



Eigentum im Fokus

Die derzeit ideologisch getriebene Leerstandsdiskussion darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass ImmobilienbesitzerInnen mit einer Fülle von Herausforderungen konfrontiert sind, die kurzfristig auf sie zukommen.

Autor: Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes

Zu einem Zeitpunkt, an dem die Auswirkungen der Pandemie noch keineswegs überwunden sind, stehen bereits Energiekrise sowie der größte Wirtschaftseinbruch seit dem Zweiten Weltkrieg vor der Tür.

Für den privaten österreichischen Hausbestand, der während der Pandemie von der Politik grob vernachlässigt wurde, müssen Anreize für Investitionen geschaffen werden, um die Konjunktur wieder anzukurbeln. Investitionen in den Gebäudebestand sind auch für das

Foto: stock.adobe.com

Bau- und Baunebengewerbe sowie für den Arbeitsmarkt von großer Bedeutung, denn gerade kleine und mittlere Hauseigentümer beschäftigen die lokale Wirtschaft. Heimische Betriebe des Bau- und Baunebengewerbes könnten über diesen Weg verstärkt gefördert werden.

Investitionen, die von privaten Eigentümern an einem bestehenden Gebäude bzw. der Gebäudetechnik vorgenommen werden, wie beispielsweise der Austausch von Fenstern, Heizungsanlagen, Erneuerung der Fassade etc. spielen in diesem ökonomischen Kraftakt eine maßgebliche Rolle. Investitionen in „Gebäude“ verdienen Anreize zur degressiven Abschreibung, da dadurch nicht nur die Wirtschaft gefördert, sondern gleich-

zeitig auch Umwelt und Klima geschützt werden. Das Steuerrecht ist besonders geeignet, durch Anreize – wie zum Beispiel der Wiedereinführung einer echten steuerfreien Rücklage – eine Sanierungsoffensive auszulösen. Als weitere wirtschaftsfördernde Maßnahme bedarf es einer Investitionsprämie für Investitionen von privaten Immobilieneigentümern in bereits bestehende Gebäude.

Eigentum als Ausdruck der Stabilität

Dem Eigentum kommt in der Demokratie entscheidende Bedeutung zu. Es ist Ausdruck für Stabilität, Unabhängigkeit und Sicherheit. Daher muss Eigentum vor Angriffen geschützt werden, um EigentümerInnen die Möglichkeit zu ge-

ben, die vielfältigen Herausforderungen zu stemmen, die auf sie zukommen.

Die zwangsweise Aufgabe von Öl- und Gasheizungen als Raumbeheizung – eine Maßnahme der Bundesministerin für Klimaschutz, Leonore Gewessler – trifft Immobilieneigentümer, ob sie vermieten oder nicht, ebenso wie Mieter. Der Zeitplan für die geplante Weichenstellung durch Verzicht auf Kohle, Öl und Gas enthält bei genauerer Betrachtung nur scheinbar ausreichend lange Übergangsfristen: Der endgültige Ausstieg aus Kohle und Öl ist bis 2035 vorgesehen, doch muss bereits nächstes Jahr beim Ersatz einer Kohle- oder Ölheizung ein klimafreundliches Heizsystem eingebaut werden. Ab 2025 sind Kohle- und Ölkessel im Bestand, die ein bestimmtes Alter erreicht haben, auch wenn sie noch so gut funktionieren, schlichtweg auszutauschen. Ähnlich gestaltet sich der Ausstieg aus fossilem Gas, der zwar bis 2040 erfolgen soll, aber analog zum Stufenplan für Kohle und Öl ab dem Jahr 2025 ein Einbauverbot von Gasheizsystemen in Neubauten enthält. Es wird derzeit bereits über eine Fristverkürzung diskutiert. Der Umstieg von Öl auf Gas macht unter diesem Gesichtspunkt somit keinen Sinn. Zumal es längst nicht überall vernünftige Alternativen zu Öl und Gas gibt.

In ihrem Entwurf zur Gebäuderichtlinie will die EU-Kommission mit der Begründung von Energiewende und Klimaneutralität die Sanierung von Bestandsgebäuden auf Biegen und Brechen kurzfristig erzwingen. Das käme einem Kahlschlag des heimischen Gebäudebestandes gleich, denn dort, wo derzeit historisch wertvolle Kulturgüter stehen, sollen sich nach den Plänen der EU künftig High-Tech-Gebäude befinden. Private Eigentümer sollen in einem unrealistischen Zeitrahmen mit untauglichen Mitteln und unzureichender Finanzierung zu einer radikalen Sanierungswelle gezwungen werden. Gerade für mittelständische Immobilieneigentümer wird das zum Problem. Das wird die Politik zu verhindern haben. Auch taugliche Begleitmaßnahmen sind zu beschließen. I