

Nachhaltigkeit in ausgewählten Bereichen der Immobilienwirtschaft – Unterschiede in Definition und Umsetzung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Arch. Dipl. Ing. Günther Stefan

Dipl.-Ing. (Fh) Christian Schoening

0828532

Wien, 01.04.2011

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CHRISTIAN SCHOENING**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "NACHHALTIGKEIT IN AUSGEWÄHLTEN BEREICHEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT - UNTERSCHIEDE IN DEFINITION UND UMSETZUNG", 72 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 01.04.2011

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Nachhaltigkeit als Ausweg aus der Krise?	1
2.	Einführung in das Thema Nachhaltigkeit	5
2.1.	Die Entwicklung der Idee der Nachhaltigkeit.....	5
2.2.	Probleme in der Definition der Nachhaltigkeit sowie in der Umsetzung.....	11
2.3.	Modelle zur Darstellung der Teilbereiche der Nachhaltigkeit.....	14
2.3.1.	Das Ein-Säulen-Modell.....	15
2.3.2.	Das Drei-Säulen-Modell.....	16
2.3.3.	Das Integrierte Nachhaltigkeits-Dreieck.....	17
2.4.	Mögliche Ansätze der Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien.....	18
2.4.1.	Bottom-up- und Top-down-Strategien.....	18
2.4.2.	Faktor Vier, Faktor 10.....	19
2.4.3.	MIPS und der Ökologische Fußabdruck.....	20
2.5.	Bedeutung gesetzlicher Vorgaben zur Entwicklung nachhaltiger Immobilien.....	21
2.6.	Die Bedeutung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft.....	24
2.6.1.	Ökologische Nachhaltigkeit.....	26
2.6.2.	Ökonomische Nachhaltigkeit.....	29
2.6.3.	Soziale Nachhaltigkeit.....	32
2.7.	Folgen für den Immobilienmarkt.....	34

3.	Vorgehensweise bei der Ermittlung des Nachhaltigkeits-	
	Verständnisses in der Immobilienwirtschaft.....	36
3.1.	Die Experten und die Kernaufgaben ihrer Unternehmen.....	37
3.2.	Der Leitfaden des Interviews und die darin gestellten Fragen.....	39
3.3.	Die Auswertung der Experteninterviews.....	40
4.	Kernthemen der Nachhaltigkeit aus der Sicht	
	der befragten Immobilienexperten.....	41
4.1.	Definition der Nachhaltigkeit, deren Stellenwert und ihre Umsetzung.....	41
4.2.	Definition der Inhalte nachhaltiger Projektentwicklung.....	46
4.3.	Die Rolle der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf nachhaltige Immobilien.....	49
4.4.	Vorteile, Probleme und Risiken nachhaltiger Immobilienentwicklung.....	53
4.5.	Die Rolle der Zertifizierung nachhaltiger Gebäude.....	57
5.	Die Beurteilung der Nachhaltigkeit und ihre Zukunft	
	in der Immobilienwirtschaft.....	63
	Kurzfassung.....	67
	Literaturverzeichnis.....	68
	Anhang (Experteninterviews)	

1. Nachhaltigkeit als Ausweg aus der Krise?

Betrachtet man die großen Probleme, die die Politik seit einigen Jahren auf internationaler Ebene beschäftigt, so kann man mittlerweile durchaus von einer ganzheitlichen globalen Krise sprechen. Die komplexen und vielschichtigen Themenfelder, die Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaften betreffen, haben auch immer Auswirkungen auf die Immobilienbranche und verlangen entsprechende Reaktionen der Entscheidungsträger.

Über einen längeren Zeitraum haben in den vergangenen Jahren die ökologischen Probleme das politische Geschehen dominiert.

Die übermäßige Nutzung natürlicher Ressourcen hat schon seit den 80er Jahren zu Umweltschutzbemühungen geführt. Durch den stark gestiegenen Ausstoß von Treibhausgasen seit der industriellen Revolution ist bereits seit längerem der Beginn der Klimaerwärmung spürbar. Diese wird laut des Berichtes des *Intergovernmental Panel on Climate Change* (IPCC) für einen Wandel der Klimabedingungen sowie für Wetterextreme sorgen, die in weiterer Folge weltweit zu geänderten Lebensbedingungen führen werden¹. Die Umweltzerstörung und die anhaltende Verringerung der Biodiversität greifen trotz internationaler Bemühungen zum Schutz der natürlichen Lebensräume weiter um sich.

Wie ungebremst der Verbrauch der natürlichen Lebensgrundlage voranschreitet, zeigt sich in dem *World-Overshoot-Day*. Dieser jährlich neu berechnete Tag gibt an, wann theoretisch die ökologischen Vorräte der Welt für das entsprechende Kalenderjahr aufgebraucht sind und die Menschheit ab diesem Zeitpunkt Raubbau an der Natur betreibt. Dieser Zeitpunkt verschiebt sich jedes Jahr um ein paar Tage nach vorne und fiel im Jahr 2010 auf den 20. August².

Dass die Immobilienwirtschaft bei der ökologischen Belastung der Umwelt eine entscheidende Rolle spielt, wird unter anderem daraus ersichtlich, dass Gebäude ca. 40% der weltweiten Energien verbrauchen und für einen ähnlich großen Anteil

¹ IPCC (2007): Klimaänderung 2007: Auswirkungen, Anpassung, Verwundbarkeiten.,
<http://www.ipcc.ch/pdf/reports-nonUN-translations/deutch/IPCC2007-WG2.pdf> - abgefragt am:
06.03.2011

² Reimer, Nick (2010): Holz, Fisch, Frischluft - die Vorräte für 2010 sind futsch, taz, 32. Jahrgang, S. 7.

an der globalen Emission von CO₂ verantwortlich sind³. Dazu kommen noch weitere ökologische Aspekte, wie beispielsweise der Ressourcenverbrauch oder die Bodenversiegelung.

Die Politik hat in diesem Bereich in den letzten Jahren den Druck auf die Bauherren erhöht und stellt mittlerweile hohe Anforderungen an die Energiesparsamkeit von Immobilien. Die gesetzlichen Vorgaben zur Regelung der übrigen ökologischen Gesichtspunkte im Immobiliensektor, wie beispielsweise der Material- oder Energieeinsatz während der Bautätigkeit, sind eher schwach ausgeprägt.

Die ökonomischen Probleme zeigten sich vor allem in der Finanzkrise, die im Frühjahr 2007 in den USA mit dem beginnenden Zusammenbruch des *Subprime-Marktes* ihren Anfang nahm. Durch die internationalen Verstrickungen der Finanzmärkte handelte es sich bald darauf um ein globales Phänomen, welches in weiterer Folge zu Unternehmenszusammenbrüchen und drastischen Auswirkungen auch im Bereich der Realwirtschaft führte.

Der Immobilienmarkt, der in den USA für den Beginn der Wirtschaftskrise verantwortlich war, brach auch in Europa ein und insbesondere die Entwicklung sowie die Verwertung von Immobilienprojekten gerieten ins Stocken.

Es zeigt sich, dass viele risikobehaftete Projekte für längere Zeit nicht umsetzbar sein werden.

Die weltweiten sozialen Veränderungen zeigen sich am deutlichsten an der Tatsache, dass die *Vereinten Nationen* (UN) für das Jahr 2050 mit einer Weltbevölkerung von 8,9 Mrd. Menschen rechnen, was einem Anstieg von 47% im Vergleich zum Jahr 2000 entspricht⁴. Damit werden sich die Diskussionen um Verteilungsgerechtigkeit und der Kampf um Rohstoffe noch verschärfen.

In den Ländern der Europäischen Union wird es in den kommenden Jahrzehnten durch einen Rückgang der Geburten, einer zunehmenden Überalterung der

³ Landgraf, Daniel; Rohde, Christoph (2010) Nachhaltigkeit und Immobilienfinanzierung. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 248.

⁴ Rottke, Nico B.; Reichardt, Alexander (2010): Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Implementierungsstand und Beurteilung. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft . Ökonomie vs. Ökologie. Implementierungsstand und Beurteilung . Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft? 1. Aufl., Immobilien Manager Verlag, Köln. S. 27.

Gesellschaft⁵ und einen verstärkten Zuzug aus nichteuropäischen Ländern zu einem demographischen Wandel kommen, der für neue Gesellschaftsstrukturen sorgen wird. In diesem Fall steht die Immobilienbranche vor besonderen Herausforderungen, auf die sie mit neuen Konzepten reagieren muss.

Angesichts dieser Probleme gilt *Nachhaltigkeit* als ein Ausweg in eine gerechtere und umweltschonendere Zukunft. Politik und Wirtschaft sind seit geraumer Zeit bemüht, eigene Handlungen im Lichte der Nachhaltigkeit zu präsentieren und sorgen durch den inflationären Gebrauch des Wortes für eine Verwässerung des dahinterstehenden Prinzips.

Auch die Immobilienbranche hat sich seit einigen Jahren dem nachhaltigen Wirtschaften verpflichtet. Eine Studie aus dem Jahr 2009 zeigt, dass 70% der Bauherren und Investoren bereit wären, für die Nutzung nachhaltiger Immobilien höhere Investitionskosten in Kauf zu nehmen⁶. Auch wenn diese Aussage zunächst den Eindruck erweckt, dass sich entsprechende Entscheidungsträger ihrer Verantwortung zunehmend bewusst werden, stellt sich umso mehr die Frage nach den Inhalten und der tatsächlichen Umsetzung von nachhaltigen Bauprojekten.

Im gleichen Jahr titelte die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* in ihrer Online-Ausgabe: „Energiesparendes Bauen. Vom Marketing-Gag zum Megatrend“⁷.

Mittlerweile umfasst dieser Trend nicht nur energiesparende Gebäude, sondern in erster Linie nachhaltige Immobilienprojekte, was unter anderem am Erfolg der Gebäudezertifizierungen erkennbar ist. Sollte der Anfang dieser Entwicklung tatsächlich nur Teil einer Marketingstrategie gewesen sein, stellt sich folglich die Frage nach der heutigen Bedeutung und der Ernsthaftigkeit der Nachhaltigkeitsdiskussion.

Zunächst stellt sich die Frage nach der Definition einer nachhaltigen Immobilie und in weiterer Folge einer geeigneten Umsetzungsstrategie. Einen entsprechenden

⁵ Gans, Paul (2007): Demographischer Wandel in Europa.

http://tu-dresden.de/die_tu_dresden/zentrale_einrichtungen/zdw/lehrrangebote/ringvorlesung/rv0708/Vortrag_Gans.pdf - abgefragt am: 06.03.2011

⁶ Roland Berger Strategy Consultants GmbH (2010): Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement.

http://www.rolandberger.com/media/pdf/Roland_Berger_Nachhaltigkeit_im_Immobilienmanagement_final_20100401.pdf - abgefragt am 21.11.2010.

⁷ Müller, Rainer (2009): Energiesparendes Bauen. Vom Marketing-Gag zum Megatrend. Frankfurter Allgemeine Zeitung, <http://www.faz.net/-00ofqz> – abgefragt am 10.07.2009

Versuch konnte man auf dem Bauherrenkongress 2011 der *Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft* hören: „Radikal gedacht, ist der nicht gebaute und daher nicht betriebene Quadratmeter der nachhaltigste! Deshalb muss sich der Bauherr die Frage stellen, ob das, was er baut, auch tatsächlich gebraucht wird.“⁸ Unter ökologischen Gesichtspunkten mag diese Aussage stimmen, doch betrachtet man des Weiteren die ökonomischen sowie die sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit, tauchen gewisse Zweifel auf, ob diese Annahme zielführend ist.

Das Ziel der vorliegenden Arbeit

Die vorliegende Arbeit soll aufzeigen, wie das Thema *Nachhaltigkeit* in der Immobilienwirtschaft bewertet wird und welche Handlungsmöglichkeiten die Akteure für deren Implementierung sehen. Da die Einflussnahme auf ein Immobilienprojekt in erster Linie im Planungsstadium erfolgt, werden Projektentwickler befragt, die jeweils Gebäude für unterschiedliche Nutzungsarten bereitstellen.

Es ist auf Grund der unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Befragten davon auszugehen, dass sich nicht nur die Definitionen der Nachhaltigkeit sondern auch die einzelnen Handlungsstrategien unterscheiden. Um dies ersichtlich zu machen, werden zu diesem Thema Experteninterviews geführt und anschließend einer qualitativen Auswertung unterzogen. Die daraus resultierenden Kernaussagen und Schwerpunkte in Bezug auf die Teilbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziales werden miteinander und mit dem Stand der Nachhaltigkeitsforschung verglichen und eventuelle Differenzen aufgezeigt.

Zur Einführung in das Thema, welches dieser Arbeit zugrunde liegt, dient die Darlegung der geschichtlichen Entwicklung der Nachhaltigkeitsidee sowie deren strukturelle Umsetzungsmöglichkeiten. Anschließend erfolgt eine Fokussierung auf die spezielle Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Immobilienwirtschaft sowie auf die denkbaren Umsetzungsmöglichkeiten. Über die entsprechenden gesetzlichen Rahmenbedingungen wird nur ein Überblick gegeben.

⁸ Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft / M.O.O.CON (2011): From green to blue: Nachhaltigkeit ist mehr als nur Ökologie. Pressemitteilung vom 21.01.2011. Linz.

2. Einführung in das Thema Nachhaltigkeit

Der Begriff der *Nachhaltigkeit* wird oft mit einer Selbstverständlichkeit verwendet, welche der Komplexität seiner Bedeutung nicht gerecht wird. Dabei dient er oft zur Begründung verschiedenster Vorhaben und rückt diese auf Grund seines positiven Images in ein besseres Licht.

Um hier Klarheit zu schaffen, bedarf es der Erläuterung der ursprünglichen Idee des *nachhaltigen Wirtschaftens* sowie der Darlegung ihrer Weiterentwicklung. Es muss klar sein, welche Definition heute als Grundlage zur Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft dienen sollte und wie sie insbesondere in der Immobilienwirtschaft umgesetzt werden kann.

Hierzu wird im Folgenden die geschichtliche Entwicklung der *Nachhaltigkeitsidee* mit ihren möglichen Umsetzungsstrategien und Problemen dargestellt. Des Weiteren wird aufgezeigt, wie sich ihre Bedeutung in der Immobilienbranche äußert.

2.1. Die Entwicklung der Idee der Nachhaltigkeit

Die Idee der Nachhaltigkeit entstand im 17. Jahrhundert und ist ein Resultat aus der Übernutzung der Wälder. Der drohende Mangel des Rohstoffes Holz machte einen strategischen Ansatz zur langfristigen Bewirtschaftung der Forste nötig, welcher noch heute Gültigkeit hat und die Grundidee der langfristigen Nutzbarkeit der Umwelt und der natürlichen Ressourcen veranschaulicht.

Der englische Gelehrte John Evelyn hielt 1662 den Vortrag „Diskurs über Waldbäume und die Vermehrung der Holzbestände“ vor der britischen Royal Society, in dem er darlegte, wie dem drohenden Mangel an Konstruktionsholz für die britische Marine zu begegnen sei. Denn nicht allein der Bau von Kriegsschiffen sorgte für eine erhöhte Nachfrage, auch die beginnende Industrialisierung sorgte für eine drohende Energie- und Ressourcenkrise, welche durch die Umwandlung von Wald- in Ackerland noch zusätzlich verschärft wurde. In seiner späteren Denkschrift „*Sylva*“ behandelte er nicht nur den Umgang mit den sich verknappenden

Ressourcen, sondern gab dem Leser darüber hinaus eine Anweisung zu einer ökologischen Lebensweise⁹.

Ein halbes Jahrhundert später formulierte der sächsische Oberberghauptmann Hans Carl von Carlowitz in seinem 1713 erschienenen Werk „*Sylvicultura oeconomica*“ erstmals den Begriff der nachhaltigen Nutzung der Wälder. Er beschreibt darin Vorgehensweisen, durch welche die Holzgewinnung wirtschaftlich optimiert werden könnte. Diese sind eine Effizienzsteigerung durch sparsamen Umgang, eine Investition in zukünftige Wälder durch Aufforstung sowie die Möglichkeit der Substitution¹⁰. Neben diesen ökonomischen Gesichtspunkten nennt er zudem Prinzipien einer Sozialethik, welche die Sorge um die Lebensgrundlage der Bevölkerung und die Verantwortung für die kommenden Generationen beinhaltete¹¹.

1798 sorgte Robert Malthus mit seinem „*Essay on the Principle of Population*“ für Aufsehen, da er darin aus der dramatischen Bevölkerungszunahme in Europa verbunden mit einer Wachstumsgrenze in der Lebensmittelproduktion als weitere Folge die Verbreitung von Armut und große Hungersnöte ableitete. Diese dunkle Vision zukünftiger Entwicklung wurde jedoch 1849 von Justus Liebig durch die Erfindung des Kunstdüngers widerlegt, welche höhere Erträge auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglichte und die Fruchtbarkeit der Böden dauerhaft erhalten sollte¹².

An dieser Entwicklung zeigte sich, dass scheinbar unvermeidliche Ereignisse teilweise durch technische Innovationen abgewendet werden können.

Die Risiken der beginnenden Industrialisierung mit ihrem wachsenden Ressourcenverbrauch und den damit einhergehenden gesellschaftlichen Veränderungen wurden somit schon früh erkannt, wobei die Möglichkeiten zukünftiger Forschungen und Entwicklungen oftmals nicht richtig eingeschätzt wurden.

⁹ Grober, Ulrich (2010): Die Entdeckung der Nachhaltigkeit. Kulturgeschichte eines Begriffs. Kunstmann, München, S. 87 f.

¹⁰ Ott, Konrad; Döring, Ralf (2008): Theorie und Praxis starker Nachhaltigkeit. Band 1, Metropolis-Verlag, München, S. 22.

¹¹ Grober, Ulrich (2010): a.a.O., S. 118 f.

¹² Ott, Konrad; Döring, Ralf (2008): a.a.O., S. 23 f.

Ab den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts waren die ersten, dem Wachstumsschub der Nachkriegsjahre geschuldeten, Umweltschäden spürbar und man erkannte Naturzerstörungen als Folge der industriellen Lebensweise. Die zunehmende Sensibilisierung weiter Teile der Bevölkerung in den Folgejahren führte zu den ersten Ökologiebewegungen¹³.

Um auf die ungleiche Entwicklung der Industriestaaten und der Staaten der sogenannten „Dritten Welt“ zu reagieren, wurden Konzepte entwickelt, die auf eine nachholende Entwicklung der „unterentwickelten Länder“ mit ähnlichen Wirtschafts- und Gesellschaftsmodellen abzielten. Diese warfen wiederum die Frage nach der gerechten Verteilung von Rohstoffen und der Belastbarkeit der natürlichen Umwelt auf¹⁴.

Im Jahr 1970, zwei Jahre nach seiner Gründung, beauftragte der Club of Rome, ein exklusiver Kreis internationaler Wissenschaftler, ein interdisziplinäres Team vom *Massachusetts Institute of Technology* (MIT) mit der Erstellung einer Computersimulation¹⁵, welche die Entwicklung der Erde bis 2100 und deren ökologische Tragfähigkeit darstellen sollte¹⁶. Dabei standen fünf variable Faktoren im Vordergrund der Betrachtung: Bevölkerungsentwicklung, Nahrungsmittel-erzeugung, Industrialisierung, Ressourcenvorräte und Umweltverschmutzung¹⁷.

Als dann im Jahre 1972 der Bericht *Limits of Growth* erschien, löste dieser ein großes Medienecho aus. Inhaltlich untersucht wurden darin die Auswirkungen der fortschreitenden Industrialisierung, des steigenden Bevölkerungswachstums, der Unterernährung in weiten Teilen der Welt, der ungebremsten Ausbeutung der Rohstoffreserven sowie der Zerstörung von Lebensräumen.

Die Autoren schlossen aus dem Computermodell, dass ein anhaltendes exponentielles Wachstum innerhalb von 100 Jahren zum Überschreiten natürlicher Grenzen und somit zu neuen Krisen führen würde, was letztendlich das Zusammenbrechen der bekannten wirtschaftlichen und politischen Systeme nach

¹³ Littig, Beate; Griefßler, Erich (2004): Soziale Nachhaltigkeit. Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte (Informationen zur Umweltpolitik, 160), Wien, S. 5 f.

¹⁴ Ott, Konrad; Döring, Ralf (2008): a.a.O., S. 29 f.

¹⁵ Grober, Ulrich (2010): a.a.O., S. 221 f.

¹⁶ Bauriedl, Sybille (2007): Spielräume nachhaltiger Entwicklung. Die Macht stadtentwicklungspolitischer Diskurse. Univ. Hamburg, Diss.--, 2004. oekom-Verl. (Hochschulschriften zur Nachhaltigkeit, 27), München, S. 20.

¹⁷ Grober, Ulrich (2010): a.a.O., S. 222.

sich ziehen würde. Als Schlussfolgerung nannte der Bericht die Notwendigkeit, das gängige *Wachstumsverständnis* zu überdenken und ein Gleichgewicht von Wirtschaft und Ökologie zu erreichen¹⁸.

Zwar führte die Ölkrise 1973 dazu, dass die Wirkung des Berichtes noch verstärkt wurde, doch die Annahmen des Modells, dass sich Metalle und andere Rohstoffe zukünftig stark verknappen würden, wurde durch die Entdeckung neuer Lagerstätten, bessere Fördertechniken und die Möglichkeit der Substitution teilweise widerlegt. Auch die prognostizierten Schadstoffemissionen, welche sich parallel zum Wirtschaftswachstum entwickeln sollten und eine massive Umweltverschmutzung zur Folge gehabt hätten, traten nicht in der Konsequenz auf, da sie teilweise durch technischen Umweltschutz reduziert werden konnten. Diese Prognoseirrtümer führten dazu, dass auch Kritik von Seiten traditioneller Ökonomen an dem Bericht laut wurde¹⁹.

Die norwegische Politikerin Gro Harlem Brundtland stand ab 1983 der von der UN eingesetzten „World Commission on Environment and Development“ (WCED) vor und sollte für eine Integration der Konzepte Umwelt und Entwicklung sorgen sowie eine Erdpolitik konsensfähig machen. Die Arbeit des Gremiums fußte dabei auf den Erkenntnissen aus dem Bericht „North-South. A Program for Survival“, der 1980 unter der Leitung von Willy Brandt entstanden war.

Darin wurden explizit die Gefahren internationaler Spannungen genannt, welche durch den Wettlauf um Energie, Nahrungsmittel und Rohstoffe drohten und in weiterer Folge zu Umweltzerstörung, Klimaveränderung und den Zusammenbruch des Kreditystems führen könnten.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die von Brandt geforderte *sustainable prosperity*, welche sich nicht am reinen ökonomischen Wachstum, sondern an der Qualität einer Entwicklung bemisst²⁰.

¹⁸ Rottke, Nico B.; Reichardt, Alexander (2010): a.a.O., S. 28 f.

¹⁹ Ott, Konrad; Döring, Ralf (2008): a.a.O., S. 28.

²⁰ Grober, Ulrich (2010), a.a.O., S. 254 ff.

Die Kernaussage des 1987 von der Brundtland-Kommission vorgelegten Berichtes *Our common future* ist die Maßgabe, jedem Menschen die Befriedigung seiner materiellen Grundbedürfnisse zu ermöglichen. Der entscheidende Satz im Bericht lautet:

*„Sustainable Development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.“*²¹

Zwar wurde die Verteilungsgerechtigkeit nicht nur global sondern auch in Bezug auf nachfolgende Generationen innerhalb ökologischer Grenzen gefordert, Kritiker bemerkten jedoch, dass in dem Bericht eine nachhaltige Entwicklung mit einem dauerhaften Wirtschaftswachstum verknüpft²² und die umweltschonenden Effekte innovativer Technologien überbewertet wurden²³.

Auch wenn der WCED-Bericht keine systematischen Konzeptionen benannte, so sorgte er doch für ein erhebliches Aufsehen und somit für eine Verbreitung der Idee der Nachhaltigkeit.

Die 1992 von der UN-Vollversammlung in Rio de Janeiro einberufene Weltkonferenz über Umwelt und Entwicklung hatte sich zum Ziel gesetzt, erstmals politisch verbindliche Vereinbarungen für eine nachhaltige Entwicklung zu treffen. Das beabsichtigte Ziel der Unterzeichnung einer von der UN vorbereiteten *Erd-Charta* kam nicht zustande, da die Konflikte zwischen den einzelnen Teilnehmergruppen in Hinblick auf deren jeweilige wirtschaftliche Ziele unüberbrückbar waren. Insbesondere die USA, mit ihrer Forderung nach Sicherung der freien Märkte und der Ablehnung jeglicher Art von Regulierung standen den Forderungen der Länder der südlichen Hemisphäre diametral gegenüber, die ihrerseits auf das Recht zur Ausbeutung eigener Ressourcen und auf finanzielle sowie technische Unterstützung pochten²⁴

²¹ Brundtland, Gro Harlem (1987): *Our common future*. Univ. Press (Oxford paperbacks), Oxford. S. 46.

²² Bauriedl, Sybille (2007): a.a.O., S. 20.

²³ Littig, Beate; Grießler, Erich (2004): a.a.O., S. 16.

²⁴ Grober, Ulrich (2010): a.a.O., S. 265.

Trotz der starken Gegensätze unterzeichneten die Teilnehmer am Ende der Konferenz die sogenannte *Rio-Deklaration*, in der sie sich in 27 Grundsätzen zur Nachhaltigkeit bekannten und erstmals verbindliche Vereinbarungen für eine globale nachhaltige Entwicklung trafen. Eine Konkretisierung der Maßnahmen erfolgte in der *Agenda 21* sowie in zusätzlichen Wald-, Klimarahmen- und Biodiversitätskonventionen.

Die in der Agenda 21 vorgegebenen Strategien zur Umsetzung des Leitbildes der Nachhaltigkeit beinhalteten sozio-ökonomische und ökologische Schwerpunkte, Aktionsprogramme zur Stärkung wichtiger Gesellschaftsgruppen sowie Grundlagen der Umsetzungsmöglichkeiten.

In den 170 Staaten, welche die Inhalte der Dokumente seither ratifizierten, kam es in der Folge zu unzähligen Studien, Programmen und Initiativen.

Eine davon war die *Aalborg Charta*, in der sich 400 europäische Kommunen verpflichteten, lokale Agenda 21 Prozesse umzusetzen. Eine spätere Evaluierung der Ergebnisse ergab eine Dominanz ökologischer Umsetzungsstrategien, während das Thema der Schaffung sozialer Gerechtigkeit eher vernachlässigt wurde²⁵.

Seit dem Weltgipfel der *Vereinten Nationen* (UN) in Rio de Janeiro kam es zu vielen weiteren Konferenzen und Folgetreffen, welche das Thema des Umweltschutzes und der nachhaltigen Entwicklung stärker in das öffentliche Bewusstsein rückten und zu internationalen Abkommen führten.

Zwei der wichtigsten Abkommen waren zum Einen der Beschluss zur UN-Klimarahmenkonvention, der 1994 in Kraft trat und in weiterer Folge zur Unterzeichnung des *Kyoto-Protokolls* führte, sowie zum Anderen die Verabschiedung der acht Millenniumsziele auf dem UN-Millenniumsgipfel in New York 2000, welche unter anderem das Erreichen einer ökologischen Nachhaltigkeit beinhaltete.

²⁵ Littig, Beate; Grießler, Erich (2004): a.a.O., S. 17.

2.2. Probleme in der Definition der Nachhaltigkeit sowie in der Umsetzung

Der Begriff *Nachhaltigkeit* ist nicht so eindeutig definiert, wie es seine häufige selbstbewusste Verwendung in Politik und Wirtschaft glauben machen lässt. Wie im Kapitel 2.1 dargelegt, hat er sich von einem allgemeinsprachlichen Wort zu einem politischen Begriff entwickelt. Seine Bedeutung variiert dabei zwischen dem eher forstwirtschaftlich geprägten Ausdruck für Dauerhaftigkeit und den Ausführungen der UN, die darunter ein Prinzip der Bewahrung der natürlichen Umwelt und der Chancengleichheit verstehen.

Durch die Verwendung des nicht näher definierten Begriffes kommt es daher zu einer Unschärfe in der Nachhaltigkeitsdiskussion²⁶, welche die Möglichkeit des *Greenwashings* ermöglicht. Hierbei werden die Ziele einer Handlung als nachhaltig beschrieben, da sie beispielsweise dauerhafte Erträge liefern, auch wenn weiterreichende Aspekte unberücksichtigt bleiben. Die Mehrdeutigkeit des Begriffes sorgt somit für eine Rechtfertigung der Maßnahme und ein positives Gesamtbild²⁷.

Auch aus der Definition einer nachhaltigen Entwicklung im Bericht der Brundtland-Kommission lassen sich nur scheinbar klare Vorgaben für nachhaltiges Handeln ableiten. Zur Befriedigung der Bedürfnisse der eigenen Generation dürfen nur so viele Ressourcen genutzt werden, dass auch die Entwicklung späterer Generationen gesichert ist. So einfach dieser Ansatz zu sein scheint, umso schwieriger ist er im Detail, da der Begriff *Entwicklung* oftmals mit ökonomischem Wachstum und der Steigerung des Bruttosozialproduktes verbunden wird. Eine Aussage über Wohlfahrt und Lebensqualität wird in der oben genannten Aussage jedoch nicht getroffen.

Dass ein Umdenken in diesem Bereich auch in der Politik eingesetzt hat, zeigt u.a. der Einsatz der Enquete-Kommission *Wachstum, Wohlstand, Lebensqualität* durch den Deutschen Bundestag. Sie soll vor Ablauf der Legislaturperiode im Oktober 2013 den Stellenwert von Wachstum in Wirtschaft und Gesellschaft ermitteln, einen ganzheitlichen Wohlstands- und Fortschrittsindikator entwickeln und die

²⁶ Di Giulio, Antonietta (2004): Die Idee der Nachhaltigkeit im Verständnis der Vereinten Nationen. Anspruch, Bedeutung und Schwierigkeiten. LIT-Verl. (Ethik in der Welt, 3), Münster, S. 334 ff.

²⁷ Grober, Ulrich (2010): a.a.O., S. 17.

Möglichkeiten und Grenzen der Entkopplung von Wachstum, Ressourcenverbrauch und technischem Fortschritt bewerten²⁸.

Solange nicht eindeutig definiert wird, welche Ziele unter dem Begriff *Entwicklung* zu verstehen sind, lässt er ein breites Spektrum an unterschiedlichen Deutungs- und Handlungsmöglichkeiten zu, die für die Nachhaltigkeitsdebatte nachteilig sind.

