

## IMMOBILIEN

gert und nennt als Beispiel die populäre Fassadenbegrünung. „Es mag politisch fesch sein, wenn man das fördert, doch für eine Fassade gibt es viele weitere wichtige Themen wie Energieproduktion.“ Neue Erkenntnisse müssten in die Zertifizierung einfließen. Einen Seitenhieb auf die Zertifikate von klimaaktiv bzw. ÖGNB kann er sich nicht verkneifen: „Das klimaaktiv-Zertifikat wird mit Steuergeldern gefördert und vertritt daher auch die Regierungspolitik.“ Seine Organisation komme hingegen „ganz ohne Förderungen“ aus und sei daher frei und unabhängig. Im Gegenzug meint Robert Lechner, Leiter des Ökologie-Instituts und Mitbegründer der ÖGNB, dass „klimaaktiv mit bald 1000 Gebäuden das erfolgreichste Gütesiegel“ in Österreich sei. Der Schwerpunkt liege „auf Klimaschutz, Ressourceneffizienz, Gesundheit und Komfort“.

Zu stoppen ist die grüne Welle bei Immobilien jedenfalls nicht, denn für die Branche werden Zertifikate als Beweis für wirtschaftliche Vorteile – etwa wegen niedrigerer Energiekosten – immer wichtiger. Und wenn es eine CO<sub>2</sub>-Steuer für Immobilien in der EU geben sollte, könnten solche grüne Gütesiegel steuerliche Vorteile bieten. Dennoch ist das Marketing heute vielfach der wichtigste Grund, das bestätigen die Akteure. Ist oft nur Marketing drin, wo Green Building draufsteht? Robert Lechner meint: „Ja und nein. Wenn im Zeitalter der Dekarbonisierung immer noch Gebäude mit fossilen Brennstoffen wie Gas hochwertig als Green Building ausgezeichnet werden können, dann stimmt was nicht.“ Die Gebäudegütesiegel müssten an einem Strang ziehen, das könne es in Zukunft nicht mehr geben. Wäre es also nicht besser, es gäbe einheitliche Zertifizierungen? Vordringlich ist für Österreich ein gemeinsamer hochwertiger Mindeststandard für die Gebäudebewertung, sagt Lechner.

## Baukasten

Vivihouse nennt eine TU-Forschungsgruppe ihr Projekt, das die Errichtung eines Hauses ausschließlich aus vorgefertigten Holzelementen vorsieht. Die einzelnen Elemente werden mit Baustoffen wie Lehmputz und Strohballen ausgestattet; das ganze System kann modular bis zu sechsstöckigen Gebäuden erweitert werden. Bewohner können Arbeiten selbst übernehmen, um Geld zu sparen. Im Sommer wird in



Wien-Donaufeld ein dreigeschossiger Prototyp aufgebaut, berichtet Nikolas Kichler, einer der Betreiber. „Damit wir zeigen können, wie es sich in einem solchen Haus lebt.“ Für die Sanitärbox werden derzeit noch Partner gesucht. Langfristig will das Vivihouse-Team eine Art Plattform mit einer Bibliothek aus „extrem ökologischen Bauteilen“ schaffen, die auch für den geförderten Wohnbau interessant sein könnte.

Internet: [vivihouse.cc](http://vivihouse.cc)

## ZAHLEN

# 40 %

des gesamten Energieverbrauchs in der EU entfallen auf Gebäude.

# 150.000

Quadratmeter an neuen Büroflächen werden heuer allein in Wien fertiggestellt.



„Investoren wollen oft internationale Zertifikate.“

Birgit Kraml,  
Wolf Theiss

Eine Vereinheitlichung ergebe nur auf internationaler Ebene Sinn, meint hingegen Birgit Kraml. Und Peter Engert glaubt: „Eine globale Zertifizierung ergibt wenig Sinn, weil in den Wachstumsmärkten die europäische Baukultur keine Rolle spielt und beispielsweise auf soziale Nachhaltigkeit viel weniger Rücksicht genommen wird.“

Zertifizierungen für neue Bürohäuser oder Einkaufszentren können zur Erreichung von Klimaschutzziele eine gewisse Rolle spielen – doch die Sanierung bestehender Gebäude bietet ein ungleich größeres Potenzial. Schließlich wird in alten Häusern im besten Wortsinn das Geld zum Fenster hinausgeworfen. Doch Sanieren ist nicht nur teuer und zum Teil technisch aufwendiger, sondern politisch schwieriger umzusetzen als Klimaschutz bei Neubauten. Denn Sanierungsmaßnahmen ergeben für Investoren nicht viel Sinn, weil sie die Kosten nicht unbedingt wieder hereinbringen können. Außerdem besteht die Gefahr, dass Sanierungen zu höheren Preisen – etwa für Mietwohnungen in Altbauten – führen und damit politischen Sprengstoff bergen. Eine Lösung wären steuerliche Änderungen, damit sich Umbauten rentieren. Auch Änderungen bestehender Gesetze, etwa bezüglich der einheitlichen Zustimmung in Wohnhäusern mit mehreren Eigentümern, wären hilfreich. „Wir haben derzeit eine Sanierungsquote von unter einem Prozent, das ist viel zu wenig. In Regierungsprogrammen ist von drei Prozent die Rede, das wäre okay – aber davon sind wir sehr weit entfernt“, bestätigt Engert. „Umfassende Sanierungen unter Nachhaltigkeitsaspekten finden nur eingeschränkt statt“, konstatiert Lechner. Die verpflichtende Entwicklung von nachhaltigen Sanierungskonzepten, die über einen längeren Zeitraum in mehreren Schritten abgewickelt werden, sei ein möglicher Lösungsansatz. ●

# SÜBA

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

„Orte,  
die Gold  
wert sind.“

BARBARA SCHETT

- > 38 Jahre Erfahrung
- > 5.000 neue Wohnungen
- > 400.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Ein Unternehmen der

  
**HALLMANN**  
CORPORATE GROUP

+43 1 580 10 20 | [www.sueba.at](http://www.sueba.at)

