

Thermische Sanierung im Geschosswohnbau

Weniger Heizkosten - mehr Wohnkomfort



Wir sind klima:aktiv.

WAS BRINGT MIR DIE THERMISCHE SANIERUNG?

Über 60% der Geschosswohnungen in Österreich sind mehr als 30 Jahre alt. Sie sind in der Regel schlecht isoliert und gedämmt. Die Wärme geht über Außenwände und Decken, sowie undichte Fenster verloren. Kühle Wandflächen und Fußböden, zugige Fenster und Schimmelbildung können die Folge von unsanierten Wohnungen sein.

Gezielte Maßnahmen schaffen Abhilfe:

- an der Gebäudehülle (z.B. Wärmedämmfassade, Fenstertausch)
- und bei der Haustechnik (z.B. Kesseltausch, Fernwärmeanschluss).

Mit einer thermischen Sanierung werden Heizkosten gesenkt und der Wohnkomfort gesteigert. Sie brauchen sich weniger Sorgen um steigende Energiepreise zu machen und können sich über ein ansprechendes neues Äußeres Ihres Wohnhauses freuen.

- Weniger Heizkosten,
- mehr Wohnkomfort,
- attraktives Äußeres.

Ihr Beitrag zum Klimaschutz!





MUSS ICH FÜR THERMISCHE SANIERUNGS-ARBEITEN MEHR ZAHLEN?

Die Durchführung einer thermischen Sanierung bedeutet nicht zwingend, dass Sie mehr Miete bezahlen müssen. Grundsätzlich fallen Maßnahmen der thermischen Sanierung unter die Regelungen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der §§ 3 und 4 des Mietrechtsgesetzes (MRG), wonach diese zunächst aus der Hauptmietzinsreserve der vergangenen zehn Jahre sowie gegebenenfalls auch aus zukünftig zu erwartenden „normalen“ (= noch nicht erhöhten) Hauptmietzinsen zu bezahlen sind. Wenn diese Mittel nicht ausreichen, der/die HauseigentümerIn das Haus aber trotzdem thermisch verbessern will, möchte er/sie dafür in der Regel eine höhere Miete.

- Dies kann entweder über ein gerichtliches Verfahren (wo vorhanden zunächst bei den **Schlichtungsstellen**) erfolgen: **Erhöhungs-Verfahren nach § 18 MRG**,
- oder über eine **befristete einvernehmliche Hauptmietzinserhöhung**: gemäß § 16 Absatz 10 MRG.

Beide Varianten der Mietzinserhöhung sind zeitlich befristet.



FOTO ALEVENTURA/PHOTOALTO

Wenn der/die HauseigentümerIn nicht den (längeren) Weg über die Schlichtungsstelle gehen will, dann können Sie auch (d.h. Sie müssen nicht) einer Hauptmietzinserhöhung gemäß § 16 MRG Absatz 10 freiwillig zustimmen: Diese ist auch für thermische Sanierungsmaßnahmen gedacht, zeitlich befristet und zweckgebunden. Maßnahmen und deren Kosten sowie Beginn und Dauer der Arbeiten müssen in der Vereinbarung festgelegt sein. Von einer Erhöhung gemäß § 16 Absatz 1/Zif. 5. wird hingegen abgeraten, da sie unbefristet und ohne Zweckbindung erfolgen und bis zur Höhe des ortsüblichen Mietzinses gehen kann.

WOHNBEIHILFE

Je nach Ihren Einkommensverhältnissen erhalten Sie (nur!) beim Erhöhungs-Verfahren nach § 18 MRG vielleicht auch eine Wohnbeihilfe – detaillierte Auskunft finden Sie im Internet auf der Homepage Ihres Bundeslandes unter dem Suchbegriff Wohnbeihilfe.

WAS GENAU BEDEUTET UMFASSEND SANIEREN?

Eine thermische oder genauer gesagt thermisch-energetische Sanierung beinhaltet Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Haustechnik.

Durch die Sanierung der Hülle werden Wärmeverluste verringert. Die Räume benötigen weniger Energie um beheizt zu werden. An diesen verringerten Energiebedarf sollte die Haustechnik durch geeignete Maßnahmen angepasst werden.

