwohner.

Abbildung 7: Aufwendung der Mittel für Neubau- und Wohnungssanierung 1995 in Österreich in Abhängigkeit der Bundesländer



Quelle: Bundesministerium für Finanzen, Meldungen der Länder, E.V.A

Während beim Neubau die durchschnittliche Förderhöhe ca. 500.000 ATS je Wohnung beträgt, sind es im Altbausbereich lediglich 50.000 ATS.

Ein erheblicher Teil (über 80 %) der im Jahr 1995 fertiggestellten 53.400 Neubauwohnungen (1996 und 1997: jeweils 58.000 Wohnungen) wurde mit Hilfe der Wohnbauförderung errichtet. Während es durch die in fast allen Ländern praktizierte Orientierung der Wohnbauförderung an energietechnischen Kriterien im Neubaubereich gelang, erhebliche Fortschritte bei der Verbesserung des spezifischen Energieverbrauches zu erreichen, steht diese Verbesserung der energetischen Qualität bei Sanierungen noch aus.

2.3.3 Zusicherungen 1995

Während die Daten über die tatsächlichen Ausgaben wegen der teilweise längerfristigen Zahlungsverpflichtungen nur die Gesamtsituation widerspiegeln, zeigen die durchgeführten Zusicherungen viel stärker auf, wie stark derzeit eine gezielte Förderung der Althausanierung erfolgt. Da jedoch über die längerfristige Entwicklung des Annuitäten- und Zinsmarktes sowie über die Rückzahlungsmodalitäten nur begrenztes Wissen besteht, sind Aussagen in diesem Bereich mit großen Unsicherheiten behaftet.

1995 wurden Förderungen in der Höhe von ca. 28 Milliarden zugesichert. Lediglich 15 % davon betrafen Sanierungen, der Rest ist für den Wohnungsneubau vorgesehen.

Die meisten Fördermittel für die Althausanierung wurden in der Steiermark zugesichert und zwar 35 % der Fördermittel (insgesamt 4,2 Milliarden öS). In Salzburg (insgesamt 6,3 Milliarden), Niederösterreich (insgesamt 2,6 Milliarden öS) und Kärnten (insgesamt 2 Milliarden) waren es 1995 weniger als 2 %. Die Daten 1995 lassen also nicht den Schluss zu, dass bis zu diesem Zeitpunkt bereits eine Umschichtung der Wohnbauförderungsmittel in Richtung Altbausanierung erfolgte. Vielmehr stieg der Anteil, der für den Wohnungsneubau von Seiten der Wohnbauförderung bereitgestellt wurde. Daten aus den letzten Jahren (1998 und 1999) die allerdings noch nicht für alle Bundesländer vorliegen, weisen jedoch darauf hin, dass in einzelnen Bundesländern das Neubauvolumen insgesamt – zum Teil drastisch – zurückgegangen ist und der Anteil der Althausanierungsförderung damit automatisch gestiegen ist.

Von den für den Sanierungsbereich ausgewiesenen 4 Milliarden Schilling wurden 1995 ca. 1,1 Milliarden aufgrund energierelevanter Maßnahmen zugesichert (660 Millionen ATS für Wärmeschutz, 340 Millionen für weitere energiesparende Maßnahmen, 90 Millionen öS für Fernwärme).

2.4 Sanierungsförderung in der Steiermark

2.4.1 Steirisches Wohnbauförderungsgesetz 1993

Unter dem Steirischen Wohnbauförderungsgesetz von 1993 fördert das Land Steiermark

- die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen,
- den Ersterwerb von Eigentumswohnungen,
- die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen,
- den Wohnungserwerb im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien und

- Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung oder Verbesserung der Wohnversorgung, der Ortserneuerung oder Wohnumfeldverbesserung.

Als Sanierungsmaßnahmen gelten notwendige Erhaltungs- und sinnvolle Verbesserungsarbeiten sowie energiesparende Maßnahmen an Wohnhäusern und Wohnungen. Folgende Maßnahmen mit energiesparenden Effekten werden gefördert:

- Verbesserungsarbeiten: Errichtung oder Umgestaltung von allgemeinen Anlagen eines Hauses wie z.B. Wasser-, Strom- und Gasleitungen Sanitäreanlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme, Personenaufzüge usw.
- Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen, Änderung der Grundrissgestaltung innerhalb einer Wohnung – jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten, Errichtung oder Umgestaltung von Schutzräumen.
- Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder obersten Geschossdecken.
- Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauches von Zentralheizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen, alternative Energieformen.

