

## RESOLUTIONSANTRAG

der Abgeordneten Dr. Krismer-Huber, Doppler, Mag. Leichtfried, MMag. Dr. Petrovic,  
Weiderbauer und Enzinger  
gemäß § 60 LGO 2001

zum Verhandlungsgegenstand Ltg.-66/B-15 Bericht der Landesregierung betreffend NÖ  
Jahresumweltbericht 2007 und NÖ Klimaprogramm 2007

betreffend: **Erleichterung der thermisch-energetischen Sanierung**

### **Begründung:**

Derzeit liegt die thermisch-energetische Sanierungsrate bei 1% jährlich. Das ist zu wenig, vor allem, da sie gerade im Wohnbau eine enorme Rolle spielt und hier ein sehr großes CO<sub>2</sub> Einsparungspotential vorhanden ist, was die Erfolge im Wohnungsneubau zeigen.

Insbesondere der Gebäudebestand aus den Nachkriegsjahren ist durch schlechte Dämmung der Außenhülle und damit verbundenen extrem hohen Heizkosten und CO<sub>2</sub> Emissionen gekennzeichnet.

Aus einem aktuellen Bericht zum Thema „Auswirkungen des Klimawandels in Niederösterreich“ geht hervor, dass der zukünftige Heiz- und Kühlenergiebedarf weniger durch den Faktor ‚Klima‘, sondern viel mehr durch technische und sozio-ökonomische Entwicklungen bestimmt wird. Beim Heizenergiebedarf können zusätzliche Anstrengungen im Bereich Energieeffizienz eine wesentlich größere Einsparung bewirken als höhere Temperaturen. Umgekehrt geht es beim Kühlenergiebedarf derzeit darum, den, zum einen aufgrund von Konsum- und Verhaltensänderungen, zum anderen aufgrund derzeitiger Entwicklungen in der Gebäudeplanung, stattfindenden rasanten Anstieg sowohl der klimatisierten Flächen als auch des Elektrizitätsverbrauchs entgegenzuwirken.

Um eine Verdoppelung der Sanierungsrate in den nächsten Jahren und eine Sanierungsrate von mittelfristig 5 % zu erreichen, bedarf es gesetzlicher Änderungen auf Bundesebene:

1.) Nach den entsprechenden Regelungen im Mietrechtsgesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz bestehen derzeit nur unzureichende Möglichkeiten für die Durchsetzbarkeit von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen. Die dafür erforderlichen Mehrheiten der Betroffenen werden einerseits mangels Interesse der Mieter/Wohnungseigentümer und andererseits aus mangelnder Einsicht der Notwendigkeit nicht erreicht. Wenn die aktuellen Klimaschutzziele im Mehrwohnungsbau erreicht werden sollen, ist eine Neuorientierung des MRG, des WEG und des WGG unbedingt von Nöten. Kernelemente müssten sein:

Ausweitung des Erhaltungskataloges des MRG mit dem Ziel, im Rahmen eines zertifizierten Gesamtkonzeptes für die energetische Verbesserung eines Hauses die dafür erforderlichen Maßnahmen setzen zu können, sofern die alten nicht mehr zeitgemäßen Anlagen entweder ihre technische Lebensdauer überschritten haben oder gewisse energetische Standards nicht erreicht sind.

Im Bereich des WEG wäre ein Antrags- und Durchsetzungsrecht einer qualifizierten Mehrheit von Wohnungseigentümern zur Vornahme energiesparender Maßnahmen analog dem erweiterten Erhaltungsbegriff des MRG vorzusehen, unter der Bedingung, dass diesen Maßnahmen ein entsprechendes zertifiziertes Gesamtkonzept zugrunde liegt und die Kosten durch einen laufenden Beitrag über 15-20 Jahre abgedeckt werden können. Das Kostenlimit könnte etwa in der Höhe eines Kategorie-B-Mietzinses unter Berücksichtigung der errechneten Energiekostensparnis bemessen werden. Das "Verschwiegenheitsrecht" der inaktiven Miteigentümer wäre aufzuheben, sodass eine Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Miteigentümer entscheidend ist. Eine Durchführungspflicht der Maßnahmen durch die Hausverwaltung wäre bei der ordentlichen Verwaltung vorzusehen.

Weiters eine Ausweitung des Erhaltungskataloges im WGG nach dem obigen Muster für das MRG.

2.) Eine thermisch-energetische Generalsanierung ist mit hohen Kosten verbunden und wird oft gerade deshalb nicht in Angriff genommen, sondern es werden nur "kleinere" Maßnahmen durchgeführt (z.B. Fenstertausch), die dann mit Eigenkapital finanziert werden. Derzeit können solche Kosten jedoch nur dann mehrjährig als Sonderausgaben abgesetzt werden, wenn diese fremdfinanziert wurden, bzw. reicht der steuerlich vorgesehene Höchstbetrag nicht für das Ausmaß der Investition aus.

Faire steuerliche Bedingungen können einen weiteren Anreiz schaffen, die Sanierungsrate entsprechend zu erhöhen. Dafür ist es notwendig, dass diese Investitionen auch bei Finanzierung über Eigenkapital steuerlich mehrjährig absetzbar werden. Obwohl aus steuerpolitischer Sicht im Bereich des Umweltschutzes gerade in letzter Zeit erste wichtige Schritte gesetzt wurden, wie zB die Erhöhung der Mineralölsteuer und die Erlassung des Ökologisierungsgesetzes 2007, erscheint - trotz der offenbar ohnehin schon hohen Komplexität des Steuerrechts, insbesondere im Hinblick auf die Vorschriften über den Sonderausgabenabzug - die Schaffung einer weiteren Ausnahmenvorschrift im Bereich der Wohnbaussanierung eine äußerst sinnvolle Möglichkeit, die Klimabilanz Österreichs erheblich zu verbessern.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

### **Antrag:**

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

Die NÖ. Landesregierung wird aufgefordert, sich bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass

1. das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz dahingehend abgeändert werden, dass die thermische Sanierung der Wohneinheiten leichter durchführbar wird
2. Steueranreizmodelle geschaffen werden, um die Vornahme thermisch-energetischer Sanierungen finanziell erleichtern.