GEBÄUDEHÜLLE

Bei der Gebäudehülle geht es um jene Bauteile, die an die Außenluft, das Erdreich oder an unbeheizte Räume grenzen:

- das sind die Fassaden, Außenfenster und Portale,
- das Dach, sowie bei unausgebautem Dachboden die oberste Geschossdecke,
- bei unbeheiztem Keller die Decke zwischen Keller und Erdgeschoss, bei beheiztem Keller die Bodenplatte.

HAUSTECHNIK

Bei der Haustechnik geht es um alle technischen Einrichtungen zur Beheizung oder auch Kühlung von Innenräumen:

Energieträger (wie beispielsweise Gas, Holz oder Erdwärme), Kessel und Speicher, Verteilleitungen, Heizkörper, Lüftungsanlage und deren Regelung.

Auch bei der Warmwasserbereitung für Bad oder Küche kann Energie gespart werden.



MEHR ALS NUR FASSADE

ADMONTERSTRASSE 19, 3500 KREMS

FOTO FRANZISKA TREBUT



Durch die Sanierung erhielt das Gebäude nicht nur ein helles, neues Aussehen. Auch der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser ist durch die gesetzten Maßnahmen um 25 Prozent gesunken:

- thermische Gebäudehüllensanierung inklusive Kellerdeckendämmung und Fenstertausch,
- 90 m² Solaranlage an der Fassade zur Warmwasserbereitung der Wohnungen. Die zentrale Gebäudeheizung war bereits an die Fernwärme angeschlossen.
- Erneuerung der Außenanlagen und der Stiegenhausmalerei.

„ICH BIN SEHR ZUFRIEDEN. WIR BRAUCHEN KAUM HEIZEN – JETZT MIT DEN NEUEN FENSTERN UND DER WÄRMEDÄMMUNG. FRÜHER, MIT DEN ALTEN FENSTERN, DA HAT MAN STÄNDIG WAS REINLEGEN MÜSSEN UND ES HAT TROTZDEM NOCH GEZOGEN.“

KORNELIA MAISSNER Bewohnerin

- Baujahr: 1968
- Wohnnutzfläche: 2.297,71 m², 35 Wohneinheiten
- Gesamtkosten EUR 488.539,- bzw. EUR 212,-/m² Wohnnutzfläche.
- Energiebedarf vor Sanierung: 417.000 kWh/a
- Energiebedarf nach Sanierung: 309.000 kWh/a
- Finanzierung: Darlehen, Mietzinsreserve, Förderungen vom Land NÖ.
- Bauherr / Planer: Gemeinnützige-Donau-Ennstaler-Siedlungs AG

Die Miete wurde nach der Sanierung nicht erhöht.

Mehr Informationen zu dieser Sanierung sowie weitere gelungene Gebäudemodernisierungen finden Sie in der **klima:aktiv**-Datenbank im Internet unter

■ www.klimaaktiv-gebaut.at

WICHTIGE FRAGEN UND ANTWORTEN FÜR MIETER/INNEN

WIE LANGE WERDEN DIE ARBEITEN DAUERN UND WELCHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN SIND ZU ERWARTEN?

Bauarbeiten sind meist mit einem gewissen Maß an Schmutz und Lärm verbunden. Durch Planung und Information aller Beteiligten im Vorfeld können die Beeinträchtigungen aber deutlich reduziert werden.

„JA, ES WAR SCHON SCHMUTZIG UND DAS GERÜST WAR DA. ABER SO LANGE HAT DAS GAR NICHT GEDAUERT. BEIM FENSTERTAUSCH WAR ES AUCH NICHT SO SCHLIMM. ES WAR SCHON STAUBIG, ABER NICHT SO, DASS DIE RÄUME DANACH IN EINEM KATASTROPHALEN ZUSTAND WAREN.“

KORNELIA MAISSNER Bewohnerin

MUSS ICH BAUARBEITEN IN MEINER WOHNUNG DULDEN?

Der Fenstertausch ist in der Regel die einzige Maßnahme, bei der Arbeiten in Ihrer Wohnung notwendig sind. Er gilt als Erhaltungsmaßnahme und daher müssen Sie die Arbeiten zulassen. Verbesserungsarbeiten – wie etwa die Installation einer kontrollierten Wohnraumlüftung bedürfen der Zustimmung des Mieters bzw. der Mieterin.

