

Inhalt

Editorial

ROSH: die nächsten Ergebnisse

Forum der Verwaltungsfachleute
und Investoren in Gdansk

ROSH online

Thermografie- und Beratungs-
programme in der der Steiermark

Marktanalyse des Sozialen
Wohnungsbaus

Contracting

ROSH-Partnerkonsortium

Veranstaltungskalender

Editorial

Liebe Leser,

der zweite ROSH-Newsletter präsentiert drei wesentliche Themen: die Marktanalyse zum Sozialen Wohnungsbau, Contracting und die Marktkampagne. Vor allem die Marktkampagne in der Steiermark (Österreich) – mit dem Titel *Thermografie- und Beratungskampagne* – wird vorgestellt. Diese Kampagne richtet sich an Immobilienverwalter und zielt darauf, das Bewusstsein von Gebäudeeigentümern für eine umfangreiche Sanierung zu schärfen.

In der Steiermark wurde im Herbst 2005 eine erste Aktion mit großem Erfolg gestartet. Das Beratungspaket – eines der wesentlichen Bestandteile der Kampagne – wurde auf 45 Baustellen angewandt. Viele ähnliche Kampagnen sollen europaweit folgen! Das Projekt ROSH wird versuchen, die Durchführung dieser Art von Kampagnen zu unterstützen.

Boris Papousek
Geschäftsführer
Grazer Energieagentur



Was gibt es Neues? – die nächsten Ergebnisse von ROSH

Das ROSH-Konsortium ist derzeit an verschiedenen Fronten aktiv, um einige wichtige Aufgaben zu erledigen und deren Ergebnisse zu verbreiten. Die Broschüre mit der länderübergreifenden Analyse der gegenwärtigen Situation im Sozialen Wohnungsbau, mit maßgeschneiderten Finanzierungsprogrammen und mit Instrumenten zur Qualitätssicherung wird in Kürze online verfügbar sein. Zudem steht auf der Website ein Audit- und Beratungsinstrument unter *Tools & Products* zur Verfügung; dieses Hilfsmittel ist auf die Anforderungen von Architekten und Planern zugeschnitten und stellt Planungswerkzeuge bereit, wie einen Leitfaden und eine Zusammenstellung von Software-Programmen zur Qualitätssicherung und für Energie-Audits. Eine weitere Aufgabe besteht in der Auswertung eines Fragebogens zur Analyse der Mieterbedürfnisse im Sozialen Wohnungsbau in den Partnerregionen. Die gesammelten Informationen sollen zu einer gut funktionierenden Kommunikation mit den Mietern beitragen, um die Durchführung von Energiesparmaßnahmen im Gebäudebestand zu erleichtern und erfolgreicher zu gestalten. Zu guter Letzt ist die Ermittlung der Demonstrationsprojekte fast abgeschlossen, anhand derer fortgeschrittene nachhaltige Sanierungskonzepte präsentiert werden. Diese Projekte werden vom ROSH-Konsortium und Experten beim Monitoring und bei der Auswertung unterstützt, mit dem Ziel, wertvolle Informationen für zukünftige Sanierungen europaweit bereitzustellen.

Kontakt: Gabi Schlichtmann, target GmbH
Telefon: +49-511-909688-46
E-Mail: schlichtmann@targetgmbh.de

Forum der Verwaltungsfachleute und Investoren in Gdansk

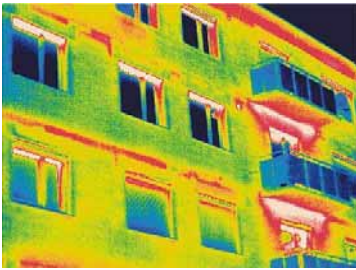
In Anwesenheit eines BAPE-Vertreters fand am 22. November 2006 das Gdansk-Forum der Verwaltungsfachleute und Investoren statt. Katarzyna Grecka präsentierte eine Arbeit mit dem Titel „Energieeinsparung in Wohnbauten und öffentlichen Gebäuden unter Berücksichtigung des Kredits für thermische Modernisierung sowie der Bescheinigung über Betriebskosten und Energieeffizienz“. 30 Vertreter von Verwaltungsfachleuten aus den Bereichen technische Gebäudebedingungen, Energiemanagement und Umwelt nahmen an diesem Seminar teil. Gegenwärtig besteht in Polen ein riesiges Interesse am Thema thermische Gebäudemodernisierung. Das Budget für die im gesamten Jahr 2006 geplanten Modernisierungskredite im Bereich Wärmedämmung war bereits im Mai des letzten Jahres ausgeschöpft.

