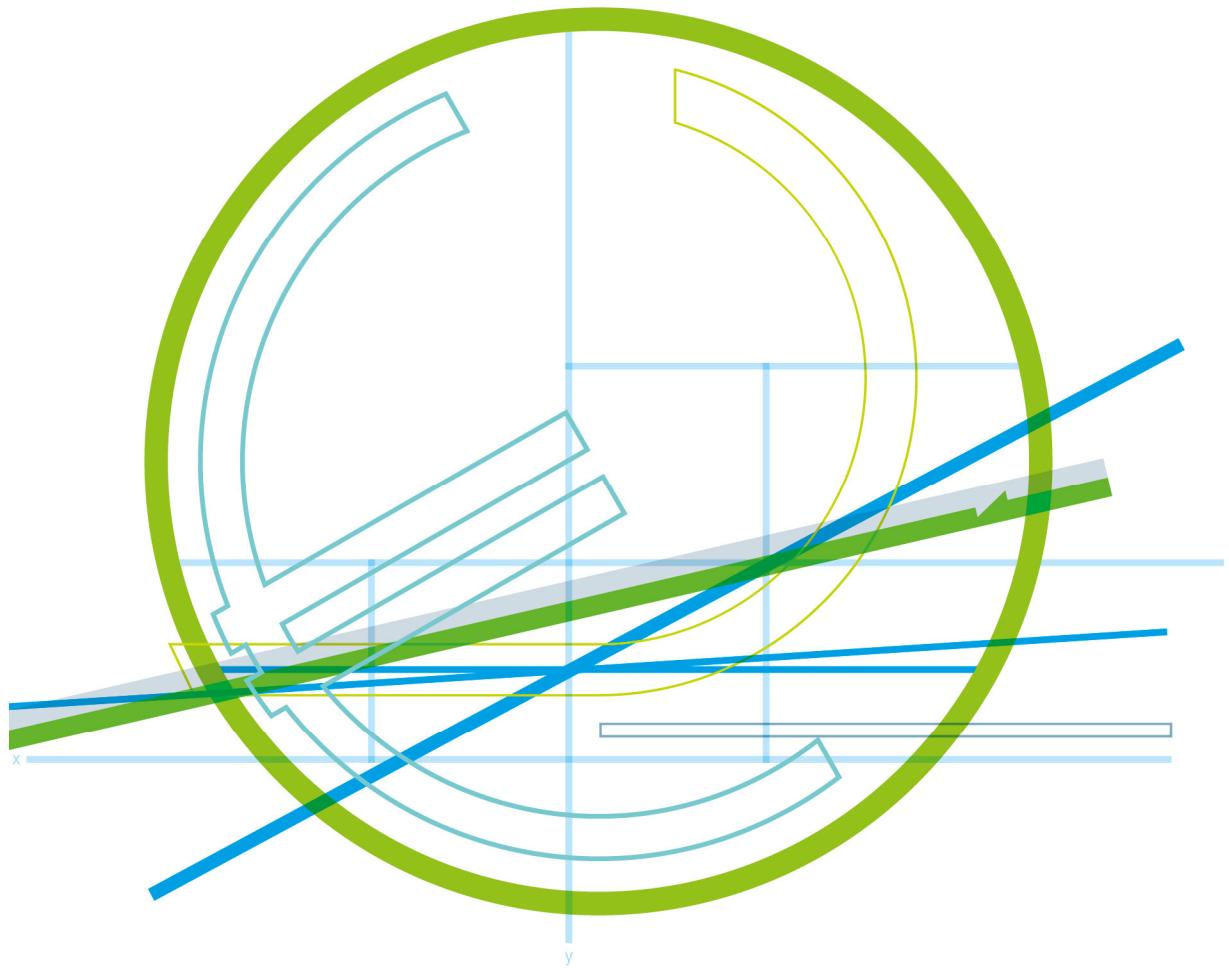


## WoZuBau

Zukunft Wohnbauförderung Energie-politische Effektivität der Wohnbau-förderung und Energieberatung steigern



## VORWORT

Die Publikationsreihe **BLUE GLOBE REPORT** macht die Kompetenz und Vielfalt, mit der die österreichische Industrie und Forschung für die Lösung der zentralen Zukunftsaufgaben arbeiten, sichtbar. Strategie des Klima- und Energiefonds ist, mit langfristig ausgerichteten Förderprogrammen gezielt Impulse zu setzen. Impulse, die heimischen Unternehmen und Institutionen im internationalen Wettbewerb eine ausgezeichnete Ausgangsposition verschaffen.

Jährlich stehen dem Klima- und Energiefonds bis zu 150 Mio. Euro für die Förderung von nachhaltigen Energie- und Verkehrsprojekten im Sinne des Klimaschutzes zur Verfügung. Mit diesem Geld unterstützt der Klima- und Energiefonds Ideen, Konzepte und Projekte in den Bereichen Forschung, Mobilität und Marktdurchdringung.

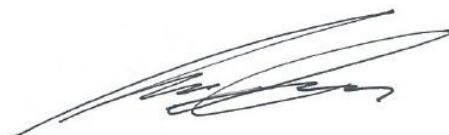
Mit dem **BLUE GLOBE REPORT** informiert der Klima- und Energiefonds über Projektergebnisse und unterstützt so die Anwendungen von Innovation in der Praxis. Neben technologischen Innovationen im Energie- und Verkehrsbereich werden gesellschaftliche Fragestellung und wissenschaftliche Grundlagen für politische Planungsprozesse präsentiert. Der **BLUE GLOBE REPORT** wird der interessierten Öffentlichkeit über die Homepage [www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at) zugänglich gemacht und lädt zur kritischen Diskussion ein.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm „Neue Energien 2020“. Mit diesem Programm verfolgt der Klima- und Energiefonds das Ziel, durch Innovationen und technischen Fortschritt den Übergang zu einem nachhaltigen Energiesystem voranzutreiben.

Wer die nachhaltige Zukunft mitgestalten will, ist bei uns richtig: Der Klima- und Energiefonds fördert innovative Lösungen für die Zukunft!



Theresia Vogel  
Geschäftsführerin, Klima- und Energiefonds



Ingmar Höbarth  
Geschäftsführer, Klima- und Energiefonds

## Einleitung

Für die Förderung des Wohnbaus wendet der Staat ca. 0,8% des BIP auf. Das starke Engagement des Staates im Wohnbau wird nicht nur mit den umfangreichen sozial- und wirtschaftspolitischen Lenkungseffekten der Wohnbauförderung gerechtfertigt, sondern insbesondere auch aufgrund ihrer großen energie- und umweltpolitischen Umsetzungskraft. Trotz einer massiven Ausweitung der Wohnfläche zwischen 1990 und 2011 um 45% (!) von ca. 280 auf 410 Mio. m<sup>2</sup> konnten die Emissionen im Sektor Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch von 14,4 auf 11,4 Mio. t CO<sub>2</sub>eq (1990 - 2010) reduziert werden. Bei der Implementierung der österreichischen Umwelt- und Klimaziele im Gebäudesektor kommt der Wohnbauförderung somit zentrale Bedeutung zu.

Bei der Implementierung der Klimaziele in der Wohnbauförderung spielt die Energieberatung eine bedeutsame Rolle. Die baubezogene Energieberatung in Österreich ist föderal über Energiebeauftragte und Landesenergieagenturen organisiert. In der Mehrzahl der Bundesländer ist die Beratung zu baubezogenen Förderungen fixer Bestandteil der Energieberatung und daher im standardisierten Energieberatungsprotokoll verankert.

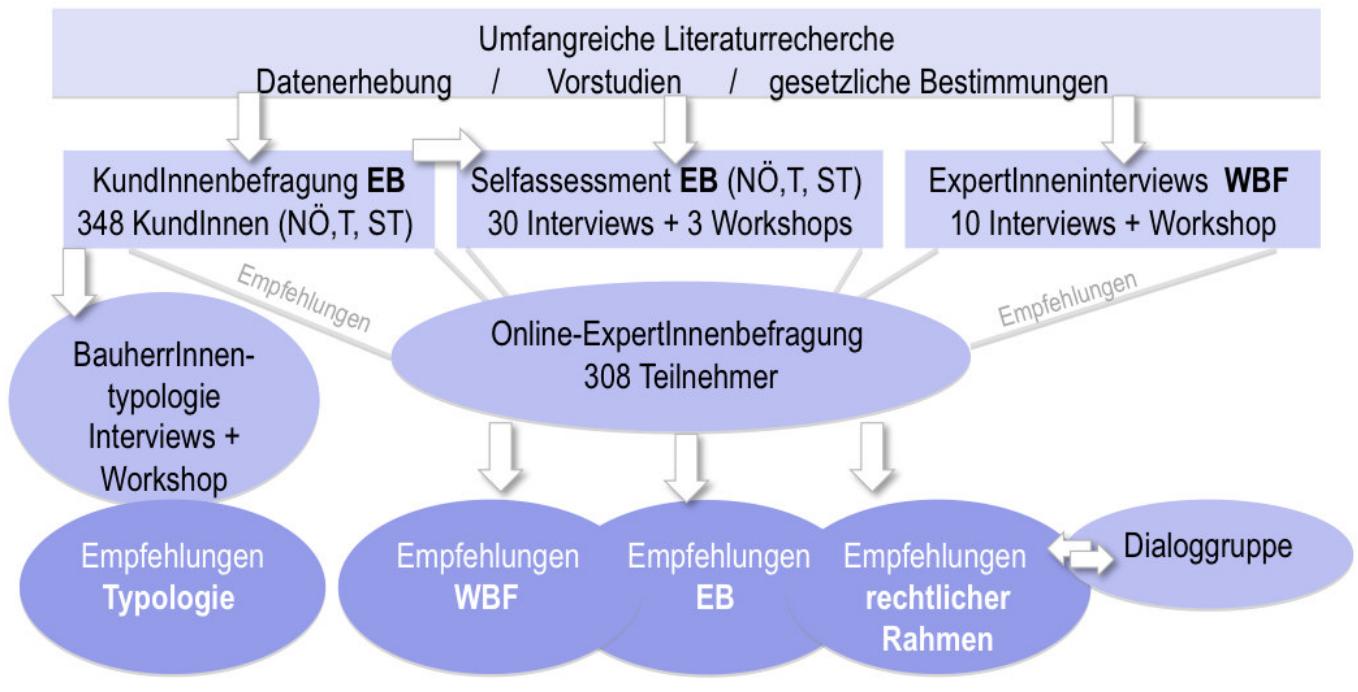
Die Erfolge der Wohnbauförderung und der baubezogenen Energieberatung sind unbestritten, deren Wirkungsweisen aber noch unzureichend erforscht. Die vorliegende Studie kann insofern zu einer signifikanten Verbesserung der Effektivität dieser Instrumente beitragen. Dies ist auch notwendig angesichts der langfristig erforderlichen Emissionseinsparungen im Gebäudesektor bis hin zu „zero emission“.

Gleichzeitig gilt es Know-how zu liefern, um sicherzustellen, dass allfällige Kürzungen der Wohnbauförderungs- und Beratungsbudgets in geringstmöglichem Ausmaß auf Kosten ihrer Effektivität gehen.

### Verwendete Methoden und Aufbau der Arbeit

In einem von starken politischen und wirtschaftlichen Interessen geprägten Umfeld wie der Wohnbauförderung und Energieberatung ist es eine große Herausforderung, über Forschungsprojekte Empfehlungen in die öffentliche Debatte einzubringen. Im Projekt WoZuBau ging es dementsprechend nicht nur darum, Lösungen zu entwickeln, sondern diese in der „Scientific Community“ auszutesten und als Empfehlungen in einem umfangreichen Stakeholderprozess in der Fachöffentlichkeit zu diskutieren und zu verankern. Während der eineinhalbjährigen Projektlaufzeit wurden die einschlägige Literatur und Datenbasis analysiert und zahlreiche Interviews geführt. Die einbezogenen Energieberatungsstellen führten Kundenbefragungen und Selbstevaluierungen durch. Aus der Analyse von Vorstudien und der Auswertung der KundInnenbefragung wurde eine BauherrInnentypologie abgeleitet. Die erarbeiteten Ergebnisse wurden im Rahmen mehrerer Workshops vertieft. Schließlich wurden die vorläufigen Ergebnisse in einer umfangreichen Online-Expertenbefragung vorgestellt und bewertet und in einer abschließenden Dialoggruppe mit Stakeholdern geschärft. Ergebnis dieses umfangreichen methodischen Ansatzes ist ein Katalog von Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung der Wohnbauförderung und baubezogenen Energieberatung.

Abbildung 1: Methoden und Projektaufbau



Quelle: WoZuBau, ÖGUT

Das Projekt ist in 6 inhaltliche Abschnitte gegliedert:

- Kapitel 1: Rahmenbedingungen Wohnbauförderung und baubezogene Energieberatung im rechtlichen und politischen Kontext
- Kapitel 2: Quantitative und qualitative Performance der Wohnbauförderung und baubezogenen Energieberatung hinsichtlich Klima- und Umweltzielen
- Kapitel 3: Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung
- Kapitel 4: Wirkungsanalyse der baubezogenen Energieberatung
- Kapitel 5: Entwicklung der BauherrInnentypologie
- Kapitel 6/7: Zusammenfassung und Empfehlungen „Zukunft Wohnbauförderung und baubezogene Energieberatung“

# Inhalt

Einleitung .....	5
Inhalt .....	7
1. Rahmenbedingungen .....	11
1.1 Wohnungspolitische Kompetenzverteilung .....	11
1.2 EU-Vorgaben zu Energieeffizienz im Wohnungswesen .....	12
1.2.1 Klima- und Energiepaket der EU .....	12
1.2.2 Erneuerbare-Energien-Richtlinie .....	12
1.2.3 Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie .....	12
1.2.4 Energieeffizienz-Richtlinie 2006 und 2012 .....	13
1.2.5 Strategische Ziele zur Energieeffizienz im Gebäudesektor .....	13
1.3 Nationale Umsetzung .....	14
1.3.1 Strategische Regierungsdokumente .....	14
1.3.2 Zivilrechtliche Umsetzung .....	15
1.3.3 Baurechtliche Umsetzung .....	16
1.3.4 Umsetzung in der Wohnbauförderung der Länder .....	16
1.3.5 Sanierungsziele in Regierungsdokumenten .....	16
1.3.6 Statistische Erfassung der Energieausweise .....	16
1.4 Wohnrechtlicher Rahmen .....	17
1.4.1 Sanierung im Wohnrecht .....	17
1.4.2 Wohnrechtsreform zu Energieeffizienz im Wohnungswesen .....	18
1.5 Baurechtlicher Rahmen .....	18
1.5.1 OIB-Richtlinien und Länderrecht .....	18
1.5.2 Die neuen Kennzahlen zur Energieeffizienz .....	19
1.5.3 Nationaler Plan .....	21
1.6 Rahmenbedingungen Wohnbauförderung .....	22
1.6.1 Entwicklung und Kompetenzzuordnung der Wohnbauförderung .....	22
1.6.2 Kooperationsmechanismen zwischen Bund und Ländern .....	23
1.6.3 Statistik von Wohnbauförderung .....	24
1.7 Rahmenbedingungen Energieberatung .....	25
1.7.1 Entwicklung und Kompetenzzuordnung der Energieberatung .....	25
1.7.2 Kooperationsmechanismen zwischen Bund und Ländern .....	26
1.7.3 Statistik Energieberatung .....	26
2. Quantitative und qualitative Performance .....	27
2.1 Performance Wohnbauförderung .....	27
2.1.1 Neubauförderung .....	27
2.1.2 Qualitative Performance Neubauförderung .....	29
2.1.3 Sanierungsförderung .....	33
2.1.4 Qualitative Performance Sanierungsförderung .....	36
2.1.5 Gebarung der Wohnbauförderung .....	37
2.1.6 Steuerliche Förderungen .....	39
2.1.7 Staatsausgaben für Wohnen .....	40

2.2	Sanierungsscheck des Bundes.....	40
2.2.1	Konzeption.....	40
2.2.2	Kombinierbarkeit WBF der Länder und Bundesförderung .....	42
2.3	Performance Energieberatung.....	43
2.3.1	Kompetenzzuordnung und Ressourcen nach Bundesländern.....	43
2.3.2	Finanzierung der Energieberatung nach Bundesländern .....	46
2.3.3	Beratungsangebote nach Bundesländern – qualitative Performance .....	48
2.3.4	Beratungsangebote nach Bundesländern – Quantitative Performance .....	50
2.3.5	Beratungsangebote im Detail – NÖ, ST, T .....	53
2.3.6	Beratungssoftware.....	59
2.3.7	Einbindung der Energieberatung in die Wohnbauförderung – NÖ, ST, T .....	59
3.	Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung.....	63
3.1	Zieldefinitionen der Wohnbauförderung .....	64
3.1.1	Explizite Zieldefinitionen .....	64
3.1.2	Implizite Zieldefinitionen.....	64
3.1.3	Problematik der yielddimensionalen Wirkungsweise.....	65
3.2	Wirtschaftspolitische Lenkungseffekte .....	66
3.2.1	Wohnversorgung .....	66
3.2.2	Stabilisierung der Bauproduktion .....	67
3.2.3	Marktregulierende Funktionen .....	68
3.3	Sozialpolitische Lenkungseffekte .....	69
3.3.1	Konsumausgaben für Wohnen.....	69
3.3.2	Belastung durch Wohnkosten .....	71
3.3.3	Universelle Ausrichtung und Verteilungswirkung.....	72
3.4	Lenkungseffekte Energieeffizienz und Ökologie .....	74
3.4.1	Einsparungsziele im Gebäudesektor.....	75
3.4.2	Beitrag der Wohnbauförderung .....	75
3.4.3	Lenkungseffekte Energieeffizienz außerhalb der Wohnbauförderung .....	80
3.5	Lenkungseffekte Raumordnung und Flächenschonung .....	81
3.6	Herausforderungen.....	83
3.6.1	Sinkender Förderungsdurchsatz .....	83
3.6.2	Flucht aus der Förderung.....	84
3.6.3	Grenzen des monetären Anreizmechanismus .....	85
3.6.4	Fehlende Definition Sanierungsrate, daher kein Monitoring .....	85
3.6.5	Einzelmaßnahmen oder umfassende Sanierungen?.....	86
3.6.6	Prozessuale Ineffizienzen bei der Förderungsvergabe.....	87
3.6.7	Problematische Bestandsarten .....	87
3.6.8	Art, Komplexität und Zusammenspiel der Förderungen .....	88
3.6.9	Zielkonflikt soziale Treffsicherheit der Sanierungsförderung .....	89
3.6.10	Zukunft der Wohnbauförderung nach 2020.....	90
3.6.11	Kostenoptimaler Neubau und Sanierung .....	90
3.6.12	Verhinderung von Rebound-Effekten in der Sanierung .....	91
3.6.13	Sanierung öffentlicher Bauten.....	91

3.6.14 Raumordnung, Bodennutzung .....	92
3.6.15 Baurecht – Sanierungsanforderungen – Sanierungspflicht? .....	92
3.7 Best Practice Beispiele .....	94
3.7.1 Assanierungsförderung in der Steiermark .....	94
3.7.2 Kauf mit Gesamtsanierung in Niederösterreich .....	94
3.7.3 Frei wählbare Darlehenslaufzeit in Salzburg .....	95
3.7.4 Etappenweise umfassende Sanierung .....	95
3.7.5 Erfolgreiche Maßnahmen der Bewusstseinsbildung .....	95
3.7.6 Leuchtturmprojekte .....	97
3.8 Potenziale und Empfehlungen .....	98
4. Wirkungsanalyse der baubezogenen Energieberatung .....	99
4.1 Befragung der KundInnen der Energieberatung .....	99
4.2 Auswertung der KundInnenbefragung .....	100
4.2.1 Soziodemografische Merkmale der BeratungskundInnen .....	101
4.2.2 Ausgangssituation Gebäude .....	107
4.2.3 Besitzdauer, Alter und geplante Investitionen bei Sanierungsobjekten .....	109
4.2.4 Informationsquellen und Zufriedenheit .....	111
4.2.5 Motive – Maßnahmen – Förderungen .....	113
4.2.6 Anreizsystem Förderung .....	119
4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der KundInnenbefragung .....	121
4.4 ExpertInneninterviews und Selfassessment .....	123
4.4.1 Interviews mit EnergieberaterInnen und Stakeholdern .....	123
4.4.2 Selfassessment der Energieberatungen .....	127
4.5 Potenziale und Empfehlungen der Energieberatungen .....	130
5. Entwicklung der BauherrInnentypologie .....	131
5.1 Hintergrund .....	131
5.2 Methodisches Vorgehen .....	133
5.3 Best Practice Beratungsmodelle .....	134
5.3.1 Steiermark - Vor-Ort Energiecheck PLUS Beratung .....	135
5.3.2 Niederösterreich – Erstberatung – intelligente Hotline .....	137
5.3.3 Tirol – Beratung Energieservicestellen .....	139
5.4 Literaturrecherche Zielgruppentypologien .....	141
5.4.1 Studie: ENEF-Haus .....	142
5.4.2 Studie Energy Styles .....	144
5.4.3 Zusammenfassung .....	146
5.5 Systematisierungskriterien anhand der KundInnenbefragung .....	147
5.5.1 Sanierungsmotive und soziodemografische Merkmale .....	148
5.5.2 Bereitschaft für die Umsetzung von Maßnahmen .....	152
5.5.3 Nutzung von Beratungsdienstleistungen .....	156
5.5.4 Investitionsbereitschaft, Besitzdauer des Gebäudes und Gebäudealter .....	156
5.5.5 Einstellungen im Alltag .....	160
5.6 ExpertInneninterviews zur Typologisierung von BauherrInnen .....	162
5.7 Ausgewählte Typologisierungen der BauherrInnen .....	165

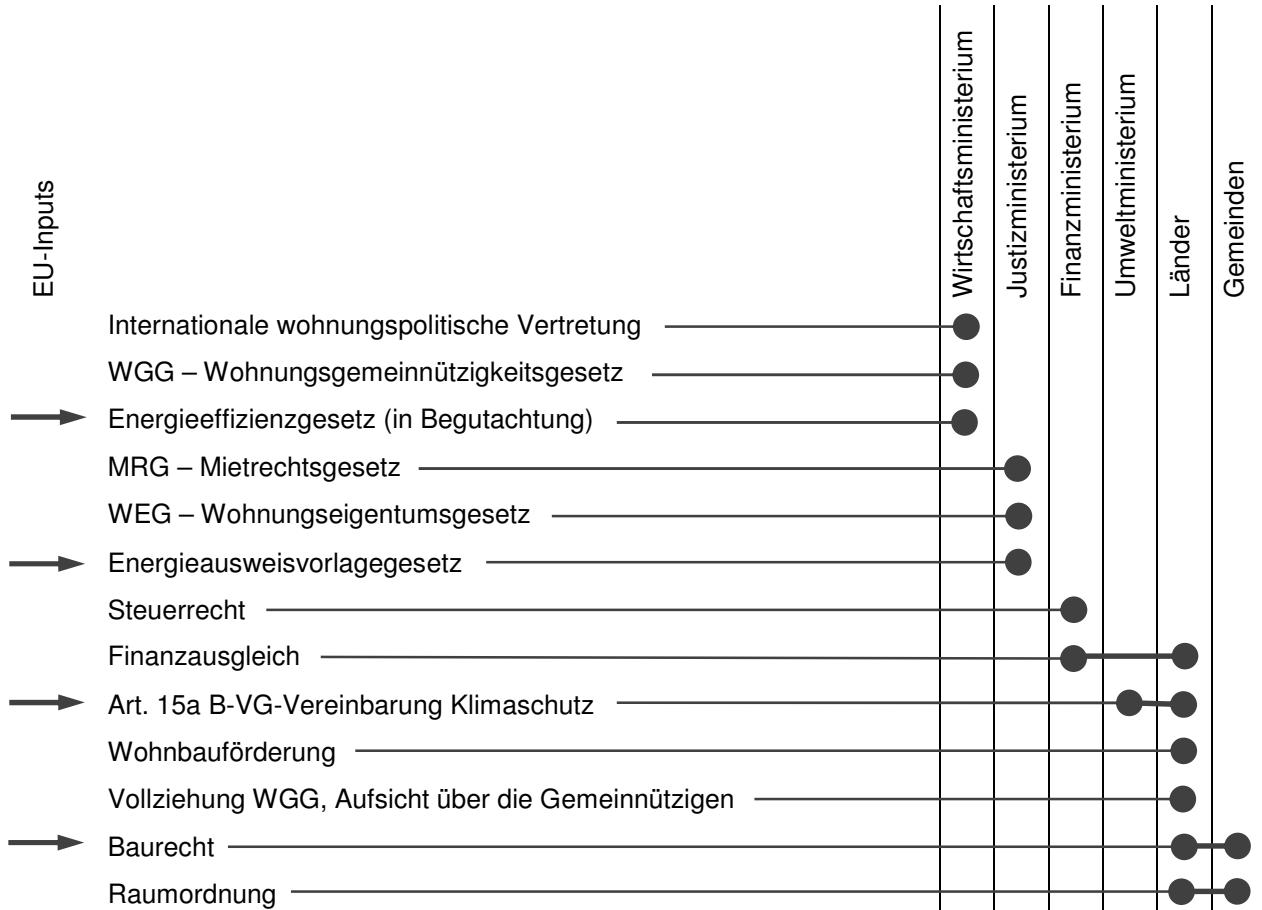
5.8	Zielgruppenspezifische Empfehlungen .....	169
5.8.1	Empfehlung A: Zielgruppen als Thema in der Energieberaterausbildung .....	169
5.8.2	Empfehlung B: Förderungsmodell „Step by Step“ .....	170
5.8.3	Empfehlung C: Förderungsmodell Altersgerecht und Energieeffizient.....	171
5.8.4	Empfehlung D: Förderungsmodell Sanierung beim Ankauf Eigenheime .....	171
5.8.5	Empfehlung E: Beratungsmodell „Energiecheck, Heizungscheck“ .....	172
6.	ExpertInnenbefragung zur Zukunft Wohnbauförderung und Energieberatung .....	174
6.1	Auswertung der Online ExpertInnenbefragung .....	174
6.1.1	Empfehlungen zur Wohnbauförderung .....	174
6.1.2	Empfehlungen zur baubezogenen Energieberatung .....	178
6.1.3	Empfehlungen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen .....	179
6.1.4	Die TeilnehmerInnen der ExpertInnenbefragung.....	181
7.	Zusammenfassung und Empfehlungen .....	184
7.1	Zusammenfassung .....	184
7.1.1	Rahmenbedingungen .....	184
7.1.2	Performance Wohnbauförderung .....	185
7.1.3	Performance Energieberatung .....	186
7.1.4	Zielgruppenorientierung - BauherrInnentypologie .....	187
7.2	Empfehlungen .....	189
7.2.1	Empfehlungen Wohnbauförderung .....	189
7.2.2	Empfehlungen Energieberatung .....	197
7.2.3	Empfehlungen zu bau-, wohn- und steuerrechtlichen Maßnahmen.....	200
7.2.4	Inputs für die kommende Art. 15a B-VG-Vereinbarung .....	205
7.3	Resümee und Ausblick .....	207
8.	Anhang.....	208
8.1	Vergleichender Abriss: Österreich, Deutschland und Schweiz.....	208
8.1.1	Wohnrechtlicher Rahmen Österreich .....	208
8.1.2	Wohnrechtlicher Rahmen Deutschland.....	210
8.1.3	Wohnrechtlicher Rahmen Schweiz .....	215
8.1.4	Förderungsinstrumente Deutschland .....	218
8.1.5	Förderungsinstrumente Schweiz.....	220
8.1.6	Energieberatung Deutschland.....	222
8.1.7	Energieberatung Schweiz .....	224
9.	Literatur .....	227
10.	Abbildungsverzeichnis .....	235
11.	Tabellenverzeichnis.....	237
12.	Kontaktdaten .....	239

# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Wohnungspolitische Kompetenzverteilung

Wohnungspolitik in Österreich ist im Kompetenzbereich des Bundesstaats (Zivilrecht, insb. Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Wohnungsgemeinnützigeitsrecht etc. sowie Steuereinhebung) bzw. der Länder (Wohnbauförderung, Raumplanung, Baurecht etc.), in geringem Umfang auch der Gemeinden. Die Komplexität der Kompetenzverteilung wird in Tabelle 1 veranschaulicht.

Tabelle 1: Kompetenzverteilung Wohnungswesen



Quelle: B-VG, IIBW 2012.

Bei Sachbereichen mit gemischter Kompetenz werden häufig Vereinbarungen zwischen den Gebietskörperschaften gemäß Artikel 15a des Bundes-Verfassungsgesetzes getroffen. Im Kontext der klima- und umweltpolitischen Inanspruchnahme der Wohnbauförderung sind zwei derartige Vereinbarungen von 2006 und 2008 von besonderer Bedeutung (s. Kap. 1.3.4, S. 16, und Kap. 1.6.2.2, S. 24).

## 1.2 EU-Vorgaben zu Energieeffizienz im Wohnungswesen

### 1.2.1 Klima- und Energiepaket der EU

Im Rahmen des im Jahr 2009 in Kraft getretenen EU Klima- und Energiepaketes wurden die 20-20-20-Ziele der EU festgeschrieben: Eine Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2020 um mindestens 20% gegenüber dem Stand von 1990 (30%, wenn sich andere Industrieländer zu vergleichbaren Senkungen verpflichten), die Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen auf 20% der Gesamtenergieproduktion und die Senkung des Energieverbrauchs um 20% des voraussichtlichen Niveaus von 2020 durch Verbesserung der Energieeffizienz. Zur Überprüfung der Zielerreichung wird in Emissionshandelssektoren (ETS) und Nichthandelssektoren unterschieden. Gemäß Klima- und Energiepaket sind die österreichischen Emissionen in den Non-ETS-Sektoren bis 2020 gegenüber 2005 um 16% zu reduzieren.

### 1.2.2 Erneuerbare-Energien-Richtlinie

Mit der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (2009/28/EG) wird der von den EU-Mitgliedsländern bis 2020 zu erreichende Anteil von erneuerbaren Energien an der verbrauchten gesamten Energie festgelegt. Österreich verpflichtet sich zu einer Erhöhung des Anteils von ca. 29% (2008) auf 34% (2020). Für den Wohnungsneubau und für größere Sanierungen muss bis Ende 2014 ein Mindestmaß an Energie aus erneuerbaren Quellen festgelegt werden. Die Umsetzung der Richtlinie erfolgt u.a. über die Energiestrategie Österreich (siehe Kap. 1.3.1.4, S. 15).

### 1.2.3 Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie

Die Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden von 2010 (Richtlinie 2010/31/EU, „EBPD recast“) ist wie die ursprüngliche Gebäude-Richtlinie von 2002 (2002/91/EG) als Rahmen-Richtlinie abgefasst, die wesentliche Aspekte der Umsetzungsregelungen den Mitgliedsstaaten überlässt. Sie beinhaltet u.a. folgende Regelungen:

- Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden soll zusätzlich zur thermischen Qualität der Gebäudehülle auch andere Faktoren einbeziehen, z. B. Heizungssysteme und Klimaanlagen, Nutzung erneuerbarer Energie, passive Heiz- und Kühllemente, Haushaltsstrom u.a. Diese Faktoren müssen bei der Ermittlung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden berücksichtigt werden.
- Zur besseren Abbildung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sind zusätzliche Energiekennzahlen notwendig, die über den Heizwärmeverbrauch (HWB) hinausgehen (s. Kapitel 1.5.2, S. 19).
- Alle neuen Gebäude müssen ab 2020 „nahezu energieautark“ sein (Fast-Nullenergie-Gebäude auf Basis des Primärenergieeinsatzes).
- Der öffentliche Sektor hat Vorbildwirkung und soll dementsprechend früher die anspruchsvollen Standards erreichen.
- Für größere Sanierungen (wenn u.a. mehr als 25% der Gebäudehülle betroffen sind) waren bereits mit der GebäudeRL 2002 thermische Mindeststandards zwingend vorgeschrieben. Mit der neuen Richtlinie fielen Ausnahmen z. B. für kleinere Gebäude. Die Mindeststandards gelten nunmehr auch für Eigenheime.

- Kostenoptimale Anforderungen: Die Qualität thermischer Sanierungen soll durch verpflichtende Kostenvergleiche (Benchmarks) gehoben werden, wobei unterschiedliche Sanierungstiefen auf Basis von Lebenszykluskosten gegenüberzustellen sind.
- Einführung eines Systems von Sanktionen.
- Energieeffizienz-Indikatoren sind in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen anzugeben.
- Die Mitgliedsstaaten haben nationale Fahrpläne zur schrittweisen Erreichung der festgesetzten Ziele bis 2020 auszuarbeiten und regelmäßig der Kommission zur Evaluierung vorzulegen.

Wichtige Regelwerke zur Umsetzung der EU-Vorgaben in Österreich sind die „OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz“ (OIB-RL6, s. Kap. 1.5.1, S. 18) mit der dazugehörigen Normreihe, der „Nationale Plan“ zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (1.5.3, S. 21), das Bundesklimaschutzgesetz (BKG) 2011 und die „15a Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen“.

#### **1.2.4 Energieeffizienz-Richtlinie 2006 und 2012**

Mit der Richtlinie 2006 (2006/32/EG) wurde für alle Mitgliedsstaaten ein Endenergieeinsparungsziel in der Höhe von 9% bis 2016 im Vergleich zum durchschnittlichen Endenergieverbrauch 2001-2005 festgelegt. Die Energieeinsparung soll durch Energiedienstleistungen (z. B. Informations- und Beratungsangebote an Energieverbraucher) und andere Energieeffizienzmaßnahmen erreicht werden. Ende 2012 trat die neu aufgelegte Energieeffizienz-Richtlinie (2012/27/EU) in Kraft. Eine wichtige Neuerung ist die Sanierungspflicht von öffentlichen Gebäuden (Art. 5 Abs. 1 RL 2012/27/EU). Jährlich müssen mindestens 3% der Bodenflächen von Gebäuden, die sich „im Eigentum der Regierung befinden und von ihr genutzt werden“ (ohne denkmalgeschützte Bauten und Militärgebäude, ohne Gebäude unter 500 m<sup>2</sup>) thermisch saniert werden. In den Vorverhandlungen zur Richtlinie stand die wesentlich ambitioniertere Vorgabe zur Diskussion, auch Landes- und Kommunalgebäude in die Sanierungspflicht einzubeziehen, was einen tatsächlichen Sanierungsboom notwendig gemacht hätte. Sichtbarere Konsequenzen erwartet man sich aus den Vorgaben für Unternehmen und Energieversorger. Energieunternehmen oder -verteiler müssen zur Erreichung des übergeordneten Energieeffizienzzieles der Union beitragen, indem im Zeitraum von 2014-2020 jährliche Energieeinsparungen von mindestens 1,5 % des jährlichen Energieabsatzes an Endverbraucher umzusetzen sind.

#### **1.2.5 Strategische Ziele zur Energieeffizienz im Gebäudesektor**

In ihrem „Fahrplan für den Übergang zu einer wettbewerbsfähigen CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft bis 2050“ (2011) skizziert die EU-Kommission die Einsparungsziele für die einzelnen Emittentengruppen, um das Gesamtziel einer Reduktion der Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95% gegenüber dem Stand von 1990 zu erreichen. Nach ihrer Analyse ist bei Gebäuden bis 2050 eine Emissionsminderung um nicht weniger als 90% umsetzbar (EC 2011). Im Grünbuch – Rahmen für die Klima- und Energiepolitik (EC 2013) wird als kostenoptimales Zwischenziel zur langfristigen Erreichung einer CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft eine Reduktion der Gesamtemissionen bis 2030 um 40% (im Vergleich zu 20% bis 2020) festgelegt. Wenngleich dies noch keine verbindliche Festlegung ist, muss

damit gerechnet werden, dass eine solche Größenordnung zukünftigen EU-Vorgaben zugrunde liegen wird (s. Kapitel 3.4.1).

## 1.3 Nationale Umsetzung

Die dargestellten EU-Vorgaben waren ausschlaggebend für die Ausarbeitung diverser Regierungsdokumente und Gesetze in Österreich. Deren chronologische Entwicklung wird hier in Anlehnung an frühere Studien (z. B. Amann 2010; IIBW 2012) dargestellt.

### 1.3.1 Strategische Regierungsdokumente

#### 1.3.1.1 Klimastrategie 2002

Mit der Klimastrategie sollte der Weg aufgezeigt werden, wie bis 2008/12 die für Österreich gelgenden Kyoto-Ziele erreicht werden können. Im Bereich „Raumwärme und Kleinverbraucher“ sollte die Trendfortschreibung (14,4 Mio t CO<sub>2</sub>eq im Basisjahr 1990) um 4 Mio t CO<sub>2</sub>eq unterschritten werden. Zur Umsetzung sollten sowohl ordnungspolitische Maßnahmen als auch Anreizfinanzierungen (Wohnbauförderung) zur Anwendung kommen. Der Rechnungshof kritisierte in einer Stellungnahme von 2008 Defizite bei der Umsetzung der Klimastrategie 2002 und empfahl u.a. eine Verschärfung der bau- und wohnrechtlichen Rahmenbedingungen (Rechnungshof 2008, S. 46).

#### 1.3.1.2 Klimastrategie Anpassung 2007

Die „Anpassung der Klimastrategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels 2008-2012“ von 2007 brachte eine deutliche Revision der Emissionsziele mit sich. Das vom Ministerrat beschlossene Dokument wurde allerdings nie von den Ländern ratifiziert. Sie ist aufgrund dessen rechtlich bis heute nicht bindend. Freilich hatte sie dennoch großen Einfluss auf kommende Regierungsdokumente. Wichtige geforderte Maßnahmen waren eine Erhöhung der thermischen Sanierungsrate auf zumindest 3% p.a. (2008-2012), mittelfristig auf 5%, die Prüfung steuerlicher Förderungen für die Sanierung des besonders problematischen Bestands an Eigenheimen, Impulse im Wohnungsneubau („vom Niedrigenergie- zum Passivhaus“), die Forcierung erneuerbarer Energieträger und die Einbeziehung von Energieeffizienz in die Raumplanung. Es wurden „Verbesserungen im Bereich des Wohnrechts“ eingefordert, allerdings ohne weitere Konkretisierung.

#### 1.3.1.3 Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode (2008)

Das bis 2013 geltende Regierungsprogramm listete folgende Vorhaben zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnbau auf (Regierungsprogramm 2008, S. 34, 80, 81, 120-2): Klarstellung der Kostentragung des Energieausweises, Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum, Dispositive Mindestrücklage im WEG, Erweiterung des Erhaltungsbegriffs, Anpassungen im Heizkostenabrechnungsgesetz, die „Beseitigung nicht-finanzieller Hindernisse für Investitionen in energetische Sanierungen“. Es enthielt im Gegensatz zu den deutlich konkreteren Sanierungszielen im Regierungsprogramm der Vorgängerregierung (thermische Sanierung sämtlicher Nachkriegsbauten bis 2020) unscharf formulierte Sanierungsziele („alle dringend notwendigen sanierungsbedürftigen Gebäude“) bis 2020. Mit der Wohnrechtsnovelle 2009 wurde eine einzige dieser Maßnahmen, die Kostentragung des Energieausweises, beschlossen. Zur Umsetzung zivilrechtli-

cher Teile der EU-Gebäuderichtlinie wurde 2012 das Energieausweis-Vorlage-Gesetz neu aufgelegt (BGBI I 27/2012, s. Kap. 1.3.2.2). Baurechtliche Teile der Gebäuderichtlinie wurden 2011 auf Länderebene im Rahmen der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ umgesetzt. Weitere v.a. wohnrechtliche Reformen blieben in dieser Legislaturperiode aus.

### **1.3.1.4 Energiestrategie Österreich (2010)**

Mit der Österreichischen Energiestrategie (Lebensministerium & BMWFJ, 2010) sollte zur Umsetzung des EU-Klima- und Energiepakets beigetragen werden. Wichtigstes nationales Ziel ist demnach die Stabilisierung des Endenergieverbrauchs bis 2020 auf Basis des Verbrauchs im Jahr 2005 (1.100PJ). In einem „Aktionspaket Gebäude“ wurden hohe thermische Standards im Neubau (Netto-Nullenergie-Gebäude und Siedlungsstrukturen), die Sanierung des Bestandes (linearer Anstieg der Sanierungsrate auf 3% bis 2020, Fokussierung bestehender Fördersysteme, Contracting, neue Energiedienstleistungen, steuerliche Sanierungsanreize, Anreize zur Sanierung von Nichtwohngebäuden), ein Umstieg auf erneuerbare Energieträger und wohnrechtliche Maßnahmen zur „sozial ausgewogenen Verbesserung der thermischen Qualität von Wohngebäuden“ (ebd., S.52) vorgeschlagen (zur Kritik an der Energiestrategie s. Amann & Mundt 2012, S. 96).

## **1.3.2 Zivilrechtliche Umsetzung**

### **1.3.2.1 Bundesklimaschutzgesetz 2011**

Das österreichische Klimaschutzgesetz 2011 (KSG) regelt in Umsetzung der Klimastrategie 2007 die anzustrebenden Treibhausgasemissionen in den Non-ETS-Sektoren, also auch im Sektor „Raumwärme und Kleinverbrauch“. Darüber hinaus werden Funktion und Zuständigkeiten eines Nationalen Klimaschutzkomitees bestimmt. Dieses soll Emissionshöchstmengen für 2013 bis 2020 sowie sektorenspezifische Maßnahmen zur Einhaltung dieser Grenzwerte festlegen. Es setzt sich aus Vertretern der Bundesministerien, Bundesländer, Interessensvertretungen und Nicht-Regierungsorganisationen zusammen und wird durch einen Beratungsbeirat unterstützt. Bislang wurden nur wenig konkrete Maßnahmenvorschläge vorgelegt.

### **1.3.2.2 Energieausweisvorlagegesetz 2006 und 2012**

Die EU-Gebäuderichtlinie 2002 wurde zivilrechtlich u.a. mit dem Energieausweisvorlagegesetz 2006 (EAVG) umgesetzt. Die neue EU-Gebäuderichtlinie machte eine Revision dieses Gesetzes mit dem EAVG 2012 (BGBI. I Nr. 27/2012) notwendig. Es beinhaltet u.a. Regelungen zur Vorlagepflicht von Energieausweisen, zur verpflichtenden Publikation des HWB-Werts und des Gesamtenergieeffizienz-Faktors bei Verkaufs- und Vermietungsanzeigen, sowie entsprechende Sanktionen.

### **1.3.2.3 Energieeffizienzgesetz (vor Beschlussfassung)**

Das im Entwurf vorliegende Österreichische Energieeffizienzgesetz umfasst eine Vielzahl von Neuerungen. In Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie sollen jährlich mindestens 3% der Bundesgebäude (Gebäudefläche) thermisch saniert werden. Im institutionellen Bereich sind die Schaffung einer nationalen Monitoringstelle und der massive Bedeutungszuwachs von Energieberatern hervorzuheben. Größere Betriebe (ab 50 Mitarbeiter) haben ein verpflichtendes Energiemanagement-

system einzuführen oder sich in maximal dreijährigem Abstand einem externen Energie-Audit zu stellen. Kleinbetriebe haben zumindest alle vier Jahre eine externe Energieberatung in Anspruch zu nehmen. Es wird die Einsetzung und Ausbildung von Energiebeauftragten in größeren Betrieben festgelegt. Durchgeführte Effizienzmaßnahmen sind der nationalen Monitoringstelle zu melden. Energielieferanten haben fortwährend bei ihren Kunden Energieeffizienzmaßnahmen durchzuführen und jährlich dadurch 1,5% des Energieverbrauchs zu reduzieren. Für die Anbieter von Energiedienstleistungen (Energieberatung, Energieaudits) werden Qualitätsstandards definiert.

### **1.3.3 Baurechtliche Umsetzung**

Die Umsetzung der bautechnischen Vorschriften der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht erfolgt über die OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ (s. Kap. 1.5.1). Für die schrittweise Entwicklung der baurechtlichen Standards bis zum Niedrigstenergiegebäude wurde ein Nationaler Plan entwickelt und umgesetzt (s. Kap. 1.5.3).

### **1.3.4 Umsetzung in der Wohnbauförderung der Länder**

Der Wohnbauförderung kommt seit den 1990er Jahren wesentliche Bedeutung bei der Umsetzung von Klimazielen im Wohnbau zu. Sie ist, ähnlich dem Baurecht, in der Kompetenz der Bundesländer. Dienen im Baurecht die OIB-Richtlinien der Vereinheitlichung, sind es bei der Wohnbauförderung eine Reihe von Vereinbarungen zwischen Bund und Ländern gemäß Art. 15a Bundes-Verfassungsgesetz, die letzte und zurzeit wichtigste „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2008 (s. Kap. 1.6.2.2, S. 24).

### **1.3.5 Sanierungsziele in Regierungsdokumenten**

Die Klimastrategie Anpassung 2007 und die Energiestrategie 2010 sahen eine Steigerung der jährlichen Sanierungsrate auf zumindest 3% vor. Das Regierungsprogramm 2008 enthielt eine nicht näher definierte Erhöhung der Sanierungsrate, wodurch „die thermische Sanierung sämtlicher Nachkriegsbauten (1950-1980) bis 2020 ermöglicht werden“ sollte. Mit dem Regierungsprogramm 2008 wurde diese Vorgabe relativiert und für 2020 das Ziel einer Instandsetzung „aller dringend sanierungsbedürftigen Gebäude“ ohne nähere Spezifikation ausgegeben. In Regierungsdokumenten auf Länderebene fehlen konkrete Sanierungsziele weitgehend. In der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2009 (s. Kap. 1.6.2.2, S. 24) wurde nur eine Verlagerung der Wohnbauförderungsmittel vom Neubau zur Sanierung und die Forcierung umfassender Sanierungen festgeschrieben.

### **1.3.6 Statistische Erfassung der Energieausweise**

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD 2002/91/EG und EPBD „recast“ 2010/31/EU) sieht Berichtspflichten vor, die die statistische Erfassung der Energieausweise möglichst vieler Gebäude notwendig macht. Die Umsetzung ist aus mehreren Gründen schwierig. Die verpflichtende Vorlage von Energieausweisen ist bei baubewilligungspflichtigen Maßnahmen im Baurecht (Länderkompetenz), bei Verkauf und Vermietung von Immobilien aber im Zivilrecht (EAVG, Bundeskompetenz) geregelt.

Die Einspeisung der Daten in eine zentrale Datenbank stößt auf technische und rechtliche Schwierigkeiten. Schließlich ist auf die vielfach unzulängliche Qualität der Energieausweise mit geeigneten Kontrollen zu reagieren.

Aufgrund des GWR-Gesetzes (BGBl. I Nr. 125/2009) wurde in Ergänzung zum neuen Gebäude- und Wohnungs-Register der Statistik Austria (AGWRII) eine Energieausweisdatenbank (EADB) geschaffen. Mittels landesrechtlichen Regelungen ist sicherzustellen, dass die relevanten Energieausweisdaten von den befugten Erstellern direkt in die EADB oder eine Länderdatenbank eingegeben werden.

Die EPBD „recast“ verpflichtet die Mitgliedsstaaten oder Regionen, über ein „independent control system“ einen „statistisch relevanten Anteil“ der ausgestellten Energieausweise zu überprüfen. Da die EADB aber nur eine Auswahl der Eingabedaten beinhalten soll, ist nicht klar, ob sie als ein solches Kontrollinstrument ausreichen wird. Mehrere Bundesländer (S, ST, K, V) haben bereits eigene Energieausweis-Datenbanken mit i.A. detaillierteren Inhalten aufgebaut. Sie greifen mehrheitlich auf die von der Energieberatung Salzburg entwickelte ZEUS-Datenbank zurück ([www.energieausweise.net](http://www.energieausweise.net), s. Kap. 2.3.6, S. 59). Es ist vorgesehen, mittels Schnittstellen eine Datenauswahl in die EADB einzuspeisen. Die Zugriffsrechte auf die EADB durch Bundes- und Länderdienststellen sowie die Ersteller der Energieausweise werden sukzessive geregelt (zuletzt BGBl. I Nr. 1/2013), eine umfassende konsistente Regelung scheint aber noch auszustehen. Noch ist die EADB in keinem Bundesland gesetzlich ausreichend verankert.

## 1.4 Wohnrechtlicher Rahmen

Das österreichische Wohnrecht ist derzeit kaum auf Erfordernisse der energetischen Verbesserung von Gebäuden ausgerichtet (Köppl et al. 2008; Amann & Weiler 2009). In den vergangenen Wohnrechtsnovellen einschließlich der Wohnrechtsnovelle 2009 wurden nur wenige Maßnahmen zu verbesserten Rahmenbedingungen für energieeffiziente Sanierungen gesetzt. Einzig im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sind weitgehend funktionsfähige Regelungen implementiert.

### 1.4.1 Sanierung im Wohnrecht

Die Wohnhaussanierung ist hinsichtlich Begrifflichkeiten übermäßig komplex. Im Wohnrecht spricht man von „Erhaltung“ bzw. „Verbesserung“ (§§ 3 und 4 MRG, §§ 14a und 14b WGG, § 28 WEG), im Steuerrecht von „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ bzw. „Herstellung“. Wohnungen sind „im jeweils ortsüblichen Standard“ zu erhalten (§ 3 Abs. 1 MRG). Erhaltung ist demgemäß mehr als bloßes Bewahren eines bestehenden Zustandes. Es wird davon aber keine fortwährende Modernisierungspflicht abgeleitet. Erhaltung wird v.a. auf Maßnahmen angewandt, die dem einzelnen Mieter oder Wohnungseigentümer zugutekommen, Verbesserung auf Maßnahmen, die vorwiegend der Allgemeinheit zugutekommen. Die Klassifizierung von thermisch-energetischen Maßnahmen wird u.a. deswegen von der bisherigen Judikatur nur bei erheblichem Reparaturbedarf der Erhaltung, sonst der Verbesserung zugeordnet. In der Wohnungsgemeinnützigkeit wurde der originelle Begriff der „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ eingeführt (§ 14a Abs. 2 Z 7), mittels dessen thermische Fassa-

densanierungen jedenfalls der Erhaltung zugeordnet werden, sofern sie mit öffentlicher Förderung finanziert werden. Die Unterscheidung in Erhaltung und Verbesserung hat umfangreiche wohn- und steuerrechtliche Konsequenzen: Erhaltungsmaßnahmen sind jedenfalls durchzuführen, Verbesserungsmaßnahmen nur bei Verfügbarkeit ausreichender Mittel (laufende Hauptmietterträgen, Mietzinsreserven, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Förderungen); Bei Erhaltungsarbeiten haben die Hausverwaltungen mehr Spielräume (ordentliche vs. außerordentliche Verwaltung im WEG); Instandhaltungsarbeiten sind gegenüber der Instandsetzung, zu der auch thermische Sanierungen zählen, steuerlich begünstigt (IIBW 2012, vgl. Riccabona & Bednar 2010, S. 29).

### **1.4.2 Wohnrechtsreform zu Energieeffizienz im Wohnungswesen**

Der Bund hat sich in der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG „über Maßnahmen im Gebäudektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2009 zu der Zieldefinition „einer Weiterentwicklung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steigerung der energieeffizienten Sanierungsrate und für die Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Elektrizitätsbedarfs von Gebäuden“ verpflichtet. Eine genauere Definition der wohnrechtlichen Vorhaben des Bundes blieb bei dieser Gelegenheit allerdings aus.

Im Regierungsprogramm 2008 sind eine Reihe wohnrechtlicher Reformen angeführt (s. Kap. 1.3.1.3, S. 14), von denen allerdings in der laufenden Legislaturperiode kaum welche umgesetzt wurden. Unter den verschiedenen Politikbereichen zählte in dieser Legislaturperiode das Wohnrecht zu jenen mit der schlechtesten Performance in der Umsetzung von Regierungszielen.

Die wohnrechtlichen Rahmenbedingungen für energieeffiziente Sanierungen in Österreich werden im Anhang, in Kapitel 8.1.1, im Verhältnis zur Situation in Deutschland und der Schweiz detailliert dargestellt.

## **1.5 Baurechtlicher Rahmen**

### **1.5.1 OIB-Richtlinien und Länderrecht**

Den österreichischen Bundesländern kommt wesentliche Bedeutung bei der nationalen Umsetzung von EU-Richtlinien zu, nachdem viele baubezogene Regelungsgegenstände in der verfassungsrechtlichen Kompetenz der Länder liegen. Zur Sicherstellung einer bundesweit einheitlichen Vorgangsweise gründeten die Länder 1993 auf Basis einer Art. 15a B-VG- Vereinbarung „über die Zusammenarbeit im Bauwesen“ das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB). Das OIB ist als Verein organisiert, dem ausschließlich die neun österreichischen Bundesländer angehören. In verschiedenen Aufgabenbereichen agiert das OIB als Behörde.

Als Koordinierungsplattform der österreichischen Bundesländer auf dem Gebiet des Bauwesens kommen ihm wichtige Aufgaben bei der Implementierung von EU-Vorgaben zur Energieeffizienz zu, insbesondere hinsichtlich der Bauproduktentrichtlinie (Akkreditierung von Zertifizierungsstellen, Erteilung europäischer technischer Zulassungen) und der Umsetzung der baurechtlichen Teile der

EU-Gebäuderichtlinie in österreichisches Recht durch die OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmschutz“.

Die OIB-Richtlinien sind die Basis der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften der Länder (nicht ihrer Verfahrensbestimmungen). Ein erstes Mal wurden 2007 die sechs Richtlinien (Brand- schutz, Schallschutz etc.) samt ergänzenden Materialien herausgegeben. In Umsetzung neu verlautbarer EU-Richtlinien wurden sie 2011 neu aufgelegt. Weitere Anpassungen sind in Vorbereitung. Die Erklärung ihrer rechtlichen Verbindlichkeit im Rahmen der einzelnen Bauordnungen obliegt den Ländern. Auch in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder wird auf die OIB-Richtlinien verwiesen. Eine enge Abstimmung der beiden Materien Bau- und Förderungsrecht ist von essenzieller Bedeutung für die Effizienz von Maßnahmen.

Die OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmschutz“ setzt thermisch-energetische Mindestanforderungen an Gebäude und definiert Energieeffizienz-Kennzahlen. Der OIB-Leitfaden „Energie- technisches Verhalten von Gebäuden“ enthält das Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Energiekennzahlen von Gebäuden. Bedeutsam sind weiters die Begriffsbestimmungen zu den OIB-Richtlinien, die beispielsweise die Definition einer „größeren Sanierung“ (in der Fassung von 2007 in anderer Form als „umfassende Sanierung“) enthält. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zeigt die aktuellen energetischen Anforderungen an Wohngebäude.

Tabelle 2: Energetische Anforderungen an Wohngebäude gemäß OIB-RL 2011

Neubau	$HWB = 16 \times (1+3,0/l_c) \text{ kWh/m}^2\text{a}$	max. 54,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Größere Renovierung	$HWB = 25,0 \times (1+2,5/l_c) \text{ kWh/m}^2\text{a}$	max. 87,5 kWh/m <sup>2</sup> a

Anm.: HWB = Heizwärmebedarf; Spezifische brutto-grundflächenbezogene Werte für die Referenzausstattung bezogen auf das Referenzklima;

$l_c$  = charakteristische Länge (Kehrwert des Oberflächen-Volums-Verhältnis)

Quelle: OIB-RL 6.

In Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie ist es ohnehin in Österreich geltendes Recht, dass bei umfassenden Sanierungen ambitionierte thermische Standards zwingend vorgeschrieben sind (OIB-Richtlinie 6). Mit dem Fallen der 1.000m<sup>2</sup>-Grenze durch die Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie 2010 wurden alle Gebäudegrößen unter diese Vorgabe gestellt, die allerdings bisher in Österreich nicht vollzogen wird (s. Kap. 3.6.15).

### 1.5.2 Die neuen Kennzahlen zur Energieeffizienz

In Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie wurden 2011 neue Kennzahlen zur Darstellung der Energieeffizienz von Gebäuden beschlossen, die die bisher alleinige Kennzahl des Heizwärmebedarfs (HWB) ergänzen. Die EU-Gebäuderichtlinie gibt keine Energiekennzahlen vor, setzt jedoch voraus, dass in nationalen Regelungen Kennzahlen eingerichtet werden, die das Konzept der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bestmöglich abbilden.

### a) Heizwärmebedarf (HWB)

Der Heizwärmebedarf hat sich als Energiekennzahl im Bau- und Wohnbauförderungsrecht seit rund 10 Jahren etabliert und ist mittlerweile auch Konsumenten ein Begriff. Der HWB bildet die thermische Qualität der Gebäudehülle ab.

Als Zwischenschritt für die nachfolgend beschriebenen Kennzahlen dient der Endenergiebedarf (EEB) als Summe aus Heizwärmebedarf (HWB), Warmwasserwärmebedarf (WWWB), Heiztechnik-Energiebedarf (HTEB) und Haushaltsstrombedarf (HHSB).

### b) Primärenergiebedarf (PEB)

Der Primärenergiebedarf bildet den gesamten Energiebedarf für den Betrieb von Gebäuden einschließlich aller Vorketten unter Berücksichtigung der Art der Energieaufbringung ab. Er berechnet sich aus dem Endenergiebedarf (EEB) und Konversionsfaktoren für die unterschiedlichen Energieträger.

### c) Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ )

Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ist die berechnete oder gemessene Energiemenge, die benötigt wird, um den Energiebedarf im Rahmen der üblichen Nutzung des Gebäudes zu decken (v.a. Raumklima). Beim GEE-Faktor handelt es sich um eine dimensionslose Kennzahl, die dadurch ermittelt wird, dass die tatsächliche Gebäudeausstattung (eingesetzte technische Systeme bei Gebäudehülle und Haustechnik) mit einer laut OIB-Leitfaden definierten Referenzausstattung verglichen wird. Diese bezieht sich auf die gesetzlichen Anforderungen der OIB-Richtlinie 2007 (EEB bei HWB 26 kWh/m<sup>2</sup>a). Es gilt somit die Formel  $f_{GEE} = EEB_{lst} / EEB_{26}$ .

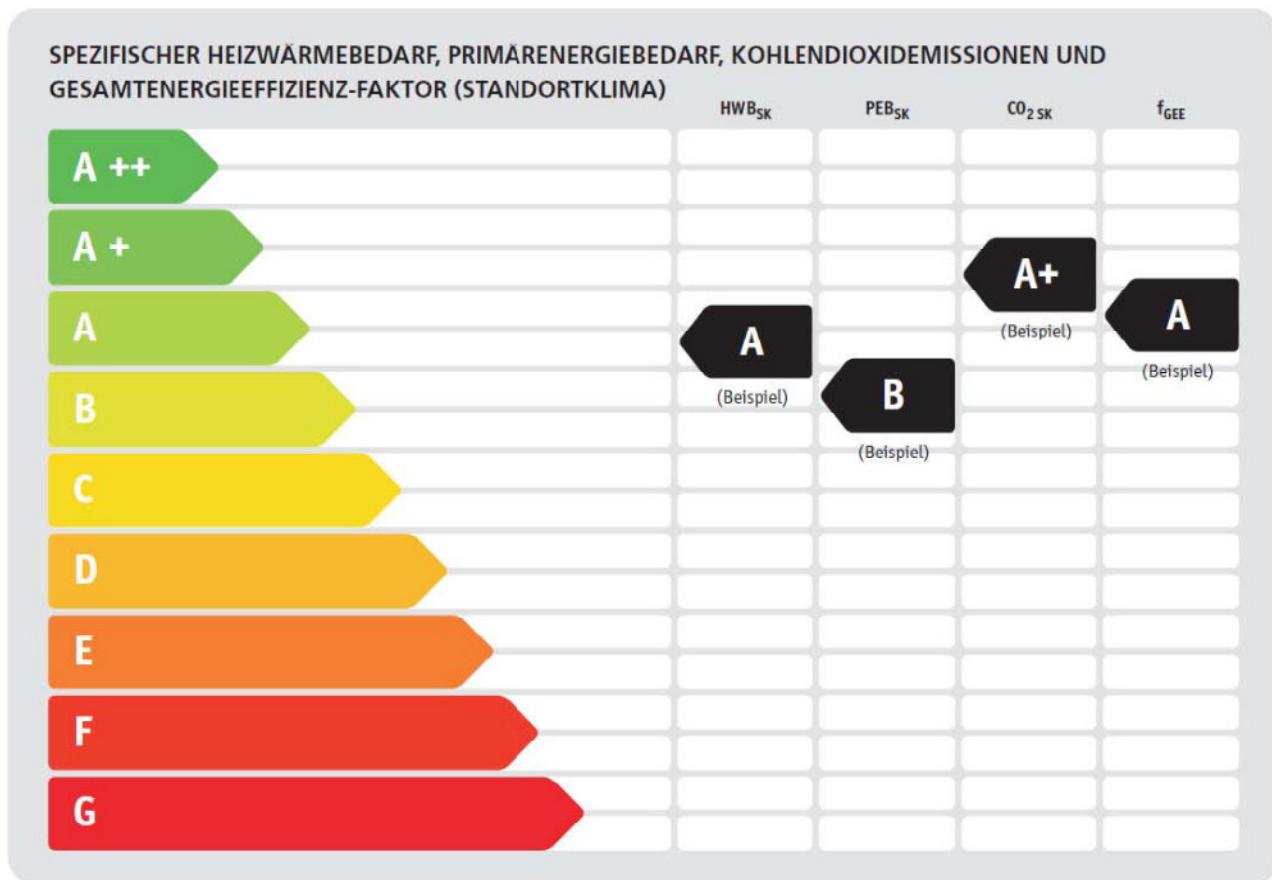
### d) Kohlendioxid-Emissionen (CO<sub>2</sub>)

Die Kohlendioxidemissionen sind über den Endenergiebedarf unter Anwendung der Konversionsfaktoren gemäß OIB-Leitfaden zu ermitteln. Haushalts- und Betriebsstrombedarf sind zu berücksichtigen.

Alle vier Energiekennzahlen sind in Bezug auf das Standortklima auf der ersten Seite der Energieausweise graphisch darzustellen (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor und der Heizwärmebedarf wurden gegenüber den beiden anderen Kennzahlen bevorzugt, indem sie in Immobilienanzeigen publiziert werden müssen (s. Kapitel 1.3.2.2). Mit der Vervierfachung der Energiekennzahlen werden einerseits die Schwächen jeder einzelnen Kennzahl beseitigt. Andererseits steht die Kritik einer Überfrachtung des Energieausweises im Raum. Die Vermittlung der Energieeffizienz eines Gebäudes gegenüber den Konsumenten wird dadurch zweifellos erschwert.

Die OIB RL6 (2011) labelt zwar alle 4 Energiekennzahlen, Anforderungen für den Neubau oder die größere Renovierung definiert sie allerdings nur in Bezug auf den Heizwärmebedarf.

Abbildung 2: Labeling der vier Energiekennzahlen im Energieausweis



Quelle: OIB-Richtlinie 6, Stand 10/2011

### 1.5.3 Nationaler Plan

Der EU-Gebäuderichtlinie folgend wurde ein Nationaler Plan mit dem Ziel erstellt, dass bis 2020 alle neuen Gebäude Niedrigstenergiestandard erreichen.

Dafür wurden unter Berücksichtigung kostenoptimaler Niveaus Anforderungen an den Neubau und die Sanierung von Wohngebäuden definiert, die sich auf die 4 Energiekennzahlen Heizwärmebedarf, Gesamtenergieeffizienzfaktor, Primärenergiebedarf und CO<sub>2</sub>-Emissionen beziehen. Die Grenzwerte können entweder über eine Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle (auf die sogenannte „10er-Linie“ =  $10 \times (1+3,0/l_c)$  kWh/m<sup>2</sup>a) erreicht werden oder im Falle der Beibehaltung der aktuell laut Bauordnung vorgeschriebenen Hüllqualität („16er-Linie“ =  $16 \times (1+3,0/l_c)$ ); **s. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, S. 19) durch den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die am Gebäude oder in der Nähe erzeugt werden. Dieser duale Weg (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) eröffnet unterschiedliche Strategien zur Zielerreichung.

Analog zum Neubau wurde auch für die Sanierung ein duality Weg zur Erreichung der Zielanforderungen bis 2020 festgelegt. Mit Bedacht auf die Ermöglichung von schrittweisen Sanierungen wurden die gesetzten Anforderungen als Zielwerte und nicht als Grenzwerte definiert.

Tabelle 3: „Dualer Weg“ im Nationalen Plan für Wohngebäudeneubau bis 2020

	$HWB_{max}$ [kWh/m <sup>2</sup> a]	$EEB_{max}$ [kWh/m <sup>2</sup> a]	$f_{GEE, max}$ [-]	PEB [kWh/m <sup>2</sup> a]	$CO_2$ [kg/m <sup>2</sup> a]
2014	$16 \times (1+3,0/l_c)$	mittels HTEB <sub>Ref</sub>	0,90	190	30
2016	$14 \times (1+3,0/l_c)$	mittels HTEB <sub>Ref</sub>		180	28
	$16 \times (1+3,0/l_c)$	oder	0,85		
2018	$12 \times (1+3,0/l_c)$	mittels HTEB <sub>Ref</sub>		170	26
	$16 \times (1+3,0/l_c)$	oder	0,80		
2020	$10 \times (1+3,0/l_c)$	mittels HTEB <sub>Ref</sub>		160	24
	$16 \times (1+3,0/l_c)$	oder	0,75		

Anm.: HTEB = Heiztechnik-Energiebedarf  
Quelle: OIB

Der Nationale Plan ist vorerst unverbindlich, wurde allerdings vom OIB in enger Zusammenarbeit mit Ländervertretern erarbeitet. Die Verbindlichmachung erfolgt durch Neuaflagen der OIB-Richtlinien. Die jeweils neuen Grenzwerte gelten ab 1.1.2015, 1.1.2017, 1.1.2019, 1.1.2021. Mit den kommenden Richtlinien 2014 werden vermutlich zumindest 2 Stufen (bis 2017) definiert.

## 1.6 Rahmenbedingungen Wohnbauförderung

### 1.6.1 Entwicklung und Kompetenzzuordnung der Wohnbauförderung

Staatliche Anreize für Wohnbauinvestitionen lassen sich bis ins 18. Jahrhundert zurückverfolgen (Fuchs & Lugger 2008). In der Zwischenkriegszeit standen bereits nahezu alle Instrumente einer aktiven staatlichen Wohnungswirtschaftspolitik zur Verfügung. Die Wohnbauförderungsgesetzgebung, wie wir sie heute kennen, wurde schließlich nach dem Zweiten Weltkrieg mit dem Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) 1954 geschaffen.

Der verfassungsrechtliche Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ beschreibt zwei bis heute wesentliche Charakteristika der Wohnbauförderung: ihre Ausrichtung auf breite Bevölkerungsschichten (und nicht etwa nur auf sozial ausgegrenzte Gruppen) und ihre Orientierung auf das Bauen (und nicht etwa auf Beihilfen zur Stärkung der Kaufkraft). Die Wohnbauförderung war in ihrer ursprünglichen Konzeption ein primär wirtschafts- und sozialpolitisches Instrument. Erst ab den 1990er Jahren kamen klima- und energiepolitische Aspekte hinzu. Eine vertiefende Analyse der Lenkungseffekte der Wohnbauförderung folgt in Kapitel 3 (ab S. 63).

Das WBFG 1954 bezog sich ausschließlich auf die Neubauförderung, mit dem WBFG 1968 kam die Subjektförderung (Wohnbeihilfe) hinzu, mit dem Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 schließlich die Sanierungsförderung, später die breit angelegte Stadtneuerung.

Ursprünglich lag die Gesetzgebungskompetenz beim Bund, der Vollzug bei den Ländern. In mehreren Schritten wanderten die Kompetenzen zu den Ländern, unter anderem mit der „Veränderung“ der Wohnbauförderung 1987/1988. Seit der dadurch geschaffenen Gesetzgebungskompetenz der Länder bestehen parallel neun Wohnbauförderungsregime (Amann 1997; Amann & Oberhuber 2013).

Die Finanzierung der Wohnbauförderung war ursprünglich dynamisch an das Steueraufkommen gekoppelt (Anteile der Einkommen- und Körperschaftsteuer, Wohnbauförderungsbeitrag), wurde 1996 aber mit € 1,78 Mrd. nominell gedeckelt und somit vom Steueraufkommen entkoppelt. Angesichts eines sinkenden Investitionsbedarfs Ende der 1990er Jahre wurde die Bindung der Wohnbauförderung auf baurelevante Maßnahmen gelockert und sie wurde mit dem Zweckzuschussgesetz 2001 in „Investitionsbeitrag für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur“ umbenannt. Die Aufhebung der Zweckbindung von Darlehensrückflüssen löste Forderungsverkäufe in großem Stil aus. Seither wurden Forderungen mit einer Nominale von über € 15 Mrd. veräußert.

Ein letzter Schritt des Kompetenzübergangs vom Bund an die Länder war die Aufhebung des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes 2008, womit auch die Finanzierung der Förderung in die alleinige Verantwortung der Länder ging. Ein sachliches Argument war eine verbesserte Effizienz des Systems durch die Zusammenführung von Aufgabenkompetenz und Ausgabenkompetenz auf Länderebene. Andererseits ist durch die Abschaffung der Zweckbindung die Gefahr gewachsen, dass einzelne Bundesländer Zielen der Budgetkonsolidierung gegenüber der Kontinuität der Wohnbauförderung den Vorzug geben. Aber Kontinuität ist eine der zentralen Erfolgsfaktoren des wohnungspolitischen Systems in Österreich. Die Abschaffung der Zweckbindung wird seither auf breiter Front kritisiert.

## **1.6.2 Kooperationsmechanismen zwischen Bund und Ländern**

### **1.6.2.1 Finanzausgleich**

Der Finanzausgleich ist das zentrale Instrument der Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden. Denn wenn die finanziellen Rahmenbedingungen geklärt sind, sind es meist auch die Zuständigkeiten und sonstigen Bedingungen der Zusammenarbeit. Der laufende Finanzausgleich hat eine Geltungsdauer von 2009 bis 2014. Wichtige wohnungspolitische Weichenstellungen stehen mit ihm in Verbindung, etwa das Auslaufen der Zweckbindung der Wohnbauförderung oder die Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2009.

Die Verbindung der Wohnbauförderungszweckzuschüsse mit dem Finanzausgleich verdeutlicht dessen Potenziale. Die Zweckzuschüsse wurden mit den jeweils mehrjährig geltenden Finanzausgleichen festgelegt. Nachdem Finanzausgleichsverhandlungen kaum je in Wahlkampfzeiten geführt wurden, sind diese Verhandlungen mehr von langfristiger Sachpolitik als von kurzfristiger Wahlpolitik geprägt. Dadurch gelang es lange Zeit, das System der Wohnbauförderung kurzfristigen wahlpolitischen Interessen und länderweisen Partikularinteressen zu entziehen. Dies wird als

ein Schlüssel für die langfristige Kontinuität und als ein Erfolgsfaktor des österreichischen wohnungspolitischen Systems aufgefasst (Sommer, 2008; IIBW, 2012).

Angesichts der Abhängigkeit der Wohnbauförderung von der Finanzierung zwischen Bund und Ländern ist absehbar, dass die bevorstehenden Verhandlungen zum kommenden Finanzausgleich die Wohnungspolitik der nächsten Jahre bis 2020 maßgeblich bestimmen werden.

### 1.6.2.2 Art. 15a B-VG-Vereinbarungen

Artikel 15a des Bundes-Verfassungsgesetzes regelt Vereinbarungen zwischen Bund und Ländern in ihrem jeweiligen Wirkungsbereich (s. Kap. 1.3.4, S. 16). Sie kommen regelmäßig bei Sachbereichen mit gemischter Kompetenz zur Anwendung, so auch relativ häufig in der Geschichte der Wohnbauförderung.

Im Kontext der klima- und umweltpolitischen Inanspruchnahme der Wohnbauförderung sind zwei derartige Vereinbarungen von besonderer Bedeutung. Mit der Art. 15a B-VG-Vereinbarung zur Reduktion von Treibhausgasen von 2006 (BGBI. II Nr. 19/2006) einigten sich die Bundesländer auf eine schrittweise Reduktion des maximalen Energieverbrauchs im geförderten Mehrwohnungsbau, den verstärkten Einsatz klimaschonender Haustechnik, gemeinsame Qualitätsstandards zur Emissionseinsparung, verschiedener ökologischer Maßnahmen sowie den Einsatz von Ökopunktesystemen.

Mit der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2009 „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ (BGBI. II Nr. 251/2009) wurde die Wohnbauförderung aller Länder grundlegend geändert und auf klima- und energiepolitische Zielsetzungen ausgerichtet.

Es wurden einheitliche thermische Mindeststandards mit sukzessive sinkenden Grenzwerten festgelegt. Mit der letzten Absenkung per Anfang 2012 wurde ein Niveau erreicht, das um etwa den Faktor 5 unter dem Niveau von einem Jahrzehnt zuvor liegt. Dabei wurde auf die damals geeignete Kennzahl Heizwärmebedarf (HWB) abgestellt. Demgemäß besteht heute Anpassungsbedarf an das neue Kennzahlenbündel der OIB-Richtlinie 2011 (s. Kapitel 1.5.2, S. 19).

Weitere Förderungsschwerpunkte wurden auf Passivhausstandard in Neubau und Sanierung, umfassende thermisch-energetische Sanierungen, innovative klimarelevante Haustechniksysteme und Bauökologie gelegt. Die Länder wurden aufgefordert, in Ergänzung zu den Förderprogrammen begleitende Impuls- und Beratungsprogramme im Sanierungsbereich zu starten. Die Verpflichtungen des Bundes im Rahmen dieser Vereinbarung reichen nicht an jene der Länder heran. Sie fokussieren im Wesentlichen auf Förderprogramme für Nichtwohngebäude. Hinsichtlich wohnrechtlicher Maßnahmen beschränkt sich die Festlegung auf eine allgemein gehaltene Zieldefinition.

### 1.6.3 Statistik von Wohnbauförderung

Die Statistik der Wohnbauförderung steht auf schwachen Beinen. Bis zum Auslaufen des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes 2008 gab es eine Berichtspflicht der Länder an das Fi-

nanzministerium. Seither melden die Länder freiwillig weiter. Die Quelle zeichnet sich durch die Verfügbarkeit langer Zeitreihen aus. Es liegen Daten zu den Förderungszusicherungen in Neubau und Sanierung, den Förderungsausgaben, dem Förderungsmix sowie anderen Aspekten der Geburung vor. Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 beinhaltet eine Berichtspflicht der Länder über die Wirkung der vereinbarten Maßnahmen. Die Berechnung der Sanierungsrate erscheint robust. Die Berechnung der Emissionseinsparung und des Förderungsaufwands stößt allerdings insofern an Grenzen, dass bei vielen Förderungen deren Klimarelevanz nicht schlüssig zu klären ist. Das IIBW dokumentiert jährlich die Wohnbauförderung der Länder, seit 2009 im Rahmen eines „Berichtstandard Wohnbauförderung“ im Auftrag der Stadt Wien (s. Amann & Mundt 2012).

## 1.7 Rahmenbedingungen Energieberatung

### 1.7.1 Entwicklung und Kompetenzzuordnung der Energieberatung

Die baubezogene Energieberatung in Österreich ist föderal auf der Ebene der Bundesländer zu meist über Energiebeauftragte und Landesenergieagenturen organisiert. Diese führen im Auftrag des Landes die zum Teil oder zur Gänze für die KundInnen kostenlosen Energieberatungen durch. An der Finanzierung der Beratungsdienstleistungen beteiligen sich die Länder und teilweise, so beispielsweise in Tirol und Salzburg, auch die Landesenergieversorger (detaillierte Darstellung vgl. Performance Energieberatung).

Um das Einhalten von Mindeststandards in den Beratungen zu gewährleisten und durch vergleichbare Ergebnisse unterschiedlicher Beratungsstellen die Akzeptanz der Energieberatung zu erhöhen, wurde Anfang der 1990er Jahre die länderübergreifende Arbeitsgemeinschaft EnergieberaterInnen-Ausbildung (ARGE EBA) gegründet. Es wurde somit eine in allen Bundesländern einheitliche, standardisierte Ausbildung mit einem gleichen Lernzielkatalog eingerichtet. Diese besteht aus einem Einführungskurs (A-Kurs) und einer weiterführenden Ausbildung (F-Kurs), die in fast allen österreichischen Bundesländern regelmäßig abgehalten werden.

Die Kursinhalte und die Art der Abwicklung haben sich im Laufe der Jahre in jedem Bundesland weiterentwickelt und wurden an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst. In manchen Bundesländern (Kärnten, Steiermark, Tirol) werden die Kurse in Kombination mit e-learning-Tools angeboten, um die Anwesenheitszeit im Kurs zu minimieren. Auch die Integration von neuen Lerninhalten, wie der Erstellung des Energieausweises, wurde unterschiedlich gelöst.

Um diese Entwicklungen wieder auf einen einheitlichen Stand zu bringen, hat sich die ARGE EBA 2011 zu einem Verein konstituiert. Die Lernzielkataloge wurden überarbeitet und eine einheitliche Prüfungsordnung erstellt. Damit soll die Ausbildung einer Qualitätssicherung unterzogen werden und eine Zertifizierung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang gibt es auch gemeinsame Aktivitäten mit der klima:aktiv-Initiative<sup>1</sup> zur Integration der klima:aktiv Gebäudestandards in die Ausbildung.

Die Energieberatungen der Bundesländer verstehen sich als unabhängig und produktneutral. Die Angebote reichen von einer kurzen Erstberatung, Beratungen zu Neubau und Sanierung sowie Förderberatungen bis zu speziellen Beratungsaktionen, wie Vor-Ort Beratungen oder Beratungen mit Interpretation von Thermografie-Aufnahmen. Die Kosten für ein Beratungsgespräch sind nicht

---

<sup>1</sup> Die Bundesprogramme klima:aktiv Bildung und klima:aktiv Bauen und Sanieren.

einheitlich geregelt. Ob es eine Förderung zu den Beratungskosten vom Land gibt oder die Beratung sogar kostenlos für die KundInnen angeboten wird, ist in jedem Bundesland verschieden. Auch die Zusammenarbeit mit den Wohnbauförderstellen hat sich unterschiedlich entwickelt. Dies hängt stark davon ab, ob es eine zentrale Anlaufstelle im jeweiligen Bundesland gibt, wie z. B. in Oberösterreich, Tirol oder Kärnten oder ob die Energieberatung auf mehrere Institutionen aufgeteilt ist. In manchen Bundesländern ist für den Erhalt einer Förderung des Landes, z. B. Eigenheimförderung in der Steiermark, eine Energieberatung verpflichtend vorgeschrieben.

Zur Verwaltung der Energieberatungen verwendet die Mehrheit der Bundesländer eine einheitliche Software. Der EBS-Manager bietet für Energieberatungsstellen eine umfassende Unterstützung bei der Abwicklung ihrer Beratungstätigkeit. Die Online-Datenbank verwaltet Kundendaten, Energiebedarf, Ressourcen, Dienstleistungen und Kosten. Der EBS-Manager wird auch von den im Projektteam beteiligten Bundesländern Niederösterreich, Steiermark und Tirol verwendet und steht als Datenressource für das gegenständliche Projekt zur Verfügung. (vgl. Kap. 2.3.6.1)

### 1.7.2 Kooperationsmechanismen zwischen Bund und Ländern

Auf **Bundesebene** gibt es das produktneutrale Beratungsangebot von **klima:aktiv** Bauen und Sanieren, einem Programm der Klimaschutzinitiative klima:aktiv des Lebensministeriums, die 2004 gestartet wurde. Klima:aktiv bietet für großvolumige Wohngebäudeneubauten und -sanierungsvorhaben eine kostenlose Erstberatung sowie geförderte Planungs- und Prozessbegleitung mit dem Ziel, durch das Setzen gezielter baubezogenen Maßnahmen den klima:aktiv Gebäudestandard zu erreichen. Die Beratungen werden über ein Netzwerk von Regionalpartnern in allen Bundesländern angeboten. Die beteiligten Länderorganisationen setzen zum Teil gleichzeitig die baubezogene Energieberatung in ihrem Bundesland um. Das Beratungsangebot für großvolumige Wohngebäude wird in einigen Bundesländern vom Bundesland und vom Programm klima:aktiv gemeinsam finanziert.

Weiters gibt es auf Bundesebene eine Reihe von Energieberatungsaktivitäten der baubezogenen Privatwirtschaft. Hier besteht keine breite Kooperation mit den Energieberatungsstellen der Länder, die sich als unabhängig und produktneutral verstehen.

### 1.7.3 Statistik Energieberatung

Daten zu den Energieberatungen werden von den für die Energieberatung zuständigen Organisationen je Bundesland gesondert erhoben. Einen einheitlichen Erhebungsstandard gibt es nicht, die Daten werden in unterschiedlichem Umfang gesammelt und gespeichert. Nahezu alle Bundesländer erheben die Anzahl der Vor-Ort Sanierungsberatung und der Neubauberatungen (vgl. Kap. 2.3.4).

## 2. Quantitative und qualitative Performance

### 2.1 Performance Wohnbauförderung

#### 2.1.1 Neubauförderung

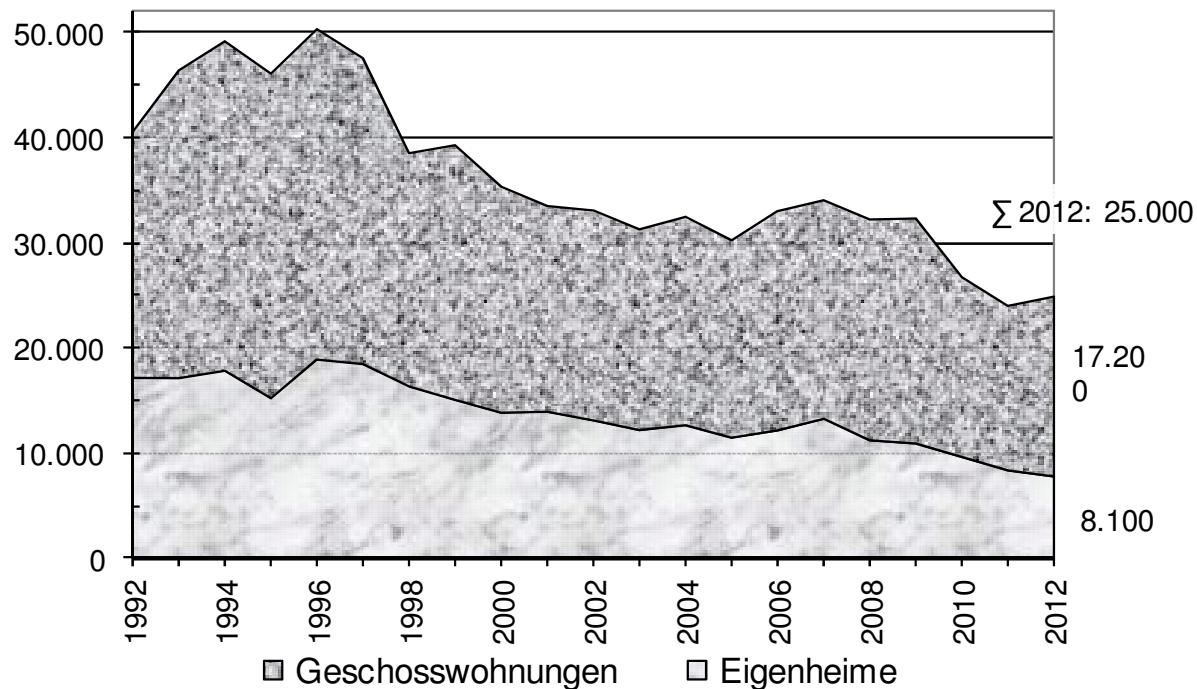
Die Entwicklung von Förderungszusicherungen und Wohnbauförderungsausgaben ist durch regelmäßige Studien des IIBW (Amann u.a. 2010; IIBW & Arge Eigenheim 2013; Amann & Mundt 2011; 2012) gut dokumentiert. Es folgt ein Kurzüberblick über rezente Entwicklungen.

##### 2.1.1.1 Förderungszusicherungen

Bis 2009 gingen die Förderungszusicherungen weitgehend parallel mit den Baubewilligungen und erreichten einen stabilen Förderungsdurchsatz von 80 bis 90%. Dies bedeutete Mitte der 1990er Jahre Spitzenwerte von bis zu 50.000 Zusicherungen pro Jahr und während der 2000er Jahre ein stabiles Volumen von 32.000 bis 34.000 Einheiten. Zwischen 2009 und 2011 kam es zu einem massiven Rückgang um zusammen 25%, 2012 zu einer leichten Erholung auf nunmehr 25.000 Zusicherungen (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Angesichts weitgehend stabiler Baubewilligungszahlen sank der Förderungsdurchsatz stark auf nur noch etwas über 50% bei den Eigenheimen und knapp 70% bei Geschoßwohnungen.

In allen Bundesländern liegt das aktuelle Niveau an Zusicherungen mehr oder minder unter dem langjährigen Durchschnitt, österreichweit um nicht weniger als 17% (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Besonders deutlich unter dem Durchschnitt liegen die Steiermark (-49%), Kärnten und Salzburg (je -25%). Aufschlussreich ist die Förderungsintensität in Bezug auf die Bevölkerungszahl. Deutlich über dem Durchschnitt von 3,0 Zusicherungen pro 1.000 Einwohner lagen das Burgenland, Vorarlberg, Tirol, Nieder- und Oberösterreich. Wien lag trotz der Zunahme der Zusicherungen unter dem österreichischen Durchschnitt, wenngleich in diesem Bundesland der mit Abstand größte Wohnungsbedarf besteht.

Abbildung 3: Förderungszusicherungen Neubau



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Einen unterdurchschnittlichen Förderungsdurchsatz von unter 50% (Durchschnitt 2011-2012) haben heute die Steiermark, Salzburg, Wien und Kärnten (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Der Rückgang des Förderungsdurchsatzes hat mehrere Gründe, im Eigenheimbereich insbesondere die hohen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, Haustechnik und Flächensuffizienz, im großvolumigen Bereich die starke Dynamik der Wohnungsmarktpreise und in beiden Segmenten die historisch günstigen Kapitalmarktkonditionen. Die Entwicklung kann positiv beurteilt werden, indem ein wachsender Anteil des Wohnungsneubaus ohne öffentliche Kofinanzierung auskommt. Allerdings hat sie auch gravierende Nachteile, indem die umfassenden Lenkungseffekte der Wohnbauförderung gerade auch in energiepolitischer Hinsicht entfallen. Auch generiert der freifinanzierte Markt nicht in ausreichendem Ausmaß leistbare Wohnungen.

Tabelle 4: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2012

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheim	7.900	630	560	2.630	2.450	80	660	370	380	110
Geschoßwohnung	17.100	670	820	3.370	2.780	980	760	2.110	960	4.700
Gesamt	25.000	1.300	1.380	6.000	5.230	1.060	1.410	2.480	1.340	4.810
% Ø 10 Jahre	-17%	-30%	-25%	-13%	-7%	-25%	-49%	-12%	-15%	-12%
Pro 1.000 Einwohner	3,0	4,6	2,5	3,7	3,7	2,0	1,2	3,5	3,6	2,8
Förderungsdurchsatz	60%	>90%	50%	80%	70%	40%	40%	60%	60%	50%

Anm.: Förderungsdurchsatz = Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen, Ø 2011-2012; gerundet;

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW 2013a.

## 2.1.2 Qualitative Performance Neubauförderung

### 2.1.2.1 Förderungsarten

Die föderale Wohnungspolitik generiert je eigene Schwerpunkte in den Bundesländern. Dies ist Ausdruck regionaler Eigenheiten, wie auch individueller politischer Ziele. Bei der Wohnbauförderung zeigen sich die Vorteile eines föderalen Systems. Wiederholt war und ist zu beobachten, dass einzelne Bundesländer eine Themenstellung mit Nachdruck verfolgen und besonders effektive Förderungsmodelle entwickeln, die dann zum Vorbild für andere Länder werden. Es kann durchaus von einem produktiven Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern gesprochen werden.

Zwischen der Veränderung der Wohnbauförderung Ende der 1980er Jahre und Anfang der 2000er Jahre wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Finanzierungsformen erprobt und angewandt. Die ursprünglich dominierende Darlehensförderung trat Anfang der 1990er Jahre aufgrund ihres hohen Liquiditätsbedarfs in den Hintergrund. Ihr großer Vorteil, durch langfristig gesicherte Rückflüsse die zukünftige Finanzierung der Wohnbauförderung zu gewährleisten, wog geringer, als der kurzfristige Bedarf an zusätzlicher Bauleistung. Einige Bundesländer stiegen auf Einmalzuschüsse um. Ihr Nachteil ist allerdings die Verschuldungswirksamkeit gemäß „Maastricht-Kriterien“, während rückzahlbare Förderungen verschuldungsneutral gewertet werden (Amann et al. 2002). Angesichts budgetärer Restriktionen setzten sich vielerorts Annuitätenzuschüsse durch, die kurzfristig große Handlungsspielräume eröffnen, durch kumulative Zahlungsverpflichtungen allerdings langfristig nachteilig sind. Zur Vermeidung von Verschuldungswirksamkeit wurden selbst Modelle rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse eingeführt.

Der dargestellte starke Rückgang des öffentlichen Aufwands für die Wohnbauförderung bei einem gleichzeitig (bis 2009) stabilen Förderungsvolumen und massiv gestiegenen Qualitätsstandards wurde zwar durch die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen begünstigt, ist aber insgesamt überwiegend auf Produktivitätszuwächse der Förderungssysteme zurückzuführen. Es wird heute mit deutlich geringerer Förderung bessere Qualität gebaut.

Qualitative Fortschritte wurden vor allem bei Energieeffizienz, Haustechnik, Ausstattung (Garagen, wohnungsbezogene Freiräume) und Architektur erzielt.

### 2.1.2.2 Energiepolitische Ausrichtung

Energieeffizienz ist seit je Thema der Wohnbauförderung. Schon 1980 (BGBI. 1980/351) und 1995 (1995/388) wurden Art. 15a B-VG-Vereinbarungen mit der Verpflichtung der Länder verabschiedet, mit Mitteln der Wohnbauförderung und des Baurechts zur Energieeinsparung beizutragen. Mit der Veränderung der Wohnbauförderung 1987/88 war die Einbeziehung der Energiesparförderung in die Regelförderung bzw. die Koppelung der beiden Förderschienen möglich. Während der 1990er Jahre begannen alle Bundesländer, Energieeffizienzmaßnahmen durch Hebesätze zur baubezogenen Förderung anzuregen, zuerst im Neubau, schließlich auch in der Sanierung und hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Thermische Mindeststandards für die Förderung wurden allerdings erst später eingeführt (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Energieeffizienz im Wohnbau gewann mit dem EU-Beitritt Österreichs weiter an Bedeutung. Schon

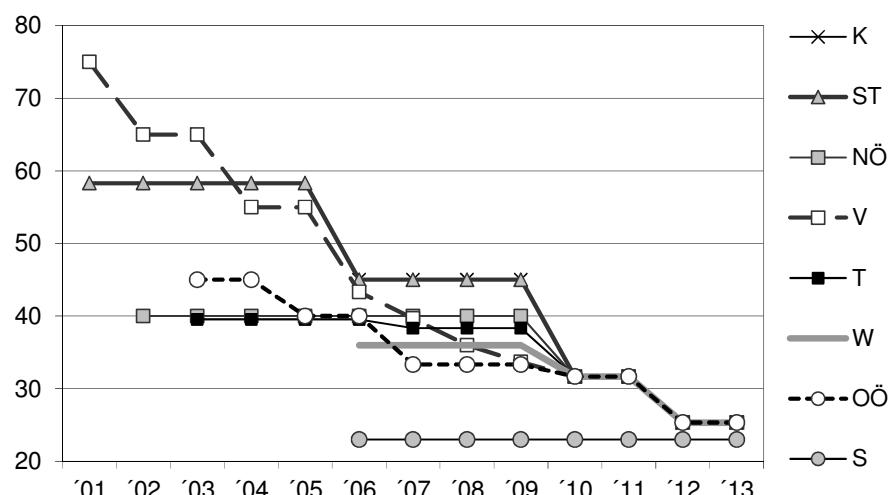
in den 1990er Jahren betrieb die EU Forschungsprogramme zu diesem Thema, z. B. das SAVE Programm. Auch die damals noch aktive Bundes-Wohnbauforschung widmete sich der Energieeffizienz (Amann 1997).

Im Laufe der 1990er Jahre geriet die Wohnbauförderung unter zunehmenden budgetären Druck (s. Kap. 1.6.1, S. 22). Bei den Verhandlungen zu den meisten Finanzausgleichsgesetzen in diesen Jahren waren Kürzungen oder sogar eine gänzliche Abschaffung der Wohnbauförderung Thema. Ihre Effektivität als Umsetzungsinstrument für energie- und umweltpolitische Zielsetzungen entwickelte sich gleichzeitig zu einem der tragfähigsten Argumente für ihren Erhalt und ihre Weiterentwicklung. Dies hat wesentlich dazu beigetragen, dass ihre Dotierung bei den Finanzausgleichen 2001, 2005 und 2008 immer weniger in Diskussion stand. Die Schwerpunktverlagerung der Wohnbauförderung von einem wirtschafts- und sozialpolitischen zu einem klima- und umweltpolitischen Instrument wurde also wesentlich von der Intention getragen, sie als Ganzes zu erhalten.

In den folgenden Jahren führten die Bundesländer, beginnend mit Vorarlberg und der Steiermark, thermische Mindeststandards als Förderungsvoraussetzung ein. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** veranschaulicht die Entwicklung. Bis 2006, innerhalb weniger Jahre, gab es thermische Mindeststandards in allen Landeswohnbauförderungen. Gleichzeitig wurden die Standards sukzessive verschärft und ab 2009 vereinheitlicht (s. Kap. 1.6.2.2, S. 24). Die thermischen Mindeststandards der Wohnbauförderung Neubau lagen meist 20% bis 30% unter den Werten der jeweiligen Bauordnungen, in Einzelfällen bis zu 50% darunter (Salzburg bis 2009).

In der 15a B-VG-Vereinbarung von 2009 wurden stufenweise verschärfte verpflichtende Grenzwerte für Wärmeschutzstandards als Voraussetzung für die Gewährung von Förderungen festgeschrieben. Seit Anfang 2012 liegt der maximal zulässige Heizwärmeverbrauch bei 36 bis 20 kWh/m<sup>2</sup>a (A/V-Verhältnis > 0,8 bzw. < 0,2). Dieser Wert liegt rund ein Drittel unter jenem des Baurechts (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, S. 19).

Abbildung 4: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau (HWB)



Anm.: Mindeststandards bei mittlerem Oberflächen-Volums-Verhältnis (A/V) ≤ 0,4, HWB in kWh/m<sup>2</sup>a.  
Quelle: FGW-Loseblattsammlung zu den Förderungsvorschriften der Länder, IIBW

Neben thermischen Mindeststandards beinhalten die Förderungssysteme der Länder auch weitreichende Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energieträger und zu haustechnischen Anlagen. Mit der Art. 15a B-VG-Vereinbarung 2009 wurde der Einsatz „innovativer klimarelevanter Systeme“ verpflichtend. Damit wurden fossile Energieträger ausgeschlossen (außer Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischer Solarenergie).

Die Orientierung der Wohnbauförderung auf klima- und umweltpolitische Ziele seit den 1990er Jahren und der erhebliche Mitteleinsatz zu diesem Zweck sind hauptverantwortlich für die positive Entwicklung der Emissionen im Sektor Raumwärme (s. Kap. 3.4.2). Ohne die Wohnbauförderung wäre es zweifellos nicht gelungen, die thermischen Standards in Neubau und Sanierung in so kurzer Zeit so nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig die Sanierungsquote erheblich zu verbessern.

Durch die Verringerung des Förderungsdurchsatzes im Neubau und die Entwicklungen im Baurecht (Nationaler Plan) dürfte die energiepolitische Orientierung der Wohnbauförderung mittelfristig nachlassen. Die gänzliche Verschiebung energiepolitischer Rahmenbedingungen im Wohnbau auf das Baurecht erscheint aber weder wahrscheinlich noch sinnvoll. Die finanziellen Anreize der Wohnbauförderung werden für die Implementierung der verschärften baurechtlichen Standards und darüber hinausgehende Entwicklungen unverzichtbar sein. Bei der kommenden Art. 15a B-VG-Vereinbarung zur Wohnbauförderung besteht eine wesentliche Herausforderung in der Kopplung der thermischen Anforderungen mit dem Nationalen Plan für das Baurecht.

### 2.1.2.3 Passivhausstandard

Das Konzept des Passivhauses wurde seit Anfang der 1990er Jahre in Deutschland entwickelt und wurde früh in Österreich umgesetzt. 2001 sahen bereits vier der österreichischen Bundesländer (S, K, V, W) Förderungsanreize für Wohnungsneubauten in Passivhausstandard vor. Bis 2003 folgten fast alle anderen Bundesländer nach. In der Art. 15a B-VG-Vereinbarung zwischen Bund und Ländern von 2005 wurde in Bezug auf die Klimastrategie 2002 Passivhausstandard im Neubau allgemein angesprochen. In der Folgevereinbarung 2009 wurde entsprechend der Klimastrategie 2007 das Ziel festgelegt, im großvolumigen geförderten Wohnbau bis 2015 Passivhausstandard verbindlich zu machen. Es wurde weiters das Ziel formuliert, thermische Sanierungen bis zum Passivhausstandard durch entsprechende Förderungsmodelle anzureizen. Gleichzeitig wurde für das Berechnungsverfahren nach OIB-Richtlinie 6 für das Passivhaus ein maximaler Heizwärmeverbrauch von 10 kWh/m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> definiert. Demgegenüber legt das Passivhaus-Institut Darmstadt im Planungs-Tool „Passivhaus Projektierungs-Paket“ (PHPP) den Grenzwert von 15 kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub> fest. Die Differenz der Werte beruht auf der unterschiedlichen Bezugfläche (OIB=Bruttoflächen inkl. Flächen für Wände etc.; PHPP=Nettoflächen). Seither fordert rund die Hälfte der Bundesländer das eine bzw. das andere Berechnungsverfahren als Fördervoraussetzung. Hierin liegt eine gewisse Problematik, da das Nachweisverfahren nach PHPP inklusive Zertifizierung im Vergleich zur Berechnung nach OIB in einem weitaus größeren Ausmaß ein Qualitätssicherungsinstrument für die Planung ist. Der Passivhausstandard findet seit rund zehn Jahren rasche Verbreitung im geförderten Wohnbau, seit 2011 allerdings mit rückläufiger Tendenz.

Gemäß IIBW-Erhebung wurden 2011 österreichweit rund 2.900 Förderungszusicherungen im Neubau in Passivhausstandard vergeben. Das sind 12% aller Zusicherungen und damit deutlich weniger als im Jahr zuvor. Besonders hoch ist der Anteil an Passivhäusern und -wohnungen in Salzburg (45%), Wien und Vorarlberg (je 29%). Stark unterdurchschnittliche Werte erreichen demgegenüber Kärnten, die Steiermark und das Burgenland. Der Passivhausstandard wird auch 2011 in größerem Ausmaß im Geschoßwohnbau (ca. 14%) als bei Eigenheimen (5,5%) umgesetzt. Spitzenreiter bei Eigenheimen in Passivhausstandard sind so wie in den Vorjahren Vorarlberg (18%) und Niederösterreich (11%), für Salzburg liegen keine Detaildaten vor. In allen anderen Bundesländern liegt der Anteil zwischen 1% und 3%. Im großvolumigen Bereich haben Vorarlberg (35%), Wien (30%) und Tirol (20%) die größten Anteile an Passivhäusern. In diesen Bundesländern ist Passivhausstandard mittlerweile eine fixe Größe im geförderten großvolumigen Wohnbau. Die Folge ist gerade bei großen Bauträgern und beteiligten Fachplanern die Ausbildung von Routinen im Aufsetzen und Ausführen solcher Projekte und ein entsprechend ausgereifter technologischer Standard.

Der Passivhausstandard ist ein wichtiger Impulsgeber zur Reduktion von Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme. Die starke Orientierung der Wohnbauförderung in diese Richtung ist jedoch nicht unumstritten. Einerseits bindet die Förderung des Passivhauses erhöhte Förderungsmittel (besonders deutlich in der Sanierung) und schränkt damit die Spielräume in quantitativer Hinsicht ein. Andererseits wird mit Systemwettbewerb argumentiert. Das Passivhaus als verlustminimierendes Konzept setzt auf weitgehend optimierte Hüllenanforderungen und Wärmerückgewinnung. Andere Konzepte mit Schwerpunkten auf Gewinnmaximierung regenerativer Energie sind demgegenüber bei ähnlicher Gesamtenergieeffizienz in dieser Schiene nicht förderungswürdig. Diese Kritik dürfte mit der zu erwartenden Angleichung der Wohnbauförderung an das Baurecht (Nationaler Plan, s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, S. 22) ausgeräumt werden.

Tabelle 5: Förderung des Passivhauses in den Bundesländern

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% der Förderungszusicherungen 2011 gesamt	12%	3%	1%	8%	6%	45%	3%	17%	29%	29%
Eigenheime	5,5%	3%	2%	11%	1%			2%	18%	3%
GeschoßWE	14%	3%		5%	11%		4%	20%	35%	30%
Gesamtförderhöhe Passivhaus		bis € 25.000 Ökozuschlag, abhängig vom Grad der Unterschreitung der Mindestanforderung	+ € 50 pro anrechenbarer Nutzfläche in Grundförderung	€ 50.000 plus Familienförderung, Eigenheimsanierung auf PH bis zu 130 Punkte	€ 59.000 DL, plus Kinderzuschlag, Dämmstoffzuschlag	Max. 16 Energiepunkte für Wärmedämmung, € 15 pro Punkt pro anrechenbarer Nutzfläche	+ € 25.000 PH Zuschlag, € 90 pro anrechenbarer Nutzfläche (max. 110m <sup>2</sup> )	+ € 88 pro anrechenbarer Nutzfläche	Förderstufe 5 mit € 650-1.060 pro förderbarer Nutzfläche abhängig von Nutzflächenzahl	Förderung 2012 ausgelaufen

Anm: In Salzburg beziehen sich Grenzwerte auf den LEK-Wert. In OÖ wird die Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ) verwendet.

Quellen: Förderungszusicherungen = IIBW-Erhebung bei den Wohnbauförderungsstellen, Amann & Mundt 2012, Stand 2012.

### 2.1.2.4 Andere klima- und umweltbezogene Schwerpunkte

Alle Bundesländer sehen Anreize für verdichtete Bauweisen vor, z. B. für Gruppenwohnbau, Reihenhäuser oder geschlossene Bauweise. In Tirol und Vorarlberg ist die Förderung grundsätzlich an den Grundflächenverbrauch gekoppelt (s. Kap. 3.5).

Weiters sehen alle Bundesländer Maßnahmen für ökologische Bauweisen vor, meist in Form von Zuschlügen oder Zusatzpunkten (Punktesystem) für ökologische Baustoffe und Bauweisen. Wien berücksichtigt ein Chemikalienmanagement und hält ein Verbot von PVC-Fenstern aufrecht. In fünf der Bundesländer ist der OI3-Index für ökologische Baustoffwahl implementiert.

### 2.1.3 Sanierungsförderung

#### 2.1.3.1 Definitionen

Die politische Auseinandersetzung um die Wohnhaussanierung wird durch unscharfe Begriffsbestimmungen erschwert. Für „umfassende thermisch-energetische Sanierungen“ stehen seit wenigen Jahren konsistente Definitionen zur Verfügung (OIB-Richtlinien 2007, 15a B-VG-Vereinbarung 2009), die sich auf die einfache Formel herunter brechen lassen, dass mindestens drei thermisch-energetisch relevante Einzelmaßnahmen (Fenster, oberste Geschoßdecke, Fassade, Kellerdecke, Haustechnik) mit definierten Reduktionszielen für das gesamte Gebäude zeitlich zusammenhängend durchgeführt werden müssen. Diese einfache Formel steht mittlerweile in Diskussion. Die OIB-Richtlinien 2011 sind in Nachvollzug der EU-Gebäuderichtlinie von dieser Begriffsbestimmung abgegangen und definieren nunmehr eine „größere Renovierung“ aufgrund der von der Instandsetzung betroffenen Gebäudehülle und der Änderung des Gebäudewerts (jeweils >25%). In der

Wohnbauförderung der Länder sucht man nach Wegen zur Erhöhung der Sanierungsrate und sieht eine Lösung darin, den Begriff der umfassenden Sanierung weiter zu fassen (s. IIBW 2013b).

