

PRESSEINFORMATION zur VIDEO-PRESSEKONFERENZ

**Thermisch-energetische Sanierung:
Die Chance zur Wiedererstarkung der Wirtschaft und Dekarbonisierung
des Wohnungssektors in Österreich**

Studien:

„Zur aktuellen thermisch-energetischen Sanierungsrate in Österreich“

„Steuerliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors“

28. April 2020

Im Auftrag der Verbände:

ARGE Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme

F.B.I. – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie

GDI 2050 – Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050

WKO – Fachverband der Stein- und keramischen Industrie

ZIB – Zentralverband Industrieller Bauproduktehersteller

Rückfragen:

Pressestelle GDI 2050

Jörg Schaden

Tel.: +43(0)676/ 624 17 85, e-Mail: office@freecomm.cc

Ihre Gesprächspartner sind die Autoren der Studien:

Dr. Wolfgang Amann

Geschäftsführer des IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien

Mag.^a Karin Fuhrmann

Steuerberaterin und Partnerin bei TPA Steuerberatung GmbH, Wien

Mag. Wolfgang Schieder

Umweltbundesamt, Team Gebäude

Prof. Mag. Ing. Walter Stingl

Gründer der Stingl Top Audit Steuerberatung GmbH, Wien

Gesprächspartner der Bauprodukteindustrie:

Mag. Georg Bursik

F.B.I. – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie

Mag. Roland Hebbel

GDI 2050, ZIB – Zentralverband Industrieller Bauproduktehersteller

Die thermisch-energetische Sanierung bietet gerade jetzt große Chancen: Wirtschaftsbelebung durch Wohnhaussanierung – Dekarbonisierung bis 2040

Raumwärme und Warmwasserbereitstellung umfassen fast 30% des gesamten Energiebedarfs in Österreich. Alle Ansätze zur thermisch-energetischen Sanierung von Gebäuden haben bisher nicht ausreichend gegriffen. Die Sanierungsrate ist derzeit so niedrig wie seit 10 Jahren nicht mehr. Die Corona-Krise hat faktisch über Nacht einen wesentlichen und auf Touren laufenden Motor der heimischen Wirtschaft – den Bausektor – ins Stottern gebracht. Mit einer massiven Ankurbelung der Wohnhaussanierung trägt man nicht nur zur Erreichung der Klimaziele bei, sondern belebt die heimische Wirtschaft.

„Der Bereich Gebäudesanierung liegt seit Jahren auf der Intensivstation“, so Mag. Georg Bursik, F.B.I. Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie. *„Gerade in der jetzigen Situation braucht die Wirtschaft starke Impulse. Die Wirtschafts- und Arbeitsmarkt-belebende Wirkung von Investitionen in den Bausektor wurden in der Vergangenheit ja schon vielfach bestätigt“,* unterstreicht Bursik.

Die Bedeutung des Sanierungsbereiches als „Turbo“ für die Wirtschaft lässt sich am folgenden, einfach skizzierten, Beispiel festmachen: Jeder Quadratmeter Fassade, der thermisch-energetisch saniert wird, generiert 1 Stunde Arbeitszeit, spart Energie im Ausmaß von 10 Liter Heizöl bzw. 100 kWh und spart damit pro Jahr zumindest 25 kg CO₂ für den Klimaschutz. Jeder Quadratmeter Fassade bringt zudem der Staatskasse direkt 20,- Euro an Steuereinnahmen, indirekt zusätzliche Lohnnebenkosten und entlastet durch zusätzliche Arbeitsplätze das AMS-Budget. Umgelegt auf ein ungedämmtes Einfamilienhaus mit ca. 250 Quadratmeter Fassadenfläche zeigt sich der „Turbo“-Effekt für Klimaschutz, Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Staatsbudget. Und wie die aktuelle Studie zur Sanierungsrate belegt, ist der Sanierungsbedarf allein bei Eigenheimen besonders hoch – auch wegen dem viel höheren Energiebedarf im Vergleich zu baugleichen Mehrgeschoßwohnungen.

So einfach diese Formel ist – so komplex sind die Rahmenbedingungen zur Mobilisierung einer Sanierungsoffensive. *„Die Industrie braucht eine allgemein anerkannte Methode zur Berechnung der Sanierungsrate. Denn wir wollen über Maßnahmen entscheiden und brauchen dafür eine präzise Messung der Effekte“,* begründet Bursik die Initiierung der heute präsentierten Studien.

