



veröffentlicht im
ImmoFokus Herbst 2018



Zum Autor

Dr. Andreas Köttl ist Vorstandsmitglied und CEO der value one holding AG. Seit 2017 ist er Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

Sozial ist nicht egal.

Kommentar: Andreas Köttl

■ Nachhaltigkeit besteht nicht nur aus ökologischen Aspekten. Wir, bei der ÖGNI, haben das seit der Gründung konsequent verfolgt und bewerten in unseren Zertifikaten alle drei Säulen der Nachhaltigkeit, Ökologie, Ökonomie und soziale Aspekte, gleichwertig. Mit unseren Schwestergesellschaften in Deutschland, Dänemark und der Schweiz vertreten wir damit das einzige, global anerkannte Qualitätszertifikat, das Nachhaltigkeit ganzheitlich betrachtet.

Die Welt dreht und ändert sich. Das gilt auch für Zertifikate. Gemeinsam mit ehrenamtlichen Experten aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft arbeiten wir europaweit an der ständigen Weiterentwicklung der Zertifikate. Regelmäßig werden neueste Erkenntnisse der Wissenschaft, neue Entwicklungen der Industrie in die Zertifikate eingearbeitet. Es ist uns wichtig, dass der Bauherr, der eine Zertifizierung beauftragt, sicher sein kann, dass sein Zertifikat qualitativ hochwertig ist und dem letzten Stand der Forschung entspricht, denn natürlich wird ein Zertifikat auch zu Marketingzwecken verwendet und muss halten, was es verspricht.

Bewertung sozialer Nachhaltigkeit ist schwer

Die Diskussion über die Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienwirtschaft, in die die ÖGNI intensiv involviert ist, hat zwei unterschiedliche Ausprägungen. So gibt es technische Aspekte, die eindeutig feststellbar sind. Vor allem ökologische und wirtschaftliche Themen sind meist klar bewertbar: CO₂-Fußabdruck, Energiekennzahlen, Lebenszykluskosten, Errichtungskosten oder Betriebskosten sind messbar und können skaliert werden. Bei der sozialen Nachhaltigkeit wird es schwerer, deshalb wird die soziale Nachhaltigkeit bei vielen Bewertungssystemen auch außen vor gelassen.

Einfach ist die Diskussion noch bei Kriterien wie Barrierefreiheit oder Gender-Themen. Wie steht es aber bei Themen wie „Leistbares Wohnen“, Wohnungsgröße, Gemeinschaftsräume, Maßnahmen zur Förderung der Kommunikation, Flexibilität und Mobilität? Ziehen wir uns in dieser Frage auf einfache „Gibt es/Gibt es nicht“-Bewertungen zurück oder versuchen wir auch die Qualität der Maßnahmen möglichst objektiv zu bewerten? Wir, von der ÖGNI, sind der Meinung, dass auch die Qualität der sozialen Aspekte bewertet werden muss. Der klassische „Partyraum“ im Keller, der nach kurzer Zeit zum Abstellraum mutiert, wird den Anforderungen der sozialen Nachhaltigkeit, in diesem Fall dem Thema Gemeinschaftsflächen und Kommunikation, nicht gerecht werden.

Zertifizierungen: Sozialer Wohnbau ist unterrepräsentiert

Die ÖGNI ist bei der Zertifizierung von Gebäuden sehr erfolgreich. Auch bei Wohnobjekten steigt die Anzahl der zertifizierten Projekte. Was auffällt ist, dass vor allem im Bereich des hochwertigen Wohnens der Wunsch nach einer Zertifizierung steigt, der soziale Wohnbau aber noch unterrepräsentiert ist. Wir wollen unsere Anstrengungen in diesem Bereich verstärken, da wir der Meinung sind, dass auch Kunden dieses Bereichs das Recht haben, in gutachterlich bestätigten, qualitativ hochwertigen Wohnungen zu leben. Eine Zertifizierung gibt den Wohnbaugesellschaften die Möglichkeit, ihren Kunden, die nicht sichtbare Qualität der Wohneinheiten, aufzuzeigen. Auch als Marketinginstrument, aber vor allem als ein Mehr an Information, um den Kunden neben den sichtbaren Kriterien, wie Lage oder Architektur in die Lage zu versetzen, auf Basis von Qualitätskriterien, zu entscheiden, denn sozial ist nicht egal.

