

VON DER ENERGIEEFFIZIENZ ZUR NACHHALTIGKEIT

Zum dritten Mal lud das Immobilien Magazin zum runden Tisch der Nachhaltigkeit. Sieben Experten trafen sich bei behan+thurm im neuen Stilwerk und diskutierten über Betriebskostenpauschalen, Bestandsprobleme und die Zukunft der Nachhaltigkeit. AUTOR: LOUIS VAN DER HUTT

Die Konstanz spricht schon fast für die Nachhaltigkeit: Immerhin zum dritten Mal finden sich auf Einladung des Immobilien Magazin Experten zum runden Tisch ein, um den Status quo und mögliche Tendenzen der Entwicklung zu diskutieren. Nicht alles bleibt aber gleich, so ist der Gastgeber der ersten Treffen, Thomas Rohr, in Veränderung und gerade dabei, einen Fonds zu initiieren. Beim ersten Mal noch auf Einladung von ihm bei conwert war dieses Mal das neue Wiener Stilwerk der richtige Ort, um zu träumen, nachzudenken und sogar neue Impulse zu finden.

„Die Entwicklung war aber viel schneller, als ich dies erwartet habe“, gesteht gleich am Anfang Herbert Putz von der Signa, der beim Rivergate aus Überzeugung handelte und noch nicht ahnte, wie relevant die nachhaltigen Qualitäten heute bereits sind. „Heute beziehen die Käufer und Mieter insbesondere bei Gewerbeimmobilien die Nachhaltigkeit in ihre Entscheidungsfindung ein“, führt Ingo Bischof (Otto Immobilien) aus. „Das Thema ist einfach da und durch CSR bei großen Unternehmen ein Kriterium, welches preisrelevant ist.“ Für die Runde ist das Thema aber immer noch erst am Anfang und wird noch an Relevanz zunehmen, wobei „ÖGNI für die schnelle Verbreitung in Österreich eine große Rolle spielt“, dankt Ewald Stückler als Gastgeber der ÖGNI seinem Präsidenten Philipp Kaufmann.

Derzeit sehen die Experten Handlungsbedarf beim Gesetzgeber. Für Rohr ist der politische Aspekt nunmehr entscheidend, um die notwendigen Maßnahmen mit veränderten Rahmenbedingungen umsetzbar zu machen. Für Thomas Urbanek von der online Hausverwaltung wird derzeit dem Gesetz entsprechend saniert und nicht nach dem Bedarf. Diese Situation wird noch verstärkt, da derzeit „vor allem die Energieeffizienz in der Nutzungsphase berücksichtigt wird und Fragen der Primärenergie bzw. Endenergie fehlen“, beschreibt Gründungspräsident

Philipp Kaufmann die politische Landschaft. „Wir brauchen einen umfassenden Zugang von Energieeffizienz zur Nachhaltigkeit und somit von green to blue“, erläutert Kaufmann die geforderte Veränderung. Verstärkt wird dieses Dilemma noch mit der hohen Unzufriedenheit um den Energieausweis, der laut Putz „einfach noch zu wenig bewirkt“. Für Ingo Bischof wird diese Situation noch mit falschen Förderungen verstärkt.

BETRIEBSKOSTEN ALS ZENTRALES THEMA

Ein zentraler Treiber ist für die Experten das Kostenbewusstsein der Nutzer, da die Miete und die Betriebskosten gemeinsam betrachtet werden. „Mit geringen Betriebskosten schaffe ich bei hoher Qualität einen Spielraum für attraktive Mieten“, so Herbert Putz. Rohr vergleicht die Situation mit kommunizierenden Gefäßen: „Wenn ich bei den Betriebskosten nicht aufpasse, werde ich meine gewünschte Miete nicht bekommen“, erklärt er den einfachen Zusammenhang, der jedoch im Bestand kein Thema ist. „Derzeit besteht beim Bestand kein Zusammenhang zwischen Betriebskosten und der Miethöhe“, erläutert Philipp Kaufmann aktuelle Forschungsergebnisse, die sich einfach mit den rechtlichen Rahmenbedingungen erklären lassen – womit doch wieder der politische Aspekt von Bedeutung ist. Die beiden Thomas der Runde (Rohr und Urbanek) bekräftigen diese Position und erläutern, dass damit das Wiener Zinshaus derzeit unter dem Aspekt der Mietsteigerungen nicht nachhaltig saniert wird.

