

ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL



UMFRAGE ZUM MEHRWERT VON ZERTIFIZIERUNGEN



Projekt:
Viertel Zwei, Wien
Stadtquartier
© Value One

VORWORT

1 Zertifizierungen sind in, werden bestellt und verwendet und es gibt die diversesten Zertifizierungen in fast allen Lebensbereichen. In der Immobilienbranche ist es etwas übersichtlicher. Es gibt drei international anerkannte Zertifizierungssysteme, das von der ÖGNI angewandte DGNB-System ist das System, das die europäische Baukultur und die Gegebenheiten auf dem europäischen Markt am besten abbildet.

Menschen, die sich professionell mit Zertifizierungen beschäftigen, stellen sich oft die Frage aus welchen Motivationslagen Bauherrn, Investoren, Projektentwickler Zertifikate bestellen. Ist es ein reiner Marketinggag, dient es nur dafür, zukünftige Investoren zu beeindrucken oder unterstützt das System dabei, hohe und nachhaltige Qualität zu erreichen?

Die ÖGNI hat sich getraut, diese Frage in die Runde zu stellen und wir haben überraschend viele Antworten erhalten. Eines vorweg: all die Anstrengungen vieler ehrenamtlicher Funktionäre in ganz Europa, ein qualitativ hochstehendes Bewertungssystem für Immobilien zu schaffen, zu erhalten und weiterzuentwickeln, waren nicht umsonst. Die Fähigkeit des von der ÖGNI eingesetzten Systems, die Qualität von Immobilien und Quartieren zu steigern, wird von unseren Auftraggebern wertgeschätzt. Und es wird darüber hinaus klar, dass eine Immobilie mit einer ÖGNI-Zertifizierung einen höheren und stabileren Wert bei den Investoren hat als ein nicht oder anders zertifiziertes Gebäude.

Wir freuen uns über das Ergebnis dieser Umfrage und nehmen sie zum Anlass, auch weiterhin mit hoher Motivation und Kraft an der Weiterentwicklung des DGNB-Zertifikats mitzuwirken. Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Ressourcenschonung sind Themen, die nie zu Ende gedacht sind und heutzutage mehr denn je unser aller Engagement erfordern.

Projekt:
Viertel Zwei © OLN / Value One

EINLEITUNG

2 In den letzten 10 Jahren vergab die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) 257 Zertifikate an Gebäude und Quartiere im In- und Ausland.

Welche Mehrwerte sich für die jeweiligen Projekte aus der nachhaltigen Planung und Umsetzung sowie der Zertifizierung ergeben haben, wurde nun in einer Umfrage erhoben. Von den angeschriebenen Personen, nahmen 60% daran teil. Die meisten Teilnehmer sind Bauherren der jeweiligen zertifizierten Projekte, die sowohl Vorzertifikate als auch Endzertifikate erhielten. Die Umfrage umfasste 5 Fragen, diese wurden von allen Teilnehmern vollständig beantwortet.



Projekt:
MILESTONE Wien © Value One



UMFRAGEERGEBNISSE

3

Frage 1 WARUM KAM FÜR SIE EINE ÖGNI (VOR-) ZERTIFIZIERUNG IHRES PROJEKTES IN FRAGE?

