

ROUND TABLE



Zum Thema ESG diskutierten (v. l. n. r.): Kevin Töpfer, Geschäftsführer Buwog Immobilienmanagement, Stefan Koller, Geschäftsführer und Inhaber von Pericon, Eva Komarek, General Editor for Styria Trend Topics, Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft, und Christoph Urbanek, Rechtsanwalt und Partner bei Schindler Attorneys. [alle: Roland Rudolph]

Viele Herausforderungen, viele Chancen

Grüne Immobilien. Nachhaltigkeit ist zu einem wirtschaftlich definierten Kriterium geworden. Das betrifft vor allem auch die Immobilienwirtschaft. Eine Diskussionsrunde zu EU-Zielen, Digitalisierung, Finanzierung,

Das Thema Klimaschutz ist auch in der Immobilienwirtschaft angekommen – und zwar in vollem Umfang. Nachhaltigkeitszertifikate bestimmen zunehmend die Kapitalflüsse und lassen die Preisunterschiede zwischen energieeffizienten und nicht energieeffizienten Gebäuden in den nächsten Jahren steigen. Die Grundlagen dafür, welche Investitionen als nachhaltig gelten, hat die Europäische Union in ihrer Taxonomie-Verordnung gelegt. Wo liegen die Herausforderungen? Welche Chancen ergeben sich dadurch und was ist der Ist-Zustand in der österreichischen Bau- und Immobilienlandschaft? Diesen und weiteren Fragen ging „Die Presse“ gemeinsam mit Kooperationspartnern in einem Branchentalk nach.

Geschäftsführer der Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (Ögni). „Für die Immobilienbranche heißt das, sie muss ihren Nachhaltigkeitsgrad beweisen, um zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Ist ein Gebäude nicht nachhaltig, ist es mit höherem Risiko behaftet. Dadurch sollen die Finanzströme in Richtung nachhaltige Immobilien gelenkt und Greenwashing verhindert werden.“

Mit Beweisen belegbar

Die Ögni zertifiziert mit Gutachten nach Dgnb-System. Es besteht aus unterschiedlichen Kriterienkatalogen, die, entsprechend der jeweiligen Gebäudenutzung, einzelne Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung beinhalten. Je nach Erfüllungsgrad werden beim Dgnb-System Zertifikate in Platin, Gold und Silber vergeben. „Unsere Zertifikate sind mit Beweisen belegbar. Das hat auch starke wirtschaftliche Effekte. Die Kaufpreise für zertifizierte Gebäude sind höher als für nicht zertifizierte.“ Banken werden zu künftig geringere Zinsen verlangen, wenn sie Gebäude, die taxonomiefähig sind, finanzieren. Investoren könnten anhand der Zertifizierung beweisen, dass sie Nachhaltiges eingekauft haben.

Engert: „Und nicht zu vergessen: Nachhaltige Maßnahmen wirken sich langfristig positiv auf die Finanzierung aus. Die Lebenszyklus-Kostenanalyse, die bei jedem Nachhaltigkeitsgutachten dabei ist, hat gezeigt, dass nachhaltige Immobilien besser und kostengünstiger zu betreiben sind.“ Das bringe nicht nur den Investoren Vorteile, sondern auch der Mieter profitiere von den niedrigeren Betriebskosten. „Dieser ganze Prozess wird in der Taxonomie abgebildet“, so Engert.

Digitalisierung als Wegbereiter

Um die Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft messbar zu machen und steuerbar zu gestalten, bedarf es digitaler Lösungen. Intelligente Prozesse lassen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie von der Planung bis zum Betrieb optimieren, in dem sie Kosten, Material- oder Energiebedarf unmittelbar sichtbar

machen. „Die gesamte Thematik der Nachhaltigkeit ist eng verbunden mit dem Thema Digitalisierung“, sagte Buwog-Chef Kevin Töpfer, „sie ist der Schlüssel.“ Als führender Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt engagiert sich die Buwog bereits seit vielen Jahren für Nachhaltigkeit, Qualität und Leistung. „Vor allem die Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilien haben stark an Wichtigkeit zugenommen. Dazu braucht es eine umfassende Datengrundlage, weshalb wir viel in die Aktualität und Qualität unserer Daten investieren“, berichtete Töpfer. Bei Bestandsimmobilien sei die Erfassung teils schwieriger als im Neubaubereich, „wo wir gleich von Anfang mit Experten die besten Lösungen in Sachen Nachhaltigkeit festlegen können.“

