

Österreichisches Institut für Bautechnik
Schenkenstraße 4
A-1010 Wien

VIA E-MAIL mail@oib.or.at

Wien, am 30. September 2025

Stellungnahme zum Entwurf des Nationalen Gebäuderenovierungsplanes Teilnahme am Anhörungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) erlaubt sich, zum Entwurf des Nationalen Gebäuderenovierungsplanes innert offener Frist zum 30.09.2025 Stellung zu nehmen und am Anhörungsverfahren teilzunehmen.

Im vorliegenden Entwurf werden mehrfach Hilfestellungen seitens der betroffenen Personengruppen eingefordert. Dazu werden nachstehend Ausführungen samt grundlegender Berechnungen und deren Belege im Anhang dargelegt – im Interesse der Eigentümer von Gebäuden, einschließlich von Wohnungseigentümern, insbesondere aber auch der Eigentümer von Gründerzeithäusern sowie von orts- und denkmalgeschützten Gebäuden.

1. Langfristige Wettbewerbsnachteile für Liegenschaftseigentümer

Langfristig sind bei Durchführung der Maßnahmen massive finanzielle Nachteile für Liegenschaftseigentümer im Altbausektor zu gewärtigen, da diese im Vergleich zu Neubauten massive Wettbewerbsnachteile erleiden. Durch die von der Regierung beschlossenen Maßnahmen (Inflationslinderungsgesetze, Beschränkung der Mietzinsanpassungen durch Wertsicherungsgesetze und gesetzliche Mieten) können die anfallenden Kosten nicht annähernd durch Einnahmen gedeckt werden. Es ist durch derartige Gebäuderenovierungspläne ohne Ausnahmeregelungen ein Ausschluss von Altbauten vom Vermietungs- und Transfermarkt zu befürchten.

Abgesehen von der derzeit noch fehlenden technischen Umsetzung, die offenbar stillschweigend im Nationalen Gebäuderenovierungsplan vorausgesetzt wird, ist das Fehlen von Regelungen unter Berücksichtigung des Art 8 Abs 2 Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024) zu kritisieren. Gebäudeeigentümer werden so zu Investitionen und Handlungen gezwungen, deren Finanzierbarkeit nicht gegeben und deren positiver Effekt nur erahnt werden kann.

2. Mangelnde Unterscheidung / fehlende Einbeziehung der operativen und grauen Energie beim Null-Emissions-Haus und Niedrigenergiehaus

Beim Gesamtenergiebedarf von Gebäuden ist zwischen

- **operativer Energie** als Energie, die zum laufenden Betrieb eines Gebäudes notwendig ist, und

- **grauer Energie** als Energie, die für die Herstellung der Baustoffe für die Errichtung des Gebäudes und auch deren Entsorgung notwendig ist,

zu unterscheiden. Aus diesem Grund ist es wichtig, Gebäude so zu planen und zu bauen, dass sie eine lange Lebensdauer aufweisen. Diesbezüglich sind Gründerzeithäuser vorbildhaft: naturnahe Baustoffe, lange Lebensdauer und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe. Dieser Umstand ist bei der Berechnung für das Null-Emissions-Haus ebenso wie beim Niedrigenergiehaus einzubeziehen.

3. Interessen von einkommensschwachen Wohnungseigentümern

Im Einzelfall können sich insbesondere bei Personen mit schwachem Einkommen, welche Eigentumswohnungen erworben haben durch den Sanierungszwang soziale Härtefälle ergeben. Davon betroffen sind gleichermaßen Wertverluste, die sich bei Nichtvornahme der vorgeschriebenen Sanierungen ergeben; diese können nicht ausnahmslos durch Förderungen abgedeckt werden. Die Armutsgefährdung wird langfristig zunehmen; dies steht diametral zu den derzeitigen in Aussicht genommenen Zielen der EU in Bezug auf Armutsbekämpfung.

Zu berücksichtigen ist weiters, dass den Löwenanteil sämtlicher Gebäude in Österreich Einfamilienhäuser betreffen. Insgesamt gibt es 1,838.000 Einfamilienhäuser, die oftmals mittels Kredites und ausgereizten Eigenmitteln errichtet wurden.

Wir weisen darauf hin, dass Immobilien langlebige Rechtsgüter darstellen und Vorgaben zur Gebäuderenovierungen nur unter den Voraussetzungen einer Planungssicherheit erfolgen können, wobei gerade in der Vergangenheit Richtlinien über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden mehrmals abgeändert bzw. verschärft wurden. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Förderungen und Sanierungsaufgaben zwischen Bund und Ländern ausgestaltet sind, welche darüber hinaus jederzeit abgeändert werden, wie in der Vergangenheit mehrmals passiert, sodass die Planungssicherheit für Liegenschaftseigentümer nicht nur lang- sondern auch kurzfristig verunmöglicht wird.

4. Überschaubare Vorgaben zur Sicherung der Bewirtschaftung von Gebäuden

Somit müssen überschaubare Vorgaben und Sicherheiten auf Fremdfinanzierungen und Förderungen bzw. auch angemessene Übergangsfristen erstellt werden, um eine langfristige taugliche Bewirtschaftung der Gebäude zu ermöglichen. Bei Härtefällen müssen abhängig von den Einkünften des Hauses Sonderförderungen sowie wirksame steuerliche Ansätze im Hinblick auf eine langfristige Erhaltung des privaten Liegenschaftseigentums ermöglicht werden.