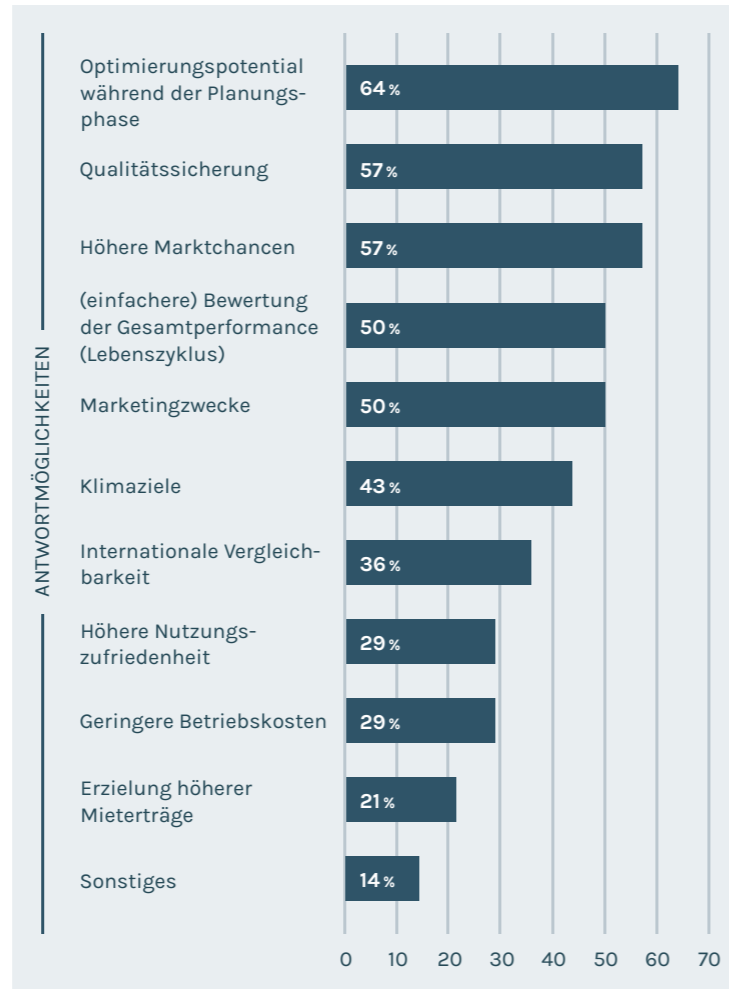
Zu Beginn der Umfrage wurde nach den Beweggründen für eine Zertifizierung gefragt. Die Teilnehmer konnten aus vorgegebenen Antworten beliebig viele als zutreffend auswählen. Unter dem Punkt „Sonstiges“ erhielten sie die Möglichkeit, zusätzlich eigene Antworten anzugeben.



Projekt:
Lukas Lang Plus-Energie-Haus
© Lukas Lang Building Technologies GmbH

Bei Immobilien geht es um mehr, wenn man zukunftsorientiert und effizient sein will. Es geht um umfassende Bewertungen in allen Qualitätskriterien. Die ÖGNI Zertifizierung ist ein Leistungsversprechen.

DI Christian Leitner, Lukas Lang
Building Technologies GmbH
Platin Zertifikatsträger für das
LUKAS LANG Plus-Energie-Haus



Frage 2 WURDEN DIE ZIELE, DIE SIE MIT DER ZERTIFIZIERUNG ANSTREBTEN, ERREICHT?

Rund 93% der Teilnehmer beantworteten Frage 2 damit, dass die Ziele, die sie mit der Zertifizierung anstrebten, erreicht wurden. Lediglich einer der Befragten stimmte für teilweise, dieser betonte für eine Qualitätssicherung den Ausbildungsbedarf aller am Projekt beteiligten Partner. Keiner der Teilnehmer gab an, dass keine Zielerreichung stattgefunden hat.

93%
der Teilnehmer haben ihre Ziele mit der Zertifizierung erreicht

Frage 3 WELCHER MEHRWERT WURDE FÜR IHR PROJEKT AUFGRUND DES ZERTIFIZIERUNGSPROZESSES ERREICHT?

Weiters wurde der Mehrwert für das Projekt aufgrund des Zertifizierungsprozesses erfragt. Jene Frage wurde offen gestellt, so dass es den Teilnehmern möglich war, eigene Antworten anzugeben.