Außerdem ärgert sich die Runde über andere fehlende Unterstützung der Politik. Die gesetzliche Umsetzbarkeit eines neuen MRG sei Träumerei – leider. Dabei würde es an innovativen Ideen nicht mangeln. Statt den bisherigen Betriebskosten, so lautet ein Vorschlag aus der Runde, könnte ein Pauschalbetrag mit dem Mieter vereinbart werden, der die allgemeinen, verbrauchsunabhängigen Betriebskosten enthält. Der Mieter weiß, womit er zu rechnen hat, der Hauseigentümer hat das vorrangige Interesse, ein bestmögliches Betriebskostenmanagement zu fahren, so Thomas Rohr. Für die Energieeffizienz ist derzeit der Energieausweis als Instrument vorhanden, jedoch reicht dies den Experten nicht. Kaufmann bringt sofort die neuen Tools Ökobilanz und EPD (Environmental Product Declaration) sowie die neue Bauprodukterichtlinie ein, welche die Branche verändern werden. Für Putz „ist die Ökobilanz zwar reizvoll, jedoch in seiner Komplexität derzeit sicherlich noch nicht machbar“. Dem entgegnet Stückler: „Wir machen dies schon“ – ein überzeugendes Argument des Gastgebers, dem die anderen Experten nichts mehr entgegenzusetzen hatten.



Foto: beige.steitt

GEBÄUDEBEWERTUNGSSYSTEM BLUECARD FÜR DEN BESTAND

Ein Ergebnis der Diskussion ist schnell festgestellt: Bisher spielte Nachhaltigkeit vor allem beim Neubau von Büros eine Rolle. Dies ändert sich jetzt. Neue Immobilienarten kommen hinzu. Vor allem setzt sich die Erkenntnis des ersten runden Tisches durch, sich mit dem Bestand beschäftigen zu müssen. „Wir haben die Forderung damals in den Räumen der conwert ernst genommen und seither ein Bestandsanalyse-System im Rahmen von ÖGNI entwickelt, mit dem wir nunmehr ein Pickerl als Gebäudepass verleihen können“, ist Arbeitsgruppenleiter Ewald Stückler stolz auf seine Arbeit bei ÖGNI. „Das System wurde erstmalig als ‚BlueCard‘ auf der Real Vienna vorgestellt“, erläutert Christian Wetzel von CalCon, der mit seiner Software Epiq zu den Experten der Bestandsanalyse zählt. Aus München kommend ergänzt Wetzel: „Damit setzt ÖGNI internationale Maßstäbe und ich freue mich schon auf die ersten Projekte.“ Bisher ist viel über Ökologie sowie die Kosten und somit die Ökonomie gesprochen worden. Für die Nachhaltigkeit fehlt noch die soziale Qualität, die für Architektin Denise Reisenberg gerade mit guter Architektur umsetzbar ist: „Ästhetische und gestalterische Qualitäten schaffen Lebensräume, in denen Arbeiten, Einkaufen und Wohnen Spaß macht.“ Thomas Urbanek bringt es mit „Schönheit rechnet sich“ auf den Punkt.

LEBENSZYKLUS

Den Ideen der Nachhaltigkeit liegt das einfache Konzept des Lebenszyklus zugrunde. Bischof: „Beim Lebenszyklus einer Immobilie werden nur 20 Prozent in der Errichtung und

80 Prozent in der Nutzungsphase verursacht. Grund genug, nicht alleine die Erstinvestition zu optimieren.“ Daher sehen alle in Blue Buildings die Chance, nunmehr die Kluft zwischen Errichtung und Nutzung zu überwinden. „Bisher waren bei selbstgenutzten Immobilien oftmals mittels des Facility Managements Nutzeraspekte in der Planung integriert. Jetzt haben wir die Chance, bei allen Immobilien den Gap zwischen den zwei markanten Phasen des Immobilienzyklus zu schließen“, so Philipp Kaufmann.

