

Thema: Schindler Rechtsanwälte

Autor: k.A.

Das Potenzial grüner Bauten fördern

Neubau und Sanierung. In Österreich ist bei der Förderung umweltfreundlicher Gebäude noch Luft nach oben. Auch die Vereinheitlichung von Bestimmungen wäre sinnvoll.

Eine Möglichkeit, die Attraktivität von Investitionen in grüne Immobilien zu steigern, sind unter anderem Förderungen. Aktuell bietet die öffentliche Hand verschiedene Optionen an. Als Musterbeispiel im Bereich der Sanierungsförderungen kann hier die Steiermark genannt werden. Bereits seit über zwei Jahrzehnten stehen mehrere Förderprogramme für die Wohnhaussanierung zur Verfügung. Die wichtigsten Förderungen sind die sogenannte „umfassende Sanierung“, mit der Altbestände hochwertig auf neuesten Stand gebracht werden und die „Assanierung“, bei der ein nicht mehr erhaltenswerter Altbestand abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt wird.

Politik gefordert

„Diese Förderungen des Landes machen das Investment langfristig attraktiver. Der Anleger ist dadurch eher bereit, höhere Kosten für die Nachhaltigkeit zu übernehmen, da für private Anleger/Investoren im Rahmen der Gestaltung als Bauherrenmodell zusätzlich die Sanierungs- bzw. Baukosten beschleunigt auf 15 Jahre abgesetzt werden können, wodurch auch steuerliche Vorteile erzielt werden können“, weiß Pericon-Geschäftsführer Stefan Koller. Auf der anderen Seite profitiere auch der Mieter davon, da er aufgrund der Förderungen und der damit verbundenen Mietzinsbeschränkungen weniger Miete zahle und sich nachhaltiges Wohnen leisten könne. „Für zumindest 15 Jahre bleiben die Mieten deutlich unter dem üblichen Marktpreinsniveau. Hierfür gibt es in Graz viele Referenzprojekte“, erzählte Koller. „Gerade bei der Althaussanierung würde ich mir mehr Impulse und Mittel seitens der Politik und auch der anderen Bundesländer wünschen. Damit fördert man neben dem Ziel der Nachverdichtung auch die Entwicklung grüner Immobilien.“

Im Gegensatz zu Österreich gelte umweltfreundliches Bauen in Deutschland längst als Schlüssel zum Erreichen der Klimaziele. Entsprechend ehrgeizig fördere die Politik den Um- und Neubau von Immo-

bilien. „Damit sich ESG-konforme Investitionen rechnen, müssen sie auch hierzulande durch öffentliche Förderungen abgedeckt werden“, so Kevin Töpfer, Geschäftsführer des Buwog-Immobilienmanagements.

Für Engert liegt das Problem bei der uneinheitlichen Definition der Kriterien: „Wir haben in Österreich momentan kein Ministerium, das für EU-Kriterien und Taxonomie zuständig ist. Wir haben nach wie vor nur das österreichische Umweltzeichen, das auf Selbstauskunft beruht, und grüne Fonds.“

Kreislaufwirtschaft

Eine weitere Problematik seien die Bauordnungsunterschiede der einzelnen Bundesländer. Hier müsse eine generelle Vereinheitlichung passieren, damit beispielsweise auch ein Bürogebäude in ein Wohngebäude umgewidmet werden könne. „Gerade weil die Immobilien- und Baubranche zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftssegmenten gehört, benötigen wir eine kreislaufförmige Immobilienwirtschaft.“ Der Übergang zur Kreis-

laufwirtschaft ist eines der sechs Umweltziele der EU-Taxonomie. Neben der Ressourceneffizienz werden die Trennung der Abfälle sowie die

Recyclingfähigkeit zukünftig eine zentrale Rolle im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit spielen. „Meine Vermutung ist, dass es

zukünftig nicht mehr viele Neubauten geben wird, sondern auf den Bestand zurückgegriffen werden muss“, betonte Engert. „Wenn die EU den Mut hat, die Biodiversitätsregeln durchzusetzen, wird es schon bald nicht mehr möglich sein, Grünland in Bauland umzuwidmen. Damit einhergehend wird es auch schwieriger wer-

den, einen Kredit zu bekommen, wenn die Taxonomie des Projekts nicht grün ist.“

„Beim Neubau ist das bereits der Fall: Ohne Zertifikat bekommt man keine Bankfinanzierung“, ergänzte Christoph Urbanek, Partner bei Schindler Attorneys. „Meines Erachtens ist das ein Fortschritt in Sachen nachhaltiges Bauen. Es muss solche Mindeststandards geben.“ Die wahre Herausforderung sei die Vergleichbarkeit von Projekten und/oder Objekten, erklärte Töpfer. „Hier ist Transparenz, wie

etwa ein Zertifikat sie bietet, ein wesentlicher Faktor. Jedoch stellt sich die Frage, auf welcher Datenlage die