Schwache versus starke Nachhaltigkeit

Das Konzept der schwachen Nachhaltigkeit betrachtet lediglich ökonomische Komponenten und geht von der völligen Substituierbarkeit von Natur- durch Sachkapital aus. Besonders kritisch ist hierbei der Ansatz zu sehen, zukünftig auftretende Schäden mit Hilfe eines Diskontierungszinssatzes, der sich zum Beispiel an dem durchschnittlichen langfristigen Renditesatz riskanter finanzieller Anlagen orientiert, auf einen Gegenwartswert abzuzinsen²⁹. Durch die Gegenüberstellung heutiger Gewinne und dem Gegenwartswert der Folgeschäden ließe sich die Wirtschaftlichkeit abbilden und eine Nutzenmaximierung erreichen.

Ein anhaltendes Wirtschaftswachstum würde somit die Möglichkeit der Übernahme der zukünftigen Kosten garantieren. Des Weiteren könne in der Zukunft der Verlust an Naturkapital beispielsweise mit einem Zuwachs an Konsum, Kunst oder Bildung kompensiert werden.

Unberücksichtigt bleibt jedoch bei diesem Ansatz, dass ein hoher ökonomischer Nutzen Werte wie Wohlfahrt, Gerechtigkeit und Zukunftsverantwortung außer Acht lässt³⁰. Zudem ist es problematisch, den Mangel zukünftiger Generationen ökonomisch zu bewerten.

Die im Bericht der WCED geforderte Möglichkeit der freien Wahl eines eigenen Lebensstils zukünftiger Generationen ermöglicht zudem keine eindeutigen Definitionen der dafür zwingend erforderlichen Grundlagen. Es ist nicht geklärt, ob lediglich die Sicherung der Grundbedürfnisse erreicht werden soll beziehungsweise

²⁸ Deutscher Bundestag (2010): 17/3853 – Einsetzungsbeschluss,

<http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/17/038/1703853.pdf> - abgefragt am: 15.02.2011

²⁹ Stern, Nicholas (2009): Der Global Deal. Wie wir dem Klimawandel begegnen und ein neues Zeitalter von Wachstum und Wohlstand schaffen. Verlag C. H. Beck, München, S. 111.

³⁰ Ott, Konrad; Döring, Ralf (2008): a.a.O., S. 115.

ob es sich bei diesen um die in die Zukunft projizierten Bedürfnisse der heutigen Generation handelt³¹.

Die Idee einer starken Nachhaltigkeit geht hingegen davon aus, dass das menschliche Wirtschaftssystem nur als Teil der natürlichen Umwelt funktionieren kann und durch die Ressourcenverfügbarkeit sowie die maximale Belastbarkeit natürlicher Senken begrenzt wird. Da die Inanspruchnahme und Belastung der Biosphäre bereits ein kritisches Maß erreicht hat³², dürften der Wirtschaft lediglich limitierte Produktionsspielräume zur Verfügung stehen, was im Sinne Brandts in weiterer Folge zu stärkerem qualitativen statt quantitativen Wachstum führen müsse.

Statische und dynamische Nachhaltigkeit

Im Bereich des ökologisch forstwirtschaftlich geprägten Nachhaltigkeitsverständnisses kommt eine statische Auffassung zum Tragen, die auf eine dauerhafte Bestandserhaltung abzielt und lediglich die Nutzung der zusätzlichen Erträge erlaubt. Diese Herangehensweise ist gerade in der ganzheitlichen Betrachtung der Bereiche der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit nicht anwendbar, da sich die sozialen Systeme moderner Gesellschaften im stetigen Wandel befinden und eine Übertragung der statischen Nachhaltigkeitsidee ein Verharren im Status quo bedeuten würde. Eine Dynamik in diesem Bereich lässt eine Änderung der Bedürfnisse zu, was die Bewertung der Bedürfnisse künftiger Generationen unmöglich macht³³.

³¹ Di Giulio, Antonietta (2004): a.a.O., S. 68 f.

³² Renn, Ortwin et al. (2007): Leitbild Nachhaltigkeit. Eine normativ-funktionale Konzeption und ihre Umsetzung. VS Verlag für Sozialwissenschaften | GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden, S. 22.

³³ Littig, Beate; Grießler, Erich (2004): a.a.O., S. 22.

2.3. Modelle zur Darstellung der Teilbereiche der Nachhaltigkeit

Gemäß des Berichtes der Brundtland-Kommission ist es nötig, im Sinne der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen für eine ganzheitliche Nachhaltigkeit zu sorgen. Diese lässt sich grundlegend mit der Erhaltung ökologischen, ökonomischen und sozialen Kapitals beschreiben, wobei dieses Kapital neben monetären auch physikalische, zeitliche und qualitative Größen zulässt. Diese Teilbereiche lassen sich wie folgt definieren³⁴.

Ökologisches Kapital

Das ökologische Kapital beinhaltet den vorhandenen Bestand an erneuerbaren Ressourcen in den Ökosystemen, natürliche Lebensräume und Faktoren wie Nahrungskreisläufe, Klimasysteme, solare Einstrahlung, Gleichgewichte und Tragfähigkeit. Des Weiteren können unter dem Überbegriff des Naturkapitals auch bebaute Flächen zuzüglich der darin vorhandenen erschöpflichen Rohstoffe verstanden werden.

Ökonomisches Kapital

Das zumeist in Geldkapital gemessene und daher am ehesten zu bestimmende ökonomische Kapital beinhaltet wirtschaftliches Produktionskapital (Sach-, Wissens- und Humankapital) sowie die in den Produktions- und Handelsprozess eingebrachten Ressourcen.

Sozialkapital

Diese Kapitalart ist auf Grund des immateriellen Ansatzes weniger deutlich von den beiden anderen abzugrenzen. Es umfasst die Vorteile von Beziehungen zwischen Menschen bis zu übergeordneten formalen Institutionen. Somit beinhaltet es die Befriedigung der Grundbedürfnisse des Einzelnen sowie seine gesellschaftliche Integration und macht eine Weiterentwicklung der Gesellschaft möglich.

Die Bewertung des Sozialkapitals ist insofern schwierig, da es in hohem Maße subjektiv ist und einem ständigen Wandel unterliegt.

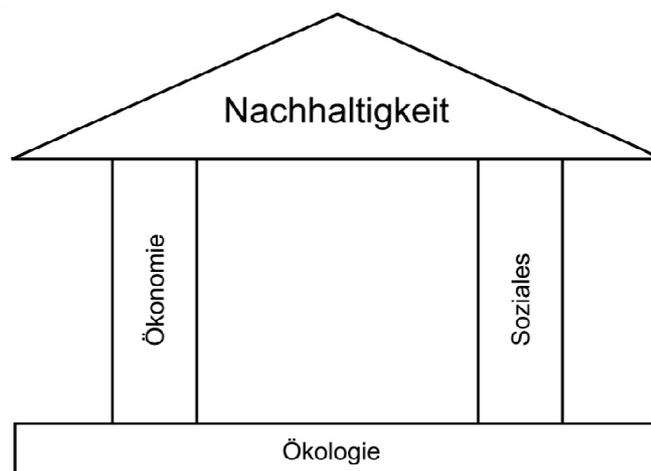
³⁴ Kleine, Alexandro (2009): Operationalisierung einer Nachhaltigkeitsstrategie. Ökologie, Ökonomie und Soziales integrieren. Techn. Univ. Kaiserslautern, Diss. 2008. Gabler Verlag / GWV Fachverlage GmbH Wiesbaden (Gabler Edition Wissenschaft), Wiesbaden. S. 10 f.

Für eine ganzheitliche nachhaltige Entwicklung müssen diese drei Kapitalarten berücksichtigt werden. Neben dem Nachhaltigkeitsdreieck, welches die Beziehungen und Abhängigkeiten der Teilbereiche anhand eines gleichschenkligen Dreiecks illustriert, ist die Darstellung in Säulen-Modellen verbreitet, da sie die jeweilige Eigenständigkeit der Teilbereiche betonen und somit verdeutlichen.

2.3.1. Das Ein-Säulen-Modell

Durch den Bericht *Limits of Growth* und die verstärkten Umweltschutzbestrebungen in den darauffolgenden Jahren wurde in der Nachhaltigkeitsdiskussion der Fokus zunehmend auf die Ökologie und den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen gerichtet. Dadurch entstand ein Modell, welches das Handeln von Wirtschaft und Gesellschaft nur innerhalb ökologischer Grenzen erlaubt. Durch diese *Leitplanken* werden auch die Teilbereiche der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit begrenzt und stehen auf der Basis der ökologischen Nachhaltigkeit. Dieses Konzept liegt insbesondere den Arbeiten von umweltschutzorientierten Gruppen und Organisationen zugrunde³⁵.

Abb. 2: Das Ein-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit



Quelle: eigene Darstellung

³⁵ Renn, Ortwin et al. (2007): a.a.O., S. 31.

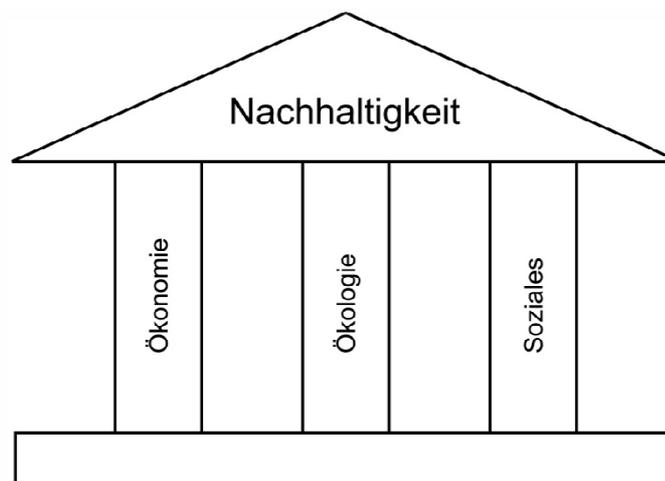
2.3.2. Das Drei-Säulen-Modell

In diesem Modell, welches auch als *Triple-Bottom-Line* bezeichnet wird, besitzen die drei Teilbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziales theoretisch gleiche Wertigkeiten und bilden eine untrennbare Einheit. Der Vorteil, dass die notwendigen Aspekte in diesem Konzept durch eine einfache Darstellung plakativ abgedeckt werden, ist gleichzeitig eine Schwachstelle.

Kritiker geben zu bedenken, dass die Offenheit des Modells dieses zwar in hohem Maße konsensfähig macht, es jedoch mangels inhaltlicher Definition der einzelnen Säulen für sämtliche sozialpolitischen und ökonomischen Zielsetzungen offen wäre. Dies führe in weiterer Folge zu einseitiger Überfrachtung in den Zielsetzungen zu Lasten der Ökologie und schließt somit die Gleichrangigkeit der Säulen aus.

Es gibt weitergehende Vorschläge, das Modell zum Beispiel um die Bereiche *Wissen* oder *Demokratie* zu erweitern³⁶. Auch von Seiten kirchlicher Institutionen und NGOs wird das Einfügen kultureller und institutioneller Komponenten angeregt. Diese Mehr-Säulen-Modelle haben sich jedoch nicht durchgesetzt³⁷.

Abb. 2: Das Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit



Quelle: eigene Darstellung

³⁶ Ott, Konrad; Döring, Ralf (2008): a.a.O., S. 37 ff.

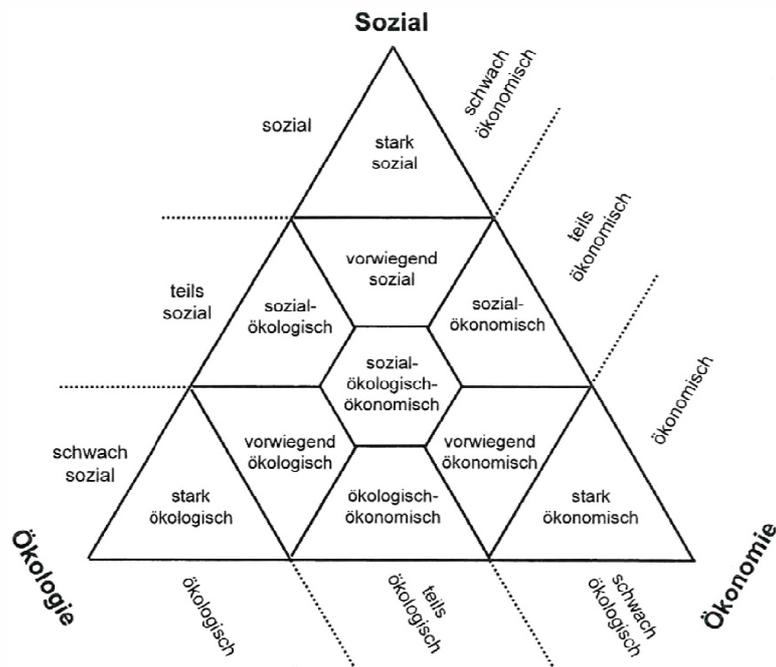
³⁷ Renn, Ortwin et al. (2007): a.a.O., S. 31.

2.3.3. Das Integrierte Nachhaltigkeits-Dreieck

Das 2005 vorgestellte *Integrierte Nachhaltigkeits-Dreieck* (IND) vereint die Vorteile des Nachhaltigkeitsdreiecks mit seinen drei Schwerpunkten, die Darstellung von Schnittmengen dieser Schwerpunkte sowie die Ansätze des in der Ingenieurwissenschaft gebräuchlichen Konzentrationsdreieckes. Dadurch entsteht die Möglichkeit, Handlungsfelder und Indikatoren innerhalb eines zweidimensionalen Schemas darzustellen.

Die unterschiedlichen Aspekte einer Nachhaltigen Entwicklung können, je nach Zugehörigkeit zu den Teilaspekten Ökonomie, Ökologie und Soziales, dadurch besser dargestellt und die Nachhaltigkeit der Maßnahme in einem Gesamtwert ausgedrückt werden³⁸.

Abb. 3: Das integrierte Nachhaltigkeitsdreieck.
Veränderte Darstellung nach Hauff und Kleine (2005)



Quelle: Renn, Ortwin et al. (2007):

Leitbild Nachhaltigkeit. Eine normativ-funktionale Konzeption und ihre Umsetzung.

³⁸ Kleine, Alexandro (2009): a.a.O. S. 176 f.

2.4. Mögliche Ansätze der Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien

Es gibt unterschiedliche Herangehensweisen, wie die Implementierung der Nachhaltigkeitsidee umgesetzt werden beziehungsweise wie der Verbrauch von Umwelt und Ressourcen darstellbar gemacht werden kann. Die wichtigsten werden im Folgenden dargestellt.

2.4.1. Bottom-up- und Top-down-Strategien

Die Umsetzung unterschiedlicher Nachhaltigkeitsprogramme erfordert ein Zusammenwirken verschiedener Akteure. Gemäß dem verbreiteten Motto „Global denken – lokal handeln“ müssen die politischen Ziele auf kleinteiligere Strategien herunter gebrochen und gemäß der lokalen *Agenda 21* (vgl. 2.1) innerhalb der Kommunen umgesetzt werden.

Der *Top-down-Ansatz* bezeichnet hierbei die Initiativen und Vorgaben, die auf einer hohen Hierarchieebene entwickelt werden. Entsprechend dem jeweils betrachteten Bereich kann es sich bei der normativen Ebene beispielsweise um staatliche Stellen, internationale Organisationen oder das Management einer Firma handeln. Diese verfügen über die entsprechenden rechtlichen Möglichkeiten und stellen unter Umständen benötigte Strukturen und Geldmittel für die Umsetzung an der Basis zur Verfügung.

Der *Bottom-up-Prozess* sieht operative Handlungen auf einer niedrigen Hierarchieebene vor, bei denen sich nichtinstitutionelle Gruppen oder Einzelpersonen meist auf freiwilliger Basis an konkreten Umsetzungen beteiligen. Diese Art der Bürgerbeteiligung kann als Stärkung der Demokratie verstanden werden, was wiederum den Zielen der sozialen Nachhaltigkeit entspricht³⁹. Bemerkenswert ist hierbei, dass die Bereitschaft zur Teilnahme an Aktionen von der Größe der angesprochenen Gruppe abhängt. Je mehr Einwohner eine Stadt oder Gemeinde hat, desto schwieriger wird es, diese Gruppe für Aktionen zu mobilisieren. Daher ist es sinnvoll, projektbezogen in einem begrenzten Rahmen zu agieren⁴⁰.

³⁹ Ebd., S.23 f.

⁴⁰ Bauriedl, Sybille (2007): a.a.O., S. 34.

2.4.2. Faktor Vier, Faktor 10

Die Verknappung natürlicher Ressourcen ist bereits seit einiger Zeit an den Rohstoffmärkten zu spüren. Die steigende Nachfrage in den Schwellenländern sowie die sich abzeichnende Endlichkeit der Vorkommen werden auch zukünftig für weiter ansteigende Preise sorgen. Zwar lassen diese zu, dass auch bisher technisch aufwendige und somit unwirtschaftliche Erschließungsverfahren rentabel werden, jedoch liegt ein hohes Potenzial in der Reduzierung der Stoffströme. Diese können einerseits durch eine Reduzierung der Nachfrage und eine Schwerpunktverlagerung von der Produktion zur Dienstleistungen, andererseits durch eine Effizienzsteigerung bei der Produktion von Waren erfolgen. Letzteres wurde vom *Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie* mit der Entwicklung des *Faktor-Vier- beziehungsweise Faktor-10-Konzeptes* thematisiert, welche durch eine technisch verbesserte Ressourcenproduktivität einen steigenden Wohlstand bei gleichzeitig deutlich reduziertem Naturverbrauch vorsieht.

Dies soll durch eine höhere Produktivität bei gleichzeitiger Ressourceneffizienz in der Produktion erreicht werden. Zudem soll eine gesellschaftliche Veränderung zu einem Umdenken in Bezug auf Wachstum und Arbeit führen. Als Folge einer Effizienzsteigerung nennt das Wuppertal Institut eine Erhöhung der Lebensqualität, eine geringere Verschmutzung der Umwelt, weniger Ressourcenvergeudung verbunden mit entsprechenden Gewinnen, eine stärkere Beteiligung der Wirtschaft, mehr freies Kapital zur Förderung der Entwicklungsländer, internationale Sicherheit sowie mehr Gerechtigkeit und Arbeit⁴¹.

Dieser Ansatz birgt allerdings das Risiko des sogenannten *Rebound-Effektes*. Dabei kommt es auf Grund der Effizienzsteigerung zu erhöhtem Konsum, der in der Summe zu gleichen oder sogar höheren Verbräuchen führt. Als Beispiel werden häufig die Stromverbräuche von Computern genannt, bei denen der Verbrauch pro Einheit abnimmt, dieser Vorteil der Effizienzsteigerung jedoch durch den Einsatz immer leistungsfähigerer Prozessoren wieder aufgehoben wird.

⁴¹ Weizsäcker, Ernst Ulrich von; Lovins, Amory B.; Lovins, L. Hunter (1997): Faktor Vier. Doppelter Wohlstand - halbiertes Naturverbrauch; der neue Bericht an den Club of Rome. 10. Aufl., Droemer Knauer, München, S. 20 ff.

Professor Rademacher vom Wuppertal Institut benennt im Sinne der globalen Gerechtigkeit die Möglichkeit, das *Faktor-10-Konzept* zu einer Verzehnfachung des Weltbruttosozialproduktes bei gleichbleibendem Ressourcenverbrauch zu nutzen⁴². Dies ließe jedoch das Problem der bereits übernutzten Umwelt unberücksichtigt, würde man die Rohstoffe nicht durch Recycling beziehungsweise längere Lebensdauer der Produkte sowie Nutzung alternativer Energien substituieren. Des Weiteren ist fraglich, ob die Ressourceneffizienz durch rein technische Entwicklungen erreicht werden kann⁴³.

2.4.3. MIPS und der Ökologische Fußabdruck

Um das Verständnis für die Belastung der Umwelt durch den Menschen anschaulich zu machen, wurde in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts versucht, die Energie- und Materialflüsse in verständlicherer Form aufzuzeigen.

Das Maß der *Material-Input pro Serviceeinheit* (MIPS) zeigt, jeweils auf eine Produkt- oder Serviceeinheit bezogen, wie hoch der entsprechende Materialeinsatz und somit die Intensität der Umweltbelastung ist. Dadurch lassen sich ähnliche Produkte leichter vergleichen⁴⁴.

Der *Ökologische Fußabdruck* gibt die Fläche an produktiven Land- und Wasser-Ökosystemen an, die theoretisch für die Bereitstellung der materiellen Ressourcen, der benötigten Energie sowie zur Absorption der Abfälle pro Person nötig wäre⁴⁵. Dieser Vergleich zeigt, dass der Unterschied zwischen den Industriestaaten und den Schwellen- beziehungsweise Entwicklungsländern nach wie vor sehr groß ist. Gemessen in der Einheit „globaler Hektar“ (gha) liegen in den neusten Erhebungen von 2010 die USA mit einem Verbrauch von 7,9 gha an der Spitze, Österreich mit

⁴² Rademacher, Franz Josef (2002): Wissensgesellschaft und Nachhaltigkeit. In: Hennische, Peter (Hrsg.): Nachhaltigkeit - ein neues Geschäftsfeld? Hirzel, Stuttgart u. a., S. 98 f

⁴³ Albert, Roland (2001): Umsetzung nachhaltiger Entwicklung in Österreich. 2. Sustain Bericht. Wien: Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (Berichte aus Energie- und Umweltforschung, 2001,38), Wien, S. 41.

⁴⁴ Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie: MIPS Online.

http://www.wupperinst.org/de/projekte/themen_online/mips/index.html - abgefragt am: 16.02.2011.

⁴⁵ Grober, Ulrich (2010): a.a.O., S. 247 f.

5,30 gha und Deutschland mit 5,08 gha im mittleren Bereich und Länder wie Indien mit 0,91 gha oder Bangladesch mit 0,62 gha pro Einwohner im unteren Bereich⁴⁶.

Daneben gibt es noch weitere, ähnliche Modelle, mit denen man die Vergleichbarkeit im globalen Umweltverbrauch darzustellen versucht. Zu nennen wären beispielsweise das *Konzept des Umweltraumes*, der *Ökologische Rucksack* oder das *Virtuelle Wasser*.

2.5. Bedeutung gesetzlicher Vorgaben zur Entwicklung nachhaltiger Immobilien

Nachdem die enorme Bedeutung der Nachhaltigkeit erkannt wurde, folgten Absichtserklärungen und Umsetzungsstrategien sowohl auf Internationaler als auch auf nationaler Ebene. Beispielsweise ist hier der Vorschlag der Europäischen Kommission für eine höhere Nachhaltigkeit in Europa zu nennen⁴⁷.

In weiterer Folge wurde teilweise das Ziel der Nachhaltigkeit in die Gesetze übernommen, doch oftmals lediglich im Sinne einer Ressourcenökonomie. Dies spiegelt sich unter anderem in der Entscheidung des Deutschen Bundeskabinetts wider, Gesetze künftig auf ihre Verträglichkeit mit dem Leitbild der nachhaltigen Entwicklung zu überprüfen. Das entsprechende Leitbild umfasst jedoch wiederum nur ein Nachhaltigkeitsverständnis im Sinne des Drei-Säulen-Modells.

Anzustreben wären jedoch die ganzheitlichen Forderungen im Brundtland-Report, die vor allem auf Gerechtigkeit und zukunftsgerichtetes Denken abzielen⁴⁸.

⁴⁶ Global Footprint Network (2010): Ecological Footprint Atlas 2010.

<http://www.footprintnetwork.org/images/uploads/Ecological%20Footprint%20Atlas%202010.pdf> – abgefragt am: 16.02.2010.

⁴⁷ Kommission der Europäischen Gemeinschaft (2001): Nachhaltige Entwicklung in Europa für eine bessere Welt: Strategie der Europäischen Union für die nachhaltige Entwicklung. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2001:0264:FIN:DE:PDF> – abgefragt am: 07.03.2011

⁴⁸ Ekardt, Felix (2009): Nachhaltigkeit und Recht. Eine kurze Anmerkung zu Smeddinck, Tomerius/Magsig und anderen juristischen Ansätzen. In: Zeitschrift für Umweltpolitik & Umweltrecht, Jg. 32., Heft 2, S. 233.

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich, wie eingangs erläutert, mit dem Verständnis der Nachhaltigkeit innerhalb der Immobilienbranche. Eine Untersuchung sowie eine Auflistung der konkreten rechtlichen Vorgaben werden nicht vorgenommen, dennoch soll eine Darstellung der wesentlichen Rechtsbereiche erfolgen, um eventuell den bisherigen Umsetzungsstand der einzelnen Nachhaltigkeitsaspekte in der Immobilienentwicklung zu erklären.

Die für die Immobilienwirtschaft entscheidenden gesetzlichen Vorgaben lassen sich, vereinfacht betrachtet, wieder den drei bekannten Teilbereichen der Nachhaltigkeit, Ökologie, Ökonomie und Soziales, zuordnen. Am stärksten ausgeprägt sind die gesetzlichen Anforderungen an die Nachhaltigkeit im Bereich des Umweltrechtes. Hierunter wird eine Vielzahl unterschiedlichster Einzelgesetze verstanden, welche die Sicherheit des Menschen und seiner Lebensumwelt beziehungsweise den Schutz der Natur an sich zum Ziel haben.

Die Ausweisungen und Widmungen von Baugebieten erfolgt auf Grundlage von Flächennutzungsplänen (D) beziehungsweise Flächenwidmungsplänen (A), welche der Kontrolle der übergeordneten Verwaltungsbehörden unterstehen. Eine Einflussnahme auf die nachhaltige Nutzung der Flächen kann durch angemessene städtebauliche Planungen erfolgen. Diese umfasst unter anderem die Berücksichtigung urbaner Wohngebiete, Trennung unverträglicher Nutzungen sowie die Frage der Verkehrsanbindung. Hier spielen auch soziale Aspekte eine große Rolle.

Die ökologischen Kriterien, die bei der Entwicklung der einzelnen Gebäude beachtet werden müssen, sind direkt oder indirekt in den verschiedenen Normen geregelt.

Die in Österreich und Deutschland jeweils auf Länderebene geltenden Bauordnungen verweisen auf technische Normen und Richtlinien, welche die Anforderungen an die einzelnen Baustoffe definieren. Sie umfassen unter anderem sowohl die Höchstwerte von Schadstoffen als auch den Energieverbrauch der Gebäude. Letzteres wird sich 2012 durch die neue EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden noch verschärfen, da diese die erlaubten Höchstwerte in Bezug auf den Energieverbrauch von Neubauten abermals reduzieren wird.

Wie in dieser Hinsicht zukünftig mit dem Altbestand an Immobilien umgegangen wird, ist fraglich. Zwar gibt es schon die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines

Energieausweises bei Vermietung und Verkauf, doch ist dieser nicht geeignet, einen Bewertungsansatz für die Nachhaltigkeit von Gebäuden zu bieten⁴⁹.

Auch die Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit werden in den unterschiedlichsten Gesetzen geregelt. Generelle Anforderungen an die Qualität und die Sicherheit von Gebäuden finden sich zuallererst in den länderspezifischen Bauordnungen wieder. Die Inhalte reichen von Mindestanforderungen an Belichtung und Belüftung über Barrierefreiheit bis hin zu der Ausgestaltung von Fluchtwegen.

Im größeren Maßstab lassen sich soziale Aspekte in der stadtplanerischen Qualität festlegen. Neben den Anforderungen an die spezielle Nutzung der einzelnen Gebiete, sollten Bebauungspläne insbesondere auf kulturelle Aspekte, wie beispielsweise Denkmalschutzinteressen, eingehen.

Es lassen sich nur schwer Gesetze ausmachen, welche die ökonomische Nachhaltigkeit von Gebäuden beeinflussen könnten. Am ehesten wären Maßnahmen zu nennen, die eine gewisse Lenkungswirkung entfalten.

Dies gilt beispielsweise für die Verpflichtung öffentlicher Auftraggeber, Baumaßnahmen ab einem gewissen Schwellenwert öffentlich auszuschreiben wodurch ein Wettbewerb entsteht, der zu einer Kostenreduzierung führen kann.

Die Beeinflussung nichtöffentlicher Bauherren kann durch gezielte Abgaben oder Förderungen geschehen. Jedoch besteht auch die Gefahr, dass nach dem Auslaufen der Förderungen der Betrieb der Immobilie unrentabel wird und dieser Anreiz somit sein Ziel verfehlt.

Abhängig von der Art, Größe und Nutzung einer Immobilie und der sich daraus ergebenden Einstufung als Betriebsanlage kann es zu einer verpflichtenden Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kommen. In einem UVP-Verfahren werden die Auswirkungen durch die Errichtung und den Betrieb der baulichen Anlage auf Natur, Wirtschaft und Gesellschaft beurteilt.

Festzustellen ist, dass in den aktuellen gesetzlichen Vorgaben, wie bereits erwähnt, nur wenig Potenzial vorhanden ist, um die Ziele der Nachhaltigkeit, wie sie der Brundtland-Report definiert, zu erreichen.

⁴⁹ Merkel, Adrian P.(2007): Forum Bauinformatik 2007. Junge Wissenschaftler forschen. 1. Aufl., Verl. der Techn. Univ., Graz. S. 173.

2.6. Die Bedeutung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele, welche sowohl von den Vereinten Nationen als auch von den nationalen Regierungen angestrebt werden, kann die Immobilienwirtschaft einen entscheidenden Beitrag leisten. Deren Bedeutung lässt sich anhand unterschiedlicher Aspekte aufzeigen.

Immobilien prägen den Menschen entscheidend, nicht zuletzt aus dem Grund, dass sich die meisten Menschen bis zu 90% des Tages in Gebäuden aufhalten. Die Strukturen von Gebäuden und städtebaulichen Ensembles prägen das menschliche Zusammenleben und sind ein Stück der kulturellen Identität⁵⁰.

Zudem binden Immobilien einen großen Teil des volkswirtschaftlichen Kapitals und sorgen durch Baumaßnahmen für einen hohen Beschäftigungsgrad. Dies wird anhand der Tatsache ersichtlich, dass im Jahr 2010 durchschnittlich 5,5% der erwerbstätigen Menschen in Deutschland im Baugewerbe beschäftigt waren⁵¹.

In Bezug auf die Umweltbelastung ist bedeutsam, dass die Errichtung, der Betrieb und der Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen in den OECD-Ländern für 25-40% des Primärenergieverbrauchs, ca. 30% des Rohstoffverbrauchs, 30-40% der Treibhausgasemissionen, 30-40% des Abfallaufkommens sowie 20% des Trinkwasserverbrauchs verantwortlich sind⁵². Des Weiteren betrug der Flächenverbrauch durch bauliche Maßnahmen in Deutschland im Jahr 2009 durchschnittlich 116 Hektar pro Tag, wodurch die biologische Vielfalt und der Erhalt vitaler Bodenfunktionen weiter reduziert wurden⁵³.

