# vwbf news

1/2017


*Kontakt & Rückfragen*

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg

Telefon: +43 (0)662-431221 11
Handy: +43 (0)699-109 12 775

Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at

vwbf
verein für wohnbau förderung

## Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

das vergangene Halbjahr war recht ereignisreich. Im April beschäftigte sich das Wohnsymposium des vwbf mit der Frage „Zu viel des Guten? Nutzen und Folgen technischer und rechtlicher Regelungen im Wohnbau“. Das traditionell in Krems veranstaltete Symposium beleuchtete dieses Thema von verschiedenen Blickwinkeln. So etwa von Seiten der Baunormen. Hier wurde schnell klar: „ein Weniger wäre ein Mehr“. Auf diesen Punkt brachte Erich Kern, stellvertretender Vorsitzender der Ingenieurkonsulenten in der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, seinen Vortrag zum „Dickicht der Bauvorschriften“. Seine sehr aufschlussreichen Ausführungen im Rahmen des Symposiums können Sie in unserer aktuellen Ausgabe von vwbf NEWS ebenso nachlesen wie das Resümee von Arthur Schindelegger, seines Zeichens Raumplaner am Institut für Bodenpolitik und Bodenmanagement der TU Wien. Er listete in seinem Referat eine Reihe an wirksamen baulandmobilisierenden Instrumenten auf, die auf lokaler Ebene nur sinnvoll miteinander verknüpft bzw. akkordiert werden müssten. Die Implementierung des viel beachteten - auch Enteignungen für Zwecke der Grundstücksbeschaffung vorsehenden - „Südtiroler Modells“ sieht Schindelegger skeptisch, da hierzulande das Kompetenzgefüge für Baulandmobilisierung nicht in einer Hand liege.

Last but not least möchte ich auf den Beitrag von Wohnbauforscher Wolfgang Amann verweisen, der in Krems der Frage nach den rechtlichen und wirtschaftlichen Hemmnissen für die wohnungsbezogene Selbstnutzung von durch Photovoltaik-Anlagen produzierten Strom nachging. Durch die Novelle des ElWOG sei hier ein nachhaltiger Schub für PV-Anlagen als „Gemeinschaftseinrichtungen“ zu erwarten.

Im Juni fand schließlich die Generalversammlung in Linz statt. In dem traditionell vor dem Verbandstag stattfindenden Mitgliedertreffen wurde das vwbf-Grundsatzprogramm „Gutes stärken. Die Zukunft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“ präsentiert und anschließend die Perspektiven der Gemeinnützigen in einer illustren Diskussionsrunde u.a. mit der Ökonomin Elisabeth Springler, Wohnbauinvestitionsbank-Geschäftsführer Josef Schmidinger und Andreas Sommer, Abteilungsleiter für Wohnrecht im Wirtschaftsministerium, ausgeleuchtet.

Der Präsentation unseres Grundsatzprogrammes ging ein recht intensiver Diskussionsprozess einer Arbeitsgruppe unter Leitung von Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV GPA, voraus. Dass sich die Erarbeitung unserer neuen „Leitlinien“ „nur“ über 10 Monate erstreckte, zeigt, wie zügig und effizient die Programmarbeit vonstatten ging. Und das Produkt kann sich sehen lassen: Es listet die aktuellen Problemstellungen und Herausforderungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auf und begegnet ihnen mit einem 6-Punkte-Programm, das sich über die Stärkung der Gemeinnützigen am Wohnungsmarkt und der stärkeren Akzentuierung des Mehrwerts der gemeinnützigen Wohnungsbranche über detaillierte Vorschläge zur Grundstücksbeschaffung bis hin zu konkreten gesetzlichen Reformvorschlägen auf WGG-Ebene erstreckt.

Mitglieder des vwbf erhalten die Langfassung des Grundsatzprogrammes postalisch übermittelt. Interessenten steht die Kurzversion auf www.vwbf.at zum Download zur Verfügung.

Ich wünsche viel Vergnügen beim Lesen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

*Dir. Markus Sturm*
*Obmann vwbf*

# Im Dickicht der Bauauflagen

## Wer macht die Regeln? Wem nützen sie?

DI Erich Kern
Stv. Vorsitzender Ingenieurkonsulenten
Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

Es gibt eine Unzahl von Bauvorschriften. Es ist von einer Normenflut die Rede und von weit überzogenen Anforderungen in Normen. Nicht zu Unrecht. Doch sind Normen nur in Ausnahmefällen verbindlich. Warum also die Aufregung?

