

© Trimmel/Wall Architekten



Eine Barriere für Sanierungstätigkeiten ist die Verständlichkeit von Förderungsmodellen (Bild: Saniertes Wohnhaus in Wien, Trimmel Wall Architekten).

Sanierung auf Raten

Die bisherigen Ansätze zur Erhöhung der Sanierungsrate in Österreich hätten nicht ausreichend gegriffen, meint die Baustoffindustrie. Neue Berechnungsmethoden und steuerliche Anreize sollen das ändern.

Die Sanierungsrate ist mit derzeit 1,4 Prozent so niedrig wie seit zehn Jahren nicht mehr, lautet das Ergebnis einer vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) und dem Umweltbundesamt durchgeführten Studie. Speziell geförderte Sanierungen sind kontinuierlich rückläufig und erreichten 2018 eine Rate von gerade mal einem halben Prozent. Dabei war Österreich schon mal besser: 2010 lag die Sanierungsrate für Hauptwohnsitzwohnungen noch bei 2,2 Prozent. Um die Klimaziele zu erreichen, sei

aber eine Sanierungsrate von 2,5 Prozent notwendig. Im Regierungsprogramm wird sogar eine jährliche Quote von 3 Prozent angestrebt – eine Verdoppelung des heutigen Niveaus.

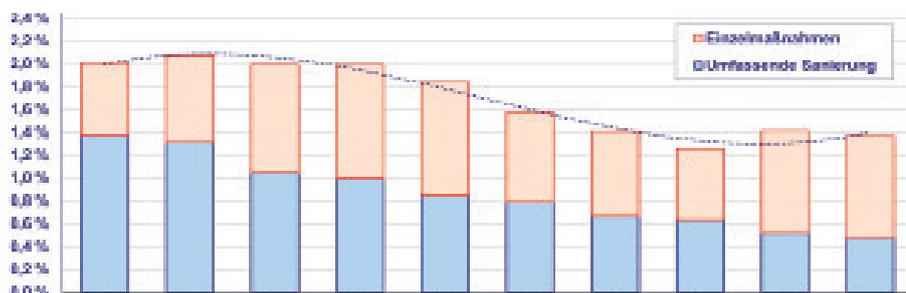
Was genau ist aber eigentlich die Sanierungsrate? Werden bei der Berechnung nur umfassende Sanierungen herangezogen oder auch Einzelmaßnahmen? Man weiß es nicht genau. 2018 wurde festgehalten, dass darunter umfassende Sanierungen in Bezug auf den Gesamtbestand an Wohneinheiten zu verstehen sind. Detailregelungen zur Berechnung fehlen aber. IIBW und Bundesumweltamt bieten nun eine Methode

dazu an. Damit, so hoffen die Interessenvertretungen der Baustoffindustrie als Auftraggeber der Studie, soll die Akzeptanz für Sanierungsmaßnahmen erreicht werden. Die Studienergebnisse könnten einen konstruktiven Beitrag zu der in Ausarbeitung befindlichen Renovierungsstrategie der Länder sowie der Wärmestrategie Gebäude des Bundes und der Bundesländer leisten.

Berechnungsformel für Sanierungsrate

Die Sanierungsrate muss zuverlässig messbar, sektoral und regional aufschlüsselbar und mit bestehenden rechtlichen Regelungen kompatibel sein. Sie soll alle thermisch

Roland Kanfer

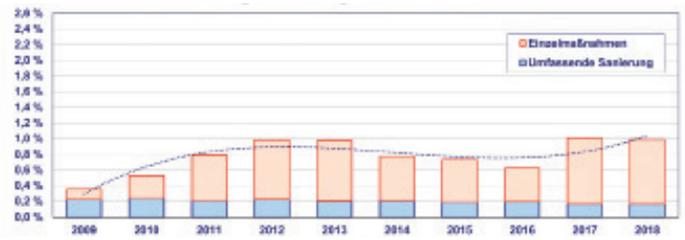
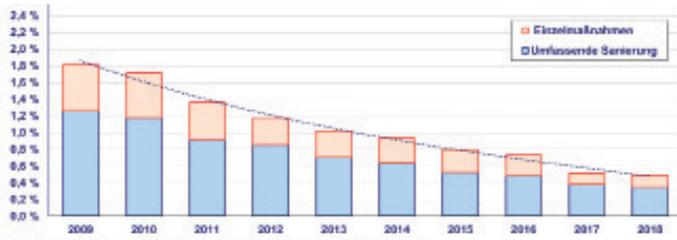


