

# **Klimaschutz durch Gebäudesanierung Möglichkeiten und Grenzen des Wohnrechtes**

**Mag. Franz Köppl  
AK Wien**

Referat anlässlich der gleichnamigen  
Energiegespräche am 5.6.2001

# Klimaschutz durch Gebäudesanierung - Möglichkeiten und Grenzen des Wohnrechtes

## 1. Relativ geringe Relevanz der drei Bundes- Wohnrechtsgesetze für den Klimaschutz:

Die Bedeutung der drei Wohnrechtsgesetze - des Mietrechtsgesetz (MRG), des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) – für die Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird generell – sowohl quantitativ als auch qualitativ - überschätzt. Quantitativ deshalb, weil der größte Sanierungsbedarf bzgl. der CO<sub>2</sub>-Reduktionen bei Wohngebäuden bei den Eigenheimen aus der Periode 1945 bis 1980 besteht und für diesen Bereich die drei angeführten Bundeswohnrechtsgesetze weitgehend bedeutungslos sind. Qualitativ deshalb, weil die Rahmenbedingungen der drei Wohnrechtsgesetze zwar gute Voraussetzungen zur Finanzierung derartige Investitionen bereitstellen, aber keine ausreichenden zwingende Vorschriften für die Hauseigentümer, Investitionen zur Erreichung entsprechender Energieprofile vorzunehmen, beinhalten. Diese müssten vor allem über Bauordnungsbestimmungen erfolgen. Mit letzteren könnten auch der in diesem Zusammenhang bedeutenden Sektor der Eigenheime miteinbezogen werden.

### 1.a. Das größte CO<sub>2</sub> Einsparpotenzial besteht bei Eigenheimen

In der Studie „Wärmeschutzmaßnahmen an Wohngebäuden“ (Hrsg.: Zentrum für Bauen und Umwelt, mit Unterstützung der Gemeinschaft der Dämmstoffindustrie wurden die Einsparpotenziale an CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Nachkriegsbauten (1945 bis 1980) analysiert.

Danach könnte vor allem bei den Eigenheimen mit rund 70% der größte CO<sub>2</sub>-Einspareffekt erzielt werden. Dementsprechend fällt der Großteil des errechneten 344 Milliarden Investitionspotenzials – nämlich 63% oder 217 Milliarden - auf die rund 700.000 Wohnungen in Eigenheimen bzw. Bauernhöfen.

### Investitionspotenzial zur Reduktion der CO<sub>2</sub> Emissionen in Wohngebäuden aus 1945 bis 1980

	in Mrd. S	Anteil in %
Eigenheime	217	63
Gebäude mit 3 bis 10 Wohnungen	58	17
Gebäude mit mehr als 10 Wohnungen	69	20
Summe	344	100

Quelle: Zentrum für Bauen und Umwelt, „Wärmeschutzmaßnahmen an Wohngebäuden“, S 19

Berücksichtigt man auch die vor 1945 errichteten rund 300.000 Eigenheime dann erhöht sich zusätzlich die Bedeutung von Wärmedämminvestitionen bei Eigenheimen gegenüber den sonstigen Wohngebäuden.

### **1.b. Verteilung der Wohnungen nach Rechtsverhältnis**

Auch die Verteilung der Wohnungen zeigt, dass die drei Wohnrechtsgesetze – nämlich Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nur beschränkt bzgl. der Gebäudesanierung zur CO<sub>2</sub>-Reduktion relevant sind.

Für rund die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes - nämlich die Wohnungen in Eigenheimen und Bauernhöfen haben die drei Wohnrechtsgesetze (MRG, WGG, WEG) im wesentlichen keine Bedeutung.

