

# Positionspapier des Runden Tisch der Wärmewirtschaft

## ***Die Wärmewende braucht Reformen im Miet- und Wohnrecht!***

Die „Sanierungsoffensive 2026“ zeigt, wie groß das Interesse an Investitionen in erneuerbar betriebene Heizanlagen ist. Der hohe Andrang sorgt dafür, dass seit Anfang Februar ausschließlich Förderungen für den Kesseltausch möglich sind – thermisch-energetische Sanierungen gehen derzeit leer aus. Anfang April sind von den 360 Millionen Euro Jahresbudget nur noch rund 94 Millionen Euro verfügbar.

Laut „Energie-Trendmonitor 2026“ wollen 73 % der Österreicher:innen den Ausstieg aus Öl- und Gasheizungen beschleunigen. Der für das erste Halbjahr 2026 geplante Vorschlag einer Expert:innengruppe im Auftrag der Bundesregierung soll die Kosten thermischer Sanierung und Dekarbonisierung fair verteilen und Sanierungen wirtschaftlich attraktiver machen als deren Unterlassung. Damit dieser Rahmen in der Praxis wirksam greift, müssen Finanzierungen langfristig erleichtert und begünstigt werden. Die Bevölkerung ist bereit, ihren Beitrag zur Wärmewende zu leisten – jetzt müssen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden. Das vorhandene Kapital in Österreich muss mobilisiert werden – die Defossilierung des Gebäudesektors sowie Energieeffizienzmaßnahmen in der Wärmewirtschaft, etwa Heizungstausch oder Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung, sind dabei als wirtschaftliche Chance zu nutzen.

Der Umstieg auf erneuerbare Wärmesysteme kurbelt die Wirtschaft und Innovation an, sichert heimische Arbeitsplätze und stärkt die Energieunabhängigkeit – Aspekte, die angesichts der angespannten weltpolitischen Lage wichtiger denn je erscheinen. Förderungen allein reichen jedoch nicht aus. Damit sich die vorhandene Investitionsbereitschaft tatsächlich in Sanierungen im gesamten Gebäudebestand niederschlägt, braucht es flankierende Reformen im Miet-, Wohn- und Steuerrecht. Zudem erfordert es klare Vorgaben für den Ausstieg aus Öl- und Gasheizungen, damit Österreich seine nationalen und europäischen Klimaziele erreicht und milliardenschwere EU-Sanktionen vermeidet.

### **Reformen für mehr Tempo im Gebäudebestand**

Für die Erreichung der Klimaziele benötigen wir eine jährliche Sanierungsrate von 3 % im Gebäudebestand. Nach einem Hoch von 2,1 % im Jahr 2010, lag diese seitdem mit rund 1,5 % deutlich darunter. Der Gebäudesektor verursacht circa 11 % der Treibhausgasemissionen in Österreich. Drohende EU-Sanktionen bei Verfehlen der Klimaziele liegen bis 2030 bei rund 3 Milliarden Euro; Geld, das die aktuelle Haushaltsslage verschärfen und für kommende Generationen fehlen würde.

Während die Defossilisierung bei Ein- und Zweifamilienhäusern vorankommt, stellt der mehrgeschossige Wohnbau, in dem fossile Heizanlagen dominieren, eine besondere Herausforderung dar: Das Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind für die Wärmewende zentral. Hohe Zustimmungshürden, unzureichende Duldungspflichten und einseitige Kostenverteilungen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen bremsen Sanierungen aus. Die Vorlage der Expert:innengruppe, die wir unterstützen, muss daher das Recht an die Erfordernisse der Wärmewende anpassen. Nur gemeinsam kann die Wärmewende erfolgreich bewältigt werden.

