

VOLLSTÄNDIGES INTERVIEW – ZERO EMISSION BOOKLET 2025

Interview mit: Dr. Kari Kapsch, Geschäftsführer Kapsch Immobilien GmbH

- One2zero: Herr Dr. Kapsch, wenn Sie an Österreichs Weg zur Dekarbonisierung denken – wo stehen wir Ihrer Meinung nach aktuell?

Dr. Kari Kapsch: Naja, es ist schon viel geschehen. Aber es liegt noch ein sehr, sehr langer Weg vor uns. Ich meine, das ist jetzt schwer zu quantifizieren, aber ich würde schätzen, wir sind so zwischen dem ersten Viertel und dem ersten Drittel von dem, was eigentlich zu tun ist.

- One2zero: Wenn Sie den aktuellen Status mit einem Wort beschreiben müssten – welches wäre das? Und warum?

Dr. Kari Kapsch: "Auf einem langen Weg unterwegs." Ich weiß, das sind drei Worte und nicht nur eines – aber das würde es am besten treffen.

- One2zero: Und welche Rolle spielt der Immobiliensektor in der Dekarbonisierung?

Dr. Kari Kapsch: Wenn Sie in die Statistiken hineinschauen, dann haben Sie im Prinzip drei wirklich große Bereiche. Wir hatten – ich glaube – 23 Milliarden Kilogramm CO₂-Äquivalent in Österreich. Davon macht der Industriebereich ungefähr 12 % aus, also etwa 10 Millionen Tonnen. Im Gebäudebereich sind es 14 %, und der gesamte Verkehrsbereich – wie üblich der größte – liegt bei 44 %. Das heißt, der Immobilienbereich liegt knapp hinter der Industrie auf Platz zwei. Und das zeigt, dass das ganze Thema eine erhebliche Bedeutung hat. Hier muss man etwas tun. Es ist schon einiges passiert, aber es liegt auch noch viel vor uns.

- One2zero: Danke. Wenn man auf Ihr Unternehmen Kapsch Immo schaut – Nachhaltigkeit wird als Grundprinzip jeder Projektentwicklung verstanden. Mit welchen Maßnahmen stellen Sie das konkret sicher?

Dr. Kari Kapsch: Die Fragen deuten ein bisschen darauf hin, als ob wir die „Übergrünen“ wären – das sind wir nicht. Wir strecken uns nach der Decke, soweit es sinnvoll möglich ist. Und aus meiner Sicht ist es nicht gut, zu übertreiben – man muss auch Rücksicht nehmen. Es gibt heute einen Stand der Technik – den kennen Sie: Wärmepumpen, Photovoltaik, Energiespeicher und so weiter. Diese erprobten Technologien setzen wir dort ein, wo es geht. Und dann kommt man automatisch zum Thema Lage. Was meine ich damit? Wenn ich auf der grünen Wiese etwas hinstelle, kann ich leichter Dinge implementieren, als wenn ich in einem Brownfield arbeite – also bei Umbau oder Sanierung. Da gibt es immer Grenzen, an die man sich halten muss.

- One2zero: Die Baubranche steht vor der Herausforderung, nachhaltiger zu werden. Wie setzen Sie das konkret um? Welche Rolle spielen Energielösungen wie PV, Wärmepumpen etc.?

Dr. Kari Kapsch: Das haben wir im Grunde schon besprochen. Dass man jede geeignete Fläche – etwa auf einer Logistikhalle – mit Photovoltaik ausstattet, ist klar. Es gibt auch das Thema Dachbegrünung. Man kann auch Fassaden mit PV-Technologie ausstatten. Natürlich spielen auch Wärmepumpen eine Rolle. Ich möchte aber auf einen anderen Punkt hinaus: Es gibt im Wesentlichen drei Bereiche, in denen man

energetisch etwas machen kann. Erstens: die Energieerzeugung. Zweitens: die Baustoffe, vor allem im Bereich der Isolierung – also Fenster, Fassaden, Dächer, Dämmung allgemein. Drittens: Gebäudetechnologie, also IT. Das bedeutet, das Gebäude digital zu machen, indem man Heiz-, Kühl- und andere Systeme intelligent vernetzt und optimiert – abhängig von der tatsächlichen Nutzung.

