

100 SEITEN

Die Doppelnummer zum Jahreswechsel

FORMAT

NR. 51/52
18. DEZEMBER 2009
2,90 EURO
www.format.at

Ph.b. GZ 022032103 W
Verlagspostamt 3432 Tulln
Deutschland, Italien € 3,50



WIRTSCHAFTS WOCHENMAGAZIN FÜR WIRTSCHAFT & GELD

Trends 2010

Die Top-Business-Themen im nächsten Jahr

NACHHALTIGES Planen, Bauen und Betreiben...

...ist keine „Grünfärberei“.

Sowohl von Nutzer- als auch von Investorensseite gibt es einen Werte- und Nachfragewandel hin zu nachhaltigen Gebäuden. Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften wird daher immer mehr zum notwendigen Verkaufsargument für die Bau- und Immobilienbranche.

...bedeutet mehr als die Berücksichtigung ökologischer Kriterien.

Ziel der Nachhaltigkeit von Immobilien ist es, umweltschonende, Ressourcen sparende sowie wirtschaftliche und soziale Lebensräume zu schaffen, welche die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Nutzer respektieren.

...braucht eine europäische Dimension.

Unterschiedliche Bewertungsstandards und Kriterienkataloge machten die für Investoren und Nutzer wichtige Vergleichbarkeit nachhaltiger Gebäude bisher zu einem schwierigen bis unmöglichen Unterfangen. Ein österreichisches System darf daher keine Insellösung sein.

ÖGNI

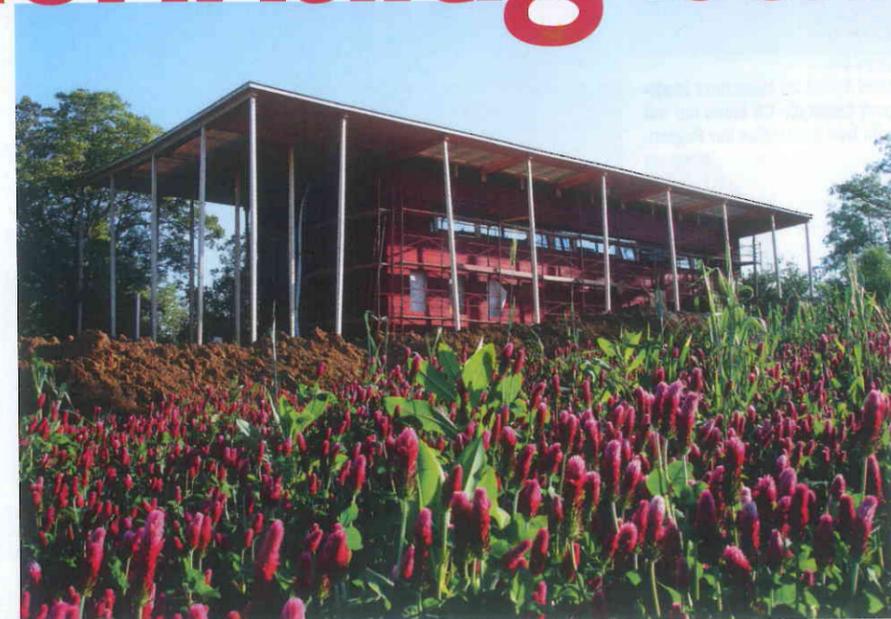
Auf den folgenden Seiten diskutieren die Geschäftsführer und Vorstände folgender Gründungsmitglieder der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) über Bedeutung, Praxistauglichkeit und Zukunftspotenziale nachhaltiger Immobilienentwicklung in Österreich:



Alle 123 Gründungsmitglieder finden Sie unter www.oegni.at

trends 2010

nachhaltig bauen



SELBST ERLEBEN. Beim S-House in Niederösterreich wurde der Energieverbrauch auf ein Zehntel reduziert. Das Büro- und Ausstellungsgebäude kann in Böhmen besichtigt werden.



Ein nachhaltig gebautes Bürohaus mit 20.000 Quadratmetern kann bis zu 150.000 Tonnen CO₂ einsparen.

Neben erneuerbarer Energie wird beim Gewerbebau verstärkt auf soziale und ökologische Faktoren gesetzt.

Das ÖGNI-Zertifikat schafft einen neuen Anreiz zum „Blauen Bauen“ und bietet ein Planungstool mit rund 50 Punkten.

Sechs Top-Experten der österreichischen Bau- und Immobilienwirtschaft im Gespräch über Nachhaltigkeit.

FOTOS: BEGESTELLT (2), MICHAEL RAURICH-SCHOTT

interview

„CO₂-Steuer für Gebäude kommt“



Sechs Immobilien-Experten im FORMAT-Gespräch über den positiven Paradigmenwechsel im Bauwesen und das neue Gütesiegel für ökonomisches, ökologisches und soziales Bauen.

