

# Der Büromarkt entdeckt die Ökologie

22. Juli 2011 | 10:11 | | Bernhard Schreglmann (SN). |

Lange Zeit war das Thema Ökologie bei Gewerbeimmobilien kaum interessant. Jetzt entdecken immer mehr Firmen aber die Attraktivität von sogenannten Green Buildings.



*Das Rivergate n Wien ist eines der neuen Green Buildings. Bild: SN/RUPERT STEINER*

Ein Blick auf die Baustellen von Gewerbeimmobilien hat in der Vergangenheit eines ganz deutlich gezeigt: Die Themen Energieverbrauch, natürliche Baustoffe etc. waren mäßig interessant. Wichtiger waren die Lage, eine ansprechende Architektur und ausreichende Parkmöglichkeiten. Viel Glas war gefragt, Dämmungen eher nicht und zur Sicherheit wurde gleich die Klimaanlage auf das Dach montiert.

Doch offenbar hat die Ökologie nun auch in diesem Sektor Fuß gefasst. Green Building nennt sich ein neuer Typ von Gebäuden, der immer mehr Anhänger findet. Das zeigt sich beispielsweise am wichtigsten Bürostandort Österreichs, in Wien. Eine Analyse des Büro- und Investmentmaklers EHL Immobilien zeigt, dass bei den Bürovermietungen in Wien im Jahr 2010 und insbesondere im ersten Halbjahr 2011 Büroobjekte, die in Hinsicht von Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz überdurchschnittlich ausfielen, signifikant stärker nachgefragt waren und deutlich geringere Leerstandsdaten aufweisen als vergleichbare Objekte mit geringerer ökologischer Qualität. Dementsprechend waren von den neuen Büroflächen, die 2010 und 2011 auf den Markt kamen, bereits rund 70 Prozent als Green Buildings klassifiziert, während es im Altbestand an Büroflächen nicht einmal fünf Prozent sind.

EHL-Geschäftsführer Michael Ehmaier: „Früher gaben bessere Energieeffizienz, aber auch andere Ökokriterien, wie etwa ausreichend Rad-Abstellplätze, nur dann den Ausschlag, wenn Objekte bei anderen Entscheidungskriterien gleichwertig waren. Heute nehmen Mieter sogar bis zu einem gewissen Grad einen höheren Mietpreis in Kauf, wenn ein Objekt energietechnisch und ökologisch exzellent ist. Entscheidend sind hierbei nicht nur Ersparnisse bei den laufenden Energiekosten, sondern auch ein modernes Image.“

## Steigende Energiekosten

Auslöser für diese erfreuliche Entwicklung waren unter anderem die gestiegenen Energiekosten, die sich immer deutlicher auf die Betriebskosten auswirken, aber auch das steigende Ökobewusstsein

der Mieter. Eine offizielle Zertifizierung als Green Building (siehe Kasten) ist zu einem wichtigen Entscheidungskriterium geworden, und dafür werden sogar höhere Mieten akzeptiert. In Green Buildings werden laut EHL um bis zu zehn Prozent höhere Mieten als in sonst vergleichbaren, nicht zertifizierten Gebäuden bezahlt. In der Regel machen sich also die Kosten der Zertifizierung bzw. der dafür notwendigen Maßnahmen für Immobilienentwickler daher auch bezahlt, und zwar doppelt: Zum einen können höhere Mieten durchgesetzt werden, zum anderen werden Green Buildings mit einer niedrigeren Kaufrendite bzw. einem höheren Kaufpreis bewertet und können damit zu besseren Konditionen weiterverkauft werden.

## **Neue grüne Objekte**

Als besonders erfolgreiche Green Buildings in Wien nennt Ehlmaier unter anderem das Biz Zwei (zirka 17.000 Quadratmeter) und Rund Vier (etwa 21.000 Quadratmeter) im Viertel Zwei, Greenworx (rund 19.000 Quadratmeter) in der Lassallestraße, das Rivergate (zirka 40.000 Quadratmeter) am Handelskai und das CB03 (rund 20.000 Quadratmeter) in TownTown. Die beiden Projekte im Viertel Zwei bzw. das CB03 in TownTown haben bereits bei Fertigstellung einen Vermietungsgrad zwischen 80 und 100 Prozent aufgewiesen.

## **Daten und Fakten**

### **Green-Building-Zertifikate**

**LEED:** Die Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) wurde 1998 vom U. S. Green Building Council entwickelt.

**BREEAM:** Die britische Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) ist die älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungsmethode für Gebäude.

**DGNB:** Das DGNB-Zertifizierungssystem wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen 2009 als europäisches Gütesiegel entwickelt.

**ÖGNI:** Die Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft zertifiziert ebenfalls nach DGNB-Regeln, der Standard soll auch in den osteuropäischen Ländern Fuß fassen.