Technologisch ist da schon viel vorhanden, aber es wird noch nicht breit eingesetzt. Ich war viele Jahre Präsident beim VL – dem Verein für die Region Österreichs – und wir haben intensiv lobbyiert, dass diese digitalen Technologien auch in Förderprogramme aufgenommen werden. Das Verständnis dafür war sehr schwer zu vermitteln. Wir haben gemeinsam mit dem ÖVE und dem Fachverband der Elektro- und Elektronikindustrie eine Studie machen lassen. Dabei kam heraus, dass durch Digitalisierung Einsparpotenziale von 20 bis 30 % möglich sind – je nach Gebäude. Das ist beachtlich. Und an diesem Thema muss man weiterarbeiten.

- One2zero: Inwiefern kann man durch Digitalisierung CO₂ einsparen?

Dr. Kari Kapsch: Indem man nutzerbezogen heizt, kühlt, Licht ein- und ausschaltet – und die Systeme untereinander vernetzt. Es beginnt schon bei der Beschattung. Das Gebäude muss wissen, wann was wo gebraucht wird. In jedem Bereich haben Sie eigene Steuerungssysteme – aber die arbeiten oft nicht zusammen. Die Heizung arbeitet unabhängig von der Kühlung, und Nutzerdaten werden gar nicht eingebunden. Dabei kann man heute alles messen: wie viele Menschen sich im Gebäude aufhalten, wie viele Schreibtische belegt sind, und so weiter. Daraus lassen sich intelligente Steuerungen ableiten.

- One2zero: Inwiefern wird der soziale Aspekt in Ihren Projekten berücksichtigt – etwa Aufenthaltsräume für Mitarbeiter:innen?

Dr. Kari Kapsch: Das hängt ganz von den Wünschen der Nutzer ab. Wenn man ein Projekt für einen großen internationalen Konzern umsetzt, dann bekommt man klare Vorgaben. Und die werden eingehalten. Es kommt also darauf an, mit welchen Anforderungen die Kund:innen kommen. Und für alle Sozialbereiche gibt es ohnehin klare gesetzliche Vorgaben.

- One2zero: Sie entwickeln Wohn-, Gewerbe- und Logistikimmobilien. Gibt es Unterschiede bei der Umsetzung von Energie- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen?

Dr. Kari Kapsch: Ja, natürlich. Wenn ich eine große Halle baue, kann ich vieles leichter integrieren als bei einem verschachtelten Wohnprojekt. Aber das Hauptthema ist und bleibt die Lage: Was ist dort möglich? Wie ist die Beschaffenheit des Bodens, wie viele Sonnenstunden gibt es? In Österreich gibt es da große Unterschiede. Wenn Sie in einem dicht besiedelten Gebiet eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrung einsetzen wollen, dann ist das im Normalfall gar nicht möglich. Jedes Projekt ist anders – und man muss immer das Bestmögliche aus der jeweiligen Situation herausholen.

- One2zero: Wenn man auf Gebäudesanierung versus Neubau schaut – kann bei einer Sanierung sichergestellt werden, dass alle Energiemaßnahmen implementiert werden, oder gibt es hier Hürden?

Dr. Kari Kapsch: Da gibt es natürlich Hürden. Nehmen Sie einen klassischen Altbau, zum Beispiel ein Gründerzeithaus. Da geht es schon los mit gesetzlichen

Einschränkungen – und davon gibt es viele. Das betrifft auch alte Industriegebäude. Man muss sich da stark anpassen: Was darf ich? Was kann ich? Was ist sinnvoll? Zudem können Sie bei so einem Sanierungsprojekt den Charakter des Gebäudes nicht zerstören – rechtlich nicht und aus architektonischem Respekt heraus auch nicht. Je neuer das Gebäude ist, desto mehr lässt sich bei der Sanierung umsetzen. Aber in vielen Fällen stößt man bei Sanierungen – technisch wie optisch – an die Grenzen des Machbaren. Man kann viel tun, aber das ist nicht vergleichbar mit einem modernen Nullenergie-Neubau.

- One2zero: Würden Sie sagen, dass Neubauten generell umweltfreundlicher sind als Sanierungen?