ETHISCHES HANDELN

Nachhaltigkeit beschränkt sich nicht auf den Bau, schon jetzt wird die Bewirtschaftung berücksichtigt und nun kommt das ethische Handeln hinzu. Die Schlagworte dafür sind Corporate Governance, CSR und Compliance. ÖGNI veröffentlicht in Kooperation mit der ICG aus Deutschland Standards für das nachhaltige Verhalten und wird ab 2012 Unternehmen in der Einhaltung zertifizieren.

Für Putz sollte die Ethik Realität sein und Rohr ist überzeugt, dass Korruption kein Thema ist und sieht bei börsennotierten Unternehmen eine größere Bedeutung als bei eigentümergeführten. Wie bei den ersten Malen geht vom runden Tisch des Immobilien Magazin eine Initialzündung aus. Bei der Ethik ist damit wie früher beim Bestand eine gute Basis geschaffen. In der Diskussion wurden viele Aspekte erörtert und der Eindruck bleibt, dass die Bau- und Immobilienbranche mit der Nachhaltigkeit vor großen Veränderungen steht. Ein Grund für weitere runde Tische, denn immerhin besteht darin Kontinuität. ■



KOMMENTAR

WIE DER BESTAND ZU RETTEN IST

AUTOR: PHILIPP KAUFMANN, PRÄSIDENT ÖGNI, CHAIRMAN ULI AUSTRIA, WU

Ich werde in diesem Jahr zum ersten Mal Vater. Meine Freude ist riesig, die Verantwortung auch, und ich überlege, in welchen Rahmenbedingungen mein Kind vor Weihnachten zur Welt kommen wird. Wir werden es mit gesunden Lebensmitteln, die zumeist biologisch sind, ernähren. Dabei achten wir auf regionale Produktion, auf fair gehandelte Rohstoffe und qualitative Verarbeitung. Radfahren und Skifahren werden wir mit Helm und auf der Piste kommt vielleicht noch ein Rückenprotektor hinzu. Im Auto ist Angurten eine Selbstverständlichkeit und hohe Sicherheitsmaßnahmen wie Airbags sind Standard. Nicht nur weil die Eltern nicht rauchen, wird unser Kind ohne Qualm aufwachsen – öffentliche Gebäude, Gasthäuser und Restaurants sind zum Leidwesen von Rauchern „gut durchlüftet“. Unser Kind wird gefördert und darf seine Stärken und Veranlagungen ausleben. Unser Kind wird es richtig gut haben.

Ganz anders, wenn ich an meine Kindheit denke: Da wurde geraucht, ohne Gurt Auto gefahren, Helme waren nur für Weicheier. Nur Weltverbesserer kauften in Reformhäusern ein. Wir haben es überlebt.

Diese Rahmenbedingungen sind bei Gebäuden nicht anders. Objekte, die heute auf die Welt kommen, haben's richtig gut! Die Komplexität der Nachhaltigkeit bestehend aus Ökologie, Ökonomie und sozialen Qualitäten haben wir begriffen und setzen sie schon toll um. Der Bestand wurde aber in einem anderen Umfeld großgezogen. Man denke nur an die Generation der 70er-Jahre!

Ohne den Bestand ist es nicht möglich, die Herausforderungen des Klimawandels zu bewältigen. Unsere Bau- und Immobilienbranche ist mit der 50:40:30-Struktur für 50 Prozent der Ressourcen, 40 Prozent der Emissionen und rund 30 Prozent der Energie verantwortlich. Wir haben beim Neubau schon sehr ambitionierte Rahmenbedingungen, bei denen der Gesetzgeber deutliche Verbesserungen „erzwungen“ hat. Volkswirtschaftlich können weitere Kraftanstrengungen jedoch nicht rein in eine weitere Verbesserung des Neubaus investiert werden. Die Potenziale sind schon ausgeschöpft. Wenn wir den Bestand nicht mitnehmen und mit geeigneten Konzepten ein Umdenken bewirken, werden wir unserer Verantwortung nicht gerecht.

