

Langfristige Strategien für die Sanierung von öffentlichen Gebäuden: Ein Blick in die Zukunft

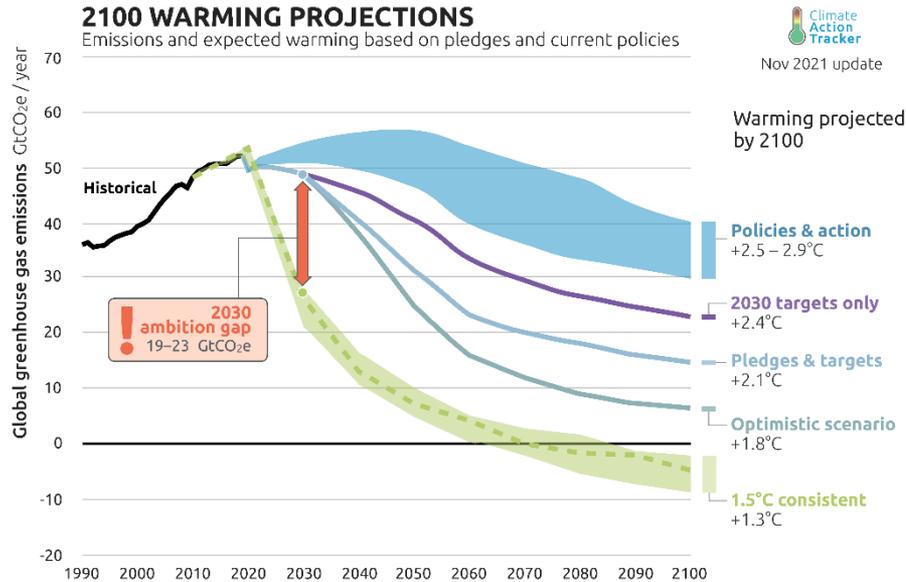
MESTRI-CE

Strategische Sanierungsfahrpläne für öffentliche Gebäudeportfolios

Launch Event, Graz, 1 Februar 2024

Treibende Kräfte

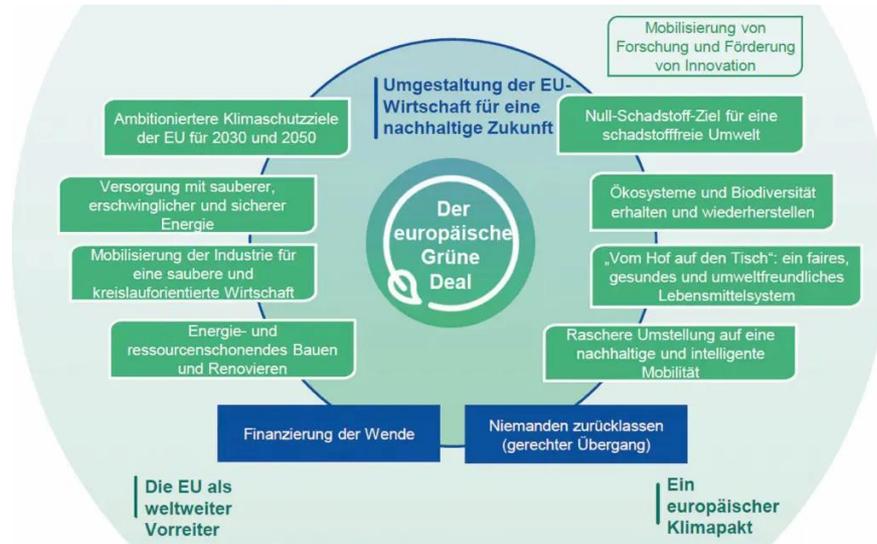
DER KLIMAWANDEL IST DIE DRINGLICHSTE HERAUSFORDERUNG DER MENSCHHEIT



Quelle: ClimatePartner

- Um die Pariser Klimaziele zu erreichen, ist eine **massive Beschleunigung der Reduktion** absoluter Emissionen unabdingbar
- **Sanierung und Dekarbonisierung des Gebäudebestand** ist eines der wesentlichen Handlungsfelder

GREEN DEAL: RAHMENBEDINGUNGEN ÄNDERN SICH



Quelle: Klimaschutzhaus

- EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums von 2018
- EU Taxonomie Verordnung
- Corporate Sustainability Reporting Directive CSRD: Nicht-Finanzielle Berichterstattung wird der finanziellen Berichterstattung gleichgestellt
- EU-Berichtsstandard zu ESG Kriterien ESRD
- Einbeziehung von Gebäudeemissionen in den europäischen Emissionshandel ab 2027
- Neufassung EU-Energieeffizienzrichtlinie: Verpflichtendes EMS, Zielvorgaben für öffentliche Hand etc.
- Neufassung EU-Gebäuderichtlinie: Schwerpunkt Sanierung des Gebäudebestandes (Nullenergiestandard 2050)
- EU-Lieferkettengesetz zu sozialen und ökonomischen Bedingungen entlang der Lieferkette: Anpassung deutsche Gesetzgebung
- Neufassung der EU-Bauprodukteverordnung: steht bevor

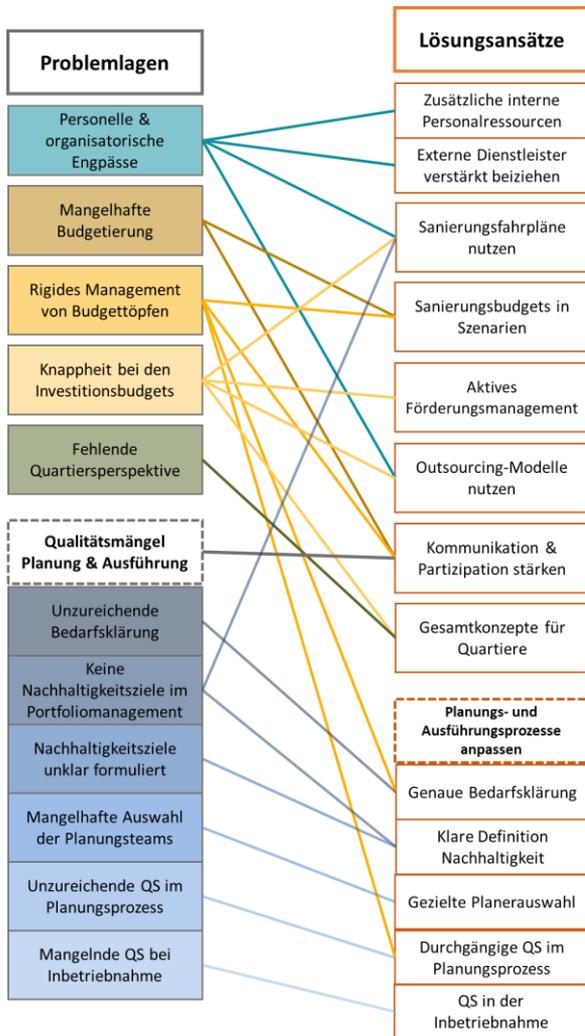
Artikel 5, 6 und 7: Anforderungen öffentlicher Sektor

- Art. 5: Endenergieeinsparung von jährlich 1,9%
 - Für öffentliche Einrichtungen grundsätzlich ab 2025
 - Mittelgroße Gemeinden (< 50.000 EW) ab 2027
 - Kleine Gemeinden (< 5.000 EW) ab 2030
 - Baseline-Jahr 2021
- Art. 6: Sanierungsverpflichtung öffentliche Gebäude
 - Sanierung von jährlich mindestens 3% der Fläche im Eigentum der öffentlichen Einrichtung auf Niedrigstenergiestandard
 - Einige taxativ genannte Ausnahmen (Historische Gebäude, sozialer Wohnbau...)
- Art. 7: Durchgängige Integration von EE in die öffentliche Vergabe

