

Einklang von Klimaschutz, wirtschaftlichen Werten und sozialer Wohnungspolitik - Best Practice in Wien

Dr. Robert Korab
raum & kommunikation

Beitrag zur Fachtagung „Sanierungsoffensive gegen den Klimawandel“

raum & kommunikation
KORAB KEG
technisches büro für städtebau und raumplanung

A-1160 Wien - Lerchenfelder Gürtel 43 top 6/3 - www.raum-komm.at
fon: (01) 7866559 - fax: (01) 7866559 33 - mail: office@raum-komm.at

Augen auf für den Bestand !

In den letzten 60 Jahren wurde mehr gebaut als in der gesamten Baugeschichte zuvor > unsere zukünftige Hauptaufgabe ist die Bestandspflege, nicht der Neubau

Dieser Bestand wurde industriell produziert und hat eine begrenzte (industrielle) Lebensdauer > Grundfrage: Reparieren oder Erneuern?

Zum Beispiel: die Situation in Österreich:

Wohnbau bis 2000 = ca. 70% Neubau, 10% Sanierung, 20% kosmetische Sanierung

Wohnbau morgen = 20% Neubau, 60% umfassende Bestandsadaptierung/Umbau-Ausbau, 20% Sanierung

Wohnungspolitische Perspektiven Reserven für die Zukunft

Der großvolumige Wohnungsbestand der Nachkriegszeit ist die Wohnungsreserve von morgen

Der teilweise immer noch ungesättigte Wohnraumbedarf verlangt in Zusammenspiel mit dem immer weiteren Auseinanderklaffen der Haushaltseinkommen nach kostengünstiger Sanierung+Adaptierung des Bestandes

Die beschleunigte Entwertung des Immobilienvermögens muss gestoppt werden

Im Bestand gibt es gibt eine weitgehend nutzungsflexible Gebäudesubstanz, aber auch stark zwanghafte Bauten > Strategie: die Zwanghaften als „Nischenprodukte“ erhalten, die ‚Neutralen‘ von Grund auf neu entwickeln und neu am Markt platzieren

Ökologische Perspektiven „Ökologie“ des Bestands

Sanieren ist TOP-ökologisches Bauen, denn: das in Summe ökologisch neutralste Gebäude ist das nicht gebaute Gebäude

Jede Altbaunutzung spart immens viel an Umweltressourcen: 80% der Massenströme und Verkehrswirkungen im Neubau entsteht durch Aushub und Rohbau

Andererseits zählen schlecht instandgehaltene und wärmegeämmte Gebäude zu den größten und dauerhaftesten Verursachern von Energieverbrauch und Umweltbelastungen

Hand in Hand damit bieten sie geringen Wohnkomfort und Behaglichkeit

Umweltpolitische Perspektiven Großvolumiger Gebäudebestand ist Hebel für den Umweltschutz

Die Energie- und Emissionsrelevanz des Gebäudesektors ist besonders hoch: 40% der Endenergie einer Volkswirtschaft wird für Raumwärme und Warmwasser verwendet, dazu kommen noch raumordnungsbedingte Anteile des Verkehrs und baubedingte Anteile des privaten Stromkonsums für Klimatisierung und Zusatzheizung

Ein großer Beitrag zum Kyoto-Ziel und der größte kurzfristig erzielbare Klimaschutzbeitrag überhaupt liegt in der Sanierung der 50er bis 80er Jahre Gebäude

Klimaschutzerfolge in Wien Beiträge zum Klimaschutz im Vergleich Sanierung - Neubau

Einsparungen an CO₂ Äquivalent im Wiener Wohnbau nach Berechnungen der Klimaschutzkoordinationsstelle (ohne Emissionseinsparungen aus umweltgerechten Baumaterialien und Baubetrieb):