Man unterscheidet zwischen einer „Kleinen Sanierung“ und einer „Umfassenden Sanierung“.

2.4.1.1 Kleine Sanierung

Das Land Steiermark gewährt einen 25 %igen Annuitätenzuschuss für ein Bankdarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Der Höchstbetrag für die Sanierungskosten je Wohnung liegt bei 21.801,85 Euro. Werden für energiesparende Maßnahmen mindestens 7.267,28 Euro aufgewendet liegt der Höchstbetrag für die Sanierungskosten bei 25.435,49 Euro.

2.4.1.2 Umfassende Sanierung

Gefördert werden Gebäude mit mindestens drei Wohnungen und einem Sanierungsumfang von mehr als 21.801,85 Euro. Die Hälfte dieser Kosten muss auf Verbesserungen entfallen. Das Ansuchen stellt der Eigentümer oder Bauberechtigte. Gefördert wird in Form von Annuitätenzuschüssen (50 %) zu Darlehen und Krediten. Der Zuschuss erfolgt halbjährlich, die Laufzeit beträgt 15 Jahre. Die Baubewilligung muss zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 30 Jahre zurückliegen.

Ausnahmen: Fernwärmeanschluss, energiesparende und behindertenfreundliche Maßnahmen, auch Bauten jüngerer Datums. Sanierungsmaßnahmen sollen bei der „Kleinen

Sanierung“ abgeschlossen sein und es soll daher mit Rechnungen, welche nicht älter als 2 Jahre sind, eingereicht werden

Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften erhalten anstatt des Annuitätenzuschusses ein gefördertes Landesdarlehen mit einer Laufzeit von 22 Jahren (Verzinsung 1 %, degressive Tilgungsraten).

2.4.2 Förderung erneuerbarer Energieträger durch das Land

Das Land Steiermark gewährt Direktzuschüsse für Sonnenkollektoren, Holzheizungen und Fernwärmeanschlüsse und fördert Darlehen für Heizungsumstellungen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen bei bestehenden Gebäuden.

2.4.2.1 Solarförderung

Das Land Steiermark gewährt nicht-rückzahlbare Direktzuschüsse zu den Investitionskosten für eine Solaranlage für Einfamilienhäuser in der Höhe von 500,- ATS (36,3 €) pro m² Kollektorfläche, der Förderzuschuss im mehrgeschossigen Wohnbau liegt bei 2500,- ATS (181,7 €) pro m² Kollektorfläche. (bei einer Mindestkollektorfläche von 0,04 m² Kollektor pro m² Wohnnutzfläche). Die maximal geförderte Kollektorfläche beträgt 0,1 m² Wohnnutzfläche. Die Förderung kann auch von Dritten (z.B. Contractor) beantragt werden.

2.4.2.2 Holzheizung

Direktzuschüsse können gewährt werden für die Umstellung einer Raumheizung oder einer Heizung für betriebliche Zwecke, Warmwasserbereitung oder Prozessenergiebereitstellung auf Holzfeuerungsanlagen oder die Neuerrichtung solcher Anlagen, wenn vom Land eine Genehmigung gemäß Feuerungsanlagengenehmigungsverordnung 1992 vorliegt. Folgende Feuerungsanlagen kommen in Frage:

- Automatische Feuerungen: Zuschuss höchstens 1.816,8 Euro
- Hackgutfeuerung
- Pelletsfeuerung
- Pelletkaminofen als Gesamtheizsystem
- Händisch zu bedienende Feuerungen: Zuschuss höchstens 872,1 Euro
- Stückholzkessel mit Pufferspeicher
- Kachelofen als Gesamtheizsystem

Der Zuschuss beträgt höchstens 25 % der nachgewiesenen Kosten ohne Mehrwertsteuer für Kessel oder Ofen, Brennstoffzubringung, Behälter, Montage. Bauliche Maßnahmen, Pufferspeicher oder Raumaustragung alleine und die Wärmeverteilung sind nicht förderbar. Bei Geschosswohnbauten wird der Höchstbetrag von 872,1 Euro bzw. 1.816,8 Euro pro Wohneinheit gewährt.

