

Zusammenfassung WORKSHOP „Quo vadis Sanierung“ am 12.05.2022 in Wien und online.

Am 12.05.2022 fand im Zuge des BauZ!-Kongresses der erste Workshop des Innovationslabors RENOWAVE.AT statt. Nach kurzen Statements von Armin Knotzer (RENOWAVE.AT), Jens Leibold (RENOWAVE.AT), Ernst Gruber (wohnbund:consult), Martin Ploss (Energie Institut Vorarlberg) ging es in die insgesamt 6 Workshopgruppen in denen zwei Fragestellungen zum Auftakt des Innovationslabors gestellt wurden:

- Welche Erkenntnisse/ Analyse gibt es aus der Vergangenheit?
- Was erwarten Sie von RENOWAVE.AT zeitnah/innerhalb der nächsten 5 Jahre/was ist zu tun?

Die Ergebnisse des Workshops in einem Satz zusammengefasst:

RENOWAVE.AT soll als Plattform bestehende Aktivitäten bzw. Wissen verstärken und fokussieren
- weg von Einzelmaßnahmen hin zu nachhaltigen Gesamtkonzepten.

Kurzfassung Erkenntnisse aus den letzten 10 Jahren:

- Es wurde, wenn geht neu gebaut, weil einfacher und unkomplizierter.
- Viel zu viel Geld geht in den Neubau, auch Förderungen für Neubau viel zu attraktiv.
- Sanierungsmaßnahmen oft nur Einzelmaßnahmen (weil man etwas tun muss), gesamtheitliche Ansätze fehlen fast zur Gänze; veraltete Sanierungskonzepte.
- Sanierungen oft nicht thermisch, sondern zB wegen Änderung im Brandschutz, Barrierefreiheit, etc.
- Es fehlen seriell umsetzbare Konzepte.
- Kluft zwischen Forschung und Realität – Forschungsergebnisse lassen sich oft nicht in die Realität übertragen
- Fehlende Kompetenzen bei den Verantwortlichen für Gesamtkonzept
- Enges Korsett – finanziell und regulativ oft wenig Spielräume
- Im Förderbereich fehlt ein ganzheitlicher Zugang zu nachhaltigen Sanierungen, zu viel Förderung von (konzeptlosen) Einzelmaßnahmen.

Kurzfassung Erwartungen an Renowave.at

- RENOWAVE.AT als zentrale Plattform für Austausch und Inspiration
- RENOWAVE.AT als österreichweites „Sprachrohr“
- Gute Umsetzungsbeispiele, Innovationen aufspüren.
- „Imagewandel“ der Sanierung
- Unterstützung eines gesamtheitlichen Ansatzes für Sanierungen auf der Basis von quantifizierbaren Daten
- Maßnahmen forcieren, die die Masse der Bestandsgebäude erfasst.

LANGFASSUNG

Die Erkenntnisse aus den letzten 10 Jahren kurz zusammengefasst:

1.

Die ganzheitlichen Betrachtungen für sinnvolle Gesamtpakete hinsichtlich klimaverträglicher Sanierungspakete fehlt, da nur Einzelmaßnahmen gefördert werden. Daher sind die eingesetzten Maßnahmen häufig nicht zielführend. Kluft zwischen Forschung und Realität groß- Forschungsergebnisse sind meist nicht in die Realität zu übertragen. Dazu kommt, dass die Förderlandschaft nicht übersichtlich ist und von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich ist. Technologien nicht immer durchschaubar hinsichtlich Kosten, Gesundheit.

2.