<b>Wohnungen nach Rechtsverhältnis</b>	<b>absolut</b>	<b>Anteil in %</b>
Mietwohnungen	1.318.000	44
Eigentumswohnungen	344.500	11
Eigenheime, Bauernhöfe	1.347.000	45
Summe	3.009.500	100

Quelle: Statistik Austria, Wohnen 2001

Rund 15% des gesamten Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen von gemeinnütziger Bauvereinigungen (470.000 Mietwohnungen). Seit 1. April um 60.000 ehemals gemeinnützige Mietwohnungen weniger, da die Gemeinnützigkeit für die fünf Bundeswohnbaugesellschaften aufgehoben wurde. Rund 11% (340.000) sind Mietwohnungen von Gemeinden bzw. sonstigen Gebietskörperschaften und rund 17% sind Mietwohnungen privater Eigentümer. Ein Großteil davon aus der Bauperiode vor 1918.

Angesichts dieser Relationen und des großen Wirkungsgrades von CO<sub>2</sub> reduzierenden Investitionen bei Eigenheimen ist es nicht ganz nachvollziehbar, dass im Zusammenhang mit CO<sub>2</sub>-Reduktionen vor allem Änderungen der Mietrechtes bzw. des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verlangt werden und weniger Maßnahmen zur Steigerung der wärmedämmenden Investitionen bei Eigenheimen.

Auch bei Analyse der Rahmenbedingungen des Mietrechtsgesetzes bzw. des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bleibt die Forderungen nach Änderung des Mietrechtes nicht verständlich.

## **2. Die Rahmenbedingungen für wärmedämmende Sanierungen bei dem Mietrechtsgesetz zur Gänze unterliegenden Wohnungen**

Das MRG gilt zur Gänze bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen, die vor dem 1.7.1953 („Altbaumietwohnungen“) errichtet wurden, vermieteten Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden („Altbau Eigentumswohnungen“), allen gefördert errichteten Mietwohnungshäusern (mehr als 2 Wohnungen): das sind vor allem nach 1945 errichtete Gemeindewohnungen (z.B. in Wien rund 160.000 Wohnungen)

### **2.a. Investitionsfördernde Rahmenbedingungen des Mietrechtes**

- Wärmedämmende Investitionen werden mietrechtlich als Erhaltungsarbeiten definiert (§ 3 Abs. 2 Z 5 MRG) und zählen damit zu der mietrechtlichen Erhaltungspflicht des Vermieters. Sie sind aus den eingenommenen Mietzinsen zu finanzieren.
- Zur Finanzierung derartiger Investitionen kann der Mietzins bei bestehenden Mietverträgen erhöht werden, wenn die Mietzinsreserve (Saldo aus Mietzinseinnahmen und Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen der letzten 10 Jahre minus Steuerpauschale von 40%) nicht ausreicht (§ 18 Verfahren).
- Bei Untätigkeit des Vermieters ist die Mehrheit der Mieter (§ 6 Abs. 1 Z 2 MRG) berechtigt, die Durchführung der Arbeiten über Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw. bei Gericht) zu erzwingen. Darin besteht ein Unterschied zu den sonstigen Erhaltungsarbeiten, bei denen meistens bereits ein einzelner Mieter antragsberechtigt ist.
- Seit der Liberalisierung des Mietrechtes haben sich die Mieteinnahmen bei privaten Vermietern mehr als verdoppelt. Durch die Mietrechtsnovelle 1994 und 1997 wurde das Mietrecht weitgehend liberalisiert und zusätzliche Mietensteigerungen bei bestehenden Mietverträgen ermöglicht. Dadurch ist es zu wesentlichen Einnahmensteigerungen bei privaten Vermietern gekommen. Bei Neuvermietungen von dem MRG zur Gänze unterliegenden Wohnungen kann der Richtwertmietzins, der wegen seiner unklaren Begrenzungen in der Praxis dem freien Markt zins entspricht, verlangt werden (Ausnahme Kategorie D Wohnungen). Bei einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 5 bis 10% ist ein Großteil der Altbauwohnungen in der Zwischenzeit damit bereits zu den hohen Marktmieten vermietet. Bei laufenden Altmietverträgen wurden die Mieteinnahmen durch Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen – seit 1994 allerdings nicht mehr zweckgebunden – , und durch Mietanhebungen bei Geschäftsräumen wesentlich gesteigert.

