

Wien, 21.01.2021

Totalausstieg aus fossilen Energieträgern im Gebäudebereich bis 2040

Positionspapier zu den damit verbundenen Herausforderungen

(vgl. ÖVI Pressekonferenz vom 13.1.2021)

Für die massive Senkung der CO₂-Emissionen haben EU, Bund und Länder klare Ziele gesetzt. Zuletzt hat das Wiener Koalitionsübereinkommen zwischen SPÖ und NEOS für die Bereitstellung von Wärme und Kälte im Gebäudebereich den Totalausstieg aus fossilen Energieträgern bis zum Jahr 2040 angekündigt. Für die Zwischenetappe bis 2030 geht es auf EU-Ebene in Richtung einer Reduktion um „zumindest 55%“.

Auch wenn die Zeiträume zunächst relativ lang klingen – um den dafür erforderlichen Umstieg in der Breite zu schaffen, müssen jetzt dringend Weichen gestellt werden. Nun sind also geeignete Maßnahmen für das „Phase out“ zu definieren und vor allem die Rahmenbedingungen für deren Umsetzung zu schaffen. Denn es sind Mammutaufgaben, über 600.000 österreichische Ölheizungen abzukoppeln und für mehr als 400.000 Wiener Haushalte Ersatz für die Gasversorgung zu installieren (detaillierte Daten siehe Grafik).

Wie viele Haushalte
heizen in Österreich mit
Öl- und Gasheizungen?

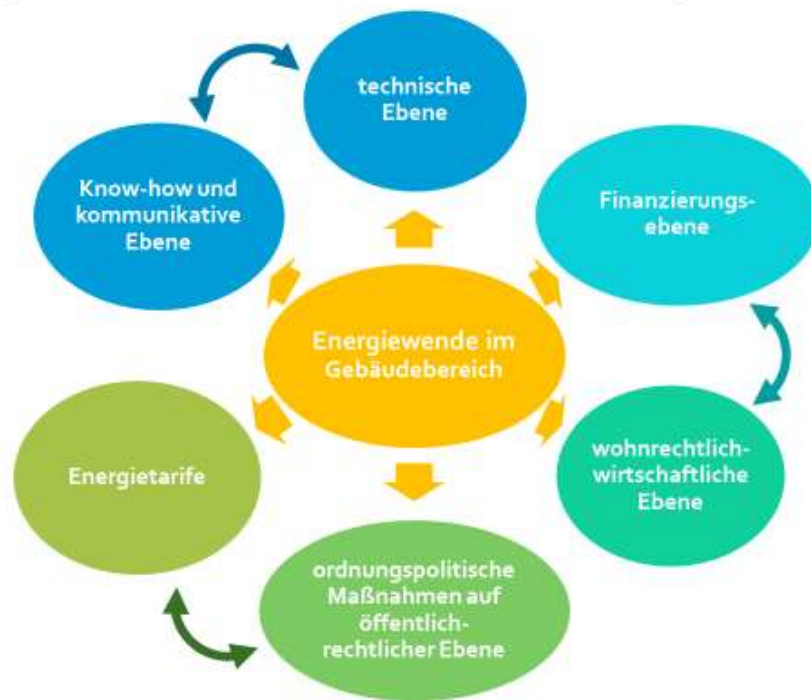


Bundesland	Ölheizungen	(in %)	Gasheizungen	(in %)
Wien	13 107	1%	411 733	46%
Burgenland	19 621	16%	32 708	26%
Kärnten	62 511	25%	7 492	3%
Niederösterreich	99 451	14%	237 248	33%
Oberösterreich	115 246	18%	104 340	17%
Salzburg	52 075	22%	21 431	9%
Stmk	101 659	19%	47 359	9%
Tirol	111 620	35%	30 531	9%
Vorarlberg	50 819	31%	20 609	12%
Gesamt	626 109	16%	913 451	23%

Quelle: Statistik Austria, Energiestatistik 2017-2018, eigene Darstellung

Zieldeklarationen lösen per se noch gar nichts – nun ist die öffentliche Hand gefordert, Maßnahmenbündel zu schnüren, die die energetische Optimierung des Gebäudebereichs von Leuchtturmprojekten hin in die breite Umsetzung führt. Um geeignete Lösungen zu entwickeln, muss man sich die verschiedenen Ebenen vor Augen führen, auf denen der Umstieg zu bewältigen ist:

Energiewende im Gebäudebereich – auf welchen Ebenen müssen Lösungen entwickelt werden ?



