

LAbg. Manuela Auer

Anfrage gemäß §54 der Geschäftsordnung

Sozialdemokratischer
Landtagsklub

Herr Landesrat
Mag. Marco Tittler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, 2. Februar 2024

Erneuerbare Energie im gemeinnützigen Wohnbau

Sehr geehrter Herr Landesrat,

die Dekarbonisierung im Bereich Wohnen hatte durch den gesetzlich geplanten Umstieg auf erneuerbare Energien bis 2040 scheinbar an Fahrt aufgenommen. Doch wurden diese Vorhaben wieder zurückgenommen und von einer geplanten Norm auf monetäre Anreize umgestellt. Die Bundespolitik übernimmt also wieder einmal selbst keine Verantwortung, sondern zieht sich mit "Eigenverantwortung" der Bürger:innen aus der Affäre.¹ Eine gesetzliche Norm hätte in diesem Bereich jedoch Planungs- und Rechtssicherheit mit sich gebracht, zumal sich in der Praxis nicht immer alle Beteiligten einig sind. Sieht man sich die Eigentumsverhältnisse in Mehrparteienhäusern an, erkennt man schnell: Hier ist die Suche nach einem Konsens wohl die erste Hürde, an der die Dekarbonisierung des Eigenheims scheitert. Selbst im gemeinnützigen Wohnbau sind gemischte Eigentumsverhältnisse zu erkennen. So kommt es nicht selten vor, dass durch die Überführung von gemeinnützigen Wohnungen in Wohneigentum ganze Anlagen zwar von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften verwaltet werden, die Eigentümer:innen aber weitaus diverser sind. Verfolgen in solchen Fällen Teileigentümer:innen, wie beispielsweise eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, das Ziel der Dekarbonisierung, ist mindestens eine Mehrheit unter den Eigentümer:innen zu finden.

Die negativen Effekte verstärken sich dabei gegenseitig. Denn die vergangene Mietpreispolitik der Bundesregierung hat dafür gesorgt, dass die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften immer weniger Mittel für notwendige Investitionskosten zur Dekarbonisierung zur Verfügung haben, während die Marktmieten der gewerblichen und privaten Vermieter:innen weiter ungebremst steigen.² Diese Mietpreispolitik könnte als *zahnlos* bezeichnet werden, in einer verkehrte Welt ist sie aber gleichzeitig absolut treffsicher: nämlich insofern, als dass Personen, die über wenig finanzielle Eigenmittel verfügen, besonders davon betroffen sind. Diese

1 Vgl. <https://kurier.at/politik/inland/gewessler-im-zib2-interview-2040-ist-auch-mit-dem-neuem-weg-erreichbar/402636092>

2 Vgl. <https://www.derstandard.at/story/3000000185007/gemeinnuetzige-sind-erbost>

verkehrte Logik führt zu einer Spirale: Wer ohnehin schon über wenig Geld verfügt, muss in Wohnungen mit höheren Energiekosten leben – und hat dadurch noch weniger Geld.

Um in Erfahrung zu bringen, wie es Angesichts der Mietpreispolitik um die Dekarbonisierung im gemeinnützigen Wohnbau steht, richten wir gem. § 54 der Geschäftsordnung folgende

Anfrage

an Sie:

1. Wie viele gemeinnützige Wohnungen wurden in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022 und 2023 von fossilen auf erneuerbare Energien umgestellt?
2. Verfolgen Sie das Ziel, dass bis zum Jahr 2040 alle gemeinnützigen Wohnungen und durch gemeinnützige Wohnbauträger verwaltete Gebäude auf erneuerbare Energien umgestellt sein werden?
 - a. Falls ja, wie wollen Sie dieses Ziel erreichen?
 - b. Falls nein, warum nicht?
3. Sind Sie darüber in Kenntnis, dass im gemeinnützigen Wohnbau unterschiedliche Eigentumsstrukturen ein Erschwernisfaktor beim Umstieg auf erneuerbare Energien sein können?
 - a. Falls ja, wie wirken Sie dem entgegen, sodass ein Konsens unter den Eigentümer:innen erreicht werden kann?
 - b. Sehen Sie in dieser Hinsicht durch die von ÖVP-Bundeskanzler Nehammer geplante Veräußerung von gemeinnützigem Wohnbau künftige Herausforderungen beim Umstieg auf erneuerbare Energien im gemeinnützigen und privaten Sektor?
4. Wie viele Wohnanlagen in Vorarlberg verzeichnen neben gemeinnützigen Wohnbauträgern andere private Wohnungseigentümer:innen?
5. In wie vielen Wohnanlagen, die neben gemeinnützigen Wohnbauträgern andere Eigentümer:innen verzeichnen, musste eine Mehrheit oder Einstimmigkeit erzielt werden, um von fossilen Energien auf erneuerbare umzustellen?
 - a. In wie vielen Fällen wurde keine Mehrheit erreicht und das Vorhaben konnte nicht umgesetzt werden?
6. Wie unterstützt die Landesregierung die Mieter:innen und Eigentümer:innen sowie Akteur:innen im gemeinnützigen Wohnbau beim Umstieg auf erneuerbare Energien?