Die Sanierungsrate ist im allgemeinen Sprachverständnis fest verankert, dennoch mangelt es an einer klaren Definition. Ungeachtet ihrer häufigen Verwendung in Regierungsdokumenten ist nirgends festgeschrieben, welche Arten von Sanierungen gemeint sind und auf welche Grundgesamtheit Bezug zu nehmen ist. Für die Berücksichtigung nur umfassender thermisch-energetischer Sanierungen spricht, dass damit ein dem Neubau ähnlicher thermischer Standard erreichbar ist und dass Einzelbauteilsanierungen vielfach umfassende Maßnahmen dauerhaft beeinträchtigen. Für die Berücksichtigung auch von Einzelmaßnahmen spricht demgegenüber, dass jede solche Maßnahme zur Erreichung der Klimaziele beiträgt. Bei der Grundgesamtheit für die Sanierungsrate spricht vieles für die Hauptwohnsitze, insbesondere die Verfügbarkeit zuverlässiger Daten. Damit sind allerdings Dienstleistungsgebäude und öffentliche Bauten nicht darstellbar (s. Umweltbundesamt, 2011, S. 81). Es stehen mehrere Datenquellen zur Ermittlung der Sanierungsrate zur Verfügung, u.a. Berichte der Wohnbauförderungsstellen und Mikrozensus-Sondererhebungen der Statistik Austria (s. Kap. 2.1.3.3, S. 35).

Die Sanierungsförderung der Bundesländer (s. Kapitel 2.1.4) unterscheidet Einzelbauteilsanierungen einschließlich dem Austausch haustechnischer Anlagen, umfassende thermische Sanierungen, „Deltaförderungen“ sowie behinderten- oder seniorenbezogene Maßnahmen.

### 2.1.3.2 Förderungszusicherungen

Die Zahl der Förderungszusicherungen in der Sanierung ist nur bedingt aussagekräftig, denn die einzelnen „Förderungsfälle“ können sehr unterschiedliche Maßnahmen betreffen und sehr unterschiedlich hohe Sanierungskosten auslösen. Bessere Anhaltspunkte zur Einschätzung der geförderten Sanierung in Österreich sind die Ausgaben innerhalb der Wohnbauförderung (s. Kap. 2.1.5.2). In den vergangenen Jahren zeigten die Sanierungszusicherungen im großvolumigen Bereich ein relativ konstantes Niveau von 60.000 Förderungsfällen pro Jahr, während im Eigenheimbereich zwischen 2004 und 2010 eine Verdreifachung der Zusicherungen auf gleichfalls rund 60.000 Förderungsfälle zu verzeichnen war. Ein wichtiger Impulsgeber bei den Eigenheimen war der 2009 eingeführte Sanierungsscheck des Bundes. 2012 fielen die Sanierungszusicherungen aber gerade im Bereich der Eigenheime deutlich und verstärkten damit den negativen Trend des Vorjahres. Trotz Fortführung des Bundessanierungsschecks ging das Niveau auf rund 22.300 Zusicherungen zurück. Das entspricht dem Niveau der 1990er Jahre. Auch im großvolumigen Bereich war die Sanierungsförderung rückläufig und erreichte nur noch 50.400 Zusicherungen. Der Rückgang der Sanierungszusicherungen ist weit überwiegend auf die Entwicklung bei Einzelbauteilmaßnahmen zurückzuführen, während sich umfassende thermisch-energetische Sanierungen stabil entwickeln (IIBW 2013a).

Die negative Entwicklung hat mehrere Ursachen: Sanierungsentscheidungen sind deutlich volatiler als Entscheidungen für den Neubau eines Hauses. Mit der Sanierung zuzuwarten ist oft eine rationale Option. Damit reagieren die Sanierungszahlen stärker auf Signale des Marktes, der Medien und der Politik als der Neubau. 2009 wurden mehrere Initiativen gesetzt, die sich gegenseitig ver-

stärkten, neben dem Bundes-Sanierungsscheck waren dies auch befristete Förderaktionen der Länder. Mit deren Auslaufen sanken die finanziellen Anreize. Der Sanierungsscheck zeigte 2011 und 2012 bei Weitem nicht die Dynamik von 2009. Viele Bauherren entschieden sich unter diesen Umständen offenbar, bessere Rahmenbedingungen abzuwarten. Ein wesentlicher Treiber für die starke Sanierungsdynamik ab 2009 war die globale Finanzkrise und die Angst vieler Bauherren um die Sicherheit ihrer Geldanlagen. Es kam zu einer massiven Verschiebung des Vermögens der Privathaushalte von Geldanlagen zu Immobilien. Schließlich gilt auch für den Sanierungsbereich, was für den Neubau beschrieben wurde, dass angesichts verschärfter Qualitätsanforderungen und günstiger Kapitalmarktkonditionen ein zunehmender Teil der Aktivitäten außerhalb der Förderung geschieht (s. Kap. 3.6.2).

### 2.1.3.3 Sanierungsrate

Aufgrund fehlender klarer Definitionen (s. Kap. 2.1.3.1, S. 33) kommen bei der Berechnung der Sanierungsrate unterschiedliche Methoden zur Anwendung. In der öffentlichen Kommunikation bezieht sich die Sanierungsrate meist auf umfassende thermisch-energetische Sanierungen mit der Grundgesamtheit Hauptwohnsitze (Anzahl oder Fläche). Die Zusammenstellung der unterschiedlichen Datenquellen in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zeigt eine enge Bandbreite er Ergebnisse mit einer Sanierungsrate von etwa 1,0% pro Jahr.

Innerhalb der Wohnungsbestandssegmente sind die Unterschiede erheblich. Im gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbestand werden überdurchschnittliche Sanierungsrationen erreicht, doch wird auch dort die 3%-Marke (umfassende Sanierungen bezogen auf Hauptwohnsitze) deutlich verfehlt. Die starke Unterschreitung der Regierungsziele bei der thermischen Sanierung wurde in zahlreichen Studien festgehalten (IIBW 2012, IIBW 2013b, Umweltbundesamt 2012: 78, Lebensministerium, 2012: 7).

Tabelle 6: Sanierungsrationen in unterschiedlicher Berechnung 2009 bis 2011

		Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
	Sanierungsrate 2000-2010 (UBA)	1,0%									
2009	Umfassende Sanierungen in 1,000 (IIBW)	30,9	0,4	k.A.	9,1	6,8	2,2	1,2	2,0	0,6	8,6
	Sanierungsrate % (IIBW)	0,9%	0,3%	k.A.	1,4%	1,2%	1,0%	0,2%	0,7%	0,4%	1,1%
	Sanierungsquote % (Lebensministerium)	1,1%	0,3%	0,7%	1,2%	1,2%	0,6%	1,9%	0,7%	0,4%	1,1%
2010	Umfassende Sanierungen in 1,000 (IIBW)	34,7	0,2	1,4	8,8	11,7	0,4	2,7	2,8	0,9	6,0
	Sanierungsrate % (IIBW)	1,0%	0,2%	0,6%	1,4%	2,1%	0,2%	0,5%	1,0%	0,6%	0,7%
	Sanierungsquote % (Lebensministerium)	1,2%	0,2%	0,6%	1,1%	2,2%	0,2%	1,5%	0,9%	0,5%	0,9%
2011	Umfassende Sanierungen in 1,000 (IIBW)	30,8	0,6	2,6	8,0	8,2	0,9	2,6	3,5	1,2	3,2
	Sanierungsrate % (IIBW)	0,9%	0,5%	1,1%	1,2%	1,5%	0,4%	0,5%	1,2%	0,8%	0,4%
	Sanierungsquote % (Lebensministerium)	0,8%	0,4%	0,1%	1,0%	1,2%	0,5%	0,5%	0,9%	1,6%	0,9%

Anm.: Definition umfassende thermische Sanierung gem. Art. 15a B-VG Vereinbarung 2009, Art. 2 Z. 4; IIBW und Umweltbundesamt in Bezug auf den Gesamtbestand an Hauptwohnsitzen (ohne „sonstige Rechtsverhältnisse“), Lebensministerium in Bezug auf Bruttogeschoßflächen.

Quellen: IIBW 2013b; IIBW Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder (2009 ohne K); Lebensministerium, 2011/ 2012 / 2013; Umweltbundesamt 2012.

## 2.1.4 Qualitative Performance Sanierungsförderung

Alle Länder haben in den vergangenen Jahren ihre Sanierungsförderung attraktiver gestaltet und gleichzeitig auf thermisch anspruchsvollere Modelle umgestellt (s. Amann 2009; Köppl et al. 2008). Treibende Kraft war die Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2009.

### 2.1.4.1 Förderungsarten

Die in Kapitel 2.1.2.1 (S. 29) dargestellten Förderungsarten im Neubau sind in der Sanierungsförderung etwas anders gewichtet. Annuitätenzuschüsse sind hier angesichts der vergleichsweise kurzen Laufzeiten ökonomisch sinnvoller als im Neubau. Allerdings haben viele Bauherren den Wunsch, Sanierungen ohne Fremdfinanzierung durchzuführen. Um dem Rechnung zu tragen, bieten mehrere Bundesländer (NÖ, OÖ, St, T) alternativ zur AZ-Förderung verlorene Zuschüsse mit geringerem Barwert an. Die Detailgestaltung und die Förderbarwerte unterscheiden sich bundesländerweise stark (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Tabelle 7: Förderungsinstrumente für Sanierungen

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Verlorene Zuschüsse			X	X		X	X	X	X
Annuitätenzuschüsse		X	X	X		X	X		X
Darlehen	X		X		X			X	X
Eigenheimförderung	DL (90%), VZ (10%)	VZ	DL, nrAZ bzw. VZ	nrAZ	DL	rAZ (wenig), nrAZ (viel), VZ	nrAZ, VZ	DL (3/4), VZ (1/4)	VZ (wenig)
Förderung Mehrwohnungsbau	DL, VZ (kaum)	VZ	DL, rAZ (wenig), nrAZ, VZ	nrAZ, VZ (wenig)	DL	DL, rAZ (wenig), nrAZ (viel), VZ	nrAZ, VZ	DL (3/4), VZ (1/4)	DL, nrAZ, VZ (je ca. 1/3)

Anm.: DL = Darlehen; VZ = verlorener Zuschuss; AZ = Annuitätenzuschuss; rAZ/nrAZ = rückzahlbarer / nicht rückzahlbarer AZ;

Quelle: Länderförderungsstellen, IIBW

### 2.1.4.2 Sanierungstiefe

Fast alle Bundesländer haben die Möglichkeit implementiert, die stark erhöhten Anforderungen von Sanierungen mit Passivhauselementen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in gestaffelten Förderhöhen in Abhängigkeit vom erreichten thermisch-energetischen Standard als auch bei den insgesamt anerkennbaren Sanierungskosten, die bis zu 1.000 €/m<sup>2</sup> reichen. In der Praxis kommt dieser Standard allerdings erst in wenigen Projekten zur Umsetzung. In breiterem Ausmaß werden derart anspruchsvolle Sanierungen (Faktor 10-Sanierungen) bereits in Vorarlberg umgesetzt. Mit dem Zertifikat EnerPHit wurde vom Passivhausinstitut Darmstadt ein eigener Standard für die Sanierung auf Passivhausstandard entwickelt, der auf die besonderen Erfordernisse in der Sanierung eingeht.

Ein wichtiger Treiber für die Steigerung der Sanierungsquoten ist die Kombinierbarkeit der Sanierungsförderung der Länder im Rahmen der Wohnbauförderung mit dem Sanierungsscheck des Bundes, der 2009 eingeführt wurde und seit 2011 budgetär fest verankert ist. In den meisten Bundesländern sind Landessanierungsförderungen und Sanierungsscheck kombinierbar, in Oberösterreich und Steiermark verringert die Bundesförderung jedoch die anrechenbaren Sanierungskosten, wodurch sich die Landesförderungen verringern können (s. Kapitel 2.2.2). Diese gegenseitige Anrechnung wird kritisch gesehen (s. Kapitel 3.6.8).

## 2.1.5 Gebarung der Wohnbauförderung

### 2.1.5.1 Einnahmen der Wohnbauförderung – Zweckbindung

Die Wohnbauförderung hat seit der ersten Hälfte der 1990er Jahre ein recht konstantes Volumen von rund € 2,5 Mrd. Es erreichte 2010 einen Höchststand von € 2,95 Mrd., liegt mittlerweile (2012)

aber wieder bei € 2,56 Mrd. mit sinkender Tendenz. Damit hat sich die Erwartung einer Kürzung der Wohnbauförderung aufgrund der Konsolidierungsbemühungen öffentlicher Haushalte in Österreich bewahrheitet (vgl. Kunnert 2011a; Amann & Mundt 2011; IIBW & Arge Eigenheim 2011).

Die stark dynamische Entwicklung bis Anfang der 1990er Jahre resultierte aus der Mittelaufbringung in direkter Abhängigkeit vom Steueraufkommen des Bundes. Diese Zweckzuschüsse machten meist zwischen 60% und 80% der Förderungsbudgets aus, ergänzt um Mittel aus den Länderbudgets und Rückflüsse aus aushaftenden Darlehen. Mit dem Finanzausgleich 1996 wurden die Zweckzuschüsse mit € 1,78 Mrd. nominell gedeckt. 2001 wurde den Ländern die Möglichkeit eröffnet, Wohnbauförderungsmittel auch für baulich nicht relevante Maßnahmen in Klimaschutz und Infrastruktur zu verwenden. Außerdem wurde die Zweckbindung der Rückflüsse aufgehoben. Mit dem Finanzausgleich 2008 wurden schließlich die Zweckzuschüsse des Bundes in Ertragsanteile umgewandelt. Seither hat sich der Anteil der Rückflüsse an den Förderungsbudgets massiv erhöht und erreicht mittlerweile annähernd 50%.

Die Wohnbauförderungsbudgets wurden also nicht nur vom Steueraufkommen entkoppelt, sondern auch von der Inflationsrate oder baubezogenen Indizes. Entsprechend sank der öffentliche Aufwand für wohnungsbezogene Maßnahmen. Er lag in den späten 1990er Jahren bei 1,3% des BIP (Morvonnais 2000) und sank seither sukzessive auf mittlerweile nur mehr ca. 0,8% (s. Kap. 2.1.7, S. 40; vgl. Amann et al. 2013).

Die Abschaffung der Zweckbindung 2008 wird seither in breiter Front kritisiert. Zweifellos war sie ein Garant für den kontinuierlichen Fortbestand des gesamten Systems der Wohnbauförderung. Die Zweckzuschüsse wurden mit den jeweils mehrjährig geltenden Finanzausgleichen festgelegt. Finanzausgleichsverhandlungen waren und sind ein zentrales Instrument zur Festlegung der Zusammenarbeit von Bund und Ländern. Nachdem sie kaum je in Wahlkampfzeiten geführt wurden, sind diese Verhandlungen mehr von langfristiger Sachpolitik als von kurzfristiger Wahlpolitik geprägt. Dadurch gelang es jahrzehntelang, das System der Wohnbauförderung kurzfristigen wahlpolitischen Interessen und länderweisen Partikularinteressen zu entziehen (s. Kap. 1.6.2.1, S. 23). Ein sachliches Argument der Abschaffung der Zweckbindung war demgegenüber eine verbesserte Effizienz des Systems durch die Zusammenführung von Aufgabenkompetenz und Ausgabenkompetenz auf Länderebene.

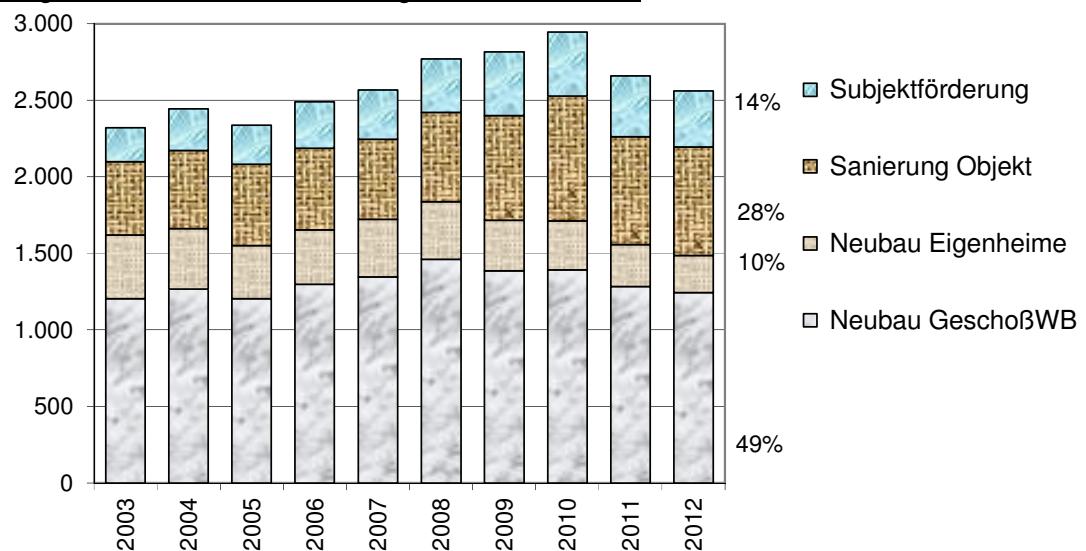
### 2.1.5.2 Förderungsausgaben

Die Förderungsausgaben der Länder zeigten seit 2010 eine rückläufige Tendenz. Mit in Summe € 2.560 Mio. erreichten sie 2012 etwa das Niveau von Anfang der 2000er Jahre und lagen damit 7% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Die Ausgaben für Objektförderungen im Neubau beliefen sich 2012 für den Geschoßwohnbau auf € 1.240 Mio. und für Eigenheime auf € 240 Mio. Für die Sanierung lagen die Ausgaben bei € 710 Mio., für die Subjektförderungen bei € 370 Mio. Im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt legten insbesondere die Sanierung (+17) und die Subjektförderung zu (+11%), während vor allem die Eigenheimförderung stark (-29%), der Geschoßwohnbau leicht rückläufig (-5%) sind.

Objektförderungen für den großvolumigen Neubau liegen seit Ende der 1990er Jahre bei konstant 45% bis 50% der Gesamtausgaben der Wohnbauförderung. Im Gegensatz dazu wurde die Eigenheimförderung im selben Zeitraum von 20% auf 10% halbiert. Die Sanierungsförderung stagnierte bis 2008 bei rund 20% der Ausgaben, stieg dann aber rasch auf mittlerweile 28% an. Längerfristig stark positiv entwickelte sich auch die Subjektförderung, von nur rund 5% der Ausgaben Mitte der 1990er Jahre auf 15% 2009. Die massive Dynamik v.a. bei der „allgemeinen Wohnbeihilfe“ im privaten Mietwohnungssegment konnte mittlerweile gestoppt werden.

**Abbildung 5: Ausgaben der Wohnbauförderung Österreich, Mio. €**



Anm.: Die bis 2008 dokumentierten Ausgaben für Infrastruktur/Sonstiges sind nicht berücksichtigt.  
Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Die Länder zeigten zuletzt eine stark unterschiedliche Performance mit Förderungsausgaben im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts in der Steiermark, Niederösterreich und im Burgenland, stark rückläufigen Ausgaben in Wien (-26%), Salzburg (-22%) und Oberösterreich (-20%), demgegenüber steigenden Ausgaben in Vorarlberg (+50%), Kärnten (+9%) und Tirol (+8%).

Der Stellenwert der Sanierungsförderung variiert zwischen den Bundesländern erheblich. Über dem Bundesdurchschnitt von 28% der gesamten Förderungsausgaben lagen vor allem Wien (47%), Vorarlberg (38%), Nieder- (29%) und Oberösterreich (28%), darunter v.a. Tirol (12%) und das Burgenland (14%).

## 2.1.6 Steuerliche Förderungen

Im Vergleich zum umfassenden Instrumentarium der objektbezogenen Wohnbauförderung spielen steuerliche Förderungen im österreichischen Wohnbau, im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern, eine untergeordnete Rolle. Neben der begünstigten steuerlichen Absetzung für bestimmte Baumaßnahmen (insb. Erhaltungsarbeiten) haben Privatpersonen stark eingeschränkte Möglichkeiten der Absetzbarkeit von „Sonderausgaben“ für Aufwendungen zur Wohnraumschaffung und -sanierung (§ 18 EStG 1988) (s. IIBW 2005). Gemeinnützige Bauvereinigungen sind von der Körperschaftssteuer befreit. Die Effektivität der einkommensteuerlichen Maßnahmen (Sonderausgaben) ist als gering einzuschätzen. Die ertragsteuerlichen Förderungen (Absetzung) haben im

Sektor privater Mietwohnungen einen großen Stellenwert und großes Entwicklungspotenzial. Die KöSt.-Befreiung der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist ein Schlüssel für die Sonderstellung des Sektors in der Immobilienwirtschaft.

### 2.1.7 Staatsausgaben für Wohnen

Das österreichische wohnungspolitische System verursacht öffentliche Kosten von etwa 0,8% des Bruttoinlandsprodukts. Darin enthalten ist die Wohnbauförderung der Länder inkl. Sanierungsförderung und Wohnbeihilfe (bei den Förderdarlehen ist der Barwert der Förderung berücksichtigt), die Förderung von Bausparkassen und Wohnbaubanken, der Sanierungsscheck des Bundes, sonstige subjektbezogene Förderungen auf Bundesebene und ein Teil der bedarfsorientierten Mindestsicherung der Bundesländer sowie Förderungen durch Gemeinden und Energieversorger. Der Wert ist seit den 1990er Jahren sukzessive stark gesunken (s. Amann et al. 2013).

Obwohl die Bewertung der wohnungsbezogenen öffentlichen Ausgaben problematisch ist, ist eine Einschätzung möglich, dass v.a. Frankreich und Großbritannien deutlich über dem österreichischen Wert liegen; eine ähnliche Größenordnung haben die skandinavischen Länder und die Niederlande; darunter liegen die meisten süd- und mittelosteuropäischen Länder. Deutschland lag bis vor einigen Jahren über Österreich, hat aber seither seine Förderungen drastisch reduziert und liegt heute darunter. Insgesamt liegt Österreich unter dem EU15-Durchschnitt.

Mit diesen moderaten Ausgaben erreicht Österreich einen hohen Förderungsdurchsatz. In keinem anderen europäischen Land wird ein vergleichbar hoher Teil des Wohnungsneubaus mittels Förderung co-finanziert. Dies ist die eigentliche Ursache für die sehr effektiven Lenkungseffekte der Wohnbauförderung auf den gesamten Wohnbau.

## 2.2 Sanierungsscheck des Bundes

### 2.2.1 Konzeption

Der Sanierungsscheck des Bundes wurde 2008 als Maßnahme sowohl zur Ankurbelung thermischer Sanierungen als auch zur Belebung der Konjunktur in Folge der globalen Finanzkrise entwickelt und 2009 mit einem Förderungsvolumen von € 100 Mio. eingeführt. Die ursprünglich vorgesehenen 50% des Förderungsvolumens für den privaten Wohnbau wurden während des ersten Förderungsjahrs auf knapp zwei Drittel aufgestockt. Förderungsfähig sind Maßnahmen im Rahmen einer umfassenden Sanierung sowie bestimmte Einzelmaßnahmen einschließlich der Umstellung bestehender Wärmeerzeugungssysteme. Die Spezifikation der Förderung folgt im Wesentlichen der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2009 (s. Kap. 1.6.2.2, S. 24). Anträge müssen vor Beginn der baulichen Maßnahmen gestellt werden. Die Förderung wird nach Genehmigung des Antrages und nach Umsetzung des Sanierungsprojekts gegen Übermittlung der Endabrechnung inklusive aller erforderlichen Unterlagen ausbezahlt. Die Antragstellung erfolgt über die Bausparkassen, die Prüfung und das Management der Förderung werden durch die Kommunalkredit Public Consulting (KPC) durchgeführt. Die Förderungssysteme von Bund und Ländern unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der kompetenzrechtlichen Zuordnung. Der Sanierungsscheck ist in erster Linie der Umweltförderung zuge-

ordnet, während die Wohnbauförderung der Länder sozial-, wirtschafts-, umwelt- und raumordnungspolitischen Zielen verpflichtet ist (s. Kap. 1.1, S. 11) (IIBW 2013b).

Primäre Zielgruppe des Sanierungsschecks waren von Beginn an Besitzer von Eigenheimen. Dieses Segment zeichnet sich durch besonders niedrige Sanierungsquoten und hohes Emissionseinsparungspotenzial aus. Seit 2012 rückt zusehends auch der großvolumige Wohnbau in den Vordergrund, indem auch Wohnungseigentümer und Mieter um eine Förderung ansuchen können. Der Scheck ist als personenbezogene Förderung konzipiert, was die Einbeziehung des großvolumigen Wohnbaus erschwert. Hier sind größere Emissionseinsparungen nur mit gebäudeseitigen Maßnahmen erzielbar. Dafür bedarf es Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft (bei Eigentumswohnungen) bzw. des Gebäudeeigentümers (bei Mietwohnungen), jedenfalls also eines starken Engagements der Hausverwaltung. Der „Spagat“ zwischen den einzelnen Bewohnern als Anspruchsberechtigten und den notwendigen Entscheidungen für das gesamte Gebäude wird durch anspruchsvolle Abstimmungserfordernisse erreicht: für Wohnungseigentumsanlagen ein jedenfalls nicht mehr anfechtbarer Mehrheitsbeschluss, für Mietwohnungsanlagen eine Sanierungsvereinbarung mit allen Mietern (s. **Fehler! erweisquelle konnte nicht gefunden werden.S. Fehler! Textmarke nicht definiert.**).

Trotz des großen Erfolges des Sanierungsschecks 2009 und den positiven fiskalischen Effekten, die die Förderungsausgaben bei Weitem übertrafen, wurde diese Förderschiene aufgrund budgetärer Restriktionen 2010 nicht fortgeführt. Für 2011 bis 2016 wurde die Wiederaufnahme der Förderung mit einem Volumen von jährlich € 100 Millionen beschlossen, wovon bisher 70% für den privaten Wohnbau und 30% für Sanierungen im betrieblichen Bereich vorgesehen sind.

Der Sanierungsscheck besteht aus einem nicht rückzahlbaren Zuschuss von 20% der förderbaren Investitionskosten. Von Beginn an war die „Grundförderung“ für umfassende Sanierungen mit € 5.000 gedeckelt, was einer maximal förderbaren Investitionssumme von € 25.000 entspricht. Neben umfassenden Sanierungen sollten aber auch Einzelbauteilsanierungen einschließlich Maßnahmen am Heizungssystem ermöglicht werden. Der Sanierungsscheck wurde konzeptionell sukzessive weiterentwickelt. Neben der „Grundförderung“ wurde darüber hinaus an „verschiedenen Schräubchen gedreht“, um Bauherren zu Sanierungen zu bewegen. Umfassende Sanierungen sind an zu erreichende Zielwerte gebunden, (HWB 75-35 kWh/m<sup>2</sup>.a bei einem Oberflächen/Volumenverhältnis  $\geq 0,8$  bis  $\leq 0,2$ ), die den Anforderungen aus der 15a-Vereinbarung von 2008 entsprechen (vgl. 1.6.2.2). Teilsanierungen werden ermöglicht, wenn damit nachgewiesene Emissionseinsparungen erzielt wurden (von € 1.000 Zuschuss bei 10% Emissionsreduktion bis € 3.000 bei 30%, nachzuweisen mit Energieausweis). Mit Bonus-Förderungen sollen bestimmte Maßnahmen forciert werden, z. B. die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude, der Einsatz von Dämmstoffen mit Umweltzeichen, der Einbau von Holzfenstern, die Erstellung von Energieausweisen etc. 2013 stand ein Konjunktur-Bonus als Anschub für die Inanspruchnahme des Schecks zur Verfügung, der bewirkte, dass die Gelder mit Ende September 2013 ausgeschöpft waren.

Tabelle 8: Sanierungsscheck des Bundes 2009-2013

	MERKMALE	GRENZEN	ZUSICHERUNGEN	FÖRDERVOLUMEN
2009	Einführung Maßnahme zur Konjunkturbelebung	20% der förderbaren Kosten; max. € 5.000; Umstellung Heizungssystem max. € 2.500	Wohnbau: 14.400 Betriebe: 1.200 Gesamt: 15.600	Wohnbau: € 61 Mio. Betriebe: € 43 Mio. Gesamt: € 104 Mio.
2011	Wiedereinführung des Sanierungsschecks im Rahmen einer Sanierungsoffensive	20% der förderbaren Kosten; umfassende Sanierungen max. € 5.000, Teilsanierungen max. € 3.000; Umstellung Heizwärme zusätzlich max. € 1.500	Wohnbau: 17.500 Betriebe: 800 Gesamt 18.300	Wohnbau: € 71 Mio. Betriebe: € 30 Mio. Gesamt: € 96 Mio.
2012	Einführung Bonus Denkmalschutz, Bonus für Dämmstoffe mit Umweltzeichen; Fokus auf großvolumigen Wohnbau	20% der förderbaren Kosten; mit allen Zuschlägen max. € 7.000; max. € 1,- pro eingesparter kWh <sub>HWB</sub> pro m <sup>2</sup> BGF	Wohnbau: 15.300 Betriebe: 600 Gesamt: 15.900 Geringeres Volumen pro Förderfall; Fast 70% umfassende Sanierungen	Wohnbau: € 53 Mio. Betriebe: € 24 Mio. Gesamt: € 77 Mio. Fördervolumen von € 100 Mio. nicht ausgeschöpft
2013	Gleiche Förderbedingungen wie 2012; zusätzlich Konjunkturbonus; Förderung Energieausweis; Bonus für Holzfenster; vereinfachte Förderrichtlinien	20% der förderbaren Kosten; mit allen Zuschlägen max. € 9.300 (€ 5.000 für umfassende Sanierung + € 2.000 Heizsystem + € 2.000 Konjunkturbonus + € 300 Energieausweis)	Gute Annahme des Konjunkturbonus; per 29.9.: Wohnbau: 21.900 Betriebe: 400 Gesamt: 22.300 Größeres Volumen pro Förderfall; Mehr Einzelbauteilsanierungen	Übertragung der 2012 nicht verbrauchten Förderung auf 2013; Wohnbau: € 109 Mio. Betriebe: € 14 Mio. Gesamt: € 123 Mio.

Quelle: IIBW 2013b; [www.umweltförderung.at](http://www.umweltförderung.at); Lebensministerium/KPC, 2011: 37-43; Lebensministerium/KPC, 2012: 44-50.

## 2.2.2 Kombinierbarkeit WBF der Länder und Bundesförderung

Die Kombination beider Förderungen ist aufgrund der unterschiedlichen Stärken zweckmäßig (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die Wohnbauförderung der Länder kombiniert vielfache Ziele und regionale Besonderheiten. Die Nähe zwischen dem Fördergeber und -nehmer ermöglicht eine hohe Zielgenauigkeit der Förderung, wie auch striktere Kontrolle. Der Sanierungsscheck bietet deutlich niedrigere Förderbarwerte als die Förderungsmodelle der Länder, hat aber großes Potenzial zur Mobilisierung von Förderungswerbern, da er vergleichsweise niedrigschwellig angelegt ist (relativ einfache Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen, kein Einkommensnachweis) und aufgrund seines bundesweiten Einsatzes wesentlich breitenwirksamer kommuniziert wird. Aus diesem Grund wurden die Bausparkassen als primäre Anlaufstelle der Förderung gewählt. Es gibt keine andere Stelle mit einem ähnlich flächendeckenden Zugang zur primären Zielgruppe der Eigenheimbesitzer. Allein ist der Förderbarwert im Allgemeinen zu gering, um die erwünschte Wirkung zu entfalten. In Kombination mit der Wohnbauförderung der Länder generieren demgegenüber alle Seiten Vorteile. In der Abwicklung ist die kumulierte Förderung praktikabel.

Tabelle 9: Kombinierbarkeit der Sanierungsförderungen mit dem Bundes-Sanierungsscheck

B	Bezug beider Förderungen möglich, keine gegenseitige Anrechnung.
K	Bezug beider Förderungen möglich, keine gegenseitige Anrechnung.
NÖ	Bezug beider Förderungen möglich, keine gegenseitige Anrechnung.
OÖ	Der Sanierungsscheck ist vor Beginn der Sanierungsarbeiten zu beantragen, die Landesförderung nach Abschluss der Arbeiten. Die Zusicherungen des Sanierungsschecks werden dann von den förderbaren Sanierungskosten abgezogen und somit angerechnet. Sollten die Ausgaben trotz Abzug über der Förderobergrenze liegen (z. B. € 37.000), ist die gesamte Landesförderung beziehbar. Dies ist bei größeren Sanierungen auch oft der Fall.
S	Bezug beider Förderungen möglich, keine gegenseitige Anrechnung.
ST	Wie in OÖ reduziert eine etwaige Förderung über den Sanierungsscheck die förderbaren Sanierungskosten bei der Berechnung der Landesförderung. Auch hier wirkt sich der Abzug jedoch oft nicht aus, da die Förderobergrenze ohnehin überschritten wird (z. B. € 30.000).
T	Bezug beider Förderungen möglich, keine gegenseitige Anrechnung.
V	Bezug beider Förderungen möglich, keine gegenseitige Anrechnung.
W	Im großvolumigen Bereich spielen die Sanierungsförderungen (z. B. Sockelsanierung) eine wesentlich größere Rolle als der Sanierungsscheck. Momentan soll zuerst beim Wohlfonds eingereicht werden, da die Wartezeit über ein Jahr beträgt. Im Anschluss kann zusätzlich der Sanierungsscheck beantragt werden, wobei eine Anrechnung meist nicht erfolgt. Im Eigenheimbereich sind die Wiener Sanierungsförderungen momentan ausgesetzt.

Quelle: WBF-Abteilungen der Bundesländer, persönliche Auskunft, Februar 2013.

## 2.3 Performance Energieberatung

Die baubezogene Energieberatung in Österreich ist föderal auf der Ebene der Bundesländer organisiert. Entsprechend ist die Verankerung und Durchführung der Beratungsdienstleistungen länderweise sehr unterschiedlich geregelt und wird auf Basis der eigenen Erhebungen im Projekt WoZuBau im Zeitraum Mai bis Oktober 2012 thematisch geclustert dargestellt. Die Ausführungen für die am Projekt beteiligten Bundesländer Niederösterreich, Steiermark und Tirol erfolgen hierbei in einer größeren Detailtiefe.

### 2.3.1 Kompetenzzuordnung und Ressourcen nach Bundesländern

Die kompetenzrechtliche Zuordnung liegt zumeist bei Landesenergiebeauftragten und Landesenergieagenturen, die die Beratungen im Auftrag und unter finanzieller Beteiligung des Landes durchführen.

Im **Burgenland** steht mit der Burgenländischen Energie Agentur - BEA eine zentrale Anlaufstelle für Anfragen zur Energieberatung zur Verfügung. Die BEA wickelt im Auftrag des Landes Burgenland im Rahmen eines Treuhandvertrages die Beratungen für die Kunden und Kundinnen ab. Die Beratung basiert auf Freiwilligkeit und ist für Kunden und Kundinnen kostenfrei. Für Beratungen stehen 4 BeraterInnen der BEA und 14 weitere BeraterInnen aus dem EnergieberaterInnen Pool zur Verfügung. Die externen BeraterInnen arbeiten auf Basis eines Werkvertrags. Die Beratungsdauer ist mit ca. 1,5 Std. festgesetzt, sowohl Neubau- als auch Sanierungsberatung beinhalten die Beratung zu aktuellen Fördermöglichkeiten.

In **Niederösterreich** steht mit der Energie und Umweltagentur NÖ – eNu eine zentrale Anlaufstelle für Energieberatungen zur Verfügung. Die eNu wickelt diese Beratungen seit ihrer Gründung im Jänner 2012 im Auftrag der RU3- Abteilung Umwelt und Energiewirtschaft des Landes NÖ ab. Vor 2012 wurden die Beratungen durch den Umweltschutzverein Bürger und Umwelt (besser bekannt als Umweltberatung) im Auftrag der Geschäftsstelle für Energiewirtschaft durchgeführt. Über das Projekt „Energieberatung NÖ“ werden sowohl Energieberatungen für private Haushalte im Bereich Sanierung und Neubau sowie Vorträge und Messeauftritte organisiert als auch Beratungen für Gemeinden zu öffentlichen Gebäuden und Straßenbeleuchtung.

Der Energieberatung NÖ stehen für die angebotenen Beratungsmodule die BeraterInnen der eNu im Bereich Energie und Klima, ein Pool von über 70 externen BeraterInnen sowie die 5 Landesenergieberater zur Verfügung. Zusätzlich besteht für die Kunden die Möglichkeit einer telefonischen Erstberatung über die Hotline der Energieberatung, über die auch die Vermittlung der persönlichen Beratungen erfolgt.

In **Kärnten** ist die zentrale Anlaufstelle für Beratungen der Verein energiebewusst:Kärnten. Energiebewusst: Kärnten bietet selbst Beratungen zu Themen wie Neubau und Sanierung in den eigenen Räumlichkeiten an, organisiert aber vor allem ein „Netzwerk Energieberatung“ für alle AbsolventInnen des EnergieberaterInnen F-Kurses nach ARGE EBA (vgl. 1.7.1). Durch das Netzwerk soll die Qualität der Energieberatungen gesteigert und durch laufende Überprüfungen gesichert werden. Ebenso wird sichergestellt, dass das Angebot in allen Teilen des Bundeslandes regional abgedeckt wird. Nur die 62 BeraterInnen dieses Netzwerks dürfen die vom Land geförderten Vor-Ort Beratungen anbieten und durchführen. Energiebewusst:Kärnten übernimmt für die Wohnbauförderstelle alle technischen Anfragen zur Vor-Ort Beratungsaktion.

Auch in **Oberösterreich** gibt es mit dem Verein Energiesparverband OÖ (ESV) eine zentrale Anlaufstelle für Beratungsanfragen. Der ESV bietet kostenlose und produktneutrale Beratung zu Neubau, Sanierung und baubezogene Förderungen an. Die Kosten trägt das Land Oberösterreich. Es steht auch eine Telefon-Hotline für Erstinformationen und Terminvereinbarung zur Verfügung. Die Beratungen werden in 12 regionalen Beratungsstellen durchgeführt und dauern bis zu 1 Stunde. Es sind ca. 20 BeraterInnen im Einsatz. Auch ohne Terminvereinbarung ist bei Bedarf direkt in den Räumlichkeiten des ESV eine Beratung möglich.

In **Salzburg** wurde die Energieberatung Salzburg (EBS) 2004 im Rahmen des Umsetzungsprogramms „Energie aktiv“ des Landes Salzburg gegründet, das basierend auf dem Salzburger Energieleitbild 1997 verschiedene Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz vorsieht. Die Träger Land Salzburg und Salzburg AG stellen dabei zu je 50 Prozent das Budget für die aus ihrer Kooperation hervorgegangene Institution. Organisatorisch dem Land Salzburg zugeordnet, untersteht die nicht gewinnorientierte Einrichtung im Energieressort der Abteilung 4/04 für „Energiewirtschaft und -beratung“. Trotz dieser institutionellen Verflechtung steht die objektive und neutrale Energieberatung als oberste Prämisse im Vordergrund.

In der **Steiermark** gibt es keine zentrale oder übergeordnete Anlaufstelle für interessierte KundInnen. Mehrere Organisationen oder Einrichtungen bieten unabhängige und kompetente Energieberatung oder Erstinformationen zu Förderungen und energierelevanten Themen an.

Die Service-Hotline des Landes Steiermark bietet täglich von 8:30-12:30 kostenlose telefonische Erstinformation an. Alle Anfragen, die an die Wohnbauförderstelle herangetragen werden, werden dorthin weitergeleitet. Die Service-Hotline ist besetzt mit freien DienstnehmerInnen der Energieberatungsstelle des Landes.

Die Energieberatungsstelle des Landes Steiermark (EBS) ist der Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik zugeordnet. Die zurzeit 17 freien DienstnehmerInnen wechseln sich in der Betreuung der Serviceline ab. In den Räumlichkeiten der EBS und als Außenstelle in den Räumlichkeiten der Wohnbauförderstelle wird eine kostenlose halbstündige Erstberatung angeboten. Alle weiteren vertiefenden Beratungen zu Neubau und Sanierung sind kostenpflichtig und werden weitgehend in der Beratungsstelle durchgeführt.

Das Netzwerk Energieberatung Steiermark (netEB) wird seit Ende 2010 vom LandesEnergieVer ein organisiert. Nach dem Vorbild in Kärnten dient es in der Steiermark als Plattform für jene EnergieberaterInnen, die eine Ausbildung nach ARGE EBA absolviert oder entsprechendes Wissen darüber nachgewiesen haben. Das netEB Steiermark hat 2012 ca. 40 BeraterInnen, von denen 13 bei regionalen Energieagenturen beschäftigt sind. Alle anderen BeraterInnen sind selbstständig oder bei Firmen angestellt.

In **Tirol** werden Energieberatungen durch den gemeinnützigen Verein Energie Tirol, der im Jahr 1992 gegründet wurde, abgewickelt. Trägerinstitutionen dieses Vereins sind hauptsächlich das Land Tirol und die Tiwag, aber auch weitere Energieversorger, diverse Kammern und sonstige Institutionen. So gilt Energie Tirol quasi als Landesenergieberatungseinrichtung und als erste Anlaufstelle bei Fragen zur Förderung eines sparsamen, umweltschonenden, sozialverträglichen und rationellen Energieeinsatzes im privaten und öffentlichen Bereich unter besonderer Berücksichtigung heimischer, erneuerbarer Energiequellen.

Neben der zentralen Anlaufstelle in Innsbruck, in der auch die gesamte Verwaltung des Vereins organisiert wird, betreibt Energie Tirol 15 Energieservicestellen in allen Bezirken Tirols. Diese sind nicht ständig besetzt, Kunden können jedoch nach Terminvereinbarung dort eine Energieberatung in Anspruch nehmen.

Der Großteil der Energieberatungen wird über ein externes Beraternetzwerk abgewickelt, in dem derzeit 35 durch Energie Tirol ausgebildete Energieexperten auf Werkvertragsbasis tätig sind.

In **Vorarlberg** wurde das Energieinstitut Vorarlberg als unabhängiger Verein mit dem Ziel gegründet, die bestimmenden Faktoren für ein nachhaltiges Energiesystem kurz und langfristig positiv zu beeinflussen. Förderer dieses Vereins sind das Land Vorarlberg, die Illwerke als größter Vorarlberger Stromversorger und die Volksbank Vorarlberg. Weitere Vereinsmitglieder sind zahlreiche Kammern, Energieversorgungsunternehmen, der Umweltverband Vorarlberg und der gemeinnütziger Wohnbauträger Vogewosi,

In **Wien** unterscheiden sich Gebäudebestand, BewohnerInnen- und EigentümerInnenstruktur stark von dem der anderen Bundesländer und bestimmen auch die Situation der Energieberatung maß-

geblich. Es gibt einen hohen Anteil mehrgeschossiger Wohnbauten in Wohnungseigentum, schlichem Miteigentum oder im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sowie der Gemeinde Wien. Im Vergleich zu anderen Bundesländern gibt es einen größeren Anteil einkommensschwacher Haushalte.

In Wien existieren mehrere Beratungsstellen mit dem Schwerpunkt zu Energieberatung, allerdings mit unterschiedlicher Ausrichtung. Die Umweltberatung Wien arbeitet mehrheitlich in Projekten einkommensschwachen Haushalten als Zielgruppe. Baubezogene Energieberatungen finden in der Beratungsstelle statt. Die ARGE Energieberatung versteht sich als zentrale Anlaufstelle für Projekte und Beratungen im Bereich Energiearmut. Neben der Haushaltsberatung bietet sie aber auch Beratungen zu Heizungstausch, PV- und Solarthermieanlagen sowie Beratung von Büros und kleinen Gewerbebetrieben. Die ARGE Energieberatung rechnet auch Energieausweise. Die Beratungsstelle der „Wien Energie“ bietet verschiedene Beratungsmodule für eigene Kundinnen und Kunden an. Diese reichen von einer halbstündigen Erstberatung bis zur Erstellung eines Energieausweises.

In Wien ist die baubezogene Energieberatung freiwillig und je Beratungsstelle und Beratungstiefe mit unterschiedlichen Kosten behaftet.

### 2.3.2 Finanzierung der Energieberatung nach Bundesländern

Die Unterstützung und Finanzierung der baubezogenen Energieberatung ist in den einzelnen Bundesländern sehr verschieden angelegt. Standardberatungen zu Neubau und Sanierung werden mehrheitlich stark gefördert und sind für die Kundinnen und Kunden kostenlos oder mit nur geringen Kosten verbunden.

Im **Burgenland** ist die Energieberatung für die Kunden kostenfrei. Aktuelle Daten über das zur Verfügung stehende Gesamtbudget stehen nicht zur Verfügung. Jährlich werden zwischen 120 und 200 Neubauberatungen in der Beratungsstelle abgewickelt, zusätzlich 260 – 600 Beratungen für Sanierungen vor Ort und ca. 100 Sanierungsberatungen in der Beratungsstelle.

In **Niederösterreich** ist die Finanzierung der Energieberatungen mit einer festgesetzten Pauschale pro Beratungsmodul geregelt. Auftraggeber ist das Amt der NÖ LReg. Abt. für Umwelt- und Energiewirtschaft (RU3). Die Beratungsleistung durch den externen Pool der EnergieberaterInnen wird auf Werkvertragsbasis durch das Land NÖ abgegolten. Für Sanierungsberatungen wird zusätzlich vom Kunden ein Wegkostenbeitrag von 30€ eingehoben.

Pro Jahr entsteht für das Land NÖ alleine für Sanierungsberatungen ein finanzieller Aufwand von 150.000 – 300.000€, je nach Anzahl vergebener Aufträge. Dazu kommen Neubauberatungen in der Größenordnung von 24.000 – 36.000€. Bei der Finanzierung von Beratertagen, Messeauftritten und diversen Vorträgen besteht je nach Dauer und Auftraggeber ein unterschiedlicher Kostenbeitrag. Aus diesem Grund ist der finanzielle Aufwand des Landes schwer abzuschätzen, kann aber zusätzlich mit ungefähr 65.000 bis 90.000€ beziffert werden.

Neben diesen Beratungen finanziert das Land NÖ noch die Beratungen im Beratungsbüro „Blaue Lagune“, diverse Beratungsmodule wie Stromsparberatung, Heizungs-Check, die Beratungen innerhalb der Projekte der Energieberatung (Großvolumiger Wohnbau, Stromsparfamilie, Strom-

sparberatung, Beratung einkommensschwacher Haushalte, Beratungen für Gemeinden z. B. zum Thema Straßenbeleuchtung, usw.) sowie den Schulworkshop Energy– Checker. Insgesamt laufen damit geschätzte Kosten von 600.000 – 1.000.000€ für den Auftraggeber pro Jahr an.

In **Kärnten** wird vom Land nur die Vor-Ort Beratungsaktion gefördert, in der Höhe von  $\frac{2}{3}$  der Beratungskosten. Dies entspricht einem fixen Satz von € 100,-- pro Einfamilienhaus. Der Zuschuss für die Beratung eines Mehrfamilienhauses hängt von der Anzahl der Wohneinheiten ab und kann daher nicht hochgerechnet werden. Aus der Anzahl der Beratungen von 2009 bis 2011 (vgl. Kap. 2.3.4) kann eine Gesamtförderung in diesem Zeitraum von ca. € 273.000,-- errechnet werden. Das Budget für die insgesamt 14 Beratungen im großvolumigen Wohnbau ist hier mitberücksichtigt, aber nur abgeschätzt.

In **Oberösterreich** fördert das Land alle Beratungen im Bereich Neubau und Sanierung zur Gänze. Dadurch sind die Beratungen für die KundInnen kostenlos. Der Gesamtumfang des zur Verfügung stehenden Budgets ist nicht bekannt.

In **Salzburg** sind sowohl die Beratungen in den regionalen Beratungsstellen als auch die Vor-Ort Energieberatung für den Kunden kostenlos und werden vom Land Salzburg und von der Salzburg AG gefördert. Die kostenlose Vor-Ort Beratung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit einer der Gründe für die hohe Anzahl an Beratungen pro Jahr.

Auch in der **Steiermark** gibt es, wie in Kärnten, Förderungen vom Land nur im Rahmen von Beratungsaktionen. Im betrachteten Zeitraum von 2008 bis 2011 wurde die Thermografie- und Beratungsaktion mit insgesamt ca. € 218.600,-- im Bereich der Einfamilienhäuser und € 89.400,-- im Bereich des großvolumigen Wohnbaus gefördert. Für die Beratungsaktion „Vor-Ort Energiecheck PLUS Beratung“, die erst Ende 2011 gestartet wurde, stehen für ca. 500 Beratungen € 190.000,- zur Verfügung. Die Sonderförderung der Aktion im Bereich Graz-Süd beträgt für 85 Beratungen € 51.0000,-. Die kostenlose Beratung von 200 einkommensschwachen Haushalten im Zeitraum von Anfang 2011 bis Ende 2013 wird vom Land mit € 30.000,- kofinanziert, den Restbetrag übernimmt der LandesEnergieVerein.

In **Tirol** wird dem Kunden für eine Vor-Ort Beratung eine Unkostenpauschale von € 90.- verrechnet. Damit sind jedoch – wie die Bezeichnung andeutet - nicht sämtliche Kosten gedeckt. Das Land Tirol gewährt Energie Tirol ein Basisbudget, das jedoch lediglich ca. 40% des Gesamtbudgets abdeckt. Aus diesem Basisbudget heraus wird die Energieberatung finanziert. Dieser Zuschuss ist seit Jahren unverändert, daher muss Energie Tirol mittels Querfinanzierungen über Weiterbildungen, Projektgeschäft etc. ein wirtschaftlich abgesichertes Fortbestehen garantieren.

In **Vorarlberg** werden dem Kunden für eine Vor-Ort-Beratung je nach Art und Umfang des Protokolls zwischen € 50,- und 70,- Unkostenbeitrag verrechnet. Eine Ausnahme ist die Sanierungsberatung: im Rahmen dieser Beratung, die ab einem Gebäudealter von mehr als 20 Jahren in Anspruch genommen werden kann, sind für den Kunden bei Wohngebäuden bis zu € 800,- an Förderungen lukrierbar. Grundsätzlich darf jeder, der befugt ist, einen Energieausweis zu erstellen, die

geförderte Sanierungsberatung durchführen. In Vorarlberg wird seit 2009 die gewerbliche Sanierungsberatung mit 1.200 € gefördert, als Reaktion auf die ablehnende Haltung gegen den Energieausweis und um die Sanierungsoffensive anzustoßen.

In **Wien** werden Energieberatungen sehr unterschiedlich finanziert, von der Stadt Wien zum Beispiel im Rahmen von Projekten gefördert. Die MA 20 (Abteilung Energieplanung) koordiniert und entwickelt energierelevante Konzepte, verwaltet die Fonds zur Förderung von Ökostromanlagen und ist in die Gestaltung der Förderungen der Stadt Wien eingebunden. Aufgrund der Vielzahl an Beratungsstellen und deren unterschiedlicher Ausrichtung liegen keine aktuellen Zahlen über die Finanzierungen der Energieberatung vor.

### 2.3.3 Beratungsangebote nach Bundesländern – qualitative Performance

Durch die in den Bundesländern unterschiedliche Entwicklung der baubezogenen Energieberatungen wird eine Vielzahl an verschiedenen Beratungsleistungen und Aktionen angeboten. Meist werden nur solche Beratungen erfasst und dokumentiert, für die es eine Förderung des Landes gibt. Allgemein liegt der Schwerpunkt der Beratungen im kleinvolumigen Wohnbau, nur in wenigen Bundesländern gibt es spezielle Angebote für den großvolumigen Wohnbau. Die Planer und Bauträger von Mehrfamilienwohngebäuden mit Beratungsangeboten zu erreichen, stellt eine schwierige Herausforderung dar. In wenigen Bundesländern ist die baubezogene Energieberatung für den Erhalt der Wohnbauförderung verpflichtend, so beispielsweise für die Neubauförderung in der Steiermark.

Im **Burgenland** steht dem Kunden/der Kundin eine telefonische Beratungsstelle als erste Anlaufstelle zur Verfügung, weiters werden auch Beratungen im Beratungsbüro abgewickelt und Sanierungsberatungen persönlich beim Kunden vermittelt. Die telefonische Erstberatung dient zum Großteil der Beantwortung von Förderfragen.

Die BEA ist auf diversen Messen vertreten und führt auch Vorträge durch.

Die Energieberatung **NÖ** richtet sich mit ihrem Angebot primär an den Einzelkunden.

Als erste Ansprechstelle steht den Kunden und Kundinnen eine telefonische Erstberatungsstelle zur Verfügung, die täglich von Fachexperten besetzt ist. Sie bietet Erstinformationen und vermittelt bei Bedarf die KundInnen an die differenzierten Beratungsdienstleistungen weiter. Neben der klassischen Energieberatung für Sanierungen bietet die Energieberatung NÖ auch Vorträge zu den Themen Althaussanierung, energieeffizienter Neubau, Stromsparen, sowie Heizung und Energiesparen allgemein an. Direkt im Fertigteilhauspark „blaue Lagune“ in Vösendorf werden Beratungen speziell zum Thema „Neubau“ angeboten; das Büro ist für die Besucher des Fertigteilhausparks in dessen Öffnungszeiten erreichbar, es kann aber auch ein spezieller Termin über die Hotline der Energieberatung gebucht werden.

Weitere Beratungsmodule behandeln Spezialberatungsthemen, die zumeist in zeitlich begrenzten Projekten organisiert sind (vgl. Kap. 2.3.5).

In **Kärnten** werden nur Beratungen erfasst, die im Rahmen der Vor-Ort Beratungsaktion durchgeführt werden. Diese Aktion richtet sich in erster Linie an EinfamilienhausbesitzerInnen, die Ihre Gebäude sanieren wollen, wird vereinzelt aber auch von EigentümerInnen von Mehrfamilienhäusern in Anspruch genommen.<sup>2</sup>

In **Oberösterreich** wird im Vergleich zu den anderen Bundesländern eine sehr große Anzahl von Beratungen für den Neubau und die Sanierung von Gebäuden durchgeführt. Dies hängt damit zusammen, dass die Beratungen für die EndkundInnen kostenlos sind und diese auch zum Teil für den Erhalt einer Wohnbauförderung verpflichtend sind.

Unabhängig, produktneutral und kostenlos bietet die Energieberatung **Salzburg** eine breite Palette an Beratungsprodukten zur Steigerung der Energieeffizienz in Privathaushalten und öffentlichen Einrichtungen an. Bei Neubau oder Sanierung werden verschiedene Beratungsleistungen (Vorortberatung für Privathaushalte, Sanierung im Geschoßwohnbau, Beratung für Professionisten etc.) individuell auf die Kundenwünsche zugeschnitten angeboten. Die Standardberatungen können sowohl online über die Homepage der Energieberatung Salzburg als auch direkt telefonisch gebucht werden.

In der **Steiermark** wurden in den letzten Jahren hauptsächlich die für die Eigenheimförderung Neubau vorgeschriebenen Beratungen dokumentiert. Darüber hinaus gibt es auch eine Erfassung der im Rahmen von speziellen Beratungsaktionen durchgeföhrten Beratungen, wie der Thermografie- und Beratungsaktion (von 2006 bis 2011/2012), der Vor-Ort Energiecheck PLUS Beratung (2012) und der Energieberatung einkommensschwacher Haushalte (2010 bis 2012). Auch die Energieberatungsstelle des Landes organisiert ihre Beratungsangebote (Erstberatungen, umfassende Beratungen, etc.) im EBS Manager. Die Zielgruppe für diese Angebote sind hauptsächlich EigentümerInnen oder MieterInnen im kleinvolumigen Wohnbau, nur in der Thermografie- und Beratungsaktion gibt es eine Schiene für Mehrfamilienhäuser, die zusätzlich durch das Bundesprogramm klima:aktiv gefördert wird (vgl. Kap. 2.3.5).

Das Beratungsangebot von **Energie Tirol** richtet sich primär an Privatpersonen und Gemeinden. Die zentrale Dienstleistung für private Bauherren im Bereich der Sanierung ist die Vor-Ort-Energieberatung, die in Tirol für Einfamilien- und Doppelhäuser pauschal € 90 kostet. Zusätzlich werden max. einstündige Impuls- und Neubauberatungen in den 15 Energieservicestellen kostenlos angeboten. Telefonische Beratungen sind ebenfalls kostenlos.

Für den Gemeindebereich wurden im Rahmen des e5- und des A++-Programms eine Reihe von Beratungsdienstleistungen entwickelt. Energie Tirol ist interessierten Gemeinden beispielsweise beim Aufbau einer Energieservicestelle und der Öffentlichkeitsarbeit behilflich. Weiters bietet Energie Tirol konkrete Beratungen für öffentliche Gemeindegebäude an. Leitfäden und Beratungspakete zu speziellen Themen (Straßenbeleuchtungs-Check, Beratungspaket „Richtig heizen mit Holz“) runden das Angebot am Gemeindesektor ab.

---

<sup>2</sup> Auswertung der Vor-Ort Beratung in Kärnten, siehe <http://www.energiebewusst.at/index.php?id=198>

Ein im Jahr 2013 startender Schulworkshop soll das Thema Energieeffizienz auch der jungen Bevölkerung nahebringen.

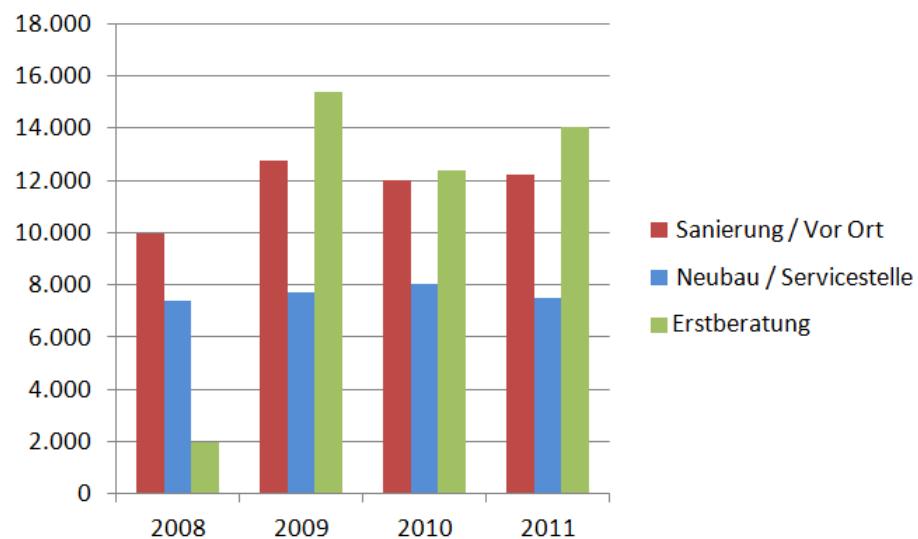
Das Beratungsangebot in **Vorarlberg** richtet sich an Privatpersonen, Gemeinden und Betriebe. Das Energieinstitut selbst führt v.a. Sanierungsberatungen für Einfamilienhäuser durch, aber auch Neubau-, Solaranlagen-, Biomasse-, Wärmepumpen-, Infrarotheizungs- und PV-Beratungen. In 19 regionalen Beratungsstellen werden flächendeckend Beratungen angeboten.

Bei der Umweltberatung **Wien** wie auch der ARGE Energieberatung stehen Projektarbeiten im Vordergrund der Tätigkeit. Baubezogene Energieberatungen finden kaum statt, aus diesem Grund werden sie auch zahlenmäßig nicht erfasst. Seitens der „Wien Energie“ steht auch nach mehrfacher Rückfrage kein Datenmaterial zur Verfügung.

### 2.3.4 Beratungsangebote nach Bundesländern – Quantitative Performance

Im Rahmen des Projekts WoZuBau wurden die Beratungszahlen der Bundesländer erhoben bzw. aus dem EBS-Manager (s. Kap. 2.3.6.1 ) der beteiligten Bundesländer ausgewertet. Die Beratungsnachfrage war 2009 besonders hoch und korrespondiert mit den 2009 und 2010 von Bund und Ländern gesetzten Förderschwerpunkten als Folge der Wirtschaftskrise 2008 (s. Kap.2.1.5.2; Kap. 2.2.) Österreichweit wurden knapp 36.000 Beratungen in den 3 Beratungsschienen Erstberatung, Vor Ort/Sanierungsberatung und Neubauberatung/Servicestelle durchgeführt. Nach einem Rückgang 2010 lag die Zahl der durchgeföhrten Beratung 2011 mit 33.700 wieder höher, wenn auch deutlich unter der Zahl von 2009. Während die Neubauberatungen über die Jahre nahezu konstant blieben, wirkte sich die veränderte Nachfrage besonders bei den Erstberatungen aus, weit weniger bei den Sanierungsberatungen.

Abbildung 6: Entwicklung der Beratungsfälle ausgewählter Beratungsprodukte 2008-2011



Anm.: Für 2008 keine Daten zu NÖ und Wien  
Quelle: Quelle: EBS-Manager , eigene Erhebung WoZuBau, ÖGUT 2012

Die meisten umfassenden Neubau- und Sanierungsberatungen führt Oberösterreich durch, gefolgt von Niederösterreich, Steiermark und Salzburg. In Oberösterreich und Salzburg sind die Angebote für die Kundinnen und Kunden kostenlos. Ebenso kostenlos ist die Telefonhotline in Niederösterreich, die mit über 10.000 Fällen das frequenzstärkste Beratungsangebot 2009 darstellte.

### **Effekte der Energieberatung**

Auf Basis der im Projekt durchgeführten KundInnenbefragung (s. Kap.0) im mehrheitlich kleinvolumigen Segment lassen sich die Effekte der Energieberatung hinsichtlich Energieeinsparung und CO2-Reduktion qualitativ folgendermaßen beschreiben:

- Die überwiegende Mehrheit der SanierungskundInnen setzt die Maßnahmen so wie in der Beratung empfohlen um, einige sogar in größerem Umfang. Bei Heiztechnik und Warmwasser liegen die Zahlen nur geringfügig niedriger. Dieses Ergebnis belegt deutlich die Wirkung der Energieberatung. Lediglich in Hinblick auf den Einsatz der Erneuerbaren folgen die KundInnen weit weniger häufig den Empfehlungen der BeraterInnen. Ein anderes Bild zeichnet der Neubau. Hier liegt die Ursache allerdings darin, dass überwiegend BeratungskundInnen der im Rahmen der steirischen Wohnbauförderung verpflichtenden Neubauberatung befragt wurden. Das Hauptproblem dieser Beratungsschiene besteht darin, dass die KundInnen erst kurz vor der Fördereinreichung, wenn das Projekt bereits im Detail aufgesetzt ist, in die Beratung kommen und daher wenig Adaptierungsbereitschaft besteht.
- Der Mittelwert des beabsichtigten oder bereits erreichten Heizwärmebedarfs liegt im Neubau mit 38 kWh/m<sup>2</sup>a knapp über und in der Sanierung mit 66 kWh/m<sup>2</sup>a deutlich unter den Anforderungen der Wohnbauförderung / 15a-B-VG Vereinbarung von 2008.

Tabelle 10: Energieberatungen Burgenland

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Vor – Ort Beratung - Poolberatung	259	390	651	399
Neubau - Poolberatung	110	174	317	209
Erstberatungen - telefonisch	k.A	550	1850	2200

Quelle: eigene Erhebung, Angaben burgenländische Energieagentur

Tabelle 11: Energieberatungen Niederösterreich

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2009	2010	2011	2012
Vor – Ort Beratung - Poolberatung	---	1.323	2.013	1.736
Neubau - Poolberatung	---	197	283	183
Erstberatungen - telefonisch	10.819	7.428	8.503	10.134
Heizungscheck	528	110	226	126
Beratungen in der blauen Lagune	1.081	1.396	1.385	1.115
Beratertage/ Messestände/ Infostände	240	247	341	320
Vermittelte Poolberatungen gesamt	5.386	3.183	3.359	4.820

Quelle: eigene Erhebung, Seit 2010 werden die Daten im EBS – System erfasst. Daten 2012 bis einschließlich Dezember erfasst. Heizungscheck Jänner bis Juni 2012. Neubau 2010 ab Mai erfasst. Sanierung 2010 ab Mai erfasst

**Tabelle 12: Energieberatungen Kärnten**

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Beratungsaktion Sanierung kleinvolumig	----	971	739	1015
Beratungsaktion Sanierung großvolumig	----	5	2	7

Quelle: eigene Erhebung, Angaben energiebewusst:Kärnten

**Tabelle 13: Energieberatungen Oberösterreich**

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Beratung Neubau (Zahlen gerundet)	3700	2800	3700	3300
Beratung Sanierung (Zahlen gerundet)	4700	6600	5700	4700

Quelle: eigene Erhebung, Angaben Energiesparverband OÖ

**Tabelle 14: Energieberatungen Salzburg**

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Beratung vor Ort	2495	1975	2020	2280
Beratung in der Beratungsstelle	177	129	73	95

Quelle: eigene Erhebung, Angaben Energieberatung Salzburg

**Tabelle 15: Energieberatungen Steiermark**

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Neubau	1800	1630	1080	1350
Umfassende Energieberatung	690	620	320	330
Erstberatungen	23	130	180	80
Beratungsaktion Vor-Ort Energiecheck plus Beratung	-----	-----	-----	38
Thermografie- und Beratungsaktion EFH	357	351	180	205
Thermografie- und Beratungsaktion MFH	48	58	25	18
Beratungsaktion für einkommensschwache Haushalte	-----	-----	-----	63

Quelle: Eigene Auswertung EBS-Manager

**Tabelle 16: Energieberatungen Tirol**

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Telefonische Kurzberatungen	1964	2548	1834	1539
Beratung vor Ort	319	524	334	311
Beratung in einer Energieservicestelle	544	784	542	395

Quelle: Eigene Auswertung EBS-Manager

Tabelle 17: Energieberatungen Vorarlberg

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Beratung vor Ort	1080	305	123	173
Beratung in der Beratungsstelle	1054	1134	737	466
Gewerbliche Sanierungsberatungen	76	1113	1879	1139

Quelle: Eigene Erhebung, Angaben Energieinstitut Vorarlberg

Tabelle 18: Energieberatungen Wien

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
*Vor - Ort Beratung - Poolberatung	k.A	*430	*450	*496
Neubau - Poolberatung	k.A	k.A	k.A	k.A
*Erstberatungen - telefonisch	k.A	*1.320	*1.104	*1.700

Quelle: Erhebungsblatt SEP- Maßnahmen, A2 Energieberatung in privaten Haushalten – gesamte Energie. \*Vor – Ort Beratung entspricht Beratungsangebot „Qualitätsniveau 3“:dieses liegt vor wenn: Beratung beim Kunden vor – Ort durchgeführt wird, individuelles Energiekonzept in einem Bericht erstellt wird, und Beratung länger als 60 min. dauert. \* Erstberatung telefonisch: hier wurden die Beratungen Qualitätsniveau 1 und 2 zusammengefasst. Qualitätsniveau 1 liegt vor, wenn die Beratung direkt mit dem Kunden bzw. durch personalisierte Internetangebote mit individueller Verbrauchsanalyse durchgeführt wird und mind. 15 min dauert, Qualitätsniveau 2 liegt vor, wenn die Beratung direkt mit dem Kunden durchgeführt wird, eine individuelle Verbrauchsanalyse enthält und mind. 30 min. dauert.

## 2.3.5 Beratungsangebote im Detail – NÖ, ST, T

### 2.3.5.1 Niederösterreich

Die Energieberatung NÖ richtet sich mit ihrem umfangreichen Angebot primär an den Einzelkunden. Neben der baubezogenen Beratung gibt es zahlreiche Module zur Energieeffizienz im Haushalt. Zahlreiche der vorgestellten Angebote sind in zeitlich befristeten Projekten organisiert.

Telefonische Infohotline: Als erste Ansprechstelle steht den Kundinnen und Kunden eine telefonische Erstberatungsstelle zur Verfügung, die täglich von 09:00 – 15:00 Uhr, Mittwoch bis 17:00 Uhr von Fachexperten besetzt ist. Diese stehen an der telefonischen Hotline für Fragen zur Eigenheimsanierung, Fördermöglichkeiten sowie den Themen Heizung und Energieproduktion zur Verfügung. Ebenso werden die weiteren Beratungsmodule vermittelt.

Neubauberatung: Die Neubauberatungen finden in den Büros der EnergieberaterInnen statt. Diese Beratungen laufen je nach Planungsstadium sehr individuell ab. Grundsätzlich ist es das Ziel, ein möglichst energieeffizientes Gebäude zu erhalten. Gestaltungsfragen werden in den Beratungen nicht behandelt. Die Dauer der Beratung liegt bei ca. 1,5 Stunden, die Beratung wird mit 120€ abgegolten. Für den Kunden ist die Beratung kostenfrei. Auch im Beratungsbüro „blaue Lagune“: direkt im Fertigteilhauspark „blaue Lagune“ in Vösendorf werden Beratungen speziell zum Thema „Neubau“ angeboten. Das Büro ist für die Besucher des Fertigteilhausparks in dessen Öffnungszeiten erreichbar, es kann aber auch ein spezieller Termin über die Hotline der Energieberatung gebucht werden.

Vor Ort Beratung – Sanierungsberatung: Bei einer zweistündigen Begehung und Beratung des Sanierungsobjektes wird auf die spezifischen Fragen des Kunden eingegangen, im Speziellen

aber auch die Gesamtsituation des Gebäudes erfasst und in einem Protokoll mit den empfohlenen Sanierungsschritten und Maßnahmen dokumentiert.

Die Kosten der Beratung betragen für die RU3 150€, der Kunde trägt eine zusätzliche Wegkostenpauschale von 30€.

WOSA – Beratungen zur Sanierung im großvolumigen Wohnbau (Projektdauer 2010 – 2012): In diesem Wohnbauforschungsprojekt wurde die Möglichkeit der Sanierungssteigerung im großvolumigen Wohnbau durch wählbare vertiefende Beratungsmodule evaluiert. Ein eigener BeraterInnenpool wurde für die Durchführung dieser Beratungen im Projekt der Energieberatung ausgebildet. 2013 wird ein Nachfolgeprojekt als Modul der Energieberatung in Kooperation mit dem Programm klima:aktiv Bauen und Sanieren umgesetzt und schließt damit an die gemeinsame Beratungsinitiative zur Sanierung großvolumiger Wohngebäude von Land, Wohnbauforschung und klima:aktiv aus dem Jahr 2008 an.

RenCo - Renovation Coaching (Projektdauer 2010-2012): 20 Familien wurden bei ihrem Sanierungsvorhaben von EnergieberaterInnen ein Jahr lang begleitet und die Ergebnisse dieser umfassenden Sanierungen dann einer Kontrollgruppe ohne beratende Begleitung gegenübergestellt.

HZ-Check – Heizungscheck (Projektdauer 2008 – 2012 jeweils in der Heizsaison): Hierbei wird die Beratung durch EnergieberaterInnen und einen speziellen Pool an Installateuren gemeinsam durchgeführt.

Stromsparförderung (Start: 09.2011): für die Beantragung der Förderung eines sehr energieeffizienten Haushaltsgerätes ist die Beratung durch die Energieberatung NÖ notwendig, wobei sämtliche ineffizienten Geräte des Haushaltes in einem Protokoll erfasst werden, weitere Energiesparmöglichkeiten besprochen werden, und schließlich die größten „Stromfresser“ zum Tausch empfohlen werden. Nur die im Protokoll aufgelisteten zum Tausch empfohlenen Geräte können gefördert werden. Die Beratung schließt eine Gesamtbetrachtung des Haushaltes ein und ist für den Kunden kostenfrei.

Stromsparfamilie (Projektdauer: 2010 – 2012): Ziel dieses zweijährigen Projektes war die Bewusstseinsbildung zum Thema Energiesparen sowie die Erhebung des möglichen Einsparpotenziales der NÖ Familien. Die Beratung war für die 200 Kundinnen und Kunden kostenfrei, spezielle Unterlagen wurden für dieses Projekt entwickelt. Das Beratungsprotokoll, das entsprechend den Anforderungen des „Stromchecks“ entwickelt wurde, fragte Angaben zum Letztjahresverbrauch und der elektrischen Ausstattung ab und bot eine Empfehlungsliste für die wichtigsten Maßnahmen.

Stromtagebuch: Die Familien erhielten auf [www.energieberatung-noe.at](http://www.energieberatung-noe.at) die Möglichkeit, eine Energiebuchhaltung zu führen. Neben der klassischen Methode zur Ermittlung des Verbrauchs wurden zwei weitere Features geboten: erstens die Darstellung des aktuellen Verbrauchs und darauf basierend die Hochrechnung des voraussichtlichen Jahresverbrauchs in Relation zum Letztjahresverbrauch; zweitens der anonymisierte Vergleich des eigenen Jahresverbrauchs mit dem der anderen Familien. Zur besseren Selektion der Daten wurde das Kriterium der Warmwasserbereitung herangezogen. Mit einer Einsparung von über 192.000 kWh handelt es sich bei der Stromsparfamilie um ein äußerst erfolgreiches Projekt. Diese Einsparung entspricht dem Jahresverbrauch von rund 55 Familien oder der Jahres-Erzeugung von 38 PV Anlagen. Die reinen Beratungskosten können für dieses Projekt mit rund 70.000€ geschätzt werden.

Beratung einkommensschwacher Familien: (gemeinsames Projekt mit der Caritas Österreich, dem Verbund und dem Forum Haushaltsgeräte): Ein spezieller Pool an Energieberatern führt in diesem sensiblen Bereich Energieberatungen für Familien durch, die im Anschluss die Möglichkeit haben, ein energieeffizientes Gerät zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Weitere Beratungsangebote richten sich jenseits der klassischen Wohngebäude- und Haushalts-Energieberatung an Schulen und Gemeinden. Neben der klassischen Energieberatung für Sanierungen bietet die Energieberatung NÖ auch Vorträge zu den Themen Althaussanierung, energieeffizienter Neubau, Stromsparen, sowie Heizung und Energiesparen allgemein an.

#### **2.3.5.2 Steiermark:**

Seit Beginn der Energieberatung Anfang der 90er Jahre hat sich das Angebot an baubezogener Beratung für EndkundInnen in der Steiermark auf mehrere Institutionen aufgeteilt. In erster Linie sind das die regionalen Energieagenturen inklusive der Energieberatungsstelle des Landes Steiermark. Der Umfang und die Kosten für die jeweiligen Beratungen sind nicht einheitlich geregelt, auch die Benutzung des EBS Manager (vgl. Kap. 2.3.6.1) ist nur für bestimmte Beratungsangebote wie Eigenheimförderung Neubau und einigen Beratungsaktionen verpflichtend.

Folgende Beratungsangebote wurden im Projektzeitraum in der Steiermark angeboten:

Neubauberatung: Diese Beratung, die zur Erlangung der Eigenheimförderung für Ein- und Zweifamilienhäuser verpflichtend vorgeschrieben ist, wird von allen anerkannten Energieberatungseinrichtungen in der Steiermark, (regionale Energieagenturen) angeboten und durchgeführt. Die Kosten von € 258,- Brutto exklusive Energieausweiserstellung müssen die KundInnen selbst tragen, es gibt keine Förderung vom Land. Wird der erforderliche Energieausweis nicht von der jeweiligen Beratungsstelle berechnet, sondern von der Baufirma, dem Architekten oder anderen befugten BerechnerInnen, so ist dieser Ausweis in die ZEUS Datenbank (vgl. Kap. 2.3.6.2) hochzuladen und von der zuständigen Beraterin / dem zuständigen Berater auf Plausibilität zu überprüfen. Werden Mängel gefunden, ist der Energieausweis von der BerechnerIn zu überarbeiten und neu hochzuladen. Die Beratung selbst findet in der Beratungsstelle statt und dauert in der Regel ½ bis 1h. Es gibt kein standardisiertes Protokoll und auch keine Qualitätssicherung der Beratungen.

Umfassende Energieberatung: Dies ist ein Beratungsangebot der Energieberatungsstelle des Landes, welches von Privatpersonen ebenso in Anspruch genommen werden kann wie von Firmen, Schulen oder Betrieben. Es ist ein über die Erstberatung hinausgehendes vertiefendes Beratungsgespräch, die Kosten werden nach Aufwand verrechnet. Die Beratung findet meistens in der Beratungsstelle statt, nur in wenigen Fällen kommen die BeraterInnen Vor-Ort.

Erstberatungen: Diese Erstinformation zu grundlegenden Fragen rund um das Thema Energie wird von der Energieberatungsstelle des Landes nicht nur in der Beratungsstelle selbst, sondern auch in den Räumlichkeiten der Wohnbauförderstelle angeboten und ist für die KundInnen kostenlos. Die Dauer des Beratungsgesprächs beträgt max. ½ h. Wie viel Budget das Land Steiermark dafür zur Verfügung stellt, ist nicht bekannt.

Von Juli bis Ende 2012 gibt es auch für alle BeraterInnen des Netzwerk Energieberatung die Möglichkeit, im Rahmen einer vom Land geförderten Aktion, dieses kostenlose Erstgespräch anzubieten. Die Beraterin/der Berater bekommt pro Erstberatung € 40,-- + USt rückerstattet.

Beratungsaktion „Vor-Ort Energiecheck plus Beratung“: Mit dieser vorerst von Nov. 2011 bis Ende 2012 laufenden Beratungsaktion möchte das Land Steiermark die steirische Bevölkerung unterstützen, Einsparpotenziale an ihren Gebäuden aufzuspüren. Die BeraterInnen des Netzwerk Energieberatung kommen Vor-Ort und machen eine Bestandserhebung. Danach werden Sanierungsvarianten in einem standardisierten Excel-Protokoll ausgearbeitet und in einem zweiten erklärenden Beratungsgespräch besprochen. Dabei liegt der Hauptfokus darauf, diese Sanierungsmöglichkeiten in Schritten darzustellen und die KundInnen vor allem bei der Einreichung zu diversen Förderungen zu unterstützen und zu begleiten. Die Beratungskosten sind nach Aufwand zu vereinbaren, das Land Steiermark fördert 70% dieser Kosten. Bei einem Einfamilienhaus liegt der Richtpreis für eine Vor-Ort Beratung ca. bei € 500,-- nach Abzug der max. Förderung von € 350,-- bleiben für die Kundin/den Kunden € 150,-- Eigenbehalt übrig. Insgesamt stehen für die Aktion 190.000,-- an Budget zur Verfügung, das entspricht ca. 500 Beratungen.

Beratungsaktion „Vor-Ort Energiecheck plus Beratung – Graz Süd“: Aufgrund der Feinstaubproblematik in diesem Gebiet fördert das Land 85 Vor-Ort Beratungen in den Bezirken Liebenau, Puntigam und Strassgang zu 100%, d.h. die Beratungen sind für die KundInnen kostenlos. Dafür stehen pro Beratung € 500,-- + USt zur Verfügung, das entspricht einem Gesamtbudget von € 42.500,-- + USt. Ein Schwerpunkt in diesen Beratungen liegt in der detaillierten Erhebung der Heizanlage anhand eines eigenen Protokolls und der Ausarbeitung von Vorschlägen zu Verbesserungen an der Haustechnik.

Thermografie- und Beratungsaktion: Die Thermografie- und Beratungsaktion wurde in den letzten 7 Jahren von der Grazer Energieagentur mit Unterstützung einiger regionaler Energieagenturen durchgeführt. Die Beratungsaktion galt für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, doch in der Saison 2012/2013 gab es nur noch eine Förderung für den mehrgeschossigen Wohnbau. Inhalt des Angebots sind thermografische Außen- und Innenaufnahmen des Gebäudes und ein umfassendes Beratungsgespräch in der jeweiligen Beratungsstelle mit einer Analyse der Aufnahmen. Die Kosten für das EFH-Paket betragen € 450,-- (inkl. USt) für Beratung und Thermografie, zu zahlen für die KundIn nach Abzug der Förderung des Landes sind noch € 250,--. Die Kosten für das MFH-Paket betragen € 1.800,-- (inkl. USt) für Beratung und Thermografie, zu zahlen für die KundIn nach Abzug der Förderung des Landes (= € 600,--) und der Förderung durch klima:aktiv (= € 600,--) sind noch € 600,--. Das Gesamtvolume der Förderung ist nicht bekannt.

Beratungsaktion für einkommensschwache Haushalte: Diese Stromsparberatungen richten sich an Haushalte mit geringem Einkommen und werden im Auftrag des BMASK mit zusätzlicher Förderung durch das Land Steiermark vom LandesEnergieVerein organisiert. An Budget für die Beratungen stehen insgesamt € 60.000,- zur Verfügung, die Hälfte davon übernimmt das Sozialressort des Landes Steiermark, die anderer Hälfte der LandesEnergieVerein. . Die Beratungen sind für die KundInnen kostenlos, darüber hinaus bekommen diese auch noch Energiesparartikel, z. B. Wasserkocher, Strommessgeräte, Energiesparlampen oder Steckerleisten im Wert von bis zu 125,-- überreicht. In einigen Fällen kann sogar der Tausch eines Kühl- oder Gefriergeräts vorgenommen werden. Das Budget für diese Energiesparartikel kommt vom BMASK. Die BeraterInnen können für ein Beratungsgespräch, das in der Wohnung der KundInnen stattfindet, € 150,-- (+ USt) verrechnen.

### 2.3.5.3 Tirol

Die angebotenen Dienstleistungen von Energie Tirol gliedern sich in die Bereiche Beratung, Berechnung, Spezialthemen und Veranstaltungen. Ergänzend dazu gibt es die Schwerpunkte „Weiterbildung“ und „Gemeindebetreuung“, auf die Energie Tirol seit ca. zwei Jahren einen großen Fokus legt.

#### Beratungsdienstleistungen

Journaldienst: Kostenlose telefonische Erstauskunft und telefonische Beantwortung von Anfragen per e-mail (vorbehaltlich der nicht bekannten Situation vor Ort).

Beratungen in EnergieServiceStellen: kostenlose Erstberatung rund um das Thema "Energieeffizienz" in einer regionalen Energieberatungsstelle, die über ganz Tirol verteilt sind. Die Dauer dieser Beratungen beträgt maximal 60 min. Im Regelfall finden in diesem Rahmen Neubauberatungen und Beratungen zu speziellen Themen bei einer Sanierung statt, jedoch werden keine Gesamtsanierungen beraten. In diesen Beratungsgesprächen können auch keine HWB / EA-Berechnungskontrollen durchgeführt werden, sondern lediglich Plausibilitätsprüfungen.

Vorortberatung mit Kurzprotokoll: Beratungsgespräch beim Kunden vor Ort mit Beantwortung von allgemeinen und speziellen Fragen in Bezug auf ein privates Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten rund um den Themenkreis "Energieeffizienz". Zusätzlich erhält der Kunde sämtliche Empfehlungen in Form eines schriftlichen Protokolls. Für diese Kerndienstleistung wird dem Kunden ein Unkostenbeitrag von pauschal € 90.- verrechnet.

Beratungspaket mit Sanierungskonzept für mehrgeschoßigen Wohnbau: Beratungsgespräch und Aufnahme des Gebäudes vor Ort mit Beantwortung von allgemeinen und speziellen Fragen in Bezug auf die Wohnanlage rund um den Themenkreis "Energieeffizienz". Zusätzlich erhält die Eigentümergemeinschaft sämtliche Empfehlungen in Form eines ausführlichen Berichts. Eine Präsentation der Ergebnisse im Rahmen einer Hausversammlung ist optional möglich. Die Kosten für dieses Beratungspaket belaufen sich auf netto €500 für die Beratung und das Sanierungskonzept sowie €200 für eine Präsentation der Ergebnisse vor einem Gremium.

Mini-EQ (EFH/Doppelhaus): unter diesem Titel läuft ein Gesamtpaket mit folgenden Dienstleistungen: Vor-Ort Energieberatung, Erstellen eines Energieausweises, Nachbesprechung Energieausweis, Unterstützung bei der Angebotseinholung, Besprechung und qualitative Beurteilung der Angebote in einer Servicestelle, Besprechung mit den ausführenden Firmen vor Ort vor Beginn der Arbeiten. Aufgrund der relativ hoch wirkenden Kosten von brutto ca. € 2.000.- findet diese Angebot beinahe keinen Absatz.

EQ – Begleitung: Speziell für Gemeinden bietet Energie Tirol individuell eine begleitende Beratung bei Neubau und Sanierung von Gemeindegebäuden an. Dabei ist Energie Tirol im Regelfall schon zu Beginn in den Planungsprozess integriert und steht sowohl dem Bauherrn als auch dem Planer fachlich zur Seite.

#### Berechnungen

Berechnung des Heizwärmebedarfes mit dem Excel Tool von Energie Tirol: Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wird die HWB-Berechnung nur mehr für sehr wenige Förderungen akzeptiert und wird vom Energieausweis abgelöst. Daher ist diese Dienstleistung als Auslaufmodell zu bezeichnen.

Energieausweisberechnung: um nicht mit sonstigen Berechnern am Markt in Konflikt zu kommen und um eine gewisse Qualitätssicherung zu gewährleisten, bietet Energie Tirol die Berechnung von Energieausweisen nur im Rahmen einer geplanten Sanierung als Dienstleistungspaket zu einem relativ hohen Preis an. Das Paket beinhaltet eine Vor-Ort Energieberatung, die Berechnung des Energieausweises (vor und nach der Sanierung) und farbiges Anlegen der zur Verfügung gestellten Pläne (z.B. zur Vorlage bei der Förderstelle) sowie eine Nachbesprechung und Erläuterung des Energieausweises. Dieses Dienstleistungspaket kostet pauschal für ein Einfamilienhaus ca. € 800,-, bei zusätzlichen Um- oder Zubauten ca. € 950,-. Aufgrund des Preisverfalls am Energieausweismarkt wird dieses Paket relativ selten in Anspruch genommen.

### **Spezialthemen**

Im Bereich der Spezialthemen bietet Energie Tirol auf individuelle Anfrage folgende Dienstleistungen an: T-Sol Simulation, Schimmelberatung (fix definierte Beratungspakete in Ausarbeitung), Beratung bei speziellen Bautechnik/Haustechnik-Problemen, Energiekostenvergleich – Alternativenprüfung, Photovoltaikberatung, Energieausweiskontrolle für Gemeinden, Energieausweis-Plausibilitätsprüfung, Programmeinschulungen

Vorträge und Veranstaltungen: Energie Tirol bietet individuell auch Vorträge für Banken, Gemeinden, Stromversorger und sonstige Institutionen an. Bauherrenabende mit Vorträgen und anschließender Beratung in den Energieservicestellen runden das Angebot ab.

### **Weiterbildung**

Im Rahmen der Energie Akademie bietet Energie Tirol für verschiedene Zielgruppen Schulungen und Weiterbildungen an. Diese Veranstaltungen richten sich primär an Gemeinden, an Interessierte, die bereits in der Branche tätig sind und an Firmen, die ihren Mitarbeitern eine spezielle Fortbildung bieten will.

### **Gemeindebetreuung**

Allen Tiroler Gemeinden steht für die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen sowie den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern eine Reihe von Serviceangeboten von Energie Tirol zur Verfügung:

#### Programme

- e5 Landesprogramm für energieeffiziente Gemeinden
- Tirol A++ - Wir sind Energie Gemeinde

#### Beratungsangebote

- Energie-Check
- Energieberatung für öffentliche Gebäude
- Energiebuchhaltung
- Beratungsangebot „Energieerzeugung in Gemeinden“

#### Energie Akademie Tirol

- Energie Akademie Tirol für Gemeinden
- Hauswarteschulung
- Energiebeauftragter für Gemeinden

#### Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung

- [www.energie-gemeinde.at](http://www.energie-gemeinde.at) mit einem internen Bereich
- ÖA-Angebot für die Gemeindemedien (Gemeindezeitung, Postwurf, Gemeinde-Homepage, Energiespar-Tipps, Best Practice)
- Veranstaltung „Energie Zukunft Tirol“
- Erfahrungsaustausch-Treffen

- Exkursionen

### 2.3.6 Beratungssoftware

Zur Verwaltung, Organisation und Qualitätssicherung von Beratungen sowie zur Verwaltung und Überprüfung von Energieausweisen werden in den Bundesländern verschiedene Datenbanken eingesetzt. In den am Projekt WoZuBau beteiligten Bundesländern werden einheitlich die beiden Datenbanken EBS-Manager und ZEUS verwendet.

#### 2.3.6.1 EBS-Manager

Der EBS Manager ist eine Internet-Datenbank zur elektronischen Verwaltung von Energieberatungen und den zugehörigen Energiedaten. Die Datenbank verwaltet Kundendaten, das Berater-Netzwerk, Protokolldaten, Beraterleistungen und Kosten. Der EBS Manager ermöglicht für BeratungskundInnen die Online-Anmeldung, für BeraterInnen die Beratungsabwicklung, Datenerfassung und eine Wissensdatenbank und bietet darüber hinaus umfassende Administrationsmöglichkeiten für die jeweilige Energieberatungsstelle.

Die Entwicklung des EBS Manager wurde von der Salzburger Landesregierung im Jahr 2003 initiiert. Inzwischen ist die Plattform bereits in 6 österreichischen Bundesländern im Einsatz. Die Datenbank wird in Zusammenarbeit mit den Plattformbetreibern der Länder Kärnten, Tirol, Steiermark, Vorarlberg und Salzburg ständig weiterentwickelt.

#### 2.3.6.2 ZEUS

Die Zentrale Energieausweis Umgebung Steiermark (ZEUS) ist eine webbasierte Datenbank-Applikationen, die das zentrale Erfassen und Verwalten von Energieausweisen ermöglicht. Die Datenbank ZEUS dient zur Verwaltung der Energieausweise im Sinne der gesetzlichen Regelungen, die im Zuge der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie erlassen wurden. Die Plattform wurde ursprünglich vom Land Salzburg entwickelt und wird seither in Zusammenarbeit mit den Plattformbetreibern in der Steiermark (LandesEnergieVerein Steiermark), Kärnten (energie:bewusst Kärnten) und Salzburg (Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 15 Wirtschaft, Tourismus und Energie) ständig weiterentwickelt.

### 2.3.7 Einbindung der Energieberatung in die Wohnbauförderung – NÖ, ST, T

#### Niederösterreich:

Die niederösterreichische Wohnbauförderung ist mit ihrem Förderprogramm nicht an die Energieberatung NÖ gekoppelt. Für Fragen zur Förderung steht eine eigene Beratungshotline zur Verfügung. Detailfragen zur Wohnbauförderung beantworten TechnikerInnen in den verschiedenen Gebietsbauämtern. Die Zusammenarbeit zwischen Energieberatung und Wohnbauförderung wurde in den letzten Jahren im Interesse beider Partner intensiviert, basiert jedoch auf Freiwilligkeit. Für die Zuerkennung einer Förderung ist die Berechnung eines Energieausweises erforderlich. Zur Förderungsermittlung ist das Gebäudedatenblatt (Beilage C), welches die wichtigsten Ergebnisse aus dem Energieausweis beinhaltet, vorzulegen.

Die EnergieberaterInnen der Energieberatung NÖ sind befugt, Energieausweise im Rahmen ihres eigenen Gewerbes auszustellen.

### **Steiermark:**

Im Rahmen der Eigenheimförderung für Ein- und Zweifamilienhäuser des Landes ist eine Energieberatung seit 2002 verpflichtend vorgeschrieben. Diese Beratung darf nur von anerkannten Energieberatungseinrichtungen durchgeführt werden. In jeder dieser regionalen Energieagenturen arbeiten BeraterInnen, die durch das Netzwerk Energieberatung qualitätsüberprüft sind. Der für die Förderung notwendige Energieausweis wird entweder von diesen BeraterInnen selbst erstellt oder bei Berechnung durch andere Befugte von diesen auf Plausibilität geprüft. Dazu ist ein Speichern der Ausweise durch die Berechnerin / den Berechner in der ZEUS Datenbank (vgl. S. 59) erforderlich. Erst wenn die Berechnung keine groben Mängel mehr aufweist, darf die Kundin/der Kunde um Förderung ansuchen. Es hat sich seit Einführung dieser verpflichtenden Beratungen gezeigt, dass diese zu einem sehr späten Zeitpunkt, erst direkt vor der Fördereinreichung, in Anspruch genommen werden. So dient die Beratung leider nicht, wie ursprünglich geplant, als Entscheidungs- und Planungsgrundlage, sondern bezieht sich vorwiegend auf das NutzerInnenverhalten.

Um einerseits alle technischen Anfragen, die persönlich oder telefonisch direkt bei der Wohnbauförderstelle gestellt werden, beantworten zu können, andererseits die Möglichkeit einer kostenlosen Erstberatung im eigenen Haus anbieten zu können, stehen vormittags täglich zwei EnergieberaterInnen telefonisch und eine EnergieberaterIn persönlich für Beratungsgespräche zur Verfügung.

Im Gegensatz zum Neubau ist für das Ansuchen um die umfassende energetische Sanierungsförderung des Landes zurzeit keine Energieberatung vorgeschrieben. Zwar müssen die Energieausweise in die ZEUS Datenbank hochgeladen werden, es wird aber keine der Berechnungen überprüft. Ende 2011 wurde eine Beratungsaktion, der Vor-Ort Energiecheck PLUS Beratung ins Leben gerufen, um den KundInnen den Weg zur Förderung zu erleichtern. Es soll damit aber nicht nur eine Erhöhung der Sanierungsrate erreicht werden, es wird vor allem Augenmerk auf die Möglichkeit einer schrittweisen Umsetzung von Sanierungsvorhaben gelegt.

### **Tirol:**

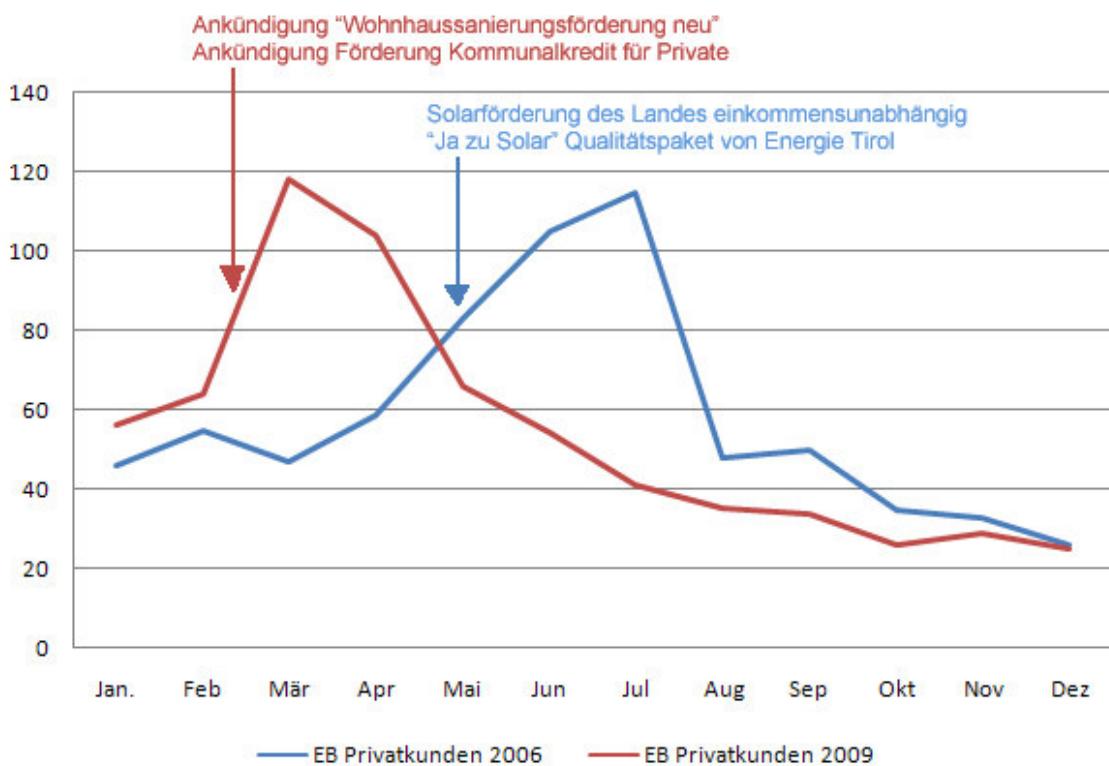
Im Gegensatz zu anderen Bundesländern ist in den Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien weder bei Sanierung noch bei Neubau eine verpflichtende Energieberatung vorgesehen. Diese Verpflichtung wurde schon öfter diskutiert, konnte jedoch politisch noch nicht durchgesetzt werden. Eine kleine Ausnahme bilden die Richtlinien für die Sanierungsförderung, laut denen im Falle vom Einsatz fossiler Brennstoffe in Kombination mit einer nicht thermisch sanierten Gebäudehülle ein „*Energieausweis mit entsprechenden Ratschlägen und Empfehlungen*“ vorgelegt werden muss.

Neben der Wohnbauförderung gibt es im Stadtgebiet Innsbruck im Jahr 2013 eine zusätzliche Förderung für Sanierungsmaßnahmen, bei der eine einstündige Energieberatung durch Energie Tirol verpflichtend ist. Dazu wurde eigens eine Energieservicestelle im Stadtmagistrat eingerichtet, in der Förderwerber eine Beratung durch einen Energieberater von Energie Tirol nach Anmeldung in Anspruch nehmen können. In dieser Servicestelle wurden im Jahr 2013 ca. 240 Beratungen durchgeführt.

Dass die Nachfrage nach Energieberatungen dennoch mit dem Angebot an Förderungen korreliert, war in der Vergangenheit in Tirol deutlich sichtbar (siehe Abb.). Wie aus der Grafik ersichtlich, hat es in den letzten Jahren zweimal bemerkenswerte Änderungen in der Förderlandschaft in Tirol gegeben. Zu Beginn des Jahres 2006 wurde die Solaranlagenförderung im Rahmen der Wohnbauförderung erstmals vom Einkommen entkoppelt. Politischer Hintergrund dieser Maßnahme war, die Gesamtkollektorfläche von Solaranlagen und somit den Anteil regenerativer Energiequellen in Tirol zu steigern. Die Erreichung dieses Ziels wurde mit einem zusätzlichen Maßnahmenpaket von Energie Tirol unterstützt, der so genannten „Ja zu Solar“- Aktion. Im Rahmen dieser Aktion wurden - in Kooperation mit verschiedenen Gemeinden - „Vor-Ort-Energieberatungen“ von Energie Tirol angeboten.

Das zweite Förderpaket wurde als Konjunkturpaket infolge der Wirtschaftskrise im Frühjahr 2009 ins Leben gerufen. Beinahe zeitgleich wurden die Fördersätze der Wohnbauförderung für Gebäudesanierungen erhöht sowie die Einkommensgrenzen für die Sanierungsförderung aufgehoben und die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, die im Regelfall nur betriebliche Förderungen ausschüttet, bot mit dem Bundesscheck erstmals ein Förderprogramm für Private, ebenfalls für Gebäudesanierungen an.

Abbildung 7: Anzahl der Anmeldungen zu Vor-Ort Energieberatungen bei Energie Tirol in den Jahren 2006 und 2009



Quelle: Energie Tirol 2012

Da in der Zwischenzeit für viele Förderungen ein Energieausweis erstellt werden muss, wäre die Auswertung der Energieausweise als tatsächlich umgesetzter Gebäudestandard ein guter Maßstab, inwieweit die in der Energieberatung vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen von den För-

derwerbern umgesetzt werden. In Tirol gibt es bis dato noch keine zentrale Datenbank für Energieausweise, daher ist diese Kontrolle mit wirtschaftlich sinnvollem Aufwand (noch) nicht durchführbar.

Der Verein Energie Tirol als „Landesenergieinstitut“ der Abteilung Wohnbauförderung des Landes Tirol ist seit Jahren bei der Erarbeitung neuer sowie der Überarbeitung bestehender Förderrichtlinien beratend tätig. Im Jahr 2011 wurde vor dem Hintergrund der sozialpolitischen und ökologischen Grundsätze der Wohnbauförderung ein Vorschlag für die neuen Förderrichtlinien für Sanierung und Neubau erstellt, der weitgehend in die seit 2012 geltende Richtlinie aufgenommen wurde. Diese setzt den Fokus bewusst auf Gesamtsanierungen und zusätzliche Finanzmittel bei Umsetzung ökologisch besonders vorbildlicher Projekte. So wurde zum Beispiel der klima:aktiv Standard in den Förderrichtlinien verankert.

Bereits zu Beginn des Jahres 2013 wurde eine „Wohnbauförderungstour“ in Kooperation mit Energie Tirol durch sämtliche Bezirke Tirols durchgeführt. In neun Veranstaltungen wurden 730 Teilnehmer gezählt. Der Ansturm auf diese Veranstaltungen war unter anderem auch deshalb so groß, da im Jahr 2013 die Einkommensgrenze für die Sanierungsförderung wieder aufgehoben wurde, um möglichst viele Gebäudebesitzer für Sanierungsmaßnahmen zu begeistern. Bei diesen Veranstaltungen war der jeweils regional tätige Energieberater vor Ort, um auch die Sachbearbeiter der Wohnbauförderung besser kennen zu lernen und so auch regional einen besseren Informationsaustausch zu ermöglichen.

### 3. Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung

Das Herausfiltern von klaren Auswirkungen des österreichischen Wohnbauförderungssystems auf den Wohnungssektor und auf das österreichische Wirtschafts- und Sozialsystem im Allgemeinen ist vor allem aufgrund von zwei Faktoren schwierig: Zum einen bestehen keine klaren Zieldefinitionen, die rechtliche Verbindlichkeit hätten und genau abgrenzen, was die Wohnbauförderung erreichen soll. Zum anderen erschweren die lange Existenz des Systems und die schlechte Datenlage zu einzelnen Indikatoren im Zeitverlauf ein quantitativ stringentes Herauslösen des spezifischen Effekts der Wohnbauförderung. Wie hätte sich die österreichische Wohnsituation, die österreichische Wirtschaft im Allgemeinen sowie die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes verändert, hätte es die Wohnbauförderung nicht gegeben? Diese Frage ist hypothetischer Natur und kann nicht eindeutig beantwortet werden. Die folgenden Ausführungen werden jedoch zeigen, dass in konkreten Einzelbereichen klare sozial-, wirtschafts- und nicht zuletzt energiepolitische Auswirkungen des Wohnbauförderungssystems festgemacht werden können. Vor allem der Nachweis vorhandener Lenkungseffekte für die Umsetzung von umwelt- und klimarelevanten Maßnahmen ist möglich.

Die Ausführungen des Kapitels bauen zum einen auf die Analyse der spezifischen Fachliteratur und aktueller internationalen Daten auf, zum anderen fließen die Ergebnisse der Experteninterviews ein (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Diese Interviews wurden Ende 2012 und Anfang 2013 durch das Projektteam in ganz Österreich abgehalten und dienten vor allem dem Ziel, die Stärken und Wirkungsweisen der Wohnbauförderung aufzuzeigen, gleichzeitig aber auch Herausforderungen und notwendige Anpassungen an zukünftig zu adaptierende Zielsetzungen zu sammeln (s. Kap. 3.6).