⁵⁰ Viering, Markus G.; Kochendörfer, Bernd; Liebchen, Jens H. (2007): Managementleistungen im Lebenszyklus von Immobilie. B.G. Teubner Verlag / GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden. S. 369.

⁵¹ Statistisches Bundesamt Deutschland (2011): Erwerbstätige und Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereichen.

<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetige/Tabellen/Content75/ArbeitnehmerWirtschaftsbereiche,templateld=renderPrint.psm1> – abgefragt am: 17.02.2011

⁵² Hugenroth, Jan (2010): Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Implementierungsstand und Beurteilung. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 134.

⁵³ Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (2009): Flächenverbrauch nach wie vor problematisch. Pressemitteilung zum Internationalen Tag des Bodens. <http://www.ufz.de/index.php?de=19125> – abgefragt am: 18.12.2010.

Die Erstellung und der Betrieb von Gebäuden verlangen in hohem Maße den Verbrauch von Umweltressourcen, Kapitalmitteln und Arbeitsleistungen. In erster Linie sind es daher die Investoren und Bauherren, die eine hohe Verantwortung gegenüber der heutigen und zukünftigen Gesellschaft tragen. Auch wenn eine nachhaltige Konzeptionierung von Immobilien gefordert wird, stellt sich die Frage, ob eine Projektentwicklung für die Betroffenen sinnstiftend ist.

Eine entsprechende Betrachtung verlangt daher auch in diesem Kontext, dass der Begriff der Nachhaltigkeit näher beschrieben wird und sich nicht nur auf die Performance des Gebäudes bezieht. Vielmehr müssen in einem ganzheitlichen Ansatz nicht nur die gebäudespezifischen Faktoren, sondern auch die Investition an sich bewertet werden.

Eine geeignete Definition für eine nachhaltige Immobilieninvestition liefert die *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*:

„Sustainable property investment can therefore be described as investing in pursuit of sustainability, or, to be more precise, as investing in pursuit of greater durability, adaptability, usability and efficiency of buildings and the building stock, leading to enhanced productivity, well-being, and economic benefit measured in terms of financial, natural, manufactured, human and social capital.“⁵⁴

Wenn sowohl die Investition als auch die Immobilie an sich langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Nutzen aufweist und Schäden vermeidet, kann sie demnach als nachhaltig angesehen werden. Zur näheren Definition ist jedoch eine Betrachtung der Teilbereiche der Nachhaltigkeit vorzunehmen.

⁵⁴ RICS (2008): Sustainable Property Investment & Management. Key Issues & Major Challenges. <http://www.joinricsineurope.eu/uploads/files/Sustainable%20Property%20Investment%20and%20management%20RICS%20sept%2008.pdf> – abgefragt am: 17.02.2011.

2.6.1. Ökologische Nachhaltigkeit

Im Zuge eines Neubaus einer Immobilie kommt es, sofern es sich nicht um die Nachnutzung einer vormals bebauten Liegenschaft handelt, zu einer Veränderung der natürlichen Fläche mit Auswirkungen auf die örtliche Flora und Fauna, den Wasserhaushalt sowie das dortige Mikroklima.

Besonders kritisch sind Projekte „auf der grünen Wiese“ zu sehen, da sie zu einer Zersiedelung führen und neben den eigentlichen Eingriffen auf der Liegenschaft eine aufwendige Erschließung nach sich ziehen. Dies ist auch unter ökonomischen Gesichtspunkten zu prüfen. Befinden sich die Projekte hingegen in der Nähe von Ballungszentren, haben sie zudem den Vorteil einer möglichen Nahversorgung und einer Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Somit lässt sich ein erhöhter Individualverkehr vermeiden.

Die Belastung der Umwelt durch die Baustellenlogistik und die eigentliche Bautätigkeit lässt sich durch eine geeignete Planung teilweise reduzieren. Dies kann beispielsweise durch die Zusammenfassung kleinerer Materiallieferungen zu größeren Transporten und einem damit reduzierten Verkehrsaufkommen geschehen. Eine weitere Möglichkeit bietet sich durch das Ergreifen von Maßnahmen zur Verkürzung der Bauzeit, durch einen hohen Vorfertigungsgrad und die Verringerung von Lärm- und Staubbelastungen.

Bei der Planung des Gebäudes kommt es darauf an, mit der Wahl der Konstruktionen und der Systeme auf den jeweiligen Zweck und die angestrebte Lebensdauer zu reagieren. Ist eine kurze oder einfache Nutzung vorgesehen, können beispielsweise eine Leichtbaukonstruktion und eine technisch einfache Fassade für diesen Zweck ausreichend sein.

Handelt es sich um eine anspruchsvollere Nutzung mit langer Laufzeit, sollten die Bauelemente eine entsprechende Lebensdauer aufweisen und bei Bedarf eine unkomplizierte Reparatur ermöglichen.

Generell ist schon bei der Planung des Gebäudes auf den Aufwand der Wartung und Pflege der Bauteile und Oberflächen zu achten, da hier im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes ein beträchtlicher Energie- und Rohstoffaufwand zu erwarten ist. Zur vorausschauenden Planung empfiehlt sich die frühzeitige Einbindung des Facility Managements, da somit die praxisrelevanten Aspekte, wie

zum Beispiel die Beeinflussung der späteren Betriebskosten, rechtzeitig in die Konzeption eines Gebäudes einfließen können.

Bei der Betrachtung der Baustoffe ergeben sich mehrere beachtenswerte Aspekte. Im Idealfall bestehen diese aus regenerativen beziehungsweise wiederverwerteten Rohstoffen, sind ethisch unbedenklich, auf die Nutzungsdauer der Immobilie abgestimmt sowie leicht zu recyceln⁵⁵.

Aber auch in diesem Fall ist auf die Höhe der *Grauen Energie* zu achten, welche sich in den Baustoffen verbirgt. Unter diesem Begriff versteht man die Energiemenge, die für Produktion, Transport und (Wieder-)Verwertung benötigt wird und für eine objektive Bewertung einer Immobilie in die Untersuchung der Energieeffizienz einbezogen werden sollte. Daher sind auch vermeintlich ökologische Baustoffe ungeeignet, wenn diese über weite Distanzen transportiert werden müssen und somit eine erhöhte Umweltbelastung durch den damit verbundenen CO₂-Ausstoß verursachen. Diesbezüglich ist beispielsweise Aushubmaterial vorteilhaft, welches in den Produktionsprozess vor Ort wieder eingebracht werden kann.

Da es besonders auf Grund von gesundheitsschädlichen Emissionen einiger Baustoffe unter anderem zu Erkrankungen der Nutzer kommen kann, empfiehlt sich ein Schadstoffmonitoring, bei dem schon in der Entwurfsphase des Projektes auf die Vermeidung schädlicher Substanzen geachtet wird.

Um eine Auswahl nachhaltiger Baustoffe zu erleichtern, empfiehlt sich die Verwendung von Leitfäden, wie sie beispielsweise von Unternehmen in Großbritannien angeboten werden⁵⁶.

Der Energiebedarf eines Gebäudes ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Grundlegend bietet eine kompakte Kubatur die Möglichkeit, den Energieverlust über eine minimierte Außenfläche zu reduzieren. Über eine Öffnung der Fassade nach Süden lassen sich solare Wärmegewinne erzielen, wobei jedoch auch bauliche Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung getroffen werden sollten.

⁵⁵ Lehmann, Harry; Lünenbürger, Benjamin; Penn-Bressel, Gertrude (2010): Ökologische Herausforderungen als Chance für die deutsche Immobilienwirtschaft. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 321.

⁵⁶ Everling, Oliver (2010): Immobilienwirtschaftliche Nachhaltigkeitsaspekte im Immobilienrating. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 217.

Je besser das Raumklima durch rein bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Bauteilaktivierung geregelt werden kann, umso einfacher kann die Ausstattung mit Haustechnik ausfallen.

Große Bedeutung kommt den wärmedämmenden Materialien der Gebäudehülle zu. Sie sorgen für eine geringere Wärmeleitung und somit für weniger Verluste von Wärme und Kälte. Zu bemerken ist, dass Glasflächen, trotz der technischen Verbesserungen der letzten Jahre, eine höhere Wärmeleitfähigkeit als eine gut gedämmte geschlossene Fassade aufweisen. Trotz der möglichen solaren Wärmegewinne geht über großflächige Verglasungen Energie verloren.

Zum Betrieb einer Immobilie werden Energien zum Heizen, Kühlen und zur elektrischen Versorgung benötigt. Hier ist es, wie schon erwähnt, sinnvoll, den Bedarf bereits durch das bauliche Konzept zu minimieren. So kann beispielsweise durch Wärmerückgewinnung, natürliche Belüftung oder Tageslichtnutzung eine Reduzierung der notwendigen Energie stattfinden. Auch die Ausstattung des Gebäudes mit energiesparenden Elektrogeräten und Leuchtmitteln schafft eine zusätzliche Ersparnis. Die darüber hinaus benötigte Energie sollte, wenn möglich, durch erneuerbare Quellen oder umweltschonende und CO₂-sparende Energieträger bereitgestellt werden.

Sowohl bei den baulichen Maßnahmen als auch bei den installierten Energieanlagen ist die Gesamtenergiebilanz über den Lebenszyklus des Gebäudes zu betrachten. Neben den ökonomischen Aspekten, die sich gegebenenfalls durch zukünftige Preisschwankungen ändern können, kann zum Beispiel der klimaschonende Effekt einer Wärmepumpe durch einen hohen Strombedarf geschmälert werden. Auch verlangen Produktion und Entsorgung der Anlagen eine besondere Aufmerksamkeit, da es in diesen Bereichen nachweislich zu starken Belastungen der Umwelt kommen kann.

Eine Betrachtung der Stoffströme, die mit der Erstellung und dem Betrieb einer Immobilie zusammenhängen, kann Aufschluss darüber geben, in welchen Bereichen Optimierungen sinnvoll sind. Es kann sich hierdurch beispielsweise eine Reduzierung des Trinkwasserbedarfs durch Regenwassernutzung oder eine Abfallvermeidungsstrategie ergeben. Letzteres wird durch Konzepte erreicht, die eine ständige Recyclingfähigkeit und somit einen Kreislauf der Materialien und

Rohstoffe vorsehen. Das sogenannte *Cradle-to-Cradle-Prinzip* basiert auf der Idee, schon bei der Entwicklung von Produkten, denen auf Grund von falschen Produktionskonzeptionen mit jeder Wiederverwertung ein *downcycling* und somit lediglich eine begrenzte Anzahl von Lebenszyklen droht, auf die Trennbarkeit der verwendeten Wertstoffe und deren dauerhafte Recyclingfähigkeit zu achten. Dies könnte den Verbrauch von Ressourcen und die Belastung der Umwelt durch Abfälle theoretisch dauerhaft begrenzen⁵⁷.

Gerade in der Herstellung von Bauwerken werden große Materialmengen verarbeitet. Oftmals werden Bauteile aus Verbundwerkstoffen hergestellt, die am Ende der Lebensdauer des Gebäudes äußerst schwer zu recyceln sind. Hier ergäbe sich ein enormes Potenzial, Abfallmengen zu reduzieren.

2.6.2. Ökonomische Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit wird im ökonomischen Teilbereich durch das Ziel, einen langfristigen wirtschaftlichen Nutzen zu generieren, dominiert. Grundsätzlich ist es hierfür entscheidend, den Markt zu kennen und die Immobilie bereits bei der Konzeptionierung auf die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer abzustimmen. Durch eine optimale Bewirtschaftung und kundenfreundlichen Service lassen sich Leerstände und damit verbunden die wirtschaftlichen Risiken dauerhaft minimieren.

Die Wahl des Standortes ist auch bei der ökonomischen Nachhaltigkeit entscheidend, da eine spezifische Nutzung ein entsprechendes Umfeld benötigt. Es kann dabei zwischen Mikrolagemeckmalen (zum Beispiel eine gute Verkehrsanbindung, Nähe zu anderen Marktteilnehmern) und Makrolagemeckmalen (zum Beispiel Wertschöpfung in der Region, Nähe zu Großstädten) unterschieden werden. Die Aussage über die drei in der Immobilienbranche vielbeschworenen Schwerpunkte „Lage, Lage, Lage“ sind nur teilweise richtig, da je nach Objekttyp nur 25-30% des Wertes von der Lage abhängig sind. Die eigentlichen spezifischen

⁵⁷ Braungart, Michael; McDonough, William (2009): Die nächste industrielle Revolution. Die Cradle to Cradle-Community. 2. Aufl., Europäische Verlagsanstalt, S. 18 ff.

Objektmerkmale, wie beispielsweise Grundrissqualität oder Gestaltung, tragen jedoch 70-75% zum Wert bei⁵⁸.

Sollte die Gestaltung der Immobilie speziell auf einen Nutzer zugeschnitten sein, kann dies eine Drittverwendbarkeit größtenteils ausschließen. Um einen langfristigen Ertrag für den Eigentümer sicherzustellen, ist eine entsprechende Laufzeit des Bestandsvertrages unabdingbar. Nach Ablauf des Vertrages sollte sich dann die Investition in die Immobilie ausgezahlt haben beziehungsweise ein notwendiger Umbau wirtschaftlich vertretbar sein.

Bewegt sich der Nutzer in einem schnelllebigem Markt, in dem die Mietdauern generell kürzer sind, sollte das Gebäude entsprechend flexibel auf neue Anforderungen reagieren können. Dies kann dadurch erreicht werden, dass die Erschließungsflächen und Tragstrukturen so angelegt sind, dass eine einfache Anpassung der Grundrisse inkl. der notwendigen Haustechnik ermöglicht wird.

Zur wirtschaftlichen Einschätzung einer Immobilie ist es unerlässlich, die auftretenden Kosten über den gesamten Lebenszyklus zu betrachten. Hier zeigt sich, dass nur 20% des Kapitals in die Erstellung des Gebäudes fließt und 80% der Kosten während des Betriebs auftreten⁵⁹. Dies führt zu dem Schluss, dass bauliche Maßnahmen getroffen werden sollten, welche die Folgekosten langfristig reduzieren. Den Nutzen daraus ziehen sowohl Eigentümer als auch Nutzer.

Der Eigentümer kann durch eine bewusst auf Langlebigkeit fokussierte Auswahl der Materialien und Bauteile auf die Instandhaltungskosten während der Nutzungsphase Einfluss nehmen. Auch die Reparaturfreundlichkeit sichert einen Mehrwert der Investition. Entscheidend sind vordergründig alle Kosten, die der Eigentümer dem Nutzer nicht direkt verrechnen kann.

Für den Nutzer ergeben sich Kostenvorteile, wenn durch bauliche Maßnahmen die Betriebskosten reduziert werden können. Dies wird meist durch einen verminderten Energieverbrauch, verbunden mit der direkten Nutzung regenerativer Energien, erreicht.

⁵⁸ Meins, Erika (2010): Der finanzielle Wert der Nachhaltigkeit von Immobilien. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 262 f.

⁵⁹ Rottke, Nico B.; Reichardt, Alexander (2010): a.a.O., S. 31.

Auch die Flächeneffizienz der Grundrisse stellt einen wirtschaftlichen Vorteil dar. Können beispielsweise die Verkehrsflächen reduziert werden, fallen entsprechend weniger Betriebskosten für diese an. Wem dieser Vorteil nützt, ist wiederum von den im Vertrag geregelten Mietflächen abhängig.

Aus der Sicht der Nutzer ergeben sich die ökonomischen Vorteile durch die geringeren Betriebskosten sowie eine höhere Effizienz innerhalb der Mietfläche bei einem stringenten Grundriss. Dies führt in aller Regel zu reduzierter Mieterfluktuation innerhalb der Gebäude und einem kleineren Risiko für den Eigentümer. Dies macht sich insgesamt im Gebäudewert bemerkbar, der dadurch erhöht wird.

In den vergangenen Jahren ist es durch die Klimaänderung immer häufiger zu Wetterextremen gekommen. So lag die Summe der außergewöhnlichen Ereignisse in den Jahren 1990 bis 2000 um 40% höher als in den Jahren 1950 bis 1990⁶⁰. Die Immobilienbranche war insofern betroffen, da es zu massiven Schäden durch Hagel, Stürme oder Überschwemmungen an Gebäuden kam.

Abgesehen vom Beitrag, den die Immobilienbranche zur Begrenzung des CO₂-Ausstoßes und somit zur Abmilderung des Klimawandels leisten kann, gilt es, durch eine vorausschauende Planung Gebäude auf Wetterextreme vorzubereiten. Dies verlangt ein geeignetes Risiko-Management und kann im Äußersten auch bedeuten, dass ein Projekt nicht durchgeführt werden kann, wenn sich die Liegenschaft beispielsweise in einer Hochwassergefahrenezone befindet.

Zwar lassen sich Gebäude gegen die meisten Schäden versichern, doch stellen steigende Prämien eine weitere finanzielle Belastung der Eigentümer dar und sollte das Projekt mit Fremdkapital finanziert sein, ist mit entsprechenden Risikoaufschlägen zu rechnen.

⁶⁰ Bauer, Michael; Möslle, Peter; Schwarz, Michael (Hrsg.) (2007): Green Building. Konzepte für nachhaltige Architektur. Callwey, München, S.10.

2.6.3. Soziale Nachhaltigkeit

Der Teilaspekt der sozialen Nachhaltigkeit befasst mit der Wirkung der Immobilie sowohl auf seine Nutzer als auch auf seine direkte Umwelt⁶¹.

Letzteres beginnt beim Einfügen des Gebäudes in seine unmittelbare Umgebung und den städtebaulichen Kontext. Zwar lässt sich Gestaltungswille nur schwer in einem monetären Betrag abbilden, doch stellt eine gelungene Architektur letztendlich einen Beitrag zum kulturellen Verständnis einer Gesellschaft dar. Hierfür ist es erforderlich, auch die lokale Baukultur oder Materialverwendung aufzugreifen und in einer architektonisch angemessenen Art weiterzuführen.

Auch sind das örtliche Sozialgefüge und das Angebot an Dienstleistungen bei der Projektentwicklung zu untersuchen. Es sollte auf eine heterogene Sozialstruktur geachtet und den Nutzern die Möglichkeit zur Deckung der alltäglichen Bedürfnisse in der unmittelbaren Umgebung gegeben werden.

Die unmittelbare Beteiligung der Menschen beginnt bereits bei der Projektplanung. Als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie sind hier die betroffenen gesellschaftlichen Gruppen in den Planungsprozess einzubinden. Dies führt zu einer objektiveren Betrachtung und höheren Akzeptanz des Projektes in der Bevölkerung. Dass dies einen entscheidenden Einfluss gerade auf den Ablauf von Großprojekten haben kann, zeigen beispielsweise die Proteste beim Bauvorhaben *Stuttgart 21* sehr deutlich. Hierbei handelt es sich um ein verkehrs- und städtebauliches Großprojekt, bei dem unter anderem der Hauptbahnhof von Stuttgart in einen unterirdischen Durchgangsbahnhof verwandelt werden soll.

Im Zuge des Bauablaufes ist nicht nur, wie bereits erwähnt, der Schutz der Anwohner vor Emissionen von Interesse, es ist vielmehr auch auf die Arbeitssicherheit, auf einen entsprechenden Gesundheitsschutz sowie auf die Arbeitnehmerrechte der am Bau beteiligten Personen zu achten. Leider wird durch den hohen Preis- und Termindruck oftmals am Arbeitnehmerschutz gespart und es kommt somit häufig zu Verletzungen von Sicherheitsvorschriften und illegalen Beschäftigungsverhältnissen.

⁶¹ Schalcher, Hans-Rudolf (2009): Immobilienmanagement. Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung. Schulthess, Zürich. S. 29.

Im Sinne der Akzeptanz und der regionalen Wertschöpfung sollte auch auf die Beteiligung lokaler Firmen am Bauprozess Wert gelegt werden⁶².

Auch während der Nutzungsphase der Immobilie müssen Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer im Vordergrund stehen. Dies beinhaltet einen angemessenen Komfort innerhalb der Behaglichkeitsgrenzen sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume.

In einem verdichteten Wohn- und Arbeitsumfeld ist dem Ruhebedürfnis des Menschen besonders Rechnung zu tragen. Voraussetzung hierfür ist ein Schallschutz, der sowohl die Verbreitung von Lärm innerhalb des Hauses unterbindet, als auch die Belastungen von außen minimiert. Besonders in Bezug auf Verkehrslärm sind solche Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit.

Im Bereich der Büroimmobilien sind Konzepte gefragt, die eine erhöhte Mitarbeiterproduktivität garantieren. Zwar lassen sich hier rein technisch optimale Arbeitsbedingungen herstellen, schwierig jedoch wird die Bewertung von Maßnahmen, deren Vorteile sich nicht anhand von Kennzahlen ablesen lassen. Insbesondere trifft dies auf die Abwägung zwischen eher offenen oder geschlossenen Strukturen in Verbindung mit den jeweils anfallenden Flächenkosten zu. Zwar bleiben in den meisten Unternehmen die Arbeitsplätze durch Krankheit, Urlaub, Auswärtstermine etc. 30-50% der tariflichen Arbeitszeit leer, doch sollte dies nicht zu einer übertriebenen Reduzierung der Flächen führen, da trotz der Zunahme von Mobilität und Kommunikationsflächen der eigene Arbeitsplatz weiterhin notwendig bleibt⁶³.

Gerade bei öffentlichen Gebäuden muss auf die Bedürfnisse von Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen besonders eingegangen werden. Das setzt oftmals eine besondere Erschließungssituation oder ein spezielles Leitsystem innerhalb des Gebäudes voraus. Da der demografische Wandel dafür sorgen wird, dass in naher Zukunft der Anteil älterer Personen an der Bevölkerung zunehmen wird, muss der Gebäudebestand auf diese speziellen Bedürfnisse Rücksicht nehmen.

⁶² Everling, Oliver (2009): Praxishandbuch Rating von Immobilienportfolios. Immobilien Manager Verl. (Immobilien Fachwissen), Köln. S. 347.

⁶³ Mütze, Michael (2009): Immobilieninvestitionen. Die Rückkehr der Vernunft. Haufe-Mediengruppe (Haufe Fachpraxis), Freiburg, Br., Berlin, München i.e. Planegg. S. 103.

2.7. Folgen für den Immobilienmarkt

Die dargestellten Themenfelder, die sich in Bezug auf Nachhaltigkeit für die Immobilienbranche ergeben, sind vielfältig und komplex und können sicherlich nicht von einzelnen Akteuren zur Gänze abgedeckt werden. Vielmehr verlangt eine nachhaltige Projektentwicklung einen interdisziplinären Ansatz und entsprechende Rahmenbedingungen.

Druck zu noch energiesparenderen Gebäuden wird in den nächsten Jahren durch die Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben spürbar sein (siehe 2.5.).

Fraglich bleibt weiterhin, wie mit dem hohen Altbestand von Gebäuden umgegangen werden soll. Auf dem deutschen Markt liegt der Anteil an Wohnimmobilien mit einem Alter von über 30 Jahren bei 75%⁶⁴. Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind 60% älter als 25 Jahre⁶⁵. Dies ist mit einem hohen Energieverbrauch und mit Baustoffen verbunden, die einen verstärkten Aufwand in der Verwertung darstellen. Da pro Jahr nur 2-3% des Gebäudebestandes renoviert oder neu errichtet werden⁶⁶, ist eine rasche Modernisierung des gesamten Marktes noch nicht absehbar. Fraglich ist, wie diese Tatsache mit den ambitionierten Klimaschutzzielen der europäischen Regierungen in Einklang gebracht werden kann. Sollte es dazu kommen, dass der Handel mit Verschmutzungszertifikaten gegebenenfalls über eine Kohlenstoffdioxid-Steuer auch auf den Immobiliensektor ausgedehnt wird⁶⁷, hätte dies für weite Teile der Marktteilnehmer einen einschneidenden wirtschaftlichen Nachteil.

⁶⁴ Kemfert, Claudia (2010): Bewertung von Klima- und Energiepolitikstrategien in der Immobilienwirtschaft. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 62.

⁶⁵ Landgraf, Daniel; Rohde, Christoph (2010): Nachhaltigkeit und Immobilienfinanzierung. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 248.

⁶⁶ Ebd.

⁶⁷ Kemfert, Claudia (2010): Bewertung von Klima- und Energiepolitikstrategien in der Immobilienwirtschaft. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 72.

Eine Studie der *Royal Institution of Chartered Surveyors* benennt den finanziellen Vorteil energieoptimierter Bürogebäude in den USA mit bis zu 6% höheren Mieten und bis zu 16% höheren Verkaufserlösen⁶⁸.

Zwar lassen sich diese Ergebnisse nicht hundertprozentig auf den europäischen Markt übertragen, doch wird der langfristige Trend auch hier höchstwahrscheinlich der gleiche sein.

An dem Punkt, an dem der Markt kippt und das Angebot an nachhaltigen Immobilien dominiert, werden die entsprechenden Kriterien nachhaltiger Projekte wahrscheinlich nicht mehr den oben beschriebenen wirtschaftlichen Vorteil ergeben, sondern eine Grundvoraussetzung für eine konkurrenzfähige Teilnahme am Markt darstellen. Der noch nicht sanierte Bestand wird in weiterer Folge schwer zu vermitteln sein und die Eigentümer finanziell stark belasten.

Ein Ausweg aus diesem Dilemma kann nur durch Eingreifen des Staates erfolgen. Sollte die Sanierung einer Immobilie wirtschaftlich für den Eigentümer keinen Sinn machen, kann einerseits durch eine Förderung der benötigten Maßnahmen die Wirtschaftlichkeit erreicht werden. Dies könnte direkt oder - entsprechende Gesetzesänderungen vorausgesetzt - indirekt über eine stärkere finanzielle Beteiligung der Nutzer erfolgen.

Sollte andererseits eine Sanierung auf Grund übermäßiger Kosten oder mangelnder finanzieller Beteiligungsmöglichkeiten der Nutzer wirtschaftlich nicht vertretbar sein, könnte eine höhere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit des Gebäudes dafür sorgen, dass Abriss und Neubau mittelfristig für den Eigentümer einen wirtschaftlichen Vorteil darstellen⁶⁹. Auch dies setzt natürlich ein entsprechendes Handeln der Politik voraus.

⁶⁸ RICS (2009): Doing Well By Doing Good? An Analysis of the Financial Performance of Green Office Buildings in the USA

http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=5763&fileExtension=PDF – abgefragt am: 19.02.2011

⁶⁹ Beyerle, Thomas (2010): Nachhaltigkeit und Immobilienbewertung. In: Rottke, Nico B. (Hrsg.): a.a.O. S. 249.

3. Vorgehensweise bei der Ermittlung des Nachhaltigkeitsverständnisses in der Immobilienwirtschaft

Wie bereits dargestellt, ergibt sich bei näherer Betrachtung des Begriffes *Nachhaltigkeit* eine Vielzahl von Handlungsfeldern für die Teilnehmer am Immobilienmarkt. Zwar definieren die Nutzer durch ihre Ansprüche und der Gesetzgeber durch Mindestkriterien ein Anforderungsprofil eines *sustainable buildings*, doch liegt die Umsetzung entsprechender Projekte in den Händen der Investoren und Entwickler. Sie sind es, die die Zielwerte festlegen und über die Ausrichtung eines Projektes entscheiden. Die Motivation der jeweiligen Entscheidungsträger, dabei auf Nachhaltigkeitsaspekte einzugehen und Schwerpunkte in diesem Bereich festzulegen, richtet sich nach deren jeweiligem Background. Auf Grund der speziellen Ausrichtung des investierenden Unternehmens, seiner Entscheidungsstruktur oder durch das mit dem jeweiligen Projekt beabsichtigte kurz- oder langfristige Ziel kann es in diesem Zusammenhang zu Unterschieden kommen.

Um zu ermitteln, welche Übereinstimmungen und Unterschiede genau in den Nachhaltigkeitsstrategien bei den Entscheidungsträgern im Bereich der Investoren und Projektentwickler bestehen und ob sich durch die jeweils differenzierten Kernaufgaben andere Definitionen ergeben, wurden Experteninterviews zu dem Thema *Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft* durchgeführt. Die Auswahl der Interviewpartner hat eine möglichst breite Streuung in Bezug auf Tätigkeitsschwerpunkt, Art und Gesellschaftsform des Unternehmens, Position innerhalb des Unternehmens sowie persönlichem Marktzugang zum Ziel. Anhand eines Leitfadens wurden Definitionen und Handlungsweisen erörtert und die Interviews einer qualitativen Auswertung unterzogen.

3.1. Die Experten und die Kernaufgaben ihrer Unternehmen

Die gewählten Unternehmen beschäftigen sich mit der Investition, Entwicklung und dem Betrieb von Immobilien und haben ihren Firmensitz in Österreich oder Deutschland. Sie sind dabei zum Großteil international tätig und verfügen über langjährige Erfahrung.

Die Interviewpartner sind Teil der Geschäftsführung oder bekleiden Führungspositionen innerhalb ihrer Unternehmen. Sie haben somit Einblick in das operative Geschäft und können die gestellten Fragen mit fundiertem Fachwissen erörtern. Die Aussagen stellen jeweils ihre persönliche Sichtweise und nicht in erster Linie die ihrer Unternehmen dar.

Der Interviewpartner aus dem Bereich *Immobilienfond* gab an, es ließe sich auch ein Teil des von seinem Unternehmen verwalteten Fondvermögens zur Projektentwicklung heranziehen. Dies würde jedoch auf Grund der konservativen Ausrichtung des Fonds und einer angestrebten Risikoreduzierung nicht wahrgenommen⁷⁰. Somit unterschied sich der Interviewpartner in diesem Punkt von den anderen Experten und das Gespräch sollte dazu dienen, eventuell Abweichungen in den Sichtweisen bei Entscheidungsträgern außerhalb der Gruppe der Projektentwickler zu überprüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Investoren oder Entwickler von hochspekulativen Immobilienentwicklungen beziehungsweise Vertreter entsprechender Fondgesellschaften befragt wurden.

Alle Gesprächspartner haben sich sofort bereit erklärt, an einem Interview teilzunehmen. Lediglich ein Leiter einer Projektentwicklungsabteilung mit dem Schwerpunkt Shopping Center hat die Interviewanfrage negativ beantwortet, da ihm insbesondere die beabsichtigte Tonaufnahme missfiel.

Auf Grund des Wunsches einzelner Gesprächspartner, anonym zu bleiben, werden die befragten Personen in weiterer Folge als Interviewpartner (IP) in der Reihenfolge der Befragung genannt.

⁷⁰ Vgl. IP1, S. 4, Z. 15 ff.