Um den Bestand nachhaltiger zu machen, brauchen wir ein genaues Wissen über den Ist-Stand. Diese Informationen sind im Neubau vorhanden: Pläne, Simulationen und ein genaues Verständnis sind gegeben. Im Bestand sind wir davon oft weit entfernt. Wir kennen nicht einmal die Struktur und die Gegebenheiten; so werden Verbrauchswerte für Wasser, Energie oder Reinigungsmittel genauso wenig erfasst, wie ein aktives Monitoring des Hauses durchgeführt wird. Ein Grundübel bleibt hier das kollektive Denken, die Betriebskosten zahlt der Mieter (Nutzer) und sind quasi gottgegeben. Solange es keinen Anreiz gibt, Bewirtschaftungskosten zu senken, bleiben die Anreize für Eigentümer meist nur Förderungen.

Mit einer regelmäßigen Ist-Analyse können konkrete Maßnahmen und Aktivitäten geplant und umgesetzt werden. Im Rahmen der ÖGNI haben wir seit 2009 genau an diesem Thema gearbeitet und sind mit der „BlueCard“ einen Schritt weiter. Der Gebäudepass bietet für den Bestand eine wissenschaftlich fundierte Analyse, welche die Nachhaltigkeit in seiner Breite erfasst und das Fundament schafft. Mit der gewonnenen Transparenz kann mit Sicherheit die Nachhaltigkeit auch im Bestand Einzug halten. Um die zentrale Herausforderung des Bestandes zu lösen, brauchen wir aber auch veränderte Rahmenbedingungen. Diese reichen von der Berücksichtigung der Primärenergie bei Förderungen bis zur Aufteilung der erzielten Einsparungen von niedrigeren Bewirtschaftungskosten zwischen Vermieter und Mieter. Der Gesetzgeber ist gefordert, nicht nur für den Neubau, sondern auch beim Bestand Lösungen zu finden.

Entscheidend wird jedoch vor allem sein, den Nutzer – die Menschen – einzubinden. Bisher haben wir uns noch viel zu wenig mit Gebäuden, die krank machen und daher als „Sick Building“ bezeichnet werden, beschäftigt. Ursachen für Krankheiten, die von einer Immobilie ausgelöst werden, können unter anderem Schadstoffbelastungen, Schimmel, fehlende Sonneneinstrahlung oder schlechte Grundrisse sein. Erste Vermutungen sprechen von fast 20 Prozent der Bevölkerung, die davon betroffen sind. Wer meint, dass Symptome wie dieses nur unnützes Trend-Geschwafel sei, der kauft wohl heute noch chemisch veränderte Lebensmittel, fährt ohne Helm Ski und ohne Airbags Auto. Mein Kind wird da allerdings nicht mitfahren. ■

Aluminium- und Stahlprofilsysteme **ALUKÖNIGSTAHL**
Der Spezialist für Gebäudehüllen

Goldschlagstraße 87-89, A-1150 Wien, www.alukoenigstahl.com

Gewerbliche Immobilienentwicklung **BISCHOFF & COMPAGNONS**
in Zentral- und Osteuropa
ÖGNI Gründungsmitglied
Slovak Green Building Council Mitglied
Hungarian Green Building Council Mitglied
mit Zertifizierungserfahrung

Annagasse 6, 1010 Wien, www.bischoffcpn.com

Nutzen Sie unsere Kompetenz
Die AREV Immobilien GmbH ist seit 30 Jahren als
Fullserviceanbieter bei Vermietung und Verwaltung
von Immobilien sowie bei Bau- und Projektentwicklungen
tätig. Rund um die Immobilie bietet die AREV alle
Leistungen an, welche die Grundvoraussetzung
erfolgreicher Immobilien darstellen.



Garnisonstraße 17, 4020 Linz, www.arev.at

Nachhaltigkeit beginnt beim Boden! Die
Nachnutzung gewerblich-industriell vorge-
nutzter Flächen hat viele Vorteile und ist im
Sinne der Nachhaltigkeit Gebot der Stunde.
Die dabei auftretenden Risiken sind mit ent-
sprechender Expertise beherrsch- und kalkulierbar.