Tabelle 19: Experteninterviews Wohnbauförderung, Baurecht, Energie

Name	Funktion	Datum
HR Dr. Siegfried Kristan	Leitung WBF-Abteilung Steiermark	6.11.2012
Mag. Otto Flatscher	Leitung WBF-Abteilung Tirol	23.10.2012
Mag. Lothar Hinteregger	Leitung WBF-Abteilung Vorarlberg	22.10.2012
HR Mag. Johann Vilsecker	Referatsleitung WBF-Abteilung Salzburg	23.10.2012
HR Mag. Helmut Frank	Leitung WBF-Abteilung Niederösterreich	12.10.2012
Ing. Berthold Lehner	Gruppenleitung Sanierung Wohnfonds Wien	3.12.2012
DI Dr. Rainer Mikulits	ÖIB: Österreichischen Institut Bautechnik	4.12.2012
Mag. Hans Jörg Ulreich	Bauträger und Bautensprecher Österreich	17.1.2013
DI Wolfgang Jilek	Fachabteilung Energie und Wohnbau Steiermark, Energiebeauftragter	16.1.2013
BMst. Ing. Wilhelm Zechner	Technischer Direktor Sozialbau AG	12.2.2013

Quelle: Vom Projektteam durchgeführte Expertengespräche

### 3.1 Zieldefinitionen der Wohnbauförderung

Die Evaluierung der Effizienz von Maßnahmen bezieht sich in der Regel auf die Überprüfung von Ausmaß und Qualität der Erreichung zuvor definierter Ziele. Dieser Zugang steht bei politischen Modellen nur selten zur Verfügung. Sowohl im Ordnungsrecht als auch bei Förderungen wird üblicherweise der Regelungsgegenstand festgeschrieben, nicht aber die Zielsetzungen. Derartige Regelungssysteme werden von politischen Entscheidungsträgern im politischen Wettbewerb auf der Basis von fachlichen Inputs, zivilgesellschaftlicher Meinungsbildung, Opportunität und einer zugrunde liegenden politischen Philosophie entwickelt und politisch durchzusetzen versucht.

Das weitgehende Fehlen von expliziten Zielsetzungen erklärt sich aus dem vielschichtigen Entstehungsprozess solcher Systeme, der dichten Verflechtung jedes einzelnen Regelwerks mit zahlreichen anderen Regelungsbereichen, aus dem fehlenden Usus im Gesetzgebungsprozess, aus dem Wunsch der Entscheidungsträger, sich die politischen Spielräume weitestgehend offen zu lassen und aus der Absicht, der Opposition Ansatzpunkte für spätere politische Angriffe zu entziehen. Die Ausrichtung politischer Modelle an zuvor festgelegten expliziten Zielen ist eine relativ neue Entwicklung, angelehnt an das betriebswirtschaftliche Modell des „Führens durch Zielvereinbarung“ („Management by Objectives“). Die neue Methode findet insbesondere in der EU-Legistik und hier insbesondere beim Förderungsrecht vermehrt Anwendung. Sie fand in Österreich kürzlich beispielsweise beim Entwurf einer Art. 15a B-VG-Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über ein koordiniertes Förderwesen (2/2012) ihren Niederschlag. Dennoch ist die klare Zielvorgabe im österreichischen Förderungssystem nach wie vor nicht weit verbreitet. Dies ist umso erstaunlicher, als der Förderungsbericht des BMF 2011 (BMF 2013) zeigt, dass von Bund, Ländern und Gemeinden an Unternehmen und Privatpersonen in direkter oder indirekter Form € 75 Mrd., also rund 25% des BIP vergeben wurden. Der EU-Schnitt liegt hingegen bei 19% des BIP.

#### 3.1.1 Explizite Zieldefinitionen

Eine konkrete Zieldefinition findet sich auch in den meisten österreichischen Wohnbauförderungsgesetzen und in den dazugehörenden Richtlinien kaum. Meist wird nur in den ersten Paragraphen z. B. das sehr allgemeine Ziel erwähnt, dass die Wohnbauförderung „die Errichtung, die Sanierung und den Erwerb von Wohnraum“ unterstützt (NÖ WFG § 1 Abs 1). Quantitative Bestimmungen finden sich ebenso wenig wie eine klare Abgrenzung der Nutznießer. In Salzburg ist die Zielbestimmung im Gesetz noch am konkretesten: „Ziel dieses Gesetzes ist es, der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen (Förderung) die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum in einer gesunden und vielfältig gestalteten Wohnumwelt zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen“ (S WFG § 1 Abs 1). Außerhalb der Förderungsvorschriften finden sich z. B. im B-VG „Volkswohnungswesen“, in der Rechtsprechung, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, im Entwurf 15a-Vereinbarung Förderungskoordination, meistens jedoch ebenso vage Zielbestimmungen.

#### 3.1.2 Implizite Zieldefinitionen

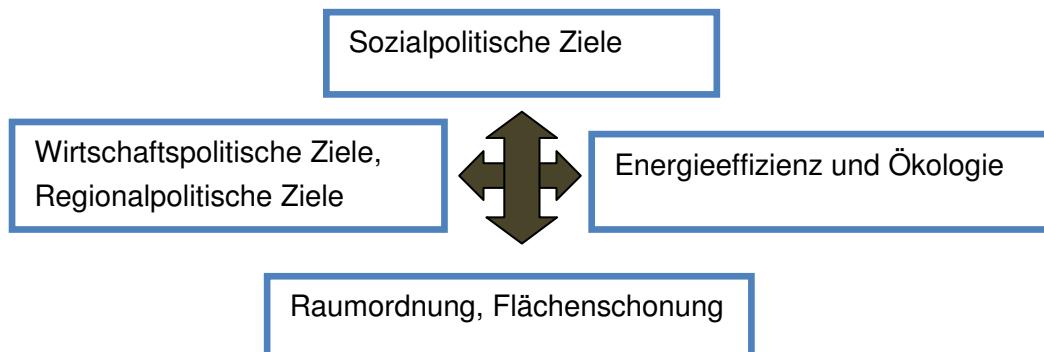
Die österreichische Wohnungspolitik und Wohnbauförderung orientiert sich also vorwiegend an impliziten Zielen (Wirtschaftsministerium 2008, 21). Die wichtigsten sind:

- Sozial- und gesellschaftspolitische Ziele: weitestgehende Vollversorgung mit Wohnraum in hohem Standard, Leistbarkeit, Verteilungsgerechtigkeit, Vermeidung leistungshemmender Anreize, Armutsbekämpfung, familienpolitische Ziele, gesellschaftliche Integration, Vermeidung von Segregation und Ghettos, gesicherte Wohnversorgung im Alter, Sicherheit, meritorsche Ziele.
- Wirtschaftspolitische Ziele: Beitrag zur Stabilisierung der Inflation, Stützung und Stabilisierung der Baukonjunktur, Stabilisierung der Bau- und Grundstückspreise, Forcierung regionaler Wirtschaftskreisläufe, Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsorientierung der Bauwirtschaft (Bauprodukteindustrie, bauausführende Wirtschaft, Immobilienwirtschaft), Bereitstellung langfristiger stabiler und günstiger Finanzierungen, Beitrag zur Erreichung der Maastricht-Kriterien (gesamtstaatliche Verschuldung), Beeinflussung der Wohnungsmärkte.
- Umwelt- und raumordnungspolitische Ziele: Beitrag zur Erreichung von EU-Zielen und internationalem Verpflichtungen (Kyoto-Ziele), Senkung von Energieverbrauch, Emissionen und Energieabhängigkeit, Verbesserung von ökologischen Standards und Wohnkomfort, Beitrag zur Raum- und Stadtentwicklung, Stadt- und Dorferneuerung, gestalterische und soziale Qualität der gebauten Umwelt.

### 3.1.3 Problematik der vieldimensionalen Wirkungsweise

Im Gegensatz zu den meisten anderen Förderungen erschließt sich die Wirksamkeit der Wohnbauförderung nur aus der Vielfalt an Lenkungseffekten. Das erschwert ihre Eingliederung in eine übergeordnete Förderungssystematik.

Abbildung 8:



Quelle:IIBW

Obwohl sich die unterschiedlichen Zielkategorien in mancher Hinsicht gut ergänzen können, gibt es ebenso Fälle, wo es zu deutlichen Zieldivergenzen in der Wohnbauförderung kommt. Einige konkrete Beispiele, auf die noch genauer in Kap. 3.6. eingegangen wird:

- Hohe technische Standards sowie energetische und ökologische Anforderungen wirken sich auf die Baukosten aus und können somit die Leistbarkeit von geförderten Wohnungen für untere Einkommensbezieher empfindlich einschränken. Dadurch können sozialpolitische Ziele in den Hintergrund treten. Es taucht die Frage auf, warum der geförderte Wohnbau strengere energetische Anforderungen erfüllen muss als der freifinanzierte (Interviews WBF-Abteilungen).

- Obwohl die geförderten Neubauten eine hohe energetische Qualität aufweisen, handelt es sich immer noch um ein Plus an Energieverbrauch. Jedes neue Haus verursacht neuen Energiebedarf, selbst Passivhäuser. Die wirtschaftspolitische Vorgabe des Ankurbelns der Bautätigkeit steht somit immer im Widerspruch zur Reduktion des Energieverbrauchs.
- Noch deutlicher wird dies bei der Betrachtung der Siedlungsstruktur. Energetische einwandfreie Bauten stehen häufig in einer energetisch suboptimalen Siedlungsstruktur und verursachen Folgekosten des Individualverkehrs und der Infrastruktur. Häufig wird auch innerhalb der Wohnbauförderungssysteme mit dem Verweis auf die Ziele der Regionalentwicklung und des Strukturerhalts ein exzessiver Baulandverbrauch und eine suboptimale Bebauung zugelassen.

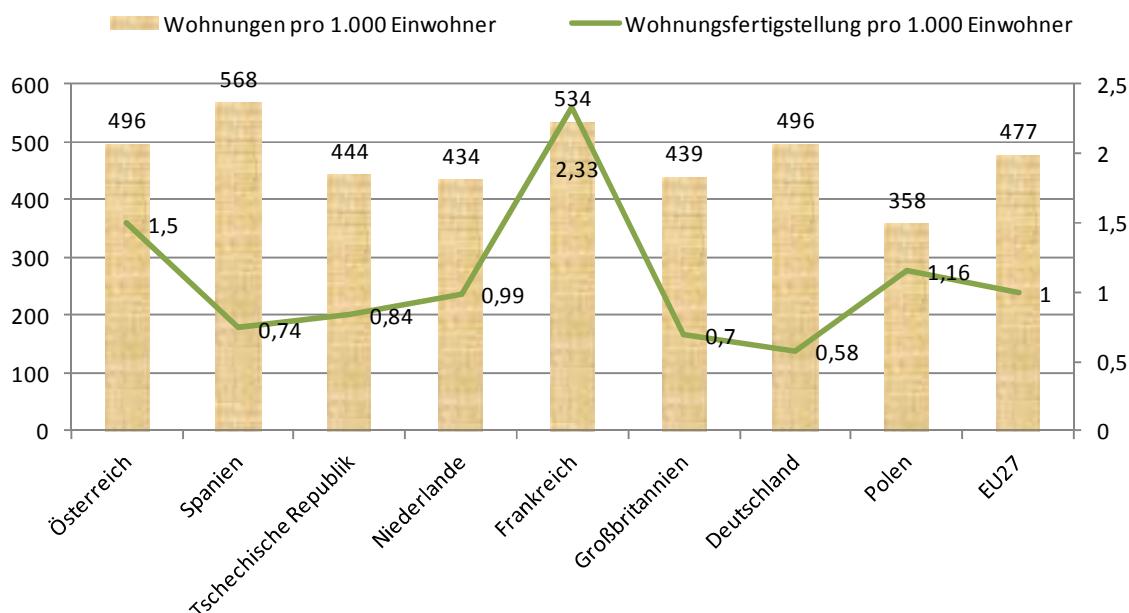
## 3.2 Wirtschaftspolitische Lenkungseffekte

### 3.2.1 Wohnversorgung

Die Wohnversorgung in Österreich zeigt im internationalen Vergleich eine sehr gute Performance. Für 1.000 Einwohner steht ein Wohnungsbestand von 496 Wohneinheiten zur Verfügung. Der EU27 Durchschnitt liegt 2011 bei rund 477 Einheiten (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Einen unter den dargestellten Ländern quantitativ deutlich über Österreich liegenden Wohnungsbestand weisen Spanien aufgrund des sehr hohen Anteils an Zweit- und Ferienwohnungen (568 Einheiten) sowie Frankreich (534 Einheiten) auf. Deutschland hat einen quantitativ ähnlich großen Wohnungsbestand wie Österreich, während die anderen Vergleichsländer deutlich darunter liegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner hat Polen mit lediglich 358 einen noch sehr geringen Wohnungsbestand, was die große durchschnittliche Haushaltsgröße erklärt.

Natürlich handelt es sich hierbei nur um eine sehr grobe Maßzahl, die nicht auf regionale Unterschiede im Wohnungsbestand eingeht. Vor allem in vielen Staaten Osteuropas, aber auch in Deutschland, sind die Unterschiede zwischen stagnierenden Gebieten, mit teilweise leer stehendem Wohnungsbestand, und Boom-Regionen mit einem enorm hohen Neubaubedarf eklatant. Die Neubauleistung ist unter den dargestellten Ländern aktuell in Frankreich am höchsten, obwohl hier bereits der quantitative Wohnungsbestand groß ist. Wenn die Neubauleistung (gemessen an den Wohnungsfertigstellung pro 1.000 Einwohner) im EU27 Durchschnitt mit 1 bezeichnet wird, liegen Frankreich mit 2,3, Österreich mit 1,5 und Polen mit 1,2 deutlich darüber. In Spanien und Großbritannien ist der Neubau, der vor der Krise so wichtig für die Volkswirtschaften war, stark eingebrochen (beide rund 0,7). In Deutschland ist 2011 aufgrund der stagnierenden Bevölkerungs- und Einkommenssituation ebenfalls ein unterdurchschnittlicher Neubau von 0,6 Indexzahl erreicht worden. Mittlerweile hat der Neubau in Deutschland jedoch an Dynamik gewonnen.

Abbildung 9: Wohnungsbestand pro 1.000 Einwohnern und Wohnungsfertigstellung



Quelle: IIBW; Deloitte 2012.

Die verfügbare Wohnfläche pro Person liegt in Österreich mit 44m<sup>2</sup> deutlich über dem EU27-Durchschnitt (38m<sup>2</sup>). Auch in Frankreich und Deutschland sind die durchschnittlichen Wohnflächen ähnlich groß. In Polen und der Tschechischen Republik liegen die Wohnflächen mit 25m<sup>2</sup> und 32m<sup>2</sup> deutlich unter dem EU27-Durchschnitt. Nicht für alle EU-Länder sind aktuelle Daten vorhanden. Gerade für die Niederlande, Spanien und Großbritannien ist jedoch bekannt, dass die Wohnungen im Durchschnitt sehr groß sind. So bestehen über 70% des Wohnungsbestandes in Großbritannien und Spanien aus Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen (Deloitte 2013, 7).

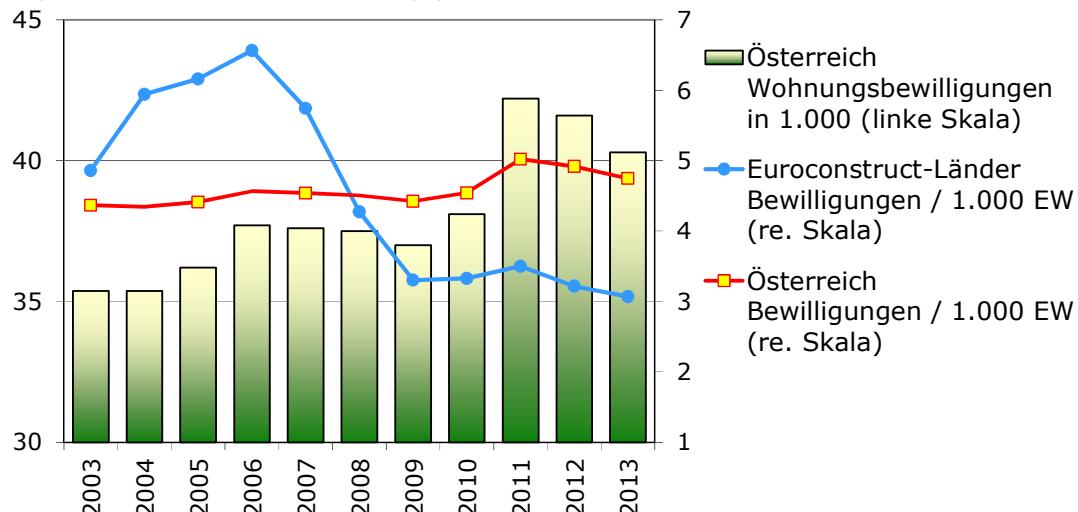
### 3.2.2 Stabilisierung der Bauproduktion

Wohnbau und Wohnungssanierung sind wichtige Wirtschaftszweige. Der Wohnungs- und Siedlungsbau im Bauhauptgewerbe erreichte 2011 einen Produktionswert von € 3,59 Mrd., Adaptierungsarbeiten im Hochbau weitere € 1,88 Mrd. Die Wohnbauförderung spielt hierbei eine wichtige Rolle als Anreiz für Wohnbauinvestitionen. Der Barwert der Wohnbauförderung macht bei den meisten Modellen nicht mehr als 20-30% der Investitionskosten aus. Gleichzeitig löst die Förderung in hohem Ausmaß private Investitionen aus.

Von besonderer wirtschaftspolitischer Bedeutung ist der stabilisierende Effekt der Wohnbauförderung auf Produktionsvolumen und Wohnungsmarktpreise. Beides konnte im Zuge der Finanzkrise klar belegt werden. Sie wirkt gegen die Bildung von Spekulationsblasen und trägt zur Vermeidung von Einbrüchen bei Produktion und Marktpreisen bei. Es gibt ein erklärtes Bestreben, durch objektseitige Wohnbauförderung, Neubauraten und ein zur Nachfrage passendes Wohnungsangebot bewusst zu steuern und somit Marktfehler am Wohnungsmarkt, der durch exzessive Preisschwankungen gekennzeichnet ist, zu korrigieren (Wieser 2011). Seit der aktuellen Wirtschaftskrise wird vermehrt erkannt, dass Volkswirtschaften, die in den Hochkonjunkturjahren stark auf die konjunkturbegünstigenden Hauspreisanstiege setzten, nun mit starken Einbrüchen der Hauspreise und

des Wirtschaftswachstums zu kämpfen haben. Demgegenüber können ein ausreichend großes Mietsegment und die öffentliche Beeinflussung eines kontinuierlichen und bedarfsgerechten Wohnungsneubaus exzessive Preisschwankungen eindämmen und somit zur Stabilität des Wirtschaftskreislaufes beitragen.

**Abbildung 10: Kontinuität der Wohnungsproduktion in Österreich**



Quelle: IIBW; Euroconstruct.

Österreich hat ein konstant hohes Niveau an Wohnungsneubauten (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). 2011 bis 2013 wurden jährlich rund 5 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner erteilt. Mit dieser Bauleistung liegt Österreich etwa 50% über dem Durchschnitt der Euroconstruct-Länder (d.s. 17 EU-Länder, Norwegen und die Schweiz). Sehr deutlich wird in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, dass Österreich nicht den starken Einbruch der Bauproduktion, der im Zuge der Krise in den Euroconstruct-Ländern einsetzte, mitgemacht hat. Dies ist in hohem Maße auf die Wirksamkeit der Wohnbauförderung zurückzuführen. Diese weitete 2008 und 2009 sowohl Ausgaben als auch Förderungszusicherungen aus und trug damit zu Kontinuität bei. Stabilität in der Bauproduktion ist eine wesentliche Voraussetzung für Innovation, nicht zuletzt hinsichtlich energetischer Standards.

### 3.2.3 Marktregulierende Funktionen

Es war bisher das erklärte Ziel der österreichischen Wohnungspolitik, durch geförderten kostenbeschränkten Neubau einen dämpfenden Einfluss auf das Mietniveau auf dem gesamten Markt auszuüben. Um diesen Effekt zu erzielen ist ein großer Pool an Sozialmietwohnungen (GBV und Gemeinde) notwendig sowie ein entsprechender Umsatz an leistbaren Wohnungen am Markt durch Neuvergaben und eben den Neubau (Mundt & Amann 2010).

Die durchschnittlichen Wohnkosten von privaten Mietwohnungen lagen 2011 bei 7,10 €/m<sup>2</sup>, die von GBV-Mietwohnungen bei 6,00 €/m<sup>2</sup>. Das Mietenniveau ist in den westlichen Bundesländern Salzburg, Vorarlberg und Tirol deutlich höher als in den anderen Bundesländern. Dort ist auch der Preisunterschied zwischen privaten und GBV-Mietwohnungen größer, was auf den geringeren Einfluss des geförderten Mietwohnbaus auf den privaten Markt schließen lässt. Es ist eine enge

Korrelation zwischen der Preisentwicklung am privaten Wohnungsmarkt und der quantitativen Entwicklung im geförderten großvolumigen Bereich feststellbar. Der Wettbewerb zwischen den geförderten und den freifinanzierten Marktsegmenten führt auch hinsichtlich Qualitätsstands zu Kohärenz. Die Umsetzung mehrerer freifinanzierter Projekte in Passivhausqualität ist darauf zurückzuführen, dass durch die Initiativen im geförderten Bereich Marktstandards gesetzt worden sind.

Ein der Haushaltsentwicklung entsprechendes Neubauvolumen muss daher gesichert werden. Einer WIFO-Studie zufolge (Czerny & Weingärtler 2007) sollte der Wohnungsneubau auf mindestens 55.000 Einheiten erhöht werden, um mit der demografischen Entwicklung Schritt zu halten. Auch die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria geht von einem stabilen weiteren Bevölkerungswachstum von 4% bis 2020 aus (s. Kap. 3.6.1).

### 3.3 Sozialpolitische Lenkungseffekte

In Bezug auf die sozialpolitischen Ziele der österreichischen Wohnungspolitik ist festzustellen, dass sie weit umfassendere als enge sozialpolitische Verteilungsziele verfolgt. Bewusst werden die konjunkturellen, umweltpolitischen, arbeitsplatzschaffenden und sozialintegrativen Ziele der Wohnungspolitik immer wieder aufgezeigt (vgl. u.a. Amann 2004, Deutsch 2007, Donner 2000, Breuss 2001, Blaas & Wieser 2004, Czasny 2004, 2009, Czerny & Weingärtler 2007, Lugger & Holoubek 2008, Amann & Mundt 2009, Mundt & Amann 2010). Mehr noch: Die Darstellungen der österreichischen Wohnungspolitik legen sogar einen bewussten Schwerpunkt auf Ziele der Wohnungspolitik, die nicht das primäre Verteilungsziel einer Reduktion absoluter Benachteiligung repräsentieren, vielmehr geht es um eine allgemeine Reduktion der Wohnkosten, um eine Erhöhung der Leistbarkeit von qualitativ hochwertigem Wohnraum und um eine universelle Ausrichtung, die armutspräventiven Charakter hat.

#### 3.3.1 Konsumausgaben für Wohnen

Die breite Verfügbarkeit von leistungbarem Wohnbau führt zu im internationalen Vergleich moderaten Wohnkosten der Haushalte. Die Wohnausgaben der österreichischen Haushalte liegen unter dem europäischen Durchschnitt (s. Betrachtet man aktuelle Niveau-Unterschiede, so zeigt sich, dass die Mitgliedsstaaten der EU, in denen das Einkommensniveau deutlich über dem EU-Durchschnitt liegt (z. B. Skandinavien und Luxemburg), ein hohes Niveau der wohnungsbezogenen Ausgaben verzeichnen. Demgegenüber ist der Anteil der wohnbezogenen Ausgaben in den Mitgliedsstaaten in Südeuropa (mit Ausnahme Griechenlands) kleiner. Dies trifft auf die Mietkosten sowie die imputierten Mieten besonders zu. **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.** stellt die Wohnausgaben in einigen Vergleichsländern anhand der Untergruppen der COICOP-Gruppe 4 „Wohnung, Wasser, Energie“ dar.

Während die Mieten von der Größe des Mietsegments und den Bestandsmieten abhängen, werden die imputierten Mieten für das Eigentumssegment berechnet. Wohnverbundene Energieausgaben variieren sehr stark als Anteil am Haushaltseinkommen (s. **Fehler! Ungültiger Eigenver-**

**weis auf Textmarke. ).** Hoch liegen sie vor allem in der Tschechischen Republik (8% der Konsumausgaben) und Polen (9%). In Österreich liegen sie mit 4% genau im EU27-Schnitt.

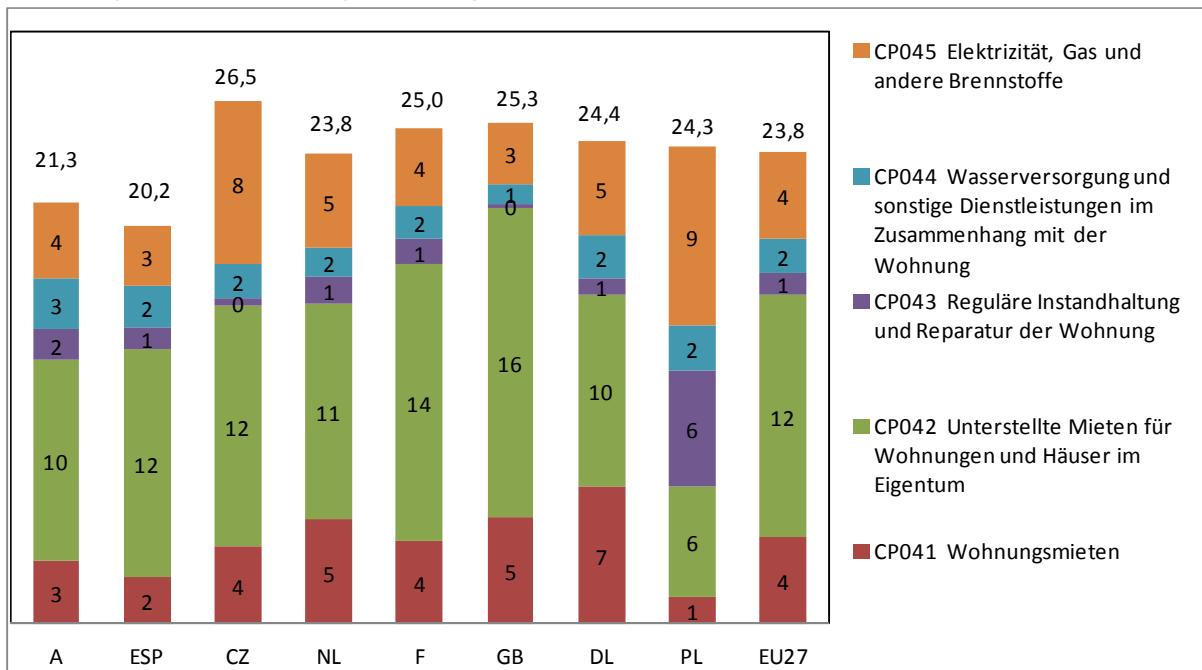
). Gemäß volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung machen die Kosten für Wohnen einschließlich Energie 21,3% des privaten Konsums aus (2011), der EU-Durchschnitt liegt bei 23,8% (2011). Die Haushaltsbefragung EU-SILC (Statistics on Incomes and Living Conditions) zeigt ein noch günstigeres Bild für die österreichischen Haushalte mit Wohn- und Energiekosten von durchschnittlich nur 17,6% des verfügbaren Einkommens, im Vergleich zu 22,5% im EU-Durchschnitt (2010). Bemerkenswert ist die vergleichsweise moderate Wohnkostenbelastung unterer Einkommensschichten.

Betrachtet man aktuelle Niveau-Unterschiede, so zeigt sich, dass die Mitgliedsstaaten der EU, in denen das Einkommensniveau deutlich über dem EU-Durchschnitt liegt (z. B. Skandinavien und Luxemburg), ein hohes Niveau der wohnungsbezogenen Ausgaben verzeichnen. Demgegenüber ist der Anteil der wohnbezogenen Ausgaben in den Mitgliedsstaaten in Südeuropa (mit Ausnahme Griechenlands) kleiner. Dies trifft auf die Mietkosten sowie die imputierten Mieten besonders zu.

**Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.** stellt die Wohnausgaben in einigen Vergleichsländern anhand der Untergruppen der COICOP-Gruppe 4 „Wohnung, Wasser, Energie“ dar.

Während die Mieten von der Größe des Mietsegments und den Bestandsmieten abhängen, werden die imputierten Mieten für das Eigentumssegment berechnet. Wohnverbundene Energieausgaben variieren sehr stark als Anteil am Haushaltseinkommen (s. **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke. ).** Hoch liegen sie vor allem in der Tschechischen Republik (8% der Konsumausgaben) und Polen (9%). In Österreich liegen sie mit 4% genau im EU27-Schnitt.

Abbildung 11: Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnzwecke 2011



Quelle: EUROSTAT, VGR nach Coicop.

Die moderate und stabile Wohnkostenbelastung ist eine Grundvoraussetzung dafür, die energetischen Standards sukzessive anzuheben. Denn höhere Qualitäten stehen immer im Spannungsfeld

mit Leistbarkeit der Wohnversorgung. Moderate Wohnkosten tragen auch zur Dämpfung der Entwicklung der Lohnkosten bei und unterstützen Konsum und Investitionen in anderen Bereichen. Höhere Mieten hätten vor allem für ärmere Bevölkerungsschichten nachteilige Auswirkungen, bzw. ein größerer Teil der Bevölkerung wäre auf Wohn- und Mietzinsbeihilfe und soziale Unterstützung angewiesen (Knittler 2009, 302).

### 3.3.2 Belastung durch Wohnkosten

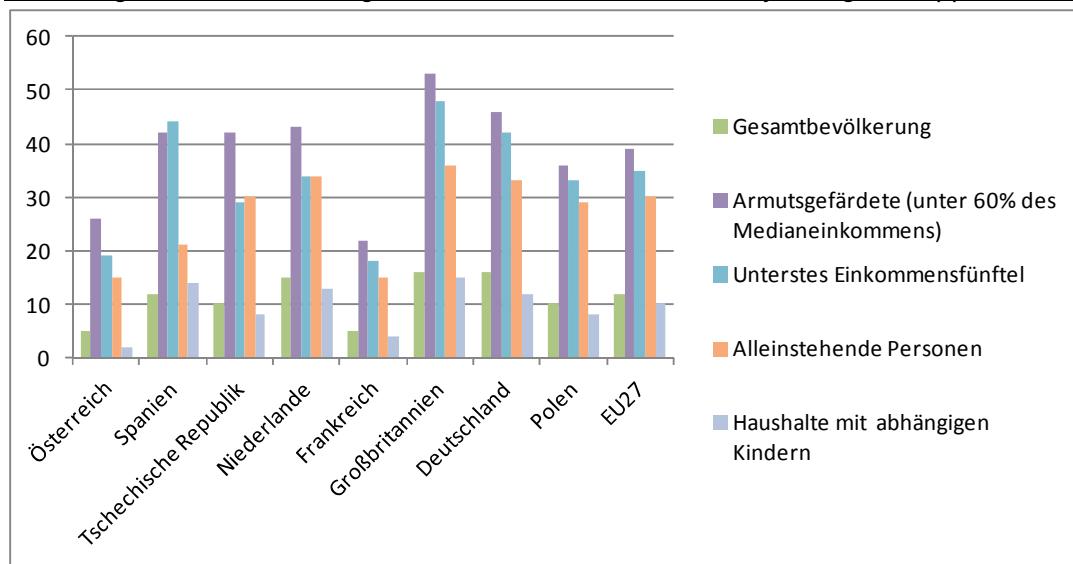
Im EUROSTAT Indikator „Überbelastung durch Wohnkosten“ (*tessi160*) wird der Anteil der Bevölkerung wiedergeben, der in einem Haushalt wohnt, in dem die gesamten Unterkunftskosten (netto Wohnbeihilfen) mehr als 40% des verfügbaren, äquivalisierten Haushaltsnettoeinkommens (netto Wohnbeihilfen) ausmachen. Rund 12% der EU27-Bevölkerung war 2011 nach dieser Definition durch Wohnkosten überlastet (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Sehr hoch lag der Wert in Großbritannien mit 16%, in Österreich und Frankreich lag der Wert mit 4% am niedrigsten.

Dieser Eurostat Indikator ist jedoch mit großer Vorsicht zu interpretieren. Es gibt hier eine Tendenz zur negativen Darstellung von Ländern, wo Mietwohnungen eine große Rolle spielen (z. B. Deutschland, Dänemark), was vor allem auf die Definition der Wohnkosten zurückzuführen ist. Kreditrückzahlungen werden bei Eigentümern nicht zu den laufenden Wohnkosten hinzugerechnet, sondern lediglich die anfallenden Zinszahlungen. Dass die Überbelastung durch eben diese Kreditraten jedoch gerade in südeuropäischen Ländern, sowie Irland, besonders hoch ist, zeigt die massiv angestiegene Rate an Zwangsdelogierungen und Enteignungen in diesen Ländern, was sich jedoch nicht in der dargestellten Belastungsquote widerspiegelt. Eine Analyse der Überbelastungsquoten nach Eigentumsverhältnissen ist daher nicht sinnvoll.

Besser eignet sich eine Analyse innerhalb der Staaten nach unterschiedlichen Haushaltstypen (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Armutgefährdete Haushalte sowie Haushalte des untersten Einkommensfünftels sind in allen Ländern wesentlich stärker durch Wohnkosten überlastet als der Durchschnitt aller Haushalte. EU-weit sind rund 39% der armutgefährdeten Haushalte durch Wohnkosten überlastet, in Österreich sind es immerhin 26%. Sehr gute Ergebnisse liefert Österreich bei alleinstehenden Personen und Haushalten mit abhängigen Kindern (15% bzw. 2%). Diese Haushalte sind im EU-Schnitt besonders oft durch Wohnkosten überlastet (30% bzw. 10%). Lediglich Frankreich weist unter den Vergleichsländern ähnlich gute Ergebnisse auf wie Österreich.

Abbildung 12: Überbelastung durch Wohnkosten, Anteile an jeweiliger Gruppe in Prozent

Abbildung 12: Überbelastung durch Wohnkosten, Anteile an jeweiliger Gruppe in Prozent



Quelle: EUROSTAT, EU-SILC 2011

Anm.: Überbelastung definiert nach EUROSTAT, siehe Text.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der hohe Anteil der Objektförderung in Österreich gemeinsam mit dem ebenfalls hohen Anteil an Sozialwohnungen und Gemeindebauten dazu beiträgt, die Wohnungskosten niedrig zu halten. Noch hält Österreich eine im EU-Vergleich ausgesprochen günstige Position hinsichtlich der Leistbarkeit von Wohnraum. Andererseits hat die Leistbarkeit gerade in den letzten Jahren aufgrund lokal auftretender massiver Preissteigerungen (Wien, Innsbruck, Graz, Salzburg) in Kombination mit stagnierenden oder sinkenden Reallöhnen stark gelitten (s. Amann et al 2010; Amann & Mundt, 2012) und eine wichtige Rolle im vergangenen Nationalratswahlkampf 2013 gespielt.

In Österreich wurde in Anlehnung an europäische Indikatoren zur Entwicklung von Einkommensungleichheiten und Lebensbedingungen von Bevölkerungsgruppen ein Katalog von 17 nationalen Eingliederungsindikatoren vereinbart. Im Bereich Wohnen basiert er auf den Ergebnissen der jährlichen EU-SILC Erhebungen. Zwischen 2005 und 2011 zeigt sich eine hohe Konstanz der auf Wohnqualitäten abgestellten Indikatoren (Überbelag in Mehrpersonenhaushalten, Belastung durch Wohnumgebung, prekäre Wohnqualität). Der Anteil der Bevölkerung, der durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird (Wohnungsaufwand inkl. Energie mehr als ein Viertel des verfügbaren Einkommens) ist im selben Zeitraum jedoch signifikant von 15% auf 18% angewachsen (BMASK 2011; BMASK 2013).

### 3.3.3 Universelle Ausrichtung und Verteilungswirkung

Die Einkommensgrenzen für den Bezug von Objektförderungen sind in Österreich im internationalen Vergleich tatsächlich sehr hoch angesetzt (Donner 2000, 120). Momentan liegen sie bei einem Zweipersonenhaushalt bei rund € 55.000 netto pro Jahr, in Wien sogar bei € 62.000 (geförderte Mietwohnungen) (Amann & Mundt 2012, 63). Das Haushaltseinkommen wird in der Regel nur zu Beginn der Nutzungsdauer überprüft. Eine auf breite Bevölkerungsschichtung und Bestandsarten ausgerichtete Förderungspolitik im Bereich Wohnen ist jedoch nicht unumstritten. Von Kritikern werden „fehlende Treffsicherheit“, „Mitnahmeeffekte“ und zu hohe Ausgaben beanstandet. Es ist

immer wieder behauptet worden, dass das System der Wohnbauförderung vorwiegend besserverdienende Schichten begünstigt und somit als Mittelstandsförderung klassifiziert werden kann (vgl. u.a. Felderer et al. 1999, 74; Czerny 2001; Brandner & Wüger 2001).

Die aktuellste empirische Untersuchung der Verteilungswirkungen der Wohnbauförderung wurde im Rahmen der WIFO Umverteilungsstudien 2009 vorgelegt (Knittler 2009). Wenn die direkte Verteilungswirkung der Wohnbeihilfeausgaben betrachtet wird, zeigt sich das klare Bild, dass einkommensabhängige Wohnbeihilfen eine eindeutige Umverteilungswirkung zugunsten der unteren Einkommensschichten haben. Rund 90% der beziehenden Haushalte befinden sich in der unteren Hälfte der Bruttoäquivalenzeinkommen (Knittler 2009, 295). Demgegenüber steigt im Bereich der Objektförderung (inklusive Eigenheimförderung) die Förderwahrscheinlichkeit mit dem Einkommen, d.h. mittlere und höhere Einkommen profitieren stärker. Der soziale Wohnungssektor wirkt jedoch sehr wohl über allgemeine Gleichgewichtseffekte präventiv gegenüber Armut und Armutsgefährdung, indem er zur Dämpfung der Wohnkosten in allen Marktsegmenten beiträgt sowie sichere langfristige Wohnverhältnisse für Bezieher niedriger Einkommen anbietet (Amann & Mundt 2009).

Verteidiger des bestehenden Systems der Wohnbauförderung halten diesen Befunden entgegen, dass die Wohnbauförderung bewusst universell angelegt ist, dass somit *auch* eine Förderung der Mittelschicht angestrebt wird. Czasny (2004: C-22 bis C-35) kritisiert, dass Inzidenzstudien der Wohnbauförderungsausgaben oft zu einseitige Methoden verwenden, und dass es vielmehr notwendig ist, die sozialen Integrations- und Verteilungseffekte der gesamten Wohnungspolitik in die Betrachtung mit einzubeziehen. So ist beispielsweise der kostendämpfende Faktor des Sozialmietsektors auf den gesamten Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Betont wird die Notwendigkeit eines möglichst universellen Zugangs zum sozialen Wohnungssegment, um Zielbestimmungen der sozialen Durchmischung und des sozialen Zusammenhaltes gerecht zu werden und zu verhindern, dass wohnungspolitische Leistungen zu Fürsorgeleistungen degradiert werden (Czasny & Moser 2000, 384).

Eine „Fehlbelegung“ des sozialen Wohnungsbestandes mit Besserverdienenden wird seitens der Wohnungspolitik in Kauf genommen, um soziale Durchmischung auf Ebene des Einzelgebäudes sowie auf Quartiersebene zu erreichen und ethnische und soziale Segregation zu verhindern. Diese Vorgangsweise hat sich historisch bewährt, denn im Gegensatz zu internationalen Entwicklungen sind Ghettobildungen und kleinräumige soziale Konzentrationen in Österreich kaum vorhanden. Gerade die Objektförderung hat in diesem Sinn einen stark integrationsstiftenden Charakter und erwiesener Maßen positiven Einfluss auf das im EU-Kontext immer wichtiger werdende Ziel des sozialen Zusammenhalts. Von hohem Stellenwert ist die soziale Qualität der Wohnversorgung. Auch das subjektive Empfinden über die Qualität der Wohnungen und der Wohnumgebung ist positiv zu bewerten. Die Bewertung von 5,1 auf einer insgesamt sechsstufigen Zufriedenheitsskala im Mittel aller Bestandsdaten zeichnet ein positives Bild (Czasny & Stocker 2007). Hierbei variiert die Zufriedenheit über verschiedene Bestandsarten und Haushaltzusammensetzungen relativ wenig, was ebenfalls positiv zu bewerten ist.

Die Verteilungswirkungen der Sanierungsförderungen wurden bisher in keiner Studie gesondert analysiert. Die Einkommensgrenzen liegen jedenfalls in den Bundesländern in der Regel über den bereits sehr hohen Einkommensgrenzen in der Neubauförderung (s. Amann & Mundt 2012) und wurden seit 2009 in manchen Förderungsschienen zeitweise ausgesetzt. Es kann jedenfalls davon ausgegangen werden, dass Sanierungsförderungen stärker auf Bezieher mittlerer und höherer Einkommen wirken, da in der Regel nur Anteile der notwendigen Investitionskosten gefördert werden und Sanierungsmaßnahmen hohe Kosten verursachen, die von armutsgefährdeten Haushalten und Beziehern niedriger Einkommen kaum aufgebracht werden können. Bei der Sanierungsförderung steht somit ein klarer Zielkonflikt im Raum: Soll man über die Förderung mit geringeren Barwerten möglichst viele Sanierungen anregen, oder soll man zu höheren Barwerten treffsicher nur jene fördern, die es benötigen? Ein Aussetzen der Einkommensgrenzen in der Sanierungsförderung hat jedenfalls 2009 kurzfristig zu einer wesentlich höheren Inanspruchnahme beigetragen. Gerade in der Sanierungsförderung ist aber die regressive Wirkung eine Herausforderung, die begründet wird, indem man energiepolitische Zielsetzungen vor sozialpolitische setzt (s. Kap. 3.6.9).

### **3.4 Lenkungseffekte Energieeffizienz und Ökologie**

Die österreichische Wohnbauförderung verfolgte schon vor dem EU-Beitritt Ziele der Energieeffizienz und der Ökologie im Wohnbau. Schon 1980 (BGBI. 1980/351) und 1995 (1995/388) wurden Art. 15a B-VG-Vereinbarungen mit der Verpflichtung der Länder verabschiedet, mit Mitteln der Wohnbauförderung und des Baurechts zur Energieeinsparung beizutragen. Mit der Veränderung der Wohnbauförderung 1987/88 war die Einbeziehung der Energiesparförderung in die Regelförderung bzw. die Koppelung der beiden Förderschienen möglich. Während der 1990er Jahre begannen alle Bundesländer, Energieeffizienzmaßnahmen durch Hebesätze zur baubezogenen Förderung anzuregen, zuerst im Neubau, schließlich auch in der Sanierung und hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Auch die damals noch aktive Bundes-Wohnbauforschung widmete sich der Energieeffizienz.

Seit damals hat die Zielkomponente der Energieeffizienz stark in der Ausrichtung der österreichischen Wohnbauförderung an Bedeutung gewonnen, wobei zusehends Mittel in die Sanierungsförderung verlagert wurden (s. Kap. 2.1.5.2) und EU-Vorgaben zum Klimaschutz und deren nationale Umsetzungen (s. Kap. 1.2 und 1.3) eine wachsende Rolle in der Ausrichtung der Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer spielten. Wie sehr dieser Aspekt in der öffentlichen Wahrnehmung in den Vordergrund trat, wird beispielsweise daraus ersichtlich, dass beim (gescheiterten) Entwurf einer Art. 15a B-VG-Vereinbarung über ein koordiniertes Förderwesen von Anfang 2012 die Wohnbauförderung den Umweltförderungen zugerechnet wurde. Mit der massiven Verschärfung der thermisch-energetischen Standards im Baurecht bis 2020 wird die Wohnbauförderung ihren diesbezüglichen Stellenwert teilweise verlieren. Die folgenden Ausführungen zeigen jedoch sehr deutlich: Die Wohnbauförderung hat über den Energieverbrauch und die Emissionsreduktion hinaus wesentlich zu einer Ökologisierung des Wohnbaus beigetragen, insbesondere hinsichtlich des Einsatzes ökologischer Baustoffe und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Wichtiger Motivator dieser Entwicklung war zweifelsohne die Art. 15a B-VG Vereinbarungen von 2006 und 2008 (s. Kap. 1.6.2.2). Österreich ist Vorreiter bei der Implementierung von energetisch anspruchsvollen Stan-

dards im Wohnbau (Passivhausstandard, Plus-Energie-Haus, Fast-Null-Energie-Standard). Dies eröffnet auch bedeutsame wirtschaftspolitische Perspektiven, nicht zuletzt im Export.

### **3.4.1 Einsparungsziele im Gebäudesektor**

Seitens der EU steht mittlerweile ein konsistentes Regelwerk zur Reduktion der Treibhausgase aus dem Gebäudesektor zur Verfügung. Ausgehend von dem strategischen Klima- und Energiepaket der EU (2009) geben die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (2009), die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010) und die Energieeffizienz-Richtlinie (2012) den bau- und wohnrechtlichen Rahmen vor (s. IIBW 2013; Kap. 1.2).

Im Klima- und Energiepaket (2009) wurden die 20-20-20-Ziele der EU festgeschrieben: Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2020 um mindestens 20% gegenüber dem Stand von 1990, Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen auf 20% der Gesamtenergieproduktion, Senkung des Energieverbrauchs um 20% des voraussichtlichen Niveaus von 2020 durch Verbesserung der Energieeffizienz. Gemäß Klima- und Energiepaket sind die österreichischen Emissionen in den Sektoren, die nicht dem Emissionshandel unterliegen, bis 2020 gegenüber 2005 um 16% zu reduzieren. Die Treibhausgasemissionen für den Gebäudesektor sollen nach EU Vorgaben bis 2050 um weitere 90% gesenkt werden. Dies ist ohne die effektive Weiterentwicklung der Wohnbauförderung undenkbar, erfordert aber darüber hinaus ordnungsrechtliche Maßnahmen.

Die neue Energiestrategie Österreichs von 2010 schlägt in einem „Aktionspaket Gebäude“ hohe thermische Standards im Neubau („Fast-Nullenergie-Gebäude“), die Sanierung des Bestands (Fokussierung bestehender Fördersysteme, Contracting, neue Energiedienstleistungen) und den Umstieg auf erneuerbare Energieträger vor. Der Energieverbrauch im Gebäudesektor (Raumwärme und Kühlung von Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäude) soll bis 2020 gegenüber 2005 um 10% auf 303 PJ sinken.

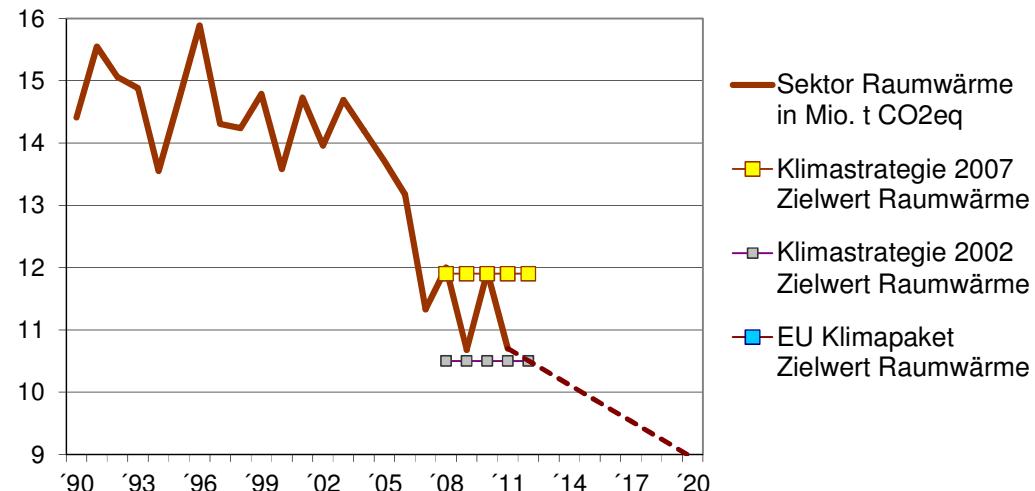
Um das Ziel einer zehnprozentigen Reduktion des Endenergieverbrauchs zu erreichen, wird ein linearer Anstieg der Sanierungsrate von heute ca. 1% auf 3% bis 2020 zugrunde gelegt. Die Erhöhung der Sanierungsrate soll v.a. durch eine Umschichtung der Wohnbauförderung erfolgen. Die österreichweite Koordination der Maßnahmen soll durch die Weiterentwicklung der bestehenden Art. 15a B-VG erreicht werden.

### **3.4.2 Beitrag der Wohnbauförderung**

In Summe über alle Sektoren zeigt Österreich in längerfristiger Perspektive eine deutlich überdurchschnittliche Entwicklung des Energieverbrauchs mit +13% zwischen 2001 und 2005 im Vergleich zu nur 3% im EU-Durchschnitt. Bis 2009 kam es krisenbedingt europaweit zu einem deutlichen Rückgang des Energieverbrauchs. Die darauf folgende Konjunkturbelebung führte aber dazu, dass in Österreich 2010 wieder das Niveau von 2005 erreicht wurde. Der Primärenergieverbrauch korreliert nach wie vor eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung. Die angestrebte Entkoppelung ist erst ansatzweise umgesetzt.

Erfolgreicher als bei den Gesamtemissionen waren die Bemühungen Österreichs beim Sektor „Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch“. Hier lagen die Treibhausgasemissionen zwischen 1990 und 2004 bei Bereinigung um Heizgradtage (klimatische Schwankungen) weitgehend stabil bei 14 bis 15 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Seit 2006 ist hingegen ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Der Zielwert der Klimastrategie 2007 von 11,9 Mio. t CO<sub>2eq</sub> im Durchschnitt des Kyoto-Verpflichtungszeitraums 2008–2012 wurde 2008 und 2010 geringfügig überschritten, in den anderen Jahren aber deutlich unterschritten. Der ambitioniertere Zielwert der Klimastrategie 2002 von 10,5 Mio. t CO<sub>2</sub> wurde demgegenüber in allen Jahren verfehlt (Lebensministerium 2012, 6, 10; Amann & Mundt 2012, 89). In Umsetzung der EU-Klimaziele bis 2020 wird zurzeit ein Zielwert für den Sektor Raumwärme festgelegt, der jedenfalls deutlich unter 9 Mio. t CO<sub>2eq</sub> liegen soll.

Abbildung 13: Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme



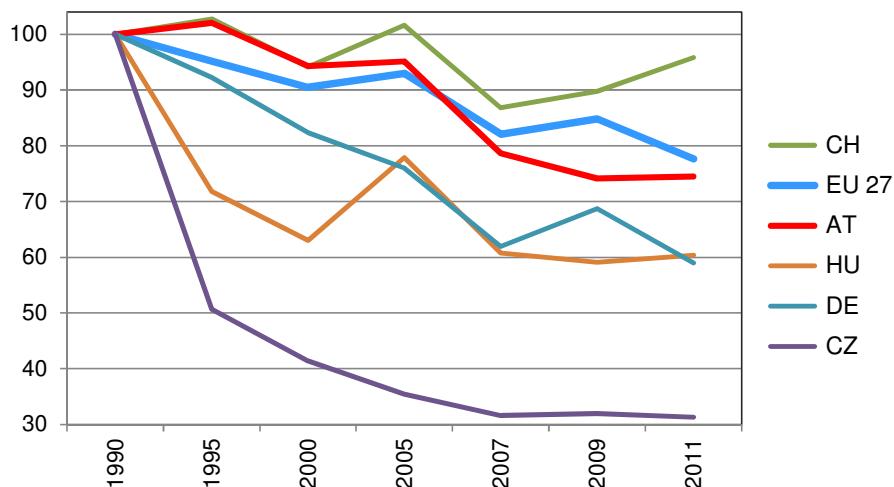
Anm.: Zielwert Raumwärme 2020 noch nicht festgelegt; IIBW-Schätzung

Quelle: Umweltbundesamt 2012, Klimastrategien, IIBW

Im Sektor Raumwärme lag Österreich 2011 mit -26% gegenüber 1990 etwas unter der Entwicklung der Europäischen Union mit -22% und somit deutlich besser als in den anderen Treibhausgas-Sektoren (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Deutlich besser liegt aber beispielsweise Deutschland mit -41% gegenüber 1990. Die besonders gute Performance der CEE-Länder Ungarn und Tschechien ist auf abrupte Emissionsminderungen in den ersten Jahren der Transformation zurückzuführen und damit nur bedingt aussagekräftig. Die vergleichsweise schlechten Werte der Schweiz haben ihren Grund in der dort anhaltend regen Bautätigkeit.

Abbildung 14: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)

Abbildung 14: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)



Anm.: CRF-Sektoren 1A4a – 1A4c; Gemäß Sektorenaufteilung müsste für den Sektor „Gebäude“ der Subsektor 1A4c (Landwirtschaft u.a.) herausgerechnet werden, was aufgrund der Datenverfügbarkeit in Eurostat nicht möglich ist. 1A4c macht <10% der Emissionen im Sektor aus; CO<sub>2</sub>-Äquivalente

Quelle: EUROSTAT

Die gute Entwicklung der Emissionen aus Gebäuden gewinnt zusätzlich an Signifikanz angesichts der Ausweitung der Gesamt-Wohnfläche in Österreich seit 1991 um nicht weniger als 36% von 282 auf ca. 383 Millionen Quadratmeter. Durch verbesserte Wärmedämmung in Neubau und Sanierung, die Erneuerung von Heizkesseln und den Einsatz von Brennstoffen mit geringerem Kohlenstoffgehalt (biogene Energieträger, Fernwärme, Erdgas) konnten die emissionstreibenden Trends (deutliche Zunahme an Bevölkerung, Haushalten, Pro-Kopf-Nutzfläche) überkompensiert werden.

Die beeindruckende Performance der Emissionen aus Gebäuden darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass auch in diesem Bereich noch maßgebliche Anstrengungen nötig sind. Seitens der EU werden die Weichen gestellt, die Emissionen in diesem Bereich bis 2030 um 40% und bis 2050 um 90% zu senken (EC 2011; EC 2013). Die Ziele des österreichischen Klimaschutzgesetzes sind bescheidener mit Einsparungen von nur 15% bis 2020.

Ergänzend zur Treibhausgas-Inventur des Umweltbundesamtes dokumentiert das Lebensministerium die Treibhausgas-Emissionsreduktion durch die Wohnbauförderung. Basis ist die Berichtspflicht der Länder im Rahmen der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 (Lebensministerium 2008, 2009, 2011, 2012). Durch die Umstellung des Berichtsformates nach der neuen Vereinbarung ab dem Jahr 2009 sind die errechneten Ergebnisse, insbesondere in Bezug auf die CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion, nur bedingt mit den für die Perioden 2005-2006 sowie 2007-2008 ermittelten Werten vergleichbar (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Durch Wohnbauförderungsmaßnahmen der Länder wurden 2008 Emissionseinsparungen im Ausmaß von rund 495.000 t CO<sub>2eq</sub>, 2009 von 462.000 t CO<sub>2eq</sub>, 2010 von 441.000 t CO<sub>2eq</sub> und 2011 von nur mehr 313.000 t CO<sub>2eq</sub> ausgelöst. Die im Zeitverlauf negative Tendenz wird auf einen Rückgang der Sanierungstätigkeit, aber auch auf das geringer werdende Sanierungspotenzial im Bestand, zurückgeführt (Lebensministerium 2013, 9). Die Emissionseinsparungen ergeben sich durch Maßnahmen im Bereich thermisch-energetischer Sanierungen, d.h. Gebäudehüllensanie-

rungen und Heizungstausch (89%) sowie durch vermiedene Emissionen im Neubau (6%) und Emissionsreduktionen durch thermische Solaranlagen (5%) (ebd., 18).

Tabelle 20: CO<sub>2</sub>-Reduktion durch die Wohnbauförderung (in t CO<sub>2eq</sub>/a)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
2008	495.000									
2009	462.000									
2010	441.000	5.100	34.900	85.000	132.900	24.100	72.600	40.700	21.100	24.900
2011	313.000									

Anm.: Abgezielt wird auf Förderungsanträge (Nichtrealisierung nicht abgebildet)

Quellen: Lebensministerium, 2011; 2012; 2013; Für 2010: unveröffentlichte Daten der Bundesländer.

Aus der EU27 Perspektive lässt sich die österreichische Position folgendermaßen in Beziehung setzen: CO<sub>2</sub> Emissionen werden zu rund 36% durch Gebäude verursacht (BPIE 2011, 43). Auch hier gibt es eine große europäische Variation hinsichtlich der CO<sub>2</sub> Emissionen (in kg CO<sub>2</sub>) pro Quadratmeter Nutzfläche. Die Determinanten dieser Messgröße sind der Einsatz erneuerbarer Energie, die Quellen der Elektrizitätsproduktion, die Qualitäten des Gebäudebestandes und andere. Besonders hoch sind die CO<sub>2</sub> Emissionen pro m<sup>2</sup> Nutzfläche mit über 105 in Irland, der Tschechischen Republik, Luxemburg und Polen. Sehr niedrig sind sie in Norwegen, Schweden, der Schweiz, aber auch Frankreich und Spanien (alle unter 30). In Norwegen und Frankreich sind die niedrigen Werte vor allem auf den hohen Einsatz von Wasserkraft bzw. Kernenergie zurückzuführen (ebd. 43). Österreich liegt mit einem Wert von etwa 40 ebenfalls unter den Spitzenreitern.

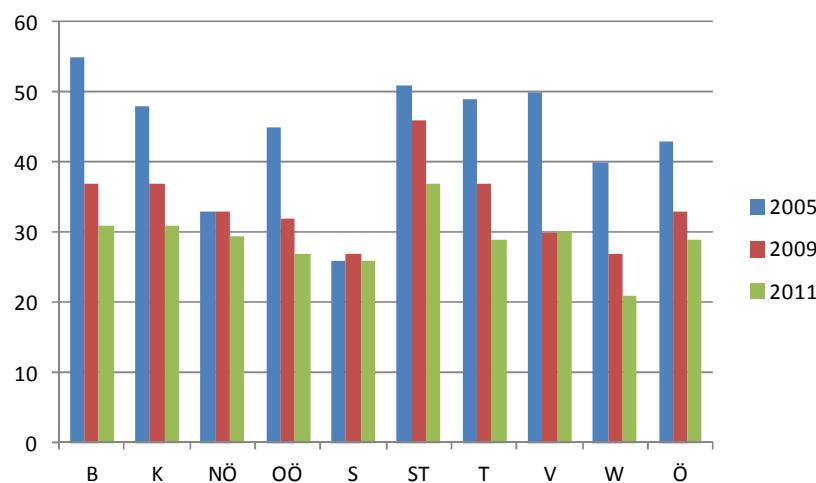
Bisher gibt es noch kein verlässliches Benchmarking für einen Vergleich zwischen den EU Ländern, was den Elektrizitätsverbrauch von Haushalten und die Effizienz der Heizungssysteme betrifft. Es liegt hier erst lückenhaftes Datenmaterial vor, das jedoch zeigt, dass der Elektrizitätsverbrauch im Wohnungsbereich der EU nach wie vor zunimmt. Zwischen 2005 und 2010 ist er jährlich um 1,69% gestiegen (EC JRC 2012, 124). Während die Effizienz der im Haushalt eingesetzten Geräte zusehends höher wird, steigt auch deren Anzahl. Die Entwicklung des Elektrizitätsverbrauchs in Wohnungen ist jedoch in den EU Ländern zwischen 2005 und 2010 durchaus unterschiedlich. Eindämmen konnten ihn lediglich sechs EU-Länder (Malta, Belgien, Slowakei, GB, Schweden und Dänemark). Stark gestiegen ist er hingegen in Lettland, Zypern, Spanien und Estland. Auch in Österreich gab es eine geringfügige Zunahme (ebd. 24).

Der Gaskonsum der Haushalte ging in der EU27 zwischen 2005 und 2010 um 5,73% zurück (EC JRC 2012, 28). Dies ist vor allem auf die Verbesserung der thermisch-energetischen Eigenschaften von Wohngebäuden zurückzuführen. Seit 2010 ist der Gaskonsum jedoch wieder gewachsen, teilweise aufgrund überdurchschnittlich kalter Winter, teilweise aufgrund der Konjunktur. Natürlich hängt der Gaskonsum der Haushalte in einzelnen EU-Staaten sehr stark von der Anzahl der Heiztage ab, jedoch ebenso von der Effizienz der Heizsysteme, der thermischen Isolierung und der Größe der Wohnungen. Im EU-Vergleich haben die Niederlande, Ungarn, Luxemburg und Großbritannien sehr hohe Niveaus des Gaskonsums pro Wohnung. Niedrig ist der Verbrauch vor allem in Estland, Griechenland und Lettland und ebenso in Polen, Slowenien und Finnland, wobei bei die-

sen Ländern der hohe Anteil an Fernwärme positiv hervorgehoben wird (ebd. 32). Österreich nimmt beim Gasverbrauch pro Wohnungseinheit eine Position im guten europäischen Mittelfeld ein.

**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zeigt die tatsächliche Umsetzung der Verschärfung der energetischen Anforderungen der Wohnbauförderungsgesetze (s. Kap. 2.1.2.2), wie sie über die Daten des Lebensministeriums zur Energieeffizienz im geförderten Neubau bekannt ist. Der spezifische Heizwärmebedarf ist in diesem Segment zwischen 2005 und 2011 im Österreichschnitt von rund 42 HWB auf 29 HWB gesunken. Die Reduktion ist in allen Bundesländern ersichtlich, wobei manche Bundesländer bereits von niedrigerem Niveau gestartet sind.

Abbildung 15: Spezifischer HWB im geförderten Neubau, Bundesländer im Zeitverlauf

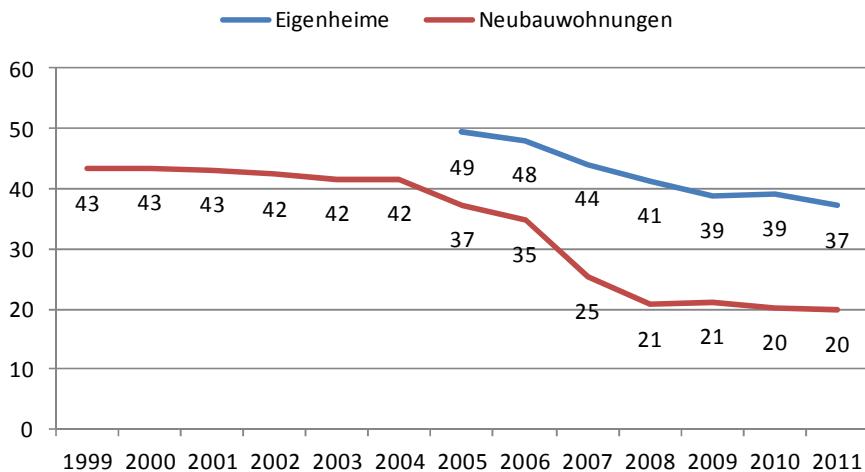


Quelle: Eigene Darstellung nach Lebensministerium, 2013, 17.

Anm.: Aufgrund einer Erhebungsumstellung Daten von 2005 mit Folgejahren nur bedingt vergleichbar

Leider werden die Erfolge beim Heizwärmebedarf nicht von allen Bundesländern genau dokumentiert. Eine willkommene Ausnahme ist Oberösterreich, das jährlich einen Wohnbaubericht publiziert und auf die positive Entwicklung hinweist. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** gibt die Oberösterreichische Entwicklung der durchschnittlichen Energiekennzahl im geförderten Neubau wieder. Es zeigt sich ein Muster, das auch für andere Bundesländer typisch sein dürfte: Noch liegt die Energiekennzahl bei Eigenheimen deutlich über jener im geförderten Geschoßwohnbau. In diesem Segment sind die Anforderungen und die Anstrengungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen besonders hoch. Zwischen 1999 und 2011 wurde die Energiekennzahl bei Neubauwohnungen von 43 auf 20 reduziert. Bei Eigenheimen war die Verbesserung eine geringer: von 49 auf 37.

Abbildung 16: Durchschnittliche Energiekennzahl geförderter Wohnbau Oberösterreich



Quelle: OÖ WBF 2012, eigene Darstellung.

Anm.: EKZ Eigenheime in KWh pro m<sup>2</sup> und Jahr bei A/V 0,8; bei Neubauwohnungen AV =0,5.

Die Daten zeigen jedoch sehr deutlich, dass die Bestimmungen der Wohnbauförderung innerhalb von nur wenigen Jahren eine starke Verbesserung in der energetischen Qualität des Neubaus herbeigeführt haben. Der hohe Förderungsdurchsatz garantiert darüber hinaus, dass diese Entwicklung bisher einen großen Einfluss auf den Hauptteil der Neubauleistung hat (s. Kap. 3.6.1).

### 3.4.3 Lenkungseffekte Energieeffizienz außerhalb der Wohnbauförderung

Abgesehen von den Wohnbauförderungssystemen der Bundesländer stehen noch andere Kanäle zur Verfügung, die eine steigende Energieeffizienz im Gebäudebestand vorantreiben könnten. Der Bund hat hier Einfluss auf Bereiche, die eher dem geförderten Neubau als der energetischen Sanierung zuzurechnen sind, in Summe jedoch die Finanzierungsseite betreffen (Bausparprämien, Wohnbauenanleihen-Begünstigung durch KESt.-Befreiung). Innerhalb der Steuergesetzgebung besteht die Möglichkeit Ausgaben für Wohnraumschaffung innerhalb der Topf-Sonderausgaben begünstigt geltend zu machen. Die im Bundesinfluss stehenden Zuständigkeiten Steuer- und Wohnrecht sind jedoch jene Bereiche, die gerade wegen ihrer begrenzten Anreize zu energetischen Sanierungen kritisiert werden. Ein detaillierter Vergleich mit den Nachbarländern Schweiz und Deutschland (s. Kap. 8.1.1, S.208) zeigt deutlich, dass in Österreich starker Anpassungsbedarf besteht. Hierzu wurden zahlreiche Empfehlungen ausgearbeitet (s. Kap. 7.2.3, S.200). Vorrangig ist die Überwindung des Investor-Nutzer-Konflikts bei der Sanierung, wenn vom Eigentümer Investitionen abverlangt werden, der Bewohner aber mit geringer Kostenbeteiligung den Nutzen davon trägt.

Weit erfolgreicher kann jedenfalls die Wirkung des Bundessanierungsschecks eingeschätzt werden (s. Kap. 2.2). Der Sanierungsscheck bietet deutlich niedrigere Förderbarwerte als die Förderungsmodelle der Länder, hat aber großes Potenzial zur Mobilisierung von Förderungswerbern, da er vergleichsweise niedrigschwellig angelegt ist (relativ einfache Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen, kein Einkommensnachweis) und aufgrund seines bundesweiten Einsatzes wesentlich breitenwirksamer kommuniziert wird. Andererseits wird die Effektivität des Bundessanierungs-

schecks von Kritikern wegen der vermuteten Mitnahmeeffekte in Frage gestellt. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass ein hoher Anteil aller Anspruchsnehmer des Sanierungsschecks auch ohne die zusätzliche Förderung saniert hätten. 2009 war die Nachfrage des Sanierungsschecks noch sehr hoch, die Förderungen waren nach 10 Wochen ausgeschöpft. Die Kritik bezieht sich vor allem auf die Jahre 2011 und 2012, in denen die Nachfrage geringer war. Ein Grund dafür wird darin gesehen, dass durch die günstigen Förderbedingungen auf Bundes- und Landesebene im Jahr 2009 die Mehrzahl derer, die finanziell in der Lage waren, umfassend zu sanieren, entsprechende Förderungen bereits 2009 beantragt hatten. Eine mögliche Ursache liegt auch darin begründet, dass bei der Wiederauflage der Förderung 2011 kommuniziert wurde, dass Fördermittel für mehrere Jahre bereitgestellt werden. Änderungen bei den Förderbedingungen, insbesondere der zeitlich befristete Konjunkturbonus, haben dazu geführt, dass die Fördergelder 2013 bereits mit Ende September 2013 ausgeschöpft waren. (s. Kap. 2.2.). Ein weiterer Kritikpunkt zielt darauf ab, dass Bezieher von sehr niedrigen Einkommen wenig vom Sanierungsscheck profitieren, denn dieser deckt nur einen Teil der Sanierungskosten. Für die Restfinanzierung muss daher ein teurer Sanierungskredit aufgenommen werden, der aber einkommensschwachen Haushalten oft nicht zugänglich ist (s. Kap. 3.6.9).

Neben den Ländern und dem Bund werden auch von den Gemeinden in großer Breite Förderungen für energieeffizientes Bauen vergeben. Zwei von drei Gemeinden verfügen über derartige Maßnahmen. Die Fördermitteldatenbank „Förderdata“ dokumentiert mehr als 5.300 Förderungen von Bund, Ländern, Gemeinden und Energieversorgern für den Neubau und für viele Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäudestand ([www.foerderdata.at](http://www.foerderdata.at)). Angesichts der Fülle an Förderungen ist von massiven Doppelgleisigkeiten auszugehen. Allerdings sind kumulative Förderungen nicht per se negativ zu beurteilen (s. Kap. 3.6.1). Problematisch ist jedenfalls, die schlechte Datenlage, die es nicht erlaubt, die Wirksamkeit einzelner Förderschienen isoliert zu analysieren.

### 3.5 Lenkungseffekte Raumordnung und Flächenschonung

Auch im Bereich des Flächenverbrauchs und des sparsamen Umgangs mit der beschränkten Ressource Bauland sieht die Wohnbauförderung Anreize vor. Hier ist die österreichische Wohnbauförderung jedoch weit weniger effektiv als im Bereich des Energiebedarfs: Noch immer können in Österreich auch mit Förderung alleinstehende Eigenheime „in die grüne Wiese“ gebaut werden. Dadurch werden Erfolge bei der guten Energieperformance des einzelnen Hauses durch energieineffiziente Siedlungsstrukturen konterkariert.

Der schonende Umgang mit der Ressource Boden ist vielfach begründet. Landschaft ist als Ressource aufzufassen, die zu schützen ein viel höherer Stellenwert zukommen sollte. Kompakte Ortsbilder sind zivilgesellschaftlich von großer Bedeutung. Sie sind aber auch eine Voraussetzung für die Sicherung fiskalischer Spielräume auf Gemeindeebene. Schließlich spricht die Marktdynamik von Bauland für seine sparsame Inanspruchnahme. Bauland hatte über Jahre hinweg eine deutlich größere Preisdynamik als die Gesamtsteuerung und selbst die Immobilienpreise. Verdichtete

Bauweisen werden bereits vielfältig über die Wohnbauförderung der Länder forciert (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Diese Anreize wirken jedoch noch beschränkt.

Zersiedelung hat in vielen Regionen ein besorgnisregendes Ausmaß angenommen. Der Verlust kompakter Ortsbilder hat vielfältige Nachteile, neben der Zerstörung von Landschaftsräumen z. B. übermäßige Kosten für die Bereitstellung von Infrastruktur, die wirtschaftliche Schwächung der Ortskerne, Diffusion zivilgesellschaftlicher Strukturen etc. Von hoher Relevanz für eine verstärkte Flächensuffizienz im österreichischen Wohnbau sind Ansätze zur Bewusstseinsbildung und Modelle, die verdichtete Bauweisen ökonomisch zumindest ebenso attraktiv wie freistehende Eigenheime machen.

**Tabelle 21: Synopse Zuschläge und Förderungen für verdichtete/geschlossene Bauweise**

VERDICHTETE BAUWEISE	
B	Reihenhäuser und Gruppenwohnbauten
K	Zuschlag Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, sonst wie EH-Förderung
NÖ	Zuschlag Doppelwohnhaus, Reihenhaus, geschlossene, gekuppelte Bauweise innerhalb der EH-Förderung
OÖ	Förderschiene Reihenhäuser und Doppelhäuser, auch in Mietkauf
S	Förderschiene Errichtung von Reihenhäusern, Häusern in Gruppen, Doppelhäuser wie Eigenheime
ST	Errichtung von Eigenheimen in Gruppen, größere Anlagen (10 EH+) in Gruppen
T	Vorhaben in verdichteter Bauweise, Darlehen im Neubau MGW immer auch von Grundverbrauch abhängig
V	Förderung in allen Neubaubereichen von Grundflächenverbrauch abhängig
W	Förderung Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2013.

Alle Bundesländer versuchen mittlerweile durch Regelungen in den Wohnbauförderungsbestimmungen Anreize zur flächenschonenden Bebauung und zum Einsatz ökologischer Baustoffe zu setzen (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**; im Detail: Amann et al. 2010b; Amann & Mundt 2012).

Manche Bundesländer sehen für Bauvorhaben in verdichteter Bauweise (Häuser in Gruppen, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Gruppenwohnbauten und dergleichen) spezielle Förderschienen mit in der Regel höheren Förderungen als für freistehende Eigenheime vor. Andere Bundesländer sehen für verdichtete Bauweisen spezielle Zuschläge (oder Bonuspunkte) innerhalb der regulären Eigenheimförderung oder Mehrgeschoss-Förderung vor. Um der Zersiedlung entgegenzuwirken und die Nachverdichtung in Orts- und Stadtzentren zu fördern, sehen die Förderbestimmungen der Bundesländer spezielle Zuschläge vor, die für Neubauvorhaben, aber auch für Sanierungen, innerhalb von Ortskernen, Stadtzentren, Bauland Kerngebieten und dergleichen gewährt werden.

Eine spezielle Position nehmen Vorarlberg und Tirol ein, die generell die Förderung bei Eigenheimen und im Bereich von Mehrgeschosswohnungen vom Grundflächenverbrauch abhängig machen. Das bedeutet, dass hier die Förderhöhe stufenweise mit dem Flächenverbrauch pro Wohneinheit abnimmt, wodurch verdichtete Bauweisen stark begünstigt werden (Interview Hinteregger,

22.10.2012; Interview Flatscher, 23.10.2012). Derartige starke Anreizsetzungen sind in Hinblick auf die Zielvorgaben eines geringen und effizienten Flächenverbrauchs sehr zu begrüßen (s. Kap. 3.6.14).

Die Datenlage zur Berechnung der tatsächlichen Effekte hinsichtlich Größen und Lagen von wohnbaugeförderten Gebäuden ist vergleichsweise schlecht. Für eine tatsächliche Evaluierung der Anreize in den Wohnbauförderungssystemen sollte hier eine genauere Dokumentation der Förderfälle erfolgen. Hinsichtlich des Wohnflächenverbrauchs pro Person in Niederösterreich ist jedenfalls im Bereich von geförderten Geschosswohnungen ein Trend zu kleineren Wohnflächen zu verzeichnen (Interview Frank, 12.10.2012; Amann et al. 2010, 40). Die Eigenheime zeigen demgegenüber den umgekehrten Trend mit einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche von 143m<sup>2</sup> (2007) auf 147m<sup>2</sup> (2009). Gründe für den gestiegenen Wohnflächenkonsum sind steigende Einkommen, anhaltende Leistbarkeit von Wohnraum sowie sinkende Haushaltsgrößen mit einer stark überproportionalen Zunahme der Single-Haushalte. Aber auch hier sind offenbar Förderungsregelungen für den Trend mitverantwortlich. Zahlreiche Bundesländer beschränken zwar die maximal förderbare Nutzfläche, aber überwiegend nur insofern, als die darüber hinausgehende Flächen nicht gefördert werden. Ein Überschreiten der maximal förderbaren Nutzfläche führt nur in wenigen Ländern (z. B. Wien) zum Ausschluss von der Förderung (s. Kap. 3.6.14).

## 3.6 Herausforderungen

Im Folgenden werden einige Problembereiche im aktuellen Wohnbauförderungs-System aufgezeigt. Sie basieren auf eigenen Analysen sowie auf der Einschätzung der derzeitigen Performance durch Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung auf Bundes- und Länderebene sowie InteressensvertreterInnen in den Interviews im Projekt WoZuBau (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, S.63).

### 3.6.1 Sinkender Förderungsdurchsatz

Die Bundesländer sind mit ernstem Konsolidierungsbedarf ihrer Budgets konfrontiert. Seit dem Auslaufen der Zweckbindung der Wohnbauförderung 2008 sind die Förderungszusicherungen deutlich rückläufig. Der „Förderungsdurchsatz“ (Verhältnis von geförderten zu baubewilligten Wohnungen) sank bei Eigenheimen von 80-90% auf nur mehr 50%, im großvolumigen Wohnbau auf ca. 70%. Im großvolumigen Bereich wurde die Entwicklung weitgehend durch Zuwächse im freifinanzierten Bereich kompensiert. Diese Entwicklung vermindert die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung, was sich insbesondere im Eigenheimbau hinsichtlich Energieeffizienz und Suffizienz negativ auswirkt. Es ist eindringlich vor den Folgen eines Rückgangs des geförderten Wohnbaus zu warnen. Freifinanzierter Wohnbau ist weit volatiler als geförderter und steht nur sehr eingeschränkt mittleren und unteren Einkommensschichten zur Verfügung. Steigender Druck an den Wohnungsmärkten wäre die Folge, insbesondere in jenen Bundesländern, wo Wohnungsbedarf und geförderter Wohnungsneubau auseinandergehen. Das zeigt sich besonders deutlich an der Wohnungsmarktentwicklung in Wien und dessen Umland, in Niederösterreich und Salzburg.

In den Wohnbauförderungsstellen wird dieser Befund eines sinkenden Förderungsdurchsatzes dahingehend relativiert, dass auch neue geförderte Wohnungen in der Sanierungsförderung und in anderen Schienen entstehen und somit der Förderungsdurchsatz, der sich auf den Neubau bezieht, unterschätzt ist (Interview Frank, 12.10.2012, Interview Lehner, 3.12.2012). Gerade im mehrgeschossigen Wohnbau gibt es große Unterschiede in der Kontinuität des Förderungsdurchsatzes in den Bundesländern (Interview Hinteregger, 22.10.2012; Interview Kristan, 6.11.2012; Kap. 2.1.1.1). Eine eindeutig sinkende Tendenz wird jedoch überall im Eigenheimbereich bestätigt. Für die Aufrechterhaltung eines hohen Förderungsdurchsatzes ist jedenfalls die Kontinuität und Verfügbarkeit von nachhaltigen finanziellen Mitteln eine Voraussetzung (s. Empfehlung 4).

### **3.6.2 Flucht aus der Förderung**

Die Anreizsetzung der Wohnbauförderung hat Grenzen. Bereits jetzt lässt sich beobachten, dass strenge Auflagen zu Energieeffizienz, Flächenschonung und ökologische Maßnahmen dazu führen können, dass Haushalte oder Bauträger bewusst auf die Förderung verzichten („Flucht aus der Förderung“). Dies ist auch deswegen möglich, weil Baurecht, allgemeine Flächenwidmung und rechtliche Mindestbestimmungen weit weniger ambitionierte Ziele verfolgen als die Wohnbauförderungssysteme der Bundesländer (s. Kap. 3.6.2). Diese Differenz soll zwar EU-weit bis 2020 durch ein Festlegen der baurechtlichen Bestimmungen auf dem Niveau eines Fast-Nullenergiehauses geringer werden, momentan sind die Unterschiede jedoch noch beträchtlich.

Die Erfahrungen aus den Wohnbauförderungsstellen der Bundesländer hinsichtlich des bewussten Verzichts auf Förderungen aufgrund von zu strengen Bedingungen sind nicht eindeutig. In Niederösterreich ist eine hohe Bau- und Sanierungstätigkeit außerhalb der Förderung im Umland von Wien ein Thema. Der Wunsch nach einer Gasheizung, die nicht mehr innerhalb der Förderungen realisiert werden kann, dürfte in Niederösterreich jedenfalls Haushalte auf die Wohnbauförderung als Ganzes verzichten lassen. Im Bereich der Einzelbauteil-Sanierungen ist die verpflichtende Vorlage eines Energieausweises für einige Haushalte ein Hinderungsgrund, überhaupt um Förderung anzusuchen (Interview Frank, 12.10.2012). Im Eigenheimbereich sind es teilweise die guten Zinskonditionen von Marktdarlehen, die die Förderung weniger attraktiv werden lassen (Interview Vilsecker, 23.10.2012). Auch ist eine Zunahme des (ungeförderten) Vorsorgewohnung-Segments dafür verantwortlich, dass verhältnismäßig weniger gefördert gebaut wird (Interview Lehner, 3.12.2012). Ein Verzichten auf die Förderung könnte in Tirol durchaus an den hohen bautechnischen Standards im geförderten Wohnbau liegen, andererseits dürfte die Wohnflächenbeschränkung kein signifikantes Hindernis sein (Interview Flatscher, 23.10.2012). In der Steiermark werden im Eigenheimbereich die sehr strengen Hüllenanforderungen in der Förderung als Hemmnis gesehen: „Die Leute verzichten lieber auf die Förderung, bevor sie ihr Haus „mumifizieren“ und eine Wärmerückgewinnungsanlage einbauen“ (Interview Kristan, 6.11.2012). Auch in Salzburg werden die sehr strengen energetischen Anforderungen an geförderten Sanierungen schon jetzt kritisch gesehen (Interview Vilsecker, 23.10.2012). Andererseits wird in Vorarlberg aufgrund zu strenger Vorgaben keine starke Verschiebung vom geförderten zum freifinanzierten Bereich beobachtet (Interview Hinteregger, 22.10.2012). In Wien wird ein etwaiger Rückgang an Förderungsanträgen

nicht problematisch gedeutet, denn es gibt nach wie vor einen größeren Rückstau bei Anträgen und längere Wartezeiten (Interview Lehner, 3.12.2012).

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Im Eigenheimbereich ist das bewusste Verzichten auf die Förderung aufgrund von Auflagen sicherlich ein größeres Thema als in mehrgeschossigen Neubau. Durch das EU-weite Festlegen der baurechtlichen Bestimmungen auf dem Niveau eines Fast-Nullenergiehauses bis 2020 wird der Anreiz, aus der Förderung auszuscheren, zukünftig geringer werden. Im Sanierungsbereich lässt sich der Förderungsdurchsatz nicht berechnen, da es nach wie vor ein enormes Defizit bei Daten über die allgemeine (nicht-geförderte) Sanierungstätigkeit gibt (s. Kap. 2.1.3.3, Empfehlung 15). Dennoch lassen sich auch im Sanierungsbereich zunehmend Sanierungsmaßnahmen beobachten, die außerhalb der Förderung geschehen und dann weit weniger ambitionierte Zielwerte erreichen. Dadurch wird eine Chance vertan, weil eine weitere, ambitioniertere Sanierung in Folge über mehrere Jahrzehnte nicht durchgeführt werden wird (s. Empfehlung 1).

### **3.6.3 Grenzen des monetären Anreizmechanismus**

In den Wohnbauförderungsstellen herrscht Einklang darüber, dass eine Sanierungsquote von 3% (ungeachtet deren exakter Berechnung, s. Kapitel 3.6.3) alleine durch Förderungsanreize nicht zu schaffen ist. In der Sanierungsförderung sind die Barwerte bereits jetzt sehr hoch und belasten das Budget, z. B. in der Steiermark bis zu einem Drittel der gesamten Investitionskosten. Dennoch wird die Förderungsschiene nicht im erwarteten Ausmaß angenommen (Interview Kristan, 6.11.2012). Ähnliche Erfahrungen kennt man auch in Niederösterreich (Interview Frank, 12.10.2012). Es wird betont, dass es auch ordnungspolitische, logistische Maßnahmen braucht, um Sanierungen voranzutreiben. Ein verbindliche Überprüfung und gegebenenfalls der Austausch einer veralteten Haushaltungsanlage innerhalb von Übergangsfristen wäre denkbar (Interview Vilsecker, 23.10.2012). Andererseits bestehen Probleme bei der Einführung einer weitgehenden Sanierungspflicht hinsichtlich Kontroll- und Forcierungsmöglichkeiten sowie Zuständigkeiten (s. Kap. 3.6.15, S. 92; Empfehlung 17, S. 204).

Zusätzlich lässt sich die Notwendigkeit zur Energieeinsparung im Wohnbereich auch nicht nur über das Finanzielle argumentieren. Selbst bei hohen Förderbarwerten ist eine umfassende Sanierung kaum aus der Energieeinsparung zu finanzieren. Dafür sind die Strom- und Heizkosten momentan zu gering (Interview Jilek, 16.1.2013) Daher sollte den Haushalten von Anfang an kommuniziert werden, dass auch andere als finanzielle Aspekte für umfassende Sanierungen sprechen (Komfort, Ausweitung der Komfortzonen, Beitrag zum Klimaschutz, Werterhalt der Immobilie). Die Erwartungshaltung der Förderungswerber ist zu justieren (s. Empfehlung 8).

### **3.6.4 Fehlende Definition Sanierungsrate, daher kein Monitoring**

Es existiert keine einheitliche Definition der thermischen Sanierungsrate (s. Kap. 2.1.3.3, S. 35 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, S. 36) und damit auch kein effektives Ziel-Monitoring. Aufgrund dieser Unsicherheiten kommunizieren die Länder und mehrere For-

schungseinrichtungen die Sanierungsrate stark unterschiedlich. Ein Schlüsselbereich der Klimapolitik wird somit überraschend unkoordiniert angegangen. Die Grundfrage ist, inwiefern Einzelbauteilsanierungen in die Berechnung der Sanierungsrate aufgenommen werden sollen, oder ob nur umfassende Sanierungen gelten. Mehrere Argumente sprechen gegen die Definition „umfassende thermische Sanierung“: Die in den Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinien 2007 enthaltene Definition für „umfassende Sanierungen“ fehlt in der Neuauflage 2011. Viele Bauherren führen keine umfassende Sanierungen durch, leisten aber mit Einzelbauteilsanierungen auch Beiträge zum Klimaschutz.

Die meisten Einzelmaßnahmen in der Sanierungsförderung der Länder sind thermisch relevant. In Tirol waren es beispielsweise 2011 ungefähr 70% aller geförderten Sanierungsmaßnahmen: 19% betrafen den Heizungstausch, 25% Dämmmaßnahmen und 25% Fenster. Der Rest waren behindertengerechte Adaptierungen, Zusammenlegungen oder Teilungen von Wohnungen, etc. Tirol hat über Jahre hinweg sehr viele Einzelmaßnahmen gefördert. Diese Maßnahmen auszublenden wäre problematisch, weil damit thermisch viel erreicht wurde (Interview Flatscher, 23.10.2012). In Salzburg sind ebenfalls rund 70% der gesamten geförderten Sanierungsfälle (Einzelmaßnahmen und umfassende Sanierungen) thermischer Natur (Interview Vilsecker, 23.10.2012). In Vorarlberg dürfte der Anteil noch höher liegen. Ein Heizungstausch wird seit 2012 jedoch nur mehr im Rahmen einer umfassenden Sanierung gefördert (Interview Hinteregger, 22.10.2012).

Ein geeigneter Ansatz für eine über die Maßnahmen und Bundesländer vergleichbare Definition ist die vom Umweltbundesamt und der TU Wien entwickelte Berechnung „äquivalenter Vollsanierungen“, wobei Einzelbauteilsanierungen in fiktive umfassende Sanierungen umgerechnet werden. Als Grundgesamtheit empfehlen sich aufgrund der Verfügbarkeit umfassender Daten die Hauptwohnssitze. Auf Basis einer konsistenten Definition der Sanierungsrate sind Statistiken aufzubauen. Das Umweltbundesamt nutzt dafür Mikrozensus-Sondererhebungen, die jedoch keine Jahreszeitreihen erlauben.

### 3.6.5 Einzelmaßnahmen oder umfassende Sanierungen?

Relevante Energieeinsparungen können nur durch weitgehende, das gesamte Gebäude betreffende Sanierungsmaßnahmen erreicht werden. Dabei ist es jedoch möglich eine umfassende Sanierung auf einmal anzugehen oder durch richtig koordinierte und sukzessive Einzelmaßnahmen zu einem ähnlich guten Ergebnis zu kommen. Trotz der deutlich verbesserten Systeme der Sanierungsförderung ist ein Hauptproblem nach wie vor, die Förderungsnehmer zu größeren Sanierungstiefen zu bewegen.

Bereits jetzt werden weniger Einzelmaßnahmen und mehr umfassende Sanierungen gefördert (s. Kap. 2.1.4.2). Die große Herausforderung hierbei ist es, dass umfassende Sanierung von den Eigentümern generell als zu große Hürde gesehen werden und somit gar nicht in Angriff genommen werden. Einzelbauteilsanierungen sind hingegen attraktiv für Förderungsgeber (leichte Umsetzung, sichtbare Erfolge, geringe Kosten) und Förderungsnehmer (einfach administrierbar). Der Schritt von schon bisher häufig umgesetzten Einzelsanierungsmaßnahmen zu Gesamtsanierungen ist von

großer Bedeutung für die Umsetzung der Sanierungsziele gemäß Klimastrategie (s. Empfehlung 2).

Die Problematik besteht außerdem darin, dass Einzelmaßnahmen, die in Summe zu einer umfassenden Sanierung führen könnten, nicht in der optimalen Abfolge stattfinden. Ein Klassiker: Der Fenstertausch wird vor der Fassadendämmung in Angriff genommen, wobei die neuen Fenster dann zu tief für eine zukünftig stärkere Isolierschicht der Fassade eingebaut werden und somit Folgemaßnahmen einer ganzheitlichen Sanierung behindern. Der Heizungstausch vor einer weitgehenden Optimierung der Gebäudehülle ist ein weiteres Beispiel ineffizienter Reihenfolgen. Sehr wichtig ist es daher Einzelmaßnahmen innerhalb eines Gesamtkonzepts zu fördern und auf das Timing zu achten (s. Kap. 3.7.4 sowie s. Empfehlung 2). Gute Erfahrungen mit der Zusatzförderung der Vorlage eines Gesamtkonzepts wurden in Niederösterreich gemacht (Interview Frank, 12.10.2012).

### **3.6.6 Prozessuale Ineffizienzen bei der Förderungsvergabe**

Oft werden Energieberatung und Wohnbauförderungsstelle viel zu spät kontaktiert. Zu diesem Zeitpunkt haben die Kunden bereits ein Planungskonzept vorzuweisen, das jedoch weder auf Energieeinsparungsmöglichkeiten noch auf Wohnbauförderungsmittel optimal ausgerichtet ist. Eine große Herausforderung ist es daher, Kunden zu einem früheren Zeitpunkt der Planungsphase (sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen) zu erreichen.

Andere prozessuale Ineffizienzen betreffen die Bauausführung. Häufig sind die einzelnen Gewerke nicht optimal aufeinander abgestimmt und erhalten nicht dieselben Informationen. Während z. B. in den USA die Bauausführung wo möglich simultan erfolgt, baut man in Österreich nach wie vor sehr konsekutiv (Interview Jilek, 16.1.2013). Die Koordinationsaufgabe beim Hausbau und der Sanierung ist eminent wichtig. Bei Eigenheimen funktioniert diese Koordination oft über den Baumeister, im Mehrgeschoßbau über Architekten und Fachplaner, es bestehen Effizienzpotenziale.

Nur wenige Wohnbauförderstellen (z. B. OÖ, T) fordern im Rahmen der Förderabwicklung Nachweise darüber, ob die Bauausführung mit der zur Förderung beantragten Planung übereinstimmt. Abnahmeprotokolle hinsichtlich der Haustechnik sind hier Beleg für die Ausführungsqualität bestimmter Komponenten. Baustellenbesuche seitens der Förderstelle werden nur vereinzelt bei den sehr hoch geförderten Schienen durchgeführt. Gebäudeable und -Zertifizierungen (wie klima:aktiv oder das zertifizierte Passivhaus) verlangen oftmals Nachweise der Bauausführung und übernehmen, als Fördervoraussetzung für bestimmte Förderschienen gestellt, indirekt Aufgaben der Qualitätssicherung der Bauausführung für die Förderstelle (vgl. Empfehlung 3 ).

### **3.6.7 Problematische Bestandsarten**

Bestehende Förderungsmodelle zielen unterschiedlich stark auf die Bestandssegmente ab. Sie zeigen große Wirksamkeit im kommunalen und gemeinnützigen Bereich. Für Eigenheime und Eigentumswohnungen stehen zwar gut entwickelte Modelle zur Verfügung. Diese sind allerdings häufig auf Fremdfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen ausgerichtet. Eigentümergemeinschaften nehmen

demgegenüber Zuschüsse selbst bei deutlich geringerem Förderbarwert besser an, weil sie zu einer unmittelbaren Verbesserung der Liquidität führen.

Die für Erhaltung und Verbesserung zweckgebundenen Erträge sind nur im WGG-Regime ausreichend hoch (EVB). Sowohl die Mietzinsreserve im privaten Mietwohnungsbestand, als auch die Erhaltungsrücklage im Wohnungseigentum reichen häufig nicht aus, um die Finanzierung umfassender Sanierungen bei zumutbaren fortlaufenden (Mehr-)Belastungen der Bewohner/Eigentümer zu finanzieren. Das Verfahren zur Mietzinserhöhung gem. § 18 MRG ist zeitlich und administrativ sehr aufwendig und im Ausgang schwer abschätzbar. Es hat aufgrund dessen an Bedeutung verloren.

Entscheidungen zu thermischen Sanierungen von Eigentumswohnungsanlagen können zwar mit einfacher Mehrheit der Eigentumsanteile beschlossen werden. Angesichts der häufig schwachen Teilnahme an der Willensbildung verhindert aber oft die untätige Mehrheit entsprechende Entscheidungen, da Enthaltungen als Neinstimmen zu werten sind. Besonders schwer zu mobilisieren sind vermietende Eigentümer (Interview Vilsecker, 23.10.2012). Aufgrund von Mietzinsbeschränkungen würden sie die Kosten tragen, die in erster Linie den Bestandsmieter zugutekommen. Energieeffiziente Sanierungen bringen kaum Mehrertrag für den Vermieter („Nutzer-Investor-Dilemma“; siehe 0; Köppel et al. 2008, 37).

### **3.6.8 Art, Komplexität und Zusammenspiel der Förderungen**

Die Förderungsmodelle der Länder sind nach wie vor sehr heterogen. Eine weitere Angleichung in die Richtung jener Modelle mit den besten Effekten wäre zielführend. Gleichzeitig sollte aber angestrebt werden, die Novellierungshäufigkeit zu verringern. Angesichts häufig langwieriger Verfahren können sich Änderungen des Förderungsmodells während des Verfahrens als nachteilig erweisen. Neben den Länderförderungen stehen noch eine Vielzahl von Gemeindeförderungen (etwa für Solarenergie) und der Bundessanierungsscheck zur Verfügung. Angesucht wird jeweils bei unterschiedlichen Stellen, auch die Informationsaufgaben gegenüber den Haushalten tragen unterschiedliche Einrichtungen. Dies kann einer effizienten Förderungsannahme entgegenstehen (s. Empfehlung 9 S. 197).

Der Sanierungsscheck bietet deutlich niedrigere Förderbarwerte als die Förderungsmodelle der Länder, hat aber großes Potenzial zur Mobilisierung von Förderungswerbern, da er vergleichsweise niedrigschwellig angelegt ist (relativ einfache Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen, kein Einkommensnachweis) und aufgrund seines bundesweiten Einsatzes wesentlich breitenwirksamer kommuniziert wird. Die Überprüfung der Anforderungen erfolgt wesentlich unbürokratischer als bei den Sanierungsförderungen der Länder. Es wird jedoch vermutet, dass eine Ausrichtung des Sanierungsschecks erst bei einer Höhe von € 10.000 pro Antrag als verlorener Zuschuss zu ambitionierten, umfassenden Sanierungen im mehrgeschoßigen Wohnbau anregen würde (Interview Ulreich, 17.1.2013).

Wenngleich ein hoher Förderbarwert nicht das alleinige Argument für eine umfassende thermische Sanierung sein kann und soll, wirkt er sich positiv auf die Sanierungsentscheidung aus. Die Koppelung und Kumulation von Förderungen erscheint in diesem Zusammenhang angebracht, etwa die Koppelung von Förderungen für thermische und seniorenbezogene Maßnahmen oder die Koppelung der Länder-Sanierungsförderung mit dem Sanierungsscheck des Bundes (siehe Empfehlung 9). Andererseits besteht von Länderseite auch die Ansicht, dass der Sanierungsscheck des Bundes insofern entbehrlich wäre, als die Länder selbst mit den zusätzlichen Mitteln ihre eigenen Förderungsschienen in der Sanierung aufstocken könnten (Interview Hinteregger, 22.10.2012).

Über die optimale Art der Sanierungsförderung herrscht Uneinigkeit. Die Mehrzahl der Bundesländer fördert energieeffiziente Sanierungen heute mit (teilweise rückzahlbaren) Annuitätenzuschüssen. Deutlich bessere Annahme verspricht das Förderungsinstrument des Einmalzuschusses insbesondere für jene Förderungsnehmer (Wohnungseigentümer), die keinen Bedarf an Fremdfinanzierung haben. Gute Erfahrungen haben die Bundesländer mit dem Angebot alternativer, vom Haushalt selbst zu wählenden Förderungsformen (AZ oder verlorener Zuschuss) gemacht. Einmalzuschüsse sind allerdings „Maastricht-schädlich“ und erzeugen hohe ad-hoc Ausgaben. Sie wurden von vielen Bundesländern wieder zurückgenommen. Andere Bundesländer haben gute Erfahrungen mit sehr niedrig verzinsten Darlehen gemacht. Die Einführung eines zinslosen Darlehens ohne Einkommensgrenzen 2009 hat in Vorarlberg unmittelbar zu einem Sanierungsboom geführt. 0% wurde als „geschenktes Geld“ wahrgenommen, das war hauptausschlaggebend für den Boom (Interview Hinteregger, 22.10.2012).

### **3.6.9 Zielkonflikt soziale Treffsicherheit der Sanierungsförderung**

Wenn das Ziel eine möglichst hohe Sanierungsrate ist, sind Einkommensgrenzen kontraproduktiv. Bei gar keinen Einkommensgrenzen, z. B. als Konjunkturmotor 2009 in den meisten Bundesländern, sind Mitnahmeeffekte umso wahrscheinlicher. Mit diesem Zielkonflikt hat die Sanierungsförderung in Österreich stets zu kämpfen. Auch im geförderten Neubau ist die soziale Treffsicherheit nicht auf kleine Bevölkerungsgruppen beschränkt sondern auf breite Gruppen ausgelegt (s. Kap. 3.3.3).

Hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen ist es besonders schwierig, Bezieher niedriger Einkommen zu Investitionen zu motivieren, da selbst bei hohen Förderbarwerten Sanierungen beträchtliche Ausgaben erfordern, die nur in der sehr langen Frist über niedrigere Energieausgaben zu Vorteilen für die Haushalte führen (siehe 0). Umso wichtiger ist es, auch Einzelmaßnahmen in der Sanierung, als geringere Hürde, zu fördern (s. Kap. 3.6.5). Ebenso ist entscheidend, welche Förderungsform besonders von Beziehern niedriger Einkommen gewählt wird. In der Steiermark wurden gute Erfahrungen mit dem Förderbetrag von 15% in der umfassenden Sanierung in Kombination mit der 14-jährigen Kreditfinanzierung und 30% Annuitätenzuschüssen gemacht. Diese Förderung ergibt kostengünstige Raten (Interview Kristan, 6.11.2012). In Niederösterreich garantiert ebenfalls die AZ-Förderung zu Bankdarlehen, dass auch Haushalte ohne Erspartes Sanierungen in Angriff nehmen können. Andererseits gibt es auch Probleme, wenn Banken einkommensschwachen Haushalten trotz zugesicherter AZ-Förderung keine Darlehen geben (Interview Frank, 12.10.2012).

Durch die frei wählbare Darlehenslaufzeit in Salzburg haben Haushalte größtmögliche Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Annuitätenhöhe (s. Kap. 3.7.3).

Energieförderungen gegen die sog. Energiearmut in Form von Heizkostenzuschüssen stehen im Zielkonflikt zu tatsächlicher Energieeinsparung in Form einer Reduktion des Energiebedarfs. Derartige Heizkostenzuschüsse gab es in der Vergangenheit in vielen Bundesländern, aufgrund von Budgetrestriktionen wurden sie jedoch vermehrt ausgesetzt. Sie werden meist über die Sozialrate abgewickelt. Die Heizkostenzuschüsse sind bedarfsoorientiert, gedeckelt und nicht auf energieeffiziente Heizsysteme beschränkt.

### **3.6.10 Zukunft der Wohnbauförderung nach 2020**

Der Zielpfad zum Fast-Nullenergie-Haus 2020 (s. Kap. 1.5.3) wird die Entwicklung begünstigen, dass die klima- und umweltpolitische Orientierung der Wohnbauförderung gegenüber ihren ursprünglichen sozial- und wirtschaftspolitischen Schwerpunkten wieder in den Hintergrund rückt. Im Wohnungsneubau werden mit den Mitteln der Wohnbauförderung ab 2020 kaum mehr große Effekte bei der Energieeffizienz erzielbar sein. Anders ist dies freilich in der Sanierung, wo die Verschärfung der thermischen Standards in einem Spannungsfeld mit der Forcierung einer hohen Sanierungsrate steht. Für die Erreichung einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Sanierungsintensität bleibt die Wohnbauförderung auch nach 2020 ein wichtiges Instrument.

Dennoch herrscht in den Wohnbauförderungsabteilungen große Uneinigkeit, in welche Richtung sich die Wohnbauförderung in Zukunft entwickeln soll. Mehrheitlich wird die Rückbesinnung auf die soziale Komponente und das leistbare Wohnen gefordert sowie eine Konzentration auf den Mehrgeschossbau. Wichtiger soll in Zukunft auch der Anreiz zu effizienten Siedlungsformen und geringem Landverbrauch werden (s. Empfehlung 1). Das Ausformulieren einer gemeinsamen zukünftigen Stoßrichtung zur Absicherung des Wohnbauförderungssystems auf Bundesländerebene ist zweckmäßig.

### **3.6.11 Kostenoptimaler Neubau und Sanierung**

Die EU-Gebäuderichtlinie verlangt von den Mitgliedsstaaten bei der Bestimmung der nationalen Pläne bis 2020 (s. Kap. 1.5.3) die Festlegung kostenoptimaler thermischer Standards unter Berücksichtigung der Baukosten und der Energiekosten auf eine bestimmte Bestandsdauer. Eine Problematik der Definition von Anforderungen für das Jahr 2020 zum jetzigen Zeitpunkt liegt darin, dass das Kostenoptimum eine regionale und temporäre Größe ist, die Veränderungen unterliegt. Generell zeigt sich aber, dass die Kurven für die Kostenoptimalität z. B. der Hüllenanforderungen über einen breiten Bereich (zwischen 15 und 25cm Wanddämmung) einen flachen Verlauf haben, d.h. dass die Auswahl innerhalb dieser Spanne wenig Einfluss auf die Kostenoptimalität hat (vgl. Mitterndorfer; Mair am Tinkhof; Simader 2012, Leutgöb 2012). Daher wäre es aus Gründen der Energieeinsparung und der CO<sub>2</sub>-Reduktion sowie in Anbetracht der Möglichkeit, dass die Energiepreise stärker als in der Berechnung angesetzt steigen könnten, durchaus argumentierbar, zur größeren Dämmstärke zu greifen.

Laut EU-Vorgaben zur Ermittlung der kostenoptimalen Niveaus ist die Berücksichtigung von Wohnbauförderung bei den Baukosten ausdrücklich ausgenommen. Dennoch hat in Österreich de facto die Wohnbauförderung in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen, dieses kostenoptimale Niveau maßgeblich herabzusetzen. Sie sollte diese Funktion weiterhin durch entsprechend über die Bauordnung hinausgehende Anforderungen ausüben (s. Empfehlung 1 S. 189).

### **3.6.12 Verhinderung von Rebound-Effekten in der Sanierung**

Oft werden Energieeinsparungsziele nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen nicht erreicht. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Oft ist es eine Verhaltensanpassung der Bewohner, die zu geringeren Einsparungen führen als angestrebt, beispielsweise die Ausweitung der beheizten Wohnfläche oder die Erhöhung der Raumtemperatur. Derartige sog. Rebound-Effekte können sich jedoch auch ergeben, wenn die Bewohner nicht optimal über den Einsatz von energieschonenden Technologien oder Lüftungsverhalten informiert sind.

Nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen in mehrgeschossigen Wohnhausanlagen des gemeinnützigen Sektors ist die Vermittlung von energiesparendem Verhalten an die Bewohner die entscheidende Voraussetzung, dass Einsparungsziele auch realisiert werden können: Bei Wohnhausanlagen der Sozialbau AG kommt den Hausbetreuern hier eine Schlüsselrolle in der Vermittlung entsprechenden Know-hows an die Bewohner zu. Die Kunden erhalten Merkblätter, um die Vorteile des jeweiligen Projekts bestmöglich nutzen zu können. Zu große Wahlmöglichkeiten bei der Steuerung von z. B. Komfortlüftungen scheinen jedoch kontraproduktiv zu sein, daher gibt es meist nur wenige sehr eindeutige Einstellungsmöglichkeiten: Abwesenheit – Normal – Partystellung (Interview Zechner, 12.2.2013).

Ganz wichtig ist eine Nachkontrolle nach erfolgter Maßnahmensexektion in Neubau und Sanierung. Nur so kann sichergestellt werden, dass Sanierungsmaßnahmen tatsächlich greifen. Bekannt sind Fälle, in denen erst nach mehreren Monaten auffiel, dass z. B. Solaranlagen nicht richtig angeschlossen waren und somit gar keine Energie liefern konnten (Interview Ulreich, 17.1.2013). Vielfach sind mehrere haustechnische Anlagen (z. B. Solarthermie, PV, Zusatzheizung) mit unzureichender Systemintegration im Einsatz. Bei mehreren Wärmebereitstellungssystemen ist diese Abstimmung der jeweiligen Bus-Systeme häufig ein Problem. Es verspricht ein großes Geschäftsfeld zu werden, dass Produzenten Komplettanlagen anbieten, mit nur einem Experten für Installation und Reparatur (Interview Jilek, 16.1.2013). Über die Förderung sollte die Entwicklung integrierter wartungsarmer Systeme forciert werden (Einbau/Adjustierung/Reparatur „aus einer Hand“) (s. Empfehlung 1 ).

### **3.6.13 Sanierung öffentlicher Bauten**

Mit dem rechtlichen Rahmen zur Energieeffizienz (EU Energieeffizienz-Richtlinie, Bundes-Energieeffizienzgesetz) kommt auch eine Sanierungspflicht öffentlicher Bauten. Diese umfasst gemäß EU-Vorgaben derzeit nur einen Teil der Bundesbauten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittelfristig alle öffentlichen Bestände einer Sanierungspflicht unterliegen werden. Es sind Rahmenbedingungen zu schaffen, wie insbesondere die Gemeinden in die Lage versetzt werden

könnten, ihre umfangreichen Gebäudebestände thermisch in Stand zu setzen (organisatorisch, technisch, finanziell).

Generell werden Nichtwohngebäude in der Neuauflage der EU-Gebäuderichtlinie genauso behandelt wie Wohngebäude (s. Kap. 1.2.3). Während dies in den Baurechtsnovellen bereits berücksichtigt ist, liegt der Nationale Plan vorerst lediglich für Wohngebäude vor.

### **3.6.14 Raumordnung, Bodennutzung**

In der Wohnbauförderung selbst gibt es entgegenlaufende Zielsetzungen. Beispielsweise besteht im Bereich der Eigenheimförderung eine Zieldivergenz zwischen Zielen der regionalen Entwicklung und des Strukturerhalts einerseits und der Suffizienz und des schonenden Flächenverbrauchs andererseits. So ermöglichen die Eigenheimförderungsbestimmungen der meisten Bundesländer nach wie vor sehr große Wohnflächen, energetisch ineffiziente Bebauungsformen und suboptimale Anbindungen, mit der Begründung, dass Junghaushalte dadurch ihren Wohnwünschen nachkommen können und zur Ansiedlung in strukturschwachen Regionen bewegt werden können. Oft werden durch diese Maßnahmen auch Folgekosten beim Individualverkehr ausgelöst, wenn fehlende Arbeitsplätze ein Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Wohnort notwendig machen. Es spricht vieles dafür, die Wohnbauförderung an Lagekriterien zu binden, die die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel forcieren (s. Empfehlung 4 , S. 193).

Das Ziel einer Stabilisierung der Grundpreisentwicklung muss mit dem Ziel einhergehen, kompakte Ortsbilder zu erhalten und der Zersiedelung entgegenzuwirken (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**). Instrumente zur Ausweitung des Angebots an Bauland für leistbaren Wohnbau und damit zur Stabilisierung der Grundpreisentwicklung sind im EU-Ausland erfolgreich im Einsatz, etwa Vertragsraumordnung oder eine Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“. Es muss gelten, derartige Instrumente entsprechend den Gegebenheiten in Österreich zu entwickeln und auf kommunaler Ebene zu implementieren. Dies kann u.a. mit intelligenter Aufschließung neuen Baulands und durch forcierter Nachverdichten unterstützt werden (s. Empfehlung 4 , S.193).

Ein Hinderungsgrund für umfassende Sanierungen vor allem in Wien ist die vom Bestand abweichende Flächenwidmung. Zurückgehend auf städtebauliche Leitbilder der 1970er Jahre („Auflockierung zu dicht bebauter Gebiete“), verlangt diese bei umfassenden Sanierungen in vielen Fällen den Abriss oder teilweisen Rückbau von Hintertrakten. Die dadurch entstehende Ertragsminderung ist durch allfällige zusätzliche Kubaturen im Straßentrakt nur unzureichend kompensierbar. Im Wohnungseigentum ist der Abriss einzelner Wohnungen als Fördervoraussetzung nahezu nicht durchführbar. Damit werden häufig Sanierungsförderungen versagt. Der Eigentümer beschränkt sich in solchen Fällen häufig auf die Durchführung der notwendigsten Erhaltungsmaßnahmen.

### **3.6.15 Baurecht – Sanierungsanforderungen – Sanierungspflicht?**

In Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie ist es ohnehin in Österreich geltendes Recht, dass bei umfassenden Sanierungen ambitionierte thermische Standards zwingend vorgeschrieben sind

(OIB-Richtlinie 6). Mit dem Fallen der 1.000m<sup>2</sup>-Grenze durch die Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie 2010 wurden alle Gebäudegrößen unter diese Vorgabe gestellt, die allerdings bisher in Österreich nicht vollzogen wird (vgl. Empfehlung 17, S. 204). Allerdings gibt es zu baurechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen in Deutschland und Österreich bereits einige Ansätze:

- **EnEV 2009 - Nachrüstpflichten:** In Deutschland wurde mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 die Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke auf einen U-Wert von 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>•K) vorgeschrieben. Zusätzlich besteht die Verpflichtung, Heizkessel mit Einbaujahr vor 1978 zu tauschen sowie die Verteilleitungen zu dämmen und die gesetzten Maßnahmen durch entsprechenden Nachweis bis Ende 2011 zu belegen. Der Vollzug durch die Bundesländer (hinsichtlich Gebäudehüllenanforderung, jeweils die oberste Baubehörde) und die Rauchfangkehrer (hinsichtlich Heizsystem, § 26b der EnEV) erweist sich jedoch als schwierig. Da die Nachrüstungspflicht in der EnEV keinen Ordnungswidrigkeitstatbestand<sup>3</sup> darstellt, ist die Nichteinhaltung weder in der EnEV mit einem Bußgeld belegt, noch sind die Durchführungsverordnungen der Länder hierzu befugt. Bei Nichteinhalten kann lediglich zur Durchführung der Maßnahmen aufgefordert oder eine Ersatzvorahme angeordnet werden. De facto werden von den Baubehörden keine stichprobenartigen Kontrollen zur Einhaltung der Nachrüstpflicht durchgeführt.<sup>4</sup>
- **EWärmeG = Landesgesetz Baden-Württemberg:** Weiter als die EnEV geht das Bundesland Baden-Württemberg mit seinem ErneuerbareWärmeGesetz: Für Wohngebäude besteht bei einer Heizkesselerneuerung ab 01.01.2010 die Verpflichtung, mindestens 10% erneuerbare Wärme zu nutzen. Alternativ hierzu kann innerhalb von 12 Monaten nach Kesseltausch eine thermische Sanierung von Dach / Fassade oder eine Gesamtsanierung auf jeweils festgelegte Mindeststandards (Bezug EnEV 2009) durchgeführt werden. Die Umsetzung ist durch einen Sachkundigen zu bestätigen, die Nichteinhaltung der Verpflichtung stellt im Gegensatz zur gesamtdeutschen Regelung der EnEV eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld bis zu € 100.000,- sanktioniert werden. Das Landesgesetz setzt mit seiner im Rahmen von „ohnehin“-Maßnahmen geltenden Verpflichtung auf die generelle Verpflichtung der EnEV auf, hinsichtlich der Anforderungen sowie in Aussicht gestellter Sanktionen geht Baden Württemberg deutlich über die Bundesregelung der EnEV hinaus. Finanzielle Anreize bestehen dadurch, dass die geforderten Niveaus direkt mit jenen der bundesweiten Förderschienen der KfW korrespondieren.<sup>5</sup>
- **Oö. BauTV 2013:** Seit 2013 verpflichtet die oberösterreichische Bauordnung zur Dämmung der obersten Geschoßdecke auf den in der OIB-RL6 geforderten U-Wert von 0.20 W/m<sup>2</sup>K. Die Verpflichtung entsteht im Rahmen von anzeigen- oder bewilligungspflichtigen „ohnehin“ Maß-

<sup>3</sup> Mit der EnEV-Novelle 2013 ist der Ordnungswidrigkeitstatbestand nun gegeben

<sup>4</sup> Siehe [http://www.enev-siehe online.org/enev\\_2009\\_volltext/enev\\_2009\\_10\\_nachruestung\\_anlagen\\_und\\_gebaeude.htm](http://www.enev-siehe online.org/enev_2009_volltext/enev_2009_10_nachruestung_anlagen_und_gebaeude.htm), Stand, 18.08.2013; Zur Frage der Umsetzung durch die Länder siehe: [http://www.enev-online.org/enev\\_2009\\_energieausweis/altbau\\_enev\\_pflicht\\_nachruesten\\_heizung\\_decke\\_dach\\_armaturen\\_rohre.htm](http://www.enev-online.org/enev_2009_energieausweis/altbau_enev_pflicht_nachruesten_heizung_decke_dach_armaturen_rohre.htm), Stand, 18.08.2013

<sup>5</sup> Quelle: [http://www.kea-bw.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/EWaermeG%20und%20EEWaermeG.pdf](http://www.kea-bw.de/fileadmin/user_upload/pdf/EWaermeG%20und%20EEWaermeG.pdf), Stand 18.08.2013

nahmen am Gebäude. Ausgenommen von der Regelung sind allerdings Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem müssen sich die erforderlichen Aufwendungen durch die erzielten Einsparungen in angemessener Frist erwirtschaftet lassen.

## 3.7 Best Practice Beispiele

### 3.7.1 Assanierungsförderung in der Steiermark

Als effiziente Sanierungsförderung hat sich nach eigenen Angaben die Assanierungsförderung in der Steiermark bewährt (Interview Kristan, 6.11.2012). Unter Assanierung versteht man das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes (30+ Jahre) am selben Standort (mind. 50% der bisherigen Nutzfläche wird neu bebaut). Das Objekt muss in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 liegen (Assanierungsgebiet). Diese Förderschiene wurde gesetzlich im Juli 2011 eingeführt, mit den ersten budgetwirksamen Förderfällen im Jahr 2012 (3 Ansuchen mit 31 betroffenen Wohnungen). Die Förderschiene ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Vorlage eines detaillierten Assanierungskonzeptes einschließlich Grundstücksbeurteilung,
- Gutachten der Bautechnik-Abteilung kennzeichnet das Vorhaben als im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes,
- Schaffung von mindestens 3 Wohnungen (jeweilige Wohnnutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> bzw. maximal 150 m<sup>2</sup>),
- Förderungswerber muss Eigentümer oder Bauberechtigter sein
- Positive Begutachtung am Sanierungs-Wohnbautisch
- Durchführung der Abbruch- und Bauarbeiten erst nach schriftlicher Zustimmung der FA Energie und Wohnbau
- Erfüllung von Mindestanforderungen an die thermische Qualität der Bauteile.

Die Förderung besteht analog zur „kleinen Sanierungsförderung“ in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen im Ausmaß von 15% zu Bankdarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Pro Wohnung können maximal € 50.000 bezuschusst werden. Gleichzeitig, und hier liegt der besondere Vorteil, können die Investitionskosten im Bereich der Einkommenssteuer mit der kurzen AfA (15 Jahre) statt der sonstigen 67 Jahre geltend gemacht werden, was einen starken Investitionsanreiz ausmacht. Der Hauptmietzins ist über 15 Jahre mit dem (ohnehin hohen) Richtwert für die Steiermark begrenzt (2012: € 7,11 m<sup>2</sup>).

### 3.7.2 Kauf mit Gesamtsanierung in Niederösterreich

Der Eigentümerwechsel älterer Eigenheime ist der Zeitpunkt, zu dem viele neue Besitzer finanziell und organisatorisch bereit sind, umfassende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Daher ist der Eigentümerwechsel ein optimaler Zeitpunkt, mit der Sanierungsförderung anzusetzen. In Niederösterreich gibt es eine spezielle Förderschiene „Kauf mit Gesamtsanierung“ (§ 19 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie) Werden in einem neu erworbenen Eigenheim thermische Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt, kann der Ankauf zusätzlich gefördert werden. Diese Förderung erfolgt mit einem 3%igen Zuschuss zu einem Darlehen in der Höhe von höchstens € 20.000 auf

die Dauer von zehn Jahren. Der Ankauf darf höchstens drei Jahre vor Antragstellung um Förderung der thermischen Gesamtsanierung liegen. Der Förderbetrag wird zu den förderbaren Sanierungskosten addiert. Diese Art der Förderung entfaltet auch eine gute Wirkung gegen die Verhüttelung, da sie Junghaushalte zur Nutzung des Altbestandes animiert. Jährlich werden in Niederösterreich rund 700 Fälle dieser Förderungsschiene vergeben (Interview Frank, 12.10.2012).

### **3.7.3 Frei wählbare Darlehenslaufzeit in Salzburg**

Um eine nachhaltige Förderungsstruktur aufzubauen, hat Salzburg die Förderung des Neubaus und der Sanierung über den Wohnbaufonds auf die Darlehensvergabe ausgerichtet. Im Sanierungsbereich ist Salzburg hier die Ausnahme, denn die meisten Bundesländer fördern Sanierungen über Annuitätenzuschüsse oder verlorene Zuschüsse. Gute Erfahrungen hat Salzburg mit der vom Kunden frei wählbaren Darlehenslaufzeit gemacht (Interview Vilsecker, 23.10.2012). Das Sanierungsdarlehen wird mit 1% verzinst und kann nach Wahl des Förderungswerbers auf 5, 10 oder 15 Jahre ausgelegt sein. Nach Maßgabe der dafür zur Verfügung stehenden Wohnbauförderungsmittel ist das Darlehen bei umfassenden energetischen Sanierungen unverzinslich. Die sehr niedrige Verzinsung und die wählbare Laufzeit machen die Förderungsschiene auch für Bezieher niedriger Einkommen zugänglich (s. Kap. 3.6.9).

### **3.7.4 Etappenweise umfassende Sanierung**

Durch effizient aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen können in Summe gleiche Effekte erzielt werden wie durch umfassende Sanierungen in einem Zug. Der Vorteil ist jedoch, dass sich Haushalte finanziell und organisatorisch besser auf eine etappenweise Umsetzung einstellen können. In Vorarlberg wird eine effiziente Förderung der umfassenden Sanierung in Stufen vorgezeichnet. Bei der Einführung der Sanierungsberatung wurde das Sanierungskonzept mit € 1.200 bei Eigenheimen, € 2.000 im großvolumigen Bereich (Gesamtobjekt) gefördert. 2011 wurde auf € 800 + € 400 bei Umsetzung der Maßnahmen reduziert, um zu verhindern, dass damit nur der Energieausweis, aber keine konkreten thermischen Maßnahmen, finanziert werden. Damit sind die Kosten eines Sanierungskonzepts weitgehend abgedeckt. Die richtige Reihenfolge der Einzelmaßnahmen ist ein wesentlicher Teil des Konzepts (Interview Hinteregger, 22.10.2012). Auch in der Steiermark wird bei der Vorortberatung durch die Energieberater (Netzwerk Energieberatung) ein Konzept erstellt, das vorgibt, in welcher Reihenfolge vernünftigerweise zu sanieren ist (Interview Jilek, 16.1.2013). Ein umfassende Sanierung durch ein geplantes Step-by-Step gefördert umsetzen zu können, sollte in die Wohnbauförderungsbestimmungen aller Bundesländer Einzug nehmen (s. Empfehlung 2 , S. 191).

### **3.7.5 Erfolgreiche Maßnahmen der Bewusstseinsbildung**

Obwohl finanzielle Anreize über Förderungen ein wichtiger Motivator für Sanierungsmaßnahmen darstellen, sind Maßnahmen der Bewusstseinsbildung in allen Bundesländern als ebenso wichtige Voraussetzungen beschrieben worden.

Medienkooperationen wurden als wichtige Werbe- und Informationsmaßnahmen in allen Bundesländern erwähnt. In Niederösterreich wurde eine massive Kampagne in Kooperation Wohnbauförderung, Raiffeisen und ORF NÖ gesetzt. Die Kampagne wurde gleichzeitig in Radio und Fernsehen geschaltet, bewusst wurde auch auf die gleichzeitige Bewerbung von Landesförderungen und des Sanierungsschecks geachtet (Interview Frank, 12.10.2012). In Vorarlberg hatten 2009 die Neuauflage der Wohnbaufibel und deren massive Bewerbung in den Printmedien dazu beigetragen, dass die Sanierungsförderungsschienen breiten Bekanntheitsgrad erlangten (Interview Hinteregger, 22.10.2012). In Wien spielt die Bewerbung eine geringere Rolle, denn in der umfassenden Sanierung von Wohngebäuden handelt es sich in der Regel um eine Zielgruppe, die die Aktivitäten des Wohnfonds nicht erst über die Medien findet. In Wien ist die Sanierungsförderung des Fonds durchaus bekannt (Interview Lehner, 3.12.2012). Bezirksveranstaltungen und Messe-Auftritte (Frühjahrsmesse, „Häuslbauermesse“) sowie diverse Vorträge in Kooperation mit z. B. Banken sind in Tirol wichtige Maßnahmen der Bewusstseinsschaffung (Interview Flatscher, 23.10.2012).

Der Energieausweis ist als Kommunikationsmedium sehr wichtig. Dadurch erkennt der Kunde, dass manche Maßnahmen, gar nicht so viel bringen wie gedacht. Beispielsweise wäre die Isolierung der obersten Geschoßdecke günstiger und effizienter als der Fenstertausch. Durch den Energieausweis und die Vorlage des Gesamtkonzepts wird zusehends gesamtheitlich gedacht (Interview Frank, 12.10.2012). In der Steiermark wird der Sanierungsratgeber sehr gut angenommen. Hier steht nicht im Vordergrund, welche Förderungen zur Verfügung stehen, sondern wie man saniert und welche Einsparungen erzielbar sind (Interview Kristan, 6.11.2012). Der Ratgeber wird von der Wirtschaft finanziert. Er liegt in allen steirischen Gemeinden und Beratungsstellen auf und kann vom Wohnbauserver heruntergeladen werden. Banken spielen eine große Rolle als Multiplikatoren. Sie holen sich alle Informationen von der Wohnbauförderungsabteilung, um ihre Beratungen mit Finanzierungsschwerpunkt machen zu können (Interview Kristan, 6.11.2012).

Auch für Niederösterreich sind Banken besonders wichtig Kooperationspartner in der Vermittlung möglicher Förderungen, weil die Förderung über Bankdarlehen abgewickelt wird und sich die Kunden zuerst an Banken wenden. Sehr wichtig sind dort Initiativen wie z. B. der Energiespartag, der sich eines großen Zuspruchs erfreut (Interview Frank, 12.10.2012). In Salzburg betreibt das Institut SIR massive Öffentlichkeitsarbeit für die Wohnbauförderungsstelle. Es erstellt Folder und Informationsmaterial, nimmt an fachspezifischen Messen teil, organisiert Veranstaltungen und schaltet auch Werbungen in Printmedien (Interview Vilsecker, 23.10.2012). In Vorarlberg wurden gute Erfahrungen im Rahmen von Einzelinitiativen gemacht, z. B. im Programm der E5-Gemeinden („Energieeffiziente Gemeinden“, vom Energie-Institut entwickelt und betrieben, zur Erreichung des Ziels von Energie-Autonomie) oder bei Thermographieaktionen (Interview Hinteregger, 22.10.2012). In Wien hat der Wohlfonds großen Erfolg mit Informationsveranstaltungen gehabt: Ganz gezielt wurden Bauträger, Hausverwaltungen mit Schwerpunkt WEG und Genossenschaften kontaktiert (Interview Lehner, 3.12.2012). Problematisch ist in Wien jedoch, dass es aktuell einen großen Rückstau bei den Sanierungsförderungs-Anträgen gibt.

### 3.7.6 Leuchtturmprojekte

Was in der großvolumigen thermischen Sanierung alles möglich ist, wurde in Österreich durch sehr erfolgreiche Leuchtturmprojekte vorgezeigt. Eine Schlüsselrolle spielte dabei die Bundeszusatzförderung „Haus der Zukunft“. Schwerpunkte dieses Forschungsprogramms waren die Entwicklung und Markteinführung von Niedrigenergiebauweisen und Passivhausstandard in Neubau und Sanierung, sowie die vermehrte Nutzung ökologischer Baustoffe und nachwachsender Rohstoffe im Bauwesen. Zwischen Ende der 1990er Jahre und 2009 wurden 300 Forschungs- und Implementierungsprojekte finanziert (s. Dankl et al. 2012; IIBW 2013).

Die wissenschaftlichen Grundlagen des Passivhausstandards und die Umsetzung in Demonstrationsprojekten in Wohn- und Dienstleistungsgebäuden waren seit Beginn Schwerpunkte von HdZ-Ausschreibungen. Nach Auslaufen des Programms „Haus der Zukunft“ wurde 2008 das Nachfolgeprogramm „Haus der Zukunft Plus“ mit dem Schwerpunkt „vom Null-Energie-Haus zum Plus-Energie-Haus“ gestartet und in dessen Rahmen mittlerweile vier weitere Ausschreibungen durchgeführt. Mit zahlreichen theoretischen und angewandten Arbeiten bereitete das Programm „HdZ Plus“ den Boden für das Plus-Energie-Haus auf. Die langfristige Vision der Ausschreibung „HdZ Plus“ ist es, dass das Gebäude in der Betriebsphase vom Verbraucher zum Lieferanten von Energie („Plus-Energie-Haus“) wird. In den vorangegangenen Programmen wurde gezeigt, in wie hohem Maße sich der Gebäudebestand zur Energieerzeugung eignet (Solar, Geothermie, KWK etc.), dass die hierfür erforderlichen Technologien vorhanden sind und in ein Gesamtkonzept integriert werden können.

HdZ unterstützte aber auch die Entwicklung alternativer Ansätze, z. B. das „Sonnenhaus“ (Sölkner et al. 2013), und natürlich die Weiterentwicklung von Gebäuden zu Plus-Energie-Häusern. Einen aktuellen Überblick über HdZ-Aktivitäten bietet die Publikation „55 Demonstrationsgebäude und Leitprojekte“ (Dankl et al. 2012).

Eine Vielzahl an Leuchtturmprojekten wurde von gemeinnützigen Bauvereinigungen umgesetzt, wobei sehr hohe Ansprüche durch eine Kombination von Förderungen erreicht werden konnten: Sanierungsdarlehen der Bundesländer, Haus der Zukunft Zuschuss, Zuschuss des Klima- und Energiefonds, zusätzliche Länder- und Gemeindeförderungen. Die umfassende Sanierung des Wohnhauses im Diestelweg in Graz durch die GIWOG, sowie das Projekt Roofjet in der Wissgrillgasse in Wien sind gut dokumentierte Beispiele (s. Amann, Mundt & Hüttler, 2012).

Der klima:aktiv Gebäudestandard zielt auf die Planung, Umsetzung und Bewertung von neu zu errichtenden und zu sanierenden Wohn- und Dienstleistungsgebäuden. Er zeichnet Gebäude aus, die besonders hohen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, ökologischer Qualität, Komfort und Ausführungsqualität entsprechen und ist damit Grundlage für andere Förderungen, z. B. bestimmte Wohnbauförderschienen einzelner Bundesländer oder bestimmter Förderstufen der Mustersanierung des Bundes. Der klima:aktiv Standard ist in zahlreichen Regierungsdokumenten der 2000er Jahre festgeschrieben, u.a. in der Klimastrategie 2007 sowie in der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008. Ihm kommt damit wesentliche Bedeutung bei der Verbreitung und Qualitätssicherung von umfassenden thermischen Sanierungen v.a. im großvolumigen Bereich zu. Schwerpunkte sind die Qualität der Infrastruktur, wirtschaftliche Transparenz, hohe Energieeffizienz, die Nutzung erneuerbarer Ener-

gieträger, der Einsatz ökologischer Baustoffe, thermischer Komfort und die Qualität der Bauausführung. Die klima:aktiv Gebäudedatenbank beinhaltet bereits mehr als 1.000 Demonstrationsprojekte und Praxisbeispiele.

### **3.8 Potenziale und Empfehlungen**

Energieeffiziente Sanierungen erreichen aus verschiedenen Gründen nicht das wünschenswerte Ausmaß. Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Wohnbauförderung auf Basis der umfassenden Wirkungsanalyse sind im Kapitel 6. Zusammengefasst.

## 4. Wirkungsanalyse der baubezogenen Energieberatung

### 4.1 Befragung der KundInnen der Energieberatung

Im Rahmen des vorliegenden Projekts wurde eine quantitative Befragung von KundInnen der baubezogenen Energieberatung in den Bundesländern Niederösterreich, Steiermark und Tirol durchgeführt. Die Befragung dient einerseits zur Bewertung der erbrachten Beratungsleistung und gibt gleichzeitig Aufschluss über die Zielgruppe der KundInnen. Die Befragung wurde anhand eines standardisierten Fragebogens im Zeitraum Oktober 2012 bis März 2013 durchgeführt. Zielpersonen der Befragung waren Personen, die in den vergangenen 1,5 Jahren eine Energieberatung zu ihrem Gebäude (Sanierungsberatung oder Neubauberatung) in Anspruch genommen haben.

Befragt wurden KundInnen, die eine Sanierungsberatung (z. B. Poolberatung Vor-Ort in Niederösterreich, Vor Ort Beratung in Tirol oder VOR-ORT Energiecheck PLUS Beratung in der Steiermark) oder eine Neubauberatung in Anspruch genommen haben.

Je nach Bundesland wurde die Befragung etwas unterschiedlich durchgeführt:

- In Niederösterreich wurde der Fragebogen Anfang Dezember an ca. 1.000 Personen verschickt, die innerhalb des Jahres vor Versenden eine Vor-Ort-Beratung für die Sanierung in Anspruch genommen hatten. Der Rücklauf betrug 78 Fragebögen.
- In der Steiermark wurde der Fragebogen ab Mitte November in Papierform versendet. Von den 900 ausgesendeten Fragebögen wurden 205 beantwortete Fragebögen zurückgesendet.
- In Tirol wurde der Fragebogen in den Tiroler EBS-Manager eingespielt und ab Mitte Oktober versendet. Der Rücklauf betrug 65 Exemplare. Alle abgeschlossenen Beratungen vom Vormonat wurden am 15.-20. im Folgemonat verschickt, bei allen Personen mit Mailadresse per Mail, bei den anderen per Post. An KundInnen von Beratungen aus dem Zeitraum davor wurden keine Fragebögen versendet, da wegen des routinemäßigen Feedbackbogens in Tirol eine Doppelbefragung vermieden werden sollte.

Die Befragung der KundInnen umfasste folgende Themenbereiche:

- Soziodemografische Merkmale der BeratungskundInnen
- Ausgangssituation Gebäude
- Besitzdauer, Gebäudealter und geplante Investitionen
- Motive und deren Veränderung durch die Beratung
- Anreizsysteme über Förderung und Bereitschaft für die Umsetzung von Maßnahmen
- Empfehlungen und Umsetzungen von energetischen Maßnahmen im Projekt
- Informationsquellen und Zufriedenheit mit der Beratung
- Inanspruchnahme von Förderungen
- Wichtigkeit von Themenbereichen im Alltag

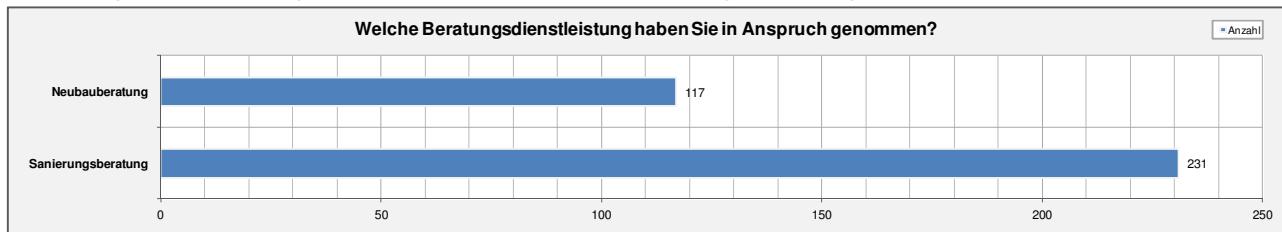
Der Fragebogen umfasste 25 überwiegend standardisierte Fragen, die von den KundInnen ausgefüllt werden mussten. Die folgende Auswertung zeigt die wesentlichsten Ergebnisse der KundInnenbefragung.

## 4.2 Auswertung der KundInnenbefragung

Im Rahmen der Befragung wurden in den drei Bundesländern Tirol, Steiermark und Niederösterreich insgesamt 348 KundInnen befragt. Diese teilen sich folgendermaßen auf:

- 117 KundInnen der Neubauberatungen
- 231 KundInnen der Sanierungsberatungen

Abbildung 17: Verteilung zwischen Neubau- und SanierungsberatungskundInnen; n=348

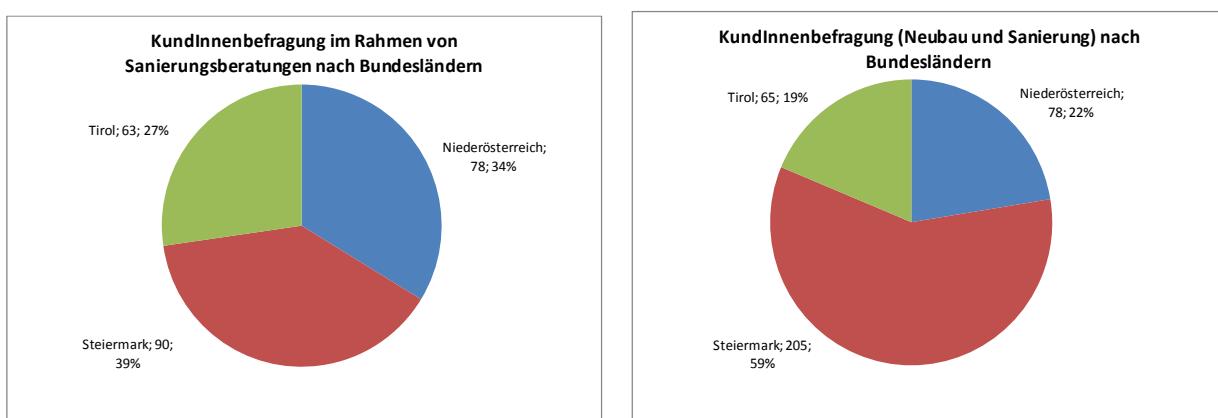


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Die Fragebögen aus der Neubauberatung kommen fast ausschließlich (115 von 117 Fragebögen) aus der Steiermark. Dabei handelt es sich um Beratungen, die von der Wohnbauförderung verpflichtend vorgeschrieben sind. D.h. das sind verpflichtende Beratungen für den Bereich Neubau (EFH bzw. 2-Familienhaus), die bei einer anerkannten Energieberatungseinrichtung durchgeführt werden müssen, damit die Wohnbauförderung in Anspruch genommen werden kann. Diese Beratung ist in der Steiermark kostenpflichtig (€ 430,-) und dient vor allem der technischen Überprüfung und der Überprüfung des Energieausweises.

Die Verteilung der ausgewerteten Fragebögen nach Bundesländern ergibt daher ein sehr unterschiedliches Bild nach Neubau- und SanierungskundInnen. Die Verteilung der SanierungskundInnen ist annähernd gleich zwischen den Bundesländern. Werden die NeubaukundInnen mitberücksichtigt, so liegt der Anteil der Befragungen aus der Steiermark bei fast 60%. In der Auswertung der Befragung wurden daher immer beide Gruppen getrennt dargestellt, wobei der Schwerpunkt der Analyse bei den SanierungskundInnen liegt.

Abbildung 18: Verteilung der ausgewerteten Fragebögen Sanierung und Neubau und nach Bundesländern



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

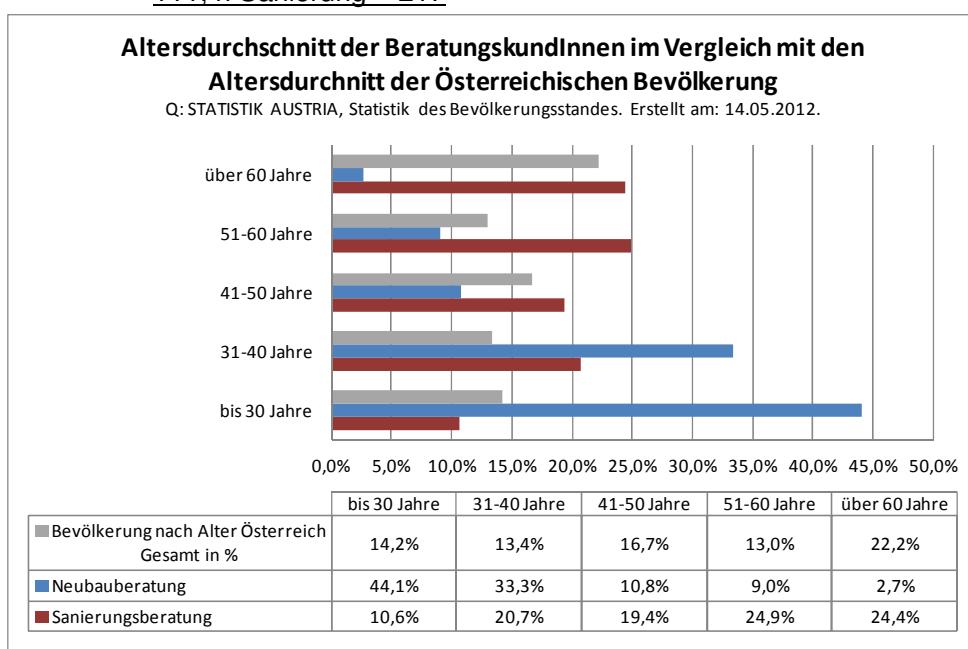
## 4.2.1 Soziodemografische Merkmale der BeratungskundInnen

Mithilfe der Angaben aus der KundInnenbefragung können die Neubau- und SanierungskundInnen soziodemografisch charakterisiert werden. Dabei zeigt sich, dass zwischen den Neubau- und SanierungskundInnen vor allem altersmäßig große Unterschiede bestehen: NeubaukundInnen sind wesentlich jünger als SanierungskundInnen. Rund die Hälfte der SanierungskundInnen ist älter als 50 Jahre, wohingegen der Anteil der NeubaukundInnen in dieser Altersgruppe bei nur knapp 11% liegt. Je jünger die BeratungskundInnen sind, desto eher sind auch Frauen unter den BeratungskundInnen anzutreffen. Der Anteil der Pensionisten unter den SanierungskundInnen ist überdurchschnittlich hoch, korreliert aber gut mit dem Alter der KundInnen. Bezogen auf die Haushaltsform sind Zweipersonenhaushalte mit Kindern bzw. ohne Kinder annähernd gleich stark vertreten (jeweils zu rund einem Drittel). Bei den BeratungskundInnen sind Personen mit mittlerem und hohem Bildungsabschluss überrepräsentativ im Vergleich zu Gesamtösterreich vertreten. Rund ein Viertel der SaniererInnen sind bereits in Pension.

### 4.2.1.1 Altersverteilung

Die Altersverteilung bei den BeratungskundInnen zeigt einen wesentlichen Unterschied zwischen Sanierungs- und Neubauberatungen. Mehr als 77% der NeubauberatungskundInnen sind jünger als 40 Jahre und nur rund 11% dieser KundInnen kommen aus den Altersklassen der über 51 jährigen (9% sind in der Altersklasse 51-60 Jahre, 2,7% sind in der Altersklasse über 60 Jahre). Bei den Sanierungsberatungen sind die Altersklassen gleichmäßiger verteilt, wobei rund die Hälfte der SanierungskundInnen über 50 Jahre alt ist. Im Vergleich zum Altersdurchschnitt der österreichischen Bevölkerung zeigen sich deutliche Unterschiede: bei den NeubaukundInnen ist die Altersgruppe „unter 40 Jahre“ überdurchschnittlich stark vertreten und die Altersgruppe „über 60 Jahre“ unterrepräsentiert (Abbildung 19).

Abbildung 19: Altersverteilung von BeratungskundInnen in Neubau und Sanierung; n= 328; n Neubau = 111, n Sanierung = 217

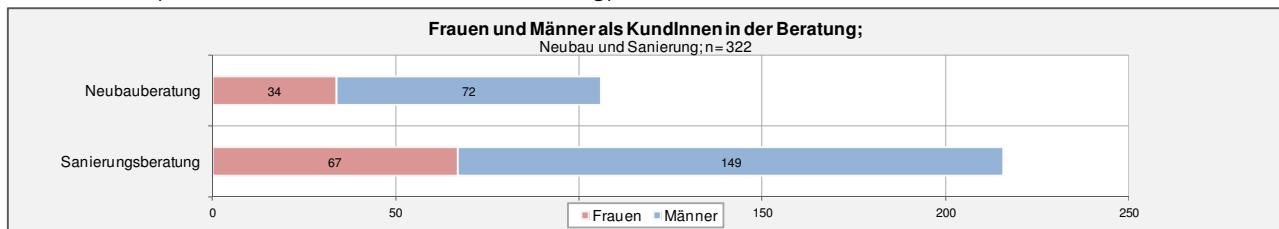


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.1.2 Frauen und Männer

In der Abbildung 20 wird die Verteilung nach Frauen und Männern aufgeschlüsselt nach Neubau und Sanierungsberatung dargestellt. Daran zeigt sich, dass unabhängig ob Neubau oder Sanierung nur rund ein Drittel der BeratungskundInnen Frauen sind. Zwischen Neubauberatung und Sanierungsberatung ist kein Unterschied bei der Verteilung nach Geschlecht zu erkennen.

Abbildung 20: Verteilung der Neubauberatungen und SanierungsberatungskundInnen nach Geschlecht (n=322; 106 Neubau, 216 Sanierung)

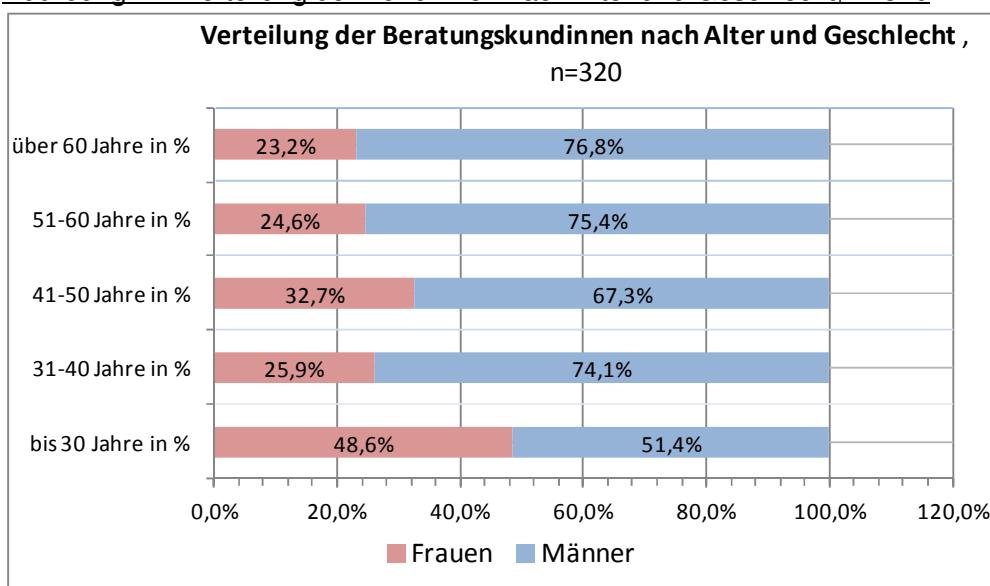


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Abbildung 21 zeigt die verschiedenen Altersgruppen der KundInnen der Beratung aufgeschlüsselt nach Frauen und Männern bezogen auf das Alter der BeratungskundInnen.

Die Prozentzahlen geben an, wie die Verteilung der jeweiligen Gruppe (Frauen und Männern) in der jeweiligen Altersstufe ist. Den höchsten Frauenanteil bei den BeratungskundInnen hat die Altersgruppe der unter 30 jährigen Personen. In dieser Altersgruppe sind Frauen (49 %) fast gleich vertreten wie Männer (51 %).

Abbildung 21: Verteilung der KundInnen nach Alter und Geschlecht, n=320

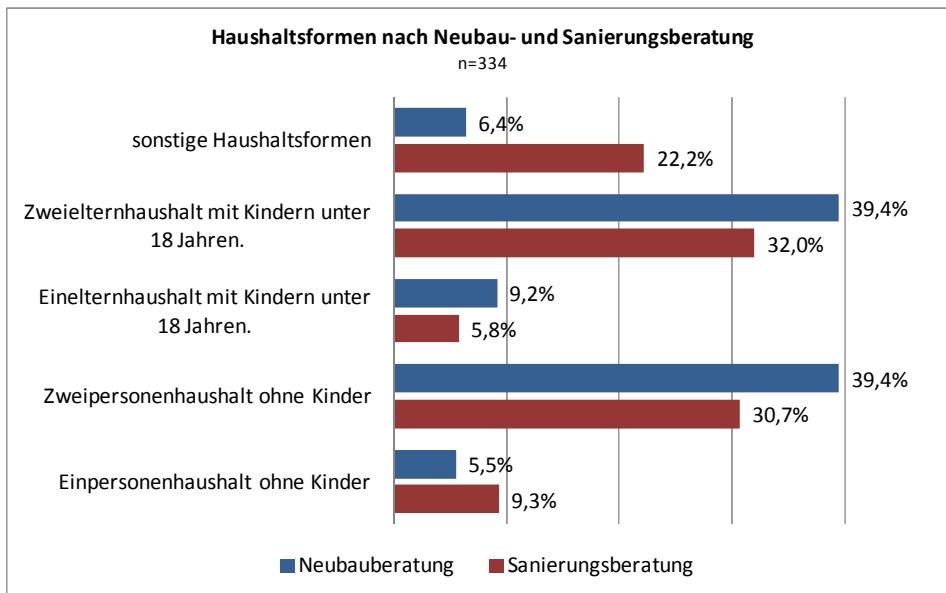


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.1.3 Haushaltsform

Die Verteilung der Haushaltsform nach Neubau- und SanierungsberatungskundInnen zeigt, dass in beiden Gruppen der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren sowie der Anteil der 2-Personenhaushalte ohne Kinder am höchsten ist. Im Neubaubereich sind diese Haushaltsformen mit rund 40% vertreten, im Sanierungsbereich mit jeweils rund einem Drittel. Singlehaushalte und AlleinerzieherInnen (Eipersonenhaushalte mit Kindern) sind mit unter 10% vergleichsweise gering vertreten bei den Beratungen.

Abbildung 22: Haushaltsformen unterschieden nach Neubau- und SanierungsberatungskundInnen (n=334)

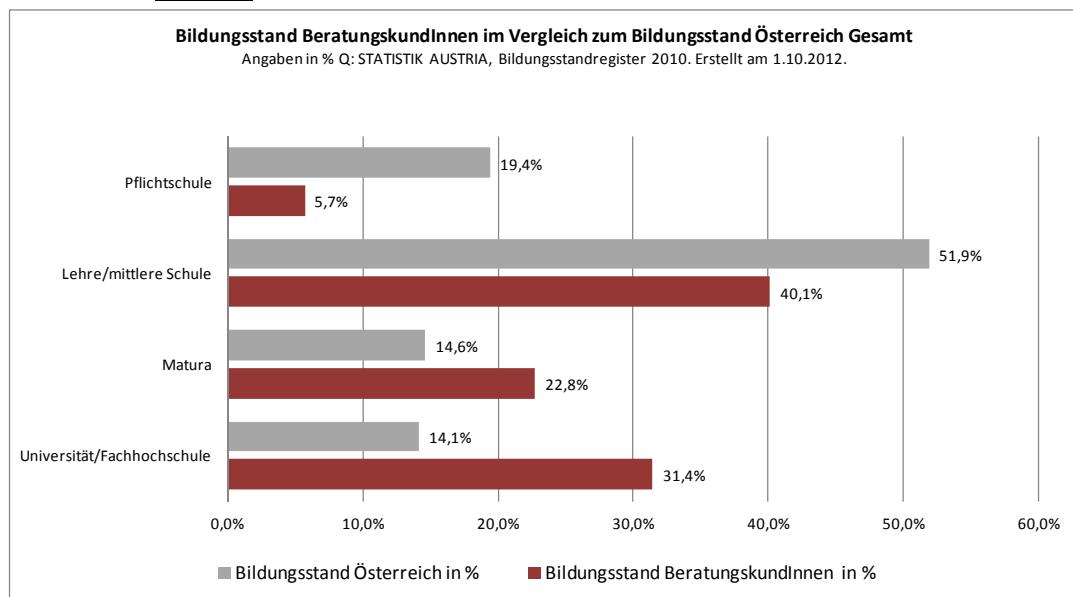


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.1.4 Bildung

Abbildung 23 zeigt die Bildungsabschlüsse der BeratungskundInnen (Neubau und Sanierung) im Vergleich mit dem Bildungsstand in Österreich gesamt. Etwas mehr als die Hälfte der KundInnen (Neubau und Sanierung) haben einen Bildungsabschluss mit Matura (23%) bzw. Universität oder Fachhochschule (31%). Damit ist die Gruppe mit mittlerem und hohem Bildungsabschluss im Vergleich zu Gesamtösterreich überrepräsentativ vertreten. Personen mit abgeschlossener Lehre sind mit 40% unter den BeratungskundInnen vertreten. Personen mit Pflichtschulabschluss sind mit 5,7% am seltensten bei den Beratungen anzutreffen.

Abbildung 23: Bildungsabschluss der KundInnen (n= 334) im Vergleich zum Bildungsstand Österreich Gesamt

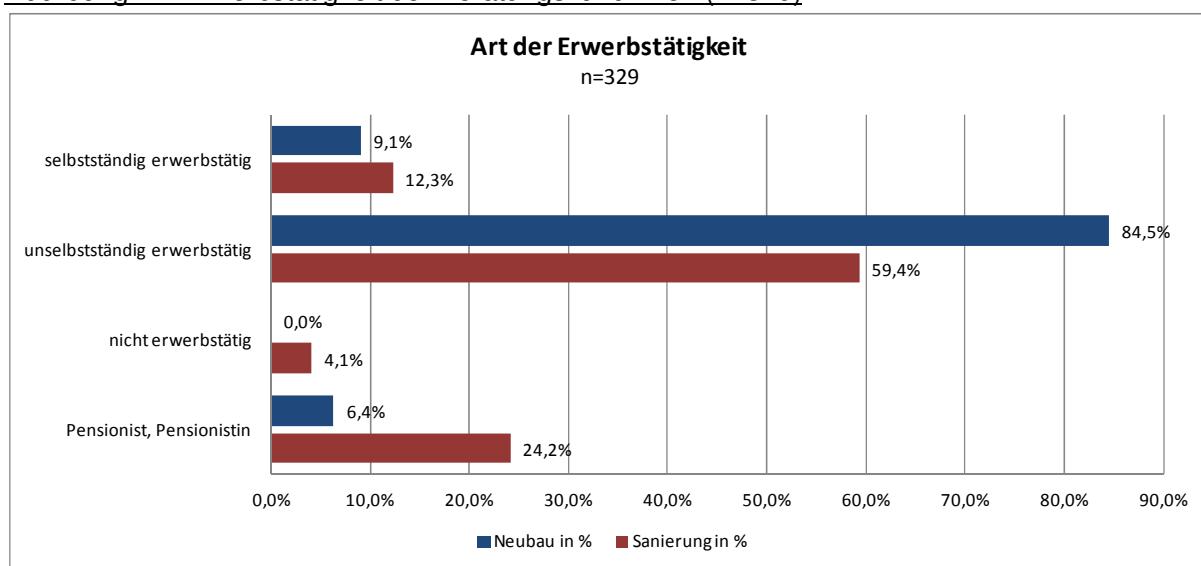


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.1.5 Art der Erwerbstätigkeit

Abbildung 24 zeigt die Verteilung der BeratungskundInnen nach Erwerbstätigkeit unterschieden nach Neubau und SanierungskundInnen. Sowohl im Neubau als auch in der Sanierung ist die Gruppe der unselbstständig erwerbstätigen Personen am größten. Von den NeubauberatungskundInnen sind 84% unselbstständig erwerbstätig und bei den SaniererInnen sind 59% unselbstständig erwerbstätig. Der Anteil der PensionistInnen liegt bei den SaniererInnen bei 24% wohingegen der Anteil der NeubakundInnen in dieser Gruppe bei nur 6% liegt. Das Alter der SanierungskundInnen (24% sind älter als 60 Jahre) spiegelt sich gut wieder bei der Erwerbstätigkeit der KundInnen.

Abbildung 24: Erwerbstätigkeit der BeratungskundInnen (n=329)

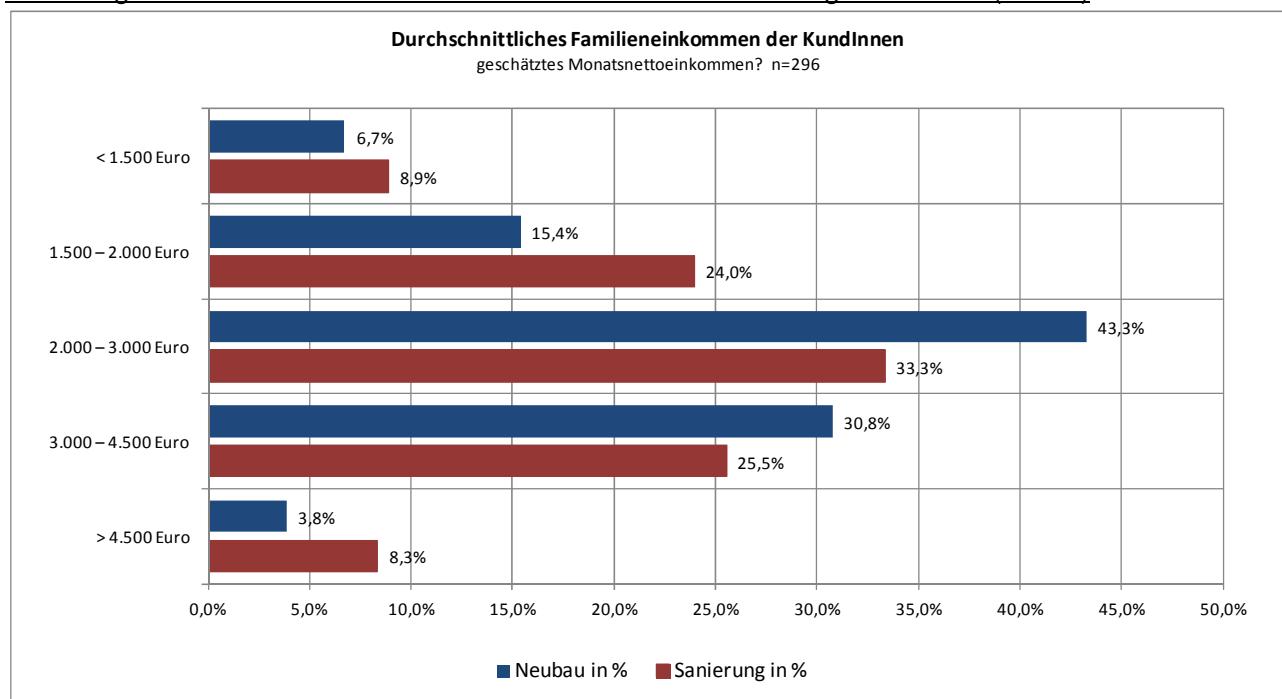


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.1.6 Einkommen

Sowohl unter den NeubaukundInnen als auch bei den SanierungskundInnen ist die Gruppe der mittleren Einkommen (€ 2.000,- – 3.000,- Familiennettoeinkommen) überdurchschnittlich häufig vertreten. Der Mittelwert beim durchschnittlich geschätzten Familieneinkommen (Monatsnettoeinkommen) liegt bei € 2.769,-. 43% der NeubaukundInnen und 33% der SanierungskundInnen geben ihr geschätztes Familiennettoeinkommen in dieser Einkommensgruppe an. Rund 27% der befragten Personen geben an, dass ihr Einkommen zwischen € 3.000,- – 4.500,- liegt, wobei hier die NeubaukundInnen mit 30% stärker vertreten sind als die SanierungskundInnen mit 25%. Ca. ein Viertel der SanierungskundInnen geben an über ein Familiennettoeinkommen zwischen € 1.500,- – 2.000,- zu verfügen.

Abbildung 25: Durchschnittliches Familieneinkommen der BeratungskundInnen (n=296)



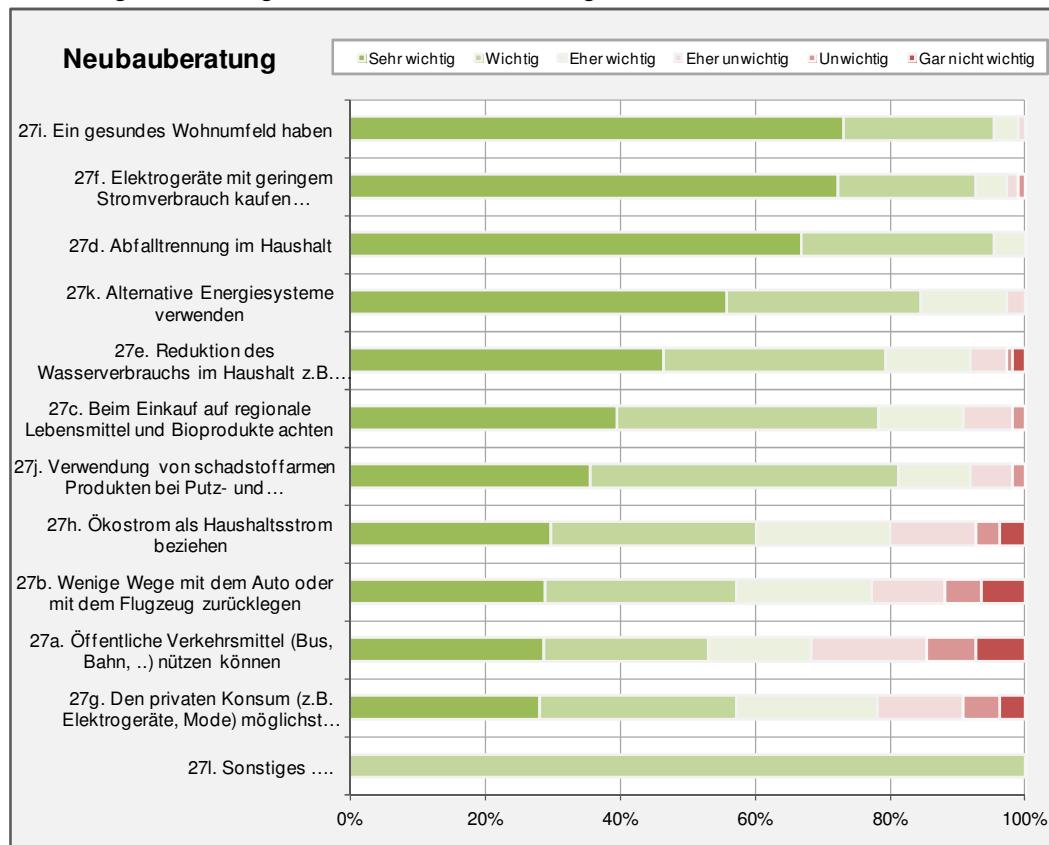
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.1.7 Wichtigkeit von Themenbereichen im Alltag

Die Reihung von Themen im Alltag nach Wichtigkeit erfolgt bei Neubau- und SanierungskundInnen in ähnlicher Reihenfolge. An oberste Stelle stehen die Themen „gesundes Wohnumfeld“, „Elektrogerät mit geringem Stromverbrauch kaufen“ und „Abfalltrennung im Haushalt“. Rund 90 % der Personen geben an, dass ihnen diese Themen sehr wichtig bzw. wichtig sind. Die NeubaukundInnen geben diesen Themen noch etwas mehr Bedeutung als die SanierungskundInnen. Am wenigsten wichtig sind die Themen „wenige Wege mit dem Auto oder Flugzeug zurücklegen“, „öffentliche Verkehrsmittel nützen können“ und „den privaten Konsum möglichst einschränken“. Allerdings werden auch diese Themen von etwas mehr als der Hälfte der befragten Personen als „sehr wichtig“ bzw. „wichtig“ eingestuft.

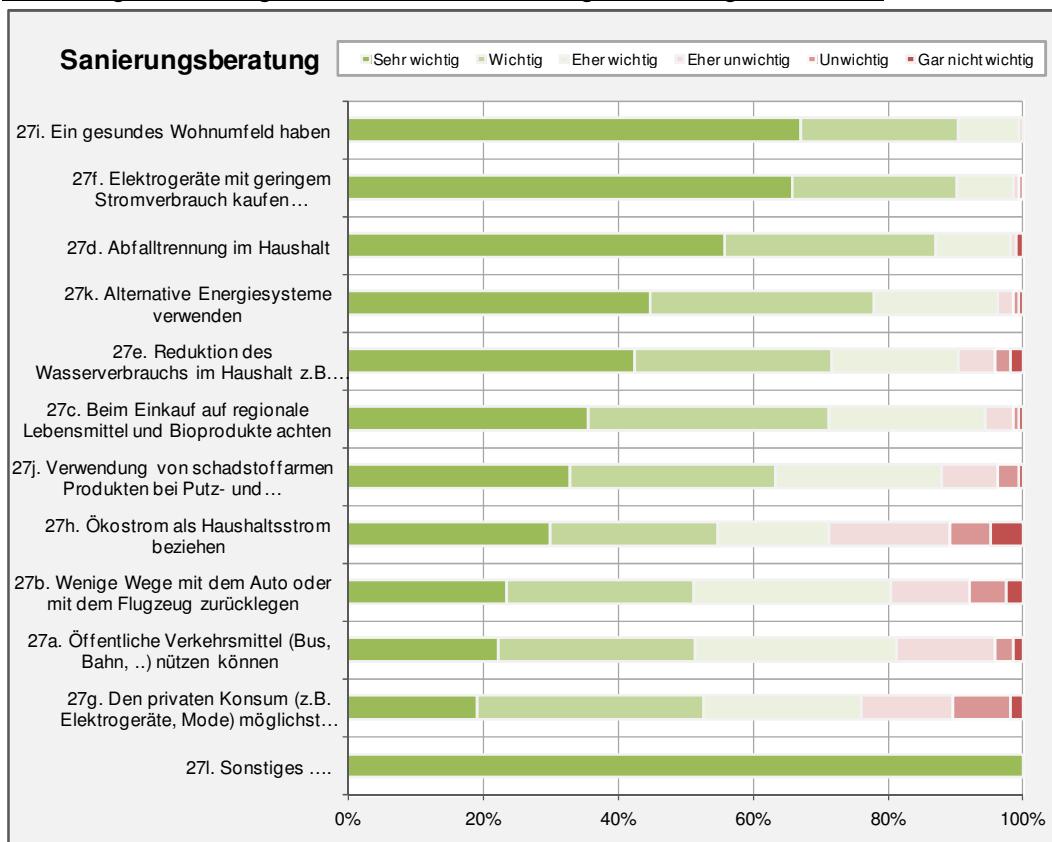
Den höchsten Anteil an Antworten zu den Kategorien „unwichtig“ bzw. „gar nicht wichtig“ geben die NeubaukundInnen dem Thema „öffentliche Verkehrsmittel nützen können“. Bei den Sanierungs-kundInnen ist dies das Thema „Ökostrom als Haushaltsstrom beziehen“.

Abbildung 26: Wichtigkeit von Themen im Alltag, NeubaukundInnen



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Abbildung 27: Wichtigkeit von Themen im Alltag, SanierungskundInnen



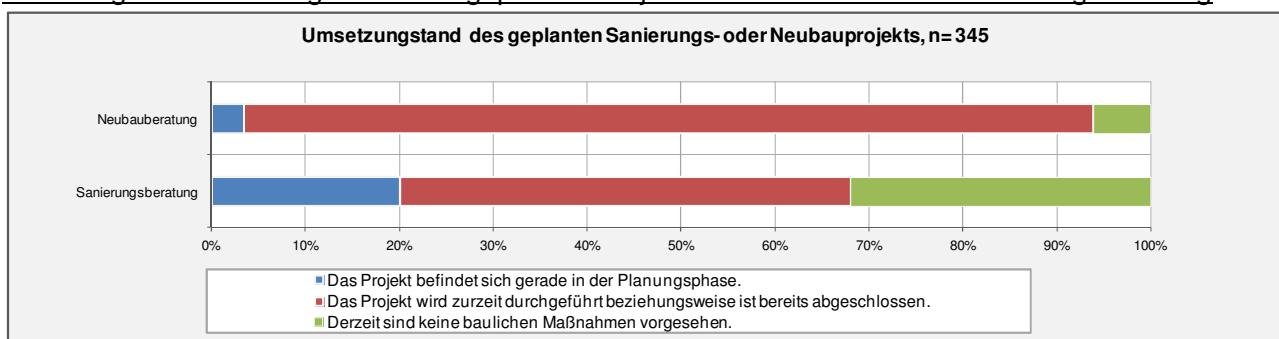
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 4.2.2 Ausgangssituation Gebäude

### 4.2.2.1 Umsetzungsgrad und Nutzung der Projekte

Zum Zeitpunkt der Beratung befindet sich der überwiegende Teil (über 90%) der Neubauprojekte bereits in der Durchführung. Die Planungsphase ist zu einem überwiegenden Teil abgeschlossen. Im Vergleich dazu befinden sich 20% der Sanierungsprojekte erst in der Planungsphase und bei rund 30% der Gebäude werden doch keine baulichen Maßnahmen umgesetzt. Angegebene Gründe hierfür sind, dass keine ausreichenden finanziellen Mittel vorhanden sind. Rund die Hälfte der Sanierungsprojekte befinden sich zum Zeitpunkt der Befragung gerade in der Durchführung.

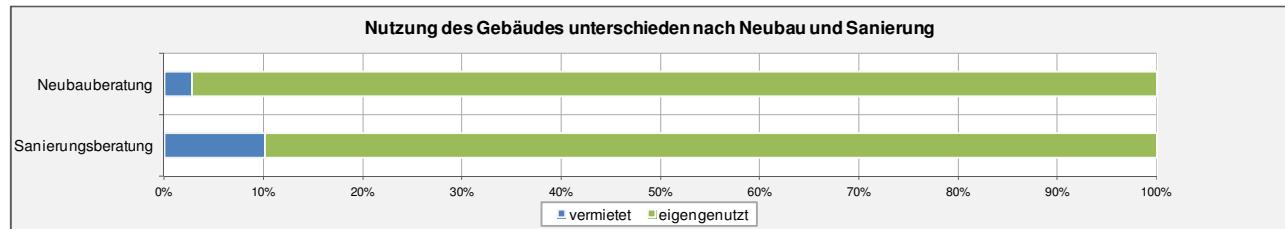
Abbildung 28: Umsetzungsstand des geplanten Projektes nach Neubau- und Sanierungsberatung



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Der überwiegende Teil der BeratungskundInnen (92%) hat vor das Gebäude selber zu nutzen. Nur 10% der KundInnen, die eine Sanierung planen, vermieten ihr Gebäude.

Abbildung 29: Nutzung des Gebäudes, n= 307

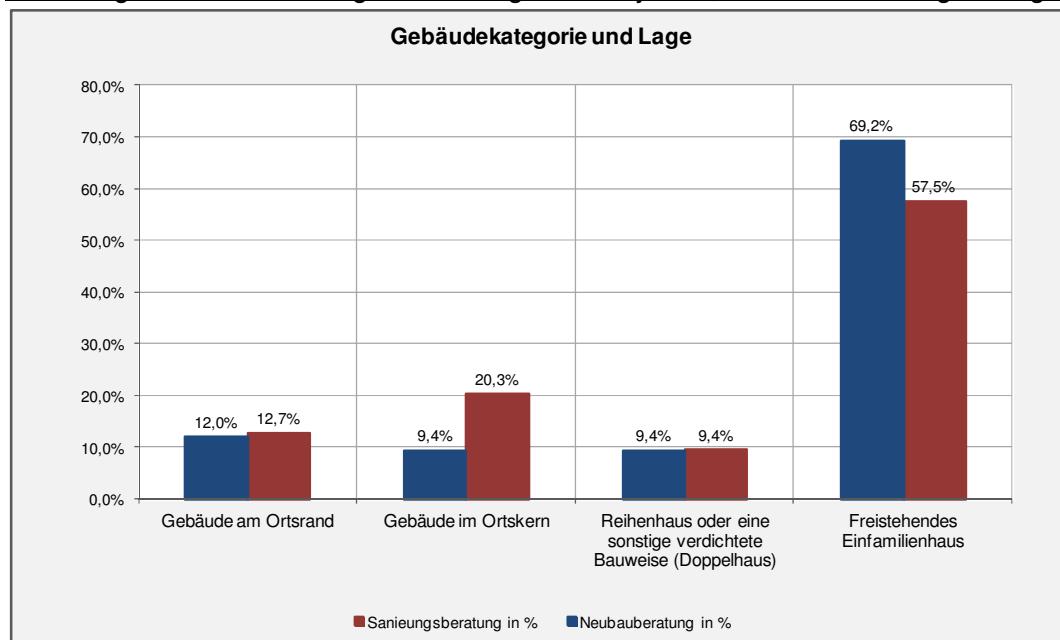


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.2.2 Gebäudekategorie und Lage

In der Befragung wurde sowohl die Gebäudekategorie als auch die Lage des Gebäudes abgefragt. Die meisten Angaben beziehen sich auf die Unterscheidung, ob es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus oder um ein Reihenhaus bzw. um eine verdichtete Bauweise handelt. Demnach ist das freistehende Einfamilienhaus jene Gebäudekategorie zu der am meisten Beratungen durchgeführt wurden. Im Neubau ist diese Gebäudekategorie etwas stärker vertreten als in der Sanierung. Rund 20% der Sanierungsprojekte sind Gebäude, die im Ortskern liegen, wohingegen bei den Neubauprojekten nur 9% diese Lage aufweisen.

Abbildung 30: Gebäudekategorie und Lage des Objektes; Mehrfachnennungen möglich



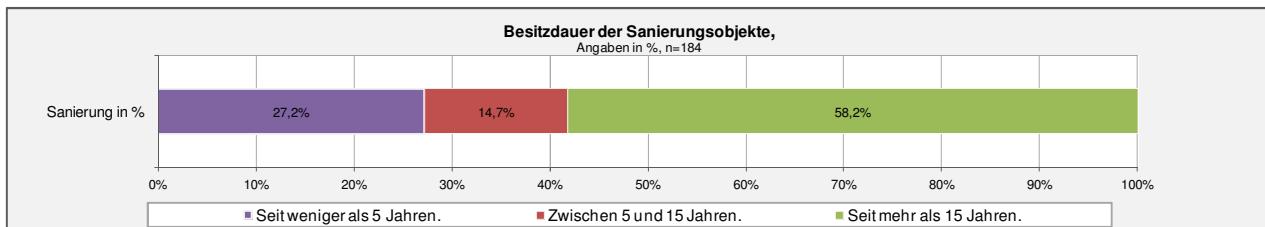
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 4.2.3 Besitzdauer, Alter und geplante Investitionen bei Sanierungsobjekten

### 4.2.3.1 Besitzdauer

Rund 60% der KundInnen (107), die eine Sanierung planen oder bereits durchführen, besitzen das Gebäude bereits länger als 15 Jahre. Knapp ein Drittel der Befragten besitzen das Haus seit weniger als 5 Jahren. Sanierungsmaßnahmen werden daher überwiegend von Personen durchgeführt, die das Gebäude schon lange besitzen oder von Personen, die das Gebäude erst vor Kurzem erworben haben.

Abbildung 31: Besitzdauer des Gebäudes; nur SanierungskundInnen; keine Mehrfachnennungen n=184

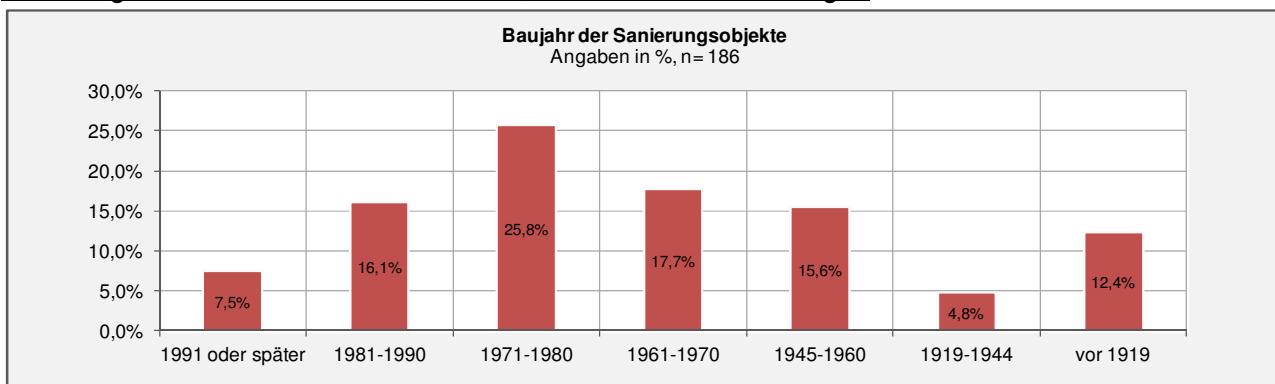


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

### 4.2.3.2 Gebäudealter

Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude wurde zwischen 1945 und 1990 gebaut, wobei rund ein Viertel dieser Gebäude in der Baualtersklasse 1971 -1980 errichtet wurde.

Abbildung 32: Alter des Gebäudes, n=186; keine Mehrfachnennungen

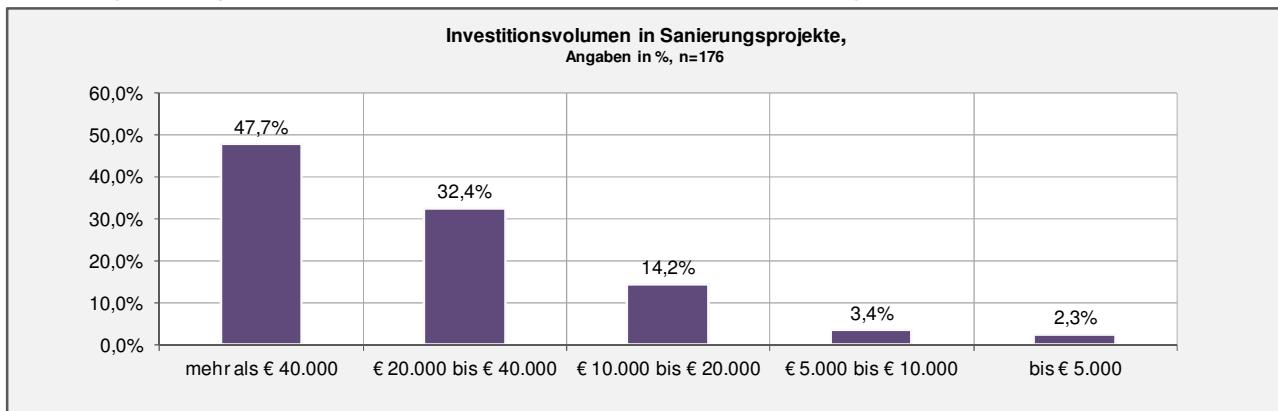


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.3.3 Geplante Investitionen, Gebäudealter und Besitzdauer

Die KundInnen wurden gefragt, wie hoch die geplante Investitionssumme in das Sanierungsobjekt ist. Demnach geben rund die Hälfte der BeratungskundInnen (47%) an, dass sie mehr als € 40.000,- in die Sanierung des Objektes investieren werden oder bereits investiert haben. Ein verschwindend geringer Anteil gibt weniger als € 10.000,- im Rahmen der Sanierung aus. Rund ein Drittel planen € 20.000,- – 40.000,- zu investieren.

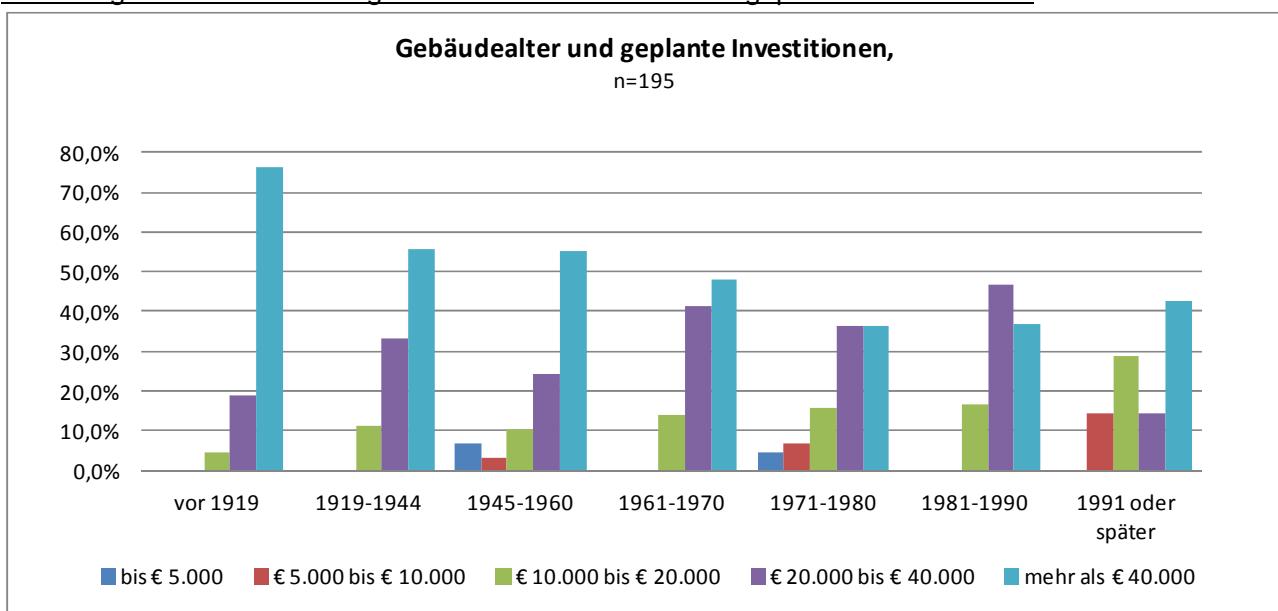
Abbildung 33: Geplante Investitionssummen, keine Mehrfachnennungen; n=176



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Die Auswertung der Themen „Gebäudealter“ und „geplante Investitionen“ zeigt deutlich, dass die geplanten Investitionen mit dem Gebäudealter steigen. Bei Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, investieren 76% der Gebäudebesitzer mehr als € 40.000,-. In der Gebäudealtersklasse 1981-1990 hingegen liegt der Anteil jener Personen, die mehr als € 40.000,- investieren, unter 40%: Knapp die Hälfte der Personen beabsichtigt, zwischen € 20.000,- und 40.000,- auszugeben.

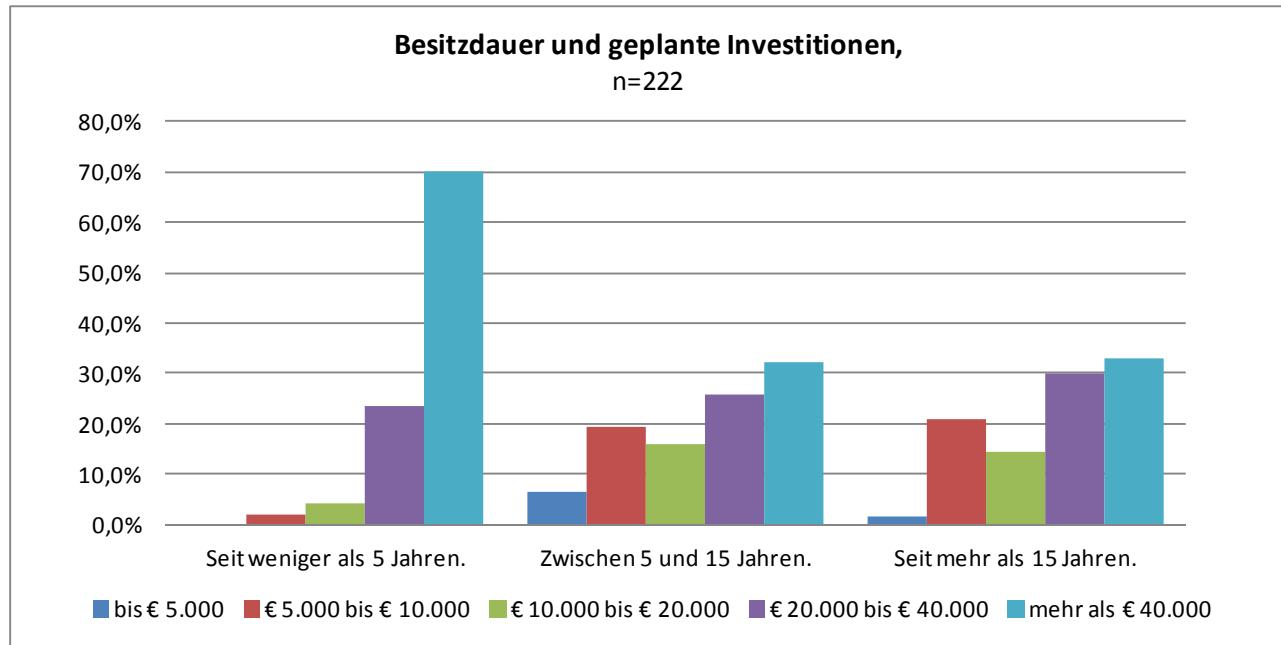
Abbildung 34: Zusammenhang zwischen Gebäudealter und geplanten Investitionen



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Die Abbildung 35 zeigt den Zusammenhang zwischen der Besitzdauer des Gebäudes und den geplanten Investitionen. Bei Personen, die ihr Gebäude weniger als 5 Jahre besitzen, ist die Bereitschaft zu größeren Investitionen deutlich höher: 70% investieren mehr als € 40.000,- im Rahmen der Sanierung.

Abbildung 35: Besitzdauer und geplante Investitionen, Angaben in Prozent



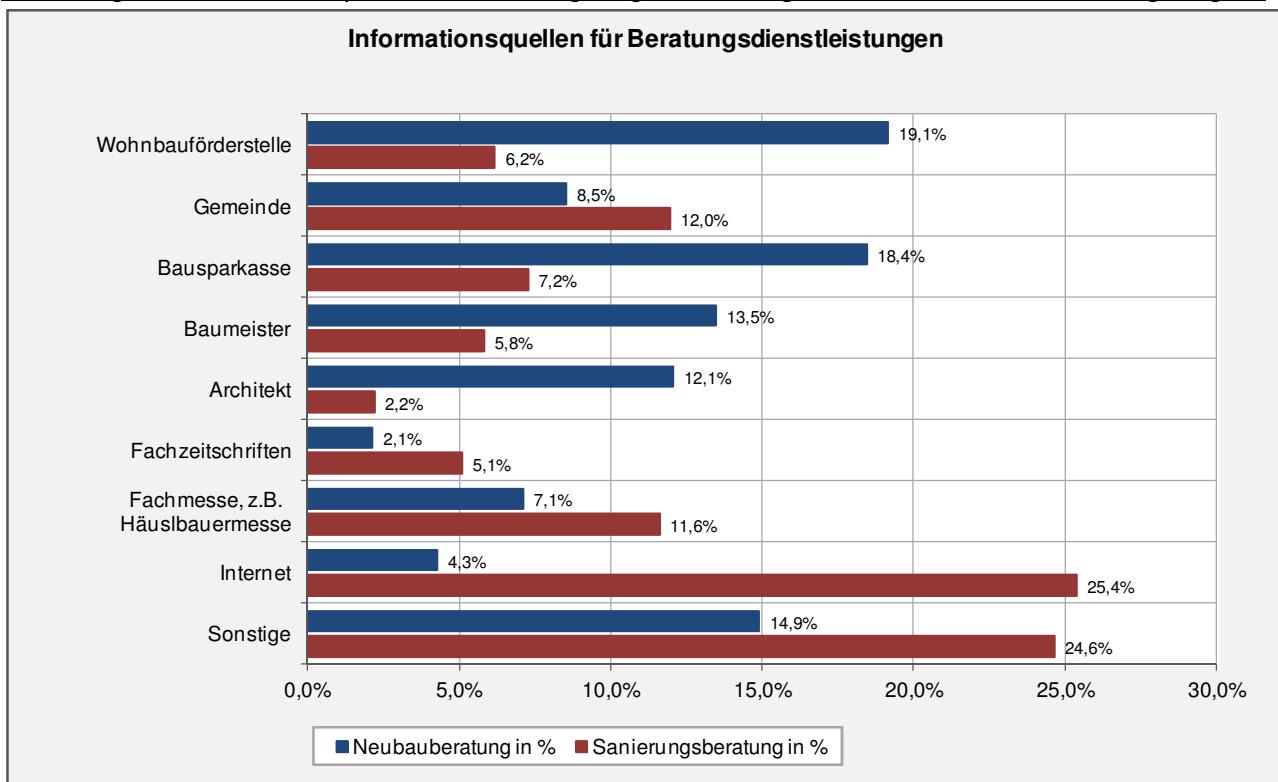
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 4.2.4 Informationsquellen und Zufriedenheit

### 4.2.4.1 Genutzte Informationsquellen für Beratungsdienstleistungen

Sowohl Neubau- als auch SanierungskundInnen haben sehr differenzierte Quellen, durch die sie von Beratungsangeboten erfahren. Für NeubaukundInnen sind die Wohnbauförderstellen und die Bausparkassen sehr relevante Informationsstellen. Jeweils knapp unter 20% der Personen geben an, durch diese Institutionen von der Beratungsmöglichkeit erfahren zu haben. An dritter und vierter Stelle werden Baumeister (13%) und Architekten (12%) genannt. Im Vergleich dazu spielen diese Institutionen bei den SanierungskundInnen eine wesentlich geringere Rolle. Nur 6 bzw. 7% geben an, durch die Wohnbauförderstelle oder die Bausparkasse vom Beratungsangebot erfahren zu haben. Für SanierungskundInnen sind das Internet (25%) und sonstige Informationsquellen (25%) wichtiger: unter dem Punkt „sonstiges“ werden häufig „Freunde / Bekannte / ArbeitskollegInnen“, „Hausbank“ oder „Vorträge“ und „Flugzettel“ genannt.

Abbildung 36: Informationsquellen zu Beratungsangeboten; Angaben in %, Mehrfachnennung möglich

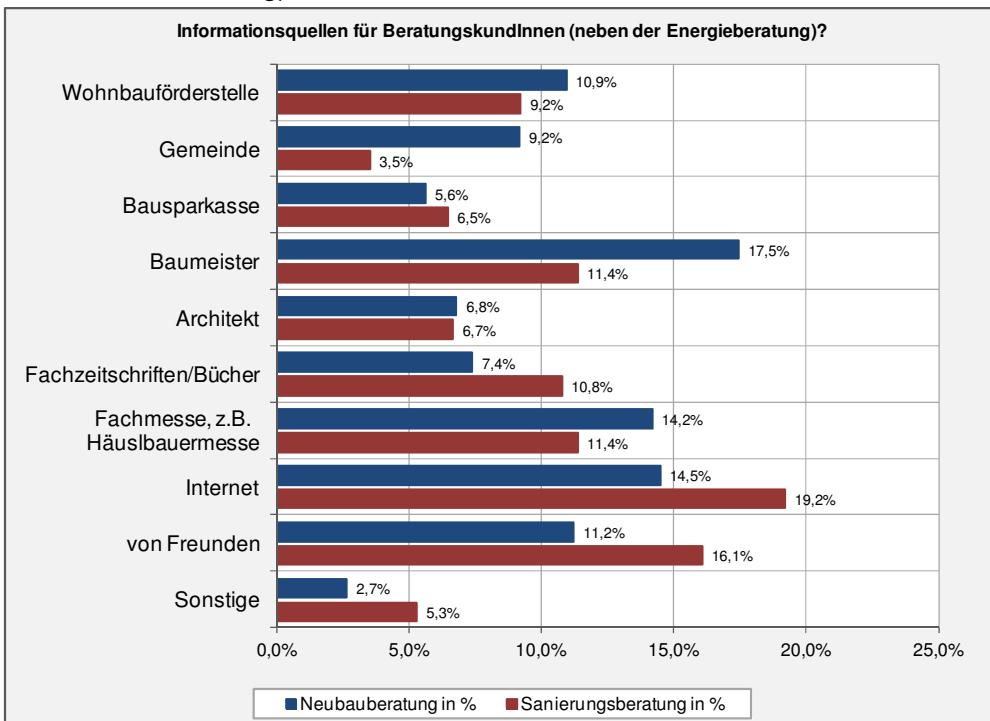


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.4.2 Genutzte Beratungsleistungen

Neben der Energieberatung bieten verschiedene Stellen und Fachleute Beratung zu Neubau und Sanierung von Wohnprojekten an. Abbildung 36 zeigt, welche Beratungsstellen von den KundInnen unterschieden nach Neubau und Sanierung kontaktiert bzw. beansprucht werden. Dabei wird deutlich, dass im Neubaubereich vor allem Baumeister, Fachmessen und das Internet herangezogen werden. Für SanierungskundInnen stehen das Internet und Freunde an erster Stelle, wenn es um zusätzliche Ratschläge und Informationen zu den geplanten baulichen Maßnahmen geht. Unter „sonstiges“ werden aber auch Installateure oder Fachfirmen sowie Banken angeführt.

Abbildung 37: Informationsquellen für BeratungskundInnen neben der Energieberatung (Neubau und Sanierung)

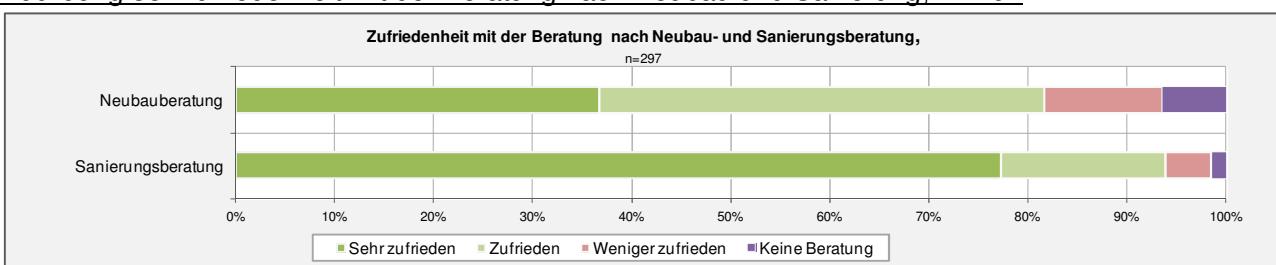


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.4.3 Zufriedenheit mit der Beratung

Die Zufriedenheit mit der Beratung durch die Energieberatungsstellen der drei beteiligten Länder Steiermark, Tirol und Niederösterreich ist durchwegs hoch. Insgesamt geben 93% der befragten Kundinnen an, dass sie mit der Beratung sehr zufrieden bzw. zufrieden waren. Im Bereich der Sanierungsberatung ist die Zufriedenheit noch höher. Hier sind rund 80 % sehr zufrieden und 16% geben an, dass sie zufrieden waren. Bei der Interpretation der Zufriedenheit der NeubaukundInnen ist zu beachten, dass die Neubauberatungen in der Steiermark verpflichtend sind.

Abbildung 38: Zufriedenheit mit der Beratung nach Neubau und Sanierung; n= 297



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

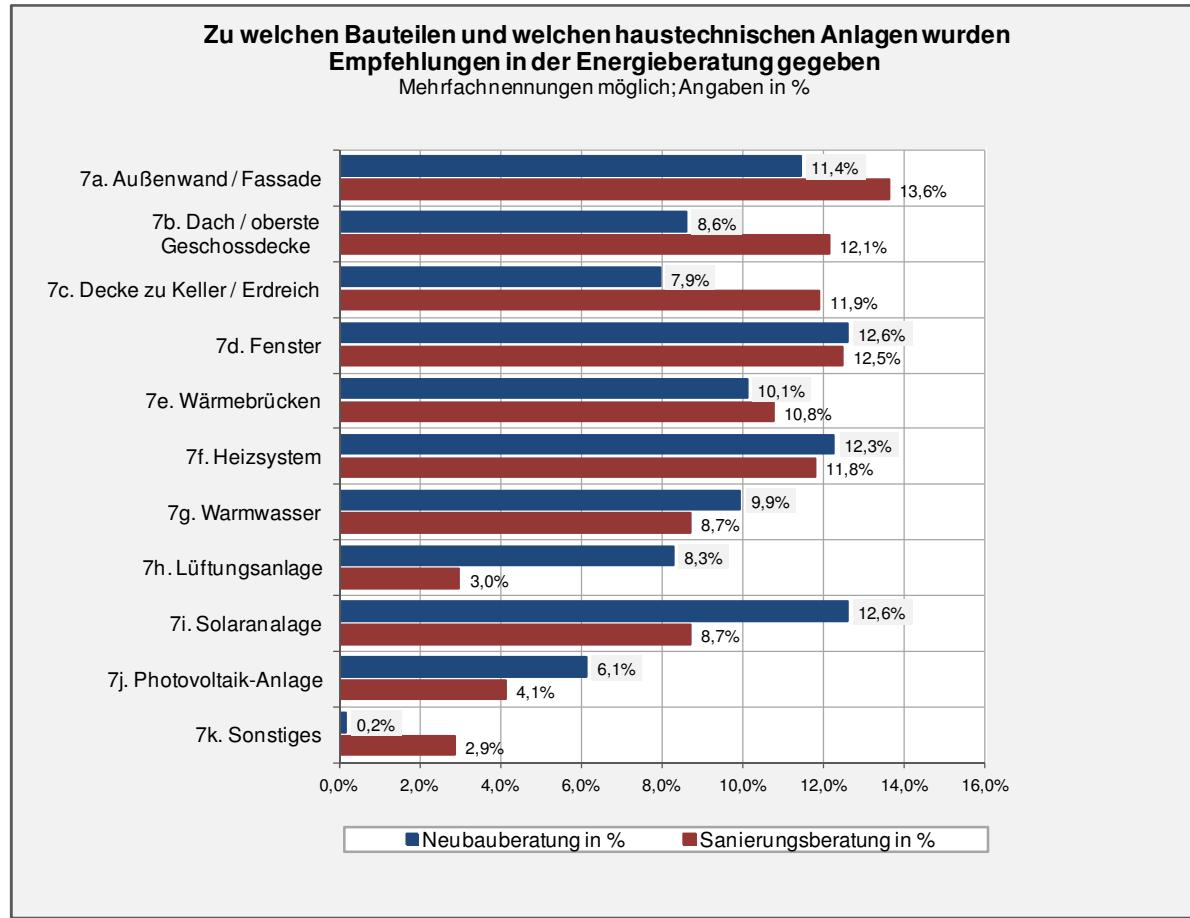
#### 4.2.5 Motive – Maßnahmen – Förderungen

##### 4.2.5.1 Empfehlungen in der Energieberatung

Vergleicht man die im Rahmen der Energieberatung abgegebenen unterschiedlichen Empfehlungen zu einzelnen Bauteilen und haustechnischen Anlagen, so lässt sich feststellen, dass im Neu-

baubereich die Themen „Fenster“, „Solaranlage“, „Heizsystem“ und „Fassade / Außenwand“ zentrale Inhalte in der Beratung sind. Ähnlich verhält es sich bei Sanierungsobjekten, wobei hier mehr Empfehlungen zu den einzelnen Komponenten der Gebäudehülle und zu Wärmebrücken abgegeben werden als im Neubau. Hingegen sind Empfehlungen zu Solar-, PV- und Lüftungsanlagen stärker ein Thema im Neubau.

Abbildung 39: Empfehlungen zu Bauteilen und haustechnischen Anlagen im Rahmen der Energieberatung nach Neubau und Sanierung

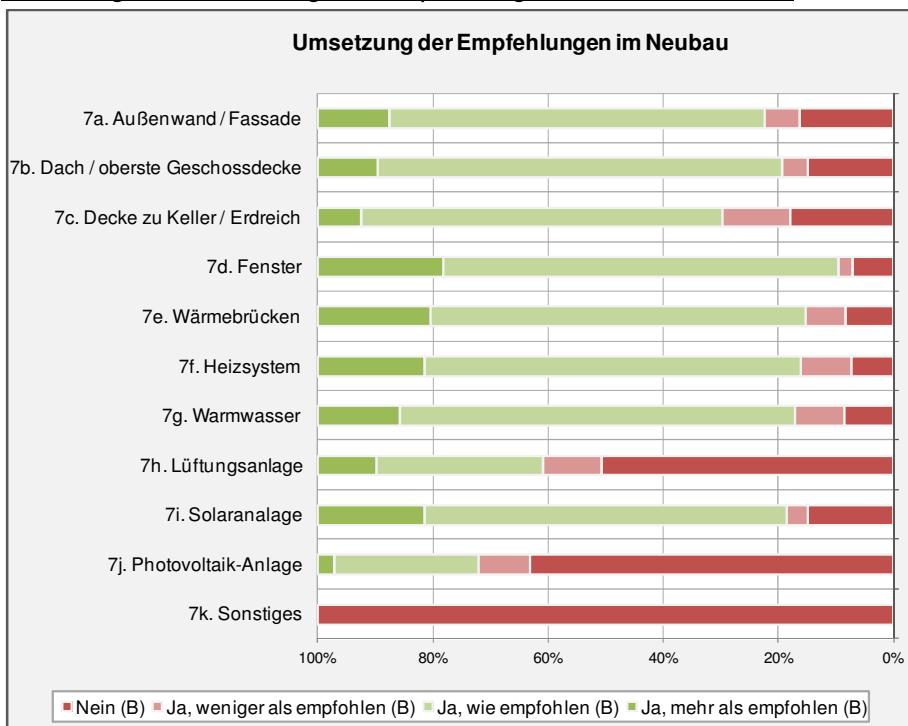


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.5.2 Umsetzung von Maßnahmen nach Neubau und Sanierung

Im Neubaubereich geben rund 80% der Personen an, dass sie die Empfehlungen im Bereich Wärmebrücken, oberste Geschoßdecke, Heizsysteme sowie Solaranlagen „mehr als empfohlen“ bzw. „wie empfohlen“ umgesetzt haben. Die Empfehlungen im Bereich Fenster werden von 90 % der NeubaukundInnen umgesetzt. Am wenigsten werden die empfohlenen Maßnahmen zu Lüftungs- oder Photovoltaikanlagen im Neubaubereich umgesetzt. Diese beiden Themen spielen aber auch in der Beratung eine geringe Rolle. Nur 8% bzw. 6% geben an, dass sie dazu beraten wurden.

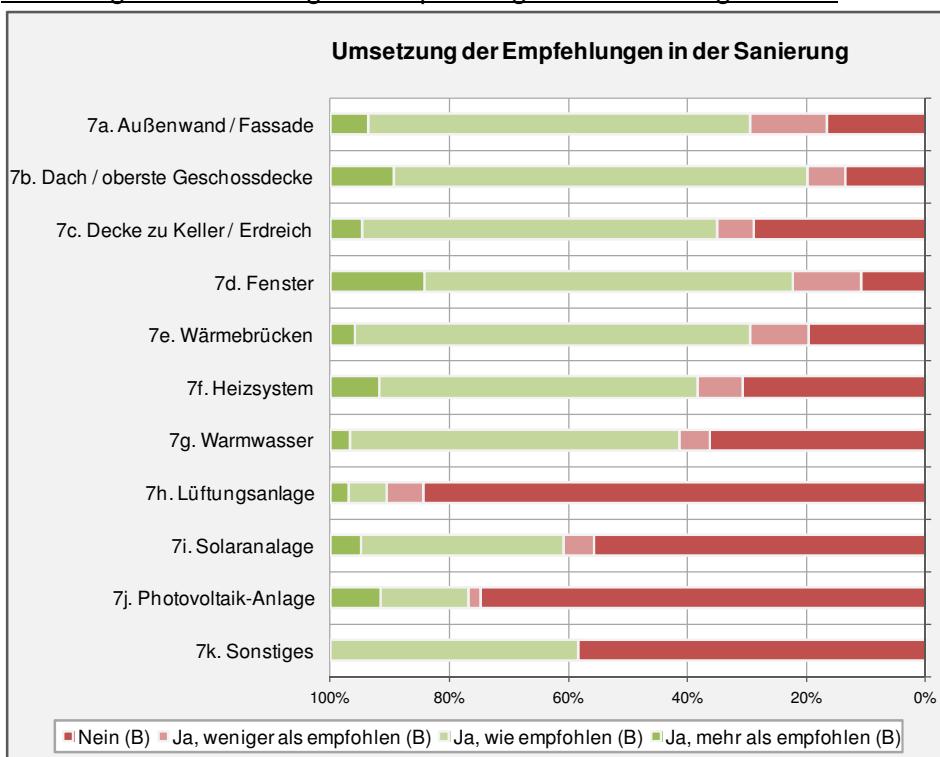
**Abbildung 40: Umsetzung der Empfehlungen im Neubaubereich**



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Im Rahmen von Sanierungen werden am ehesten die Empfehlungen zur obersten Geschoßdecke und zu Fenstern umgesetzt (80%). Lüftungsanlagen und auch Photovoltaikanlagen sind sowohl in der Beratung als auch in der Umsetzung kein Thema.

**Abbildung 41: Umsetzung der Empfehlungen im Sanierungsbereich**



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

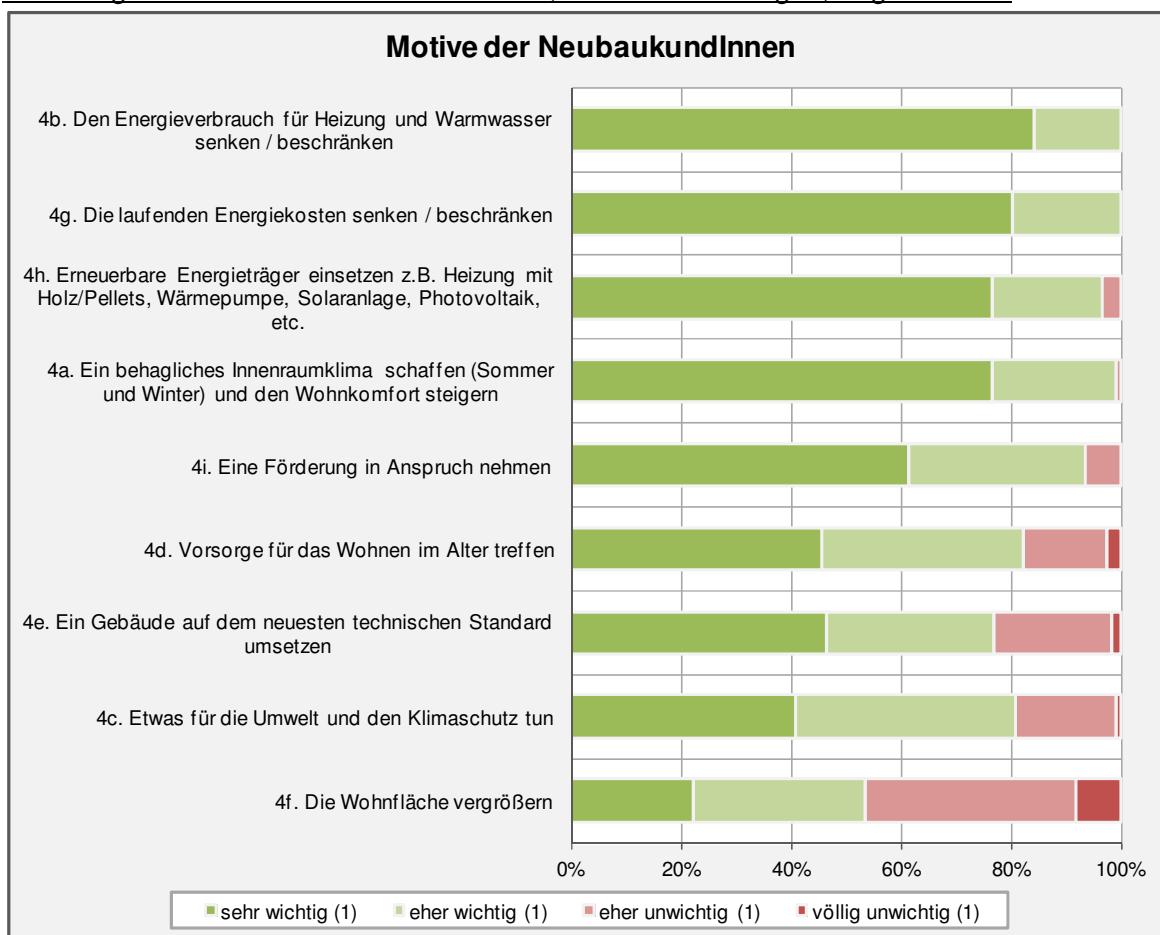
#### 4.2.5.3 Motive der BeratungskundInnen

Die Entscheidungen, die im Rahmen eines Neubau- oder Sanierungsprojektes von BauherrInnen getroffen werden, sind von einem breiten Spektrum an Motiven und Gründen abhängig. Die Abbildungen 42 und 43 zeigen die Motive der BeratungskundInnen bei der Umsetzung ihres Projektes.

Die Frage lautete: „Welche der folgenden möglichen Gründe für das Projekt sind Ihnen wichtig?“

Ob es sich um ein Neubau- oder um ein Sanierungsprojekt handelt – „den laufenden Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser und die laufenden Energiekosten senken“ sind die wichtigsten Motive für das Bauvorhaben. Gut 80% der befragten Personen geben diese beiden Gründe als sehr wichtig für ihr Projekt an. Demnach stehen ökonomische Gründe an erster Stelle. Für NeubaukundInnen folgt an dritter Stelle das Motiv „erneuerbare Energieträger einzusetzen“ und „ein behagliches Innenraumklima schaffen und den Wohnkomfort steigern“. Für 60% der NeubaukundInnen ist „Förderung in Anspruch nehmen“ ein sehr wichtiges Motiv. An letzter Stelle der Motive steht das Thema „Wohnfläche vergrößern“. Für fast die Hälfte der befragten Personen ist das eher unwichtig bis völlig unwichtig.

