

Kosten sparen und Gutes tun

Sparen ist besonders dann eine Tugend, wenn der schonende Umgang mit Ressourcen gleichermaßen kostenmindernd wirkt wie positive Effekte auf die Umwelt zeitigt. Wo sich effizient Kosten beim Wohnen einsparen lassen und wie Win-Win-Situationen für Bauträger, Hausverwaltungen und Mieter entstehen, war Gegenstand einer Freitag-Akademie für Führungskräfte im Oktober 2020.

FRANZISKA LEEB



ÖSW-Unternehmenszentrale als Kraftwerk: Der erzeugte Solarstrom entspricht im Optimalfall dem Doppelten des täglichen Energiebedarfs.

Kosten sparen und zugleich in Maßnahmen gegen die Klimakrise investieren – ist das nicht ein Widerspruch? Nein, wenn es nach den Referenten dieser Freitag-Akademie geht. Wie wichtig es ist, dazu die Bewohnerinnen und Bewohner ins Boot zu holen, erläuterte eingangs Ernst Bach: „Es ist die Hausverwaltung, die die Mieten vorschreibt und die man anruft, wenn der Nachbar zu laut ist. Das Bestandsmanagement hingegen befasst sich damit, den Bewohnern zu liefern, was sie sich wünschen – Wohnqualität. Daher nennen wir uns nicht mehr Hausverwaltung, sondern Bestandsmanagement.“ Der Vorstandsdirektor der Sozialbau bringt diesen Crashkurs in angewandter Semantik nicht von ungefähr. Bis 2022 sollen alle Häuser des Unternehmens mit PV-Anlagen ausgestattet sein. Ein ambitioniertes, aber umsetzbares Ziel, wie Bach meint, bei dem es allerdings etliche Faktoren zu bedenken gäbe, um sowohl für die Umwelt als auch monetär gewinnbringend zu sein. Die richtige Dimensionierung, um nichts ins Netz zurückspeisen zu müssen und

den produzierten Strom zur Gänze in der Wohnhausanlage zu verbrauchen, sei dabei ein Hauptaspekt.

Mit dem Betanken von Elektroautos lassen sich zusätzliche Verbraucher für PV-Strom gewinnen. Ein sehr interessantes Pilotprojekt ist in diesem Zusammenhang ein E-Transporter, der um zehn Euro tageweise von den Bewohnerinnen gebucht werden kann. Davon ausgehend wird die Elektromobilität im Rahmen der „Förderung Innovative energieeffiziente Mobilitätsangebote im Wohnbau der Stadt Wien“ ausgebaut und um 100 E-Tankstellen und zehn Car-Sharing-Autos erweitert, die wiederum mittels Photovoltaik beladen werden.

Erfolgsrezept Zentralisierung

Ein weiteres Kostenthema: Gemeinschaftsthermen. Seit der Wohnrechtsnovelle 2015 liegt die Erhaltungspflicht für „mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte“ beim Vermieter. Die Kosten: stolze 50 Cent pro Quadratmeter und Wohnung. Die Erneuerung einer Gaskombitherme

schlägt mit 4000 bis 6000 Euro zu Buche. Die Lösung: die Zentralisierung der Wärmeversorgung, wobei das Ziel sein müsse, alle Wohnungen anzuschließen. Niemand ließe sich aber, so Bach, gern durch die

„Es liegt in unserer Verantwortung, den nächsten Generationen einen lebenswerten Planeten zu hinterlassen.“

Wolfgang Wahlmüller, ÖSW

Wohnung Röhren ziehen. Üblicherweise wird daher nur bei Wohnungswechsel nachgerüstet. Das Erfolgsrezept, um rascher voranzukommen, liegt in zentralen Heizräumen auf dem Dach, von denen das Heizwärmeverteilnetz über die Kamine nach unten führt. Die Errichtungskosten betragen 3200 bis 3300 Euro pro Wohnung. Dadurch kann die Umrüstung minimalinvasiv erfolgen und stößt auf Akzeptanz bei den Mietern.

Um Verbesserungsmaßnahmen breit in der Mieterschaft zu positionieren, komme man mit singulären Themen wie „nach-



Die Sozialbau setzt auf Gemeinschaftsthermen, um CO₂ und Kosten zu sparen – zum Beispiel in der Anlage in der Miesbachgasse in Wien (links im Bild: Ernst Bach mit einem Energieexperten).



Engelbert Spiß berichtete über die forschungsbasierte Herangehensweise der Neuen Heimat Tirol.

haltige Energie“ nicht weit. Seit einem Jahr steht daher unter dem Motto „gemeinsam stärker“ Mieterinnen und Mietern im Verbund der Sozialbau ein umfassendes Serviceangebot zur Verfügung. Selbst wenn sich der Einzelne nur für das eine oder andere Segment der Partnerschaft interessiert, gelinge es so, Themen an viele zu transportieren und von der Kundschaft als Partner akzeptiert zu werden.