5. Fehlende Regelungen für denkmal- und ortsbildgeschützte Gebäude und historische Gebäude (älter als 100 Jahre)

Ausdrücklich festgehalten wird, dass viele Altbauten in Schutzzonen bzw. denkmalgeschützte Gebäude hinsichtlich Dämmung an rechtliche Grenzen stoßen und langfristig keinesfalls die im gegenständlichen Gebäuderenovierungsplan vorgesehenen Ziele erreichen können. Es müssen konkrete, auf die jeweilige Situation des Gebäudes angepasste Ausnahmestimmungen, geschaffen werden.

An dieser Stelle sei nochmals vorausgeschickt, dass gemäß der Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024) Ausnahmen von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz (MEPS) für Gebäude mit besonderem historischem oder architektonischem Wert, **auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen**, zulässig sind, sofern (siehe Art 8 Abs 2 Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024)):

- die Maßnahmen ihren Charakter oder ihr Erscheinungsbild unzumutbar verändern würden oder
- die Anforderungen technisch oder wirtschaftlich nicht umsetzbar sind.

Im vorliegenden Entwurf des Nationalen Gebäuderenovierungsplanes wurde allerdings derartige **Ausnahmebestimmungen noch nicht berücksichtigt**. Damit wird aus unserer Sicht „Gold Plating“ betrieben, da diese Vorgangsweise fachlich und wissenschaftlich nicht gerechtfertigt erscheint.

Insbesondere ist hierunter die **Dämmung der Außenfassade** im Hofbereich (an anderen Stellen sind Maßnahmen dieser Art wohl nicht realistisch) zu verstehen. Hinzukommt noch eine unzumutbare Beeinträchtigung des Lichteinfalls bei den Fenstern, die durch zusätzliche Aufbringung von Wärmedämmung erfolgt.

Wir sehen es als dringend geboten, dass neben Gebäuden, die unter formellem Denkmalschutz oder Ensembleschutz stehen, **auch nicht geschützte historische Gebäude, die älter als 100 Jahre sind**, von den Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz gemäß Artikel 9 Absatz 6 der Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024) ausgenommen werden.

Zur Begründung wird angeführt:

- Zahlreiche ältere Gebäude besitzen einen besonderen **historischen, kulturellen oder architektonischen Wert**, auch wenn kein formaler Schutzstatus besteht.
- Forschungsprojekte, wie etwa die „Research Labs Baukulturelles Erbe“ der Universität für Weiterbildung Krams, zeigen, dass Altbauten oftmals eine **überraschend hohe Energieeffizienz** aufweisen (z. B. durch dicke Mauern, kompakte Baukörper und geringere Fensterflächen) siehe: [Historische Gebäude überraschend energieeffizient - noe.ORF.at - NÖ Extra](https://www.noef.orf.at/noe-extra/historische-gebäude-überraschend-energieeffizient)
- Im Kontext des **Klimawandels** ergibt sich zudem, dass Neubauten künftig häufiger gekühlt werden müssen, während historische Gebäude aufgrund ihrer Bauweise geringere Kühlenergie benötigen.
- In einer **ökologischen Gesamtbilanz über mehrere Jahrzehnte** schneiden sanierte Altbauten vielfach besser ab, da der Bau eines massiven Neubaus mit sehr hohem Energieeinsatz verbunden ist.

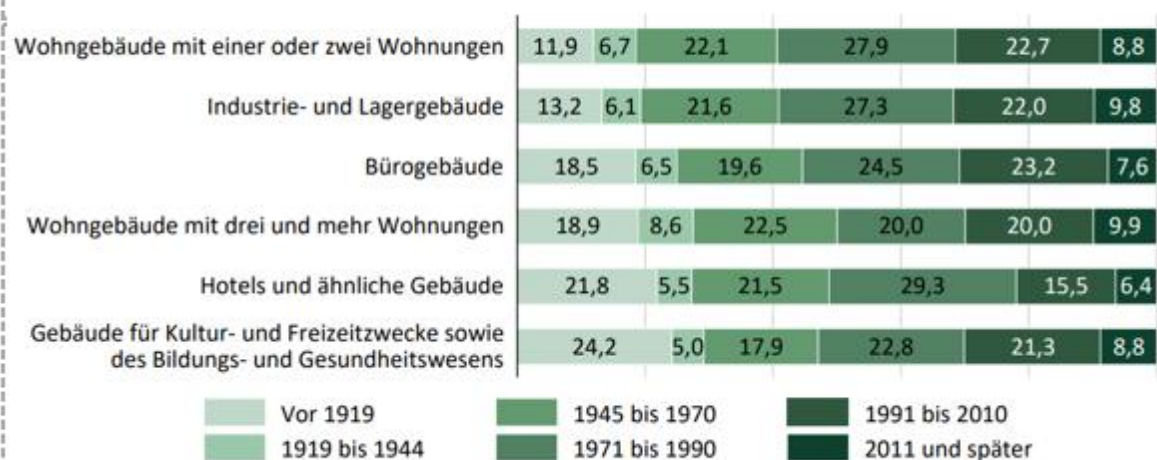
Daher fordern wir, dass bei Gebäuden, die **vor mehr als 100 Jahren errichtet wurden**, Ausnahmen zu verankern sind,

1. wenn die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen den Charakter, die Substanz oder das Erscheinungsbild des Gebäudes unzumutbar verändern würden, und/oder
2. wenn die Anforderungen bzw. andere Maßnahmen technisch oder wirtschaftlich nicht umsetzbar sind bzw. zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.