Abbildung 42: Motive der NeubaukundInnen, Mehrfachnennungen, Angaben in %

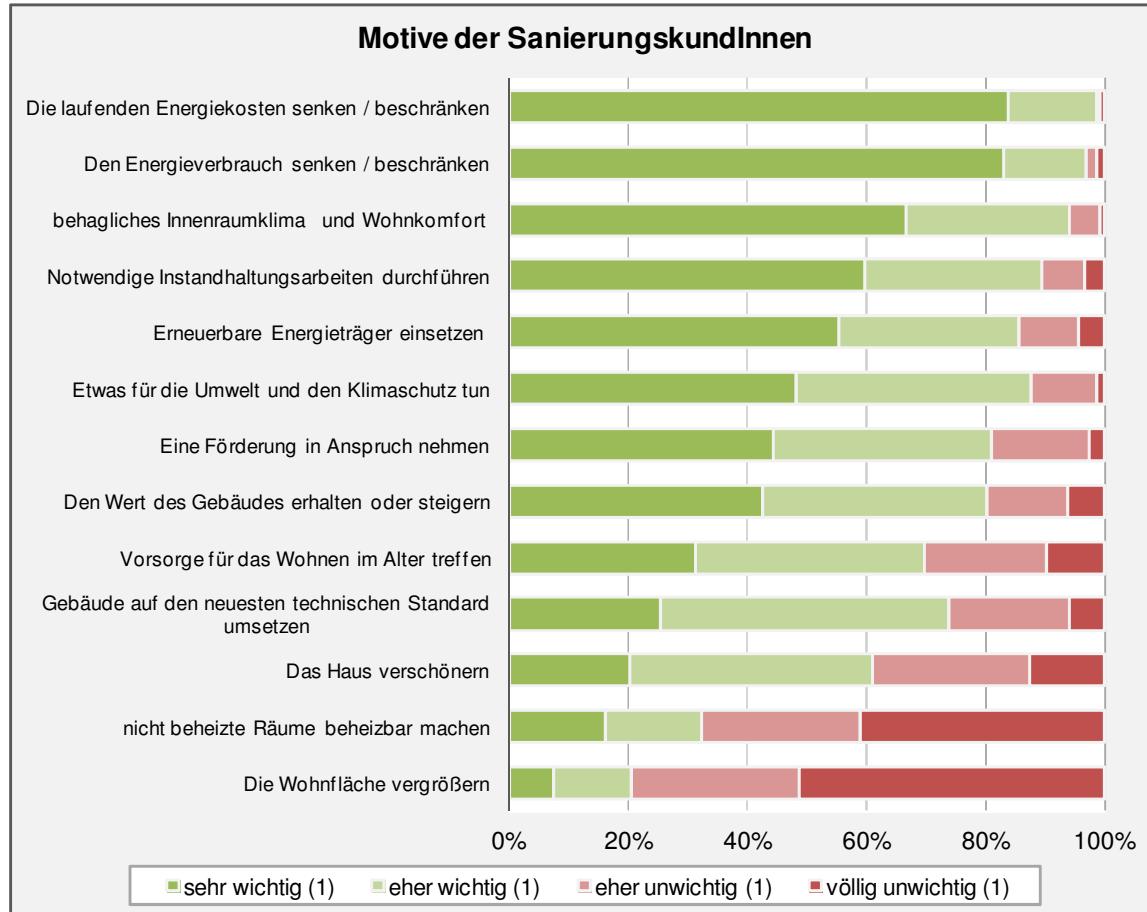


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Im Vergleich dazu zeigt die Abbildung 43 die Motive der SanierungskundInnen. Ökonomische Argumente sind auch für über 80% der SanierungskundInnen die wichtigsten Motive für das Projekt.

Im Gegensatz zum Neubau sind für SanierungskundInnen „Behaglichkeit“ und das Thema „notwendige Instandsetzungsarbeiten durchführen“ wichtiger als der „Einsatz erneuerbarer Energieträger“. Knapp 60% der SanierungskundInnen nennen diese Themen als Motive.

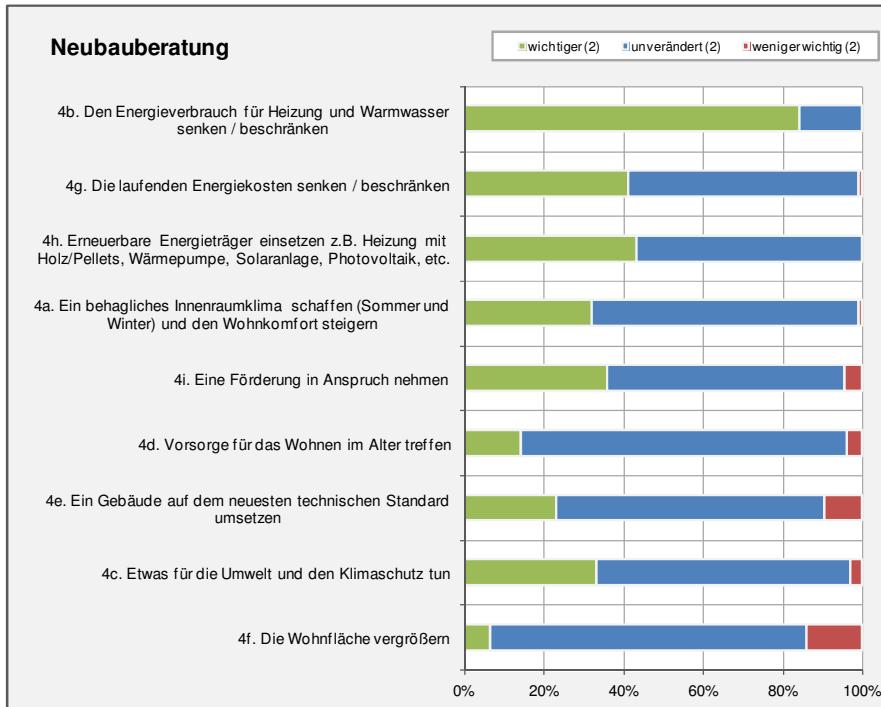
Abbildung 43: Motive der SanierungskundInnen, Mehrfachnennungen, Angaben in %



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

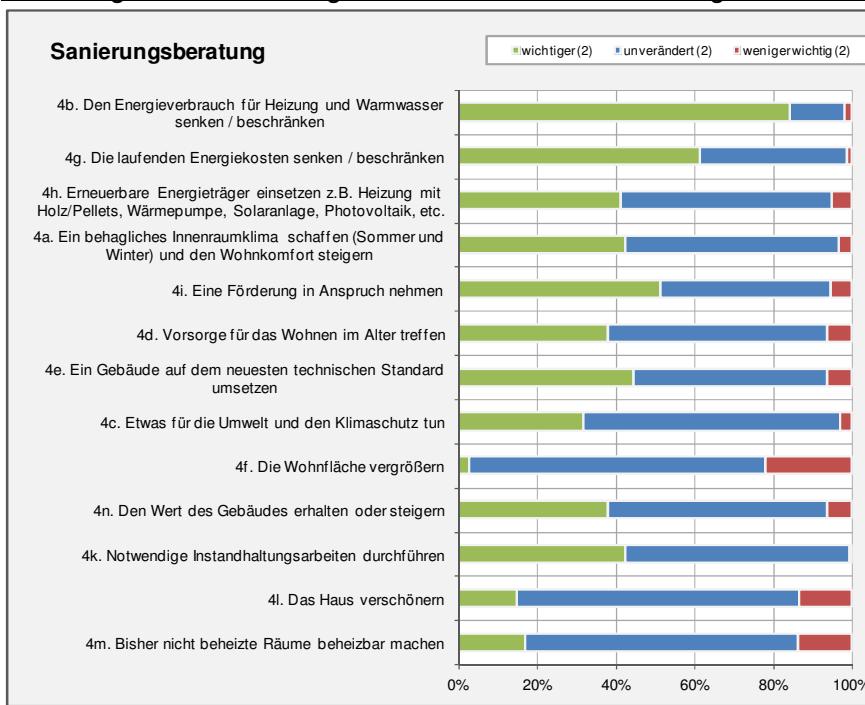
Die folgenden Abbildungen zeigen, ob sich die Motive der KundInnen durch die Beratung verändert haben. Die Beratung dürfte demnach zu einer Verstärkung und Unterstützung der bereits vorhandenen Motive beitragen.

**Abbildung 44: Veränderung der Motive durch die Beratung im Neubau**



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

**Abbildung 45: Veränderung der Motive durch die Beratung in der Sanierung**



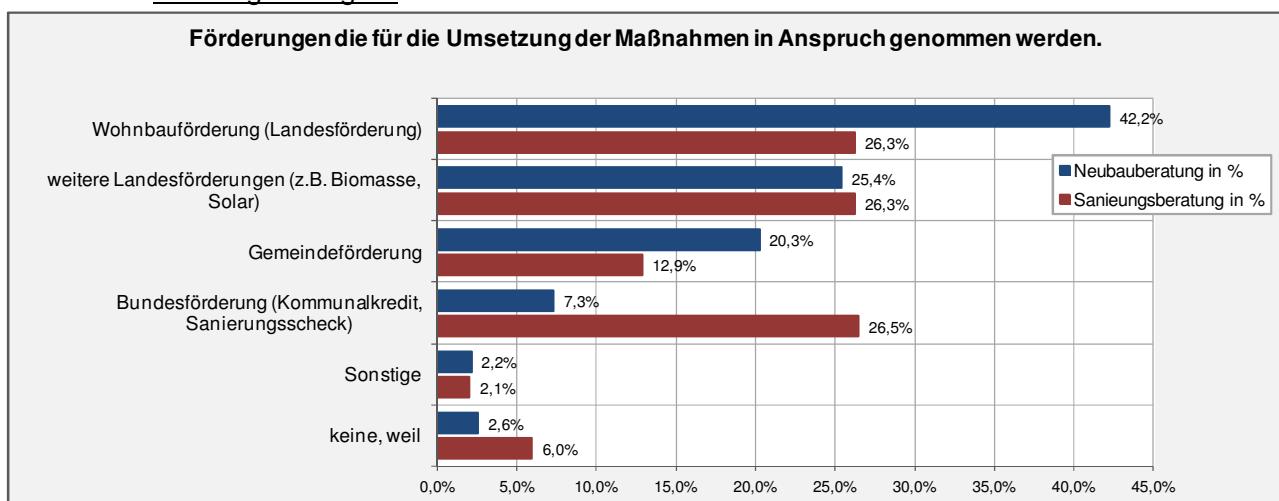
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 4.2.6 Anreizsystem Förderung

### 4.2.6.1 Förderungen, die in Anspruch genommen werden

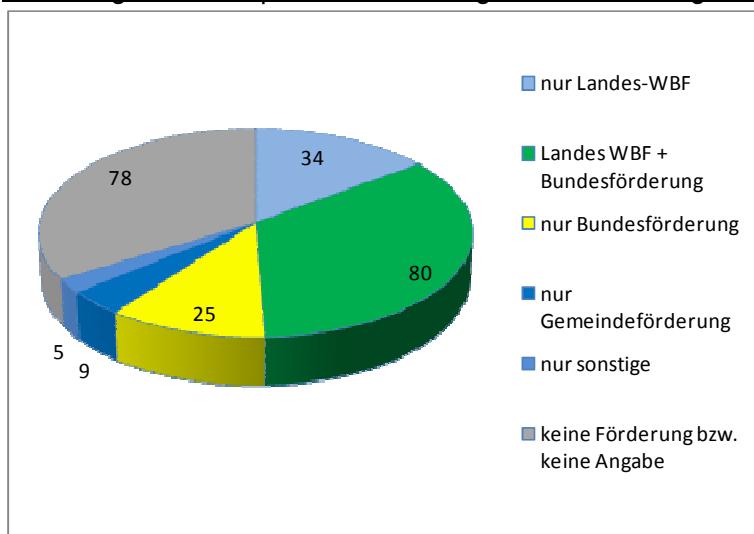
SanierungskundInnen beantragen mehrheitlich die Wohnbauförderung oder die Bundesförderung, entweder in Kombination oder eine von beiden Förderungen. Von den 231 befragten EnergieberatungskundInnen werden 139 KundInnen (60%) entweder den Bundesscheck oder die Landeswohnbauförderung beantragen oder haben diesen bereits beantragt. Rund ein Drittel der SanierungskundInnen (35%), die die Bundesförderung beansprucht haben (80 Personen), beansprucht auch die Wohnbauförderung. Etwa 6% Kundinnen der Sanierungsberatung geben an, dass ihnen die notwendigen Anforderungen zu streng sind und sie deshalb keine Förderung beantragen. Im Bereich Neubau sind die Wohnbauförderung sowie Landes- und Gemeindeförderungen jene Förderungen, auf die zurückgegriffen wird. Unter dem Begriff „sonstige Förderung“ werden z. B. Photovoltaikförderung oder Förderung des Klimafonds genannt.

Abbildung 46: Welche Förderungen werden oder wurden in Anspruch genommen; n= 610, Mehrfachnennungen möglich



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Abbildung 47: Beanspruchte Förderungen der SanierungskundInnen

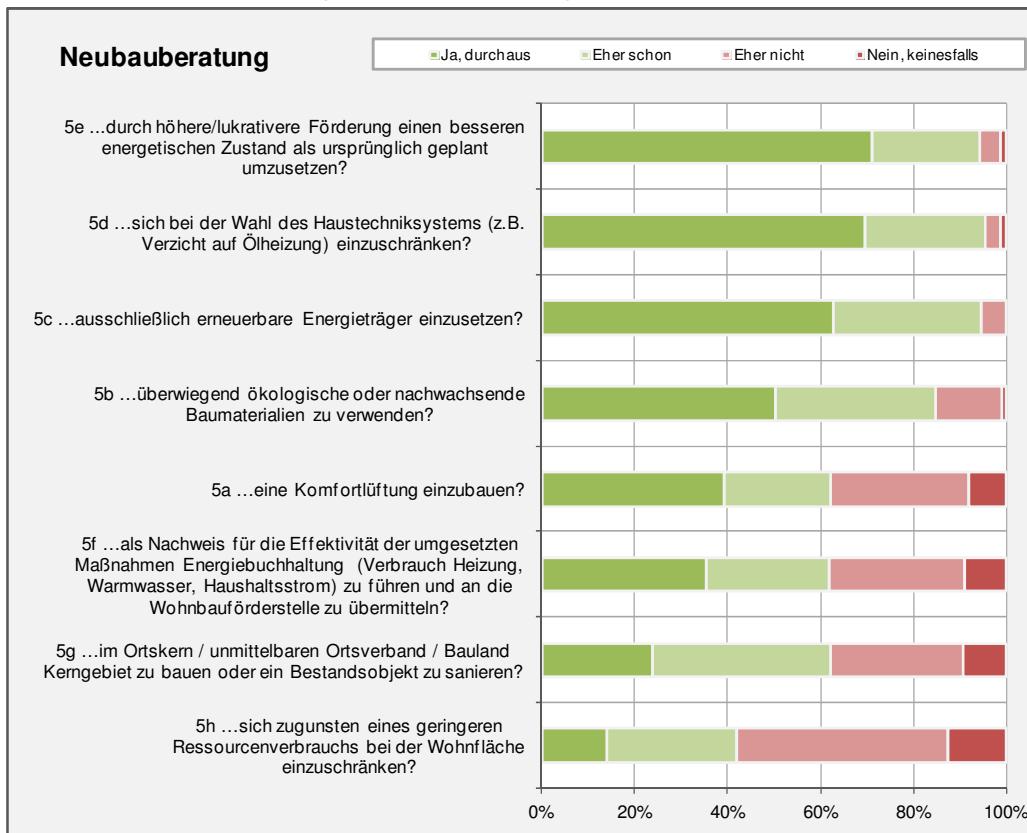


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 4.2.6.2 Akzeptanz von Vorgaben für die Förderung

Die KundInnen wurden befragt, ob sie bei einer attraktiveren Förderung (Wohnbauförderung) bereit wären, verschiedene Auflagen im Hinblick auf den energetischen Zustand der Objekte oder gewisse Einschränkungen in der Bauausführung umzusetzen. Demnach wären mehr als 60% der befragten Personen bereit, einen besseren energetischen Zustand als ursprünglich geplant, umzusetzen, wenn sie dafür eine höhere Förderung bekämen. Fast ebenso hoch ist die Bereitschaft zur Einschränkung beim Haustechniksystem oder zur ausschließlichen Verwendung erneuerbare Energieträger. Einschränkung bei den Baumaterialien (überwiegend ökologische und nachwachsende Baustoffe zu verwenden) können sich rund 50% der befragten Personen vorstellen.

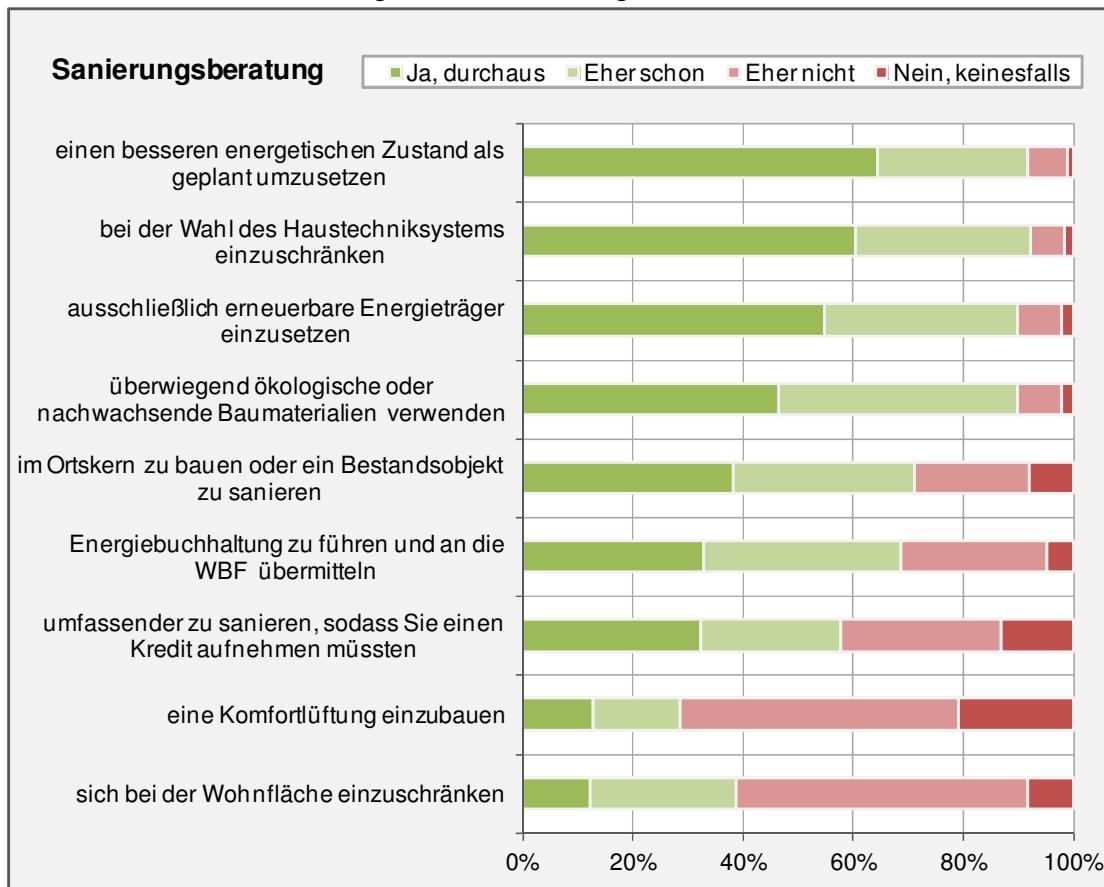
Abbildung 48: Bereitschaft der NeubaukundInnen für Einschränkungen und Vorgaben bei einer attraktiven Förderung, Mehrfachnennungen



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Unabhängig davon, ob es sich um ein Neubau- oder Sanierungsprojekt handelt, gibt es bei den KundInnen keine bis wenig Bereitschaft sich bei der Wohnfläche einzuschränken. Der auffälligste Unterschied zwischen Neubau- und SanierungskundInnen bezieht sich auf den möglichen Einbau einer Komfortlüftung: Können sich immerhin 40% der NeubaukundInnen vorstellen, dass sie eine Komfortlüftung einbauen, wenn diese gesondert gefördert wird, so sind dies bei den SanierungskundInnen nur mehr 10%. Etwas mehr als 20% können sich den Einbau einer Komfortlüftung keinesfalls vorstellen.

Abbildung 49: Bereitschaft der SanierungskundInnen für Einschränkungen und Vorgaben bei einer attraktiven Förderung, Mehrfachnennungen



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der KundInnenbefragung

Im Rahmen der Befragung von KundInnen der baubezogenen Energieberatung in den drei Bundesländern Niederösterreich, Steiermark und Tirol wurden 348 Fragebögen ausgewertet. Rund 2/3 der Fragebögen wurden von SaniererInnen ausgefüllt, die restlichen Fragebögen kommen aus der Neubauberatung in der Steiermark.

### Soziodemografische Merkmale der KundInnen

Mithilfe der Angaben aus der KundInnenbefragung können die Neubau- und SanierungskundInnen soziodemografisch charakterisiert werden. Dabei zeigt sich, dass zwischen den Neubau- und SanierungskundInnen vor allem altersmäßig große Unterschiede bestehen: NeubaukundInnen sind wesentlich jünger als SanierungskundInnen. Rund die Hälfte der SanierungskundInnen ist älter als 50 Jahre, wohingegen der Anteil der NeubaukundInnen in dieser Altersgruppe bei nur knapp 11% liegt. Je jünger die BeratungskundInnen sind, desto eher sind auch Frauen unter den BeratungskundInnen anzutreffen. Der Anteil der Pensionisten unter den SanierungskundInnen ist überdurchschnittlich hoch, korreliert aber gut mit dem Alter der KundInnen. Bezogen auf die Haushaltsform sind Zweipersonenhaushalte mit Kindern bzw. ohne Kinder annähernd gleich stark vertreten (jeweils rund ein Drittel). Bei den BeratungskundInnen sind Personen mit mittlerem und hohem Bil-

dungsabschluss überrepräsentativ im Vergleich zu Gesamtösterreich vertreten. Rund ein Viertel der Sanierungswilligen sind bereits in Pension.

### **Die Eigennutzung der Projekte steht bei den BeratungskundInnen im Vordergrund**

Zum Zeitpunkt der Beratung befinden sich rund 20% der Sanierungsprojekte in der Planungsphase, knapp 50% der Projekte werden bereits umgesetzt. Mehr als 90% der BeratungskundInnen werden ihr Gebäude selber nutzen. Das frei stehende Einfamilienhaus ist jene Gebäudekategorie, zu der am meisten Beratungen durchgeführt werden, wobei rund 20% der Sanierungsobjekte im Ortskern angesiedelt sind.

### **Besitzdauer und Gebäudealter sind relevante Faktoren für die Investitionshöhe**

60% der SaniererInnen besitzen ihr Gebäude bereits länger als 15 Jahre und rund die Hälfte der Personen planen, mehr als € 40.000,- im Rahmen der Sanierung zu investieren. Je älter die Gebäude sind, desto höher ist auch der Anteil jener, die mehr Geld investieren. Gleichzeitig zeigt die Befragung, dass Personen, die das Gebäude kürzer als 5 Jahre besitzen, zu einem hohen Anteil bereit sind, mehr Geld zu investieren.

### **Internet und soziale Netzwerke sind wichtige Informationsquellen**

SanierungskundInnen beziehen ihre Informationen über das Beratungsangebot zu einem Viertel aus dem Internet, über Freunde und soziale Netzwerke. An weiterer Stelle folgen Fachmessen / Häuslbauermessen und Gemeinden als Informationsquelle. Insgesamt sind die KundInnen mit den (Sanierungs)Beratungen in den Energieberatungsstellen sehr zufrieden.

### **Hoher Umsetzungsgrad bei den empfohlenen Maßnahmen der Energieberatung**

Sowohl im Neubaubereich als auch bei Sanierungsprojekten werden die relevanten Bauteile wie Fassaden, Fenster und Wärmebrücken sowie haustechnische Anlagen für die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser im Rahmen der Beratung angesprochen. Die Themen „oberste Geschoßdecke“ und „Decke zu Keller“ werden erwartungsgemäß eher in der Sanierungsberatung behandelt. Solar- und Lüftungsanlagen gehören in der Beratung eher zum Neubau. Photovoltaikanlagen spielen bei beiden Beratungen keine dominante Rolle. Ob die Empfehlungen dann tatsächlich umgesetzt werden, haben die KundInnen in der Befragung gesondert beantwortet. Es zeigt sich, dass bei jenen Bauteilen und haustechnischen Anlagen, die in der Beratung an vorderster Stelle gereiht sind, die Maßnahmen teilweise sogar in größerem Umfang als empfohlen umgesetzt werden.

### **Ökonomische Motive wie „weniger Energieverbrauch“ und „geringere Energiekosten“ sind die Hauptmotive der KundInnen**

Ob es sich um ein Neubauprojekt oder um ein Sanierungsprojekt handelt – „den laufenden Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser und die laufenden Energiekosten senken“ sind die wichtigsten Motive für das Bauvorhaben. Für NeubaukundInnen folgen an weiterer Stelle diese Motive: „erneuerbare Energieträger einsetzen“, „ein behagliches Innenraumklima schaffen“ und „den Wohnkomfort steigern“. Im Gegensatz zum Neubau ist für SanierungskundInnen der Einsatz erneuerbarer Energieträger weniger wichtig, als die Behaglichkeit und das Thema „notwendige

Instandsetzungsarbeiten durchführen“. „Eine Förderung in Anspruch nehmen“ liegt im mittleren Bereich, an letzter Stelle der Motive steht das Thema „Wohnfläche vergrößern“. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass die Energieberatung vielfach zu einer Verstärkung und Unterstützung der bereits vorhandenen Motive der KundInnen beiträgt.

### **Wohnbauförderung, Landesförderungen und Bundesförderungen**

Rund ein Drittel aller Personen, die eine Sanierung durchführen, beanspruchen sowohl die Wohnbauförderung als auch die Bundesförderung, 60% entscheiden sich entweder für den Bundescheck oder die Landeswohnbauförderung. Etwa 6% der KundInnen der Sanierungsberatung geben an, dass ihnen die notwendigen Anforderungen zu streng sind und sie deshalb keine Förderung beantragen. Im Bereich Neubau sind die Wohnbauförderung sowie Landes- und Gemeindeförderungen jene Förderungen, auf die zurückgegriffen wird.

### **Hohe Akzeptanz von Vorgaben für die Förderung**

Rund 60% der befragten Personen wären bereit, einen besseren energetischen Zustand als ursprünglich geplant, umzusetzen, wenn sie dafür eine höhere Förderung bekämen. Fast ebenso hoch ist die Bereitschaft zur Einschränkung beim Haustechniksystem oder zur ausschließlichen Verwendung erneuerbare Energieträger. Einschränkungen bei den Baumaterialien (überwiegend ökologische und nachwachsende Baustoffe zu verwenden) können sich rund 50% der befragten Personen vorstellen.

## **4.4 ExpertInneninterviews und Selfassessment**

Im Rahmen des Projektes wurden in den drei beteiligten Bundesländern 31 Interviews mit ExpertInnen und Stakeholdern aus dem Bereich Energieberatung geführt. Die Ergebnisse der Interviews wurden in Selfassessment-Workshops der Energieberatungen in den Bundesländern geschärft und anschließend in die Online-Expertinnenbefragung eingespielt.

Tabelle 22: Überblick zu ExpertInneninterviews und Selfassessments in den Bundesländern

	<b>ExpertInneninterviews</b>	<b>Selfassessment</b>
Niederösterreich	5 Interviews mit BeraterInnen 4 Interviews mit Stakeholdern	3 TeilnehmerInnen
Tirol	13 Interviews mit BeraterInnen	6 TeilnehmerInnen
Steiermark	5 Interviews BeraterInnen 4 Interviews mit Stakeholdern	6 TeilnehmerInnen

### **4.4.1 Interviews mit EnergieberaterInnen und Stakeholdern**

Die Interviews mit den EnergieberaterInnen und Stakeholdern in den drei Bundesländern wurden anhand eines strukturierten Interviewleitfadens zu folgenden Themenblöcken geführt:

- Weiterentwicklung der Energieberatung;
- mögliche Lenkungseffekte durch die Beratung;
- Einfluss der Wohnbauförderung auf die Beratungsthemen.

In der Frage, **welche Beratungsangebote** die ExpertInnen für die verschiedenen Kundinnensegmente am zielführendsten halten, zeigt sich die große Bedeutung des qualitativ hochwertigen Erstkontakts (z. B. über die Telefon-Hotline). Hier sind Kommunikationskompetenz und Einschätzungsvermögen der BeraterInnen in besonderem Maße gefragt, um die KundInnen sicher an die jeweils geeigneten Beratungsangebote weiter zu vermitteln. Aus der Sicht der ExpertInnen gibt es dazu folgende Anregungen:

- In der Energieberatung sollte es darum gehen, herauszufinden, was der Kunde / die Kundin will und braucht. Daher ist es wichtig, die Entwicklung der Kommunikationskompetenz sowohl der EnergieberaterInnen als auch der Energieausweis-ErststellerInnen stärker in der Ausbildung zu berücksichtigen. Gerade das persönliche Gespräch bietet die Möglichkeit, Vertrauen zu den KundInnen aufzubauen. Die Erstberatung wird hierzu von den ExpertInnen als besonders geeignet genannt.
- Die InterviewpartnerInnen betonen übereinstimmend, dass für Sanierungen – vor allem für umfassende Sanierungen – die Vor Ort Beratung trotz der vergleichsweise hohen Kosten das geeignete Instrument ist. Durch die Objektbesichtigung können wesentlich umfangreichere Information gewonnen und Probleme klarer erkannt werden. Die ExpertInnen sind sich einig, dass vor Ort viele Dinge wahrgenommen und angesprochen werden, die die Bewohner für nicht relevant halten. Objektive technische Einschätzungen von ansonsten subjektiv referierten Wahrnehmungen der KundInnen sind möglich und Details können begutachtet werden. Zudem fühlen sich viele KundInnen in ihrer Wohnumgebung in der Beratung wohler – so die Meinung der ExpertInnen. Im Gegensatz zur Vor Ort Beratung wären die BeraterInnen bei einer Beratung im Büro gänzlich auf die Information angewiesen, die die Kunden bereitstellen.
- Neubau- und Förderberatungen können lt. ExpertInnen gut anhand von Planunterlagen im Büro durchgeführt werden. Das hat den Vorteil, dass die Büroberatung mit wesentlich weniger Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist.
- Ein gestaffeltes System von Beratungsangeboten, wie es z. B. die Energieberatung in NÖ hat, ist aus Sicht der ExpertInnen sowohl kostensparend als auch effektiv. Durch erfahrene, kompetente EnergieberaterInnen an der Telefon-Hotline können kurze Anfragen telefonisch erledigt werden und jene KundInnen werden herausgefiltert, bei denen eine Beratung vor Ort sinnvoll ist.

Hinsichtlich der **Themen, die in der Beratung** nachgefragt werden, sehen die ExpertInnen eine gleichmäßige Nachfrage in den Bereichen Haustechnik / Heizungstausch, Gebäudehülle / Dämmung und Förderberatung.

- Die Heizung ist sowohl bei telefonischen KundInnenanfragen als auch bei der Beratung vor Ort meist das Einstiegsthema. Einig sind sich die InterviewpartnerInnen darin, dass Förderungsmöglichkeiten immer ein Thema in der Beratung sind. Ökologische Baustoffe werden oftmals seitens der KundInnen von vornherein mit höheren Kosten verbunden, daher wenig in der Beratung nachgefragt und in der Folge auch selten eingesetzt.
- Weitere Themen, vor allem in der Sanierungsberatung, sind: Energieausweis, Sanierung in Bauabschnitten, Kosten, Lüftung und Lüftungsverhalten nach der Sanierung, Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und alternative Dämmmaterialien, Dämmung der obersten Geschoßdecke, Fenstereinbau, Solar- und PV-Anlagen.

Der **Einfluss der Wohnbauförderschienen** auf die empfohlenen und dann auch umgesetzten Maßnahmen ist nach Aussagen der ExpertInnen groß.

- Die Förderung gibt einen Standard vor, ist ein Lenkungselement und Anreizsystem für die Umsetzung von Maßnahmen. Aus der Sicht vieler InterviewpartnerInnen hat daher die Fördersituation auf die Beratung einen enormen Einfluss. Oft entscheiden sich die KundInnen aufgrund der Attraktivität einer Förderung. Als Beispiel wird in NÖ angeführt, dass die Abschaffung der Direktförderung dafür verantwortlich ist, dass z. B. die Solarthermie stagniert. Vor allem bei umfassenden Sanierungen werden die Sanierungsmaßnahmen im Bereich Dämmung oder der Wahl des Heizsystems u.ä. stark über die Förderungen beeinflusst. Bei der Dämmung ist die zu erreichende Energiekennzahl (EKZ) oft ein Argument, warum eine bessere Wärmedämmung empfohlen und vom Kunden umgesetzt wird.
- Laut Aussagen der ExpertInnen werden Direktförderungen von den KundInnen besser angenommen als Darlehenszuschüsse. Der Rückgang der Sanierungsrate wie z. B. in NÖ darauf zurückgeführt, dass viele Direktförderungen abgeschafft wurden.
- Die Förderung als Anreizsystem wirkt auch insofern, als eine aktuell attraktive Förderung die KundInnen oftmals erst zu einer Energieberatung und damit auch zu „neuen“ Themen bringt. Zudem sind die Beratungswünsche von KundInnen oftmals von der aktuellen Fördersituation abhängig. So gibt es die Erfahrung, dass bei der Neuaufage der PV-Förderung verstärkt PV-Beratung angefragt wird, und zwar unabhängig davon, ob das zu beratende Objekt für den Einsatz von PV geeignet ist oder nicht. Gleichzeitig kann Förderung dazu beitragen, dass sich KundInnen ein Gesamtkonzept erstellen lassen und in der Beratung das Interesse geweckt wird, sich doch über dickere Dämmstärken oder z. B. über eine Wohnraumlüftung Gedanken zu machen.

In der Energieberatung der Bundesländer überwiegen die Beratungsangebote für Einfamilienhäuser. Die **Ausweitung der Energieberatung auf unterrepräsentierte Segmente** wie den großvolumigen Wohnbau ist eine große Herausforderung. Aus der Sicht der ExpertInnen gibt es dazu folgende Anregungen:

- Eine Grundvoraussetzung besteht nach Einschätzung der befragten ExpertInnen darin, die Zusammenarbeit und Kooperation mit Wohnbauträgern auszubauen und attraktive Beratungsprodukte für Wohnbauträger anzubieten. Auch die Mieter in Mehrfamilienhäusern sind als eine relevante Zielgruppe in der Beratung zu berücksichtigen. Eine weitere große Zielgruppe sollten Hausbesitzer von Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sein, die grundsätzlich sanieren wollen aber wenig Erfahrung und Wissen zur Sanierung haben.
- Um das großvolumige Gebäudesegment besser beraten zu können, ist aus Sicht der ExpertInnen eine Erweiterung der Ausbildung der EnergieberaterInnen notwendig. Für Beratungen im mehrgeschoßigen Wohnbau müssten z. B. auch Themen wie Mietrecht, Lüftung oder feuchtes Mauerwerk kompetent behandelt werden können.
- Der Energieausweis und die verpflichtende Beratung im Rahmen einer Förderung werden von den ExpertInnen durchaus als Instrumente der Steuerung gesehen. Die Vorschläge reichen von der verpflichtenden Erstellung eines Sanierungskonzeptes bis hin zur Koppelung der Wohnbauförderung bzw. dem Baurecht mit der Energieberatung (Verpflichtung der Energieberatung für Bauträger und Genossenschaften).

- Die Koppelung von Beratung und Energieausweiserstellung bietet die Chance, Bewusstseinsbildung zu betreiben und das Netzwerk mit Hausverwaltungen und Bauträgern auszuweiten.

Raumplanerische Fragestellungen wie z. B. **Mobilität, Lagekriterien oder Infrastruktur** sind wichtige, aber in der Energieberatung nachrangige Themen.

- Laut den InterviewpartnerInnen ist die Nachfrage nach Beratung zu diesen Inhalten gering, da in der Regel zum Zeitpunkt der Beratung nur (noch) wenig Gestaltungsspielraum vorhanden ist. Die meisten NeubaukundInnen haben bereits einen Bauplatz und die SanierungskundInnen sind überwiegend schon im Besitz des Gebäudes, Vor- und Nachteile verschiedener Grundstückslagen zu diskutieren, ist somit wenig zielführend. Um diese Themen besser in der Energieberatung abilden zu können, bräuchte es eine breite Informationskampagne und Sensibilisierung der Bevölkerung zu den Themen Energieverbrauch, Kosten und Verkehr. D.h. die Nachfrage nach diesen Themen müsste bei den KundInnen soweit geweckt werden, dass diese entsprechende Beratung rechtzeitig nachfragen.
- Die ExpertInnen sind sich einig, dass raumplanerische Fragestellungen über rechtliche Rahmenbedingungen und politische Vorgaben wie z. B. Bauordnung, Aufschließungskosten, Förderpolitik u.ä. sowie eine breite öffentliche Bewusstseinsbildung stark beeinflussbar wären.
- Denkbar wäre ein Förderschwerpunkt für eine Nachverdichtung der Ortskerne, der Energieausweis für Siedlungen und die deutlich stärkere Förderung von zentrumsnahen Bauen und Sanieren.

Ein weiteres Thema bei den ExpertInneninterviews war die Frage, wodurch eine **neutrale und unabhängige Energieberatung** gekennzeichnet ist und ob das Lukrieren von Folgeaufträgen aus einer Beratung im Konflikt zu der angestrebten Neutralität und Unabhängigkeit der Beratung steht.

- Die befragten ExpertInnen waren sich einig, dass eine neutrale, von Verkaufsinteressen unabhängige Energieberatung wichtig ist. Vor allem bei der Erstberatung, bei der es um die grundsätzliche Entscheidung für oder gegen die Umsetzung von Maßnahmen geht, ist diese Unabhängigkeit von Bedeutung: Unter Unabhängigkeit wird in diesem Zusammenhang verstanden, dass keine weiteren Geschäftsinteressen hinter den Empfehlungen der EnergieberaterInnen vermutet werden müssen.
- Die Unabhängigkeit ist für viele KundInnen sehr wichtig und bedeutet, dass keine Folgeaufträge an die BeraterInnen möglich sind. Diese Unabhängigkeit hat auch für die Energieberatungsstellen der Länder einen sehr hohen Stellenwert. Dadurch unterscheiden sie sich von vielen anderen Beratungsanbietern am Markt.
- Ein kritischer Punkt in der Energieberatung ist generell die Vermittlung von geeigneten Firmen für die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen. Eine Liste von zertifizierten Betrieben, anhand derer die KundInnen auswählen können, wäre hier eine große Unterstützung.

#### 4.4.2 Selfassessment der Energieberatungen

Die Methode des Selfassessments dient der Selbsteinschätzung und Analyse zu Stärken und Schwächen der Beratungseinrichtungen der Länder: Ziele, Strukturen, Organisation und Umsetzung, Grad der Zielgruppenerreichung; Einschätzung zu den angebotenen Beratungsprodukten. In den drei beteiligten Bundesländern wurden die Ergebnisse der KundInnenbefragung und die Ergebnisse der Interviews mit ExpertInnen und Stakeholdern jeweils in einen Workshop in der Energieberatungsstelle eingebracht und diskutiert. Fokus der Selfassessments lag auf den Themen „Verbesserung der Effektivität der Energieberatung“ und „Möglichkeiten der besseren Verschränkung zwischen Wohnbauförderung und Energieberatung“. Im Folgendem werden die wesentlichsten Ergebnisse der Selfassessments in den drei Bundesländern dargestellt.

##### 4.4.2.1 Niederösterreich

Die Energieberatung in Niederösterreich ist im Wesentlichen eine Beratung zu Sanierung und Effizienzsteigerung im kleinvolumigen Wohnbau. Die Hauptthemen der Beratung beziehen sich auf die thermische Hülle, das Heizsystem sowie die Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen. Da die Energieberatung in Niederösterreich zum überwiegenden Teil zu Bestandsobjekten nachgefragt wird, ergeben sich wenige Möglichkeiten, lenkend auf die Lage der Gebäude bzw. auf deren Nutzfläche einzuwirken. Obwohl diese Themen als sehr wichtig eingeschätzt werden, wird hier sehr wenig Potenzial für Lenkungseffekte der Beratungseinrichtung gesehen. Vorrangiges Ziel ist es, einen maßgeblichen Beitrag zur Steigerung von umfassenden Sanierungen zu leisten, indem man KundInnen umfassend fachlich berät und ihnen die unterschiedlichen Möglichkeiten der Förderung für die Umsetzung der Maßnahmen erläutert. Die grundsätzliche Bereitschaft des Kunden zu investieren ist dabei Voraussetzung. Als Gründe, die eine umfassende Sanierung verhindern, konnten folgende Hauptgruppen identifiziert werden:

- Finanzielle Gründe
- Gebäudebezogene Gründe wie Dachvorsprünge oder Abstand zum Nachbarn
- Äußere Gründe wie Vorschriften oder Denkmalschutz
- Falsche oder unzureichende Beratung (z. B. nur zu Fenstertausch)

##### Zukünftige Themen

Lenkungseffekte für zukünftige Entwicklungen werden von der Energieberatung in Niederösterreich in erster Linie finanziellen Anreizen und Bewusstseinsbildung zugeschrieben, sowie Maßnahmen, die den Landschafts-, Grund- und Wohnflächenverbrauch stärker in den Fokus der Bevölkerung rücken. Im Detail könnte dies erhöhte Förderungen für Gebäude in Zentrumslage (Neubau und Sanierung) oder eine Staffelung der Förderung nach Wohnnutzfläche pro Bewohner bedeuten, bzw. die Verpflichtung zu Energieausweisen für Siedlungen und die Stärkung der Bedeutung überregionaler Konzepte. Einfluss der Energieberatung auf den großvolumigen Neubau wird nicht geortet, die Schulung von Professionisten könnte hier aber zu einer Qualitätssteigerung in der Ausführung führen. In der großvolumigen Sanierung kann die Energieberatung durch die umfassende und produktneutrale Beratung der Bewohner zu einer schnelleren Umsetzung von Maßnahmen beitragen. Dieses Segment sollte noch stärker ausgebaut werden. Im Einfamilienhaus-Segment sollten vor allem der Neubau sowie die Hilfestellung für KundInnen zur Umsetzung von

Gesamtsanierungen verstkt in den Vordergrund rücken. Da speziell bei der Sanierung von Einfamilienhäusern die KundInnen teilweise mit einer Fle von Informationen konfrontiert sind, sind hier neue Angebote gefragt.

#### **4.4.2.2 Steiermark**

Geht es um die Lenkungseffekte der Energieberatung in der Steiermark, so werden insgesamt die neutrale und unabhängige Erstauskunft, die gute Vernetzung zu den Fderstellen und die Verschränkung zwischen technischer Beratung und Fderauskunft (Fder-Coach) als wichtige Aspekte gesehen. Es wurde festgehalten, dass die Pflichtberatung im geförderten Neubau nicht oder nur teilweise den gewünschten Effekt bringt, da der Zeitpunkt der Beratung oftmals zu spät liegt. Zur Lenkung durch Fderungen wurde diskutiert, dass neue Fderungen zu erhöhter Bewusstseinsbildung führen und dass eine erhöhte Fderung durchaus einen hohen Anreizeffekt hat. Allerdings ist die Fderlandschaft für KundInnen oft unübersichtlich.

Folgende Themen und Empfehlungen wurden im Detail mit den TeilnehmerInnen erarbeitet:

#### **Beratungen und Qualitätssicherung**

Ein Netzwerk oder Pool von qualifizierten EnergieberaterInnen in jedem Bundesland bietet Orientierungshilfe und Unterstützung bei der Suche nach kompetenter und unabhängiger Energieberatung. In einigen Bundesländern gibt es bereits Zusammenschlüsse von EnergieberaterInnen zu Netzwerken. Eine Vorgabe könnte sein, dass nur diese BeraterInnen im Zuge einer Fdereinreichung kontaktiert werden dürfen. Damit können auch mehrere Beratungssegmente, wie Beratung von Privatpersonen, Betriebsberatung, etc. unübersichtlich zusammengefasst werden. In den BeraterInnen-Pool aufgenommen werden nur Personen, die für das jeweilige Tätigkeitsfeld entsprechend ausgebildet sind, z. B. EnergieberaterInnen–Ausbildung nach ARGE EBA, EUREM, etc. Durch laufende Angebote an Weiterbildungen und Erfahrungsaustauschtreffen bleibt der Wissensstand der BeraterInnen zu allgemeinen Themen der Beratung und Fderungen am neusten Stand.

Wichtige Instrumente der Qualitätssicherung im Netzwerk sind:

- stichprobenartige Überprüfung von Beratungsprotokollen und Energieausweisen
- Erhebung der Zufriedenheit der Kunden mit der Beratung durch Fragebögen
- Leistungskatalog mit Beratungsangeboten und Richtpreisen
- Vorgaben für Berichte und Protokolle
- einheitliche Beratungsstandards durch Informations-Ratgeber und unterstützende Tools für die Beratung, z. B. für die Berechnung von Lebenszykluskosten, vereinfachte Abschätzung der Energiekennzahl-Verbrauch, etc.

#### **Beratung im Rahmen der Fdereinreichung**

Da die Fderlandschaft sehr komplex ist und viele EndkundInnen von der Vielzahl der Fderungen und den jeweiligen Bedingungen überfordert sind und daher auf die Fderung ganz verzichten, wird das Angebot einer zumindest 1-stndigen Beratung vorab als sinnvoll und zielfrend angesehen um die Fdereinreichungen vor allem im Bereich der Sanierung zu erhöhen. Ein positives Beispiel ist hier die „Vor-Ort Energiecheck PLUS Beratung“ in der Steiermark. Damit das Angebot auch angenommen und als Unterstützung bei der Fdereinreichung wahrgenommen wird,

sollte das Land die Kosten dafür übernehmen und als Voraussetzung für eine gleichbleibende Qualität die Beratung ausschließlich von den BeraterInnen des Netzwerks durchführen lassen.

Förderberatung und technisch-energetische Beratung sollten immer gekoppelt sein, die BeraterInnen müssen in beiden Bereichen durch kontinuierliche Weiterbildung auf dem aktuellen Wissensstand bleiben. Da die Finanzierung einer Pflichtberatung für alle Förderschienen wahrscheinlich nicht möglich ist, wäre ein alternativer Vorschlag, die Beratung als förderbare Maßnahme aufzunehmen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Förderungen einen thermisch-energetischen Standard vorgeben und ein starkes Lenkungsinstrument sind. Neue Förderungen tragen zu einer Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung bei und können auch die positiven Auswirkungen einer Energieberatung stärken. Eine Empfehlung für eine neue Förderung wäre die Förderung einer schrittweisen Sanierung (siehe Empfehlung 2: 191).

#### 4.4.2.3 Tirol

In Tirol wurden vor allem die Auswirkungen von Förderrichtlinien auf die Energieberatung, die Qualitätssicherung der Energieberatung sowie die Frage diskutiert, ob eine Energieberatung für PlaneInnen und ProfessionistInnen sinnvoll ist. Zentrales Thema war auch eine mögliche Weiterentwicklung der Energieberatung im Zusammenhang mit strenger Bauvorschriften.

#### Auswirkungen von Förderrichtlinien auf die Energieberatung

In Tirol wurde vor einigen Jahren der Ökobonus eingeführt, um Gesamtsanierungen attraktiver zu machen. Voraussetzungen für den Erhalt des Ökobonus sind derzeit mindestens die Umsetzung von drei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von 18 Monaten und das Erreichen eines bestimmten HWB-Grenzwertes. Die Höhe des Ökobonus hängt vom prozentuellen Grad der Verbesserung und von der Nutzfläche ab. Mit der letzten Novellierung der Wohnbauförder-Richtlinien für die Sanierung wurde das System „Ökobonus“ nochmals komplexer, da zusätzlich verschiedene Ökostufen (Grenzwertkurven des HWB) eingeführt wurden. Seitens der Wohnbauförderung gibt es die Rückmeldung, dass der Ökobonus in seiner jetzigen Form zu überdenken ist: sollen weiterhin drei Maßnahmen als Voraussetzung umgesetzt werden müssen? Der prozentuelle Verbesserungsgrad muss laut Information durch die Wohnbauförderstelle als Anforderung erhalten bleiben, da er in dieser Form auch in der 15a-Vereinbarung festgeschrieben ist. Eine Verlängerung des möglichen Ausführungszeitraumes (bis dato 18 Monate) wird seitens der Wohnbauförderung kritisch gesehen, da sich im Laufe der Jahre die Richtlinien immer wieder ändern und somit eventuell geänderte Rahmenbedingungen gelten würden. Eindeutig sind jedenfalls Rückmeldungen von BeraterInnen, dass für den Endkunden das System Ökobonus ohne eine Erläuterung durch die Förderstelle oder in einem Energieberatungsgespräch zu komplex ist, was die Vermutung nahe legt, dass viele die Förderung gar nicht erst beantragen.

Ähnliches ist zu vermuten, wenn die Förderrichtlinien in Bezug auf die thermischen Grenzwerte weiter verschärft werden. Viele Sanierer könnte eine Verschärfung der Rahmenbedingungen ab-

schrecken und sie würden gar keine Förderungen in Anspruch nehmen und mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit dem gewünschten Standard sanieren.

### **Beratung für Planer und Professionisten**

In der Energieberatung ist meist nur der Eigentümer des Gebäudes selbst anwesend, nicht aber sein Planer, Baumeister oder Installateur. Daher taucht immer wieder die Frage auf, wie der Kunde das in der Energieberatung gewonnene Wissen in die weitere Planung und Ausführung einfließen lassen kann. Eine eigene Beratung für Planer und ausführende Gewerke könnte einen besseren Wissenstransfer (auch für weitere Projekte) bewirken, stößt aber oft auf Vorbehalte seitens der Fachplaner gegenüber dem Energieberater als „weiteren Planer“ im Projekt. Laufende Fortbildungen und Schulungen für Planer und Professionisten müssten in diesem Zusammenhang genauso gefordert sein wie in anderen Berufsgruppen.

### **Qualitätssteigerung durch standardisierten Leistungskatalog für Energieberatung**

Eine Beratungsleistung ist grundsätzlich etwas sehr individuelles und daher auch schwer in einen Standard-Leistungskatalog zu fassen. Wissensvermittlung ist kein standardisiertes Produkt sondern konstituiert sich als solches in Wechselwirkung mit dem Nachfrager, also dem Kunden. In der Ausbildung müssen gewisse technische Standards vorgegeben werden, um als Berater auf konkrete Problemsituationen eingehen zu können. Ein standardisierter starrer Leistungskatalog wird als wenig zielführend erachtet, kleine Checklisten könnten allerdings die Beratung lenken und unterstützen bzw. als Orientierungshilfe dienen, wobei die Beratung immer flexibel und offen bleiben sollte (vgl. Empfehlung 11, 197).

### **Entwicklung der Energieberatung mit strenger werdenden Anforderungen in den Bauvorschriften**

Laut nationalem Plan wird die Bauordnung erst ab 2018 strenger sein als die seit 2012 geltenden Vorgaben der Förderstelle. Aus diesem Grund werden ganzheitliche Ansätze wichtiger werden (Qualifizierungssysteme). Die Kennzahl Heizwärmebedarf wird an Bedeutung verlieren. Zusätzlich wird die Haustechnik in den Vordergrund rücken. Es wird in Zukunft einen maßgeblichen Unterschied geben zwischen Sanierungsberatung (voraussichtlich ohne maßgebliche Verpflichtungen über die Bauordnung) und Neubauberatung. Auch das Thema der alternativen Dämmstoffe wird stärker an Bedeutung gewinnen.

## **4.5 Potenziale und Empfehlungen der Energieberatungen**

Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Energieberatung auf Basis der umfassenden Wirkungsanalyse wurden vereinzelt bereits angerissen und sind im Kapitel 6. zusammengefasst.

## 5. Entwicklung der BauherrInnentypologie

### 5.1 Hintergrund

Die Energieberatung spielt bei der Umsetzung der Klimaziele in der Wohnbauförderung eine bedeutsame Rolle. In den vorangegangen Kapiteln wurde das Thema Energieberatung in Österreich bereits ausführlich dargestellt und analysiert. Das Kapitel „Rahmenbedingungen der Energieberatung“ (s. Kap. 1.7, S. 25) beinhaltet die Entwicklung und Kompetenzzuordnung der Energieberatung. In Kapitel 2.3 gibt es einen umfangreichen Überblick zur quantitativen und qualitativen Performance der baubezogenen Energieberatung mit einer bundesländerweisen Darstellung der Beratungsangebote und deren Finanzierung, der personellen Ressourcen sowie der Einbindung in die Systematik der Wohnbauförderung.

Daraus lässt sich Folgendes für die **Situation der Energieberatung** zusammenfassen:

- Die baubezogene Energieberatung ist föderal auf Ebene der Bundesländer sehr unterschiedlich organisiert (vgl. dazu 2.3.1.), in den Bundesländern werden eine Vielzahl an verschiedenen Beratungsleistungen und -Aktionen angeboten.
- Beratungsangebote gibt es für verschiedene Gebäudetypen. Anhand der Zahlen zur Energieberatung ist ersichtlich, dass der kleinvolumige Wohnbau am meisten beraten wird. Spezielle Angebote für den großvolumigen Wohnbau gibt es nur in ausgewählten Bundesländern.
- In der Regel werden verschiedene Beratungsmodule von einem Pool – meist externe BeraterInnen angeboten. Die Beratung ist in der Regel meist freiwillig und je nach Modul und Bundesland kostenfrei bzw. gefördert, mit unterschiedlichen Selbstbehalten der KundInnen, organisiert. Verpflichtende Beratungen haben nur wenige Bundesländer (z. B. Steiermark für Eigenheimförderung Neubau).
- In vielen Bundesländern (z. B. Steiermark, Kärnten,...) gibt es ein Netzwerk an externen EnergieberaterInnen die vielfach AbsolventInnen der EnergieberaterInnenkurse nach ARGE EBA sind. Meist ist es so, dass nur diese BeraterInnen die geförderten z. B. Vor-Ort Beratungen durchführen dürfen.
- Zentrale Dienstleistung in fast allen Bundesländern ist die „Vor Ort Beratung“ im Bereich Sanierung für private Bauherrn. Vor Ort Beratungen werden vor allem im Sanierungsbereich als die am zielführendste Beratungsform angesehen. Das zeigen die Ergebnisse der Selfassessments in den drei im Projekt beteiligten Bundesländern und die Ergebnisse der ExpertInnen-Interviews (vgl. 123).
- Praktisch alle Bundesländer bieten eine kostenlose telefonische Service Hotline an, die z. B. in der Steiermark von freien DienstnehmerInnen der Energieberatungsstellen des Landes besetzt ist.
- Ein großes Thema in der Energieberatung ist der Qualitätsstandard in der Ausbildung. Im Rahmen der ARGE EBA wurde versucht, in allen Bundesländern eine einheitliche, standardisierte Ausbildung mit einem gleichen Lernzielkatalog zu etablieren.

Wenn Neubau oder Sanierung des eigenen Gebäudes anstehen, holen sich die KundInnen die Informationen vielfach bei Nachbarn, Verwandten, im Baufachhandel, bei Fachmessen und bei Handwerkern. Nur ein kleiner Teil nimmt eine unabhängige Energieberatung durch entsprechend umfassend ausgebildete EnergieberaterInnen in Anspruch. Das zeigt sich sowohl anhand der

KundInnenbefragung (vgl. dazu 4.3.) als auch in den Interviews mit EnergieberaterInnen. Die Gründe, warum der Weg zur Energieberatung gescheut wird oder eine Beratung nicht den gewünschten Erfolg bringt, sind zahlreich:

- Eine Energieberatung Vor-Ort kostet zu viel.
- Der Nutzen einer Beratung wird unterschätzt und nicht immer „glaubt“ man den Einsparprognosen und Empfehlungen der EnergieberaterInnen.
- Das eigene Wissen wird oft überschätzt, es wird oft nur Bestätigung für die eigenen Überlegungen gesucht, man ist nicht offen für andere Ratschläge.
- In den unentgeltlichen Kurzberatungen, die angeboten werden, ist die Zeit zu knapp, um auf alle offenen Fragen detailliert einzugehen.
- Der Zustand des Gebäudes wird besser eingeschätzt als er ist.
- Der Weg in eine Beratungsstelle ist oft weit und wird nur in Kauf genommen, wenn eine Förderung beantragt wird.
- Nur was für die Förderung unbedingt erforderlich ist, wird umgesetzt.
- Man hat Angst, dass einem mehr eingeredet wird, als man umsetzen möchte.

Das Instrument der Energieberatung ist mittlerweile durch standardisierte Ausbildungen (ARGE EBA, klima:aktiv, etc.) und eine Vielzahl an Arbeitsmaterialien und Unterlagen gut anzuwenden. Dennoch wird in der Beratungspraxis oft zu wenig auf die unterschiedlichen Zugänge und Bedürfnisse der BeratungskundInnen eingegangen. So kommt nicht jede gegebene Empfehlung auch wirklich an und der Neubau oder die Sanierung werden in einem schlechteren energetischen Standard oder gar nicht durchgeführt.

Im großvolumigen Wohnbau ist die Inanspruchnahme einer Beratung durch unabhängige EnergieexpertInnen noch weniger ein Thema – das zeigen vor allem die Ergebnisse der ExpertInneninterviews (vgl. dazu 4.5.) Hier liegt der Fokus für Firmen, Planer, Bauphysiker und Bauträger auf einer raschen und kostengünstigen Umsetzung, energetisch wird daher sehr oft nur der geforderte Mindeststandard eingehalten. Das in der eigenen Firma liegende technische Know-how wird als ausreichend eingeschätzt, unabhängige EnergieberaterInnen werden eher als Schikane empfunden. Da der Weg in Richtung energieeffizientem Bauen durch verschärfte gesetzliche Anforderungen aber ab 2012 rasant einzuschlagen sein wird, ist in diesem Segment eine verstärkte Nachfrage nach unabhängiger Beratung und Schulungen zu erwarten.

**Die zentrale Frage bei der Entwicklung der BauherrInnentypologie** bzw. der Identifikation zentraler Systematisierungskriterien der BauherrInnen ist, welche fördernden und hemmenden Faktoren es auf Seite der BauherrInnen gibt, die dazu beitragen, dass die Umsetzung energieeffizienten Bauens und Sanierens besser gelingt und parallel dazu die Wohnzufriedenheit gesteigert werden kann. Die große Herausforderung eines Beratungsgesprächs liegt meistens nicht in der Anwendung von Tools und Werkzeugen und dem Umfang der weitergegebenen Informationen, sondern in der Anpassung der Sprache und der Art der Vermittlung im Hinblick auf verschiedene Typen von Beratungskunden (Einfamilienhausbesitzer, Bauträger, politische Entscheidungsträger etc.).

**Zentrales Ziel ist**, für unterschiedliche BauherInnen-Typen die richtige Sprache und die richtigen zusätzlichen Instrumente in der Wohnbauförderung und in der Energieberatung herauszuarbeiten, sodass es insgesamt zu einer Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz vor allem in der Umsetzung von Sanierungsprojekten kommt. Dabei gilt die Annahme, dass Energieberatungen in Kombination mit angepassten Fördermodellen die Sanierungsentscheidungen von KundInnen positiv beeinflussen können, indem energetische Sanierungen angestoßen und geplante Sanierungsvorhaben energetisch verbessert werden. Bei der **Entwicklung der Empfehlungen** stand daher die stärker nutzerInnenorientierte Ausrichtung im Vordergrund um bezüglich der verschiedenen Nachfragegruppen differenzierte Instrumente zu entwickeln, bestehend aus finanziellen Anreizen (Wohnbauförderung) und differenzierten Energieberatungsmodellen.

## 5.2 Methodisches Vorgehen

Die Identifikation von zentralen Systematisierungskriterien der BauherrInnen sowie die Entwicklung der zielgruppenspezifischen Empfehlungen für die Energieberatung und Förderungsmodellen bauen im Wesentlichen auf folgenden Projektschritten auf:

- Darstellung und Analyse bisher gut greifender **Best Practice Beratungsmodelle** in der Energieberatung (vgl. 5.3) und zusammenfassende Darstellung von Best Practice Fördermodellen auf Bundes- oder Länderebene (vgl. dazu 3.7.).
- Literaturrecherche und **Analyse von ausgewählten Projekten und Studien**, die sich mit den Themen und der Durchführung von Zielgruppenmodellen und Lebensstiluntersuchungen beschäftigt haben. Der Fokus der Analysen dieser Studien lag bei den darin entwickelten Zielgruppenmodellen von EigenheimsaniererInnen bzw. energiebezogenen Typologisierungen von Personen.
- **Auswertung der Befragung** von 348 KundInnen der baubezogenen Energieberatung in Niederösterreich, Steiermark und Tirol (vgl. dazu 4.2) und Analyse der Befragungsergebnisse mit dem Schwerpunkt **SanierungskunInnen** (231 Personen).

Anhand der KundInnenbefragung wurden differenzierte Analysen im Hinblick auf die Zusammenhänge zwischen soziodemografischen Merkmalen, Motiven für die Sanierung und der Umsetzungsbereitschaft von Maßnahmen im Rahmen eines Wohnprojektes gebildet. Ziel der Analyse ist, einzelne fördernde und hemmende Faktoren für die Umsetzungsbereitschaft der KundInnen im Rahmen von energetisch anspruchsvollen Sanierungen herauszuarbeiten.

Entgegen der Annahme in der Projektkonzeption konnten anhand der KundInnenbefragung keine differenzierten Analysen im Hinblick auf verschiedene Eigentumsverhältnisse und Betreiberstrukturen (Gewerblicher Bauträger / Gemeinnütziger Bauträger / Privater Bauherr für Eigenbedarf) gemacht werden. Auch eine Differenzierung der Befragungsergebnisse nach den vier Gebäudesegmenten (kleinvolumiger / großvolumiger Wohnbau bzw. Neubau / Sanierung) war nicht möglich, da mit der KundInnenbefragung fast ausschließlich Personen erreicht wurden, die ihr Gebäude selber nutzen und es sich bei den befragten KundInnen überwiegend um NutzerInnen von Einfamilienhäusern handelte.

- Durchführung von **Interviews mit ExpertInnen aus der Energieberatung** (Telefoninterviews) mit dem Fokus auf deren Einschätzung und deren Erfahrungen im Hinblick auf fördernde und hemmende Faktoren in der Beratung. Welche Inhalte in der Beratung sollten in der Kommunikation stärker an den NutzerInnen orientiert sein?

Die Ergebnisse der KundInnenbefragung und die auf der Befragung und den Interviews aufbauenden Systematisierungskriterien für die BauherrInnentypologie wurden im Rahmen eines **Workshops mit FachexpertInnen** diskutiert.

Darauf aufbauend fand dann die Festlegung der zentralen Systematisierungskriterien für die Entwicklung der BauherrInnentypologie statt und **Maßnahmenempfehlungen** für die Weiterentwicklung der Energieberatung sowie der Fördermodelle der Wohnbauförderung wurden definiert.

### 5.3 Best Practice Beratungsmodelle

Kapitel 2.3 gab einen Überblick zur Performance der baubezogenen Energieberatung in Österreich. Sowohl im Hinblick auf die Einbindung in die länderweise Systematik der Wohnbauförderung als auch in Bezug auf die qualitative und quantitative Performance der Energieberatung. Im folgenden Kapitel folgt eine Darstellung von ausgewählten Best Practice Beispielen aus den Beratungsmodellen der drei im Projekt involvierten Bundesländer.

Die Tabelle gibt einen Überblick zu den differenzierten Beratungsangeboten in den Bundesländern. Die grün markierten Felder sind jene Beratungsangebote, die im Folgenden als Best Practice Modelle der ausgewählten Bundesländer dargestellt werden.

Tabelle 23: Überblick der Energieberatungsmodelle in ausgewählten Bundesländern

	Tirol	NÖ	STMK	Zielgruppen
Telefonische Erstberatung	x Journaldienst 1539 (2011)	X Hotline 10.134 (2012)	X (face to face Erstberatung)	Themenoffen (Eigenheim, Sanierung, Fördermöglichkeiten, weitere Beratungs- termine)
Beratung in EnergieServiceStellen	X			Neubauberatung bzw. Spezial Thema bei Sanie- rung
Beratungsaktion vor-Ort	X (max. 3 WE) mit Kurzprotokoll	X (Sanierung)	X (Sanierung EFH) Energiecheck plus Beratung	EFH
Umfassende Energiebera- tung			X (330, 2011)	Privatpersonen, Firmen, Betriebe, Schulen,..
Beratung mit Sanierungs- konzept	x	X (WOSA)		Mehrgeschoßiger Wohn- bau
Mini-EQ	X			EFH/Doppelhaus
EQ- Begleitung	X			Gemeinden
Neubauberatung		X (im Büro )	X (1-2 EFH), 1350, 2011	
Stromsparförderung/ Stromsparfamilie		X		
Thermografie- und Bera- tungsaktion			X	EFH und MFH
Beratungsaktion für ein- kommensschwache Haus- halte			X	

Quelle: Energieberatungen der Länder, EBS- Manager, eigene Darstellung

### 5.3.1 Steiermark - Vor-Ort Energiecheck PLUS Beratung

Seit Ende 2011 gibt es in der Steiermark die geförderte Beratungsaktion „Vor-Ort Energiecheck PLUS Beratung“<sup>6</sup>. Damit unterstützt das Land Steiermark alle HauseigentümerInnen, die Energie-Einsparpotenziale in Ihrem Gebäude aufzuspüren.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zu allen in der Steiermark durchgeführten Beratungen nach den jeweiligen Beratungsangeboten seit 2008 (Auswertung aus dem EBS Manager). Im Rahmen der in der Folge kurz beschriebenen Best Practice Beratung „Vor-Ort Energiecheck plus Beratung“ wurden im Jahr 2012 insgesamt 38 Beratungen durchgeführt.

Tabelle 24: Anzahl der durchgeführten Beratungen in der Steiermark, Auswertung EBS Manager

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Neubau	1800	1630	1080	1350
Umfassende Energieberatung	690	620	320	330
Erstberatungen	23	130	180	80
<b>Beratungsaktion Vor-Ort Energiecheck plus Beratung</b>	-----	-----	-----	<b>38</b>
Thermografie- und Beratungsaktion EFH	357	351	180	205
Thermografie- und Beratungsaktion MFH	48	58	25	18
Beratungsaktion für einkommensschwache Haushalte	-----	-----	-----	63

Quelle: EBS Manager, eigene Darstellung

Die unabhängigen EnergieberaterInnen des „Netzwerk Energieberatung Steiermark“ kommen direkt in die Haushalte und machen eine sorgfältige Bestandserhebung und Bewertung des jeweiligen Gebäudes. Dabei werden in einer 1-2stündigen ausführlichen Energieberatung alle Sanierungs- und Fördermöglichkeiten besprochen, wobei natürlich die speziellen Gegebenheiten und auch Wünsche und Vorstellungen der BeratungskundInnen einfließen.

Im zweiten Schritt werden auf Basis der Vor Ort Erhebung verschiedene Maßnahmenpakete gegenübergestellt und die sinnvollste Sanierungsvariante ausgearbeitet und in einem Gesamtsanierungskonzept in Schritt-für-Schritt Empfehlungen zusammengefasst. Da der Energieausweis für viele Förderungen vorgeschrieben ist, wird die Berechnung empfohlen, ist aber nicht Bestandteil der Beratungsaktion.

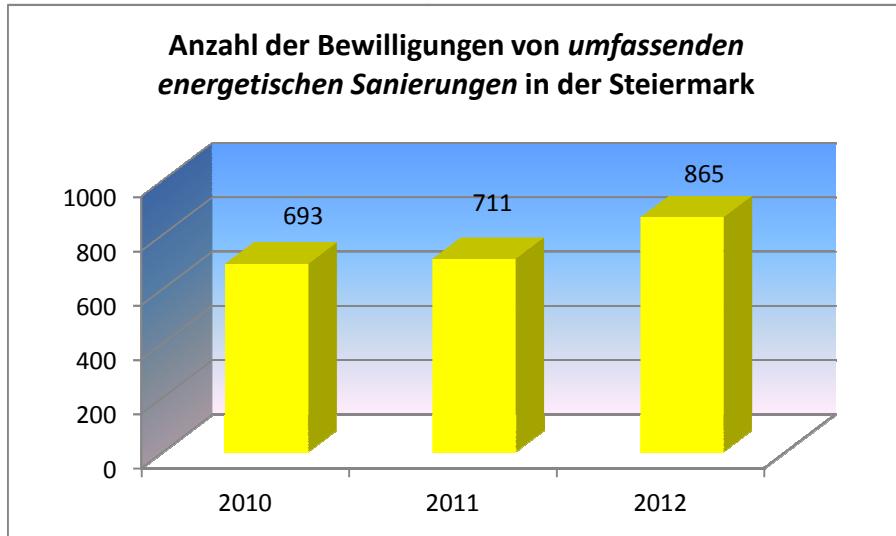
In einem zweiten erklärenden Gespräch werden alle Unterlagen, wie das Gesamtsanierungskonzept und der Energieausweis übergeben. Darüber hinaus bekommen die KundInnen auch eine Mappe mit informativen Ratgebern zu energierelevanten Themen, wie dämmen, heizen, lüften, Schimmel etc. überreicht.

Das Honorar für die Beratung ist mit der/dem EnergieberaterIn vorab zu vereinbaren, das Land Steiermark übernimmt 70% der Beratungskosten (max. € 350,-). Somit fallen nach Abzug des Förderbetrages nur noch ca. € 150,- an Beratungskosten für ein EFH an.

<sup>6</sup> siehe auch <http://www.net-eb.at/>

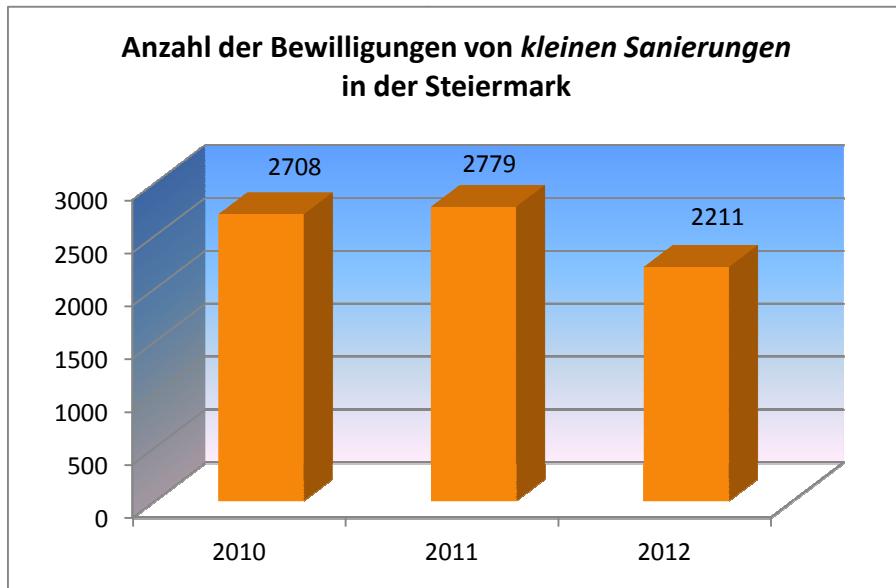
Intention des Landes Steiermark, diese geförderte Beratungsaktion zu starten, war es durch gezielte Information der EndkundInnen die Einreichquote für die Förderschiene „umfassende energetische Sanierung“ zu erhöhen. Aus der Auswertung der Fördereinreichungen seit 2010 ist zu erkennen, dass es zu einer Verlagerung der Einreichungen von der „kleinen Sanierung“ zur „umfassenden energetischen Sanierung“ gekommen ist.

Abbildung 50: Entwicklung Fördereinreichung für „umfassende energetische Sanierung“ 2010 - 2012 in der Steiermark



Quelle: EBS- Manager, LEV, eigene Darstellung

Abbildung 51: Entwicklung Fördereinreichung für „kleine Sanierung“ 2010 - 2012



Quelle: EBS- Manager, LEV, eigene Darstellung

### 5.3.2 Niederösterreich – Erstberatung – intelligente Hotline

Die Erstberatung in Niederösterreich unter dem Namen „intelligente Hotline“ wird von der Energieberatung NÖ durchgeführt. Die Energieberatung NÖ ist ein Projekt der Abteilung Umwelt und Energiewirtschaft (RU3) und wird von der Energie und Umweltagentur NÖ (eNu) abgewickelt. Das Projekt gliedert sich im Wesentlichen in 3 Bereiche:

- telefonische Erstberatung
- persönliche Beratungen
- Erstellung von Unterlagen und Hilfsmitteln

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zu allen in Niederösterreich durchgeföhrten Beratungen nach den jeweiligen Beratungsangeboten seit 2009 (teilweise Auswertung aus dem EBS Manager). Im Rahmen der in der Folge kurz beschriebenen Hotline wurden im Jahr 2012 insgesamt 10.134 Beratungen durchgeföhrt.

Tabelle 25: Anzahl der durchgeföhrten Beratungen nach den jeweiligen Beratungsangeboten seit 2008; Niederösterreich:

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2009	2010	2011	2012
Vor – Ort Beratung - Poolberatung	---	1.323	2.013	1.736
Neubau - Poolberatung	---	197	283	183
Erstberatungen - telefonisch	10.819	7.428	8.503	10.134
Heizungscheck	528	110	226	126
Beratungen in der blauen Lagune	1.081	1.396	1.385	1.115
Beratertage/ Messestände/ Infostände	240	247	341	320
Vermittelte Poolberatungen gesamt	5.386	3.183	3.359	4.059

Quelle: Seit 2010 werden die Daten im EBS-Manager erfasst. Daten 2012 bis einschließlich Oktober erfasst, Heizungscheck Jänner bis Juni 2012, Neubau 2010 ab Mai erfasst, Sanierung 2010 ab Mai erfasst

#### Beschreibung der Hotline der Energieberatung

Die Hotline der Energieberatung NÖ ist an Werktagen täglich von 09:00 – 15:00 Uhr, am Mittwoch bis 17:00 Uhr erreichbar. Drei MitarbeiterInnen sind für diese Tätigkeit Vollzeit eingestellt. Die Tätigkeit der Mitarbeiter an der Hotline gliedert sich im Wesentlichen in 3 Bereiche – Beratung, Vermittlung und Diverses.

**Beratung:** Die Mitarbeiter der Hotline der Energieberatung NÖ geben Auskunft zu folgenden Schwerpunkten:

- Fachfragen zu thermischer Sanierung
- Aktuelle Fördermöglichkeiten
- Haustechnik: Lüftung, Heizungsumstellung, Optimierungen, Energieproduktion, Energie sparen
- Fragen zu diversen Produkten der Energieberatung NÖ
- Information zu weiteren Kontaktstellen im Bezug auf Gebäude (Landesstellen, Gemeinden, Bauämter, Institute,...)
- Diverse Listen (Energieausweis-Rechner, Topprodukte,...)

**Vermittlung:** Vermittlung von Beratungen an den externen BeraterInnenpool:

- Zuteilung von Beratungen an den Pool
- Übersicht über diverse Beratungsprodukte und BeraterInnenpools (Beratungen, Messe – und Infostände, Vorträge, ...)
- Dokumentation und Verwaltung der Daten in der Datenbank EBS- Manager, Qualitätsmanagement
- Kontaktstelle für BeraterInnen (Urlaub, Auftragsstatus, ...)
- Übersicht über spezielle Beratungsprodukte und Projekte (z. B. auf Gemeindeebene, Workshops, Beratertage, ...)

**Diverses:** Die Mitarbeiter der Hotline der Energieberatung arbeiten im Zuge des F-Kurses (ARGE-EBA Ausbildung zum Energieberater) als Tutoren für die Kursteilnehmer. Sie unterstützen die Mitarbeiter der Energie und Umweltagentur bei der Erstellung und Überarbeitung diverser Druckwerke. Bei diversen Projekten der Energie und Umweltagentur unterstützen sie die KollegInnen bei der Umsetzung.

### Ablauf eines Beratungsgesprächs

- Kunde ruft aktiv unter der Nummer 02742 22144 bei der Hotline der Energieberatung an
- Automatische Zuteilung auf freien Mitarbeiter erfolgt
- Kundengespräch mit Abklärung:
  - Genaue Fragestellung des Kunden
  - Beantwortung Erstfrage
  - Erörterung flankierender oder weiterer Maßnahmen
  - Beendigung des Gesprächs oder
- Vermittlung an externen Pool:
  - Erstellung des Aufnahmeprotokolls
  - Aufnahme Kundendaten
  - Aufnahme der wichtigsten Gebäudedaten
  - Fragestellungen des Kunden
  - Auswahl des Beraters/ der Beraterin
- Nach der Eingabe in die Datenbank wird der Berater per sms und/oder e- mail über die Anfrage verständigt, dieser/ diese ist verpflichtet, innerhalb von 3 Werktagen mit dem Kunden Kontakt aufzunehmen, oder den Auftrag abzulehnen.
- Bei Ablehnung erfolgt eine Neuvermittlung durch die Hotline.

Allgemeines zum Ablauf eines Beratungsgesprächs

- durchschnittliche Gesprächsdauer: 15 – 20 min.
- Fachgespräche, spezielle Fachfragen: bis zu 1 Stunde

### Anzahl Gespräche pro Tag:

- Durchschnittlich 10 - 20 Kundengespräche pro Tag pro Mitarbeiter
- Davon 7 - 10 Vermittlungen pro Tag pro Mitarbeiter

Anzahl der Gespräche teilweise stark schwankend, (produktabhängig -> Spitzen z.Zt. durch Stromsparförderung), im Sommer traditionell weniger Anfragen, Spitzen im Frühjahr und Herbst (Messezeiten).

## Herausforderung an der Hotline

Der Berater an der Hotline hat kein direktes Gegenüber, die Anfrage erfolgt telefonisch und ist teilweise auch durch die Übertragung etwas verzerrt. Der Berater ist gefordert, die Anfrage zu konkretisieren, zusätzliche Fragestellungen herauszuarbeiten, sowie weitere Gesichtspunkte ins Gespräch zu bringen. Er muss klar und gezielt formulieren, sowie das laufende Verständnis seitens des Kunden gewährleisten. Die Anfragen erfolgen zu verschiedenen Themenfeldern, die ohne Vorbereitungszeit seitens des Beraters abgewickelt werden müssen.

## Vorteile durch die Hotline der Energieberatung NÖ

Mit der Hotline der Energieberatung NÖ sind eine Reihe von Vorteilen bei der Umsetzung klimarelevanter Maßnahmen verbunden:

- Niederschwellige Anlaufstelle für Fragen rund um das Thema Energie, Neubau, Sanierung
- Erstinformation zu energierelevanten Themen
- Vermittlung von gezielter weiterer Beratung
- Puffermöglichkeit zu Spitzenzeiten
- Laufende Kontaktstelle zum Pool der EnergieberaterInnen
- Beschwerdemanagement
- Kontinuierlicher Kontakt mit Kundenfragen sichert Aktualität und Kompetenz

### 5.3.3 Tirol – Beratung Energieservicestellen

Mit den Energie Servicestellen bietet Energie Tirol kostenlose und produktneutrale Beratung zu energiesparendem Bauen und Sanieren. Die Beratungen dauern im Regelfall ca. eine Stunde und finden in den Energieservicestellen in den verschiedenen Bezirken Tirols statt.

Tabelle 26: Anzahl der durchgeführten Beratungen in Tirol nach den jeweiligen Beratungsangeboten seit 2008 (Auswertung aus dem EBS Manager):

Beratungsangebot	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Jahr	2008	2009	2010	2011
Telefonische Kurzberatungen	1964	2548	1834	1539
Beratung vor Ort	319	524	334	311
Beratung in einer Energieservicestelle	544	784	542	395

Quelle: EBS Manager, ET eigene Darstellung

Die ExpertInnen von Energie Tirol stehen in insgesamt achtzehn regionalen Energie Servicestellen interessierten Bürgern in ganz Tirol zur Verfügung. Mehr als 350 Beratungstermine im Jahr 2012 belegen die hohe Nachfrage und Akzeptanz in der Bevölkerung. Mit dem Ausbau des Beratungsangebots möchten das Land Tirol und seine Kooperationspartner einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Außerdem ist Energie Tirol durch diese intensive Beratungstätigkeit sehr nahe am Bauherren und seinen Erwartungen und Problemen. Denn es sind oft ähnliche Versäumnisse, die die Bauqualität und damit auch den Wert der Immobilie senken.

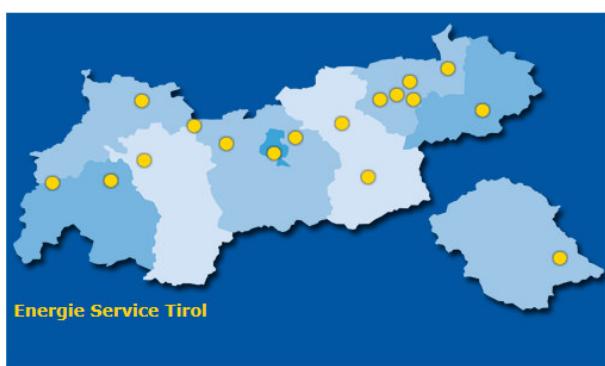
Die Berater in den Servicestellen informieren über alle grundlegenden Fragen zur Niedrigstenergie- und Passivhausweise und geben wichtige Tipps und Hinweise zu neuen Dämm-systemen, hochwertigen Fenstern und Verglasungen sowie zu sparsamen und umweltfreundlichen Heizanlagen. Auch Fragen zu Solar- und Photovoltaikanlagen, Wohnraumlüftungen sowie zu allen Energiesparförderungen des Landes werden in den Beratungsgesprächen beantwortet. Der Beratungsschwerpunkt von Energie Tirol liegt mit dem Impulsprogramm „Super Sanieren!“ seit Kurzem bei einem ganzheitlichen Sanierungsansatz. Dabei wird die Wichtigkeit eines Sanierungskonzeptes hervorgehoben. Ein wichtiger Vorteil des Beratungsangebots von Energie Tirol ist die umfassende, persönliche Beratung durch ausgebildete Experten. Von der Planung über neue Techniken bis hin zum aktuellen Förderangebot – Energie Tirol gibt wichtige Tipps und Hinweise und steht Bauherren mit gutem Rat zur Seite. Das oft lästige Kontaktieren verschiedener Stellen entfällt.

#### **Grundsätze der Servicestellen:**

- Ein bürgernahes, unabhängiges und produktneutrales Energieberatungsangebot ist ein wichtiger Baustein sowohl zur Erreichung der Sanierungsziele des Landes als auch für die Umsetzung der Tiroler Energiestrategie 2020.
- Einrichtung einer regionalen Energieberatungsstelle in den Bezirken, die zu regelmäßigen Zeiten besetzt ist und entsprechend beworben wird.
- Realisierung in Kooperation mit regionalen Partnern (z. B. regionale Energieversorger) und Regionalentwicklungs-Geschäftsstellen.
- Gemeinden unterstützen durch ihren direkten Draht zum Bürger die Kommunikation und die Bewerbung der Anlaufstellen.

Bisher wurden bereits achtzehn Energie Service Stellen in allen neun Tiroler Bezirken eingerichtet. Somit bestehen in den Regionen Hall-Wattens, Schwaz, Zillertal, Wörgl, Kufstein, Stanzertal und Telfs sowie in den Bezirken Reutte, Landeck, Imst und Osttirol regionale Anlaufstellen. Zusätzlich bieten die Gemeinden Kitzbühel, Bad Häring, Kirchbichl, Kundl, Volders, Mieming und seit 2012 auch Eben am Achensee ein lokales Energieberatungsangebot.

Abbildung 52: Energieservicestellen in den Bezirken Tirols



Quelle: Energie Tirol

Nach Einführung der online-Terminanmeldung für Servicestellenberatungen direkt auf der Homepage von Energie Tirol konnte beobachtet werden, dass dieses Tool eine Erleichterung für die KundInnen und für Energie Tirol bringt. Das neue Tool hat eine direkte Anbindung an den EBS-

Manager, mit dem Energie Tirol die Kundenkontakte und die Kommunikation mit den Beratern pflegt.

Abbildung 53: Einbindung der Terminvereinbarung online auf der Homepage von Energie Tirol

The screenshot shows the Energie Beratung Tirol > Privatpersonen > Energieservicestellen page. On the left, there's a sidebar with links like 'Aktuelles', 'Energie Beratung Tirol', 'Privatpersonen' (selected), 'Telefonauskunft', 'Energieservicestellen' (selected), 'Vorberatung Neubau', 'Vorberatung Sanierung', 'Energieausweisberechnung', 'EQ', 'Energietechnische Bauleitplanung', 'Gemeinden', 'Gewerbe', 'Hochbau', 'Förderungen', 'Forschung & Projekte', 'Publikationen', and 'Kontakt'. The main content area has a yellow header 'Energie Beratung Tirol > Privatpersonen > Energieservicestellen'. Below it, there's a map of Austria with yellow dots indicating service station locations. A text box says: 'Sichern Sie sich einen Termin für eine kostenlose Impulseberatung in einer unserer Energieservicestellen. Diese Erstberatungen dauern maximal 45 Minuten.' To the right, there's a search bar, a font size selector, and a 'Suche >>' button. A blue box contains the text: 'Energie Tirol ist die Beratungsstellenleitung des Landes zur Förderung einer umwelt- und ressourceneffizienten Nachhaltigkeitsstrategie.' Below that is a photo of three people. Further down, there's a section for 'Energie Service Kundl' with a table of appointment times and a link to 'Zur Beratung anmelden'. Another table shows appointments for 'Donnerstag 05.09' at 17:00, 18:00, and 19:00. To the right, there's contact information: 'Energie Beratung Tirol, Südtiroler Platz 4, 6200 Innsbruck, +43 (0)512 389913', opening hours ('Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 17:00 Uhr'), and a small graphic with the text 'Richtig heizen mit Holz'.

Quelle: Energie Tirol

Die Anzahl der Beratungen in den Servicestellen ist – mit hoher Wahrscheinlichkeit auch aufgrund der attraktiven Förderungen – in den letzten Monaten stetig angestiegen. Bis Ende Juni konnten im Jahr 2013 bereits 361 Beratungen in den Servicestellen erfasst werden. Verbesserte und kundenfreundlichere Lösungen alleine können die Nachfrage nach Servicestellenberatungen jedoch nicht steigern. Dazu ist erfahrungsgemäß laufend Werbung und Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben.

## 5.4 Literaturrecherche Zielgruppentypologien

Für die Entwicklung der BauherrInnentypologie wurden verschiedene Studien und Forschungsprojekte im Bereich Zielgruppenanalysen und Zielgruppentypologien der Kundinnen der Energieberatung analysiert. Im Detail wurden folgende zwei Forschungsprojekte als Grundlage für die Systematisierungskriterien der BauherrInnen herangezogen:

- Das Forschungsprojekt ENEF-Haus<sup>7</sup> vom Bundesministerium für Bildung und Forschung aus Deutschland umfasst zahlreiche Untersuchungen zur Situation der Energieberatung in Deutschland und widmet sich vor allem dem Thema „Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für energetische Gebäudesanierung“ (Stieß, 2010); Ziel des Projektes war es, in Deutschland einen integrierten Politik- und Beratungsansatz zu entwickeln, der auf die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen zugeschnitten ist.
- Die österreichische Studie „Energy Styles“<sup>8</sup> (Energy Styles 2011) wurde im Rahmen des Programms „NEUE ENERGIEN 2020“ durchgeführt. Die Studie geht der Frage nach „ob und in welchem Ausmaß Lebensstile die Energieverbrauchsmuster des oder der Einzelnen erklären“. Im Rahmen des Projektes wurden energiebezogene Typologisierungen, sogenannte „Energy Styles“ entwickelt.

<sup>7</sup> Siehe [www.enef-haus.de](http://www.enef-haus.de)

<sup>8</sup> Hierzinger, Roland et al: Energy Styles, Klimagerechtes Leben der Zukunft – Energy Styles als Ansatzpunkt für effiziente Policy Interventions; Forschungsprojekt im Rahmen des Programm Neue Energien 2020; Wien 2011

Im Folgenden werden die wesentlichsten Ergebnisse dieser beiden Studien kurz vorgestellt.

#### 5.4.1 Studie: ENEF-Haus

Der Frage: „Wie kann die energetische Sanierungsquote von Ein- und Zweifamilienhäusern erhöht werden?“, geht das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Forschungsprojekt „ENEF-Haus – Energetische Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern“ in einer umfangreichen Form nach. Das in Deutschland gelaufene Forschungsprojekt ENEF-Haus (01.04.2008 – 30.09.2010) umfasst zahlreiche Untersuchungen zur Situation der Energieberatung in Deutschland und widmet sich vor allem auch dem Thema „Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für energetische Gebäudesanierung“ (Stieß, 2010); Insgesamt war es ein Ziel dieses Forschungsprojektes in Deutschland einen integrierten Politik- und Beratungsansatz zu entwickeln, der auf die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen zugeschnitten ist. Aufbauend darauf wurden Empfehlungen zur Gestaltung politischer Instrumente erarbeitet sowie Konzepte für zielgruppenbezogene Beratungsangebote für eine energieeffiziente Sanierung entwickelt. Folgende Broschüren und Publikationen sind dabei von besonderem Interesse:

- „**Zum Sanieren Motivieren**“ – **Eigenheimbesitzer zielgerichtet für eine energetische Sanierung gewinnen.** Die Broschüre präsentiert die Ergebnisse der Potenzial- und Zielgruppenanalyse sowie die Empfehlungen zu politischen und kommunikativen Instrumenten. Adressaten sind Akteure in Politik und Verwaltung im Bereich energieeffizientes Bauen sowie Multiplikatoren in Kommunen, Energie- und Klimaagenturen, Verbraucher- und Umweltorganisationen, Energieberater, lokale Kompetenzzentren und Qualitätsnetzwerke.
- **Energieberatung für Eigenheimbesitzer/innen.** Wege zur Verbesserung von Bekanntheit und Transparenz durch Systematisierung, Qualitätssicherung und kommunale Vernetzung, *Elisa Dunkelberg, Immanuel Stieß*
- **Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung.** Die Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern *Immanuel Stieß, Victoria van der Land, Barbara Birzle-Harder, Jutta Deffner*
- **Neue Wege in der Kommunikation energetischer Sanierung für EigenheimbesitzerInnen.**

Die Ergebnisse dieses umfangreichen Forschungsprojektes sind für das vorliegende Projekt insoweit von besonderem Interesse, weil in Form von qualitativen und quantitativen empirischen Befragungen von Gebäudemodernisierern der Frage nachgegangen wurde, welche Bedingungs- und Motivkonstellationen eine energetisch anspruchsvolle Sanierung ermöglichen. Parallel dazu wurden die existierenden Kommunikationsangebote einer Akzeptanzanalyse unterzogen. An diese beiden Bausteine schließt sich eine konstruktiv-kritische Auseinandersetzung mit der vorhandenen Förderkulisse und den einschlägigen Marketing- und Beratungsmaßnahmen an. Für die Entwicklung einer BauherrInnentypologie sind die Ergebnisse des „Zielgruppenmodells für eine energetische Eigenheimmodernisierung“ von besonderem Interesse. Bei der Befragung in Deutschland (zum Sanieren motivieren) wurde ein Zielgruppenmodell entwickelt – anhand von typischen Merkmalen der einzelnen Zielgruppen mit dem Ziel einer zielgruppengerechteren Ansprache;

Tabelle 27: Folgende fünf Typen wurden im Projekt ENEF identifiziert

ENEF-Haus	In %	Lebensorientierung, Sanierungs-motive	Merkmale Person	Merkmale Wohnen
Die überzeugten Energiesparer	25%	Heizenergie sparen und Energiekosten senken, Technikaffinität und Vorreiterrolle Behagliches Wohnklima, Steigerung des Werts	Jung, 2/3 unter 50 Jahre, etwas höheres Bildungsniveau, EK im mittleren bis höheren Bereich, HH mit Kinder	Freistehendes EFH, älteste Häuser, kurze Besitzdauer, 30% jünger als 5 Jahre
Die aufgeschlossenen Skeptiker	29%	Technisch auf den neuesten Stand bringen, gewisse Nachhaltigkeitsorientierung, Haus hat einen emotionalen Stellenwert, Wert sichern und steigern, Vorsorge für das Wohnen im Alter	risikofreudig, 50% älter als 50 Jahre, einfache Schulbildung	Lange Besitzdauer, Kauf des Hauses, Baujahr zwischen 96-88,
Die unreflektierten Instandhalter	12%	Wenig risikofreudig, geringste Nachhaltigkeitsorientierung; Defektes Bauteil ersetzen, notwendige Instandhaltung durchführen	Über 50jährige, einfache bis mittlere Schulbildung, 2 Personen HH, niedrigstes EK	Alte Gebäude; 60% vor 1979, lange Besitzdauer,
Die desinteressiert Unwilligen	14%	Nüchterne Einstellung zum Wohnen, langfristige Perspektive fehlt; notwendige Instandhaltungsarbeiten, selber durchführen	Sicherheit und Spar-samkeit, Single HH und HH mit mehreren Kindern	Kurze Besitzdauer,
Die engagierten Wohnwertoptimierer	20%	Sanierungsmaßnahmen zur Verschönerung und Erweiterung der WNF,	möchten im Haus alt werden, aktiv und risikofreudig, mittlere Bildung, mittleres EK	jüngste Häuser; 50% nach 1988 erbaut,

Quelle: Immanuel Stieß, Victoria van der Land, Barbara Birzle-Harder, Jutta Deffner (2010): Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung, Die Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern; Frankfurt am Main, 2010, eigene Darstellung ÖGUT

Im Hinblick auf die Sanierungsmotive und die Nutzung von Informationen unterscheiden sich die fünf Typen aus der ENEF Untersuchung<sup>9</sup> folgendermaßen:

#### Die überzeugten Energiesparer:

- **Sanierungsmotive:** energetische Sanierungsmaßnahmen mit hohem energetischem Potenzial, Maßnahmenbündel; bereit überproportional viel Geld zu investieren, über 50% haben Förderung beansprucht.
- **Information:** nutzen ein breites Spektrum an Beratungsmöglichkeiten, soziale Netzwerke, Internet, Broschüren, Ratgeber, nehmen im Vergleich zu anderen überdurchschnittlich oft Energieberatungsangebote in Anspruch; nutzen Vor-Ort Beratung.

#### Die aufgeschlossenen Skeptiker:

- **Sanierungsmotive:** Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sind der Anlass für Sanierung, Wert sichern und steigern, Verbesserung = Kosten senken; technisch auf den neuesten Stand bringen; Wohnkomfort; positive Einstellung gegenüber energetischen Sanierungen; setzen Maßnahmenbündel um; Sanierungsvolumen im mittleren Bereich.
- **Information:** professionelle und kostenpflichtige Beratung positiv; Abneigung gegenüber Krediten; soziale Netzwerke aus Auskunftsstellen, Heizungsbauer und Architekten; Fernsehsendungen, Internet und Fachzeitschriften, nehmen Energieberatungen in Anspruch.

#### Die unreflektierten Instandhalter:

<sup>9</sup> Immanuel Stieß, Victoria van der Land, Barbara Birzle-Harder, Jutta Deffner (2010): Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung, Seite 51ff

- **Sanierungsmotive:** akute Problem lösen, Einzelmaßnahmen mit hoher Dringlichkeit, Sanierungsmaßnahmen erhalten den Status Quo; ev. noch Energiekosten senken, will keinen Kredit aufnehmen, bewährte Heizsysteme.
- **Information:** Rat eines Fachmannes, informieren sich nur punktuell und haben wenige Informationsquellen; Heizungsbauer, Rauchfangkehrer, selten Energieberatung und soziale Netzwerke.

### **Die desinteressiert Unwilligen**

- **Sanierungsmotive:** notwendigste Instandhaltungsarbeiten; ausgeprägte Risikoaversion, überfordert bei einer umfassenden Sanierung, wirtschaftl. Nutzen nicht klar. Optische Fassadenerneuerungen zur Verschönerung und Erweiterung der WNF.
- **Information:** Handwerker, Baumarkt, Fachhandel, keine Energieberatungen.

### **Die engagierten Wohnwertoptimierer**

- **Sanierungsmotive:** sehr wenige energetische Sanierungen; am ehesten die Erneuerung der Heizungsanlage, Installation einer Solaranlage, stecken wenig Geld in die Sanierung.
- **Information:** Handwerker, Baumarkt und Fachhandel. Energieberatungen kaum.

## **5.4.2 Studie Energy Styles**

Eine österreichische Studie „Energy Styles“ (Energy Styles, 2011)<sup>10</sup> welche im Rahmen des Programms „NEUE ENERGIEN 2020“ durchgeführt wurde, geht der Frage nach „ob und in welchem Ausmaß Lebensstile die Energieverbrauchsmuster des oder der Einzelnen erklären“. Im Projekt wurden energiebezogenen Typologisierungen „Energy Styles“ entwickelt. Diese sollen die Möglichkeit bieten, welche Gruppen von konventionellen Informationsprogrammen und Energieberatungsmöglichkeiten überhaupt erreicht werden können. Darauf aufbauend wurden typenbezogene Maßnahmenempfehlungen für zukünftige Energiesparprogramme nach dem Social Marketing-Grundsätzen entwickelt.

Im Rahmen des Projektes wurden österreichweit 1.000 Personen befragt, die nach eigenen Angaben für Energiefragen im Haushalt zuständig sind. Bei der Befragung standen inhaltlich Werte, Meinungen, Einstellungen und Verhaltensabsichten im Mittelpunkt, die einen Zusammenhang mit dem Themenkreis Natur/ Umwelt, Klima und Energie aufweisen, wobei vor allem die Bereiche Raumwärme/Warmwasser, Elektrogeräte, Mobilität und nachhaltiger Konsum detailliert betrachtet wurden. Die Hauptfrage war, ob Bevölkerungssegmente identifizierbar sind, die sich im Bezug auf den Umgang mit Energie und Energiesparmaßnahmen deutlich voneinander unterscheiden. Es wurden 5 Einstellungstypen „Energy Styles“ im Rahmen der Auswertung der Befragung entwickelt:

**Tabelle 28: Überblick zu den „Energy Styles“**

	In %	Lebensorientierung	Merkmale Person	Merkmale Wohnen
Der Ökologieverantwortlichen	26%	Umweltbewusst und naturbezogen, beachtet Energieverbrauch, Produktherkunft und Umweltsiegel	Weiblich, älter- über 55 Jahre, in Pension, mittlere-höhere soziale Schicht	Eigenes Haus oder Mietwohnung, Strom und Gas, Solar wäre wünschenswert
Der kostenbewusste	24%	Am Preisvorteil interessiert, keine	Jüngere-mittlere Alters-	Mietwohnungen, kleine

<sup>10</sup> Hierzinger, Roland et al: Energy Styles, Klimagerechtes Leben der Zukunft – Energy Styles als Ansatzpunkt für effiziente Policy Interventions; Forschungsprojekt im Rahmen des Programm Neue Energien 2020; Wien 2011

Materialist		Beachtung von Gütesiegel und Produktherkunft, Energieverbrauch von Produkten	gruppe, mittlere soziale Schicht	Ortschaften, Kleinkinder
Der sorglose Verschwender	16%	Fortschrittsorientiert, technologie affin, hedonistisch und verschwenderisch, wenig Preisvergleich, Umwelt sekundär	Jünger (bis 35 Jahre) eher männlich, gehobene und mittlere Schicht	Öfter Hauseigentum, noch kinderlos, kleine bis mittelgroße Städte, Strom und Gas,
Der orientierungslose Umweltsünder	12%	Wenig Bezug zur Natur, keine Rücksicht auf Energieverbrauch, Umweltsiegel und Produktherkunft	Jünger, männlich, niedere soziale Schicht, in Ausbildung, urban	Städtisches Umfeld, investiert selten in seine Wohnung, Fernwärme, Nahwärme
Der zögerliche Technik-verweigerer	21%	Sparsam und häuslich, Skepsis gegenüber technischem Fortschritt, beachtet Energieverbrauch, Umweltsiegel und Produktherkunft eher selten,	Älter, eher weiblich, nicht berufstätig,	Wien, Eigentumswohnung, geringe Bereitschaft in die Wohnung zu investieren

Quelle: Energy Styles, eigene Zusammenstellung ÖGUT

Im Hinblick auf die Sanierungsmotive und der Nutzung von Informationen unterscheiden sich die fünf Typen aus der Energy Styles Studie folgendermaßen:

**Der Ökologieverantwortliche:** ein idealer Adressat der bisherigen Energieinformations- und -beratungsangebote; hohe Bereitschaft für energiesparende bzw. klimaschützende Maßnahmen; berücksichtigt die Umweltdimension stark bei Entscheidungen z. B. des Heizsystems.

- **Motivallianz:** Werterhaltung und Wertsteigerung des Eigenheims und der Wunsch nach einem behaglicheren Wohnklima.
- **Adressant für:** umfassende energetische Sanierung, am ehesten für eine vorsorgeorientierte Sanierung des Eigenheims; empfänglich für Kommunikation, die ihm den Energieverbrauch und die CO2 Einsparung im Vergleich mit anderen Produkten aufweist; Öko-Label und Zertifizierungen. Unabhängigkeit bei Information und Beratung ist wichtig.

**Der orientierungslose Umweltsünder:** geringes Interesse an Energie- und Sanierungsmaßnahmen; kein Adressat für umfassende Sanierung, geringer Mitnahmeeffekt bei Förderungen.

- **Motivallianz:** Eigenheim verschönern, Wohnbehaftlichkeit erhöhen und Kosten sparen.
- **Adressant für:** zukünftige Energiesparprogramme – er möchte gerne tun; schwere Erreichbarkeit bei konventionellen Informations- und Beratungsschienen; kein aktiver Informationssucher; Empfehlungen des Verkäufers; soziale Netzwerke für Ratschläge; geschlossene Betreuungskette (Erstcheck bis hin zur Umsetzungsbetreuung), kostenlose Energieberatung und finanzielle Unterstützung bei Maßnahmen.
- **Wirkungslos:** Zertifizierungen und Umweltzeichen.

**Der kostenbewusste Materialist:** sucht aktiv nach Kosteneinsparung und Informationen; spricht auf das Thema Bauen und Wohnen an; Bauberatung statt Energieberatung, eingeschränkter Adressat für Energieberatung.

- **Motivallianz:** Maßnahme muss sich rechnen, Kostenargument; keine Umsetzung aus Umweltschutzgründen; Energiesparen als Teilaspekt des Wohnens.
- **Adressant für:** Erreichbarkeit über Baumärkte und Messen; achtet wenig auf Zertifizierungen; spricht nicht auf Innovationen an; hält sich an Bewährtes.

**Der sorglose Verschwender:** bewohnt häufiger neue Häuser mit höherem energetischen Standard.

- **Motivallianz:** empfänglich für Sanierungsempfehlungen über das Thema Wohnen; Energiesparen ist per se kein Thema – eher über Prestige und Technik.
- **Adressant für:** nicht geeignet für konventionelle Energieberatungsangebote; empfänglich für neue Technologien; kann es sich leisten Vorreiter zu sein; Zertifizierungen und Produktkennzeichnungen spielen keine Rolle.

**Der zögerliche Technikverweigerer:** Energieknappheit und zuverlässige Versorgung sind Themen, investiert wenig in Wohnen.

- **Motivallianz:** Risikovermeidung; handelt, wenn es sich nicht mehr vermeiden lässt; einfache Geräte, keine komplexe Bedingung.
- **Adressat für:** sucht nicht aktiv nach Informationen; nicht für konventionelle Energieberatungsmodelle geeignet; hört auf den Rat des Verkäufers; keine Energiesparmaßnahmen ohne konkreten Anlassfall; Bequemlichkeit, Risikovermeidung und behagliches Wohnklima.