Die Komplexität der Aufgabenstellung erfordert interdisziplinäres Zusammenwirken sowie eine zwischen Bund und Ländern gemeinsam entwickelte Strategie plus Ausarbeitung geeigneter Maßnahmen für den Umstieg.

1. Technische Ebene

Dazu eine gute Nachricht vorweg: Engagierte Pilotprojekte und ausgetüftelte Modellrechnungen zeigen, dass es für jeden Standort und für jeden Gebäudetyp eine gangbare technische Lösung gibt. Neben der Umstellung auf Fernwärme liegt die Zukunft vor allem in Luftwärmepumpen sowie in Wärmepumpen, die den Boden als Energiespeicher nutzen und damit auch CO₂-neutrale Raumkühlung im Sommer ermöglichen.

Der ÖVI geht dieses Thema aktiv an:

- Der ÖVI arbeitet seit 2019 in einem Konsortium (gemeinsam mit UIV, e7, 17&4, SORA, Umweltberatung etc.) über Initiative der Stadt Wien im EU-geförderten Projekt „RenoBooster“ an Strategien für eine Forcierung der Sanierungsquote des Wiener Gebäudebestands.

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/foerdern/projekt-renobooster/beteiligte.html>

- Am 07.10.2020 fand dazu ein ÖVI-Businessfrühstück im online-Format statt, in dem Experten dieses Thema für den Bereich der Bestandsgebäude sehr anschaulich aufbereitet haben – von den technischen Komponenten bis zu den erforderlichen Investitionen.

<https://www.hauskunft-wien.at/filme/nichtfossile-alternativen-zur-gasheizung-in-bestandsbauten>

- Auch am ÖVI-Stadtentwicklungstag am 25.11.2020 wurden richtungsweisende Energiekonzepte für den Neubau sowie auch ein Pionierprojekt im gründerzeitlichen Bestand vorgestellt.

<https://www.youtube.com/watch?v=dcCO-8pTOpE&feature=youtu.be>

<https://www.youtube.com/watch?v=KYOaco2N1WE&feature=youtu.be>

https://www.youtube.com/watch?v=WNJ_q6lkPMA&feature=youtu.be

<https://www.youtube.com/watch?v=uyxk-q6kVMw&feature=youtu.be>

Der ÖVI agiert jeweils als Plattform, um dieses (derzeit leider erst in einem kleinen Kreis verankerte) Know-how an die Mitgliedsbetriebe und auch breiter in die Branche zu vermitteln.

2. Finanzierungsebene

Auch wenn der Ausstieg aus der fossilen Wärmeversorgung im Gebäudebereich gewaltige Investitionen erfordern wird, ist nicht zu befürchten, dass die Umsetzung an der Verfügbarkeit von Finanzmitteln scheitern (institutionelle Anleger orientieren sich immer stärker an Nachhaltigkeitskriterien und auch die gebündelte Finanzkraft privater Kleinanleger mit diesem Fokus ist nicht zu unterschätzen).

Weil aber die erforderlichen Mittel eben nicht immer bei den betreffenden Hauseigentümern liquid verfügbar sind (z.B. Wohnungseigentümergeinschaften), sind angemessene und berechenbare Rahmenbedingungen für die Finanzierung zu schaffen. Wer in die Reduktion des CO₂-Ausstoßes investiert, muss verlässlich wissen, in welchem Zeitraum die Refinanzierung möglich sein wird (die Höhe der Rendite erscheint hier weniger wichtig als die Kalkulierbarkeit selbst).

Ein typisch österreichisches Missverständnis liegt in der Annahme, dass Lenkungseffekte nur über Fördergelder erzielt werden können. In einigen Bereichen können steuerliche Anreize – konkret verkürzte Abschreibungen – sehr viel mehr bewirken! Im Bereich der einkommensteuerlichen Vermietung (Vermietung und Verpachtung) sind erfolgsversprechende Konzepte konkret etwa verkürzte bzw. flexible Abschreibungszeiten und zeitlich gestaffelte Investitionsprämien.

Weitere Empfehlungen dazu finden sich in einer Studie des IIBW von Amann/Fuhrmann/Stingl:

<http://iibw.at/documents/2020%20IIBW%20Fuhrmann%20Stingl%20Steuerliche%20Sanierungsfoerderung.pdf>

Die Konjunkturbelebung der arbeitsplatzintensiven Gebäudesanierung kann volkswirtschaftlich eine Win-Win-Situation bieten, sodass die Steuereffekte letztlich aufkommensneutral ausfallen sollten.