Klare Kriterienfestlegung, bessere Kommunikation zum Kunden, investorensseitig bessere Rendite
Transparenz der umgesetzten Maßnahmen. Strukturierter Optimierungsprozess in der Planung und Ausführung
Investorenzufriedenheit, Standardisierter Zertifizierungsprozess mit klarem Ranking
Mehrwert im direkten Marktvergleich
Neues Wissen, Qualität, zu wissen wo man steht
Ein nachhaltiges Objekt mit geringen Betriebskosten und hoher Nutzerzufriedenheit
Qualität, Bekanntheit, Klimaziele
Das Projekt wurde dadurch auch investorentauglich
Bessere Rendite, bessere Verkaufbarkeit; Mieterwunsch
Die Zertifizierung führte zu einem generell höheren Standard für alle unsere Bau-Projekte und zu einer nachhaltigeren Bewertung von Investitionen nach zusätzlichen Kriterien abgesehen von reinem ROI.
Eine Sensibilisierung aller Projektbeteiligten in Hinblick auf Nachhaltigkeit. Größere Wahrnehmung am Markt insbesondere bei Investoren.
Errichtung eines Nachhaltigen Projektes
Höhere Verwertbarkeit hinsichtlich Flächen und der Immobilie selbst, bei nachweislich geringeren Umweltauswirkungen.
Gegebenenfalls schnellerer Verkauf, allerdings hat kein einziger Kunde danach gefragt oder wollte zusätzliche Infos



Projekt:
EUROSPAR ALTHEIM © SPAR/PG Studio

SPAR hat seit Beginn der ÖGNI besonders nachhaltig gebaute Märkte zertifizieren lassen. Diese Klimaschutz-Supermärkte waren Teststandorte für neue, klimaschonende Technologien, die heute Standard bei allen neuen SPAR-Märkten sind und Eingang in das ÖGNI-serien-zertifizierte Bauhandbuch der SPAR gefunden haben. Die ÖGNI-Zertifizierung ermöglicht einen ganzheitlichen, nachhaltigen Blick auf die langfristige Effizienz von Bauprojekten abseits einer kurzfristigen rein monetären Betrachtung.

Ing. Gerald Geiger,
Leiter Bereich Bau/Energie/Technik
SPAR Österreich

Frage 4

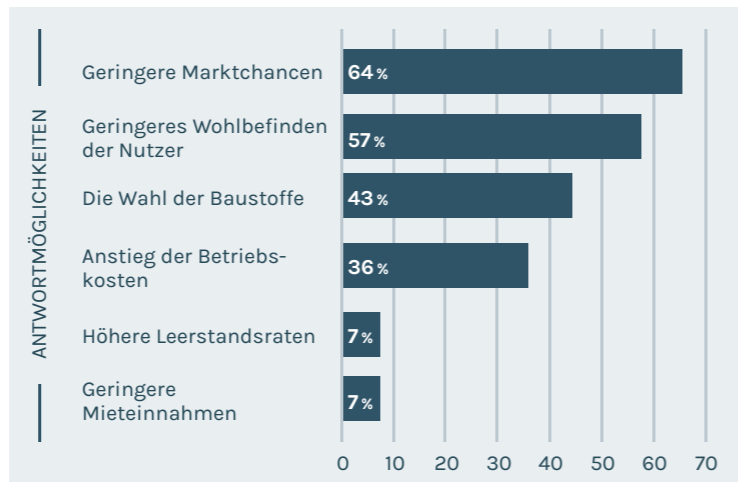
WAS HÄTTE SICH OHNE EIN ÖGNI ZERTIFIKAT GEÄNDERT?

Frage 4 beschäftigte sich damit, was sich ohne ein ÖGNI Zertifikat geändert hätte. Alle Teilnehmer gaben bei jener Frage eine Antwort. Mit rund 64% wurde am häufigsten genannt, dass es zu geringeren Marktchancen gekommen wäre. Im Gegensatz dazu stehen „höhere Leerstandsraten“ sowie „geringere Mieteinnahmen“ mit jeweils nur rund 7%.



Die Quartierszertifizierung war ein Meilenstein in der Entwicklung unserer Airport-City Vienna. An einem Standort, welcher bereits jetzt mehr als 22.000 Beschäftigte zählt und weiter hin dynamisch wächst, ist es unerlässlich eine ambitionierte Nachhaltigkeitsstrategie voranzutreiben und diese mit diesem Zertifikat nachzuweisen. Die hohe Nachfrage und der große Erfolg unserer Quartiersentwicklung bestätigt die Richtigkeit unseres Weges jeden Tag aufs Neue.