- Besserer Wärmeschutzstandard im geförderten Wohnungsneubau
- 30.000 t CO₂/Jahr
- Förderungsprogramme zur thermisch-energetischen Sanierung von Wohngebäuden (SOS, THEWOSAN)
- 220.000 t CO₂/Jahr
- Verschärfung der Mindestanforderungen für den baulichen Wärmeschutz in der Wiener Bauordnung
- 30.000 t CO₂/Jahr

Bestandsbewertung im gesellschaftlichen Wandel

- Sanierungsobjekte kommen „aus einer anderen Welt“, sie sind in der Regel Gebäude, die aus einer anderen Bau- und Gebrauchskultur heraus errichtet worden sind. Vielfach werden sie als „nutzungsneutral“ wahrgenommen. Solche neutralen Typologien sind SEHR EINFACH. Unser heutiger Baustil ist demgegenüber immer weniger einfach.
- Bei den Wohngebäuden kommen viele der nach 1945 errichteten Objekte erstmals in einen umfangreichen Bestandnehmerwechsel. Die „Feuerprobe“ der langfristigen Tauglichkeit und Nutzungstabilität steht erst bevor

Werterhaltungsaspekte des Bestandes

Heute wird der Bestand meist nur aus materieller Perspektive gesehen. Zur Beurteilung der Werthaltigkeit sind aber auch noch entscheidend:

- die Standortperspektive: ist der Standort ein guter Wohnstandort mit allen Infrastrukturen?
- die Städtebauperspektive: steht das Gebäude überhaupt noch im richtigen städtebaulichen Kontext? Wären andere Grundstücksnutzungen städtebaulich und wirtschaftlich wertvoller?
- die Architekturperspektive: soll die Architektur auf weitere Jahrzehnte konserviert werden, ist ein Gebäude aufwertbar/adaptierbar oder sind nur kosmetische Korrekturen möglich?
- die Nutzbarkeitsperspektive: fehlen wichtige Ausstattungsmerkmale für ein zeitgemäßes Wohnen, können sie ergänzt/nachgerüstet werden?

Werterhaltungsaspekte II

- die **technische Nachhaltigkeitsperspektive**: ist das Gebäude überhaupt noch technisch sanierungswürdig? Soll es adaptiert oder bloss "geflickt" werden? Sind die Ausgaben nicht höher als die erreichbare technische "Convenience"?
- die **wohnungswirtschaftliche Perspektive**: stellt das Gebäude eine wertvolle Ergänzung am Wohnungsmarkt dar? Hat es überhaupt Chancen, am Wohnungsmarkt langfristig zu bestehen?
- die **sozioökonomische Perspektive**: entspricht das Gebäude den Bedürfnissen der EigentümerInnen? Gibt es bessere, leistbare Angebote für die EigentümerInnen?
- die **Lifestyle-Perspektive**: entspricht der Bestand überhaupt noch den kulturellen Images vom zeitgenössischen Wohnen?

Von der Wohnung zur Ware Wohnung - Modernisierung gegen schleichende Entwertung

Die Wohnung durchläuft eine Transaktion vom Lebensmittelpunkt zur Ware

Als Folge der historisch einmaligen Breite des Zugangs zum Wohnungsmarkt und der tendenziellen Sättigung der Flächennachfrage müssen wir in Zukunft mit dem Faktum der schleichenden Entwertung leben lernen

Nur durch laufende Modernisierung kann die Wohnung ihren Warenwert behalten. Zur Energie- und Umweltargumentation gesellt sich das Ziel, breit gestreutes „Klein“-Vermögen gemeinschaftlich und individuell zu bewahren und zu pflegen

Gute Argumente für die Modernisierung allgemein: Veränderungen der Wohnungsmärkte begegnen

Infolge

- Angebotserweiterung und -verbreiterung (Neubau, aufwertende Sanierung/ Adaptierung)
- verstärkter gesellschaftlicher Segregation bzw. Ausdifferenzierung
- Veränderungen der Lebensstile (Stichwort: der beruflich und sozial mobile Mensch, Lebensphasenmodelle)
- tendenzieller Sättigung des Flächenbedarfs
wird es längerfristige Marktumschichtungen geben