Die europäische Bauproduktenverordnung definiert die Grundanforderungen an Bauwerke, welche fast wortgleich in allen neun Bauordnungen übernommen wurden. Es sind dies jedoch nur grundsätzliche Schutzziele, deren Anforderungen qualitativ beschrieben werden. Eine Präzisierung erfolgt in Österreich mit den OIB-Richtlinien, welche durch Bautechnikverordnungen als verbindlich erklärt werden. Normen sind erst in der nächsten Ebene vorzufinden und sollten eigentlich nur Methoden aufzeigen, um die in den OIB-Richtlinien definierten technischen Anforderungen zu erfüllen.

**Normenflut**

Wenn Normen Methoden darstellen, um das vom Gesetzgeber vorgegebene Ziel zu erreichen, dann sollte eine Normenflut doch etwas Positives sein. Aber leider beinhalten Normen nicht nur Methoden, sondern sehr oft auch Anforderungen. Sie sind aber nicht verbindlich. Warum stören uns die darin enthaltenen Anforderungen?

Im Wesentlichen aus zwei Gründen: Erstens verweist der Gesetzgeber auch auf Normen und zweitens stellen sie in der derzeitigen Rechtsprechung den sogenannten „Stand der Technik“ dar. Die Verweise auf Normen, z.B. in den OIB-Richtlinien haben mit den Novellierungen dieser Richtlinien deutlich abgenommen. Verschwunden sind sie jedoch noch nicht. So findet sich in der OIB-Richtlinie 4 die unglückliche Formulierung „Einhaltung der nach dem Stand der Technik zulässigen Bedienkräfte“.

Neben Verweisen in den OIB-Richtlinien sind es auch Behörden, die die Normen ins Spiel bringen. In den Bescheiden der Baubehörde in Wien findet sich z.B. der Textbaustein: „Weiters stellen grundsätzlich die ÖNORMen den Stand der Technik im Sinne des § 88 Abs. 1 BO dar“.

**Schere**

Die Schere zwischen Baurecht und Zivilrecht ist jedoch das eigentliche Problem. Während das Baurecht den Konsensschutz kennt, ist im Zivilrecht aus Gründen der Verkehrssicherheit oft der Stand der Technik gefordert. Das macht vor allem bei den Bestandsbauten Kopfzerbrechen, welche naturgemäß heutigen Normen nicht immer entsprechen können. Das berühmte „Handlaufurteil“ ist allgemein bekannt. Das so notwendige „Pickerl fürs Gebäude“ wartet noch immer auf die dafür erforderlichen Mindeststandards.

In den letzten Jahren wurde sehr viel verbessert. U.a. gibt es seit 1.1.2016 ein neues österreichisches Normengesetz. Dieses und viele andere Aktivitäten werden dazu beitragen, dass Normen in Zukunft immer mehr ihren Schrecken verlieren werden. Doch leider nicht über Nacht, dazu gibt es zu viele Normen.

**Schutzziele**

Was wir brauchen sind daher Maßnahmen, die sofort wirken. Zum Beispiel nachvollziehbare, weil messbare Schutzziele. Diese könnten anhand von Risikoanalysen auf ihre Wirksamkeit untersucht werden. Denn eines ist gewiss: absolute Sicherheit gibt es nicht. Nicht bei der Standfestigkeit und nicht bei der Barrierefreiheit. Das wollen aber viele leider nicht einsehen. Und argumentieren bei jeder neuen Erhöhung von Sicherheitsvorschriften mit der Rettung von Menschenleben. Da fällt es naturgemäß schwer, etwas dagegen zu sagen.

Oder wenn es beim Wärmeschutz um den Kampf gegen den Klimawandel geht. Allerdings muss klar sein, dass eine Verbesserung eines ohnehin schon sehr hohen Standards im Vergleich zur erzielbaren Steigerung sehr viel kostet. Da macht es Sinn darüber nachzudenken, wo die Gesellschaft mit dem gleichen Aufwand einen sehr viel höheren Nutzen hätte. Die Diskussionen über das gesellschaftlich akzeptierte Risiko wären allerdings öffentlich zu führen und sollte nicht einem anonymen Normenkomitee überlassen werden.

