

# IMMOBILIEN PORTFOLIO

PROMOTION

## GRÜNE WELLE

*Zertifizierungen für Immobilien sollen beweisen, dass ökologische Kriterien beim Bauen berücksichtigt werden. Aber wird damit tatsächlich etwas für den Klimaschutz getan?*

VON ROBERT PRAZAK

### ÖKOBAUTEN

Zertifizierungen sollen zeigen, dass Gebäude ökologisch einwandfrei sind – etwa das sanierte ORF-Gebäude am Küniglberg.



**STATUSSYMBOL**  
Projekte mit Öko-Status: Lakeside in der Seestadt Aspern (links außen), Joyn-Hotel in Wien (oben), Bürocampus silo plus in Wien-Liesing.

# E

ine Schule in der Seestadt Aspern in Wien, ein Lehrlingsheim der ÖBB und eine Universitätsklinik in Graz sind auf den ersten Blick nicht zu vergleichen. Und doch haben diese Immobilien eine Parallele: Sie haben ein Zertifikat als ökologisch einwandfreies Projekt bekommen. Selbst wenn der Begriff Green Building inzwischen etwas aus der Mode gekommen ist, kommt heute kaum eine Gewerbeimmobilie in Österreich ohne ein grünes Zertifikat aus. Ob Büroturm, Supermarkt oder Gewerbepark: Damit soll bewiesen werden, dass Projekte nicht nur auf den Klimaschutz, sondern auch auf soziale Aspekte Rücksicht nehmen. Die Gründe: Einerseits lassen sich solche Projekte leichter verkaufen, andererseits können Besitzer und zukünftige Mieter auf diese Weise ihre grüne Gesinnung zur Schau stellen. „Die Zahl der Gebäudezertifizierungen in Österreich ist stark gewachsen, vor allem bei Gewerbeimmobilien – in diesem Bereich gibt es eine beinahe vollständige Durchdringung“, sagt Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), die hierzulande das Pendant zum deutschen DGNB Gütesiegel vergibt. Auch bei Handelsimmobilien wie Supermärkten gelten Zertifikate heute fast schon als Muss, denn die großen Handelskonzerne brauchen sie für ihre CSR-Berichte und als Beweis für klimafreundliche Ausrichtung. Weitaus weniger wichtig sind solche Gütesiegel hingegen noch für den Wohnbau; höchstens im sozialen Wohnbau könnten sie in absehbarer Zeit eine Rolle spielen.

Ganz einfach ist der Durchblick allerdings nicht. Vor einigen Jahren wurden Begriffe wie Passivhaus, Niedrigenergiehaus und Nullenergiehaus leicht verwechselt, heute sorgen die unterschiedlichen Zertifikate für Gewerbeimmobilien bisweilen für Verwirrung. ÖGNI, ÖGNB, klimaaktiv und Leed sind Beispiele für Gütesiegel,

## Pickerl fürs Haus

Auswahl an Gebäudezertifizierungen, die in Österreich verwendet werden:

- **ÖGNI:** Die Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft vergibt das DGNB-Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, das unter anderem in Deutschland und Dänemark verwendet wird.
- **ÖGNB / klimaaktiv:** Die klimaaktiv-Initiative des Umweltministeriums vergibt die gleichnamigen Zertifizierungen, parallel dazu gibt es die TQB-Bewertungen der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB).
- **Leed:** Zertifizierung aus den USA, vor allem für US-Investoren von Bedeutung.
- **Breacm:** Zertifikat aus Großbritannien, das auch in Österreich Anhänger findet.

## Alles in einem

Der holistische Zugang zum Klimaschutz wird wichtiger, meint Immobilienexpertin Birgit Kraml. „So wird auch betrachtet, wie digital Gebäude sind, etwa im Hinblick auf Energieeinsparungen, und welche Maßnahmen es zur E-Mobilität gibt, also etwa Ladestellen für Elektroautos.“ Einen ganzheitlichen Ansatz will etwa die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) verfolgen, die für alle Neubauten und Sanierungsvorhaben einen Mindeststandard in Sachen Nachhaltigkeit vorsieht. Im Rahmen ihres „Holistic Building Programs“ sollen unter anderem ökologische und soziokulturelle Kriterien berücksichtigt werden.