Diese Forderung ist auch vor dem Hintergrund, dass lediglich 12 bis 24 % der Gebäude älter als 100 Jahre sind, fachlich gerechtfertigt, da sich gerade dieser Bestand über die Jahrzehnte gesehen als sehr klimaeffizient erweist. Damit läuft man auch nicht Gefahr, dass unverhältnismäßig viele Gebäude ausgenommen werden.

12%-24% der Gebäude älter als 100 Jahre

Gebäude nach ausgewählten Gebäudeeigenschaften und Errichtungsjahr, 2021 – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021. – Die Kategorie Gebäude für Kultur- und Freizeitzwecke, des Bildungs- und Gesundheitswesens enthält auch Kirchen und sonstige Sakralbauten.

Anstelle einer erzwungenen Zielerreichung durch strenge Vorgaben sollte beim historischen Gebäudebestand vielmehr auf **steuerliche Anreize** sowie **gezielte Förderprogramme** gesetzt werden, um nachhaltige und tragfähige Lösungen zur langfristigen Verbesserung der Klimabilanz im Gebäudebestand zu ermöglichen.

Ein pragmatischer Umgang mit der kulturellen Bedeutung trägt wesentlich dazu bei, das **baukulturelle Erbe in Österreich** zu sichern und gewährleistet gleichzeitig eine **kulturverträgliche und praxistaugliche Umsetzung** der Richtlinie abseits von Denkmalschutzdefinitionen.

6. Fehlende Regelungen für Gründerzeithäuser als historische Bauten am Beispiel zweier Gebäude

Hauptsächlich Wohngebäude, die vor 1919 errichtet wurden und hier insbesondere die sogenannten Geschosswohnbauten (GWB), sind Ziel der folgenden Ausführungen der Stellungnahme. Es sind dies die klassischen „**Gründerzeithäuser**“.

a.

Die europäische Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024) verlangt eine statistische Übersicht über den nationalen Gebäudebestand und eine jährliche Renovierungsquote, deren Umsetzung in diesem nationalen Gebäuderenovierungsplan festgelegt werden soll.

An zwei Beispielen von Gründerzeithäusern soll der wirtschaftliche Aspekt dieser Umsetzung gezeigt und anschließend eine Hochrechnung auf das hier wiedergegebene Mengengerüst durchgeführt werden.

b.

Bezugsdokument ist die **OIB-Richtlinie 6** (Entwurf Januar 2025) als Grundlage für den nationalen Gebäuderenovierungsplan. Laut OIB-Richtlinie 6 (Entwurf Januar 2025), gibt es die folgenden Punkte, die Bezug auf den vorliegenden nationalen Gebäuderenovierungsplan haben:

ba. Erfordernis zur Auslösung von Renovierungstätigkeiten

Konkrete Vorgaben für Wohngebäude (außer bei größeren Renovierungen) enthalten die OIB-Richtlinien nicht.

Im Abschnitt 4.5 der OIB-Richtlinie 6 (Entwurf Jänner 2025) wird die Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024) zitiert. Mit dem Zitat der Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz (Art 2 Zif 4) wird wiederum in der OIB-Richtlinie begründet, worin der Anlass für die Auslösung von Maßnahmen besteht.

„Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz“:

Vorschriften, nach denen bestehende Gebäude im Rahmen eines größeren Renovierungsplans für einen Gebäudebestand oder bei einem Auslösepunkt auf dem Markt, wie etwa Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung im Gebäude- oder Grundstückskataster, innerhalb eines Zeitraums oder zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen, wodurch die Renovierung bestehender Gebäude ausgelöst wird

Offensichtlich soll damit begründet werden, warum nun der Eingriff in bestehende Gebäude viel weitreichender sein wird als „bloß“ im Gefolge einer „größeren Renovierung“.

bb. Finanzierungsvorbehalt

Im Abschnitt 4.5.1 enthält die OIB-Richtlinie 6 (Entwurf Jänner 2025) die Feststellung, dass der nationale Gebäuderenovierungsplan einen „nachdrücklichen“ Finanzierungsvorbehalt berücksichtigen soll.

Das heißt, die OIB-Richtlinie 6 (Entwurf Jänner 2025) beinhaltet in der Tat die wirtschaftliche Komponente der Renovierungsmaßnahmen.

c.

Im Art. 8 befasst sich Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024) mit der Adaption von bestehenden Gebäuden. Absatz 2 kann zitiert werden mit:

(2) Des Weiteren ergreifen die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen, um sicherzustellen, dass die Gesamtenergieeffizienz einer Gebäudekomponente, die Teil der Gebäudehülle ist und sich erheblich auf deren Gesamtenergieeffizienz auswirkt und die nachträglich eingebaut oder ersetzt wird, die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllt, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

Das heißt, wenn eine nicht unbedeutende Gruppe an Gebäuden wie die Gründerzeithäuser noch existiert und ihre wirtschaftliche Situation durchaus eine Ausnahme von der Energieeffizienz rechtfertigen würde, wird es schwierig, einerseits die Vorgaben der EU-Richtlinie zu erfüllen und andererseits die Zugeständnisse an wirtschaftlich nicht realisierbaren Maßnahmen zu gewähren.

