

# Steigerung der Sanierungsrate

---

**Vorschläge zum Ziel der Bundesregierung, für den Zeitraum 2020 bis 2030 die Sanierungsrate im Wohnbau von derzeit unter 1% auf durchschnittlich 2% anzuheben.**

*Heimo Gradischnig, Andreas Kovar, Walter Osztovcics*

24. September 2018

## Inhalt

1. Ziele der Bundesregierung .....	3
2. Grundsätzliche Überlegungen .....	4
3. Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen: .....	5
3.1. Baurecht .....	5
3.2. Zivilrecht .....	5
3.3. Wohnungseigentumsgesetz .....	6
3.4. Baurechtsgesetz – Mobilisierung von Bauland .....	6
4. Anreize schaffen .....	7
4.1. Förderungen .....	7
4.1.1. Betriebliche Umweltförderung .....	7
4.1.2. Sanierungsscheck .....	7
4.1.3. Wohnbauförderung für Sanierung .....	8
4.2. Steuerliche Anreize .....	8
4.2.1. „Südtiroler Modell“ - steuerliche Anreize über Sonderausgaben im EStG .....	8
4.2.2. „Belgisches Modell“ – steuerliche Anreize über reduzierte Mehrwertsteuer .....	9
4.2.3. Anreize über Erhöhung der AfA für Wohngebäude bzw. Wohnungen .....	9
4.2.4. Möglichkeit zur steuerlichen Sofortabsetzung von Sanierungsmaßnahmen: .....	9
4.2.5. Vortragsfähigkeit von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung: .....	10
4.2.6. Möglichkeit zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung an unecht umsatzsteuerbefreite Mieter: .....	10
4.2.7. Liebhabereiverordnung .....	10
4.2.8. Maßnahmen zur Vereinfachung über das Steuerrecht: .....	10
4.3. MRG - Anreizsystems im Mietrecht: .....	11
4.3.1. Regierungsprogramm 2017 – 2022 .....	11
4.3.2. MRG-Bonus-System .....	11
Erstellt im Auftrag von ProBauen .....	12

## Summary

Obwohl 2018 die Baubranche bei Neubau im mehrgeschossigen Wohnbau boomt, hinken das Einfamilienhaus und vor allem die Sanierung massiv hinterher. Um die Sanierungsrate zu erhöhen, sind nach Einschätzung von ProBauen Maßnahmen in drei politischen Handlungsfeldern nötig:

1. **Rechtliche Bestimmungen**, die derzeit eine Hürde für die Sanierung darstellen, müssen durchforstet und bereinigt werden.
  - Eine sehr große Anzahl an unterschiedlicher Rechtsmaterie ist für eine Sanierung relevant. Die unterschiedlichen und nicht selten widersprüchlichen Bestimmungen müssen bereinigt und, wo immer möglich, vereinfacht werden.
  - Ein großes Hindernis stellt insbesondere das Haftungsrecht dar.
  - Für Sanierungen an der Grundgrenze muss die im Bürgerlichen Recht kodifizierte Abstandsregelung angepasst werden.
2. **Finanzielle Anreize** sind notwendig, um Sanierungen anzustoßen. Steuerliche Maßnahmen werden als wesentlich wirkungsvoller erachtet als direkte Förderungen.
  - Die betriebliche Umweltförderung ist ein gutes Instrument, braucht aber einfachere Förderrichtlinien.
  - Sanierungsscheck und Sanierungsanreize über die Wohnbauförderung werden nicht als zweckmäßig angesehen und sollten durch steuerliche Anreize ersetzt werden.
  - Steuerliche Anreize („Südtiroler Modell“, „Belgisches Modell“) zeigen die größte Wirkung.
  - Ebenso sinnvoll wäre eine Erhöhung der AfA für Wohngebäude und Wohnungen.
  - Die derzeitige Praxis bei der Anwendung der Liebhaberei-Verordnung auf die Sanierung von Baudenkmalern stellt ein Hindernis dar.
3. Im **Mietrecht** sollen die Vorhaben aus dem Regierungsprogramm rasch umgesetzt werden.
  - Wirkungsvollste Maßnahme wäre die Möglichkeit, sanierte Wohnungen wie Neubau mit freier Mietzinsvereinbarung zu vermieten.
  - Zusätzlich ist ein MRG-Bonus-System für die energetische Sanierung denkbar.

