TO 20

KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA V - StW-WW-4/12

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen in städtischen Wohnhausanlagen

Tätigkeitsbericht 2011

KURZFASSUNG

Das Kontrollamt unterzog die thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen in städtischen Wohnhausanlagen einer Einschau. Dabei war festzustellen, dass die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" die Ziele der Klimaschutzprogramme der Stadt Wien im Zusammenhang mit thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen in Wohnhausanlagen nicht erreicht hatte. Das Kontrollamt empfahl daher der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohnhausanlagen zu forcieren. Bei Energieträgerumstellungen in Wohnhausanlagen wurde hingegen das Ziel eines Klimaschutzprogrammes nicht nur erreicht, sondern sogar überschritten.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Klimaschutz im Gebäudesektor 4
2. Allgemeines zu thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden 4
3. Städtische Wohnhausanlagen und deren Wohnungen 6
4. Bestandsaufnahme thermisch-energetisch sanierter städtischer Wohnhausanlagen 6
5. Thermisch-energetische Sanierung städtischer Wohnhausanlagen in Ausführung 7
6. Thermisch-energetische Sanierung städtischer Wohnhausanlagen in den Jahren 2011 bis 2014 8
7. Thermisch-energetische Sanierung städtischer Wohnhausanlagen ab dem Jahr 2015 9
8. Energieträgerumstellungen in städtischen Wohnhausanlagen 10
9. Optimierung der Energieversorgungen städtischer Wohnhausanlagen 12
10. Zusammenfassung und Empfehlungen 13

Anhang
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE 17

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Klimaschutz im Gebäudesektor

Ziele und Maßnahmen zum Klimaschutz im Gebäudesektor verbunden mit einer Senkung der Treibhausgasemissionen finden sich in internationalen, EU-weiten und nationalen Programmen, Übereinkommen und Vereinbarungen, wie beispielsweise im sogenannten Kyotoprotokoll, dem Klima- und Energiepaket der EU oder der nationalen Klimastrategie für Österreich. Im Bereich der Stadt Wien sind Ziele und Maßnahmen im Gebäudesektor insbesondere im KliP und im KliP II erfasst.

Das KliP wurde im November 1999 vom Wiener Gemeinderat beschlossen und umfasste fünf klimaschutzrelevante Handlungsfelder (mit den Bezeichnungen Fernwärme- und Stromversorgung - Wohnen - Betriebe - Mobilität - Stadtverwaltung) mit insgesamt 36 Maßnahmenprogrammen zur Reduktion der Emissionen an Treibhausgasen, die zur Erwärmung und damit zur Veränderung des Klimas beitragen. Die Grundlage für die Maßnahmenprogramme des KliP bildeten Daten von der damaligen ÖSTAT.

Im vom Wiener Gemeinderat am 18. Dezember 2009 beschlossenen KliP II sind in Fortschreibung des KliP Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen für die Jahre 2010 bis 2020 der Stadt Wien angeführt. Diese nunmehr 37 Klimaschutzmaßnahmen sind ebenso wie im KliP in fünf Handlungsfelder (mit den Bezeichnungen Energieaufbringung - Energieverwendung - Mobilität und Stadtstruktur - Beschaffung, Abfallwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz - Öffentlichkeitsarbeit) unterteilt.

Für WW sind die Programme "Thermoprofit" und "Wiener Wärme" im Handlungsfeld "Wohnen" des KliP sowie das Programm "Fernwärmeausbau" im Handlungsfeld "Energieaufbringung" und die Programme "Verbesserung der Gebäudehülle" und "Energieeffiziente technische Gebäudeausrüstung" im Handlungsfeld "Energieverwendung" des KliP II relevant.

