

Zusammenfassung OPEN LAB „Speeding Up Sanierung“ am 29.06.2022 im Markhof in Wien

Am 29.06.2022 fand das OPEN LAB „Speeding UP Sanierung“ im Markhof in Wien statt. Nach drei Mini Lectures á 10 Minuten ging es in die drei Arbeitsgruppen.

Die Experten der Mini Lectures, die auch die Arbeitsgruppen /Thementische geleitet haben:

- Rainer Pfluger (Technik) – Forschungszentrum Nachhaltiges Bauen der Uni Innsbruck
- Wolfgang Amman (Finanzierung) – IIBW Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH
- Walter Hüttler (Rechtl. Rahmenbedingungen) – WH consulting engineers / Ingenieurbüro für Energie- und Umwelttechnik

Die Mini-Lectures werden voraussichtlich im September auf You Tube veröffentlicht.

Die konkreten Fragestellungen, für die Antworten gefunden werden sollten:

- **Wirtschaftliche Themengruppe: Wolfgang Amann**
Welche Finanzierungsmodelle können kurzfristig angezapft werden?
Welche Lösungen für Personalressourcen gibt es kurzfristig?
- **Technisch-inhaltliche Gruppe: Rainer Pfluger**
Welche Lösungen gibt es für die Gebäudehülle?
Welche Lösungen für die Gebäude- bzw. Haustechnik?
- **Rechtliche Rahmenbedingungen: Walter Hüttler**
Was braucht es, damit das EWG gut umgesetzt werden kann (Schnittstellen Wohnrecht, Förderungen, Genehmigungsverfahren)?

Die Ergebnisse des Workshops in aller Kürze:

Anreizförderungen für „Early Movers“, denn viele warten noch ab. Schwieriges Spannungsfeld: „hochwertige Sanierungen versus kostengünstige Dekarbonisierung“. Mehr Argumente für Sanierung statt Abriss (Graue Energie!) der Bauherrschaft an die Hand geben – graue Energie sollte generell besser abgebildet werden.

Serielle Sanierung: vorgefertigte Module mit Dämmung und Haustechnik; Kompetenzen müssen erst aufgebaut werden, es gibt noch Optimierungspotential, da die Elemente ja keine statische Funktion übernehmen müssen (die Statik wird ja vom Bestandsgebäude bereitgestellt) können diese künftig deutlich reduzierter, leichter und kostengünstiger dimensioniert werden, derzeit sind die Querschnitte noch vergleichbar mit Fertigteilen aus dem Neubau. Nachwachsende Rohstoffe, insbesondere auch als Schütt- und Einblasdämmstoff könnten sehr leicht eingesetzt werden, wobei die vorgefertigten Elemente entweder bereits im Werk oder ggf. auf der Baustelle verfüllt werden.

Die Kosten der Sanierung sind kaum / nicht auf Mieten umlegbar. Partizipation der Nutzer*innen ermöglichen! Das Mietrechtsgesetz enthält keine Anreize, um Sanierungen anzustoßen. Förderlandschaft sehr schwer durchschaubar.