Interviews wurden mit Personen aus Unternehmen mit folgenden Schwerpunkten geführt:

- IP1: Immobilienfond, Direktor, Mitglied des Vorstandes (AG),
Schwerpunkt: offene Immobilienfonds (Büro- und Gewerbeimmobilien)
Firmensitz: Österreich
- IP2: Sonderimmobilien, Vorstandsvorsitzender
Projektentwicklung / Management von Hotelimmobilien (AG),
Firmensitz: Österreich
- IP3: Logistikimmobilien, Abteilungsleiter Projektentwicklung
Projektentwicklung / Immobilienmanagement (AG)
Firmensitz: Deutschland
- IP4: Gewerbeimmobilien, Abteilungsleiter Öffentlichkeitsarbeit
Projektentwicklung / Management von Shoppingcentern (GmbH & Co. KG)
Firmensitz: Deutschland
- IP5: Büroimmobilien, Geschäftsführer
Projektentwicklung / Immobilienmanagement (GmbH)
Firmensitz: Österreich
- IP6: Öffentliche Immobilien, Abteilungsleiter Projektmanagement
Magistratsabteilung Bau- und Gebäudemanagement
Sitz: Österreich
- IP7: Infrastrukturimmobilien, Abteilungsleiter Projektsteuerung
Projektentwicklung / Immobilienmanagement (GmbH)
Firmensitz: Österreich
- IP8: Wohnimmobilien, Referent Wohnwirtschaftliches Referat
Dachorganisation gemeinnütziger Bauvereinigungen
Firmensitz: Österreich

3.2. Der Leitfaden des Interviews und die darin gestellten Fragen

Der Interviewleitfaden wurde den Gesprächspartnern vorab zur Information zugesandt. Dies ermöglichte ihnen eine entsprechende Vorbereitung und sorgte für einen effizienteren Ablauf des Interviews.

Die angeführten Fragen beziehen sich in erster Linie auf Definitionen, Schwerpunkte, Handlungsweisen und Einschätzungen der Vor- und Nachteile einer nachhaltigen Immobilienentwicklung. Der Leitfaden diente dazu, das Interview zu strukturieren und Aussagen zu erhalten, die sich in der Auswertung der gesamten Experteninterviews vergleichen lassen und übergreifende Gemeinsamkeiten oder Unterschiede aufzeigen. Den befragten Experten wurde es dabei jedoch freigestellt, auch über andere Aspekte zu berichten, die mit dem Thema zusammenhängen, jedoch nicht explizit durch den Leitfaden abgefragt wurden.

Auch der Interviewende hatte die Freiheit, durch zusätzliche Fragen im Gespräch einzelne Punkte näher zu erörtern und anschließend zum Leitfaden zurückzukehren⁷¹.

Die gestellten Fragen lauteten:

- Wie definiert sich aus Ihrer Sicht die Nachhaltigkeit einer Immobilie?
- Wo liegt in Ihrem Tätigkeitsbereich der Schwerpunkt in Bezug auf ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit?
- Wie bewerten Sie in Ihrem Tätigkeitsbereich, ob ein Gebäude nachhaltig ist? Wo liegen Unterschiede zu anderen Immobilienklassen?
- Über welchen Zeithorizont erstreckt sich die Nutzung einer nachhaltigen Immobilie in Ihrem Geschäftsbereich?
- Welchen Stellenwert haben für Sie Nachhaltigkeitsaspekte im Investitionsprozess?
- Über welche Stellschrauben verfügen Sie, um die Nachhaltigkeit Ihrer Projekte zu beeinflussen?
- Gibt es aus Ihrer Sicht auch Risiken bei zu starker Fokussierung auf Nachhaltigkeitsaspekte?
- Wie kommunizieren Sie die Nachhaltigkeit Ihrer Immobilien nach außen?

⁷¹ Mayer, Horst Otto (2008): Interview und schriftliche Befragung. Entwicklung, Durchführung und Auswertung. 4. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München.: S. 37.

- Welche Vorteile ergeben sich Ihrer Meinung nach für die Nutzer Ihrer Immobilien, wenn diese unter nachhaltigen Gesichtspunkten entwickelt wurden?
- Welche Vorteile erzielen Sie durch nachhaltige Projekte am Markt?
- Wie wird generell das Thema Nachhaltigkeit in Ihrem Tätigkeitsbereich derzeit bewertet?
- Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Themas nachhaltiger Immobilienentwicklung in Ihrem Tätigkeitsbereich und was wäre für Sie wünschenswert?

3.3. Die Auswertung der Experteninterviews

Die Interviews wurden mittels einer Audioaufnahme festgehalten und anschließend transkribiert. Da keine konversationsanalytischen Auswertungen erfolgen sollten, blieben Pausen und Füllworte unberücksichtigt⁷² und die Interviews wurden zum besseren Verständnis sprachlich geglättet und Satzbaufehler teilweise behoben⁷³. Anschließend wurden abschnittsweise Kernaussagen gebildet und thematisch gleiche Aussagen zu Einheiten zusammen gefügt⁷⁴, welche in weiterer Folge verglichen werden.

⁷² Meuser, Michael; Nagel, Ulrike (1991) Expertinneninterviews - vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Garz, Detlef (Hrsg.): Qualitativ-empirische Sozialforschung. Konzepte, Methoden, Analysen. Westdeutscher Verlag, Opladen, S. 445.

⁷³ Mayring, Philipp (2002): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. 5. Aufl., Beltz-Verlag, Weinheim, S. 91.

⁷⁴ Bogner, Alexander (2005): Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung. 2. Aufl., Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, S. 269.

4. Kernthemen der Nachhaltigkeit aus der Sicht der befragten Immobilienexperten

Im Folgenden wird auf die besonderen Schwerpunkte und Kernthemen eingegangen, welche sich aus dem Vergleich der Experteninterviews herausgebildet haben.

Entscheidend sind die unterschiedlichen Definitionen und Einstellungen zum Thema, woraus sich jedoch nicht zwangsläufig Kongruenzen oder Differenzen ergeben müssen. Sind diese doch vorhanden, werden sie benannt und in Bezug auf die Inhalte und der entsprechenden Tätigkeitsbereiche der befragten Personen verglichen.

4.1. Definition der Nachhaltigkeit, deren Stellenwert und ihre Umsetzung

Die Interviewpartner definieren die Nachhaltigkeit über die drei bekannten Teilbereiche Ökonomie, Ökologie und Soziales.

In Bezug auf Immobilien ist festzustellen, dass es Unterschiede in der Bewertung der Eindeutigkeit der einzelnen Bereiche gibt. Durch die hohe Integrationseigenschaft des Begriffes an sich (vgl. 2.3.2) lassen sich einerseits, in Bezug auf Gebäude, viele Aspekte unter ihm zusammenfassen, andererseits besteht jedoch auch der Wunsch nach gewissen Richtlinien zur Inhaltsbestimmung. Das Spektrum der Aussagen reicht diesbezüglich von einer bereits bestehenden Eindeutigkeit der Begrifflichkeiten⁷⁵ bis hin zu dem Wunsch nach einer näheren Definition⁷⁶.

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit sind die Aussagen zu den Inhalten und Handlungsmöglichkeiten nahezu deckungsgleich. Es wird in erster Linie die Energieeffizienz eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus betrachtet und versucht, über eine entsprechende Gebäudekonfiguration mit erhöhtem Wärmeschutz und Nutzung alternativer Energien in der Projektphase auf den späteren Energiebedarf der Immobilie und die damit verbundenen Kosten Einfluss zu nehmen. Die Ursache dafür scheint sowohl den wirtschaftlichen Anforderungen des Marktes in Form reduzierter Betriebskosten, als auch dem Fokus der sich

⁷⁵ Vgl. IP4, S. 44, Z. 1 f.

⁷⁶ Vgl. IP1, S. 6, Z. 7 ff.

verschärfenden gesetzlichen Vorgaben (zum Beispiel die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) geschuldet zu sein.

Auch die Auswahl der Materialien wird größtenteils auf die ökonomische Komponente bezogen. Dies äußert sich in der Tatsache, dass in erster Linie die Langlebigkeit der Baustoffe genannt wird. Nur der Vertreter des Managements öffentlicher Immobilien gab an, bei der Auswahl der Baustoffe nach einem vorgegebenen Katalog vorzugehen und somit eine konkrete ökologisch ausgerichtete Handlungsorientierung zu verfolgen⁷⁷.

Bei der Auswahl der Liegenschaft für eine Immobilienentwicklung wurde von den Gesprächsteilnehmern die Lage genannt, welche einen Einfluss auf die Erreichbarkeit und die Höhe des Individualverkehrs habe. Zwar spielen hierbei auch soziale Aspekte eine Rolle, doch der ökologische Vorteil einer innerstädtischen Lage ist nicht von der Hand zu weisen und kann auch die Sinnhaftigkeit einer guten Energiebilanz eines Gebäudes in der Gesamtbetrachtung in Frage stellen. Als Beispiel wird hier von einem Interviewpartner „*das klassische Passivhaus im Speckgürtel*“⁷⁸ genannt. In diesem Zusammenhang sind Logistikimmobilien hervorzuheben, bei denen längere Anfahrtswege zugunsten geringerer Grundstückspreise in Kauf genommen werden, wenn die wirtschaftliche Gesamtrechnung somit optimiert werden kann⁷⁹.

Der Flächenverbrauch an sich wird in den Interviews nicht als beachtenswertes Entscheidungskriterium genannt und die Verwendung vormals genutzter und kontaminierter Flächen wird, wenn überhaupt, lediglich als Teil der Wertschöpfungskette betrachtet⁸⁰. Dies mag darin begründet liegen, dass den Projektentwicklern eine direkte Einflussnahme auf die Ausweisung neuer Baugebiete nicht möglich ist und sie nur auf ein bestehendes Angebot reagieren. Um hier ein entsprechendes Umdenken zu erreichen, wären Diskussionen mit dem Gesetzgeber zu führen.

Unter ökonomischer Nachhaltigkeit verstehen die Befragten einen langfristigen Betrieb der Immobilie unter der Prämisse, dass die Immobilie marktfähig bleibt. Dies

⁷⁷ Vgl. IP6, S. 85, Z. 6 ff.

⁷⁸ Vgl. IP7, S. 101, Z. 7.

⁷⁹ Vgl. IP3, S. 32, Z. 9 ff.

⁸⁰ Vgl. IP7, S. 108, Z. 11.

wird unterschiedlich ausgelegt. Bei den gewerblichen Projektentwicklern steht der investorensseitige Ertrag im Vordergrund. Dieser soll eine langfristige Rendite ermöglichen und lässt sich über die Auslegung des Gebäudes gemäß den Kundenwünschen (Grundrissgestaltung, geringe Betriebskosten) sowie einen Fokus auf die Drittverwendbarkeit erreichen. Bezüglich Letzterem sind Lage- sowie Gebädefaktoren (zum Beispiel flexible Grundrissgestaltung) entscheidend⁸¹.

Die Entwickler und Betreiber, welche einen gemeinnützigen Hintergrund aufweisen (IP6, öffentliche Immobilien; IP8, gemeinnützige Bauvereinigung), sind hingegen in ihren Zielen nutzerorientiert und müssen die Leistbarkeit der Immobilien garantieren⁸². Dabei spielen Gewinne nur eine untergeordnete Rolle.

Bei der Deutung der Inhalte der sozialen Nachhaltigkeit lassen sich auf das Umfeld bezogene Übereinstimmungen bei fast allen Interviewpartnern feststellen. Für sie sind Anbindung, Heterogenität sowie Qualität des direkten Umfeldes das entscheidende Thema⁸³. Hier können auch die Gebäude selber einen Beitrag leisten, indem sie auf die lokalen Gegebenheiten eingehen und zum Beispiel durch Gebäudenutzung oder entsprechende Ausgestaltung einen positiven Einfluss auf ihr Umfeld geltend machen⁸⁴.

Bei der Standortwahl geht es um die Lebensqualität, die sich daraus für die Nutzer ergibt. Die Ausnahme bilden letztlich nur die Logistikimmobilien, deren Anforderungen an das Umfeld durch den gewerblichen Charakter sowie eine gute Verkehrsanbindung dominiert werden und keine besonderen sozialen Aspekte verlangen.

Die sozialen Nachhaltigkeitsanforderungen, welche an die Gebäude gestellt werden, hängen stark von deren Verwendung ab. Dienen sie in erster Linie gewerblichen Nutzungen, liegt der Schwerpunkt auf der Optimierung der Arbeitsabläufe und der arbeitnehmer- beziehungsweise kundenfreundlichen Gestaltung der Gebäude. Dies kann sowohl die Raumstrukturen (zum Beispiel offene Kommunikationsflächen) aber auch technische Maßnahmen (zum Beispiel geeigneter Schallschutz) betreffen.

⁸¹ Vgl. IP1, S. 7, Z. 32ff.

⁸² Vgl. IP8, S. 121, Z. 35 ff.

⁸³ Vgl. IP2, S. 10, Z. 13 ff.

⁸⁴ Vgl. IP4, S. 54, Z. 21 ff.

Steht das Wohnen bei der Immobilie im Vordergrund, so hängt die soziale Nachhaltigkeit zumindest bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern zu allererst an der Höhe der Mieten. Zwar ist die Gestaltung der Gebäude, ähnlich der Anforderungen gewerblicher Nutzer, ein wichtiger Aspekt, doch ist die Forderung nach leistbarem Wohnraum doch dominant⁸⁵.

Bei der Frage nach dem Schwerpunkt innerhalb des Nachhaltigkeitsspektrums verwundert es daher nicht, dass die gewerblichen Projektentwickler sowie der Vertreter des Immobilienfonds als Schwerpunkt die ökonomische Nachhaltigkeit angegeben haben beziehungsweise den anderen Aspekten nur insofern Raum bieten, als die Kosten entsprechender Maßnahmen letztendlich vom Kunden getragen werden müssen⁸⁶.

Der Vertreter des Immobilienmanagements öffentlicher Gebäude gibt als Schwerpunkt die Ökologie, der Interviewpartner aus dem Bereich gemeinnütziger Wohnbauträger das Soziale an. Dies ist insofern verständlich, als bei ihnen die Kosten in Herstellung und Betrieb der Immobilien eine Deckelung und das Ziel eine Optimierung der beiden anderen Teilbereiche darstellt.

Sobald ein Unternehmen gewinnorientiert agieren muss, wird versucht, sowohl soziale als auch ökologische Kriterien wieder wirtschaftlich darstellbar zu machen⁸⁷.

Es lässt sich feststellen, dass sich sowohl die Definition der Nachhaltigkeit als auch die Schwerpunkte und Stellenwerte bei den Befragten unterscheiden.

Dies ist weniger von der Art der Immobilie, als vielmehr von der beabsichtigten Verwendung und dem Geschäftsmodell hinter der Immobilie abhängig. Dient sie Handel oder Gewerbe, so können und müssen die anderen Nachhaltigkeitsaspekte zwar berücksichtigt werden, doch letztlich entscheidet die Wirtschaftlichkeit.

Auch hier sind wieder die Logistikimmobilien besonders zu erwähnen, da die nutzerseitigen Anforderungen an die Gebäude kaum eine Implementierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zulassen. Hier lassen sich ökologische Maßnahmen sowie soziale Aspekte über die gesetzlichen Vorgaben hinaus nur sehr schlecht einbringen, da der Nutzer aus ihnen keinen direkten wirtschaftlichen Nutzen ziehen kann.

⁸⁵ Vgl. IP8, S. 118, Z. 29 ff.

⁸⁶ Vgl. IP7, S. 109, Z. 30 ff.

⁸⁷ Vgl. IP2, S. 9, Z. 11 ff.

Hat die Entwicklung einer Immobilie einen sozialen Hintergrund, so wird der Schwerpunkt auch in diesem Bereich liegen. Gewisse Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere der soziale Schwerpunkt, sind beispielsweise mit dem Geschäftsmodell gemeinnütziger Wohnbauträger festgelegt⁸⁸. Dies gilt nicht nur für Wohngebäude, sondern beispielsweise auch für Krankenhäuser, sofern diese nicht von gewinnorientierten Unternehmen betrieben werden.

Bei der Betrachtung der Definitionen und des jeweiligen Stellenwertes der Nachhaltigkeit fällt auf, dass im Bereich der Immobilienentwicklung in erster Linie ein statisches Nachhaltigkeitsverständnis vorliegt (vgl. 2.2), d.h. eine ressourcenschonende Bauweise und ein möglichst langer Betrieb der Immobilie angestrebt werden. Dies ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, doch ist fraglich, ob die Branche damit ihrer hohen Verantwortung gerecht wird.

Im Sinne der UN-Definition müsste vor allem ein qualitatives Wachstum angestrebt werden, welches für Verteilungsgerechtigkeit und die Verantwortung für spätere Generationen steht. Diese Verantwortung und die generellen ethischen Grundsätze sind den Entscheidungsträgern sehr wohl bewusst und auch in den Interviews genannt worden⁸⁹.

Laut den Aussagen der Interviewpartner spielen Nachhaltigkeitsaspekte bei der Entwicklung ihrer Immobilien bereits eine entscheidende Rolle. Diese werden als vorteilhaft für die Nutzer als auch für die Betreiber gesehen und garantieren eine langfristige Nutzbarkeit der Immobilie.

Zukünftig wird das Thema, da sind sich die befragten Experten einig, eine gesteigerte Bedeutung erlangen⁹⁰. Dabei werden sich die diskutierten Inhalte noch ändern beziehungsweise um einige Aspekte erweitert werden⁹¹.

Bezüglich der qualitativen Entwicklung einer Immobilie und dem damit verbundenen Angebot an die Nutzer bemerkt ein Developer im Gespräch, er sei „überzeugt, dass wir in der Entwicklung des Zusammenlebens von Menschen noch weitere Schritte machen werden“⁹².

⁸⁸ Vgl. IP8, S. 118, Z. 5 ff.

⁸⁹ Vgl. IP1, S. 1, Z. 7 ff.

⁹⁰ Vgl. IP2, S. 9, Z. 13 ff.

⁹¹ Vgl. IP2, S. 20, Z. 8 ff.

⁹² Vgl. IP2, S. 20, Z. 32 ff.

4.2. Definition der Inhalte nachhaltiger Projektentwicklung

Nach der Meinung der Interviewpartner sind zwei Dinge für die Nachhaltigkeit einer Immobilie entscheidend: Langfristigkeit in der Projektbetreuung und Detailwissen. Diese Punkte sind bei näherer Betrachtung nicht losgelöst voneinander zu betrachten. Die Entscheidung, eine Immobilie selber zu erstellen oder zu erwerben und anschließend langfristig zu bewirtschaften, bedarf einer Auseinandersetzung mit den Detailfragen und deren Auswirkungen im Betrieb. Jede Entscheidung wird sich in weiterer Folge als positiv oder negativ herausstellen. Insbesondere die Tatsache, dass nur ca. 20% der gesamten Lebenszykluskosten einer Immobilie bei deren Bau anfallen, zeigt die Einflussmöglichkeit während der Projektentwicklung recht deutlich.

Jeder Investor, sei er nun gleichzeitig Nutzer oder nur an dem langfristigen Ertrag interessiert, wird somit versuchen, vorab die Bedürfnisse seiner Nutzer genau zu analysieren und die zukünftigen Marktentwicklungen genau einzuschätzen. Entscheidend ist dabei, die Risiken in der Investition zu reduzieren.

In Bezug auf Nachhaltigkeit bedeutet dies, dass die Immobilie optimal auf die Nutzergruppe abgestimmt ist. Durch den Einsatz langlebiger Baustoffe und flexibler Grundrisse wird der Aufwand späterer Umbaumaßnahmen hinsichtlich der Ressourcenschonung optimiert und durch Marktwissen und bestmögliche Betreuung der Liegenschaft ein dauerhafter Cash-Flow garantiert. Insbesondere das Marktwissen sorgt dafür, dass die Investition langfristig rentabel bleibt und alle spekulativen Elemente vermieden werden. Eine nachhaltige Immobilienentwicklung hat somit mit einem hohen Qualitätsverständnis⁹³ und dem Interesse an der Immobilie an sich zu tun.

Im Bereich größerer Einzelhandelsimmobilien ergibt sich zudem die Möglichkeit, die Nachhaltigkeit im Betrieb entscheidend durch den Mietermix zu beeinflussen. Durch die stetige Anpassung des Angebotes und die Reaktion auf neueste Kundenwünsche kann ein Shopping-Center langfristig konkurrenzfähig bleiben⁹⁴.

⁹³ Vgl. IP7, S. 100, Z. 4 ff.

⁹⁴ Vgl. IP4, S. 53, Z. 14 ff.

Wenn es sich bei dem Betreiber der Immobilie um den Eigentümer selbst handelt, so wird dies von den befragten Experten als die bestmögliche Konstellation betrachtet, um die Implementierung der Nachhaltigkeit zu garantieren. Durch den langen Betreuungszeitraum und die damit verbundene Produkt- und Dienstleistungskette über den gesamten Wertschöpfungsprozess ist es ihm somit auch möglich, sich ein hohes Nachhaltigkeitswissen anzueignen⁹⁵.

Diesem Grundsatz folgend geben die Interviewpartner an, dass die Inhalte der Nachhaltigkeitsdiskussion im Bereich der Immobilienbranche auch in der Vergangenheit größtenteils zum Kern einer guten Projektentwicklung gehörten⁹⁶. Die konkreten Anforderungen an ein langfristig angelegtes Projekt haben sich zwar mit der Zeit entwickelt, doch sie bilden keinen neuen Handlungsansatz.

Im Bereich der ökologischen Kriterien haben technische Weiterentwicklungen für eine effizientere Umsetzung von Einsparmaßnahmen gesorgt⁹⁷ und die Nachhaltigkeitsdiskussion an sich den Fokus auf die *weicheren* Themenfelder, wie beispielsweise die sozialen Komponenten, gelenkt. Um den Ansprüchen einer nachhaltigen Immobilie gerecht zu werden, verlangen diese Themenfelder somit eine aufmerksamere Betrachtung⁹⁸.

Diese kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn sie von den direkt mit der Immobilie vertrauten Personen vorgenommen wird, da diese die Immobilie im Detail kennen und die sich ergebenden Probleme einschätzen können. Aus einer entsprechend langfristigen Betrachtung sollten dann Entscheidungen im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen.

Da jedoch oftmals gerade bei größeren Unternehmen die Investitionsentscheidungen nicht auf der operativen Ebene, sondern beispielsweise innerhalb des Vorstandes getroffen werden, kann es diesbezüglich zu Fehlentscheidungen kommen. Ein Grund kann darin bestehen, dass ein Entscheidungsträger eine Position, gemessen am Lebenszyklus der Investition, nur über einen kurzen Zeitraum von einigen Jahren bekleidet⁹⁹. Die Motivation liegt

⁹⁵ Vgl. IP4, S. 59, Z. 14 ff.

⁹⁶ Vgl. IP2, S. 13, Z. 10 ff.

⁹⁷ Vgl. IP2, S. 18, Z. 11 ff.

⁹⁸ Vgl. IP5, S. 72, Z. 30 ff.

⁹⁹ Vgl. IP7, S. 99, Z. 15 ff.

dann oftmals in der Darstellung von Erfolgen im entsprechenden Zeitraum und schließt eine langfristige Betrachtung aus.

Dass ein wirtschaftlicher Erfolg bei den meisten Projekten erst nach Jahrzehnten erkennbar ist, führt der Vertreter aus dem Bereich des Shopping-Center-Developments aus. Seiner Erfahrung nach zeigt sich die ökonomische Nachhaltigkeit entsprechender Projekte erst nach zehn bis zwanzig Jahren, was eine lange Erfahrung in dem Bereich für eine Beurteilung des Projektes in der Startphase unerlässlich macht.

Im ungünstigsten Fall können Entscheidungen getroffen werden, die bewusst nur auf den *werbewirksamen Effekt* einzelner Maßnahmen setzen und lediglich zur positiven Darstellung des eigenen Projekts dienen, ohne dass diese in der langfristigen Betrachtung sinnvoll wären. Auch diesem *Greenwashing* kann nur durch Detailwissen und einer langfristigen Betrachtung begegnet werden¹⁰⁰.

Die erwähnte Langfristigkeit ist in den vergangenen Jahren oftmals außer Acht gelassen worden. Die Investition in Immobilien versprach hohe Renditen und stellte somit eine attraktive Anlage für Investoren dar. So führen einige Interviewpartner treffend aus, dass ein Interesse an dem Gebäude mit seiner langen Lebensdauer nicht mit einem kurzfristigen Anlagehorizont¹⁰¹ vereinbar sei und es sich somit bei Immobilien um keine erstklassigen Spekulationsobjekte handele¹⁰².

Der Konflikt zwischen kurzfristigem wirtschaftlichen Erfolg und langfristiger, nachhaltiger Denkweise kann jedoch auch schon im Geschäftsmodell der Betreiber beziehungsweise Investoren stecken. Dies ist dann der Fall, wenn das in Immobilien gebundene Kapital regelmäßig eine hohe Rendite ermöglichen muss, wie es beispielsweise bei börsennotierten Unternehmen der Fall ist. Der zunehmende wirtschaftliche Druck führt in weiterer Folge zu immer höherem Risiko und zu Immobilieninvestitionen, bei denen die Nachhaltigkeit nicht mehr vollständig berücksichtigt werden kann¹⁰³.

¹⁰⁰ Vgl. IP4, S. 62, Z. 12 ff.

¹⁰¹ Vgl. IP4, S. 44, Z. 2 ff.

¹⁰² Vgl. IP7, S. 115, Z. 13.

¹⁰³ Vgl. IP4, S. 60, Z. 29 ff.

Auf Grund der Verwerfungen im Immobilienmarkt in den letzten Jahren hat sich der Schwerpunkt der Anleger wieder auf die risikoarmen Investments verlagert. Im Zuge dieser Neuorientierung ist innerhalb der letzten zwei Jahre eine durchschnittlich höhere Qualität bei der Entwicklung von Immobilienprojekten zu beobachten¹⁰⁴.

4.3. Die Rolle der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf nachhaltige Immobilien

Es hat sich gezeigt, dass unter den gewerblichen Projektentwicklern die Nachhaltigkeitsdiskussion durch die ökonomischen Aspekte dominiert wird (vgl. 4.1). Dies ist insofern nicht verwunderlich, da der Gewinn elementare Grundlage ihres Geschäftsmodells ist.

Somit lassen sich in diesem Bereich nur Nachhaltigkeitsmaßnahmen in der Immobilienentwicklung realisieren, die auch vom Nutzer langfristig bezahlt werden¹⁰⁵.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nicht alle Maßnahmen für den Entwickler wirtschaftlich beziehungsweise unter ökonomischen Gesichtspunkten darstellbar sind.

Im Bereich der ökonomischen Betrachtung deutet sich ein Paradigmenwechsel an, da von allen Befragten eine beginnende Abkehr von der reinen Investitionskostenbetrachtung hin zu einer Darstellung der Lebenszykluskosten angegeben wird. Doch wie schon erläutert, hängt es von der Position des Betrachters ab, welche Sichtweise er einnimmt (vgl. 4.2). So bestätigen auch hier die Gesprächspartner, dass ein Eigentümer eher auf die Lebenszykluskosten schaut, als ein Investor, der lediglich an der Rendite interessiert ist¹⁰⁶. Da sich manche Maßnahmen jedoch erst nach mehr als zehn Jahren amortisieren, werden diese oftmals von Entscheidungsträgern abgelehnt¹⁰⁷, da sie beispielsweise die Anfangsrendite reduzieren und erst bei langfristiger Betrachtung einen wirtschaftlichen Vorteil bieten oder die Mietverträge nur eine kurze Laufzeit haben und die Gefahr besteht, dass ein Nachmieter nicht bereit ist, eine erhöhte Miete zu zahlen. In letzterem Falle beschränken sich die Investitionen auf Maßnahmen, die

¹⁰⁴ Vgl. IP7, S. 114, Z. 23 ff.

¹⁰⁵ Vgl. IP1, S. 5, Z. 20 ff.

¹⁰⁶ Vgl. IP6, S. 91, Z. 30 ff.

¹⁰⁷ Vgl. IP7, S. 98, Z. 33 ff.

sich auch bei einer durchschnittlichen Marktmiete amortisieren und somit die Möglichkeit der Drittverwendbarkeit nach Auslaufen eines Mietvertrages nicht einschränken beziehungsweise sogar noch erhöhen¹⁰⁸.

Um dennoch weitergehende Nachhaltigkeitsmaßnahmen umsetzen zu können, benötigt der Entwickler eine höhere Planungssicherheit, welche durch längere Laufzeiten der Mietverträge erreicht werden kann¹⁰⁹.

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeitsmaßnahmen lassen sich die wirtschaftlichen Vorteile am besten bei der Energieversorgung darstellen, da es hier in erster Linie um Einsparungen geht und der Trend zu steigenden Preisen bei Energieträgern absehbar ist. Zudem hat die erhöhte Nachfrage nach alternativen Energien in den letzten Jahren für einen stärkeren Wettbewerb und somit bei entsprechenden Anlagen für geringere Preise gesorgt.

Die immer wieder auftretenden Versorgungskrisen, wie beispielsweise der Streit um das Gas zwischen der Ukraine und Russland Anfang 2009, erhöhen zudem die Bereitschaft der Nutzer, für Autarkie in Bezug auf Energieversorgung einen erhöhten Preis zu zahlen¹¹⁰.

Die wirtschaftliche Betrachtung der verwendeten Baustoffe wird laut den Ausführungen der Gesprächspartner zwar auf die Lebenszykluskosten bezogen, wodurch auch der Abbruch und das Recycling inkludiert sein sollten, doch die sozialen Nachhaltigkeitskriterien wie eventuell Produktionsbedingungen oder Einflüsse auf den Menschen bleiben größtenteils unberücksichtigt, da sie nicht ökonomisch darstellbar sind. Lediglich im Bereich des Immobilienmanagements öffentlicher Immobilien gibt es einen Baustoffkatalog, in dem auf genannte Eigenschaften der Baustoffe eingegangen wird und dementsprechend die Bauleistungen ausgeschrieben werden.

Sollten Projekte doch mit übermäßig stark ausgeprägten ökologischen Kriterien ausgestattet sein, welche normalerweise nicht wirtschaftlich darstellbar wären, ist dies oftmals den persönlichen Zielen des Betreibers oder den Marketingzielen des Unternehmens geschuldet¹¹¹.

¹⁰⁸ Vgl. IP3, S. 33, Z. 31 ff.

¹⁰⁹ Vgl. IP3, S. 26, Z. 28 ff.

¹¹⁰ Vgl. IP1, S. 3, Z. 12 ff.

¹¹¹ Vgl. IP3, S. 39, Z. 1 ff.