2. Allgemeines zu thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden

Ziel der thermisch-energetischen Sanierung von Gebäuden ist die Reduktion von Heizenergie und die damit verbundene Verminderung von Treibhausgasemissionen. Zu die-

sem Zweck werden bauliche Maßnahmen an Gebäuden durchgeführt, die zu einer Verringerung des HWB eines Gebäudes führen. Dieser HWB wird in kWh/m^{2}a angegeben und stellt jene rechnerisch ermittelte Wärmemenge dar, die zur Aufrechterhaltung einer vorgegebenen Innentemperatur eines Raumes benötigt wird. Er wird von den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werten) der Bauteile und der Kompaktheit bzw. Lage des Gebäudes beeinflusst.

In der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik und in der Bauordnung für Wien sind Mindestanforderungen an den HWB für Wohn- bzw. Nichtwohngebäude bei Neubau als auch bei umfassenden Sanierungen eines Gebäudes festgelegt.

Zu den baulichen Maßnahmen einer Gebäudesanierung zählen im Wesentlichen die Dämmung der gesamten Gebäudehülle, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren und die Beseitigung von Wärmebrücken. Gebäudesanierungen führen insbesondere bei Gebäuden, die vor den ersten strengeren Bauordnungsanforderungen an den HWB bzw. in der Regel vor dem Jahr 1980 errichtet wurden, zu den größten HWB-Einsparungen. Diese Gebäude weisen einen durchschnittlichen HWB von rd. 125 kWh/m^{2}a, besonders schlecht wärmegedämmte Wohnhausanlagen aus der Zwischenkriegs- bzw. Nachkriegszeit sogar einen HWB von mehr als 175 kWh/m^{2}a auf.

Weiters sind auch Maßnahmen an haustechnischen Anlagen wie Heizung, Lüftung und Warmwasser im Zuge einer thermisch-energetischen Sanierung eines Gebäudes zweckmäßig, da diese zur Effizienzsteigerung beitragen und den Umstieg auf umweltschonende Energieversorgungen, etwa in Form von Fernwärme, ermöglichen.

Von WW werden thermisch-energetische Sanierungen in Wohnhausanlagen fast ausschließlich unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem WWFSG 1989 bzw. der San-VO 2008, die bei sogenannten Sockelsanierungen und thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen auch Thewosan-Förderungsschiene (thermisch-energetische Wohnhaussanierung) bezeichnet wird, durchgeführt. Voraussetzung für die Gewährung der Förderung ist, dass der HWB nach Sanierung eines Gebäudes seit

1. Jänner 2010 entsprechend der San-VO 2008 den Wert eines Niedrigenergiegebäudes multipliziert mit dem Faktor 1,37 nicht überschreitet. Als umfassend wird eine thermisch-energetische Sanierung an einem Gebäude dann bezeichnet, wenn zeitlich zusammenhängend zumindest drei von fünf Bauteilen an einem Gebäude saniert werden. In der San-VO 2008 sind folgende fünf Bauteile an einem Gebäude erfasst: Fensterfläche, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke und das energetisch relevante Haustechniksystem. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem tatsächlichen Ausmaß der HWB-Einsparung eines sanierten Gebäudes. Dem WFW obliegt dabei u.a. die Bearbeitung des Förderansuchens auf Förderungswürdigkeit und die Freigabe der Fördermittel.

3. Städtische Wohnhausanlagen und deren Wohnungen

Im Eigentum von WW stehen - lt. statistischem Bericht der WW für das Jahr 2010 - 1.985 Wohnhausanlagen mit rd. 220.000 Wohnungen einschließlich der rd. 2.000 Wohnungen für die Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorger. Davon werden 1.942 Wohnhausanlagen mit rd. 212.400 Wohnungen von WW eigenverwaltet, 43 Wohnhausanlagen mit rd. 7.600 Wohnungen werden von externen Immobilienverwaltungen fremdverwaltet.

4. Bestandsaufnahme thermisch-energetisch sanierter städtischer Wohnhausanlagen

4.1 Die diesbezüglichen Auswertungen aus dem mit SAP geführten Hausverwaltungssystem von WW (Anzahl der Wohnhausanlagen, Wohnungen und Wohnnutzflächen) wurden vom zentralen Bausanierungsmanagement von WW, welches im April 2010 seinen Betrieb aufgenommen hat und für Bausanierungen zuständig ist, dem Kontrollamt übermittelt.

