



Zukunftsthema Energie

Im ersten 5 o'clock tea des Jahres diskutierten Immobilienprofis über das brandaktuelle Thema Energie sowie über aktuelle und zukünftige Lösungen für die Immobilienbranche.

Autor: Stefan Posch

Foto: Beatriz Hasler



Der Ukraine-Krieg, neue gesetzliche Bestimmungen und die angestrebte Klimaneutralität machen das Thema Energie aktuell zu einer der wichtigsten Agenden für die europäische Wirtschaft. Doch wie reagiert die Immobilienbranche auf die Energiewende? Welchen

Stellenwert hat das Thema bei der Projektentwicklung und bei Bestandsimmobilien? Wird die Betriebskostensicherheit bei Immobilien für Endkonsumenten immer wichtiger? Diesen Fragen stellten sich im 5 o'clock tea des Immobilien Magazins Ewald Stückler

(T.O.C.), Anton Bondi de Antoni (Bondi Consult), Herbert Hetzel (BCE) und Oliver Zaininger (S+B Gruppe).

Zaininger erzählt, dass die S+B-Gruppe bereits vor 15 Jahren bei einem Wohnprojekt versucht hat Geothermie mit PV-Anlagen und Regenwassernutzung zu kombinieren. Herausforderungen seien aber die Frage, ob es die Nutzer akzeptieren und der Bewilligungsprozess des Gesetzgebers. „Das sind eher die bremsenden Faktoren. Die Immobilienbranche ist eine innovative Branche, die versucht viele Möglichkeiten zu nutzen, sofern es machbar ist.“

Herbert Hetzel hat vor 15 Jahren begonnen im Viertel Zwei eine CO₂-freie Kälte- und Wärmeversorgung zu entwickeln. „Ganz ist es bis heute noch nicht gelungen. Wir schaffen derzeit aus Standort-Ressourcen etwa um die 80 Prozent. Aber bei allen weiterführenden Projekten sind wir derzeit bei 100 Prozent.“ Das größte Investment ist laut Hetzel der saisonale Energiespeicher. Dieser sei praktisch kaum kaputt zu kriegen und werde auf 80 Jahre abgeschrieben. Zudem seien die Kosten für den Endverbraucher nur zu 20 Prozent an den Strompreis gekoppelt.

Versorgungssicherheit

Anton Bondi de Antoni baut aktuell das neue Stadtentwicklungsprojekt TwentyTwo auf den ehemaligen Siemensgründen in Floridsdorf. „Wir haben hier das Problem, das durch die angesiedelten Unternehmen in der Umgebung ein riesiger Energiebedarf besteht. Wir kämpfen derzeit mit dem Problem, dass wir eine tatsächliche Versorgungssicherung haben. Das ist eines der großen Themen.“ Gas spielt laut Bondi de Antoni aktuell überhaupt keine Rolle mehr. „Bei neuen Projekten sollten wir alles versuchen, um vernünftige Lösungen zu schaffen, die CO₂-neutral sind. Wir werden noch genug Probleme haben, die Bestandsimmobilien klimafit zu bekommen“, meint Bondi de Antoni.

Betriebskosten im Fokus

Ewald Stückler meint, dass die Nutzer der Immobilien schon vor der Ukraine-Krise begonnen haben, nicht nur auf die Miete,



Herbert Hetzel glaubt nicht, dass das Preisschild für die Energieversorgung sehr relevant ist.

sondern auch vermehrt auf die Betriebskosten zu schauen: „Vielleicht haben wir schon bald mehr Betriebskosten als Miete.“ Auch Stückler sieht die Versorgungssicherheit als größte Herausforderung an. „Vielleicht wird es in Zukunft zu Clustern kommen, die darauf schauen, in eine nicht zu große Abhängigkeit zu kommen, was die Energieversorgung betrifft“, so Stückler. Dabei sei es wichtig auf kreative gemeinsame Lösungen in Hubs zu setzen und nicht darauf zu setzen, dass Energie

aus der großen Leitung fließt. Stückler glaubt auch, es werde in Zukunft dazu kommen, dass die Energiesicherheit ein entscheidendes Kriterium für die Standortwahl eines Unternehmens sein wird. Oliver Zaininger weist darauf hin, dass auch bei der Fernwärme mit Gas geheizt wird. „Da muss man überlegen, mit welchen anderen Wegen man versucht, das Gebäude zu optimieren. Da gibt es viele kleine Schritte, um die Abhängigkeit vom Gas zu reduzieren.