Mit bestem Dank für eine ausführliche Beantwortung,

LAbg. Manuela Auer

LAbg. Manuela Auer
SPÖ
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 23.02.2024

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Erneuerbare Energie im gemeinnützigen Wohnbau
Anfrage vom 02.02.2024, Zl. 29.01.500

Sehr geehrte Frau LAbg. Manuela Auer,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage, betreffende Frage 6 im Einvernehmen mit LR Zadra, wie folgt Stellung:

1. Wie viele gemeinnützige Wohnungen wurden in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022 und 2023 von fossilen auf erneuerbare Energien umgestellt?

Im genannten Zeitraum wurden 466 gemeinnützige Wohnungen auf erneuerbare Energieträger umgestellt.

2. Verfolgen Sie das Ziel, dass bis zum Jahr 2040 alle gemeinnützigen Wohnungen und durch gemeinnützige Wohnbauträger verwaltete Gebäude auf erneuerbare Energien umgestellt sein werden?

- a. Falls ja, wie wollen Sie dieses Ziel erreichen?
- b. Falls nein, warum nicht?

Von den ca. 22.000 gemeinnützigen Wohnungen in Vorarlberg verfügen noch ca. die Hälfte über einen Energieträger auf fossiler Basis. Bei den ersten 1.000 davon soll in den nächsten zwei Jahren ein Energieträgerwechsel vorgenommen werden. Mit einer reinen Heizungsumstellung auf erneuerbare Energieträger ist es in der Regel jedoch nicht getan. Vielfach müssen aufgrund der Vorlauf-temperatur-Erfordernisse oder technischer Gegebenheiten weitere Sanierungsmaßnahmen ange-dacht werden, weshalb entsprechend durchdachte Konzepte für eine effiziente Umstellung erfor-derlich sind. Diese Konzepte werden aktuell in verschiedenen Landesteilen mit den Gemeinnützi-gen in der Praxis erarbeitet.

Ebenso sollen die 1.236 „9er Häuser“ der VOGEWOSI (Nachfolgemodell der Südtiroler Siedlungswohnungen, jedoch in Massivbauweise errichtet) – aufgeteilt auf 70 Wohnanlagen – in den nächsten zehn Jahren saniert werden. Die VOGEWOSI hat in Abstimmung mit dem Land Vorarlberg und dem Energieinstitut Vorarlberg ein Sanierungskonzept erarbeitet, welches eine Nachdämmung der Gebäudehülle, den Fenstertausch, den Einbau einer zentralen Wärmeversorgung samt Verteilung in den Wohnungen sowie das Anbringen von neuen Balkonen vorsieht. Durch diese Maßnahmen wird eine deutliche Verbesserung der energetischen Qualität der Gebäude erreicht.

Zur Unterstützung der Umstellung auf erneuerbare Energien wäre es wichtig und für mehr Tempo in der Umsetzung förderlich, wenn seitens des Klimaministeriums auch zusätzliche Mittel für klimarelevante Investitionen im Wohnbau zur Verfügung gestellt werden.

- 3. Sind Sie darüber in Kenntnis, dass im gemeinnützigen Wohnbau unterschiedliche Eigentumsstrukturen ein Erschwernisfaktor beim Umstieg auf erneuerbare Energien sein können?**
- a. Falls ja, wie wirken Sie dem entgegen, sodass ein Konsens unter den Eigentümer:innen erreicht werden kann?**
 - b. Sehen Sie in dieser Hinsicht durch die von ÖVP-Bundeskanzler Nehammer geplante Veränderung von gemeinnützigem Wohnbau künftige Herausforderungen beim Umstieg auf erneuerbare Energien im gemeinnützigen und privaten Sektor?**

Die wesentlichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Mit der WEG Novelle wurden auch Erleichterungen bei der Mehrheitsfindung umgesetzt, um z.B. Sanierungen zu erleichtern. Eine Struktur, bei der die Eigentumsanteile auf viele verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer verteilt sind, kann grundsätzlich zu einer erschwerten Beschlussfassung führen. Es liegt letztendlich bei der Eigentümergemeinschaft, welche Entscheidungen hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen oder Energieträgerwechsel im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben getroffen und welche Projekte umgesetzt werden.

