Fotos: Oreste Schaller

Das Thema Geld ist eng mit dem Wohnbau und dem Klimaschutz verbunden. Der volle Veranstaltungssaal in der Kulturgarage in der Seestadt Aspern bestätigte das Interesse am Knackpunkt Finanzierung.

Klimaschutz ist leistbar

WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Thema des ausgebuchten 72. Symposiums „Die Zukunft des Wohnens“ war „Finanzierung der Klimaziele im Wohnbau – leistbar oder unzumutbar?“. Das große Interesse und die kontroversiellen Diskussionen eröffneten verschiedene Perspektiven und Visionen – und verdeutlichten die Brisanz des Veranstaltungsschwerpunkts.

— GISELA GARY

Um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, sind in den kommenden Jahren Milliardeninvestitionen in energieeffiziente Neubauten und Bestandsanierungen notwendig. Dazu soll auch die neue EU-Taxonomie-Verordnung beitragen, die „Green Finance“ für nachhaltige Projekte fördern will.

Kann der Finanzmarkt die Mittel für Klimaschutz im Wohnbau mobilisieren? Oder ist dafür vor allem der Staat gefordert? Was muss geschehen, damit das Wohnen dennoch leistbar bleibt? Brennende Fragen, die beim 72. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“, gestellt wurden. Ein erstes Fazit gleich vorweg: Das Geld ist da – man muss nur endlich beginnen, klimafit zu bauen.

Heinrich Kugler, Vorstand der Wien 3420 aspern Development AG, eröffnete das Symposium, das in der Kulturgarage in der Seestadt Aspern stattfand, mit einer klaren Ansage: „Klimaschutz ist leistbar und muss leistbar sein, denn es gibt keine Alternative. In der Seestadt haben wir einen hohen Standard über Fernwärme – doch hier im Norden gibt es Fernwärme nur noch ergänzend.“ Die Keynote lieferte Michael Getzner, Professor für Finanzwissenschaft und Infrastrukturökonomik, Leiter des Forschungsbereiches Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der TU Wien. Die Frage nach der Finanzierung des Klimaschutzes beantwortet er umgehend: „Wir müssen investieren. Privatkapital wird kein Treiber für die sozialökonomische Transformation sein. Der Staat wird eingreifen müssen.“ Die EU-Taxonomie definiert grüne Investitionen im Gebäudebereich. Laut Bloomberg wurden 2021 27 Millionen Dollar in grüne Projekte investiert, 2025 werden es 50 Millionen Dollar sein. Getzner provozierte die Teilnehmer mit der Frage, wenn genug Geld da ist – warum wird dann nicht mehr in grüne Infrastruktur investiert – warum dümpelt

> „Klimaschutz ist leistbar und muss leistbar sein, denn es gibt keine Alternative.“
> Heinrich Kugler

> „Ohne Staatseingriffe wird es keine Veränderungen geben.“
> Michael Getzner

Bernd Rießland, Doris Österreicher, Karin Schmidt-Mitscher und Michael Priebsch stellten sich der Diskussion.

