

## „Raus aus Gas“ ist für die **IMMOBILIENBRANCHE** erst der Anfang. Aktuelle Leuchtturmprojekte mit einem klaren ESG-Fokus zeigen mit PV-Anlagen, begrünten Fassaden und sozialen Angeboten, was alles möglich ist.

**F**ischgrätparkett, Flügeltüren und Stuck an den Decken: Das Eckzinshaus in der Kettenbrückengasse am Wiener Naschmarkt, das vom Immobilienentwickler Winegg gerade umfassend revitalisiert wird, ist ein Musterbeispiel des Wohnens von einst. Doch hinter den historischen Fassaden entsteht ökologisches Wohnen aus dem 21. Jahrhundert mit Wärmepumpenheizung und einer PV-Anlage am Dach, was auch die Zertifizierung nach dem strengen Green-Building-Standard DGNB Gold bestätigt. „Der Wiener Altbau hat eine lange Tradition und besitzt einen besonderen Charme“, sagt Christian Winkler, Gründer und Geschäftsführer von Winegg Realitäten. „Unser oberstes Ziel ist es, dieses einmalige Flair zu bewahren und die Objekte in neuem Glanz

VON ANDRÉ EXNER

erstrahlen zu lassen.“ Mit der ESG-konformen Revitalisierung werden bestehende Strukturen nachhaltig wiederbelebt, um sie zukunftsfit zu machen, so der Winegg-Chef: So leisten ökologisch aufgewertete Altbauten einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtverdichtung.

**ESG-KRITERIEN IM FOKUS.** Dieses Projekt ist keine Ausnahme. Seit rund einem Jahr erhalten sämtliche Wohnprojekte von Winegg eine unabhängige Zertifizierung, um den Anforderungen der EU-Taxonomie für nachhaltige Aktivitäten gerecht zu werden – diese Richtlinie umfasst besonders strenge ESG-Kriterien. PV-Anlagen, Fassadenbegrünungen und Gemeinschaftsgärten sind dabei kein

„Werbeschmäh“, sondern eine bewusste Vorbereitung auf die neuen EU-Nachhaltigkeitsvorgaben auf dem Immobilienmarkt, wie Marius Richter, Real Estate Leader bei PwC Österreich, mit Verweis auf eine europaweite PwC-Studie berichtet: Acht von zehn professionellen Immobilienmanagern sehen heuer nicht Zinsen oder Inflation, sondern ESG-Aspekte als den Faktor mit der stärksten Auswirkung auf die Immobilienpreise.

Die PwC-Studie zeichnet ein klares Bild: Große institutionelle Investoren kaufen gar keine Objekte mehr, welche die höchsten Nachhaltigkeitsstandards nicht einhalten. „Wir befinden uns an einem Punkt im Marktzyklus, der sehr gute Einstiegschancen für antizyklische Investoren bietet“, so Richter, „aber nur für diejenigen, die gleichzeitig die

**EIN VERTIKALER GARTEN.**  
Fassadenbegrünung, innovative Bauweise, ökologische Energieversorgung und leistbare Mietwohnungen: das Projekt „Im Bambushain“ in Wien-Favoriten.



# ÖKOLOGISCH RESIDIEREN

**ESG-KONFORM IM TULLNERFELD.** Bauträger NID bietet bei der „Schlosswiese“ nahe Tulln trotz Fokus auf leistbares Wohnen ESG-Features wie E-Carsharing und grüne Gemeinschaftsflächen.



ESG-Transformation mitdenken.“ Daher setzen inzwischen alle führenden Altbauspezialisten auf die EU-Taxonomie. So hat Winegg auch in den Bezirken außerhalb des Gürtels ökologische Sanierungs- und Neubauprojekte. Aber auch andere führende Zinshaussanierer wie 3SI Immo-Group oder JP Immobilien achten auf Ökozertifizierung, umweltfreundliche Energieversorgung und die Errichtung von Gemeinschaftsflächen.

**NACHHALTIGE NEUBAUTEN.** Bei aktuellen Stadtteilentwicklungen wie beim „Village im Dritten“ unter Federführung der ARE Austrian Real Estate in Wien-Landstraße liegt der Fokus ebenfalls auf der perfekten Erfüllung von ESG-Kriterien, anstatt wie

**„ESG und EU-Taxonomie sind in aller Munde, und selbst Investoren, die früher gar nicht auf Nachhaltigkeit geachtet haben, machen aktuell eine 180-Grad-Wende.“**

**HERBERT PETZ**  
ÖRAG



früher die höchste Verdichtung und Renditemaximierung zu forcieren. Daher gibt es dort statt Einheitsbauten Leuchtturmprojekte in Sachen Nachhaltigkeit wie das teilweise aus Holz errichtete Hochhaus „Bella Vista“, das mit begrünten Fassaden aufwartet – zusätzlich erhält jeder Bewohner eine Baumpatenschaft für einen Baum auf seinem Balkon. Und der Bereich „Soziales“ bei ESG wird durch innovative Angebote für ein besseres Miteinander abgedeckt, wie etwa einen Verein, der Ein-Eltern-Familien tatkräftig unterstützt.