Studie 1: „Zur aktuellen thermisch-energetischen Sanierungsrate in Österreich“

Umweltbundesamt und IIBW haben eine konsensfähige Definition für die Sanierungsrate, den aktuellen Trend bei geförderten und ungeförderten Sanierungen sowie ein zuverlässiges Monitoring-System für die Zukunft erarbeitet.

Definition „Sanierungsrate“

Seit zwei Jahrzehnten beinhalten Regierungsdokumente Ziele für Sanierungsraten – allerdings ohne die Sanierungsrate näher zu definieren. Dementsprechend breit streuen die bisher angewandten Formeln. Bei der Sanierungsrate wurden bislang häufig nur geförderte umfassende Sanierungen berücksichtigt, nicht aber Einzelmaßnahmen.

Projektziel war die Findung von konsensfähigen Definitionen, basierend auf einer einfachen und nachvollziehbaren Methode. Die Sanierungsrate soll zuverlässig messbar, sektoral und regional aufschlüsselbar und mit bestehenden rechtlichen Regelungen kompatibel sein.

Sie soll alle thermisch relevanten Maßnahmen berücksichtigen und möglichst zeitnahe Analysen der Auswirkungen neuer Politikinstrumente zulassen. Aufgrund dieser Anforderungen wird seitens der Experten folgende Formel vorgeschlagen:

Im Zähler steht die Summe umfassender thermisch-energetischer Sanierungen sowie kumulierter Einzelmaßnahmen (je 4 Einzelmaßnahmen ergeben ein umfassendes Sanierungsäquivalent).

Im Nenner steht 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.

„Die vorgeschlagene Definition für die thermisch-energetische Sanierungsrate hilft ein vollständiges Bild der Sanierungsaktivitäten in Österreich zu liefern. Auf dieser Grundlage kann die Wirkung von Maßnahmen vergleichbar und nachvollziehbar bewertet werden“, so Mag. Wolfgang Schieder, Umweltbundesamt, Team Gebäude.

Geförderte Sanierungen 2009 mit All-time-high

Die Wohnhaussanierung ist seit 1969 Gegenstand der Wohnbauförderung. Anfangs standen Standardanhebungen im Vordergrund, ab den 1980er Jahren kamen thermische Maßnahmen hinzu. Ab 2005 wurden mehrere Bund-Länder-Vereinbarungen zum Klimaschutz in der Wohnbauförderung geschlossen, die zu einem starken Anstieg der Inanspruchnahme dieser Schiene führten. In Folge der Globalen Finanzkrise 2008 wurden von Bund und Ländern wirtschafts- und umweltpolitisch motivierte Initiativen zur Ankurbelung thermischer Sanierungen gesetzt, die 2009 zu einem Höhepunkt mit annähernd 40.000 umfassenden Sanierungen und etwa doppelt so vielen geförderten Einzelmaßnahmen führten. Zusammen ergab das allein (ohne ungeförderte Maßnahmen) eine Sanierungsrate von 1,8%. Seither sind geförderte Sanierungen kontinuierlich rückläufig und erreichten 2018 eine Rate von nur noch 0,5%.

Ungeförderte Sanierungen mit gegenläufigem Trend

Die Datenauswertungen im Rahmen der Studie belegen erstmals den hohen Stellenwert ungeförderter Sanierungen. Umfassende, nicht geförderte Sanierungen hatten vor zehn Jahren zwar einen deutlich geringeren Stellenwert als geförderte, ihr Rückgang fiel aber deutlich moderater aus. Überraschungen zeigt die Entwicklung von ungeförderter Einzelsanierungsmaßnahmen. Ihre Zahl stieg von etwa 10.000 vor zehn Jahren auf zuletzt etwa 100.000 pro Jahr. Rückläufige Förderungsaktivitäten führten bei Einzelmaßnahmen also zu keinem Rückgang des Marktes, sondern zu einer Verlagerung zu „Einzelsanierungen aus dem Baumarkt“.

„Es ist den verschiedenen Förderungsmodellen offenbar nur unzureichend gelungen, diese Investitionsbereitschaft „einzufangen“ und in umfassende Maßnahmen umzulenken. In eine Sanierungsrate umgerechnet, stiegen ungeförderter Sanierungen zwischen 2009 und 2012 von 0,4% auf fast 1,0% und blieben seither auf etwa diesem Niveau“, so Dr. Wolfgang Amann, Geschäftsführer des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.