die Sanierungsrate immer noch bei einem Prozent herum? Getzner verortet Informationsdefizite und hohe Transaktionskosten als Gründe. „Ohne Staatseingriffe wird es keine Veränderungen geben“, so Getzner. Vorstellbar für ihn ist u. a. eine Sanierungsverpflichtung – denn „Wohnen ist ein soziales Thema“, deshalb sieht er die Politik in der Pflicht. Sein Vorschlag: Wenn nach fünf Jahren nicht saniert wurde, muss der Hausbesitzer eine Abgabe leisten. Der Podiumsdiskussion stellten sich Bernd Rießland, zum Veranstaltungszeitpunkt noch Obmann Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, Doris Österreicher, Architektin, Priv.-Doz. am Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung der Universität für Bodenkultur Wien, Karin Schmidt-Mitscher, Geschäftsführerin ÖVW und Vorstand Stuwo, und Michael Priebsch, Leiter großvolumiger Wohnbau Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG. Rießland versuchte sich als Optimist: „Renditen dürfen nicht ein Hemmnis für leistbares, klimafittes Bauen sein. Entscheidungen müssen getroffen werden, der Sachzwang muss faktisch beurteilt werden.“ Schmidt-Mitscher wandte ein, dass das Geld da ist, aber der Bestand ihr Sorgen mache: „Drei Viertel unseres Bestandes wurde vor 1990 gebaut – und muss dringend saniert werden. Die Gebäudeklassifizierungen sind noch sehr unklar. Fakt ist, nur energieeffizientes Wohnen ist leistbares Wohnen.“ Priebsch sieht seinen Auftrag in der Überzeugungsarbeit: „Die Politik bestellt – wir müssen das bezahlen. Der positive Nutzen muss erkannt werden.“ Doris Österreicher betont die vielfältigen Lösungen im Neubau und dass die Zukunft im Quartierdenken liegt, weg vom Einzelgebäude: „Es muss auch endlich die Suffizienz berücksichtigt werden, da sehe ich die Planung gefordert – das gilt ebenso für die Sanierung.“ Für Priebsch ist das Thema klar: Wir wissen seit 30 Jahren, dass wir den Energieverbrauch senken müssen. Die EU-Taxonomie gibt die Richtung vor: Umso grüner ein Gebäude, umso günstiger der Kredit. Ab 1. Juli sind 20 Prozent Eigenkapital bei einem Kredit Pflicht, die Rate darf 40 Prozent des Haushalteinkommens nicht überschreiten.“

Fazit der Runde: Wer zahlt, ist nicht das Problem – sondern wer macht die Arbeit? Der Fachkräftemangel trifft den Sanierungsbereich massiv. Der Fokus muss auf Sanierung gelegt werden und es braucht eine Transparenz der Daten, um effiziente Konzepte entwerfen zu können.

An den Tischen konnte zwischen zwei Fragen gewählt und eine gemeinsame Botschaft gefunden werden.

Kostenwahrheit und Transparenz

Debatte, Austausch und branchenübergreifende Gespräche standen bei den Tischgesprächen im Zentrum – die elf Tische hatten zwei Fragen zur Auswahl: Wie können die notwendigen Mittel für Klimaschutz im Wohnbau am besten aufgebracht werden? Was muss geschehen, damit Investitionen in den Klimaschutz nicht zu einer weiteren Steigerung der Wohnkosten führen? Bis auf Tisch 4 wählten alle anderen zehn Tisch die zweite Frage. Jeder Tisch nominierte einen Sprecher, der dem Plenum sein Diskussionsergebnis präsentierte.

„Wir brauchen eine Kostenwahrheit und eine Gesamtanalyse der Wohnkosten. Ökologische Maßnahmen müssen gefördert werden – alle anderen nicht, da erwarten wir uns viel mehr Radikalität von der Politik."

– Günther Jedliczka, OeAD

„Wir fordern ein Maßnahmenbündel, mit Förderungen und Investitionen in die Zukunft mit hoher Umweltrentabilität – dem Mieter interessiert nicht, woher die Kosten kommen. Zugleich müssen wir damit rechnen, dass die Ausgaben im Sozialbereich weiter steigen werden.

– Daniela Unterholzner neunerimmo

„Ökologisch bauen ist teurer, weil die Materialien teurer sind. Wir müssen genau schauen, wo wir Einsparungen erzielen können, denn klimafit bauen rechnet sich erst während des Betriebs."

– Frank Fercher, Strabag

„Das Geld ist da – aber es muss anders umverteilt werden. Von allein wird nichts passieren – die Politik ist gefordert, radikale Lösungen auf den Tisch zu legen, die Rahmenbedingungen für Klimaschutzinvestitionen festzulegen."

– Mersiha Varnica-Niederl, RBI

„Wir brauchen eine Kostenwahrheit mit sämtlichen Energiekosten. Kompensationen müssen gerecht verteilt werden. Aber auch in der Planung, bei den Finanzierungsinstrumenten und den Rahmenbedingungen braucht es Veränderungen: Energieraumplanungen, kompakter bauen und Einzelgewerke sind die Stichworte."

– Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, GBV

„Der Auftrag an die Politik: CO_2-Steuern und Abgaben müssen richtig gesetzt werden. Das Quartiersmanagement muss im Sinne des Klimaschutzes forciert werden, im Neubau wie auch in der Sanierung. Zudem fordern wir flexible Tarifmodelle, damit der Strom verwendet werden kann, wenn er am günstigsten ist."

– Michael Sebanz, Energie und Wohnbau, Land Steiermark

„Wir sehen einen großen Hebel in der richtigen Umverteilung! Die Ärmsten brauchen eine Unterstützung, denn die Wohnkosten werden weiter steigen – wir brauchen dringend Entscheidungen der Politik."

— Peter Neundlinger, ehemals Wohnservice Wien

„Es braucht in der Sanierung Sicherheiten – Förderungen müssen an den nachhaltigen Energieverbrauch gekoppelt werden. Großes Potenzial sehen wir in Anergienetzen und der Energierückgewinnung. Doch das Verständnis für den Energieverbrauch muss geschärft werden. Denn Wohnen kostet auch durch mein Verhalten viel – oder wenig, das ist ein Bildungsauftrag."

— Micha Poszvek, realitylab

„Der Klimaschutz verursacht keine höheren Kosten – es geht um die Rendite. Die Wohnbauförderung hat den Klimaschutz nicht im Zentrum. Es geht um´s Geld – und deshalb fordern wir Mindeststandards, dann haben wir eine Chancengleichheit und Produkte können verglichen werden. Bezüglich Bodenpreise braucht es ein Regulativ, damit es weiterhin leistbaren Wohnbau geben kann."

— Doris Molnar, Gedesag

„Ökologische Maßnahmen sind eine Qualitätserhöhung. Sind wir bereit, dafür auf andere Qualitäten zu verzichten? Wohnungen können nicht für ein Leben lang ausgerichtet sein, wir brauchen flexible Lösungen, damit wir in geänderten Lebenssituationen oder im Alter auf einer kleineren Fläche wohnen können."

— Mark Gilbert, trans_city Architekten

„Bis in die 80er Jahre gab es kein Problem mit dem Wohnbau. Vor allem die Gemeinnützigen errichteten leistbaren Wohnraum. Doch dann wurde die Wohnbauförderung ausgedünnt – und der private Wohnbau expandierte. Es ist Zeit, dass die Wohnbauförderung klare Ökologisierungskriterien erhält."

— Jörg Wippel, wvg Bauträger

Klimaschutzpolitik ist eigentlich einfach

Georg Prack, Abgeordneter zum Wiener Landtag und Gemeinderat, Wohnbausprecher Die Grünen und **Yannick Shetty,** Abgeordneter zum Nationalrat, Ausschuss für Bauten und Wohnen, Neos Wien, diskutierten nicht hitzig, aber durchaus kontroversiell. Georg Prack räumte ein, dass die Leistbarkeit bedroht ist: „Wir brauchen andere Stellschrauben, staatliche Regulierungen, vor allem bei den Bodenpreisen. Sehr gut finde ich die Idee von Wien, dass zwei Drittel eines großvolumigen Baus dem geförderten Wohnbau vorbehalten sind. Das sollte auf das ganze Land ausgerollt werden."

Yannick Shetty stimmt Prack zu, dass es staatliche Eingriffe braucht: „Aber bitte sinnvolle. Durch die CO_2-Besteuerung steigen die Mieten, aber ich kann als Mieter nicht eingreifen. Ich sehe aber auch im Mietrechtsgesetz Verbesserungsbedarf, es kann nicht sein, dass erhöhte Kosten auf den Mieter abgewälzt werden." Prack betonte den Sanierungsbereich: „Ein großer Teil des Bestandes ist nicht mehr dem Mietrecht untergeordnet. Der Vermieter muss den Umstieg von fossiler Energie gemeinsam mit der öffentlichen Hand in Angriff nehmen." Dem widerspricht Shetty: „Dann wird es einen Leerstand geben. Vielleicht sollten wir das Mietrechtgesetz neu überdenken. Gebäude könnten, sobald sie saniert wurden, neu bewertet werden."

Fazit: Österreich ist sicher nicht Vorreiter im Klimaschutz – doch eigentlich ist Klimaschutzpolitik doch einfach.