

## **Presseinformation**

# **Energieeffizienz bei Gebäuden: Kosten müssen alle Nutznießer tragen**

**Wärmedämmung an Gebäuden wird zunehmend zu einer verpflichtenden Vorgabe auf europäischer Ebene. „Die Kosten für entsprechende Maßnahmen dürfen nicht allein beim Hausbesitzer hängen bleiben, sondern müssen alle Nutznießer übernehmen“, fordert Dr. Friedrich Noszek, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes.**

(Wien, 23. Mai 2011) Die EU setzt verstärkt auf Energiesparen und den Einsatz erneuerbarer Energie. Die einzelnen Staaten haben sich zu mehr oder weniger ehrgeizigen Ziele im Kyoto-Abkommen verpflichtet. Dazu kommen nationale Anstrengungen, die Abhängigkeit von fossilen Energieimporten zu reduzieren. Ein wichtiger Ansatz dabei ist, Energie zu sparen. Einer der Ansätze betrifft die europäischen Hausbesitzer: Wärmedämmung an Gebäuden hilft, deutliche Energieeinsparungen zu erzielen.

### **Energierichtlinie mit klaren Vorgaben**

Vor zwei Jahren wurde der Energie-Ausweis für Häuser verpflichtend in Europa eingeführt. Grundlage war die Energierichtlinie, die nun überarbeitet und erweitert wurde. Diese EU-Richtlinie ist bis 2013 in allen Mitgliedstaaten umzusetzen. Eine der Vorgaben ist, verpflichtende wärmedämmende Maßnahmen wie Fassadendämmung oder Fenstertausch bei der Generalsanierung eines Gebäudes zu setzen.

Ein Teil der Richtlinie betrifft die praktische Umsetzung: Demnach ist jeder EU-Mitgliedsstaat verpflichtet, Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele zu setzen und auch wirksame Pönalregelungen zu schaffen. „Die U.I.P.I. bekennt sich zu den europäischen Klimazielen und wir stehen auch hinter den Vorhaben zur Energieeinsparung und der Effizienzsteigerung des Energieeinsatzes. Offen ist jedoch, wer die Kosten für die Maßnahmen trägt“, betont Dr. Edo Pirkmajer, Vizepräsident der U.I.P.I.

## **Ansatz in mehreren Staaten: Kosten zwischen Mieter und Vermieter teilen**

Pirkmajer weist darauf hin, dass in England, Frankreich, Deutschland und Belgien Verhandlungen gestartet wurden, die Kosten zwischen Mieter und Vermieter zu teilen. „Die notwendigen Investitionen liegen europaweit in einem Bereich von etlichen Milliarden Euro“, betont Pirkmajer. Diese Kosten können nicht nur die Hauseigentümer tragen.

Ein Ansatz, den auch der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) vertritt: „Es kann nicht sein, dass die Kosten für wärmedämmende Maßnahmen der Hausbesitzer allein trägt, jedoch den Nutzen dieser Maßnahmen – in Form von geringeren Heizkosten – der Mieter hat“, betont Dr. Friedrich Noszek, Präsident des ÖHGB.

## **Österreich: Kosten von mehreren hundert Millionen Euro jährlich**

Noszek stellt dazu eine Modelrechnung an: Die jährlichen Aufwendungen in Österreich für Sanierung und Erhaltung von Gebäuden insgesamt liegen zwischen 3 und 4 Milliarden Euro, manche Schätzung gehen von noch höheren Summen aus. Werden wärmedämmende Maßnahmen gesetzt (z.B. an der Fassade), so sind die Kosten etwa 15 bis 20 Prozent höher. Das heißt: Geht man von einem Wert von z.B. 3 Milliarden Euro jährlich aus, so steigen die Kosten um 450 Millionen bis zu 600 Millionen auf 3,45 bis 3,6 Milliarden Euro. „Dabei ist nicht so wichtig, ob die Zahl jetzt bei 3,3 oder 3,8 Milliarden liegt. Entscheidend ist aber, dass durch die Verpflichtung zur Wärmedämmung enorme Kosten von etlichen hundert Millionen Euro zusätzlich anfallen“, betont Noszek.

## **Auch öffentliche Mittel notwendig**

Im ÖHGB geht man davon aus, dass diese enormen Kosten nur mit Hilfe einer Aufteilung auf Vermieter, Mieter aber auch durch Förderungen der öffentlichen Hand abgedeckt werden können. Noszek: „Dabei ist auch der Bund gefordert, entsprechende Fördermittel zur Verfügung zu stellen. Dies ist ja auch der Ansatz in der EU-Richtlinie, die von den Staaten ‚wirksame Maßnahmen‘, also etwa auch Förderungen, verlangt. Die Drohung mit Geldstrafen alleine – wie in der Richtlinie vorgesehen – ist zu wenig.“

## **Geringe Mehrkosten in der Monatsmiete**

Wie sieht nun eine konkrete Modellrechnung aus: Für eine Fassadenrenovierung mit Wärmedämmung fallen z.B. 100.000 Euro an Kosten an. Dadurch ersparen sich die Mieter jährlich 8.000 Euro an Heizkosten.

Die öffentliche Hand leistet einen Zuschuss von 20 Prozent, 80.000 Euro bleiben offen. Die teilen sich Mieter und Vermieter, das heißt über zehn Jahre sind dies 40.000 Euro für jede Seite, also 4.000 Euro jährlich. Das sind in einem Haus mit 15 Wohnungen pro Jahr rund 267 Euro pro Mieter, pro Monat etwa 22 Euro. Die Energieersparnis für die Mieter liegt im selben Zeitraum (bei der Annahme von 8.000 Euro insgesamt pro Jahr) doppelt so hoch. *Nicht eingerechnet ist dabei der Zinsdienst, der die Investitionskosten z.B. (bei 3,5 %) von 100.000 € auf 120.000 € verteuern würde.*

Für den Bedarf an staatlicher Förderung gehen Experten von 300 Millionen Euro aus: „Der Staat stellt 100 Millionen Euro als Förderung zur Verfügung. Die Erfahrungen zeigen, dass damit 500 Millionen Euro an Investitionen ausgelöst werden“, nennt Noszek eine realistische Größenordnung.

### **Wärmedämmung als Werterhaltung**

Auch die Hausbesitzer profitieren von Wärmedämmungsmaßnahmen als Werterhaltung eines Gebäudes: „Beim Verkauf eines Gebäudes muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Ist der Wert in dem Ausweis sehr gering, so wird der Käufer Abschläge verlangen; das Haus ist damit weniger wert“, erklärt Noszek. Ab 2013 ist laut EU-Richtlinie bei Wohnungsanzeigen auch die Energiekennzahl anzugeben. Damit werden Wohnungen mit schlechten Energiekennzahlen billiger – was ebenfalls den Wert des Hauses mindert. „Somit dienen Wärmedämmungsmaßnahmen auch der Werterhaltung eines Gebäudes“, erklärt Noszek.

„Wir begrüßen die Bestrebungen zu einer möglichst hohen Energieeffizienz bei Gebäuden auf europäischer Ebene. Die Umsetzung muss jedoch praxisgerecht erfolgen. Das heißt, dass die Kosten von Wärmedämmungsmaßnahmen von allen Nutznießern getragen werden müssen“, betont Noszek.

### **Rückfragen:**

**Dr. Friedrich Noszek 0676/303 91 15**