In den Bereichen, wo Fördermittel nach wie vor eine wichtige Rolle spielen – insbesondere für größere Wohnungseigentumsanlagen – ist eine Vereinfachung der Angebote und vor allem eine bessere Berechenbarkeit dringend geboten. Aktuell sind sowohl Hausverwaltungen als auch Eigentümergeinschaften sehr gefordert, die Parallelangebote von Bund und Ländern in ihrer Komplexität zu durchleuchten. Ein großes Hemmnis stellt das System der jährlich neu zu dotierenden Fördertöpfe des Bundes dar, weil diese dann immer wieder versiegen ohne dass dieser Zeitpunkt und

Neudotierung einschätzbar sind. Die Entscheidungsfindung in einer Eigentümergemeinschaft erfolgt in Etappen und über längere Zeiträume, sodass aufwändig vorbereitete Sanierungsprojekte scheitern, wenn der Fördertopf zum maßgeblichen Zeitpunkt gerade ausgeschöpft ist.

Gefragt wäre die Einrichtung von One-Stop-Shops, in denen nach Möglichkeit alle Bundes- und Landesförderungen für den Gebäudesanierungsbereich zentral eingereicht und abgewickelt werden können.

3. Rechtlich-wirtschaftliche Ebene

In diesem Bereich ist der Reformbedarf zweifellos am höchsten und man muss die verschiedenen Segmente differenziert betrachten und lösen:

- Wenn die angekündigte Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes die Beschlusserfordernisse tatsächlich neu festsetzt (jenen Eigentümern, die sich nicht an Abstimmungen beteiligen, soll zukünftig weniger Gewicht zukommen), mag sicher einiges in Gang kommen, damit allein wird es aber noch nicht getan sein.
- Gerade in den energetisch verbesserungsbedürftigen Gründerzeitgebäuden konterkarieren die geltenden Mietzinsbeschränkungen Investitionen in die Gebäudequalität bzw. eine Umstellung des Energiesystems, da die geltende Lage im Mietrecht keine adäquate Möglichkeit vorsieht, diese Investitionen in die Miete einzupreisen. Der ÖVI appelliert, dieses Thema zwischen Bund, Ländern und Praktikern unideologisch und lösungsorientiert zu diskutieren. Vorschläge dazu wurden auf Expertenebene immer wieder eingebracht – letztlich war das Thema der politischen Ebene aber offensichtlich „zu heiß“.
- Eine besondere Herausforderung im Bestand liegt in der Umstellung der vielen derzeit noch dezentral beheizten Wohnungen in ein zentrales Wärmeversorgungssystem. Anachronistisch ist die geltende Rechtslage, wonach Mieter und auch einzelne Wohnungseigentümer eine Umstellung des Heizsystems verweigern können. Dutzende Wiener Zinshäuser sind bereits auf ein nachhaltiges, zentrales Energiesystem umgestellt (Fernwärme, Pellets etc.) - aber einzelne Mieter wollten sich dennoch nicht von ihrer Gastherme verabschieden (oft geht es nur darum, den lästigen Staub von Stemmarbeiten zu vermeiden). In Zeiten einer strukturierten Energie-raumplanung der Kommunen dürfen die Eigentümer nicht weiter dazu gezwungen werden, in ihrem Haus parallel mehrere Energie-Infrastrukturen zu erneuern und zu warten!
MRG und WEG kennen Duldungspflichten bereits für gewisse Maßnahmen – geboten wäre daher eine gesetzliche Klarstellung, dass auch eine Umstellung auf nachhaltige Energiesysteme von den Mietern bzw. Wohnungseigentümern zu akzeptieren ist.

4. Ordnungspolitische Maßnahmen im öffentlichen Recht

Die Länder haben in den letzten Jahren die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden bereits schrittweise über die Bauordnungen und Förderbestimmungen angehoben – sowohl für den Neubau als auch für den Bestand. Diesen Weg weiter zu gehen, ist legitim, solange die in den beiden vorherigen Punkten aufgezeigten Rahmenbedingungen entsprechend Schritt halten. Denn über Zwang allein lässt sich ein derart komplexes Projekt wie eine durchgreifende energetische Neukonzeption eines Bestandgebäudes nicht umsetzen. Es ist also nicht damit getan, eine energetische Optimierung von Bestandsgebäuden gesetzlich vorzuschreiben. Aus verfassungsrechtlicher Sicht muss sich der Gesetzgeber sehr gut überlegen, welche Eingriffe hier angemessen sind. Weiters ist aus faktischen

Gründen durchzudenken, wie der geforderte Effekt alternativ durchgesetzt werden könnte, falls die Betroffenen mit der Umsetzung überfordert sind. Man muss sich nur bildhaft vorstellen, was es bedeutet, ein Gründerzeithaus oder ein oder ein Wohnungseigentumsobjekt ohne Mitwirkung der Bewohner (bzw. gegen deren Widerstand) zentral mit Wärme zu versorgen und die Wohnungen von den einzelnen Thermen „zu befreien“.

