

## PRESSEINFORMATION

2022-09-07

➔ Gemeinnützige Bauträger (GBV) besorgt über Energiepreisentwicklung ➔ WGG-Novelle im Kampf gegen Spekulation ➔ EWG Stufenplan: Raus aus fossilen Energieträgern ➔ Forderung an Regierung: Unterstützung für Betriebskosten-Nachzahlungen ➔ Österreichisches Wohnhandbuch liefert harte Daten und Fakten ➔ Erstmals „Young Professionals“ bei „27. St. Wolfgangertagen“ (7.-9.9.2021)

### **ARGE Eigenheim warnt vor Preiskollaps bei Wohnkosten: Energie sparen wird zum Gebot der Stunde**

„Die Kosten für das Grundbedürfnis Wohnen“ sind bedingt durch explodierende Bau- und Energiepreise nicht nur für private Haushalte, sondern auch für viele Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) zu einer extremen Herausforderung geworden. Die besorgniserregenden Entwicklungen des Gas- und Strompreises werden bei den Betriebs- und Heizkosten zu gewaltigen Verwerfungen führen. *„Der gemeinnützige Wohnbau ist in Österreich ein wichtiges Korrektiv, damit Wohnraum erschwinglich bleibt. Durch die Kostenexplosion des Gas- und Strompreises und der damit verbundenen rasant wachsenden Inflation rechnen wir mit markanten Folgen für die Liquidität der Haushalte“*, informiert **Christian Struber, Bundesobmann der ARGE Eigenheim und Vorsitzender des Aufsichtsrates des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)**, heute beim Auftakt-Pressesgespräch zu den „27. St. Wolfgangertagen“ im Salzburger Presseclub im Greentower. Er ist zudem überzeugt, *„dass schon jetzt am massiven Energie sparen kein Weg mehr vorbei führt“*.

## **Österreichisches Wohnhandbuch 2022 – harte Fakten zur Wohnbau-landschaft**

Die soeben erschienene zehnte, umfassend überarbeitete Ausgabe des Österreichischen Wohnhandbuches dokumentiert die Entwicklung der österreichischen Wohnbau-landschaft und erschließt dem Leser die heutige Performance des wohnungspolitischen Systems.

Bei der Analyse der **demographischen Veränderung in Österreich**, wo heute 9 Millionen und bis 2050 rund 9,6 Menschen leben werden, zeichnet sich seit Jahren eine Änderung bei der Altersgruppe der über 60-jährigen ab. Fielen Anfang der 90er-Jahre noch 1,5 Mio. Menschen in diese Gruppe, sind es heute bereits 2,4 Mio. und Ende der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Parallel dazu hat sich die Struktur der österreichischen Haushalte verändert: *„Familien mit Kindern machten Anfang der 1990er Jahre noch 39% aller Haushalte aus, 2021 nur mehr 28%. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Singlehaushalte von 30% auf 38%. Von 1981 bis 2021 hat sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte fast verdoppelt, jene der Fünf- und Mehrpersonenhaushalte ist demgegenüber um ein Drittel zurückgegangen“*, erläutert Herausgeber IIBW-Geschäftsführer Dr. Wolfgang Amann. *„Die durchschnittliche Haushaltsgröße und liegt nur mehr bei 2,2 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten hat sich allerdings verlangsamt“*.

Der **Wohnungsbestand** liegt in Österreich mittlerweile bei **über 4,9 Millionen Wohnungen**, davon 4,02 Millionen mit Hauptwohnsitz (2021). 48% der österreichischen Haushalte leben im Eigentum - eine im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote. Die Qualität der Wohnversorgung ist sehr hoch. Die durchschnittliche Wohnung ist mittlerweile 102m<sup>2</sup> groß, der Wohnflächenkonsum pro Person 46,3m<sup>2</sup>. Dramatisch ist die Größenentwicklung von Eigenheimen, die innerhalb eines Jahrzehnts im Gesamtdurchschnitt um 7m<sup>2</sup> auf fast 145m<sup>2</sup> zugelegt haben. Demgegenüber stagniert oder sinkt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnbau seit wenigen Jahren. Das ist zum einen der Leistbarkeit und zum anderen dem Wandel von Haushalts- und Familienverhältnissen zu verdanken.

