

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren und GF der LLB Immo KAG

Immobilienwirtschaft im Umbruch

Die Immobilienbranche sieht sich immer größeren Herausforderungen gegenüber und ist gewissermaßen im Umbruch. War man in der Covid Krise wohl einer der Verlierer, denn jedwede Förderung blieb aus und Vermieter mussten auf Mieteinnahmen verzichten, so ist die Situation danach sogar noch toxisch geworden. Die Bodenpreise explodierten, die Zinsen steigen und die Vergabe von Wohnkrediten wurde verschärft. Dazu kommen Sanierungspflichten, die noch eine rechtliche Basis vermissen lassen, etc. etc. Und in all dem macht sich die Immobilienbranche viele Gedanken über die in Zukunft immer nötiger werdende Kreislaufwirtschaft, die nicht nur von der EU gefordert, sondern eine Notwendigkeit ist, will man Ressourcen sparen und klimaadäquat handeln. Es ist also ein Paradigmenwechsel unumgänglich. Dessen ist sich die Branche auch bewusst. Aber Kreislaufwirtschaft heißt auch Gebäude zu haben die dies möglich machen. Es muss ein Gebäude sein, dessen Nutzung anpassungsfähig ist. Wir sind uns sicher, dass wir durch eine verbesserte Kreislaufwirtschaft ökologischer handeln und gleichzeitig wirtschaftlich erfolgreich sein können. Allerdings wird es ohne die nötigen, umsetzbaren Rahmenbedingungen nicht gehen. Hier ist noch viel Luft nach oben.

Vorrangig ist Kreislaufwirtschaft bei Neubauten immer mitzudenken und entsprechend zu planen. Schwierig ist es im Gebäudebestand, Hier will die EU den Altbestand in Europa bis 2050 Klimaneutral machen, Neubauten sogar ab 2028. Das klingt alles gut und richtig, und wird mittelfristig das Immobiliengeschehen dominieren. Nur ist der Zeithorizont den die EU und mittelbar die Nationalstaaten vorgeben überhaupt machbar? Z.B. die Umsetzung der geplanten Sanierungspflicht der EU, - die Europäische Gebäuderichtlinie (EPDB) - die besonders schlecht gedämmte Immobilien betrifft. Mit dieser sollen die CO2 Emissionen bis 2030 nicht wie bisher um 40, sondern um 55 Prozent gesenkt werden, verglichen zu 1990.

Da ist schon die Frage erlaubt, wie sich das alles ausgehen soll. Denn das Wollen ist gut, wenn aber die Umsetzung schon allein wegen mangelnder Fachkräfte kaum möglich ist, stellt sich die wohl wichtigste Frage: wer das finanzieren soll. Und da stehen wir wieder vor der Problematik, dass sich hier die Politik nicht einig ist, wie das rechtlich und finanziell umgesetzt werden kann.

Was in all dieser Problematik vor allem von der Politik gerne vergessen wird, ist der Umstand, dass für die Bau- und Immobilienbranche lange Planungs-Zeiträume nötig sind und man von heute auf morgen nichts umsetzen kann. Wer aber heute nicht weiß, wie es in einigen Jahren rechtlich aussehen wird, wird sich jede Investitionsentscheidung doppelt überlegen.