



KOLUMNE

Thermische Sanierungspflichten

von Michael Kordovsky

21. Juli 2023, 4:25

Eine neue Belastungswelle für Wiener Zinshauseigentümer.

Eine neue EU-Richtlinie in Ausarbeitung legt bis 2030 strengere energetische Sanierungspflichten für bestehende Wohngebäude fest. Besonders betroffen sind Eigentümer der 15 % energieineffizientesten Häuser. Die Kosten für die thermische Sanierung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses können bis zu 100.000 Euro erreichen. Bei Zinshäusern sind die Belastungen sogar noch höher.

„Etwa 14.000 Zinshäuser in Wien weisen eine unzureichende Energieeffizienz auf und benötigen eine Sanierung“, so Erika Kindermann, ESG- und Corporate-Finance-Expertin bei Infina. Sie ist Mitglied des Forschungsprojekts Zinshaus X Baugruppe (ZxB), das skalierbare Lösungen zur Erhöhung der Sanierungsrate erarbeitet. Die ESG-Kriterien sind auch bei Zinshäusern von großer Bedeutung. Das ambitionierte Forschungsprojekt ZxB ist eine Zusammenarbeit zwischen der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen und einem interdisziplinären Team, das sich mit Sanierung, Finanzierung, Recht, Energieplanung und Gebäudeentwicklung/Architektur befasst. Das Projekt wird vom Klima- und Energiefonds im Rahmen der „Smart-Cities“-Strategie mit 500.000 Euro unterstützt.

Standardisierbare Wege zur Verbesserung der Ökobilanz

ZxB zielt darauf ab, private Zinshäuser in vertraglich abgesicherte Gemeinschaftsprojekte umzuwandeln, die sowohl zur Energieeffizienz als auch zur Vermeidung von Gebäudespekulation beitragen. „In unserem Forschungsprojekt finden wir mit Hauseigentümern und Baugruppeninteressierten Wege, dass die Zinshäuser als leistbarer und dekarbonisierter Wohnraum erhalten bleiben. Teilnehmer werden übrigens noch im Projekt aufgenommen“, erklärte Petra Hendrich, Lead-Partnerin des ZxB-Projekts und Expertin für Baugruppenprozesse.

Laut der Mitinitiatorin des Projekts, Architektin Regina Lettner, stehen Zinshauseigentümer oft allein vor Herausforderungen wie dem Energieumstieg, gesetzlichen Vorgaben, Steuern, Förderungen, Nachhaltigkeit und Bewirtschaftungsmodellen. Viele entscheiden sich daher schweren Herzens für den Verkauf. „Die klimaschonendste Energie ist die, die wir nicht verbrauchen. Durch die Vernetzung der beteiligten Partner können alle vorhandenen alternativen Energiequellen genutzt werden“, betonte Bernd Vogl vom österreichischen Klima- und Energiefonds.

Das dreijährige Projekt „Zinshaus x Baugruppe“ zielt darauf ab, einen nachhaltigen Wandel in der Sanierung historischer Zinshäuser in Wien einzuleiten. Durch die Zusammenarbeit von Eigentümern, Baugruppen, Stadtverwaltung, Bezirksvorstehungen und Expertengruppen sollen innovative und standardisierbare Wege gefunden werden, um den ökologischen Fußabdruck nachhaltig zu verkleinern und gleichzeitig den historischen Charme des Altbaubestandes zu bewahren. Ab Mitte September werden in Kooperation mit einigen Bezirksvorstehungen die ZxB-Wohngespräche stattfinden, die über das Projekt und Chancen rund um Energieumstieg, Baugruppen, Finanzierbarkeit und weitere Themen informieren.