Gute Argumente für die Modernisierung allgemein: Platzierung am Markt wird kompetitiver

In Zukunft wird es wahrscheinlich mehr Eigentums-transaktionen geben, v.a. bei Wohnungen mit starkem Preisverfall (schlechte Lage, schlechter Zustand)

Nur ein gut gewappnetes Gebäude wird seinen Standort am Markt behaupten können, v.a. im Falle von Eigentümerwechsel

Gute Argumente für die Modernisierung im Eigentumswohnungssegment: Dem Preisverfall entgegenwirken

Fremd genutztes Eigentum ist aufgrund des negativen Investitionsanreizes und des tendenziell schlechten bis maximal durchschnittlichen Zustandes besonders von Preisverfall bedroht

Bei den Eigentümern muss ein Wandel von der „Anlegerhaltung“ zur unternehmerischen Perspektive vollzogen werden: nur ein modernes, technisch fittes Unternehmen bzw. „Produkt“ kann sich auf dem Markt behaupten

Gute Argumente für die Modernisierung im Eigentumswohnungssegment: Kleine Vermögen schützen

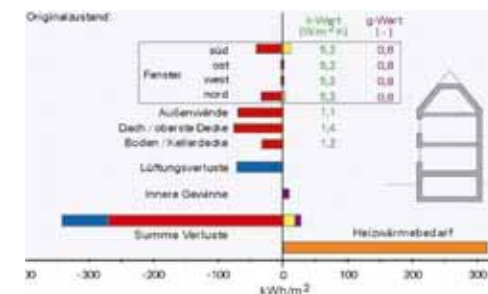
Die Etablierung des Energieausweises wird – ein mengenmäßig ausreichendes Wohnungsangebot vorausgesetzt – längerfristig Preisanpassungen um mindestens 20% nach sich ziehen

Vor allem bei vermögensschwächeren Eigentümern könnte im Falle eines Preisverfalls die Altersvorsorgefunktion massiv wegbrechen. Dieses Problem wird in Zukunft auch bei den billig und schlecht gebauten Vorsorgewohnungen der letzten zehn Jahre entstehen

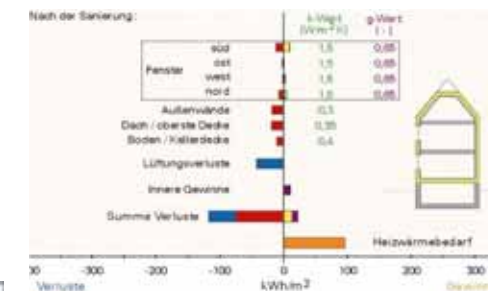
Technisch-wirtschaftliche Hintergründe der Modernisierung

Großer Erneuerungsbedarf: Gebäude nähern sich dem unteren Ende des technischen Lebenszyklus
Inkrafttreten der EU-Gebäuderichtlinie mit der Verpflichtung zum Energieausweis wird technisch hochwertigen Gebäuden höheren Marktwert verschaffen
Sehr große Energiesparpotenziale speziell in diesem Bestandsegment