Kapuzinerstrasse 84e, 4020 Linz, www.blpgeo.at

ATP sustain ist eine Forschungsgesellschaft
für nachhaltiges Bauen innerhalb der ATP
Gruppe und bietet international Zertifizierungen,
Beratungen, Forschung und Due Diligence für
nachhaltiges Bauen an.



Landstraßer Hauptstraße 97-101, 1030 Wien, www.atp-sustain.ag

Bene ist eine führende, international tätige
Unternehmensgruppe, die Trends im Büro
mitgestaltet und mit ihren Konzepten, Pro-
dukten und Dienstleistungen nachhaltig prägt.



Schwarzwiesenstraße 3, 3340 Waidhofen an der Ybbs, www.bene.com

Eines der führenden Immobilien-
unternehmen Oberösterreichs mit
regionalen Betriebsstätten für:



- Salzkammergut
- Mühlviertel
- Linz-Land
- Salzburg
- Wien

Hirschgasse 3, 4020 Linz, www.bau-boden.at

Als eine Ausgründung des Fraunhofer-Instituts
für Bauphysik trägt die CalCon mit der beson-
deren Systematik der Softwarelösung epiqr®
effizient und verlässlich zur nachhaltigen
Optimierung und Instandhaltung von Bestand-
simmobilien bei.



Goethestraße 74, D-80336 München, www.calcon.at

Acht führende Unternehmen der österreichischen
Baustoffindustrie haben 2005 die
Plattform BAU.GENIAL mit dem Ziel, den
Leichtbau in Österreich zu forcieren. Leichtbausysteme
sind bei Produktion und Transport besonders umwelt-
schonend verglichen mit herkömmlichen, massiven Bauweisen.



Praterstraße 25a/13, 1020 Wien, www.baugenial.at

Drees & Sommer ist seit über 40 Jahren
die erste Adresse für Projektmanagement,
Immobilienberatung und Engineering.



Mit einem Netzwerk von 31 Standorten weltweit
sind wir immer für unsere Kunden präsent.

Lothringerstraße 16/Top 9, 1030 Wien, www.dreso.com

■ HINTERGRUND ÖGNI

first facility stellt sicher, dass geplante Nachhaltigkeit im täglichen Betrieb Realität wird. Mit dieser Erfahrung unterstützen Sie unsere FM Berater für Neu- und Bestandsimmobilien und sichern so den Erfolg Ihrer Immobilie.

first facility
A Member of EVN Group

Technologiestraße 8, Euro Plaza, Gebäude D, 1120 Wien, www.firstfacility.at

MADECO befasst sich mit allen Phasen des Lebenszyklus von Immobilien: von der Projektentwicklung über die Erstellung bis hin zur Nutzungsphase. Besondere Bedeutung kommt den funktionalen Managementaspekten, Immobilieninvestition und -finanzierung, Immobilienanalyse und -bewertung sowie dem nachhaltigen Planungsaspekten zu.

MADECO
MANAGEMENT AND DEVELOPMENT IN CONSTRUCTIONS

Sparkassenplatz 2, 6020 Innsbruck, www.madeco.at



Eisenhandstraße 30, 4021 Linz, www.gwg.at

Der MGC Komplex umfasst einen Fashionpark und ein Bürozentrum mit Betriebsrestaurant und Backshop. Geplant nach den Attributen Nachhaltigkeit, Solidität und Authentizität wurde größter Wert auf Effizienz bei den Betriebskosten und Flexibilität der Mietflächen gelegt.

MGC
FASHION PARK

Modecenterstraße 22, 1030 Wien, www.mgcwien.at

IG Immobilien ist Full-Service-Anbieter rund um die Immobilie mit ständigem Augenmerk auf innovative, nachhaltige Projekte. Das ausgewogene Portfolio umfasst hochwertige Wohn-, Büro- und Geschäftsobjekte sowie innerstädtische Einkaufszentren.

