

# ImmoNomade

von Philipp Kaufmann

3P.zum.Glück

## **B**eim Bestand ist die Politik gefordert

Vieles ist schon gebaut und alleine mit dem Neubau werden wir die Herausforderungen der Nachhaltigkeit nicht lösen. Der Gebäudebestand ist demnach der zentrale Hebel für die Nachhaltigkeit. Wissenschaftlich erwiesen ist, dass wir gemeinsam die Sanierungsrate auf 3 Prozent heben müssen – davon sind wir aber in Österreich weit entfernt. Jetzt könnten wir als Branche (gerade vor einer Wahl) fordern, die Politik möge diese Investitionen fördern. Ich bin überzeugt, dass wir uns diese Summe nicht leisten können. Alternativ dazu investieren die Eigentümer Geld, um die Gebäudehülle oder die Haustechnik zu modernisieren; diese logische Investition wird jedoch in einem ökonomischen Wirtschaftssystem nur dann investiert, wenn sie sich rechnet. Und genau hier kommen die rechtlichen Rahmenbedingungen ins Spiel.

## **Sanierung verjüngt eine Immobilie**

Die heutigen Technologien erlauben es, den Bestand umfassend zu modernisieren und damit sicherzustellen, dass Energieeffizienz im Sinne der Ökobilanz eines Gebäudes um 50-60% und mehr verbessert wird. Intention ist es, dass die Eigentümer den Gebäudebestand durch Sanierungsmaßnahmen von sich aus (ohne Förderung per se) auf aktuelle Standards bringen und somit investieren. Hinderlich dabei ist die ewige (!) Anwendbarkeit des MRG im Bereich der Mietzinsbildung, da das Gesetz auf die ursprüngliche „Baubewilligung“ abstellt. Somit wird im §1 (4) Z1 der Neubau im Zusammenhang mit der Baubewilligung nach 30. Juni 1953 für die Eigentümer besser gestellt. Diese Regelung führt zu Marktversagen und könnte dahingehend gelöst werden, indem auf das tatsächliche (technische) Lebensalter abgestellt wird. So wie es in der Immobilienbewertung in Theorie und Praxis üblich ist, führt eine umfassende Sanierung zu einer Verjüngung des Objekts und schafft damit Potential in den Bestand zu investieren.

### **Mehr zur Nachhaltigkeit**

**im ÖGNI Blog, wie :**

**„Smart Cities: Reale Planung oder fernes Ökotoxia?“**

von Karl Resel

