

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

Sanierungspflicht ein Schuss ins Knie? Bitte Nachdenken!

Die geplante Sanierungspflicht der EU soll besonders schlecht gedämmte Immobilien betreffen. Hintergrund hierzu ist die „Fit-for55“ Klimapakete. Mit diesem sollen die CO₂ Emissionen bis 2030 nicht wie bisher um 40 sondern um 55 Prozent gesenkt werden, verglichen zu 1990. Eine Maßnahme dabei ist die Europäische Gebäuderichtlinie (EPDB) mit Hilfe derer man die Energieeffizienz von Gebäuden ab 2030 forcieren will.

Brüssel plant, dass Gebäude mit einer schlechten Energiebewertung – der Klasse G- ab 2030 nicht vermietet oder verkauft werden dürfen, um dadurch Eigentümer unter Druck zu setzen, die Häuser oder Wohnungen zu sanieren und effizient zu gestalten. Ausgenommen sollen nur religiöse und historische Gebäuden sein.

Der Gebäudebestand in der EU soll somit bis 2050 dekarbonisiert sein. Denn, die Gebäude sind die größten Energieverbraucher, meint zumindest die für Energie zuständige Kommissarin Kadri Simson. Das liegt auch daran, dass die meisten Gebäude mit fossiler Energie betrieben werden und nicht energieeffizient sind. Staaten wurden aufgefordert 15 Prozent der schlechtesten Gebäude zu sanieren und Nichtwohngebäude bis 2027 und Wohngebäude bis 2030 zu sanieren, dass anstelle der Einstufung G dann zumindest F erreicht wird. Bis 2025 soll für alle Mitgliedsstaaten ein einheitliches Klassifizierungssystem für die Gesamtenergieeffizienz, sowie einen sogenannten Renovierungspass für Gebäude geben. Durch die Effizienzklassen A-G, die dann überall angegeben werden müssen, soll es zu erleichterten Entscheidungen bei Kauf und Vermietungen von Gebäuden kommen. Das alles soll den wirtschaftlichen Aufschwung unterstützen. Brüssel will allerdings, dass die Mitgliedsstaaten selbst allerdings in engen Grenzen, entscheiden, wie sie diese Mindeststandards umsetzen wollen.

Nur wie sieht die Realität aus: würde ohne Änderungen dieser Vorschlag in nationales Recht übernommen werden, würden in Österreich hunderttausende Gebäude schon in wenigen Jahren abrisssreif sein. Der Eingriff wäre massiv und setzt neue Maßstäbe auf das Thema Wohnen. Denn neben diesen Vorschriften gibt es auch noch das Klimaabkommen der Bundesregierung, die mittelfristig nur mehr erneuerbare Energien für Heizsysteme vorsieht. Allein das würde viele finanziell total überfordern, da ein Austausch nicht ruckzuck erfolgen kann, sondern meist hohe Investitionen erfordert. Da fragt man sich schon ob es sinnvoll und überhaupt machbar ist Gebäude eines ganzen Landes auf hohe Energiestandards zu bringen. Der Aufwand ist nicht nur enorm- auch die Frage wo die benötigten Ressourcen und Materialien herkommen sollen wird gar nicht gestellt. Und erfahrungsgemäß werden manche sanierte Gebäude schon nach einigen Jahren zu Schimmelruinen.

Und gerade Österreich hat ein noch viel größeres Problem durch sein rigides Mietrechtsgesetz. Denn vielfach müsste eine Sanierung durch Eingriffe in Wohnungen erfolgen, die durch Mietverträge so geschützt sind, dass ein Eingriff in die Wohnung gar nicht möglich ist. Nein es ist kein verhältnismäßiger Eingriff, wenn ein Gebäude abgerissen werden muss, wenn der Eigentümer sich die Sanierung z.B. nicht leisten kann, keinen Kredit erhält, weil er zu alt ist, oder die Sanierung schlicht weg unwirtschaftlich ist.

Hat da überhaupt jemand einmal logisch nachgedacht?