Dabei war vom Kontrollamt zu bemängeln, dass noch nicht alle durchgeführten Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten bzw. thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen der Wohnhausanlagen erfasst waren, obwohl das Hausverwaltungssystem bereits mit 1. Jänner 2006 in Betrieb ging. Insbesondere sind Daten von Baumaßnahmen, die vor dem Jahr 2008 durchgeführt wurden, unvollständig bzw. nicht genau verifiziert.

Von WW mussten daher für die Prüfung des Kontrollamtes Auswertungen von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen in Wohnhausanlagen aus dem Hausverwaltungssystem SAP händisch nachbearbeitet, ergänzt oder korrigiert werden. Dies hatte zur Folge, dass einige Auswertungen nicht mit bereits veröffentlichten Auswertungen übereinstimmten (s. Auswertungen der Pkte. 4.2, 5 und 6.3 dieses Berichtes). Das Kontrollamt empfahl WW, das Hausverwaltungssystem um die fehlenden Arbeiten und Sanierungsmaßnahmen zu ergänzen und auf den aktuellen Stand zu bringen.

4.2 Im Zeitraum von 2000 bis Ende 2010 wurden lt. den Auswertungen von WW bei 243 Wohnhausanlagen mit 43.318 Wohnungen und einer Nutzfläche von rd. 2,50 Mio.m^2 thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Durchschnitt konnte dabei eine HWB-Einsparung von 56,90 kWh/m^2a erzielt werden.

Dazu war vom Kontrollamt jedoch kritisch zu vermerken, dass WW das Ziel des Maßnahmenprogrammes "Thermoprofit" des KliP nicht erreicht hatte.

Dieses sah nämlich für den Zeitraum von 1995 bis 2010 eine sogenannte optimale thermische Sanierung von rd. 220.000 vor dem Jahr 1980 errichteten Miet- und Eigentumswohnungen mit rd. 15 Mio.m^2 (d.s. rd. 28 % der 774.277 vor dem Jahr 1980 errichteten Wohnungen in Wien) vor.

Um das Ziel des Maßnahmenprogrammes "Thermoprofit" im KliP zu erreichen, wären daher von WW im o.a. Zeitraum anteilig rd. 53.000 Wohnungen (28 % von rd. 189.000 Wohnungen, welche vor dem Jahr 1980 errichtet wurden und von WW in 1.533 Wohnhausanlagen verwaltet werden) thermisch zu sanieren gewesen.

5. Thermisch-energetische Sanierung städtischer Wohnhausanlagen in Ausführung

Im Prüfungszeitpunkt waren lt. Mitteilung von WW bei 71 Wohnhausanlagen mit 17.958 Wohnungen und einer Wohnnutzfläche von rd. 1 Mio.m^2 thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen im Gange.

6. Thermisch-energetische Sanierung städtischer Wohnhausanlagen in den Jahren 2011 bis 2014

6.1 In der nachstehenden Tabelle sind die in den Jahren 2011 bis 2014 geplanten thermischen Sanierungsmaßnahmen bei WW angeführt:

Jahr	Anzahl der Wohnhausanlagen	Anzahl der Wohnungen	Wohnnutzfläche in m^2
2011	45	4.523	232.560
2012	41	6.320	325.951
2013	39	4.627	241.040
2014	62	5.477	296.046
Summe	187	20.947	1.095.597

Von den 187 Wohnhausanlagen sollen 54 in Form von Sockelsanierungen und 133 im Rahmen der Thewosan-Förderschiene thermisch-energetisch saniert werden. Dabei sollen neben der Gebäudehülle auch Bauteile im Inneren erneuert bzw. instand gesetzt und Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D, insbesondere bei Wohnhausanlagen der Zwischenkriegszeit, durch Einbau von Toiletten, Bädern und Heizungen in die Kategorie A angehoben werden.