## 1. Ziele der Bundesregierung

Im aktuellen Regierungsprogramm wird dem Thema des klimafreundlichen Wohnbaus, bzw. der Unterstützung der Klimaziele durch höhere Energie-Effizienz im Wohnbau breiter Raum gewidmet (so auf den Seiten 16, 32, 36, 60). Mit dem Leuchtturm 4 „Thermische Gebäudesanierung“ wird eine Sanierungs Offensive der Bundesregierung für Wohnbauten in Aussicht gestellt.

Derzeit liegt die jährliche Sanierungsrate bei unter 1% des Wohnbestandes. Mit der genannten Offensive soll für die Dauer von zehn Jahren von 2020 bis 2030 eine jährliche Sanierungsrate von durchschnittlich 2% erreicht werden – also eine Verdoppelung des Aufwands für die thermische und energie-ökonomische Sanierung von bestehenden Wohnbauten.

## 2. Grundsätzliche Überlegungen

---

- Es gibt nur unzureichendes statistisches Zahlenmaterial zur Sanierungstätigkeit in Österreich. Es wäre sinnvoll, wenn die Statistik Austria in Zusammenarbeit mit den Ländern aus Sanierungs-Energieausweisen entsprechend valides Datenmaterial erstellt. Aus den Verkaufszahlen der sanierungsrelevanten Baustoffe kann jedoch abgeleitet werden, dass die Sanierung seit 5 Jahren im Vergleich zum Neubau stark rückläufig ist.
- Sanierung soll nicht nur als thermische Sanierung begriffen werden. Vielmehr zielt jede Sanierung auf den Erhalt der Gebäudesubstanz und darauf, das Gebäude dem Stand der Technik anzunähern. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass nicht der aktuelle Stand der Technik als einziges Maß der Dinge herangezogen wird. Ziel einer Sanierung sollte auch eine deutliche prozentuelle Verbesserung des Ist-Bestands sein können.
- Die bestehende Bausubstanz in Österreich stellt einen enormen volkswirtschaftlichen Wert dar, der ein Vielfaches des BIP ausmacht. Bei niedriger Sanierungsrate besteht die latente Gefahr, dass die Substanz in ihrem Wert vermindert oder sogar Werte vernichtet werden. Eine hohe Sanierungsrate ist daher ein volkswirtschaftlich hoch relevantes Anliegen. Es muss im Interesse aller Beteiligten liegen, rechtliche Hindernisse für die Gebäudesanierung zu beseitigen und die bestehenden Rahmenbedingungen zu verbessern.
- Private Haus- und Wohnungsbesitzer, gewerbliche Vermieter und Hausverwaltungen, Kommunen als Eigentümer von Gemeindewohnungen sowie gemeinnützige Wohnbauträger haben jeweils unterschiedliche Bedürfnisse im Hinblick auf die Sanierung ihrer Gebäude. Wenn die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen auf diese Bedürfnisse Rücksicht nehmen, kann jede dieser Gruppen einen namhaften Beitrag zur Hebung der Sanierungsrate liefern.
- Um die Sanierungsrate bei Mietwohnungen anzuheben, ist es zweckmäßig, marktconforme Mieten bei Gesamtsanierungen des Gebäudes auf zeitgemäßen Standard im Mietrechtsgesetz zu ermöglichen, wie dies auch im Regierungsprogramm vorgesehen ist.
- Sanierung soll ganzheitlich gesehen werden und eine Zielstrategie umfassen. Dazu soll auch die Variante Ersatzneubau statt Sanierung gehören.

### 3. Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen:

---

#### Wo bestehende Vorschriften und Bestimmungen ein Hindernis für die Sanierung darstellen

- Für eine Sanierung muss es andere Anforderungen geben als für den Neubau. Zwar ist es Ziel jeder Sanierung, ein Gebäude möglichst auf den Stand der Technik zu bringen, doch stellt es in vielen Fällen eine unüberwindliche Hürde dar, wenn zum Beispiel Mauerstärken, Fenstergrößen oder die Gestaltung von Stiegenhäusern maßgeblich verändert werden müssten.
- Besonders nachteilig erweist sich dieses Problem (Stand der Technik) für den Schutz des baukulturellen Erbes. Die Sanierung von historischen und denkmalgeschützten Gebäuden wird mit hohen zusätzlichen Kosten belastet, sehr oft verhindert die Tatsache, dass neue Regelungen angewendet werden müssen, ein Sanierungsprojekt.
- Eine paradoxe Folge von überhöhten Sanierungskosten: Die Eigentümer laufen Gefahr, dass hohe Sanierungskosten von der Finanzverwaltung nicht als Betriebsausgaben anerkannt werden und die Sanierung als Liebhaberei eingestuft wird.