## **2.b. Investitionsförderung durch die Stadt Wien:**

In Wien gibt es schon lange eine großzügige Sanierungsförderung für die vor 1945 errichteten Althäuser (vor allem Kat D und Kat C Häuser) und seit 1999 auch eine spezielle Förderung für wärmedämmende Haussanierung unabhängig von der Kategorie der darin befindlichen Wohnungen (Thewosan). Damit bestehen in Wien gemeinsam mit den Subjektförderungsmaßnahmen besonders gute Förderungsbedingungen für wärmedämmende Sanierungsmaßnahmen.

## **2.c. Investitionshemmende Rahmenbedingungen im Mietwohnungssegment:**

- spekulatives Desinvestitionsverhalten: Trotz dieser günstigen gesetzlichen Rahmenbedingungen unterlassen private Eigentümer von Althausmehrwohnhäusern (errichtet vor 1945) immer wieder entsprechende Sanierungsmaßnahmen. Dabei dürften vor allem spekulative Gründe im Vordergrund stehen (hohe Renditen durch Vermietung von abgewohnten Häusern an ausländische Mitbürger, hohe Grundkostensteigerungen im dichtbebauten Gebiet etc).
- Unklare Kriterien im Mieterhöhungsverfahren nach § 18 MRG: Für die Erhöhung der Mieten ist eine Entscheidung der Schlichtungsstellen oder des Gerichts nötig (Verfahren nach § 18 MRG). Eine Erhöhung ist laut MRG für wärmedämmende Sanierung nur dann möglich, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlichen vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen. Insbesondere wegen der weitgehend undefinierten Kriterien für den Wirtschaftlichkeits- und Kosten/Nutzen Vergleiches besteht sowohl für Mieter als auch Vermieter Unsicherheiten bzgl. der Genehmigung der Mietzinserhöhung. Dies erschwert natürlich die Planung der entsprechender Sanierungsinvestitionen und verzögert entsprechende Verfahren.
- Mangelnde Soziale Verträglichkeit: Fast alle Mietwohnungen in Mehrgeschoßbauten, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, aus der besonders kritischen Bauperiode von 1945 bis 1980 stehen im Eigentum von Gemeinden bzw. sonstigen Gebietskörperschaften. Da Gemeindewohnungen zum überwiegenden Anteil an einkommensschwächeren Familien vermietet sind bzw. vermietet werden, ist die soziale Verträglichkeit von zusätzlichen Mietenanhebungen zur Finanzierung der Wärmedämminvestitionen ein Problem. In Wien etwa erfolgen Wiedervermietungen von Gemeindewohnungen nicht wie im privaten Mietwohnungssegment zu den faktisch unbegrenzten Richtwertmietzinsen (brutto ca. 100 bis 110 S/m<sup>2</sup> - Ausnahme bei Kategorie D Wohnungen), sondern - aus sozialen Gründen - nach wie vor zu Kategoriemieten (netto 36,30 S/m<sup>2</sup>, brutto ca. 60 S/m<sup>2</sup>). Das schmälert natürlich die Mietzinseinnahmen und würde bei §18 Mietzinserhöhungsverfahren auch zu beachtlichen Mietzinserhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen führen.

## **2.d. Maßnahmen zur Verbesserung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen für wärmedämmenden Investitionen in MRG-Mietwohnungshäusern**

- So wie bei den anderen Erhaltungsarbeiten sollte auch bei wärmedämmenden Sanierungsinvestitionen gemäß § 3 Abs. 2 Z 5 MRG ebenfalls jeder einzelne Mieter sowie die Gemeinde antragsberechtigt sein (§ 6 Abs. 1 Z 2 MRG).
- Die seit 1997 bestehende Minderung der Mietzinsreserve um die 40%ige Steuerpauschale sollte gestrichen werden. Dadurch würden mehr Mittel zur Sanierung zur Verfügung stehen, ohne die Mieter zusätzlich zu belasten.
- Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sollten – so wie früher und wie derzeit im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – zweckgebunden werden.
- In die Definition des „ordnungsgemäßer Erhaltungszustandes“ eines Hauses nach dem Richtwertgesetz (§2 Abs. 2 RichtWG) sollte auch ein entsprechender Mindeststandard bzgl. des Wärmeschutzes eines Mietwohnhauses aufgenommen werden.
- Klare Kriterien bei Wirtschaftlichkeits- und Kosten/Nutzen Vergleichen bei Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG.