### **Sanierungsrate stagniert bei 1,5% - Dekarbonisierung erfordert Verdoppelung**

Die Treibhausgas-Emissionen aus Gebäuden konnten zwischen 1990 und 2014 um beachtliche 40% reduziert werden, obwohl die Wohnfläche im selben Zeitraum stark ausgeweitet wurde. *„Diese Entwicklung war auf ambitionierte thermische Standards im Neubau, große Bemühungen bei thermischen Sanierungen und eine breit angelegte Umstellung der Heizungsanlagen zurückzuführen. Seit mittlerweile sieben Jahren konnten allerdings die Gebäude-Emissionen nicht weiter reduziert werden, dem Neubauboom und unzureichenden Bemühungen in der Sanierung geschuldet“*, so Wolfgang Amann. Die Sanierungsrate, die 2010 noch bei 2,2% lag, stagniert seit 2015 bei ca. 1,5%. Aktuell belebt sich das Sanierungsgeschehen, v.a. bei Einzelbauteilmaßnahmen und beim Wechsel der Heizungen auf regenerative Systeme. *„Treiber sind neben dem immer spürbarer werdenden Klimawandel neue Förderungen des Bundes und vor allem der Ukraine-Krieg mit der dadurch ausgelösten Intention einer Lösung aus der Abhängigkeit von fossilen Energieimporten“*, analysiert Wolfgang Amann. Eine Dekarbonisierung des Wohngebäudebestands - gemäß Regierungsprogramm bis 2040 - erfordert eine Verdoppelung der Sanierungsrate und Zurückhaltung beim Ressourceneinsatz im Neubau.

## **Dramatische Entwicklung bei Betriebs- und Heizkosten**

Hat die Branche der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft - mit ihren rund 1.000.000 in Verwaltung stehenden Wohnungen - bis Ende dieses Jahres beispielsweise einen Gaspreis um rund 2 Cent/kWh als Großkunde für ihre Gemeinschaftsanlagen bezogen und an die Bewohnerinnen und Bewohner weiterverrechnet, lag der Arbeitspreis letzte Woche bei über 31 Cent/kWh. Das entspricht einer Vervielfachung um den Faktor 15!

„Wir versuchen einerseits unser Möglichstes hinsichtlich des Themas Heizungsoptimierung, vorgezogene Servicierung, Minderung der Vorlauftemperatur etc. Andererseits führen wir Gespräche mit EVUs, damit wir nicht als Großkunden geführt werden und zumindest jene Tarife erhalten, die derzeit mit Privatkunden vereinbart werden“, so **DI Herwig Pernsteiner, Bundesobmann-Stv. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen**. Und appelliert an dieser Stelle ausdrücklich *„Energie zu sparen“*.

Viele Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen in den nächsten Wochen und Monaten die Kontingente an elektrischer Energie und Gas, aber auch sonstigen Brennstoffen wie Pellets, als Großkunden für ihre Bewohnerinnen und Bewohner bei den EVUs vertraglich sichern und einkaufen. *„Die Preise müssen dann in den jeweiligen Vorschreibungen der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt werden“*, warnt Herwig Pernsteiner. Was das für Mieter einer 75m<sup>2</sup> Wohnung bedeutet: nicht € 27 sondern rund € 260 pro Monat sind dann vorzuschreiben. *„Dazu kommen noch die ebenfalls außerordentlich steigenden Betriebskosten. Eine Tragödie, die markante sozialpolitische Folgen haben wird! Zudem wird mit diesen vorzuschreibenden Beträgen die Liquidität vieler Haushalte (über)strapaziert“*, rechnet Pernsteiner vor.

