

## Kurzfassung

REDUKTION DER ENERGIEARMUT DURCH GEBÄUDESANIERUNG UNTER BETEILIGUNG DER BEWOHNERINNEN (RedEn!)

### Ist-Situation

Energiearmut charakterisiert sich bei Betroffenen dadurch, dass Wohnräume nicht ausreichend warm gehalten werden können, daraus resultierende gesundheitliche Probleme auftreten und in vielen Fällen die Bezahlung der Energierechnungen Schwierigkeiten bereitet. Laut Auswertung der EU-SILC Erhebung 2014 sind in Österreich mit 268.000 Personen derzeit etwa drei Prozent der Bevölkerung von Energiearmut betroffen. Ein wesentlicher Einflussfaktor für Energiearmut ist die Gebäudequalität. Vorangegangene Projekte und Programme zur Bekämpfung von Energiearmut fokussierten vorwiegend auf Maßnahmen bei den Haushalten. Diese Ansätze stoßen jedoch an deutliche Grenzen, wenn es um gebäudebezogene Verbesserungsmaßnahmen geht. Eine der Hauptschwierigkeiten ist die Finanzierung von gebäudebezogenen Maßnahmen, da die erwarteten Energieeinsparungen durch umfassende thermische Gebäudesanierungen die Sanierungskosten in der Regel nicht decken können.

### Ziel

In diesem Projekt wurde anhand von konkreten Beispielen untersucht, unter welchen Bedingungen und in welchem Umfang thermische Gebäudesanierungen in Objekten mit einem hohen Anteil von energiearmen Haushalten umgesetzt werden können ohne gleichzeitig die finanzielle Situation der Haushalte zu verschärfen. In drei Untersuchungsregionen (Krems, Korneuburg, Wien) wurden unterschiedliche Betreuungs- und Beratungsansätze verfolgt und die Möglichkeiten und Grenzen gemeinwesenorientierter Arbeit anhand von konkreten Fallbeispielen getestet und evaluiert. Die Auswahl der Beispielobjekte erfolgte auf Basis einer Befragung zur Wohn- und Lebenssituation und Identifikation energiearmer Haushalte. Die verschiedenen Beratungs- und Betreuungsansätze sollten angewendet werden, um die BewohnerInnen und Stakeholder in den Prozess aktiv einzubinden und mögliche technische Maßnahmen für die Beispielobjekte abzuleiten. Zentrale Ergebnisse dieses Projekts sind der Leitfaden für beteiligungsorientierte Ansätze bei der Althausanierung mit Fokus auf armutsgefährdete Haushalte sowie Empfehlungen für die Weiterentwicklung von rechtlichen Rahmenbedingungen.

### Methode

Für die Erhebung der Wohn- und Lebenssituation wurde ein Fragebogen entwickelt, die Zielgruppe in einer Kombination aus geografischer und dezentralisierter bzw. individualisierter Methode identifiziert und teilstandardisierte Interviews mit implementierter Genderperspektive in einem mehrstufigen Prozess bei der Zielgruppe durchgeführt.

Auf der Basis der Interviewergebnisse wurde in jeder Untersuchungsregion jeweils ein Untersuchungsobjekt für die fallbezogene Gemeinwesenarbeit ausgewählt. Durch die Partizipationsangebote in Form von aktivierenden Gesprächen mit den MieterInnen, sowie BewohnerInnen- und Stakeholderversammlungen wurden die BewohnerInnen als handelnde Subjekte gefördert und vernetzt. Mithilfe von Gendermainstreaming wurde versucht, Menschen unterschiedlicher Herkunft und Geschlechts gleichermaßen in den Prozess einzubinden.

In einem weiteren Schritt wurden technische Sanierungslösungen für ein Untersuchungsobjekt erstellt, bewertet und maßgeschneiderte Finanzierungsmöglichkeiten erarbeitet. Darüber hinaus wurden Verbesserungsmöglichkeiten für die bestehenden Finanzierungs- und Förderinstrumente sowie rechtliche Rahmenbedingungen untersucht.