## **2.e. Rahmenbedingungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:**

Gleich wie im MRG zählen zu den Erhaltungsarbeiten ebenfalls wärmedämmende Sanierungsinvestitionen (§ 14 a Abs. 2 Z 5 WGG). Es besteht ebenfalls ein Antragsrecht der Mehrheit der Mieter für derartige Investitionen. Die Rahmenbedingungen zur Durchführung von wärmedämmenden Sanierungsarbeiten sind aber bei gemeinnützigen Mietwohnungen aus folgenden Gründen günstiger als bei privaten Mietwohnungshäusern:

- Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB) sowie die Mehrerträge aus den Mieteinnahmen sind zweckgebunden für Erhaltungs- und Verbesserungsinvestitionen zu verwenden. Derzeit kann bei Gebäuden, die vor mehr als 20 Jahren bezogen wurden, monatlich ein EVB von bis zu 17,20 S/m<sup>2</sup> eingehoben werden. Dieser EVB – Höchstbetrag muss in vielen Fällen nicht ausgenützt werden. Reichen diese Beträge nicht aus, kann ebenfalls ein darüber hinausgehende Mieterhöhung erfolgen (§14 WGG).
- Während die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren um ein Drittel sinken wird, steigen die Einnahmen auf Grund der höheren Mieten bei Wiedervermietungen ständig an.

## Baubewilligung für Gemeinnützige Bauvereinigungen

	Neubau	Umbau	Summe
1995	17.850	551	18.401
1996	17.300	424	17.724
1997	13.072	421	13.493
1998	13.388	223	13.611
1999	12.057	310	12.367

Quelle: Statistik Austria

- Die Eigentümer der gemeinnützigen Bauvereinigungen können Gewinne aus Mieteinnahmen und Verwaltung – im Gegensatz zu privaten Hauseigentümern - nur sehr beschränkt abschöpfen. Das WGG verpflichtet die gemeinnützigen Bauträger die Einnahmen in Neubau oder Sanierung zu reinvestieren.
- Seit etwa einem Jahr werden in Wien Förderungsmittel auch zur thermisch-energetischen Sanierung unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen vergeben. Bisher wurden Sanierungen nur bei Kat D und C Wohnungsgebäuden, vor allem Althäuser errichtet vor 1945 gefördert.

Durch die Aufhebung der Gemeinnützigkeit für die fünf Bundeswohnbaugesellschaften seit 1. April 2001 (BUWOG, WAG, Bauges.m.b.H der ÖBB, Eisenbahnersiedlungsges.m.b.H Linz und Villach) haben sich die Bedingungen für die Wohngebäude bei diesen ehemals gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften mit rund 60.000 Wohnungen verschlechtert. Es sind dadurch die Gewinnausschüttungsbeschränkungen und die Verwendungsregeln für die Einnahmen dieser Wohnbaugesellschaften entfallen. Die Gewinne und Einnahmen dieser Gesellschaften werden damit in Zukunft nicht mehr für die Sanierung der Gebäude verwendet werden, sondern für die Sanierung des Bundesbudgets bzw. als Gewinne an zukünftige private Eigentümer ausgeschüttet werden.

Auch der Vorschlag der Aufgabenreformkommission, die Wohnungsgemeinnützigkeit insgesamt „auslaufen“ zu lassen, würde im Sinne des oben gesagten kontraproduktiv im Hinblick auf die wärmedämmende Sanierungen bei den noch 410.000 gemeinnützigen Mietwohnungen wirken.

### 3. Die Rahmenbedingungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Auch im Wohnungseigentum bietet die derzeitige Rechtslage keine Hindernisse zur Durchführung von energiesparenden Maßnahmen. In § 14 Abs. 1 Z 1 WEG ist die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG definiert. Damit sind auch die im § 3 Abs. 2 Z 5 MRG genannten Maßnahmen – also auch wärmedämmende Investitionen - enthalten.