KANN ICH ALS MIETER/IN VERLANGEN, DASS DER/DIE VERMIETER/IN MASSNAHMEN ZUR ENERGIEEINSPARUNG DURCHFÜHRT?

Als einzelne/r MieterIn haben Sie leider kaum rechtliche Möglichkeiten, um den/die EigentümerIn zur Durchführung von thermischen Sanierungsarbeiten zu bewegen. Bei Gesundheitsgefährdung etwa durch Schimmel muss der/die EigentümerIn aber die Ursache feststellen lassen und bauliche Mängel beheben. Die Mehrheit der MieterInnen hat aber gemäß § 6 MRG das Recht, vom Vermieter bzw. der Vermieterin die Durchführung einer thermischen Sanierung einzufordern. Reichen dafür die Mittel aus der Hauptmietzinsreserve und zukünftig zu erwartenden Mieteinnahmen zur Finanzierung der thermischen Sanierungsarbeiten nicht aus, wird die Forderung abgewiesen oder es kommt zu einem Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG.



WAS KANN ICH ALS MIETERIN UNABHÄNGIG VOM VERMIETER BZW. DER VERMIETERIN TUN?

Beabsichtigte größere Veränderungen wie der Einbau neuer Fenster oder eines Gasbrennwertgerätes (Rauchfangbefund erforderlich) müssen Sie dem/r VermieterIn unbedingt vorab anzeigen und diese/r hat zwei Monate Zeit, darauf zu reagieren (§9 (2) Ziff 2 MRG).

Die Kosten trägt der/die MieterIn, er/sie kann sie aber unter Umständen bei Auszug gemindert um eine jährliche Abschreibung beim/bei der VermieterIn geltend machen (§ 10 MRG).

Auch kleinere Verbesserungsmaßnahmen können positive Wirkung zeigen und sind ohne Zustimmung des/r Vermieters/In möglich:

- Montage von Thermostatventilen bei Heizkörpern,
- Anbringen von Fensterdichtungen (bei Kastenfenstern immer am inneren Flügel!).

IHR VERHALTEN IST VIEL WERT!

Richtiges Lüften fördert sowohl in der Heizperiode als auch bei sommerlicher Hitze ein angenehmes Raumklima:

- **Winter:** Fenster nicht kippen, sondern max. 5 Minuten ganz öffnen („Stoßlüften“) – das reduziert Lüftungswärmeverluste und erschwert die Schimmelbildung.
- **Sommer:** Fenster bei großer Hitze vor allem am späten Abend oder frühen Morgen ganz öffnen („Stoßlüften“). Tagsüber die Fenster geschlossen halten und mit Jalousien, Vorhängen etc. verschatten.

Achtung! Von einer Innendämmung wird abgeraten, da die Gefahr von Bauschäden sehr hoch ist.



HIER KÖNNEN SIE klima:aktiv WERDEN

klima:aktiv unterstützt Ihre Hausverwaltung mit Beratung und Prozessbegleitung bei der Planung und Umsetzung von umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen im großvolumigen Wohnbau.

Infos auf der klima:aktiv Homepage im Bereich Bauen und Sanieren unter

■ www.klimaaktiv.at/bauensanieren/WG/sanierungsberatung

Der klima:aktiv Kriterienkatalog ist eine gute Planungshilfe für die Sanierung und setzt Standards hinsichtlich Energieeffizienz, Ökologie und Behaglichkeit. Das Programm „Bauen und Sanieren“ ist Teil der vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft gestarteten Klimaschutzinitiative klima:aktiv.

Strategische Gesamtkoordination: Abt. Energie und Umweltökonomie,

Dr. Martina Schuster, Mag. Bernd Vogl, Mag. Katharina Kowalski.

Die vorliegenden Informationen wurden im Projekt Sanierungsoffensive zusammen gestellt. Dieses Projekt wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „NEUE ENERGIEN 2020“ durchgeführt.

Kontakt klima:aktiv Bauen und Sanieren

ÖSTERREICHISCHE ENERGIEAGENTUR – AUSTRIAN ENERGY AGENCY

Mariahilfer Strasse 136, 1150 Wien

TELEFON 01 586 15 24 - 0

FAX 01 586 15 24 - 340

EMAIL klimaaktiv@energyagency.at

WEBSITE www.bauen-sanieren.klimaaktiv.at