Um den Eigentümerinnen und Eigentümern eine fundierte Entscheidung zu ermöglichen, werden seitens der öffentlichen Hand umfangreiche Informationen und Beratungsleistungen angeboten. Ebenso bieten Bund und Land äußerst attraktive Förderungen an, um den Umstieg zu unterstützen. Betreffend der Förderungen wird auf die Ausführungen unter Frage 6 verwiesen.

Die Stärkung von Mietkauf-Modellen wird, auch vor dem Hintergrund des einstimmigen Landtagsbeschlusses Beilage 160/2023 vom 14.12.2023, in dem die Entwicklung eines neuen Mietkaufmodells beschlossen wurde, bei entsprechender Ausgestaltung begrüßt.

4. Wie viele Wohnanlagen in Vorarlberg verzeichnen neben gemeinnützigen Wohnbauträgern andere private Wohnungseigentümer:innen?

Insgesamt verzeichnen 366 Wohnanlagen gemeinnützige und private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer.

5. In wie vielen Wohnanlagen, die neben gemeinnützigen Wohnbauträgern andere Eigentümer:innen verzeichnen, musste eine Mehrheit oder Einstimmigkeit erzielt werden, um von fossilen Energien auf erneuerbare umzustellen?

a. In wie vielen Fällen wurde keine Mehrheit erreicht und das Vorhaben konnte nicht umgesetzt werden?

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass dem Wechsel des Heizsystems bei jeder Anlage, bei welcher das WEG zur Anwendung gelangt, zumindest ein Mehrheitsbeschluss entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorausgehen muss.

Dem Land als Fördergeber liegen nur dann Daten vor, wenn ein Projekt zur Förderung eingereicht wird. Die Willensbildung und Mehrheitsfindung, ob und welche Maßnahmen durchgeführt werden, obliegt der jeweiligen Eigentümergemeinschaft. Damit Entscheidungen rechtskräftig sind, ist die Zustimmung der Mehrheit nach Eigentumsanteilen (mehr als 50 %) erforderlich. Es zählt nicht die Mehrheit der Personen, sondern die Mehrheit gemessen an der Nutzfläche (grundbücherliche Anteile). Ein Mehrheitsbeschluss ist auch bereits durch eine qualifizierte Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen (nach Miteigentumsanteilen) gültig. Diese Zweidrittelmehrheit muss mindestens einem Drittel aller Miteigentumsanteile entsprechen.

6. Wie unterstützt die Landesregierung die Mieter:innen und Eigentümer:innen sowie Akteur:innen im gemeinnützigen Wohnbau beim Umstieg auf erneuerbare Energien?

Der Umstieg von einem fossilen Heizsystem zu einem klimafreundlichen System wird von Bund und Land umfassend mit Förderungen unterstützt.

Auf Bundesebene kann die Förderung „raus aus Öl und Gas“ beantragt werden. Hier wurden die Fördersätze für das Jahr 2024 durch das BMK erhöht. Die Förderung ist von der Heizlast des Gebäudes (<50 kW; 50-100 kW; >100 kW) und vom eingesetzten Heizsystem abhängig. Die Pauschalen liegen zwischen € 15.000 und € 55.000 pro Gebäude. Zusätzlich können weitere Pauschalen lukriert werden (z.B. Kombination mit Solaranlage; Umstieg auf Niedertemperaturwärmeverteilung, etc.). Die Förderung ist mit max. 75 % der anerkannten Investitionskosten begrenzt.

Auf Landesebene können die Energieförderungen von Mieter:innen und Eigentümer:innen bzw. Akteuren im gemeinnützigen Wohnbau beantragt werden, sofern die Förderbedingungen eingehalten werden und das Objekt als Hauptwohnsitz genutzt wird. Die Förderhöhe für das neue

Heizsystem beträgt für Mehrwohnhäuser € 1.000 pro Gebäude sowie € 400 je Wohnung. Zusätzlich werden für den Ersatz des fossilen Heizsystems € 4.000 gewährt. Die maximale Förderung beträgt 50 % der Kosten.

Die Grundlage für eine qualitativ hochwertige und erfolgreiche Sanierung bildet jedenfalls auch eine gute Information und Beratung im Vorfeld. Das Energieinstitut Vorarlberg bietet für alle Fragen rund um das Thema Energie eine individuelle produktneutrale Erstberatung an. Durchdachtes Vorgehen im Vorfeld kann nicht nur ungewünschte Baumängel bzw. Bauschäden vermeiden, sondern auch die bestmögliche Energieeinsparung der umgesetzten Maßnahmen bewirken. Weiters ist das Land auch Bindeglied zu den Kommunen, um auch dort Bewusstseinsbildung zu betreiben und entsprechend zu sensibilisieren, beispielsweise um den Ausbau von Nahwärmenetzen auf lokaler Ebene zu forcieren.

Mit freundlichen Grüßen