Bei der Entwicklung ganzer Stadtteile einen ESG-Schwerpunkt zu setzen, bietet vielfältige Vorteile für Immobilienentwickler: Während sie bei Sanierungen und dem Verbau von Baulücken viele durch den Altbestand vorgegebene Faktoren berücksichtigen müssen, können sie bei Großprojekten alle Register in Sachen Umwelt und Soziales ziehen – mit dem Vorteil, dass sich die Kosten nicht auf bloß 20 oder 30, sondern auf mehrere Hundert Wohnungen aufteilen. Das macht die Entwicklung grüner Quartiere auch in ►



**David Pirker**  
Gründer und CEO  
der Green Solar GmbH

## Sinkende Strompreise: Macht eine PV-Anlage noch Sinn?

**Herr Pirker, mit Green Solar setzen Sie ganz auf das Thema Sonnenenergie und sind sehr schnell zum Marktführer im Bereich der Balkonkraftwerke aufgestiegen. Nun haben Sie auch den Verkauf von kompletten Photovoltaikanlagen gestartet. Warum?**

**David Pirker:** Mit sogenannten Aufdach-Solaranlagen wollen wir den Markt noch besser erschließen. In Österreich gibt es besonders im Bereich der Dachflächen enormes Potenzial. Sonnenenergie ist für Private immer noch die einfachste, effizienteste und günstigste Variante energieunabhängig zu werden. Nur, wenn wir hier möglichst viele Haushalte erreichen, können wir gemeinsam eine nachhaltige Energiezukunft sicherstellen.

**Dem muss man entgegenhalten, dass die Strompreise zurzeit ja wieder im Sinkflug sind und sich laut Prognosen wieder in Richtung Vorkrisenniveau einpendeln werden. Ist unter diesem Gesichtspunkt eine Investition für Private überhaupt noch lohnend?**

**David Pirker:** Auf jeden Fall! Dazu muss man sagen, dass es aber wenig Sinn macht, eine überdimensionierte Anlage auf sein Dach zu setzen, weil man glaubt mit der Überschusseinspeisung Geld verdienen zu können. Diese Zeiten sind im Moment vorbei. Was aber jedenfalls Sinn macht, ist eine PV-Anlage, die sich nach dem jährlichen Eigenverbrauch richtet – diese kombiniert mit einem passenden Speicher. So ist man im Schnitt nach sieben Jahren unabhängig.

**Von welcher Größenordnung und welchen Kosten sprechen wir hier?**

**David Pirker:** Für die meisten Haushalte in Österreich wird eine Anlage in der Größenordnung von 4 bis 8 kWp kombiniert mit einem Speicher von 7 bis 10 kWh ausreichen, um bilanziell auf null Euro Stromkosten zu kommen. Die Investitionskosten ohne Förderung – welche in den Bundesländern unterschiedlich ausfallen – bewegen sich hier zwischen 7.000 und 9.000 Euro.

WERBUNG @ BEIGESTELLT



**DREIFACH AUSGEZEICHNET.** Im „Subin23“ in Wien-Liesing entstehen Wohnungen und Häuser mit begrüntem Flachdächern, die gleich drei Nachhaltigkeitszertifikate erhalten sollen.

► Verbindung mit leistbarem Wohnen möglich.

Ein Vorreiter in diesem Bereich ist die Süba, die als erster Immobilienentwickler in Österreich als EU-Taxonomie-konform ausgezeichnet wurde. „Wir bauen Immobilien der Zukunft“, sagt Süba-Allein-eigentümer Klemens Hallmann. „Mit unserem Verzicht auf fossile Energieträger

sowie einer CO<sub>2</sub>-optimierten, energieeffizienten Bauweise ermöglichen wir den Bewohnern auch eine deutliche Ersparnis bei ihren laufenden Energiekosten.“

Ein aktuelles Beispiel für die Süba-Nachhaltigkeitsstrategie ist das „Kolo-man“ in Stockerau, wo rund 200 Wohnungen und ein Park mit Spielplatz errichtet werden. Ökologisch sind hier nicht

nur Bauweise und Heizung, sondern bereits die Baustelle: Erstmals in Europa testete Süba dort die autonome Stromversorgung über Mikrowindturbinen.

**GRÜN STATT VERSIEGELT.** Um die Bodenversiegelung zu reduzieren, setzen zudem die meisten Quartiersentwickler auf die Errichtung großer Grünflächen. ►

FOTO: JOHN BOSS

klima+  
energie  
fonds

THE GREEN 100



**6. Juni 2024**

**HOFBURG Vienna**  
**09:00 BIS 17:00 UHR**

**JETZT KOSTENLOSES TICKET SICHERN!**



**ZENTRAL UND ÖKOLOGISCH.**

**Aus Alt mach Neu:** Winegg saniert einen Staltpark beim Naschmarkt in Wien unter der Berücksichtigung modernster ESG-Vorgaben mit Gold-Zertifizierung.