Dessen ungeachtet bleibt die wirtschaftlich angespannte Situation von Gründerzeithäusern eine Tatsache, welche eine Ausnahmegewährung gemäß Art. 8 (2) absolut rechtfertigt.

d. Bedingte Anforderungen

Im Abschnitt 1.2.1 der OIB-Richtlinie 6 (Entwurf Jänner 2025) findet man folgenden Wortlaut:

Auf Gebäude und Gebäudeteile, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes offiziell geschützt sind, gelten die Anforderungen dieser Richtlinie nur, soweit die Einhaltung dieser Anforderungen keine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde. Das Erfordernis der Ausstellung eines Energieausweises bleibt davon unberührt.

Bei den in dieser Stellungnahme im Fokus stehenden Gründerzeithäusern sind dies in erster Linie die Schauffassaden an der Straßenseite. Nicht zu vergessen ist allerdings, dass auch bei einer Dämmung von nicht gegliederten (zumeist: Hof-) Fassaden die bereits rund 15 cm im Inneren der Gebäudeaußenwand situierten Fenster durch das Aufbringen des Wärmedämmverbundsystems dann noch um weitere 15 bis 20 cm weiter nach innen situiert werden. Das vermindert Lichtausbeute und Lebensqualität („Schießscharten“).

e.

Art. 5 der EPBD Richtlinie EU 2010/31 des europäischen Parlaments und Rates schreibt Mitgliedstaaten jeweils 5-jährlich zu erstattende Berichte über die Kostenoptimalität vor. Der vorliegende Bericht datiert mit 30. Januar 2024. Sofern die festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz das kostenoptimale Niveau wesentlich unterschreiten, hat die zuständige Behörde einen Bericht mit beigefügtem Plan an die Europäische Union zu übermitteln.

Offensichtliches Ziel dieses Berichtes ist eine Gegenrechnung der eingesetzten Kosten gegenüber der erzielbaren Energieeinsparung. Aus Sicht der Eigentümer von Altbauten aus dem 19. und beginnendem 20. Jahrhundert ist die Anwendbarkeit zu hinterfragen.

Hier werden einige Punkte angeführt:

ea.

Die Wanddämmung wird mit Kosten (welche Kosten? Herstellungskosten?) Von € 1/(cmDicke *m²) bewertet. Für eine 16 cm dicke Dämmung wäre das ein Quadratmeterpreis von € 16,- pro m².

Tatsächlich sind bereits die Materialkosten für die Dämmstoffe bedeutend höher. Zur Abfassung dieser Stellungnahme beträgt der Preis für 16 cm EPS-F Fassadendämmplatte bereits € 22,08 pro m².

Zur Herstellung einer WDVS-Fassade sind noch zusätzliche Materialien wie Kleber, Armierungsgitter, Spachtelung, Deckschichte sowie hilfsweise Dübel, etc. erforderlich. Davon abgesehen sind auch noch die Verarbeitungskosten zu berücksichtigen. Hinzu kommen noch Kosten für die Vorbereitung des Untergrundes, Brandriegel oberhalb von Fenstern, Verbreiterung von Fensterbänken, Verbreiterung von Gesimsen, etc. Schließlich sind auch noch die Gerüstkosten zu berücksichtigen. Man gelangt schlussendlich zu Kosten im Bereich von mehr als € 200,- pro m². Das wäre dann ein Betrag von € 12,50 pro m² und cm.

eb.

Ähnlich ist die Situation auch bei der Deckendämmung. Hier werden die Kosten ausgewiesen in der Höhe von € 1,88 / (cm Dicke * m²). Für eine 16 cm dicke Dämmung wären dies Kosten in der Höhe von € 30,08 pro m².

Alleine die Knauf Dachboden-Dämmplatte TPD-L 160 mm hat einen Materialpreis von € 55,- pro m².

Hinzu kommen Kosten für die Vorbereitung des Untergrundes, für eine (höchstwahrscheinlich erforderliche) Dampfbremse und für eine Nutzschichte (z.B. Fermacell, die zum Betreten des Dachbodens erforderlich ist.

Die Kosten für die Verarbeitung sind verhältnismäßig hoch, weil in den Gründerzeithäusern keine Transportinfrastruktur für Baumaterialien vorhanden ist.

ec.

Die Bemessungsbasis für die hier dargelegte Kostenoptimierung ist der Neubau oder die größere Renovierung. Für die Neubauten von Wohnungen wurde auf Seite 44 ein Primärenergiebedarf für Raumheizung und Warmwasser in Rechnung gestellt von maximal 24 kWh/m² a.

Für die größeren Renovierungen wurde -ebenfalls für Wohnbauten (Seite 45)- ein Primärenergiebedarf in Rechnung gestellt in der Höhe von maximal 30 kWh/m² a.

Diese Berechnungen treffen auf die hier gegenständlichen Gründerzeithäuser nicht zu. Der entsprechende Energiebedarfswert liegt bei 70 kWh/m² a.

