



Zum Autor

Martin Prunbauer ist seit 2012 Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), seit 2020 Präsident des Zentralverband Haus und Eigentum und im Zivilberuf als Rechtsanwalt in Wien tätig.

Eigentümern Chance auf Investitionen geben!

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Der gegenwärtige Bauboom beschert dem Bau- und Baunebengewerbe volle Auftragsbücher, trotz eines empfindlichen Preisanstiegs bei den Baumaterialien sowie zum Teil erheblichen Lieferverzögerungen. Diese rege Bautätigkeit in Österreich bezieht sich jedoch hauptsächlich auf den Neubau und weniger auf den Gebäudebestand. Dieser ist weiteren Herausforderungen ausgesetzt und gerät zunehmend unter Druck, das klima- und umweltpolitische Ziel der Bundesregierung, die Dekarbonisierung bis 2040 umzusetzen.

Fehlende Alternativen

So sind für den Totalausstieg aus Öl und Gas, von dem bundesweit immerhin 1,7 Millionen Haushalte betroffen sind, extrem kurze Fristen vom Klimaressort fixiert worden. Dabei entpuppt sich der kurzfristige Wechsel auf ein nicht fossiles Energiesystem als nicht umsetzbares Wunschdenken. Grund dafür ist, dass es nicht immer Alternativen für den Umstieg gibt. So ist etwa der Anschluss an die Fernwärme nicht überall möglich beziehungsweise nicht wirtschaftlich zumutbar. Im städtischen Bereich ist ein Umstieg auf Pellets oft undurchführbar, denn dazu braucht es für die Lagerung einen eigenen und auch geeigneten Raum.

Sanierungen müssen finanzierbar sein

Im Fall von umfassenderen Sanierungen stoßen Eigentümer – nicht zuletzt wegen der hierzulande bestehenden hohen Mietpreisregulierung – unweigerlich an die Grenze der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit. Um die klimapolitisch gewünschte Sanierung des gesamten österreichischen Gebäudebestandes auch tatsächlich voranzutreiben, müssen Sanierungstätigkeiten aus Sicht der Eigentümer daher nicht nur sinnvoll, sondern auch plan- und finanzierbar sein.

Anstelle mit Zwang und knappen Fristen zu operieren, sollten Eigentümer in die Lage versetzt werden, Investitionen in den Gebäudebestand durchzuführen. Es müssen daher attraktive Modelle und verbesserte rechtliche Rahmenbedingungen auf Basis von Freiwilligkeit ins Leben gerufen werden, die es Eigentümern überhaupt ermöglichen, davon Gebrauch zu machen.

Mein Appell an die Politik: Wir benötigen einen Richtungswechsel, der – frei von ideologischen Scheuklappen – aus einem wirtschaftlich interessanten Mix an Maßnahmenbündeln besteht, die nötigen Anreize und gewünschten Impulse tatsächlich auszulösen. Damit es zu keiner einseitigen Belastung kommt, ist im Sinne eines korrekten Zusammenspiels von Vermietern und Mietern schließlich auch zu berücksichtigen, wer aufgrund der in Folge entstehenden Einsparungen den Nutzen hat.

Sollen größere Sanierungen und nicht bloß Einzelbauteilsanierungen vorangetrieben werden, muss eine entsprechende

Vorlaufzeit kalkuliert werden, um ein Ansparen zu ermöglichen. Die Wiedereinführung der steuerfreien Rücklage würde sich in diesem Zusammenhang als geeignetes Instrument sowohl für die Eigentümer, die Mieter als auch für die Umwelt erweisen. Taugliche Förderungen, Erleichterungen und Unterstützungen sollten aber ebenso für selbstnutzende Eigentümer vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang ist positiv zu vermerken, dass die ÖVP auf ihrem Bundestag einen Antrag auf steuerfreie Rücklage eingebracht hat und dieser mit großer Mehrheit angenommen wurde. Das gibt zumindest Hoffnung!