In den letzten 10 Jahren hat Lethargie in der Sanierung geherrscht, da der Neubau alle Ressourcen ausgeschöpft hat – Neubau ist einfacher und unkomplizierter. Es kommen auch oft veraltete Sanierungskonzepte zur Realisierung, die schon vor vielen Jahren erstellt wurden und man ev. Auf eine passende Förderung gewartet hat; diese werden nicht an neue Standards angepasst. Teilweise ziehen sich Sanierungen über viele Jahre und vor allem im öffentlichen Bereich (zB Krankenhäusern) stehen keine thermischen Maßnahmen, sondern zB Brandschutz und Infrastruktur wie zB Toiletten oder Anpassung Behindertengerecht im Vordergrund. Sehr gut funktioniert in Vorarlberg der Kommunalgebäudeausweis (KGA), da können Gemeinden bis zu 20% höhere Bedarfszuweisungsmittel bei der Generalsanierung von kommunalen Gebäuden erhalten, wenn sie energetisch und ökologisch optimiert ausgeführt werden. Bei Spitzenprojekten wird die Baukostenförderobergrenze erhöht – das führt zu einem sehr positiven Wettbewerb!

3.

Die Sanierungsrate war 2009–2011 nach der Wirtschaftskrise 2008 hoch (über 2%), weil Maßnahmen wie der Fall von Limits bei Förderungen getroffen und die Bauwirtschaft angekurbelt wurden. Nachdem viele gemeinnützige Wohnbauträger die 1960 bis 70er Bauten und „low hanging fruits“ saniert hatten, sank die Sanierungsrate bis unter 1%. Die Privaten machen eher nur Einzelsanierungen. Leuchttürme wurden zwar saniert, sind aber nicht in die „Masse“ gegangen. Es wird viel zu viel in Neubauaktivitäten investiert, gefördert und Arbeitskräfte dorthin abgezogen, die bei Sanierung fehlen.

4.

Es sind bereits viele gute Bausteine vorhanden, auch ist Österreich im Technologiebereich gut aufgestellt. Durch den starke Fachkräftemangel und die Bandbreite an Möglichkeiten ist das Thema aber komplex und intransparent für viele BürgerInnen. Die Bevölkerung ist sehr abhängig von der Kompetenz von Einzelplayern. Es gibt auch noch zu wenige Umsetzungsbeispiele, die besichtigt werden können, um sich zu vergewissern, dass technologisch eine vertrauensvolle Basis vorhanden ist. Die Wohnbauförderung unterstützt nur gesamtheitliche Maßnahmen, dabei sind Einzelmaßnahmen auch sinnvoll: sofern sie qualitativ hochwertig ausgeführt werden!

Die Immobilienwirtschaft ist zu spät auf das Thema aufgestiegen, viele Sanierungskonzepte sind alt, wenn überhaupt welche vorhanden sind. Zudem können Informationen nicht gebündelt abgeholt werden. Alleine für Förderungen existieren mehrere Ansprechstellen.

5.

Die Sanierungsrate ist in der Wahrnehmung der Teilnehmer in den letzten Jahren eher zurückgegangen als dass sie sich erhöht hätte. Sanierungsmaßnahmen werden viel zu oft nur punktuell gesetzt, häufig nach Verlautbarung spezieller Förderungsmaßnahmen (z.B. Heizungstausch) ohne ein energetisch zielführendes Gesamtkonzept. Jede Lösung ist ein "Prototyp" und mit hohem Aufwand verbunden, es fehlen seriell umsetzbare Konzepte und entsprechend geschulte Facharbeiter. Hausverwaltungen sind zentrale Stakeholder, müssen sich aber oft selbst in engen Kompetenz- und rechtlichen Korsetten bewegen.

6.

Ob umfassend und nachhaltig saniert wird, liegt auch an der Attraktivität (Lage) der Immobilie und den Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung durch die Eigentümer*innen. Die Hausverwaltungen sind beim Thema Sanierung die zentralen Ansprechpartner und Multiplikatoren. Doch es gibt nach wie vor zu wenig Kommunikation zwischen den Verantwortlichen (Hausverwaltungen, Finanzierer, Bauträger, Planer, etc.). Im Förderbereich fehlt nach wie vor ein ganzheitlicher Zugang zu nachhaltigen Sanierungen, es gibt zu viel Förderung von (konzeptlosen) Einzelmaßnahmen.