Das heißt, dass gewisse Heizsysteme (Stichwort: Niedertemperatur) bei diesen Energievorgaben voraussichtlich auf diese Berechnung übertragen werden können. Damit ist diese Studie für mit ganz anderen Einsparungszielen (voraussichtlich) nicht anwendbar.

ed.

Abgesehen davon ist der Kostenträger (Hauseigentümer) bei Mietobjekten -vor allem im geregelten Bereich (!)- vom Empfänger des Vorteils der geringen Energiekosten (Mieter) unterschiedlich.

Sofern kein Ausgleich wie z.B. durch höhere Mieten bei thermisch verbesserten Gebäuden geschaffen werden kann, hat diese Berechnung ganz grundsätzlich lediglich theoretischen Charakter-weil das Ergebnis nicht bei den Betroffenen in der beabsichtigten Weise ankommt.

f.

Insgesamt hat der vorliegende nationale Gebäuderenovierungsplan folgende elf Kapitel:

1. Überblick über den nationalen Gebäudebestand (Statistik nach Gebäudeart, Baujahre, Flächen, etc.)
2. Fahrplan der Renovierungsmaßnahmen
3. Überblick über die umgesetzten und geplanten Strategien und Maßnahmen
4. Übersicht über den Investitionsbedarf
5. Schwellenwerte von neuen und renovierten Null- Emissionsgebäuden
6. Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden
7. nationaler Pfad für die schrittweise Renovierung
8. nachweisgestützte Schätzung der zu erwarteten Energieeinsparungen
9. – 11. Tabellenanhänge

Nachdem es nicht Ziel dieser Ausarbeitung ist, die Notwendigkeit zur Erhöhung der Energieeffizienz grundsätzlich zu hinterfragen, setzen wir uns hier hauptsächlich mit dem wirtschaftlichen Aspekt dieser Vorgaben auseinander.

Im Kapitel 4 des Gebäuderenovierungsplanes ist eine Übersicht für den Investitionsbedarf, der Finanzierungsquellen und der Verwaltungsressourcen angekündigt. Tatsächlich findet man auf nicht ganz einer Seite nur Überschriften, jedoch ohne Inhalt¹⁾. Das widerspricht der OIB-Richtlinie 6 (Entwurf Jänner 2025) Abschnitt 4.5.1 wegen des dort festgehaltenen Gebotes der Finanzierbarkeit.

Wir nehmen das zum Anlass, um für die Gründerzeithäuser den wirtschaftlichen Aspekt der Umsetzung der Renovierungsmaßnahmen darzulegen. Die Fokussierung auf die Gründerzeithäuser erfolgt deshalb, weil

- die Gründerzeithäuser aufgrund ihres Baujahrs tendenziell wenig energieeffizient sind und
- der Kreis der zur Renovierung Verpflichteten sich üblicherweise nicht mit dem Kreis der Nutznießer deckt. Das heißt, der Vermieter hat für die Renovierung wirtschaftlich zu sorgen, der Mieter genießt die Vorteile des geringeren Energieverbrauches.

Letzteres ist üblicherweise bei Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäuser, außer bei gegebener Vermietung, nicht der Fall. Bei neueren Gebäuden ist wiederum der Renovierungsbedarf nicht in diesem Maße gegeben wie bei Gründerzeithäusern.

Im Abschnitt 1.3 des Gebäuderenovierungsplanes wird das Ausmaß der erforderlichen - durch Renovierung einzusparenden - Energie dargelegt. Es wird ein tatsächlicher Zuwachs von 568 GWh pro Jahr ausgewiesen. Trendgemäß sollten die Berechnungen lediglich einen Zuwachs von 162 GWh pro Jahr ergeben. Dadurch wären $568 - 162 = 406$ GWh pro Jahr durch Renovierung einzusparen.

Die Energieeffizienzklassen, die bedauerlicherweise nicht europäisch harmonisiert sind, werden im Gebäuderenovierungsplan (bzw. gemäß der vorangehenden Neufassung der OIB-Richtlinie 6 (Entwurf Jänner 2025) neu definiert. Die schlechteste Klasse G endet mit einem Energieverbrauch²⁾ für Raumklima und Warmwasser im Ausmaß von $104,8 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}$ ³⁾.

Man findet die beabsichtigten Ziele dieser Richtlinie fokussiert in der **Tab. 49**. Auffallend ist, dass diese auf die **Dienstleistungsgebäude (DLG) beschränkt** ist - sich also nicht auf Wohngebäude bezieht. **Es gibt aber keine vergleichbare Tabelle für die Wohngebäude**. Wir nehmen also an, es handelt sich bei der Tabellenüberschrift um einen Schreibfehler und es sind auch die Wohngebäude hierin einbezogen. Bei der Einstufung des Gebäudebestandes bzw. bei der Festlegung der Renovierungsziele hat man in mehrjährigen Stufen - zunächst 10 Jahre, dann 3, später 5 Jahre- die Zulässigkeit des Energieverbrauches schrittweise zurückgefahren.

Im Zieljahr 2050 darf es somit nur mehr 14,1 % der Gebäude mit rund 70 kWh/m² a Energieverbrauch geben. Schlechter gedämmte Gebäude sind dann nicht mehr zulässig.

