

# Bestandsimmobilien klimafit machen – Renditestеigerung inklusive!

Ronald Goigitzer | Georg Greutter





 GRÜNE IMMOBILIEN

## Die Zukunft ist jetzt.

Immobilien machen einen großen Teil des CO<sub>2</sub> Fußabdrucks aus. Die nachhaltige Gestaltung unserer Lebensräume ist für die Zukunftssicherheit enorm wichtig.

Energie & Ressourcen sind knappes Gut. Sowohl bei Bestandsimmobilien (96% im Wohnbau, 99% im Gewerbe) als auch im Neubau (4% W, 1% G) muss heute der Grundstein für eine gesunde, wirtschaftliche und umweltschonende Zukunft gelegt werden.



## Die Fakten

2,3 Millionen Gebäude in Österreich  
90% der Gebäude von 2050 gibt es  
bereits.

Der Hebel ist nicht der Neubau.  
Die Lösung liegt im Bestand.



## Warum heute handeln?

EU-Strategie: Einzige Chance für Europa ist Leadership bei nachhaltigen Technologien

Die Folge: Schrittweise Intensivierung der Regulatorien  
Und: Rationierung von Ressourcen (Gas!, Beton!)



## Was heißt überhaupt „Nachhaltig“ bei Immobilien?

- Erhalt des Bestandes
- Werterhaltung und -steigerung
- Verwendung möglichst umweltfreundlicher Baustoffe
- Cradle-to-Cradle Planung
- intelligente Energiekonzepte
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- innovative Mobilitätskonzepte
- ESG Konformität- wirtschaftlich langlebig



## Wirtschaftlich langlebig?

- Wohnbau/Gewerbe?
- Wer ist der Kunde?
- Was ist der Kunde bereit zu zahlen?
- Energiequellen/Energiepreise/Netzkosten?
- MRG / WEG?
- Autarkie?
- innovative Mobilitätskonzepte?
- Standort-/Objektattraktivität?
- Investitions-/Sanierungsdruck?
- Förderlandschaft?
- ESG Konformität / Green Finance?
- European Green Deal (EAG, EABG, CSRD)?



## Welche Ziele verfolgen Immobilienunternehmen?

- Roadmap Zero Carbonoxide – CO<sub>2</sub> Neutralität
- Werterhaltung & Wertsteigerung
- Verbesserung des Ertrags
- Risikominimierung und Senkung der Finanzierungskosten
- Bestands- und Sanierungsinvestitionen mit Ertragspotenzial
- ESG-Konformität / Refinanzierungszinssätze



# Der zukunftsfitte Weg für Bestandsimmobilien

Immobilienportfolio  
Topographie  
Konzept

## Analyse

Thermische Sanierung  
Fenster, Fassade, Dach

Energie  
Strom, Wärme, Kühlung Erzeugung,  
Verbrauch, EEG/GEO

Raumnutzung  
Grünflächen, Müll,  
Allgemeinflächen, Haustechnik



## Ziele

Förderungen, Senkung  
Instandhaltungskosten, CO2  
Neutralität, Wertsteigerung/  
erhaltung

Ertrag aus Stromgewinnung,  
Effizienz der Nutzung,  
Renditesteigerung, Senken der  
Finanzierungskosten

Erfüllung ESG Kriterien, Reduktion  
Instandhaltung, E-Mobilität,  
Wertsteigerung

## Mit Energiegemeinschaften zum Ziel

- Effizientere Nutzung von GEA
- Reduktion von Energiekosten für Nutzer (EEG: keine Netzentgelte und Abgaben!)
- Schnellere Amortisation von Investitionen
- Intelligente Nutzung der wichtigsten Ressourcen von Immobilieneigentümern:
  - Grund und Boden
  - Zugang zu den Nutzern





## Mögliche Modelle für Bestandsimmobilienhalter

- EEG´s nicht profitorientiert!
- Verträge mit einspeisenden Unternehmen möglich (Contracting)
- Einbindung mehrere GEA´s
- Weitere Optimierung der Energienutzung
- ESG-konforme Investition



## Mögliches Ergebnis

**Immobilienportfolio**  
Maßnahmenplan gereiht nach  
Machbarkeit, Ertrag und Impact

### Thermische Sanierung

- Fenster
- Fassade
- Dach

### Energie

- Strom
- Wärme
- Kühlung
- Erzeugung
- Verbrauch
- EEG
- GEA

### Raumnutzung

- Grünflächen
- Müll
- Allgmeinflächen
- Haustechnik



### Rating nach

- Ertrag
- Investment
- Bestandwertentwicklung
- Finanzierung
- Instandhaltungskosten
- Förderungen
- Zertifizierungen
- CO2-Bilanz

## Zum Beispiel:

- Zinshaus mit 10 Wohnungen
- Errichtung PV mit 40K kWh p.a.

<b>MEHRPARTEIENHAUS 10 WE - 40.000 kWh p.a.</b>	<b>herkömmliche PV-Anlage</b>		<b>GEA*</b>		<b>GEA- unersolarstrom Bezug 12/2023</b>	<b>ct./kWh</b>
	<b>€ inkl. Ust.</b>	<b>kWh</b>	<b>€ inkl. Ust.</b>	<b>kWh</b>		
Produktion p.a.		40.000		40.000	Energiekosten	19,00
Eigenverbrauch im Haus	600,-	2.000	600,-	2.000	Netzgebühren & Abgaben	1,04
Autarkiegrad	<b>5,00%</b>		<b>5,00%</b>		Ust.	4,01
Strom an Mieter	0,-	0	5.320,-	28.000	Gesamt	24,05
Einspeisung	4.180,-	38.000	1.100,-	10.000		
Nutzen PV-Anlage in € p.a.	4.780,-		7.020,-			
Jährliche Kosten Verrechnung	0,-		384,-			
Gesamtertrag	<b>4.780,-</b>		<b>6.636,-</b>		<b>Strompreis AT in ct./kWh</b>	<b>Q2 + Q3 2023</b>
Kosten Anlage	55.000,-		65.500,-		Energiekosten	18,84
Amortisierung ohne Förderung	11,51 Jahre		9,80 Jahre		Netzgebühren & Abgaben	6,16
Rendite in %	8,7 %		10,2 %		Ust.	5,00
					Gesamt	30,00

## Was wir empfehlen, weil es sich lohnt:

- Analyse einzelner Immobilien / eines kompletten Portfolios inkl. Potenzialabschätzung
- Identifikation der „Quick Wins“
- Konzept zur Umsetzung inkl. Budget und Förderungen
- Ausschreibung und Kalkulation
- Beschaffung
- Implementierung

**Und zwar jetzt!**