Für 62 der 187 Wohnhausanlagen lagen zum Prüfungszeitpunkt des Kontrollamtes bereits Vorprüfberichte des WFW vor, womit deren Förderungswürdigkeit feststand.

6.2 Im Maßnahmenprogramm "Verbesserung der Gebäudehülle" des Handlungsfeldes Energieverwendung des KliP II wird in Bezug auf Gebäude von WW davon ausgegangen, dass im Zeitraum 2010 bis 2020 jährlich 80 Sanierungen mit rd. 8.000 Wohnungen gestartet werden, wobei künftig vermehrt auch kleinere Wohnhausanlagen darunter fallen sollen.

Da WW für die Jahre 2011 bis 2014 jedoch lediglich die thermische Sanierung von 187 Wohnhausanlagen bzw. jährlich durchschnittlich nur rd. 47 Wohnhausanlagen mit rd. 5.240 Wohnungen geplant hatte, ist absehbar, dass das Ziel des KliP II in diesem Zeitraum nicht erreicht werden wird.

6.3 Im Zusammenhang mit der Erstellung des KliP II wurde von WW angegeben, im Zeitraum 2000 bis Ende 2009 342 Wohnhausanlagen mit rd. 71.600 Wohnungen und

einer Wohnnutzfläche von rd. 4,40 Mio.m^2 thermisch-energetisch zu sanieren bzw. saniert und dabei eine durchschnittliche Heizwärmeeinsparung von 54,12 kWh/m^2a erzielt zu haben. Wie im Pkt. 4.2 dieses Berichts erwähnt, wurden dem Kontrollamt von WW für den Zeitraum 2000 bis Ende 2010 243 Wohnhausanlagen mit 43.318 Wohnungen und einer Wohnnutzfläche von rd. 2,50 Mio.m^2 sowie einer dabei erzielten HWB-Einsparung von durchschnittlich 56,90 kWh/m^2a als fertiggestellt gemeldet.

7. Thermisch-energetische Sanierung städtischer Wohnhausanlagen ab dem Jahr 2015

WW hatte im Oktober 2008 begonnen, einen Sanierungskataster zu erstellen, sodass im Prüfungszeitpunkt bei 1.263 der 1.521 zu erfassenden Wohnhausanlagen der Bauzustand bereits erhoben war. Bei diesen 1.521 von WW verwalteten Wohnhausanlagen handelt es sich fast ausschließlich um Wohnhausanlagen, die vor dem Jahr 1980 errichtet und noch nicht saniert wurden. Nicht erfasst sind im Sanierungskataster fremdverwaltete Wohnhausanlagen, da für Sanierungs- bzw. Erhaltungsarbeiten und eventuelle thermisch-energetische Sanierungen dieser Wohnhausanlagen externe Immobilienverwaltungen entsprechend ihrem Verwaltungsvertrag zuständig sind.

Ziel des Sanierungskatasters von WW ist, den Bauzustand anhand der Baukörper wie Dach, Fassade und den allgemeinen Flächen (insbesondere Keller und Stiegenhaus) zu erfassen und die Dringlichkeit von Sanierungs- bzw. Erhaltungsarbeiten zu bewerten. Aus den bewerteten Baukörpern ergibt sich für jede Wohnhausanlagen ein errechneter Wert, der einer Klassifizierung von eins bis fünf zugeordnet wird. Wohnhausanlagen mit der Klassifizierung eins und zwei werden von WW als nicht sanierungsbedürftig betrachtet; Wohnhausanlagen der Klassifizierung vier und fünf als dringend zu sanieren bewertet.

Die Bewertung der 1.263 Wohnhausanlagen erfolgte durch zwei von WW beauftragte Sachverständigenbüros und ergab bei 400 Wohnhausanlagen die Klassifizierung eins, bei 608 Wohnhausanlagen die Klassifizierung zwei, bei 197 Wohnhausanlagen die Klassifizierung drei, bei 41 Wohnhausanlagen die Klassifizierung vier und bei 17 Wohnhausanlagen die Klassifizierung fünf.