Wir verstehen das dahingehend, dass das Einsparungsziel von 406 GWh/a damit erreicht wird.

An dieser Stelle möchten wir festhalten, dass die Ermittlung des Heizwärmebedarfs ganz offensichtlich auf der bestehenden ÖNORM B 8110-6-1:2019 mit einer Bemessungstemperatur von 22 °C beruht. **Es ist nicht ersichtlich, ob die geringere Bemessungstemperatur der neuen Norm mit 20 °C bei der Festlegung des Einsparungszieles berücksichtigt ist**. Nachdem eine Änderung von 2 °C bei Gründerzeithäusern eine Änderung des Heizwärmebedarfs von ca. 20-30 kWh/m²a bedeutet⁴), wäre dies absolut bei den Zielvorgaben zu berücksichtigen.

Tab. 53 gibt einen Überblick über die derzeitige Energieverbrauchssituation. Allerdings ist hier der Referenzheizwärmebedarf (und nicht der Energieverbrauch für Raumklima und Warmwasser) angeführt. Die Klassifizierung aber entspricht offensichtlich dem Schema der Tab. 49.

- Für den Geschosswohnbau vor 1919 wird ein Referenz Heizwärmebedarf ausgewiesen von 123,3 kWh/m² a (Tab. 53),
- bei einer thermischen Verbesserung der obersten Geschossdecke vermindert sich dieser auf 114,4 kWh/m² a (Tab. 54),
- bei einer weiteren Verbesserung der Dämmung der Kellerdecke vermindert sich dieser auf 100,8 kWh/m² a (Tab. 57),
- bei einer weiteren Verbesserung im Bereich der Fenster vermindert sich dieser auf 89,5 kWh/m² a (Tab. 60),
- bei einer zusätzlichen thermischen Verbesserung der Außenwand vermindert sich dieser auf 27,9 kWh/m² a (Tab. 63).

Mit einer Ausnahme senkt jede einzelne dieser Maßnahmen den Heizwärmebedarf/Energiebedarf (?) (nur) um ca. 10-15 kWh/m² a. Nur die Fassadendämmung führt den Wärmebedarf stark nach unten. Jedenfalls ist sie so wirksam, dass das Dämmen der Straßenfassade zum Erreichen des Sanierungsziels mit Heizwärmebedarf von rund 70 kWh/m² a nicht erforderlich ist. Unter Umständen kann auch die Dämmung der Decke im Dachboden oder jener der Kellerdecke entfallen, wenn man ein gesamtes Gebäude an der Außenfassade nehmen könnte.

g.

Die Harmonisierung der Berechnungsbasis fehlt derzeit und ist dringlich vorzunehmen.

Die ÖNORM B 8110-6-1:2019 (die am 15. Oktober 2025 zurückgezogen werden wird) beinhaltet eine minimale Innentemperatur im Heizfall von 22 °C. Künftig soll (wieder) mit einer Innentemperatur von 20 °C gerechnet werden. Abhängig von den Randbedingungen kann das bei Gründerzeithäusern einen Unterschied beim Referenz-Heizwärmebedarf von rund 20-30 kWh/(m² * Jahr) bedeuten.

Die Grundlagen für das Ausmaß der Verbesserung wurde nach den bestehenden Normen, das Erfordernis der Maßnahmen wurde jedoch (offensichtlich) nach den neuen Normen berechnet. In diesem Fall würde das einen entscheidenden Einfluss beim Umfang der erforderlichen Maßnahmen bei der Gebäudedämmung haben. Eine Überarbeitung der Vorgaben zur Erreichung des Renovierungsziels erscheint uns daher unumgänglich zu sein.

Würde sich allerdings der Vorgabewert von 70 kWh/m² a auf 90 kWh/m² a erhöhen, wäre das Erfordernis zur Dämmung der Hoffassade hinfällig, wenn alle anderen Maßnahmen getätigt werden würden.

h.

Aus den Ergebnissen der Kostenberechnung werden folgende Punkte hervorgehoben:

Unsererseits wurde eine konkrete Kostenschätzung für eine thermische Gebäudesanierung mit Umstellung auf Fernwärme durchgeführt. Ausgenommen vom Tausch der Gasthermen zu Übergabestationen in den Wohnungen und Maßnahmen im Zuge der Fenstersanierung sind keinerlei weiteren Tätigkeiten in den Wohnungen erforderlich.

Es wurden auch ausschließlich jene Maßnahmen bewertet, die sich im nationalen Gebäuderenovierungsplan befinden. Berechnet wurden die Sanierungsmaßnahmen für folgende Fälle:

ha. **Spätgründerzeithaus Baujahr 1912 H****Straße:** Mittelhaus mit Keller, Erdgeschoss und drei vollen Obergeschossen sowie straßenseitig ein Dachausbau nach einem Bombenschaden 1945.

Dieser Dachausbau wurde nach den damaligen Vorgaben durchgeführt ist ebenfalls einer thermischen Verbesserung zuzuführen.

hb. **Gründerzeithaus Baujahr 1896 A****Gasse:** Eckhaus mit Keller, Erdgeschoss und drei vollen Obergeschossen. Dachboden ist nicht ausgebaut.

Bewertet werden die Mieteinnahmen.