Kontakt: Katarzyna Grecka, BAPE – Baltic Energy Conservation Agency
Telefon: + 48-58-347 55 37
E-Mail: kgrecka@bape.com.pl

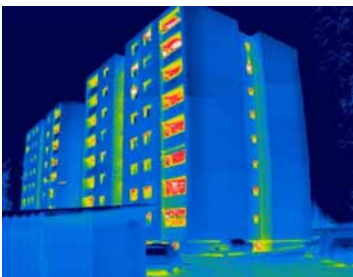
ROSH online

Auf der ROSH-Website werden alle Projektergebnisse, interessanten Informationen für den Bereich des Sozialen Wohnungsbaus sowie wichtige Veranstaltungen präsentiert. Diese Informationen werden ständig auf den neuesten Stand gebracht. Das neueste verfügbare Hilfsmittel, das *Audit and Advice Tool Kit*, ist auf die Anforderungen von Architekten und Planern zugeschnitten und bietet eine Sammlung von Richtlinien und Software-Programmen. Bleiben Sie auf dem Laufenden und konsultieren Sie regelmäßig die ROSH-Website www.rosh-project.eu

Thermografie- und Beratungsprogramme in der Steiermark (Österreich)



Thermografiebild vor und nach der Modernisierung: Je mehr Blau zu sehen ist, desto besser ist die Wärmedämmung.



Beispiel eines gut gedämmten Gebäudes, Schwachpunkte sind die Balkone

Die Entscheidung bezüglich einer umfangreichen Sanierung wird im Allgemeinen von Gebäude- oder Wohnungseigentümern getroffen. Diese Gruppe hat zu entscheiden, ob eine Sanierung durchgeführt wird und – wenn ja – welche Qualität erreicht werden soll. Für gewöhnlich haben diese Personen weder Kenntnisse in Hoch- und Tiefbau noch sind sie mit den neuen Standards und Technologien vertraut. Gebäude- und Wohnungseigentümer müssen sich auf Experten stützen, wie Eigentumsverwalter und Wohnungsbaugesellschaften. Diese Personen spielen eine entscheidende Rolle beim Entscheidungsprozess; ihr Engagement ist relevant für ein erfolgreiches Ergebnis bei der Vorbereitung einer Sanierung.

Thermografie- und Beratungsprogramme in der Steiermark

Als Reaktion hierauf haben die Landesregierung der Steiermark und das Umweltministerium das Thermografie- und Beratungsprogramm auf den Weg gebracht. Das Ziel dieses Programms ist es, das Bewusstsein von Gebäude- und Wohnungseigentümern für eine umfangreiche Sanierung zu schärfen, indem Energieverluste sichtbar gemacht werden und sich auf die Gebäudeteile konzentriert wird, die sanierungsbedürftig sind. Auf der anderen Seite richtet sich die Kampagne an Immobilienverwalter und Wohnungsbaugesellschaften, indem diesen konkrete Beratung und Unterstützung während des Entscheidungsprozesses sowie allgemeine Informationen über die nachhaltige Modernisierung von Gebäuden zur Verfügung gestellt werden.

Bestandteile des Beratungsprogramms

Zusätzlich zu den Maßnahmen hinsichtlich Bewusstseinsklärung von Gebäudeeigentümern und Informationsvermittlung an Immobilienverwalter ist das Beratungspaket der wesentliche Bestandteil des Programms. Dieses Paket unterstützt in zweckmäßiger Weise Immobilienverwalter und Wohnungsbaugesellschaften bei ihren umfangreichen Sanierungsmaßnahmen. Das Paket beinhaltet:

- Vor-Ort-Besuch; Thermografie des Gebäudes, Analyse und Begutachtung;
- Kurzbericht einschließlich Energie-Check, Empfehlungen, technischer und finanzieller Beratung;
- Beratung von Immobilienverwaltern und Wohnungsbaugesellschaften;
- Unterstützung von Immobilienverwaltern und Wohnungsbaugesellschaften in Eigentümerversammlungen.

Das Ergebnis des Beratungspaketes besteht in der Entscheidung der Gebäude- oder Wohnungseigentümer über die nächsten Schritte: entweder, den Vorgang zu beenden (keine Sanierung) oder den Vorgang fortzusetzen, indem die Sanierungsaktivitäten spezifiziert werden.

Kontakt: Gerhard Lang, GEA – Grazer Energieagentur
Telefon: +43-316-81 18 48 21 E-Mail: lang@grazer-ea.at

Marktanalyse des Sozialen Wohnungsbaus in den Partnerregionen

Die Analyse der Marktsituation des Sozialen Wohnungsbaus in den ROSH-Partnerländern ist fertig gestellt. Sie ergab einige interessante Aspekte, die die Vielzahl der Unterschiede und die wenigen Gemeinsamkeiten in den untersuchten Regionen unterstreichen; die Überlegungen, die daraus hervorgegangen sind, werden entsprechend den verschiedenen Regionen dargestellt.

