

# Beilage 1647/2008 zum kurzschriftlichen Bericht des Öö. Landtags, XXVI. Gesetzgebungsperiode

## Initiativantrag der unterzeichneten Abgeordneten der Grünen im Öö. Landtag betreffend Erleichterung der thermisch-energetischen Sanierung

**Gemäß § 26 Abs. 6 der Landtagsgeschäftsordnung wird dieser  
Antrag als dringlich bezeichnet.**

Der Öö. Landtag möge beschließen:

### **Resolution**

Die Öö. Landesregierung wird aufgefordert, sich bei der Bundesregierung  
dafür einzusetzen, dass

1. das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz und das  
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz dahingehend abgeändert werden,  
dass die thermische Sanierung der Wohneinheiten leichter  
durchführbar wird
2. Steueranreizmodelle geschaffen werden, um die Vornahme  
thermisch-energetischer Sanierungen finanziell erleichtern.

### **Begründung:**

Derzeit liegt die thermisch-energetische Sanierungsrate bei 1% jährlich. Das  
ist zu wenig, vor allem, da sie gerade im Wohnbau eine enorme Rolle spielt  
und hier ein sehr großes CO<sub>2</sub> Einsparungspotential vorhanden ist, was die  
Erfolge im Wohnungsneubau zeigen.

Insbesondere der Gebäudebestand aus den Nachkriegsjahren ist durch  
schlechte Dämmung der Außenhülle und damit verbundenen extrem hohen  
Heizkosten und CO<sub>2</sub> Emissionen gekennzeichnet.

Um eine Verdoppelung der Sanierungsrate in den nächsten Jahren und eine  
Sanierungsrate von mittelfristig 5 % zu erreichen, bedarf es gesetzlicher  
Änderungen auf Bundesebene:

1.) Nach den entsprechenden Regelungen im Mietrechtsgesetz, dem  
Wohnungseigentumsgesetz und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz  
bestehen derzeit nur unzureichende Möglichkeiten für die Durchsetzbarkeit  
von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen. Die dafür  
erforderlichen Mehrheiten der Betroffenen werden einerseits mangels  
Interesse der Mieter/Wohnungseigentümer und andererseits aus  
mangelnder Einsicht der Notwendigkeit nicht erreicht. Wenn die aktuellen  
Klimaschutzziele im Mehrwohnungsbau erreicht werden sollen, ist eine  
Neuorientierung des MRG, des WEG und des WGG unbedingt von Nöten.  
Kernelemente müssten sein:

Ausweitung des Erhaltungskataloges des MRG mit dem Ziel, im Rahmen  
eines zertifizierten Gesamtkonzeptes für die energetische Verbesserung  
eines Hauses die dafür erforderlichen Maßnahmen setzen zu können, sofern  
die alten nicht mehr zeitgemäßen Anlagen entweder ihre technische  
Lebensdauer überschritten haben oder gewisse energetische Standards  
nicht erreicht sind.

Im Bereich des WEG wäre ein Antrags- und Durchsetzungsrecht einer  
qualifizierten Mehrheit von Wohnungseigentümern zur Vornahme

energiesparender Maßnahmen analog dem erweiterten Erhaltungsbegriff des MRG vorzusehen, unter der Bedingung, dass diesen Maßnahmen ein entsprechendes zertifiziertes Gesamtkonzept zugrunde liegt und die Kosten durch einen laufenden Beitrag über 15-20 Jahre abgedeckt werden können. Das Kostenlimit könnte etwa in der Höhe eines Kategorie-B-Mietzinses unter Berücksichtigung der errechneten Energiekostensparnis bemessen werden. Das "Verschwiegenheitsrecht" der inaktiven Miteigentümer wäre aufzuheben, sodass eine Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Miteigentümer entscheidend ist. Eine Durchführungspflicht der Maßnahmen durch die Hausverwaltung wäre bei der ordentlichen Verwaltung vorzusehen.

Weiters eine Ausweitung des Erhaltungskataloges im WGG nach dem obigen Muster für das MRG.

2.) Eine thermisch-energetische Generalsanierung ist mit hohen Kosten verbunden und wird oft gerade deshalb nicht in Angriff genommen, sondern es werden nur "kleinere" Maßnahmen durchgeführt (z.B. Fenstertausch), die dann mit Eigenkapital finanziert werden. Derzeit können solche Kosten jedoch nur dann mehrjährig als Sonderausgaben abgesetzt werden, wenn diese fremdfinanziert wurden, bzw. reicht der steuerlich vorgesehene Höchstbetrag nicht für das Ausmaß der Investition aus.

Faire steuerliche Bedingungen können einen weiteren Anreiz schaffen, die Sanierungsrate entsprechend zu erhöhen. Dafür ist es notwendig, dass diese Investitionen auch bei Finanzierung über Eigenkapital steuerlich mehrjährig absetzbar werden. Oberösterreich ist diesbezüglich bereits im Jahr 2007 an die Bundesregierung herangetreten. Obwohl aus steuerpolitischer Sicht im Bereich des Umweltschutzes gerade in letzter Zeit erste wichtige Schritte gesetzt wurden, wie zB die Erhöhung der Mineralölsteuer und die Erlassung des Ökologisierungsgesetzes 2007, erscheint - trotz der offenbar ohnehin schon hohen Komplexität des Steuerrechts, insbesondere im Hinblick auf die Vorschriften über den Sonderausgabenabzug - die Schaffung einer weiteren Ausnahmegesetzgebung im Bereich der Wohnbaussanierung eine äußerst sinnvolle Möglichkeit, die Klimabilanz Österreichs erheblich zu verbessern.

Linz, am 4. November 2008

(Anm.: Fraktion der GRÜNEN)

**Eisenriegler, Wageneder, Schwarz, Trübswasser, Hirz**

(Anm.: ÖVP-Fraktion)

**Strugl, Jachs, Schürer, Mayr, Aichinger, Weinberger, Stelzer, Eisenrauch, Ecker, Frauscher, Brunner, Kiesel, Hüttmayr, Hingsamer, Bernhofer, Brandmayr, Schillhuber, Baier, Pühringer, Lackner-Strauss, Entholzer, Steinkogler, Weixelbaumer, Stanek**