## **Wohnrechtliche Themen im Nationalrat**

Die Novelle des **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)** wurde am 14. Juni 2022 im Nationalrat beschlossen. *„Diese dient einerseits der Erhöhung der Qualität der Revision über die gemeinnützigen Bauvereinigungen samt Stärkung der aufsichtsbehördlichen Maßnahmen und andererseits zur Einführung von Anti-Spekulationsnormen“*, informiert **NR Mag.a Michaela Steinacker, Vorstandsmitglied des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen.**

### **EWG: Stufenplan für Raus aus fossilen Energieträgern/Brennstoffen**

Das Erneuerbare **Wärmegesetz (EWG)** ist nach Ablauf der Begutachtungsfrist jetzt in Koordinierung. Ziel ist es, einen Stufenplan mit gesetzlichen Grundlagen für den Ausstieg bis 2035 aus Öl, Flüssiggas und Kohle und bis 2040 aus Gas zu erstellen.

Das Einbauverbot für feste und flüssige fossile Brennstoffe im Neubau (Ölkesselbauverbotsgesetz) ist bereits seit 1.1.2020 in Kraft. Ab 2022 wird beim Tausch einer bestehenden Öl- oder Kohleheizung eine klimafreundliche Alternative verpflichtend. Ab 2023 soll fossiles Gas in Neubauten verboten werden, ab 2025 sollen Öl- und Kohleheizungen, die ein bestimmtes Alter überschreiten, sukzessive stillgelegt werden. Bis 2035 sollen sämtliche Öl- und Kohleheizungen stillgelegt werden. Bis 2040 soll die gesamte Wärmeversorgung dekarbonisiert sein.

*„Analog zum Stufenplan für den Ausstieg aus flüssigen und festen fossilen Brennstoffen soll auch ein Phase-out-Plan zum Ersatz von fossilen Gasheizungen in der Raumwärme erstellt werden. Zudem soll ein sukzessives Stilllegungsgebot von Anlagen zur Wärmebereitstellung auf Basis fossiler fester und fossiler flüssiger Energieträger ab 2025 erarbeitet werden“*, so Michaela Steinacker. Für die soziale Verträglichkeit der Maßnahmen aus dem EWG sollen Basisförderungen zum Tausch fossiler Anlagen zur Wärmebereitstellung angeboten werden.

### **Lösungsansätze für Gemeinnützige Bauvereinigungen**

Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen haben die Notwendigkeit einer Ausrichtung auf nachhaltige Heizformen schon früh erkannt und setzen seit Jahren auf klimaschonende Energiesysteme im Rahmen umfassender energetischer Wohnanlagenanierungen. Neben Verwendung kreislauffähiger Baustoffe und der Reduktion der Haustechnik auf das Notwendige werden u.a. folgende Lösungen für GBVs zur Umsetzung empfohlen: Gebäude als Temperaturspeicher mit hoher Energieeffizienz und möglichst geringem Energiebedarf zu konzipieren und auszubilden. Die Energieversorgung soll mit einem möglichst hohen Anteil an kostengünstiger erneuerbarer Energie erfolgen, der Einbau von Gemeinschaftsthermen forciert werden. Durch den Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen soll eine hohe Autonomie der Energieversorgung erreicht werden. Ein verpflichtendes Monitoring soll zur Minderung des Energieverbrauchs beitragen.

## **ARGE Eigenheim startet „Young Professionals“ für Nachwuchs in der Wohnungswirtschaft**

2016 startete die **Initiative Netzwert** mit dem Ziel, den Kreis der Frauen in der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu vergrößern und mit ihnen gemeinsam ein starkes Netzwerk für Information und Gedankenaustausch zu bilden. Aus 20 Interessierten zu Beginn sind mittlerweile knapp 100 Frauen ein Teil davon. *„Besonders erfreulich ist, dass es nun bereits 12 Vorständinnen, Direktorinnen und Geschäftsführerinnen gibt und der Kreis von Prokuristinnen und Bereichsleiterinnen, die in den Unternehmen wirken, immer größer wird“*, freut sich die Vorsitzende der Initiative Netzwert **Mag.a Isabella Stickler, Obfrau der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland St. Pölten**.

Aus dieser erfolgreichen Arbeit entstand 2020 die Idee, aktiv den weiblichen und männlichen Nachwuchs in der ARGE Eigenheim zu fördern, in den Mitgliedsunternehmen neue Köpfe und Ideen aufzubauen, die in einer österreichweiten Gruppe vertreten sind und zusammenarbeiten.

Mit dieser Initiative soll die mit NETZWERT begonnene Verjüngung der ARGE EIGENHEIM fortgesetzt werden. Wie schon bei der Initiative Netzwert geht es hier um die Sichtbarmachung von Potentialen, um den Aufbau eines starken Netzwerkes, um die Weiterentwicklung der Branche. So wie die Frauen ihre Interessen gemeinsam anders vertreten, so werden auch die Jungen anders für ihre Ideen und ihre Bedürfnisse eintreten. Unter dem Titel „Young Professionals“ wird die nächste Generation der bereits top Ausgebildeten und in den Unternehmen bereits Arbeitenden, zusammenfasst. *„Es handelt sich um kein klassisches Aus- und Weiterbildungsprogramm junger Führungskräfte, sondern im Mittelpunkt steht das Einbeziehen dieser neuen Generation zu den Themen - Wie arbeiten wir in der Zukunft, wie wohnen wir in der Zukunft?“*, so Isabella Stickler.

Die langjährige und bewährte Tradition der Gemeinnützigkeit soll durch die Ideen und Werte dieser nächsten Generation eine zukunftsfitte Ausrichtung erhalten. „Young Professionals“ startet erstmals am Donnerstag, 8.9. im Rahmen der 27. St. Wolfgang Tage als Ganztagesworkshop. „Wenn die einzelnen Mitglieder in den Bundesländern verstärkt in dieses Thema einsteigen und junge Kräfte in den Unternehmen fördern, ist das ein großer Erfolg unserer Idee“, so Isabella Stickler.

## **„St. Wolfgang Tage“ – Wichtige Tagung der gemeinnützigen Wohnbauträger**

Die „27. St. Wolfgang Tage“ finden heuer wieder vom 7. bis 9. September am Wolfgangsee statt. Dabei treffen sich mehr als 200 Vertreter gemeinnütziger Bauträger aus ganz Österreich, um sich aus erster Hand über brandaktuelle Themen im sozialen Wohnbau zu informieren und mit hochkarätigen Experten zu diskutieren.

Das Programm umfasst 15 Beiträge von Fachleuten und Firmen zu Klimaresilienz, Führung und IT, Nachhaltiger Raumordnung und Standardisiertem Bauen. Der Freitag, 9.9., beinhaltet die Präsentation der Ergebnisse des Young Professionals-Workshops sowie Informationen zum Wohnrecht. Die zukünftigen Herausforderungen, besonders das Leerstandsthema, werden dabei ausführlich diskutiert.

Den politischen Schlussakzent setzt heuer **Bundesministerin Mag.a Karoline Edtstadler** mit ihrem Referat.

---

*Die ARGE Eigenheim ist ein Zusammenschluss von rund 100 Wohnbauunternehmen in Österreich mit einem Verwaltungsbestand von über 400.000 Einheiten, rund 5000 Mitarbeitern und einem jährlichen Bauvolumen von mehr als einer Milliarde Euro.*

---

### **Kontakt:**

#### **Pressestelle ARGE Eigenheim**

Jörg Schaden

Mobil: +43 676/624 17 85

E-Mail: [office@freecomm.cc](mailto:office@freecomm.cc)

<https://freecomm.cc>