5. Energietarife

Auch die Energiekosten müssen in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden, wobei (mittlerweile) allen Beteiligten bewusst sein dürfte, dass die Energieeinsparung allein nur in den seltensten Fällen den Umstieg amortisieren kann. Offenkundig ist auch das Spannungsfeld zwischen sachgerechten Energiepreisen (die Umwelteffekte berücksichtigen) und dem - angesichts der jüngsten wirtschaftlichen Verwerfungen durch Covid19 - weiterhin wichtigen Aspekt der Leistbarkeit für die Bewohner. Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass es Aufgabe der öffentlichen Hand ist, für Energietarife zu sorgen, die die notwendige energetische Optimierung im Gebäudebereich nicht konterkarieren. Auch weil die Parallelführung von Infrastrukturen wie einerseits Fernwärme und andererseits Gas sehr hohe Infrastrukturkosten bedeutet, ist Fernwärme z.B. in Wien derzeit im Regelfall die teuerste Form der Energieversorgung (vorrangig im laufenden Betrieb, aber je nach Standort sind auch die Anschlusskosten oft beträchtlich).

Die Kommunen als Betreiber von Fernwärmenetzen sollten hier also abwägen, was angesichts der Klimakrise vorrangig ist:

- die betriebswirtschaftliche Betrachtung aus Sicht des Energieanbieters oder
- der Lenkungseffekt für einen Umstieg auf nachhaltige Energieträger.

Da für die Energiewende jedenfalls öffentliche Mittel eingebracht werden, stellt sich auch die Frage, wo diese eine große Hebelwirkung erzeugen – der Ausbau und Optimierung von Fernwärme könnte da einen wichtigen Beitrag leisten. Dass die Fernwärmeproduktion bei weitem noch nicht frei vom Einsatz fossiler Energieträger ist, sei hier nur am Rande erwähnt.

Auch ökonomisch unglaublich interessant ist die Geothermie, die neben der Nutzung der Erdwärme für Heizung und Warmwasseraufbereitung zusätzlich die Möglichkeit bietet, die Gebäude im Sommer zu kühlen. Um diesem (in viel beachteten Pilotprojekten erprobten) Zukunftskonzept in der Breite zum Durchbruch zu verhelfen, wird es unerlässlich sein, einen Teil der Erstinvestition über den Betrieb zu refinanzieren. Denn da die laufenden Energiekosten (in erster Linie Stromkosten für Förder- und Wärmepumpen) relativ gering sind, öffnen sich beträchtliche Spielräume, für die entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen ausgearbeitet werden müssen.

6. Know-how und kommunikative Ebene

Eine der zentralen Herausforderungen liegt darin, die für den konkreten Fall sinnvollsten Konzepte zu implementieren und alle Betroffenen ins Boot zu holen. Die einzelnen Ebenen und die Komplexität insgesamt erfordern nicht nur ausgeklügelte und auf die verschiedenen Fallkonstellationen abgestimmte Anpassungen der Rahmenbedingungen, sondern auch sehr viel Know-how und engagierte Kommunikation mit den Beteiligten, nicht zuletzt den Bewohnern.

Der ÖVI wird seine Informations- und Ausbildungsangebote hier konsequent weiterführen.

Um die technischen Lösungen in der Breite abzuarbeiten, besteht auch im Bereich der Planer und Professionisten dringender Bedarf an einschlägiger Aus- und Weiterbildung.

Fazit:

Die Materie ist durchaus komplex, aber dank engagierter Vorarbeit vieler ExpertInnen sind alle Problembereiche grundsätzlich analysiert und fachlich durchdrungen.

Die öffentliche Hand ist nun gefordert, entsprechende Maßnahmenbündel zu schnüren, die die energetische Optimierung des Gebäudebereichs von Leuchtturmprojekten hin in die breite Umsetzung führt. Das Wiener Koalitionsabkommen hat die Ausarbeitung eines entsprechenden Konzepts bis zum 4.Quartal 2022 angekündigt. Die dafür nötigen Gespräche sollten sobald als möglich beginnen.

Wien, 21.01.2021

Mag. Klaus Wolfinger, Vorstand und Bauträgersprecher des ÖVI
Mobil: 0664 2146725

MMag. Anton Holzapfel, Geschäftsführer ÖVI
Mobil: 0676 6311566