

# Game-Changer im Anmarsch

Bis 2030 will Österreich CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen. Die einen sagen, dass eine so schnelle Umstellung mathematisch und wohnrechtlich fast unmöglich ist, die anderen sehen in der bevorstehenden EU-Taxonomie eine Jahrhundertchance, die den Immobilienmarkt komplett umkrempeln könnte.

WOJCIECH CZAJA



**WohnenPlus digital:** mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Vorbildhaft: CO<sub>2</sub>-neutraler Wohnbau 2226 in Emmen, Schweiz, von Baumschlagler Eberle

Im 18. Jahrhundert gab es in Österreich eine Dachsteuer. Je größer die Dachfläche, desto mehr monetäre Abgabe hatte der Hauseigentümer zu leisten. Im 19. Jahrhundert wurde in vielen europäischen Ländern eine Fenstersteuer eingeführt. Das fiskalische Soll stieg mit der Anzahl der Maueröffnungen. Und kurz nachdem 1912 nach Plänen von Ernst Gotthilf und Alexander Neumann das Bankvereinshaus am Schottentor errichtet wurde, trat in Wien die sogenannte Stiegensteuer in Kraft, woraufhin eines der insgesamt fünf Stiegenhäuser wieder abgerissen und mit Eisenbeton-Deckenplatten etagenweise geschlossen wurde. „Die Steuergestaltung war immer schon aktuellen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen unterworfen“, sagt Michael Haugeneder, Geschäftsleiter von ATP Sustain, einer Forschungs- und Sonderplanungsgesellschaft innerhalb der ATP-Gruppe. „Daher halte ich die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer, über die heute nach-

gedacht wird, für eine prinzipiell gute Sache. Und ich denke, gemeinsam mit der neuen EU-Taxonomie, die Unternehmen und Finanzinstitute ab 2022 anwenden werden müssen, wird das zu einem absoluten Game-Changer innerhalb der gesamten Bau- und Immobilienbranche werden.“

Zu einem Game-Changer? Ja, für Haugeneder könnte die Kombination aus österreichischen und europäischen Zielsetzungen die bisherige Immobilien- und Finanzierungsgesellschaft komplett auf den Kopf stellen. Er sieht in der Taxonomie-Einführung ein enormes Potenzial. „Bislang haben die Ökonomen die Entscheidung, ob ein Projekt finanziert wird oder nicht, ausschließlich aus finanziellen Überlegungen getroffen. Ab nun werden auch andere Qualitäten wie etwa Einhaltung des Klimaschutzes, Klimawandelresilienz oder Umweltverschmutzung als ökonomische Kriterien verpflichtend berücksichtigt. Ab nun hat Nicht-Klimaschutz einen hohen Preis. Und ich gehe

davon aus, dass seriöse Ökonomen in Zukunft nur noch taxonomiekonforme Immobilien finanzieren werden.“

## Speicherfähige Masse

Zum Beispiel wie die 2226-Häuser von Baumschlagler Eberle, die komplett ohne Heizung, Kühlung und Lüftung auskommen. Nachdem 2013 in Lustenau der vielfach preisgekrönte Prototyp in Form eines Bürohauses fertiggestellt wurde, folgten nun ein Therapiezentrum in Lingenau, Vorarlberg, das Wohnhaus „2226 Emmenweid“ im schweizerischen Emmen sowie das „2226 Graf“ in Dornbirn, das dank seiner fast 80 Zentimeter (!) dicken Außenwände superträge ist und superviel speicherfähige Masse aufweist. Zu den wenigen Tech-Maßnahmen zählen eine Fotovoltaikanlage zur Warmwasseraufbereitung sowie Infrarot-Paneele als Back-up, falls es mal doch zu kalt ist. Weitere 2226-Projekte sind bereits in Planung.

Auch die Wohnbauselbsthilfe engagiert sich in puncto CO<sub>2</sub>-neutral. Für den Wohnbau in Wolfurt mit 33 Wohneinheiten erhielt der Bauträger klimaaktive Gold. Der klimaaktiv Gebäudestandard ist österreichweit das bekannteste Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz. Gebäude in klimaaktiv Qualität garantieren die Einhaltung hochwertiger Standards in den Bereichen niedriger Energieverbrauch, mehr Behaglichkeit, Raumluftqualität und Gesundheit sowie Ausführung und Wirtschaftlichkeit. Das Projekt wird wissenschaftlich begleitet. Beim Monitoring werden Energiebedarf und Luftqualität laufend kontrolliert. Zudem werden auch CO<sub>2</sub>-, Feuchtehaushalt und Temperatursituation berücksichtigt. So können die Wohnungen hinsichtlich Behaglichkeit und Raumluftqualität weiter optimiert werden. „Bei dem Projekt haben wir das Studiendesign möglichst umfassend gestaltet, um den größtmöglichen Erkenntnisgewinn und damit Nutzen für die Bewohner zu erzielen“, erläutert Martin Ploss vom Energieinstitut Vorarlberg.