„Die Sanierungsquote ist derzeit viel zu niedrig.“

Peter Engert,  
ÖGNI

die Bauherren an ihrer Immobilie anbringen lassen können – und die sind noch in Kategorien wie Platin oder Gold unterteilt. Während die aus dem angloamerikanischen Raum kommenden Zertifikate Breacm und Leed vornehmlich die ökologischen Aspekte in den Vordergrund rücken, werden bei den europäischen Labels stärker ökonomische und soziale Kriterien berücksichtigt. Es geht in Richtung einer umfassenden Ökobilanz eines Gebäudes, bei der von der Verwendung einwandfreier Baumaterialien über das Energiekonzept bis zur Ausstattung mit digitalen Technologien ein ganzheitliches Konzept umgesetzt werden soll. „Zertifizierungen werden immer wichtiger, das merken wir auch bei der Vertragsgestaltung“, bestätigt Immobilienexpertin Birgit Kraml, Partnerin bei der Anwaltskanzlei Wolf Theiss. Doch internationalen Investoren reichen meistens nationale Zertifizierungen nicht, sie wollen auch eine internationale wie Leed, ergänzt sie.

Einige aktuelle Projekte, die Zertifikate vorweisen, sind beispielsweise der neue Bürocampus silo plus in Wien-Liesing oder das Bürogebäude des Hauptverbands der Sozialversicherungsträger im 3. Bezirk in Wien – es hat nach einer Generalsanierung ein Zertifikat erhalten. Dabei sind es sonst vor allem Neubauten, die ein solches Gütesiegel anstreben. Und Umweltministerin Leonore Gewessler hat im Februar auf einen Schlag 31 Gebäude mit dem klimaaktiv-Zertifikat ihres Ministeriums ausgezeichnet, darunter zukünftige ORF-Gebäude am Küniglberg und einige Projekte in Wien-Aspern. Zertifikate werden nämlich auch an Projekte vergeben, die noch nicht fertiggestellt sind.

Die Projektbetreiber picken sich jenes Pickerl heraus, das für sie in Sachen Vermarktung einen Sinn ergibt. Nur in wenigen Fällen werden gleich mehrere Zertifikate verwendet, denn so etwas geht ins Geld. Wichtig sei die Rücksicht auf neue Entwicklungen, meint ÖGNI-Chef En-

gert und nennt als Beispiel die populäre Fassadenbegrünung. „Es mag politisch fesch sein, wenn man das fördert, doch für eine Fassade gibt es viele weitere wichtige Themen wie Energieproduktion.“ Neue Erkenntnisse müssten in die Zertifizierung einfließen. Einen Seitenhieb auf die Zertifikate von klimaaktiv bzw. ÖGNB kann er sich nicht verkneifen: „Das klimaaktiv-Zertifikat wird mit Steuergeldern gefördert und vertritt daher auch die Regierungspolitik.“ Seine Organisation komme hingegen „ganz ohne Förderungen“ aus und sei daher frei und unabhängig. Im Gegenzug meint Robert Lechner, Leiter des Ökologie-Instituts und Mitbegründer der ÖGNB, dass „klimaaktiv mit bald 1000 Gebäuden das erfolgreichste Gütesiegel“ in Österreich sei. Der Schwerpunkt liege „auf Klimaschutz, Ressourceneffizienz, Gesundheit und Komfort“.

Zu stoppen ist die grüne Welle bei Immobilien jedenfalls nicht, denn für die Branche werden Zertifikate als Beweis für wirtschaftliche Vorteile – etwa wegen niedrigerer Energiekosten – immer wichtiger. Und wenn es eine CO<sub>2</sub>-Steuer für Immobilien in der EU geben sollte, könnten solche grüne Gütesiegel steuerliche Vorteile bieten. Dennoch ist das Marketing heute vielfach der wichtigste Grund, das bestätigen die Akteure. Ist oft nur Marketing drin, wo Green Building draufsteht? Robert Lechner meint: „Ja und nein. Wenn im Zeitalter der Dekarbonisierung immer noch Gebäude mit fossilen Brennstoffen wie Gas hochwertig als Green Building ausgezeichnet werden können, dann stimmt was nicht.“ Die Gebäudegütesiegel müssten an einem Strang ziehen, das könne es in Zukunft nicht mehr geben. Wäre es also nicht besser, es gäbe einheitliche Zertifizierungen? Vorstellbar ist für Österreich ein gemeinsamer hochwertiger Mindeststandard für die Gebäudebewertung, sagt Lechner.

## Baukasten

Vivihouse nennt eine TU-Forschungsgruppe ihr Projekt, das die Errichtung eines Hauses ausschließlich aus vorgefertigten Holzelementen vorsieht. Die einzelnen Elemente werden mit Baustoffen wie Lehmputz und Strohballen ausgestattet; das ganze System kann modular bis zu sechsstöckigen Gebäuden erweitert werden. Bewohner können Arbeiten selbst übernehmen, um Geld zu sparen. Im Sommer wird in



Wien-Donaufeld ein dreigeschossiger Prototyp aufgebaut, berichtet Nikolas Kichler, einer der Betreiber. „Damit wir zeigen können, wie es sich in einem solchen Haus lebt.“ Für die Sanitärbox werden derzeit noch Partner gesucht. Langfristig will das Vivihouse-Team eine Art Plattform mit einer Bibliothek aus „extrem ökologischen Bauteilen“ schaffen, die auch für den geförderten Wohnbau interessant sein könnte.

Internet: [vivihouse.cc](http://vivihouse.cc)

## ZAHLEN

# 40 %

des gesamten Energieverbrauchs in der EU entfallen auf Gebäude.

# 150.000

Quadratmeter an neuen Büroflächen werden heuer allein in Wien fertiggestellt.



„Investoren wollen oft internationale Zertifikate.“

Birgit Kraml,  
Wolf Theiss

Eine Vereinheitlichung ergebe nur auf internationaler Ebene Sinn, meint hingegen Birgit Kraml. Und Peter Engert glaubt: „Eine globale Zertifizierung ergibt wenig Sinn, weil in den Wachstumsmärkten die europäische Baukultur keine Rolle spielt und beispielsweise auf soziale Nachhaltigkeit viel weniger Rücksicht genommen wird.“

Zertifizierungen für neue Bürohäuser oder Einkaufszentren können zur Erreichung von Klimaschutzziele eine gewisse Rolle spielen – doch die Sanierung bestehender Gebäude bietet ein ungleich größeres Potenzial. Schließlich wird in alten Häusern im besten Wortsinn das Geld zum Fenster hinausgeworfen. Doch Sanieren ist nicht nur teurer und zum Teil technisch aufwendiger, sondern politisch schwieriger umzusetzen als Klimaschutz bei Neubauten. Denn Sanierungsmaßnahmen ergeben für Investoren nicht viel Sinn, weil sie die Kosten nicht unbedingt wieder hereinbringen können. Außerdem besteht die Gefahr, dass Sanierungen zu höheren Preisen – etwa für Mietwohnungen in Altbauten – führen und damit politischen Sprengstoff bergen. Eine Lösung wären steuerliche Änderungen, damit sich Umbauten rentieren. Auch Änderungen bestehender Gesetze, etwa bezüglich der einheitlichen Zustimmung in Wohnhäusern mit mehreren Eigentümern, wären hilfreich. „Wir haben derzeit eine Sanierungsquote von unter einem Prozent, das ist viel zu wenig. In Regierungsprogrammen ist von drei Prozent die Rede, das wäre okay – aber davon sind wir sehr weit entfernt“, bestätigt Engert. „Umfassende Sanierungen unter Nachhaltigkeitsaspekten finden nur eingeschränkt statt“, konstatiert Lechner. Die verpflichtende Entwicklung von nachhaltigen Sanierungskonzepten, die über einen längeren Zeitraum in mehreren Schritten abgewickelt werden, sei ein möglicher Lösungsansatz. ●