### 5.4.3 Zusammenfassung

Aus den vorangegangen Studien und Untersuchungen in Deutschland und Österreich ergibt sich ein ähnliches Bild zur Identifikation von Typen nach Sanierungsmotiven, Personenmerkmalen, Gebäudemerkmalen und Zugang bzw. Aufgeschlossenheit gegenüber Informationsangeboten und Beratungsangeboten. In der folgenden Tabelle wurden die jeweils gebildeten Typologien zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 29: Zusammenfassende Darstellung der Typologie aus den beiden Studien ENEF-Haus und Energy Styles

Typ	Verteilung	Sanierungsmotive	Merkmale Personen	Merkmale Gebäude	Information/Beratung
<b>Typ 1</b>	<b>25% -26%</b>	energetische Sanierungsmaßnahmen, Energiekosten senken, Technikaffin, Werterhaltung und steigern	jüngeres bis mittleres Alter, mittleres und höheres Bildungsniveau und Einkommen	eigenes Haus, kurze Besitzdauer,	breites Spektrum an Beratung, überdurchschnittlich oft Energieberatung
<b>Typ 2</b>	<b>24-29%</b>	Instandhaltungsarbeiten, Energiesparen muss sich rechnen, Wert sichern und steigern, Preisvorteil	mittlere Altersgruppe, mittlere soziale Schicht,	lange Besitzdauer, Mietwohnungen	Bauberatung statt Energieberatung,
<b>Typ 3</b>	<b>12-21%</b>	akute Probleme lösen, Einzelmaßnahmen, Umwelt kein Thema	ältere Personen, einfache bis mittlere Bildung, niedriges EK	lange Besitzdauer, ältere Gebäude, EW	Rat eines Fachmannes, sucht nicht aktiv nach Informationen
<b>Typ 4</b>	<b>12-14%</b>	Instandhaltungsarbeiten selber durchführen, verschönern, Kosten sparen	jünger, männlich, geringeres EK	kurze Besitzdauer, städtisch	Handwerker, Baumarkt, Fachhandel,
<b>Typ 5</b>	<b>16-18%</b>	Wohnung verschönern und erweitern, Erneuerungen; Instandhaltungsarbeiten;	jünger, männlich, mittlere bis gehobene Schicht	jüngere Häuser, Eigentum,	kaum Energieberatung, empfänglich für neue Technologien,

Quelle: Energy Styles, ENEF Haus, ÖGUT eigene Darstellung

Interessant ist die annähernd gleiche Einschätzung der Segmentierung der fünf Typen. Demnach kommen beide Studien zu dem Ergebnis, dass rund ein Viertel der Personen aufgrund ihrer Ein-

stellungen und Werthaltungen für eine umfassende Sanierung aufgeschlossen sind. Diese Gruppe an Personen ist lt. den Befragungsergebnissen auch jene, die am ehesten Energieinformations- und Beratungsangebote beansprucht und ein „idealer Adressat der bisherigen Beratungsangebote mit einer hohen Bereitschaft für energiesparende bzw. klimaschützende Maßnahmen“ ist.

In der im Rahmen des Projektes WoZuBau durchgeführten KundInnenbefragung wurden ausschließlich Personen befragt, die eine Energieberatungsstelle aufgesucht haben bzw. eine Energieberatung in Anspruch genommen haben. Daher kann man die Ergebnisse dieser Befragung nicht repräsentativ auf alle SaniererInnen in Österreich umlegen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Personen, die an der Befragung teilgenommen haben, mehrheitlich der Gruppe des Typs 1 der oben beschriebenen Typologien angehören. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist noch relevant, dass Personen an der Befragung teilgenommen haben, deren Projekt sich vielfach bereits in der Umsetzung befand.

## 5.5 Systematisierungskriterien anhand der KundInnenbefragung

Aus den oben genannten Studien sowie der im Rahmen des Projektes durchgeführten KundInnenbefragung (SanierungskundInnen) lassen sich folgende relevante Systematisierungskriterien für die Typologisierung von KundInnen festhalten:

- Soziodemografische Merkmale: Alter, Geschlecht, Einkommen, Bildung, Haushaltsform.
- Gebäudemerkmale/Merkmale Wohnen: Alter des Gebäudes, Besitzdauer.
- Motive, Maßnahmen, Umsetzungsbereitschaft: Werthaltungen zu Energieeffizienz und Energieeinsparung, Raumklima und Behaglichkeit, Einstellung zu Erneuerbaren Energien u.ä.
- Informationsquellen: Internet, Messen, WBF, Gemeinden, Baumeister/ ArchitektInnen, soziale Netzwerke/Freunde.

Anhand der KundInnenbefragung wurden differenzierte Analysen im Hinblick auf die Zusammenhänge zwischen soziodemografischen Merkmalen, Motiven für die Sanierung und der Umsetzungsbereitschaft von Maßnahmen im Rahmen eines Wohnprojektes gebildet. Ziel der Analyse ist es, einzelne fördernde und hemmende Faktoren für die Umsetzungsbereitschaft der KundInnen im Rahmen von energetisch anspruchsvollen Sanierungen herauszuarbeiten.

Im Gegensatz zu den angeführten Studien wurden im Rahmen der Auswertung der KundInnenbefragung keine eigenen Typologien der SaniererInnen und BauherrInnen der Neubauprojekte durchgeführt. Die Analyse der KundInnenbefragung ermöglicht aber, einzelne relevante Faktoren herauszuarbeiten, anhand derer die Angebote in der Energieberatung und in der Wohnbauförderung zielgruppengerechter aufbereitet und die Inhalte entsprechend den Zielgruppen vermittelt werden können. In der Auswertung der KundInnenbefragung wurde daher der Fokus auf folgende Fragestellungen gelegt:

- Gibt es einen Zusammenhang zwischen soziodemografischen Merkmalen wie Alter, Geschlecht, Bildung usw. und den genannten Motiven der SaniererInnen für das Projekt?

- Welche Zusammenhänge lassen sich im Hinblick auf soziodemografische Merkmale und der Bereitschaft für die Umsetzung von Maßnahmen bei einer attraktiven Förderung feststellen?
- Welche Informationsquellen nutzen die SanierungskundInnen?
- Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Höhe der geplanten Investition, der Besitzdauer des Gebäudes, dem Gebäudealter und soziodemografischen Merkmalen?

Auf der Basis dieser Analysen werden dann erste Empfehlungen für eine zielgruppengerechtere Ansprache der KundInnen in der Energieberatung und Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Förderungen ausgearbeitet.

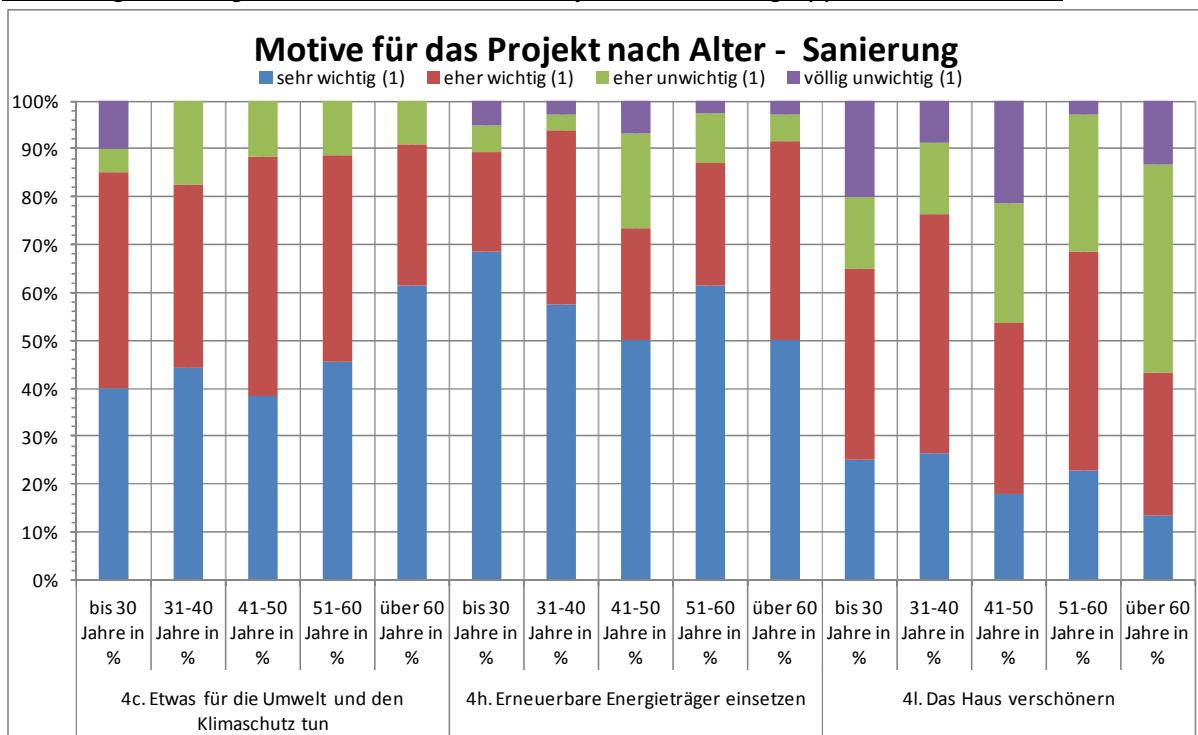
### **5.5.1 Sanierungsmotive und soziodemografische Merkmale**

Die Analyse der Motive für ein Wohnprojekt (die Umsetzung von baubezogenen Maßnahmen in Neubau oder Sanierung) nach soziodemografischen Merkmalen erfolgt schwerpunktmäßig für die SanierungskundInnen. Unabhängig davon zeigt sich bei der Auswertung der Motive aber, dass die Themen „Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser“ und „die laufenden Energiekosten senken“ die wichtigsten Motive der KundInnen für das Bauvorhaben sind. Diese Themen sind für über 80% der Personen „sehr wichtig“. Die Ergebnisse der Befragung zeigen auch, dass die Energieberatung vielfach zu einer Verstärkung und Unterstützung der bereits vorhandenen Motive der KundInnen beiträgt (vgl. dazu **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

#### **5.5.1.1 Sanierungsmotive und Alter**

Bei den Motiven für das Projekt nach Alter der KundInnen lässt sich feststellen, dass unabhängig vom Alter das Motiv „den Energieverbrauch senken“ ein Hauptmotiv ist für die Beratung bzw. für die Umsetzung des Sanierungsprojektes. Dieser Bereich hat die höchste Zustimmung in allen Altersklassen gefolgt vom Motiv „die laufenden Energiekosten senken“. Differenzierte Motive abhängig vom Alter der befragten Personen, lassen sich vor allem beim Thema Umwelt und Klimaschutz, dem Thema erneuerbare Energien, bei dem Motive der Vergrößerung der Wohnfläche sowie beim Thema das Haus verschönern erkennen. Die folgende Abbildung zeigt die Auswertung einiger ausgewählter Motive für ein Wohnprojekt nach Altersgruppen der KundInnen.

Abbildung 54: Ausgewählte Motive für das Projekt nach Altersgruppen der KundInnen



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

### **Umwelt und Klimaschutz für ältere SanierungskundInnen wichtiger**

Altersmäßig auffällige Differenzen finden sich hauptsächlich im Bereich „das Haus verschönern“ und „etwas für die Umwelt und den Klimaschutz tun“.

Im Sanierungsbereich ist das Thema Umwelt und Klimaschutz demnach für Personen über 60 Jahre ein durchaus wichtiges Motiv. Über 60% in dieser Altersgruppe geben „etwas für die Umwelt und den Klimaschutz tun“ als „sehr wichtig“ an (im Vergleich dazu 47% „sehr wichtig“-Antworten in der Gesamtheit).

### **Jüngeren Personen ist das Thema „erneuerbare Energieträger“ wichtiger**

Das Thema „erneuerbare Energieträger einsetzen“ steht bei SanierungskundInnen an 5. Stelle bei der Reihung der Motive nach Wichtigkeit. Für etwas mehr als die Hälfte der Personen (56%) ist das ein sehr wichtiges Motiv. Für junge Personen (unter 30 Jahre) ist das ein überdurchschnittlich wichtiges Motiv (70% geben „sehr wichtig“ an) als für Personen über 60 Jahren (53% geben diesem Thema die Bewertung „sehr wichtig“).

### **„Das Haus verschönern“ und „die Wohnfläche vergrößern“ ist eher ein Motiv für jüngere Personen**

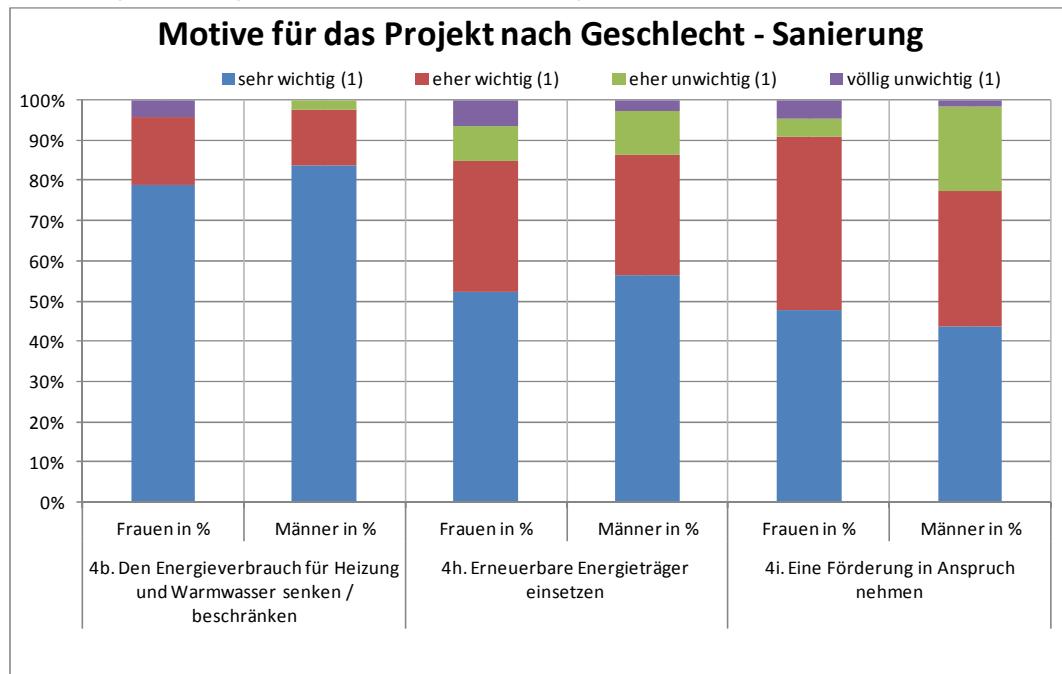
Das Haus im Rahmen einer Sanierung zu verschönern ist für jüngere Personen (unter 40 Jahre) ein wesentlich wichtigeres Motiv als für Personen über 60 Jahre. In der Sanierung (aber auch im Neubau) ist „die Wohnfläche vergrößern“ bei den jüngeren Personengruppen (bis 30 Jahre) ein überdurchschnittlich wichtiges Motiv. Für 50% dieser Personengruppe ist dies ein sehr wichtiges

bzw. wichtiges Motiv, wohingegen bei der Gruppe der über 60jährigen das nur mehr für 14% ein wichtiges Motiv ist.

### 5.5.1.2 Motive und Geschlecht

Bei der Auswertung der Motive für das Wohnprojekt bezogen auf Frauen und Männern, zeigt sich, dass bei allen Motiven wenige geschlechtsdifferenzierte Unterschiede zu erkennen sind. Demnach bewerten Frauen und Männer die angegebenen Motive mit einer ähnlichen Wertigkeit.

Abbildung 55: Ausgewählte Motive für das Projekt nach Geschlecht

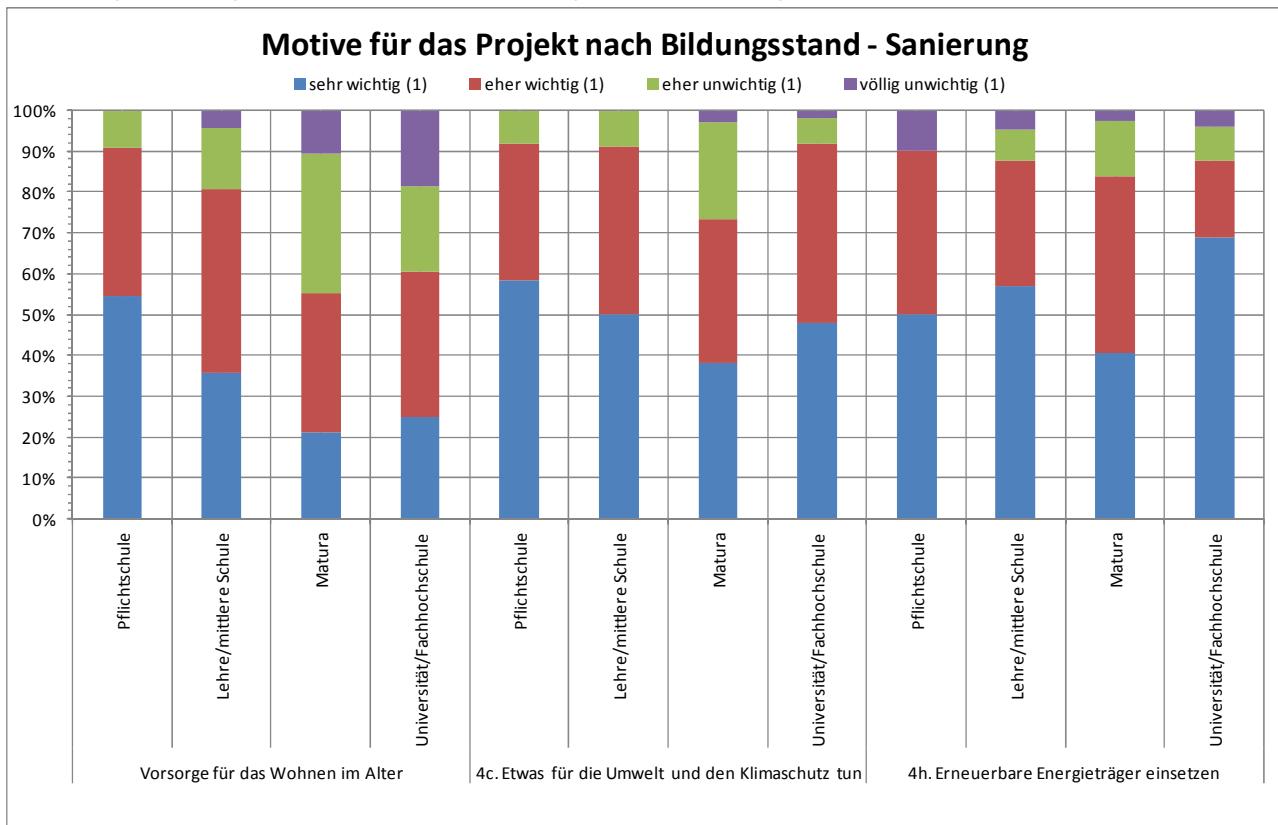


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

### 5.5.1.3 Motive und Bildung

Bei der Einschätzung der Wichtigkeit einzelner Motive abhängig von der Ausbildung der KundInnen zeigt sich, dass die Bildung durchaus ein relevanter Faktor für die Bewertung der Motive ist. Das Motiv „Vorsorge für das Wohnen im Alter treffen“ wird zwar insgesamt nur von rund einem Drittel der SanierungskundInnen als sehr wichtiges Motiv angeführt, allerdings geben diesem Thema Personen mit Pflichtschulabschluss eine wesentlich höhere Wichtigkeit (54% sehr wichtig). Für 47% der SanierungskundInnen ist „etwas für die Umwelt und den Klimaschutz tun“ ein sehr wichtiges Motiv bei der Umsetzung ihres Wohnprojektes. Personen mit Pflichtschulabschluss bewerten dieses Thema überdurchschnittlich hoch (58% sehr wichtig) und für Personen mit mittlerem Bildungsabschluss (Matura) ist dieses Thema am wenigsten wichtig (23% in dieser Bildungsgruppe geben an, dass das für sie eher unwichtig ist). Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist für Personen mit hohem Bildungsabschluss ein überdurchschnittlich wichtiges Motiv (69% bewerten das mit sehr wichtig)

Abbildung 56: Ausgewählte Motive für das Projekt nach Bildungsstand

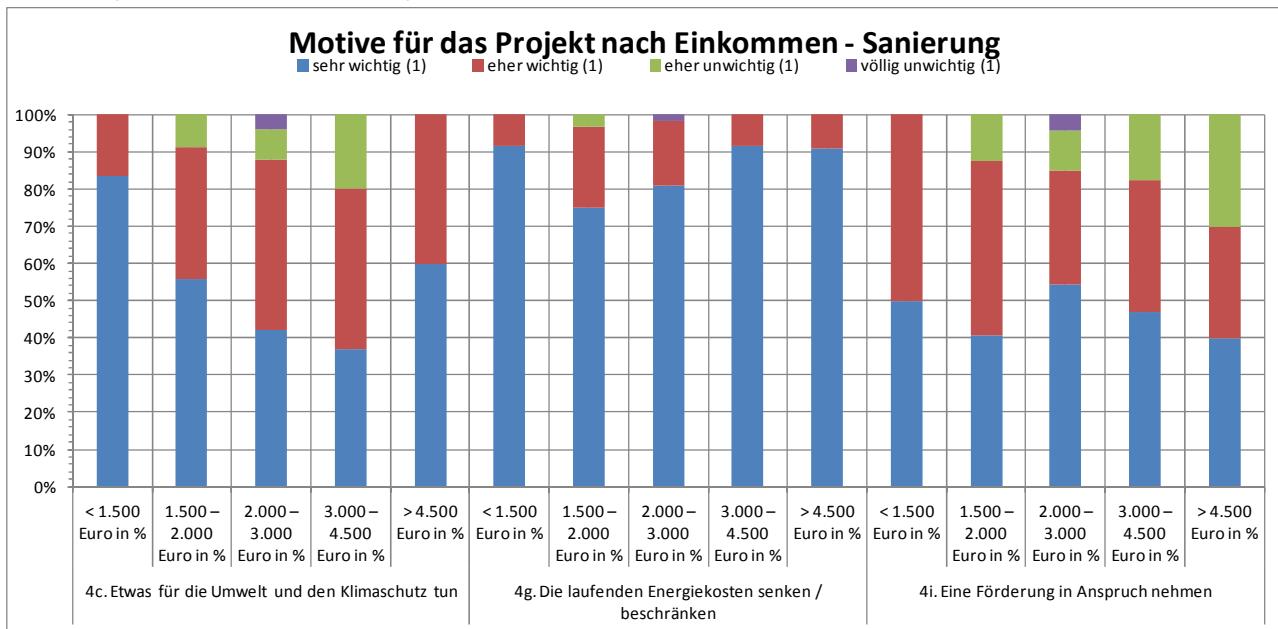


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 5.5.1.4 Motive und Einkommen

Bei der Einschätzung der Wichtigkeit einzelner Motive abhängig vom Einkommen der KundInnen zeigt sich, dass Einkommen ebenso wie Bildung relevante Faktoren für die Bewertung der Motive sind. Für 47% der SanierungskundInnen ist „etwas für die Umwelt und den Klimaschutz tun“ ein sehr wichtiges Motiv bei der Umsetzung ihres Wohnprojektes. Personen mit geringerem Einkommen (unter € 1.500,-) bewerten dieses Thema überdurchschnittlich hoch (80% sehr wichtig) und für Personen mit mittlerem Einkommen (bis € 4.500,-) ist dieses Thema am wenigsten wichtig. „Eine Förderung in Anspruch nehmen“ ist für Personen mit geringem Einkommen etwas wichtiger (50% bewerten dies mit „sehr wichtig“). Im Gegensatz dazu geben 30% in der höchsten Einkommensstufe an, dass eine Förderung eher unwichtig ist.

Abbildung 57: Motive für das Projekt nach Einkommen



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 5.5.2 Bereitschaft für die Umsetzung von Maßnahmen

Die KundInnen wurden befragt, ob sie bei einer attraktiveren Förderung (Wohnbauförderung) bereit wären, verschiedene Auflagen im Hinblick auf den energetischen Zustand der Objekte oder gewisse Einschränkungen in der Bauausführung umzusetzen (vgl. dazu 4.2.5.3, S. 116). Demnach wären mehr als 60% der befragten Personen bereit, einen besseren energetischen Zustand als ursprünglich geplant, umzusetzen, wenn sie dafür eine höhere Förderung bekommen. Fast ebenso hoch ist die Bereitschaft bei der Einschränkung des Haustechniksystems (z. B. keine Ölheizung) oder bei der Vorgabe ausschließlich erneuerbare Energieträger einzusetzen.

Unabhängig davon ob es sich um einen Neubau oder ein Sanierungsprojekt handelt, gibt es bei den KundInnen keine bis wenig Bereitschaft sich bei der Wohnfläche einzuschränken. Die auffälligsten Unterschiede zwischen Neubau- und SanierungskundInnen bestehen hinsichtlich der Akzeptanz bzw. Vorgaben beim Einbau einer Komfortlüftung. Können sich immerhin 40% der NeubaukundInnen vorstellen, dass sie eine Komfortlüftung einbauen, wenn diese gesondert gefördert wird, so sind das bei den SanierungskundInnen nur mehr 10%. Etwa mehr als 20% der SaniererInnen können sich den Einbau einer Komfortlüftung keinesfalls vorstellen.

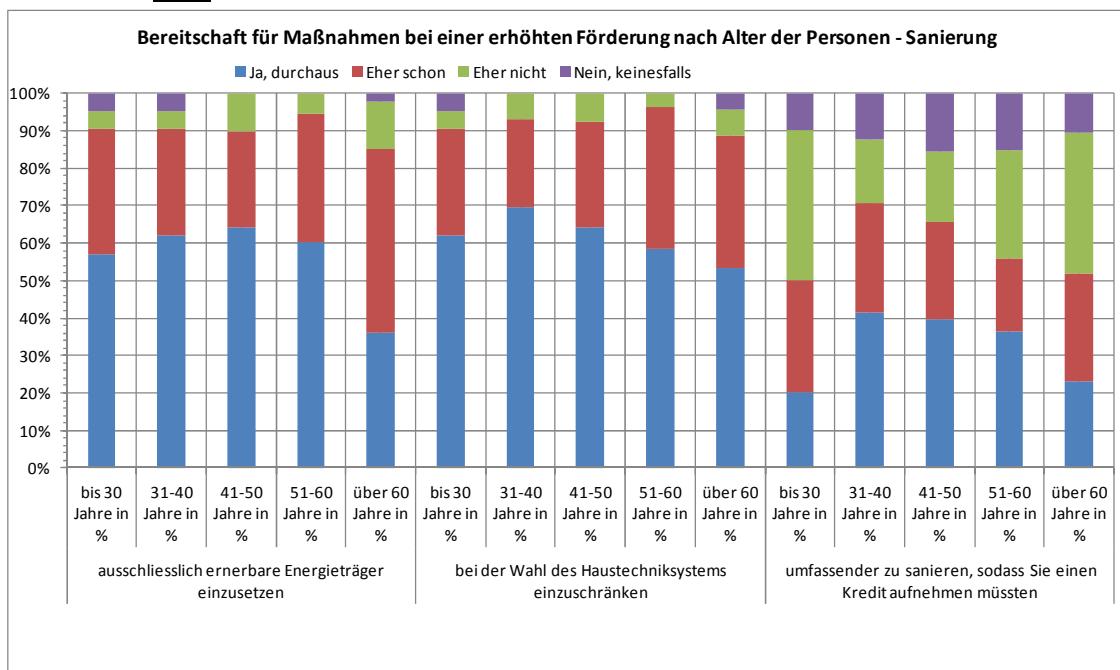
### 5.5.2.1 Umsetzungsbereitschaft und Alter

Jüngere Personen und vor allem die Altersgruppe der 31-40 jährigen Personen steht dem Thema Komfortlüftung etwas aufgeschlossener gegenüber als ältere Personen. In dieser Altersgruppe können sich rund 20 % vorstellen, dass sie eine Komfortlüftung einbauen, wenn diese gesondert gefördert wird. Rund ein Drittel der Personen über 60 Jahre lehnt den Einbau einer Komfortlüftung absolut ab.

Ältere Personen über 60 Jahre sind auch weniger bereit, erneuerbare Energieträger einzusetzen oder sich bei der Wahl des Haustechniksystems einschränken zu lassen.

„Einen Kredit aufzunehmen um damit eine bessere energetische und ökologische Sanierung durchzuführen“ wird insgesamt nur von 33% der Personen als vorstellbar angegeben. Für die Aufnahme eines zusätzlichen Kredites ist am ehesten die Altersgruppe zwischen 31-50 Jahre offen. In dieser Altersgruppe liegt die Vorstellbarkeit bei rund 40%.

Abbildung 58: Bereitschaft für die Umsetzung von Maßnahmen bei einer attraktiven Förderung nach Alter

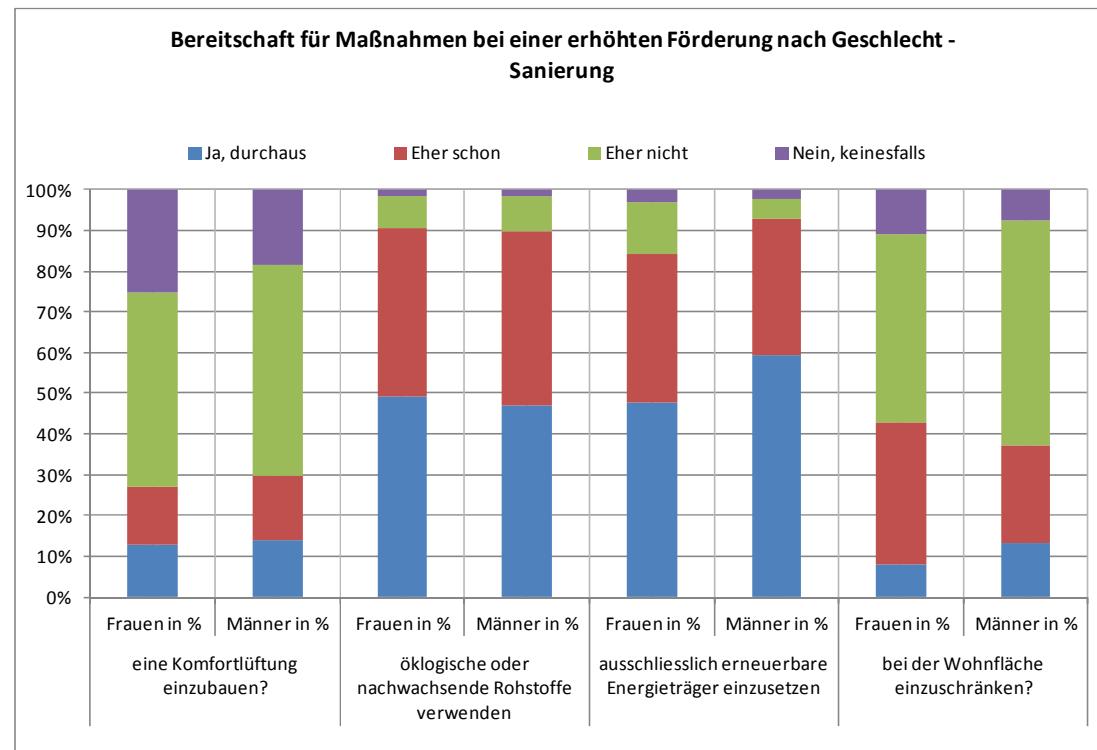


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

### 5.5.2.2 Umsetzungsbereitschaft und Geschlecht

Die Auswertung zeigt, dass es wenige signifikant unterschiedliche Themen gibt, zu denen sich Männer und Frauen durch Förderungen anreizen lassen. Es gibt eine geringfügig höhere Zustimmung für den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern bei Männern. (59% der Männer können sich das durchaus vorstellen im Gegensatz zu 47% der Frauen). Ähnlich verhält es sich bei der Akzeptanz zum Einbau einer Komfortlüftung. Die Einschränkung bei der Wohnfläche wird von Frauen etwas stärker abgelehnt als von Männern.

Abbildung 59: Bereitschaft für Maßnahmen bei einer attraktiven Förderung nach Geschlecht:



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

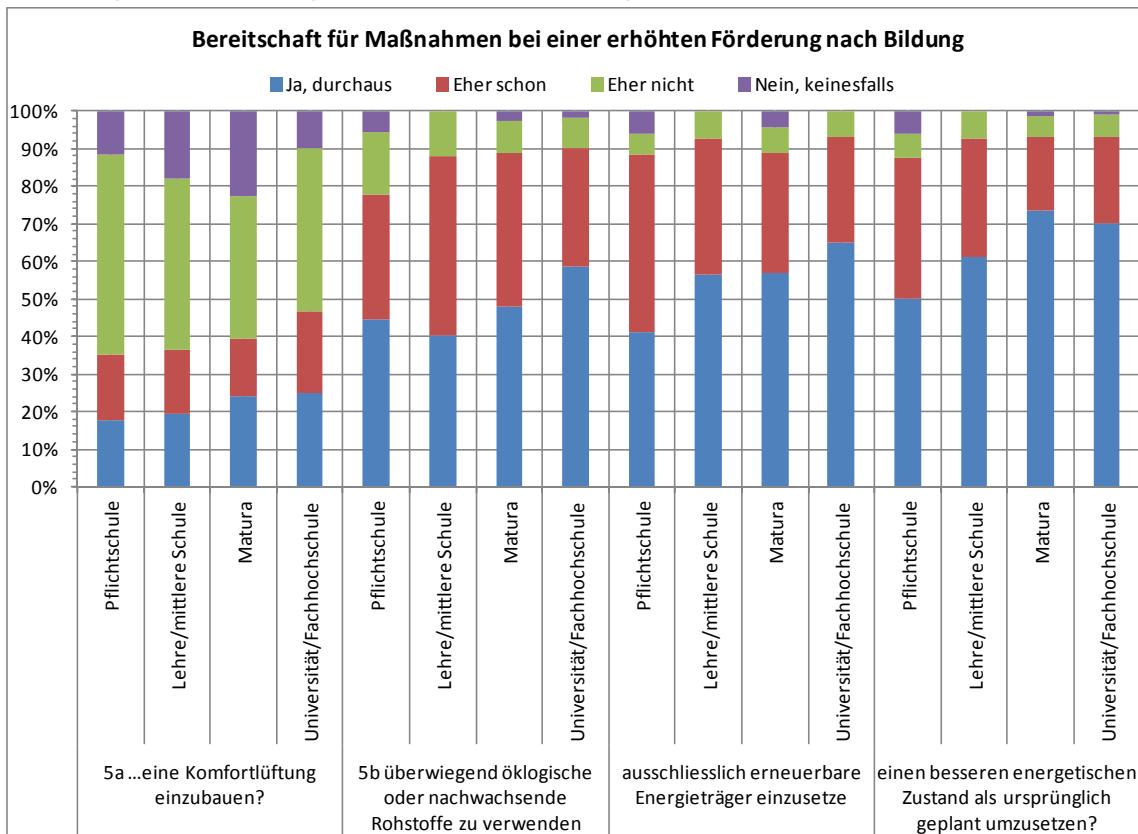
### 5.5.2.3 Umsetzungsbereitschaft und Bildung der KundInnen

Technik (Komfortlüftung, Heizungssystem,..) – am ehesten Personen mit mittlerer Bildung; hohe Ablehnung der Komfortlüftung bei Personen mit Pflichtschulabschluss

Energie- und Ökologiethemen: Insgesamt hohe Zustimmung, einen besserem energetischen Zustand zu erreichen mit einer höheren Förderung (64% können sich das durchaus vorstellen). Rund die Hälfte der befragten Personen können sich auch den Einsatz von überwiegend ökologischen Baumaterialien vorstellen. Hier ist die Zustimmung etwas höher bei Personen mit einem hohen Bildungsabschluss.

Für die Aufnahme eines zusätzlichen Kredites sind am ehesten Menschen mit einer mittleren Schulbildung offen. 40% der Personen mit Lehre und mittlerer Bildung können sich durchaus vorstellen einen Kredit aufzunehmen.

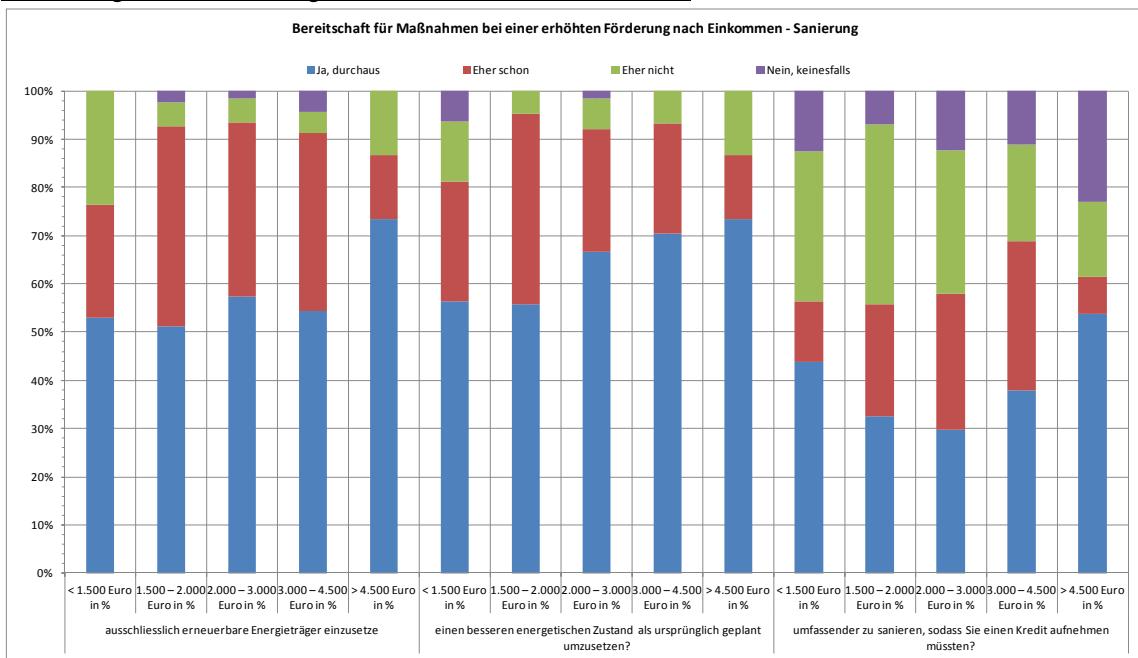
Abbildung 60: Umsetzungsbereitschaft und Bildung



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 5.5.2.4 Umsetzungsbereitschaft und Einkommen

Abbildung 61: Umsetzungsbereitschaft und Einkommen

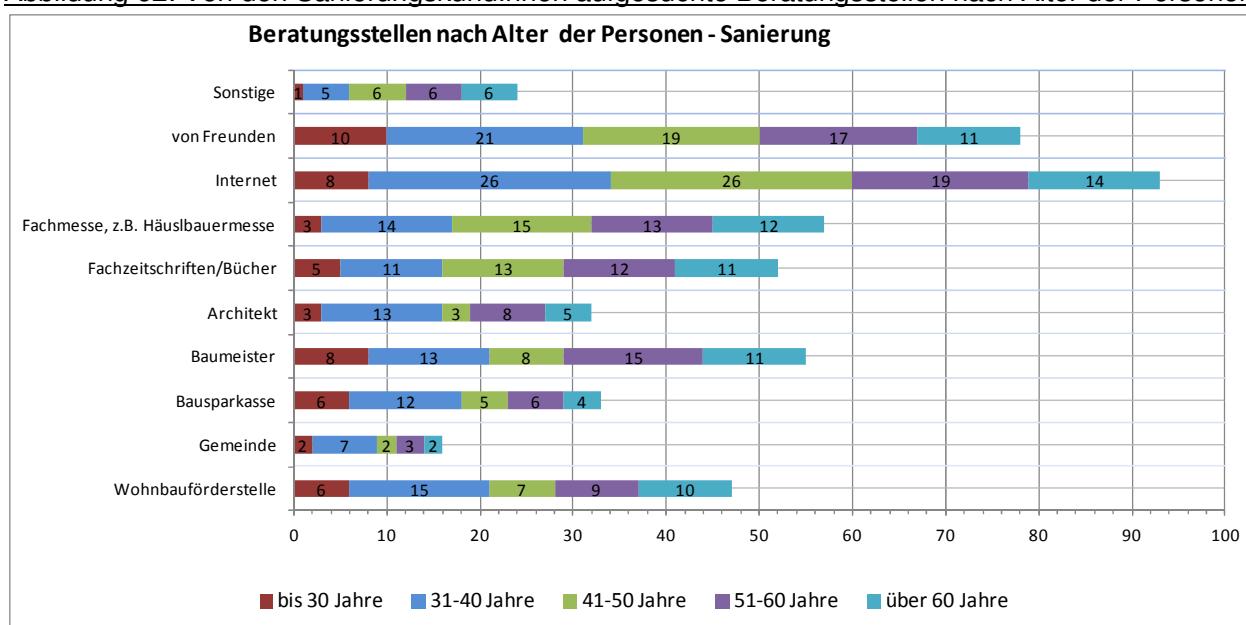


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

### 5.5.3 Nutzung von Beratungsdienstleistungen

SanierungskundInnen haben sehr differenzierte Quellen, anhand derer sie von dem Angebot der Beratung erfahren haben (vgl. dazu 4.2.4). Entsprechend gleich verhält es sich mit der Beanspruchung von Beratung. Neben der Energieberatung gibt es zahlreiche Stellen, wo sich interessierte SaniererInnen informieren und wo sie sich beraten lassen. Auffallend ist, dass für SanierungskundInnen das Internet (19%) und Freunde (16%) die wichtigsten Beratungsstellen sind, gefolgt von Baumeister, Fachmessen und Fachzeitschriften. Nur 9% geben an, dass sie sich bei der Wohnbauförderstelle - noch weniger bei Bausparkassen - Beratung holen. Bezogen auf das Alter der Personen und den bevorzugten Beratungsstellen, lassen sich keine eindeutigen Aussagen treffen. Das Internet und Freunde werden vor allem von den Personen zwischen 31 und 60 Jahren genutzt. Die älteren Personen aber auch die jüngeren sind hier etwas geringer präsent. Baumeister, Bausparkassen und ArchitektInnen werden gerne von der Altersgruppe der 31-40jährigen für Beratung aufgesucht.

**Abbildung 62:** Von den SanierungskundInnen aufgesuchte Beratungsstellen nach Alter der Personen



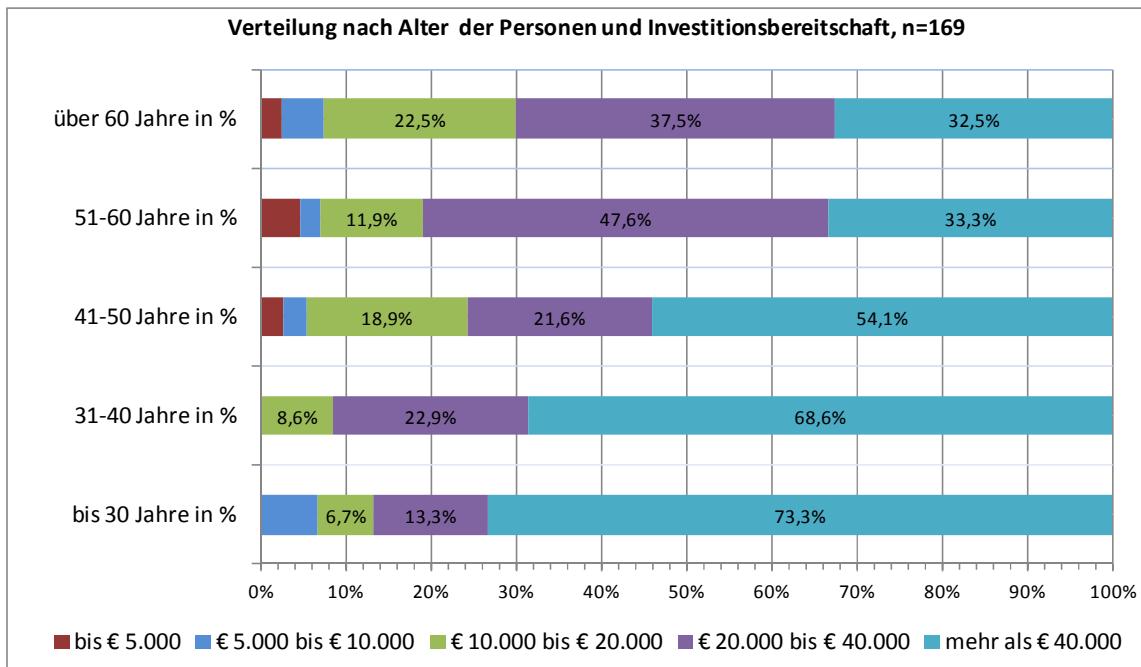
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

### 5.5.4 Investitionsbereitschaft, Besitzdauer des Gebäudes und Gebäudealter

#### 5.5.4.1 Alter und Investitionsbereitschaft

Je jünger die KundInnen in der Sanierungsberatung sind, desto eher sind sie bereit höhere Summen in die Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Die folgende Abbildung zeigt, dass rund 70% der Personen, die jünger als 40 Jahre sind, angeben, dass sie mehr als € 40.000,- im Rahmen der Sanierung investieren. Je älter die Personen sind, desto weniger sind sie bereit zu investieren und in der Altersgruppe der über 60 jährigen Personen investieren nur mehr rund ein Drittel mehr als € 40.000,- in die Sanierung.

Abbildung 63: Alter der BeratungskundInnen und geplante Investitionssumme im Zuge der Sanierungsarbeiten; n=187

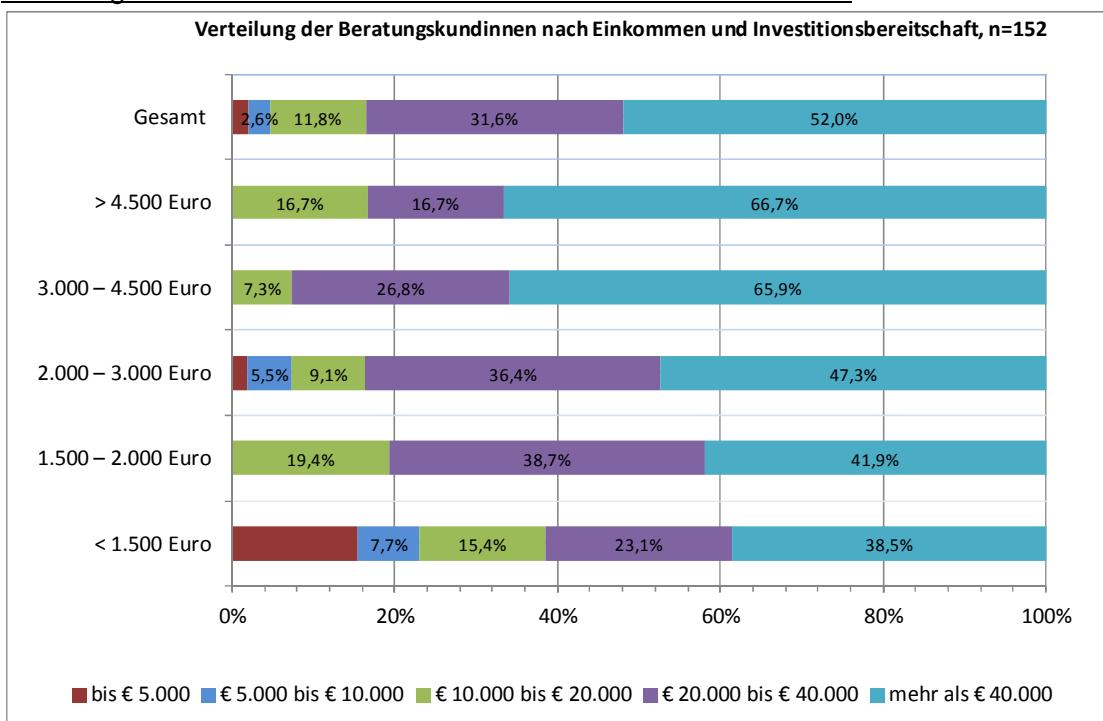


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 5.5.4.2 Einkommen und Investitionsbereitschaft

Analysiert man die Investitionsbereitschaft nach dem angegebenen Einkommen der Personen (gefragt wurde das geschätzte Familiennettoeinkommen) so zeigt sich, dass je höher das Einkommen ist, desto höher ist auch die Investitionsbereitschaft. Am höchsten ist der Anteil jener Personen, die viel investieren (67%) in der höchsten Einkommensklasse (66%) und in der Einkommensgruppe € 3.000,- – 4.500,-. In der mittleren Einkommensgruppe (€ 2.000,- – 3.000,-) investiert rund die Hälfte der Personen mehr als € 40.000,-.

**Abbildung 64: Einkommen der Personen und Investitionsbereitschaft**



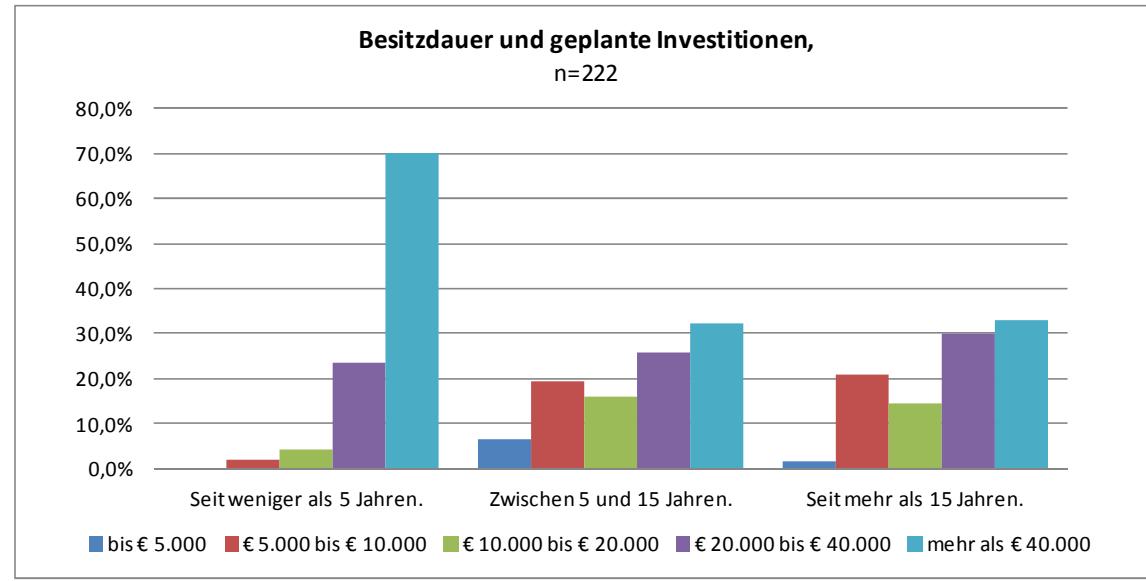
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 5.5.4.3 Besitzdauer und Investitionsbereitschaft

Die Abbildung 67 zeigt den Zusammenhang zwischen der Besitzdauer des Gebäudes und den geplanten Investitionen. Bei Personen, die ihr Gebäude erst seit 5 Jahren und weniger besitzen, ist die Bereitschaft mehr Geld in die Sanierung zu investieren, deutlich höher als bei Personen, die das Gebäude bereits länger besitzen. 71% der Personen, die das Haus weniger als 5 Jahre besitzen, investieren mehr als € 40.000,-.

Bei den SaniererInnen, die ihr Haus bereits mehr als 15 Jahre besitzen (das sind rund 60% der befragten Personen), liegt der Anteil jener Personen, die mehr als € 40.000,- investieren, bei 46%.

Abbildung 65: Besitzdauer und geplante Investitionen, Angaben in Prozent

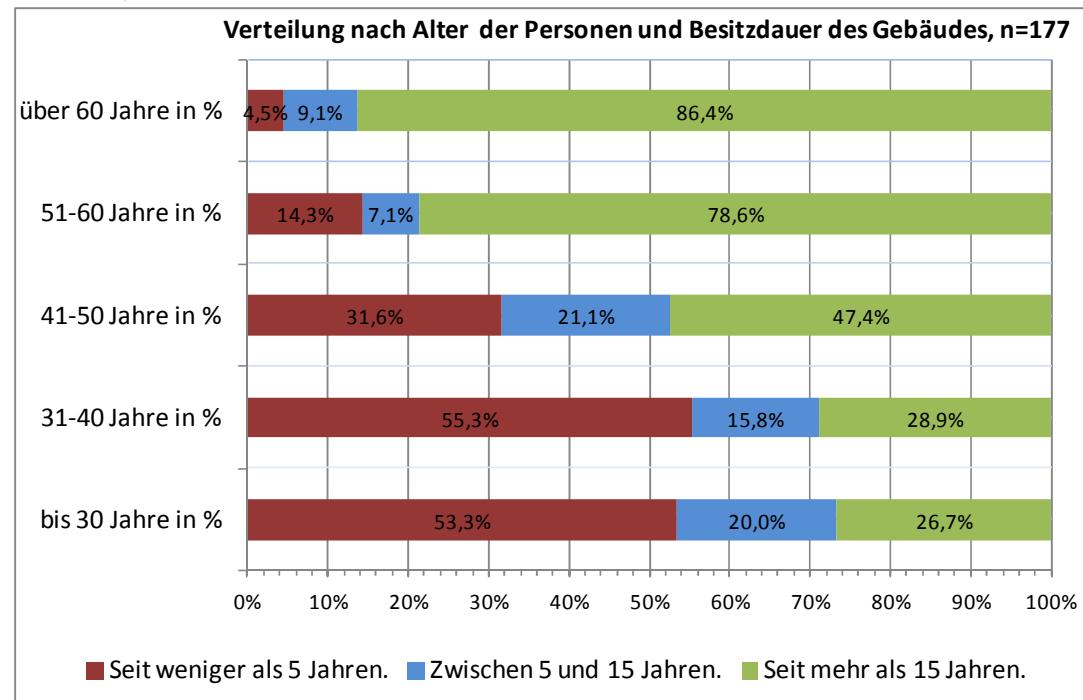


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 5.5.4.4 Besitzdauer und Alter der Personen

Die Abbildung 68 zeigt den Zusammenhang zwischen der Besitzdauer des Gebäudes und dem Alter der SanierungskundInnen. Wie zu erwarten, ist die Besitzdauer umso kürzer, je jünger die Personen sind. Jeweils etwas über 50% in der Altersgruppe der unter 40 jährigen geben an, dass sie ihr Gebäude seit weniger als 5 Jahren besitzen. Kauf oder Eigentumsübertragung (Erbschaft) Auffällig ist, dass fast 90% der Personen über 60 Jahre ihr Gebäude bereits länger als 15 Jahre besitzen.

Abbildung 66: Alter der Personen und Besitzdauer der Gebäude



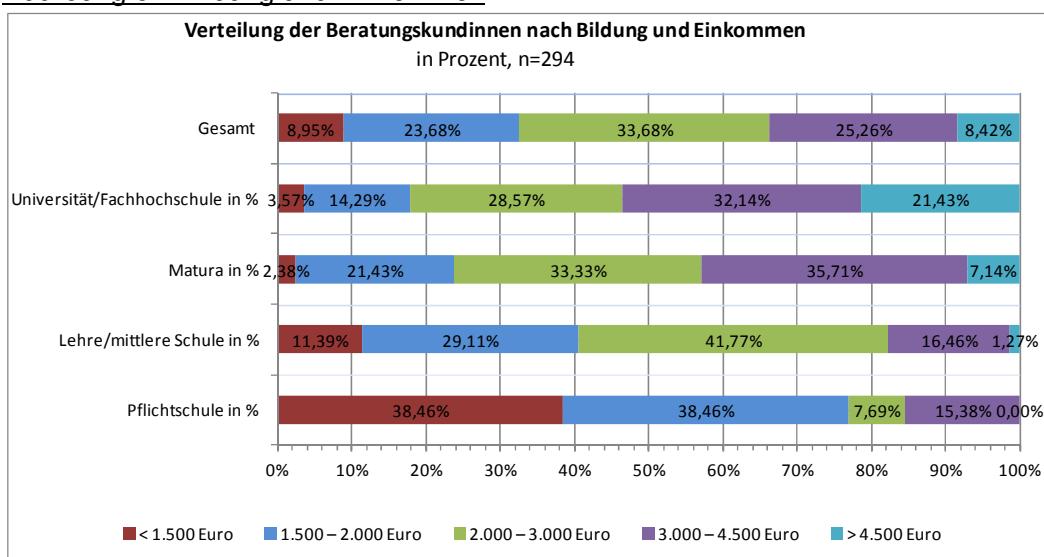
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 5.5.4.5 Bildung, Einkommen und Geschlecht

Es lassen sich keine signifikanten geschlechtsspezifischen Unterschiede bei den geplanten Investitionssummen erkennen. Die Verteilung hinsichtlich unterschiedlicher Höhen des Investitionsvolumens ist zwischen Frauen und Männern annähernd gleich.

Im Zusammenhang Bildung und Einkommen zeigt sich, dass jene Personen, die über einen Pflichtschulabschluss verfügen, deutlich weniger verdienen als der Durchschnitt. 76% der befragten Personen mit niedrigem Bildungsabschluss geben an, dass sie weniger als 2.000,- Familien-einkommen haben. Im Gegensatz dazu verfügen 32% der Personen mit einem Hochschulabschluss über ein Familieneinkommen von € 3.000,- – 4.500,- und knapp über 20% mit diesem Bildungsabschluss haben mehr als € 4.500,- Familiennettoeinkommen im Monat zur Verfügung.

Abbildung 67: Bildung und Einkommen



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 5.5.5 Einstellungen im Alltag

Die letzte Frage in der KundInnenbefragung beinhaltete Themenbereiche aus dem Alltag. Die KundInnen waren aufgefordert anzugeben, wie wichtig ihnen unterschiedliche Themenbereiche im Alltag sind. Insgesamt hat das Thema gesundes Wohnen eine große Wichtigkeit bei den SanierungskundInnen. Für 90% der Befragten hat ein gesundes Wohnumfeld einen wichtigen Stellenwert im Alltag. „Elektrogeräte mit geringem Stromverbrauch zu kaufen“ liegt an zweiter Stelle und 66% geben an, dass dies ein wichtiges Thema im Alltag ist. „Alternative Energiesysteme verwenden“ wird an vierter Stelle gereiht und ist für 45% sehr wichtig und für 33% wichtig. Am wenigsten wichtig werden die beiden Themen „Umstieg auf öffentlichen Verkehr“ und „Reduktion des privaten Konsums“ eingeschätzt.

Tabelle 30: Wichtigkeit von Themenbereichen im Alltag; SanierungskundInnen,

SanierungskundInnen	Sehr wichtig	Wichtig	Eher wichtig	Eher unwichtig	Unwichtig	Gar nicht wichtig	Summe
27i. Ein gesundes Wohnumfeld haben	67%	23%	9%	0%	0%	0%	100%
27f. Elektrogeräte mit geringem Stromverbrauch kaufen (umweltfreundliche Haushaltsgeräte)	66%	24%	8%	1%	0%	0%	100%
27d. Abfalltrennung im Haushalt	56%	31%	11%	1%	0%	1%	100%
27k. Alternative Energiesysteme verwenden	45%	33%	18%	2%	1%	0%	100%
27e. Reduktion des Wasserverbrauchs im Haushalt z.B. durch den Kauf von wassersparenden Armaturen	42%	29%	19%	5%	2%	2%	100%
27c. Beim Einkauf auf regionale Lebensmittel und Bioprodukte achten	36%	36%	23%	4%	1%	0%	100%
27j. Verwendung von schadstoffarmen Produkten bei Putz- und Reinigungsmitteln	33%	30%	25%	8%	3%	0%	100%
27h. Ökostrom als Haushaltsstrom beziehen	30%	25%	16%	18%	6%	5%	100%
27b. Wenige Wege mit dem Auto oder mit dem Flugzeug zurücklegen	24%	28%	29%	12%	6%	2%	100%
27a. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn, ..) nutzen können	22%	29%	30%	15%	3%	1%	100%
27g. Den privaten Konsum (z.B. Elektrogeräte, Mode) möglichst einschränken	19%	34%	23%	14%	8%	2%	100%
27l. Sonstiges ....	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 5.6 ExpertInneninterviews zur Typologisierung von BauherrInnen

Zusätzlich zur durchgeführten KundInnenbefragung im Rahmen der Energieberatung wurden mit ausgewählten ExpertInnen noch qualitative Interviews (Telefoninterviews) durchgeführt.

Die Interviews wurden anhand eines Interviewleitfadens geführt, aufgezeichnet und transkribiert.

Diese Interviews fokussierten dabei auf die Einschätzung und Erfahrung der BeraterInnen im Hinblick auf die Bedürfnisse der Bauherrinnen und Bauherren. Im Zentrum standen dabei Fragen, in welcher Form der Rahmen der Beratung, die Inhalte und die Tiefe der Kommunikation stärker an den NutzerInnen orientiert werden könnten. Soweit als möglich wurden auch die unterschiedlichen Erfordernisse entsprechend der Segmente Neubau oder Sanierung von kleinvolumigen bzw. großvolumigen Gebäuden berücksichtigt.

Thema 1: Voraussetzungen einer Bauherrin / eines Bauherren für eine erfolgreiche Beratung.

Aus der Sicht der ExpertInnen sind folgende Aspekte fördernde Faktoren für eine erfolgreiche Beratung und dann Umsetzung:

Tabelle 31: Fördernde Faktoren in der Beratung

	Beratung / Umsetzung <b>fördert</b>
Alter	junge KundInnen eher aufgeschlossen, sofern Geld vorhanden Personen um die 50 Jahre: finanzielle Mittel und Wissen um notwendige Sanierungsmaßnahmen eher vorhanden Pensionsstart, Abfertigung, neuer Lebensabschnitt, Motivation unter 70 Jahre keine wesentlichen Unterschiede
Geschlecht	Keine Aussagen dazu
finanzielle Mittel	Geld ist zentraler Faktor Beim Personen im mittleren Alter ist Geld eher vorhanden
Eigentumsverhältnisse	Zinshäuser leichter als WEG-Objekte Eigentumsübergang: positiv, wenn keine persönliche Bindung zum Haus besteht; Personen wohnen noch woanders; wollen Gebäude grundsätzlich herrichten; wenn nicht ausreichend Mittel da sind, zumindest Bereitschaft für schrittweise Maßnahmen im Rahmen eines Konzeptes; bringt in NÖ auch fördertechnische Vorteile Sanierungsarbeiten beim Kauf oft mit kalkuliert, Geld vorhanden; hier sollten Makler entsprechende Sanierungskonzepte mit anbieten
technische Vorkenntnisse	Personen, die ohnehin aufgrund fehlender Heimwerker Fähigkeiten einen Baumeister benötigen, sprechen eher auf umfassende Sanierungen / Passivhaus an, Personen, die handwerklich begabt sind, sind in der Lage bei knappen Mitteln durch Eigenleistung Dinge umzusetzen
Bildungsstand	keine generellen Aussagen möglich
Vorstellungen zur thermisch-energetischen Performance	Aufgeschlossenheit gegenüber Passivhaus und gutem Gebäudestandard
Informationsquellen	Verwandte, Nachbarn, Freunde

Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## Thema 2: Voraussetzungen eines Bauherren / einer Bauherrin für eine hemmende Beratung.

Aus der Sicht der ExpertInnen sind folgende Aspekte hemmende Faktoren für eine erfolgreiche Beratung und dann Umsetzung:

Tabelle 32: Hemmende Faktoren in der Beratung

	Beratung / Umsetzung <b>hemmend</b>
Alter	Personen mit mittlerem Alter sind nicht so umsetzungsfreudig wie Junge Ältere Menschen (ab 70 Jahre) haben weniger Interesse, da wird eher auf die nächste Generation gewartet unter 70 Jahren gibt es keine wesentlichen Unterschiede
Geschlecht	Frauen fürchten eher Dreck und Großbaustelle Frauen sind gegenüber Kredit / Verschuldung skeptischer
finanzielle Mittel	Geld ist zentraler Faktor, wenn wenig Geld zur Verfügung steht, dann Beratung zu Nutzerverhalten, Fensterdichtungen Jüngere verfügen eher über weniger Geld Jüngere mit 2-3 Kindern eher weniger Geld, aber keine eindeutige Zuordnung, es kann Geld von Verwandten zufließen Finanzielle Situation ist besonders heikel, wenn nur ein Verdiner ist
Eigentumsverhältnisse	untervermietete WEG-Wohnungen Bei jungen Familien: diese haben das Haus bekommen oder gekauft und sind in ihren finanziellen Mitteln sehr eingeschränkt. Erste Priorität: Gebäude innen, dann Fassade Seit vielen Jahren in Besitz: emotionale Bindung, Wohnen schon 20 Jahre im Gebäude, Kredit gerade erst abbezahlt wenn Gebäude geerbt, ist nicht unbedingt auch Bargeld vorhanden
technische Vorkenntnisse	Technikfreaks oft voreingenommen Personen, eher ländliche Gegend, handwerklich begabt, sprechen auf Passivhaus kaum an
Bildungsstand	hoher Bildungsstand: knallharte Rechner keine generellen Aussagen möglich
Vorstellungen zur thermisch-energetischen Performance	Vorstellung, die Sanierung über Heizkosteneinsparungen zu finanzieren
Informationsquellen	Verwandte, Nachbarn, Freunde

Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## Thema 3: Informationen und Daten zu den BauherrInnen, die im Vorfeld der Beratung zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Infohotline werden soweit als möglich bereits beim ersten Telefonat gewisse Informationen zu den BauherrInnen abgefragt. Diese Informationen stehen dann für EnergieberaterInnen in der weiteren Folge zur Verfügung.

Im Wesentlichen werden folgende Angaben zur Person und zum Gebäude aufgenommen, wobei die Informationsaufnahme nicht standardisiert und abhängig von der zur Verfügung stehenden Zeit erfolgt:

- Haushaltsgröße; Familienstand (kann heikel sein)
- Geschlecht über den Namen des Kunden
- Beruf, um Vorkenntnisse einzuschätzen
- Gebäudegröße (EFH, MFH), Wohnnutzfläche
- Baujahr
- wesentliche Beratungsthemen, Beratungswünsche
- Vorstellungen zur thermisch-energetischen Performance (PH, NEH, nur Heizung, nur Fenster)

Im großvolumigen Wohnbau werden darüber hinaus noch die finanziellen Mittel abgefragt bzw. werden bei Beratungen in dieser Gebäudekategorie umfassende Daten durch die Hausverwaltung als Vorbereitung durchgeführt.

Thema 4: Einschätzung der Chance, BauherrInnen durch die Beratung zu Verhaltensänderungen (z. B. im Bereich Mobilität, Lage, Wohnnutzflächenbedarf) zu motivieren und Reboundeffekte (z. B. durch Hinweis auf die Möglichkeit der Dokumentation der Verbräuche) zu verhindern.

**Neubauprojekte:** Lt. den InterviewpartnerInnen können bei Beratungen für Neubauprojekte Themen wie Infrastruktur, Lage und Mobilität gut angesprochen werden – vor allem dann, wenn die KundInnen noch über kein Grundstück verfügen.

Bei vorhandenem Grundstück ist hier die Größe des Objektes ein Thema.

Insgesamt ist es bei Neubauprojekten die Aufgabe des Energieberaters, die KundInnen dazu zu bringen, dass sie eine professionelle Planung in Anspruch nehmen.

**Sanierungsprojekte:** KundInnen die erst auf der Suche nach einem Objekt sind, können gut beraten werden nach welchen Kriterien sie ein Objekt auswählen sollen. Ansonsten ist ein Thema, dass geplante Zubauten von der Größe her hinterfragt werden.

## 5.7 Ausgewählte Typologisierungen der BauherrInnen

Aus den oben genannten Studien, die im Rahmen des Projektes durchgeführten KundInnenbefragung (SanierungskundInnen) und den ExpertInneninterviews lassen sich folgende ausgewählte vier Typen von KundInnen in der Sanierung (Schwerpunkt Einfamilienhaus) ableiten:

Tabelle 33: Überblick zum BauherrInnentyp 1

<b>Typ 1:</b>	Jüngere bis mittlere Altersgruppe (unter 50 Jahre), höheres Bildungsniveau, mittleres und höheres Einkommen, Haushalte mit Kindern oder 2-Personen-Haushalte <i>21% der SaniererInnen sind zwischen 31-40 Jahre alt; 10% sind jünger als 30 Jahre (50% Frauenanteil in dieser Altersgruppe);</i> <i>23% haben Matura, 31% haben Uni/FH; 25% mehr als 3.000 €, 8% mehr als 4.500 €;</i> <i>Jüngere Personen sind eher bereit mehr zu investieren; (vgl. dazu „überzeugte Energiesparer/Ökologieverantwortliche“)</i>
Gebäudemerkmale:	Einfamilienhaus Sanierung, Lage am Ortsrand oder Ortskern; kürzere Besitzdauer (weniger als 5 Jahre); entweder durch Eigentumsübertragung oder durch Ankauf erworbenes Gebäude, hohe Aufgeschlossenheit für umfangreiche (energetische) Sanierung kurz vor oder kurz nach dem Erwerb/Eigentumsübergang.
Sanierungsmotive:	Behagliches Innenraumklima und hoher Wohnkomfort; energetische Sanierungsmaßnahmen; Erneuerbare Energieträger einsetzen: = für jüngere Personen (73%) und Personen mit hohem Bildungsabschluss (73%) wichtiger; Den Wert des Gebäudes steigern = für die mittlere Altersgruppe eher wichtiges Motiv.
Umsetzungsbereitschaft / Themen in der Beratung:	Dieser Typ zeigt mehr Aufgeschlossenheit gegenüber technischen und ökologischen Maßnahmen (z. B. auch gegenüber Komfortlüftung...); „erneuerbare Energieträger einsetzen“ ist überdurchschnittlich wichtiges Motiv; größere Bereitschaft für höhere Energieeffizienz bei mehr Förderung; Männer zeigen mehr Bereitschaft für Energiemonitoring; mehr Bereitschaft für einen Kredit = höchste Zustimmung bei Personen mittleren Alters (41%) und mit mittlerem Bildungsabschluss.
Informationsquellen:	Finanzdienstleister, Kaufberater, PlanerInnen und Baumeister können erste Ansprechpartner sein; Energieberatung wird aktiv aufgesucht; größere Informationskampagne der Energieberatung, umfassendes Beratungsangebot; Best Practice Beispiele zeigen
Empfehlung:	<b>Empfohlene Modelle:</b> Sanierung beim Ankauf Eigenheim, umfassendes Sanierungskonzept. Verpflichtende Energieberatung (Vor-Ort Beratung), attraktives Fördermodell mit konkreten Vorgaben im Bereich Energieeffizienz (z. B. Dämmung der obersten Geschoßdecke), Erklärung Energieausweis; Wirtschaftlichkeit, LCC.

Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Tabelle 34: Überblick zum BauherrInnentyp 2

<b>Typ 2:</b>	Jüngere bis mittlere Altersgruppe, einfache bis mittlere Bildung; geringes bis mittleres Einkommen, Haushalte mit und ohne Kinder, Singlehaushalte <i>21% der SaniererInnen sind zwischen 31-40 Jahre und 19% sind zwischen 41-50 Jahre alt;</i> <i>40% haben Lehre / mittlere Schule;</i> <i>24% haben weniger als 2.000 € Familieneinkommen;</i> <i>(vgl. dazu „Instandhalter und desinteressiert Unwillige, kostenbewusst“)</i>
Gebäudemerkmale:	Einfamilienhaus-Sanierung; Lage am Ortsrand oder Ortskern; eher kürzere bis mittlere Besitzdauer; entweder durch Eigentumsübertragung oder durch Ankauf erworben. Den Wert des Gebäudes erhalten, das Gebäude verschönern, notwendige Instandhaltungsarbeiten selber durchführen.
Sanierungsmotive:	Den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser senken; die mittlere Altersgruppe findet Energieeffizienz weniger wichtig. Vorsorge für das Wohnen im Alter = überdurchschnittlich wichtig für jüngere Personen mit geringem Bildungsabschluss. Das Haus verschönern und ev. die Wohnfläche vergrößern = für jüngere Personen mit mittlerem Bildungsabschluss tendenziell wichtiger.
Umsetzungsbereitschaft / Themen in der Beratung:	Jüngere Personen und Personen unter 50 Jahren zeigen mehr Aufgeschlossenheit gegenüber technischen und ökologischen Maßnahmen (Komfortlüftung...). Die Einschränkung beim Haustechniksystem bei einer erhöhten Förderung findet eher Zustimmung bei jüngeren Personen; mittlere Bildung; eher Männer als Frauen; geringes bis mittleres Einkommen. Teilweise hohe Bereitschaft für ökologische, nachwachsende Rohstoffe = höchste Zustimmung bei den 31-40 jährigen; Frauen; hoher Bildungsabschluss; niedriges oder sehr hohes Einkommen.
Informationsquellen:	Gemeinden und Förderstellen können 1. Ansprechpersonen und gute Informationsquellen sein; verstärkt Informationen im Rahmen von Fach—und Häusbauermessen; Beratungsangebote über Baumärkte kommunizieren; Baumeister
Empfehlung:	<b>Empfohlene Modelle:</b> Förderungsmodell „Step by Step“; Heizungscheck; sofortige Sanierung beim Ankauf eines Eigenheim bei attraktiver Förderung.  Niederschwelliges Angebot und verpflichtende (Erst-) Energieberatung; Energieverbrauch senken und Energiekosten sparen als zentrale Anknüpfungspunkte; Sanierungskonzept über einen längeren Zeitraum erstellen; Wirtschaftlichkeit.

Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Tabelle 35: Überblick zum BauherrInnentyp 3

<b>Typ 3:</b>  <b>Personenmerkmale</b>	Ältere Personen (älter als 50 Jahre); mittleres Bildungsniveau; niedriges bis mittleres Einkommen; oftmals in Pension; Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte 24% der SaniererInnen sind älter als 60 Jahre und 24% sind bereits in Pension; 90% der Personen über 60 Jahre besitzen ihr Gebäude länger als 15 Jahre; Personen über 60 Jahre investieren eher weniger; Geringere Investitionsbereitschaft bei geringerem Einkommen und langer Besitzdauer; (vgl. dazu „Aufgeschlossen aber Skeptiker, unreflektierte Instandhalter“)
Gebäudemerkmale:	Einfamilienhaus-Sanierung, Lage am Ortsrand oder Ortskern, eher mittlere bis lange Besitzdauer (mehr als 15 Jahre); Instandhaltungsmaßnahmen und Erneuerungen sind notwendig.
Sanierungsmotive:	Signifikante Reduzierung der Energiekosten / Heizungskosten; höhere Aufgeschlossenheit gegenüber den Themen Umwelt und Klimaschutz; „Notwendige Instandsetzungsarbeiten durchführen“ ist für ältere Personen, Frauen und Personen mit mittlerem Bildungsabschluss tendenziell wichtiger.
Umsetzungsbereitschaft:	Je älter die Personen sind, desto weniger sind die Personen bereit zu investieren; eher geringere Bereitschaft einen Kredit aufzunehmen und damit umfassender zu sanieren.
Informationsquellen:	Eher keine Energieberatung; Beratung durch Vertrauenspersonen im Umfeld (Installateur, Rauchfangkehrer) Informationen im Rahmen von Fachmessen / Häuslbauermessen
Empfehlung:	<b>Empfohlene Modelle:</b> „Energiecheck, Heizungscheck“; Step by Step in kleinem Umfang; geförderte Kredite in überschaubarem Rahmen; Erklärung Energieausweis, Wirtschaftlichkeit.

Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Tabelle 36: Überblick zum BauherrInnentyp 4

<b>Typ 4:</b>	Ältere Personen (älter als 50 Jahre); mittleres und hohes Bildungsniveau; mittleres und hohes Einkommen; oftmals in Pension, Zwei-Personen-Haushalte <i>50 % der SanierungskundInnen sind älter als 50 Jahre; 24% der SaniererInnen sind bereits in Pension; ein Drittel dieser Altersgruppe ist bereit mehr als € 40.000,- zu investieren;</i> <i>hohe Investitionsbereitschaft bei hohem Einkommen und höherem Bildungsniveau;</i> <b>Engagiert, Wohnwert Optimierung;</b>
Gebäudemerkmale:	Einfamilienhaus-Sanierung, Lage am Ortsrand oder Ortskern; eher mittlere bis lange Besitzdauer (mehr als 15 Jahre); notwendige Instandhaltungsmaßnahmen können für eine umfassendere Sanierung genutzt werden.
Sanierungsmotive:	Interesse an behaglichem Innenraumklima und hohem Wohnkomfort, den Energieverbrauch senken ist kein so wichtiges Motiv; Vorsorge im Alter ist Thema, relativ hohe Aufgeschlossenheit gegenüber Themen wie Umwelt und Klimaschutz; das Haus verschönern ist kein Thema.
Umsetzungsbereitschaft:	geringere Aufgeschlossenheit für den Umstieg auf erneuerbare Energien oder den Einbau einer Komfortlüftung; die Verwendung von ökologischen und nachwachsenden Baumaterialien ist für jene mit hohem Einkommen wichtiger; das Thema Energiebuchhaltung hat eine überdurchschnittlich hohe Zustimmung (57%) beim mittleren Alter und hohem EK (40%); „eine Förderung in Anspruch nehmen“ ist eher nicht so wichtig.
Informationsquellen:	Erstansprache über Dienstleister (Finanzierung, Banken, Planung), dann umfangreiche Energieberatung anbieten und umfassendes Sanierungskonzept vorschlagen; verstärkt Informationen im Rahmen von Fach- und Häuslbauermessen.
Empfehlung:	<b>Empfohlene Modelle:</b> „Altersgerecht und Energieeffizient“ Fokus, Sanierungskonzept (Anleitung), Unterstützung in der Umsetzung; attraktives Sanierungskonzept mit konkreten Vorschlägen im Bereich Energieeffizienz (z.B. Heizung, Lüftung, PV, Solaranlagen); Erklärung Energieausweis, Wirtschaftlichkeit, LCC.

Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 5.8 Zielgruppenspezifische Empfehlungen

### 5.8.1 Empfehlung A: Zielgruppen als Thema in der Energieberaterausbildung

Die Beratungsangebote durch EnergieberaterInnen in den Bundesländern stehen grundsätzlich allen interessierten Personen offen. In einigen Bundesländern werden aber bereits zielgruppenspezifische Beratungen angeboten. In Wien bietet z. B. die Umweltberatung Wien Projekte speziell für die Zielgruppen der einkommensschwachen Haushalte mit den Themen Energiearmut, Haushaltsberatung, Heizungstausch usw. an. In NÖ gibt es Beratungsmodelle wie Stromsparberatung oder Heizungs-Check bzw. die Beratung einkommensschwacher Haushalte. Die Steiermark bietet kostenlose Beratungen für einkommensschwache Haushalte an die vom Land kofinanziert werden.

Eine Empfehlung aufgrund der Literaturrecherche und KundInnen- sowie ExpertInnenbefragung ist, dass die Themen „Zielgruppengerechte Ansprache“ oder „Energy Style Typen“ umfangreicher in der Ausbildung der EnergieberaterInnen verankert werden sollten. Die Beratungsmodelle und Beratungsorganisation zeigen, dass eine Differenzierung nach Zielgruppen vorab schwierig ist. Dazu fehlen die Informationen zur Situation der KundInnen im allgemeinen und im Hinblick auf Werte und Einstellungen. Vor allem bei der Hotline müssen aber alle KundInnentypen innerhalb kürzester Zeit erfasst und optimal beraten bzw. weitergeleitet werden können und das Beratungsangebot muss offen für alle Zielgruppen sein. Meist steht bei den EnergieberaterInnen die Kenntnis zum Gebäude auf der obersten Prioritätsstufe. Die große Herausforderung eines Beratungsgesprächs liegt oftmals in der Anpassung der Sprache und in der Art der Vermittlung im Hinblick auf verschiedene Typen von BeratungskundInnen. In dem in der Ausbildung mehr auf das Thema der unterschiedlichen Zielgruppen eingegangen wird, soll erreicht werden, dass in der Beratungspraxis mehr auf die unterschiedlichen Zugänge und Bedürfnisse der BeratungskundInnen reagiert werden kann (vgl. Empfehlung 13 , 200).

**Umsetzung:** Entwicklung eines Ausbildungsmoduls für die EnergieberaterInnenkurse nach ARGE EBA, um das Wissen der zukünftigen EnergieberaterInnen zum Thema „Energie Style Typen“ bzw. Modelle von Lebensstiltypologien auszubauen. Im Rahmen der Ausbildung sollen Forschungsergebnisse dazu aufbereitet und vermittelt werden, mit dem Ziel, die BeraterInnen zu diesem Thema zu sensibilisieren.

**Ziel dieser Empfehlung:** Sensibilisierung der EnergieberaterInnen für die Möglichkeiten und Bedürfnisse der KundInnen in dem die Kenntnis zum und über KundInnen in der Ausbildung thematisiert und ausgebaut wird. Dieses Wissen soll vor allem beim Erstkontakt in der Telefonhotline (Analyse: „Was braucht der Kunde? An wen weiterleiten? Welche Beratungsmodelle sind am effizientesten?“) und in der Erstberatung „face to face“ eine Unterstützung bei der Führung des Beratungsgesprächs (welche Themen sind in jedem Fall anzusprechen; Aufgeschlossenheit der KundInnen; no go´s identifizieren) bieten. Bessere Identifikation der Motive und Ziele der KundInnen, darauf abgestimmte Beratung und das Gewinnen der Neubau- und SanierungskundInnen für eine bessere energetische Umsetzung oder Sanierung.

### 5.8.2 Empfehlung B: Förderungsmodell „Step by Step“

Energieeinsparung und Instandhaltungsarbeiten sind bei den KundInnen sehr wichtige Motive in der Sanierung. Für knapp 60% der SanierungskundInnen ist die Durchführung der notwendigen Instandhaltung ein sehr wichtiges Motiv für das Wohnprojekt. Allerdings sind viele BauherrInnen durch einen solchen Anspruch finanziell und organisatorisch überfordert bzw. zeigt die KundInnenbefragung, dass die Bereitschaft einen Kredit aufzunehmen, um damit umfassendere energetische Maßnahmen umzusetzen, relativ gering ist. Fast 40 % der SaniererInnen können sich das eher nicht bis gar nicht vorstellen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch die ENEF Studie (ENEF-Haus (2010) S. 25ff), demnach ist die Bereitschaft sich zu verschulden relativ gering und die fehlenden finanziellen Mittel sind daher oftmals eine Bremse für energetische Sanierungsmaßnahmen. Gleichzeitig sollte die umfassende Sanierung das Ziel wohnungspolitischer Maßnahmen sein (vgl. Empfehlung 2 S. 191)

**Zielgruppen für diese Empfehlung:** Aus der KundInnenbefragung zeigt sich, das dieses Thema für die KundInnengruppe mit folgenden Merkmalen voraussichtlich am ansprechendsten ist: Personen in der jüngeren und mittleren Altersklasse, mittleres Einkommen, mittlere Bildung, Personen, die ein Gebäude entweder sehr kurz (Eigentumsübergang) oder schon sehr lange besitzen, hohe Aufgeschlossenheit gegenüber Umwelt- und Klimaschutz, Instandhaltung und Energieeffizienz als wichtiges Motiv aber mit einer mittleren bis geringen Bereitschaft für die Aufnahme eines Kredites. 75% der Altersgruppe 40-50 Jahre können sich vorstellen, bei einer höheren Förderung umfassend zu sanieren - ABER geringe Kreditbereitschaft!

**Umsetzung:** Die Bundesländer haben verschiedene Methoden entwickelt, die Lücke zwischen Anspruch und Leistungskraft der Förderungswerber zu schließen. Folgende Ansätze (vgl. auch Kap. 3.7.4) erweisen sich als effektiv und sollten weiterverfolgt werden:

- Forcierung der Erstellung umfassender Sanierungskonzepte mittels weitgehender Abdeckung der Kosten durch verlorene Zuschüsse. Der Förderwerber kann in der Folge dennoch Einzelmaßnahmen umsetzen. Es besteht damit allerdings ein starker Anreiz, die Maßnahmen in der richtigen Reihenfolge und entsprechenden Qualität zu setzen. Die Anforderungen an derartige Sanierungskonzepte sind juristisch zu prüfen, um den Sachverhalt einer Planungsleistung mit den damit einhergehenden Ansprüchen auszuschließen.
- Die Hemmschwelle zwischen Einzelbauteil- und umfassender Sanierung kann entschärft werden, wenn einerseits bei Einzelbauteilsanierungen zwingend Energieausweise gefordert werden (Finanzierung z. B. über Bundes-Sanierungsscheck) und andererseits genügend Zeit für umfassende Sanierungen gewährt wird. Denkbar sind Modelle mit Einzelbauteilsanierungen im Rahmen von Sanierungskonzepten, die als solche gefördert werden, mit einer Bonus-Förderung, sofern die Kriterien einer umfassenden thermischen Sanierung innerhalb von z. B. 5 Jahren erreicht werden.
- Es kann zielführend sein, die Definition umfassender thermischer Sanierungen etwas zu entschärfen. Beispielsweise wurden in der Steiermark gute Erfahrungen damit gemacht, dass als eine von drei thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen beim Heizungssystem der Austausch der Pumpe durch ein hocheffizientes Gerät gelten kann.
- Die Erwartungshaltung der Förderungswerber ist zu justieren. Selbst bei hohen Förderbarwerten ist eine umfassende Sanierung kaum aus der Energieeinsparung zu finanzieren. Es

sollte von Anfang an kommuniziert werden, dass auch andere als finanzielle Aspekte für umfassende Sanierungen sprechen (Komfort, Ausweitung der Komfortzonen, Beitrag zum Klimaschutz, Werterhalt der Immobilie). Die Amortisation verkürzt sich wesentlich, wenn die Sanierung mit ohnehin notwendigen Erhaltungsmaßnahmen gekoppelt wird.

**Ansprache/Motivation/Information:** Kommunikation über Fachmessen, Baumeister, PlanerInnen und über die Wohnbauförderstellen. Die EnergieberaterInnen müssen über konkrete Handlungsmöglichkeiten von der Einzelbauteilsanierung bis hin zur umfassenden Sanierung im Rahmen einer Beratung informieren; die Vorteile einer umfassenden Sanierung müssen klar kommuniziert werden und innovative Finanzierungsmodelle im Rahmen der Wohnbauförderung müssen angeboten werden. Enge Verschränkung zwischen Energieberatung und Förderberatung.

### 5.8.3 Empfehlung C: Förderungsmodell Altersgerecht und Energieeffizient

Unter Altersgerecht und Energieeffizient können zwei Formen der Umsetzung verstanden werden. Die erste Variante, ist die Eigenheimsanierung oder Sanierung von Eigentumswohnung aufgrund notwendiger Umbauarbeiten durch geänderte persönliche Rahmenbedingungen (z. B. Herstellung von Behindertengerechtigkeit, Altersgerechtigkeit u.ä.).

Die zweite Variante ist die gezielte Förderung für den Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus in Verbindung mit einer umfassenden thermischen Sanierung. Angesichts dessen, das in Österreich etwa die Hälfte der Wohnungen (47%) in Ein- oder Zweifamilienhäusern liegt, welche gleichzeitig mehr als drei Viertel der Gebäude in Österreich ausmachen und der Anteil der 1-Personenhaushalte mittlerweile von 17,5% im Jahr 1950 auf 36% im Jahr 2010 gestiegen ist<sup>11</sup>, liegt hier großes Potenzial. Zudem haben Eigenheime unter allen Wohnbestandssegmenten das mit Abstand größte Potenzial für Emissionseinsparungen (s. Empfehlung 8 196).

**Zielgruppen für diese Empfehlung:** Aus der KundInnenbefragung zeigt sich, dass dieses Thema für die KundInnengruppe mit folgenden Merkmalen voraussichtlich am ansprechendsten ist: Personen in der mittleren und höheren Altersklasse mit einem mittleren und höheren Einkommen, hohem Interesse an Wohnkomfort, Werterhaltung, Vorsorge im Alter, Umwelt und Klimaschutz und einer relativ hohen Bereitschaft viel zu investieren (über ein Drittel dieser Altersgruppe ist bereit, mehr als € 40.000,- zu investieren).

**Ansprache/Motivation/Information:** Ansprache eher über Dienstleister (Finanzierung oder Planung) Energieberatung in der Folge; enge Kooperation mit PlanerInnen oder Baumeistern.

### 5.8.4 Empfehlung D: Förderungsmodell Sanierung beim Ankauf Eigenheime

Die Empfehlung fokussiert auf Personen, die kein neues Eigenheim errichten oder kaufen wollen und auf der Suche nach einem Bestandsobjekt sind bzw. ein Bestandsobjekt übertragen bekommen (Erbschaft/Eigentumsübergang). Sowohl in der ENEF Untersuchung als auch bei der KundInnenbefragung spielt die Besitzdauer des Gebäudes und das Alter eines Gebäudes eine

---

<sup>11</sup> Statistik Austria: Wohnen 2010

wesentliche Rolle, ob und in welchem Umfang saniert wird. In der ENEF Studie kommt man zu der Erkenntnis, dass vorwiegend ältere Häuser (vor 1979) kurz nach dem Erwerb energetisch saniert werden. Für umfassende Sanierungen ist dieser Zeitpunkt ein guter, um Energieeffizienz umzusetzen. Die ENEF Studie „Zum Sanieren motivieren“ (ENEF-Haus, 2010, S. 22) empfiehlt daher die „Konsequenter Nutzung von Sanierungsanlässen“. Dazu zählen vor allem Eigentumsübertragungen, bei denen häufig sowieso saniert, umgebaut und investiert werden muss. Voraussetzung dafür ist ein abgestimmtes UND attraktives Fördermodell, bei dem eine (verpflichtende) Energieberatung im Rahmen der Sanierung, ambitionierte thermisch-energetische Standards und der Abschluss der umfassenden Sanierung in einem zeitlich engen Zusammenhang mit dem Gebäudeerwerb zu den Fördervoraussetzungen zählen (s. Empfehlung 7, 196).

**Zielgruppen für diese Empfehlung:** Lt. den Ergebnissen der KundInnenbefragung wären die geeignetsten Zielgruppen für diese Empfehlung Personen, die eher jünger sind, mit mittlerer bis höherer Bildung und einer relativ hohen Bereitschaft, viel Geld zu investieren: der Wunsch nach einem Eigenheim; in ein altes Gebäude ziehen und sanieren; Gebäude, die weniger als 5 Jahre im Besitz sind.

**Ansprache/Motivation/Information:** Akteure aus Immobilienfinanzierung und Kaufberatung sowie PlanerInnen und Baumeister sind beim Ankauf von Eigenheimen oder bei der Eigentumsübertragung für das Thema Energieeffizienz wichtige Auskunftspersonen.

Gleichzeitig braucht es für dieses Förderungsmodell eine größere Informationskampagne von Seiten der Energieberatung ebenso wie ein umfassendes Beratungsangebot.

Ziel wäre ein abgestimmtes UND attraktives Fördermodell, das besser als die Neubauförderung und Teil der 15a Vereinbarung ist.

### 5.8.5 Empfehlung E: Beratungsmodell „Energiecheck, Heizungscheck“

Für einen Kunden ist es schwer möglich, die Effizienz seiner Heizungsanlage zu beurteilen – die Heizungskosten werden als abhängig von den Energieträgerkosten wahrgenommen. Der Konsument geht in der Regel davon aus, dass seine Heizanlage in Ordnung ist, wenn sie funktioniert.

Tatsache ist aber, dass viele Heizanlagen nicht optimal eingestellt sind und der Wirkungsgrad daher mitunter sehr niedrig ist. Aus der Kombination mangelhafter Installation und Wartung ergibt sich eine Situation der exzessiven Energieverschwendungen und der überwiegenden Verwendung fossiler Energieträger in Österreichs Heizkellern.

**Umsetzung:** Ausgangspunkt für eine Veränderung ist das Bewusstsein der Konsumenten, dass Sie ihre Heizkosten signifikant reduzieren können, wenn Ihre Heizanlage optimaler eingestellt ist und eventuell auch einer umfassenden Verbesserung unterzogen wird. Ein Fördermodell könnte die erforderlichen Ausgaben für eine Optimierung der Heizungsanlagen so stark reduzieren, dass es zu kurzen Amortisationszeiten und einer starken Motivation der Kunden kommt, aktiv zu werden.

**Zielgruppen:** Niederschwelliges Angebot für die Gruppe mit mittlerem bis geringem Einkommen und Personen, die eher von sich aus keine Energieberatung in Anspruch nehmen; Personen, die in älteren Gebäuden wohnen, mit einer mittleren Besitzdauer und geringer Investitionsbereitschaft. Als geeignetes Motiv für die Umsetzung dieser Maßnahme eignen sich die Themen „Energieverbrauch senken“, „Energiekosten senken“ und die Bereitschaft für Umstieg auf „erneuerbare Energien“ (s. 0, S. 196).

**Ansprache/Motivation/Information:** Ansprache über Heizungsinstallateure, Servicetechniker, Rauchfangkehrer. Wichtig ist die Entwicklung von Abläufen und Prozeduren für Beratung, Maßnahmenumsetzung, Qualitätssicherung und Förderung. Falls sich aus dem Heizungscheck die Notwendigkeit ergibt, dass höhere Investitionskosten auftreten – vor allem die der Notwendigkeit eines Heizungstausches, könnte die Verfügbarkeit eines kostengünstigen Kredites für den Tausch eine geeignete Maßnahme darstellen, die es auch sozial schwächeren Haushalten ermöglichen würde z.B. auf erneuerbare Energie umzusteigen.

## 6. ExpertInnenbefragung zur Zukunft Wohnbauförderung und Energieberatung

### 6.1 Auswertung der Online ExpertInnenbefragung

Aus den im Kapitel 3 und 4 lokalisierten Handlungsfeldern wurden vom Projektteam Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung der Wohnbauförderung und baubezogenen Energieberatung formuliert, mit dem Projektbeirat abgestimmt und einer breiten Gruppe von ExpertInnen zur Beurteilung vorgestellt. Die Befragung wurde online im Juni 2013 in ganz Österreich durchgeführt. 308 Personen beantworteten den Fragebogen vollständig. Die folgende Auswertung gibt einen Überblick zu den wesentlichsten anonymisiert ausgewerteten Befragungsergebnissen.

Der Fragebogen umfasste folgende thematischen Schwerpunkte:

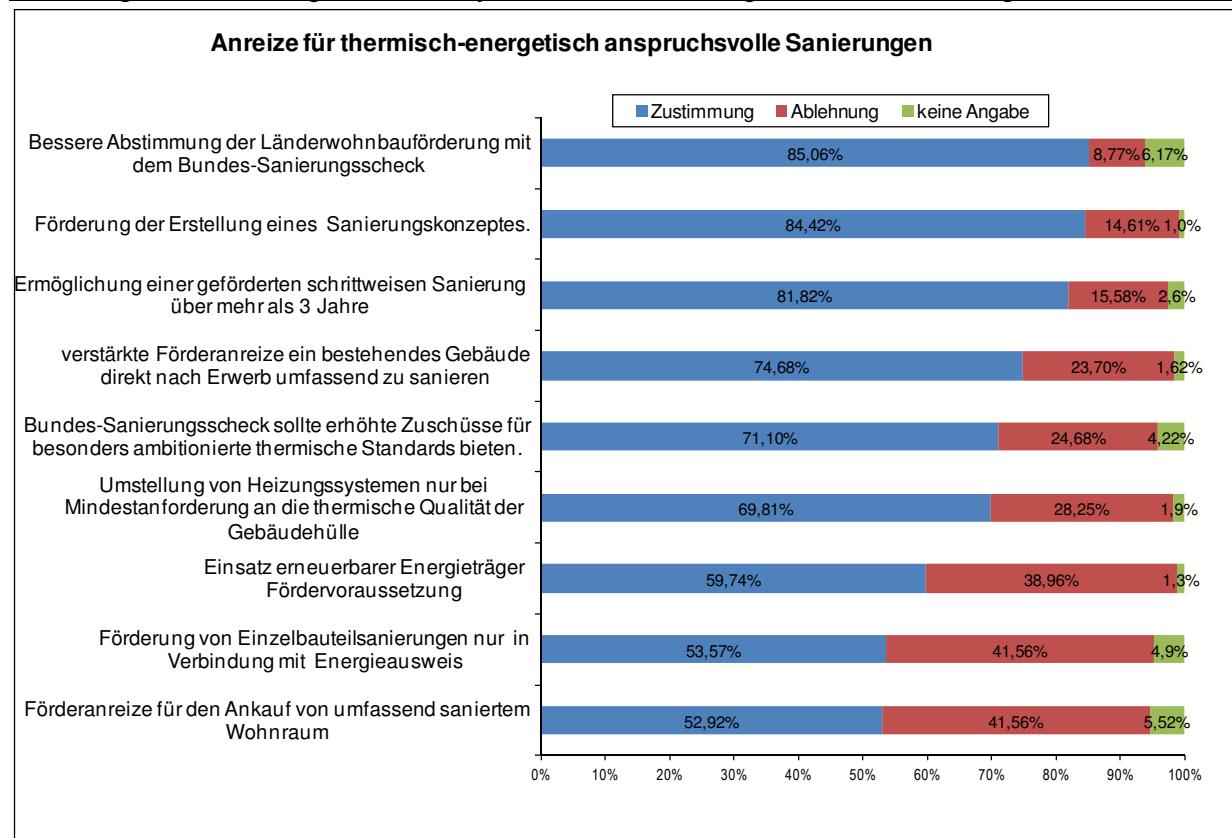
- **Block A – Wohnbauförderung:** Neben der Einschätzung der verschiedenen Modelle der Sanierungs- und Neubauförderung wurden Instrumente zur Qualitätssicherung der mit Wohnbaufördermitteln finanzierten Gebäude von den ExpertInnen bewertet. Zwei Fragen beschäftigten sich mit der zukünftigen Entwicklung der Wohnbauförderung in den nächsten Jahren.
- **Block B – Baubezogene Energieberatung:** Die zwei Fragen zur baubezogenen Energieberatung befassten sich mit der Weiterentwicklung der Energieberatung und dem Berufsbild der EnergieberaterInnen.
- **Block C – Rechtliche Rahmenbedingungen:** Bei der Frage zu den rechtlichen Rahmenbedingungen ging es um deren möglichen Veränderungsbedarf im Zusammenhang mit der Forcierung thermisch-energetischer Maßnahmen im Gebäudebereich.
- **Block D – Angaben zur Person:** Die Angaben zur Person ermöglichen eine Auswertung der Befragung nach soziodemografischen Angaben.

Die Ergebnisse der ExpertInnenbefragung wurden im Anschluss an die Befragung mit einer Dialoggruppe aus ExpertInnen diskutiert und die Empfehlungen geschärft. Die final vom Projektteam formulierten Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung der Wohnbauförderung und baubezogene Energieberatung (s.Kapitel.7. ) sind Ergebnis dieses breit angelegten Beteiligungsprozesses.

#### 6.1.1 Empfehlungen zur Wohnbauförderung

Bei der Einschätzung, welche Anreize aus der Sicht der ExpertInnen besonders vielversprechend sind, um in höherem Ausmaß thermisch-energetisch anspruchsvolle Sanierungen anzustoßen, ist ersichtlich, dass viele der den ExpertInnen zur Beurteilung vorgeschlagenen Reformen zur Sanierungsförderung hohe Zustimmung erhalten. Von den FachexpertInnen erhält die bessere Abstimmung zwischen Länderwohnbauförderung und Bundes-Sanierungsscheck (siehe Empfehlung 9) die höchste Zustimmung (85%). Fast ebenso hoch ist die Zustimmung, wenn es um das Angebot einer schrittweisen Sanierung (siehe Empfehlung 2) oder die zusätzliche Förderung eines Sanierungskonzeptes im Rahmen der Wohnbauförderung geht.

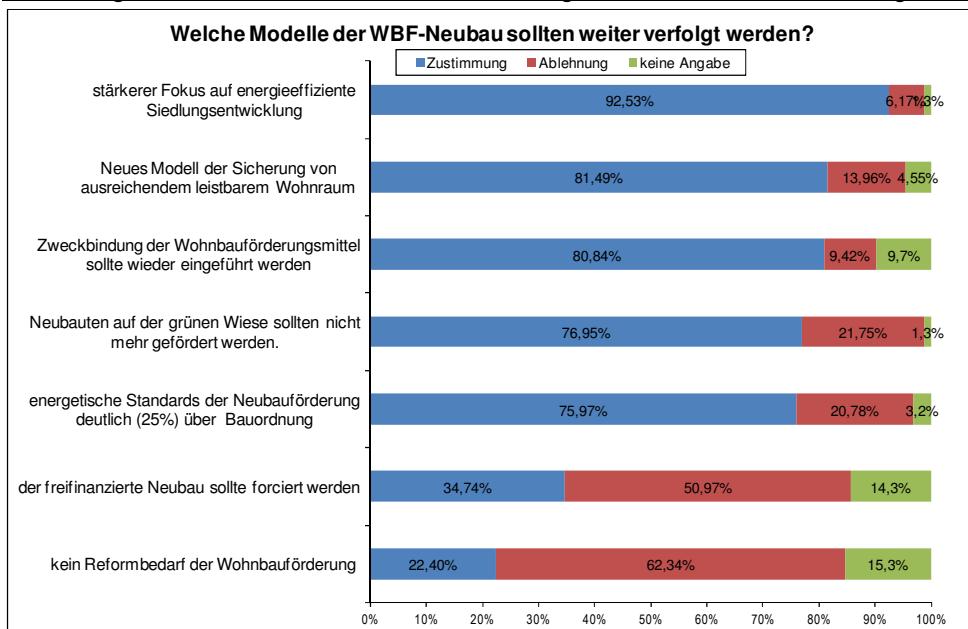
Abbildung 68: Bewertung von Anreizsystemen zur Erhöhung der thermisch-energetischen Sanierung



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Auch bei der Weiterentwicklung der Wohnbauförderung im Bereich Neubau geht aus der Befragung der FachexpertInnen klar hervor, dass Reformen als notwendig erachtet werden. Die Finanzierung der Wohnbauförderung (vgl. 0) wird von den befragten Personen vor allem für neue Modelle zur Sicherung von ausreichendem leistbarem Wohnraum als wesentlich gesehen. Auch die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel hat eine sehr hohe Zustimmung von 81%. Als zentrales neues Thema für die Wohnbauförderung wird die energieeffiziente Siedlungsentwicklung bewertet. Über 92% der Personen stimmen diesem neuen Modell zu. Eine hohe Zustimmung haben auch die Maßnahmenvorschläge zur Förderung für Neubauten. Demnach können sich 77% vorstellen, dass Neubauten auf der grünen Wiese nicht mehr im Rahmen der Wohnbauförderung gefördert werden und ebenso viele sind der Meinung, dass die energetischen Mindeststandards der Neubauförderung weiterhin deutlich (25%) über den Bauordnungsstandards liegen sollten.

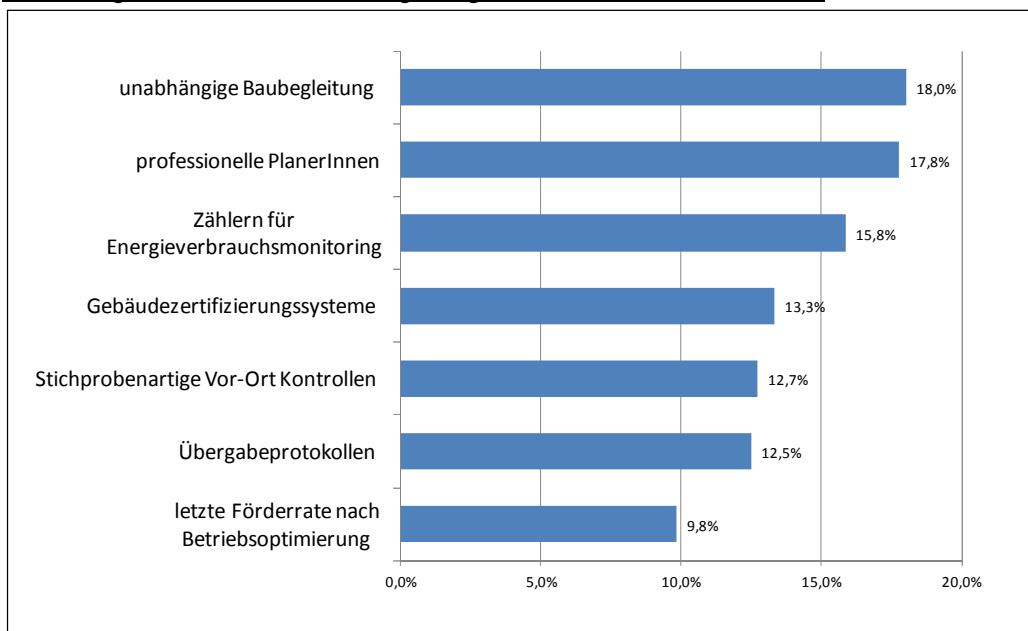
Abbildung 69: Modelle der Wohnbauförderung Neubau, die weiter verfolgt werden sollten



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Geht es um die Einschätzung von Maßnahmen zur Qualitätssicherung der mit Wohnbaumitteln finanzierten Gebäude (Neubau und Sanierung) dann halten die FachexpertInnen die unabhängige Baubegleitung und die verpflichtende Beteiligung von professionellen PlanerInnen wie z. B. ArchitektInnen und BaupysikerInnen als wesentlich.