Von WW ist geplant, nach Maßgabe der budgetären Mittel ab dem Jahr 2015 mit der thermisch-energetischen Sanierung der Wohnhausanlagen der Klassifizierung fünf zu beginnen und mit den Wohnhausanlagen der Klassifizierung vier bzw. drei fortzufahren.

8. Energieträgerumstellungen in städtischen Wohnhausanlagen

8.1 Im Maßnahmenprogramm "Wiener Wärme" des Handlungsfeldes "Wohnen" im KliP war vorgesehen, bis zum Jahr 2010 für 100.000 Wohnungen, die vor dem Jahr 1980 errichtet wurden, Heizung und Warmwasser durch den Energieträger Fernwärme bereitzustellen. Diese Wohnungsanzahl entspricht rd. 13 % des gesamten Wohnungsbestandes Wien, der vor dem Jahr 1980 errichtet wurde. Bezogen auf die rd. 189.000 Wohnungen von WW, welche vor dem Jahr 1980 errichtet wurden, entsprechen 13 % 24.570 Wohnungen.

In der nachstehenden Tabelle ist die Anzahl an Wohnungen von WW, die vor dem Jahr 1980 errichtet und in den Jahren 2000 bis 2009 mit Raumheizung und Warmwasser durch den Energieträger Fernwärme nachgerüstet bzw. im Zeitpunkt Ende 1999 und Ende 2009 solcherart versorgt wurden, aufgelistet:

	Anzahl der Wohnungen in vor 1980 errichteten Gebäuden	
	mit Raumheizung durch Fernwärme	mit Warmwasser durch Fernwärme
Ende 1999	42.828	27.727
Zuwachs 2000 bis 2009	29.078	34.241
Summe bzw. Ende 2009	71.906	61.968

Die Tabelle zeigt, dass WW das Ziel des KliP, zusätzlich 24.570 Wohnungen des Altbestandes bis Ende 2009 mit einem Fernwärmeanschluss für Raumheizung und Warmwasser zu versehen, nicht nur erreicht, sondern sogar überschritten hatte.

Dies war darauf zurückzuführen, dass WW bei jeder Wohnungssanierung in einer Wohnhausanlage eine Nachrüstung der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung mit dem Energieträger Fernwärme, sofern dieser hausseitig vorhanden war, durchgeführt hatte.

8.2 Ein künftiges Ausbaupotenzial bei Energieträgerumstellungen sah das Kontrollamt bei jenen Wohnhausanlagen von WW, die im Versorgungsgebiet der Fernwärme liegen und noch nicht mit dem Energieträger Fernwärme versorgt sind. Davon betroffen sind 1.031 Wohnhausanlagen der 1.521 Wohnhausanlagen, die im Sanierungskataster von WW erfasst sind. Für diese Wohnhausanlagen wäre daher von WW in Abstimmung mit der FW ein mittel- bis langfristiges Ausbauprogramm von Energieträgerumstellungen zu erstellen, da im KliP II im Maßnahmenprogramm "Fernwärmeausbau" des Handlungsfeldes "Energieaufbringung" derartige Maßnahmen explizit angeführt sind. Ziel des KliP II ist, durch den Ausbau der Fernwärme den Marktanteil der Fernwärme am Wärmemarkt von Wien für Raumheizung und Warmwasser von rd. 36 % im Jahr 2009 auf 50 % im Jahr 2020 zu steigern. Hinzuweisen war, dass für das KliP II der Fernwärmeausbau von zentraler Bedeutung ist, weil hier das größte Potenzial an CO_2-Emissionseinsparungen vorliegt.

In diesem Zusammenhang war vom Kontrollamt festzustellen, dass bei den 187 Wohnhausanlagen, deren thermisch-energetische Sanierung in den Jahren 2011 bis 2014 von WW geplant war, nur bei drei von 93 Wohnhausanlagen, die noch nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, ein Anschluss im Zuge der geplanten Sanierung vorgesehen war.