**Beispiele**

Anhand von zwei Beispielen möchte ich kurz skizzieren, was mit übertriebenen Anforderungen bzw. einer Normenflut gemeint ist und welche Nachteile damit verbunden sind.

1. Ein praktisches Beispiel für die Unerfüllbarkeit aktueller Regelungen ist die Lüftung. Beim Studium der mit der Lüftung verbundenen Regelwerke wird schnell klar, dass keine Fensterlüftung alle Anforderungen erfüllen kann. Schallschutz, Schlagregenschutz, Einbruchschutz, Insektenschutz, etc. machen es praktisch unmöglich, immer und überall eine Luftqualität zu haben, welche allen Normanforderungen gerecht wird. Die in den einzelnen Normen enthaltenen Anforderungen sind physikalisch nachvollziehbar und richtig. Es ist jedoch nicht möglich, alle einzuhalten. Die Lösung kann daher nur eine mechanische Be- und Entlüftung sein, welche jedoch weit leistungsstärker sein muss, als die heute üblichen Grundlüftungen. Technisch alles kein Problem, aber mit dem Ruf nach billigeren Wohnungen nicht vereinbar. Ich wünsche mir daher eine offene und ehrliche Diskussion über Mindeststandards – nach dem Motto: „Meine Wohnung, erfüllt nicht immer und unter allen Umständen alle Normanforderungen. Aber für mich ist sie trotzdem gebrauchstauglich."

2. Am Beispiel Nachhaltigkeit im Bauwesen kann man einen zweiten Effekt der Überregulierung erkennen. Während in der Europäischen Bauproduktenverordnung die Nachhaltigkeit klar und eindeutig, für jedermann verständlich und damit nachvollziehbar definiert wird, stellen die unzähligen Normen und sonstigen Nachhaltigkeitskriterien einen Urwald dar, der das eigentliche Ziel vollkommen verschwinden lässt. Bis in das Kleinste unmöglich zu kontrollierende Detail gehende Bewertungsmethoden oder die Erweiterung um Kategorien wie z.B. die soziale Nachhaltigkeit machen es möglich, dass umweltschädliche Baustoffe und Bauweisen kompensiert werden können.

Was nützen uns unzählige Regeln, die niemand kennt oder niemals kontrolliert werden können? Ein frommer Wunsch auf diesem Gebiet wäre die Methode „Weniger ist mehr". Aber da werden einige etwas dagegen haben.

*DI Erich Kern*
*Stv. Vorsitzender Ingenieurkonsulenten*
*Bundeskammer der Architekten*
*und Ingenieurkonsulenten Baulandmobilisierung &*
*Raumordnung*

# Baulandmobilisierung & Raumordnung

## Aktuelle Herausforderungen und Südtirol als Vorbild?

Univ.-Ass- DI
Arthur Schindelegger
Fachbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement
Department für Raumplanung
TU Wien

Baulandmobilisierung und leistbares Wohnen sind medial allgegenwärtige Schlagworte. Wie kommt die öffentliche Hand bzw. gemeinnützige Bauträger an Grundstücke? Wie können günstige Wohnungen in guten Lagen angeboten werden? Auch die Diskussion zu nicht verwertetem Bauland, das einer Entwicklung harrt, ist keine Neue. Welche Gründe sind es also, die ein wirksames Instrument zur Baulandmobilisierung gerade jetzt so notwendig erscheinen lassen?

**Ungenutztes Bauland**

Im Rahmen des diesjährigen VWBF-Symposiums in Krems wurden Aspekte und Lösungsansätze in der Baulandmobilisierung kritisch diskutiert. Denn Fakt ist, dass ca. ¼ aller als Bauland gewidmeten Flächen in Österreich derzeit nicht baulich genutzt werden. Das liegt in erster Linie an der Eigenschaft der Raumordnung als Negativplanung. Grundstückseigentümer sind nämlich nicht verpflichtet, ihre Flächen innerhalb von Fristen einer Nutzung zuzuführen und können diese somit als Wertanlage oder für Spekulationszwecke nutzen.