FORMAT: Bei der Klimakonferenz in Kopenhagen ringt die Welt um Lösungen, den CO₂-Ausstoß zu verringern. Setzt die Politik zu wenige Akzente, um nachhaltiges Bauen voranzutreiben?

Rabhansl: Das erste Grüne Papier der EU aus den 1990er-Jahren sah vor, den Heizwärmeverbrauch für Gebäude pro Quadratmeter auf 100 Kilowattstunden zu senken. Schon damit könnte viel CO₂ eingespart werden, aber das allein wird künftig nicht ausreichen. Derzeit gibt es beim Energieausweis noch Unstimmigkeiten, die CO₂-Bilanz aufzuzeigen. Sobald diese aber beseitigt sind, wird es aus heutiger Sicht eine CO₂-Steuer geben, und dann lautet die zentrale Frage

für Nutzer: Wie viel CO₂ verbraucht mein Haus bei der Errichtung und während der Nutzungsdauer? Früher oder später wird jedes Kilo CO₂, das so eingespart wird, für den Nutzer oder Betreiber finanzielle Vorteile lukrieren.

FORMAT: Wie viel Treibhausgas lässt sich durch grünes Bauen einsparen?

Kaufmann: Allein bei der Errichtung eines Objekts mit 20.000 Quadratmetern liegt das Einsparpotenzial bei bis zu 8.000 Tonnen CO₂, wenn die Kriterien der nachhaltigen Bauweise eingehalten werden. Um den gleichen Effekt zu erzielen, müssten für ein normal gebautes Haus in diesem Fall 1.100 Fußballfelder mit Wald bepflanzt werden. Das ent-

spricht der Größe des dritten Wiener Bezirks. Über die ganze Nutzungsdauer, die bei rund 50 Jahren liegt, könnte sogar ein Ausstoß von bis zu 150.000 Tonnen an Treibhausgasen vermieden werden. Gott sei Dank tritt nachhaltiges Bauen immer mehr ins Bewusstsein von Unternehmen und Häuselbauern.

FORMAT: Wann hat das Umdenken der Bauherren stattgefunden?

Hansen: Seit Jahren interessieren sich Unternehmer verstärkt für sogenannte „Blue Buildings“, weil sie mit der Art des Gebäudes ein Statement abgeben wollen. Jahrelang hat man mit Glasfassaden Transparenz signalisiert. Jetzt stehen schonende Ressourcen und sparsamer

FOTOS: MICHAEL RAUSCH-SCHOTT

TOP-EXPERTEN

● Alexander Specht, 33, fungiert seit 2006 als geschäftsführender Gesellschafter in der Pro Projekt Baumanagement & Planungs GmbH. Specht ist gelernter Bautechniker und Baumeister.

● Andreas Köttl, 41, ist seit 2005 Geschäftsführer der IC Projektentwicklungs GmbH. Dort ist der Jurist für Finanzen, Investoren und Entwicklung neuer Geschäftsfelder zuständig.

● Wolfgang Rabhansl 60, war 36 Jahre als Immobilienreuhänder in Linz tätig. 2006 gründete er mit Partnern die IFEA (Institut für Energieausweis) und fungiert dort als Geschäftsführer.

● Philipp Kaufmann, 35, wurde 2009 mit dem Immobilien-César geehrt. Er hat die Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) ins Leben gerufen. Der Wissenschaftler ist Immobilienreuhänder sowie Sachverständiger und trug in Österreich dazu bei, den Begriff „Blue Building“ in der Baubranche zu etablieren.

● Bernhard H. Hansen, 55, verstärkt seit Oktober 2009 den Vorstand der CA Immo, außerdem ist er Geschäftsführer der deutschen CA-Immo-Tochter Vivico Real Estate.

● Ralph Scheer, 40, ist gelernter Bauingenieur und Geschäftsführer der Drees & Sommer GmbH, die im Bereich Projektmanagement tätig ist. Zudem ist der Vater zweier Kinder Vorstand der ÖGNI.

neben energieeffizienten Maßnahmen auch ökologische und ökonomische Faktoren wichtig sind. Es geht zum Beispiel darum, wie wohl sich Mitarbeiter in einem Gebäude fühlen und dass sie möglichst wenig Schadstoffen ausgesetzt sind. Es wird auch evaluiert, wie weit Baumaterialien transportiert werden müssen und ob die Materialien durch Kinderarbeit hergestellt wurden. Ein weiterer Aspekt ist die Recyclingfähigkeit der Baustoffe am Ende der Nutzungsdauer.

FORMAT: Ist es überhaupt möglich, den Herkunftsort und die Herstellung jedes einzelnen Ziegels zu überprüfen?

