

Von: [REDACTED]
An: MA 64 Post <post@ma64.wien.gv.at>
CC: [REDACTED]
Gesendet am: 21.04.2026 10:56:06
Betreff: MA 64-460132-2026 Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf W-EGUG 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH darf ich folgendes Schreiben übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
WSE Wiener Standortentwicklung GmbH
Messeplatz 1 | 1020 Wien

FN197387a, UID: ATU 50906104

Dieses E-Mail und seine Anlagen sind vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Verwendung, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen und dieses E-Mail samt Anlagen sowie allfällige Kopien zu löschen.

An die
Stadt Wien – Magistratsabteilung 64 (MA 64)
Lerchenfelder Straße 4
1080 Wien

Per E-Mail an: post@ma64.wien.gv.at

Wien, 21.04.2026

MA64-460132-2026

Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf W-EGUG 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, ein Unternehmen der Wien Holding, bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme im Begutachtungsverfahren zum Entwurf für das Wiener EU-Gebäuderichtlinie-Umsetzungsgesetz 2026 / W-EGUG 2026).

Eingangs wird festgehalten, dass die Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 in einer Mindestumsetzung begrüßt wird. Der Immobiliensektor hatte in den letzten Jahren vielfältige Herausforderungen zu bewältigen, eine Erholung setzt erst langsam ein. Vor diesem Hintergrund ist eine Minimierung weiterer Belastungen zu befürworten.

Wir ersuchen nachfolgend unsere Stellungnahme übermitteln und ersuchen höflich um Berücksichtigung unserer Anmerkungen:

Zur Änderung BO für Wien, neuer § 118d Abs 3:

Im Entwurf wird auf „Auslösepunkte“ für die Sanierungspflicht bestimmter Gebäude abgestellt. Dies kann – auch bei Berücksichtigung der europarechtlichen Vorgaben – allerdings nur Situationen von entsprechender Tragweite umfassen, so wie auch nur „größere Renovierungen“ eine Sanierungspflicht auslösen.

Anders formuliert anhand konkreter Beispiele: Eine kurzfristige Untervermietung, eine Vermietung nur von Teilen eines Gebäudes (zB einzelner Nutzungseinheiten), eine Nutzungsänderung bestimmter Gebäudeteile (zB Änderung der Nutzung von Lagerräumlichkeiten), etc sollte die Sanierungspflicht nicht auslösen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Richtlinie (EU) 2024/1275 in Abs 2 Z 4 bei der Nutzungsänderung einen Zusatz vorsieht: „Nutzungsänderung im Gebäude- oder Grundstückerkaster“. Dieser Zusatz ist im vorliegenden Entwurf nicht ersichtlich.

Wir regen an, dies zu ändern, etwa in Form nachfolgender Formulierung (Ergänzung unterstrichen):

„(3) Unbeschadet des § 118c entsteht für Nicht-Wohngebäude, die die Vorgaben des Abs. 1 nicht erfüllen, bei Verkauf, nicht bloß kurzfristiger Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung jeweils hinsichtlich des gesamten Gebäudes, eine Verpflichtung zur Renovierung (...).“

Fristen:

Mit einem Inkrafttreten der Vorschriften ist zwar zeitnah zu rechnen, die Umsetzungsfrist ist aber vielfach sehr kurz (für viele Aspekte zB bereits per 01.01.2027, die Umsetzung hat daher noch im Kalenderjahr 2026 zu erfolgen).

Es wird ersucht, allenfalls noch mögliche Fristerstreckungen zu gewähren. Der mit den Änderungen verbundene finanzielle und administrative Aufwand ist erheblich und konnte zudem aufgrund der kurzfristigen Umsetzung in den jeweiligen Jahresbudgets nicht einkalkuliert werden.

Mit freundlichen Grüßen

