

# Klimaschutz durch Gebäudesanierung

## Möglichkeiten und Grenzen des Wohnrechts

---

Klemens Leutgöb, E.V.A.



# Das Kyoto-Ziel für Gebäude / Raumwärme

Trend- und Zielszenario Raumwärme  
(CO<sub>2</sub>+CH<sub>4</sub>)



**Reduktionsziel 5 Mio. t CO<sub>2</sub> (von insgesamt 16 Mio t.)  
davon rd. 80% in Wohngebäuden  
davon zumindest die Hälfte bei großvolumigen Gebäuden**

# Wovon hängt Volumen und Qualität von Sanierungen ab?

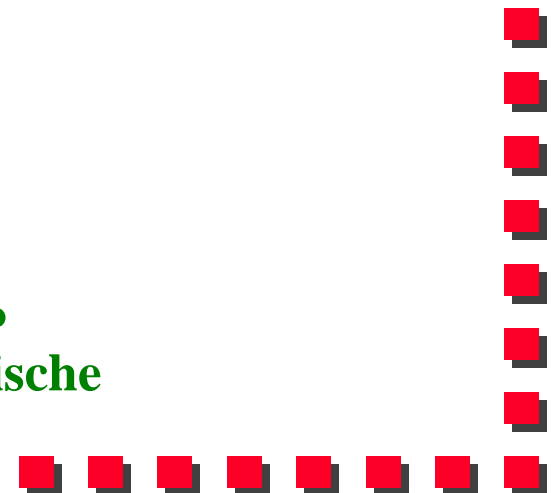
**Bauordnungen**

**Fördersysteme**

**Know-how und  
Organisation des  
Wohnungsunternehmens**

**Wohnrecht**

- **geringe Sanierungsraten: 1%; manche Segmente: 2%**
- **nur in Ausnahmefällen optimierte thermisch-energetische Qualität**



# Sanierungsfreundlichkeit der Wohnrechtsgesetze

➔ Sanierung



— WGG

— MRG

— WEG

➔ Verslumung

## wesentliche Kriterien:

- Möglichkeiten für die Refinanzierung
- Anforderung betreffend Überzeugung der Bewohner
- Möglichkeiten einzelner Bewohner, Sanierungen zu initiieren



# Thermische Sanierung lt. letzter HWZ

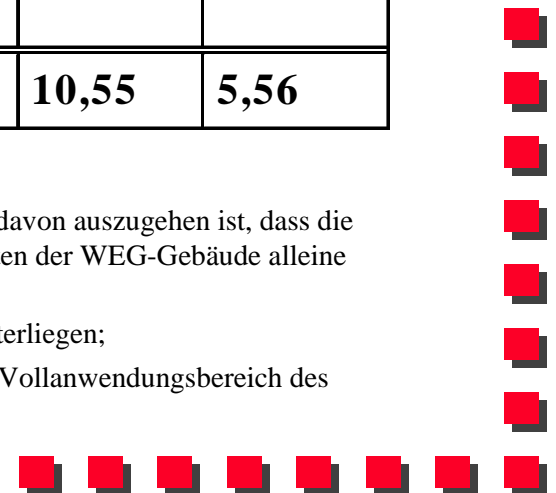
	Gesamt	vor 1920	1920- 1944	1945- 1960	1961- 1980	1981 u. später
Einheit	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Privatpersonen <sup>1</sup>	9,47	7,69	11,37	12,96	10,53	5,86
Gebietskörperschaften <sup>2</sup>	9,14	5,57	11,74	10,59	11,55	2,96
Gemeinnützige Bauvereinigungen	13,37	4,12	21,48	17,29	16,74	0,52
sonstige juristische Personen <sup>3</sup>	6,17	5,31	6,03	7,82	7,05	4,66
<b>Gesamt</b>	<b>9,41</b>	<b>7,46</b>	<b>11,83</b>	<b>12,72</b>	<b>10,55</b>	<b>5,56</b>

Quelle: ÖSTAT 93, HWZ 91

<sup>1</sup> Diese Zeile umfasst sowohl Einfamilienhäuser als auch größere Wohnungseigentumsgebäude, wobei davon auszugehen ist, dass die Sanierungsrate bei den Einfamilienhäusern über jener der WEG-Gebäude liegt, d.h. die Sanierungsraten der WEG-Gebäude alleine dürften noch unter dem oben angeführten Durchschnitt liegen.

<sup>2</sup> Die Zeile der Gebietskörperschaften umfasst überwiegend Gemeindewohngebäude, die dem MRG unterliegen;

<sup>3</sup> In dieser Zeile wird der Großteil der Gebäude dem MRG zuzurechnen sein, jedoch nur zum Teil dem Vollanwendungsbereich des MRG.



# WGG

- **gute Refinanzierungsmöglichkeiten**
  - **Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (mit Maximalrahmen: 17,20 S/m<sup>2</sup>Monat)**
  - **erhöhter EVB nach §14 WGG (analog zum MRG)**
  - **NEU: Contracting-Klausel (in Praxis noch unerprobt)**
- **In der Regel keine Überzeugungsnotwendigkeit**
- **Verbesserungsbedarf nur wenn Sanierungsförderung nicht ausreichend**

- **Gemeindewohnungen und Vorkriegsgebäude**
- **Schwächen bzgl. umfassende Sanierung:**
  - Refinanzierung aus Miet(zinsreserv)en untransparenter als das System über EVB
  - zumeist §18-Verfahren vor Schlichtungsstelle nötig
- **Verbesserungsvorschläge**
  - einheitliche Methode zur Kosten-Nutzen-Beurteilung nach §18 im Gesetz / Verordnung festschreiben:
    - *zusätzliche* Kosten im Vergleich mit notwendiger Erhaltung
    - maximal zulässige Amortisationszeiten erweitern
    - Stand der Technik automatisch zulässig
  - Übertrag der „Contracting-Klausel“ aus WGG

# WEG / Problematik

- **Verbesserungen in den 90-iger Jahren**
  - **Mehrheitsbeschlüsse ausreichend**
  - **Einzelne dürfen Schlichtungsstelle anrufen**
- **in der Praxis daraus kaum Sanierungsimpulse**
- **vor allem bei großen Anlagen:**
  - **unzureichende Rücklagen**
  - **auch bei großzügigen Förderungen  
Refinanzierungsprobleme**
  - **Eigentümergeinschaften nur auf Papier**
  - **Hausverwaltungen entscheidend, aber kein  
Interesse an Sanierungen**





# WEG / Verbesserungsvorschläge

---

- **Einführung von Mindestrücklagen**
  - z.B. in Höhe von 70% der EVB lt. WGG
  - Einzelner darf bei Schlichtungsstelle Verringerung bzw. Erhöhung der Rücklage beantragen
  - Verpflichtung der HV, Angemessenheit der Rücklagen zu überprüfen
  - einheitliche Grundlage für Entscheidungen der Schlichtungsstelle
- **Anreize für HV für die Vorbereitung von Sanierungsvorhaben verstärken**

# ceterum censeo...

---

rasante Verdoppelung des Gebäudebestands in der Nachkriegszeit heißt, dass jetzt eine ebenso rasante Verdoppelung der Sanierungsraten notwendig wird!

Klimaschutz und wohnungspolitische Notwendigkeit fallen zeitlich zusammen!

Billiger Wohnen oder  
besseres Preis-Leistungsverhältnis?