Anders als in MRG und WGG – wo nur die Mehrheit der Mieter bzw. Nutzungsberechtigten antragsberechtigt sind, um diese Arbeiten durchzusetzen - bestimmt § 13 a WEG, dass jeder einzelne Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen kann, dass Arbeiten im Sinn des § 14 Abs. 1 Z 1 WEG durchgeführt werden.

Obwohl bei Eigentumswohnungen wegen relativ geringer Fluktuation bzw. langfristiger Verbleib der Wohnung im Familienverband die Kosten/Nutzen Relation für wärmedämmende Sanierungen höher ist als für Mieter und überdies der Wert des eigenen Vermögens erhöht wird, wird wenig in die Wärmedämmung von Eigentumswohnungshäusern investiert. Erfahrungen zeigen, dass selbst bei guter Förderung - wie etwa in Wien – kaum mehr zur Sanierung von Wohnungseigentumshäusern von den Wohnungseigentümern getan wird.

Diese geringe Sanierungsbereitschaft der Wohnungseigentümergeinschaften dürften zum Teil durch folgende Tatsachen bedingt sein:

- Aus der Praxis wird immer wieder berichtet, dass gerade bei älteren Gebäuden, wo vermehrt Eigentumswohnungen bereits von der „Erbengeneration“ besessen werden, ein sehr hoher Prozentsatz der Wohnungen vermietet sind. Die vermietenden Wohnungseigentümer kümmern sich meist kaum um Angelegenheiten des Hauses, weil sie von den Annehmlichkeiten oder Schwierigkeiten im Haus nicht direkt betroffen sind. Sie entscheiden aber genauso über Erhaltungsmaßnahmen aber auch Verbesserungsarbeiten mit. Für die Durchführung derartiger Investitionen ins die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheidend.
- Die Wohnungseigentümer wollen die laufenden monatlichen Kosten möglichst gering halten. Deshalb entscheiden sie sich meistens für niedrige Beiträge zur Reparaturrücklagen. Diese reichen deshalb häufig nur, um die gerade anfallenden laufenden Erhaltungsarbeiten zu finanzieren. Für zusätzliche Verbesserungsarbeiten –wie Wärmedämmung – müsste der monatliche Betrag für die Reparaturrücklage deutlich erhöht werden. Eine solche Erhöhung findet allerdings oftmals keine Mehrheit.
- Aber auch zu wenig informierte und mit mangelndem Know how ausgestattete Hausverwaltungen tragen nicht zu einer Verbesserung der Wärmedämminvestitionen bei Wohnungseigentumshäusern bei.

Im Zusammenhang mit den generelle schwierigen Durchsetzbarkeit derartiger Investitionen bei Eigentumswohnungshäusern ist es jedenfalls kontraproduktiv, wenn immer mehr Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Da meistens nicht alle Mieter kaufen, kommt in diesen Wohnhäusern noch erschwerend die unterschiedliche Interessenslage von Mietern und Wohnungseigentümern hinzu.

Auch die geplante Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes, wonach in Zukunft auch an Substandardwohnungen Wohnungseigentum begründet werden kann, verschlechtert die Voraussetzungen im Hinblick auf Wärmedämminvestitionen an derartigen Althäusern. In der Regel werden derartige Substandardwohnungen in schlecht erhaltenen Althäusern an Einkommensschwächer – vor allem Zuwanderer – verkauft. Diese können in Zukunft kaum die zusätzlichen Belastungen einer umfassenden Sanierung tragen und werden sich deshalb gegen derartige Investitionen aussprechen

#### **4. Aushebelung der Mietobergrenzen durch Wärme-Contracting**

##### **4.a. Der „Contracting Paragraf“ der Wohnrechtsnovelle 2000 (§ 14 Abs. 5a und 5b WGG) bzgl. gemeinnütziger Mietwohnungen**

Auch vor der von der FPÖ/ÖVP Regierung beschlossenen Wohnrechtsnovelle 2000, war Wärme-Contracting nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz für gemeinnützige Bauvereinigungen möglich. So hätten gemeinnützige Vermieter Ratenzahlungen in der Höhe der jährlich eingesparte Energiekosten ohne weiteres als Ausgaben in der Erhaltungs- und Verbesserungsabrechnung verrechnet werden können (vgl. dazu die Ausführungen von W. Rosifka bei der Tagung der E.V.A. am 2.12.1999: „Modelle garantierter Einsparungen bei der Wohnhaussanierung“).