Die Darstellung der Vorteile sozialer Nachhaltigkeit geben alle Befragten als das schwierigste Feld an, da hier keinerlei direkte wirtschaftliche Abbildung möglich ist. Zwar lassen sich geringere Krankenstände oder eine höhere Mitarbeiterproduktivität theoretisch argumentieren, doch meist spielt bei der Produktivität eines Unternehmens eine große Anzahl von Faktoren mit, so dass die Nutzer oftmals nicht bereit sind, für entsprechende Maßnahmen einen höheren Mietzins zu zahlen¹¹². Zudem scheitern Bemühungen, in Gebäuden eine höhere soziale Nachhaltigkeit zu erreichen, oftmals an der faktischen Umsetzung, was wiederum für eine geringere Akzeptanz bei den Mietern sorgt¹¹³.

Lediglich bei Shopping-Centern oder ähnlichen Gewerbeobjekten könnte man soziale Aspekte, die die Kunden betreffen, gegebenenfalls am Gesamtumsatz ablesen und somit ökonomisch darstellbar machen. Bezogen auf die Einzelhändler ist ein Shopping-Center nur dann ökonomisch nachhaltig, wenn alle Beteiligten ihre ökonomischen Bedürfnisse langfristig befriedigen können¹¹⁴.

Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern lässt sich die soziale Nachhaltigkeit auf Grund der genannten Definition daran messen, dass bei gleichem Investitionsvolumen unter Einhaltung entsprechender Standards ein geringerer Mietzins erforderlich wäre. Dort spielen insbesondere Förderungen eine große Rolle. Diese sind für die Rentabilität eines entsprechenden Objektes unerlässlich und sorgen dafür, dass sich die Objekte auch bei geringen Mieteinnahmen über eine lange Kreditlaufzeit rechnen. Zwar könnte man argumentieren, dass es durch diese Förderungen zu Marktverzerrungen käme, doch werden die Unterstützungen eher als gesellschaftliche Verantwortung verstanden und die makroökonomischen Ziele als entscheidend betrachtet.

Anders verhält es sich bei Objekten, die nicht in erster Linie Grundbedürfnisse abdecken. Hierzu bemerkt ein Interviewpartner, dass Objekte, die nur durch Förderungen rentabel werden, auf makroökonomischer Ebene nicht zwangsläufig sinnvoll sind¹¹⁵. In diesem Fall müssen Förderungen stetig überprüft und an übergeordnete Ziele angepasst werden.

¹¹² Vgl. IP1, S. 4, Z. 11 ff.

¹¹³ Vgl. IP7, S. 102, Z. 34 ff.

¹¹⁴ Vgl. IP4, S. 49, Z. 6 ff.

¹¹⁵ Vgl. IP2, S. 22, Z. 3 ff.

Wie bereits dargestellt, ist die soziale Nachhaltigkeit kein Thema, welches sofort ersichtlich beziehungsweise im Kontext einer wirtschaftlichen Entwicklung leicht darstellbar wäre. Die Erarbeitung entsprechender Maßnahmen beziehungsweise Richtlinien im eigenen Unternehmen verlangen einen gewissen Aufwand und Überzeugungsarbeit. Größere Unternehmen fassen ihre auf Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung bezogenen Ziele oftmals schon in entsprechenden Leitfäden zusammen¹¹⁶.

Bei kleineren Unternehmen, insbesondere bei den Nutzern, ist dies nicht der Fall, da diese auf Grund der oftmals geringeren finanziellen Spielräume keine Möglichkeiten haben, sich intensiv mit dem Thema auseinander zu setzen¹¹⁷.

Eine entsprechende serviceorientierte *Begleitung* einer Immobilie im Betrieb zur Stärkung der sozialen Nachhaltigkeit kann somit, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, auch nur bei umfangreicheren Objekten beziehungsweise durch größere Betreiber geleistet werden¹¹⁸.

Die Verpflichtung, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit zu berücksichtigen ist hingegen schon größtenteils im Markt vorhanden und wird nur selten dem Grunde nach in Frage gestellt. Die soziale Nachhaltigkeit wird jedoch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Entscheidung, wie intensiv in einem Projekt auf soziale Nachhaltigkeitsmaßnahmen eingegangen wird, hängt letztendlich von Angebot und Nachfrage ab und kann von demjenigen bestimmt werden, der diesbezüglich die bessere Position inne hat.

In dem Bestreben, alle Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit von Immobilien in eine ökonomische Komponente zu übersetzen, bleiben viele an sich begrüßenswerte Maßnahmen unbeachtet, da sie für den Investor wirtschaftlich nicht sinnvoll sind¹¹⁹. Diese Rentabilität ist insbesondere davon abhängig, ob der Nutzer die Vorteile erkennt und bereit ist, dafür zu zahlen.

An dieser Stelle wäre es wünschenswert, wenn Nachhaltigkeitsmaßnahmen nicht zwangsläufig einen Gewinn darstellen müssten, sondern als Wert an sich

¹¹⁶ zum Beispiel ‚Handbuch nachhaltige Shopping-Center‘ (2010) des Karlsruhe Institut für Technologie und der ECE Projektmanagement GmbH

¹¹⁷ Vgl. IP5, S. 69, Z. 1 ff.

¹¹⁸ Vgl. IP2, S. 21, Z. 4 ff.

¹¹⁹ Vgl. IP3, S. 36, Z. 35 f.

wahrgenommen werden würden. Dafür müssten die entsprechenden Handlungen besser dargestellt werden.

Dies kann eventuell durch Maßnahmen wie die Zertifizierung von Immobilien (vgl. 4.5) erreicht werden.

4.4. Vorteile, Probleme und Risiken nachhaltiger Immobilienentwicklung

Bei der Frage nach den Vorteilen einer nachhaltigen Immobilienentwicklung zeigt sich, den angegebenen Schwerpunkten (vgl. 4.1) entsprechend, dass diese in erster Linie in Bezug auf dessen wirtschaftlichen Nutzen gesehen werden.

Dies bezieht sich sowohl auf den Eigentümer als auch auf den Nutzer.

Letzterer profitiert durch den sparsameren Energieverbrauch der Gebäude, indem sich die Betriebskosten reduzieren beziehungsweise deren Steigerung auf lange Sicht geringer ausfällt¹²⁰. Dieser Aspekt bleibt teilweise dadurch unberücksichtigt, dass, wie der Experte aus dem Bereich der Logistikimmobilien bemerkt, nicht alle Nutzer vertraglich zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet sind. Dies ist der Fall, wenn der direkte Nutzer der Immobilie die Betriebskosten an seinen Auftraggeber weiterreicht und durch eventuelle Einsparungen keinen zusätzlichen finanziellen Vorteil für sich erwirtschaften kann¹²¹.

Wenn man davon ausgeht, dass die Marktmiete bei allen miteinander vergleichbaren Gebäuden ähnlich ist, so ergibt sich für den Eigentümer einer energiesparenden Immobilie der Vorteil einer möglichen höheren Kaltmiete¹²². Aus dem Wert, der sich aus diesem Mehrertrag in Verbindung mit der Lebensdauer des Gebäudes oder der technischen Anlage ergibt, kann die Höhe der Investitionskosten bestimmen werden, die für den Investor die Grenze der Rentabilität darstellt. Im Umkehrschluss kann es für nicht energiesparende Gebäude in Zukunft eine sinkende Kaltmiete und dadurch eine geringere Rendite bedeuten. Langfristig sorgen nachhaltige Gebäudekriterien somit für eine Sicherung des marktüblichen Mietzinses¹²³.

¹²⁰ Vgl. IP1, S. 1, Z. 22 ff.

¹²¹ Vgl. IP3, S. 39, Z. 26 ff.

¹²² Vgl. IP4, S. 52, Z. 18 ff.

¹²³ Vgl. IP5, S. 81, Z. 3 f.

Wenn schon bei der Planung der Immobilie auf die Langlebigkeit der einzelnen Bauteile geachtet wird, ergibt sich für den Betreiber der Vorteil geringerer Instandhaltungskosten¹²⁴. Dies verlangt jedoch wiederum schon frühzeitig den Blick auf die Lebenszykluskosten und eine bewusste Entscheidung in der Auswahl der Systeme, auch wenn dies eventuell mit höheren Investitionskosten verbunden ist. Berücksichtigt man die Nachhaltigkeit bei der Immobilienentwicklung, ist der bewusste Blick auf Qualität in der Planung und Ausführung unerlässlich. Dadurch schafft man ein Gebäude, welches dem Stand der Technik und den aktuellen Marktanforderungen entspricht. Hieraus ergeben sich erneut ökonomische Vorteile, da sich der Wert der Immobilie erhöht¹²⁵ und der Markt eine *State-of-the-art-Immobilie* durch einen leichteren Verkauf honoriert¹²⁶.

Bei der Beurteilung der Qualität der Immobilie spielt auch die Beziehung zur Umgebung eine wichtige Rolle. Das Umfeld kann im besten Fall durch die Projektentwicklung profitieren und auch durch das Gebäude nachhaltig verändert werden¹²⁷. Entsprechend weit muss der Blick natürlich bei der Definition der Ziele der Projektentwicklung sein. Diese dürfen sich nicht nur auf das Objekt selber beziehen, da der langfristige Erfolg immer von dem Wechselspiel interner sowie externer Kriterien lebt. Hier besteht, laut der Meinung eines Befragten, die Grenze des Investors, da dieser meist keinen Einfluss auf die Entwicklung außerhalb der eigenen Liegenschaft hat und die Zukunft eines Gebietes genau abschätzen muss, um einen dauerhaften Erfolg des Projektes, durch eine geringe Leerstandsquote und eine gesicherte Drittverwendbarkeit, zu gewährleisten.

Bezüglich der urbanen Qualität eines Quartiers sind langfristige Planungen in größerem Maßstab gefragt, welche durch die öffentliche Hand in Form von Flächennutzungs- und Stadtplanung vorgenommen werden muss¹²⁸.

Für die Nutzer ergeben sich neben den wirtschaftlichen Aspekten insbesondere soziale Vorteile, wenn auf spezielle Anforderungen Rücksicht genommen wird und

¹²⁴ Vgl. IP7, S. 113, Z. 12 ff.

¹²⁵ Vgl. IP6, S. 94, Z. 17 ff.

¹²⁶ Vgl. IP2, S. 17, Z. 8 ff.

¹²⁷ Vgl. IP2, S. 10, Z. 29 ff.

¹²⁸ Vgl. IP2, S. 10, Z. 10 ff.

in erster Linie das Wohlbefinden im Vordergrund steht. Dies spiegelt sich für den Betreiber wieder in einer geringen Fluktuation wider¹²⁹.

Ein Risiko im Bereich der Nachhaltigkeit ergibt sich gemäß der Aussage eines Interviewpartners bei Immobilien dann nicht, wenn sich diese in einem Gesamtoptimum aller betrachtenswerten Kriterien äußert¹³⁰.

Auch hier spielt die ökonomische Komponente wieder eine große Rolle und birgt insbesondere die Gefahr, dass Nachhaltigkeitsmaßnahmen realisiert werden, deren Investitionskosten nicht oder nur teilweise von den Nutzern getragen werden. Diese gesteigerten Entstehungskosten können sich sowohl in einer höheren Miete als auch in einem überhöhten Verkaufspreis widerspiegeln, die vom Markt abgelehnt werden¹³¹.

Bei der Zielgruppe der gemeinnützigen Wohnbauträger, welche mit schwachen und mittleren Einkommenschichten angegeben wird, besteht insbesondere die Gefahr, dass auf Grund höherer Mieten der Leerstand in geförderten Objekten steigt und die grundlegende Zielsetzung, leistbaren Wohnraum zu schaffen, verfehlt wird¹³². Verschärft wird diese Problematik dadurch, dass entsprechende Fördermittel immer weniger werden und die Anforderungen an Immobilien, insbesondere die ökologischen, weiter steigen¹³³. Hier könnte der Gesetzgeber seine eigene Zielsetzung verfehlen, indem er zu einseitige Schwerpunkte setzt und somit über das Ziel hinausschießt¹³⁴.

Ob das Ziel, einen geringeren Energieverbrauch sowie die Behaglichkeit für die Nutzer zu erreichen, allein mit der Hilfe intelligenter Haustechniksteuerung erreicht werden kann, beantworten die befragten Experten äußerst unterschiedlich.

So wünscht sich ein Interviewpartner entsprechende Techniken, welche die Schaffung besserer Gebäude unterstützen könnten¹³⁵. Ein anderer Experte nennt das Risiko, dass sich Nutzer durch einen hohen Technisierungsgrad eher

¹²⁹ Vgl. IP6, S. 94, Z. 9 ff.

¹³⁰ Vgl. IP7, S. 109, Z. 8 ff.

¹³¹ Vgl. IP4, S. 54, Z. 16 ff.

¹³² Vgl. IP8, S. 120, Z. 9 ff.

¹³³ Vgl. IP8, S. 129, Z. 29 ff.

¹³⁴ Vgl. IP5, S. 82, Z. 32 ff.

¹³⁵ Vgl. IP5, S. 83, Z. 9 ff.

überfordert fühlen könnten. Hier dauert es erfahrungsgemäß relativ lang, bis sich die Nutzer sowohl auf neue Techniken als auch auf neue Systeme eingestellt haben¹³⁶.

Generell wird jedoch der Verzicht auf Nachhaltigkeit im Bereich der Immobilienentwicklung als größtes zukünftiges Risiko betrachtet. Gleiches gilt, wenn Nachhaltigkeit instrumentalisiert und entsprechende Maßnahmen aus reinen Werbezwecken ohne die nötigen Strukturen umgesetzt werden. Dies würde die beabsichtigten Ziele langfristig verfehlen¹³⁷.

Auch wenn weitreichende Nachhaltigkeitskonzepte erarbeitet werden, was nur in Verbindung mit dem Gesetzgeber geschehen kann¹³⁸, kommt es im Endeffekt immer auf das Verhalten des Nutzers an und ob dieser seine Gewohnheiten entsprechend anpasst. Hier kann der Eigentümer durch Aufklärung, Gespräche und eventuell Klauseln in den Bestandsverträgen unterstützend auf das Nutzerverhalten einwirken¹³⁹.

Doch es muss berücksichtigt werden, dass sich auch die Nutzungskonzepte der Immobilien stetig ändern. Beispielsweise kann aus einer Gleitzeitregelung, die ein Unternehmen seinen Angestellten ermöglicht, folgen, dass sich die intensive Nutzung des Gebäudes auf einen größeren Teil des Tages erstreckt und sich somit durch den längeren Betrieb der Haustechnik ein größerer Energiebedarf ergibt¹⁴⁰.

Da ein anderer Mieter bei gleicher Nutzung ein völlig anderes Verhalten an den Tag legen kann, ist es wichtig zu berücksichtigen, dass nicht jedes Konzept beziehungsweise jeder Teilbereich der Nachhaltigkeit beliebig auf andere Immobilien an anderen Standorten übertragen werden kann¹⁴¹.

Dies gilt insbesondere dort, wo die Marktausprägung grundlegend anders ist. Ein Interviewpartner nennt beispielsweise das Hindernis für die Implementierung nachhaltiger Gebäudekriterien durch ein zu geringes Mietniveau¹⁴².

Gleiches gilt, wenn Nachhaltigkeit generell eine untergeordnete Rolle spielt, wie beispielsweise bei Logistikimmobilien¹⁴³.

¹³⁶ Vgl. IP4, S. 64, Z. 12 ff.

¹³⁷ Vgl. IP7, S. 109, Z. 11 ff.

¹³⁸ Vgl. IP7, S. 108, Z. 23 ff.

¹³⁹ Vgl. IP4, S. 64, Z. 24 ff.

¹⁴⁰ Vgl. IP6, S. 90, Z. 32 ff.

¹⁴¹ Vgl. IP7, S. 106, Z. 28 ff.

¹⁴² Vgl. IP7, S. 114, Z. 5 ff.

4.5. Die Rolle der Zertifizierung nachhaltiger Gebäude

Ausgehend von Bemühungen, den ökologischen Einfluss von Immobilien in Konzeption und Planung zu messen und plakativ darzustellen, entwickelten sich in den letzten zwanzig Jahren eine Reihe von Zertifizierungssystemen, welche nach einem Punktsystem bestimmte Kriterien bewerten und die Gebäude so unterschiedlichen Leistungsklassen zuordnen.

Für Europa sind drei Zertifizierungssysteme von Interesse:

Das in den USA entwickelte *LEED-Zertifikat* (Leadership in Energy and Environmental Design) ist weltweit das am meisten verbreitete Bewertungssystem und berücksichtigt in erster Linie die klassischen Aspekte eines *Green Buildings*. Es werden größtenteils ökologische Faktoren, wie Nachhaltigkeit in der Entwicklung der Liegenschaft, Wasserverbrauch, Energieeffizienz, Materialauswahl und die Qualität der Innenräume, betrachtet. Gebäude werden in der Bewertung nach Gattung unterschieden (zum Beispiel Wohnhäuser, Schulen, Gewerbeimmobilien, Gesundheitsbauten) und auch eine Zertifizierung von Bestandsimmobilien ist möglich.

Nach dem LEED-System können Gebäude die Bewertung *Zertifiziert, Silber, Gold* und *Platin* erreichen¹⁴⁴.

Das seit 1988 und somit am längsten am Markt verfügbare System ist das in Großbritannien entwickelte *BREEAM-Zertifikat* (BRE Environmental Assessment Method). Auch hier wird die Umweltbelastung des jeweiligen Gebäudes bewertet. Betrachtet werden die Aspekte des Managements, Gesundheit und Wohlbefinden, Energie, Transport, Wasser, Material und Abfall, Landverbrauch und Ökologie sowie Verschmutzung. Die Gebäudegattungen reichen von Wohn- über Gewerbe- bis hin zu Spezialimmobilien wie Krankenhäuser oder Gefängnisse. Auch hier ist es möglich, Bestandsimmobilien im Zuge einer Sanierung zu zertifizieren.

Die Zertifikate werden dabei in den Bewertungsklassen *Bestanden, Gut, Sehr gut, Exzellent* und *Hervorragend* vergeben¹⁴⁵.

¹⁴³ Vgl. IP3, S. 27, Z. 28 ff.

¹⁴⁴ U.S. Green Building Council (2011): Intro - What LEED Measures.

<http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=1989> – abgefragt am: 28.02.2011

¹⁴⁵ BRE Global Ltd. (2011): About BREEAM buildings. <http://www.breeam.org/page.jsp?id=13> – abgefragt am: 01.03.2011

Mit dem *DGNB-Label* (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) wurde 2007 von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. ein Zertifizierungssystem geschaffen, welches neben den drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Soziales) auch die Prozess- sowie die technische Qualität bewertet. Zudem wird die Standortqualität betrachtet, die jedoch nicht in die Gesamtbewertung einfließt.

Es können unter anderem neu errichtete Büro- und Wohnbauten, Bildungsbauten, Hotelgebäuden und gemischte Stadtquartiere zertifiziert werden. Zudem ist die Erweiterung der Zertifizierungsmöglichkeiten auf eine Reihe anderer Gebäudearten geplant.

Je nach Erfüllungsgrad können Gebäude die Bewertungen *Bronze*, *Silber* und *Gold* erlangen¹⁴⁶.

Des Weiteren gibt es international eine Reihe von Zertifizierungssystemen, die sich an dem DGNB-Label orientieren und jeweils auf die entsprechenden Länder übertragen wurden. Im Besonderen ist hier das Label der *Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft* (ÖGNI) zu nennen.

Aus den Experteninterviews ergibt sich ein uneinheitliches Bild, was die Einschätzung von Gebäudezertifizierungen angeht.

So reicht das Spektrum der Aussagen von strikter Ablehnung bis hin zu durchaus positiven Bewertungen.

Es ist zu bemerken, dass einige Gesprächspartner beziehungsweise deren Unternehmen aktiv an dem Ausbau der Zertifizierungssysteme von DGNB und ÖGNI beteiligt waren oder sind.

Einig sind sich die Gesprächspartner darüber, dass das Thema *Nachhaltigkeit* schon jetzt zu den täglichen Diskussionen mit den Nutzern gehört¹⁴⁷ und in Zukunft ein gewichtiges Thema bei der Bewertung von Immobilien spielen wird. Diesbezüglich werden auch Zertifikate für eine Vermarktung entsprechender Gebäude einen zunehmenden Stellenwert erlangen. Dabei gibt es zwar bevorzugte

¹⁴⁶ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (2011): Gezielt weiterentwickeln. Kontinuierlich anpassen. http://www.dgnb.de/_de/zertifizierung/nutzungsprofile/index.php - abgefragt am: 01.03.2011

¹⁴⁷ Vgl. IP7, S. 113, Z. 23 f.

Labels, doch wird die Zertifizierung an sich als der ausschlaggebende Trend betrachtet¹⁴⁸.

Ein Teil des Marktes hat sich mittlerweile auf die Darstellung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien eingestellt und erwartet in den meisten Fällen ein Label, was sich an einer entsprechenden Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden zeigt¹⁴⁹.

Die Vorteile der Zertifikate werden deshalb von den Befragten unterschiedlich beurteilt. Einerseits bieten sie für Investoren und Fonds die Möglichkeit, die Qualität der Gebäude zu dokumentieren¹⁵⁰ und somit eine langfristige Nutzbarkeit oder einen Werterhalt zu garantieren. Da die Entscheidungsträger meist kein detailliertes technisches Fachwissen besitzen, erleichtert die externe Prüfung der Gebäudedetails durch die Zertifizierenden die Auswahl, wodurch sich entsprechende Gebäude eher im Wettbewerb durchsetzen können. Entscheidend für den Investor bleibt jedoch das Gesamtkonzept der Projektentwicklung¹⁵¹.

Die Dokumentation könnte sich nach der Meinung eines Interviewpartners zudem positiv bei der Finanzierung oder beim Verkauf einer Immobilie auswirken¹⁵². Hier könnte die Möglichkeit bestehen, dass Banken beispielsweise bessere Kreditkonditionen anbieten, wenn ein Zertifikat die Qualität und den Wert einer Immobilie widerspiegelt¹⁵³.

Einen Vorteil bei einem Verkauf einer Immobilie könnte der geringere Aufwand einer technischen *Due-Diligence-Prüfung* darstellen, der unter der Annahme entstünde, dass der Prüfer auf die Daten aus den Zertifizierungsunterlagen zurückgreifen könnte. Somit wäre die Zertifizierung als Serviceleistung des Verkäufers zu verstehen¹⁵⁴. Dies verlangt jedoch verlässliche Zertifizierungsunterlagen.

Andererseits können Zertifikate dazu dienen, die *Corporate Identity* eines Unternehmens zu unterstützen. Dies setzt voraus, dass diese bereits in Richtung

¹⁴⁸ Vgl. IP5, S. 83, Z. 28.

¹⁴⁹ Vgl. IP7, S. 110, Z. 9 ff.

¹⁵⁰ Vgl. IP5, S. 80, Z. 10 ff.

¹⁵¹ Vgl. IP2, S. 17, Z. 1 f.

¹⁵² Vgl. IP3, S. 35, Z. 27 ff.

¹⁵³ Vgl. IP7, S. 116, Z. 30 ff.

¹⁵⁴ Vgl. IP7, S. 111, Z. 15 ff.

Nachhaltigkeit ausgelegt ist und das Label werbewirksam vermarktet werden kann¹⁵⁵.

Dass Zertifizierungen ein Marketinginstrument sein können, bestätigen alle Interviewpartner. Dabei wird es teilweise als Chance gesehen, bei den Kunden über dieses Mittel einen Bedarf zu wecken und die Inhalte nachhaltiger Denkweise zu den Nutzern zu transportieren¹⁵⁶. Bei der gegenteiligen Meinung wird das Zertifikat auf den reinen Marketingvorteil reduziert und die Gefahr der Instrumentalisierung angeführt¹⁵⁷.

Der Umstand, dass sich bislang nur Branchenkenner intensiv mit Zertifikaten beschäftigen, zeigt sich daran, dass es im Moment nur eine geringe Nachfrage von privaten Kunden nach zertifizierten Gebäuden gibt¹⁵⁸. Und selbst bei gewerblichen Betreibern einer Immobilie bietet sich ein Vorteil in der Werbewirksamkeit durch eine Zertifizierung kaum, da letztlich der Endkunde nicht bereit ist, für die Zertifizierung zu zahlen¹⁵⁹.

Ein Teil der Interviewpartner, die selber Immobilien betreiben, geben an, dass durch eine lange Beschäftigung mit den Gebäuden ein detailliertes Wissen über die jeweiligen Stärken und Schwächen aufgebaut wird, welches nicht durch eine Prüfung im Zuge einer Zertifizierung erreicht werden könne. Auch vertrauen professionelle Betreiber in erster Linie den eigenen Einschätzungen und Erfahrungswerten und machen ihre Entscheidungen nicht von einer Zertifizierung abhängig¹⁶⁰.

Bei der Qualität der Zertifizierungssysteme stimmen die Befragten überein, dass die Systeme von DGNB beziehungsweise ÖGNI die Ziele der Nachhaltigkeit am besten abdecken und somit im Falle einer Bewertung anzustreben wären¹⁶¹. Zudem sorgen die in Österreich und Deutschland jeweils geltenden Baubestimmungen dafür, dass bereits durch deren hohen Standard eine gute Bewertung, beispielsweise nach dem

¹⁵⁵ Vgl. IP2, S. 24, Z. 3 ff.

¹⁵⁶ Vgl. IP5, S. 76, Z. 18 ff.

¹⁵⁷ Vgl. IP7, S. 101, Z. 23 ff.

¹⁵⁸ Vgl. IP5, S. 70, Z. 35 ff.

¹⁵⁹ Vgl. IP2, S. 15, Z. 22 ff.

¹⁶⁰ Vgl. IP7, S. 111, Z. 12 ff.

¹⁶¹ Vgl. IP4, S. 64, Z. 4 ff.

LEED-System, garantiert wäre. Dadurch ginge der Antrieb für die Erbringung zusätzlicher Leistungen verloren¹⁶².

Wenn es sich bei den Mietern von Immobilien um internationale Konzerne handelt und diese auf eine Zertifizierung Wert legen, so werden von ihnen meist die nationalen beziehungsweise in Europa gängigsten Bewertungssysteme bevorzugt¹⁶³.

Damit jedoch die Vergleichbarkeit von Gebäuden mit unterschiedlichen Zertifizierungen in Zukunft international gewährleistet ist, wünschen sich die befragten Experten einen Mindeststandard bei den unterschiedlichen Systemen¹⁶⁴.

Dies schließt auch ein, dass eine Vergleichbarkeit im Bereich der eigentlichen Gebäudelabel geschaffen wird. So vergibt die DGNB *Gold* als beste Bewertung, während ein Gebäude bei einer LEED-Zertifizierung *Platin* erreichen kann.

Zwar bieten einzelne Zertifizierungssysteme die Möglichkeit, Gebäude im Zuge einer Sanierung zu bewerten, doch wünschen sich manche Interviewpartner Gebäudelabel für Bestandsimmobilien¹⁶⁵. Dies würde wahrscheinlich den Druck auf die Eigentümer der Immobilien erhöhen und eventuell in weiterer Folge zu verstärkten Sanierungstätigkeiten führen. Ein ähnlicher Effekt wurde mit dem bei Verkauf und Vermietung verpflichtenden Energieausweis für Gebäude erhofft, doch geben die Befragten an, dass dieser auf Grund der mangelnden Qualität in der Umsetzung den beabsichtigten Effekt verfehlt¹⁶⁶.

Kritisch bewertet ein Interviewpartner die unbegrenzte Gültigkeit der Zertifikate. Da es bei der dauerhaften Performance von Immobilien entscheidend auf die Qualität der Bewirtschaftung ankommt, sieht er hier einen Mangel in der Aussagekraft und einen späteren Rechtfertigungsdruck des Zertifizierenden. Auch hier wäre in seinen Augen eine regelmäßige Re-Zertifizierung der Gebäude notwendig¹⁶⁷.

Eine Zertifizierung kann sich immer nur auf den Stand der Technik beziehen. Zudem ist die soziale Nachhaltigkeit mit einer dynamischen Entwicklung verbunden

¹⁶² Vgl. IP5, S. 84, Z. 22 ff.

¹⁶³ Vgl. IP5, S. 83, Z. 33 ff.

¹⁶⁴ Vgl. IP1, S. 6, Z. 3 ff.

¹⁶⁵ Vgl. IP1, S. 6, Z. 10 ff.

¹⁶⁶ Vgl. IP7, S. 116, Z. 22 ff.

¹⁶⁷ Vgl. IP7, S. 111, Z. 29 ff.

(vgl. 2.2), was die Frage aufwirft, wie die entsprechende Aussagekraft in diesem Teil langfristig zu bewerten wäre.

Resümierend ist festzustellen, dass Gebäudezertifizierungen die Inhalte der nachhaltigen Gebäudeentwicklung darstellen und die Idee dahinter am Markt verbreiten können. Dies kann aber nur gelingen, wenn es nicht zu einer Vielzahl verschiedener Systeme mit unterschiedlichen Bewertungskriterien kommt, durch welche der Nutzer verunsichert werden würde.

Momentan werden in den Bereichen der gemeinnützigen Wohngebäude sowie bei Logistik- und öffentlichen Immobilien keine oder nur selten Zertifizierungen vorgenommen, da sich daraus weder für den Nutzer noch den Eigentümer Vorteile ergeben¹⁶⁸. Anders ist es bei gewerblich genutzten Immobilien, bei denen durch ein Gebäudelabel oftmals ein Marketingeffekt erreicht werden kann.

Sollte sich der Trend fortsetzen, wären bereits bewertete Gebäude für die zukünftigen Ansprüche des Marktes gerüstet. Eine weitere Verbreitung oder entsprechende gesetzliche Forderungen könnten jedoch auch dafür sorgen, dass neue Projektentwicklungen die Nachhaltigkeit standardmäßig berücksichtigen und Zertifikate somit an Gewicht verlieren. Dann hätte ein Interviewpartner mit seiner Aussage recht, dass Zertifikate nicht nötig wären, wenn die Gesetzgebung eindeutig wäre¹⁶⁹.

¹⁶⁸ Vgl. IP6, S. 94, Z. 17 ff.

¹⁶⁹ Vgl. IP3, S. 42, Z. 25 ff.

5. Die Beurteilung der Nachhaltigkeit und ihre Zukunft in der Immobilienwirtschaft

Die Annahme, es gäbe unter den befragten Experten Unterschiede sowohl in der Definition der Nachhaltigkeit als auch in den Handlungsstrategien, kann durch den Vergleich der getätigten Aussagen nur teilweise bestätigt werden.