Bewertung basiert.“ Dies bekräftigte Engert. „Das Zertifikat kann nichts anderes als beschreiben, worauf es ankommt.“ Die Ögni bewerte gemäß der Dgnb-Kriterien, „dieses Zertifikat gibt es bereits seit 15 Jahren und wird ständig weiterentwickelt.“ Die Dgnb sei eine Non-Profit- und Nichtregierungsorganisation und agiere völlig unabhängig. „Als Systempartner sind auch wir unabhängig. Alle Kriterien unserer Bewertungen sind belegbar und transparent.“

Urbanek fügte hinzu: „Dieses Zertifikat ist auch für die Vorfinanzierung von geplanten Objekten sehr hilfreich, da der Kreditgeber dies als Nachweis anerkennt.“

Bei den geförderten Projekten funktioniere das bereits ganz gut, berichtete

Thema: Schindler Rechtsanwälte

Autor: k.A.

Koller. „Hier werden die Auflagen von den Behörden kontrolliert.“ Insgesamt liege die große Herausforderung darin, eine landesweit standardisierte Förderungs- und Bewertungsmethode zu etablieren, um das gesamtheitliche nachhaltige Bauen sowie die nachhaltige Sanierung einheitlich zu gestalten.

Man sieht, die Bewusstseinsveränderung am Immobilienmarkt ist längst angekommen. Durch die stete Nachfrage der Anleger und Nutzer nach grünen Immobilien wird im Endeffekt das nachhaltige Bauen weiterhin steigen oder aufgrund der zunehmenden Auflagen der EU-Taxonomie sogar erzwungen werden. Doch wie taxonomiekonform ist

der österreichische Immobilienmarkt bereits? „Wir haben für die EU 2020 im Zuge der Taxonomie-Überprüfung Tests auf Praktikabilität für alle sechs Ziele durchgeführt“, erzählte Engert. Dazu gehörten der Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel, die

nachhaltige Nutzung und der Schutz von Wasser und Meeresressourcen, der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. „Wir haben in Europa 90 Objekte überprüft“, berichtete Engert weiter.

„Davon waren 97 Prozent nicht taxonomiefähig. Seit dem 1.1.2021 führen wir für Kunden Taxonomie-Überprüfung als Gutachten durch. Wir haben bis Februar 2022 vierhundert Objekte geprüft, davon 200 in Europa, 200 in Österreich. Von denen

haben lediglich ein Prozent die Bestimmungen erfüllt.“

Damit ergibt sich ein guter Ausblick, was die Immobilien- und Bauwirtschaft in den nächsten Jahren erwartet. Es gibt noch viel zu tun.

„Die Vergleichbarkeit ist eine große Herausforderung. Und Transparenz ein wesentlicher Faktor.“

Kevin Töpfer, Buwog-Immobilienmanagement

„Sanierungsförderungen machen das Investment für Anleger attraktiver, aber gleichzeitig auch Wohnen für Mieter tatsächlich leistbar.“

Stefan Koller, Pericon

„Ohne Zertifikat keine Bankfinanzierung. Das ist ein Fortschritt in Sachen nachhaltiges Bauen.“

Christoph Urbanek, Schindler Attorneys

„Es wird schwieriger werden, einen Kredit zu bekommen, wenn die Taxonomie des Projekts nicht grün ist.“

Peter Engert, Ögni

INFORMATION

Der Round Table fand auf Einladung durch die „Die Presse“ statt und wurde finanziell unterstützt von Buwog Group GmbH, Schindler Rechtsanwälte GmbH, Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft und Pericon GmbH.

Thema: Schindler Rechtsanwälte

Autor: k.A.



Peter Engert sieht eine Entwicklung hin zu einer kreislaufförmigen Immobilienwirtschaft als wesentlich an.



Für Kevin Töpfer muss auch die Frage geklärt werden, auf welcher Datenlage Bewertungen und Zertifizierungen basieren sollen.

Thema: Schindler Rechtsanwälte

Autor: k.A.



Christoph Urbaneck spricht sich für Mindeststandards aus, speziell auch bei Sanierungen von Gebäuden.



Stefan Koller wünscht sich mehr Impulse der Politik, um mit Sanierungsförderungen die Entwicklung grüner Immobilien zu beschleunigen.