Trotzdem wurde der Contracting Paragraf geschaffen, der, wenn er angewendet wird, jedenfalls den Mietern gegenüber der bisherigen Regelung folgende Nachteile bringt.

- Bisherige allgemeine Einnahmen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (Rücklagen) müssen nicht mehr zur Finanzierung herangezogen werden. Statt dessen können die Kosten zur Gänze auf die Mieter umgelegt werden.
- Zusätzliche Mieterhöhungen: Es können sowohl Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in voller Höhe (bis 17,20 S/m<sup>2</sup> und Monat) eingehoben werden und zusätzlich bis 15 Jahre lang fiktive höhere Betriebskosten als die tatsächlich entstandenen Kosten verrechnet werden.
- Es entfällt der in § 14 a Abs. 2 Z 5 vorgesehene Kosten-Nutzen Vergleich. Auch sachlich nicht sinnvolle Sanierungsmaßnahmen können nun auf Kosten der Mieter durchgeführt werden.
- Die Mieter bekommen den Nutzen erst nach 15 Jahren zu spüren. Wäre die Wärmedämmmaßnahme - so wie bisher vorgesehen - aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen finanziert worden, hätten die Mieter unmittelbar nach Ende der Investitionsarbeiten Verbrauchseinsparungen lukrieren können. Es ist zu bezweifeln, ob bei erst nach 10 bis 15 Jahren verspäteter geringeren Energiekosten für die Mieter ein Anreiz zum Energiesparen besteht.

#### **4.b. Vermietervertreter fordern Aushebelung von Mietobergrenzen durch Wärme-Contracting auch im privaten Miethausbereich**

Es gibt immer wieder Forderungen von privaten Vermietern, auch einen Contracting Paragraf in das Mietrechtsgesetz einzuführen. Das würde bedeuten, dass Investitionen, die bisher vom Vermieter aus den Mietzinseinnahmen finanziert werden mussten, über zusätzliche Mietzinserhöhungen von den Mietern bezahlt werden müssen. Dann würden auch Mieter, die bereits mit den sehr hohen Richtwertmieten bzw. angemessenen Mieten belastet sind, zusätzlich zur Kassa gebeten und müssten Mieterhöhungen bei ihren bestehenden Verträgen in Kauf nehmen. Die Belastungen der Verbesserung des Hauses und seiner damit verbundenen Wertsteigerung würden allein die Mieter bezahlen. Da bei privaten Vermietern auch nicht das Kostendeckungsprinzip wie bei gemeinnützigen Bauvereinigungen gilt und der Großteil der Mieten – insbesondere die Richtwertmieten, angemessene und freie Mieten - weit über den kostendeckenden Mieten liegen, besteht auch diesbezüglich kein Anlass zu über den § 18 Verfahren hinausgehende Schaffung von zusätzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten.

