

Schlüssel zu einer nachhaltigen (Immobilien-) Welt

Die Immobilienwirtschaft ist für ca. 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich und kann mit vereinten Kräften diesen Prozentsatz reduzieren. Die Folgen des Klimawandels können mit Immobilien für die Menschen erträglicher gemacht werden: mehr Grün in die Städte, standortadäquate Architektur, die die natürlichen Ressourcen nutzt, Quartiere, die die Bildung von Gemeinschaften unterstützen, und vieles mehr.

Wir haben bei der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) nachgefragt, woran wir noch arbeiten sollten, um zu einer nachhaltigen (Immobilien-)Welt zu gelangen, und haben dazu die aktuellen Regierungsvorhaben als Basis genommen.

Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI, dazu grundsätzlich: „Die ÖGNI ist sehr erfreut, dass die neue Regierung den Klimaschutz ernst nimmt und eine nachhaltige Weiterentwicklung der österreichischen Immobilien unterstützen will.“

Vorschläge der ÖGNI, was darüber hinaus getan werden kann oder sogar muss, sind hier zu finden. Engert: „Gerne unterstützt die ÖGNI die Regierung bei ihren Vorhaben. Unser Team und unsere ehrenamtlichen Experten tun das in ihrer Freizeit und nehmen dafür keinen Cent an Förderungen oder Steuergeld in Anspruch. Das sollte auch einmal gesagt werden.“



ÖGNI-Geschäftsführer Peter Engert hat einige Vorschläge zum Klimaschutz parat.

SANIERUNG

Derzeit liegt die Sanierungsquote in Österreich zwischen 0,8 und 0,9 Prozent. Das heißt, dass statistisch gesehen jede Immobilie ein Mal in 110 Jahren saniert wird. Das ist sowohl aus technischer Sicht als auch aus Sicht des Klimaschutzes vollkommen unzureichend. Eine Sanierungsquote von 3 Prozent ist anzustreben (Sanierung alle 33,3 Jahre). Aus unserer Sicht ist diese Quote erreichbar und braucht in zwei Bereichen Unterstützung:

- **Mietshäuser:** Derzeit hat der Hauseigentümer keinen wirtschaftlichen Vorteil aus einer Sanierung, da die gesenkten Betriebskosten dem Mieter zugutekommen. Lösung: steuerlicher Anreiz solcher Sanierungen durch eine vorzeitige Abschreibungsmöglichkeit von zum Beispiel 40 Prozent oder Änderung des Mietrechtsgesetzes (politisch wahrscheinlich nicht opportun).
- **Eigentumshäuser mit mehreren Eigentümern:** Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in der Form, dass die Einstimmigkeit bei Beschlüssen über ökologische Sanierungen aufgehoben wird und Mehrheitsbeschlüsse möglich sind. So eine Gesetzesänderung ist wahrscheinlich leicht umsetzbar.

GRUNDVERBRAUCH

Die Immobilienbranche ist zu einem Teil mitverantwortlich für den sehr hohen Grundverbrauch in Österreich. Hier gilt es, auf die Bremse zu steigen. Hier unterscheiden wir nach Stadt und Land.

Am Land wünschen wir uns von der Regierung Unterstützung, Leitschienen, den Lebensraum wieder in die Ortszentren zu bringen (siehe auch Seite 06). Das kann mit folgenden Maßnahmen unterstützt werden:

- **Verteuerung von Leerstand:** In Zeiten von Niedrigzinsen ist Leerstand nicht mehr schmerzhaft. Wir wünschen uns daher eine Art Leerstandssteuer, die die Eigentümer dazu motiviert, ihre Immobilien wieder zu beleben.
- **Motivation** der Bürgermeister, Bauvorhaben auf der grünen Wiese die Genehmigung zu verweigern, solange ungenutzte Objekte/Grundstücke im Ortszentrum vorhanden sind.
- **Förderung des verdichteten Wohnbaus:** Den unendlich hässlichen Siedlungen/Reihen Häusern am Ortsrand ist der Kampf anzusagen. Nicht weil wir den Menschen ihr Eigenheim nicht vergönnen, sondern weil wir aus sehr vielen Erfahrungsberichten wissen, dass die Menschen mit ihrem Häuschen auf dem Minigrund langfristig nicht glücklich werden, aber damit Klima und Umwelt belasten. Wir wünschen uns Quartiere und verdichteten Wohnbau auch am Land, gerne auch im Ortszentrum (siehe oben).

In der Stadt gilt es, den Gedanken von Quartieren nicht nur auf der grünen Wiese zu verwirklichen, sondern auch den Bestand anzugehen:

- Eine Prämie, Erleichterungen bei der Genehmigung, steuerliche Anreize für die Überbauungen einstöckiger Gebäude sollten diesen Gedanken beleben.
- Gebührenrechtliche Erleichterungen beim Recycling von Baustoffen aus bereits versiegelten Flächen wären ein Anreiz für deren Nutzung.
- Förderung für die Planung, Errichtung, Sanierung von Quartieren im Bestand würden Städte sowohl in ökologischer als auch sozialer Hinsicht attraktivieren.

QUARTIERE

Aus ökologischen, sozialen und technischen Aspekten ist es in Zukunft nicht sinnvoll, Gebäude ohne die Einbeziehung ihrer Umgebung zu planen und zu errichten. Viele Annehmlichkeiten, aber auch ökologische Ziele können nur im Zusammenspiel mehrerer Gebäude wirtschaftlich sinnvoll erreicht werden.

- **Energieerzeugung und -verwendung:** In Quartieren kann, auf verschiedene erneuerbare Energiequellen gestützt, Energie effizient produziert, über mehrere Technologien verteilt (Kernaktivierung, Nutzung von Restwärmequellen etc.) gespeichert und effizient genutzt werden.
- **Mobilität:** Mobilitätskonzepte, in denen die zukünftige Entwicklung der Mobilität abgebildet wird, sind nur für Quartiere, Viertel etc. wirtschaftlich sinnvoll nutzbar.
- **Soziale Nachhaltigkeit:** Moderne Konzepte, die das Leben der Menschen in Städten verbessern, sind nur im Zusammenspiel mehrerer Gebäude sinnvoll: Shared Offices (zur Erleichterung der Heimarbeit), Gemeinschaftsräume, Freizeiteinrichtungen etc. ■

Büro & Lager
im Süden Wiens

JETZT besichtigen!
termin@wbp.at

Variable
Mieteinheiten
Büro & Lagerflächen

Eigene
Autobahnabfahrt
A2 / IZ NO-Süd

70 TOP-
Unternehmen
als Nachbarn

Gratis-
Parkplätze
direkt vor Ihrer Tür

WALTER BUSINESS-PARK
Ihr Firmenstandort zum Wohlfühlen

AT-2355 Wiener Neudorf • Tel.: 02236 4020-0 • www.walter-business-park.com