

Wärmedämmung

Investitionen in Wärmedämmungsmaßnahmen sind ein ganz entscheidender Schritt zu Einsparung unnütz vergeudeter Energie. Das Förderungspaket Wärmedämmung ist daher vom Ansatz her zu begrüßen.

Beschreibung der Förderungsmaßnahmen: <https://sanierungsbonus.at/>

Auszug aus den Förderungsbedingungen

Gefördert wird die thermische Sanierung von **Ein- und Zweifamilienhäusern** sowie von Reihenhäusern, die älter sind als 20 Jahre

Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben und beträgt maximal 50 Prozent der förderungsfähigen Investitionskosten.

Bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen (mindestens 25 Prozent aller gedämmten Flächen) erhöhen sich die nachfolgend genannten maximalen Fördersummen um 50 Prozent.

- Umfassende Sanierung gemäß klimaaktiv Standard: Förderung bis zu 14.000 Euro
- Umfassende Sanierung guter Standard: bis zu 9.000 Euro
- Teilsanierung 40 Prozent: bis zu 6.000 Euro
- Einzelbauteilsanierungen: bis zu 3.000 Euro - Während der Förderperiode 2023/24 darf nur eine Maßnahme eingereicht werden

Eine Kombination von Bundesförderung und Landesförderungen ist möglich.

Übersicht über die neun Landesförderungen:

<https://www.topprodukte.at/services/sanierungstipps/foerderung-beratung>

Gefördert wird die **thermische Sanierung von mehrgeschoßigen Gebäuden** mit mindestens drei Wohneinheiten und Reihenhäusern, die älter sind als 20 Jahre

Förderungen gibt es für die Dämmung der Außenwände, der obersten Geschosßdecke bzw. des Dachs, der untersten Geschosßdecke bzw. des Kellerbodens und für die Sanierung bzw. Austausch der Fenster und der Außentüren.

Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben und beträgt maximal 30 Prozent der förderungsfähigen Investitionskosten.

- Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard: bis zu 100 Euro pro m² Wohnnutzfläche
- Bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen (mindestens 25 Prozent aller gedämmten Flächen) erhöht sich die Förderung auf 175 Euro/m² Wohnnutzfläche
- Auch bei Dach- und bei Fassadenbegrünungen von Gebäuden im Ortskern erhöht sich die Förderung auf 175 Euro/m² Wohnnutzfläche
- Einzelbauteilsanierung der Fenster: bis zu 3.000 Euro

Gefördert werden Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes von überwiegend **betrieblich genutzten Gebäuden**, die älter sind als 20 Jahre. Einreichen können Unternehmen, Vereine und konfessionelle Einrichtungen.

- Als Einzelbauteilsanierung ist die Dämmung der obersten Geschosßdecke (z. B. Dach), die Sanierung oder der Austausch von Fenstern, Dachflächenfenstern und Außentüren förderfähig, ebenso der Tausch von Lichtkuppeln, Lichtbändern, Sektionaltoren und Rolltoren.
- Zusätzlich gilt: Bei einer umfassenden Sanierung kann auch die Dämmung der Außenwände gefördert werden.

Die Förderung beträgt bei einer umfassenden Sanierung bis zu 30 Prozent der förderungsfähigen Kosten.

Quelle: sanierungsbonus.at

Ein alles überschattender

Mangel

Auch wenn die thermische Sanierung von mehrgeschoßigen Gebäuden ausdrücklich gefördert wird, ergibt das in der Praxis bei vielen (den meisten) Wohnobjekten keinen Sinn.

In der Regel sind mehrgeschoßige Objekte vermietet. Selten (eher bei neueren Gebäuden, die ohnehin einer besseren Energieeffizienzklasse entsprechen) besteht Wohnungseigentum. Fakt ist, dass die Mehrzahl der besonders schlecht wärmege-dämmten Altbauten in Gründerzeitvierteln die Förderung nicht lukrieren können.

Die (zu hohe) Energierechnung bezahlt der Mieter, Wärmedämmungsmaßnahmen wird wohl der Vermieter beauftragen. Das Interesse, derartige Maßnahmen durchzuführen wird (trotz Förderung) eher begrenzt sein.

Eine mögliche (eher komplexe) Lösung:

Die Notwendigkeit der Indexmietenanpassung wird seitens der Hausbesitzer* gerne mit der Steigerung der Kosten, insbesondere für Strom und Gas argumentiert. Die Realität soll dieser Argumentation nun angepasst werden.

Die Hausbesitzer sollen, da ihnen von der Bundesregierung die volle Inflations-abgeltung gewährt wird, die Kosten für die Heizungsenergie auch tatsächlich tragen.

Nebeneffekt: Die Heizkosten fallen von selbst aus dem Warenkorb für die Berechnung des VPI.

Die Hoheit zum Abschluß von Energielieferverträgen bleibt beim Mieter (Verhinderung von Repressionen).

Notwendig ist ein Bundesgesetz, wonach Wohn- und Gewerbeobjekte **nur inklusive Heizung** vermieten werden dürfen. "Kaltmiete" ist unzulässig !

Mit diesem Bundesgesetz wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Heizkosten zu einem Teil (und zwar in Form eines Pauschalbetrags - gestaffelt nach Energieaus-weisklasse des Objektes) zu refundieren. Bei Gewerbeobjekten (Beispiel: Bäckerei) erfolgt eine getrennte Abrechnung (Heizung / Prozesswärme) mit gesondertem Zähler.