#### 3.1. Baurecht

Zuständig: Bundesländer, BMDW, BMVRDJ

Das Zusammenwirken unterschiedlicher Regelungen (Bauordnungen, Bautechnikverordnungen der Länder auf Basis der OIB RL, Gewerbeordnung, Arbeitsstättenverordnung, Haftungsrecht) führt zu komplizierten und oft widersprüchlichen rechtlichen Anforderungen.

Zur Bereinigung solcher Bestimmungen sind Abstimmungsmechanismen zwischen den Akteuren nötig.

Lösungsvorschlag:

- Einsetzen einer Arbeitsgruppe unter Führung des Ministeriums für Verwaltungsvereinfachung unter Teilnahme des BMDW sowie der Bundesländer
- Beiziehen von Experten des A.S.I. und der Bauwirtschaft
- Initiative mehrerer oder aller Bundesländer zur Untersuchung der negativen Auswirkungen, die durch das Zusammenwirken von Regelungen der Länder mit Bundesgesetzen und Normen entstehen

#### 3.2. Zivilrecht

Zuständig: Bund (BMVRDJ)

- **Sanierung an der Grundgrenze:** Die Mindestabstände zum Nachbarn sind Gegenstand des Bürgerlichen Rechts. In der Praxis wird thermische Sanierung oft dadurch

verhindert, dass mit dem Auftragen einer Isolierung der Mindestabstand – oft nur um wenige Zentimeter – verletzt wird.

- **Haftungsregelungen für Gebäude:** Verkehrssicherungspflicht (§ 1295 ABGB) und die von der Rechtsprechung weit ausgelegte Haftung für Bauwerke (§ 1319 ABGB) Die geltenden Haftungsregelungen für Gebäude wirken sich dämpfend auf die Sanierungsrate aus. Die Orientierung am Stand der Technik führt dazu, dass die Erhaltung und Sanierung von Gebäuden mit Mehrkosten belastet wird: Neue Regelungen (Gesetze und Normen) müssen auch auf bestehende – unter völlig anderen Rahmenbedingungen erbaute – Gebäude angewendet werden, was eine Sanierung oft unwirtschaftlich macht.

### 3.3. Wohnungseigentumsgesetz

Zuständig: Bund (BMDW)

- **Miteigentum – Mehrheitsverhältnisse:** Die Bestimmungen über Mehrheitsbeschlüsse bei Gebäuden im Miteigentum verhindern in der Praxis oft Sanierungen.
- **Investitionsrücklagen im WEG:** Die Bestimmungen müssen so angepasst werden, dass nach einer bestimmten Zeit eine Sanierung aus den Rücklagen möglich ist.

### 3.4. Baurechtsgesetz – Mobilisierung von Bauland

Zuständig: Bund (BMVRDJ)

**Superädifikate** sollen ins Baurecht übergeführt werden, um transparente und klare Rahmenbedingungen zu schaffen. Es sollte die Möglichkeit geschaffen werden, auf einem Grundbuchkörper mehrere Baurechte zu begründen, das elektronische Grundbuch erfüllt die Voraussetzungen, um eine transparente und klare Zuordnung zu gewährleisten. Eine Novellierung der Gesetzesmaterien sollte weitergeführt werden und sowohl gebührenrechtliche als auch materiell rechtliche Anreize geschaffen werden, um eine Mobilisierung von Bauland zu erreichen.

## 4. Anreize schaffen

---

### Wie können privates Kapital und private Initiative für eine verstärkte Sanierung mobilisiert werden?

- Zur Hebung der Sanierungsrate müssen zusätzliche Anreize geschaffen werden. Die bestehenden Förderungen allein sind kein ausreichender Katalysator. Belgien und Südtirol liefern Beispiele für erfolgreiche steuerliche Anreize.
- Qualifizierte Beratung aus einer Hand ist eine wichtige Voraussetzung, damit Private nicht schon im Vorfeld an den komplexen Anforderungen einer Sanierung scheitern. Daher sollte es eine primäre Anlaufstelle geben, wo rechtliche, bautechnische, bauphysikalische und finanzielle Auskünfte gebündelt verfügbar sind.
- Die größte Bereitschaft zur Sanierung eines Objekts besteht für Käufer oder Erben unmittelbar nach dem Erwerb / vor dem Bezug. Dieser primären Zielgruppe sollten daher Anreize geboten werden.
- „Selbstsanierer“: Ein Teil der Sanierungstätigkeit wird statistisch nicht erfasst, weil er von Privaten in kleinen Schritten nach ihren finanziellen Möglichkeiten vorgenommen wird. Für diese Gruppe braucht es – organisatorische wie auch finanzielle – Anreize, damit sie Teilsanierungen im Hinblick auf ein langfristiges energetisches Gesamtkonzept vornehmen.