## Unzählige Zertifizierungsfragen

„Ich rechne damit, dass sich durch die EU-Taxonomie die Bau- und Immobilienbranche komplett verändern wird und in zwei, spätestens drei Jahren die ersten Veränderungen spürbar sein werden“, sagt Doris Wirth, Taxonomie-Auditorin, Geschäftsführerin von Bluesave und Vizepräsidentin der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, kurz ÖGNI. „Schon in den letzten Monaten haben die Zertifizierungsanfragen unverhältnismäßig zu-

## EU-Taxonomie

Inhalt der EU-Taxonomie ist eine Liste spezifischer Sektoren, welche nach und nach erweitert werden, um die folgenden sechs Umweltziele bestmöglich zu erreichen: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

genommen, wir kommen kaum noch mit der Arbeit nach. Ähnliche Entwicklungen höre ich auch von meinen Kollegen.“

Eines steht für Wirth außer Zweifel: „Ein Gebäude ohne ESG-Rating – zum Beispiel in Form einer Zertifizierung – wird in Zukunft keine Chance mehr haben, in einen Fonds aufgenommen zu werden. Und damit kann es als Anlageobjekt empfindlich an Wert verlieren.“ In den kommenden Jahren, so die Zertifizierungsexpertin, erwarte sie innerhalb der Immobilienlandschaft eine weitere Verschärfung: „Ich bin davon überzeugt, dass in Zukunft nachweisbar nachhaltige Projekte der Standard sein werden. Nicht zertifizierte Projekte hingegen werden mit entsprechenden Wertabschlägen zu rechnen haben.“

Für Alexander Redlein, Leiter des Instituts Immobilien und Facility-Management an der TU Wien, stellt sich allerdings die Frage, wie wir die Gunst der Stunde nutzen können, um die grüne Evolution nicht nur auf Neuentwicklungen zu beschränken, sondern auch auf den enormen Immobilienbestand auszuweiten. „Die Zukunft entscheidet sich im Bestandsbau“, so Redlein, „und in diesem Punkt befürchte ich ehrlich gesagt, dass wir das Kind mit dem Bade ausschütten werden. Wenn wir aus allen gründerzeitlichen Wohnungen in Wien die Gasthermen rausreißen und die Häuser mit Geothermie unterlöchern und 40 Prozent aller Dächer mit PV-Paneelen und Sonnenkollektoren zupflastern, dann haben wir womöglich ein Problem gelöst, aber dafür viele neue Probleme geschaffen.“

## Infrastruktur nötig

Auch die beinahe gänzliche Umstellung auf Strom ist für Redlein keine anzustrebende Lösung. „Monokulturelle Systeme halte ich ganz prinzipiell für ein Problem. In einem Moment des Überschwangs alles auf die Stromkarte zu setzen, während das Netz immer fragiler wird, ohne dabei Alternativen und Redundanzen zu haben, wird sich spätestens dann als Fehler herausgestellt haben, wenn das System zum ersten Mal zusammenbrechen wird.“ Zunächst einmal, meint Redlein, müsse die nötige Infrastruktur geschaffen werden.

Und genau diese könnte sich vor allem in Wien als riesengroßes Problem herausstellen. Denn, wie Peter Holzer, Partner im Institute of Building Research & Innovation, erklärt: „Im österreichischen Durchschnitt halte ich den Umstieg von Öl und Gas auf erneuerbare Energien für



Foto: Weissengrüber

Die Wohnbauselbsthilfe erhielt für ihren Wohnbau in Wolfurt die Auszeichnung klimaaktiv Gold.

absolut machbar. Schon jetzt werden pro Jahr etwa 20.000 Haushalte umgestellt. Damit ist der Anteil an öl- und gasbeheizten Wohnungen bereits von 1,8 auf 1,4 Millionen Haushalte gesunken. Wir müssen das Tempo zwar noch massiv erhöhen, aber ich bin optimistisch, wir sind am richtigen Weg.“

Anders sieht die Sache allerdings in Wien aus. Denn hier hat sich der Anteil an fossil beheizten Wohnungen seit 2004 – soweit reicht der Betrachtungszeitraum in einer von ihm für klimaaktiv erstellen Studie – gerade mal im Promillebereich verändert. Hier müsste das Tempo um das 30-Fache zulegen. Und das ist utopisch. „Hinzu kommt“, so Holzer, „dass das Mietrechtsgesetz derzeit so mieterfreundlich ist, dass es es einem Hauseigentümer fast unmöglich macht, sein eigenes Haus energetisch umzustellen, wenn der Mieter ein Veto einlegt oder sich weigert, in seiner Wohnung eine Baustelle zuzulassen.“

Bislang sind sämtliche Bemühungen, das MRG umzukrempeln, politisch gescheitert. Es scheint, als hätte das Antasten dieser Materie am Mietermarkt Wien immer noch den Nimbus eines parteilichen Selbstmordkommandos. Und auch die bislang erfolgten Änderungen vom WEG seien nur zaghafte kosmetische Korrekturen. „Doch 2040 wird das Gas abgedreht“, so Holzer, „und zwar endgültig. Daher kann ich nur aus voller Überzeugung sagen: An einer umfassenden, tiefgreifenden wohnrechtlichen Veränderung führt kein Weg vorbei. Die Frage ist nicht ob, sondern lediglich wann und von wem.“ Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) bereitet sich jetzt schon vor – und konzipiert die ersten Sanierungs- und Energieumstellungs-Ausbildungslehrgänge für seine Mitglieder.