Köttl: Die Rückverfolgung wird immer einfacher. Die Bauwirtschaft befindet sich mitten in einem Paradigmenwechsel. Vor drei Jahren war nachhaltiges Bauen noch nicht in den Köpfen von Investoren verankert. Die aktuelle Wirtschaftskrise hilft dabei, dass gute Qualität ihre Nutzer findet. Die Menschen erkennen die Bedeutung, auf künftige Generationen zu achten und die Umwelt schonen zu müssen. Wir bauen nicht grün aus einer Spinnerei heraus, sondern weil Mieter aktiv danach fragen.

FORMAT: Was muss berücksichtigt werden, wenn möglichst umweltschonend gebaut werden soll?

Specht: Es ist wichtig, energieeffiziente Komponenten wie etwa die Nutzung von Erdwärme oder Grundwasser mittels Wärmepumpensystem gleich bei Planungsbeginn zu berücksichtigen. In Wien dauert das Bewilligungsverfahren dafür ohnehin mindestens ein Jahr. Oft ist es sinnvoll, zwei Energiegewinnungsalternativen vorzusehen. Falls eine nicht genehmigt wird, kann dann immer noch die zweite realisiert werden.

FORMAT: Wo passieren die meisten Planungsfehler?

Rabhansl: Es geht darum, Möglichkeiten für energieeffiziente Maßnahmen

zu schaffen, die vielleicht erst später realisiert werden. Daher sollen in der Projektplanungsphase die Lebenszykluskosten beachtet und in Modellrechnungen realistisch dargestellt werden.

FORMAT: Welche Mehrkosten entstehen bei der Errichtung, wenn ein ÖGNI-Zertifikat angestrebt wird?

Scheer: Die Errichtung ist nicht der ausschlaggebende Punkt. In die Kosten muss auch die Frage mit einbezogen werden, wie viel Energie während der Lebensdauer und am Ende der Nutzungszeit aufgewendet werden muss. Ausschlaggebend für die Mehrkosten am Beginn ist, bis zu welchem Nachhaltigkeitsgrad ausgebaut werden soll. Das Zertifikat unterscheidet vier Ausbaustufen: Gold, Silber, Bronze und nicht zertifiziert. Wer mit einer bronzenen Urkunde

„2010 vergeben wir die ersten ÖGNI-Zertifikate, darunter der Power Tower in Linz.“

zufrieden ist, hat oft gar keine zusätzlichen Kosten. Bei einem Silber- oder Goldzertifikat liegen die außertourlichen Ausgaben bei ein bis fünf Prozent der gesamten Errichtungskosten. Das sind keine Kosten, die für Investoren unmöglich sind, weil sie dafür im Gegenzug eine höhere Qualität erhalten.

FORMAT: Wie viele Gebäude werden Sie im nächsten Jahr mit einem Zertifikat versehen?

Kaufmann: Für 2010 erwarten wir, mindestens fünf Zertifikate vergeben zu können, rechnen aber damit, dass es mehr sein werden. Darunter befinden sich unter anderem ein Gebäude der Strabag, der Power Tower und das eTech-Center in Linz.

FORMAT: Arbeitet ÖGNI auch mit öffentlichen Stellen zusammen, um das Zertifikat möglicherweise gesetzlich zu verankern?

Specht: Nein, es ist viel wesentlicher, wenn die Bauherren und Nutzer von selbst kommen und freiwillig sagen: „Wir gehen nur in ein zertifiziertes Gebäude.“

INTERVIEW: CAROLINA BURGER

Energieverbrauch im Zentrum. Das Bestreben, in einem nachhaltigen Gebäude sitzen zu wollen, ist bei Unternehmen und Mietern viel größer geworden.

FORMAT: Gibt es auch finanzielle Vorteile für Bauherren?

Scheer: Ja, Studien aus den USA beweisen, dass Häuser mit Zertifikat um etwa zehn Prozent höhere Mietpreise erzielen und bei einem Verkauf rund 31 Prozent mehr Erlös bringen als herkömmlich errichtete Objekte – dieses Bewusstsein muss sich in Österreich jedoch erst entwickeln.

FORMAT: In Österreich gibt es seit 29. September ein Zertifikat der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). Welche Bedingungen müssen Häuser erfüllen?

Kaufmann: Wir stellen sicher, dass bei der Errichtung und Nutzung eines Gebäudes mehr als 50 Kriterien eingehalten werden. Wir zielen auf dreidimensionales Bauen ab. Das heißt, dass



NACHHALTIGKEITSTALK A. Köttl, R. Scheer, P. Kaufmann, B. Hansen, A. Specht und W. Rabhansl (v. r.) mit FORMAT-Redakteurin C. Burger.