Voraussetzung dafür, dass ein Gebäude modernisiert oder nachhaltig errichtet werde, seien sowohl ökonomische als auch ökologische Faktoren, so Töpfer. Man dürfe nicht vergessen, dass sich energetische Maßnahmen auf Baukosten, Kaufpreise, gegebenenfalls auch auf Mieten und in weiterer Folge in unterschiedlichem Ausmaß auf Betriebskosten auswirken. Es brauche deshalb eine stabile und planbare Förderung, denn „nachhaltiges Wohnen muss für jeden leistbar sein.“

Auch gut fürs Marketing

Das in Graz ansässige Unternehmen Pericon hat seinen Schwerpunkt im Bereich Immobilieninvestments auf die geförderte und steueroptimal gestaltbare Altbauhausanierung gelegt. „Wir merken deutlich das steigende Interesse an nachhaltigen Objekten“, sagte Geschäftsführer Stefan Koller. „Gerade jetzt, wo die Wohnimmobilienkosten schlagartig durch die Decke gehen, ist für Privatinvestoren langfristige Beständigkeit – sowohl hinsichtlich Substanz als auch Vermietbarkeit – einer Immobilie zu nehmend wichtig geworden. Wir haben jetzt schon aufgrund der Richtlinien für Sanierungsförderungen viele Objekte in unserem Portfolio, welche die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, und werden dies auch zukünftig stärker für Anleger hervor-

heben. Die Reaktion unserer Kunden ist positiv.“ Viele Investoren handeln weniger aus altruistischen Gründen, sondern vielmehr aus unternehmerischer Sicht. „Für sie ist es immer wichtiger, dass die Vermietung langfristig stabil funktioniert und der Wert erhalten bleibt“, sagte Koller.

Thema: Hohe Baukosten

Mittelfristig werde es für nicht nachhaltige Gebäude bei der Bewertung, aber auch bei der Vermietung Probleme geben. „Die Mehrkosten für ökologisch nachhaltige Gebäude lassen sich dennoch nicht so leicht finanzieren. Die Preise sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen“, konstatierte Christoph Urbanek, Partner bei Schindler Rechtsanwälte. Urbanek berät im Bank- und Finanzierungssektor vor allem bei Restrukturierungen, Immobilientransaktionen und -finanzierungen sowie im Investmentrecht. „Gerade in Wien sind die Baukosten sehr hoch. Das schlägt sich in der Kalkulation nieder. Zudem arbeiten wir viel mit Mezzaninkapital, was zusätzlich zu Buche schlägt – wir reden hier von mindestens sieben bis zehn Prozent.“ Wenn man also am Ende des Tages noch die nötigen Nachhaltigkeitsaspekte dazurechnen müsse man überlegen, worauf man verzichten könne, um die Baukosten zu senken und eine Finanzierung zu ermöglichen.

Für große Unternehmen sei die Kalkulation und Finanzierung energieoptimierter Objekte weitgehend leichter. „Wir hingegen vertreten nicht nur große Bauherren sondern auch Unternehmen, die kleinere Projekte in der Größenordnung von 1000 Quadratmetern entwickeln. Das ist es bei weitem schwieriger, mit erhöhten Baukosten zu rechnen. Von der Finanzierungsseite her bedeutet die Nachhaltigkeit zum jetzigen Zeitpunkt mehr Druck als Vorteil“, bemerkte Urbanek.

Bei Eigentum und Miete

Man dürfe aber nicht vergessen, dass nachhaltig konzipierte Gebäude eine potenzielle Kosteneinsparung darstellen, erinnerte Engert. „Die Investitionen sind langfristig

angelegt und sollten immer im Zusammenhang mit dem Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet werden. Im Ergebnis entwickeln sich nachhaltig betriebene Gebäude besser.“ „ESG-Faktoren werden künftig eine wichtige Rolle im immobilienspezifischen Investitionszyklus spielen“, ergänzte Töpfer. „Gerade im oberen Preissegment signalisieren Kunden die Bereitschaft, den Preis für Nachhaltigkeit zu zahlen. Bei Mietobjekten ist das weniger der Fall“, stellte er fest.

