

Bauen und Sanieren: Lösungsansätze wie der Rückstau aufgelöst werden kann

In **Österreich** besteht dringender **Sanierungsbedarf im Gebäudebestand**. Allein in **Wien** sind davon mehr als **15.000 Zinshäuser** betroffen. Derzeit fließt Privatkapital überwiegend in den Ankauf statt in die Sanierung von Immobilien. Das hat zur Folge, dass die notwendigen und für die Erreichung der Klimaziele erforderlichen **Sanierungsraten bundesweit deutlich verfehlt** werden.

Die Folgen:

- **Sanierungsrückstau** in der Höhe von rund drei 3 Mrd. Euro allein im gründerzeitlichen Bereich
- Starker **Preisanstieg** bei Immobilien und Grundstücken
- **Wirtschaftliche Stagnation** und in weiterer Folge **Arbeitslosigkeit**

Um die Neubau- und Sanierungsbremse zu lösen, müsste auf mehreren Ebenen angesetzt werden: **Anreize im Mietrecht, Adaptierungen bei Bauordnung und Flächenwidmung.**

1. Die Schaffung eines Anreizsystems im Mietrecht:

Die Sanierungsrate könnte durch ein Bonus-Malus-System im Mietrecht deutlich angehoben werden. Für die Umsetzung könnte auf ein bestehendes Instrument aus dem Denkmalschutz zurückgegriffen werden.

Bonus:

- Bei Gebäudesanierung auf Niedrigenergiestandard (HBW < 50 bzw. entsprechender fGEE-Wert) sollen Kategorie A-Wohnungen bei Neuvermietung angemessen vermietet (**Angemessener Mietzins**) werden dürfen.
- Bei Gebäudesanierung auf Niedrigstenergiestandard (HBW < 30 bzw. entsprechender fGEE-Wert) sollen Kategorie A-Wohnungen (genau wie Neubauten) frei vermietet (**freier Mietzins**) werden dürfen.

Durch diese Maßnahme würden Bestandsmieter von der Sanierung profitieren, ohne dass die Miete erhöht wird. Für neue Mieter wiederum bleibt die Gesamtkostenbelastung in etwa gleich, weil durch die thermisch-energetische Sanierung die Energieausgaben verringert werden.

Malus:

Für Nachkriegshäuser, die jetzt dem freien Mietzins unterliegen und nicht thermisch saniert werden, sollen Übergangsregelungen eingeführt werden, damit diese auf ein gutes HBW-Niveau saniert werden: Häuser mit einem HWB über 200 müssen bis 2020, Häuser mit einem HWB über 180 bis 2022, mit einem HWB über 160 bis 2024, mit einem HWB über 140 bis 2026, mit einem HWB über 120 bis 2028 und mit einem HWB über 100 bis 2030 saniert werden. Andernfalls gilt für Neuvermietungen in diesen Objekten nur mehr der niedrigere **Richtwertmietzins**.

Umsetzungsvorschlag:

Das **Mietrechtsgesetz** sieht in § 16 (1) 3. als Belohnungstatbestand den angemessenen Mietzins für die Sanierung von denkmalgeschützten Häusern vor, wenn „... der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes (*nunmehr auch: Klimaschutz*) öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung (*nunmehr auch: zur Reduktion des Heizwärmebedarfes*) nach dem 8. 5. 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;“

2. Bauordnung und Normen in Österreich:

Die kaum überschaubare Fülle und Komplexität an Regularien (Baugesetze, OIB-Richtlinien, Ö-Normen, EU-Normen, technische Richtlinien) und die im internationalen Vergleich extrem hochgeschraubten technischen Standards treiben die Baukosten in problematische Höhen.

Unsere Anliegen:

- **Bereinigung der bestehenden Normen.**

Klare und messbare Formulierung der Regelungsziele im Bereich der Bauordnungen bzw. OIB-Richtlinien, wobei die Methoden zur Erreichung dieser Ziele unterschiedlich sein können. Die technischen Normen sollen und können sich dann darauf beschränken, Methoden zur Verfügung zu stellen und geben damit einen „sicheren Weg“ zur Zielerreichung.

Stärkerer Fokus auf eine vernünftige Bau-Kosten-Nutzen-Relation. Die Abschätzung der Folgekosten sollte im Rahmen der Normgebung abgeklärt werden. Prüfung von Normen und Bauförderrichtlinien auf Kosteneinsparungs- und Vereinheitlichungspotentialen.