Der Soziale Wohnungsbau in **Niedersachsen** (Deutschland) ist durch eine nach dem 2. Weltkrieg historisch gewachsene Struktur gekennzeichnet. Dies führt zu einem entsprechend hohen Bedarf an Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Des Weiteren gibt es spezielle Probleme aus sozialer und energetischer Sicht in den zwischen 1965 und 1975 in den Randgebieten errichteten großen Wohnsiedlungen. Daher sind Modernisierungsmaßnahmen nicht nur unter dem Aspekt nachhaltiger Energiepolitik zu sehen, sondern auch als Möglichkeit, ein weiteres soziales und wirtschaftliches Abdriften zu vermeiden.

Projekt-Newsletter Nr. 2 – Januar 2007



Der Soziale Wohnungsbau lag in **Irland** traditionsgemäß im Aufgabenbereich der örtlichen Behörden, die mehr als 80 % der im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus vermieteten Wohnungen verwalten. Zusätzlich hierzu hat sich ein freier Wohnbausektor herausgebildet, der Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen und beeinträchtigte Menschen mit besonderen Bedürfnissen bereitstellt. Sanierungsmaßnahmen sind bei solchen Gebäuden erforderlich, die vor der Ölkrise von 1973 (ca. 85 %) erbaut wurden, und bei denen die Themen Energie und Energieverbrauch keine Rolle spielten.

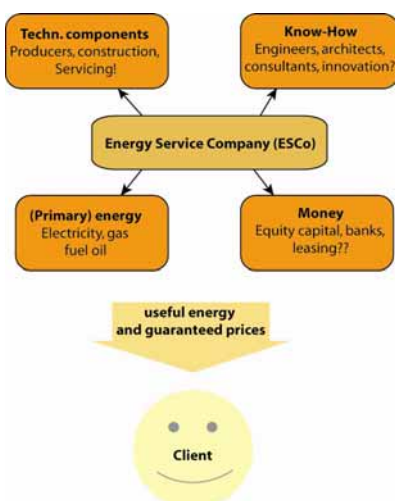
Das größte Hindernis bei der Realisierung energetischer Sanierungsmaßnahmen in **Italien** liegt in der Amortisierung der Investitionen: Den sozialen Wohnungsbau-Einrichtungen ist es nicht erlaubt, nach einer Sanierung die Miete zu erhöhen, selbst wenn diese zu einer wesentlichen Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. des Energiebedarfs führt. Die Besonderheit der italienischen Situation ist das Fehlen eines allgemeinen Finanzierungsprogramms für Modernisierung und Sanierung, so dass nur die unbedingt erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Situation in **Polen** ist geprägt von einem großen Nachholbedarf bei der Sanierung im Sozialen Wohnungsbau. Es wird geschätzt, dass 7,5 Millionen von insgesamt 12 Millionen Wohnungen auf Grund ihres niedrigen technischen und energetischen Zustands renovierungsbedürftig sind. Trotzdem gibt es kein langfristiges staatliches Programm zur Modernisierung und Finanzierung im Sozialen Wohnungsbau und die meisten dieser Aufgaben werden den örtlichen Behörden übertragen. Es gibt einen ganz realen Bedarf, neue maßgeschneiderte Finanzierungen zu entwickeln, da in der Praxis keine andere Unterstützung vorhanden ist, als ein Kredit für die Wärmedämmung bei der Sanierung von Gebäuden.

Ungefähr 20 % des gesamten Wohnungsbestands in **Österreich** sind Sozialwohnungen, mit einem durchschnittlichen Wärmebedarf von ca. 250 kWh/m²a. Somit ist ein großes Sanierungspotential vorhanden und in den meisten Fällen sind noch umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich. Die Reduzierung des Anteils fossiler Brennstoffe einerseits und ein erhöhter Komfort für die Bewohner von Sozialwohnungen andererseits müssen eines der Hauptziele der Sanierung sein.

Kontakt: Heike Böhmer, IFB – Institut für Bauforschung
Telefon: +49-511-9 65 16 113 E-Mail: boehmer@bauforschung.de

Contracting



Energiedienstleistungen oder Contracting bestehen aus einem umfangreichen Dienstleistungspaket, mit dem die garantierte Verbesserung des Energieeinsatzes und der Kosteneffizienz von Gebäuden erreicht werden soll. Daher erstellt ein externes Energie-Dienstleistungsunternehmen (ESCO) einen individuell auswählbaren Dienstleistungs-Katalog (wie Planung, Bau, Betrieb und Wartung, Vorfinanzierung, Motivation der Nutzer) und übernimmt die technischen und wirtschaftlichen Ausführungsrisiken. Die Dienstleistungen werden vornehmlich über die eingesparten Energiekosten bezahlt, in den meisten Fällen einschließlich der Finanzierung. Contracting eröffnet auch die Chance, eine private Finanzierung (Finanzierung durch Dritte = Third Party Financing – TPF) für Energieeffizienzmaßnahmen in Gebäuden (Grundbesitz) zu integrieren.