WICHTIG: Der Nutzen für Wärmedämmungsinvestitionen und Umstellung auf erneuerbare Energien liegt damit bei Mietern und Vermietern. Beide haben ein Interesse an möglichst geringen Energiekosten und bemühen sich parallel um Energieeffizienz.

Investitionen wie beispielsweise Verbesserung der Wärmedämmung vermindern den Energieverbrauch und damit die Energierechnung des Mieters.

Die Belastung für den Vermieter sinkt ebenfalls: Nachweis der besseren Energieeffizienz vermindert den Pauschalbetrag, der dem Mieter zu refundieren ist.

Dadurch, dass dem Mieter nur ein Standardverbrauch vom Vermieter abgegolten wird, besteht ein starker Anreiz die Energieverwendung sorgsam zu handhaben.

Lediglich den Mehrverbrauch gegenüber dem Durchschnitt bezahlt der Mieter (damit wird Sparsamkeit gewährleistet). Im Mehrverbrauch ist auch die Nutzung für andere Zwecke

(z.B. Kochen und Duschen) enthalten.

Der Pauschalbetrag wird per Verordnung jährlich so festgelegt, dass Investitionen in die Wärmedämmung (nach Neuklassifizierung) kostenwirksam werden.

Stellt der Vermieter die Energie selbst bei, z.B. durch Wärmepumpen/Photovoltaik, ist dies zwecks Überprüfbarkeit durch ein eigenes (Sub-)Unternehmen abzuwickeln.. Stromverbrauch über das Pauschale hinaus wird dem Mieter in Rechnung gestellt, wobei der Tarif dem ortsüblichen Strompreis entspricht, was ebenfalls durch Verordnung (Preisband) festgelegt wird.

Zuckerbrot & Peitsche

Die Verwendung fossiler Energie (Gas, Öl, Kohle etc.) für Heizzwecke wird gesondert besteuert, wobei der Steuerpflichtige der Vermieter ist. Die Weiterverrechnung dieser Steuer ist nicht zulässig.

Für die Verwendung nicht fossiler Heizenergie wird von der öffentlichen Hand ein Zuschuss (Höhe noch auszuhandeln) gewährt. Dadurch profitieren beide Vertragspartner. Fernwärme ist nur dann zulässig, wenn zu deren Erzeugung keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

Zuschüsse (in geringer Höhe) sind auch für bessere Energieausweisklassen denkbar (ebenfalls auszuhandeln)

Bundeseinheitliche Leerstandsabgabe

Für unvermietete Objekte ist ein Pauschalbetrag (analog jenem für die Heizkostenabgeltung an den Mieter) als Einkommenssteuer abzuführen. Damit werden Leerstehungen gewollt belastet.

Wohnungseigentum

Wäre Wohnungseigentum eine Lösung, um aus dem Dilemma der Interessensgegensätze Mieter/Vermieter zu entkommen?

Sicher nicht. Wie jeder weiß, der schon einmal eine bauliche Investition in einer Eigentumswohnung durchgeführt hat, ist es nicht einfach, die Zustimmung der anderen Eigentümer zu erhalten. Die Dämmung des Dachs interessiert die Eigner der obersten Stockwerke mehr, als die Eigentümer der Parterrewohnungen. Genau umgekehrt verhält es sich mit den Wohnungen über der Garageneinfahrt...

Haben einzelne Wohnungsbesitzer bereits die Fenster erneuert, andere noch nicht, ergeben sich wiederum Differenzen.

Bei Wohnungseigentum ist eine Besteuerung einzelner wenig wärmegeprägter Wohnungen an sich schwer administrierbar.

Letztlich wird kein Weg an einer gesetzlichen Verpflichtung vorbeiführen.

Ähnlich wie bei der Abschaffung der Verbrennermotoren, wird es eine Regelung brauchen, die genau vorschreibt, bis zu welchem Zeitpunkt eine bestimmte Wärmeklassifizierung erreicht werden muss.

Dabei ist jedenfalls genau zu beachten, dass Vorschriften zur Wärmedämmung nicht als Vorwand für einen Abbruch des Objekts dienen (was unter Umständen im Interesse des Eigentümers mehrerer Wohneinheiten liegen kann).

Es wird auch Ausnahmeregelungen brauchen - etwa für erhaltenswerte bzw. denkmalgeschützte Objekte. Oder für energieautarke Objekte (die zur Gänze mittels eigener Photovoltaik / Erdwärme beheizt werden).

Ein bürokratischer Aufwand scheint unvermeidlich.

Die Forcierung von Wohnungseigentum scheint eher kontraproduktiv zu sein (Siehe: immer wiederkehrende Forderung nach Kaufmöglichkeit für Gemeindewohnungen).

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das nicht kommerziellen Zwecken untergeordnet werden darf.

Fossile Energie

Heizungen sollen grundsätzlich nicht mit fossiler Energie (Öl, Gas, Kohle, Holz...) betrieben werden. Ob die Notwendigkeit einer Besteuerung fossiler Energien (wie bei Mietobjekten - siehe oben) zweckmäßig ist, muss gesondert diskutiert werden. Allenfalls als simple Verbrauchssteuer (wie etwa die MÖst).