#### 4.1. Förderungen

- Grundsätzlich sollte jede Förderung auf den Erhalt der Substanz abzielen, eine rein thermische Sanierung ist zu wenig. Die Förderung einzelner Teilmaßnahmen soll auf dieses Gesamtziel gerichtet sein.

##### 4.1.1. Betriebliche Umweltförderung

Zuständig: Bund (BMNT)

Um die Wirksamkeit dieses sehr guten Instruments für Unternehmen zu erhöhen, ist eine Informations- und Aufklärungsoffensive nötig, um die Zielgruppen (KMU, Gewerbe, Handwerk) zu erreichen. Zudem sollten die Förderkriterien deutlich vereinfacht werden. Rechnungen und Energieausweis sollten für die Inanspruchnahme genügen.

##### 4.1.2. Sanierungsscheck

- Dieses Instrument des Bundes wird trotz unbestrittener Wirksamkeit in der Vergangenheit nicht als zielführend angesehen. Über steuerliche Anreize könnten mit den gleichen Budgetmitteln größere Effekte erzielt werden. Im Falle einer Fortführung sollten die Förderkriterien und die Förderabwicklung wesentlich vereinfacht werden.
- Für die Sanierung werden speziell nachwachsende Rohstoffe gefördert. Allerdings müssen die entsprechenden Förderrichtlinien überarbeitet werden, um sicher zu stellen, dass auch tatsächlich die Produkte mit dem besten ökologischen Fußabdruck (über die Gebäudelebensdauer, A1 bis C4 nach ON EN 15804) von der Förderung erfasst werden. Derzeit werden nachwachsende Rohstoffe ohne Berücksichtigung von



Umweltdeklarationen (EPD: Environmental Product Declaration) bzw. dem ökologischen Fußabdruck für Produkte (PEF: Product Environmental Footprint) forciert.

#### 4.1.3. Wohnbauförderung für Sanierung

Zuständig: Bund und Länder (Finanzausgleichsgesetz, Art.-15a-Vereinbarung, Ausführungsgesetze der Länder)

- Dieses Instrument wird für die Sanierung als nicht optimal angesehen. Stattdessen sollten steuerliche Anreize die Sanierungstätigkeit im Wohnbau stimulieren.

## 4.2. Steuerliche Anreize

Zuständig: BMF

Ziel der Änderungen im Bereich des Steuerrechts sollte es sein, positive Impulse für die Wirtschaft zu setzen und klare Strukturen zu schaffen, um dem Steuerzahler ein möglichst klares Bild von zu erwartenden Steuerbelastungen vermitteln zu können.

Durch eine Studie der technischen Universität Wien wurde bereits vor mehreren Jahren nachgewiesen, dass Investitionen im Bereich der Sanierung von Immobilien zu einem sehr starken Zufluss an Steuereinnahmen für den Staat führen: Mehrwertsteuer durch zusätzliche Ausgaben für die baulichen Maßnahmen, Lohn- und Einkommensteuer durch zusätzlichen Beschäftigung in einem personalintensiven Bereich der Bauwirtschaft, dazu kommen positive Effekte für Tourismus und Gastronomie durch ein wesentlich verbessertes Stadt- und Landschaftsbild.

#### 4.2.1. „Südtiroler Modell“ - steuerliche Anreize über Sonderausgaben im EStG

- Im Einkommensteuergesetz (§18) sollen wieder Möglichkeiten geschaffen werden, Ausgaben für Wohnraumschaffung und -sanierung als Sonderausgaben geltend zu machen.
- Vorgeschlagen wird ein Modell in Anlehnung an die Südtiroler Regelung: Ausgaben zur Instandhaltung und Sanierung bestehender Wohnungsgebäude und Wohnungen sollen als Sonderausgaben von der Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer abgezogen werden, und zwar
  - zu 50% für tatsächlich getätigte und getragene Ausgaben bis zu einem Höchstbetrag von 96.000 Euro je Baueingriff und je Baueinheit
  - aufgeteilt auf 10 Jahre (um auch größere Ausgaben attraktiv zu machen)
  - ohne Einkommensobergrenze des Steuerpflichtigen.
- Energiesparende Investitionen (Isolierung, thermische Solaranlagen, Generalsanierung) sollen zu 65% auf 10 Jahre als Sonderausgaben geltend gemacht werden können. Diese Möglichkeit soll nicht nur für Wohngebäude, sondern auch für gewerblich genutzte Gebäude gelten.