2.4.2.3 Fernwärmeanschlüsse

Die Fernwärmeförderung des Landes Steiermark kann nur vom Wärmelieferanten beantragt werden und wird für Wohnungen max. bis zu einer Höhe von 726,7 Euro bzw. 1.816,8 Euro bei Eigenheimen gewährt.

2.4.2.4 Heizungsumstellung

Die Umstellung bestehender Heizanlagen von Wohnungen auf Fernwärme oder eine automatische Holzheizung (Pellets, Hackgut) kann zusätzlich zum unter Pkt. 1.2.1. genannten Direktzuschuss gefördert werden mit einem 25 %igen Annuitätenzuschuss zu einem 10 Jahre laufenden Wohnhaussanierungskredit. Im Unterschied zu anderen Heizungsumstellungen braucht dabei die ausreichende Wärmedämmung des Gebäudes nicht nachgewiesen werden.

2.4.2.5 Solaranlagen

Nachträglich errichtete Solaranlagen, die nur zur Warmwasseraufbereitung dienen, können mit einem 25 %igen Annuitätenzuschuss zu einem 10 Jahre laufenden Wohnhaussanierungskredit von maximal 1.090,1 Euro gefördert werden. Für Anlagen, die zur solaren Teilheizung dienen, kann der Wohnhaussanierungskredit auf maximal 5.450,5 Euro erhöht werden.

2.4.2.6 Photovoltaikanlagen

Nachträglich errichtete Photovoltaikanlagen ab einer Größe von 0,2 kW können mit einem 25%igen Annuitätenzuschuss zu einem 10 Jahre laufenden Wohnhaussanierungskredit gefördert werden. Der Wohnhaussanierungskredit kann die gesamten Kosten der Anlage abzüglich anderer Zuschüsse (etwa durch die Gemeinde) umfassen, höchstens jedoch 21.801,9 Euro je Wohnung.

2.4.3 Förderungen der Stadt Graz

2.4.3.1 Solarförderung

Die Stadt Graz erklärt im Kommunalen Energie Konzept (KEK) bis zum Jahr 2010 200.000 m² Sonnenkollektorfläche zu errichten bzw. zu fördern („solar initiative Graz“).

Die Stadt Graz gewährt wie das Land Steiermark Direktzuschüsse zu den Investitionskosten einer Solaranlage (500,- ATS = 36,3 Euro/m² max. 2.180,2 Euro (30.000,- ATS) pro Anlage, 1000,- ATS bzw. 72,7 € für mehrgeschossige Wohnbauten), die Mindestkollektorgröße liegt bei 4 m².

2.4.3.2 Fernwärmeförderung

Gefördert werden von der Stadt Graz private Haushalte in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen für die Umstellung auf Fernwärme. Die Höhe dieser Zuschüsse ist unter anderem abhängig vom Haushaltseinkommen und der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und beträgt zwischen 25 % (doppeltes Mindesteinkommen) und 75 % (Mindesteinkommen) der anrechenbaren Umstellungskosten ohne Anschlusskosten.

2.5 Thermisch-energetische Sanierungsförderung in Wien

Seit Beginn des Jahres 2000 läuft in Wien mit der sog. THEWOSAN-Förderung eine eigene Förderungsschiene zweckgebunden für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen in Mehrwohnhäusern, unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen, den Rücklagen gem. § 14 WGG bzw. § 20 MRG und den zu erwartenden Einnahmen. Diese Förderschiene weist die folgenden Grundmerkmale auf:

- Art der Förderung: gestaffelter, einmaliger, verllorener Zuschuss zu den Investitionskosten je m² Nutzfläche¹⁰ (Nettonutzfläche = vermietbare Flächen + Hausbesorgerwohnung) von ATS 400,- bis 800,- bzw. max. 1/3 der Kosten.
- Staffelung je nach erreichter Energie- und Emissionseinsparung und nach Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen.
- Koppelung mit anderen Förderungen (z.B. Fernwärme, Solaranlagen) möglich.
- Abwicklung ganz oder teilweise über Contracting (oder genauer gesagt unter Einsatz von Garantiemodellen) möglich.

