

In Kooperation mit



Veranstaltungsrückblick

Investieren in die Energiewende – Energieeffizienz in Bestandsgebäuden

In den nächsten Jahrzehnten gilt es, Milliarden in die Energiewende klug zu investieren, damit Österreich die Klimaschutzziele des Paris Abkommens verwirklichen wird. Besonderer Fokus liegt dabei auf dem Gebäudebestand.

Der Klima- und Energiefonds veranstaltete daher am 1.6.2017 in Kooperation mit den EU H2020-Projekten „Investor Confidence Project Europe (ICP)“ (denkstatt) und „Sustainable Energy Financing Platform in Austria (SEFIPA)“ (ÖGUT und Energy Changes) ein Arbeitstreffen mit drei Workshops, um Möglichkeiten aufzuzeigen und Vorschläge zu erarbeiten, wie sich institutionelle Investoren verstärkt im Bereich Energieeffizienz von Bestandsgebäuden engagieren können. Zusätzlich wurden Ergebnisse aus dem EU H2020 Projekt guarantEE (Grazer Energieagentur) eingebracht.

Rund 50 Personen aus den Bereichen Energieeffizienz, Finanzierung, Öffentliche Hand und anderen Sektoren nahmen an der Veranstaltung teil und brachten sich intensiv in die drei Workshops sowie die anschließende Diskussion ein. Die Workshops der drei EU-H2020 Projekte wurden jeweils von Experten aus der Praxis geleitet – DI (FH) Reinhard Ungerböck von der Grazer Energieagentur, Mag. Markus Zeilinger von der fair-finance Vorsorgekasse AG und Ing. Mag. Klaus Bergsmann von der ERSTE Group Bank AG – und beschäftigten sich mit folgenden Themen:

Workshop 1: Investitionen in Sanierungen im sozialen Wohnbau – leistbares Wohnen, Energieeffizienz und Innovation (guarantEE)

Die Teilnehmenden diskutierten Möglichkeiten, das Investor-Nutzer-Dilemma aufzulösen und wie Contracting dafür eine Möglichkeit sein kann. Evident ist, dass es verschiedene Ausgangssituationen je nach Rechtsmaterie gibt (MRG, WGG, WEG), woraus eine wesentliche Forderung formuliert wurde: Eine Angleichung des MRGs an das WGG in Bezug auf die Weiterleitung von Energie-Kosten-Einsparungen vom Mieter an den Investor im Fall von z.B. thermischen Sanierungen würde einen deutlichen Effekt erzielen. Für eine derartige legislative Änderung fehlen allerdings Interessensvertretungen, die dieses Thema vorantreiben.

Daneben wurde auch das Thema der sog. „Warmmiete“ diskutiert: Mit diesem Modell würde das Investor-Nutzer-Dilemma elegant gelöst, da der Effekt etwaiger Energieeffizienz-Maßnahmen direkt die Kosten des Investors senken würde. Festgestellt wurde, dass dieses Modell offenbar in Deutschland gut akzeptiert wird und auch in Österreich bei Gewerbe-Immobilien und kleinen Wohnbau-Nischen (z.B. Alten- und Studentenheime) zur Anwendung kommt. Die Frage des Rebound-Effekts konnte leider nicht ausreichend erörtert werden, sollte allerdings in etwaigen Folgeveranstaltungen aufgegriffen werden.

Workshop 2: Immobilienfonds und Grüne Anleihen als Investoren (SEFIPA)



In diesem Workshop wurde das Thema „Nachhaltige Immobilienfinanzprodukte für private und institutionelle Investoren“ diskutiert. Ziel ist es, durch nachhaltig ausgerichtete Immobilienfinanzprodukte (z.B. Immobilienfonds) mehr Investitionen in Energieeffizienz anzustoßen. Die Diskussion startete mit einem Erfahrungsbericht von Markus Zeilinger. Als nachhaltiger institutioneller Investor steht die Vorsorgekasse vor der Herausforderung, einerseits den (rechtlichen) Veranlagungsvorschriften zu entsprechen und andererseits nur Investments auszuwählen, die den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen. Allerdings sind nicht nur in Österreich sondern europaweit erst sehr wenige Immobilienfonds auf dem Markt, die Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen. Hier besteht ein großer Hebel für nachhaltige Gebäude und damit Energieeffizienz.

Weiters wurde der Frage nachgegangen, was „Nachhaltigkeit“ für Investoren in diesem Zusammenhang überhaupt bedeutet. Dazu gibt es in Österreich eine Umweltzeichenrichtlinie, die einen Standard für nachhaltige Immobilienfonds definiert und nicht nur Energieeffizienz sondern auch soziale Kriterien umfasst. Auch wurde diskutiert, dass nach wie vor die Einstellung vorherrscht, dass „Nachhaltigkeit kostet“. Wichtig wären daher entsprechende fördernde Rahmenbedingungen für mehr Nachfrage nach und Angebot von nachhaltigen (Immobilien)Finanzprodukten.

Workshop 3: Nutzen von Gebäude- und Prozesszertifizierungen für Investoren (ICP Europe)

Der dritte Workshop setzte sich zuerst mit der Frage nach Erfolgsfaktoren und Hürden für die Finanzierung von Energieeffizienzprojekten (Fokus auf Immobilien) sowie dem regulatorischen und wirtschaftlichen Rahmen, in dem sich Banken bewegen, auseinander. Klar ist, dass Energieeffizienzprojekte in der Bankbilanz wie jede andere Investition abgebildet werden und grundsätzlich die Rendite der Investition der entscheidende Faktor ist, jedoch Kapitalrückflüsse aus Energieeffizienzmaßnahmen ggf. gesetzlich begrenzt sind.

Eine Zertifizierung kann bei der Investitionsentscheidung die Glaubwürdigkeit in den Prozess (Frage ob die berechneten Einsparungen und damit die Kapitalrückflüsse tatsächlich erreicht werden können) und in die handelnden Akteure (Qualität der Berechnungen; technische Komplexität insbesondere bei Inbetriebnahme und Optimierung im Betrieb) erhöhen. Als Aussage über die Qualität eines Projektes kann eine Zertifizierung für eine Bank Vertrauen schaffen, insbesondere auch hinsichtlich der technischen Prüfung und Risikoprüfung.

PRÄSENTATIONEN DER WORKSHOPS

WS 1: Investitionen in Sanierungen im sozialen Wohnbau (Reinhard Ungerböck)

WS 2: Immobilienfonds und Grüne Anleihen als Investoren (Markus Zeilinger)

WS 3: Nutzen von Gebäude- und Prozesszertifizierungen für Investoren (Klaus Bergsmann)

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

guarantEE: [Website](#) | [Leitfaden Triple-Win](#) | [Fallbeispiel](#)

SEFIPA: [Website](#)

ICP Europe: [Website](#) | [Webinar am 27.6.](#) | [Mitmachen!](#)

KONTAKT

guarantEE: Reinhard Ungerböck | ungerboeck@grazer-ea.at | +43 316 811848-17

SEFIPA: Katharina Muner-Sammer | katharina.muner-sammer@oegut.at | +43 1 315 63 93-19

ICP Europe: Andreas Lindinger | andreas.lindinger@denkstatt.at | +43 664 8118002



Die Projekte *guarantEE* (696040), *ICP* (649836) und *SEFIPA* (696008) werden durch das Forschungs- und Innovationsprogramm Horizon 2020 der Europäischen Union gefördert.