Art. 5 (6): Verpflichtende Dekarbonisierungspläne

- Auf regionaler und lokaler Ebene müssen verpflichtend langfristige Pläne erstellt werden
 - Nachhaltigkeitsplan, Energieraumplan, regionales Klimaschutzkonzept
 - Verankerung der Maßnahmen, wie die (nationalstaatlich umgesetzten) Ziele aus der EED erreicht werden sollen
- Bestehende Pläne aus freiwilligen Initiativen können als Basis verwendet werden
 - e5-Programm, Klima- und Energiemodellregionen, SECAPs, etc.

Barrieren

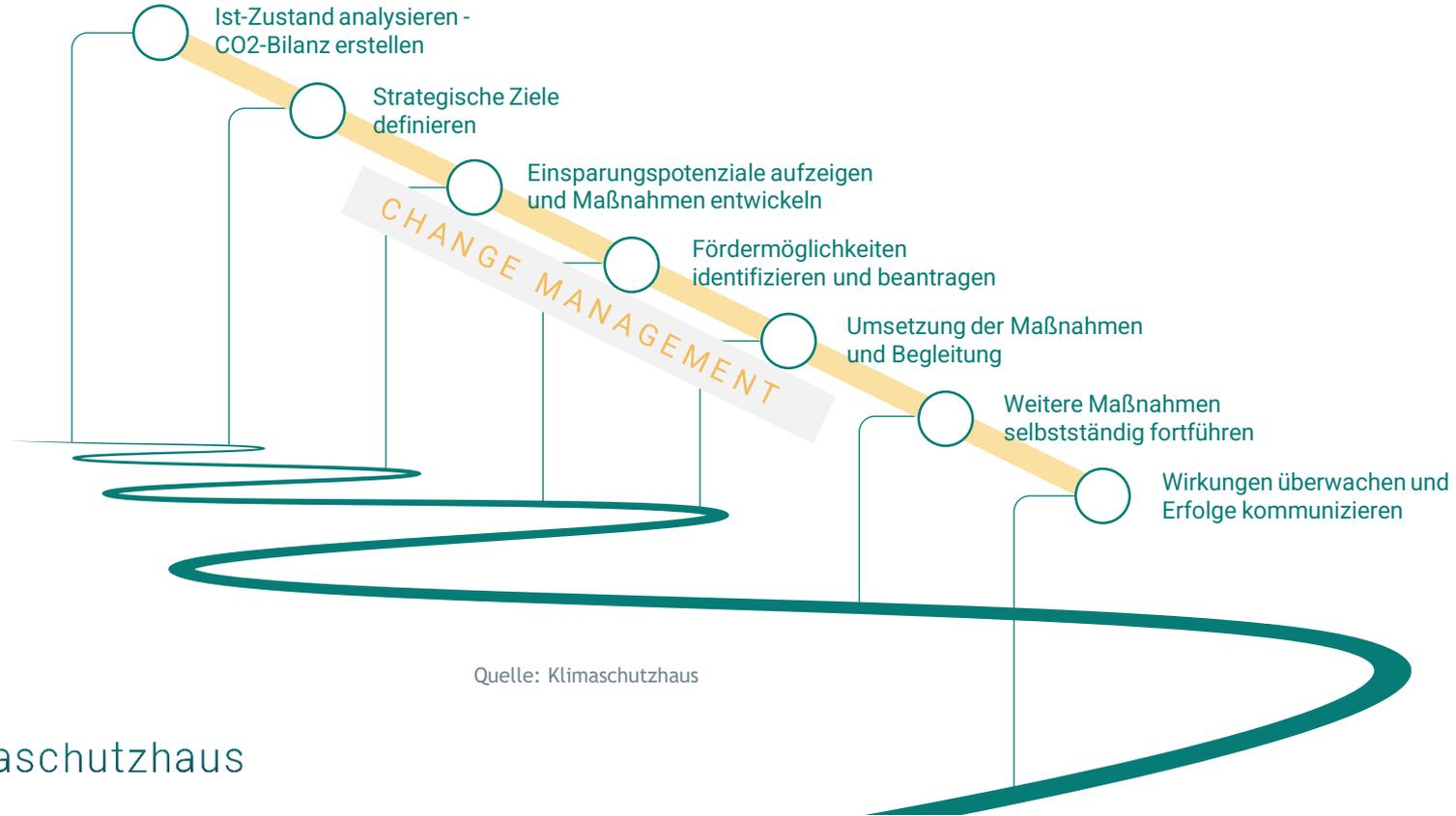


Leitfaden IG Lebenszyklus Bau, Okt. 2022



Das Gebäudeportfolio in den Blick nehmen

STRATEGISCHER ANSATZ FÜR GEBÄUDEPORTFOLIOS



ERSTER SCHRITT: STRATEGIEPROJEKT AUF PORTFOLIOEBENE INITIIEREN

Daten erheben

Datensichtung und
Grobanalyse

1 Bestimmung und Gewichtung der Kriterien
2 Auswahl Objekte
3 Planung und Vorbereitung Umsetzung

nächste Schritte

**Sabierungs-
roadmap**

CO2
Investitionsstau
Energieeffizienz
Funktionalität
Lage und Mobilität
Image
...

Entwicklung
Fragestellung für
Sprints

Sprint 1

Sprint 2

Sprint 3

Vertiefte Gebäude-
und Mobilitäts-
erhebung
CO2 Berechnung
Maßnahmenerfassung
Umsetzung

Quelle: Klimaschutzhaus

Status Quo

Standort

Nutzung

Baujahr

Größe (BGF gesamt, Nutzfläche)

Eigentumsorganisation

Nutzungsorganisation

Energiekennzahlen (Energieausweis)

Nice to have

Letzte Sanierung (inkl. getätigter Maßnahmen)

Funktionsänderungen geplant

Eingesetzte Energieträger

Technische Ausstattung (Wärme, Kälte, Lüftung, GLT, etc.)

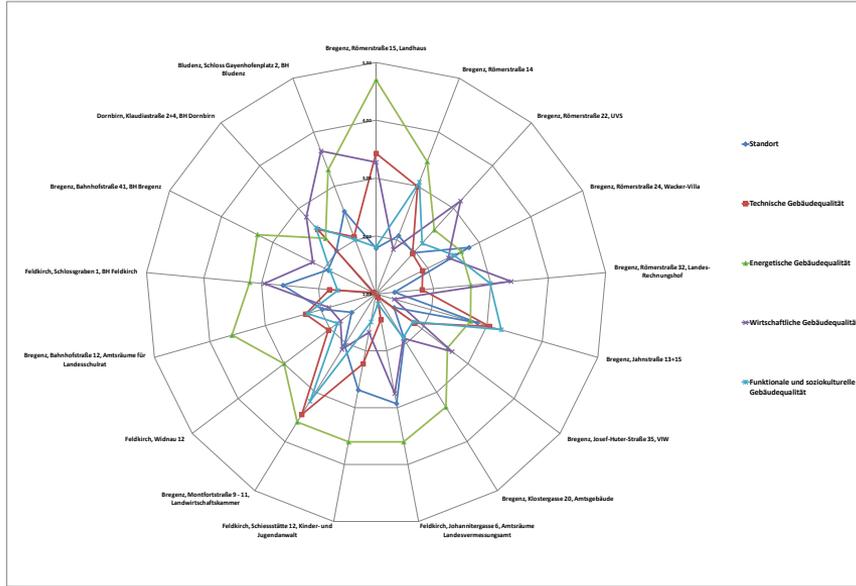
Weiterführende Energiekennzahlen

Energieverbräuche (Heizung, Kälte, Strom)

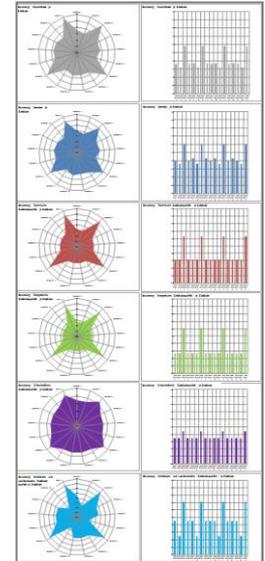
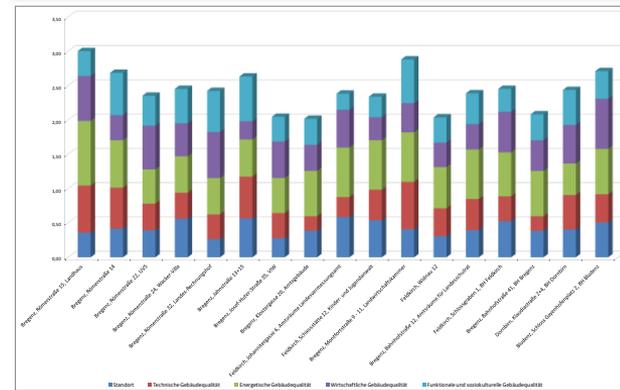
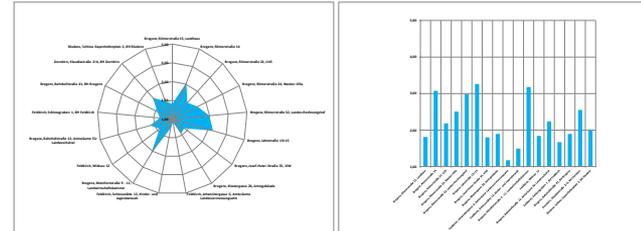
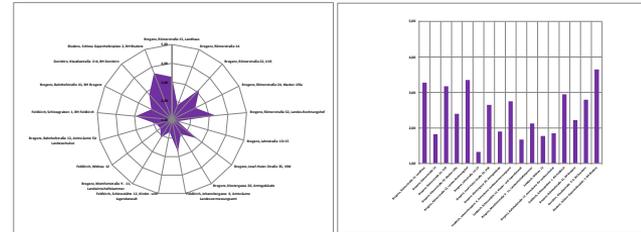
Größe (beheizt, unbeheizt)

Schutzstatus (Denkmalschutz)

BEISPIEL CLUSTERUNG AUF PORTFOLIOEBENE



Quelle: M.O.O.CON



- Bereits existierende Tools zur Portfoliobetrachtungen vor allem von Start-Ups (DACH-Bereich)
- Anwendungen:
 - Händische Eingabe von Daten inkl. Upload von zusätzlichen Dateien (Pläne, Verbrauchsdaten etc.)
 - Erstellung von 3D-Modellen aufbauend auf eingemeldeten, statistischen und öffentlichen Daten
 - Thermische Simulation des Gebäudemodells
 - Erstellung von Sanierungskonzept
 - > Vorschlag von Einzelmaßnahmen
 - > Berechnung der Investitions- und laufenden Kosten
 - > Berechnung von Einsparungen (THG-Emissionen, Energie)
 - Kompatibilitätsprüfung mit EU-Taxonomie (Stranded Assets) und CRREM Pfad