Gegengerechnet werden die Kosten für:

- Reparaturmaßnahmen der letzten 10 Jahre, auf 10 Jahre bzw. dann auf 12 Monate aufgeteilt
- Rückgestauter Reparaturbedarf für die nächsten 10 Jahre, ebenfalls auf 10 Jahre aufgeteilt
- Kosten der Maßnahmen für den nationalen Gebäuderenovierungsplan, auf 10 Jahre aufgeteilt.

Die Aufteilung auf 10 Jahre erfolgt in Hinblick auf Erhöhung der Mieten im Zuge eines § 18 Verfahren laut Mietrechtsgesetz, wo dieser Zeitraum die Grundlage für die Berechnungen ist.

Betriebskosten und Mehrwertsteuer wurden bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Zusammenstellung:	H*****Straße	A****Gasse	
Mieterlöse netto	€ 5,18	€ 4,39	/M2 NFL.
Laufende Reparaturkosten der letzten 10 Jahre, inflationsbereinigt	-€ 2,42	-€ 8,73	
Rückgestauter Reparaturbedarf	-€ 4,02	-€ 3,03	Mit 3 % Kreditzinsen geschätzt
	=====	=====	
Zwischensumme	-€ 1,26	-€ 7,37	
Reparaturbedarf, bedingt durch den nationalen Gebäuderenovierungsplan	-€ 6,88	-€ 7,52	Mit 3 % Kreditzinsen geschätzt
	=====	=====	
Finanzierungsbedarf	-€ 8,14	-€ 14,89	pm.
Hochrechnung			
Finanzierungsbedarf für Gründerzeithäuser (GWB) insgesamt, auf 10 Jahre berechnet		20 738 889,00	M2
	Aufgeteilt auf	10	Jahre
	mit jeweils	12	Monate
Ergibt einen Gesamtfinanzierungsbedarf, der nicht durch den Hauptmietzins gedeckt ist:	€ 20 253 825 319,44	€ 37 062 146 801,29	
Anteil, der auf die Erfüllung des nationalen Gebäuderenovierungsplanes fällt:	€ 17 112 893 993,73	€ 18 713 425 819,76	

Zu dem Berechnungsergebnis noch folgende Anmerkungen:

Jedes Haus hat seine eigene „Finanzierungsgeschichte“. So ist es nicht ungewöhnlich, dass sich die Erträge bzw. die Lasten auf einzelne Objekte sehr unterschiedlich präsentieren.

Das Mittelhaus **H*****Straße** bilanziert tatsächlich mit einer schwarzen Null. Die steuerliche Abschreibungsdauer und auch die Finanzierung wird tatsächlich auf 15 Jahre verteilt. In dem Berechnungsbeispiel wurden **10 Jahre** herangezogen, weil eine Mieterhöhung durch **§ 18 MRG eben nur diesen Zeitraum zulässt**. Das wird auch in der Praxis noch großes Kopfzerbrechen verursachen.

Das Eckhaus **A****Gasse** hat eine Großreparatur hinter sich. Es wurde ein Kredit aufgenommen, der auch durch die Mieterlöse der anderen Häuser der Immobiliengesellschaft finanziert wird.

Das zeigt, dass die Bewirtschaftung im geregelten Mietzinsbereich unter extrem angespannten Bedingungen von statten geht. Der Rückstau des Renovierungsbedarfs - die Rede ist von der Dachreparatur oder dem Austausch der Bleileitungen - lässt keine größeren neuen Projekte zu.

Abgesehen davon hat die Politik noch keine **Mieterhöhung für die Verbesserung** der energetischen Bedingungen in Aussicht gestellt.

Die Maßnahmen des nationalen Renovierungsplans können in absoluten Zahlen bewertet werden

- für das **Haus H*****Straße** mit **€ 649.524,45**
- für das **Haus A*****Gasse** mit **€ 966.355,60**

aufgeteilt auf 10 Jahre mit einem Zinssatz von 3 % bewertet ergibt das (mit wenig Schwankungsbreite) Kosten in der Höhe von € 7,- pro m² und Monat. Das ist bereits höher als der leider eingefrorene Richtwertmietzins A (€ 6,67 pro m² und Monat).

Auch die öffentliche Hand ist durch das Programm gefordert. Rechnet man nämlich die hier ermittelten Kosten für die 20,7 Millionen m² Nutzfläche der **Gründerzeithäuser** hoch, erhält man einen **10-jährigen Finanzierungsbedarf** nur für den nationalen Gebäuderenovierungsplan zur energetischen Verbesserung der Gründerzeithäuser (GWB) **zwischen € 17 Milliarden und € 19 Milliarden.**

Rechnet man die **Mehrfamilienhäuser** (bis 10 Nutzungseinheiten) aus dieser Periode (bis 1919) hinzu, die ihrerseits weitere 17,9 Millionen m² Nutzfläche repräsentieren, und bewertet diese mit € 7,- pro m² und Monat entsteht ein **weiterer Finanzierungsbedarf von € 15 Milliarden.**

Man möge schlussendlich berücksichtigen, dass die Geschosswohnbauten schwerpunktmäßig im Land Wien liegen. Dort wird auch die Finanzierungsnotwendigkeit entstehen.