Mag. Wolfgang Scheibenpflug, MRICS, Geschäftsbereichsleiter Immobilien- und Standortmanagement, FLUGHAFEN WIEN AG



Frage 5

WÜRDEN SIE ERNEUT ZERTIFIZIEREN?

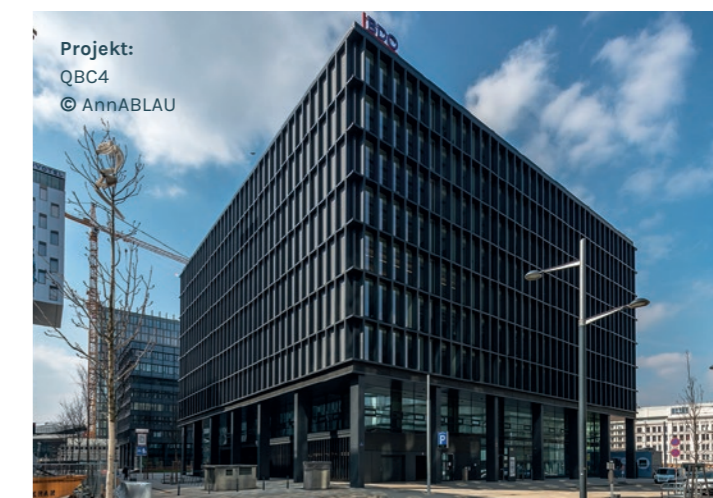
Abschließend wurden die Teilnehmer gefragt, ob sie erneut zertifizieren würden. Jene Frage wurde von allen Teilnehmern beantwortet, 100% stimmten dafür, dass sie ein Projekt erneut zertifizieren lassen würden.

CONCLUSIO

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Zertifizierungen für alle Bauherren gerechnet haben, denn 100 Prozent der befragten Teilnehmer stimmten einer erneuten Zertifizierung zu. Neben Vorteilen im direkten Marktvergleich, höheren Renditen, einer besseren Verkaufbarkeit, zählen auch geringere Betriebskosten und eine höhere Nutzerzufriedenheit zum Mehrwert einer ÖGNI Zertifizierung. Das Wissen über die verbauten Qualitäten, die Transparenz der umgesetzten Maßnahmen sowie strukturierte Prozesse der integralen Planung sorgen für eine bessere Kommunikation zum Kunden und eine erhöhte Wahrnehmung am Markt.

Bei der Frage warum eine Zertifizierung angestrebt wurde, waren die Hauptgründe das Optimierungspotential während der Planungsphase, eine Qualitätssicherung über den gesamten Prozess, höhere Marktchancen, aber auch verbesserte Marketingmöglichkeiten und die Einhaltung der Klimaziele.

Die Umfrage zeigt, dass sich eine Zertifizierung der ÖGNI gleichermaßen rechnet – ökonomisch, ökologisch und sozial. Eine Einzigartigkeit des europäischen Qualitätszertifikat der DGNB.





Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft – ÖGNI

Die ÖGNI - Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) zur Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. Ziel der ÖGNI ist es, den Mehrwert von Gebäudezertifizierungen aufzuzeigen um umwelt- und ressourcenschonende Gebäude, mit hoher wirtschaftlicher und sozialer Effizienz zu schaffen, die über Generationen hinweg flexibel nutzbar sind und sich positiv auf die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Nutzer auswirken.

Die ÖGNI wurde 2009 gegründet und ist Kooperationspartner der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft), deren Zertifizierungssystem übernommen, an Österreich adaptiert wurde und seither stetig weiterentwickelt wird. Die ÖGNI ist als einziges österreichisches Council ein „established member“ des WorldGBC (World Green Building Councils) und bestrebt, das europäische Qualitätszertifikat auf internationaler Ebene zu stärken.

Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Austrian Sustainable Building Council

Vorgartenstraße 206C, 1.OG
1020 Wien
Austria

+ 43 66415 63 507 | office@ogni.at | www.ogni.at

© ÖGNI GmbH September 2019

Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die ÖGNI kein Gewähr

Partner von:

