

**BAU-STUDIE** Immobiliensuchende werden umweltbewusster: Der Energieausweis wird immer mehr nachgefragt

# Am Bau schlägt jetzt die Stunde des Passivhauses

Energieeffizientes Bauen ist in der EU ab 2020 Pflicht. Doch die Baustandards dafür stehen noch nicht fest. Laut Experten hat das Passivhaus die besten Marktchancen.

Wien. Ab 2020 wird am Bau alles anders. Dann ist in der EU nur mehr Nullenergie-Neubau erlaubt. „Das wird unsere Baukultur komplett verändern“, sagt Unternehmensberater Siegfried Wirth. Das Problem: Entsprechende Häuserkonzepte gibt es wie Sand am Meer, die Palette reicht vom Drei-Liter-Haus über Sonnenhaus bis zur Niedrigenergie- und Passivbauweise. Die Verwirrung ist nicht nur unter Laien, sondern auch unter Experten groß – die neuen Richtlinien gelten ja erst in neun Jahren, zudem formuliert sie die EU bewusst schwammig, um den Mitgliedsländern Spielraum zu lassen. Wirth erstellte eine Studie unter Bau-Experten, um zu erfahren, welches der Gebäudekonzepte die besten Marktchancen hat und damit zum Standard werden könnte. Der Sieger: Das Passivhaus. (Gesamte Studie: [www.expertenbefragung.com](http://www.expertenbefragung.com))

„Auch Experten kennen sich nicht wirklich aus“, sagt dazu Wirth. Das Passivhaus habe gewonnen, weil es am bekanntesten sei: „Das Passivhaus hat die besten Zukunftsaussichten, aber am Markt dominieren wird es nicht. Dafür gibt es zu viele verschiedene Konzepte.“

## Viele Konzepte

Er bedauert die zweite Kernaussage der Studie – nämlich dass die Kosten im laufenden Betrieb offenbar kaum ein Thema sind. „Die laufenden Kosten sind nicht mehr das



Problem des Errichters“, sagt Wirth. „Dabei kann man heute angesichts der niedrigen Finanzierungskosten in den Bau mehr investieren, um die Betriebskosten zu senken.“

Schon lange vor 2020 wird nachhaltiges Bauen immer wichtiger, sagt Christoph Petermann, Geschäftsführer von Österreichs größtem Makler Raiffeisen Immobilienvermittlung: „Wer als Bauträger heute kein Niedrigenergie- oder sogar Passivhaus errichten kann, hat am Markt keine Chancen.“ Den Wohnungssuchenden und Häuselbauern sei es klar, dass Energiekosten weiter steigen. Energieeffizienz sei aber nur beim Neubau und nicht beim Bestand wichtig, weil man sich beim Energieausweis für eine „typisch österreichische Lösung“ entschieden habe – in Wien sind etwa Altbauten ausge-

*„Wer als Bauträger kein Passivhaus errichten kann, hat keine Chance“*

**Christoph Petermann**  
Raiffeisen Immo-Vermittlung

nommen. „Wenn bei der Wohnung die Lage und die Ausstattung passt, nimmt man einen höheren Energieverbrauch in Kauf“, sagt Petermann. „Doch selbst da wird der Energieausweis von den Interessenten immer mehr nachgefragt.“

## Faktor Energiekosten

Nicht nur Betriebskosten und spätere Verwertbarkeit, auch staatliche Förderungen können ein Anreiz für Bauherren

sein, bereits vor 2020 auf nachhaltiges Bauen zu setzen. Allerdings muss man sich dazu durch einen Förderdschungel kämpfen, und das schreckt viele ab. „Förderung am Bau – auch die Wohnbauförderung – war jahrzehntelang in Wirklichkeit als Sozialförderung gedacht“, sagt Wirth. „Jetzt kommt auf einmal die Intention der Ökologisierung hinzu.“ Der Gesetzgeber wolle „richtig“ fördern, das hieße jedoch in jedem Bundesland etwas anderes (siehe rechts).

Um dem Durcheinander bei den Förderungen ein Ende zu bereiten, rät Wirth zur Verwaltungs- und Föderalismusreform. „Auch die ‚veränderte‘ Wohnbauförderung muss reformiert und vereinheitlicht werden“, sagt er.

**ANDRE EXNER**  
[andre.exner@wirtschaftsblatt.at](mailto:andre.exner@wirtschaftsblatt.at)



Ein Passivhaus zu bauen ist nicht billig. Den Rettungsschirm für den Häuselbauer stellen die Förderungen dar

## FÖRDERDSCHUNDEL

Ob man ein Passivhaus baut oder nicht: Passivität ist die falsche Strategie, wenn jemand – egal ob Unternehmer oder Privatperson – in Österreich an Förderungen kommen will. Nicht umsonst ist vom sprichwörtlichen Förderdschungel die Rede. Finanziell können sich Zeit- und Arbeitsaufwand aber lohnen.

Wir werfen einen Blick auf die Zuschüsse für Passivhauserrichter bzw. -sanierer. Gemeinden sowie Unternehmer, die eine Gebäudesanierung auf Passivhausstandard (Energiesparmaßnahmen, Wärmedämmung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung) vornehmen, können beim Klima- und Energiefonds um Förderung ansuchen. In dessen Vergabetopf liegen heuer drei Millionen €, im Vorjahr waren es vier Millionen €. Gefördert werden umweltrelevante

Mehrinvestitionen (ab einem Mindestbetrag von 35.000 €). Der Fördersatz liegt bei 45 Prozent bis 60 Prozent der Mehrkosten. Förderobergrenze sind hier 600.000 €. Abwicklungsstelle ist die Kommunalkredit Public Consulting in Wien ([www.publicconsulting.at](http://www.publicconsulting.at)). Private Häuselbauer finden in ihrem Bundesland entsprechende Förderstellen. Einen Überblick bietet die IG Passivhaus ([www.igpassivhaus.at](http://www.igpassivhaus.at)).

Je nach Bundesland variieren die Fördersätze sowohl für Bauherren wie auch für Private. Generell gilt für Passivhäuser im Schnitt ein Zuschuss von bis zu zehn Prozent der Gesamtkosten. Baukostenzuschüsse müssen nicht zurückgezahlt werden. Weitere Unterstützungsmaßnahmen sind zum Beispiel die Vergaben günstiger Kredite. (baf)