Dr. Kari Kapsch: Das ist eine spannende Frage. Wenn Sie neu bauen, brauchen Sie dafür erst mal Boden. Dann sind wir gleich beim Thema Bodenversiegelung. Ich finde: Bevor man neu baut, sollte man alles aufarbeiten, was an Bestandsgebäuden vorhanden ist – allein schon, um keine zusätzlichen Flächen zu versiegeln. Zudem haben Sie bei Bestandsgebäuden bereits Teile des Rohbaus da – den müssen Sie beim Neubau erst komplett errichten. Das können Sie CO₂-technisch schwer aufholen. Ich bin kein Fan davon, alles gleich neu zu bauen. Wenn allerdings ein Altbestand technisch und funktional nicht mehr sinnvoll ist, dann soll man ihn natürlich abreißen und neu errichten. Keine Frage.

- One2zero: Was ist aus Ihrer Sicht die Maßnahme mit dem größten Umwelteffekt in Immobilienprojekten?

Dr. Kari Kapsch: Ein Thema, das heute noch nicht angesprochen wurde, das ich aber seit zehn Jahren verfolge, ist das Thema Genehmigungsverfahren. Ich bin in vielen Funktionen aktiv – bei der ÖVP, in der Industriellenvereinigung, in der Wirtschaftskammer – und sehe überall dasselbe Problem. Wenn Sie heute ein Projekt mit Photovoltaik, Wärmepumpe usw. umsetzen wollen, erleben Sie wahre Wunder, was Genehmigungen betrifft. Oder denken Sie an das Gründen von Energiegemeinschaften – das klingt theoretisch einfach, ist aber in der Praxis kompliziert.

Ich kann Ihnen Geschichten erzählen. Jüngst wollte ich eine Photovoltaikanlage auf einem Parkdeck in Wien errichten. Drei Jahre hat das gedauert – nur wegen Genehmigungen. Da gab es z. B. eine Vorschrift, dass der Trafo in den Vorgarten muss, weil anders kein Platz ist. Dann erklärt Ihnen eine Magistratsabteilung, dass das unmöglich ist – wegen Verschattung, Schadensrisiken usw. Und das in einem Industriegebiet. Solche Projekte verzögern sich um Jahre. Auch die frühere schwarz-grüne Regierung hat viele Umweltziele ausgerufen, aber niemand hat bedacht, was das auf der Genehmigungsseite bedeutet. Ein gutes Beispiel ist die Stromleitung für den elektrifizierten Hochofen der Voest in Oberösterreich – da hat man jahrelang geplant, aber es ist gescheitert. Warum? Weil ein Richter nach geltendem Gesetz entscheiden musste – und das Gesetz hat keine Ausnahme zugelassen, obwohl es im großen Zusammenhang sinnvoll gewesen wäre. Das zeigt: Wenn wir über CO₂-Neutralität 2030 sprechen – das ist in fünf Jahren! – dann ist die reine Illusion. Selbst wenn wir ab heute alle Verfahren beschleunigen, würde sich das nicht mehr ausgehen.

- One2zero: Danke. Kommen wir zum Thema Speicher. Diese gelten als Schlüsseltechnologie. Welche Relevanz haben Speicher in Ihren Projekten?

Dr. Kari Kapsch: Leider ist die Relevanz von Speichern in unseren Projekten noch gering. Warum? Die Speichertechnik ist gut, aber nach wie vor teuer. Trotzdem ist Speichern dringend notwendig – strategisch gesehen ist das derzeit einer der wichtigsten Schritte. Denn: Die unterste Netzebene – so wie sie früher gebaut wurde, in Tannenbaumstruktur – ist „dumm“. Es gibt dort keine intelligente Netzsteuerung. Und jetzt bringen wir mit Photovoltaik, Wärmepumpen usw. dezentral Strom in diese Netze zurück – in die falsche Richtung. Die Netzbetreiber sind damit überfordert. Kurzfristig wäre es deshalb ideal, dezentral erzeugte Energie auch dezentral zu speichern – das entlastet die Netze. Es gibt zwei Arten zu speichern: nach dem Winter – das sind Akkus im Haus – und vor dem Winter – das sind zentrale Speicherlösungen. Private Speicher sind teuer. Wenn Sie ehrlich rechnen, braucht es viel Idealismus, um das wirtschaftlich schönzurechnen. Dennoch ist es gut, wenn es jemand macht.