Tisch FINANZIERUNG – Wolfgang Aman, Ulla Unzeitig

- Unmittelbar Aktivitäten setzen, nicht alle bis 2030 warten
- Diskussion „angstgetrieben“, weil nur von Einsparungen gesprochen wird. Aber Sanierung bedeutet auch Komfort! Andererseits kann man auch Angst „nutzen“, um Dinge voranzutreiben.
- Lock-In vermeiden: Spannungsfeld hochwertige Sanierungen versus kostengünstige Decarbonisierung. (1.500-2.100 €/m² Sanierungskosten sind zu viel!)
- Leute warten noch zu, weil sie befürchten „nicht in die neueste Technologie“ zu investieren, Anreizförderung für „Early Movers“
- Problem beim mehrgeschossigen Wohnbau in Wien: es werden keine „Einzelmaßnahmen“ gefördert zB nur die oberste Geschoßdecke oder Feuermauer.
- „Gebäudegrenze“ zu eng. Bei Förderungen Grätzl bzw. weitere Umgebung einbeziehen.
- In konjunkturschwachen Regionen fallen Häuser wg. qualitativem Zustand aus dem Markt, wenn man sie sanieren würde, fallen sie wirtschaftlich hinaus (ZWICKMÜHLE).
- Ziel kann wg. „Grauer Energie“ nicht Abriss sein! (ich kann ca. 30 Jahre heizen für die graue Energie, die ich durch Sanieren einspare.)
- Jede Genossenschaft muss Formen der Finanzierung neu überlegen – Überlegungen als Rahmenbedingung für alle.
- Lebenszykluskosten müssen mehr beachtet werden! Warmmiete bzw. Energie-Contracting kann hier nützlich sein.
- Hoch qualitative Sanierung geht sich in einem Miethaus wirtschaftlich oft nicht aus!
- Bei Totalsanierung gelten 20 Jahre Abschreibungszeitraum – sollte das gleiche wie bei Neubau sein!

Tisch TECHNIK – Rainer Pfluger, Jens Leibold

SPEEDIN' UP durch serielle Fertigung

- Vorteile ausspielen – nicht nur Dämmung auch Haustechnik integrieren (Lüftung, WP...)
- kurze Bauzeit, möglichst während Benutzung sanieren
- Vorgefertigte Lösungen für Außen- und Innendämmung sowie der Anschlüsse (z.B. Dach/Wandanschluss etc.)

- Gewerkeübergreifend (Problem für (Gesamt-) Gewährleistung) – Lösung: One-Stop-Shop (Gewerkeübergreifende Arbeitsgemeinschaft ARGE in der Baubranche)
- Mit der Stufensanierung wird vermieden, dass Bauteile mit noch hohem Restwert bereits vorzeitig ersetzt werden (unwirtschaftlich!), beim Ende der Bauteilebensdauer sollte dagegen jedenfalls auf die Produkte mit jeweils höchster verfügbarer Energieeffizienz gesetzt werden (hoch wirtschaftlich, da „nur“ die Mehrkosten für die bessere Effizienz zu Buche schlagen, der Rest sind „Ohnehinkosten“ durch den ohnehin notwendigen Bauteiltausch).
- Lebenszykluskosten: Warmmiete bzw. Energie-Contracting kann hier nützlich sein.

Hemmnisse/ Schwierigkeiten:

- Projekte im Bestand sehr spezifisch und teils schlecht dokumentiert
- Größe der Fertigmodule begrenzt (max. 2,2 m von Tieflader begrenzt) vertikal oder horizontal denkbar, wobei meistens horizontal eingesetzt.
- Gebäude- Typus Gründerzeit schwierig, wegen meist enger Bebauung, die den Einsatz von Baukränen schwierig macht. Außerdem Gestaltung der Fassaden/ Denkmalschutz --> meistens nur von Seite der Innenhöfe als Außendämmung, Straßenseite mit Innendämmung
- Vorfertigung meist noch mit zu hohem Holzanteil --> Optimierungspotential durch Reduzierung auf statisches Minimum
- Zu teuer (noch), da zu wenig Automatisierung
- Brandschutz als Problem? Lösbar durch doppelte Beplankung (Brandschutz muss nur von außen sichergestellt werden, falls Bestandswand massiv)
- Kein/kaum Wissenstransfer zwischen den Bauschaffenden im Sanierungsbereich– Aufgabe von RENOWAVE.AT?
- Kompetenzen (noch) nicht vorhanden (technisch)

Technische Lösungen

VORFERTIGUNG:

- Wie können Ungenauigkeiten in der Fassade begegnet werden
--> Einsatz von Lasertechnologie (Scanning) bzw. Photogrammetrie, Ungenauigkeiten/ Abweichungen werden durch 3D-justierbare Anker und Ausgleichsschichten kompensiert.
 - Nur von außen?
- > Gibt auch Bsp. für modulare Innensanierung, allerdings hier kleinere Module