FINANZIERUNGSUMFELD FÜR SANIERUNGEN IN ÖSTERREICH

- Österreich verfügt über einen gut etablierten und stabilen Finanzsektor mit hoher Liquidität. Für Investitionen im Gebäudesektor einschließlich Sanierungen stehen je nach Gebäudesegment viele verschiedene Finanzierungsinstrumente zur Verfügung.
- Öffentliche Gebäudeeigentümer*innen haben im Allgemeinen gute Finanzierungsmöglichkeiten, sind aber durch Schuldenobergrenzen (Maastricht-Kriterien) gebunden. Dies gilt insbesondere für Gemeinden.
- Für die meisten umfangreichen Sanierungsprojekte, die durchgeführt werden, spielen öffentliche Förderungen eine entscheidende Rolle, d.h. sie sind ein wichtiger Treiber für Sanierungsentscheidungen.
- Die politisch angestrebte Sanierungsrate wird in Österreich derzeit nicht erreicht
 - laut Regierungsprogramm sollte die Sanierungsrate auf 3% steigen
 - derzeit liegt sie im Durchschnitt über alle Gebäudesegmente bei 1,7%

ÜBERSICHT FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

■ Green and Climate Bonds

- Im Jahr 2022 veröffentlichte Österreich das Green Bond Framework, das an die Version 2021 der Green Bond Principles (GBP) angepasst ist und die Zulassungskriterien für Green und Climate Bonds enthält, die mit der EU-Taxonomie 17 und den UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung übereinstimmt.
- Derzeit gibt es in Österreich keine standardisierte Dokumentation für die Einrichtung und Überwachung von Green Bonds im privaten Sektor.

■ Green Loans

- Mit diesen Darlehen können förderfähige grüne Ausgaben finanziert werden.
- Der geringste Anteil wurde jedoch in die Energieeffizienz investiert.

■ Energiedienstleistungsunternehmen (ESCOs) und PPPs

- Österreich verfügt über einen soliden und gut entwickelten Markt für Energiedienstleistungen, wie der Erfolg von DECA, dem österreichischen Verband für ESCOs und Energieberatung, zeigt, der ca. 50 Mitglieder umfasst, von denen die Hälfte ESCO-Dienstleistungen einschließlich Investitionen anbieten.
- Es gibt keine speziellen Finanzinstrumente für ESCOs und PPPs. ESCOs können jedoch direkt auf die öffentlichen Subventionen zugreifen, die für Investoren im Falle der Selbstimplementierung zur Verfügung stehen würden.

ÜBERSICHT FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

■ Crowdfunding

- Österreich hat das Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) verabschiedet, das Österreich die Möglichkeiten für die Kreditvergabe und das Crowdfunding mit Eigenkapital eröffnet.
- Von den 25 österreichischen Crowdfunding-Plattformen sind 7 auf Immobilien und 2 auf Energie bzw. Klima/Nachhaltigkeit spezialisiert.

■ Energiegenossenschaften

- Genossenschaften spielen im österreichischen Bausektor eine wichtige Rolle und verfügen daher über gut entwickelte Unterstützungsmechanismen wie den Österreichischen Genossenschaftsverband.
- Es ist zu erwarten, dass Österreich das Modell des Energieversorgungs-Contracting weiter ausbaut und sich in Richtung Energiekundengenossenschaften entwickelt.

■ Energiegemeinschaften

- In Österreich gibt es zwei Arten von definierten Energiegemeinschaften, nämlich Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EE-Gemeinschaften) und Bürgerenergiegemeinschaften (BEG).
- Österreichs expliziter Regulierungsrahmen für Energiegemeinschaften hat Österreich zu einem europäischen Spitzenreiter in diesem Feld gemacht und zur Gründung von 92 EE-Gemeinschaften in Österreich (Stand September 2022) geführt.

Synopsis und Blick in die Zukunft

MEHR UND BESSERE SANIERUNGEN NÖTIG

- Mehr Sanierungen - d.h. Vorziehen von Sanierungen
 - Personelle und finanzielle Ressourcen sicherstellen
- Bessere Sanierungen
 - Klare Zielsetzungen definieren
 - Planungsprozesse anpassen - durchgängige Qualitätssicherung
- Strategische Planung für das Gesamtportfolio anstelle anlassfallbezogener Einzelsanierung