Nicht ohne Bestand

Herbert Hetzel weist darauf hin, dass seine Anergieslösung auch für Bestandsobjekte möglich sei. Als Beispiel nennt er die Tribünen im Viertel Zwei und ein Zinshausprojekt, das er ausgestattet hat. „Der Bestand betrifft 95 Prozent der Gebäude. Wenn man die Klimaziele noch irgendwie erreichen will, müssen wir für Bestandsobjekte CO₂-neutrale Lösungen bieten. Inzwischen verhandeln wir große und größte Bestandsobjekte“, so Hetzel. Man brauche aber auch eine Lösung, die einfach als standardisiertes Produkt in einem Container angeliefert kann, ein No Brainer-Produkt“, merkt Hetzel an. „Wenn jemand auf den Wert seiner Immobilie achtet, wenn er einen Taxonomie-Report abgeben muss, dann wird das Preisschild, das an der Energieversorgung hängt vollkommen un-

„Wir müssen für Bestandsobjekte CO₂-neutrale Lösungen bieten.“

wesentlich sein“, ist Hetzel überzeugt. Denn er würde das Haus gar nicht anders verkaufen können. „Der hat ja schon 20 Häuser, die ihm Sorgen machen, da wird er nicht auch das 21. Problemhaus kaufen“, erklärt Hetzel. Anton Bondi de Antoni stellt fest, dass die Stromanbieter bei neuen Lösungen zwar nicht bremsen, allerdings etwas länger brauchen. „Wenn man mit neuen Ideen kommt, dann heißt es oft, wir haben eh schon etwas, das funktioniert“, merkt er an. Da brauche es manchmal viel Energie, um die Leute von neuen Ideen zu überzeugen. „Aber wenn sie mal galoppieren, dann galoppieren sie richtig“, so Anton Bondi de Antoni. Aber es sei nicht immer ganz einfach. Herbert Hetzel meint, dass es sinnvoll wäre, wenn man Strom endlich über die Grundgrenzen verkaufen dürfte, ohne, dass man in die Schwierigkeiten des Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetzes kommt. „Wenn es möglich ist, Energie in einem Gebäude zu verkaufen, warum soll es dann nicht über die Grundgrenzen gehen?“, fragt sich Hetzel. Bei Wärme und Kälte würde Hetzel eine

Änderung der Normenlage begrüßen. Oliver Zaininger meint, dass die Projektentwickler und Immobilieneigentümer sehr viel Know-how haben und viel umsetzen könnten. „Wir haben aber rechtliche Probleme“, so Zaininger. Wenn die Bewilligungsprozesse vereinfacht werden würden, dann könnte man in einem ganz andere Tempo Dinge umsetzen.

Hetzel erklärt am Schluss der Diskussion, was ein Anergienetz überhaupt ist: „Ein Anergienetz ist ein Nahversorgungsnetz

„Für uns ist ein Gebäude gleichzeitig Energie-Verbraucher, -Erzeuger und -Speicher.“

auf Niedrigtemperatur-Basis. Das sind zwei Plastikrohre, in denen Flüssigkeiten zwischen 6 Grad und 28 Grad wechseln. Mehr ist es eigentlich nicht.“ Ein Anergienetz alleine helfe nichts, sondern ist eine Unterstützungsleistung für das Verteilen und das Lastverschieben von Energie.“ Zum Anergienetz gehöre ein radikaler Perspektivenwechsel. „Für uns ist ein Gebäude gleichzeitig Energie-Verbraucher, -Erzeuger und -Speicher“, so Hetzel.

Nur zusammen

„Wenn ein Mensch vollständig auf Elektrizität verzichtet, spart man eine halbe Tonne CO₂ ein. Beim Klimagipfel in Paris hat man sich darauf verständigt, dass jeder vier Tonnen CO₂ einsparen muss. Da lernt man daraus, dass CO₂-neutral zu wenig ist und wir über CO₂-frei nachdenken müssen. Außerdem müssen wir uns auf die Sachen konzentrieren, die auch einen Impact haben“, erklärt Hetzel. „Wir laden auch jeden ein, uns zu kopieren, denn alleine schaffen wir es sowieso nicht.“ Bondi de Antoni resümiert, dass es entscheidend sein wird, was die institutionellen Investoren wollen und merkt auch an, dass die Immobilienbranche auch nur ein kleiner Teil des Ganzen sei. Auch Stückler weist darauf hin, das große Ganze zu sehen: „Um den Planeten grüner zu halten, hilft es nicht, lokal zu denken. Faktum ist, es bewegt sich etwas. Viele in der Entwicklung denken jetzt um. Da wird noch sehr viel passieren“, so Stückler. ●

5 o'clock tea thirty minutes



Anton Bondi de Antoni sieht das Thema Versorgungssicherheit auf die Immobilienbranche zukommen.