



NACH(HALTIG) GEDACHT

Im Fokus: Bestandsimmobilien

Haben Sie schon die neuesten Nachrichten gehört? Die ÖGNI hat – gemeinsam mit dem LINDE-Verlag – ihr erstes Buch herausgebracht. Es beleuchtet das Thema Bestandsimmobilien aus allen Blickwinkeln.

Aha“ werden Sie jetzt vielleicht denken. Warum so viel Aufwand für etwas, das sowieso schon steht? Wenn Sie erlauben, entführe ich Sie in den nächsten Absätzen in die strategischen Überlegungen der ÖGNI für die nächsten Jahre.

Der EU-Green-Deal, der Nachhaltigkeit als risikorelevantes Element von Projekten emporgehoben hat, ist im Neubau bereits angekommen. Immer mehr Neubauprojekte werden zertifiziert, erfreulicherweise mit ÖGNI-Auditoren, gemäß dem europäischen Qualitätszertifikat DGNB. Eine ÖGNI-Zertifizierung deckt die Taxonomie-Anforderungen des EU-Green-Deals mit ab, in Österreich gängige Plaketten werden in vielen Fällen kostenfrei mitgeprüft. So ein Zertifikat ist ein zivilrechtliches Gutachten, das von Banken, Bilanzprüfern und Investoren weltweit anerkannt wird. Die Erlangung des Zertifikats ist anspruchsvoll, zugeben, dafür werden Sie in den darauffolgenden Jahren aber nicht mehr nach einklagbaren Gutachten gefragt werden. Vor allem nicht von Ihrer Bank.

Das waren die Neubauten. Aber mit denen allein retten wir die Welt nicht. Wollen wir eine nachhaltige Immobilienwirtschaft in Europa schaffen, dürfen wir die Bestandsimmobilien nicht

aus den Augen verlieren. Will Europa 2040 oder 2050 CO₂-neutral sein, gilt es, den Gebäudebestand zu sanieren, seine Energieversorgung auf erneuerbare Energie umzustellen, die Gebäudetechnik auf den letzten, nachhaltigen Stand zu bringen. Eine Megaaufgabe, die die volle Konzentration der Bestandhalter, der Bauwirtschaft und vor allem der Industrie benötigt.

Sanierung: riesiger Markt

Wir sind keine ausgebildeten Futurologen, wenn wir behaupten, dass die Sanierung der Bestandsgebäude in den nächsten Jahren ein riesiger Markt werden wird. Viele Bestandhalter werden versuchen, ihre Gebäude taxonomiekonform zu sanieren und dementsprechende Aufträge vergeben. Denn ihre Alternative ist die Akzeptanz höherer Finanzierungskosten, Abverkauf mit „brown discount“ oder Abriss. Wir sind

heute schon gespannt, wie die Bauwirtschaft diese Nachfrage bearbeiten wird – unter den Vorzeichen von Arbeitskräftemangel und einer hitzigen Entwicklung des Neubaumarkts.

Die ÖGNI hat sich auf diese Situation intensiv vorbereitet. Einerseits mit ihrem Buch, das kein wissenschaftlich erhobener Zeigefinger ist, sondern eine sehr praxisorientierte Nachdenkhilfe darstellt. Andererseits mit dem Zertifizierungssystem „Gebäude in Betrieb“ – kurz beschrieben ein Managementsystem, das über mehrere Jahre die Sanierung von Gebäuden darstellt. Es wird – natürlich als zivilrechtlich einklagbares Gutachten – von unseren Auditoren gemeinsam mit dem Bestandhalter ein Weg festgelegt, wie eine Bestandsimmobilie nachhaltig wertvoll und taxonomiekonform entwickelt wird. Mit diesem Zertifikat können Banken, Investoren und Wirtschaftsprüfer beeindruckt werden.

Der EU-Green-Deal warnt ausdrücklich davor, Greenwashing zu betreiben, und verlangt, Aussagen über Taxonomie oder ESG beweisbar zu gestalten. Ein ÖGNI-Zertifikat und ein Taxonomie-Bericht, ausgestellt von einem „Taxonomy Advisor approved by ÖGNI“, ist ein Beweis und keine Plakette. Denn die Qualität macht den Unterschied.



Peter Engert,
ÖGNI-
Geschäftsführer