#### **5. Maßnahmen im Bereich der Bauordnungen**

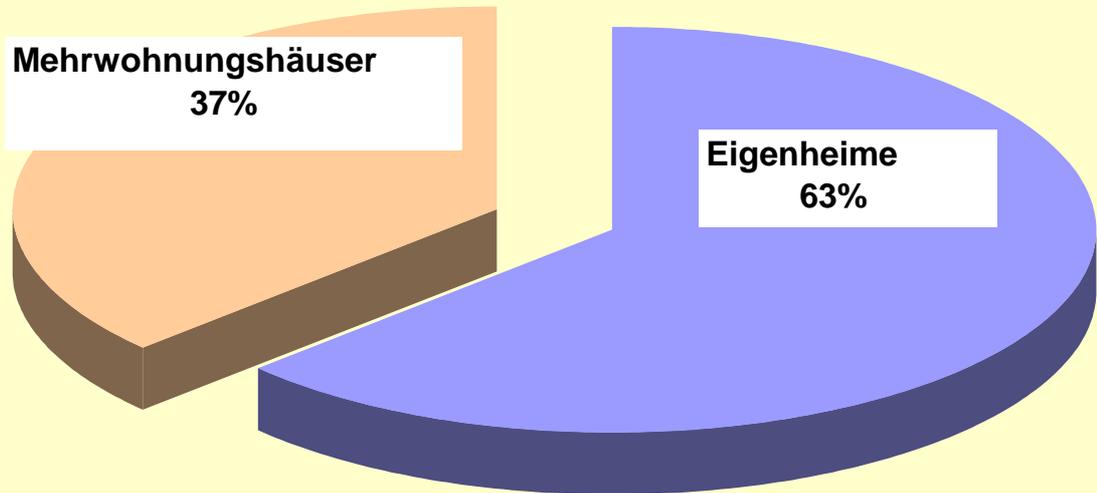
Wie bereits einleitend angeführt, ist die Bedeutung der drei Wohnrechtsgesetze - des Mietrechtsgesetz (MRG), des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) – für die Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird generell – sowohl quantitativ als auch qualitativ –relativ gering.

Es fehlen vor allem wirksame zwingende Vorschriften, die ähnlich wie im Neubau auch bei bestehenden Gebäuden bestimmte Standards bzgl. des Energieprofils eines Gebäudes vorschreiben.

Derartige Vorschriften müssten wie im Neubau in den Bauordnungsbestimmungen aufgenommen werden. Dadurch könnte auch der in diesem Zusammenhang bedeutenden Sektor der Eigenheime miteinbezogen werden.

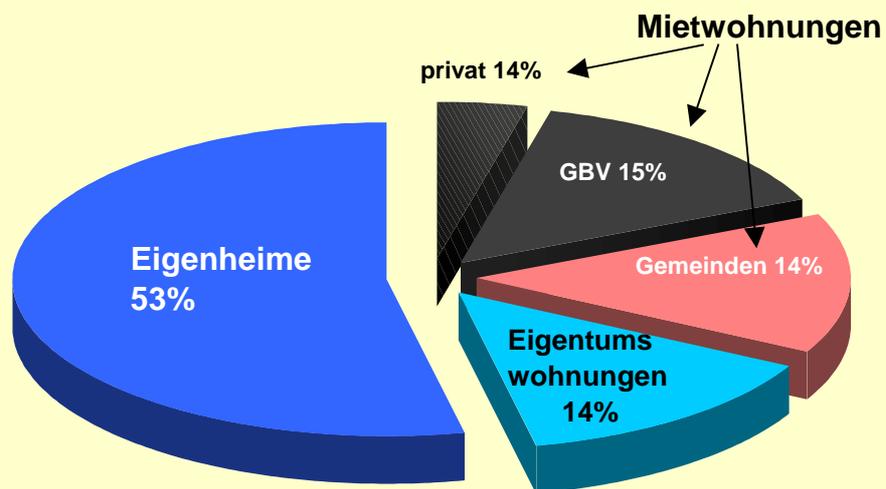
Ob derartige Bauordnungsvorschriften auch verfassungsmäßig sind und nicht dem Prinzip des Eigentumsschutzes widersprechen, müsste noch entsprechend geprüft werden. Für die Verfassungskonformität spricht das öffentliche Interesse und die durch internationale Abkommen bestehende Rechtsverpflichtung Österreichs. Durch entsprechende Förderungen und Übergangszeiträume wäre auch die verfassungsmäßig geforderte Verhältnismäßigkeit gegeben.

## Investitionspotenzial bei Wohngebäuden gebaut 1945 bis 1980



Grafik: Köppl/AK

## Wohnungen der Bauperiode 1945 bis 1980



Grafik: Köppl/AK