Wissenschaftlich vorgehen

Die NHT – Neue Heimat Tirol, vertreten durch Engelbert Spiß, setzt auf wissenschaftliche Begleitung, um sicherzugehen, dass die Dinge, die man in Angriff nimmt, auch in der Umsetzung funktionieren. In ein mit dem Energieinstitut Vorarlberg, der Universität Innsbruck und der FH Rosenheim entwickeltes Tool fließen sämtliche Daten der gemeinnützigen Wohnbauträger Vorarlbergs und der NHT ein – und mittels Monitoring wird erhoben, wo und vor allem warum Energie verloren geht. Damit lassen sich bereits ab der Frühphase der Planung die Eckdaten des Energieverbrauchs über Jahrzehnte berechnen. Das Tool soll im Übrigen als Beitrag zur Energiewende auf Wunsch allen Branchenkollegen zur Verfügung gestellt werden.

„Es liegt in unserer Verantwortung, den nächsten Generationen einen Planeten zu hinterlassen, der lebenswert ist“, erklärt Wolfgang Wahlmüller, stellvertretender Generaldirektor der ÖSW-Gruppe.

Sein Unternehmen befasst sich daher mit Fragen von Kreislaufwirtschaft und Urban Mining – eine ökologische Notwendigkeit und eine ökonomische Chance. Der Einsparungsbereich durch Reconstructing und die Wiederverwendung des Altmaterials liege bei bis zu 50 Prozent und könne also den rasanten Anstieg der Baukosten in moderate Bahnen lenken.

Mit der Austria Glas Recycling wurde im Zuge eines Pilotprojekts in drei ÖSW-Wohnhausanlagen im 2. Wiener Bezirk der Restmüll von 500 Wohneinheiten

analysiert. Darunter der eines Studentenhomes, wobei man erkannte, dass die Studierenden viel umweltbewusster leben als der Rest der Bevölkerung. Durch das Aufstellen zusätzlicher Glascontainer konnte erreicht werden, dass der Restmüll weniger oft geleert werden muss – ein Beitrag zur Kreislaufwirtschaft und eine Reduktion der Entleerungskosten.

Bauträger als Energieversorger

Mit einem weiteren Pilotprojekt legte das ÖSW den Grundstein als Energieversorger: Am Unternehmenssitz in Wien-Josefstadt ging im August dieses Jahres eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher in Betrieb, um daraus den Stromverbrauch vor Ort zu decken und den CO₂-Ausstoß

„In Zukunft wird auch von den Mietern Druck kommen.“

Andreas Sommer, Wirtschaftsministerium

nachhaltig zu reduzieren. Bei Sonnenschein entspricht der erzeugte Solarstrom gut dem Doppelten des täglichen Energiebedarfs. Die übrige Energie wird im 240 kWh fassenden Stromspeicher gesammelt und kann bedarfsabhängig für den Eigenverbrauch – zum Beispiel für die E-Ladestationen – genutzt werden. Ein weiteres Projekt am Handelskai 130 ist das Einstiegsprojekt, um Energie an Dritte zu verkaufen, zehn weitere Standorte in Wien und zwei in Salzburg sind projektiert.

Ressourcensparen, Bodenverbrauch, Nutzen der bebauten Liegenschaften, Nachverdichten, Reconstructing seien alles wichtige Themen im Zusammenhang mit dem Kostensparen, betont Andreas Sommer, Leiter der wohnrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Abteilung im Wirtschaftsministerium. „Ich bin überzeugt, dass in Zukunft auch von den Mietern Druck kommen wird.“ Gemäß § 14c WGG können Maßnahmen wie Photovoltaikan-

lagen oder Ladepunkte für E-Mobilität mit Mietermehrheit auch gegen die Bauvereinigung – oder von der Bauvereinigung – erzwungen werden. Ein wichtiges Instrument seien zudem Sanierungsvereinbarungen mit den Mietern, die nun schon mit qualifizierter Mehrheit anstelle zuvor Einstimmigkeit abgeschlossen werden können.

Als weitere Möglichkeit erinnerte Sommer an die bereits länger bestehende Möglichkeit des Contractings gemäß § 14 Abs.5a und 5b WGG. Es geht dabei darum, Betriebskosteneinsparungen zu verwenden, um die getroffenen Maßnahmen über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren zu refinanzieren. Erst wenn die Investition reinvestiert ist, werden die Einsparungen an die Nutzer weitergegeben. Innerhalb der Rahmenbedingungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes habe man die Nase gegenüber anderen Teilen der Wohnungswirtschaft weit voran, weil das WGG das alles schon als eigene Rechtsinstitute kenne.

Anreize statt Verboten

Fazit: Die Möglichkeiten Kosten zu sparen und Gutes für die Umwelt zu tun sind mannigfaltig.

Die Umrüstung auf erneuerbare Energieträger ist schwieriger in Häusern, wo Miet- und Eigentumswohnungen gemischt sind, jüngere Bewohner sind aufgeschlossener als ältere, im Neubau ist es einfacher als im Bestand. Um Bewusstsein für notwendige Veränderungen zu schaffen, nimmt der Hausverwalter – auch als Psychologe – eine zentrale Position ein. Es gilt, die Krise als Chance zu sehen und zu investieren, um künftig über den Lebenszyklus der Immobilien Geld zu sparen. Für die Nutzer braucht es Anreize statt Verbote, man muss ihnen Plattformen bieten, um sich auszutauschen und kann so Themen platzieren. Neue, schlankere Prozesse, über den Tellerrand denken und Digitalisierung nutzen – auch so lässt sich sparen.