Nach Ansicht des Kontrollamtes sollte bei künftigen thermisch-energetischen Sanierungen in Wohnhausanlagen bei wirtschaftlich vertretbaren Anschluss- und Ausführungskosten eine gleichzeitige Energieträgerumstellung auf Fernwärme für die Raumheizung und das Warmwasser der Wohnungen angestrebt werden. Dies insbesondere deshalb, da bei thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen bzw. einer Sockelsanierung einer Wohnhausanlage neben der Dämmung der Gebäudehülle, wie bereits erwähnt, auch bauliche Instandsetzungen bzw. Sanierungen im Inneren des Gebäudes - wie beispielsweise Instandsetzungen bzw. Erneuerungen an den Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Kanal, Strom und Wasser) - durchgeführt werden. Eine Energieträgerumstellung auf Fernwärme hat durch die Errichtung von Steigleitungen und Wohnungszuleitungen hauptsächlich im Stiegenhaus einer Wohnhausanlage gleichfalls bauliche Maßnahmen zur Folge. Ein gemeinsamer Bauablauf ist daher nicht nur sinnvoll, wirt-

schaftlich und zweckmäßig, sondern hat nur eine einmalige Beeinträchtigung der Mieterinnen bzw. Mieter durch Bauarbeiten zur Folge.

Eine stichprobenweise Überprüfung von geplanten thermisch-energetischen Sanierungen von Wohnhausanlagen verbunden mit baulichen Instandsetzungen im Inneren des Gebäudes ergab darüber hinaus, dass die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen trotz ihres fortgeschrittenen Alters und der sich daraus ergebenden Anfälligkeit für Gebrechen von WW z.T. nicht geplant war.

9. Optimierung der Energieversorgungen städtischer Wohnhausanlagen

Um eine entsprechende thermische Sanierung von Wohngebäuden zu erreichen, ist im KliP II im Maßnahmenprogramm "Energieeffiziente technische Gebäudeausrüstung" des Handlungsfeldes "Energieverwendung" vorgesehen, dass neben den baulichen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung auch Maßnahmen an den Heizungsanlagen gesetzt, d.h. die Heizungsanlagen dem Heizungsbedarf des jeweils sanierten Wohngebäudes angepasst bzw. redimensioniert werden und gegebenenfalls dem Stand der Technik angepasst werden.

Maßnahmen zur Effizienzsteigerung (Verbrauchsreduktion) an den Heizungsanlagen liegen bei fernwärmeversorgten Wohnhausanlagen jedoch im Aufgabenbereich der FW als Energieträgerin. Um derartige Maßnahmen zu setzen, ist es daher erforderlich, dass WW der Energieversorgerin FW durchgeführte thermisch-energetische Sanierungen von Wohnhausanlagen entsprechend rechtzeitig mitteilt.

Die Erhebungen des Kontrollamtes ergaben, dass WW im Jahr 2006 die von ihr durchgeführten thermisch-energetischen Sanierungen von Wohnhausanlagen auf Empfehlung des Kontrollamtes (s. Tätigkeitsbericht 2005, Stadt Wien - Wiener Wohnen, Umsetzung des Klimaschutzprogrammes bei städtischen Wohnhausanlagen) der FW als Energieversorgerin für die Heizung bzw. Warmwasser mitgeteilt hatte. In weiterer Folge wurde der FW lt. Mitteilung von WW eine mittel- bis langfristige Projektvorschau von geplanten thermisch-energetischer Sanierungen in Wohnhausanlagen übermittelt. Eine Auflistung tatsächlich durchgeführter thermisch-ernergetischer Sanierungen in Wohn-

hausanlagen unterblieb jedoch seit dem Jahr 2006. Das Kontrollamt empfahl WW, der FW ehestens eine aktuelle Auflistung der thermisch-energetisch sanierten Wohnhausanlagen zu übermitteln.