Erwartungen an Renowave.at:

- RENOWAVE.AT als zentrale Plattform
- Plattform für Austausch und Inspiration (Format wo man sich niederschwellig über Projekte austauschen kann „Wie macht denn ihr das?“)
- Lobbying in Sanierungsangelegenheiten (zB OIB Normung)
- um erneuerbare Energiegemeinschaften kümmern
- Gute Projekte (Was ist der RENOWAVE.AT-Standard?) in eine Liste
- Branche muss jünger werden (zu viele alte Männer)
- Es bräuchte fundierte Zahlen, zum Beispiel auch Zugang zu Zeus-Datenbank der Bundesländer.
- Weiterhin soll es gute Leuchtturmprojekte geben, aber auch Maßnahmen, die die Masse der Bestandsgebäude erfassen.
- Förderungen nicht mehr für den Neubau, sondern nur Sanierung. Und dort auf bestimmte Typologien und Nutzungen zugeschnittene „Sanierungsleitfäden“ und Förderungen. RENOWAVE.AT soll ein Sprachrohr und Know-how Plattform sein, die bestehende Aktivitäten stärkt und fokussiert.
- Pool an gewerkeübergreifenden Aktivitäten (Weiterbildung, Kooperationen)
- Ein One Stop Shop für Austausch und Wissen und viele gute Beispielen.
- RENOWAVE.AT kennen die Wege, und wenn es an Rahmenbedingungen (Förderungen gezielt anwenden) fehlt, dass weiß RENOWAVE.AT ob es Lösungswege gibt.
- Zudem wird das große Ziel von Österreich einheitlich nach außen transportiert.

- Ein Miteinander mit Ziel Neue Arten von Finanzierungsmodelle werden aufgestellt, die Anreiz und Motivation darstellen.
- Großes Netzwerk und Angelpunkt für Vernetzung.
- Innovationen aufspüren, besonders im Bereich Vorfertigung, Industrialisierung. Dies um auch die Lebenszykluskosten zu integrieren und leistbares Wohnen zu forcieren.
- Ein Imagewandel der Sanierung wird erwartet, es muss cool werden und für jedermann/frau erreichbar.
- „Niemanden zurücklassen, jedeR muss die Möglichkeit bekommen“ ist die Devise, daher auch eine gesellschaftliche und langfristige Stabilität etablieren.
- Die Wohnbauförderung muss zu einer Sanierungsförderung geändert werden.
- Weg von Einzelmaßnahmen, hin zu ganzheitlichen Sanierungskonzepten (Hülle, Haustechnik, Förderung, Recht) und einfach replizierbaren Prozessen, die je nach finanziellen Möglichkeiten auch schrittweise umgesetzt werden können. - Stichwort “Renovierungspass” der EU.
- Eine “schlanke Sanierung” soll erreicht werden, das heißt rechtliche, finanzielle und bauliche Prozesse und Maßnahmen möglichst zu vereinfachen und leicht zugänglich zu machen.
- Eine Erhöhung der personellen und materiellen Ressourcen ist für die Umsetzung der Sanierungen notwendig.
- Die enge Zusammenarbeit mit Hausverwaltungen ist ebenso essentiell und die Sanierungsmaßnahmen sollen nicht mit dem primären Ziel der Erreichung von Zertifikatswerten, sondern einer realen Minimierung des Gebäudeenergieverbrauches über den gesamten Lebenszyklus durchgeführt werden.
- Einen gesamtheitlichen Ansatz für Sanierungen, insbesondere in der Nachhaltigkeit und Klimaneutralität auf Basis von quantifizierbaren Daten für die Ausarbeitung von Konzepten im Bereich Gemeinwohl, LCC und externalisierte Umweltkosten für eine abschließende Definition von Nachhaltigkeitskriterien für Sanierungen.
- Zusätzlich braucht es auch im Licht der EU-Taxonomie-VO innovative Geschäftsmodelle für Sanierungsfinanzierungen (zB Contracting, Leasing für einzelne Komponenten, Crowdfunding, etc.)