Abbildung 70: Qualitätssicherung bei geförderten Baumaßnahmen

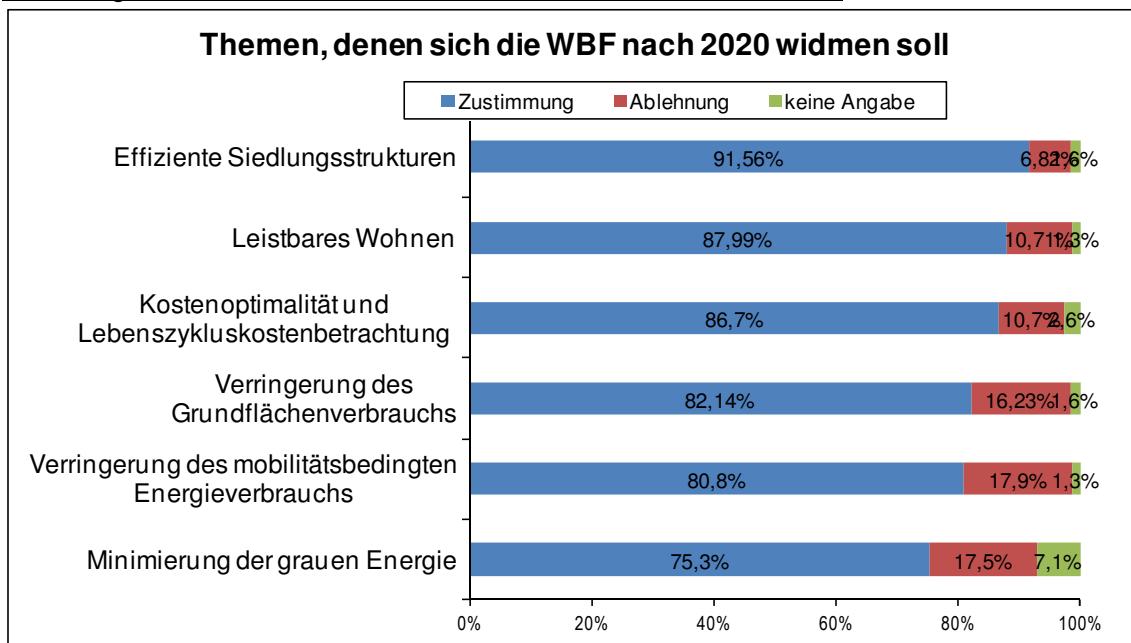


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Die Ergebnisse zur Einschätzung tragfähiger Modelle der Wohnbauförderung für die kommenden Jahre korrespondieren auch mit den Ergebnissen zur Zukunftsfrage zur Wohnbauförderung nach 2020 (Weiterentwicklung der energiepolitischen Lenkungseffekte der Wohnbauförderung). Dem-

nach sind rund 90% der ExpertInnen der Meinung, dass energieeffiziente Siedlungsstrukturen, leistbares Wohnen und Kostenoptimalität unter der Betrachtung der Lebenszykluskosten jene Themen sind, die bei einer Weiterentwicklung der Wohnbauförderung nach 2020 zentral sein sollten. Hintergrund der Frage war, dass sich mit der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie bis 2020 voraussichtlich die thermisch-energetischen Anforderungen von Baurecht und Wohnbauförderung annähern und es aus diesem Grund andere Schwerpunktsetzungen in der Wohnbauförderung nach 2020 geben wird. Der Verringerung des mobilitätsbedingten Energieverbrauchs stimmen 80% und der Minimierung der grauen Energie stimmen 75% der befragten ExpertInnen zu.

**Abbildung 71: Themen, denen sich die WBF nach 2020 widmen soll**



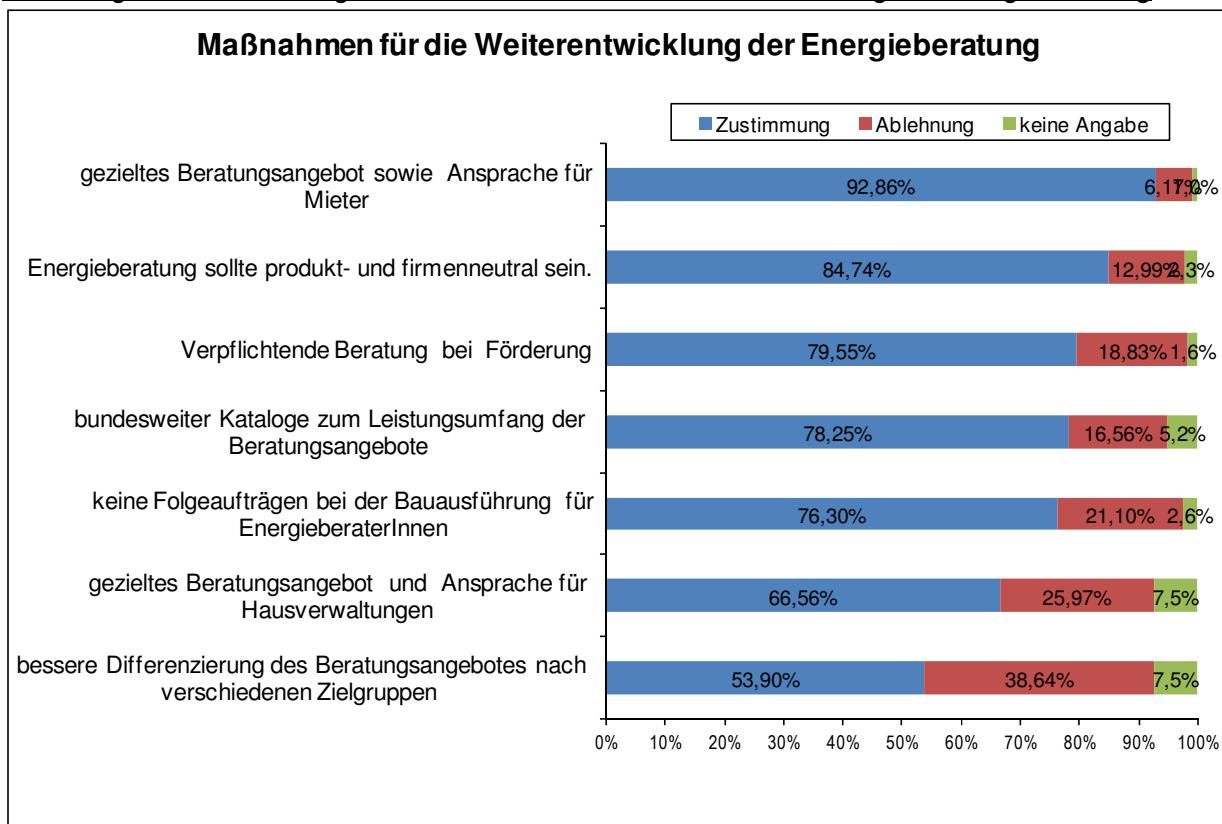
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 6.1.2 Empfehlungen zur baubezogenen Energieberatung

Die beiden Fragen zur baubezogenen Energieberatung befassten sich einerseits mit Maßnahmen, die für eine Weiterentwicklung der Energieberatung geeignet sind und andererseits mit Maßnahmen, die für eine Schärfung und Verbesserung des Berufsbildes der EnergieberaterInnen zweckmäßig sein könnten.

Ein gezieltes Beratungs- und Leistungsangebot für Mieter und eine gezielte Ansprache dieser Zielgruppe über die Energieberatung hat die höchste Zustimmung (93%) bei den FachexpertInnen. Deutlich weniger Zustimmung hat hingegen der allgemeiner formulierte Maßnahmenvorschlag, differenziertere Beratungsangebote für verschiedene Zielgruppen anzubieten (54%). Eine hohe Zustimmung (80%) gibt es unter den Fachexpertinnen zu einer verpflichtenden Beratung bei der Inanspruchnahme einer Förderung.

Abbildung 72: Einschätzung von Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Energieberatung



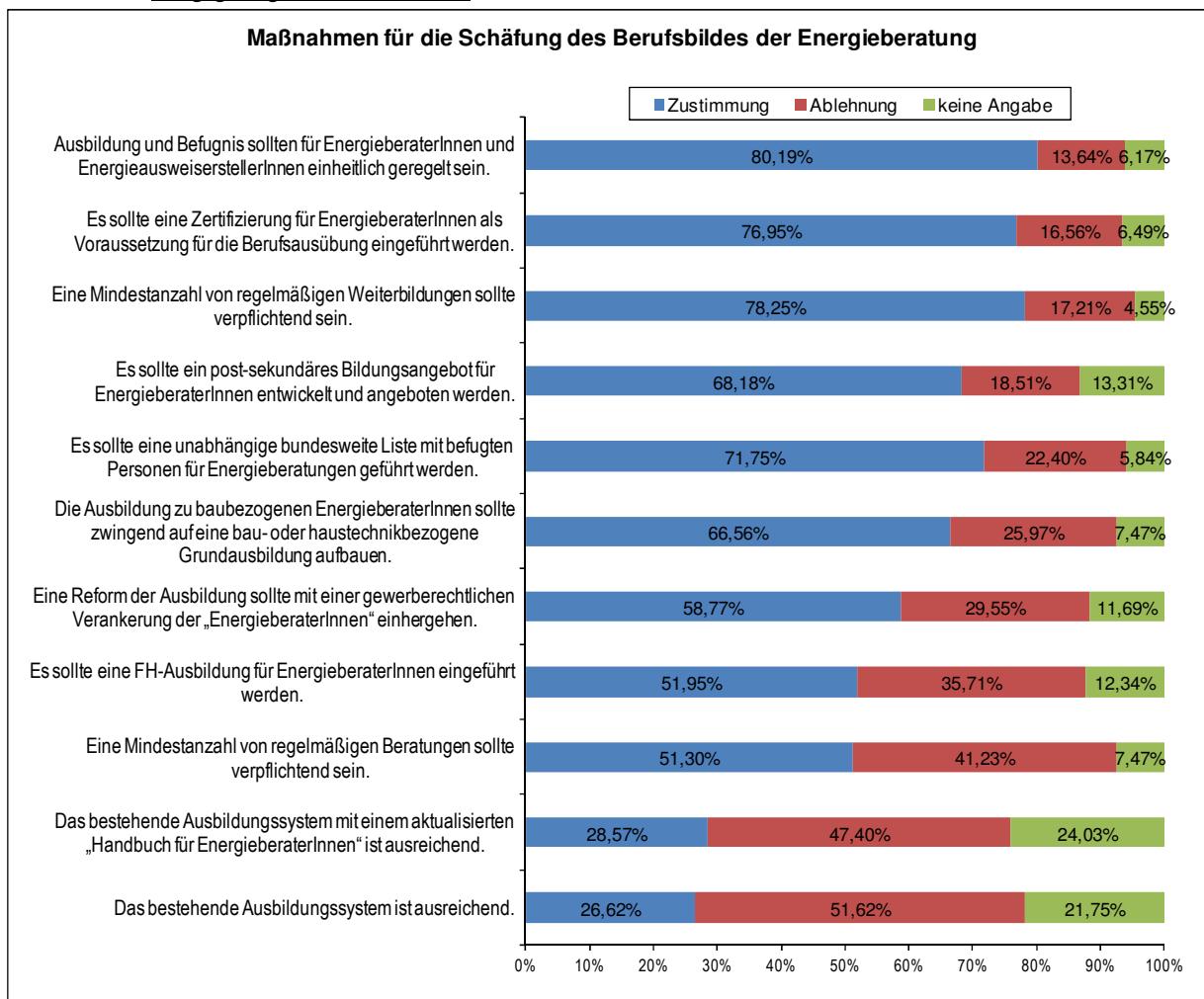
Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Geht es um Maßnahmen, die für eine Schärfung und Verbesserung des Berufsbildes der EnergieberaterInnen zweckmäßig sein könnten, so lässt sich klar erkennen, dass das bestehende Ausbildungssystem der Energieberatung von wenigen FachexpertInnen als ausreichend empfunden wird. Die Befragung zeigt, dass der Stellenwert der baubezogenen Energieberatung maßgeblich erhöht werden könnte, wenn ein kohärenteres Berufsbild aufgebaut wird. Ausbildung und Zertifizierung spielen dabei eine zentrale Rolle.

Von den verschiedenen Änderungsvorschlägen halten die befragten Personen die Vereinheitlichung der Ausbildung und Befugniszulassungen für EnergieberaterInnen und Energieausweisers-

tellerInnen für unbedingt notwendig (80% Zustimmung), gefolgt von der Forderung, dass es eine Zertifizierung für EnergieberaterInnen geben sollte (76% Zustimmung). Die verpflichtende regelmäßige Weiterbildung der EnergieberaterInnen wird wichtiger (78% Zustimmung) als verpflichtende regelmäßige Beratungen ((51% Zustimmung) eingeschätzt. Das Führen einer unabhängigen bundesweiten Liste mit befugten Personen für Energieberatungen halten 71% für eine zweckmäßige Maßnahme, wenn es um die Verbesserung des Berufsbildes der EnergieberaterInnen geht.

Abbildung 73: Einschätzung der Maßnahmen, die für die Schärfung des Berufsbildes der Energieberatung geeignet erscheinen.



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

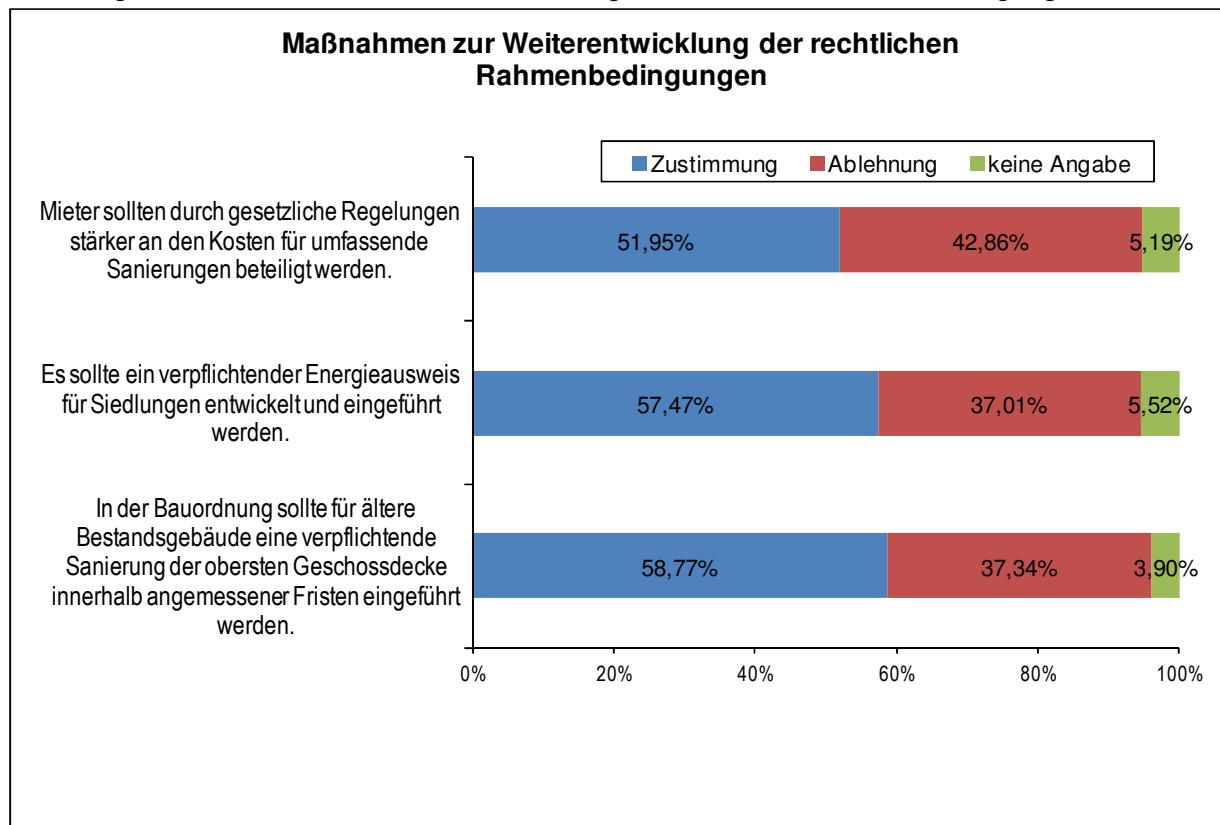
### 6.1.3 Empfehlungen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen

Einige ausgewählte rechtliche Rahmenbedingungen, die zur Forcierung von thermisch-energetischen Maßnahmen im Wohngebäudesektor beitragen könnten, wurden in einem kurzen dritten Fragenblock zur Diskussion gestellt.

Die drei angeführten Vorschläge bezüglich der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen haben eine mittlere Zustimmung bei den FachexpertInnen, wobei die verpflichtende Sanierung der obersten Geschoßdecke innerhalb einer festgesetzten Frist im Rahmen der Bauordnung die höchste Zustimmung (59%) erhält.

Obwohl bei den anderen Fragen die Einführung von Förderanreizen für "indirekt" energetisch relevante Parameter wie z. B. raumplanerische Vorgaben, Dichte (keine Neubauförderung für EFH auf der grünen Wiese), kompakte Bau- und Siedlungsstruktur (Verringerung des Grundflächenverbrauchs), Einbeziehung mobilitätsinduzierter Energie u.ä. sehr hoch bewertet werden, wird die verpflichtende Einführung von Energieausweisen für Siedlungen nur von etwas mehr als der Hälfte der ExpertInnen als zweckmäßig empfunden.

Abbildung 74: Maßnahmen zur Weiterentwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen.

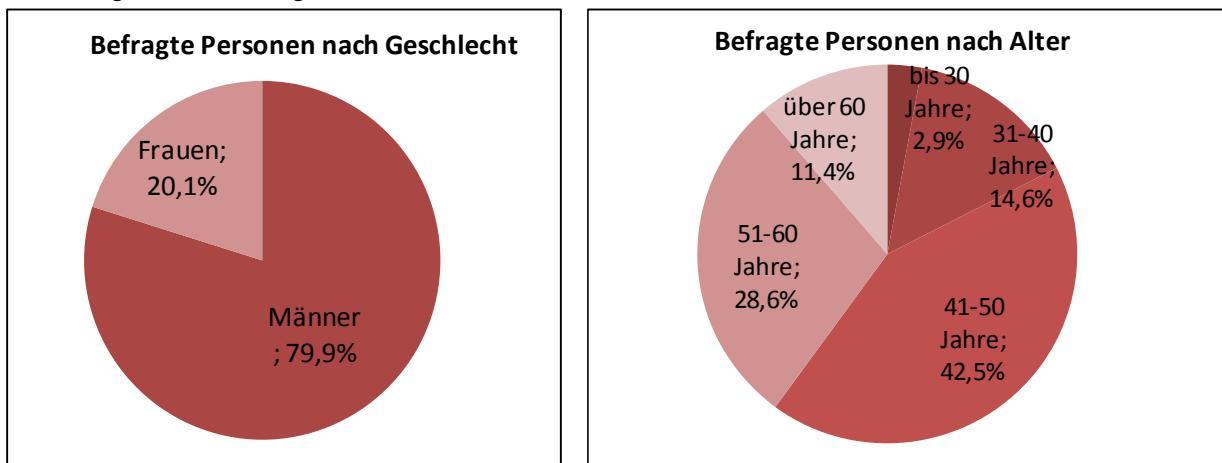


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

#### 6.1.4 Die TeilnehmerInnen der ExpertInnenbefragung

An der Befragung haben insgesamt 308 Personen teilgenommen, die den Fragebogen vollständig ausgefüllt haben. Der Frauenanteil beträgt 20%, 42% der befragten Personen sind zwischen 41-50 Jahre alt.

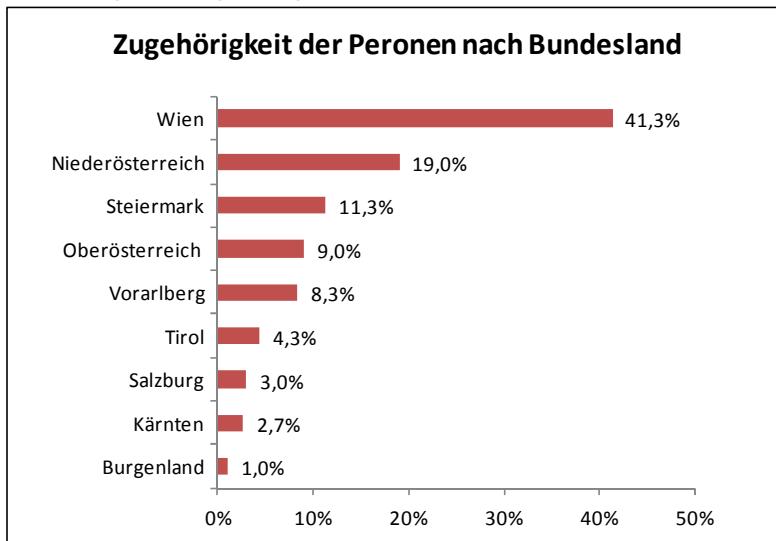
Abbildung 75: Verteilung zwischen Frauen und Männern und Alter der Personen, n= 308



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

41% der befragten Personen kommen aus Wien und 19% aus Niederösterreich. Am geringsten vertreten sind FachexpertInnen aus dem Burgenland, Kärnten, der Steiermark und Tirol.

Abbildung 76: Zugehörigkeit der Personen nach Bundesland

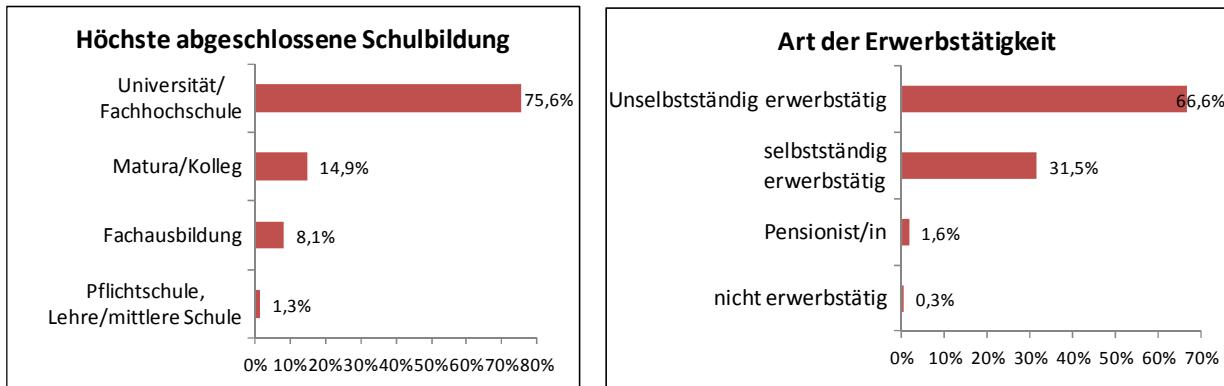


Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Die TeilnehmerInnen der ExpertInnenbefragung haben im Vergleich mit dem österreichischen Durchschnitt einen überdurchschnittlich hohen Bildungsabschluss, 75% der Personen haben eine

universitäre Ausbildung oder den Abschluss einer Fachhochschule. Rund ein Drittel der TeilnehmerInnen sind unselbstständig erwerbstätig, die restlichen 31% sind selbstständig.

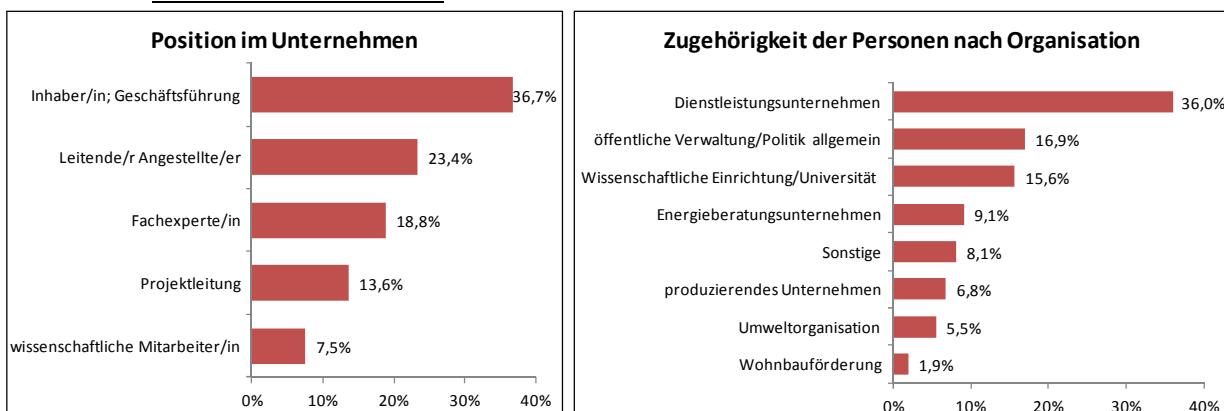
Abbildung 77: Abgeschlossene Schulbildung und Art der Erwerbstätigkeit



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Diese Verteilung bei der Erwerbstätigkeit spiegelt sich auch in der angegebenen Position der Personen im Unternehmen. Demnach sind 37% in der Geschäftsführung eines Unternehmens tätig.

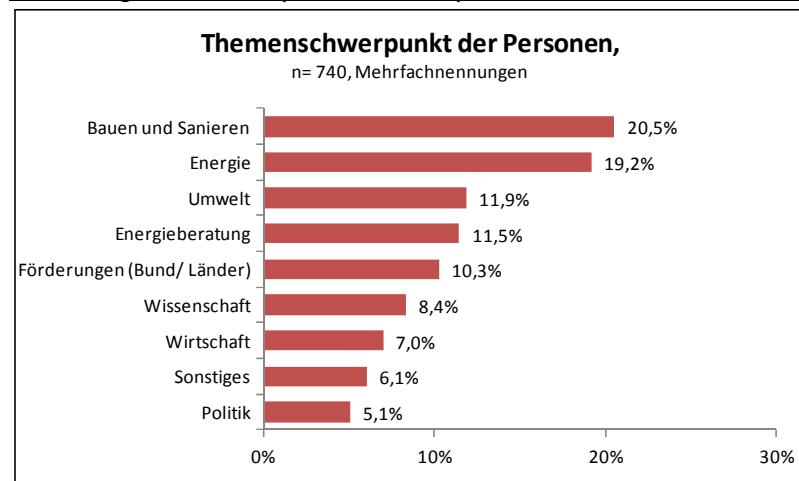
Abbildung 78: Position / Stellung im Unternehmen / in der Organisation und Zuordnung der Organisation / des Unternehmens



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

Jeweils rund 20% der Personen geben an, dass ihre fachliche Expertise bzw. ihr thematischer Schwerpunkt im Bereich Bauen und Sanieren oder im Bereich Energie liegt.

Abbildung 79: Schwerpunkt Ihrer Expertise nach Themenfeldern



Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

---

## 7. Zusammenfassung und Empfehlungen

Im vorliegenden Kapitel werden die Ergebnisse des Projekts WoZuBau in knapper Form zusammengefasst sowie Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Wohnbauförderung und baubezogenen Energieberatung dargestellt, die projektbezogen auf Basis von Literaturrecherche, Erhebungen, Interviews, Onlinebefragung und einem ausführlichen Stakeholderprozess mit EntscheidungsträgerInnen und Expertinnen entwickelt wurden.

### 7.1 Zusammenfassung

#### 7.1.1 Rahmenbedingungen

**Institutioneller Rahmen:** Die Kompetenzlage zur Wohnungs- und baubezogenen Energiepolitik ist komplex (siehe Tabelle 1, S. 11). Wesentliche Vorgaben kommen von der EU, insbesondere hinsichtlich der Erreichung von Klimazielen. In der Umsetzung sind aber viele Rechtsmaterien in Bundes-, Länder- und Gemeindekompetenz betroffen. Seitens des Bundes sind mehrere Ministerien mit Wohnbauagenden befasst, allen voran das Bundesministerium für Wirtschaft, Jugend und Familie (Internationale wohnungspolitische Vertretung, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Energieeffizienzgesetz), das Justizministerium (Zivilrecht, insb. Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Energieausweisvorlagegesetz), das Finanzministerium (Steuerrecht, Finanzausgleich, Finanzierung von Bundesförderungen) und das Lebensministerium (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft für Art. 15a B-VG-Vereinbarungen zu Wohnbauförderung und Klimaschutz).

**Regulatorischer Rahmen:** Zur Umsetzung der EU-Klimaziele im Gebäudebereich dienen vor allem die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (2009), die neu gefasste EU-Gebäuderichtlinie (2010) und die Energieeffizienz-Richtlinie (2012). Weitere verschärzte Vorgaben werden folgen, um die anspruchsvollen langfristigen Klimaziele einer Emissionsminderung bei Gebäuden bis 2050 um 90% zu erreichen. Die nationale Umsetzung erfolgt durch eine große Zahl an strategischen Regierungsdokumenten (z. B. Klimastrategie 2002, Klimastrategie Anpassung 2007, Energiestrategie 2010, Regierungsprogramme), Bundesgesetze (z. B. Bundesklimaschutzgesetz 2011, Energieausweisvorlagegesetz 2012, Energieeffizienzgesetz (Beschlussfassung ausstehend) und Ländergesetze (insb. Baurecht und Wohnbauförderung)).

**Baurecht und Wohnbauförderung:** Die EU-Vorgaben im Rahmen der Gebäuderichtlinie (2010) verlangen von Österreich die schrittweise Absenkung der baurechtlich zulässigen thermisch-energetischen Anforderungen auf Niedrigst-Energie-Standard (im Neubau) bis 2020. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Nationalen Plans in mehreren Schritten. Für diesen sogenannten Nearly-Zero-Energy-Standard wurde für Österreich unter Berücksichtigung kostenoptimaler Niveaus ein dualer Weg definiert. Er kann ausgehend von den derzeit geltenden baurechtlichen Vorgaben entweder durch verbesserte Hüllenanforderungen oder bei gleichbleibender Hüllenperformance durch Steigerung des Anteils vor Ort erzeugter erneuerbarer Energieträger erreicht werden. Anforderungen für die Kennzahlen Primärenergiebedarf (PEB), CO<sub>2</sub>-Emissionen und Gesamtenergieeffizienzfaktor werden neu eingeführt und schrittweise verschärft; sie gelten für beide Wege

gleichermaßen. Der für 2020 im Neubau geforderte baurechtliche Mindeststandard für die Gebäudehülle unterscheidet sich bei hohem Anteil Erneuerbarer demnach nicht vom jetzigen Bauordnungsstandard. Ohne maßgeblichen Einsatz regenerativer Energien liegt dieser baurechtliche Mindeststandard im Bereich der bereits seit 2012 in der Wohnbauförderung festgeschriebenen Vorgaben. Für die Sanierung sind die Anforderungen gemessen an den jetzigen Baurechts- und Wohnbauförderungsbestimmungen geringfügig strenger. Allerdings ist derzeit keine Sanierungsverpflichtung in Planung, d.h. ob Maßnahmen an einem Bestandsgebäude gesetzt werden, obliegt den Eigentümern.

Abbildung 80: Thermisch-energetische Anforderungen aus 15a, Bauordnung und nationalem Plan

	Neubau	Sanierung
<b>15a aus 2009</b> (Anforderungswerte ab 01.01.2012)	<b>36</b> (A/V 0,8); <b>20</b> (A/V 0,2)	<b>75</b> (A/V 0,8); <b>35</b> (A/V 0,2)
<b>OIB 2011</b>	HWB Linie $\leq 16 \times (1+3,0/lc)$ , HWBBGF,WG,Ref max <b>54,4</b>	HWB Linie $\leq 25 \times (1+2,5/lc)$ , HWBBGF,WG,Ref max <b>87,5</b>
<b>Nationaler Plan 2020 - Anforderung ab 2020</b> (Stand November 2012)	HWB Linie $\leq 10 \times (1+3,0/lc)$ , HWBBGF,WG,Ref max <b>34</b> kWh/m <sup>2</sup> BGFa	HWB Linie $\leq 17 \times (1+2,5/lc)$ , HWBBGF,WG,Ref max <b>51</b> kWh/m <sup>2</sup> BGFa
<u>Dualer Weg für HWB: Ertüchtigung der Hülle</u> <u>alternativ: forcierter Einsatz Erneuerbarer</u>	HWB Linie $\leq 16 \times (1+3,0/lc)$ , HWBBGF,WG,Ref max <b>54</b> kWh/m <sup>2</sup> BGFa	HWB Linie $\leq 25 \times (1+2,5/lc)$ , HWBBGF,WG,Ref max <b>87,5</b> kWh/m <sup>2</sup> BGFa
Primärenergiebedarf	$\leq 160$ kWh/m <sup>2</sup> a	$\leq 200$ kWh/m <sup>2</sup> a
CO <sub>2</sub> -Emissionen	$\leq 24$ kg/m <sup>2</sup> BGF a	$\leq 32$ kg/m <sup>2</sup> BGF a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	$\leq 0,76$	$\leq 0,95$

Quelle: eigene Darstellung, ÖGUT 2013

Es ist nicht zu erwarten, dass die Wohnbauförderung gegenüber den sich verschärfenden baurechtlichen Anforderungen bis 2020 in gleicher Weise wie bisher mit strengeren thermisch-energetischen Mindeststandards voranschreiten wird. Mit der daraus resultierenden Annäherung der thermischen Anforderungen in Baurecht und Wohnbauförderung bis 2020 stellt sich die Frage, inwiefern die Wohnbauförderung der Länder weiterhin energiepolitische Zielsetzungen verfolgen soll. Diese zählen nicht zu den ursprünglich zentralen Funktionen dieses Instruments. Ab den späten 1990er Jahren erwies sich aber die energie- und umweltpolitische Effektivität der Wohnbauförderung als eines der stärksten Argumente für deren Erhalt und Weiterentwicklung. Die WoZuBau-Online-Expertenbefragung erbrachte diesbezüglich allerdings ein klar positives Votum (siehe Empfehlung 1 „Energiepolitische Lenkungseffekte beibehalten und weiterentwickeln“, S. 189).

### 7.1.2 Performance Wohnbauförderung

Die umfangreiche Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung im vorliegenden Bericht belegt die insgesamt weitgehend positive Performance:

- Sozialpolitisch positive Effekte der Wohnbauförderung sind das hohe Maß an Leistbarkeit (deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegende Wohnkostenbelastung, unterdurchschnittliche

Überbelastung durch Wohnkosten), effiziente Verteilungswirkung insb. der Wohnbeihilfe, soziale Integration und hohe Qualität der Wohnumgebung.

- Wirtschaftspolitisch positive Effekte der Wohnbauförderung sind die Stabilisierung von Bauproduktion und Märkten (Wohnimmobilien, Bauleistungen) und regionalwirtschaftliche Impulse. Die vergleichsweise geringe Wohnkostenbelastung ist auch aus wirtschaftspolitischer Sicht von großer Bedeutung.
- Die wichtigsten energie- und umweltpolitischen Effekte der Wohnbauförderung sind die rasche Implementierung anspruchsvoller energetischer Standards im Neubau, die Erhöhung der Rate umfassender thermischer Sanierungen und die Schaffung von Marktakzeptanz für ökologische Bauprodukte. Hinsichtlich Suffizienz (Wohnflächenentwicklung, Landschaftsverbrauch) ist die Performance der Wohnbauförderung demgegenüber durchwachsen. Umfangreichen Bemühungen um verringerten Grundflächenverbrauch steht die fortschreitende, durch die Wohnbauförderung angetriebene Zersiedelung gegenüber. Die massive Zunahme der Wohnfläche pro Person ist die Kehrseite der weitgehend gewährleisteten Leistbarkeit von Wohnen.
- Seit dem Auslaufen der Zweckbindung der Wohnbauförderung 2008 sind die Förderungsausgaben, mehr aber noch die Förderungszusicherungen deutlich rückläufig. Diese Entwicklung betrifft den Neubau stärker als die Sanierung, in der Sanierung vor allem die Förderausgaben für Einzelbauteilsanierungen. Im Neubau wurde die Entwicklung weitgehend durch Zuwächse im freifinanzierten Bereich kompensiert. Der „Förderungsdurchsatz“ (Verhältnis von geförderten zu baubewilligten Wohnungen) sank bei Eigenheimen von 80-90% auf nur mehr 50%, im großvolumigen Wohnbau auf ca. 70%. Diese Entwicklung vermindert die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung, was sich insbesondere im Eigenheimbau hinsichtlich Energieeffizienz und Suffizienz negativ auswirkt.
- Alle Ausgaben öffentlicher Gebietskörperschaften (Länder, Bund, Gemeinden) für wohnungspolitische Maßnahmen summieren sich auf rund 0,7% des Bruttoinlandsprodukts. Ende der 1990er Jahre lag der Anteil noch bei ca. 1,3%. Der Wert liegt unter jenem der meisten westeuropäischen Länder. Die deutlich rückläufige Tendenz ist auf rückläufigen Zusicherungen, das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt sowie auf deutliche Produktivitätszuwächse der Förderungssysteme zurückzuführen.

### 7.1.3 Performance Energieberatung

Die Bedeutung der unabhängigen und produktneutralen Energieberatung der Bundesländer wird von Expertinnen und Kundinnen gleichermaßen hoch eingeschätzt. Rund 35.000 Erst- und weiterführende Wohnbauberatungen pro Jahr werden von den Bundesländern durchgeführt, mehrheitlich im kleinvolumigen Sanierungssegment. Ziel ist es vor allem, die Zahl der umfassenden Sanierungen zu steigern und bei Einzelbauteilmaßnahmen diese in einen sinnvollen Gesamtsanierungsprozess einzureihen. Im Neubau sind die Handlungsspielräume begrenzt, die größte Herausforderung besteht darin, die KundInnen so rechtzeitig zu erreichen, dass entsprechende Adaptierungen noch möglich sind. Eine von der Wohnbauförderung geforderte Pflichtberatung bringt nicht den gewünschten Effekt, wenn sie die KundInnen zu spät erreicht. Hier gilt es, baubezogene Dienstleister wie Planer und Baufinanzierer stärker in die Beratung zu involvieren, auch weil der Wissenstrans-

fer weiteren nachfolgenden Projekten zugutekommt. Gleichzeitig sollte es das Ziel sein, EnergieberaterInnen als gleichberechtigte ExpertInnen im Bauprozess zu etablieren.

Das Segment der großvolumigen Wohngebäude wird mit speziellen Beratungsangeboten bedient, der Hebel liegt aber nicht allein bei Förderung und Beratung sondern vielmehr bei den wohn- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen.

Eine Vernetzung mit den Wohnbauförderstellen in den Bundesländern ist vorhanden und wird weiter forciert, in den am Projekt beteiligten Ländern (z. B. Tirol) auch auf Bezirksebene. Eine effektive Beratung enthält zielgruppengerecht aufbereitete technische Information zum Gebäude und umfassende Förderauskünfte zu der vielfältigen Förderlandschaft aus Angeboten von Bund; Land und Gemeinden.

Aus- und Weiterbildungsstandards für Berater sowie Tools für die Beratung sind über die ARGE EBA vorhanden, bedürfen aber nach Jahren der Adaptierung durch die jeweiligen Bundesländer einer dringenden vereinheitlichenden Überarbeitung.

Herausforderungen liegen in den kommenden Jahren darin, für die aus der Umsetzung der EU-Richtlinien resultierende höhere Nachfrage nach Energieberatung ein Modulsystem von Beratungsprodukten zu entwickeln, das die Qualitätssicherung in der Ausführungs- und Betriebsphase fokussiert, in der Sanierung auf die Anforderungen der komplexer werdenden Bauteilaufbauten der zur Sanierung kommenden Baujahre nach 1980 abgestimmt ist und Angebote für das bisher unterrepräsentierte Segment des mehrgeschoßigen Wohnbaus bereit hält.

#### **7.1.4 Zielgruppenorientierung - BauherrInnentypologie**

Lassen sich fördernde und hemmende Faktoren auf Seiten der BauherrInnen lokalisieren und systematisieren, die beeinflussen, ob die Umsetzung energieeffizienten Bauens und Sanierens gut gelingt und parallel dazu die Wohnzufriedenheit gesteigert werden kann? Die große Herausforderung eines Beratungsgesprächs liegt nicht allein in der Auswahl der für das Gebäude und die BewohnerInnen relevanten Informationen sondern in der Anpassung der Sprache und der Art der Vermittlung im Hinblick auf verschiedene Typen von BeratungskundInnen.

Zentrales Ziel ist es, für unterschiedliche BauherInnen-Typen die richtige Sprache und die richtigen zusätzlichen Instrumente in der Wohnbauförderung und in der Energieberatung herauszuarbeiten, so dass es insgesamt zu einer Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz in der Umsetzung von Projekten kommt. Der Fokus liegt dabei mit Blick auf die Hauptzielgruppe der Energieberatung und die hohen Einsparpotenziale auf den potenziellen SaniererInnen. Dabei gilt die Annahme, dass Energieberatungen in Kombination mit angepassten Fördermodellen die Sanierungsentscheidungen von KundInnen positiv beeinflussen können, indem energetische Sanierungen angestoßen und geplante Sanierungsvorhaben energetisch verbessert werden.

Bei der Entwicklung der Empfehlungen stand daher die stärker nutzerInnenorientierte Ausrichtung im Vordergrund, um bezüglich der verschiedenen Nachfragegruppen differenzierte Instrumente zu entwickeln, bestehend aus finanziellen Anreizen (Wohnbauförderung) und Energieberatungsmodellen.

Im Rahmen der BauherrInnentypologie wurden detaillierte Empfehlungen für konkret aufzusetzende zielgruppenspezifische Angebote seitens der Wohnbauförderung und der baubezogenen Energieberatung formuliert (vgl. Kap. 5.8, S. 169):

- Zielgruppen als Thema in der Energieberaterausbildung (vgl. Empfehlung 13 S. 200)
- Förderungsmodell „Step by Step“ (vgl. Empfehlung 2 )
- Förderungsmodell Altersgerecht und Energieeffizient (vgl. Empfehlung 8 , S. 196)
- Förderungsmodell Sanierung beim Ankauf von Eigenheimen (vgl. Empfehlung 9 , S. 196)
- Beratungsmodell „Energiecheck, Heizungscheck“ (vgl. Empfehlung 6 , S. 196)

Tabelle 37: Überblick zu den Typologisierungen der BauherrInnen und den zielgruppenspezifischen Empfehlungen

<b>Typ 1:</b> Jüngere bis mittlere Altersgruppe (unter 50 Jahre); höheres Bildungsniveau; mittleres und höheres Einkommen; Haushalte mit Kindern oder 2-Personen-Haushalte	<b>Empfohlenes Förderungsmodell:</b> Sanierung beim Ankauf von Eigenheimen (vgl. Empfehlung 7 , S. 196)
<b>Typ 2:</b> Jüngere bis mittlere Altersgruppe; einfache bis mittlere Bildung; geringes bis mittleres Einkommen; Haushalte mit und ohne Kinder; Singlehaushalte	<b>Empfohlene Fördermodelle:</b> „Step by Step“ (vgl. Empfehlung 2 ; Beratungsmodell „Energiecheck, Heizungscheck, S. 196)
<b>Typ 3:</b> Ältere Personen (älter als 50 Jahre); mittleres Bildungsniveau; niedriges bis mittleres Einkommen; oftmals in Pension; Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte	<b>Empfohlene Modelle:</b> „Energiecheck, Heizungscheck“, S. 196, „Step by Step“ in kleinem Umfang (vgl. Empfehlung 2 , S. 191)
<b>Typ 4:</b> Ältere Personen (älter als 50 Jahre); mittleres und hohes Bildungsniveau; mittleres und hohes Einkommen; oftmals in Pension; Zwei-Personen-Haushalte	<b>Empfohlenes Modell:</b> Altersgerecht und Energieeffizient (vgl. Empfehlung 8 , S. 196)

Quelle: ÖGUT, eigene Darstellung

## 7.2 Empfehlungen

In einem von starken politischen und wirtschaftlichen Interessen geprägten Umfeld wie der Wohnbauförderung und Energieberatung ist es eine große Herausforderung, über Forschungsprojekte Empfehlungen in die öffentliche Debatte einzubringen. Beim Projekt WoZuBau ging es dementsprechend nicht nur darum, Lösungen zu entwickeln, sondern diese in der „Scientific Community“ auszutesten und als Empfehlungen in einem umfangreichen Stakeholderprozess in der Fachöffentlichkeit zu diskutieren und zu verankern. Während der eineinhalbjährigen Projektlaufzeit wurde die einschlägige Literatur und Datenbasis analysiert und zahlreiche Interviews wurden geführt. Die einbezogenen Energieberatungsstellen führten Kundenbefragungen und Selbstevaluierungen durch. Aus der Analyse von Vorstudien und der Auswertung der KundInnenbefragung wurde eine BauherrInnentypologie abgeleitet. Die erarbeiteten Ergebnisse wurden im Rahmen mehrerer Workshops vertieft. Schließlich wurden die vorläufigen Ergebnisse in einer umfangreichen Online-Expertenbefragung vorgestellt und bewertet und in einer abschließenden Gruppendiskussion mit Stakeholdern geschärft. Ergebnis dieses umfangreichen methodischen Ansatzes sind die nachfolgenden Empfehlungen.

### Einbettung in laufende Entwicklungen

Die Empfehlungen aus dem Projekt WoZuBau stehen im Kontext mit aktuellen Entwicklungen des politischen und rechtlichen Rahmens der Jahre 2012-2014. Relevant sind insbesondere folgende:

- Politische Abstimmung und Beschlussfassung des Energieeffizienzgesetzes (s. Kap. 1.3.2.3, S. 15);
- Politische Bemühungen um eine Reform des Wohn- und insbesondere des Mietrechts;
- Regierungsprogramm für die XXV. Gesetzgebungsperiode nach der Nationalratswahl im September 2013;
- Politische Abstimmung und Beschlussfassung des Finanzausgleichsgesetzes 2015;
- Entwicklung und Beschlussfassung einer begleitenden Art. 15a B-VG-Vereinbarung in Fortsetzung der Vereinbarung von 2008 (s. Kap. 1.6.2.2, S. 24).

#### 7.2.1 Empfehlungen Wohnbauförderung

##### Empfehlung 1 Energiepolitische Lenkungseffekte beibehalten und weiterentwickeln

Die Umsetzung des Nationalen Plans bei den baurechtlichen Vorgaben zur Energieeffizienz führen zu einer Kohärenz der energetischen Standards in Wohnbauförderung und Baurecht bis 2020. Aufgrund dieser Entwicklung stellt sich die Frage, inwieweit der energiepolitische Fokus der Wohnbauförderung aufrechterhalten bleiben soll. Es bedarf einer differenzierten Beurteilung für Neubau und Sanierung.

Im Bestand sind thermische Mindeststandards viel schwerer rechtlich durchsetzbar als im Neubau. Konstitutionell geschützte Eigentumsrechte erlauben nur in beschränktem Umfang verpflichtende Sanierungsmaßnahmen. Nicht zu sanieren ist eine Option, die bei Hausherrn fest verankert ist. Dementsprechend schwierig erweist sich die Implementierung z. B. der verpflichtenden Sanierung der obersten Geschoßdecke über die EnEV 2009 in Deutschland oder der in Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie bereits in Österreich einzuhaltenden thermischen Mindeststandards bei größe-

ren Sanierungen (s. Kap. 3.6.3 sowie Empfehlung 17). Bei Sanierungen werden dementsprechend finanzielle Anreize über die Wohnbauförderung einen dauerhaft großen Stellenwert haben. Es bedarf allerdings der Weiterentwicklung und Differenzierung der Instrumente (s. Empfehlung 2).

Für den Neubau werden die energiepolitischen Lenkungseffekte wohl an Stellenwert verlieren. Die Umsetzungsstärke der Wohnbauförderung sollte allerdings weiterhin auch für energiepolitische Ziele im Neubau genutzt werden, insbesondere hinsichtlich folgender Ansätze:

- **Kostenoptimalität**: Die EU-Gebäuderichtlinie stellt auf kostenoptimale thermische Standards unter Berücksichtigung der Baukosten und der Energiekosten auf eine bestimmte Bestandsdauer ab (s. Kap. 3.6.11). Obwohl die Wohnbauförderung vom Rechenansatz der EU zur Kostenoptimalität ausdrücklich ausgenommen ist, so hat sie doch de facto in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen, dass sich die thermisch-energetische Standards, die kostenoptimal darstellbar sind, erhöhen. Sie sollte diese Funktion weiterhin durch entsprechend über die Bauordnung hinausgehende Anforderungen ausüben. Kostenoptimalitätskurven z. B. für Hüllenanforderungen haben über einen breiten Bereich (zwischen 15 und 25cm Wanddämmung) einen flachen Verlauf, d.h. die Auswahl innerhalb dieser Spanne hat wenig Einfluss auf die Kostenoptimalität. Größere Dämmstärken sind aber energetisch vorteilhaft und sollten mittels Förderung angereizt werden.
- **Zeitlicher Vorlauf vor der Bauordnung**: Die thermischen Standards der Wohnbauförderung sollten kompatibel zu den baurechtlichen sein. Zweckmäßig erscheint hinsichtlich des Fahrplans bis 2020 ein zeitlicher Vorlauf der Standards der Wohnbauförderung gegenüber den baurechtlichen um 2-4 Jahre.
- **Innovationen**: Die Wohnbauförderung hat sich als effektive Innovationstreiberin erwiesen und soll diese Funktion beibehalten. In den vergangenen Jahren haben entsprechende Förderschienen deutlich zur Etablierung des Niedrigstenergie- und Passivhausstandards beigetragen. Ambitionierte Standards sollten auch weiterhin über die Förderung forciert werden um Innovationen in Richtung Plus-Energie-Standard, der unter Einbeziehung der Siedlungsebene (s. Empfehlung 4) zu denken sein wird, voranzutreiben. In diesem Zusammenhang wird der dezentral regenerativen Energiegewinnung eine wachsende Bedeutung zukommen.
- **Graue Energie**: Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft auch die „graue Energie“, d.h. die für die Produktion von Bauprodukten eingesetzten Ressourcen, aber auch die für die Erschließung eines Grundstücks in die Energiebilanzen von Bauten einbezogen werden. Schon heute implementierte Ansätze in den Förderungsvorschriften mehrerer Bundesländer über den OI3-Index sollten weiterentwickelt werden. Dabei sind die berechtigten Interessen der Baustoffindustrie zu berücksichtigen.
- **Mobilität**: Ähnliches trifft auf die Einbeziehung mobilitätsinduzierter Energie in die energetische Gebäudebilanzierung zu. Der Energiebedarf für Heizen, Warmwasser, und Haushaltsstrom wird bis 2020 weiter sinken, entsprechend steigt in Relation der Anteil der Energie für gebäu-deinduzierte Mobilität. Es spricht vieles dafür, die Wohnbauförderung an Lagekriterien zu binden, die die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel forcieren.
- **Suffizienz - Landschaftsverbrauch**: Damit in Verbindung steht die Forderung, den Faktor „Landschaftsverbrauch“ stärker in die Förderungssysteme einzubinden. Hier sollte die Wohn-

bauförderung Anreize sowohl für geringeren Grundflächen- als auch Wohnflächenverbrauch sowie für das Bauen und Sanieren im Siedlungsverband zu setzen.

- **Ausführung und Betriebsoptimierung:** Ein klarer Befund der Studie sind die Defizite haustechnischer Anlagen in der Betriebsphase. Die Förderungssysteme sollten Aspekte der Ausführungskontrolle nach Baufertigstellung und Betriebsoptimierung in den ersten Jahren nach Errichtung stärker berücksichtigen.
- **Integrierte Haustechnikkonzepte:** Während die Erkenntnisse hinsichtlich einer ambitionierten Gebäudehülle schon sehr weitreichend sind, ist das Optimierungspotenzial hinsichtlich der haustechnischen Systeme noch beträchtlich. Vielfach sind mehrere haustechnische Anlagen (z. B. Solarthermie, PV, Zusatzheizung) mit unzureichender Systemintegration im Einsatz. Über die Förderung sollte die Entwicklung integrierter wartungsarmer Systeme forciert werden (Einbau/Adjustierung/Reparatur „aus einer Hand“).

Die angeführten thematischen Stoßrichtungen für die energiepolitischen Lenkungseffekte der Wohnbauförderung korrespondieren mit dem Votum aus der Online-Expertenebefragung von Juni 2013: 87% Zustimmung für Kostenoptimalität und Lebenszykluskostenbetrachtung als langfristiges Ziel der Wohnbauförderung, jeweils rund 75% Zustimmung für energetische Mindeststandards der Neubauförderung, die weiterhin deutlich (25%) über den Bauordnungsstandards liegen sowie für die Minimierung der grauen Energie als langfristiges Förderungsziel; 64% für die Weiterentwicklung der Instrumentarien zum Plusenergiehaus.

## Empfehlung 2 Step by Step – mit Einzelmaßnahmen zur umfassenden Sanierung

Umfassende thermische Sanierungen sollten das Ziel wohnungspolitischer Maßnahmen bleiben. Allerdings sind viele BauherrInnen durch einen solchen Anspruch finanziell und organisatorisch überfordert. Speziell im Kleinvolumigen Bereich besteht wenig Bereitschaft, einen Kredit aufzunehmen um damit umfassendere energetische Maßnahmen umzusetzen (s. Kap. 5.8.2). Die Bundesländer haben verschiedene Methoden entwickelt, die Lücke zwischen Anspruch und Leistungskraft der Förderungswerber zu schließen. Folgende Ansätze erweisen sich als effektiv und sollten weiterverfolgt werden:

- **Förderung von Sanierungskonzepten:** Forcierung der Erstellung umfassender Sanierungskonzepte mittels weitgehender Abdeckung der Kosten durch verlorene Zuschüsse. Der Förderwerber kann in der Folge dennoch Einzelmaßnahmen umsetzen. Es besteht damit allerdings bei den BauherrInnen das Wissen und ein starker Anreiz, die Maßnahmen in der richtigen Reihenfolge und in entsprechender Qualität zu setzen. Die Anforderungen an derartige Sanierungskonzepte sind juristisch zu prüfen, um den Sachverhalt einer Planungsleistung mit den damit einhergehenden Ansprüchen auszuschließen.
- **Energieausweis für Einzelbauteilsanierungen sowie Mehrjährige Frist für umfassende Sanierungen mit schrittweiser Auszahlung der Förderung + Bonus:** Die Hemmschwelle zwischen Einzelbauteil- und umfassender Sanierung kann entschärft werden, wenn einerseits bei Einzelbauteilsanierungen zwingend Energieausweise gefordert werden (Finanzierung z. B. über Bundes-Sanierungsscheck) und andererseits genügend Zeit für umfassende Sanierungen gewährt wird. Denkbar sind Modelle mit Einzelbauteilsanierungen im Rahmen von Sanierungs-

konzepten, die als solche gefördert werden und eine schrittweise Auszahlung bedingen, mit einer abschließenden Bonus-Förderung nach Umsetzung aller Maßnahmen, sofern die Kriterien einer umfassenden thermischen Sanierung innerhalb von z. B. 5 Jahren erreicht werden.

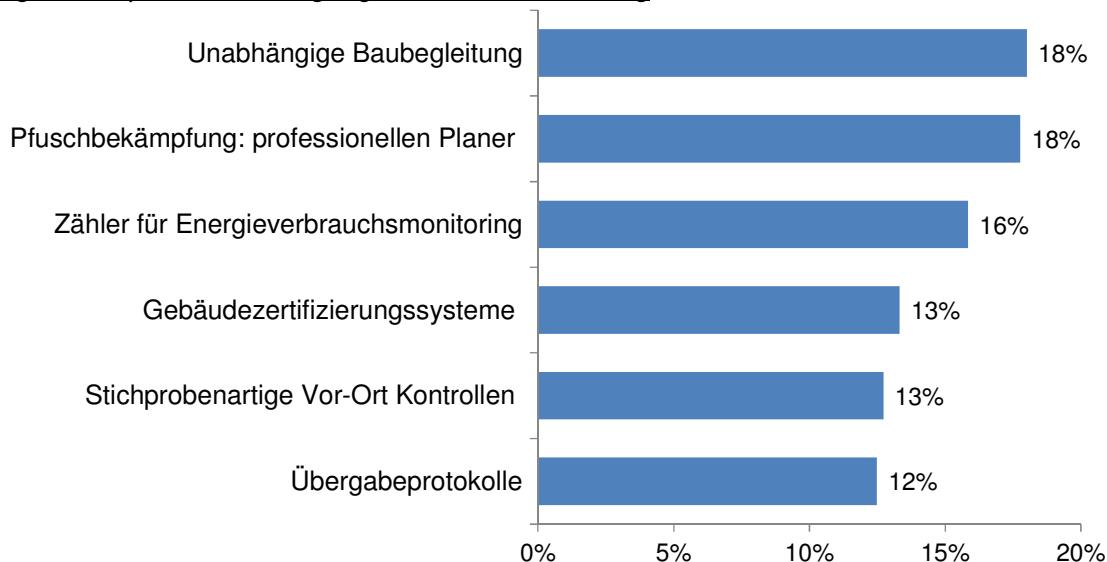
- Entschärfung „umfassende Sanierung“: Es kann zielführend sein, die Definition umfassender thermischer Sanierungen etwas zu entschärfen. Beispielsweise wurden in der Steiermark gute Erfahrungen damit gemacht, dass beim Heizungstausch als eine von drei thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen mit einer Erneuerung der Pumpe durch ein hocheffizientes Gerät das Auslangen zu finden ist.
- Erwartungshaltung der Bauherren revidieren die Erwartungshaltung der Förderungswerber ist zu justieren. Selbst bei hohen Förderbarwerten ist eine umfassende Sanierung kaum aus der Energieeinsparung zu finanzieren. Es sollte von Anfang an kommuniziert werden, dass auch andere als finanzielle Aspekte für umfassende Sanierungen sprechen (Komfort, Ausweitung der Komfortzonen, Beitrag zum Klimaschutz, Werterhalt der Immobilie). Die Amortisation verkürzt sich wesentlich, wenn die Sanierung mit ohnehin notwendigen Erhaltungsmaßnahmen gekoppelt wird.

Die WoZuBau-Expertenbefragung ergab massive Zustimmung von deutlich über 80% für die Förderung der Erstellung eines Sanierungskonzeptes sowie die Ermöglichung einer geförderten schrittweisen Sanierung über mehr als 3 Jahre, sofern diese einem umfassenden Sanierungskonzept folgt. In Bezug auf die zielgruppengerechte Ansprache wurden Vorschläge vom Projektteam bereits im Rahmen der BauherrInnentypologie formuliert (s. Kap. 5.8.2).

### Empfehlung 3 Qualitätssicherung

Die Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung hat gezeigt, dass es Potenzial für die stärkere Verankerung von Qualitätssicherungsmechanismen gibt, die gewährleisten, dass der geförderte thermisch-energetische Standard auch entsprechend ausgeführt und adäquat betrieben wird. Vielfach werden die Effizienzpotenziale der Gebäude nicht ausgeschöpft. Verpflichtende Ausführungs-nachweise sind lediglich in einigen Landeswohnbauförderungen verankert (OÖ, T, ST). Vor Ort Stichprobenkontrollen gibt es nur für sehr ambitionierte Förderschienen wie z. B. bei der Passivhausförderung in NÖ) (s. Kap. 3.6.6).

Abbildung 81: ExpertInnenbefragung zu Qualitätssicherung



Quelle: WoZuBau, Mehrfachnennungen möglich

Zweckmäßig erscheinen Förderanreize für oder das Knüpfen der Förderung an folgende Maßnahmen, die seitens der beteiligten Stakeholder im Projekt WoZuBau genannt wurden:

- Baubegleitung oder Betriebsoptimierung durch unabhängige Energiedienstleister, wobei hinsichtlich der Ausführung die Haftung weiterhin bei Planern und Ausführenden liegen muss.
- Involvieren von professionellen Planern
- Referenzieren auf Gebäudestandards und -zertifizierungssysteme
- stichprobenartige Vor-Ort-Kontrollen
- verpflichtende Abnahme- und Einschulungsprotokolle durch Ausführende oder Planer
- Nachweise der Effektivität durch Energiebuchhaltung

#### Empfehlung 4 Engere Verknüpfung von Raumordnung, Wohnbauförderung und Infrastrukturinvestitionen

Angesichts heutiger Herausforderungen ist es nicht mehr ausreichend, Insellösungen für einzelne Gebäude zu realisieren. Nachhaltige Siedlungen und Städte sind mehr als die Summe ihrer Teile. Angesichts der bereits erreichten Effektivität der Wohnbauförderung spricht vieles dafür, sie auch in den Dienst raumordnerischer Zielsetzungen zu stellen. Das Argument, sie dadurch zu überfrachten, muss angesichts der übergeordneten Zielsetzung, für nachhaltige Wohnversorgung und Siedlungen Sorge zu tragen, zurückgewiesen werden.

Nachhaltige Quartiersentwicklung impliziert Energieeffizienz, verminderter Landschaftsverbrauch und die Entwicklung der Städte und Gemeinden zu lebenswerten, wirtschaftlich leistungsfähigen und sozial integrierten Räumen. Eine nachhaltige Quartiersentwicklung erfordert zwingend eine engere Verknüpfung von Raumordnung (Stadtplanung) und Wohnbauförderung sowie den Investitionsprogrammen für technische und soziale Infrastruktur.

Im Rahmen der Wohnbauförderung empfehlen sich folgende Maßnahmen:

- Beschränkung der Förderung auf bauliche Maßnahmen in Neubau und Sanierung, die raumordnerischen und energiepolitischen Zielsetzungen entsprechen, z. B. hinsichtlich Grundflächenverbrauch, Lage im Ortsgebiet, Infrastrukturbedarf, Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen;
- Förderanreize für Bauen und Sanieren im dicht verbauten Gebiet bzw. im Rahmen der Dorferneuerung
- Deutliche Förderungsanreize für verdichtete Bauweisen;
- Entwicklung eines Energieausweis für Siedlungen als Förderungsvoraussetzung

Außerhalb der Wohnbauförderung haben folgende Elemente einer energiebezogenen Siedlungsbetrachtung besondere Bedeutung:

- Ressortübergreifende integrierte Quartiersentwicklung
- Energieraumplanung unter Berücksichtigung der Infrastrukturkosten, der Fördierung nicht-motorisierten Verkehrs, eines für solares Bauen geeigneten Grundstückszuschnitts etc. Tools für Energieraumplanung sind bereits in großer Zahl vorliegend und in einem entsprechenden Handbuch zusammen getragen (Handbuch Energieraumplanung, Januar 2013, BMLFUW, BOKU). Aktivitäten der ÖROK gibt es ebenso wie einen entsprechenden Schwerpunkt im Programm klima:aktiv Bauen und Sanieren 2013 / 2014. An diese Aktivitäten sollte angeknüpft werden.
- Mobilität: Bevorzugung ÖV/Rad-/Fußgängerverkehr; Alternativen zur Stellplatzverpflichtung (z. B. Bike-City-Konzept, ÖV-Dauerkarten, Car-Sharing etc.);
- Dezentrale Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen.

Die projektbezogene Online-Expertensbefragung ergab beim „Fokus auf energieeffiziente Siedlungsentwicklung“ den Höchstwert von 93% Zustimmung. Auch die Verringerung des Grundflächenverbrauchs sowie die Verringerung des mobilitätsbedingten Energieverbrauchs als langfristige Ziele der Wohnbauförderung erhielten mit jeweils über 80% sehr deutliche Zustimmung. Etwas weniger einhellig wurde die Frage nach der Nicht-Förderung für Neubauten auf der grünen Wiese ohne Einbettung in Siedlungsstrukturen mit 77% Zustimmung beantwortet (s. **Fehler! Verweisquelle onnte nicht gefunden werden.**, S. 177).

## Empfehlung 5 „Zweckbindung Neu“ - Dauerhaft gesicherte Finanzierung

Ein zentraler Erfolgsfaktor der Wohnbauförderung ist ihre jahrzehntelange Kontinuität mit zuverlässig gesicherter Finanzierung. Viele der in dieser Studie nachgewiesenen Effekte sind auf die dadurch ermöglichte anhaltend stabile Wohnbauproduktion zurückzuführen. Erst der dauerhafte Bestand des Systems erlaubte die Entwicklung jener komplexen Mechanismen, die für die Fülle an Lenkungseffekten (positiven Externalitäten) der Wohnbauförderung verantwortlich sind.

Ein Schlüssel für die Stabilität der Finanzierung der Wohnbauförderung war ihre Bindung an den Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern. Die Verhandlungen zu den Finanzausgleichen fanden stets zeitlich versetzt zu den Legislaturperioden auf Bundes- und Länderebene statt. Dadurch wurde das System kaum je Gegenstand wahlpolitisch motivierter übereilter Reformen und wurde

im Wesentlichen auf sachpolitischer Basis weiterentwickelt. Mit dem Auslaufen des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes im Zusammenhang mit dem Finanzausgleich 2008 wurde diese Konstruktion stark beeinträchtigt. Als Folge wird seither von zahlreichen Interessenvertretungen die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel gefordert.

Allerdings ist eine völlige Wiederherstellung der Bedingungen von 2008 kaum zweckmäßig und umsetzbar. Es gab schließlich nachvollziehbare Gründe für den damaligen politischen Schritt. Insbesondere sollte die damals bestehende Verpflichtung zur Mittelverwendung durch eine Verpflichtung zur Erreichung von Mengen- und Qualitätszielen ersetzt werden. Eine derart geänderte Orientierung verspricht mehr Innovation und einen effektiveren Mitteleinsatz.

Die Effektivität des Systems ist nur aufrecht zu erhalten und weiter entwickelbar, wenn es gelingt, seine Finanzierung auch zukünftig dauerhaft zu sichern. Folgende Eckpunkte sollten berücksichtigt werden:

- Bindung an den Finanzausgleich;
- Begleitende Art. 15a B-VG-Vereinbarungen (siehe Empfehlung 19 , S. 205);
- Kontinuität der Instrumente (Neubau, Sanierung, Subjektförderung) und Volumina;
- Bedarfsorientierung auf Basis einer revolvierend zu erstellenden regionalisierten Wohnungsbedarfsprognose;
- Sicherstellung ausreichender zielorientierter Förderaktivitäten durch entsprechende Berichtspflichten, finanzielle Anreize und politischen Druck;
- Forcierung von Wettbewerb auf allen Ebenen des Systems;
- Regelmäßige Evaluierung.

Ein Ansatzpunkt für eine „Zweckbindung Neu“ ist das Konjunkturpaket der Bundesregierung von Juni 2013 mit der vorgesehenen Zurverfügungstellung zusätzlicher Mittel für den geförderten Wohnungsneubau im Ausmaß von annähernd € 300 Mio. Als Bedingung für die Inanspruchnahme der Bundesmittel könnte der Nachweis seitens der Länder gelten, dass sie 2014/15 Förderungssicherungen zumindest im Ausmaß des Durchschnitts der Jahre 2006 bis 2011 erteilen. Mit diesem einfachen Modell könnte erreicht werden, dass der Einbruch der Neubauförderung seit 2010 revidiert und somit leistbarer Wohnbau in ausreichendem Volumen umgesetzt wird.

Aufbauend auf diesem Modell wäre denkbar, den Ländern über die Wiedereinführung einer gegenüber 2008 durchaus niedrigeren Zweckbindung die Aufgabe der Qualitätssicherung, ausreichender Sanierungsquoten und Subjektförderung zu überbinden, während die Mengensteuerung im Neubau gemäß Wohnungsbedarfsprognosen durch finanzielle Anreize des Bundes und entsprechende begleitenden Vorgaben sichergestellt wird. Ergänzend sollten Modelle zur Aufbringung privaten Kapitals zur Schaffung von leistungsfähigem Wohnbau weiterentwickelt werden.

Die WoZuBau Online-Expertenbefragung ergab gleichermaßen über 80% Zustimmung für die Entwicklung neuer Modelle zur Sicherung von ausreichendem leistungsfähigem Wohnungsneubau und die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel.

## Empfehlung 6 Fokus Leistbarkeit

Die Wohnbauförderung bezieht ihre insgesamt überzeugende Performance aus dem breiten Bündel an Lenkungseffekten in sozial-, wirtschafts-, umwelt- und raumordnungspolitischer Hinsicht. Im Zuge der wachsenden Kohärenz energetischer Ansprüche in Wohnbauförderung und Baurecht wird es zu einer Schwerpunktverlagerung kommen. Die Sicherstellung von leistungsbarem Wohnen als langfristiges Ziel der Wohnbauförderung wird deutlich an Gewicht zulegen und wurde in der ExpertInnenbefragung mit 88% Zustimmung als sehr zentrales Ziel bewertet.

Maßnahmen gegen „Energiearmut“ betreffen vor allem Beratungen zum effektiven Umgang mit Heizen und Haushaltsstrom sowie den Haushaltsgerätetausch und sind daher eher ein Thema der Sozialressorts als der Wohnbauförderung und baubezogenen Energieberatung.

Geeignete Maßnahmen sind

- Geförderte Heizungschecks (detaillierte Ausführungen im Rahmen der BauherrInnentypologie, s. Kap. 5.8.5, S. 172).
- Entsprechend abgestufte Angebote, um auch bei geringen finanziellen Möglichkeiten tätig werden zu können.

## Empfehlung 7 Förderungsmodell Sanierung beim Ankauf von Eigenheimen

Die Empfehlung fokussiert auf Personen, die kein neues Eigenheim errichten oder kaufen wollen und auf der Suche nach einem Bestandsobjekt sind bzw. ein Bestandsobjekt übertragen bekommen (Erbschaft/Eigentumsübergang). Die Auswertungen zur BauherrInnentypologie zeigen, dass die Besitzdauer des Gebäudes einen wesentlichen Einfluss darauf hat, ob und in welchem Umfang saniert wird. Vielfach bewohnen die Nutzer das Gebäude noch nicht und es wird ohnehin baulich adaptiert: saniert, umgebaut, also investiert. Ein gezieltes Fördermodell sollte Anreize bieten, um diese ohnehin geplanten Maßnahmen entsprechend thermisch- und energetisch umfassend durchzuführen. Ziel wäre ein abgestimmtes UND attraktives Fördermodell das besser als die Neubauförderung und Teil der 15a Vereinbarung ist (detaillierte Ausführungen im Rahmen der BauherrInnentypologie, s. Kap. 5.8.5.).

## Empfehlung 8 Förderungsmodell Altersgerecht und Energieeffizient

Es wird auf zwei Fördermodelle abgezielt: Die erste Variante beinhaltet Förderanreize, notwendige Umbauarbeiten zur Barrierefreiheit mit thermisch-energetischen Maßnahmen zu verbinden. Sie begründet sich aus dem Wissen, dass es die Sanierungswahrscheinlichkeit erhöht, wenn zusätzlich zum Komfortnutzen und dem verringerten Energieverbrauch weiterer Nutzen aus der Sanierung des Gebäudes entsteht.

Die zweite Variante setzt gezielte Anreize für den Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus (durch Gebäudeteilung oder Einbau einer Einliegerwohnung) in Verbindung mit einer umfassenden thermischen Sanierung. Hier sind zusätzlich Suffizienzeffekte wirksam.

Beide Fördermodelle zielen auf die Generation 50+ mit mittlerem und hohem Einkommen, Interesse an Wohnkomfort, Werterhaltung, Vorsorge im Alter sowie Umwelt und Klimaschutz. Sie sollten in enger Zusammenarbeit mit Dienstleistern (Finanzierung oder Planung) und Energieberatung entwickelt und kommuniziert werden (detaillierte Ausführungen im Rahmen der BauherrInnentypologie, s. Kap. 5.8.5.).

## Empfehlung 9 Mehr Abstimmung zwischen Landes- und Bundesförderung

Wenngleich ein hoher Förderbarwert nicht das alleinige Argument für eine umfassende thermische Sanierung sein kann und soll, wirkt er sich positiv auf die Sanierungsentscheidung aus. 70% (239 von 348) der im Projekt WoZuBau befragten SaniererInnen haben mehr als eine Förderung beantragt: Landeswohnbauförderung, Bundesförderung, Gemeindeförderungen. Gleichzeitig wird gegenüber den EnergieberaterInnen vielfach der Förderdschungel beklagt. Entsprechend hoch war bei der ExpertInnenbefragung mit 85% die Zustimmung, dass die Landeswohnbauförderung mit dem Bundessanierungsscheck mehr abgestimmt werden sollte.

### 7.2.2 Empfehlungen Energieberatung

#### Empfehlung 10 Modulares Beratungssystem

Das Energieberatungsangebot der Länder umfasst eine große Zahl zielgruppenspezifischer Beratungsprodukte, die von unterschiedlichen Institutionen zu den verschiedensten Themen angeboten werden. In dieser Fülle gilt es sicherzustellen, dass die KundInnen die für Ihre Fragestellung adäquate Beratung erhalten. Eine telefonische Erstberatung durch geschultes Fachpersonal ist das geeignete Instrument, um aus dem umfassenden Angebot gemeinsam mit den KundInnen die passenden Beratungsprodukte auszuwählen. Bei den Energieberatungsstellen des Landes angesiedelt, bietet sie den firmen- und produktneutralen Einstieg in ein modulares Beratungssystem, das aus der selber angebotenen persönlichen Vor Ort Beratung oder Beratung in Zweigstellen zu verschiedenen Spezialthemen ebenso bestehen kann, wie aus der weitervermittelten Beratung durch diverse andere Beratungs- und Förderstellen. Eine entsprechende Vernetzung ist hierfür Voraussetzung. Zusätzlich sollte es ein niederschwelliges Beratungsangebot auf Messen und Veranstaltungen geben, das dort die „vermittelnde“ Funktion der telefonischen Erstberatung wie beschrieben übernimmt (vgl. dazu ExpertInneninterviews und Selfassessment 4.4).

#### Empfehlung 11 Qualitätssicherung der Energieberatung

Für die Qualitätssicherung der Energieberatung werden 3 wesentliche Handlungsfelder gesehen:  
Einheitliche Beratungsstandards, im Rahmen derer einheitliche Tools, Vorlagen, Checklisten und Informationsblätter bundesweit zur Verfügung stehen, die vor allem wesentliche unbedingt notwendige Bestandteile verschiedener Beratungsprodukte definieren und voneinander abgrenzen.  
BeraterInnenpool, der sich über klar definierte Ausbildungsstandards, laufende Weiterbildung und die Unterstützung und Begleitung der BeraterInnen durch eine firmen- und produktneutrale Dachorganisation definiert

Laufende Qualitätssicherung der konkreten Beratungstätigkeit durch Überprüfung der Beratungsprotokolle und Kundenzufriedenheit sowie Feedback darüber an die BeraterInnen.

In der Online ExpertInnenumfrage zu den Empfehlungen der baubezogenen Energieberatung (vgl. dazu 0

Empfehlungen zur baubezogenen Energieberatung) hat die Notwendigkeit der Produkt- und Firmenneutralität der EnergieberaterInnen eine sehr hohe Zustimmung (85%) bei den FachexpertInnen. Etwas geringer aber immer noch hoch ist die Zustimmung zu einem bundesweiten Katalog zum Leistungsumfang der Beratungsangebote.

### **Empfehlung 12 Ausbildung der Energieberater schärfen und vereinheitlichen**

Die Berufsbezeichnung des Energieberaters ist in Österreich nicht geschützt. Zahlreiche Anbieter mit unterschiedlichster Fachkompetenz agieren am Markt. Vor dem Hintergrund der Umsetzung der EU-Effizienzrichtlinie, in der die Energieberatung als wesentliche strategische Maßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz vorgesehen ist, ist die Definition eines qualitätssichernden Anforderungsprofils an diese Berufsgruppe um so dringlicher.

Eine gewerberechtliche Verankerung wäre denkbar, erfordert jedoch umfassende Regelungen hinsichtlich jener Gewerbe, die dann von der Befugnis ausgeschlossen würden. Alternativ wäre eine Zertifizierung anzudenken und würde von knapp 80% der befragten Experten begrüßt (vgl. dazu 0

Empfehlungen zur baubezogenen Energieberatung). Hier stellt sich aber abgesehen von der inhaltlichen Ausformulierung die Frage, wo diese institutionell zu verankern wäre.

Weit konkreter scheint demgegenüber der Fokus auf die Schärfung der Aus- und Weiterbildung. Mit der Arbeitsgemeinschaft EnergieberaterInnen-Ausbildung (ARGE EBA) und den von ihr erarbeiteten Unterlagen (für den A- und F-Kurs) gibt es in Österreich bereits eine gute Basis für eine einheitliche Ausbildung, die auch von maßgeblichen Bildungs- und Beratungsanbietern (z. B. Wifi, Bauakademien, die Umweltberatung, Landesenergievereine) akzeptiert wird. Aktuell gibt es über die ARGE EBA eine Initiative zur Vereinheitlichung der Standards für die Aus- und Weiterbildung von EnergieberaterInnen.

Es wird ein modulares Ausbildungskonzept empfohlen, über das BeraterInnen die Befähigung für die Beratung zu verschiedenen Themen (Haustechnik, Bautechnik, Geschoßwohnbau etc.) der baubezogenen Energieberatung nachweisen und im Rahmen von Weiterbildungen aktuell halten. Zusätzlich wird es als sinnvoll erachtet, die regelmäßige Beratungsausübung über eine Mindestanzahl an Beratungen pro festzulegendem Zeitintervall nachzuweisen.

In der Online ExpertInnenumfrage zu den Empfehlungen der baubezogenen Energieberatung halten die befragten Personen die Vereinheitlichung der Ausbildung und Befugniszulassungen für EnergieberaterInnen und EnergieausweiserstellerInnen für unbedingt notwendig (80% Zustimmung), gefolgt von der Forderung, dass es eine Zertifizierung für EnergieberaterInnen geben sollte (76% Zustimmung). Die verpflichtende regelmäßige Weiterbildung der EnergieberaterInnen wird wichtiger (78% Zustimmung) als verpflichtende regelmäßige Beratungen (51% Zustimmung) eingeschätzt (vgl. dazu 0

Empfehlungen zur baubezogenen Energieberatung).

### Empfehlung 13 Zielgruppen als Thema in der Energieberaterausbildung

Die zielgruppengerechte Ansprache sowie „Energy Style Typen“ sollten als Thema umfangreicher in der Ausbildung der EnergieberaterInnen verankert werden. An der Telefonhotline aber auch im weiterführenden Beratungsgespräch ist es notwendig, in kurzer Zeit zu erfassen, welchen Bedarf nicht nur die Gebäude sondern die beratenen EigentümerInnen oder NutzerInnen im Zusammenhang mit dem Gebäude haben. Die große Herausforderung eines Beratungsgesprächs liegt oftmals in der Anpassung der Sprache und in der Art der Vermittlung im Hinblick auf verschiedene Typen von BeratungskundInnen. Hierüber werden wenige Kenntnisse in der Ausbildung vermittelt. Es wird von den BeraterInnen nahezu ausschließlich auf die bereits gemachten Erfahrungen in vergangenen Beratungen zurück gegriffen. Es sollte ein entsprechendes Ausbildungsmodul für die EnergieberaterInnenkurse nach ARGE EBA entwickelt werden. BeraterInnen können so besser Motive und Ziele der KundInnen identifizieren, Ihre Beratung darauf abstimmen und die Neubau- und SanierungskundInnen für eine bessere energetische Umsetzung gewinnen (vgl. Kap 5.8.1).

### **7.2.3 Empfehlungen zu bau-, wohn- und steuerrechtlichen Maßnahmen**

Förderanreize und Beratungsangebote sollten von entsprechenden Maßnahmen bei Bau-, Wohn-, und Steuerrecht flankiert werden, um einen größeren Hebel zu entwickeln, und auch, weil bestimmte Segmente auf diese Instrumentarien alleine nicht ansprechen.

### Empfehlung 14 Erhöhung Sanierungsrate durch differenziertes Maßnahmenbündel

Rechtliche und finanzielle Maßnahmen zur Steigerung der wohnungspolitischen Effizienz greifen unterschiedlich gut in den verschiedenen Bestandssegmenten. Maßnahmen zur Forcierung energieeffizienter Sanierungen sollten demgemäß für die einzelnen Segmente differenziert gestaltet werden (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

**Tabelle 38: Wirksamkeit von Maßnahmen zur Forcierung energieeffizienter Sanierungen**

	Eigenheim	Mehrwohnungsbau		
		MW priv.	EW	MW gBV
Heutige Sanierungsrate	--	--	--	+/-
<b>BISHERIGE MAßNAHMEN</b>				
Wirksamkeit Sanierungsförderung der Länder	-	-	+/-	+
Wirksamkeit Sanierungsscheck des Bundes	+/-	--	+/-	+/-
Wirksamkeit wohnrechtlicher Regelungen	--	--	--	++
Wirksamkeit Bewusstseinsbildung	+/-	-	+/-	++
<b>POTENZIALE VON REFORMVORSCHLÄGEN</b>				
Höhere Förderungen (Wohnbauförderung)	+/-	+/-	+/-	+/-
Höhere Förderungen (Sanierungsscheck)	+	+/-	+	+
Steuerliche Anreize	+	++	+/-	+/-
Wohnrechtliche Maßnahmen	--	++	++	+/-

Forcierung Energieberatung	+	+/-	+	+/-
Quelle:	WoZuBau, IIBW 2012			

## Empfehlung 15 Wohnrechtliche Reformen zur Finanzierung von Sanierungen<sup>12</sup>

Wohnrechtliche Reformen haben gemäß **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** besondere hohe Potenziale in Hinblick auf die Bestandssektoren privater Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Einer durchgreifenden Reform stehen heute massive Barrieren auf Mieter- wie auch Vermieterseite entgegen, insbesondere hinsichtlich der Fragen der Finanzierung von Sanierungen sowie von Minderheitenrechten. Dem naheliegend scheinenden Modell, Einsparungen der Energiekosten für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen heranzuziehen, wird entgegengehalten, dass derartige Investitionen zur Werterhöhung des Gebäudes beitragen und demgemäß dem Hausherrn zufallen sollten. Auf dieser Grundlage erscheint es schwierig, politische Annäherungen zu erzielen.

Ungeachtet dessen erscheint es zielführend, unterschiedliche Modelle der Kostentragung thermisch-energetischer Sanierungen zu dokumentieren:

- Lockerung der Mietpreisbindung bei Sanierungen auf Neubaustandard:  
Große Anreize verspricht das Modell, dass Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG bei Durchführung umfassender thermisch-energetischer Sanierungen bei Neuvermietung nicht mehr dem Mietzinsregime des Richtwertgesetzes unterliegen, sondern – je nach erreichtem energetischen Standard – der Angemessenheit oder der freien Mietzinsbildung. Bestandsmieter profitieren von der Sanierung ohne Mieterhöhung. Die rechtliche Umsetzung wäre durch einen neuen § 53a MRG in Anlehnung an die bestehende Regelung, dass Wohnungen mit begünstigt zurück bezahlten Förderungen angemessen vermietet werden können, möglich. Um die rasche Wirksamkeit einer solchen Maßnahme sicherzustellen, ist eine Befristung auf z. B. 10 Jahre denkbar.
- Ein ergänzender Vorschlag sieht inverse Anreize vor, indem vermietete Eigentumswohnungen, die bisher dem Angemessenheitsregime unterliegen, bei innerhalb einer Frist verabsäumter thermischer Sanierung in das strengere Richtwert-Regime überführt werden.
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im MRG:  
Angesichts des Erfolgs des EVB im WGG-Regime ist dessen Anwendung auch für andere Wohnrechtsregime denkbar, z. B. im MRG analog zu § 14d WGG.
- Thermische Maßnahmen als Erhaltungsarbeiten:  
Umfassende thermische Sanierungen einschließlich dem Einbau moderner haustechnischer Anlagen mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder Solaranlagen etc. sollten, entgegen geltendem Recht, jedenfalls der Erhaltung zugeordnet werden, auch wenn zuvor keine erhebliche Beschädigung von Fassaden und Anlagen bestand. Dies impliziert, dass umfassende thermische Sanierungen jedenfalls als wirtschaftlich im Sinne der §§ 3 Abs. 2 Z 5 MRG bzw. 14a Abs. 2 Z

<sup>12</sup> Darstellung auf Basis der geführten Interviews im Projekt WoZuBau sowie Vorprojekten des Projektkonsortiums (IIBW (2012): Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik; Trebut, (2009); Trebut (2010)

5 WGG aufzufassen sein sollten. Weiters impliziert eine solche Neuregelung, dass beim Erhaltungsbegriff vom Stand der Technik zum Errichtungszeitpunkt abgegangen wird, ohne daraus einen Zwang zu permanenter Modernisierung abzuleiten.

- Umlegung von Sanierungskosten auf die Miete nach deutschem Vorbild:

Das deutsche BGB sieht schon seit 2001 die Möglichkeit vor, bei Maßnahmen „die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken“ die Miete anzuheben (§ 559 BGB). Die Anhebung ist unbefristet bis zu jährlich 11% der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten zulässig. Diese Regelung erweist sich in Deutschland als weitgehend effizient, wenngleich ihre Wirkungsweise eng vom dort geltenden Vergleichsmietensystem abhängt. Übertragen auf österreichisches Recht könnte eine solche Regelung die nach § 18 MRG mögliche, in der Praxis unzureichend funktionsfähige Erhöhung des Hauptmietzinses ersetzen.

- Einsparfinanzierung (Contracting) in allen Wohnrechtsregimen:

Die Nutzung von eingesparten Energiekosten für die Refinanzierung von energieeffizienten Sanierungen (Einsparfinanzierung / Contracting) ist eine überzeugende Maßnahme, die im gemeinnützigen Sektor schon seit Jahren erfolgreich praktiziert wird.

- Wohnrechtliche Ermöglichung von Warmmieten:

Die Ermöglichung von Warmmieten (Mieten inkl. Betrieb- und Heizkosten, aber ohne Kosten für Warmwasser und sonstige Haushaltsenergie) erscheint als geeignete Maßnahme, um das Nutzer-Investor-Dilemma von thermischen Sanierungen aufzulösen. Damit kommen sinkende Energiekosten unmittelbar dem Eigentümer zugute, dar daraus Sanierungsaufwendungen refinanzieren kann.

- Dispositive Mindestrücklage im WEG:

Unzureichende Rücklagen sind ein zentrales Sanierungshemmnis in Eigentumswohnungsanlagen. Ein Modell zur Einführung verpflichtender Mindestrücklagen ähnlich dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im WGG steht weitgehend ausgereift zur Verfügung und bedarf lediglich der Implementierung.

Die projektbezogen durchgeführte Online-Expertenebefragung spiegelt die interessenpolitische Pattstellung, indem sich nur 52% der Respondenten für eine Beteiligung der Mieter an Kosten umfassender Sanierungen aussprachen.

Einem modernen Wohnrecht sollten folgende Ziele zugrunde liegen:

- a) Das Wohnrecht hat gleichermaßen sozial-, wirtschafts-, umweltpolitische und raumordnerische Ziele zu verfolgen. Eine derartige breite Wirksamkeit ist einer der Erfolgsfaktoren für das System Wohnbauförderung – Wohnungsgemeinnützigkeit. Für das Wohnrecht wird von einer solchen breiten Zieldefinition eine ähnlich hohe Effektivität erwartet.
- b) Aus sozial- und wirtschaftspolitischen Gründen soll die Entwicklung der Marktmieten (Neuvermietung, Durchschnitt Österreich pro m<sup>2</sup>) die Gesamtinflation nicht übersteigen. Für besonders dynamische Teilmärkte sind Kappungsmechanismen zu entwickeln.
- c) Neue Regelungen müssen darauf abzielen, Hauseigentümer wirtschaftlich und organisatorisch zu fordern. Es sind Rahmenbedingungen zu schaffen, um innovative Eigentümer zu begünstigen.

gen und nicht-innovative Eigentümer (auch nicht selbst nutzende Wohnungsinhaber) zu veranlassen, sich aus diesem Geschäftsfeld zurückzuziehen.

- f) Die Regelungen bedürfen einer grundlegenden Vereinfachung. Die Entwicklung von abweichenden Parallelregelungen in unterschiedlichen Rechtsregimen ist abzustellen.
- g) Die Zahl der Mietpreisbildungsregime (derzeit acht) ist drastisch zu reduzieren.

## Empfehlung 16 Reformen zu Entscheidungsfindung und Rechtsdurchsetzung<sup>13</sup>

### **a) Vereinfachung bei der Sanierungsvereinbarung im MRG**

Wenn die Mietzinsreserve nicht ausreicht und ein Erhöhungsverfahren gem. § 18 MRG vermieden werden soll, besteht die Möglichkeit, eine Sanierungsvereinbarung mit allen Mietern gem. § 16 Abs. 10 und 11 MRG abzuschließen. Es können Mieterhöhungen bis zur Angemessenheit vereinbart werden. Dieses partizipatorische Instrument könnte wesentlich effektiver eingesetzt werden, wenn entgegen heutiger Praxis auf eine qualifizierte Mehrheit von z. B. 75% der Mieter (Nutzflächenschlüssel) abgestellt würde. Die Sanierungsvereinbarung ist ein Schlüssel für die Anwendbarkeit des Sanierungsschecks des Bundes im privaten und gemeinnützigen Mietensegment sowie beim Bundes-Sanierungsscheck.

### **b) Willensbildung im WEG**

Im Regierungsprogramm 2008 war eine Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum festgeschrieben, im aktuellen Regierungsprogramm 2013 ist von einer Reform der Entscheidungsprozesse in der Hausversammlung die Rede. Für die Umsetzung des Vorhabens steht z. B. das Modell mit Quoren mit doppelten Mehrheiten zur Diskussion, indem die Abstimmung voraussetzt, dass sich ein Mindestanteil der Eigentümer beteiligt (bei Versammlungen oder schriftlich, z. B. die Hälfte). Bestimmte Maßnahmen sind dann mit qualifizierter Mehrheit der Abstimmenden (z. B. zwei Drittel) beschließbar. Weiterführende Vorschläge gehen bis zu einer Zustimmungspflicht der Mietentümer, sofern die Finanzierung der Maßnahmen aus angemessenen Rücklagen und zu erwartenden Energiekosteneinsparungen (Contracting) gesichert ist.

### **c) Duldungspflichten des Mieters**

Den Duldungspflichten des Mieters sind nach geltendem Recht enge Schranken gesetzt (siehe 8.1.1, S. 208). Zur Forcierung umfassender thermischer Sanierungen sollten die Duldungspflichten ausgeweitet werden und z. B. auch den Ersatz von Einzelofen- und Etagenheizungen durch Haussentralheizungen (Fernwärme), den Einbau von Lüftungsanlagen oder die Einhausung von Terrassen umfassen.

### **d) Nachbarschaftsrecht im ABGB**

Im Nachbarschafts- oder Dienstbarkeitsrecht des ABGB sollten Regelungen geschaffen werden, dass das Nachbargrundstück zum Zweck der Durchführung von Energiesparmaßnahmen benutzt werden kann, und zwar dauerhaft bis der Nachbar dort selber anbaut.

## Empfehlung 17 Baurecht – Sanierungspflicht

In Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie ist es bereits heute in Österreich geltendes Recht, dass bei „größeren Renovierungen“ ambitionierte thermische Standards zwingend vorgeschrieben sind

---

<sup>13</sup> Darstellung auf Basis der geführten Interviews im Projekt WoZuBau sowie Vorprojekten des Projektkonsortiums (IIBW (2012): Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik; Trebut, (2009); Trebut (2010)

(OIB-Richtlinie 6). Mit der Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie 2010 wurden alle Gebäudegrößen unter diese Vorgabe gestellt.

Bevor die Frage weitergehender Sanierungspflichten in Form von baurechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen diskutiert wird, ob im Rahmen von „ohnehin“ gesetzten baulichen Maßnahmen am Gebäude oder als generelle Verpflichtung mit Fristenregelung, sollte es daher in einem ersten Schritt darum gehen, die bestehenden Regelungen zu vollziehen. In einem zweiten Schritt wäre allenfalls als weitergehende Verpflichtung die Dämmung der obersten Geschoßdecke zweckmäßig. Als Anforderungsniveau wird ein U-Wert von 0,2 W/m<sup>2</sup>K empfohlen, dem Defaultwert aus der OIB-RL 2011. Bei Knüpfung an eine Fristenregelung sollte diese mit dem nationalen Plan abgestimmt werden.

Generell gibt es sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene bereits Verpflichtungen zur Erneuerung von Gebäude- und Haustechnikkomponenten, die allerdings vielfach nicht entsprechend vollzogen werden (vgl. Kap 3.6.15, S. 92). Es mangelt also weniger an den verpflichtenden Anforderungen zur Sanierung als an den Regularien zum Vollzug. Stichprobenkontrollen durch die Baurechtsbehörde und die Möglichkeit der Verhängung eines Bußgeldes könnten ebenso eingeführt werden wie eine Anzeigenpflicht seitens des Verpflichteten und eine Informationspflicht seitens am Bau beteiligter Sachkundiger. Dies sollte einhergehen mit einer umfangreichen Informationskampagne der Verpflichteten über Ausmaß der Verpflichtung, Fristen, zuständige Vollzugsorgane, Härtefallregelung, mögliche Sanktionen sowie auch über potenzielle Landes- und Bundesfördermittel zur Durchführung der Maßnahmen.

Jedenfalls sollte die Thematik weitergehender Sanierungsverpflichtungen öffentlich diskutiert werden. Eigentum ist mit Verpflichtungen verbunden, auch gegenüber der Umwelt.

## **Empfehlung 18 Steuerrechtliche Maßnahmen setzen**

Es bestehen große Potenziale in zielgerichteten Anreizen zur Aktivierung des Privatvermögens der österreichischen Haushalte für Investition in Energieeffizienzmaßnahmen im Wohnbau. Ansatzpunkte sind u.a. (s. IIBW 2012):

- Steuerliche Förderung energieeffizienter Sanierungen (s. IIBW 2005);
- Wiederbelebung von Bauherrenmodellen;
- Einkommensteuerliche Förderung von Investitionen in den Neubau bei besonders ambitionierten energetischen Standards;
- Generelle Klassifizierung von thermischen-energetischen Maßnahmen als Erhaltung (statt Verbesserung) und dadurch verkürzte Absetzungszeiten der Investition.

### **7.2.4 Inputs für die kommende Art. 15a B-VG-Vereinbarung**

#### **Empfehlung 19 Inputs für die kommende Art. 15a B-VG-Vereinbarung**

Aktivitäten und Zielsetzungen des Projekts WoZuBau waren von der Konzeption her bewusst so aufgesetzt, dass die Projektergebnisse in die 2013 begonnenen Verhandlungen zu einer 15a B-VG-Vereinbarung zur Wohnbauförderung in Fortsetzung der Vereinbarung von 2008 (s. Kapitel

1.6.2.2, S. 24) eingebracht werden. Zentrale Outputs des Projekts resümierend werden folgende Themen für diese Verhandlungen empfohlen:

- Neugestaltung der Zweckbindung der Wohnbauförderung;
- Wohnrechtlicher Reformbedarf des Bundes;
- Koordinierte energetische Standards und Indikatoren in Wohnbauförderung und Baurecht;
- Dauerhaft höhere thermische Standards in der Wohnbauförderung im Vergleich zur Bauordnung (z. B. zeitlicher Vorlauf zum Nationalen Plan);
- Fokus schrittweise Sanierung mit Sanierungskonzept;
- Fokus integrierte Haustechnikkonzepte – hohe Effizienzsteigerungspotenziale;
- Fokus Qualitätssicherung Bauausführung und Gebäudebetrieb;
- Fokus energieeffiziente Siedlungen: Dichte, Lage, Infrastruktur, Kompaktheit;
- Fokus graue Energie;
- Definitionen Sanierungsrate sowie umfassende Sanierung;
- Neufestlegung der Berichtspflichten.

### 7.3 Resümee und Ausblick

Aufgrund der sich verschärfenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden im Zuge der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie über den nationalen Plan wird es zu einer Annäherung der geforderten thermisch-energetischen Niveaus von Bauordnung und Wohnbauförderung kommen. Dennoch sollte es weiterhin Anreize für ambitionierte Standards seitens der Wohnbauförderung geben: Im Neubau wird die uneingeschränkte Koppelung an die baurechtlichen Vorgaben des Nationalen Plans mit einem zeitlichen Vorlauf von 2 bis 4 Jahren empfohlen. Dadurch käme der Wohnbauförderung die Funktion zu, die Bau- und Wohnungswirtschaft bei der breiten Implementierung der neuen baurechtlichen Standards zu unterstützen. Für die Sanierung sind weiterhin Förderanreize zu setzen, die auch die finanziell bedingten Erfordernisse zu schrittweisen Sanierungen im Rahmen eines Gesamtsanierungskonzeptes berücksichtigen. Die Wohnbauförderung leistet einen Beitrag zur kosteneffizienten Darstellbarkeit von thermisch-energetisch ambitionierten Neubau- und Sanierungsprojekten. Sie ist ein Innovationstreiber, für herausragende Standards sollten entsprechende Förderschienen diese Funktion wahren. Hocheffiziente Niedrigstenergie- oder gar Plusenergiegebäude sind im Siedlungsverband leichter zu realisieren als singulär, insbesondere wenn die energetische Gesamtperformance die Bilanzierung von Flächenaufschließung und gebäudeinduzierte Mobilität einschließt. Die Wohnbauförderung sollte entsprechende Anreize zu kompaktem, verdichtendem Neubau und Sanieren setzen. Die Effektivität der Wohnbauförderung gründet auf der Vielfalt ihrer Lenkungseffekte. Zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäude-sektor werden sich die Gewichtungen dieser Lenkungseffekte untereinander verschieben müssen, eine effektive Balance sollte dabei gewahrt werden.

Rund 35.000 unabhängige und produktneutrale Erst- und weiterführende Wohnbauberatungen pro Jahr werden von den Bundesländern durchgeführt, mehrheitlich im kleinvolumigen Sanierungssegment. Eine effektive Beratung enthält zielgruppengerecht aufbereitete technische Informationen zum Gebäude und umfassende Förderauskünfte zu der vielfältigen Förderlandschaft aus Angeboten von Bund, Land und Gemeinden. Hierzu bedarf es einer intensiveren Vernetzung zwischen Wohnbauförderung und Energieberatung, auch auf Gemeindeebene. Im Gebäudebestand geht es um die Steigerung von umfassenden Sanierungen. Im Neubau gilt es, baubezogene Dienstleister stärker zu involvieren, um die KundInnen rechtzeitig in der frühen Projektplanungsphase zu erreichen. Aus- und Weiterbildungsstandards von Beratern sowie Tools für die Beratung sollten unbedingt vereinheitlicht werden, um den Herausforderungen der zu erwartenden höheren Nachfrage nach Energieberatung begegnen zu können, die aus der Umsetzung der EU-Energieeffizienz-Richtlinien resultieren. Auf der technischen Gebäudeebene werden sich neue Themen stellen: effektivere Qualitätssicherung in der Planungs-, Ausführungs- und Betriebsphase mit besonderem Fokus auf die Integration von verschiedenen haustechnischen Komponenten zur regenerativen Energieerzeugung sowie hinsichtlich der Hüllensanierung von nach 1980 errichteten Gebäuden, die über komplexere Aufbauten als ältere Gebäude verfügen.

Mit der Wohnbauförderung und der baubezogenen Energieberatung verfügt Österreich über starke Instrumente zur Umsetzung der Klimaziele im Gebäudebereich. Zahlreiche Ansätze zu deren Weiterentwicklung werden im Projekt WoZuBau aufgezeigt. Das volle Potenzial kann nur ausgeschöpft werden, wenn die thematisierten flankierenden Maßnahmen im Wohn-, Raumordnungs-, Bau-, und Steuerrecht berücksichtigt werden.

## 8. Anhang

### 8.1 Vergleichender Abriss: Österreich, Deutschland und Schweiz

#### 8.1.1 Wohnrechtlicher Rahmen Österreich

Das Wohnrecht kennt vielerlei Ansatzpunkte zur Implementierung von Energieeffizienz. Im Folgenden werden diejenigen Aspekte des MRG, WEG und WGG herausgegriffen, die hinsichtlich der energieeffizienten Sanierung des Wohnungsbestandes von besonderer Relevanz sind (siehe IIBW 2012; Amann & Weiler 2009; Hüttler 2008a; Robor 2012): Erhaltung und Verbesserung, Duldungspflichten von Mietern, Betriebskosten, Finanzierung von thermischen Sanierungen sowie die wohnrechtliche Regelung von Ersatzneubauten. Die folgende Kurzdarstellung baut auf den Erkenntnissen einer aktuellen Studie des IIBW (2012b) auf.

#### Erhaltung und Verbesserung

Klimaschutzrelevante rechtliche Regelungen fokussieren auf die Begriffe „Erhaltung“ und „Verbesserung“ im Wohnrecht bzw. „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ bzw. „Herstellung“ im Steuerrecht.

Wohnungen sind gemäß § 3 Abs. 1 MRG „nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten“ „im jeweils ortsüblichen Standard“ zu erhalten. Erhaltung ist demgemäß mehr als bloßes Bewahren eines bestehenden Zustandes („dynamischer Erhaltungsbegriff“). Es wird davon aber keine fortwährende Modernisierungspflicht abgeleitet. Erhaltung wird v.a. auf Maßnahmen angewandt, die dem einzelnen Mieter oder Wohnungseigentümer zugutekommen, Verbesserung auf Maßnahmen, die vorwiegend der Allgemeinheit zugutekommen. Die Klassifizierung von thermisch-energetischen Maßnahmen wird u.a. deswegen von der bisherigen Judikatur nur bei erheblichem Reparaturbedarf der Erhaltung, sonst der Verbesserung zugeordnet.

Der gemeinnützige Sektor beschritt in diesem Bereich einen Sonderweg, indem mit der Wohnrechtsnovelle 2000 die Möglichkeit von „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ (§ 14a Abs. 2 Z 7) eingeführt wurde, womit u.a. geförderte energieeffiziente Fassadensanierungen ungeachtet ihres vorherigen baulichen Zustands der Erhaltung zugeordnet sind. Es zeichnet sich mittlerweile auch für das MRG-Regime eine Änderung in der Judikatur hinsichtlich der Reparaturbedürftigkeit von Fassaden als Voraussetzung für die Durchführung thermischer Sanierungen im Rahmen der Erhaltung ab. Eine gesetzliche Klarstellung steht im MRG aber noch aus.

#### Duldungspflichten von Mietern

Eng verbunden mit der Differenzierung von Erhaltung und Verbesserung sind die Duldungspflichten von Mietern gegenüber solchen Maßnahmen. Gemäß § 8 Abs 2 MRG hat der Hauptmieter die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes für Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zuzulassen. Diese Duldungspflichten haben jedoch enge Grenzen. Wichtige Maßnahmen von energieeffizienten Sanierungen wie der Umbau von Balkonen in geschlossene Loggien, der Ersatz von Einzelofen- und Etagenheizungen

durch Hauszentralheizungen (Fernwärme) oder der Einbau von Lüftungsanlagen sind damit nicht abgedeckt.