Sanierungsrate sank in 10 Jahren von 2,1% auf 1,4%

Nach der neuen Methode, unter Berücksichtigung ungeförderter sowie (kumulierter) Einzelbauteilsanierungen, lag die Sanierungsrate für Hauptwohnsitzwohnungen **2010** bei 2,2% und unter Berücksichtigung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (Nebenwohnsitze, Ferienwohnungen, Leerstand) bei etwa **2,1%**. **2018** wurde demgegenüber nur noch eine Sanierungsrate von **1,4%** erreicht. Vor zehn Jahren dominierten umfassende Sanierungen, heute überwiegen eindeutig die Einzelmaßnahmen.

Hoher Sanierungsbedarf: 1,9 Mio. Wohneinheiten thermisch unzureichend

Die Studie liefert neben einer erstmals umfassend ermittelten Sanierungsrate auch einen Einblick zum Sanierungsbedarf in den einzelnen Wohnungsbeständen: Seit 1991 ist der Wohnungsbestand um etwa 40% auf fast 4,8 Millionen Einheiten angewachsen. Besonders stark zugelegt haben Eigenheime ohne Hauptwohnsitz, gemeinnützige Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Etwa 1,9 Millionen Einheiten haben einen thermisch unzureichenden Standard. Besonders hoch ist der Sanierungsbedarf bei Eigenheimen, nicht nur wegen der sehr hohen Zahl, sondern auch wegen dem sehr viel höheren Energiebedarf im Vergleich zu baugleichen Geschößwohnungen.

„Durchsaniert“ und Klima-fit bis 2040

Zur Erreichung einer vollständigen thermisch-energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestands bis 2040 muss die Sanierungsrate (umfassende Sanierungen und kumulierte Einzelmaßnahmen) kurzfristig auf 2,6% und ab 2025 auf 3,2% erhöht werden. Dies sind kurzfristig etwa 120.000 umfassende Sanierungsäquivalente. Überdurchschnittlich hoch ist der Sanierungsbedarf bei privaten und kommunalen Mietwohnungen sowie bei Wohnungen und Eigenheimen ohne Hauptwohnsitz. *„Mit einer Sanierungsrate von 2,5 bis 3% können wir den österreichischen Wohnungsbestand bis 2040 Klima-fit machen. Das ist bei entschlossenem Handeln von Politik, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen“,* so Amann.

Monitoring-System „Gebäudesanierung in Österreich“

Um die Effizienz der Maßnahmen zur Steigerung der Sanierungsrate in Zukunft darstellen und gegebenenfalls zeitnah eine Anpassung der Maßnahmen vornehmen zu können, empfehlen die Autoren eine halbjährliche Berichterstattung zum Sanierungsgeschehen.

Österreich braucht eine Sanierungsstrategie

Die Erkenntnisse aus der Studie zur Sanierungsrate haben offen gelegt, dass eine deutliche Anhebung der Sanierungsrate nur mit einem Maßnahmenbündel für die einzelnen Bestandssegmente zu erreichen sein wird. *„Einzelaktionen, wie in der Vergangenheit, werden uns nicht weiterbringen. Wir brauchen daher in Österreich dringend eine Sanierungsstrategie“*, so Mag. Roland Hebbel, GDI 2050, ZIB – Zentralverband Industrieller Bauproduktehersteller.

Die seit vielen Jahren geforderte Reform des Wohnrechts für Miet- und Eigentumswohnungen steht dabei an vorderster Front, ebenso eine starke Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung. Eine Ausweitung der Fördermaßnahmen bzw. -Instrumente ist für alle Segmente wichtig, steuerliche Maßnahmen für Eigenheime und private Mietwohnungen sind dabei besonders effektiv.

„Für eine Erholung der Bauwirtschaft und die Erreichung der Klimaziele brauchen wir eine massive Ankurbelung der thermisch-energetischen Sanierung. Das ist eine riesige Herausforderung für alle Beteiligten, vor allem für die bauausführende Wirtschaft und die öffentliche Hand – es ist aber auch die Chance. Also packen wir es an“, so Hebbel.

