

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 stellt

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 Pickler 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 Wetzler von CalCon, der mit seiner Software Epiq zu den Experten der Bestandsanalyse zählt. Aus München kommend ergänzt Wetzler: „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. ■