- Objektgröße? – Ob serielle Sanierung sinnvoll ist hängt weniger von der Größe als von der Stückzahl ab. EFH bzw. Reihenhäuser können auch sinnvoll, bzw. wirtschaftlich umsetzbar sein, falls Skaleneffekt nutzbar.
- Geeigneter Bau- Typus? Vorteilhaft sind einfache Fassaden
- Kosten durch Baukastensystem (nicht nur Dämmung) und industrielle Fertigung mit Einsparpotential

Vorteile:	Qualitätssicherung hauptsächlich im Werk und nur wenig auf der Baustelle Kanäle in Hülle z.B. Lüftung (ca. bis d =100 mm) Schneller (z.B. komplette Schule in Ferienzeit ohne Aussiedelung)
Nachteile:	Dickere Dämmung (Baulinie überschritten? Rechtlich normalerweise erlaubt) Preis? (umso größer umso besser, da die Zahl der Arbeitsschritte unabhängig von der Größe etwa gleich bleibt, nur Materialmehrkosten.)
Lösungen:	Crowd- Finanzierung für Maschinen aber auch Sanierungsprojekte direkt Graue Energie zu minimieren durch Einblasdämmstoffe

Tisch RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN – Walter Hüttler, Christina Böckl

Mieterhöhungen nur sehr begrenzt möglich! Einsparung Energiekosten auf „Kaltmiete“ umlegen?

Partizipation der Nutzer*innen erhöhen, z.B. durch richtige „Story“ finden

Abschreibungszeiten Sanierung vs. Neubau (10 Jahre vs. 35 Jahre)

Verschiedene Zuständigkeiten: Steuerrecht (Afa) – Bund; WB-Förderung – Länder, WGG § 23 Wirtschaftlichkeit Sanierung – Bund (hier ist eine Novelle in Planung)

MRG enthält wenig Anreize, um Sanierungen anzustoßen

HWB hängt auch stark vom Nutzer*innenverhalten ab

HWB Sanierung - zentrale vs. dezentrale Versorgung

Rechtl. Rahmenbedingungen für externalisierte Umweltkosten im Baubereich für Baustoffe

= EU-Ebene (zB BP-VO)

WEG – Novelle (1.7.2022) – Beschlussfassung über Mehrheit der Eigentümer*innen

geändert, d.h. 2/3 + 1 Stimme der ANWESENDEN (Eigentümer*innen, aber auch bevollmächtigte Vertreter*innen) und mind. 1/3 der Liegenschaftsanteile können

Beschluss fassen. (davor alle abwesenden als NEIN gegolten, jetzt werden sie nicht gezählt und müssen Beschluss mittragen)

Förderung Einzelsanierungen verbessern, rechtlicher Rahmen – Vereinfachung für Teilsanierungen (z.B. Vorderhaus vs. Hinterhaus, alle müssen zustimmen - 1. Schritt bereits durch WEG-Novelle gemacht)

Gesamte rechtliche Vorschriften und auch Förderungen für Sanierung zu kompliziert – Neubau ist immer einfacher

Anreize setzen für flexible Umnutzung von Gebäuden/Wohneinheiten

EU – Taxonomie – welche Nachhaltigkeitsnachweise? – Infos von Sarah Richter: Gebäudepass, EU – Levels, neue EU VO und RL dazu sind in Arbeit

Thema Graue Energie besser abbilden – vorhandene Instrumente z.B. OI3-Index (für WB-Förderungen oft verlangt – verlangte Bilanzgrenze erhöhen?)

MRG – Rücklagen zu wenig für Sanierungswelle für Mietzinshäuser

Längere Lebensdauer ansetzen für attraktivere Finanzierung

Stadt Wien – Wiener Wohnen setzt sich mit Finanzierungsproblematik (Förderungen, Afa, etc.) für Gesamtsanierungen bereits auseinander

Wildwuchs an Förderungen – Bund, Land, Gemeinden, EU

Man verliert die Übersicht – Beratungsangebote verbessern vs. Förderungen vereinfachen!

Zustimmungspaket für verschiedene Eigentumsverhältnisse