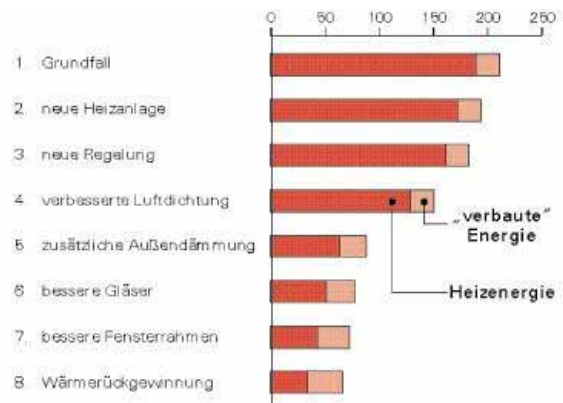
Energetischer Standard vor Sanierung



Energetischer Standard nach Sanierung



Zum Beispiel: **Kosten-Wirksamkeit von Sanierungsmaßnahmen**



Unterschiedliche Modernisierungsintensitäten

1. Instandsetzung der Bausubstanz
 2. Sanierung der Bausubstanz (z.B. thermische Sanierung), technische „Nachrüstung“ eines Gebäudes (z.B. Lifteinbau, TGA)
 3. Generalsanierung + optionale Adaptierung der Gebäudesubstanz (Wohnungszusammenlegung, Dachgeschoßausbauten)
 4. Tiefgreifender Umbau und aufwertende Ergänzung (Teilabbruch, Aufstockung)
 5. Neubau auf Basis der Rohbausubstanz
 6. Abbruch und Totalneubau
- Überwiegend wird nach **1. oder 2.** vorgegangen

Sanierung ist technisch (noch) sehr einfach gestrickt

Es gibt noch zu wenig sichere Praxis über architektonisch-planerische, wirtschaftliche und ökologische Sanierungsalternativen. Das Spektrum ist noch sehr eng und orientiert sich im wesentlichen an gängigen Instandsetzungstechnologien und dem „kleinen“ Ziel einer thermisch-energetischen Verbesserung.

Die heikle Grundsatzfrage: Umfassend oder kosmetisch sanieren?

- Für Totalabriss gibt es bei den meisten Wohnhäusern noch keine umsetzbaren Modelle
- Tiefgreifender Umbau mit Teilabriss nach Ablöse scheint denkbar, kann den Immobilienwert nach oben katapultieren
- Umfassende Generalsanierung ist auf lange Sicht gesehen die immobilienwirtschaftlich sinnvollste Alternative, bedarf aber eines sehr langen Atmes und einer langfristigen Perspektive der Eigentümer
- Die THEWOSAN-Standardanierung ist ein guter Kompromiss zugunsten der EigentümerInnen

Der Ausblick:

Die Botschaft lautet: Sanieren hat viele Dimensionen und Vorteile

- An vorderster Stelle: Erhöhung der Lebensqualität für die BewohnerInnen
- Bautechnische Verbesserungen, Stoppen des Verfallsprozesses
- Erhöhung der energetischen Effizienz
- Ökologische Wirkungen, Umweltentlastungen
- Steigerung des langfristigen wirtschaftlichen Wertes über die Sanierungskosten hinaus
- Aufwertung des Wohnumfeldes, Erhöhung der Quartiersqualität

Klare Botschaften und Vorteile kommunizieren

Modernisierung kann auf Dauer nur dann breite Akzeptanz gewinnen (Ziel: „Wohnen in alten Häusern ist in“ weitet sich auch auf die Bestände der 50er bis 80er Jahre aus), wenn folgende Botschaften und Vorteile klar werden:

- Modernisierung ist mehr als Wärmedämmung
- Es müssen Energiekostensparnisse erzielt werden
- Es geht nicht nur um Umweltschutz, sondern vor allem um Aufwertung der Wohngebäude, Steigerung des Wohnwerts und des Marktwerts der Wohnungen
- Der Imagegewinn der Wohnsituation muss deutlich werden

Was zu tun ist

Es gibt (derzeit noch) genug geschenkte öffentliche Fördermittel

ABER: Die EigentümerInnen der Objekte (Bauvereinigungen und Private) müssen erst mobilisiert werden

In Eigentumswohnobjekten ist eine Lösung der Selbstnutzer – Vermieterproblematik nur durch flankierende steuerrechtliche Maßnahmen (Investitionssonderfreibetrag o.ä.) möglich

Nur eine qualitätvolle Sanierung ist wirtschaftlich klug und nachhaltig - die Förderungsinstrumente werden immer stärker darauf abgestellt werden

Zum Beispiel: Ein Musterprojekt

vorher ...



Zum Beispiel: **Ein Musterprojekt**

nachher ...



Modernisierung

- = Wertsicherung**
- = Soziale Stabilisierung**
- = Wirtschaftliche Mobilisierung**
- = Kosteneffizienter
Umweltschutz**