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung, die einen Zuzug in die städtischen Räume Österreichs aufzeigt, sind vor allem die Bundesländer gefordert, baulandmobilisierende Maßnahmen im Sinne einer Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland zu forcieren. Möglichkeiten gibt es viele, wie etwa die Festlegung befristeter Widmungen oder die Reservierung von Flächen für geförderten Wohnbau mittels Vorbehaltswidmung in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden. Durch Baulandumlegungen etwa kann eine effizientere Nutzung des Baulandes erreicht werden. Fiskalische Anreize durch Infrastrukturabgaben stellen ebenfalls eine mögliche Maßnahme dar; ebenso wie der strategische Ankauf von Grundstücken und die Ergänzung der hoheitlichen Planung mittels privatrechtlicher Verträge (Vertragsraumordnung). Dabei ist naturgemäß der Blick über den Tellerrand sinnvoll, um von den Erfahrungen in Nachbarländern profitieren zu können.

**Blick ins Regierungsprogramm**

Im aktuellen Arbeitsprogramm der Bundesregierung wird u.a. die Schaffung von Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau als Maßnahme genannt. Derartige Widmungen bedeuten aber lediglich eine Reservierung der Flächen für einen Zeitraum von idR 10 Jahren. Der Zusatz „gefördert“ oder „förderbar“ stellt dabei einen gravierenden Unterschied dar. Auf Flächen für geförderten Wohnbau dürfen tatsächlich nur geförderte Bauten realisiert werden, während förderbar nur auf die grundsätzliche Förderfähigkeit von Vorhaben abzielt. Derzeit sehen vier Bundesländer (Ktn, Sbg, Stmk, T) bereits derartige Widmungen für den Wohnbau vor. Dabei können die Eigentümer meist eine Einlösung des Grundstückes durch die Gemeinde oder Bauträger innerhalb von 10 Jahren beantragen. Durch die zeitliche Reservierung für eine spezielle Nutzung, kann ein gewisser preissenkender Effekt erzielt werden.

**Südtiroler Modell**

Im Fall der Bodenpolitik wird gerne nach Südtirol geblickt und nicht ohne Bewunderung vom „Südtiroler Modell“ gesprochen. Durch das Autonomiestatut hat Südtirol weitreichende Befugnisse in der Gesetzgebung. Unter anderem in den Bereichen der Raumordnung und des geförderten Wohnbaus. Laut Verfassung der Republik Italien sind aus Gründen des Allgemeinwohls grundsätzlich auch Enteignungen zulässig und werden in Südtirol in einem eigenen Gesetz normiert. Dabei gilt, dass Vermögensnachteile entschädigt werden müssen und hier der Verkehrswert heranzuziehen ist. In Erweiterungszonen für den Wohnbau sind jedoch verpflichtend Teile (55% bzw. 60% der Gesamtfläche) für den geförderten Wohnbau abzutre-

ten. Dafür beträgt die Entschädigung lediglich 50% des Verkehrswertes. Damit die Gemeinden die Entschädigung der Flächen durchführen können, wird ihnen von Seiten des Landes ein zinsfreies Darlehen gewährt, von dem die Hälfte nach Durchführung der konkreten Planungen in eine Einmalförderung umgewandelt wird. Die Erschließungskosten werden von Landesseite in der Höhe von 60% der gefördert.

Die öffentliche Hand nimmt in Südtirol somit vor allem finanziell eine tragende Rolle in der Schaffung von gefördertem Wohnbau ein. Dies mit einem beträchtlichen Verwaltungsaufwand und dem Risiko, die tatsächliche Grundstücksverwertung durch die Gemeinden kaum steuern zu können. Der Schluss, die Südtiroler Systematik auf Österreich zu übertragen, wäre verlockend. Dies kann aber wohl kaum gelingen, da dort die Kompetenzen sehr deutlich auf Landesebene konzentriert sind, während in Österreich der Bund für das Volkswohnungswesen, die Länder für die Wohnbauförderung und die Gemeinden für die Flächenwidmungsplanung und kommunale Infrastruktur zuständig sind.

**Lösungsansatz**

Der Lösungsansatz für Österreich kann somit derzeit nur eine gezielte Verbesserung im Instrumentarium zur Baulandmobilisierung und der lokal sinnvollen Kombination von Maßnahmen liegen. Das benötigt eine ambitionierte und langfristige Politik wie auch eine andauernde planerische Begleitung.