Das gelte auch für Entwickler, erläuterte Urbanek. „Hier ist es ausschlaggebend, um welches Projekt es sich handelt. Verfügt man beispielsweise bereits in der Entwicklungsphase über Fonds für die Übernahme des Projekts, ist die Ausgangssituation eine ganz andere.“ Der Druck auf der Entwicklersseite sei jedoch so gestiegen, dass man bei der Finanzierungsverhandlung mit der Bank die Kalkulation auf Kosten der Nachhaltigkeit straffen müsse. „Das wird natürlich langfristig zu einem Problem werden. Vor allem dann, wenn die Immobilie des Entwicklers hinsichtlich der Taxonomie-Kriterien geprüft wird“, sagte Urbanek. „Wir überlegen daher, langfristig auf eine Kapitalausstattung zu setzen, um die Zertifizierungsanforderungen zu erfüllen.“

Teure Umwege vermeiden

Die vielzitierten Mehrkosten durch Nachhaltigkeit sind ein wesentlicher Punkt, der bei vielen Projektentwicklern bei der Planung und Umsetzung immer wieder zu Bedenken und Zögern führt. „Die höheren Investitionskosten belaufen sich bei acht bis 15 Prozent“, erklärte Engert. „Wird ein Auditor bereits in der Planungsphase miteinbezogen, können viele kostenverursachende Umwege vermieden werden.“ Dadurch ließen sich auch die Zertifikate leichter erstellen, was wiederum für den Investor und den Mieter gleichermaßen von Vorteil wäre. Die nachhaltig optimierte Bauweise bedeutet für den Mieter niedrige Nebenkosten, für den Investor verringerten sich die Investitionskosten durch die Änderung der Umweltauflagen.

ROUND TABLE

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 Steuermark 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 zahlen und sich nachhaltiges Wohnen leisten könne. „Für zumindest 15 Jahre bleiben die Mieten deutlich unter dem üblichen Marktpreisniveau. Hierfür gibt es in Graz viele Referenzprojekte“, erzählte Koller. „Gerade bei der Altbauhausanierung 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 Immobilien. „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

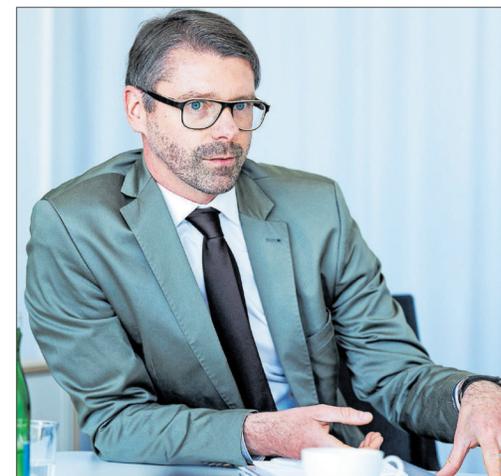
Eine weitere Problematik seien die Bauordnungsunterschiede der einzelnen Bundesländer. Hier müsse eine generelle Vereinheitlichung passieren, damit beispielsweise auch ein Bürogebäude in ein Wohngebäude umgewandelt werden könne. „Gerade weil die Immobilien- und Baubranche zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftssektoren gehört, benötigen wir eine kreislauffähige Immobilienwirtschaft.“ Der Übergang zur Kreislaufwirtschaft ist eines der sechs Umweltziele der EU-Taxonomie. Neben der Ressourceneffizienz werden die Trennung der Abfälle sowie die

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

Kevin Töpfer, Buwog-Immobilienmanagement



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



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

Recyclingfähigkeit zukünftig eine zentrale Rolle im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit spielen. „Meine

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

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

Christoph Urbanek, Schindler Attorneys

„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



Christoph Urbanek 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.

gesamt 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

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

Peter Engert, Ögni

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 Kreislaufwirt-

schaft, 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.

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.