- Diese Maßnahme könnte alle Förderungen für Sanierungen (inkl. Sanierungsscheck, Handwerkerbonus, etc.) im privaten Bereich ersetzen. Die Abwicklung erfolgt über die Finanzämter, es wären keine weiteren Abwicklungsstellen mehr erforderlich.

#### 4.2.2. „Belgisches Modell“ – steuerliche Anreize über reduzierte Mehrwertsteuer

- Für Sanierungsarbeiten an Häusern oder Wohnungen, die mindestens 15 Jahre alt sind, gilt in Belgien ein vergünstigter Mehrwertsteuersatz von 6%.
  - Der Auftraggeber bringt Unterlagen zum Nachweis des Jahres der Gebäudfertigstellung. Diesen Nachweis benötigt der Gewerbebetrieb für das Finanzamt.
  - Daraufhin stellt der Gewerbebetrieb Rechnungen auf Arbeit und Material mit 6 % MWSt statt der üblichen 21 % aus.
- Diese Maßnahme könnte alle Förderungen für Sanierungen (inkl. Sanierungsscheck, Handwerkerbonus, etc.) im gewerblichen Bereich ersetzen. Die Abwicklung erfolgt über die Finanzämter, es wäre keine weiteren Abwicklungsstellen mehr erforderlich.

#### 4.2.3. Anreize über Erhöhung der AfA für Wohngebäude bzw. Wohnungen

- Für Vorsorgewohnungen soll die AfA erhöht werden, sodass sich die Rendite dieser Anlageform auf 3-4% erhöht und sie damit für private wie auch institutionelle Anleger attraktiv wird.
- Derzeit gelten die Vermieter von Vorsorgewohnung steuerlich als Unternehmer. Sie können für die Anschaffungs- und Erhaltungskosten der Wohnung 1,5% AfA geltend machen, sind außerdem zum Vorsteuer-Abzug berechtigt, die Zinsen für die Finanzierung gelten als Betriebsausgaben. Freie Mietzinsvereinbarung ist nur bei Neubau möglich. Am Ende der Vermietung muss ein Gewinn ausgewiesen werden, sonst wird das Objekt als „Liebhaberei“ eingestuft und die ersparte Steuer muss nachgezahlt werden.
- Vorgeschlagen wird
  - eine Erhöhung der AfA auf (z.B.) 4%
  - Dafür unterwirft sich der Eigentümer freiwillig einer Mietzinsobergrenze von (z.B.) € 8,- netto/m<sup>2</sup>.
- Damit wäre ein Anreiz geschaffen, dass auch institutionelle Investoren in den Wohnbau investieren, mit der Folge, dass mehr und leistbarer Wohnraum geschaffen wird, (ohne dass dafür direkte Förderungen nötig sind).

#### 4.2.4. Möglichkeit zur steuerlichen Sofortabsetzung von Sanierungsmaßnahmen:

Dazu soll der Begriff des steuerlichen „Instand**setzung**aufwandes“ aufgelöst werden und sollen die entsprechenden Aufwendungen künftig als „Instand**haltung**aufwand“ gelten. Dadurch besteht künftig die Möglichkeit, entsprechende Sanierungsaufwendungen nach Wahl entweder sofort steuerlich abzusetzen oder diese über Antrag auf 15 Jahre zu verteilen.

#### 4.2.5. Vortragsfähigkeit von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung:

Gegenwärtig können umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Immobilien zu Verlusten führen, welche nicht mit künftigen Gewinnen gegenverrechnet werden können. Dieser Umstand wirkt investitionshemmend und sollte daher geändert werden.

#### 4.2.6. Möglichkeit zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung an unecht umsatzsteuerbefreite Mieter:

Seit der Einschränkung der Möglichkeit zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten an unecht umsatzsteuerbefreite Mieter im Jahr 2012 ist es beispielsweise für Kleinunternehmer, Kindergärten und Ärzte sehr schwierig sanierte Geschäftsräumlichkeiten anzumieten, da dies zu einem unverhältnismäßigen Verwaltungsmehraufwand und negativen steuerlichen Folgen beim Vermieter führt.