Verpflichtende Prüfung bei neuen Normen, ob dadurch andere Normen abgelöst werden und diese dadurch gestrichen werden können.

- **Abschaffung der Stellplatzverpflichtung** oder anderer überzogener Vorschriften und Normen
Großes Einsparungspotential (15% der Baukosten) brächte zum Beispiel eine Streichung der Stellplatzpflicht genauso wie in Hamburg, Basel oder Berlin – zumindest bei Kleinbaustellen unter 1.000 m² und in Altbauten. Die Menschen fahren immer weniger Auto und die Bauträger wissen selber genau, wo wie viele Stellplätze gebraucht werden.

- **Reduktion des Verwaltungsaufwandes und Verkürzung der Verfahrensdauern:**

Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung sollten öffentliche Bauverhandlungen nur mehr angesetzt werden, wenn subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt werden. Analog zum Kleingartenwohnhaus auch Baufreiheit innerhalb der Wohnungen.

3. Flächenwidmung:

Leistbarer Baugrund soll **neben Verdichtungsmaßnahmen** durch rechtzeitige, **vorausschauende Flächenwidmung** und **Verpflichtung zur Baulandmobilisierung** sichergestellt werden.

Am Beispiel Wien: die Stadt Wien (MA 21) müsste bei der Flächenwidmung von „Schrumpfen“ auf „Wachsen“ umstellen. Der Gap zwischen Bevölkerungsprognosen und die Stadtplanung liegt bei 600.000 Einwohnern. Es müsste dringend neues Zahlenmaterial zugrunde gelegt werden, nur so kann sichergestellt werden, dass rechtzeitig Maßnahmen gegen eine Über- respektive Unterdeckung des Wohnbedarfs ergriffen werden können.

Unsere Anliegen:

- **Aufstockungen bis zur Belichtungsgrenze der Bauordnung** sollten überall möglich sein, wo das Stadtbild es erlaubt. Damit wird niemandem der gesetzliche Lichteinfall genommen.
- **Verdichtung bzw. Nachverdichtung** von Ortskernen ist der Vorzug vor Neuwidmungen zu geben.

- Auch eine **großflächige Aufzoning auf Bauklasse IV - max. 21 m** (statt Bkl. III- max. 16m) in der Vorstadt wäre wünschenswert. Das bedeutet, dort wo es enge Straßen gibt, kann man nicht höher bauen, wo die Straßen breiter sind schon. Wie das Wiener Beispiel zeigt: Sogar im historisch hochsensiblen 1. Bezirk gilt weitgehend Bauklasse V - max. 26m.

Die Auswirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen

- ✓ Volkswirtschaftlich erwünschte Zustände (=Sanierung) werden belohnt, unerwünschte bestraft
- ✓ Es gäbe keinen Eingriff in bestehende Mietverträge (gilt nur für Neuvermietungen)
- ✓ Die Preisregulierungen des Mietrechtsgesetzes werden deutlich ausgeweitet
- ✓ Beispielsweise würde die Bonus/Malus Regelung im MRG für Wien bedeuten, dass rund 50 Häuser aus der Preisregelung herausfallen, im Gegenzug jedoch rd. 10.000 Häuser – bei Nicht-Sanierung – neu unter die Preisregelung fallen.
- ✓ Die Wohnbauförderung kann durch private Finanzierung der Sanierung kompensiert werden. Freiwerdenden Wohnbaufördermittel können für den Neubau eingesetzt werden. Die WBF-Fördermittel lösen Steuereinnahmen mit einem Faktor 2 aus.
- ✓ Es werden Arbeitsplätze geschaffen
- ✓ Die privaten Investitionen erhöhen die Steuereinnahmen zusätzlich
- ✓ Positive Auswirkungen auf den Klimaschutz und CO₂-Ziele
- ✓ Senkung der Energiekosten für die einzelnen Haushalte

Stand: 26.9.2014

PRO Bauen – eine Initiative von:

VBÖ – Verband der Baustoffhändler Österreich

F.B.I – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie

WKO - Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Rückfragen:

Kovar & Partners, 1010 Wien, Dorotheergasse 7, +43 1 522 9220-0, office@publicaffairs.cc