### Ergebnisse

Das Ergebnis der Befragung zeigt, dass die überwiegende Mehrheit der Befragten Personen

mit ihrer Wohnsituation zwar zufrieden ist, allerdings gaben 27 Prozent an, dass ihre Wohnung im Winter nicht ausreichend warm gehalten werden kann. Als häufigster Grund werden zu hohe Energiekosten genannt. Auf Basis der Befragungsergebnisse ist davon auszugehen, dass sich viele Betroffene mit niedrigeren Raumtemperaturen als Normalzustand zufriedengeben und daher die Zahl der von Energiearmut betroffenen Personen tatsächlich weitaus höher liegt.

Durch aktivierende Gespräche und BewohnerInnenversammlungen konnte das Wissen der MieterInnen über den Gebäudezustand in die Ausarbeitung von Sanierungsmaßnahmen sowie deren Priorisierung einbezogen werden. Für die Mobilisierung der MieterInnen zur Selbstorganisation gelangen Anstöße; für die wünschenswerte Kompetenzsteigerung der MieterInnen, ihre Interessen untereinander zu klären, zu priorisieren und gegenüber Hausverwaltung und Eigentümerinnen zu vertreten, sind langfristige Unterstützungsstrukturen, etwa durch Gemeinwesenarbeit, erforderlich.

Für das Untersuchungsobjekt in Krems wurden drei verschiedene Sanierungsvarianten – von der akuten Mängelbehebung und Komfortverbesserung bis zu umfassenden thermisch-energetischen Sanierung – entwickelt. Die Finanzierungslösung zeigt, dass die umfassende thermische Sanierung auch unter Ausschöpfung aller verfügbaren Finanzierungsquellen und Subjekt- und Objektförderungen nicht finanzierbar ist, ohne die restlichen Kosten auf die Mieten der BewohnerInnen umzulegen. Die derzeitigen Fördermodelle können die Kosten einer thermisch-energetischen Sanierung bei einem hohen Anteil an energiearmen Haushalten nicht vollständig abdecken.

Die Ergebnisse der Untersuchung münden in einem Leitfaden für beteiligungsorientierte Ansätze bei der Althausanierung mit Fokus auf armutsgefährdete Haushalte, Vorschläge für die Weiterentwicklung von Finanzierungs- und Fördermodellen sowie Empfehlungen für die Verstärkung der Wirksamkeit bestehender Beratungs- und Betreuungsstellen.

### **Schlussfolgerungen**

Kostengünstiger Wohnraum findet sich vielfach am Privatwohnungsmarkt – oft in schlechtem Zustand und ohne adäquate Heizungssysteme. Aber auch im Bereich der gemeinnützlich oder kommunalen Wohnungswirtschaft werden oft bewusst Gebäude mit sehr niedrigen Mieten angeboten, um armutsgefährdeten Personen einen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Die geringen Mieten in Verbindung mit geringen Erhaltungsbeiträgen verhindern umfassende Gebäudesanierungen und wirken als eine Art Katalysator für einen Verfallsprozess, was wiederum Energiearmut der BewohnerInnen verstärkt und eine Abwärtsspirale begründet. Umfassende thermische Sanierungen sind meist nicht umsetzbar. In solchen Gebäuden können aber auch durch Teilsanierungen, die auf die BewohnerInnenbedürfnisse abgestimmt sind, erhebliche Komfortverbesserungen und Energieverbrauchsreduktionen erzielt werden. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die regelmäßige, klare und gendersensible Kommunikation der geplanten Maßnahmen, damit alle Beteiligten dasselbe Bild der Sanierung haben und keine falschen Erwartungen geweckt werden. Es ist essentiell, dass für Gebäude, in denen ein hoher Anteil an von Energiearmut Betroffene leben, dieselben Qualitätsstandards gelten wie in jedem anderen Gebäude. Zur langfristigen Reduktion von Energiearmut müssen die Gebäude hohe energietechnische Qualität und zeitgerechte Standards erreichen.