Es sollte daher die Möglichkeit zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten wie diese bis zum Jahr 2012 existiert hat, wieder geschaffen werden. Gegebenenfalls kann die Einschränkung für jene

Mieter, welche im Jahr 2012 getroffen werden, sollten bestehen bleiben. Dies sind Banken, Versicherungen und Gemeinden.

#### 4.2.7. Liebhabereiverordnung

Im Sinne des Denkmalschutzes soll eine Ergänzung in der Liebhabereiverordnung aufgenommen werden. Bei der Sanierung von Baudenkmalern dürfen Bauherren nicht wie bisher Gefahr laufen, dass die Ausgaben von der Finanzbehörde nicht als Betriebsausgabe anerkannt werden.

#### 4.2.8. Maßnahmen zur Vereinfachung über das Steuerrecht:

- **Anwendbarkeit der 10%igen Umsatzsteuersatzes auch für die Lieferung von Wärme bei Wohnnutzung:**

Gegenwärtig ist die Lieferung von Wärme die einzige Ausnahme vom 10%igen Umsatzsteuersatz bei der Vermietung von Wohnräumen. Dies führt bei der Abrechnung von Betriebskosten zu einem unnötigen Verwaltungsaufwand auf Seiten des Vermieters und zu Unverständnis und einer zusätzlichen Kostenbelastung auf Seiten des Mieters.

- **Berechtigung zur Geltendmachung der Absetzung für Abnutzung beim Fruchtgenussberechtigten:**

Im Jahr 2015 sind durch die unentgeltliche Eigentumsübertragung von Immobilien unter Vorbehalt des Fruchtgenussrechtes viele gespaltene Rechtsverhältnisse entstanden, bei denen der Fruchtgenussberechtigte sowohl im Bereich der Einkommensteuer als auch im Bereich der Umsatzsteuer Steuersubjekt und Steuerpflichtiger bleibt.

Einzig und allein die Absetzung für Abnutzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Gebäudes muss hier nach Ansicht der Judikatur an vom grundbücherlichen Eigentümer an den Fruchtgenussberechtigten weiterverrechnet werden, um diese steuerlich geltend machen zu können.

Dadurch ergibt sich sowohl für den Steuerpflichtigen, als auch für die Finanzverwaltung ein unnötiger und leicht vermeidbarer Verwaltungsaufwand.

### 4.3. MRG - Anreizsystems im Mietrecht:

#### 4.3.1 Regierungsprogramm 2017 – 2022

Die Umsetzung der Vorhaben im aktuellen Regierungsprogramm (Modernisierung des Wohnrechts, S. 47 – 49) wird von der Branche als wesentlicher Hebel zur Steigerung der Sanierungsrate angesehen. Dies gilt insbesondere für die Schaffung eines neuen Mietrechts (MRG).

#### 4.3.2. MRG-Bonus-System

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

#### Wie kann der Bonus erreicht werden?

- Bei Gebäudesanierung auf Niedrigenergiestandard (HWB  $\leq 60$  bzw. entsprechender  $f_{GEE}$ -Wert) soll bei Neuvermietungen für Kategorie A-Wohnungen der „**angemessene Mietzins**“ verlangt werden dürfen.
- Bei Gebäudesanierung auf Niedrigstenergiestandard (HWB  $\leq 30$  bzw. entsprechender  $f_{GEE}$ -Wert) soll bei Neuvermietungen für Kategorie A-Wohnungen genau wie bei Neubauten ein „**freier Mietzins**“ verlangt werden dürfen.

Durch diese Maßnahme würden gerade 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. Zudem handelt es sich um eine wirksame Maßnahme gegen den vorzeitigen Abriss alter, aber erhaltenswerter Gebäude, was sich positiv auf Stadt- und Ortsbild auswirkt.

Mit dieser praktikablen HWB 30 / 60 Variante wird die Einstiegshürde für Sanierung gesenkt, jene Hausbesitzer, welche in den letzten 10 Jahren für damalige Verhältnisse vorbildlich saniert haben, werden nicht bestraft.

Ein HWB von 60 ist technisch schon sehr ambitioniert, leicht verständlich und auch bei einer historischen Fassade erzielbar. Ein HWB von 30 ist strenger als die gesetzlichen Vorgaben, die Belohnung ergibt sich aus Möglichkeit des „freien Mietzinses“.

#### 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 Eigenmittel aufgewendet hat;“

## Erstellt im Auftrag von ProBauen

---

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](mailto:office@publicaffairs.cc)

Stand: 26. September 2018