Vergleicht man die Angaben der Interviewpartner zur Definition der Nachhaltigkeit, lässt sich feststellen, dass alle auf dem Drei-Säulen-Modell basieren. Die genannten Inhalte zu den Teilbereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales sind dabei weitgehend deckungsgleich. Erklären lässt sich diese Tatsache dadurch, dass diese Bereiche anscheinend bereits hinreichend definiert sind, was sich vereinfacht wie folgt darstellt:

- Als ökonomisch nachhaltig gilt eine Immobilie, bei der die Risiken gering sind und die langfristig Erträge verspricht. Die Definition erfolgt daher aus dem konservativen Geschäftsmodell an sich.
- Ökologische Nachhaltigkeit wird dadurch erreicht, dass man den Ressourceneinsatz reduziert und teilweise auf umweltschonende Materialien Wert legt. Hier lässt sich die Nachhaltigkeit beispielsweise an einer Ökobilanz ablesen und wird zudem von der gesetzgeberischen Seite zum Großteil vorgegeben.
- Der soziale Teilaspekt kann je nach Nutzergruppe variieren. In erste Linie steht aber das Wohlbefinden der Personen, welche das Gebäude nutzen, im Vordergrund. Eine Messung der *sozialen Performance* ist dabei kaum möglich und lässt sich nicht in einer wirtschaftlichen Berechnung darstellen.

Durch die Befragung der Experten hat sich gezeigt, dass es keinen unmittelbaren Zusammenhang zwischen dem jeweiligen Nutzungszweck der Immobilien (Wohnen, Gewerbe, Büronutzung etc.) und dem Schwerpunkt der Entwickler bezogen auf ökologische, ökonomische oder soziale Nachhaltigkeit gibt. Vielmehr richtet sich das jeweilige Hauptaugenmerk auf die Bedürfnisse der Nutzer dieser Immobilien.

Die gewerblichen Immobilienentwickler sehen die ökonomische Ausprägung ihrer Projekte als ausschlaggebend an, da sie im eigenen Interesse oder in dem ihrer Investoren in erster Linie einem wirtschaftlichen Nutzen verpflichtet sind.

Die Entwickler beziehungsweise Betreiber, die sich öffentlichen Gebäuden oder dem geförderten Wohnbau widmen, geben als Schwerpunkt die soziale Nachhaltigkeit an. Auch dies ist wiederum den Bedürfnissen der Nutzer geschuldet.

Insgesamt fällt bei dem Vergleich, wie die Experten *Nachhaltigkeit* definieren, auf, dass sie diese als eine statische verstehen (vgl. 4.1), bei welcher der Nachhaltigkeitsgedanke mit einer langanhaltenden Nutzbarkeit der Immobilie und der Schonung von Ressourcen gleichgesetzt wird. Dieser Standpunkt zeigt durchaus das Verantwortungsbewusstsein, über das alle Interviewpartner verfügen.

Kritisch zu betrachten ist jedoch die Differenz zwischen dem genannten Nachhaltigkeitsverständnis der Experten und den Vorgaben, die von Seiten der Vereinten Nationen kommen. Hier spielen Aspekte wie Gerechtigkeit und Chancenwahrung für künftige Generationen eine entscheidende Rolle. Zwar lässt sich argumentieren, dass durch die Entwicklung umweltgerechterer Immobilien Ressourcen für die Nachwelt geschont würden, doch vor dem Hintergrund der globalen Krisen (vgl. 1) ist fraglich, ob dieser Ansatz ausreichend ist oder ob nicht jede Projektentwicklung grundlegend kritischer bewertet werden muss. Insbesondere vor dem Hintergrund schrumpfender Bevölkerungszahlen erscheint eine insgesamt geringere Bautätigkeit vernünftig.

Da die Entwicklung von Immobilienprojekten das Kerngeschäft der Interviewpartner darstellt, können sie diese nicht grundlegend in Frage stellen.

Ein Ausweg könnte sich jedoch ergeben, wenn man die Forderung Brandts (vgl. 2.1) nach einer verstärkten qualitativen Entwicklung ernst nähme. Dies könnte neben der eigentlichen Projektentwicklung eine verstärkte Servicetätigkeit bedeuten, die eventuell langfristig für einen größeren Teil des Umsatzes sorgen würde. Ähnliches deuteten auch einige Interviewpartner an, indem sie auf Maßnahmen verweisen, die keinen direkten wirtschaftlichen Nutzen bringen, jedoch die Nachhaltigkeitsbestrebungen in der Projektentwicklung unterstützen. Als Beispiele wurden die E-Tankstelle bei Shopping-Centern¹⁷⁰ oder das Schwimmbad in großen Wohnhausanlagen genannt¹⁷¹.

¹⁷⁰ Vgl. IP4, S. 53, Z. 33 ff.

¹⁷¹ Vgl. IP2, S. 20, Z. 13 ff.

Eine entsprechende Verlagerung von der reinen Projektentwicklung hin zu einem ganzheitlichen Betreuungskonzept wäre jedoch nur möglich, wenn der Markt entsprechende Leistungen honorieren würde. Eine entsprechende Sensibilität und Bildung in Bezug auf Nachhaltigkeit seitens der Nutzer wären hierfür nötig.

Da dies bislang noch nicht der Fall ist, erscheint es durchaus verständlich, dass entsprechende Konzepte bisher fehlen und rechtfertigt auch die Einstellung der befragten Experten. Diese können verständlicherweise nur innerhalb ihres Tätigkeitsbereiches agieren.

Wer den ersten Schritt zur Verbreitung qualitativer Entwicklungen machen sollte, bleibt fraglich. Denn bereits heutzutage gibt es bei dem Versuch der Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien in der Projektentwicklung Probleme, da durch anhaltende gegenseitige Schuldzuweisungen der Beteiligten (Investor, Projektentwickler, Eigentümer/Nutzer, Bauunternehmen) eine rasche Umsetzung blockiert wird¹⁷².

Gegebenenfalls sollte der Gesetzgeber seine Verantwortung wahrnehmen und entsprechende Strukturänderungen anstoßen.

Sollte es bei den Teilnehmern am Immobilienmarkt insgesamt zu einem stärkeren Verantwortungsbewusstsein kommen, so wäre es im Zuge einer weiteren Beschäftigung mit dem Thema interessant, die Strategien risikoreicherer Immobilienentwicklungen zu betrachten. Wird der Markt in Bezug auf Nachhaltigkeit weiter sensibilisiert und orientieren sich die Anforderungen an Gebäude an den Forderungen der Vereinten Nationen, wäre die Umsetzung hochspekulativer Developments in Zukunft eher unwahrscheinlich.

Die Rolle der Zertifizierungen wird von den Interviewpartnern uneinheitlich beurteilt. Dass ein Gebäudelabel keinen großen Informationsgehalt für Immobilienexperten darstellt, scheint allgemeiner Konsens zu sein. Zur ganzheitlichen Beurteilung einer Immobilie werden weiterhin detailliertere Informationen benötigt. Zertifizierungen können hier nur eine erste Einschätzung liefern und in weiterer Folge die Vermarktung des Gebäudes erleichtern.

Auch wenn die Nachfrage nach zertifizierten Immobilien steigt und somit die Lenkungswirkung der entsprechenden Systeme klar ersichtlich ist, stellt sich

¹⁷² Rottke, Nico B.; Reichardt, Alexander (2010): a.a.O., S. 44.

dennoch die Frage, bis zu welchem Grad die Nachhaltigkeit von Immobilien durch Zertifikate bewertet werden kann.

Solange eine kurzfristige risikoreiche Projektentwicklung beispielsweise durch besondere ökologische Maßnahmen eine Zertifizierung erreichen kann, muss man die beabsichtigte Nachhaltigkeit infrage stellen. Es müssten Projekte grundlegend langfristig beurteilt werden, was die wenigsten Zertifizierungssysteme leisten können, da sie am Markt als Dienstleister auftreten.

Wie bereits dargestellt, sind die befragten Experten der Meinung, der Großteil der heutigen Nachhaltigkeitskriterien (im Sinne des Drei-Säulen-Modells) sei immer schon Grundlage jeder guten Projektentwicklung gewesen (vgl. 4.2).

Somit wäre es wünschenswert, die Rücksichtnahme auf ökologische, ökonomische und soziale Aspekte als mittelfristigen allgemeingültigen Standard in der Immobilienentwicklung zu etablieren. Hierbei können meines Erachtens nach Gebäudezertifikate unterstützend wirken und der starke Marketingaspekt, der bislang nicht nur positiv bewertet wird, einen starken Vorteil darstellen.

Das Ziel muss zudem sein, durch eine eindeutige Definition des Begriffes *Nachhaltigkeit* seiner bisherigen hohen Integrationseigenschaft (vgl. 2.3.2) entgegenzuwirken. Die heutzutage oftmals als *nachhaltig* bezeichneten Projekte müssten sich demnach an dem Erfüllungsgrad strengerer Ziele messen lassen.

Entscheidend ist die ausnahmslose Verwendung des Begriffes *Nachhaltigkeit* in Verbindung mit der Definition der Vereinten Nationen, um diesem wieder zu seiner ganzen Tragweite zu verhelfen.

Kurzfassung

Angesichts der Probleme, vor denen die heutige Gesellschaft in den Bereichen Ökonomie, Ökologie sowie im Sozialen steht, gilt *Nachhaltigkeit* seit einiger Zeit als ein Ausweg in eine gerechtere und umweltschonendere Zukunft.

In sämtlichen Bereichen von Wirtschaft und Gesellschaft sind die Akteure bemüht, eigene Handlungen im Lichte der *Nachhaltigkeit* zu präsentieren und sorgen durch den inflationären Gebrauch des Wortes für eine Verwässerung des dahinterstehenden Prinzips. Diese Tendenz ist auch verstärkt im Bereich der Immobilienwirtschaft spürbar und die Marktteilnehmer sind bemüht, in ihren Projektentwicklungen auf vermeintliche Nachhaltigkeitsaspekte Rücksicht zu nehmen.

Die vorliegende Arbeit geht davon aus, dass der Begriff *Nachhaltigkeit* in der Immobilienbranche nicht einheitlich verstanden wird und dass bei den Marktteilnehmern Unterschiede in den Definitionen, in den Schwerpunkten sowie in den Umsetzungsstrategien vorhanden sind.

Anhand von leitfadengestützten Experteninterviews werden die genannten Inhalte mit verschiedenen Führungspersonen aus dem Bereich der Immobilienprojektentwicklung erörtert und die Aussagen miteinander verglichen. Des Weiteren wird geprüft, ob die Definitionen und Zielsetzungen den ganzheitlichen Vorgaben, wie sie beispielsweise durch die Vereinten Nationen erarbeitet wurden, entsprechen.

Es konnte festgestellt werden, dass die befragten Experten unter der Nachhaltigkeit von Immobilien in erster Linie eine langfristige stabile Nutzbarkeit von Gebäuden verstehen und die jeweiligen Schwerpunkte und Umsetzungsstrategien in Bezug auf ökonomische, ökologische sowie soziale Nachhaltigkeit sehr unterschiedlich bewertet werden.

Weitestgehend unberücksichtigt bleiben dabei Forderungen nach Chancengleichheit und Gerechtigkeit für jetzige und künftige Generationen. Somit sind die Bemühungen in der Immobilienwirtschaft zwar zu begrüßen, entsprechen jedoch nicht der Tragweite der Nachhaltigkeit, wie sie von den Vereinten Nationen formuliert wurde.

Literaturverzeichnis

Literatur zum Thema Nachhaltigkeit

- Albert, Roland (2001):
Umsetzung nachhaltiger Entwicklung in Österreich. 2. Sustain Bericht.
Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Wien.
- Braungart, Michael; McDonough, William (2009):
Die nächste industrielle Revolution. Die Cradle to Cradle-Community.
2. Aufl., Europäische Verlagsanstalt, Hamburg.
- Brundtland, Gro Harlem (1987):
Our common future.
Oxford University Press, Oxford.
- Di Giulio, Antonietta (2004):
Die Idee der Nachhaltigkeit im Verständnis der Vereinten Nationen.
Anspruch, Bedeutung und Schwierigkeiten.
LIT-Verlag, Münster.
- Ekardt, Felix (2009):
Nachhaltigkeit und Recht. Eine kurze Anmerkung zu Smeddinck, Tomerius/
Magsig und anderen juristischen Ansätzen.
In: Zeitschrift für Umweltpolitik & Umweltrecht, Jg. 32., H. 2, S. 223-245.
- Grober, Ulrich (2010):
Die Entdeckung der Nachhaltigkeit. Kulturgeschichte eines Begriffs.
Kunstmann, München.
- Kleine, Alexandro (2009):
Operationalisierung einer Nachhaltigkeitsstrategie.
Ökologie, Ökonomie und Soziales integrieren.
Gabler Verlag / GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden
- Littig, Beate; Grießler, Erich (2004):
Soziale Nachhaltigkeit.
Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, Wien.
- Ott, Konrad; Döring, Ralf (2008):
Theorie und Praxis starker Nachhaltigkeit. Band 1,
Metropolis-Verlag, München.
- Radermacher, Franz Josef (2002):
Wissensgesellschaft und Nachhaltigkeit.
In: Hennicke, Peter (Hrsg.): Nachhaltigkeit - ein neues Geschäftsfeld?
Hirzel, Stuttgart u. a.

- Reimer, Nick (2010):
 Holz, Fisch, Frischluft - die Vorräte für 2010 sind futsch.
 In: taz – die Tageszeitung, 32. Jahrgang, 21.08.2010, S. 7.
- Renn, Ortwin et al.(2007):
 Leitbild Nachhaltigkeit. Eine normativ-funktionale Konzeption und ihre
 Umsetzung. VS Verlag für Sozialwissenschaften / GWV Fachverlage GmbH,
 Wiesbaden.
- Stern, Nicholas (2009):
 Der Global Deal. Wie wir dem Klimawandel begegnen und ein neues
 Zeitalter von Wachstum und Wohlstand schaffen.
 Verlag C. H. Beck, München.
- Weizsäcker, Ernst Ulrich von et al.(1997):
 Faktor Vier. Doppelter Wohlstand - halbiertes Naturverbrauch;
 der neue Bericht an den Club of Rome.
 10. Aufl., Droemer Knaur, München.

Literatur zum Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

- Bauer, Michael et al.(Hrsg.) (2007):
 Green Building. Konzepte für nachhaltige Architektur.
 Callwey, München.
- Bauriedl, Sybille (2007):
 Spielräume nachhaltiger Entwicklung.
 Die Macht stadtentwicklungspolitischer Diskurse.
 oekom-Verlag, München.
- Everling, Oliver (2009):
 Praxishandbuch Rating von Immobilienportfolios.
 Immobilien Manager Verlag, Köln.
- Merkel, Adrian P.(2007):
 Forum Bauinformatik 2007. Junge Wissenschaftler forschen.
 Verlag der Technischen Universität, Graz.
- Mütze, Michael (2009):
 Immobilieninvestitionen. Die Rückkehr der Vernunft.
 Haufe-Mediengruppe, Freiburg Br./ Berlin / München i.e. Planegg.
- Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft / M.O.O.CON
 (2011):
 From green to blue: Nachhaltigkeit ist mehr als nur Ökologie.
 Pressemitteilung vom 21.01.2011, Linz.
- Rottke, Nico B. (Hrsg.) (2010):
 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Ökonomie vs. Ökologie.
 Implementierungsstand und Beurteilung. Nachhaltigkeit in der
 Immobilienwirtschaft? 1. Aufl., Immobilien Manager Verlag, Köln.

Schalcher, Hans-Rudolf (2009):
Immobilienmanagement. Handbuch für Immobilienentwicklung,
Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung.
Schulthess, Zürich.

Viering, Markus G. et al.(2007):
Managementleistungen im Lebenszyklus von Immobilie.
B.G. Teubner Verlag / GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden.

Literatur zur Durchführung von Experteninterviews

Bogner, Alexander (2005):
Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung.
2. Aufl., Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Mayer, Horst Otto (2008):
Interview und schriftliche Befragung. Entwicklung, Durchführung und
Auswertung.
4. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München.

Mayring, Philipp (2002):
Einführung in die qualitative Sozialforschung.
Eine Anleitung zu qualitativem Denken.
5. Aufl., Beltz-Verlag, Weinheim.

Meuser, Michael; Nagel, Ulrike (1991):
Expertinneninterviews - vielfach erprobt, wenig bedacht.
Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion.
In: Garz, Detlef (Hrsg.):
Qualitativ-empirische Sozialforschung. Konzepte, Methoden, Analysen.
Westdeutscher Verlag, Opladen, S. 441-471.

Internetquellen

BRE Global Ltd. (2011):

About BREEAM buildings. <http://www.breeam.org/page.jsp?id=13>
– abgefragt am: 01.03.2011

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (2011):

Gezielt weiter-entwickeln. Kontinuierlich anpassen.
http://www.dgnb.de/_de/zertifizierung/nutzungsprofile/index.php
- abgefragt am: 01.03.2011

Deutscher Bundestag (2010):

17/3853 – Einsetzungsbeschluss,
<http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/17/038/1703853.pdf>
- abgefragt am: 15.02.2011

Gans, Paul (2007):

Demographischer Wandel in Europa.
http://tu-dresden.de/die_tu_dresden/zentrale_einrichtungen/zdw/lehangebote/ringvorlesung/rv0708/Vortrag_Gans.pdf
- abgefragt am: 06.03.2011

Global Footprint Network (2010): Ecological Footprint Atlas 2010.

<http://www.footprintnetwork.org/images/uploads/Ecological%20Footprint%20Atlas%202010.pdf>
– abgefragt am: 16.02.2010

Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (2009):

Flächenverbrauch nach wie vor problematisch. Pressemitteilung zum Internationalen Tag des Bodens. <http://www.ufz.de/index.php?de=19125>
– abgefragt am: 18.12.2010

IPCC (2007):

Klimaänderung 2007: Auswirkungen, Anpassung, Verwundbarkeiten.
<http://www.ipcc.ch/pdf/reports-nonUN-translations/deutsch/IPCC2007-WG2.pdf>
- abgefragt am: 06.03.2011

Kommission der Europäischen Gemeinschaft (2001):

Nachhaltige Entwicklung in Europa für eine bessere Welt: Strategie der Europäischen Union für die nachhaltige Entwicklung. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2001:0264:FIN:DE:PDF>
– abgefragt am: 07.03.2011

Müller, Rainer (2009):

Energiesparendes Bauen. Vom Marketing-Gag zum Megatrend. Frankfurter Allgemeine Zeitung, <http://www.faz.net/-00ofqz>
– abgefragt am 10.07.2009

RICS (2008):

Sustainable Property Investment & Management. Key Issues & Major Challenges. <http://www.joinricsineurope.eu/uploads/files/Sustainable%20Property%20Investment%20and%20management%20RICS%20sept%2008.pdf>
– abgefragt am: 17.02.2011

RICS (2009):

Doing Well By Doing Good? An Analysis of the Financial Performance of Green Office Buildings in the USA
http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=5763&fileExtension=PDF
– abgefragt am: 19.02.2011

Roland Berger Strategy Consultants GmbH (2010):

Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement.
http://www.rolandberger.com/media/pdf/Roland_Berger_Nachhaltigkeit_im_Immobilienmanagement_final_20100401.pdf
- abgefragt am 21.11.2010

Statistisches Bundesamt Deutschland (2011):

Erwerbstätige und Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereichen.
<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetige/Tabellen/Content75/ArbeitnehmerWirtschaftsbereiche,templateId=renderPrint.psml>
– abgefragt am: 17.02.2011

U.S. Green Building Council (2011):

Intro - What LEED Measures.
<http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=1989>
– abgefragt am: 28.02.2011

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (2011):

MIPS Online.
http://www.wupperinst.org/de/projekte/themen_online/mips/index.html
- abgefragt am: 16.02.2011

Anhang (Experteninterviews)

Inhaltverzeichnis Experteninterviews

Experteninterview Nr. 1 - Immobilienfond	1
Experteninterview Nr. 2 - Sonderimmobilien	9
Experteninterview Nr. 3 - Logistikimmobilien	25
Experteninterview Nr. 4 - Gewerbeimmobilien / Shoppingcenter	44
Experteninterview Nr. 5 - Büroimmobilien	66
Experteninterview Nr. 6 - Bau- und Gebäudemanagement öffentl. Immobilien	85
Experteninterview Nr. 7 - Infrastrukturnahe Immobilien	97
Experteninterview Nr. 8 - Gemeinnützige Bauvereinigung	118

Experteninterview Nr. 1

Interviewdatum: 22.12.2010, Wien

Interviewpartner (kurz IP1): Mitglied des Vorstandes eines Immobilienfonds, Wien

1 CS: Wie definiert sich aus Ihrer Sicht die Nachhaltigkeit einer Immobilie?

2

3 IP1: Ich habe mich im Vorfeld einmal schlau gemacht. Der Begriff oder die
4 Abgrenzung des Begriffes beschreiben die meisten mit einem Drei-Säulen-
5 Modell, d.h. dass sie ökonomische, ökologische und soziokulturelle Kriterien
6 heranziehen. So würde ich es auch einmal grundsätzlich bezeichnen, wobei
7 wiederum jeder unter dem etwas anderes versteht. Grundsätzlich, wie wir ja
8 aus der Literatur wissen, kommt Nachhaltigkeit wenn man ganz zurückgeht
9 aus der Forstwirtschaft, wo man versucht, nur so viel zu holzen, wie man im
10 nächsten Jahr wieder aufbauen kann und das Verständnis eigentlich aus
11 dem ganzen Nachhaltigkeitsprozess auch von der Brundtland, die das ja
12 vorangetrieben hat auf der EU-Ebene, wo es darum geht, dass man mit den
13 Ressourcen so schonend umgeht, dass unsere Nachkommen oder unsere
14 Kinder im Endeffekt ähnliche Ressourcen vorfinden, wie wir sie gehabt
15 haben. Und all das spiegelt eigentlich eine Welt wider, wo man sagt, man
16 geht vorsichtiger, ressourcenschonender mit den Dingen um, die man
17 vorfindet. Das ist konkret auf die Immobilien betrachtet so, dass bei uns
18 sicher der ökonomische Teil, der dieser Nachhaltigkeit den größten Teil
19 spielt, weil damit, egal ob es jetzt um solche Dinge geht wie Licht, Wärme
20 Energiebedarf – das was reingehet in das Gebäude – die Ressourcen und die
21 Materialien, die verwendet werden. Und schlussendlich was rausgeht. Da
22 geht es vor allem um CO₂-Ausstoß. Und ökonomisch hat das Ganze
23 eigentlich den Hintergrund, dass man die Betriebskosten optimiert. Weil
24 schlussendlich ist für den Mieter die Entscheidung: ich zahle zum Einen den
25 Mietzins zum Anderen zahle ich die Betriebskosten und je günstiger das
26 Paket ist, desto sinnvoller natürlich oder anders gedacht desto bessere Miete
27 kann ich verlangen. Wenn ich es schaffe, dass durch den Einsatz alternativer
28 Energien oder besonders energiesparend mein Gebäude bewirtschaften
29 kann. Und dann kommen natürlich die Fragen, wie man es architektonisch
30 darstellt, welche Materialien verwendet werden und wie man das Gebäude
31 aufbaut. Dieser Gedankengang ist bei uns im Investmentprozess in der

1 Philosophie immanent, weil wir, und da mache ich einen Ausflug in die
2 Investmentphilosophie, wir setzen eben nicht auf schnelle
3 Aufwertungsgewinne, d.h. dass wir schnell Dinge entwickeln und dann
4 wieder verkaufen, sondern unser Produkt der offene Immobilienfond ist
5 insofern auf Nachhaltigkeit ausgelegt, weil wir grundlegend sagen, wir wollen
6 Gebäude, wo wir glauben, wir sind der bessere Eigentümer, erwerben. Wir
7 wollen diese so herrichten, dass sie möglichst um die 95%
8 Vermietungsquote haben, aus dem heraus dann die Mietererträge erzielen
9 und diesen Cashflow direkt an unsere Anteilseigner weiterleiten. Also im
10 Prinzip ein sehr konservatives, sicheres Investment, wo wir eben entweder
11 voll renoviert oder neu gegründete Gebäude erwerben und sich dort
12 sozusagen an der Substanz sehr wenig ändert, d.h. das was wir an
13 Instandhaltungen zurückstellen, das verwenden wir wieder, um das Gebäude
14 auf dem Stand zu halten, auf dem es ist. Wenn man sich vorstellt, es soll im
15 Prinzip stabil bleiben und die Mieterträge, die sind eigentlich die Sachen, die
16 wir einfahren und dann an die Anteilseigner abführen.

17 Und das in sich birgt ja schon von der Herangehensweise eigentlich die
18 Nachhaltigkeit in sich, dass wir eben schon die Gebäude, die wir erworben
19 haben, dass die langfristigen Bestand haben und dass sie sinnvoll
20 hergerichtet sind und entsprechend schonend hergerichtet sind. Bei
21 ökonomisch fällt mir grundsätzlich der Energiebedarf ein, d.h., wie ist das
22 Gebäude überhaupt gemacht, die Wärmedämmung, Wärmerückgewinnung,
23 Licht, Lüftung. Generell haben wir gesetzlich schon einmal die
24 Energieeffizienz schon einmal im Energieausweis, aber Ziel des Ganzen ist
25 eigentlich, niedrige Betriebskosten für unsere Kunden zu gewährleisten.

26 Wenn ich auf den ökologischen Teil eingehe, so geht es aus meinem
27 Verständnis viel um die verwendeten Materialien und wir haben vor allem
28 Bestandsimmobilien und wirklich diese Greenbuildings, oder wenn man den
29 neuen Begriff Bluebuilding heranzieht, wo auch der soziokulturelle Aspekt
30 einfließt, da gibt es eigentlich sehr wenige und da würde ich es auch so
31 sehen, dass die Begrifflichkeit des ökologischen Bauens noch nicht so der
32 Zusammenhang zwischen ‚was ist es wert‘ im Sinne auch, und da bin ich
33 wieder beim Ökonomischen, in einem höheren Kaufpreis oder einem höheren
34 Wert des Grundstückes, höheren Wert des Gebäudes, bessere
35 Vermietbarkeit. Da ist die Begrifflichkeit noch nicht so greifbar, dass ich es
36 jemandem auf der anderen Seite klarmachen kann, dass er mir dafür mehr

1 bezahlt. Und am Ende des Tages geht es ja auch darum, man schafft ja
2 einen Wert. Und wenn ich einen Wert schaffe, auch mit ökologischer
3 Nachhaltigkeit, dann muss es ja auch dem anderen etwas wert sein.
4 Das sehe ich bei ökonomischer Nachhaltigkeit gegeben, das sehe ich bei der
5 ökologischen Nachhaltigkeit nur eine Spur weit, auf Grund der
6 Begriffsdefinition, noch ein wenig fraglich. Natürlich fühlt sich jemand
7 psychologisch wohl, wenn er sagt: O.k., wir haben da den Bauschutt wieder
8 verwertet zu einem hohen Grad, wir verwenden Materialien, die eben nicht
9 Preßspanplatten sind und irgendwelche Gase absondern und Asbest und
10 weiß ich nicht was, sondern eben auch umweltschonend abgebaut wurden,
11 wir nutzen vorhandene, bestehende Ressourcen.
12 Ich glaube, der einzige Teil, der da stärker reinspielt oder der greifbarer ist,
13 sind alternative Energien, wo man im Prinzip auch die Unabhängigkeit oder
14 das Autarke, Bestehende des Unternehmens von externen Energiequellen
15 stellt. Das betrifft alle Sachen, wie Solar, Fotovoltaik, Betonbohrungen und
16 Kühlungen, da Kühlung ja mehr Energie verbraucht als die Wärme, die
17 Umluftsysteme. Das sind schon Dinge, die man in dem Teil Ökologische
18 Kriterien durchaus jemandem schmackhaft machen kann, dass diese einen
19 längerfristigen Wert darstellen. Da komme ich dann noch zu den Wünschen,
20 das ist z.B. auch oft sinnvoll, weil ja Förderungen bestehen. Das würde sich
21 zum Teil sonst nicht rechnen.
22
23 CS: Vielleicht darf ich da einmal einhaken. Ich habe Ihnen ja im Email
24 geschrieben, dass Sie sozusagen eine Sonderstellung unter den
25 Interviewpartnern einnehmen, da Sie in dem Sinne ja nicht selber entwickeln,
26 sondern sozusagen das fertige Produkt erwerben und dann in den Fond
27 aufnehmen. Für mich spielen natürlich Fragestellungen eine Rolle, in wie weit
28 steht man bei dem Kauf oder der Entwicklung einer Immobilie vor der Frage,
29 ob man eine bestehende Liegenschaft hat, die evtl. kontaminiert ist, wo ich
30 im Zuge des Bauprozesses das ganze Grundstück wieder aufwerten kann
31 oder gehe ich auf die grüne Wiese, räume das frei und mein Gebäude dort
32 hin. Das sind natürlich Fragen, die dann viel früher gestellt werden, bevor
33 das Gebäude überhaupt besteht. Das wäre bei Ihnen ja wahrscheinlich nicht
34 ausschlaggebend, weil sie das Produkt dann ja schon präsentiert bekommen
35 zum Kauf.

1 IP1: Vielleicht, um das abzurunden, noch kurz auf den soziokulturellen Aspekt
2 von den Mitarbeitern: Da stehen immer die Dinge im Raum, dass es
3 natürlich immer echt offen sein soll, damit die Leute kommunizieren sollen,
4 dass die Transparenz und das Tageslicht, also der Nutzerkomfort für den
5 Mitarbeiter eigentlich im Vordergrund steht, welches man als dritte
6 Teildimension der Nachhaltigkeit am schlechtesten messen kann. Aber
7 sicherlich auch ein Wohlfühlfaktor oder durchaus vom logisch denkenden
8 Menschen ein Zugang ist, dass dadurch die Arbeitsqualität, wenn sich
9 jemand wohlfühlt, und die Kommunikation, wenn etwas offener gestaltet ist,
10 höher ist und es einem Unternehmen grundsätzlich gut tut, dem kann man
11 sich durchaus anschließen. Die Frage ist nur wiederum: Welchen Wert hat
12 das und würde jemand dafür mehr bezahlen? Dies ist sozusagen die
13 Abstufung für mich vom Ökonomischen zum Ökologischen, schlussendlich
14 zum Soziokulturellen, um das einmal abzuschließen.

15 Es ist richtig, dass wir grundsätzlich mit einem Teilbereich unseres Fonds
16 auch Immobilienentwicklung durchführen könnten. Es ist nur so, dass wir das
17 Produkt sehr konservativ gestaltet haben, eben in der Immobilienentwicklung
18 mehr Chancen und mehr Risiken drinstecken und ich gebe Ihnen
19 vollkommen Recht, dass diese Entscheidungen schon vorher getroffen
20 werden. Was wir uns natürlich anschauen nach dem Kataster, oder wenn wir
21 nicht sicher sind, ob da irgendwann einmal Müll abgelagert worden ist oder
22 da eine Schwermetallfabrik in der Umgebung war, da macht man eine
23 Probebohrung um sicherzugehen, dass das Grundstück nicht kontaminiert ist
24 bzw. inwiefern für das Gebäude Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Also,
25 das wird angeschaut und das ist sicher für uns ein Ausscheidungsgrund. Wir
26 investieren nicht in Spezialimmobilien oder in die Richtung, sondern
27 schauen, dass das weitgehend frei ist. Die ganzen Bombenkataster,
28 Kontaminierungen, soweit es halt geht. Wobei wir auch wissen, dass es
29 manchmal einfach erweitert wird oder plötzlich geändert wird.

