

ImmoNomade

von Philipp Kaufmann

3P.zum.Glück

An Rot-Schwarz: Mit Eurer Hilfe wird der

Immobilienbestand saniert

Die aktuell begonnenen Koalitionsgespräche im neuen Stil haben noch keine Aufbruchsstimmung in Österreich ausgelöst. Rot und Schwarz hätten jedoch die Chance dazu, die großen Herausforderungen, vor denen wir zweifelsohne stehen, zu lösen. Eine dieser Baustellen ist das Wohnrecht und hier das MRG in Verbindung mit WEG und WGG.

Die politische Herkulesaufgabe ist es, den Immobilienbestand nachhaltiger zu machen. Nur mit einer Steigerung der Sanierung auf drei Prozent schaffen wir einen wesentlichen Beitrag zur Energieautarkie, bringen gleichzeitig neue Qualitäten in unsere Gebäude und ermöglichen vor allem leistbares Wohnen, da die Betriebskosten immer mehr zur Kostenfalle werden. 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 und keine „Belastung“ des Menschen mit schädlichen Stoffen notwendig ist. Im Sinne der Nachhaltigkeit gilt es aber den Eingriff in die Natur zu minimieren und gleichzeitig die ökonomischen und sozio-kulturellen Qualitäten zu maximieren.

Intention ist es, dass die Eigentümer den Gebäudebestand durch Sanierungsmaßnahmen von sich aus 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 (bei Gericht) üblich ist, führt eine umfassende Sanierung zu einer Verjüngung des Objekts und schafft damit Potential in den Bestand zu investieren. Daher meine Forderung: Bitte entfesselt die Immobilienwirtschaft und schafft Rahmenbedingungen, bei denen sich Nachhaltigkeit rechnet!