Gebäude können gleichzeitig energiesparend und wirtschaftlicher gemacht werden, ohne eigenes Investitionskapital (oder mit nur wenig), bei garantierten Gesamtkosten oder garantierten Einsparungen, mit innovativen Technologien und mit individuell zusammengestellten Dienstleistungen!

Kontakt: Gerhard Lang, GEA – Grazer Energieagentur
Telefon: +43-316-81 18 48 21 E-Mail: lang@grazer-ea.at

ROSH-Partnerkonsortium

ROSH ist ein EU-Projekt, das von folgendem Konsortium umgesetzt wird:

- Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Novara – **Italien**
- Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Asti – **Italien**
- Ambiente Italia – **Italien**
- AEE – Institut für Nachhaltige Technologien – **Österreich**
- Architektenkammer Niedersachsen – **Deutschland**
- Bałtycka Agencja Poszanowania Energii SA – **Polen**
- Black Sea Regional Energy Centre – **Bulgarien**
- City of Dublin Energy Management Agency – **Irland**
- Federcasa – Federazione Italiana per la casa – **Italien**
- Grazer Energieagentur – **Österreich**
- Institut für Bauforschung e. V. – **Deutschland**
- target GmbH – **Deutschland** (Projektkoordination)

Mehr Kontaktdaten finden Sie unter:

www.rosh-project.eu

Fotos, Grafiken:
GEA

Unterstützt durch

Intelligent Energy  **Europe**

Die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Newsletters liegt bei den Autoren. Er gibt nicht die Meinung der Europäischen Gemeinschaften wieder. Die Europäische Kommission übernimmt keine Verantwortung für jegliche Verwendung der darin enthaltenen Informationen.


Veranstaltungskalender

ROSH – zukünftige Veranstaltungen

 **1. März 2007**

Workshop über Energie und Bauen für Architekten

Der von der Architektenkammer Niedersachsen organisierte Workshop über Energie und Bauen hat verschiedene Punkte auf seiner Tagesordnung: den neuen deutschen Standard für Nicht-Wohnbauten, Neues über die deutsche Gesetzgebung zum Energiesparen in Gebäuden (EnEV) und schließlich eine Präsentation zu ROSH mit einer Diskussion über aktuelle Instrumente des Projekts.

 **25. bis 26. April 2007**

Die Energie-Messe in Dublin

Auf der Energie-Messe zeigen über 100 Aussteller eine breite Palette innovativer Produkte und Service-Leistungen für alle Interessierten und Verantwortlichen über den Einsatz von Energie im häuslichen, öffentlichen, wirtschaftlichen und industriellen Bereich.

 **Herbst 2007**

Lehrgang für Investoren

Das ROSH-Konsortium hat 6 Lehrgänge für Investoren des Sozialen Wohnungsbaus entwickelt, die im Frühjahr 2007 in den Partnergebieten durchgeführt werden sollen. Mehr dazu in Kürze auf der ROSH-Website.

ROSH – vergangene Veranstaltungen

 **November 2006**

Zweites technisches ROSH-Meeting

Das zweite technische ROSH-Meeting hat in Brüssel stattgefunden. Die Partner diskutierten über die Projekthalte. Bei dieser Gelegenheit traf das ROSH-Team auch den *Technical Officer*, Paula Cadima, und diskutierte mit ihr neue Strategien für eine engere Zusammenarbeit mit den anderen VKA-2-Projekten.

Sozialer Wohnungsbau in Europa

 **29 Januar bis 2 Februar 2007**

Europäische Woche für Nachhaltige Energie

Auf Anregung der Europäischen Kommission haben im Rahmen der *Kampagne Nachhaltige Energie für Europa* europäische Institutionen und bedeutende Interessenvertreter ihre Anstrengungen gebündelt, um die erste **Europäische Woche für Nachhaltige Energie** (EUSEW) zu organisieren. Die EUSEW wird wichtige EU- und internationale Veranstaltungen bieten, welche die meisten Themen bezüglich einer nachhaltigen Energieentwicklung abdecken. <http://www.eusew.eu/index.cfm>

 **7 bis 8 November 2006**

Die Ergebnisse der Konferenz „Umrüsten im Sozialen Wohnungsbau: Finanzierungs- und Politikoptionen“ – Thessaloniki, Griechenland

Die Ergebnisse der von CRES unter Mitarbeit von ZREU und SEC und Unterstützung von CECODHAS sowie von der Europäischen Kommission mitfinanzierten und organisierten Konferenz sind nun erhältlich; sie enthalten Beiträge von Sozialwohnungsbau-Gesellschaften, Finanzinstituten, öffentlichen Behörden und anderen Interessenvertretern aus Europa.

http://www.cres.gr/conference/Conference_proceed.htm