



EU-GEBÄUDERICHTLINIE

HARTE ZEITEN FÜR HAUSBESITZER

Die EU-Kommission will Eigentümer von Altbauten, die besonders viel Energie verbrauchen, zur Sanierung zwingen. Das sieht der Entwurf der Europäischen Kommission zur Novellierung der Gebäuderichtlinie vor. Gleichzeitig will man Haus- und Wohnungsbesitzer mit der Leerstandsabgabe zur Kasse bitten.

TEXT: GEORG KARASEK

Bis spätestens 2030 soll kein Gebäude mehr der schlechtesten Effizienzklasse G (200–250 kWh pro m²/Jahr) angehören. Gebäude, die verkauft oder vermietet werden, müssen ab Jänner 2027 die Klasse E (130–160 kWh pro m²/Jahr) und ab Jänner 2033 die Klasse C (75–100 kWh pro m²/Jahr) erreichen, damit eine Transaktion stattfinden kann. Das sieht der Entwurf der Europäischen Kommission zur Novellierung der Gebäuderichtlinie vom 15. Dezember 2021 vor.

Betroffen wären europaweit mehr als 15 Prozent der Altbauten, die besonders viel

Energie verbrauchen. Drei Millionen Gebäude wären das allein in Deutschland. Bei bestehenden Gebäuden, die den Großteil des europäischen Wohnungsbestands ausmachen, müssen die EU-Länder sicherstellen, dass bei größeren Renovierungen Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz eingehalten werden.

Der Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Martin Prunbauer, spricht von einem Kahlschlag. Gerade der Altbestand zähle in Österreich zu jenem Bereich, der weltweit dem am strengsten

regulierten Mietrecht unterliege. Wer ein solches Haus besitze, könne nur sehr eingeschränkt investieren, weil die Politik in den vergangenen Jahren privaten Eigentümern steuerlich kaum Anreize für Investitionen gegeben habe. Auch für den deutschen Eigentümerverband Haus & Grund wird für viele Gebäude der Energieklassen F und G eine Sanierung keine Option sein.

Auch von anderer Seite droht den Hausbesitzern Ungemach. Die Debatte um die Leerstandsabgabe ist wieder einmal aufgeflammt. Diesmal scheint es aber ernst

» Auch bei der Leerstandsabgabe steigt der Haus- und Grundbesitzerverband auf die Barrikaden, weil das einen Schritt in Richtung Enteignung darstelle. «

zu sein. Kürzlich wurde bekannt, dass das Land Steiermark eine Leerstandsabgabe für nicht vermietete Wohnungen plant. In der steirischen Landeshauptstadt Graz stehen angeblich aktuell bis zu 38.000 Wohnungen leer. Genau lässt sich das nicht ermitteln, weil es keine Leerstandserhebung gibt. Pro leer stehender Wohnung droht eine jährliche Strafzahlung von Euro 600.

Auch Tirol, Salzburg und Wien fordern eine Leerstandsabgabe. In Innsbruck ist fast jede zehnte Wohnung unbewohnt, wie eine Erhebung der Stadt zeigt. Und das, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum so hoch wie nie ist. In Salzburg soll noch heuer eine solche Regelung beschlossen werden. Für eine 100 m² große Wohnung sollen dort künftig 1.000 Euro pro Jahr anfallen. Aus der letzten Leerstandserhebung in Wien im Jahr 2015 ergibt sich, dass von den rund einer Million Hauptwohnsitzen etwa 25.000 Wohnungen kurzfristig und 10.000 Wohnungen langfristig leer gestanden sind. Das Problem dabei: Gezählt wird nach dem Melderegister, was eine sehr ungenaue Methode ist.

Auch bei der Leerstandsabgabe steigt der Haus- und Grundbesitzerverband auf die Barrikaden. Ein solcher Eingriff ins Eigentum sei inakzeptabel, weil er die Eigentümer zum Verkauf zwingt und letztlich einen Schritt in Richtung Enteignung darstelle.

Der Österreichische Gemeindebund berichtet, dass das Land Tirol ein Gutachten beauftragt habe, weil unklar ist, ob die Einhebung einer Leerstandsabgabe in die Kompetenz des Bundes oder der Länder fällt. Es kommt zum Ergebnis, dass den Landesgesetzgebern die Zuständigkeit zukommt, solange die Abgabe keine „Intensität entwickelt, die den Abgabepflichtigen wirtschaftlich zu einem bestimmten Verhalten geradezu zwingt“. Die „Lenkung des Wohnungsmarkts“ sei

jedoch Bundessache. Eine gesetzliche Klärung sei notwendig, weil der Verfassungsgerichtshof bereits im Jahr 1985 die damals gültige Wiener Leerstandsabgabe aufgehoben habe. So schlägt auch die Arbeiterkammer Wien vor, dass der Bund ein landesweites Gesetz beschließen soll.

Möglich wäre auch, dass der Bund den Ländern gesetzliche Kompetenzen für die Erhebung und Sanktionierung des Wohnungsleerstandes in den Ballungsgebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt schaffe. Somit könnten die Länder Leerstandsabgaben erlassen, die wirken. Zudem könnte der Bund auch den Gemeinden die Kompetenzen und Möglichkeiten übertragen, eine Leerstandsabgabe einzuheben. Dabei beruft sich die Arbeiterkammer auf das Regierungsprogramm: „Die Bundesregierung möchte das Angebot an Wohnungen vergrößern und wird zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern den Leerstand mobilisieren.“

Die Befürworter wollen mit der Abgabe Wohnraum auf den Markt bringen, während die Gegner einen Eingriff in das Privateigentum ins Treffen führen. Ein Stadtforscher der Akademie der Wissenschaften merkt auch an, dass ein Leerstand von zwei bis drei Prozent aller Wohnungen notwendig sei, weil sonst der Markt stagnieren würde. Menschen wollen und müssen auch umziehen können oder ausweichen, wenn Wohnungen renoviert und ausgebaut werden. Manche stünden auch leer, wenn die Bewohner eine Zeit lang im Ausland leben oder sich bei einer Erbschaft nicht einigen können.

Der gelernte Österreicher weiß, wie die Diskussion ausgehen wird. Haus- und Wohnungseigentümer werden weiter belastet, multinationale Unternehmen aber weiterhin nur 13 Prozent Steuer bezahlen. Na dann! ■



Dr. Georg Karasek

ist Mitbegründer der Kanzlei KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte in Wien und spezialisiert auf Baurecht, Immobilienrecht, Architektenrecht sowie die Vertretung vor Gerichten und Schiedsgerichten.

www.kwr.at