



NACH(HALTIG) GEDACHT

Der Schatten des Baums

Wenn ich heute einen Baum pflanze, unter dessen Schatten ich nicht mehr sitzen werde, bin ich dem Sinn des Lebens wahrscheinlich schon etwas nahegekommen.

Dieser Satz, der leider nicht von mir stammt, sondern von Rabin-dranath Tagore, beschreibt, abgewandelt für die Immobilienwirtschaft, die Sinnhaftigkeit unseres Tuns in einer traurigen, aber auch hoffnungsfrohen Weise. Denn alles, was so in die Landschaft oder Stadt gebaut wird, muss die Lebenserwartung der damit Befassten weit überdauern.

Nicht nur der Umweltschutz, auch die Herausforderungen des weltweiten Ressourcenverbrauchs erfordern langlebige Bauwerke. Um langlebig zu sein, braucht es erstklassige Baustoffe, die an den richtigen Stellen verbaut werden, Flexibilität und Umnutzbarkeit des Gebäudes, eine leicht und kostengünstig wartbare technische Gebäudeausstattung, zumindest die Vorbereitung für eine sinnvolle Digitalisierung. Gebäude haben nur dann eine lange Lebenserwartung, wenn soziale Nachhaltigkeit in einem hohen Ausmaß erfüllt ist. Die Menschen müssen sich wohlfühlen, nicht nur die, die in diesem Gebäude wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen – das Wohlfühlen bezieht sich auch auf die Nachbarschaft.

Funktional & ästhetisch

Die Ästhetik des Bauens bekommt durch die Forderung nach Langlebigkeit wieder die Bedeutung, die sie in den letzten Jahrzehnten möglicherweise verloren hat. Es ist wertlos, ein Gebäude ohne Bezug zu seiner Umgebung zu errichten. Es muss ästhetisch passen, muss aber auch die Funktionalität haben, die die Umgebung braucht. Also Scheuklappen weg und den Planungshorizont um die Umgebung erweitern, dann wird auch etwas Gutes entstehen.

Langlebigkeit bedeutet, dass das Gebäude effizient und im Verhältnis zur Nutzung kostengünstig betrieben werden kann. Kein Gebäude, dessen Betriebskosten Mietern und Eigentümern den letzten Cent aus der Tasche ziehen, wird langfristig bestehen. Daher ist es unabdingbar, bereits bei der Planung Simulationen der

Betriebskosten zu berechnen. Die Lebenszykluskostenanalyse (bei der ÖGNI-Zertifizierung Standard) ist bedeutend wichtiger als die Investitionskosten in der Bauzeit.

Umso unverständlicher ist, dass in einigen Bereichen der Immobilienwirtschaft noch immer die Investitionskosten das Maß aller Dinge sind. Denn was sind schon ein paar Euro mehr Investitionen, wenn damit Mietern oder Eigentümern im Laufe der Lebenszeit des Gebäudes ein Vielfaches an Betriebskosten erspart werden kann? Auch das ist leistbares Wohnen, noch dazu mit einem wirklich nützlichen Effekt.

Wenn Sie heute in Immobilien investieren, sollten Sie die Langlebigkeit und die damit einhergehenden Ausprägungen im Auge haben. Lage, ja eh, aber nicht nur. Ästhetik des Gebäudes, auch wenn sie im Auge des Betrachters durchaus unterschiedlich bewertet werden kann. Funktionale und ästhetische Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung. Flexibilität und Umnutzbarkeit und natürlich die Qualität des Baus. Ich erzähle Ihnen nichts Neues, bis auf die Ästhetik ist alles in einem ÖGNI-Zertifikat gutachterlich dokumentiert. Die Beurteilung des ästhetischen Werts überlassen wir gerne Ihnen.



Peter Engert,
ÖGNI-
Geschäftsführer