30

31 CS: Das ist natürlich auch ein wichtiger Punkt im Sinne der Nachhaltigkeit. Bei
32 dem Projekt ‚Krankenhaus Nord‘ hatte man den Fall, dass ein Aufschrei
33 durch die Presse gegangen ist, da das ganze Grundstück kontaminiert ist.
34 Die ÖBB hat es lange genutzt und es würde eine hohe Summe kosten,
35 dieses wieder zu sanieren. Aber dies ist natürlich der richtige Schritt. Wenn
36 man das Geld in die Hand nimmt und man sowieso die Baugruben schaffen

1 muss, dann ist es natürlich sinnvoll, wenn man diese Liegenschaft nimmt
2 und entsprechend aufbereitet und dann nachnutzt. Von daher ist es natürlich
3 ein spannendes Feld. Ich kann natürlich verstehen, dass es schwer ist, eine
4 Liegenschaft weiterzuverkaufen, wenn man genau weiß, dass der Kunde es
5 eigentlich nicht will. Er möchte keine Liegenschaft haben, wo man
6 Kontamination in welcher Form auch immer hat. Dies wäre dann
7 wahrscheinlich bei Ihnen der Fall.

8

9 IP1: Das wäre im Endeffekt ein Ausschlusskriterium, wobei es da natürlich
10 unterschiedliche Formen der Kontamination gibt. Grundsätzlich wollen wir
11 das Gebäude ja nicht kaufen und wieder verkaufen, sondern wir wollen es
12 eigentlich halten, so herrichten, wie wir denken, dass die optimale Nutzung
13 möglich ist und dann eben den Cashflow für den Investor bereitstellen.

14

15 CS: D.h. die nächste Frage hätten wir somit schon erledigt.

16

17 IP1: Bei der Sanierung von Bestandsimmobilien ist es sicher schwieriger, Dinge
18 zu machen. Ein Beispiel ist für uns: wir haben in Klagenfurt ein
19 Fachmarktzentrum, wo wir die Fassade jetzt neu machen und das speziell
20 unter energieeffizienten Gesichtspunkten durchführen. Hat aber
21 schlussendlich auch einen betriebswirtschaftlichen Hintergrund () wo man
22 ganz einfach mit dem Architekten, es ist so, dass da neu gebaut wird und wir
23 wollen eigentlich die Fassade, die neu gebaut wird einheitlich gestalten,
24 damit das Fachmarktzentrum als eines wahrgenommen wird und dieses
25 gemeinsame Erscheinungsbild kann man aber jetzt auch mit einer Fassade
26 machen, die durchaus unter energieeffizienten () die Wiedergewinnung,
27 weil es eine große Fläche ist, ob es Fotovoltaik ist oder etwas anderes, wird
28 sich noch weisen () Energieeffizienz unter dem Thema niedrigere
29 Betriebskosten und damit natürlich attraktivere (). Das ist ein ganz
30 konkretes Beispiel. Aber selbstverständlich greifen wir immer auf einen
31 bestimmten Bestand zu und wie schon bereits ().

32

33 CS: Wie bewerten Sie in Ihrem Tätigkeitsbereich, ob eine Immobilie nachhaltig ist
34 und wo liegt der Unterschied zu anderen Immobilienklassen?

35

1 IP1: Nachdem es aus derzeit meiner Sicht keine einheitlichen Standards gibt,
2 unterschiedlichste Definitionen von ÖGNI, DGNB, es gibt in Deutschland,
3 Frankreich andere (), gibt es diese Begrifflichkeit nicht. Das wäre durchaus
4 ein Wunsch, worauf wir zum Schluss hinkommen, dass man sich da nicht
5 nur innerhalb Österreichs, sondern im Europäischen Raum einmal auf einen
6 Mindeststandard einigt.

7 Ich habe da die Begrifflichkeit im Kopf, wie wir es am Anfang gemacht
8 haben. Fällt jetzt unseres überhaupt darunter und was versteht man jetzt
9 unter den einzelnen Begriffen der ökologischen, ökonomischen und
10 soziokulturellen Nachhaltigkeit bzw. (). Und dann, glaube ich, ist auch
11 noch wichtig, dass man Bestandsimmobilien von neu errichteten Bauwerken
12 trennt, um auch bestehenden Objekten die Möglichkeit bietet, zertifiziert zu
13 werden. Möglicherweise mit (), möglicherweise auch mit ()
14 Mindestkriterium (). Wenn das Gebäude steht, kann ich nicht mehr
15 Materialien heranschaffen ().

16

17 CS: Das heißt konkret, wenn Sie ein Objekt haben, dann brechen Sie die Punkte
18 runter auf die ökonomischen Aspekte und entscheiden dann, ob das
19 Gebäude nachhaltig ist.

20

21 IP1: Die anderen Punkte schwingen schon mit. Aber wenn ich als Eigentümer vor
22 der Entscheidung stehe, Geld in die Hand zu nehmen, geht es ja auch immer
23 um den Punkt der Amortisation. Wann rentiert sich die Immobilieninvestition
24 für mich? Unter welchen Gesichtspunkten rentiert sich diese Investition? Und
25 da ist relativ klar, die Betriebskosten kann ich absenken und kann damit eine
26 höhere Miete verlangen. Dann kann ich mir das entsprechend auch
27 rechnerisch darlegen, amortisiert sich die Investition. Beim Ökologischen
28 geht es dann in die Richtung alternativer Energien, wo ich durchaus () und
29 kann damit mein Gebäude attraktiver machen. Das würde ich auch unter
30 dem Aspekt sehen, das macht einen Sinn. Das kann ich entsprechend auch
31 gegenüberstellen. Bei den soziokulturellen sind wir dann bei den
32 Bestandsimmobilien (). Da ist die Frage, inwiefern kann ich diese
33 betriebswirtschaftlichen Kriterien hier auch (). Dadurch, dass wir nur
34 Gewerbeimmobilien machen, die Unterschiede zu den anderen (). Wenn
35 ich jetzt eine Wohnimmobilie habe, stelle ich soziokulturell andere
36 Anforderungen. Da stelle ich andere Anforderungen, wie das architektonisch

1 ausschauen soll und wie der Raum für die () aussehen sollte () Gebäude.
2 Da komme ich zu der nächsten Schwierigkeit, dass die Nachhaltigkeit, selbst
3 wenn ich eine definierte () für die einzelnen Immobilienklassen ()
4 grundsätzliche Einteilung () einzelnen Klassen etwas anderes darunter
5 verstehen.

6

7 CS: D.h., abseits der Betriebskosten sind diese weichen Aspekte natürlich ganz
8 anders.

9 Die vierte Frage wäre: Über welchen Zeitraum erstreckt sich die Nutzung
10 einer nachhaltigen Immobilie in Ihrem Geschäftsbereich? Das erstreckt sich
11 wahrscheinlich von bis, nehme ich an.

12

13 IP1: Wie gesagt, diese Frage setzt voraus, dass ich den Begriff ‚nachhaltige
14 Immobilie‘ schon definiert habe und genau einsetzen kann. Und das stelle
15 ich eigentlich mit meinen bisherigen Ausführungen in Frage, da es diese
16 Einteilung ‚was ist eine nachhaltige Immobilie‘ so nicht gibt. () diesem
17 Power-Tower in Linz, der als Paradeobjekt in Österreich geführt wird, als ()
18 und tatsächlich nicht einmal streitfrei, ob die vollkommen nachhaltig sind.
19 Wenn man neu errichtete Gebäude unter den modernsten ().

20 Gehen wir zurück zu der Frage. Wenn wir davon ausgehen, wir hätten eine
21 Definition, dann () Investition, die ich tätige, längerfristig nutzbar. Das ist
22 das große Ziel. Darum dreht sich auch die Investition.

23

24 CS: D.h. aber, dass es auch problematisch ist, wenn sich der Markt ändern sollte.
25 Da hätte man theoretisch keinen Einfluss drauf. Man kann das Projekt auf
26 dem jetzigen Stand optimal aufstellen und hoffen, dass es möglichst lange
27 gut geht. Wenn man die technischen Dinge alle vernünftig geregelt hat, die
28 neusten Materialien, dann kommen z.B. die Grundrisslösungen, bei denen
29 man nicht genau weiß, ob diese in 20 Jahren noch vernünftig zu betreiben
30 sind.

31

32 IP1: Das ist auch ein Punkt, auf den wir achten. Insbesondere schauen wir auf
33 die Drittverwendbarkeit der Immobilien. Auch die Raumflexibilität, denn die
34 kann ich im Nachhinein nicht ändern. Sehr wohl, und deswegen lege ich ein
35 Augenmerk darauf, ändern sich die Formen der Zusammenarbeit, Größen
36 von Büros, Nutzungspläne, Flächeneinteilungen in Gebäuden. Doch je

1 flexibler ich diese grundsätzlich gestalte, desto besser bin ich auf diese
2 Dinge vorbereitet. Deshalb sind Dinge wie Drittverwendbarkeit wichtig. Kann
3 ich es relativ kostengünstig so umgestalten, dass es ein anderer nutzen
4 kann? Habe ich die Möglichkeit, durch Versetzen von Abteilungen die
5 Raumgrößen zu verändern? Ob jetzt großflächige oder eher kleinteilige
6 Strukturen. Das statische System mit der Stützenstellung muss dann
7 entsprechend passen.

8

9 CS: Welchen Stellenwert haben für Sie Nachhaltigkeitsaspekte im
10 Investitionsprozess?

11

12 IP1: Das haben wir schon besprochen. Das sind die Raumflexibilität, die
13 Drittverwendbarkeit und der Blick auf die Betriebskosten. Damit erreiche ich
14 eigentlich ein Produkt, das interessant für den Mieter ist. Dann habe ich
15 natürlich noch ().

Der Rest des Interviews ist durch einen technischen Defekt
des Aufnahmegerätes unverständlich.

Experteninterview Nr. 2

Interviewdatum: 23.12.2010, Wien

Interviewpartner (IP2): Vorstandsvorsitzender einer Immobilienentwicklungsgesellschaft, Schwerpunkt Hotelimmobilien, Wien

1 CS: Wie definiert sich aus Ihrer Sicht die Nachhaltigkeit einer Immobilie?

2

3 IP2: Es gibt eigentlich nur im Wohnbau eine Wohnungsimmoblie, die eben nicht
4 vermietet wird, sondern verkauft wird. Das sind die Werte, die für die Käufer
5 halten, und dass dann die Käufer ihrerseits, sollten sie eine Immobilie selber
6 nutzen, diese Wertelandschaft haben. Oder wenn sie sie vermieten, weil sie
7 sie als Investition haben, Stichwort Vorsorgewohnung, dann gilt eigentlich
8 das erste wie bei einer Gewerbeimmobilie, dass man dann auch den
9 Mietfluss erzielen kann. Jetzt haben Sie im zweiten Punkt schon ein
10 bisschen die Nachhaltigkeit, könnte man sagen, aufgeschlüsselt in
11 ökonomische, ökologische und soziale. Das bringt mich zu folgendem Punkt:
12 die ökonomische kann ich eigentlich nicht von der ökologischen und sozialen
13 isoliert sehen. Denn wenn ich eine Wohnhausanlage mache, die einen
14 Vollwärmeschutz hat oder die bestimmten ökologischen oder energetischen
15 Kriterien entspricht, dann ist es auch ein Teil der Ökonomie nicht nur einer
16 ethischen Werteinstellung. Ich glaube, dass dieser Aspekt in der Zukunft
17 eine größere Bedeutung hat. Denn das, was sie in Deutschland die zweite
18 Miete nennen, ist ein Kalkulationsfaktor. D.h., wenn ich die Energie als
19 Teilbereich der Ökologie nehme, dann ist das sicherlich heute ein absolut
20 ökonomischer Teil. Zur Ökologie würde mir natürlich noch einfallen der
21 Tatbestand, dass man nicht nur die energetische Seite sieht, sondern auch
22 beispielsweise Grün als Ruheeffekt aber auch als ästhetischer Effekt bis zur
23 vertikalen Wandbelegung nimmt. Ist sicherlich auch ein
24 Nachhaltigkeitsfaktor. Ich glaube, dass Nachhaltigkeit sicherlich bei all
25 diesen Maßnahmen eben nicht nur ein Kurzfristeffekt sein soll. Und was die
26 soziale betrifft, so glaube ich, hängt das unabhängig von den ethischen
27 Kriterien auch von der Ökonomie ab, denn, und hier müssen wir
28 unterscheiden zwischen Gewerbe und Wohnen, aber es gibt Aspekte, dass,
29 sagen wir reine Vorstädte, die nur Büros sind, am Wochenende zwischen
30 Freitagnachmittag und Montag früh aussterben. D.h., dass auch die gesamte

1 Infrastruktur, die eigentlich eine Bürolandschaft charmant macht oder auch
2 attraktiv macht, z.B. das kleine Café, nicht nur die Mensa oder das
3 Firmenrestaurant, das dort ist, das eigentlich niemand wirklich gerne
4 dauernd besucht, die können ja nicht leben. Und ich gebe Ihnen ein Beispiel:
5 Wenn Sie auf die [Donau-, d.V.] Platte fahren, da gibt es einen Asiaten, der
6 ein Zweigbetrieb von einem sehr erfolgreichen Asiaten in [Wien, d.V.] Mitte
7 ist. Der hat am Anfang den ganzen Tag aufgesperrt inkl. Wochenende und
8 nach einigen Monaten hat er nur mehr Mittagsbetrieb. Er geht sehr gut, die
9 Qualität ist gut, aber er wird keine Miete zahlen, vermute ich, oder eine sehr
10 symbolische. Würde ich eine gute Mischung finden, und jetzt kommen wir in
11 den Bereich von Urbanismus, weil ein Developer hat meistens nicht die
12 Gelegenheit, einen Stadtteil zu entwickeln, dann macht es natürlich Sinn,
13 eine Durchmischung zu planen. Bei neuen Stadtteilentwicklungen ist dieser
14 Dialog sicherlich ein Thema und ist sicherlich ein Teil der Nachhaltigkeit.
15 Eine gelungene Stadtteilentwicklung oder auch nur Grätzentwicklung, wo ich
16 das Mischungsverhältnis zwischen Arbeit, Büro, Gewerbe, Gastronomie
17 habe, ist sicherlich das, was für den Investor aus ökonomischer Sicht den
18 nachhaltigen Wert bringt. Und wenn ich natürlich nur alleine bin und kaufe
19 meine Baulücke, dann habe ich natürlich keinen Einfluss auf die Nachbarn.
20 D.h., ich kann mir vielleicht selber bei all diesen Kriterien, die ich selbst
21 gestalten kann, gerecht werden, aber wenn es links und rechts nicht passt,
22 dann geht es ganz einfach nicht. D.h., bei der Standortwahl ist es sicherlich
23 ein Thema, dass man darauf schaut.

24 Wie bewerten Sie, ob ein Gebäude nachhaltig ist? Ob ein Gebäude
25 nachhaltig ist, sind in etwa die Kriterien, die sie haben. Sie müssen einmal
26 mit dem Standort anfangen und schauen, ob es an dem Standort eine
27 Infrastruktur gibt. Meistens sind es Lokale, meistens ist es
28 Verkehrsanbindung oder eine Mischung daraus. Dann ist es ja ein Dialog,
29 den man eingeht. Denn mit Kapazität, die ich wo hinstelle, schaffe ich ja
30 Nachfrage, die einen positiven Einfluss auf die vorhandene Struktur haben
31 kann. Oder wenn ich groß genug bin, kann ich evtl. selbst einen Mosaikstein
32 hineinlegen, der dem Cluster irgendwo einen positiven Kick gibt. Was die
33 ökologische betrifft, haben wir es gerade besprochen. Da liegt es an meiner
34 Planung, an dem, was ich investieren will. Was die Ausrichtung betrifft, ob
35 ich jetzt Büro alleine mache oder ob ich Büro mische, hängt sehr stark vom
36 jeweiligen Standort ab.

- 1 CS: Wobei ich den Standort auch noch mit in die ökologischen Überlegungen
2 hineinziehen würde, weil ein Gewerbebetrieb in einer gewachsenen Struktur
3 ist natürlich anders zu bewerten als auf der grünen Wiese, wo dann die
4 Anfahrtswege auch noch dazukommen, die Versiegelung des Bodens und so
5 weiter. Abgesehen von der Fassade und der energetischen Seite wäre das
6 auch noch ein Punkt.
7
- 8 IP2: Sie haben in dem nächsten Punkt den Zeitraum. Normalerweise spricht man
9 von Zeiträumen von ca. 30 Jahren und jetzt hat natürlich die Geschichte
10 gezeigt, dass das sehr relativ ist. Es hängt auch ein bisschen mit dem
11 Wachstum einer Region oder eines Standortes und des gesamten
12 Ballungsraumes ab. Es hängt auch sehr stark von der Frage der Widmungen
13 ab, denn wenn ich heute in einem Stadtteil in Wien gehe, sagen wir einmal
14 Atzgersdorf, wird es sehr viele Gewerbestandorte geben, wo die derzeitige
15 Widmung maximal ein Fachmarktzentrum erlaubt, d.h. maximal vielleicht
16 einen Stock. Wenn aber die Stadt sich sehr stark entwickeln würde und die
17 U-Bahn bis Atzgersdorf verlängert wird oder ein ähnliches
18 Hochverkehrsmittel, wird es möglicherweise dazu kommen, dass die
19 gesamte Zonierung neu definiert wird. In dem Moment, in dem ich dort
20 massiv höhere Widmung bekomme, ist die Wirtschaftlichkeit des Abrisses
21 vollkommen klar. Wenn Sie schauen, sehen Sie neue Stadtteilentwicklungen
22 überall. Das zweite ist, wenn es bautechnologisch große Sprünge gibt und
23 der Aufwand, einen Bestand zu sanieren oft höher ist als der Aufwand des
24 Abbruches und ein Neubau. Der dritte Bereich ist, was man neudeutsch
25 Gentrification nennt. Es gibt oft Standorte, die schlecht waren, historisch
26 belegt und die durch die eine oder andere Maßnahme plötzlich „in“ werden
27 und wo es sich lohnt, höherwertige Produkte zu entwickeln auch innerhalb
28 der gegebenen Flächenwidmung. Aber das gibt es in die andere Richtung
29 leider auch. Da gibt es Standort, wenn Sie in Berlin Kreuzberg oder Neukölln
30 anschauen, das waren von der Physiognomie der Hausfassaden gesehen
31 wahrscheinlich sehr großbürgerliche Wohnungen und offensichtlich auch die
32 Infrastruktur. Man sieht es an den Portalen der oft geschlossenen Geschäfte,
33 dass da mal was war und dass sich durch eine Migration und durch die
34 letzten 30 Jahre eine ganz andere Richtung entwickelt hat, wo es aber in
35 dem einen oder anderen Bereich wiederum in die andere Richtung geht.
36 D.h., Sie können nichts für die Ewigkeit planen, denn wo Menschen sind, da

1 gibt es immer wieder dynamische Entwicklungen. Wahrscheinlich wäre auch
2 der Planer, der im Jahr 1910 in der Gründerzeit auf Nachhaltigkeit gedacht
3 hätte, gescheitert, wenn Sie Faktoren haben wie zwei Kriege, einen
4 Mauerbau, eine Besiedlung, die durch Migranten, die dann die Folge des
5 Mauerbaus und der spezifischen Situation ist, und an und für sich haben die
6 Hausfassaden eigentlich schon eine ziemliche Geschichte hinter sich. Das
7 ist wahnsinnig schwer vorherzusehen, denn wenn Sie nach Dublin gehen,
8 werden Sie für unglaublich viele moderne und teilweise auch sehr ordentlich
9 geplante Häuser keine Mieter finden, weil sich das wirtschaftliche Umfeld
10 durch exogene Faktoren so verschlechtert hat, dass das zu keiner
11 adäquaten Nutzung kommt. Also, da hilft Ihnen nichts, auch wenn Sie nach
12 Lehrbuch State of the Art entwickelt haben. Sie sind dann froh, wenn Sie für
13 € 2,70 irgendwo einen Nutzer finden, der vielleicht mit dem Objekt nicht
14 einmal 10% gemeinsame Schnittstelle hat, die ursprünglich angedacht war.

15

16 **CS:** Aber konkret als Entwickler von Hotelimmobilien: Wo wäre theoretisch das
17 Zeitfenster, in welchem Bereich Ihre Immobilien laufen, im Vergleich zu
18 beispielsweise Logistikimmobilien, die vielleicht anders aufgestellt sind?

19

20 **IP2:** Bis jetzt habe ich Ihnen meine Meinung nicht nur auf Hotels bezogen gesagt,
21 sondern allgemein. Aber wenn Sie mich jetzt konkret fragen, ist die
22 durchschnittliche Lebensdauer eines Hotels sicherlich länger als 30 Jahre,
23 aber in erster Linie ist es der Standort. Also, wenn ich ein Innenstadthotel
24 errichte, dann denke ich eigentlich unterschwellig daran, dass der Standort in
25 etwa so ist, wie Sie es auch in Wien bei einem Bristol oder Sacher haben.
26 Da sind wir schon bei weit über 100 Jahren, obwohl sich der Inhalt in der Zeit
27 wohl zwei- oder dreimal komplett erneuert hat oder erneuert wurde. Wenn
28 ich, und da nehme ich das zweite Extrem, an einen Stadtrand gehe und ich
29 kann dort eigentlich nur eine Novotel-ähnliche dreistöckige zweihüftige
30 Schachtel hinstellen, darf ich eigentlich nicht mit einem hundertjährigen
31 Standort rechnen. Das muss sich innerhalb von 30 Jahren amortisieren. Und
32 dann habe ich zwei Möglichkeiten. Entweder ich erneuere und mache weiter
33 oder es entwickelt sich das Umfeld so zum Positiven, dass ich vielleicht
34 damit mehr mache. Oder das Umfeld hat sich so verschlechtert, dass ich
35 möglicherweise eine Nachnutzung suche. Stichwort Pflegeheim, Schule oder
36 was man aus einem Hotel machen kann. Die üblichen Nachnutzungen sind

1 nicht Spitäler in dem Sinn, aber Pflegeheime, Altenheime,
2 Lehrlingswohnungen, Studentenheime. D.h., dass ich dann in eine
3 Nachnutzung komme, die eine andere Funktion hat.

4

5 CS: Das heißt aber, wenn Sie bei einem Objekt auf Nachhaltigkeit speziellen
6 Wert legen, wird sich dadurch die Nutzungsdauer nicht verändert, weil die
7 Kernpunkte, die bei der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden, sowieso schon
8 in Ihrem Tätigkeitsbereich enthalten waren?

9

10 IP2: Wenn Sie Nachhaltigkeit als akademisches Thema nehmen: Unter dem
11 Begriff Nachhaltigkeit, den man heute diskutiert und pointiert, das hat es
12 früher ja auch gegeben. Jedes neue Development ist eine
13 Produktentwicklung und jeder hat sich natürlich bei einer Produktentwicklung
14 danach ausgerichtet, wonach seine Nutzer ihm ein Optimum geben und
15 natürlich immer im Spiegel dessen gesehen, was kostet es mich. Das war ja
16 früher nicht anders, obwohl man diesen Begriff in der Immobilienwirtschaft
17 nicht explizit verwendet hat. Heute kann man natürlich diesen Teil
18 diskutieren und auch pointieren, er ist aber nicht notwendigerweise eine
19 Veränderung zu der früheren Politik. Die Nutzer suchen sich nur heute
20 bewusster Kriterien aus. Wir haben dieses Büro vor vier Jahren besiedelt
21 und wir haben uns sehr viele Büros angeschaut. Teilweise in sehr guten
22 Lagen, wo aber die Häuser aus den sechziger Jahren waren. Das beginnt
23 mit nichtverschiebbaren Wänden, wo die Raumtrennwand Teil der Statik und
24 somit auch nicht veränderbar war. Das ist z.B. ein Thema. Das zweite sind
25 sicherlich auch moderne Heizungs- und Klimasysteme. Da waren die
26 meisten Dinge nicht attraktiv, obwohl sie teilweise wesentlich besser waren.
27 Hier bin ich eigentlich sehr zufrieden. Wir haben heute einen extrem
28 schlechten Tag, aber Sie sehen an guten Tagen den Schneeberg und jeder
29 Mitarbeiter von der kleinsten Buchhaltungsassistenz hat einen Raum ohne
30 Visasvis mit sehr viel Licht. Und jeder hat einen Stellplatz unten und wir
31 haben es zur Straßenbahn drei Minuten und zur Schnellbahn fährt man
32 entweder eine Station zur Schnellbahn oder man geht zehn Minuten zu Fuß
33 und hat eine Schnellbahn- oder U-Bahnlinie. D.h., die Leute sind auch recht
34 zufrieden mit der Verkehrsanbindung. Bei Bürohäusern der dreißiger oder
35 der fünfziger Jahre, die heute nicht mehr entsprechen, weil es keinen
36 Doppelboden gibt, weil Sie die Raumhöhen nicht verändern können, weil Sie

1 teilweise die Seitenwände nicht verwenden können, was passiert dort? Diese
2 Büros sind für Nachnutzungen als Hotels ganz gut geeignet. Da brauche ich
3 keinen Doppelboden, da komme ich mit der Raumhöhe durch. Wenn die
4 Scheiben in den richtigen Abständen sind, kann ich Zimmer reinbringen. Oft
5 habe ich eine Garage drinnen, die an und für sich ausreicht für ein Hotel,
6 denn nicht alle werden mit dem eigenen Auto anreisen. Wir selber haben
7 zwei solche alte sechziger Jahre Bürohäuser gekauft und umgenutzt als
8 Hotels. Aber ich sehe auch von Mitbewerbern, dass das sehr beliebte
9 Investitionsobjekte sind. Das hat aber niemand geplant. Ich bin sicher, dass
10 der, der damals diese Bürohäuser errichtet hat, niemals daran gedacht hat,
11 dass sie in dreißig Jahren Hotels werden. Aber wenn der Standort passt,
12 wenn die Erschließung passt, dann gibt es fast immer ein zweites Leben.
13 Den Stellenwert für Nachhaltigkeitsaspekte kann ich noch einmal sagen. Der
14 Stellenwert ist der, dass ich als Entwickler für ein Hotel, aber genauso für ein
15 Büro oder für eine gemischte Nutzung, ein Produkt entwickeln muss, so wie
16 die Ingenieure in den Autofirmen auch immer wieder neue Produkte
17 entwickeln, die dem geänderten Kundenbedarf entsprechen. Das geht von
18 der Standortwahl bis zu dem standortgeeigneten Nutzungsmix.
19 Die Stellschrauben, um die Nachhaltigkeit zu beeinflussen, haben wir schon
20 vorher gesehen. Das ist einmal der Standort und dann im Verhältnis zum
21 Standort, im Dialog mit dem Standort, die Nutzungsüberlegung. Ist es eine
22 Singlenutzung: Kategorie Büro, Fachmarkt, Wohnen, Hotel. Oder ist es eine
23 gemischte Nutzung, sowohl im Hinblick auf den soziologischen Aspekt.
24 Wenn es eine größere Entwicklung ist, dass ich vielleicht die Leute nahe
25 beim Arbeitsplatz und somit am Wochenende Leben habe und meine Café-
26 und Restaurantinfrastruktur lebt. Aber auch die Möglichkeit: Was mache ich
27 mit einem ersten Stock von einem Wohnhaus, wo niemand gerne wohnt?
28 Was mache ich mit einem Erdgeschoss? Es muss ja nicht immer nur ein
29 Abstellraum sein und ich gehe an einer nackten Fassade vorbei. Diese
30 Punkte sind sicherlich Überlegungen dabei. Das nächste ist die Frage,
31 welche Energiebilanz möchte ich haben. Welche Energieeffizienz möchte ich
32 haben? Und natürlich auch die Frage, wie passt das in meinen
33 Investitionsprozess?
34 Risiken sehe ich eigentlich nicht überragend, denn das Projekt muss sich
35 rechnen und wenn ich zu viel Angst habe und zu viel Fokus auf
36 Nachhaltigkeit lege, und der Fokus heißt höhere Kosten, dann mache ich

1 natürlich das Projekt nicht. Und selbst, wenn ich ein Verrückter bin und ich
2 würde es machen, dann wird wahrscheinlich die finanzierende Stelle sagen:
3 Freunde, da habt ihr ein Problem. Da müsst ihr mehr Eigenkapital reinlegen.
4 Wenn man von ganz schrägen Dingen absieht, wie Docklands vor fünfzehn
5 Jahren, ich gehe auf die andere Seite der Stadt und ich mache einen
6 eigenen Stadtteil, das kann schon ein Risiko sein. Speziell wenn ich dann in
7 eine Wirtschaftsabflachungsphase hineinkomme. Aber sonst sehe ich aber
8 keine.

9 Die Kommunikation der Nachhaltigkeit ist ganz klar. Die werte ich, je
10 nachdem welches Produkt ich nehme. Also, bei Wohnen ist es leicht. Da
11 sage ich: Ich habe eine Wärmerückgewinnung, ich habe die fünfzehn Meter
12 tiefe Bohrung, die mir das Warmwasser heizt, ich habe die Fotovoltaik, die
13 mir etwas bringt und ich werbe damit, dass meine Betriebskosten nicht
14 soundso viel, sondern nur so viel sind. Dasselbe werde ich bei Büro auch bis
15 zum Schlagwort Green Building versuchen hinaus zu kommunizieren und die
16 meisten wollen ja Ziffern sehen und nur leere Worte. Bei einem Hotel kann
17 ich das über PR wahrscheinlich eher bringen. Ich war im letzten Jahr auf
18 einer Studienreise und habe mir das ökologischste Projekt in Dänemark
19 angeschaut. Das ist das Ground Plaza in diesem neuen Stadtteil Ostersund.
20 Das ist nahe dem Flughafen von Kopenhagen. Und das wird auch
21 vermarktet als Green Building und ist auch zertifiziert als Green Building.
22 Aber die meisten Leute, sagte mir der Hoteldirektor, die schauen auf den
23 Zimmerpreis. Und die sehen sie auf der Internetplattform und ob das Green
24 oder nicht Green ist, ist denen vollkommen egal. Bei einem
25 Konferenzveranstalter kann das unterschiedlich sein. Ich gehe, sagen wir
26 einmal, zu irgendeiner Firma, die sich vielleicht Ökologie besonders auf Ihre
27 Fahne geschrieben hat. Da kann ich damit schon punkten, weil ich dann
28 auch Entscheidungsträger finde, die das intern kommunizieren. Dann hat die
29 Kosmetikfirma ihre Kundenveranstaltung oder ihre eigene
30 Mitarbeiterveranstaltung in einem Green Building. Es ist schon vermarktbar
31 aber es ist nicht so vermarktbar, dass man sagt: Ich bekomme da einen
32 echten Bonus dafür.

