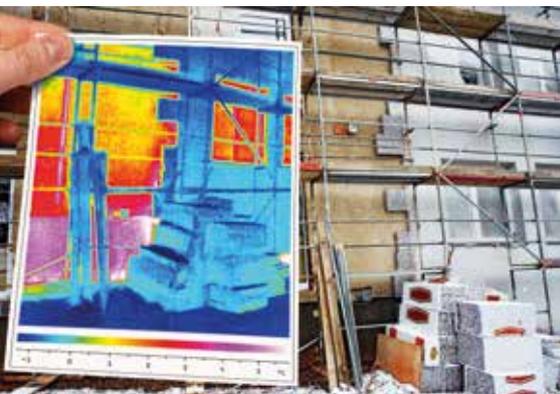


Gebäudebestand – machen wir etwas!

Der Green Deal der EU wird dafür sorgen, dass Sanierungen zu einem stark wachsenden Geschäftsfeld werden.

Autor: Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI

Dank des EU-Green Deal wird es die Regierung diesmal schaffen: Nach unzähligen gescheiterten Anläufen in den letzten Jahrzehnten, die Sanierungsquote des Gebäudebestandes in Österreich auf 3% zu steigern, wird es diesmal gelingen. Seit Jahrzehnten dümpeln wir bei unter 1% herum. Das bedeutet, statistisch wird bei 1% jedes Gebäude alle 100 Jahre einmal saniert.



Sanierungen werden ein stark wachsendes Geschäftsfeld werden.

Mehr Sanierungen

Nun wird das anders – eine Verdreifachung der Sanierungsquote stellt an die Immobilienwirtschaft neue Herausforderungen, bietet aber auch sehr interessante Geschäftschancen. Es wird so sein wie immer: Die, die sich frühzeitig auf die neuen Geschäftsmöglichkeiten vorbereiten, werden das beste Stück des Kuchens bekommen. Alle Bestandsgebäude in der EU müssen

die Taxonomieanforderungen erfüllen. Aus den Untersuchungen in ganz Europa weiß die ÖGNI jedoch, dass mehr als 90% des Gebäudebestands in Europa die Anforderungen nicht erfüllen. Was wird passieren? Fremdfinanzierungszinsen für solche Gebäude werden steigen, gewerbliche Mieter werden aufgrund der Vorgaben ihres eigenen ESG-Berichts (Environmental Social Governance) die Mietverträge kündigen. Der Wert des Bestandsgebäudes wird sinken (brown discount), nicht nur am Markt, auch in der eigenen Bilanz. All das nicht sofort, aber in den nächsten Jahren.

Sanierung wird ein stark wachsendes Geschäftsfeld werden. Nicht für Fassadenmaler, aber für Unternehmen, die thermische Sanierungen in guter Qualität anbieten. Für Installateure, die wirtschaftlich sinnvolle Lösungen für „Raus aus Fossil“ realisieren können. Und für jene, die bereit stehen, Energieeinsparungskonzepte nicht nur zu konzipieren, sondern auch die Umsetzung zu begleiten. Und Achtung: Blabla ist zu wenig, alles muss beweisbar zum Erfolg für die Umwelt beitragen.

Manche werden sich solche Sanierungen nicht leisten, vielleicht auch keine Finanzierung dafür auftreiben können, doch gilt es mit Notverkäufen abzuwarten. Da es die Projektentwickler zukünftig sehr schwer haben werden, taxono-

miekonforme Projekte auf der „grünen Wiese“ zu realisieren (Biodiversität), wird die Suche nach Bestandsobjekten steigen, die für Sanierung, Ausbau und Verdichtung geeignet sind. Hier können Allianzen gebildet werden, die das Eigentum erhalten und gemeinsam in eine profitable Zukunft führen.

Zertifikat

Wie erwähnt, die beweisbare Erfüllung der EU-Taxonomie ist die Basis einer profitablen Zukunft für Bestandsgebäude. Mit dem „Gebäude in Betrieb“-Zertifikat der ÖGNI bieten unsere Auditoren einen Weg und die dazugehörige Begleitung für die erfolgreiche Sanierung an, und zwar als zivilrechtliches Gutachten. Ein großartiges Dokument, um bei der Bank wohlwollend durch die Risikoprüfung für die Sanierungsfinanzierung zu kommen. Als derzeit noch einziges Green Building Council in Europa bietet die ÖGNI Taxonomie-Prüfungen an, die, wenn sie bestanden werden, auch als Gutachten ausgefertigt werden. So ein Gutachten ist ein sehr effektives Argument bei Verkaufs-, Finanzierungs- und Mieterverhandlungen.

Die ÖGNI ist für die Veränderungen der Immobilienwirtschaft in Mitteleuropa bestens vorbereitet und stellt dieses Know-how ihren Mitgliedern auch gerne zur Verfügung. ●