## Betriebskosten

Die zulässigen Betriebskosten sind in § 21 Abs. 1 MRG taxativ aufgezählt. Das WGG verweist auf diese Regelungen. Verschiedene laufende Kosten eines modernen Wohngebäudes finden in diesem Schema unzureichende Deckung, etwa für Wartung und Instandhaltung von Lüftungsanlagen, die für Bauten mit sehr niedrigem energetischem Standard unverzichtbar sind.

## Finanzierung von thermischen Sanierungen

Der gemeinnützige Wohnungssektor bietet wesentlich bessere Voraussetzungen für die Finanzierung umfassender thermischer Sanierungen als die anderen Wohnrechtsbereiche. Ein Instrument von besonderer Effizienz ist der 1985 eingeführte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB). Ziel war die Vermeidung gerichtlicher Erhöhungsverfahren für die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen durch die autonome Kalkulation der erforderlichen Beträge in einem gesetzlich begrenzten Rahmen. Der nach Baualter gestaffelte EVB ist durch seine autonome Gestaltung und ausschließliche Verwendungsmöglichkeit für Erhaltung und Verbesserung ein praktikables Finanzierungsinstrument für umfassende Sanierungen (Amann & Weiler 2009). Der zulässige EVB beträgt derzeit bei Wohnbauten älter als 20 Jahre 1,62 €/m<sup>2</sup> pro Monat mit entsprechender Abstufung bei neueren Bauten.

Neben dem EVB stehen im gemeinnützigen Regime zukünftig eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, gerichtliche Mietzinserhöhungen für maximal 15 Jahre, Förderungen, sowie seit der Wohnrechtsnovelle 2000 das Instrument der Einsparfinanzierung (Contracting) zur Verfügung. Die Gemeinnützigen finanzieren umfassende energetische Sanierungen heute überwiegend aus dem EVB und einschlägigen Förderungen. Die Möglichkeit der Einsparfinanzierung wird erst in Einzelfällen bei besonders anspruchsvollen und kostenintensiven Sanierungen angewandt.

Im MRG-Regime sind energieeffiziente Sanierungen aus der Mietzinsreserve, aus dem zukünftigen Hauptmietzins, aus Förderungen und mit Mieterhöhungen gemäß §§ 16 oder 18 zu finanzieren. Die steuerliche Absetzbarkeit der Maßnahmen hängt von ihrer Klassifizierung als Erhaltung oder Verbesserung ab (siehe Kapitel 0). Die steuerlich bevorzugte Erhaltung kommt nur bei erheblichem Reparaturbedarf bei den betroffenen Bauteilen zur Anwendung.

Bei Eigentumswohnungen sind energieeffiziente Sanierungen grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen. Entsprechende Entscheidungen sind in der Praxis stark vom Umfang vorhandener Rücklagen abhängig. Sanierungsentscheidungen sind wesentlich schwieriger zu erlangen, wenn in hohem Ausmaß Eigenkapital eingeschossen oder Fremdfinanzierungen aufgenommen werden müssen (Hüttler 2008a). Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer zwingend eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden. Diese sollte sich am längerfristigen Sanierungsbedarf (Vorausschau gem. § 20 WEG) einschließlich der Erreichung besserer thermischer Standards orientieren (Amann & Weiler 2009). Aufgrund des Fehlens entsprechender Mindest- oder Richtwerte reichen die angesparten Rücklagen aber häufig nicht aus, um Sanierun-

gen größeren Umfangs ohne übermäßige Fremdfinanzierung und entsprechende Belastung der Eigentümer bewältigen zu können.

### **Ersatzneubau**

In einer wachsenden Zahl von Fällen ist es wirtschaftlich, ökologisch, stadtstrukturell, aber auch sozial vorteilhafter, Bestandsgebäude durch Neubauten zu ersetzen, statt zu sanieren. Diesbezügliche wohn- und förderungsrechtliche Regelungen sind sehr restriktiv gehalten. § 30 (2) Z. 14 MRG definiert zwar technische Abbruchreife als „wichtigen Grund“ für die Kündigung eines Mietverhältnisses (bei Zumutbarkeit und Ersatzbeschaffung). In der Praxis setzen Bestandsfreimachungen aber fast immer Kündigungsvereinbarungen mit hohen Abschlagszahlungen voraus (Amann & Weiler 2009).

Für den gemeinnützigen Sektor wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBI I 2006/124) der Rechtstatbestand des „Re-Constructing“ eingeführt (Hüttler 2008b). Die ursprünglich beabsichtigte deutlich über das MRG hinausgehende Regelung eines entsprechenden Kündigungstatbestandes war allerdings politisch nicht durchsetzbar. Beslossen wurde schließlich eine verpflichtende Gegenüberstellung der Kosten einer Sanierung gegenüber Abriss und Ersatzneubau (§ 23 Abs. 4d WGG).

### **Aktuelle Reformvorhaben**

Das Regierungsprogramm der Legislaturperiode 2008 sah eine Reihe von nicht umgesetzten wohnrechtlichen Reformen vor, die wesentlich dazu hätten beitragen können, thermische Sanierungen voranzutreiben (s. Kap. 1.3.1.3, S. 14). Weitere Reformvorschläge mit großem klimapolitischem Potenzial wurden von Berufsverbänden der Baustoffindustrie und Immobilienwirtschaft (IIBW 2012) und der „Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt + Bauen“ aufgezeigt. Es ist von wesentlicher Bedeutung, wohnrechtliche Reformen in Koordination mit Maßnahmen der Wohnbauförderung und der baubezogenen Energieberatung durchzuführen (s. Kap. 7.2.3, S. 200ff).

## **8.1.2 Wohnrechtlicher Rahmen Deutschland**

Im Gegensatz zu Österreich gibt es in Deutschland keine lex specialis wie das Mietrechtsgesetz (MRG). Rechtsgrundlagen zum deutschen (Wohnungs-)Mietrecht finden sich ausschließlich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), und zwar in §§ 535 bis 548 (allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse) und in §§ 549 bis 577a (Mietverhältnisse über Wohnraum). Bereits in ihrem Regierungsprogramm 2009 hat die deutsche Bundesregierung verankert, die „Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Miatern zu senken“ (vgl. dBReg 2009, S. 28). Schließlich wurde heuer in Deutschland ein Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG 2013) beschlossen, welches mit 1.5.2013 in Kraft getreten ist (vgl. [www.gesetzgebung.beck.de](http://www.gesetzgebung.beck.de) 2013). Im Folgenden werden die Regelungen des deutschen Mietrechts näher beleuchtet, die eine direkte oder indirekte Auswirkung auf energetische Modernisierungsmaßnahmen haben.

### **Wichtige Kernaussagen**

- Im Unterschied zu Österreich sind die Mietvertragsparteien in Deutschland nach dem BGB (bei Neubegründung eines Mietverhältnisses) grundsätzlich frei in der Vereinbarung der Miethöhe (Grundsatz der Vertragsfreiheit). Grenzen sind nur durch Mietüberhöhung oder bei Mietwucher gegeben. Es gibt in Deutschland neben dem BGB keine lex specialis wie das österreichische MRG.
- Die neugeschaffene Legaldefinition der „energetischen Modernisierung“ ist klimapolitisch ein wichtiges Signal: Die konkrete Einsparung von Endenergie beim Endnutzer (dem Mieter) ist künftig für das Vorliegen eines Modernisierungstatbestands nicht mehr notwendig.
- Bei energetischen Modernisierungen entfällt zudem für drei Monate ein Mietminderungsanspruch der Mieter. Zusätzlich werden wirtschaftliche Härtefälle zukünftig nicht mehr bei der Duldungsfrage berücksichtigt, was bis dato oft Modernisierungsmaßnahmen verzögerte, sondern erst im Mieterhöhungsverfahren nach erfolgter Baumaßnahme.
- Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen sind auch im Rahmen bestehender Mietverhältnisse möglich, sind jedoch durch die ortsübliche Vergleichsmiete gedeckelt.
- Die bisherige Kappungsgrenze von 20% Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren wurde für besonders teure Wohngegenden mit 15% begrenzt.

### **Die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache (§ 535 BGB)**

§ 535 BGB verpflichtet den Vermieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Diese Pflicht kann vertraglich nicht zum Nachteil des Mieters abbedungen werden. Diese mit § 1096 ABGB vergleichbare allgemeine Bestimmung wird auch nicht, wie in Österreich, durch ein eigenes Mietrecht eingeschränkt (vgl. § 3 MRG). Eine Erhöhung der Miete aufgrund notwendiger Erhaltungsarbeiten (Instandhaltung oder Instandsetzung) ist nicht möglich. Verbesserung ist im deutschen Mietrecht nicht explizit definiert, kommt aber im Rahmen der Modernisierung vor. Modernisierungsmaßnahmen verbessern die Mietsache gegenüber dem vertraglich vereinbarten Gebrauchszustand und erhöhen den Gebrauchswert sowie die Attraktivität der Wohnung. Modernisierungen können zu Mieterhöhungen führen.

### **Recht auf Mietminderung (§ 536 BGB)**

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter oder zu einem späteren Zeitpunkt einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert (z. B. auch das vorübergehende Fehlen einer bestimmten vertraglich zugesicherten Eigenschaft der Mietsache aufgrund baulicher Maßnahmen), so hat der Mieter ab dem Eintreten des Mangels keine bzw. nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten (vgl. § 536 BGB). Auch Mietminderungsrechte können vertraglich nicht zum Nachteil des (Wohnungs-) Mieters abbedungen werden (vgl. Stürzer/Koch 2012, S. 253). Sie müssen vom Vermieter nicht akzeptiert oder „angekündigt“ werden und müssen umgekehrt vom Mieter auch nicht geltend gemacht werden. Ein Mangel muss aber vom Mieter bei sonstigem Verlust seiner Gewährleistungsrechte unverzüglich angezeigt (vgl. § 536c BGB). Neu durch das MietRÄndG 2013 ist der auf drei Monate begrenzte Ausschluss von Mietminderungen während energetischer Modernisierungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird.

### **Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB)**

Neu in das Mietrecht aufgenommen wurden zwei Legaldefinitionen: § 555b Zi 1 BGB definiert eine energetische Modernisierung als eine bauliche Veränderung, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird. Zum anderen neu in den Katalog von Modernisierungsmaßnahmen wurden bauliche Veränderungen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie (ohne unmittelbaren Bezug zur Mietsache) nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, z. B. die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, deren Strom der Vermieter in das öffentliche Stromnetz einspeist (§ 555b Zi 2 BGB). Die konkrete Einsparung von Endenergie beim Endnutzer (dem Mieter) ist somit für das Vorliegen eines Modernisierungstatbestands nicht mehr notwendig, was vor dem Hintergrund der ambitionierten Klimaziele und einer ganzheitlichen energie- und umweltpolitischen Betrachtung von großer Relevanz ist.

### **Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c BGB)**

Die Modernisierungskündigung hat vom Vermieter spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform zu erfolgen. Sie muss u.a. auch Informationen darüber enthalten, welche Energieeinsparung durch die Modernisierungsmaßnahme voraussichtlich erzielt wird („die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen“, vgl. § 555c Abs 1 Zi 1 BGB). Bis dato war das oft schwierig, da die Kennziffern der auszutauschenden alten Bauteile (im Vergleich zu denjenigen der neuen Bauteile) oft nicht (mehr) bekannt sind und eine Ermittlung dieser oft nur mit entsprechender Sachkenntnis und auch Kosten möglich war. Neu im MietRÄndG 2013 ist nun, dass für Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Zi 1 u. 2 BGB (die neu geschaffenen Legaldefinitionen, s.o.) insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug genommen werden kann, um die Einsparung von Energie darzulegen. Solche anerkannte Pauschalwerte für bestimmte Bauteile, geordnet nach Gebäudealtersklassen sind z. B. in der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ (vgl. dBR 2012, S. 26).

### **Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555a, 555d BGB)**

Während Erhaltungsmaßnahmen (Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung) vom Mieter jedenfalls geduldet werden müssen (vgl. § 555a BGB) erleichtern zukünftig geänderte Duldungspflichten der Mieter im MietRÄndG 2013 auch die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (vgl. § 555d BGB). Zum einen werden bei der Härtefallprüfung nunmehr neben den berechtigten Interessen der Mieter und Vermieter auch Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes berücksichtigt. Zum anderen bleiben ab nun bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht wirtschaftliche Härten aufgrund der zu erwartenden Mieterhöhung sowie der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten außer Betracht. Diese Härtefallprüfung wird durch das MietRÄndG 2013 in das spätere Mieterhöhungsverfahren gem. § 559 Abs 4 u. 5 BGB verlagert (§ 555d Abs 2 BGB). Damit kann die Modernisierung zunächst ohne Verzögerung erfolgen.

### **Vereinbarungen über die Miete, Regelungen über die Miethöhe (§§ 557 bis 559 BGB)**

Die Miethöhe ist wesentlicher Bestandteil eines Mietvertrages und muss der Höhe nach bestimmt sein. Im Unterschied zu Österreich sind die Mietvertragsparteien in Deutschland nach dem BGB

aber grundsätzlich frei in der Vereinbarung der Miethöhe (Grundsatz der Vertragsfreiheit, vgl. Stürzer/Koch 2012, S. 258), außer bei Vorliegen einer Mietüberhöhung (z. B. bei Beweis einer Mangellage zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung) oder bei Mietwucher. Die einseitige Erhöhung des Mietzinses durch den Vermieter ist in Deutschland grundsätzlich nicht möglich (Grundsatz der Vertragstreue). Allerdings finden sich im BGB einige Bestimmungen, nach denen eine Mieterhöhung auch während eines laufenden Mietverhältnisses möglich und vorgesehen ist, die im Folgenden näher erläutert werden.

### **Staffelmietvereinbarung (§ 557a BGB)**

Vermieter und Mieter können bereits bei Vertragsabschluss fix definierte Mieterhöhungsschritte für die Zukunft fest vereinbaren. Eine Erhöhungserklärung ist nicht notwendig, da sich die Miethöhe aus der (schriftlichen) Staffelmietvereinbarung ergibt (vgl. Stürzer/Koch 2012, S. 312). Die Erhöhungsschritte müssen zeitlich und betragsmäßig genau festgelegt sein, wobei die einzelnen Erhöhungsschritte nicht innerhalb eines Jahres erfolgen dürfen. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sind während der Laufzeit einer Staffelmiete ausgeschlossen.

### **Indexmiete (§ 557b BGB)**

Vermieter und Mieter können aber alternativ auch (schriftlich) vereinbaren, dass eine Erhöhung der Miete durch einen Index bestimmt ist (Indexmiete). Dieser Index ist in Deutschland seit 2001 regelmäßig der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (vgl. Wilke 2010, S. 51). Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sind während der Laufzeit einer Indexmiete ausgeschlossen, Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sind nur möglich, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Im Gegensatz zur Staffelmietvereinbarung tritt die Mieterhöhung nicht automatisch ein. Seitens des Vermieters muss eine Erhöhungserklärung erfolgen, wobei die einzelnen Erhöhungsschritte wie bei einer Staffelmietvereinbarung nicht innerhalb eines Jahres erfolgen dürfen.

### **Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558, 558a bis 558d BGB)**

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters zur Vertragsanpassung (konkret die Erhöhung der Miete) verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (vgl. Stürzer/Koch 2012, S. 260). Bei Weigerung des Mieters zur Zustimmung muss diese (und nicht der Erhöhungsbetrag selbst) vom Vermieter bei Gericht geltend gemacht werden (vgl. § 558b BGB), da ohne diese Zustimmung die höhere Miete aufgrund des Grundsatzes der Vertragstreue nicht vorgeschrieben werden kann (vgl. Eisenschmid 2012, o.S.). Die vom Vermieter verlangte Miete darf aber jedenfalls die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen (vgl. Stürzer/Koch 2012, S. 263). Die Ortsüblichkeit muss vom Vermieter schriftlich begründet werden. Gem. § 558a Abs 2 BGB kann dafür insbesondere auf einen Mietspiegel, einen qualifizierten Mietspiegel, eine Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder auf zumindest drei Vergleichswohnungen Bezug genommen werden (vgl. Eisenschmid 2012, o.S.).

Bei der Mieterhöhung gibt es eine Kappungsgrenze von 20% innerhalb von drei Jahren. Neu durch das MietRÄndG 2013 ist, dass es den Landesregierungen ermöglicht wird, für Gebiete, in denen die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“, für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren eine verminderte Kappungsgrenze von 15% innerhalb von drei Jahren festzulegen (vgl. § 558 Abs 3 BGB). Bei Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB), einer Indexmiete (§ 557b BGB) oder bei befristeter vertraglicher Fixierung der Miethöhe sind Erhöhungen der Miete gem. § 558 BGB ausgeschlossen.

### **Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung (§ 559 BGB)**

Der Vermieter durfte schon vor dem Inkrafttreten des MietRÄndG 2013 im Falle von Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (vgl. Eisenschmid 2012, o.S.). Drittmittel, z.B. aus öffentlichen Fördermaßnahmen müssen aber bei der Berechnung der Mieterhöhung abgezogen werden. Diese Bestimmung wurde auch nach der Mietrechtsreform 2013 beibehalten, die Erhöhung (auch für energetische Modernisierungsmaßnahmen) ist somit weiterhin auch über die ca. neun Jahre bis zur Amortisation der Modernisierungsmaßnahmen hinaus dauerhaft wirksam (vgl. Wilke 2010, S. 28). Auch bauliche Maßnahmen, die der Vermieter „nicht zu vertreten hatte“, die ihm also aufgezwängt werden berechtigen gem. § 559 BGB zu einer Mieterhöhung (z. B. Zwangsanschluss an die Kanalisation). Auch Maßnahmen, die künftig lediglich dazu beitragen, dass Energie „effizienter genutzt“ wird, gelten als energetische Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Mieterhöhung gem. § 559 BGB führen. Voraussetzung ist damit nicht mehr, dass Mieter Heizenergie und damit Kosten einsparen können. Selbst wenn der Vermieter eine unwirtschaftliche Heizungsanlage erneuert, muss der Mieter die daraus resultierende höhere Miete zahlen. Modernisierungsmaßnahmen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie (ohne unmittelbaren Bezug zur Mietsache) nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird (§ 555b Zi 2 BGB) berechtigen allerdings nicht zu einer Mieterhöhung. Keine Modernisierung und damit kein Anlass für eine Mieterhöhung sind Reparaturen und bloße Erhaltungsmaßnahmen. Dies ergibt sich aus § 535 BGB, wonach der Vermieter dem Mieter ein funktionierendes und mängelfreies Mietobjekt schuldet (vgl. Wilke 2010, S. 27). Die Modernisierungserhöhung wird bei der Berechnung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs 3 BGB) und der Jahresfrist bei Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs 1 BGB) nicht mitgezählt. Sie wird „automatisch“ wirksam und bedarf keiner Zustimmung des Mieters, wie bei der Mieterhöhung auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB. Mieterhöhungen gem. § 559 BGB sind jedoch bei Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB) oder einer Indexmiete (§ 557b BGB) nicht möglich.

Diese grundsätzlich unbefristete Mieterhöhung um 11% p.a. wird jedoch in der Folge zum Bestandteil der Grundmiete, die an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu messen ist. Eine dauerhafte Erhöhung der Miete und damit auch eine entsprechende Verzinsung der energetischen Modernisierung über die reine Refinanzierung der Kosten dieser Maßnahme hinaus sind abhängig von der weiteren Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Steigt nämlich die ortsübliche Vergleichsmiete in der Folge an, wird die Modernisierungsumlage sukzessive aufgezehrt (vgl. IWU GmbH 2008, S. 19). Nur wenn die ortsübliche Vergleichsmiete in den Folgejahren nicht oder nur geringfügig ansteigt, oder wenn die alte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen war und der

Vermieter infolge der Modernisierung die Miete dann im Idealfall auf genau die ortsübliche Vergleichsmiete heben kann, bleibt dem Vermieter die 11%ige Modernisierungsumlage längerfristig erhalten (vgl. IWU GmbH 2008, S. 45).

Im Gegensatz zu Österreich gibt es in Deutschland keine lex specialis wie das Mietrechtsgesetz (MRG). Rechtsgrundlagen zum deutschen (Wohnungs-)Mietrecht finden sich ausschließlich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), und zwar in §§ 535 bis 548 (allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse) und in §§ 549 bis 577a (Mietverhältnisse über Wohnraum). Im Folgenden werden Regelungen des deutschen Mietrechts näher beleuchtet, die eine direkte oder indirekte Auswirkung auf energetische Modernisierungsmaßnahmen haben.

### 8.1.3 Wohnrechtlicher Rahmen Schweiz

Das heutige Mietrecht in der Schweiz ist seit dem 1. Juli 1990 in Kraft. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist die für den Vollzug der Wohnungspolitik des Bundes zuständige Fachbehörde (vgl. König 2012, o.S.). Entsprechende rechtliche Bestimmungen finden sich im Obligationenrecht (OR, vom 15.12.1989) im achten Titel „Die Miete“ (Art. 253 bis 273c) sowie in der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, vom 9.5.1990, zuletzt angepasst zum 1.1.2008). Der zwischen den Vertragsparteien ausgehandelte Mietzins darf nicht missbräuchlich sein, ansonsten gilt beim Schweizer Mietrecht grundsätzlich wie auch in Deutschland die Vertragsfreiheit. Die Mietzinsgestaltung basiert dabei auf der Kostenmiete (d.h. auf subjektiv-gebäudespezifischen Kostenfaktoren) sowie auf der Orts- und Quartierüblichkeit (d.h. auf objektiven, vom Wohnungsmarkt (Marktmieten) abhängigen Faktoren). Dabei hat die Kostenmiete in der Praxis die weitaus größere Bedeutung (vgl. econcept AG 2005, S. 116). Eine Indexmiete ist auch zulässig, aber nur wenn der Mietvertrag für eine unkündbare Mietdauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen wird.

Nicht missbräuchlich sind Mietzinse unter anderem dann, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen oder durch Kostensteigerungen bzw. Mehrleistungen des Vermieters begründet sind (vgl. Art. 269a OR). Maßgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Art. 269a lit. a OR sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Größe, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind (vgl. Art. 11 VMWG). Zum Konzept der Kostenmiete gehört somit im Sinne von Art. 269a lit. b OR auch das Recht des Vermieters, nachweisbare Kostensteigerungen auf die Mietenden zu überwälzen (vgl. econcept AG 2005, S. 116). Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a OR gelten insbesondere Erhöhungen des Hypothekarzinssatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten (Art. 12 VMWG). Bei Hypothekarzinssenkungen sind die Mietzinse aber entsprechend herabzusetzen (Art. 13 VMWG). Der Mieter hat seinerseits das Recht, einen missbräuchlichen Mietzins anzufechten.

Auch Erneuerungs- und Änderungsmaßnahmen und -investitionen geben dem Vermieter im Schweizer Mietrecht die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen bzw. die Kosten dieser Maßnahmen auf

den Mieter zu überwälzen. Die entsprechenden Bestimmungen und ihre Auswirkungen auf energetische Erneuerungen werden im Folgenden näher beleuchtet.

### **Wichtige Kernaussagen**

- Im Schweizer Mietrecht gilt grundsätzlich wie auch in Deutschland die Vertragsfreiheit, der (bei Neubegründung eines Mietverhältnisses) zwischen den Vertragsparteien ausgehandelte Mietzins darf jedoch nicht missbräuchlich sein. Auch in der Schweiz gibt es neben dem OR keine lex specialis wie das österreichische MRG.
- (Wertvermehrende) Erneuerungs- und Änderungsmaßnahmen und -investitionen geben dem Vermieter auch im Schweizer Mietrecht die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen bzw. die Kosten dieser Maßnahmen auf den Mieter zu überwälzen.
- Alternativ gibt es aber im Schweizer Mietrecht auch die Möglichkeit der Kündigung des Mieters wegen umfassender Sanierung. Es muss ein effektives Interesse des Vermieters an der fraglichen Kündigung bestehen, der Kündigungsgrund muss aktuell und konkret sein und vom Vermieter mindestens glaubhaft gemacht werden.

### **Erneuerung und Änderung**

Erneuerung und Änderung, und somit jede energetische Sanierung zielen im Gegensatz zum regelmäßig vom Vermieter geschuldeten Unterhalt auf eine Verbesserung der Mietsache. Unterhaltsarbeiten muss der Mieter immer dulden (vgl. Art. 257h OR). Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache kann der Vermieter jedoch nur vornehmen, wenn diese für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist (vgl. Art. 260 Abs. 1 OR). Sinn der letzteren Voraussetzung ist, dass der Mieter nicht die Unannehmlichkeiten der Bauführung tragen soll, ohne einen praktischen Nutzen dabei zu haben. Dies gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis bereits gekündigt ist. Sofern das Mietverhältnis also bereits gekündigt ist, darf gegen den Willen des scheidenden Mieters kein Umbau erfolgen.

Die Beurteilung der Zumutbarkeit für den Mieter unterliegt der richterlichen Einzelfallbeurteilung. Dabei ist alleine auf den objektiven Maßstab abzustellen, also auf das, was ein vernünftiger und korrekter Mensch unter den gegebenen Umständen als zumutbar erachtet. Je stärker die Störung durch die Bauführung ausfällt, umso eher wird man von einer Unzumutbarkeit ausgehen (vgl. König 2012, o.S.). Kriterien für die Zumutbarkeit einer baulichen Maßnahme sind z. B. die Art der Miete, der Umfang der vorgesehenen Arbeiten und Auswirkungen auf den Gebrauch, der Zeitpunkt der Arbeiten, die Verknüpfung mit normalen Unterhaltsarbeiten oder die Beachtung gesetzlicher Vorschriften. Den Nachweis der Zumutbarkeit hat der Vermieter zu erbringen. Ist die Zumutbarkeit gegeben, hat der Vermieter das Recht auf die Vornahme der Baumaßnahme und der Mieter die Pflicht, diese zu dulden. Die fehlende Zumutbarkeit würde Mängelrechte des Mieters begründen, wie z. B. den Anspruch auf Beseitigung der Störung, das Recht auf fristlose Auflösung des Mietverhältnisses oder das Recht zur Hinterlegung des Mietzinses. Das Recht des Vermieters auf Erneuerung bzw. Änderung gem. Art. 260 Abs. 1 OR bedeutet umgekehrt auch, dass dieser auf eine Kündigung des Mieters (s.u.) verzichten muss, wenn es technisch möglich und zumutbar ist, dass der Mieter während der Bauführung in der Wohnung bleibt. In diesem Fall hätte der Mieter zusätz-

lich für die Dauer der Einschränkung Anrecht auf eine angemessene Mietzinsreduktion (vgl. Art. 259d OR).

### **Kündigung wegen umfassender Sanierung**

Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößt (vgl. Art. 271 Abs 1 OR). Dies ist dann der Fall, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird, rein schikanös ist und wenn der angegebene Kündigungsgrund offensichtlich nur ein Vorwand ist (vgl. Sohm 2011, S. 63).

Es muss ein effektives Interesse des Vermieters an der fraglichen Kündigung bestehen, der Kündigungsgrund muss aktuell und konkret sein und vom Vermieter mindestens glaubhaft gemacht werden (vgl. D'Amato 2010a, S. 411). Eine rechtskräftige Baugenehmigung selbst muss dabei aber noch nicht vorgelegt werden. Gewisse Unterlagen (Kostenvoranschlag, Architekturvertrag, Werkvertrag, Pläne usw.), die die Ernsthaftigkeit des Bauvorhabens untermauern, sollten allerdings bereits vorliegen. Außerdem hat der Vermieter zu belegen, dass die Kündigung sowohl in baulicher wie auch in ökonomischer Hinsicht die Räumung des Mietobjekts rechtfertige. Stellt sich die Kündigung als missbräuchlich heraus, droht eine dreijährige Kündigungssperrfrist, sodass ein Umbau dann um Jahre verzögert würde (vgl. Tanno 2011b, S. 548). Die Beweislast für einen allenfalls vorhandenen Missbrauch einer Kündigung liegt beim Mieter. Seit einer richtungsweisenden Entscheidung des höchsten schweizerischen Gerichtes aus dem Jahr 2008 allerdings würde die Anfechtung einer Kündigung wegen Missbräuchlichkeit nur mehr dann Erfolg haben, wenn nur geringfügige Maßnahmen geplant werden, die ohne weitere Nachteile für den Vermieter (zeitlich, organisatorisch oder finanziell) auch bei weiterhin aufrechtem Bestandsverhältnis die Durchführung der Arbeiten nicht oder nur unerheblich erschweren oder verzögern (vgl. Tanno 2009, S. 427). Auch wenn der Mieter allfällige Unannehmlichkeiten infolge der Durchführung einer energetischen Sanierung ausdrücklich akzeptiert und bei entsprechender Mietzinsreduktion in Kauf nehmen würde, wäre eine Kündigung nicht ohne Weiteres missbräuchlich und somit anfechtbar. Entscheidend war bei dieser Entscheidung vielmehr, dass die Sanierungsmaßnahmen bei aufrechtem Bestandsverhältnis u.U. nicht so rasch und so kostengünstig erledigt werden können und eine Kündigung somit einem legitimen Interesse des Vermieters entspricht (vgl. D'Amato 2010b, S. 834). Der Mieter hat im Falle einer Kündigung allerdings die Möglichkeit, eine Erstreckung des Mietverhältnisses um höchstens vier Jahre zu verlangen (vgl. Art. 271 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR), wenn die Beendigung des Mietvertrages für ihn schwerwiegende Nachteile nach sich ziehen würde, welche durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sind.

### **Überwälzung der Investitionskosten einer energetischen Sanierung auf den (bestehenden) Mieter**

Im Falle der Neuvermietung nach umfassender energetischer Sanierung kann im Sinne der Vertragsfreiheit der Mietzins neu vereinbart werden und damit die Investitionskosten einer energetischen Sanierung in jedem Fall berücksichtigt werden. Im Folgenden sollen daher die Möglichkeiten der Überwälzung von Investitionskosten einer energetischen Sanierung bei aufrecht gebliebenen Bestandsverhältnissen näher erläutert werden.

Sanierungsinvestitionen sind i.d.R. gleichzeitig wertvermehrend und werterhaltend (z. B. Ersatz einer alten Liftanlage durch ein schnelles, sicheres, stromsparendes Modell). Es darf dabei in jedem Fall nur der wertvermehrende Anteil der Investitionskosten auf den Mieter überwälzt werden. Eine Sonderregelung kennt das Mietrecht seit 2008 bei Mehrleistungen, z. B. wertvermehrende, energetische Verbesserungen (vgl. Art. 14 VMWG). Solche liegen vor, wenn mehrere Teile des Gebäudeinneren oder der Gebäudehülle erneuert werden. Als Mehrleistungen gelten insbesondere Maßnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, zur rationelleren Energie Nutzung, zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen oder zum Einsatz erneuerbarer Energien (vgl. Rohrer 2011, S. 41). Die Kosten solcher umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50-70 Prozent als wertvermehrende und damit auf den Mieter überwälzbare Investitionen. Bei der Mietzinserhöhung müssen etwaig zugesagte Fördergelder z. B. aus dem Gebäudeprogramm vom Vermieter in Abzug gebracht werden (vgl. Rohrer 2011, S. 46). Der Zweck dieser Fördergelder, nämlich neben energieeffizientem auch leistbares Wohnen zu schaffen, wird dadurch gewährleistet (vgl. Martel 2012 S. 5). Im Vergleich dazu profitiert der selbstnutzende Wohnungseigentümer durch Fördergelder aus dem Gebäudeprogramm mehr als der Vermieter. Seine Investitionskosten sinken ebenso direkt, aber er kann den Nutzen aus der Sanierung, z. B. verbesserter Komfort und sinkende Energiekosten, ebenfalls direkt nutzen.

Wenn Kosten differenziert ausgewiesen werden können und der wertsteigernde Charakter nachgewiesen und entsprechend kommuniziert wird, sind auch höhere Überwälzungssätze möglich, als oben angegeben. In diesem Fall kommt es zu einem „zweistufigen“ Verfahren des Vermieters, z. B. bei Neuschaffung eines Wintergartens mit einer 100%igen Wertvermehrung und bezüglich der restlichen Außen- und Innensanierung einer umfassenden Überholung i. S. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG mit z. B. einer 70%igen Wertvermehrung (vgl. Tanno 2011a, S. 547).

Bei energiesparenden Einzelmaßnahmen haben sich in der Praxis unterschiedliche Einschätzungen über den wertvermehrenden Anteil der Investitionen ergeben. Bei Heizungssanierungen z. B. liegt dieser in einer Bandbreite von 15-25% (aus der Sicht der Mieterverbände) bis zu 40-80% (aus der Sicht der Hauseigentümerverbände).

Für den Investor besteht wie bei energetischen Sanierungen auch bei Einzelmaßnahmen auf jeden Fall ein gewisses Einspracherisiko, wenn wertvermehrende Investitionen geltend gemacht und auf die Miete überwälzt werden (vgl. econcept AG 2005, S. 118). Im Falle einer Einsprache ist der Nachweis der Wertvermehrung jedenfalls von zentraler Bedeutung. Regelmäßig wird der wertvermehrende Anteil bei Einzelmaßnahmen aber unter dem von umfassenden energetischen Sanierungen liegen.

#### 8.1.4 Förderungsinstrumente Deutschland

##### **Die KfW-Bankengruppe, CO2-Gebäudesanierung – bisherige Bilanz, Fördereffekte**

Zentrale Förderbank der in Deutschland auf Länderebene organisierten Wohnbauförderung ist die KfW-Bankengruppe, die neben weiteren Förderprogrammen auch solche für Wohnungsneubau und Sanierung anbietet (vgl. [www.kfw.de](http://www.kfw.de) 2012b). Bereits 1996 hat die KfW dabei ein erstes Pro-

gramm zur CO<sub>2</sub>-Minderung aufgelegt. Seit 2006 gibt es die Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“, welche vom Bund gemeinsam mit der KfW mit dem Ziel gestartet wurde, die energetische Sanierung von Wohnhäusern sowie den Neubau von Energiesparhäusern voranzutreiben. Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der deutschen Bundesregierung ist zentraler Bestandteil dieser Förderinitiative (vgl. [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) 2012).

Von 2006 bis Ende Juli 2012 hat die KfW-Bankengruppe mehr als € 8 Mrd. an Fördermittel für das energieeffiziente Bauen und Sanieren von Wohnraum sowie zur Sanierung der lokalen und sozialen Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Damit wurden Investitionen von knapp € 108 Mrd. angestoßen, alleine im Jahr 2011 € 18,4 Mrd. Rund 2,8 Millionen Wohnungen konnten damit saniert oder besonders energieeffizient errichtet werden (vgl. [www.kfw.de](http://www.kfw.de) 2012a). Für die Jahre 2012 bis 2014 stehen für diesen Zweck jährlich € 1,5 Mrd. Fördermittel aus dem Sondervermögen "Energie- und Klimafonds" bereit. Allein im Jahr 2011 wurden mehr als 340.000 Arbeitsplätze für ein Jahr gesichert oder geschaffen, insb. bei örtlichen Handwerksbetrieben aus dem Mittelstand. Durch die seit 2005 geförderten Neubau- und Modernisierungsvorhaben (Förderfälle bis einschließlich 2011, Wirkung 2012) verringerte sich außerdem der jährliche Ausstoß des Treibhausgases CO<sub>2</sub> um rund 5 Millionen Tonnen jährlich (vgl. IWU GmbH 2012, S. 3 und 6).

### **Förderprogramme Wohnungsneubau und Sanierung**

Die KfW-Bankengruppe bietet im Rahmen des Geschäftsbereichs Privatkundenbank Förderprogramme für den energieeffizienten Neubau und die Sanierung von Wohnraum. Die Fördervoraussetzungen sind an die derzeit noch geltende Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) angepasst. Für 2013 ist eine Novelle der EnEV 2009 geplant. Insbesondere für den Bereich Energieeffizient Bauen (Neubau) wird das insofern Konsequenzen haben, als über die neue EnEV die Neubaustandards von 2012 bis 2020 den künftigen europaweiten Niedrigstenergie-Gebäudestandard erreichen sollen. Dies wird aber nur soweit gelten, als es im Rahmen einer ausgewogenen Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Belastungen der Eigentümer und Mieter wirtschaftlich vertretbar ist.

"Energieeffizient Bauen (Neubau)": Im Zins für 10 Jahre aus Bundesmitteln verbilligte Darlehen (dzt. 1,92% p.a. effektiv) bei Neubau von KfW-Effizienzhäusern 70, 55 und 40 bzw. vergleichbaren Passivhäusern. Die Zahl bei der Bezeichnung „KfW-Effizienzhaus“ steht jeweils für den maximal geltenden Primärenergiebedarf in Prozent bezogen auf die Anforderungen an einen Neubau (Referenzgebäude, EnEV 2009). Das KfW-Effizienzhaus 70 benötigt z.B. nur 70% der Energie eines Neubaus. Für die beiden Förderstufen KfW-Effizienzhaus 55 und 40 werden zusätzlich Tilgungszuschüsse gewährt. Gefördert werden bis zu € 50.000,- Darlehen je Wohneinheit. Im Jahr 2011 wurden Zusagen in etwa 45.300 Fällen für 81.250 Wohnungen erteilt (vgl. IWU GmbH 2012, S. 49).

"Energieeffizient Sanieren (Modernisierung)": Dieses Förderprogramm können sowohl Eigentümer und Mieter (mit Zustimmung des Vermieters) nutzen, die Wohnraum energetisch sanieren möchten. Nutzen können dieses Förderprogramm aber auch Eigentümer durch Ersterwerb von saniertem Wohnraum. Der Bauantrag für das Gebäude muss vor dem 1. Januar 1995 gestellt worden

sein. Alle Sanierungsmaßnahmen müssen von einem Fachunternehmen des Bauhandwerks ausgeführt werden. Mehrere Fördermodelle werden angeboten: Im Zins für 10 Jahre aus Bundesmitteln verbilligte Darlehen (dzt. ab 1% p.a. effektiv) für umfassende Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus 115, 100, 85, 70 und 55 (max. € 75.000,- pro Wohneinheit, KfW-Programm 151 „KfW-Effizienzhaus“) und Einzelmaßnahmen (Dämmung, Erneuerung der Fenster und Außentüren, Heizungs- und Lüftungsanlage, max. € 50.000,- pro Wohneinheit, KfW-Programm 152), zusätzlich mit gestaffelten Tilgungszuschüssen bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus je nach erreichtem Energiestandard (max. 12,5% des Kreditbetrages) oder als Alternative gestaffelte Investitionszuschüsse je nach erreichtem KfW-Effizienzhausstandard (KfW-Programm 430) für Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz bei Vorhandensein von Eigenkapital (vgl. [www.kfw.de](http://www.kfw.de) 2012c und 2012d). Die Zahl bei der Bezeichnung „KfW-Effizienzhaus“ steht auch bei umfassenden Sanierungen jeweils für den maximal geltenden Primärenergiebedarf in Prozent bezogen auf die Anforderungen an einen Neubau (Referenzgebäude, EnEV 2009). Neben der Förderung der Sanierungsmaßnahmen selbst bietet die KfW Bankengruppe auch finanzielle Unterstützung für eine fachkundige Begleitung der Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen für Sanierungsvorhaben („Energieberater“) in Höhe von 50 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch € 4.000,- im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung“ (vgl. [www.kfw.de](http://www.kfw.de) 2012e). Im Rahmen des Bundesprogramms „Vor-Ort-Beratung“ durch qualifizierte Fachleute gewährt außerdem das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) einen separaten Zuschuss. Im Jahr 2011 wurden Zusagen in fast 60.000 Fällen für Maßnahmen an circa 181.000 Wohnungen erteilt, darunter etwa 37.000 Darlehen für 133.000 Wohnungen und 23.000 Förderzuschüsse für 48.000 Wohnungen (vgl. IWU GmbH 2012, S. 11).

### **8.1.5 Förderungsinstrumente Schweiz**

In der Schweiz sind die Kantone autonom für die Förderung im Gebäudebereich zuständig. Der Bund selbst hatte bis zur Einführung des Gebäudeprogrammes 2010 keine Programme zur finanziellen Unterstützung von energetischen Gebäudesanierungen angeboten. Jedoch gab es und gibt es bis heute seitens des Bundes Globalbeiträge an diejenigen Kantone, welche über ein eigenes Förderprogramm verfügen. Parallel dazu agiert in der Schweiz die Stiftung Klimarappen, innerhalb der es (bis Ende 2009) ein Förderprogramm für den Gebäudesektor gab.

#### **Stiftung Klimarappen**

Die Stiftung Klimarappen ist eine freiwillige Maßnahme der Schweizer Wirtschaft für einen wirksamen Klimaschutz sowie zur Erfüllung des Kyoto-Protokolls. Finanziert wurde die Stiftung Klimarappen von Oktober 2005 bis August 2012 durch eine Abgabe von 1,5 Rappen pro Liter auf Benzin- und Dieselsimporten (vgl. [www.klimarappen.ch](http://www.klimarappen.ch) 2012a). Innerhalb der Stiftung Klimarappen gab es bis Ende 2009 auch ein Gebäudeprogramm, in dessen Zentrum die energetische Erneuerung von Gebäudehüllen bestehender Bauten, also von Dach, Wand und Fenster stand. Im Rahmen dessen wurden über 8.000 Projekte mit insg. CHF 175 Mio. unterstützt. Dadurch konnte im Zeitraum 2008 bis 2012 eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um über 205.000 Tonnen zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 852 pro Tonne CO<sub>2</sub> erzielt werden (vgl. [www.klimarappen.ch](http://www.klimarappen.ch)

2012b). Dieses Programm wurde ab 2010 durch das Schweizer Wohnbauförderungsprogramm für die Sanierung „Das Gebäudeprogramm“ ersetzt.

### **MINERGIE-Standards**

Im Jahre 1998 wurde das Qualitätslabel MINERGIE ins Leben gerufen und wird seither von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund als Verein gemeinsam getragen und vor Missbrauch geschützt. Es wurden mehrere (freiwillige) Baustandards entwickelt, die sich je nach erreichter Energiekennzahl unterscheiden: MINERGIE-Standard ist der Basisstandard im System der MINERGIE-Standards und ermöglicht den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung (vgl. [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch) 2012a). Der Standard MINERGIE-P als nächste Stufe bezeichnet und qualifiziert Bauten, die einen noch niedrigeren Energieverbrauch als MINERGIE anstreben. MINERGIE-P bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept, das als Gesamtsystem konsequent auf dieses Ziel hin geplant, gebaut und im Betrieb optimiert ist (vgl. [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch) 2012b). Mit der EU-Gebäuderichtlinie 2010/31 sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, bis 2020 Vorgaben für den Energiebedarf von Neubauten „bei fast Null“ („Nearly zero-energy Buildings“, NZEB) zu setzen. Der MINERGIE-A-Standard geht einen Schritt weiter und definiert eine gänzliche Deckung des Restbedarfs durch erneuerbare Energien als Teil der Anforderungen (vgl. vgl. [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch) 2012c). Die meisten Kantone bieten eigene Förderungen in Form von Einmalzuschüssen je nach erreichtem MINERGIE-Standard, die jedoch aktuell aus budgetären Gründen teilweise reduziert oder sogar eingestellt werden mussten (vgl. [www.awel.zh.ch](http://www.awel.zh.ch) 2012, [www.energiefachleute-schaffhausen.ch](http://www.energiefachleute-schaffhausen.ch) 2012).

### **Das Gebäudeprogramm**

Das Gebäudeprogramm wurde 2010 vom Bund (Bundesamt für Energie, BFE und Bundesamt für Umwelt, BAFU) gemeinsam mit den Kantonen (vertreten durch die Konferenz Kantonaler Energidirektoren, EnDK) für die Dauer von zehn Jahren gestartet. Es unterstützt seither schweizweit die energetische Sanierung von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien. Als wichtigste Neuerung gegenüber dem Vorläuferprogramm der Stiftung Klimarappen (s.o.) wird auch die Sanierung von Einzelbauteilen gefördert. Für die Umsetzung des Gebäudeprogramms sind die Kantone zuständig. Zusätzlich gibt es in den meisten Kantonen Förderprogramme für energieeffiziente Neubauten, erneuerbare Energien, Solarenergie, Geothermie, Abwärmenutzung und Gebäudetechnik.

Jährlich stehen rund CHF 280-300 Mio. für die Sanierung der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energie im Gebäudebereich in Form von bestimmten CHF-Beträgen pro m<sup>2</sup> gedämmter Fläche bzw. Mauerlichtmaß bei Fenstern zur Verfügung (vgl. [www.bfe.admin.ch](http://www.bfe.admin.ch) 2012). Voraussetzung dafür ist das Erreichen bestimmter U-Werte. Finanziert wird diese Summe aus der 2008 eingeführten CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Brennstoffe, derzeit CHF 36,- pro Tonne CO<sub>2</sub> (Teilzweckbindung mit ca. CHF 200 Mio., vgl. Art. 10 Abs. 1 bis CO<sub>2</sub>-Gesetz) und kantonalen Förderbeiträgen (ca. CHF 80-100 Mio.). Seit 2010 konnten so fast 48.000 Gesuche bewilligt und rund CHF 440 Mio. an Fördermitteln für energetische Sanierungen der Gebäudehüllen zugesagt werden. Unab-

hängig von Art der Nutzung (Einfamilienhäuser, Dienstleistungsgebäude, Zweitwohnungen, etc.) und von den EigentümerInnen (Private, Unternehmen, öffentliche Hand) werden Sanierungen bei sämtlichen Gebäudetypen gefördert.

In allen Kantonen gibt es einheitliche Bedingungen für eine Förderung aus dem Gebäudeprogramm. Das Datum der rechtskräftigen Baubewilligung der Liegenschaft muss vor dem Jahr 2000 liegen. Die Einreichung des Fördergesuches (Mindestbetrag CHF 3.000,-) muss vor Baubeginn erfolgen. Die Förderzusage ist zwei Jahre ab Datum der Zusage gültig. Nur vor der Sanierung bereits beheizte Gebäudeteile sind förderberechtigt (Ausnahme: Estrich, Keller (neue Wand- und Bodendämmung, Fensterersatz) und Sockel). Gefördert werden Einzelbauteile wie Fenster, Wände, Böden und das Dach, aber nicht die Haustüre. Fenster sind nur förderberechtigt bei gleichzeitiger Sanierung der sie umgebenden Fassaden- oder Dachfläche. Ersatzneubauten sind nicht förderberechtigt (vgl. [www.dasgebäudeprogramm.ch](http://www.dasgebäudeprogramm.ch) 2012). Bestimmte Doppelförderungen sind erlaubt (z. B. bei freiwilliger Zielvereinbarung ohne Verpflichtung mit der Energieagentur der Wirtschaft (EnAW) oder bei weiteren Fördermaßnahmen durch andere Wirtschaftstreibende oder NGOs etc.), jedoch sind Maßnahmen jedenfalls nicht förderberechtigt, die bereits mit Fördergeld der Stiftung Klimarappen oder des Bundes unterstützt werden bzw. solche von Unternehmen, die von der CO2-Abgabe befreit sind oder mit der Stiftung Klimarappen einen Vertrag abgeschlossen haben.

### **8.1.6 Energieberatung Deutschland**

Im Gegensatz zu Österreich ist die Energieberatung in Deutschland nicht bei den Ländern angesiedelt. Die Länder bzw. deren Landesenergieagenturen haben sehr heterogene Zielsetzungen und Dienstleistungsprofile und bieten keine direkt miteinander vergleichbaren Strukturen und Inhalte zur baubezogenen Energieberatung an. Überregional organisierte, produktneutrale, geförderte Energieberatung gibt es in Deutschland seitens des Bundes, direkt über die BAFA Vor-Ort-Beratung oder indirekt als vom Bund geförderte Beratung der Verbraucherzentralen, die eine bundesweite Infrastruktur an Energieberatern und Beratungsstellen bieten. Diese geförderten Beratungsangebote zielen ausschließlich auf das Segment der Wohngebäudesanierung und die entsprechenden Bundesfördererschienen der KfW für Gebäudesanierung. Die Sanierungsrate in Deutschland liegt bei ca 1%<sup>14</sup>.

Im Neubau wird die Beratungsleistung als Teil der Leistung jenes Sachverständigen begriffen, der mit der Planung der Baumaßnahmen beauftragt ist und daher nicht von Bund oder Ländern gefördert. Kostenlose Erstinformationen für einen energetischen guten Neubau bieten u.a. die dena und die regionalen Energieagenturen an.<sup>15</sup>

Das zentrale Förderangebot für Wohngebäudebau und Sanierung in Deutschland bilden die KfW-Förderungen des Bundes, die sich auf die verschiedenen vom Bund entwickelten KFW-Effizienzhausstandards beziehen. Entsprechend ist auch die baubezogene Energieberatung (nur für die Sanierung angeboten) ausgerichtet, deren Qualitätsstandards hinsichtlich Beratungsinhal-

<sup>14</sup> dena aktuell Nr 3 / 2011

<sup>15</sup> Auskunft der dena vom 09.10.2012

ten und Qualifikation der Berater ebenfalls von der KfW definiert werden. Somit ergibt sich für Deutschland der sehr hohe und im ganzen Bundesgebiet maßgebliche Abstimmungsgrad von Wohnbauförderung und baubezogener Energieberatung.

### **Die BAFA Vor-Ort-Beratung**

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und damit der **Bund** fördert Vor-Ort-Energiesparberatungen<sup>16</sup> für bestehende Wohnobjekte mit einem Bauantrag vor 1995. Das Beratungsangebot richtet sich gleichermaßen an private Haus- und Wohnungsbesitzer. Gegenstand der Beratung ist die Erstellung eines energetischen Sanierungskonzeptes inklusive Maßnahmenvorschlag, um das von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geförderte Effizienzhausniveau zu erreichen. Für den Fall einer **schrittweisen Sanierung** muss eine sinnvolle zeitliche Reihung der einzelnen vorgeschlagenen Maßnahmen enthalten sein, die vorgeschlagenen Maßnahmen müssen förderfähig sein. Somit gibt es einen eindeutigen **Bezug der Beratung auf die vorhandenen Sanierungsförderschienen des Bundes**. Zusätzlich mögliche, daran anknüpfende Beratungsschienen sind die von der KfW geförderte energetische Fachplanung und die Baubegleitung der energetischen Sanierungsvorhaben.<sup>17</sup> Diese Angebote gelten auch für die besonders ambitionierten Neubauförderschienen für das Effizienzhaus.

Alle wesentlichen Rahmenbedingungen und Inhalte zum Beratungsangebot bis hin zur Definition der Qualitätsanforderungen an den Beratungsbericht und die fachliche Qualifikation sowie die Neutralität der Berater sind in einer entsprechenden **Richtlinie des Bundes** geregelt<sup>18</sup>.

Für alle geförderten Beratungsprogramme des Bundes gibt es eine zentrale Datenbank mit den zur Durchführung berechtigten unabhängigen Experten.<sup>19</sup>

### **Die Energieberatung der Verbraucherzentrale**

Die Verbraucherzentralen bieten eine bundesweit einheitlich organisierte, produktunabhängige baubezogene Energieberatung an, gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie. Das Beratungsangebot richtet sich ausschließlich an Privatpersonen. Die angebotene Erstberatung per Telefon oder in einer der Beratungsstellen ist mit einem geringen Eigenmittelbetrag der BeratungskundInnen verbunden. Die Beratung in der Beratungsstelle ist Voraussetzung, um eine weiterführende VorOrt-Beratung<sup>20</sup> in Anspruch nehmen zu können. Über die Notwendigkeit dazu wird im Rahmen der Erstberatung entschieden.

Folgende Inhalte zur Energieeinsparung in Bestandsgebäuden sind Gegenstand der Beratung:

Haustechnik (Heizungsanlagen, Regelungen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen)

Baulicher Wärmeschutz (Wärmedämmung, Konstruktionen, Materialien, Dämmstärken, Wärmebrücken)

Stromverbrauch (Haushaltsgeräte, Stand-by, Energieverbrauchs kennzeichnung, usw.)

<sup>16</sup> seit Juli 2012 zu den im Text beschriebenen Konditionen

<sup>17</sup> BMWi (Hrsg) 2012

<sup>18</sup> Richtlinie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort –Vor-Ort-Beratung– vom 11.06.2012. (Bundesanzeiger:BAnz AT 25.06.2012).

<sup>19</sup> <https://www.energie-effizienz-experten.de/expertensuche/>

<sup>20</sup> Selbsbehalt von € 45,- für den Beratungsnehmer

Regenerative Energie (Solarthermie, Photovoltaik, Biomassenutzung)

Zeitlich begrenzt gibt es 2012 im Rahmen der Energieberatung eine Beratung zur Anlagenoptimierung von Brennwertkesseln inklusive einer 24-stündigen Messung am Gerät

### **Bundesverband Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker - GIH**

Der Bundesverband GIH e.V. wurde 2001 gegründet und ist eine bundesweit agierende und lokal strukturierte Interessensvertretung für Energieberater. Wesentliche Aktivitäten sind:

Betreiben der Expertendatenbank: [www.energieberater-datenbank.de](http://www.energieberater-datenbank.de)

### **Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands (eaD)**

„Der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands (eaD) ist die gemeinsame Interessenvertretung der regionalen und kommunalen Energie- und Klimaschutzagenturen in Deutschland. Mitglied des eaD können auch andere Organisationen werden, die für die Förderung von Energieeffizienz tätig sind und die Grundideen der Energie- und Klimaschutzagenturen befürworten.“ Somit gibt es in Deutschland eine im Vergleich zur KLEA in Österreich erweiterte Plattform für den Informationsaustausch und die Interessensvertretung gegenüber politischen Institutionen und Verbänden auf Bundesebene. Die Verbandsmitglieder richten sich mit Ihren Leistungen mehrheitlich an öffentliche Hand und Wirtschaft.

Der eaD fördert die Zusammenarbeit und den Ideenaustausch seiner Mitglieder und bündelt ihre Interessen auf Bundesebene gegenüber den politischen Institutionen, anderen Verbänden und in den Medien

### **8.1.7 Energieberatung Schweiz**

Ausformulierung und Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben für Gebäude in der Schweiz liegen bei den Kantonen.<sup>21</sup> Entsprechend ist auch die Energieberatung in der Schweiz kantonal verankert. Zahlreiche Kantone unterhalten eigene Energiefachstellen, die über die regionalen Energiefachstellenkonferenzen in Fragen der Energieberatung und Aus- und Weiterbildung unterstützt werden.

Beim Beratungsangebot zeigt sich über alle Kantone hinweg kein einheitliches Schema hinsichtlich Inhalten, Zielen oder der Dauer der Beratungen<sup>22</sup>. Zu den typischen Beratungsangeboten gehören die meist kostenlose telefonische Erstberatung, die Vorgehensberatung (meist Erst- oder Ist-Analyse, wahlweise auch Vor-Ort und dann oftmals mit Kostenbeteiligung des Beratungsnehmers) und das Energiecoaching als weiterführende Beratung mit Bau- oder Sanierungsbegleitung bis hin zur Qualitätssicherung der Bauausführung<sup>23</sup>.

#### Abbildung 82: Vorgehensberatung und Energiecoaching der Stadt Zürich

---

<sup>21</sup> Gemäss Artikel 89 Absatz 4 der Schweizer Bundesverfassung, In: Konferenz Kantonaler Energiedirektoren (Hrsg.): (2008), S. 13

<sup>22</sup> EnergieSchweiz (Hrsg.) (2012), S. 11

<sup>23</sup> Beispielsweise fördert der Kanton Luzern im Jahr 2012 das Energiecoaching für umfassende thermisch-energetische Sanierungen im Ausmaß von 10 h für die Konzeptberatung, 6 h für die Projektberatung und 5 h für die Qualitätskontrolle während oder nach der Bauphase. In Förderprogramm Energie 2012 Kanton Luzern ENERGIECOACHING: Leistungen und Ablauf. Luzern 12.April2012.



Quelle: Stadt Zürich. Energieeffizient Bauen und Sanieren. Vorgehensberatung. Merkblatt Version März 2010.

Die Beratungsangebote können sich sowohl an Wohn- als auch an Dienstleistungsgebäude richten, an Neubauprojekte wie Bestandsobjekte. Nicht alle Kantone<sup>24</sup> bieten eine neutrale Energieberatung an, diese dann zumeist in Verbindung mit der Erstellung des GEAK (Gebäudenergieausweis der Kantone).

Nicht alle Kantone verlangen eine Energieberatung als Voraussetzung für den Erhalt von Fördergeldern für Gebäudeneubau oder -sanierung. Eine Übersicht über die Angebote der einzelnen Kantone zeigt die Tabelle „Energieberatung, Information, Aus- und Weiterbildung“ in: Bundesamt für Energie (Hrsg.) (2011), S. 96ff. sowie geförderte Beratungsangebote in: Bundesamt für Energie BFE (Hrsg.) (2012).

Von den ausbezahlten Förderbeiträgen der Schweizer Kantone fallen knapp 10% der klimarelevanten Aufwendungen im Gebäudebereich auf indirekte Maßnahmen (Beratungen, Veranstaltungen, Informationsarbeit sowie Aus- und Weiterbildung). Mit knapp 7 Mio CHF jährlich fließt etwa die Hälfte davon in die Beratung. Allerdings waren die Beratungen zuletzt<sup>25</sup> als einzige Maßnahme von einem leichten Mittelrückgang betroffen, während es bei allen anderen Maßnahmen zu einem Anstieg der Mittel kam. Dies wird durchaus kritisch beurteilt und auf negative Folgen für die Wirksamkeit des Förderprogramms hingewiesen.<sup>26</sup> Die Tatsache, dass die einzelnen Kantone der baubezogenen Energieberatung sehr unterschiedliche Bedeutung beimessen, fällt hier stark ins Gewicht. Nur 18 von 26 Kantonen bieten eine geförderte Energieberatung an.<sup>27</sup>

Die Inhalte der Beratung korrespondieren deutlich mit der Wohnbauförderung insbesondere bei der Beratung zu besonders ambitionierten Projekten in Neubau und Sanierung. Dies äußert sich

<sup>24</sup> Nur 11 Kantone (Aargau, Appenzell, Basel Landschaft, Basel Stadt, Bern, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn, St Gallen, Thurgau, Uri)

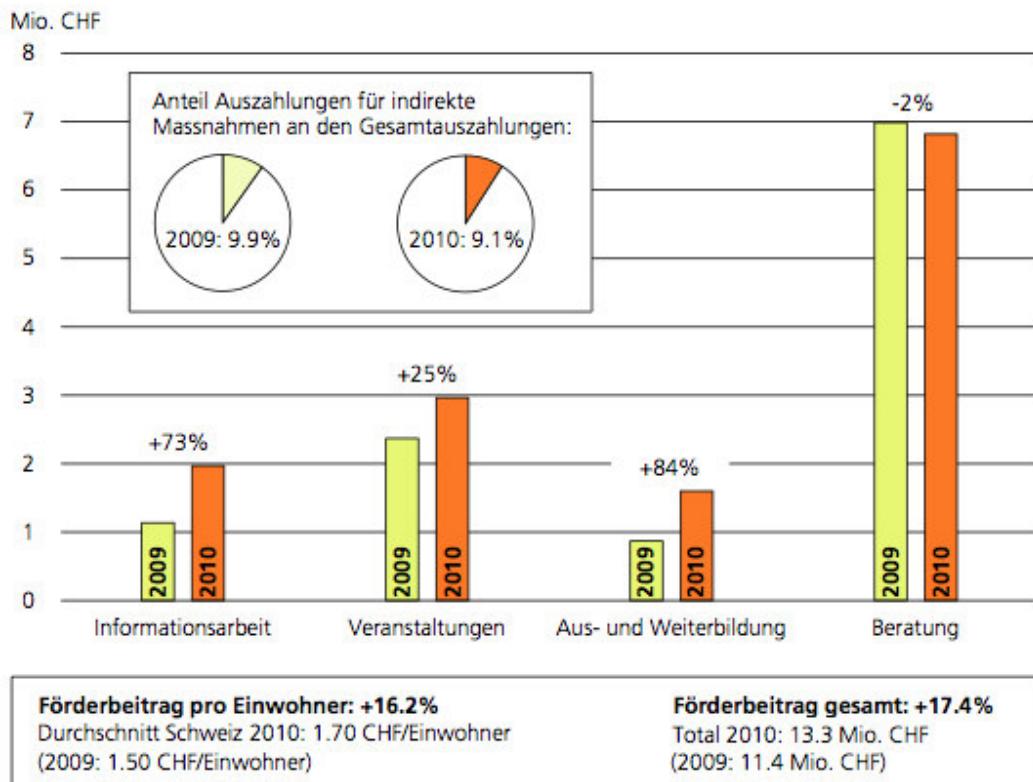
<sup>25</sup> im Jahresvergleich 2009/2010, In Sigrist, Donald; Kessler, Stefan (2011), S.33

<sup>26</sup> EnergieSchweiz (Hrsg.) (2012), S. 54

<sup>27</sup> eigene Auswertung der Tabelle 14 “Förderung: Förderprogramm, Budget”, In Bundesamt für Energie BFE (Hrsg.) (2011);, S.75ff.

darin, dass sich Wohnbauförderung und Beratung gleichermaßen auf den von Bund und Kantonen gemeinsam entwickelten Gebäudestandard „Minergie“ als Qualitätsstandard setzen.

Abbildung 83: Ausbezahlte Förderbeiträge für indirekte Maßnahmen, Vergleich zwischen 2009 und 2010. Die Einwohnerzahl ist von 2009 auf 2010 um rund 1.1% angestiegen



Quelle: Sigrist, Donald; Kessler, Stefan (2011), S.33.

Abbildung 84: Details zu den im Berichtsjahr 2010 geförderten, indirekten Maßnahmen

Angaben der Kantone zu den indirekten Massnahmen 2010	
Informationsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rund 950'000 vertriebene Dokumentationen (Merkblätter, Broschüren etc.)</li> <li>Zusätzlich ca. 1.7 Mio. gedruckte Exemplare von Newsletter/Zeitungen</li> <li>Allgemeine Medien: 480 Artikel in Zeitungen und Fachzeitschriften, ca. 370 Auftritte in Radio respektive TV</li> </ul>
Veranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ca. 90 Auftritte an Messen mit rund 90'000 Kundenkontakten</li> <li>Rund 400 Veranstaltungen (Tage der offenen Tür etc.) mit insgesamt über 40'000 Teilnehmern</li> </ul>
Aus- und Weiterbildung	<ul style="list-style-type: none"> <li>1'150 Kurse respektive Workshops, 70 Schulungen, 25 ERFA-Seminare, 7 Energie-Tage, 4 Energie-Wochen</li> <li>Teilnehmer insgesamt: rund 27'300</li> </ul>
Beratung	<ul style="list-style-type: none"> <li>In über 500 Gemeinden rund 4'200 Beratungen mit insgesamt 9'200 Beratungsstunden</li> <li>Ca. 6'000 Analysen (Studien, Check-ups)</li> <li>1'200 Gebäudeenergieausweise</li> </ul>

Quelle: Sigrist, Donald; Kessler, Stefan (2011), S.33.

## 9. Literatur

### Wirkungsanalyse

- Amann, W. & Mundt, A. (2012): Berichtstandard Wohnbauförderung 2012. Im Auftrag des Landes Wien, Ma 50, Wien: IIBW.
- Amann, W & Mundt, A (2009): Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung, in: Dimmel, N.; Heitzmann, K.; Schenk, M. (Hg.): Handbuch Armut in Österreich, S. 538-556.
- Amann, W. & Lugger, K. (Hgs.) (2007): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, Wien: IIBW.
- Amann, W. & Mundt, A. (2011): Berichtstandard Wohnbauförderung 2011 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).
- Amann, W. & Oberhuber, A. (2013): Loseblattsammlung "Handbuch des Miet- und Wohnrechts" – Kapitel „Wohnbauförderung“ (Wien: Manz).
- Amann, W. (1997): Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen. (Wien: Büro Amann).
- Amann, W. (2004): Soziale Wirkungsweise der Wohnbauförderung. Expertise im Auftrag des Grünen Parlamentsklubs, Wien.
- Amann, W. (2009): Sanierungsförderung der Länder, Stand 4/2009, Wien, IIBW, im Auftrag des ZIB - Zentralverband Industrieller Bauproduktehersteller.
- Amann, W. (2010): Wohnbau und Gebäudesanierung als Wirtschafts- und Klima-Turbo. Studie im Auftrag des Grünen Parlamentsklubs, Wien: IIBW.
- Amann, W., Adametz, H., Bruckner, K., Deutsch, E., Fister, G., Oberhuber, A., Schörner, G. (2006): Steuerliches Förderungsmodell für die thermisch orientierte Gebäudesanierung (Wien, FGW/IIBW).
- Amann, W., Hüttler, W. & Mundt, A. (2012): Austria: Social housing providers at the forefront of energy efficiency. In: Nieboer, N., Gruis, V., Tsenkova, S. & van Hal, A. (Hg.)(2012): Energy Efficiency in Housing Management (London & New York: Routledge).
- Amann, W., Oberhuber, A., Komendantova, N., Deutsch, E., Cerveny M. (2005): Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung (Wien, FGW-Schriftenreihe 160, im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie).
- Amann, W., Weiler, T. (2009): Wohnbauförderung, Wohnrecht, Steuerrecht. In: Hüttler e.a. (2009): Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung (ZUWOG) (Wien: e7, gefördert vom Österreichischen Klimafonds).
- Amann, W.; Bauernfeind, S.; Gutknecht, B.; Grillner, S.; Dutzler B.; Donner, C. (2002): Maastricht-konforme Neugestaltung der Niederösterreichischen Wohnbaufinanzierung (Wien: FGW, im Auftrag der NÖ Landesregierung).
- Amann, W.; Mundt, A. & Springler, E. (2010): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2010, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.
- Amann, W.; Mundt, A. & Springler, E. (2010b): Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau. Im Auftrag des Landes Niederösterreich, Wien: IIBW.
- Amann, W.; Mundt, A. & Wieser, R. (2013): Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2214).
- Amann, W.; Mundt, W. & Lugger, K. (2010): Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretationen, Wien: IIBW.
- APA (20.11.2012): Global 2000 fordert unabhängiges Komitee für Österreichs Klimapolitik. Bilanz nach einem Jahr Klimaschutzgesetz: Zwei nicht funktionierende Gremien geschaffen.Online:

[http://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20121120OTS0044/global-2000-fordert-unabhaengiges-komitee-fuer-oesterreichs-klimapolitik](http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20121120OTS0044/global-2000-fordert-unabhaengiges-komitee-fuer-oesterreichs-klimapolitik) [14.1.2013].

Blaas, W.; Wieser, R. (2004): Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietenentwicklung (Studie des Instituts für Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik der TU Wien im Auftrag der AK Wien).

BMASK (Hg.) (2013): Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich. Ergebnisse aus EU-SILC 2011. Studie der Statistik Austria im Auftrag des BMASK, Wien: BMASK.

BMASK (Hrsg) (2011): Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich. Ergebnisse aus EU-SILC 2010. Studie der Statistik Austria im Auftrag des BMASK, Wien, BMASK.

BMF (2013): Förderungsbericht 2011. Bericht der Bundesregierung gemäß § 54 BHG. III-375 der Beilagen XXIV. GP – Bericht – Hauptdokument gesamt, elektronisch übermittelte Version.

BMLFUW & Kommunalkredit Public Consulting (Hg.) (2011): Umweltförderungen des Bundes 2010, Wien: Lebensministerium.

BMLFUW & Kommunalkredit Public Consulting (Hg.) (2012): Umweltförderungen des Bundes 2011, Wien: Lebensministerium.

BPIE (=Buildings Performance Institute Europe) (2011): Europe's Buildings under the Microscope. A country-by-country review of the energy performance of buildings. Brüssel: BPIE.

Brandner, Peter; Wüger, Michael (2001): Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung. In: Czerny, Margarete (Koordination): Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, Wien, S. 59-78.

BREUSS, Fritz (2001): Makroökonomische Auswirkungen einer Änderung der Wohnbauförderung – Eine Modellanalyse. In: Czerny, Margarete (Koordination): Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, Wien, S. 36-51.

Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Wohnbauförderung und der Finanzierungsinstrumente des Bundes im Zeitraum 2005-2006, Wien: Lebensministerium.

Czasny, K. & Stocker: (2007): Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen, in: HOSCHER et al (Hrsg): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2007, Wien, S 1ff.

Czasny, K. (2004): Die Bedeutung des Wohnungswesens für den sozialen Zusammenhalt in Europa. Hauptergebnisse des SOCOHO- Projekts aus österreichischer Sicht (Wien: SRZ Stadt- und Regionalforschungs GmbH).

Czasny, K. (2009): Wohnbau und Integration, in: Die Zukunft, März 2009, Online: <http://www.srz-gmbh.com/kommentare/Wohnbau%20und%20Integration.pdf> [2.2.2010].

Czasny, K.; Moser, P. (2000): Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel, Frankfurt/Main u.a.

Czasny, K.; Stocker, E. (2007): Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen. In: Hoscher, D.; Wala, Th.; Wurm, K. (Hg.): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2007 (Wien: LexisNexis), S.1-14.

Czerny, M. (Koordination) (2001): Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen (Wien, WIFO).

Czerny, M.& Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor, Wien: WIFO.

Dankl, C., Beranek, T., Zwerger, I., Paula, M. (2012): Broschüre: Innovative Gebäude in Österreich - Technical Guide. Österreichische Demonstrationsgebäude und Leitprojekte aus dem Forschungsprogramm "Haus der Zukunft" (Wien: BMVIT).

Deloitte (Hg.) (2013): Property Index. Overview of European Residential Markets. European housing 2012, Prag: Deloitte.

Deutsch, E. (1999): Wohnbaufinanzierung und intergenerationale Vermögensbildung, Wien: Linde.

Deutsch, E. (2007): Einkommensverteilung im sozialen Wohnungswesen. In: Hoscher, D.; Wala, Th.; Wurm, K. (Hg.): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2007 (Wien: LexisNexis), S.15-44.

Die umweltberatung (2011): Beschreibung Energieberaterinnenausbildung. Integration der Ergebnisse des "Haus der Zukunft"-Programms in die etablierte EnergieberaterInnen-Aus- und Weiterbildung und in die Beratungspraxis (HdZ-Projekt)

Donner, C. (2000): Wohnungspolitiken in der Europäischen Union (Wien, Selbstverlag).

Dunkelberg, Elisa, Stieß, Immanuel (2011): Energieberatung für Eigenheimbesitzer/innen. Wege zur Verbesserung von Bekanntheit und Transparenz durch Systematisierung, Qualitätssicherung und kommunale Vernetzung. Berlin.

EC (2011): Mitteilung der Kommission „Fahrplan für den Übergang zu einer wettbewerbsfähigen CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft bis 2050“. KOM(2011) 112.

EC (2013) Grünbuch – Rahmen für die Klima- und Energiepolitik bis 2030. KOM(2013)169.

EC JRC (=European Commission Joint Research Center) (2012): Energy Efficiency Status Report. Electricity Consumption and Efficiency Trends in the EU-27. Luxemburg: EU.

Erneuerbare-Energien-Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen.

Felderer, Bernhard; Helmenstein, Christian; Lee, Gabriel S.; Schmidt-Dengler, Philipp (1999): Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich. Studie des IHS im Auftrag des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, Wien.

Fuchs, W., Lugger, K. (2008): Quellensammlung Wohnungspolitische Vorschriften 1778-1942 (Wien: Manz).

Hierzinger, Roland et al (2011): Energy Styles, Klimagerechtes Leben der Zukunft – Energy Styles als Ansatzpunkt für effiziente Policy Interventions; Forschungsprojekt im Rahmen des Programm Neue Energien 2020; Wien

Holzer, P. (6.9.2012): Entwicklung der Energiekennzahlen bei Neubauten und Sanierungen. Vortrag im Rahmen des Impulstages Wohnbauförderung, St. Pölten: Niederösterreich.

Hüttler, W. (2007): Thermische Standards im Baurecht der Länder, in: Amann, W. & Lugger, K. (Hgs.): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, Wien: IIBW.

Hüttler, W. (2008a): Anpassungen im Wohnrecht zur Umsetzung der Klimastrategie (Wien: E7, im Auftrag des Lebensministeriums).

Hüttler, W. (2008b): Reconstructing und Contracting im gemeinnützigen Wohnungswesen (Wien: E7, im Auftrag des Wirtschaftsministeriums).

IIBW & Arge-Eigenheim (2011): Wohnbauförderung in Österreich 2010. Wien, IIBW.

IIBW (2005): Steuerliches Förderungsmodell für die thermisch orientierte Gebäudesanierung (Wien: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, im Auftrag von BMWA, Lebensministerium, Industriellenvereinigung und Österr. Heizkesselverband).

IIBW (2012): Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik (Wien, IIBW, im Auftrag des Forschungsverbands der österreichischen Baustoffindustrie, des Instituts für den Wirtschaftsstandort Oberösterreich, des Österreichischen Verbands der Immobilientreuhänder und der WKO Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder).

IIBW (2013a): Wohnbauförderung in Österreich 2012. Studie im Auftrag der Arge-Eigenheim und des WKO FV Steine-Keramik. Wien, IIBW.

IIBW (2013b): Wohnhaussanierung in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag des BMWFJ).

IIBW (Hg.) (2013): Bestandsaufnahme der Österreichischen Baulandschaft. Stadtmorphologie. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (Wien: IIBW).

Janik (2011): Wohnungsaufwand 2010, in: Statistische Nachrichten 6/2011, 504-17.

Kletzan-Slaming, D. & Steininger, K. (2010): Gesamtwirtschaftliche Effekte der klimarelevanten Maßnahmen im Rahmen der Umweltförderung im Inland 2009. Studie im Auftrag der Kommunalkredit Public Consulting und des BMLFUW, Wien: Wifo.

klima:aktiv (2012): Bauen und Sanieren. Kriterienkatalog Wohngebäude Sanierung. Version 3.0.

Klimaschutzberichte (2008) (2009) (2010) (2011) (2012). (Wien, Umweltbundesamt 2008 – 2012).

Klimastrategie 2002: Strategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels 2008/2012 (Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft).

Klimastrategie 2007: Anpassung der Klimastrategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels 2008-2012, Vorlage zur Annahme im Ministerrat am 21. März 2007 (Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft).

Knittler (2009): Wohnbauförderung. In: GUGER (Hrsg): Umverteilung durch den Staat in Österreich, Wien, S 276ff.

Knittler, K. (2009): Wohnbauförderung. In: Guger, A. (Projektleitung): Umverteilung durch den Staat in Österreich (Wien: WIFO). S. 276-305.

Köppl, A., Kletzan-Slamannig, D., Artner, H., Karner, A. und Pfeffer, T. (2008): Energieeffiziente Gebäude – Potentiale und Effekte von emissionsreduzierenden Maßnahmen. Studie des WIFO in Zusammenarbeit mit KWI. Wien.

Kranzl, Lukas, Müller, Andreas, Hummel, M., et al., 2011. Energieszenarien bis 2030: Wärmebedarf der Kleinverbraucher. Ein Projekt im Rahmen der Erstellung von energiewirtschaftlichen Inputparametern und Szenarien zur Erfüllung der Berichtspflichten des Monitoring Mechanisms., Wien.

Kreutzer, Fischer & Partner (2013): Sanierungsscheck war nahezu wirkungslos. Pressemitteilung, 13.5.2013. [www.kfp.at](http://www.kfp.at).

Lebensministerium & BMWFJ (2010): Energiestrategie Österreich, Wien: Lebensministerium. Online: <http://www.energiestrategie.at/>.

Lebensministerium (2008): Treibhausgas-Emissionsreduktion durch die Wohnbauförderung. Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Wohnbauförderung und der Finanzierungsinstrumente des Bundes im Zeitraum 2005-2006, Wien: Lebensministerium.

Lebensministerium (2009): Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung 2007-2008. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBL. II Nr. 251/2009), Wien: Lebensministerium.

Lebensministerium (2011): Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung 2009. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBL. II Nr. 251/2009), Wien: Lebensministerium.

Lebensministerium (2012): Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung 2010. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBL. II Nr. 251/2009), Wien: Lebensministerium.

Leutgöb, Klemens (2012): Analyse des kostenoptimalen Anforderungsniveaus für Wohnungsneubauten. e7 Energie Markt Analyse GmbH, Wien 2012

Lugger, K., Amann, W. (Hg.) (2006): Der soziale Wohnbau in Europa. Österreich als Vorbild. Mit Beiträgen von Amann, W., Ball, M., Birgersson, B., Ghekere, L., Lux, M., Mundt, A., Turner, B. (Wien, IIBW).

- Lugger, K.; Holoubek, M. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag, Wien: Manz.
- Mitterndorfer, Manuel; Mair am Tinkhof, Oskar; Simader, Günter (2012): Berechnung von kostenoptimalen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (gemäß EPBD Art. 5). Österreichische Energieagentur – Austrian Energy Agency, Wien, Dezember 2012
- Morvonnais, P.d.I. (2000): Euroconstruct Vienna. The challenges facing housing policy in Europe (Paris, BIPE).
- Müller, A. & Biermayr, P., 2011. Die Zukunft des Wärmebedarfs für Heizung und Brauchwassererwärmung in österreichischen Gebäuden bis 2050. In 7. Internationale Energiewirtschaftstagung an der TU Wien. Wien.
- Mundt, A. & Amann, W. (2010): Indicators of an Integrated Rental Market in Austria, in: Housing Finance International, Winter 2010, S.35-44.
- NÖ Baudirektion (2009): NÖ Benutzerhandbuch oibrl6nögeev2008, St. Pölten: Land Niederösterreich.
- OIB (2011): OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“. Ausgabe: Oktober 2011, Wien: OIB.
- OIB (Hg.) (2011): Erläuternde Bemerkungen zu OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ und zum OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, Wien: OIB.
- OÖ WBF (=Oberösterreichische Wohnbauförderungsabteilung) (2012): Wohnbaubericht 2011 Oberösterreich. Leistungen – Finanzierung - Ziele, Linz: Land Oberösterreich.
- ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken, Wien: ÖROK.
- Rechnungshof (2008): Umsetzung der Klimastrategie Österreichs auf Ebene des Bundes (Wien, RH).
- Rechnungshof (2009): Klimarelevante Maßnahmen bei der Wohnbausanierung auf Ebene der Länder, Wien, Rechnungshof.
- Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode (2008. Wien, Parlament).
- Riccabona, Christof und Bednar, Thomas, Baukonstruktionslehre 4, Bauphysik, Manz, Wien 2010.
- RICS (Hg.) (2010): Royal Institution of Chartered Surveyors European Housing Review 2010, London: Rics.
- Robor, J. (2012): Miet- und steuerrechtliche Rahmenbedingungen für thermische Sanierungen im gründer-zeitlichen Bestand in Wien – im Vergleich zu Berlin (FH Wien, Diplomarbeit).
- Sölkner, P.J., Hofer, I., Zettl, B. (2013): Monitoring Sonnenhaus Eferding (Wien: BMVIT, Berichte aus Energie- und Umweltforschung 05/2013).
- Statistik Austria (2010): STATISTIK AUSTRIA, Wohnen 2010
- Stieß, Immanuel, Victoria van der Land, Barbara Birzle-Harder, und Jutta Deffner (2011): Eigenheimbesitzer zielgruppengerecht für eine energetische Sanierung motivieren. Zielgruppenbezogene Ansatzpunkte, Informationswege und Kommunikationsinstrumente. Frankfurt am Main: Institut für sozial-ökologische Forschung.
- Stieß, Immanuel/Victoria van der Land/Barbara Birzle-Harder/Jutta Deffner (2010): Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung – Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern. Frankfurt am Main
- Stingl, W.; Nidetzky, G. (1999, 20. Aktualisierungslieferung 2012): Handbuch Immobilien & Steuern (Wien, Manz).

Supper S., Dankl C. et al. (2011): „Bauen – Wohnen – Nachhaltigkeit“, Sustainable Austria Nr. 55, Publikationsreihe der Forschungsgemeinschaft SOL, mit Unterstützung des Lebensministeriums, Wien

Trebut Franziska (2010): Tagungsband zur Fachtagung Sanierungsoffensive – rechtliche Rahmenbedingungen für die thermische Sanierung, 2009.

Trebut, Franziska (2009): Ansätze für offensive Strategie. Überblick zum Status quo im Wohnrecht. In: wohnen plus, 3 / 2009.

TU Wien & Energy Economics Group (Hg.) (2012): Effekte einer Steigerung der thermischen Sanierungsrate öffentlicher Gebäude. Kurzstudie im Auftrag von GLOBAL 2000, Wien: GLOBAL 2000.

Umweltbundesamt (Hg.) (2008): Klimaschutzbericht 2008, Wien: Umweltbundesamt.

Umweltbundesamt (Hg.) (2009): Klimaschutzbericht 2009, Wien: Umweltbundesamt.

Umweltbundesamt (Hg.) (2010): Klimaschutzbericht 2010, Wien: Umweltbundesamt.

Umweltbundesamt (Hg.) (2011): Klimaschutzbericht 2011, Wien: Umweltbundesamt.

Umweltbundesamt (Hg.) (2012): Klimaschutzbericht 2012, Wien: Umweltbundesamt.

Wieser, R. (2011), Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14, Studie im Auftrag des Verbandes der Gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs. [www.gbv.at/Document/View/4273](http://www.gbv.at/Document/View/4273).

WIFO (24.10.2012): Presseinformation. Österreichs Wohnungsneubau verliert an Schwung – Ausblick für 2013 getrübt. Wien: Wifo.

Wirtschaftsministerium (Hrsg.) (2008): Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen (Wien, IIBW/BMWFJ).

## **Wohnrechtlicher Rahmen Deutschland**

dBR, Deutscher Bundesrat (2012): Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG). Drucksache 313/12. 25.5.2012. Berlin.

dBReg, Deutsche Bundesregierung (2009): Wachstum. Bildung. Zusammenhalt. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP. 17. Legislaturperiode. 26.10.2009. Berlin.

Eisenschmid, Norbert (2012): Vergleichsmiete, Sanierungspflicht und Umlegung von Sanierungskosten auf die Miete. Vortrag von Norbert Eisenschmid, Rechtsanwalt und Chefjustiziar Deutscher Mieterbund, Berlin, gehalten im Rahmen der Fachtagung Wohnrecht thermische Sanierung am 6.6.2012 in Wien

IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH (2008, Hrsg.): Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbst genutzte Immobilie und den vermieteten Bestand. Studie im Auftrag der BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft. Darmstadt.

Stürzer, Rudolf/Koch, Michael (2012): Mietrecht für Vermieter von A-Z. 3. Auflage. Freiburg: Haufe Lexware Verlag.

Wilke, Carsten (2010): Mietrecht für Vermieter. Norderstedt: Books on Demand GmbH.

[www.gesetzgebung.beck.de](http://www.gesetzgebung.beck.de) 2013: Verlag C. H. Beck oHG, <http://gesetzgebung.beck.de/node/1014978> [18.6.2013]

## **Wohnrechtlicher Rahmen Schweiz**

- D'Amato, Giuseppe (2010a): Missbräuchlichkeit bei nicht ausgereiftem Projekt?. In: Der Zürcher Hauseigentümer – Monatsschrift Hauseigentümerverband Zürich. Ausgabe 6/2010, S. 411-413
- D'Amato, Giuseppe (2010b): Kündigung wegen umfassender Sanierung. In: Der Zürcher Hauseigentümer – Monatsschrift Hauseigentümerverband Zürich. Ausgabe 12/2010, S. 834-836
- econcept AG (2005, Hrsg.): Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotenziale im Wohnbau- bestand. Studie im Auftrag des Bundesamts für Energie BFE sowie des Bundesamts für Wohnungswesen BWO. Zürich.
- König, Felix (2012): Rechtliche Leitplanken für energetische Sanierungen von Mietliegenschaften in der Schweiz. Vortrag von Felix König, Rechtsanwalt und stellvertretender Leiter Bereich Recht, Bundesamt für Wohnwesen, gehalten im Rahmen der Fachtagung Wohnrecht thermische Sanierung am 6.6.2012 in Wien
- Martel, Andrea (2012): Das Mietrecht als Sanierungsbremse. In: Neue Zürcher Zeitung, Sonderbeilage Energie und Immobilien. 4.7.2012, S. 5
- Rohrer, Beat (2011): Mietzinsgestaltung nach energetischen Verbesserungen. In: MRA – Miet- Recht Aktuell. Ausgabe 2/2011, S. 41-47
- Sohm, Martin (2011): Die Kündigung wegen Sanierung. In: MRA – MietRecht Aktuell. Ausgabe 2/2011, S. 59-71
- Tanno, Cornel (2009): Kündigung wegen umfassender Überholung. In: Der Zürcher Hauseigentümer – Monatsschrift Hauseigentümerverband Zürich. Ausgabe 6/2009, S. 427-428
- Tanno, Cornel (2011a): Wertvermehrende Investitionen und umfassende Überholung. In: Der Zürcher Hauseigentümer – Monatsschrift Hauseigentümerverband Zürich. Ausgabe 8/2011, S. 546-547
- Tanno, Cornel (2011b): Missbräuchliche Kündigung wegen Sanierung. In: Der Zürcher Hauseigentümer – Monatsschrift Hauseigentümerverband Zürich. Ausgabe 8/2011, S. 548-549

## Förderungsinstrumente Deutschland

[www.bmvbs.de 2012: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung,  
http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/co2-gebaeudesanierung-fakten.html?nn=35748](http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/co2-gebaeudesanierung-fakten.html?nn=35748)

[7.11.2012]

[www.kfw.de 2012a: kfw-Bankengruppe, http://www.kfw.de/kfw/de/KfW-Konzern/Unternehmen/Erfolg\\_in\\_Zahlen/Foerderreport/index.jsp \[7.11.2012\]](http://www.kfw.de/kfw-Bankengruppe/Erfolg_in_Zahlen/Foerderreport/index.jsp)

[www.kfw.de 2012b: kfw-Bankengruppe, http://www.kfw.de/kfw/de/KfW-Konzern/Unternehmen/Identitaet/Unsere\\_Geschichte/index.jsp \[7.11.2012\]](http://www.kfw.de/kfw-Bankengruppe/Identitaet/Unsere_Geschichte/index.jsp)

[www.kfw.de 2012c: kfw-Bankengruppe, Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ KfW-Effizienzhaus sowie Einzelmaßnahmen, http://www.kfw.de/kfw/de/I/II/Download\\_Center/Foerderprogramme/versteckter\\_Ordner\\_fuer\\_PDF/6000002214\\_M\\_151\\_152.pdf \[7.11.2012\]](http://www.kfw.de/kfw-Bankengruppe/Foerderprogramme/versteckter_Ordner fuer_PDF/6000002214_M_151_152.pdf)

[www.kfw.de 2012d: kfw-Bankengruppe, Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ Investitionszuschuss, http://www.kfw.de/kfw/de/I/II/Download\\_Center/Foerderprogramme/versteckter\\_Ordner\\_fuer\\_PDF/6000002245\\_M\\_430.pdf \[7.11.2012\]](http://www.kfw.de/kfw-Bankengruppe/Foerderprogramme/versteckter_Ordner_fuer_PDF/6000002245_M_430.pdf)

[www.kfw.de 2012e: kfw-Bankengruppe, Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ Baubegleitung, http://www.kfw.de/kfw-de/I/II/Download\\_Center/Foerderprogramme/versteckter\\_Ordner\\_fuer\\_PDF/6000002142\\_M\\_431.pdf \[7.11.2012\]](http://www.kfw.de/kfw-de/I/II/Download_Center/Foerderprogramme/versteckter_Ordner_fuer_PDF/6000002142_M_431.pdf)

## Förderungsinstrumente Schweiz

- www.awel.zh.ch 2012: Staatskanzlei des Kantons Zürich, [http://www.awel.zh.ch/internet/baudirektion/awel/de/energie\\_radioaktive\\_abfaelle/subventionen\\_beratung.html](http://www.awel.zh.ch/internet/baudirektion/awel/de/energie_radioaktive_abfaelle/subventionen_beratung.html) [10.12.2012]
- www.bfe.admin.ch 2012: Bundesamt für Energie BFE, <http://www.bfe.admin.ch/energie/00580/00582/index.html?lang=de> [1.8.2012]
- www.dasgebäudeprogramm.ch 2012: Das Gebäudeprogramm, [http://www.dasgebaeudeprogramm.ch/index.php/de/component/docman/doc\\_download/172-foliensatz-das-gebaeudeprogramm](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch/index.php/de/component/docman/doc_download/172-foliensatz-das-gebaeudeprogramm) [1.8.2012]
- www.energiefachleute-schaffhausen.ch 2012: Verein Energiefachleute Schaffhausen, [http://www.energiefachleute-schaffhausen.ch/downloads/Foerderprogramm\\_SH\\_2012\\_V\\_1-2.pdf](http://www.energiefachleute-schaffhausen.ch/downloads/Foerderprogramm_SH_2012_V_1-2.pdf) [10.12.2012]
- www.klimarappen.ch 2012a: Stiftung Klimarappen, <http://klimarappen.ch/de/stiftung/portrait.html> [13.12.2012]
- www.klimarappen.ch 2012b: Stiftung Klimarappen, <http://klimarappen.ch/de/programme/ gebaeudeprogramm.html> [13.12.2012]
- www.minergie.ch 2012a: Geschäftsstelle Minergie, [http://www.minergie.ch/standard\\_minerie.html](http://www.minergie.ch/standard_minerie.html) [17.12.2012]
- www.minergie.ch 2012b: Geschäftsstelle Minergie, [http://www.minergie.ch/standard\\_minerie\\_p.html](http://www.minergie.ch/standard_minerie_p.html) [17.12.2012]
- www.minergie.ch 2012c: Geschäftsstelle Minergie, <http://www.minergie.ch/minerie-aa-eco.html> [17.12.2012]

### **Energieberatung Schweiz:**

Bundesamt für Energie BFE (Hrsg.) (2011): Stand der Energiepolitik in den Kantonen. Fribourg 2011

Bundesamt für Energie BFE (Hrsg.) (2012): Finanzielle Förderung. 18. Juni 2012

EnergieSchweiz (Hrsg.) (2012): Energieberatung in der Schweiz Werkstattbericht. Januar 2012

Förderprogramm Energie 2012. Kanton Luzern. ENERGIECOACHING: Leistungen und Ablauf. Luzern 12.April2012.

Kanton Solothurn (Hrsg.) (2010): Öffentliche Energieberatung im Kanton Solothurn. Juli 2010

Konferenz Kantonaler Energiedirektoren (Hrsg.): Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn). Ausgabe 2008

Sigrist, Donald; Kessler, Stefan (2011): Globalbeiträge an die Kantone nach Art. 15 EnG. Wirkungsanalyse kantonaler Förderprogramme. Ergebnisse der Erhebung 2010. Juli 2011

Stadt Zürich. Energieeffizient Bauen und Sanieren. Vorgehensberatung. Merkblatt Version März 2010

### **Energieberatung Deutschland:**

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) (Hrsg)(2012): Energiesparberatung vor Ort. Ein Förderprogramm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie. Berlin Juni 2012.

## 10. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Methoden und Projektaufbau.....	6
Abbildung 2: Labeling der vier Energiekennzahlen im Energieausweis .....	21
Abbildung 3: Förderungszusicherungen Neubau .....	28
Abbildung 4: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau (HWB) .....	30
Abbildung 5: Ausgaben der Wohnbauförderung Österreich, Mio. €.....	39
Abbildung 6: Entwicklung der Beratungsfälle ausgewählter Beratungsprodukte 2008-2011 ...	50
Abbildung 7: Anzahl der Anmeldungen zu Vor-Ort Energieberatungen bei Energie Tirol in den Jahren 2006 und 2009.....	61
Abbildung 8:.....	65
Abbildung 9: Wohnungsbestand pro 1.000 Einwohnern und Wohnungsfertigstellung .....	67
Abbildung 10: Kontinuität der Wohnungsproduktion in Österreich .....	68
Abbildung 11: Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnzwecke 2011.....	69
Abbildung 12: Überbelastung durch Wohnkosten, Anteile an jeweiliger Gruppe in Prozent .....	72
Abbildung 13: Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme .....	76
Abbildung 14: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100).....	77
Abbildung 15: Spezifischer HWB im geförderten Neubau, Bundesländer im Zeitverlauf .....	79
Abbildung 16: Durchschnittliche Energiekennzahl geförderter Wohnbau Oberösterreich.....	80
Abbildung 17: Verteilung zwischen Neubau- und SanierungsberatungskundInnen; n=348 .....	100
Abbildung 18: Verteilung der ausgewerteten Fragebögen Sanierung und Neubau und nach Bundesländern .....	100
Abbildung 19: Altersverteilung von BeratungskundInnen in Neubau und Sanierung; n= 328; n Neubau = 111, n Sanierung = 217.....	101
Abbildung 20: Verteilung der Neubauberatungen und SanierungsberatungskundInnen nach Geschlecht (n=322; 106 Neubau, 216 Sanierung) .....	102
Abbildung 21: Verteilung der KundInnen nach Alter und Geschlecht, n=320.....	102
Abbildung 22: Haushaltsformen unterschieden nach Neubau- und SanierungsberatungskundInnen (n= 334).....	103
Abbildung 23: Bildungsabschluss der KundInnen (n= 334) im Vergleich zum Bildungsstand Österreich Gesamt .....	104
Abbildung 24: Erwerbstätigkeit der BeratungskundInnen (n=329).....	104
Abbildung 25: Durchschnittliches Familieneinkommen der BeratungskundInnen (n=296).....	105
Abbildung 26: Wichtigkeit von Themen im Alltag, NeubaukundInnen .....	106
Abbildung 27: Wichtigkeit von Themen im Alltag, SanierungskundInnen .....	107
Abbildung 28: Umsetzungsstand des geplanten Projektes nach Neubau- und Sanierungsberatung .....	107
Abbildung 29: Nutzung des Gebäudes, n= 307 .....	108
Abbildung 30: Gebäudekategorie und Lage des Objektes; Mehrfachnennungen möglich .....	108
Abbildung 31: Besitzdauer des Gebäudes; nur SanierungskundInnen; keine Mehrfachnennungen n=184 .....	109
Abbildung 32: Alter des Gebäudes, n=186; keine Mehrfachnennungen .....	109

Abbildung 33: Geplante Investitionssummen, keine Mehrfachnennungen; n=176.....	110
Abbildung 34: Zusammenhang zwischen Gebäudealter und geplanten Investitionen .....	110
Abbildung 35: Besitzdauer und geplante Investitionen, Angaben in Prozent .....	111
Abbildung 36: Informationsquellen zu Beratungsangeboten; Angaben in %, Mehrfachnung möglich.....	112
Abbildung 37: Informationsquellen für BeratungskundInnen neben der Energieberatung (Neubau und Sanierung).....	113
Abbildung 38: Zufriedenheit mit der Beratung nach Neubau und Sanierung; n= 297.....	113
Abbildung 39: Empfehlungen zu Bauteilen und haustechnischen Anlagen im Rahmen der Energieberatung nach Neubau und Sanierung .....	114
Abbildung 40: Umsetzung der Empfehlungen im Neubaubereich.....	115
Abbildung 41: Umsetzung der Empfehlungen im Sanierungsbereich .....	115
Abbildung 42: Motive der NeubaukundInnen, Mehrfachnennungen, Angaben in % .....	116
Abbildung 43: Motive der SanierungskundInnen, Mehrfachnennungen, Angaben in %.....	117
Abbildung 44: Veränderung der Motive durch die Beratung im Neubau .....	118
Abbildung 45: Veränderung der Motive durch die Beratung in der Sanierung .....	118
Abbildung 46: Welche Förderungen werden oder wurden in Anspruch genommen; n= 610, Mehrfachnennungen möglich .....	119
Abbildung 47: Beanspruchte Förderungen der SanierungskundInnen.....	119
Abbildung 48: Bereitschaft der NeubaukundInnen für Einschränkungen und Vorgaben bei einer attraktiven Förderung, Mehrfachnennungen .....	120
Abbildung 49: Bereitschaft der SanierungskundInnen für Einschränkungen und Vorgaben bei einer attraktiven Förderung, Mehrfachnennungen .....	121
Abbildung 50: Entwicklung Fördereinreichung für „umfassende energetische Sanierung“ 2010 - 2012 in der Steiermark .....	136
Abbildung 51: Entwicklung Fördereinreichung für „kleine Sanierung“ 2010 - 2012.....	136
Abbildung 52: Energieservicestellen in den Bezirken Tirols .....	140
Abbildung 53: Einbindung der Terminvereinbarung online auf der Homepage von Energie Tirol	141
Abbildung 54: Ausgewählte Motive für das Projekt nach Altersgruppen der KundInnen .....	149
Abbildung 55: Ausgewählte Motive für das Projekt nach Geschlecht .....	150
Abbildung 56: Ausgewählte Motive für das Projekt nach Bildung .....	151
Abbildung 57: Motive für das Projekt nach Einkommen.....	152
Abbildung 58: Bereitschaft für die Umsetzung von Maßnahmen bei einer attraktiven Förderung nach Alter .....	153
Abbildung 59: Bereitschaft für Maßnahmen bei einer attraktiven Förderung nach Geschlecht; ...	154
Abbildung 60: Umsetzungsbereitschaft und Bildung .....	155
Abbildung 61: Umsetzungsbereitschaft und Einkommen.....	155
Abbildung 62: Von den SanierungskundInnen aufgesuchte Beratungsstellen nach Alter der Personen.....	156
Abbildung 63: Alter der BeratungskundInnen und geplante Investitionssumme im Zuge der Sanierungsarbeiten; n=187 .....	157
Abbildung 64: Einkommen der Personen und Investitionsbereitschaft .....	158
Abbildung 65: Besitzdauer und geplante Investitionen, Angaben in Prozent .....	159

Abbildung 66: Alter der Personen und Besitzdauer der Gebäude.....	159
Abbildung 67: Bildung und Einkommen.....	160
Abbildung 68: Bewertung von Anreizsystemen zur Erhöhung der thermisch-energetischen Sanierung.....	175
Abbildung 69: Modelle der Wohnbauförderung Neubau, die weiter verfolgt werden sollten.....	176
Abbildung 70: Qualitätssicherung bei geförderten Baumaßnahmen.....	176
Abbildung 71: Themen, denen sich die WBF nach 2020 widmen soll.....	177
Abbildung 72: Einschätzung von Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Energieberatung...	178
Abbildung 73: Einschätzung der Maßnahmen, die für die Schärfung des Berufsbildes der Energieberatung geeignet erscheinen. ....	179
Abbildung 74: Maßnahmen zur Weiterentwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen.....	180
Abbildung 75: Verteilung zwischen Frauen und Männern und Alter der Personen, n= 308 .....	181
Abbildung 76: Zugehörigkeit der Personen nach Bundesland .....	181
Abbildung 77: Abgeschlossene Schulbildung und Art der Erwerbstätigkeit .....	182
Abbildung 78: Position / Stellung im Unternehmen / in der Organisation und Zuordnung der Organisation / des Unternehmens .....	182
Abbildung 79: Schwerpunkt Ihrer Expertise nach Themenfeldern .....	183
Abbildung 80:Thermisch-energetische Anforderungen aus 15a, Bauordnung und nationalem Plan .....	185
Abbildung 81: ExpertInnenbefragung zu Qualitätssicherung.....	193
Abbildung 82: Vorgehensberatung und Energiecoaching der Stadt Zürich.....	224
Abbildung 83: Ausbezahlte Förderbeiträge für indirekte Maßnahmen, Vergleich zwischen 2009 und 2010. Die Einwohnerzahl ist von 2009 auf 2010 um rund 1.1% angestiegen.....	226
Abbildung 84: Details zu den im Berichtsjahr 2010 geförderten, indirekten Maßnahmen .....	226

## 11. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kompetenzverteilung Wohnungswesen .....	11
Tabelle 2: Energetische Anforderungen an Wohngebäude gemäß OIB-RL 2011 .....	19
Tabelle 3: „Dualer Weg“ im Nationalen Plan für Wohngebäudeneubau bis 2020.....	22
Tabelle 4: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2012 .....	28
Tabelle 5: Förderung des Passivhauses in den Bundesländern .....	33
Tabelle 6: Sanierungsrate in unterschiedlicher Berechnung 2009 bis 2011.....	36
Tabelle 7: Förderungsinstrumente für Sanierungen.....	37
Tabelle 8: Sanierungsscheck des Bundes 2009-2013.....	42
Tabelle 9: Kombinierbarkeit der Sanierungsförderungen mit dem Bundes-Sanierungsscheck ...	43
Tabelle 10: Energieberatungen Burgenland .....	51
Tabelle 11: Energieberatungen Niederösterreich .....	51
Tabelle 12: Energieberatungen Kärnten .....	52
Tabelle 13: Energieberatungen Oberösterreich .....	52
Tabelle 14: Energieberatungen Salzburg .....	52
Tabelle 15: Energieberatungen Steiermark .....	52
Tabelle 16: Energieberatungen Tirol .....	52

Tabelle 17: Energieberatungen Vorarlberg .....	53
Tabelle 18: Energieberatungen Wien .....	53
Tabelle 19: Experteninterviews Wohnbauförderung, Baurecht, Energie .....	63
Tabelle 20: CO <sub>2</sub> -Reduktion durch die Wohnbauförderung (in t CO <sub>2eq</sub> /a) .....	78
Tabelle 21: Synopse Zuschläge und Förderungen für verdichtete/geschlossene Bauweise ....	82
Tabelle 22: Überblick zu ExpertInneninterviews und Selfassessments in den Bundesländern ....	123
Tabelle 23: Überblick der Energieberatungsmodelle in ausgewählten Bundesländern.....	134
Tabelle 24: Anzahl der durchgeföhrten Beratungen in der Steiermark, Auswertung EBS Manager .....	135
Tabelle 25: Anzahl der durchgeföhrten Beratungen nach den jeweiligen Beratungsangeboten seit 2008; Niederösterreich: .....	137
Tabelle 26: Anzahl der durchgeföhrten Beratungen in Tirol nach den jeweiligen Beratungsangeboten seit 2008 (Auswertung aus dem EBS Manager):.....	139
Tabelle 27: Folgende fünf Typen wurden im Projekt ENEF identifiziert .....	143
Tabelle 28: Überblick zu den „Energy Styles“.....	144
Tabelle 29: Zusammenfassende Darstellung der Typologie aus den beiden Studien ENEF-Haus und Energy Styles .....	146
Tabelle 30: Wichtigkeit von Themenbereichen im Alltag; SanierungskundInnen, .....	161
Tabelle 31: Fördernde Faktoren in der Beratung.....	162
Tabelle 32: Hemmende Faktoren in der Beratung.....	163
Tabelle 33: Überblick zum BauherrInnentyp 1.....	165
Tabelle 34: Überblick zum BauherrInnentyp 2.....	166
Tabelle 35: Überblick zum BauherrInnentyp 3.....	167
Tabelle 36: Überblick zum BauherrInnentyp 4.....	168
Tabelle 37: Überblick zu den Typologisierungen der BauherrInnen und den zielgruppenspezifischen Empfehlungen.....	188
Tabelle 38: Wirksamkeit von Maßnahmen zur Förderung energieeffizienter Sanierungen.....	200

## IMPRESSIONUM

### Verfasser

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik  
Franziska Trebut  
1020 Wien, Hollandstraße 10/46  
Tel: +43.1.315 63 93 – 28  
Fax: +43.1.315 63 93 – 22  
E-Mail: franziska.trebut@oegut.at  
Web: www.oegut.at

### Projektpartner und AutorInnen

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik  
– Franziska Trebut  
– Inge Schrattenecker

IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH  
– Wolfgang Amann  
– Alexis Mundt  
– Julian Robor

Niederösterreichische Energie- und Umweltagentur  
– Andrea Kraft  
– Energie Tirol  
– Christian Melichar  
– Robert Traumüller

Landesenergieverband Steiermark  
– Heidrun Stückler

### Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber

Klima- und Energiefonds  
Gumpendorfer Straße 5/22  
1060 Wien  
E-Mail: office@klimafonds.gv.at  
Web: www.klimafonds.gv.at

### Disclaimer

Die Autoren tragen die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Berichts. Er spiegelt nicht notwendigerweise die Meinung des Klima- und Energiefonds wider.

Der Klima- und Energiefonds ist nicht für die Weiternutzung der hier enthaltenen Informationen verantwortlich.

### Gestaltung des Deckblattes

ZS communication + art GmbH