## **Unsere Empfehlungen für eine erfolgreiche Wärmewende im mehrgeschossigen Wohnbau:**

- 1. Defossilisierung als Erhaltungsmaßnahme:** Sanierungsmaßnahmen für die Defossilisierung sollen ausschließlich als verpflichtende Erhaltungsmaßnahme über §28 WEG geregelt werden. Die aktuelle Unterscheidung zwischen Erhaltungsmaßnahmen (§28 WEG) und freiwilligen nützlichen Verbesserungen (§29 WEG) stellt eine Hürde dar und führt zu Verzögerungen und Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten. Solange die Defossilisierung rechtlich als freiwillige Verbesserung statt als Pflicht zur Erhaltung gilt, besteht für keine Partei eine rechtliche Notwendigkeit, zu handeln – so kann die Wärmewende im Wohnungseigentum blockiert und abgelehnt werden.
- 2. Bonus-Malus-System bei der Mietzinsbildung:** Die energetische Qualität von Gebäuden und Wohnungen sollte sich im Mietzins widerspiegeln. Insbesondere im Altbau sorgt der Richtwertmietzins, der oft deutlich unterhalb der Marktmiete liegt, für unwirtschaftliche Voraussetzungen bei der Sanierung. Gebäudeübergreifend soll daher gelten: Bleiben energetische Verbesserungen aus, soll dies zu Mietzinsreduktionen führen, während Investitionen in die Verbesserung der Energieeffizienz im Gegenzug zu klar geregelten Mietzinsanhebungen berechtigen. Diese Mietzinsanpassungen sollen marktüblich und sozial verträglich ausgestaltet werden, sodass sich für Mieter:innen die Einsparungen bei Betriebs- und Energiekosten idealerweise mit der Mietpreiserhöhung ausgleichen. Das Bonus-Malus-System soll durch transparente Informationspflichten und einheitliche Musterrechnungen leicht nachvollziehbar sein.
- 3. Duldungspflichten für umfassende Defossilisierungsmaßnahmen:** Einzelne Mieter:innen oder Eigentümer:innen sollen umfassende Defossilisierungs- und Sanierungsvorhaben nicht mehr durch Vetos oder Verzögerungen blockieren können. Klar definierte Anfechtungsgründe und eine transparente Regelung der Kostenverteilung schaffen Rechtssicherheit – sowohl für investierende Eigentümer:innen als auch für Bewohner:innen.
- 4. Heizkostenabrechnung und Energy Contracting reformieren:** Investitionen in erneuerbare Heizsysteme, energetische Sanierungen und energieeffiziente Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung müssen kostentransparent und fair verteilt werden. Heizkosten sollen verbrauchsabhängig je Nutzungseinheit abgerechnet werden. Die derzeitigen Regelungen im Heizkostenabrechnungsgesetz führen im Gebäudebestand vielfach zu Intransparenz und hemmen Investitionen. Energy-Contracting-Modelle bieten insbesondere im urbanen mehrgeschossigen Wohnbau die Chance, erneuerbare Wärmesysteme ohne hohe Anfangsinvestitionen umzusetzen; dafür braucht es klare Regeln zur Kostenweitergabe, Vertragsdauer und Kündigung. Diese müssen Investitions- und Planungssicherheit für Energiedienstleister:innen und Eigentümer:innen schaffen und zugleich die Rechte der Bewohner:innen wahren.
- 5. Steuerliche Anreize für Vermieter:innen:** Steuerliche Entlastungen – etwa eine befristete Umsatzsteuerermäßigung für thermische Sanierungen und den hydraulischen Abgleich, eine Reduktion der Abschreibungsdauer für Sanierungsinvestitionen an Gebäuden von 67 auf 30 Jahre, eine Anhebung der 25-%-Grenze für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen – können Investitionen spürbar beschleunigen. Zusätzlich schaffen einheitliche technische Vorgaben und die verbindliche Umsetzung der OIB-Richtlinien Planungs- und Rechtssicherheit für Eigentümer:innen, die Bauwirtschaft und Energiedienstleister.
- 6. Klare Rahmenbedingungen und Planungssicherheit:** Stand jetzt sind die Klimaziele mit den derzeitigen klimapolitischen Instrumenten nicht erreichbar. Förderungen und steuerliche Anreize unterstützen den Umstieg, ersetzen aber keine klaren Rahmenbedingungen für den Ausstieg aus fossilen Heizsystemen. Planungs- und Investitionssicherheit sind