*Univ.-Ass- DI Arthur Schindelegger*
*Fachbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement*
*Department für Raumplanung*
*TU Wien*

# Gemeinnützige als Energieversorger?

Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer IIBW
Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Aktuelle Reformen im Energierecht und bei der Wohnbauförderung scheinen geeignet, ein Ausrollen von Photovoltaik (PV) im geförderten großvolumigen Wohnbau möglich zu machen. Bisher waren geförderte Einspeisetarife die Treiber für den Ausbau des Sonnenstroms. Aktuell ist demgegenüber ein Strategiewechsel hin zu optimiertem Eigenverbrauch erkennbar. Eigenverbrauch bedeutet eine Senkung der vom Stromlieferanten bezogenen Energie und damit Kosteneinsparungen im Ausmaß des Bruttopreises, also inklusive Netzgebühren und Steuern.

**Forschungsprojekt „StromBIZ“**

PV im großvolumigen Wohnbau war bisher nur mit OeMAG-Einspeisetarifen und bei sehr kleinen Anlagen für die Nutzung der allgemeinen Teile des Hauses wirtschaftlich darstellbar. Die Belieferung der einzelnen Wohnungen war so gut wie unmöglich. Im von der FFG geförderten Projekt „StromBIZ“ unter Federführung des IIBW und Beteiligung von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern sowie Rechtsexperten wurden alle möglichen Geschäftsmodelle zur wohnungsweisen Direktnutzung von PV-Strom nach ihrer rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit geprüft.

Nur sehr wenig blieb übrig, was nach bisher geltendem Recht möglich ist. Ohne Barrieren und mit attraktiven Amortisationszeiten kann schon bisher PV in Heimen installiert werden, nachdem diese – ähnlich wie Beherberungsbetriebe – mit pauschalierten Nutzungsentgelten operieren. Bei anderen Geschäftsmodellen wurde nach Möglichkeiten gesucht, dass der Errichter und Betreiber der PV-Gemeinschaftsanlage nicht zum Stromlieferanten oder –händler wird, nachdem dies mit prohibitiven Auflagen verbunden ist.

Daran scheitert beispielsweise das Modell einer Stromgenossenschaft in einer an Wohnungsgenossenschaften angelehnten Struktur. Übrig blieb die Verpachtung von Paneelen an die Bewohner mit völliger Übertragung der Verantwortlichkeit auf den Nutzer. Aber selbst bei diesem Modell bleiben schwerwiegende konsumentenschutzrechtliche Bedenken und damit ein hohes wirtschaftliches Risiko.

Im Gedankenaustausch mit Branchenvertretern und der E-Control wurde schließlich das Modell „Kaufmännisch-bilanzielle Weitergabe der PV-Erträge an Haushalte“ entwickelt, das bei geringst möglichen Änderungen des rechtlichen Rahmens den gordischen Knoten zu durchschlagen vermag. Die Ergebnisse des Projekts „StromBIZ“ wurden von der Branche und der Regulierungsbehörde stark rezipiert und trugen zur jetzt in Umsetzung begriffenen Reform des Elektrizitätsrechts bei.

**Der neue § 16a ElWOG „Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen“**

Der neu geschaffene § 16a des Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz (ElWOG) ermöglicht die Errichtung von PV-Gemeinschaftsanlagen und die Zuordnung des Stroms zu den einzelnen Wohnungen. Diese werden in Zukunft auf der Rechnung ihres Stromlieferanten nicht nur die Summe der verbrauchten Energie finden, sondern auch den anteiligen Ertrag aus der PV-Anlage. Der weiterhin frei wählbare Stromlieferant kann dann nur noch die Differenz verrechnen.

Für die Verrechnung des Sonnenstroms sind verschiedene Geschäftsmodelle möglich. Die PV-Anlage kann vom Bauträger oder einer Gruppe von Bewohnern finanziert werden. Die Investitionskosten werden nach einem festzulegenden Schlüssel aufgeteilt. Im Gegenzug erhalten die Bewohner gratis Anteile des vor Ort erzeugten Sonnenstroms. Es ist aber auch möglich, dass ein Energieversorger das Dach pachtet, PV-Strom erzeugt und diesen

den Bewohnern des Hauses zum Kauf anbietet. Es ist absehbar, dass hier neue Verrechnungsmodelle mit innovativen Technologien entstehen werden. Blockchain ist in diesem Zusammenhang ein viel diskutierter Ansatz. Besonders spannend wird es, wenn zur Stromlieferung in die Wohnungen auch noch Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge hinzukommen.