Die Evaluierung von Finanzierungsoptionen für thermisch-energetische Sanierungen orientiert sich an den begrenzten finanziellen Möglichkeiten energiearmer Haushalte und der langfristigen finanziellen Leistbarkeit für die BewohnerInnen. Die Subventionen auf Subjekt- und Objektebene (insbesondere Wohnbeihilfe, bedarfsorientierte Mindestsicherung und die unterschiedlichen Sanierungsförderungen von Bund und Ländern) reichen derzeit nicht aus, um die Differenz zwischen vorhandenen Rücklagen und den Kosten für thermisch-energetische Sanierungen vollständig zu decken. Die Förderung von Einzelmaßnahmen stellt daher ein wichtiges Hilfsinstrument für Gebäude mit energiearmen Haushalten dar, wobei die Maßnahmen in ein Gesamtsanierungskonzept eingebettet sein sollten.

Das Empowerment der MieterInnen ist ein Gewinn für alle Beteiligten, vor allem bei

Gebäuden, die sanierungsbedürftig sind aber aus finanziellen Gründen thermisch-energetische Sanierungen nicht vollständig umgesetzt werden können und Prioritäten gesetzt werden müssen. Durch Empowerment sind nicht nur die MieterInnen besser in der Lage, ihre Interessen zu artikulieren und Initiativen zu starten, auch Stakeholder profitieren vom Einsatz der MieterInnen. Denn motivierte Betroffene, deren Beteiligung gefördert wird, sind kein Hemmnis, sondern vielmehr Teil machbarer Lösungen. Empowerment durch Beteiligungsprozesse ist jedoch ein langfristiger Prozess und verursacht Kosten. Die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel und eine rechtliche Verankerung der Einbeziehung der MieterInnen bei Gebäudesanierungen im geförderten Wohnbau kann Empowerment ermöglichen.

Für die wissenschaftliche Beobachtung des Phänomens in Form von vergleichenden Studien ist die Entwicklung einer Definition von Energiearmut für die EU-Länder, erweitert um lokale Spezifika erforderlich.

Die Reduktion von Energiearmut ist eine politische Verantwortung, die zunehmend von der Politik auf den unterschiedlichen Ebenen wahrgenommen wird. Jedoch wird dem Zusammenspiel der unterschiedlichen Politik- und Rechtsmaterien dabei noch zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt.

### **Empfehlungen und Ausblick**

Es gibt eine Vielzahl an potentiellen Maßnahmen, die zwar keine schnelle Lösung aber eine langfristige Verbesserung zu erzielen vermögen. Die wichtigsten Empfehlungen lauten:

- Verstärkte Bewusstseinsbildung auf Ebene der Bundes-, Landes- und Lokalpolitik sowie bei Hausverwaltungen für Energiearmut und ihre Folgen;
- Erweitertes gender- und herkunftssensibles Beratungs- und Betreuungsangebot bestehender Betreuungseinrichtungen für Betroffene und Hausverwaltungen
- Beibehaltung der Kombination aus Subjekt- und Objektförderung und Integration sozialer Aspekte in die Vergabe von Sanierungsförderungen, um damit die soziale Treffsicherheit von öffentlichen Fördermitteln zu erhöhen;
- Das Empowerment der MieterInnen ist ein Gewinn für alle Beteiligten bei Gebäuden, die sanierungsbedürftig sind. Um einen Mehrwert in Sanierungsprozessen durch BewohnerInnenbeteiligung zu schaffen, sollten sie gesetzlich verankert werden und von geschulten Personen aus Beratungs- und Betreuungseinrichtungen begleitet werden;
- Erzielung einer angemessenen Durchmischung der BewohnerInnenschaft durch einen fixen Anteil „zweckgebundener“ Wohnungen zu günstigen Mieten im geförderten Wohnbau um einer Abwärtsdynamik vorzubeugen.

Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der von Energiearmut Betroffenen in den nächsten Jahren zunehmen wird. Die langfristigen Folgen wie gesundheitliche Probleme der Betroffenen, Arbeitslosigkeit und verfestigte Armut wirken sich negativ auf die gesamte Gesellschaft aus.