entscheidend, um Lock-in-Effekte in fossile Infrastruktur zu verhindern und der Wirtschaft einen verlässlichen Investitionsrahmen zu geben. Klare und langfristig ausgelegte Regeln stellen sicher, dass der Austausch fossiler Heizungsanlagen nicht weiter aufgeschoben wird, sondern entlang eines transparenten Ausstiegspfadens hin zu erneuerbarer Wärme erfolgt.

Die Wärmewende im Gebäudesektor ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe: Eigentümer:innen, Mieter:innen, Installateur:innen, Energiedienstleister, Politik und die öffentliche Hand müssen an einem Strang ziehen. Damit der notwendige Umbau gelingt, müssen Klimaschutz, soziale Fairness und leistbares Wohnen zusammen gedacht werden. Gleichzeitig eröffnet eine beschleunigte Wärmewende enorme wirtschaftliche Chancen, stärkt heimische Wertschöpfung und sichert zukunftsfähige Arbeitsplätze.

Die unterzeichnenden Verbände begrüßen das Engagement der Expert:innengruppe und bieten ihre Expertise an, um den Reformprozess zu begleiten. Der kommende Gesetzesentwurf muss ein klares Zeichen setzen: Wärmewende und Gebäudesanierung sind nicht nur eine klimapolitische Notwendigkeit, sondern eine wirtschaftliche Chance – für den Standort Österreich, für alle Beteiligten und für kommende Generationen. Wir ersuchen Sie, die genannten Anpassungen im Rahmen der laufenden Gesetzesinitiative zu verankern und stehen für einen vertiefenden Austausch jederzeit zur Verfügung.

Die Unterzeichner:innen repräsentieren einen Wirtschaftszweig, der bis 2040 knapp 66.000 Arbeitsplätze und eine zusätzliche Wertschöpfung von 6 Mrd. Euro jährlich verspricht.

Folgende Verbände gehören zu den Unterzeichnern dieses Schreibens:



### Über den Runden Tisch der Wärmewirtschaft

*Der Runde Tisch der Wärmewirtschaft ist eine Initiative des Zukunftsforum SHL und tagt mindestens einmal im Jahr. Vertreten sind die relevanten Verbände aus dem Energie- Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnikbereich. Ziel ist es, gemeinsam Lösungen für die Wärmewende zu entwickeln und der Politik umsetzbare Vorschläge zu unterbreiten.*

## Weitere Informationen:

DECA – Eine Stimme für Energieeffizienz  
Austria Solar – Wärme für Generationen  
Erneuerbare Energie Österreich  
Dachverband Energie-Klima  
Geothermie Österreich  
proPellets Austria  
Komfortlüftungssysteme Austria  
Bundesinnung Sanitär-, Heizungs- und  
Lüftungstechniker  
Bundesverband der Rauchfangkehrer  
Zukunftsforum SHL  
ÖVSHG – Österreichische Vereinigung des  
Sanitär- und Heizungsgroßhandels

[www.deca.at](http://www.deca.at)

[www.austriasolar.at](http://www.austriasolar.at)

[www.erneuerbare-energie.at](http://www.erneuerbare-energie.at)

[www.energieklima.at](http://www.energieklima.at)

[www.geothermie-oesterreich.at](http://www.geothermie-oesterreich.at)

[www.propellets.at](http://www.propellets.at)

[www.komfortlueftungssysteme.at](http://www.komfortlueftungssysteme.at)

[www.wko.at/department/1314](http://www.wko.at/department/1314)

[www.wko.at/department/1913](http://www.wko.at/department/1913)

[www.zukunftsforumshl.at](http://www.zukunftsforumshl.at)