**Neuausrichtung der Wohnbauförderung begünstigt PV-Strom**

Die Wohnbauförderung der Länder war in der Vergangenheit einer der wichtigsten Treiber für Energieeffizienz im Wohnbau. Im Zusammenhang mit dem seit heuer geltenden neuen Finanzausgleich kam es zu einem Spurwechsel. Sozial- und wirtschaftspolitische sollten gegenüber umweltpolitischen Zielen wieder in den Vordergrund rücken.

Die Wohnbauförderung verzichtet zukünftig auf eigene thermisch-energetische Mindeststandards. Es gelten nur noch die Vorgaben der Bauordnungen, die ja auf Basis der EU-Gebäuderichtlinie schrittweise bis zum „Fast-Null- Energie-Standard“ verschärft werden. Diese scheinbare Verschlechterung hat bemerkenswerte Nebeneffekte.

Die Wohnbauförderung bezog sich bisher aufgrund einer Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 hauptsächlich auf Zielwerte des Heizwärmebedarfs. Der HWB berücksichtigt vor allem die Qualität der Gebäudehülle, nicht aber die lokale Erzeugung regenerativer Energie. Im Baurecht der Länder haben sich demgegenüber seit den OIB-Richtlinien 2011 andere Kennzahlen durchgesetzt, vor allem der Gesamtenergieeffizienzfaktor. Bei diesem fGEE fließen auch Erträge von PV-Anlagen ein.

Mit dem Wechsel vom bisherigen HWB-Regime zu den Kennzahlen des Baurechts wird es möglich, die Mindeststandards der Wohnbauförderung nicht nur mit der umfänglichen Isolierung von Wand und Dach zu erreichen, sondern ergänzend auch mit der Installation von PV-Paneelen. Die Anforderungen an die Außenhülle bleiben anspruchsvoll, doch ist eine gewisse Reduktion der Dämmstärke möglich, wenn vor Ort regenerative Energie erzeugt wird. Dies kann wirtschaftlich attraktiv sein, wenn dadurch das Verhältnis von Bruttogeschoßfläche zur Nettonutzfläche verbessert werden kann. Dies wird vor allem in innerstädtischen Lagen zutreffen.

**Win-Win für Bewohner und GBV**

Das „Nebenprodukt“ dieser Reform sind Rahmenbedingungen im geförderten großvolumigen Wohnbau, die sehr für die Installation von PV-Anlagen sprechen, und zwar so viel das Dach hergibt. Die PV-Anlagen laufen mit den förderbaren Baukosten mit. Durch Einsparungen aufgrund der etwas verringerten Wandstärken bleibt der Mehraufwand überschaubar.

Refinanziert wird die PV-Investition über die Miete oder den Kaufpreis. Auf Basis der neuen Ökostrom-Regelungen bekommt der Bewohner mit geringem finanziellem Mehraufwand deutlich darüber hinausgehende Gratisstrom-Kontingente zugeteilt – eine klassische Win-Win-Situation.

**Neubau hui – Bestand pfui**

Was jetzt gebraucht wird, ist Innovationsgeist auf Seiten der Wohnungswirtschaft, der Haustechnikplaner und der Energiewirtschaft, um die gebotenen Potenziale rasch auszuschöpfen. Gefragt ist aber auch weiterer Initiativgeist beim Gesetzgeber. Denn was in Sachen PV im Neubau möglich scheint, stößt in der Sanierung weiterhin auf massive Barrieren. Die Reformen des Energie- und Förderungsrechts sollten durch ein „wohnrechtliches Sonnenstrom- Paket“ ergänzt werden.

Und: Nein! Die Gemeinnützigen werden nicht zu Energielieferanten. Die neue ElWOG-Regelung erweitert nur den Kreis der Eigennutzer.

*Dr. Wolfgang Amann*
*Geschäftsführer IIBW*
*Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH*