

ProzesSan

Prozessinnovationen zur Erhöhung der Dekarbonisierungs- und Sanierungsrate im Wohnbau

Programm / Ausschreibung	Smart Cities, TLKNS, Transformative Lösungen für Klimaneutrale Städte 2023	Status	laufend
Projektstart	01.09.2024	Projektende	30.11.2026
Zeitraum	2024 - 2026	Projektaufzeit	27 Monate
Keywords	Prozessinnovationen, Dekarbonisierung, Sanierung, Wohnbau		

Projektbeschreibung

Für Gebäudeeigentümer:innen, insbesondere für jene mit großen Immobilienbeständen, ergeben sich enorme Herausforderungen, ihren jeweiligen Immobilienbestand im Sinne der Erreichung der Klimaziele und entlang der Anforderungen aus der EU-Taxonomie zu modernisieren.

Es gibt verschiedene Hemmnisse finanzieller, rechtlicher und anderer Natur, die einer raschen und umfassenden Dekarbonisierung und thermischen Sanierung im Weg stehen. Beispielsweise hat insbesondere die große Gruppe der Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die in Österreich ca. 1 Mio. Wohnungen im Bestand verwaltet, aufgrund unzureichender von Objekt zu Objekt stark variierender Rücklagen oft eingeschränkte Finanzierungsmöglichkeiten für umfassende Sanierungen. Daneben können u.a. auch die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Mieter:innen und Wohnungseigentümer:innen sowie technische Herausforderungen weitere Hemmnisse darstellen.

Neben dieser Vielfalt an Hemmnissen geht es auch um die effiziente Adaptierung und Gestaltung unternehmensinterner Prozesse und Abläufe, die bisher hauptsächlich auf Neubau und Verwaltung ausgerichtet sind. Aus all diesen angeführten Gründen braucht es spezifische Unterstützungsleistungen für die Eigentümer:innen großer Immobilienbestände, damit diese tatsächlich mit der Dekarbonisierung ihrer Gebäudebestände vorankommen.

Auf Basis einer grundlegenden Analyse, in der eine ausführliche Bestandsaufnahme zur Identifikation umsetzungsrelevanter Hürden und die Entwicklung von entsprechenden Lösungsstrategien erfolgt, wird im Projekt ein dreistufiges Workshop-Konzept entwickelt, welches mit bis zu drei verschiedenen Eigentümer:innen großer Immobilienbestände erprobt werden soll.

Das Workshopkonzept berücksichtigt die unterschiedliche Situation der Gebäudeeigentümer:innen im Prozess der Dekarbonisierung / Sanierung (während einige erst am Anfang stehen, haben andere bereits ihr Portfolio analysiert, etc.). Es werden dabei sowohl die prozessualen als auch die thematischen Hemmnisse adressiert. Das Ansetzen auf der prozessualen Ebene wird als zentraler Hebel gesehen, wo sich Analogien zu erfolgreichen Prozessen der Organisations- und Persönlichkeitsentwicklung ziehen lassen. In den drei Workshop-Stufen Commitment / Vision, Strategie und Maßnahmen werden bisherige Prozesse evaluiert und mögliche neue Wege sowie Anpassungen der Organisationsstruktur entwickelt. Zur Unterstützung und Ergänzung der Workshops wird ein Workshop-Handbuch (das die künftige Durchführung derartiger Workshops anleitet) und ein Leitfaden entwickelt. Das Ableiten von Handlungsempfehlungen für die politische Ebene (z.B.

Weiterentwicklung der Förderlandschaft und rechtliche Rahmenbedingungen) rundet das Projekt ab. Damit leistet das Projekt einen relevanten Beitrag zur Erhöhung der Dekarbonisierungs- und Sanierungsrate des Gebäudesektors. Wesentliche Vorteile ergeben sich sowohl für die Eigentümer:innen großer Immobilienbestände als auch für Dienstleister:innen, die maßgeschneiderte Beratungsangebote basierend auf den Projektergebnissen in ihr Portfolio aufnehmen können sowie für die Bauwirtschaft generell, die von der gesteigerten Sanierungsaktivität profitiert.

Abstract

Development of processes to increase the decarbonisation and refurbishment rate in the housing sector

Building owners, especially those with large real estate portfolios in the housing sector, face enormous challenges in modernising their real estate stocks in order to achieve climate targets and meet the requirements of the EU taxonomy. There are various obstacles of financial, legal and other nature that stand in the way of rapid and comprehensive decarbonisation and thermal refurbishment. For example, the large group of non-profit building associations ("Gemeinnützige Bauvereinigungen") in particular, which manages around 1 million residential units in Austria, has limited financing options for comprehensive refurbishments due to insufficient reserves, which vary greatly from object to object. Other obstacles include taking into account the needs of tenants and homeowners and technical challenges. In addition to this variety of obstacles, it is also a matter of efficiently adapting and organising internal organisational processes and procedures, which have so far mainly been geared towards new construction and management of properties. For all these reasons, specific support services are needed for the owners of large housing portfolios so that they can actually make progress with the decarbonisation of their building stock.

Based on a comprehensive analysis, in which a detailed inventory is carried out to identify implementation-relevant hurdles, and subsequently corresponding solution strategies are worked out, a three-stage workshop concept is being developed in the project, which is to be tested with up to three different owners of large housing portfolios.

The workshop concept takes into account the different situations of the building owners in the process of decarbonisation/refurbishment (while some are only at the beginning, others have already analysed their portfolio, etc.). Both process-related and thematic obstacles are addressed. Addressing the process level is seen as a central lever, and analogies can be drawn with other successful organisational and even personal development processes. In the three workshop stages of commitment/vision, strategy and implementation, existing processes are evaluated and possible new approaches and adjustments to the organisational structure are developed.

To support and supplement the workshops, a workshop manual (which will guide the future holding of such workshops) and a guidance document will be developed. The project is rounded off by deriving recommendations for political action (e.g. further development of the funding environment and legal framework conditions).

Projektkoordinator

- RENOWAVE.AT eG

Projektpartner

- BOCK immo-consulting e.U.
- einszueins architektur ZT GMBH
- Schöberl & Pöll GmbH