► Wenn aus Platzgründen kein Park errichtet werden kann, kommen dabei Flachdächer und Fassaden zum Einsatz. So baut die Wohnkompanie in Wien-Liesing mit dem „Subin23“ eine Anlage mit Klein- und Großwohnungen sowie Reihenhäusern mit Heizung mittels Luftwärmepumpe. Das Straßenbild wird durch Fassadenbegrünung aufgewertet, die Flachdächer begrünt und mit PV-Modulen versehen. Die gepflasterten Wege sind nicht nur ein schönes Gestaltungselement, sie ermöglichen auch eine hohe Regenwasserversickerung. Der Entwickler strebt bei „Subin23“ gleich drei Ökozertifizierungen an: klimaaktiv, ÖGNI Gold und bauXund.

Nicht minder innovativ ist der „vertikale Garten“ auf der Fassade des Projekts „Im Bambushain“ von Immocontract, Estina, S+B Immobilien und der C&P Immobilien AG in Wien-Favoriten. In diesem nach dem klimaaktiv-Standard zertifizierten Großprojekt mit Mietwohnungen erfolgen Heizung und Kühlung zudem durch eine innovative Lösung auf der Basis von thermischer Betonkernaktivierung. Und die Jalousien werden zur Regulierung des Energiehaushalts elektronisch gesteuert.

**OHNE „ÖKO-AUFSCHLAG“.** Dass solch aufwendige ESG-konforme Projekte inzwischen auch in Lagen entstehen, wo

keine Rekordpreise gezahlt werden und keine hohen Mieten möglich sind, hat auch einen anderen Grund: Im neuen Finanzierungsumfeld für Immobilienentwickler sind grüne Finanzierungen um ein Vielfaches leichter und günstiger erhältlich als herkömmliche Bankkredite. Deswegen können die Entwickler die höheren Gestehungskosten durch die EU-Taxonomie verkraften, ohne die Quadratmeterpreise oder Mieten für die Endnutzer nach oben schrauben zu müssen.

So bietet die 3SI Immogroup im Projekt „The Liberty“ mit Preisen ab 266.000 Euro Wiens derzeit günstigste Ökowohnungen mit einer Zertifizierung nach DGNB Gold an. „The Liberty“ kombiniert ruhiges Leben und Citynähe auf einmalige Weise, die Kaufnachfrage ist hoch“, sagt Gerhard Klein, Geschäftsführer 3SI Makler, der den Vertrieb leitet. Wie bei den Projekten des Unternehmens in teuren Citylagen sind auch bei „The Liberty“ in Wien-Donaustadt Luftwärmepumpe, PV-Anlagen, E-Auto-Ladestationen, Urban-Gardening-Flächen und Fahrradabstellräume Teile des Konzepts.

Noch günstiger lässt sich im Tullnerfeld ökologisch residieren: NID (NOE Immobilien Development) errichtet mit der „Schlosswiese“ in Judenau mit Preisen ab 250.000 Euro ein ökologisches Wohnprojekt, das mit Kinderspielflächen,

gemeinschaftlichen Freiräumen und einem innovativen Grünraumgestaltungskonzept punktet. Um den Verkehr ESG-konform zu gestalten, werden den Bewohnern über Carsharing anmietbare E-Autos geboten.

**BESSERE WERTENTWICKLUNG.** Neben den Mietern profitieren auch die Käufer, wenn sie sich statt einer energetisch veralteten Immobilie für eine zukunftsfitte entscheiden. Denn hier lockt eine bessere Wertentwicklung: Nach den institutionellen Immobilieninvestoren werden wohl schrittweise auch die privaten Anleger auf nachhaltige Objekte umschwenken. „ESG und EU-Taxonomie sind in aller Munde, und selbst Investoren, die früher gar nicht auf Nachhaltigkeit geachtet haben, machen aktuell eine 180-Grad-Wende“, sagt Herbert Petz, Immobilienökonom und Leiter der Abteilung Investment des Immobiliendienstleisters Örag, der besonders viele Privatanleger vom einzelnen Wohnungskäufer bis zur Privatstiftung berät. „Selbst die Käufer von klassischen Zinshäusern fragen inzwischen, ob das Haus sich entsprechend revitalisieren lässt beziehungsweise vom Eigentümer schon nachhaltig saniert wurde.“

Und eine nachhaltige Immobilie ist nicht nur bei einer Vermietung oder einem Weiterverkauf langfristig das bessere Geschäft, sondern auch in der Bewirtschaftung, worauf Petz hinweist. So wird die Ökologie vom Soft Fact zum Hard Fact und vom „Nice to have“- zum „Must have“-Kriterium – spätestens dann, wenn die nächste Betriebskostenabrechnung ansteht. **T**

**MIT WINDKRAFT GEBAUT.** Im grünen Stadtentwicklungsprojekt „Das Koloman“ der Süba von Investor Klemens Hallmann (links im Bild mit Süba-Vorstand Manfred Wachtler) wird selbst die Baustelle mit Mikrowindturbinen versorgt.