Studie 2: „Steuerliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors“

Neue Ansätze zur Erreichung der Sanierungsziele

Nachdem die bisherigen Ansätze zur Erhöhung der Sanierungsrate nicht ausreichend fruchten, spricht sich die Bauprodukteindustrie für einen neuen Schwerpunkt bei steuerlichen Förderungen aus. Schon im Regierungsprogramm heißt es: „Das Steuersystem ist ein wirksamer Hebel, um die Dekarbonisierung voranzutreiben“ (S. 78). Das erste in der vorliegenden Studie vorgestellte Modell zielt auf Eigenheime und Eigentumswohnungen ab, das zweite auf private Mietwohnungen, also auf Bestandssegmente, bei denen die bisherigen Fördermodelle besonders auslassen. 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.

Sanierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Mit einem möglichst einfachen Modell in Anlehnung an die seit Langem in Südtirol angewandte steuerliche Sanierungsförderung können alle thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen steuerlich abgesetzt werden. Das Rückgrat bildet ein zu 100% 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% verbessert werden. Dafür können 65% 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% der Kosten. Wenn sich ein Eigentümer nach der einen oder anderen Teilmaßnahmen für eine umfassende Sanierung entscheidet, erhält er nachträglich die entsprechende zusätzliche Steuergutschrift.

Umweltpolitische Effizienz und soziale Treffsicherheit

Diese einfache Vorgangsweise scheint bestmöglich zur Realität vieler Haus- und Wohnungseigentümer zu passen. Die Bereitschaft, in das eigene Haus zu investieren, ist hoch.

Die meisten aber wollen nur im Ausmaß ihrer aktuellen Rücklagen investieren. Für manche, etwa viele Pensionisten, fällt es auch schwer, Bankfinanzierungen zu bekommen. Steuerliche Förderungen bevorzugen typischerweise reichere Haushalte. Dieser Effekt wird mit dem Förderungsmodell weitgehend neutralisiert, indem die anerkehbaren Kosten gedeckelt sind und Niedrigverdiener alternativ eine Negativsteuer in Anspruch nehmen können.

„Bei der Sanierung von Eigenheimen können wir den mit Abstand größten Hebel ansetzen. Die einkommensteuerliche Absetzung der Sanierungskosten ist ein international erfolgreich angewandtes Modell“, so Prof. Mag. Ing. Walter Stingl, Gründer der Stingl Top Audit Steuerberatung GmbH.

Ankurbelung der Sanierung privater Mietwohnhäuser

Ein ähnlich einfaches steuerliches Förderungsmodell wurde für die thermisch-energetische Sanierung privater Mietwohnhäuser entwickelt. Ähnlich einem in Deutschland neu eingeführten Instrument soll durch eine stark verkürzte Absetzung der Sanierungskosten innerhalb von nur fünf Jahren die Bereitschaft für Sanierungen angekurbelt werden. Für Eigentümer, die mit erhöhten Absetzbeträgen wenig anfangen können, soll alternativ eine Investitionsprämie in Höhe von 15% der Investitionskosten eingeführt werden. Denkmalgeschützte Gebäude werden zusätzlich begünstigt, indem die Liebhabereiberechnung entschärft wird. Bei gewerblich genutzten Mietflächen ist schon heute eine Sofortabsetzung möglich. Dies soll bei Mischobjekten auch auf Wohnungen ausgeweitet werden. Begleitend soll zur erleichterten Finanzierung die steuerfreie Ansparung der Mietzinsreserve ermöglicht werden.

Augenmaß beim thermisch und wirtschaftlich Machbaren

Regelungen und Anreize müssen bei Miethäusern anders als im Wohnungseigentum angelegt sein. Umfassende thermisch-energetische Sanierungen sind unter den heutigen Rahmenbedingungen nur sehr schwer wirtschaftlich darstellbar. Andererseits ist kaum mit politischer Unterstützung für eine Begünstigung von Einzelbauteilsanierungen zu rechnen. Angesichts dessen spricht viel für die Anwendung des beim Sanierungsscheck erprobten Modells, dass förderbare Teilsanierungen eine Effizienzsteigerung um mindestens 40% erreichen müssen, nachzuweisen entweder über den Heizwärmebedarf oder die Gesamtenergieeffizienz.

„Bei privaten Vermietern wird man mit steuerlichen Förderungen in Verbindung mit wohnrechtlichen Anpassungen die besten Effekte erzielen“, Mag.^a Karin Fuhrmann, Steuerberaterin und Partnerin bei TPA Steuerberatung GmbH.