Könnte die zuvor wiedergegebenen Tabelle nichts anderes beweisen so zumindest die Tatsache, dass diese Finanzierung des nationalen Gebäuderenovierungsplans keinesfalls von den Gebäudeeigentümern aufgebracht werden kann. Dies ist auch dann nicht der Fall, wenn die hier dargestellte Berechnung in wesentlichen Teilen pessimistisch wäre-auch die jeweils halben Beträge wären durch Eigentümer nicht mehr aufzubringen.

Abgesehen davon sind auch noch steuerliche Aspekte zu berücksichtigen. Trotz theoretischem Schutz plädieren die Finanzämter immer wieder auf „**Liebhaberei**“ (und damit auf Streichung steuerlicher Begünstigungen), wenn sich die Kostenrechnung nicht ausgeht.

Nicht zu vergessen sind die Kosten für die emissionsfreie Energiebeistellung (Stichwort: Fernwärme), die neben der Begrenzung des Gebäudeenergiebedarfes ebenfalls zu berücksichtigen sind.

7. Zusammenfassung der Vorschläge und Ergänzungen

Folgende **Vorschläge und Ergänzungsbedarf** erkennen wir in dem vorliegenden Entwurf des nationalen Gebäuderenovierungsplanes:

a. **Ergänzung der noch offenen Kapitel** im nationalen Gebäuderenovierungsplan.

Es steht zu befürchten, dass die Erkenntnisse der noch offenen Kapitel Auswirkungen auf den Inhalt der bereits festgelegten Maßnahmen haben könnten und der Plan noch in grundsätzlichen Bereichen überarbeitet werden muss. Nur in seiner vollständigen Form kann er wirklich beurteilt werden.

b. Insbesondere wird diesbezüglich Kapitel 4 betreffend Finanzierungsquellen eingefordert. Im Sinne der OIB-Richtlinie 6 (Entwurf Jänner 2025) muss gerade die **Finanzierungsfrage** berücksichtigt werden. Es möge zur Kenntnis genommen werden, dass aus den **Erträgen von Gründerzeithäusern keinerlei Mittel** für die Erfüllung des nationalen Gebäuderenovierungsplanes zur Verfügung stehen. Ebenso ist auf **einkommensschwache Wohnungseigentümer** Rücksicht zu nehmen und deren Überbelastung und Gefährdung durch Armut strengstens zu vermeiden. In den Bestimmungen dieses nationalen Gebäuderenovierungsplanes muss für eine Finanzierung gesorgt werden, welche den Gebäudeeigentümer finanziell nicht belastet. Bei regulierten Mieten (wo sich der Nutzen der höheren Energieeffizienz nicht in höheren Einnahmen auswirkt) müsste sohin die Finanzierung der Maßnahmen zur Gänze durch die **öffentliche Hand** ohne einschränkende Bedingungen bzw. durch **erhöhte Mieten** aufgebracht werden.

c. Die sprunghafte Änderung der Energieeffizienzklassen wird voraussichtlich zu Missverständnissen bei der Auszeichnung in den Energieausweisen führen. Man sollte das vermeiden.

d. **Harmonisierung der Berechnungsbasis** zwischen derzeit noch bestehenden Vorgaben der Bemessungstemperatur für die konditionierten Innenräume (22 °C) und den neuen Vorgabewerten (20 °C) und Berücksichtigung der Unterscheidung **operativer** und **grauer Energie**.

e. **Überarbeitung der Zielvorgaben für die schlechteste mögliche Energieeffizienz** (70 kWh/m² a) auf eventuell Anhebung der Zielvorgabe auf 90 kWh/m² a. Damit wäre dann keine Außenwanddämmung erforderlich.

f. **Harmonisierung der Begriffe**, von denen bei der Beurteilung von Renovierungsbedarf / Renovierungszielen auszugehen ist. Z.B.: Heizwärmebedarf, Energiebedarf, Heizwärmeverbrauch, etc.

g. Festlegung von **genauen Grundlagen der Zielvorgaben** (Stichwort: Tab. 49). Gilt diese auch für Wohnbauten oder tatsächlich nur für DLG?

h. Denkmalgeschützte Gebäude sowie Gebäude unter Ortsbildschutz und historische Bauten sind sachgerecht von den Bestimmungen auszunehmen. Die Überarbeitung, sodass die erforderlichen Maßnahmen zur Erzielung des maximal zulässigen Energiebedarfs für Gebäude in Hinblick auf die Grundlagenverordnung Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024) nicht überschießend ausfallen, ist erforderlich. Aus diesem Grund sprechen wir die Gewährung von Erleichterungen entsprechend Art. 8 Abs 2 und Art 9 Abs 6 der Richtlinie EU 2024/1275 vom 24. April 2024 (Inkrafttreten 28. Mai 2024) an.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund ersucht um Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen und sieht der Überarbeitung des Nationalen Gebäuderenovierungsplanes in sachgerechter Weise entgegen. Selbstverständlich stehen wir für Rückfragen und jeder Diskussion zu diesen offen gegenüber und freuen uns, am weiteren Gestehungsprozess des Planes mitwirken zu können.

Mit freundlichen Grüßen,

RA Dr. Martin Prunbauer
Präsident

Anhang 1. Kostenübersicht und Vergleich mit Ertrag im Zuge der Umsetzung der Verbesserungsmaßnahmen