10. Zusammenfassung und Empfehlungen

Die vom Kontrollamt getroffenen Feststellungen im Zusammenhang mit thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen in Wohnhausanlagen ließen erkennen, dass WW das Ziel des KliP im Maßnahmenprogramm "Thermoprofit" des Handlungsfeldes "Wohnen" entsprechend den übermittelten Auswertungen nicht erreicht hatte und vom Erreichen des Zieles "Verbesserung der Gebäudehülle" des KliP II im Handlungsfeld "Energieverwendung" in den kommenden Jahren entfernt ist. Im Maßnahmenprogramm "Wiener Wärme" des Handlungsfeldes "Wohnen" konnte WW die Zielvorgabe des KliP hingegen sogar überschreiten.

Weiters war festzuhalten, dass bei WW weiterhin ein hohes Energieeinsparungspotenzial besteht, da von den rd. 189.000 Wohnungen, die vor dem Jahr 1980 errichtet wurden und von WW verwaltet werden, erst bei rd. 61.300 Wohnungen (s. Auswertungen Pkte. 4.2 und 5) thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. in Durchführung stehen.

<u>Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":</u>

Das vorrangige Unternehmensziel von WW, beschrieben im Unternehmensstatut "... in der Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien ...", fokussiert im Wesentlichen auf die Zurverfügungstellung von modernem Wohnraum für die Gruppe der sozial einkommensschwachen Bewohnerinnen bzw. Bewohner von Wien, unter Beachtung von wirtschaftlichen Aspekten. Als Unternehmung der Stadt Wien fühlt sich WW natürlich auch den Maßnahmen des KliP verbunden, muss diese aber hinter den zuvor genannten Ziel-

setzungen eindeutig hintanreihen. WW betrachtet die vom Kontrollamt im Pkt. 4 errechnete Zielerreichung von über 80 % als durchaus maßgeblichen Beitrag der Unternehmung an den Klimazielen der Stadt.

Mit thermisch-energetischen Gebäudesanierungen wird WW als größte Hausverwaltung Europas darüber hinaus auch seiner sozialen Kompetenz gerecht, da den Mieterinnen bzw. Mietern leistbare zeitgemäß ausgestattete Wohnungen in baulich gutem Zustand zur Verfügung gestellt werden. Schlecht gedämmte Wohnhausanlagen haben hohe Heizkosten zur Folge und stellen eine zusätzliche finanzielle Belastung für einkommensschwächere Mieterinnen bzw. Mieter dar.

Das Kontrollamt empfahl daher der WW, thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohnhausanlagen zu forcieren, um das gesetzte Ziel des KliP II zu erreichen. Neben der Betrachtung des Bauzustandes einer Wohnhausanlage sollten dabei aus ökologischer Sicht vor allem Wohnhausanlagen mit einem hohen HWB (d.s. Zwischenkriegs- bzw. Nachkriegsbauten und Bauten, die vor den strengeren Bauordnungsanforderungen an den HWB errichtet wurden) vorrangig saniert werden, wie es auch im Programm "Verbesserung der Gebäudehülle" im Handlungsfeld "Energieverwendung" des KliP II vorgesehen ist.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

WW wird der Empfehlung des Kontrollamtes nachkommen und künftig verstärkt in gesamthafte thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen von Wohnhausanlagen investieren. Unter Beachtung der facilitären Ansätze muss hier jedoch als primärer treibender Faktor der bautechnische Zustand und nicht der thermisch-energetische Zustand der Wohnhausanlage betrachtet werden. Trotzdem kann aufgrund der vorliegenden Daten der letzten Jahre und vorausschauend für die nächsten Jahre festgestellt werden, dass zufolge des vom Kontrollamt empfohlenen Fokus

auf die thermisch-energetische Sanierungsmaßnahme in Verbindung mit der steigenden Qualität der bauausführenden Firmen bereits Einsparungspotenziale zwischen 90 kWh/m^{2}a und 100 kWh/m^{2}a lukriert werden konnten bzw. können. Dieser Umstand stellt bereits jetzt eine wesentliche Verbesserung zu dem im Beobachtungszeitraum im Zuge im KliP beobachteten mittleren Einsparungspotenzial von 56,9 kWh/m^{2}a dar.