 **IG Immobilien**
Wir vermieten Qualität!

Stadion Center, Olympiaplatz 2, 1020 Wien, www.ig-immobilien.com

Facility Management Consulting planungs- und baubegleitendes FM Life Cycle Management Energiemanagement

 **Prevera**

Burgenlandstraße 38, 9500 Villach, www.prevera.at

Die IC Projektentwicklung GmbH setzt alles daran, dass keine leblosen Hüllen, sondern nachhaltige und wertvollere „Immobilien mit Persönlichkeit“ entstehen.

 **IC PROJEKTENTWICKLUNG**

Stella-Klein-Löw-Weg 8, 1020 Wien, www.icprojektentwicklung.at

Mit der Betreuung aktueller Großprojekte wie dem Officecenter Rivergate oder dem Umbau der ehemaligen BAWAG-Zentrale gehört PRO PROJEKT zu den Top-Playern im österreichischen Baumanagement.



Goldegasse 2/15, 1040 Wien, www.proprojekt.at



Raiffeisen evolution steht für die Entwicklung der Zukunft auf den Immobilienmärkten in Österreich, Zentral- und Osteuropa – ganz gemäß unserem Motto „Developing the future“.

RE.
Raiffeisen evolution

Ernst-Melchior-Gasse 22, 1020 Wien, www.raiffeisenevolution.com

Diese Seiten entstehen in Kooperation mit der ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft.





REDEVCO Central Europe | Generali Center | Mariahilfer Straße 77-79 A-1060 Vienna, Austria
T + 43 1 712 82 03 | F + 43 1 712 82 03 30 | info.at@reddevco.com | www.reddevco.com

Auditoren ÖGNI, DGNB, BC
Gebäudeprüfung und Gebäudeoptimierung
Projektmanagement und Baumanagement
Organisationsberatung und Umzugsmanagement



Währingerstraße 48, 1090 Wien, www.tecno.at

Die SEG steht, als Bauträger und Projektentwickler, für die Schaffung von hochwertigsten Wohnungen in ausgesuchten Lagen Wiens und Wien-Umgebung mit nationalen sowie internationalen Top-Architekten.



Spittlauer Lände 10, 1090 Wien, www.seg.at

eco²building ist Ihr Partner für Industrie- und Gewerbebauten in Passivhausqualität. Unsere Stärken: schnelle und individuelle Planung, garantierte Energieeffizienz und ein Totalunternehmer, der alles für Sie koordiniert!



Linzer Straße 24, 4950 Altheim / Oberösterreich, www.eco2building.com

Als größter österreichischer privater Arbeitgeber und eines der größten Handelsunternehmen in Österreich trägt SPAR Österreich eine hohe gesellschaftliche Verantwortung, welcher wir gerne nachkommen.



Europastrasse 3, A-5015 Salzburg, www.spar.at

Die Thomas Lorenz ZT GmbH hat ihre Schwerpunkte in der statisch konstruktiven Bearbeitung von Projekten im Hoch- und Infrastrukturbau und im Bereich Baumanagement. Die Thomas Lorenz ZT GmbH ist Gründungs- sowie aktives Mitglied beim ÖGNI und führt Gebäudezertifizierungen gem. ÖGNI durch.



Raiffeisenstraße 30, 8010 Graz, www.tlorenz.at

Projektmanagement
Facility Management Beratung
Gebäudezertifizierungen (ÖGNI / LEED / BREEAM)
Kostenplanung und Lebenszyklusmanagement
Technical Due Diligence



Millennium Tower, Handelskai 94 - 96, 1200 Wien, www.turnerandtowntsend.com



Foto: Rupert Steiner

TOP ÖKO-STANDARDS IM RIVERGATE

Die Nachfrage nach Bürogebäuden mit höchsten ökologischen Standards und geringen Betriebskosten steigt. Das RIVERGATE, mit dem GreenBuilding Zertifikat der EU und der U.S.-Zertifizierung LEED Gold, bietet genau das. Zusätzlich sprechen die moderne Architektur, flexible und effiziente Bürogestaltung, optimale Verkehrsanbindung, sowie eine hervorragende Infrastruktur für das RIVERGATE.