Ergänzende wohnrechtliche Maßnahmen als Turbo

Die entwickelten Modelle werden zweifellos von der Branche gut aufgenommen werden. Ihre Wirksamkeit würde aber wesentlich steigen, wenn begleitende wohnrechtliche Reformen durchgeführt werden. Beim Wohnungseigentum sind die großen Brocken eine Neuregelung der Rücklage und effizientere Regelungen der Willensbildung. Im Mietrecht wäre ein besonders starker Treiber, wenn Wohnungen im Vollanwendungsbereich (Gründerzeit-Bauten) bei entsprechend hoher Qualität der Sanierung angemessen vermietet werden könnten. Für viele Maßnahmen, etwa die Umstellung von fossilen wohnungsseitigen Heizungen (Gasthermen) auf regenerative Hauszentralheizungen (Fernwärme), müssen die Duldungspflichten der Mieter reformiert werden.

2 Millionen Tonnen CO₂-Reduktion in zehn Jahren

Bei entsprechend konsequenter Umsetzung der dargestellten steuerlichen Förderungsmodelle ist in den jeweiligen Bestandssegmenten eine Erhöhung der Sanierungsrate um etwa einen Prozentpunkt machbar. Damit ist ein wesentlicher Beitrag zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors darstellbar, der in 10 Jahren eine CO₂-Reduktion von 2 Millionen Tonnen bewirken würde.

Turbo für die Wirtschaft und Arbeitsmarkt – Herausforderung für die Bauwirtschaft

Die Wohnhaussanierung ist ein mächtiger Motor für Wirtschaftsleistung und Beschäftigung. Die dargestellten Maßnahmen versprechen einen zusätzlichen **Bruttoproduktionswert** von fast **€ 2,6 Mrd. pro Jahr**. Von der Eigenheimsanierung profitiert insbesondere der ländliche und semiurbane Raum, die Miethaussanierung wirkt hingegen eher in den Städten. Es werden nicht weniger als **18.000 Arbeitsplätze** dauerhaft gesichert. Allerdings bedeutet die massive Forcierung der Wohnhaussanierung eine Herausforderung für die Bauwirtschaft. Bei Umsetzung des skizzierten Volumens werden **jährlich 31.000 Häuser und Wohnungen umfassend thermisch saniert** (inkl. Äquivalente für Einzelmaßnahmen). Im Vergleich dazu schaffte die gesamte Wohnbauförderung zuletzt nur 19.000 Sanierungen.

Win-Win-Win für Umwelt, Wirtschaft und Fiskus

Unter den getroffenen Annahmen bewirken die beiden Modelle zusätzliche Einnahmen aus der Lohn- und Umsatzsteuer bzw. Minderausgaben für eingesparte Arbeitslosenunterstützung und Kompensationszahlungen für nicht benötigte Emissionszertifikate von knapp € 790 Mio. Dem stehen steuerliche Mindereinnahmen im Ausmaß von etwa € 630 Mio. gegenüber. Zu den fiskalisch positiven Effekten kommen noch Vermögens- und Wohlfahrtseffekte für Eigentümer und Bewohner, weiterführende Umwelteffekte etwa durch reduzierte Feinstaubbelastung sowie Einsparungen bei Infrastrukturinvestitionen der Gemeinden und Effekte aus dem Zurückdrängen der Schattenwirtschaft. Zusätzlich stark positiv wirkt sich die massive Verlängerung der Nutzungsdauer der Gebäude aus.

Einfache Umsetzung

Beide Modelle sind so konzipiert, dass ihre Einführung mit geringstmöglichen Friktionen machbar ist. Das Eigentums-Modell ist eng an die bis vor kurzem bestehenden Topf-Sonderausgaben angelehnt. Bei seiner Einführung kann an bestehende Erfahrungen und Strukturen aufgesetzt werden. Das Miethaus-Modell ist gleichfalls kompatibel mit bestehenden Regelungen und lehnt sich an Erfahrungen in Deutschland an.

Beide Studien können unter www.iibw.at heruntergeladen werden!

Rückfragen:

IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen: FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann
+43 1 968 6008, amann@iibw.at

Umweltbundesamt: Pressesprecherin Mag. Ingeborg Zechmann,
+43 664/611 9094, ingeborg.zechmann@umweltbundesamt.at

Pressestelle GDI 2050: Jörg Schaden
+43 676/ 624 17 85, office@freecomm.cc