¹⁰ Nutzfläche (vermietbare Fläche zuzüglich Hausbesorgerwohnung)

- Refinanzierung: bei WGG-Gebäuden über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14 d (2) WGG (dzt. max. ATS 17,20 je m² Nutzfläche¹¹). Zwecks rascher Abwicklung sollte ein Großteil der Objekte ohne Schlichtungsstellenverfahren gemäß § 14 WGG bzw. § 18 MRG abzuwickeln sein.
- Eigenkapital- oder sonstige Kapitaleinbringungen (über Fremdfinanzierung hinausgehend) in beliebigem Ausmaß möglich. Refinanzierung als gestundete Eigenmittel, über HMZ-Erhöhung oder Contracting-Raten.
- Verordnung zum WWFSG 89 enthält prinzipielle Festlegung. Genauere Bestimmungen über Richtlinien, da besser nachjustierbar.

Was die Fördervoraussetzungen in der THEWOSAN-Förderschiene betrifft, so sind folgende Aspekte wesentlich:

- Bestimmungen des WWFSG: Baubewilligung liegt mehr als 20 Jahre zurück, Wohnhaus, Vereinbarkeit mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan;
- Maßnahmen *ausschließlich* im Bereich der Energieaufbringung (z.B. nur Kesseltausch) sind nicht förderbar;
- Vorlage eines thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes, in dem mehrere Maßnahmen zu einem integrierten Ansatz zusammengefügt werden;
- Verzicht auf die Verwendung H-FCKW und H-FKW-haltiger bzw. PVC-haltiger Baumaterialien.

Im einzelnen sind die folgenden Maßnahmen förderbar:

- Wärmedämmung umgebungsexponierter Bauteile (z.B. Fassaden, Dach);
- Maßnahmen zur Verminderung oder Beseitigung thermisch relevanter bauphysikalischer Mängel (z. B. Wärmebrücken);
- Thermische und/oder anlagentechnische Maßnahmen zur Steigerung der Behaglichkeit und des Wohnkomforts (z.B. höhere Wandtemperaturen durch Wärmedämmung);
- Maßnahmen zur Energieverlustminimierung;
- Einbau primärenergieeffizienter und/oder besonders energiesparender Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme (z.B. Fernwärme, Gas);

¹¹ Beispiel: Investitionskosten: ATS 2.400,-/m² Nfl. – Zuschuss ATS 800,- ergibt unter den derzeit (günstigen) Kapitalmarktbedingungen einen Refinanzierungsbedarf von etwa ATS 17,-/m² Nfl.

- Umstellung von fossilen Fest- und Flüssigbrennstoffen wie Kohle und Heizöl auf erneuerbare Energieträger bzw. Energieträger mit günstiger CO₂-Bilanz (z.B. Fernwärme, Solarenergie);
- Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Umgebungswärme (z.B. Wärmepumpen);
- Anlagen zur Wärmerückgewinnung aus Abwasser, Abluft, Kühleinrichtungen u.ä., Nutzung industrieller oder gewerblicher Abwärme;
- Nieder- und Mitteltemperatur-Heizwärmeverteilungssysteme mit hohem Strahlungsanteil;

Ursprünglich war für die Förderschiene ein Wohnbauförderungsvolumen von jährlich ATS 300 Mio. bis 500 Mio. Zuschussleistung vorgesehen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 61m² und einer angenommenen durchschnittlichen Zuschussleistung von ATS 700,- je m² ergibt sich bei einem jährlichen Budgetansatz von ATS 300 Mio. ein Sanierungsumfang von ca. 7.000 Wohnungen pro Jahr, bzw. von etwa 80.000 Wohnungen zwischen 2000 und 2010. Wird von einer jährlichen Zuschussleistung von ATS 500 Mio. ausgegangen, könnten knapp 12.000 Wohnungen pro Jahr, bzw. fast 130.000 Wohnungen bis 2010 thermisch-energetisch verbessert werden. Inzwischen hat man festgestellt, dass der Bedarf nach der Förderschiene bei weitem höher ist als angenommen. Bis Ende Oktober wurden bereits die ursprünglich budgetierten 500 Mio. ATS zugesichert, so dass von Seiten der Förderstelle davon ausgegangen wird, dass bis Jahresende rund 600 bis 700 Mio. ATS benötigt werden.