Wie in den Pkten. 6.1 und 8.2 des Berichtes angeführt, sind von WW in den Jahren 2011 bis 2014 bei 187 Wohnhausanlagen thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen geplant. Dabei war jedoch nur bei drei von 93 dieser Wohnhausanlagen, die noch nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Das Kontrollamt empfahl daher, im Versorgungsgebiet der FW befindliche Wohnhausanlagen, die einer Sanierung zugeführt werden könnten, im Einvernehmen mit der FW bei wirtschaftlich vertretbaren Anschluss- und Ausführungskosten an das Fernwärmenetz anzuschließen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Den Empfehlungen des Kontrollamtes wird entsprochen. Diese Ansätze haben auch bereits Niederschlag in dem, in der Finalisierung befindlichen Vertrag zwischen FW und WW gefunden.

Hinsichtlich weiterer Energieträgerumstellungen wurde WW empfohlen, die Planung ebenfalls so auszurichten, dass im Zuge umfangreicher Baumaßnahmen bzw. einer thermisch-energetischen Sanierung einer Wohnhausanlage auf den Energieträger Fernwärme umgerüstet wird, falls die Anschluss- und Ausführungskosten an das Fernwärmenetz samt allfälliger Mehrkosten im Zusammenhang mit der Umrüstung bestehender Anlagen wirtschaftlich vertretbar sind.

Thermisch-energetische Sanierungen in Verbindung mit Erhaltungsmaßnahmen im Inneren einer Wohnhausanlage erscheinen auch unter dem Gesichtspunkt, dass die zu sanierenden Wohnhausanlagen großteils älter als 50 bzw. 60 Jahre sind und die

technische Lebenserwartung deren Bauteile, abhängig von der Ausführungsqualität, der konkreten Beanspruchung und der Wartung bzw. Instandhaltung- und Instandsetzung daher in absehbarer Zeit erreicht sein wird bzw. z.T. bereits überschritten ist, zweckmäßig und wirtschaftlich, da die Lebensdauer dieser Gebäude dadurch verlängert und ein Beitrag zur nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung geleistet wird.

Bei geplanten Erneuerungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten in Wohnhausanlagen sind diese auch insofern in ihrer Gesamtheit zu sehen, als künftig anfallende Erneuerungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten negative Einflüsse auf bereits zuvor instand gesetzte bzw. hergestellte Bauteile haben können bzw. in weiterer Folge Mehrkosten verursachen und eine neuerliche Beeinträchtigung der Mieterinnen bzw. Mieter durch Baumaßnahmen bewirken können.

Von WW wäre daher auch aus diesem Grund auf das Erfordernis der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen von Sanierungen zu achten, da derartige Arbeiten mit größeren Baumaßnahmen in einer Wohnhausanlage verbunden sind.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Den Empfehlungen des Kontrollamtes wird unter Betrachtung der Möglichkeiten des Mietrechtgesetzes sowie den für WW wirtschaftlich vertretbaren Ansätzen Rechnung getragen. Darüber hinaus wird auf die dargestellten Kritikpunkte künftig verstärkt Augenmerk gelegt.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im Februar 2012

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

CO_2	Kohlendioxid
EU	Europäische Union
FW	Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H.
HWB	Heizwärmebedarf
KliP II	Klimaschutzprogramm der Stadt Wien
KliP	Klimaschutzprogramm Wien
kWh/m^2a	Kilowattstunde je m^2 und Jahr
ÖSTAT	Österreichisches Statistisches Zentralamt
San-VO 2008	Sanierungsverordnung 2008
SAP	System, Anwendungen und Produkte
Thewosan	Thermisch-energetische Wohnhaussanierung
WFW	WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
WW	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Es wurden schützenswerte personenbezogene Daten im Sinn der rechtlichen Verpflichtung anonymisiert sowie auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen Bedacht genommen, wodurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.