

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren und GF der LLB Immo KAG

Wenn man wüsste wie, würden es Viele tun!

Die Klimastrategie liegt vor, auch wenn sie noch einige Allgemeinplätze beinhaltet. Viele Faktoren machen es aber derzeit kaum möglich, bei Bestandsimmobilien schon jetzt die für eine zukunftsweisende Klimaschutz-Strategie notwendigen Schritte zu unternehmen. Deren nachhaltige energetische Sanierung setzt nämlich klar definierte Maßnahmen zur Zielerreichung, mittel- bis langfristige Rechtssicherheit, sowie Planbarkeit der dafür notwendigen Mittelaufbringung voraus. Diese Basisanforderungen sind derzeit keineswegs erfüllt. So gibt z.B. der Renovierungsausweis, laut Artikel 10 der EU Gebäudeeffizienzrichtlinie, eine schrittweise Sanierung vor, welche auch eine verbindliche Grundlage für die Finanzierung – die nationale Gesetzgebung hierzu ist ausständig – darstellen soll. Bleibt die Frage: wie soll man „schrittweise“ sanieren? Auch muss auf die jeweilige spezifische Situation Rücksicht genommen werden, in denen eine rechtliche und technische Sanierung gar nicht möglich ist, wie z.B. bei Denkmalschutzhäusern, Schutzzonen oder technischen Hindernissen.

Offen ist unter anderem derzeit auch, ob eine energetische Sanierung als Instandhaltungsmaßnahme zu qualifizieren ist oder eine Sanierung darstellt; im MRG ist dies ein großer Unterschied. Darüber hinaus lassen sich derartige Maßnahmen ohne das Eingreifen in den Bestandsschutz rechtlich und faktisch nicht umsetzen. Übersehen wird auch gerne, dass manche „neuen“ Wärmeenergien nicht mit herkömmlichen, derzeit installierten Heizkörpern, die auf Wärmezufuhr ausgerichtet sind, kombiniert werden können. So dass es neue Heizkonzepte bedarf, die aber wiederum kaum umsetzbar sind. Ist aber doch eine bauliche Maßnahme möglich, dann muss in diesem Zusammenhang auch über eine teilweise Kostentragung der Mieter offen diskutiert werden. Denn die Vorteile der angesprochenen Maßnahmen kommen vorwiegend diesen zu Gute.

Auch ein "Heraussanieren" aus dem Richtwertesystem des MRG wird für umfangreiche klimastrategische Maßnahmen notwendig werden; ein Negieren dieser Umstände wird langfristig zu einer sinkenden Gebäudequalität, einem unattraktiveren Stadtbild und letztendlich zu einer schlechteren Wohnsituation für Mieter führen. In einem Mietmarkt wie Österreich wäre dies ein fataler Fehler.

Stichwort Rechtssicherheit: die bereits 3-malige Aussetzung der gesetzlich determinierten Valorisierung der Richtwerte (nicht wie fälschlicherweise oft „Miet-Erhöhung genannt“) – euphemistisch "Inflationslinderungsgesetz" genannt – gefährdet die Planbarkeit der dem Immobilieneigentümer für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stehender Mittel. Interessanter Weise hat zur Valorisierung der Mieten im Gemeindebau und der Gebühren in Wien, Bürgermeister Michael Ludwig, eine sehr pragmatische Haltung: Die Valorisierung ist nötig, um Instandhaltung und die steigenden Bau- wie Personalkosten zu finanzieren! Gleichzeitig ruft er zu einer Preisstoppkampagne auf. Da maßt sich die Politik an, für ihre Zuständigkeiten eine Valorisierung gutzuheißen, den Privaten wird das aber als kapitalistische Gewinnmaximierung vorgeworfen.

Immobilieninvestoren wollen ihren Beitrag zur Klimastrategie leisten. Nur müssen sich diese das nicht nur leisten können, sondern auch rechtlich gesichert tun dürfen. Die Politik ist gefordert!