Aber noch sinnvoller finde ich gemeinschaftliche Speicherlösungen, etwa über Energiegemeinschaften. Dann spart man Platz im eigenen Haus, und mehrere Haushalte können gemeinsam Energie speichern. Und dann gibt es noch die große Perspektive: Energieversorger könnten überschüssigen Strom nutzen, um z. B. Wasser in Speicherkraftwerken hochzupumpen. Das ist wesentlich effizienter. Also: Beim Thema Speicher darf man nicht nur an Hausbatterien denken – man muss größer denken.

- One2zero: Gibt es bei Ihnen bereits Pilotprojekte?

Dr. Kari Kapsch: Ich mache derzeit einen privaten Versuch auf einem Bauernhof. Da sammle ich erste Erfahrungen. Aber in unseren Projekten haben wir bisher noch nichts umgesetzt. Ich denke aber, dass jetzt die Zeit gekommen ist, damit anzufangen.

- One2zero: Was müsste sich ändern – wirtschaftlich, regulatorisch –, damit Speicher künftig Standard in Gebäuden werden?

Dr. Kari Kapsch: Regulatorisch wäre ich vorsichtig. Wenn man Speicher verpflichtend macht, erzeugt Widerstand. Die Leute müssen sich das leisten können. Es braucht eine leistbare Energiewende – und die kann nicht nur über staatliche Förderungen funktionieren. Zweitens – wie schon gesagt – sind Genehmigungen ein massives Hindernis. Wenn die Politik etwas bewegen will, soll sie genau dort ansetzen. Ein weiterer Punkt: Wir haben viele Gesetze verabschiedet – z. B. das Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz. Da hätte man z. B. reinschreiben können, dass bei Förderungen europäische Wertschöpfung bevorzugt wird. Wer europäische Produkte kauft, bekommt mehr Förderung als jemand, der asiatische Technik einsetzt. Das wäre ein politisches Signal gewesen. Aber die damalige Umweltministerin war überzeugt, dass das die Produkte nur verteuern würde. Deshalb hat man lieber asiatische Technik importiert – per Frachtschiff, mit enormer CO₂-Belastung. Das war nie Thema in der Förderdebatte. Dabei könnten wir mit solchen Anreizen unsere eigene Industrie stärken.

- One2zero: Holz als Baustoff – wie beurteilen Sie das?

Dr. Kari Kapsch: Holz ist ein bewährter Baustoff – keine Frage. Es ist leicht, gut zu verarbeiten, und wächst nach. Aber die aktuelle Jubelstimmung sehe ich kritisch. Denn: Irgendwann muss ich das Holz auch verwerten – und diese Altholzverwertung wird in CO₂-Rechnungen oft nicht berücksichtigt. Man kann es sich schönrechnen, wenn man es später verbrennt – klar. Aber das ist nicht die ganze Wahrheit. Außerdem gibt es technische Probleme: Wenn Holz feucht wird – etwa in schlecht gelüfteten Räumen oder bei falscher Verarbeitung –, entstehen schnell Schäden, bis hin zum

Materialzerfall. Und in modernen, luftdichten Gebäuden haben wir ohnehin wenig natürliche Belüftung. Ich bin gespannt, was da noch kommt. Gerade bei den vorgefertigten Badezimmer-Modulen aus Holz sehe ich großes Potenzial für zukünftige Schäden, weil wir da einfach noch zu wenig Erfahrung haben. Grundsätzlich bin ich nicht gegen Holz – aber man muss diese Einschränkungen ernst nehmen.

- One2zero: Eine letzte Frage: Was motiviert Sie persönlich, sich so stark für eine klimafreundliche Immobilienentwicklung einzusetzen?

Dr. Kari Kapsch: Wir müssen mit unserer Umwelt sinnvoll haushalten – und nicht einfach nur nehmen. Man muss mit Maß und Ziel durchs Leben gehen. Das betrifft nicht nur Immobilienprojekte, sondern auch das Privatleben. Ich persönlich habe eine sehr naturverbundene Einstellung – und deshalb nehmen wir Rücksicht.