Die Sanierungsrate aller Wohnungen in Österreich zwischen 2009 und 2018



Wolfgang Amann, IIBW: Zauberformel für höhere Sanierungsrate

© IIBW



© Umweltbundesamt & IIBW

relevanten Maßnahmen berücksichtigen und möglichst zeitnahe Analysen der Auswirkungen neuer Politikinstrumente zulassen. Aufgrund dieser Anforderungen schlägt Wolfgang Amann vom IIBW folgende Formel vor: im Zähler die Summe umfassender thermisch-energetischer Sanierungen sowie kumulierter Einzelmaßnahmen (je vier Einzelmaßnahmen ergeben ein umfassendes Sanierungsäquivalent); im Nenner der Gesamtbestand an Wohnungen im jeweiligen Segment. Die Berücksichtigung von Einzelmaßnahmen ist insbesondere deshalb gerechtfertigt, weil auch sie maßgeblich zur Erreichung der Klimaziele beitragen. Die Bezugnahme auf den Gesamtbestand an Wohnungen resultiert aus dessen klarer statistischer Basis.

Ungeförderte Sanierungen steigen

Während die Zahl der Sanierungen im geförderten Wohnbau in den letzten Jahren stetig nach unten gegangen ist, sieht es im freifinanzierten Wohnungssektor anders aus. Die Studie zeigt einen hohen Stellenwert ungeförderter Sanierungen. Zwischen 2009 und 2012 stiegen die Sanierungen in diesem Bereich von 0,4 auf fast ein Prozent und haben sich seither auf diesem Niveau eingependelt. Die Zahl der ungeförderter Einzelsanierungsmaßnahmen stieg sogar von etwa 10.000 vor zehn Jahren auf zuletzt etwa 100.000 pro Jahr.

Neue steuerliche Anreize

Eine der mächtigsten Barrieren für verstärkte Sanierungstätigkeiten ist die schwierige Verständlichkeit bestehender Förderungsmodelle. Für die Baustoffindustrie ist es daher wichtig, neue Schwerpunkte bei steuerlichen Förderungen zu setzen. Die Sanierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen soll durch die großzügige Absetzung von Sanierungskosten von der Lohn- und Einkommensteuer bzw. einer Negativsteuer im Rahmen der Arbeitnehmerveranlagung angekurbelt werden, die Sanierung von privaten Mietwohnungen durch eine verkürzte Absetzung von Sanierungskosten oder alternativ mit Investitionsprämien. So wie in Südtirol: Dort können alle thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen steuerlich abgesetzt werden. Das Rückgrat bildet ein zu 100 Prozent

Während die Sanierungsrate im ungeförderter Wohnbau zwischen 2009 und 2018 gestiegen ist (rechts), ist der Rückgang im Rahmen der Wohnbauförderung dramatisch.

absetzbares Sanierungskonzept. Auf dieser Basis kann sich der Eigentümer für eine umfassende oder die Sanierung von Einzelbauteilen entscheiden. Bei einer umfassenden Sanierung sollen der Heizwärmebedarf oder die Gesamtenergieeffizienz um zumindest 60 Prozent verbessert werden. Dafür können 65 Prozent der Kosten steuerlich geltend gemacht werden. Bei Teilsanierungen müssen die jeweiligen Bauteile den thermischen Standard von Neubauten erreichen. Dafür gibt es eine steuerliche Absetzbarkeit von 40 Prozent der Kosten. Wenn sich ein Eigentümer nach der einen oder anderen Teilmaßnahme für eine umfassende Sanierung entscheidet, erhält er nachträglich die entsprechende zusätzliche Steuergutschrift. •



© wolfgangvolak.com

Im freifinanzierten Wohnungssektor steigt die Sanierungsrate. (Im Bild: sanierte denkmalgeschützte Gebäude im Wohnquartier Wildgarten, Wien)