33

34 CS: D.h. aber, wenn eine Firma in dem Hotel Tagungen abhält, dann wird sie
35 wahrscheinlich genau dieses Image des Green Buildings nutzen und sich
36 selber als die grüne Firma branden.

1 IP2: Natürlich. So ist es. Es ist ja eigentlich die Spiegelung ihrer eigenen
2 Erscheinung. Oder es ist eine Firma, die zufällig drauf stößt und sagt: Das ist
3 ein guter Gag. Das verkaufe ich jetzt meinen Leuten. Aber in der Regel wird
4 das nicht im Einzelfall zu sehen sein, sondern es wird ein Teil der
5 Firmenstrategie.

6 Dann die Frage nach den Vorteilen für die Nutzer, wenn die Immobilien
7 nachhaltig entwickelt werden. Das ist sicherlich die Energieeffizienz in erster
8 Linie. Auf das werden alle schauen. Soziale Effizienz kann man schwer
9 messen. Wenn man die Nachhaltigkeit auch auf die soziale Nachhaltigkeit
10 erweitert, kann es insgesamt durch den Mieter- oder durch den Nutzermix
11 die Attraktivität eines Standortes erhöhen. Sie haben ja bei einer Großfirma
12 oder bei einem größeren Unternehmen ja auch ein Feedback von den
13 Mitarbeitern. Und wenn Sie jetzt sagen: Ich gehe auf einen exotischen
14 Standort, auf die letzte U-Bahnstation einer neu errichteten Linie, sagen wir
15 einmal Aspern im Fall der U2 in Wien, würde man wahrscheinlich, wenn man
16 das kommuniziert, auch bei uns im Haus und wahrscheinlich bei anderen
17 einen Aufschrei bekommen, weil 90% der Leute nicht mit der U-Bahn
18 kommen, sondern mit dem Auto und die werden sagen: Da fahre ich so lang
19 raus, was mache ich dort? Da finde ich nicht einmal, wenn ich zu Mittag
20 einkaufen gehe für den Abend, einen Laden. Da werden Sie wahrscheinlich
21 einen Aufstand haben und sie werden den Job nicht machen. Wenn Sie aber
22 wohin gehen, wo Sie sagen: Das ist genau das Gegenteil. Das liegt gut,
23 sowohl sehr nah zu den Öffentlichen als auch für Individualverkehr und zu
24 Mittag gibt es drei Läden rundherum und ihr könnt nicht nur in das
25 Firmenrestaurant gehen, sondern es gibt dort auch noch zwanzig Läden in
26 der Nähe, dann ist das super. Das wird man sich sicherlich überlegen, wenn
27 man auch Mieter ist.

28

29 CS: Das heißt aber im Umkehrschluss, dass, wenn ich einzelne Gebäude mit
30 einem Label versehe, dann greift das zu kurz.

31

1 IP2: Das Label allein ist es nicht. Das Konzept zählt und das schauen alle an.
2 Wenn sich einer professionell auf eine Flächensuche begibt, dann haben
3 Sie, würde ich sagen, bei 90% der Nachfrager schon eine Kategorisierung
4 vor Augen: Was will ich?

5 Dann zu Ihrer Frage nach den Vorteilen eines nachhaltigen Projektes. Die
6 meisten Entwickler, und da spreche ich als Entwickler nicht nur für Hotels,
7 sondern für alle Immobilien, denken an den Exit. D.h., der Exit ist: Wann
8 kann der Entwickler das verkaufen an einen Investor? Natürlich wird jeder
9 Investor überlegen: Ich will eine Immobilie haben, die State of the Art ist. Und
10 dazu gehört natürlich auch die Nachhaltigkeit in dem Umfang, wie ich es
11 Ihnen vorhin gesagt habe.

12

13 CS: Welche Vorteile erzielen Sie durch nachhaltige Projekte am Markt?

14

15 IP2: Die Vorteile sind sicher die, dass ich wahrscheinlich Produkte leichter und zu
16 einem besseren Preis an einen Investor geben kann, als Objekte, die
17 möglicherweise keinerlei Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.

18

19 CS: Aber beworben wiederum durch das Label oder die Anlage an sich, wie sie
20 entwickelt wurde?

21

22 IP2: In Wirklichkeit verkaufen sie – wenn es sich nicht um Wohnungseigentum
23 handelt, das ist ein Sonderfall – einen Mietcashflow, wie z.B. bei Verkauf von
24 Gewerbeimmobilien. Im Prinzip, gibt es zwei Arten von Developer. Die eine
25 Gruppe, die derart strukturiert sind, dass sie schon in der Developerphase
26 verkaufen, weshalb diese bereits einen Cash-Flow garantieren müssen und
27 einen Teil upfront und einen Teil je nach Erreichen eines bestimmten
28 Vermietungsniveaus und eines Vermietungsgrades bekommen. Und jene
29 Developer, die das Kapital haben, um das Objekt solange in ihren Büchern
30 zu halten, bis sie es vollvermietet haben. Diese haben in diesem Fall bereits
31 Ist-Ziffern und brauchen nichts mehr garantieren. Sozusagen, das ist der
32 Vermietungsstand und der Preis dafür.

33

34 In diesem Fall ist das Nachhaltige schon im Vermietungsgrad impliziert,
35 wenn ich aufgrund dessen einen Euro oder 50 Cent mehr bekomme, ist das
36 schon mein Erfolg. Spare ich andernfalls bereits schon am

1 Grundstückspreis, und baue zwei U-Bahnstationen weiter, wo das Umfeld
2 schlechter ist, kann es sein, dass ich die zwei Euro Ersparnis, womöglich
3 täglich oder monatlich pro Quadratmeter verliere.

4

5 CS: Sozusagen ist alles wieder auf die Ökonomie zurückzuführen und diese
6 wiederum betrachtet das ganze Paket.

7

8 IP2: Ja, so ist es mit Sicherheit.

9 In meinem Tätigkeitsbereich war Nachhaltigkeit schon immer ein Thema,
10 auch wenn es noch nicht so artikuliert wurde, weil es eben Teil einer guten
11 Projektentwicklung war und noch immer ist. Neue Technologien machen
12 Dinge, wie z.B. Wärmedämmung möglich, welche zwar früher auch schon
13 vorhanden waren, jedoch heute wirtschaftlich effizienter sind.

14 Aber auch neue Technologien, die nicht ein Merkmal von Nachhaltigkeit
15 sind, wie z.B. ein Breitbandanschluss, kommen dazu. Weil das heutzutage
16 der Standard eines modernen Büros und einer Mietfläche ist. Bereits vor 20
17 Jahren wurde vom Durchschnittswohnungskäufer der Kabelanschluss
18 angefragt, obwohl es vor 40 Jahren noch gar keinen Kabelanschluss gab.
19 Heute ist es nun nicht mehr der Kabelanschluss, sondern ein
20 Multimediaanschluss mit einer beliebigen Anzahl an Gigabyte
21 Anschlussleistung, was für ein Büro natürlich entscheidend ist. Das ist ein
22 Thema und - wie ich immer sage - Teil einer guten und gelungenen
23 Projektentwicklung und wir werden vermutlich in den nächsten 20 Jahren
24 möglicherweise noch weitere solche Entwicklungen sehen.

25 Dasselbe ist, wenn sie heute eine Wohnhausanlage planen. Früher hat man
26 gesagt, man baut eine Garage und das war der Inbegriff der Struktur einer
27 Wohnhausanlage. Heute ist es die Frage des Fahrradabstellplatzes, da es
28 nicht nur mehr ein Gerüst im Hinterhof sein soll, das rostet, sondern wo ich
29 trockenen Fußes hineingehen kann und wo es nicht so eng ist. Das wird ein
30 immer größeres Thema. Heute bekommt ein Fahrradraum, welchen man
31 ohne größere Schwierigkeiten d.h. ohne Stufen betreten kann, oder wo man
32 das Fahrrad rauschieben kann, sukzessive mehr Stellenwert oder immer
33 mehr Stellenwert wie ein Autoabstellplatz. Wenn es so weitergeht, wird
34 vielleicht in einem sehr gut verkehrsangeschlossenem Raum der
35 Autoabstellplatz im Vergleich zum Fahrradabstellplatz an Gewicht verlieren,
36 was ich als eine sehr gesunde Entwicklung betrachte.

1 Nur ich muss es auch selbst für mein Produkt wahrnehmen und ich muss mir
2 auch überlegen, wofür ich was mache und wer mein Kundenkreis ist. Das
3 hängt mit den Menschen, der Wohnungsgröße und Ausrichtung der
4 Wohnung genauso zusammen, als wenn ich eine Wohnung mache für ein
5 klassisches bourgeoises Ehepaar, wo vielleicht der Fahrradaspekt einen
6 geringeren Stellenwert haben wird.

7 Wenn es jedoch jüngere Leute um die 30 sind, die zwei Kinder haben, dann
8 wird der Fahrradraum mit versperrbarer Kinderwagenabstellfläche einen
9 ganz anderen Stellenwert haben. Das ist Teil meiner Produktentwicklung.
10 Weil ich ja die Mehrkubatur irgendwo preislich abbilden muss. Ich muss auch
11 wissen, ob ich einen Kundenkreis dafür finde und zudem muss es auch zu
12 meinem Hauptprodukt Wohnung passen. Wenn es dann ganz im Gegensatz
13 dazu steht, dann hab ich wahrscheinlich eine schlechte Produktentwicklung
14 gemacht.

15 Das gilt im gewerblichen Bereich mit Einschränkungen. Ich würde bei einer
16 heutigen Büroentwicklung in Wien mit Sicherheit eine Garagenzufahrt so
17 gestalten, dass ich die Radfahrer genauso gleichwertig behandle wie alle
18 Autofahrer.

19 In dem einen oder anderen osteuropäischen Land hat es keinen Sinn, denn
20 es gibt keine Fahrradwege. Die Leute sind hier noch irgendwelchen relativ
21 wildfahrenden Autofahrern ausgesetzt. Das ändert sich auch nicht so
22 schnell. Ich will hier keine Stadt angreifen, den meisten ehemaligen SII-
23 Hauptstädten würde da wahrscheinlich schade ums Geld sein. Wien war
24 auch relativ spät, München war relativ früher, Amsterdam, Kopenhagen, das
25 waren die Spitzenreiter. Es ist Teil einer erfolgreichen Produktentwicklung,
26 dass ich das erkenne, und dass ich sage: Halt, da gibt es etwas, mit dem ich
27 mich von den anderen unterscheiden kann, das Alleinstellungsmerkmal. Das
28 schaff ich entweder bei einem Neubau, wo ich es gleich einplane oder bei
29 einer Generalsanierung, wo ich sage, da kann ich das mit unterbringen.

30

31 **CS:** Auch hier ist der Standort also wieder entscheidend. Man kann nicht sagen
32 das Gebäude x wird hier errichtet und es ist nachhaltig geplant, denn
33 dasselbe Gebäude könnte bei einem anderen Standort ganz anders
34 angesehen werden.

35

1 IP2: Ja, das muss zusammenpassen. Wenn ich auf einer getrennten
2 Fahrradachse wäre, dann wird es einen anderen Stellenwert bekommen, als
3 wenn ich am Praterstern mittendrin bin, wo die Leute sich durchkämpfen
4 müssen.

5

6 Nun zum letzten Punkt.

7 In meinem Tätigkeitsbereich, nachdem ich der Meinung bin, dass es Teil der
8 Produktentwicklung ist, wird es genauso wichtig sein. Und möglicherweise
9 wird sich auch der Stellenwert der Nachhaltigkeit noch um das eine oder
10 andere Adjektiv erweitern. Es wird neben rein ökologisch, ökonomisch oder
11 sozial vielleicht noch andere Dinge geben, wie Gemeinschaftsräume, die
12 einen anderen Stellenwert bekommen.

13 Es gibt zum Beispiel eine alte Regel: Wenn sie in eine große
14 Wohnhausanlage einen Tischtennisraum oder einen Tischfußballraum
15 einrichten, dann wird der wahrscheinlich immer leer bleiben. Wenn sie aber
16 in derselben Anlage am Dach ein Schwimmbad haben, werden die
17 Tischtennisräume und die anderen Sozialräume während des ganzen Jahres
18 intensiv genutzt. Sie werden jetzt fragen, warum? Weil beim Schwimmen alle
19 kommen. Die Leute mit Kindern, auch wenn sie selber nicht schwimmen,
20 sondern nur auf die Kinder aufpassen, bis zu denen, die im hohen Alter das
21 auch noch nutzen. Es kommt somit zur Kommunikation und dadurch kommt
22 es zu einer gewissen Gruppenbildung, wodurch ein soziales Netzwerk
23 entsteht, das zur Nutzung von Gemeinschaftsflächen führt. In dem Moment,
24 wo die Leute nur in der Früh oder am Abend den Lift benutzen, ist die
25 Kontaktaufnahme so gering, dass es nie zu einer Kommunikation kommen
26 wird. Es gibt so einige Dinge, und das Schwimmbad ist interessanterweise
27 das stärkste, was die Menschen im Moment eint. Dinge, welche die
28 Menschen zur Kommunikation führen, auch wenn das Schwimmbad nur drei
29 Monate in Betrieb ist, sofern es kein Hallenbad ist. Es führt zu einer
30 wesentlich besseren Stimmung im Haus und gemeinsame Bereiche, wie z.B.
31 ein Sportplatz, werden genutzt. Dies wird sich sicherlich weiterentwickeln.
32 Ich bin überzeugt, dass wir in der Entwicklung des Zusammenlebens von
33 Menschen auch in dieser Richtung noch weitere Erkenntnisse machen
34 werden.

35

1 CS: Die Nachhaltigkeit muss also begleitet werden und ist nicht abgeschlossen,
2 wenn der Schlüssel übergeben wurde.

3

4 IP2: Es ist immer eine Frage der Größe, ich kann das nur schwer machen, wenn
5 es eine kleine Anlage ist, denn das Begleiten ist immer eine Kostenfrage. Es
6 sind nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die Softskills. D.h., dass
7 sie irgendeinen Part haben, der die Rolle des Animators übernimmt. Wenn
8 es eine größere Anlage ist, ist es leichter, bei einer kleineren Anlage wird es
9 hingegen teurer. Es wollen ja auch nicht immer alle Leute animiert werden.
10 Ein paar Leute wollen Ruhe oder animieren sich selbst oder sind vielleicht
11 Teil einer Sport- oder Musikgruppe. Diesbezüglich gibt es auch
12 entsprechende Erfahrungswerte, die Teil einer erfolgreichen
13 Wohnhausanlage sind.

14

15 CS: Was wären ihre Wünsche zum Thema Nachhaltigkeit, vielleicht irgendwelche
16 Rahmenbedingungen?

17

18 IP2: Ich glaube, Wünsche indem Sinne habe ich keine. Es bleibt immer die Frage,
19 was ein gutes Projekt von einem schlechten Projekt unterscheidet. Macht
20 man es selbst gut, dann unterscheidet man sich von Mitbewerbern, was
21 natürlich nur die Mikroebene betrifft.

22 Auf der Makroebene richten sich die Wünsche immer an die Stadtplaner und
23 an die Urbanistik. Und zwar, dass man auch bei der Flächenwidmung darauf
24 Acht gibt, keine Monokulturen zu errichten, sondern auch immer Wohnen mit
25 anderen Widmungen mischt und die Erkenntnisse der Vergangenheit darin
26 einfließen lässt.

27 Auch wenn es nicht immer zur Freude eines Entwicklers ist, da es für
28 jemanden, der auf ein 0815-Projekt aus ist, wenig interessiert. Der Erfolg ist
29 jedoch dann da, wenn die Gesamtheit zusammenpasst.

30

31 Nachhaltigkeit ist nicht etwas, das es früher nicht gab. Es ist immer Teil einer
32 erfolgreichen Projektentwicklung gewesen und ich glaube, so wird es auch in
33 der Zukunft sein. Tatsachen, wenn ich aus übergeordnetem Interesse, wie
34 z.B. geringere Energieabhängigkeit von fossilen Brennstoffen oder so, dass
35 ich etwas forcieren, kann natürlich die Gesellschaft über die entsprechenden
36 Gesetzgeber motivieren. Forcieren mit Förderungen. Denken Sie an alles,

1 was jetzt mit Fotovoltaik, mit Windkraftwerken etc. zu tun hat. Dies kann
2 einen Einfluss haben. Kann durch Fördererelemente sogar einen Anreiz zu
3 einer Zusatzinvestition bringen. Ich sage immer: Wenn ich etwas nur dann
4 schaffe, weil es eine Förderung hat, muss es makroökonomisch noch nicht
5 unbedingt gescheit sein. Aber wenn ich natürlich als Gesellschaft auf
6 makroökonomischer Ebene sage: Ich will meine Kyoto-Werte schaffen und
7 daher schaue ich, dass ich das runterbringe. Das macht Sinn. Es kann auch
8 sein, dass ich es aus reiner Abhängigkeit mache. Das waren immer die
9 Diskussionen, wenn die Ölkrisen waren, weil irgendeiner seine Ölleitungen
10 gesperrt hat, sagt: Ich will nicht mehr abhängig sein. Macht auch Sinn. Wenn
11 wir einmal zwei Tage kein Gas oder kein Strom haben, dann werden wir
12 sagen: Na und wenn es 10% mehr kostet, ist mir auch egal, aber ich will das
13 nicht mehr erleben. Weil das sind dann nicht unbedingt Dinge, die von dem
14 Immobilienentwickler kommen, sondern das sind Makroereignisse, die über
15 einen Entwicklungsprozess mit einfließen, die aber nicht unbedingt
16 immobilienwirtschaftlich in der Wirtschaftlichkeit abgebildet sind. Ich kann
17 natürlich auch ein Hochhaus bauen, so wie hier, und sagen, ich gebe oben
18 meine Windräder rein und ich mache oben Solarpaneele und vielleicht noch
19 auf der Seite und ich werde mein Wasser schaffen und ich mach die 15-
20 Meter-Bohrung und ich werde wahrscheinlich 80% meiner Klimaanlage damit
21 bekommen und ich werde sogar noch Strom damit produzieren am
22 Wochenende, den ich ins Netz einspeise. Der Mieter selber wird es
23 wahrscheinlich nicht so nutzen, außer er braucht es zum Werbezweck. Weil
24 er hat es dann bei den Betriebskosten oder bei der zweiten Miete weniger,
25 aber er hat es bei der ersten höher.

26

27 CS: Sicher, denn die Summe ist entscheidend.

28

29 IP2: Ja. D.h. also, dass die makroökonomischen Ziele, die die Gesellschaft über
30 ihre staatlichen Instanzen anbietet, nicht immer deckungsgleich sein
31 müssen mit mikroökonomischer Effizienz. Das muss man sich überlegen. Es
32 kann aber aus dem Gesamten heraus Sinn machen. Ich glaube, letztes Jahr
33 oder vor zwei Jahren war das mit der Ukraine, die kein Gas durchgeleitet
34 hat. Wenn Sie damals gefragt hätten, da wären alle bereit gewesen, mehr zu
35 zahlen. Heute nicht mehr. Das ist schon wieder lange her. Das kommt alle
36 zwanzig Jahre mal vor. Und so ist es mit all den Dingen.

1 CS: Wobei da ja wirklich die Spannung besteht zwischen dem Staat, der dort
2 agieren muss und dem einzelnen Entwickler, der vielleicht sagt: Das zahlt
3 mir im Endeffekt keiner. Er ist ja an der Basis.

4

5 IP2: Aber selbst wenn es Ihnen jemand zahlt, weil Sie das alles reinbringen,
6 müssen Sie mehr verlangen. D.h., ich muss jetzt immer wieder als
7 Produktentwickler schauen, ob ich mit dem Produkt in meiner Marktnische
8 meine Ökonomie finde und kann natürlich sagen, die Betriebskosten sind
9 nicht 3,00€, sondern 1,50€. Was ich nicht sage, aber was der Mieter dann
10 merkt, dass er 1,50€ mehr Miete zahlt. Und wenn es mir gelingt, aus den
11 1,50€, die ich unbedingt brauche, 2,50€ oder 3,00€ zu machen, weil das
12 Produkt schick ist, umso besser. Das ist dann das Marketing. Das ist ja bei
13 der Autoentwicklung genauso. Irgendwann wurden SUV entwickelt für Leute,
14 die unbedingt ein Statussymbol gebraucht haben. Später gab es dann
15 interessanterweise viele ältere Leute, die sich nicht mehr tief setzen konnten,
16 weil sie es im Kreuz oder im Gelenk spüren und die überhaupt nichts mit den
17 ursprünglichen SUV-Nutzern zu haben. Die wollen eigentlich nur hoch
18 einsteigen, weil es ihnen leichter fällt. Die fahren jetzt plötzlich - weil die hoch
19 motorisiert sind mit großen Kubaturen nur wegen eines Teilaspektes, an den
20 wahrscheinlich kein Entwickler gedacht hat - durch die Stadt. Und solche
21 Dinge wird es immer geben. Und dann wird einer draufkommen: Eigentlich
22 kann ich den jetzt auch schwächer motorisieren, denn den Leuten geht es ja
23 gar nicht darum, einen 6-Liter-Wagen zu fahren, sondern denen geht es
24 darum, dass er so reinkommt und der fährt vielleicht auch mit einem
25 kleineren Auto durch die Stadt.

26

27 CS: Aber den Effekt wird es so bei einer Immobilie ja nicht geben. Diesen
28 Rebound-Effekt, bei dem man sagt, verbrauchsärmer aber dafür größer und
29 die Summe bleibt gleich, den wird es bei einer Immobilie ja kaum geben. Es
30 wird wohl nicht unbedingt jemanden geben, der sagt: Ich zahle weniger
31 Betriebskosten also miete ich mir 100m² mehr, weil die Summe bleibt gleich.

32

33 IP2: Ich könnte mir schon vorstellen, dass das ein Thema sein kann. Jeder hat
34 ein Budget. Ob ich hier heute 11,00€ oder 14,00€ zähle, wird wahrscheinlich
35 auf die Bilanz nicht dramatische Auswirkungen haben. Aber trotzdem weiß
36 man, wo heute der Marktwert ist und wenn ich meine Miete verlängere, wird

1 mein Officemanager versuchen, diesen Erfolg einzufahren. Und wenn ich
2 z.B. eine große Werbeagentur wäre und ich sage jetzt: Ich bin immer der Zeit
3 voraus. Und das muss ich auch meinen Kunden zeigen, dass ich meiner Zeit
4 voraus bin, dann will ich vielleicht auch in ein Green Building ziehen und
5 vielleicht diesen Aspekt bei meinen Firmenveranstaltungen meinen Kunden
6 transportieren. Und ob das dann 14,00€ oder 17,00€ kostet, sollte
7 wahrscheinlich nicht unbedingt der entscheidende Punkt sein, wenn es mir
8 gelingt, den Aspekt woanders zu verkaufen.

9

10 CS: Darf also kein Selbstzweck sein.

11

12 IP2: Das ist genauso, wenn ich auf die Banalität eines Hotels komme. Ich kann
13 vorne einen Porsche Panamera nehmen, mit dem ich die Leute von der
14 Bahn oder vom Flughafen abhole. Aber ich muss Kunden haben, die bei mir
15 auch so viel konsumieren, so dass sie bei den 70-80€ nicht sagen: Ein
16 Wahnsinn, ein Halsabschneider! Wenn ich aber einen Kundenkreis habe bei
17 einem Ibis-Hotel, dann werden die sich irgendwie durchschlagen mit den
18 öffentlichen Verkehrsmitteln, auch wenn es ihnen angenehm wäre, dass sie
19 abgeholt werden. Und wenn man es ihnen dann verrechnet, weil sie vorher
20 nicht fragen... Also, das heißt, das Produkt muss immer stimmen. Das
21 Wichtigste im Leben, und das gilt für Hotels, das gilt für Büros, Sie müssen
22 ein Produkt entwickeln, das halbwegs mit dem, wofür Sie es vermarkten
23 wollen, im Gleichgewicht ist. Wenn Sie das nicht schaffen, dann haben Sie
24 einen schlechten Job gemacht und das gilt für ein Wohnprojekt genauso wie
25 für ein Hotel oder auch für ein Fahrzeug oder auch für irgendein anderes
26 Gebrauchsmittel. Die meisten Leute glauben, es ist einfach. Die stellen ein
27 paar Ziegel übereinander, gießen Beton hinein und damit habe ich schon ein
28 Produkt. Aber so ist es nicht. Natürlich in einer Zeit nach einem Krieg, wo es
29 eine riesige Not gibt, fragt niemand. Da will jeder ein Dach über dem Kopf
30 haben und schaut, dass das irgendwie mit seinem Preis passt. Und da
31 arbeiten in so einem Raum wahrscheinlich auch sechs Leute und jeder ist
32 froh, dass es weitergeht. Aber in einer Zeit, wo sie heute solche Dinge
33 abwägen wollen und können, werden die Leute viel selektiver.

34

35 CS: Vielen Dank für das Gespräch.

Experteninterview Nr. 3

Interviewdatum: 29.12.2010, Hamburg

Interviewpartner (IP3): Leiter Projektentwicklung, Development und Betrieb von Logistikimmobilien, Hamburg

1 CS: Wie definiert sich aus Ihrer Sicht die Nachhaltigkeit einer Immobilie?

2

3 IP3: Die Nachhaltigkeit einer Immobilie ist für uns ein wichtiges Thema, gar keine
4 Frage. Wir haben allerdings das Problem, dass wir den Spagat haben
5 zwischen Investoren und Mietern und wir müssen versuchen, beide Seiten
6 zu befriedigen. Das ist nicht so ganz einfach. Wenn ich klassisch als
7 Eigennutzer eine Immobilie erstelle und diese selber beziehe, dann kann ich
8 sie, in Anführungsstrichen, so nachhaltig machen, wie ich möchte. Aber als
9 Entwickler, der dieses Objekt einmal für einen Investor baut und einmal für
10 einen Mieter und einen Nachfolgemmieter, muss ich versuchen, dort einen
11 Einklang herzustellen. Und das ist eigentlich, wie wir die Nachhaltigkeit
12 definieren. D.h., wir müssen möglichst versuchen, die Punkte zur
13 Nachhaltigkeit herauszufinden, die für beide Parteien gut sind, so dass jeder
14 davon etwas hat und keiner dabei auf der Strecke bleibt. Das ist eigentlich
15 kurz gesagt die Definition für uns.

16

17 CS: Und wo liegt bei Ihnen, um gleich zur nächsten Frage zu kommen, der
18 Schwerpunkt in Bezug auf ökonomischer, ökologischer und sozialer
19 Nachhaltigkeit?

20

21 IP3: Im Prinzip, so wie es in der Reihenfolge auch so steht, würde ich es auch
22 gewichten. Gerade im Bereich der Logistikimmobilien sind ökonomische
23 Aspekte die vorrangigen. Danach würde ökologische kommen und erst an
24 dritter Stelle sicherlich soziale Nachhaltigkeit. Weil wir für Investoren tätig
25 sind, müssen wir natürlich sehen, dass ökonomisch die Anlage entsprechend
26 aufgebaut wird und dargestellt wird, so dass der Investor sein Ziel erreicht.
27 Dann sind die anderen Aspekte nachrangig zu bewerten und man muss
28 sehen, dass man diese zusammenbringt.

- 1 CS: Ökonomische Nachhaltigkeit kann ich mir in Ihrem Fall gut erklären. Wie
2 gehen Sie aber bei der ökologischen Nachhaltigkeit vor, im Sinne von z.B.
3 Energiebilanzen des Gebäudes und so weiter?
4
- 5 IP3: Da ist Energie das Hauptthema. Es gibt auch andere Themen, die dort
6 wichtig sind. Z.B. Baustoffe oder ähnliches ist aber nicht so vorrangig. Bei
7 der Ökologie spielt die Energiebilanz die führende Rolle. Alle anderen
8 Themen sind dort auch eher zweitrangig. Letztendlich ist die klassische
9 Logistikkategorie definiert, sieht überall gleich aus. Es gibt dort keine großen
10 Spielmöglichkeiten. Und auch in den Baustoffen, ob man jetzt Stahl, Holz
11 oder Beton verwendet, sind Grenzen gesetzt bei einer Logistikkategorie und
12 Architektur spielt auch eine sehr geringe Rolle. Da steht der Nutzen einfach
13 im Vordergrund.
14
- 15 CS: Der Investor oder der Mieter, also der Nutzer zu beiden Seiten, legt in Ihrem
16 Bereich auch wenig Wert darauf? Es gibt kaum einen Kunden, der gern die
17 Plakette am Haus hätte?
18
- 19 IP3: Das ist schon ein Unterschied. Ich vergleiche das z.B. mit einer Immobilie,
20 die wir nicht selber Entwickelt haben, sondern ein Mitbewerber von uns. Die
21 haben für Alnatura in Lorsch eine Logistikanlage gebaut. Diese
22 Logistikanlage ist natürlich schon sehr ökologisch angelegt. Die hat eine
23 Fotovoltaikanlage auf dem Dach, die hat Geothermiebeheizung, die hat eine
24 Holzfassade, die hat teilweise ein Gründach. Die hat sämtliche Spielereien,
25 die man sich vorstellen kann. Ist natürlich für Alnatura, jemand der sich im
26 Bereich der Bioprodukte bewegt, ganz klar ein Aushängeschild. Da spielt das
27 Thema Miete und Marktmiete gar keine Rolle. Alnatura zahlt dort eine Miete,
28 die über dem doppelten liegt, was am Markt üblich ist. Das ist auch nur mit
29 einem langfristigen Mietvertrag von zwanzig Jahren zu machen und
30 abzusichern. Wir reden in der Regel über Mietverträge, die zwischen fünf
31 und zehn Jahren liegen und das heißt, für den Investor muss ich sehen, dass
32 ich dort Sachen schaffe, die nachhaltig sind, aber die sich im Prinzip in
33 diesem Zeitraum von fünf bis zehn Jahren auch irgendwie rechnen. Der
34 Investor weiß nicht, welche Nachmieter er bekommt und er muss im Prinzip
35 eine Marktmiete erzielen mit seinem Objekt, um eben frei zu sein und zu
36 sagen: Ich kann statt Mieter A auch Mieter B oder C dort hineinnehmen. Das

1 ist eben dieser Spagat. Wenn ich dann doch einen Eigennutzer habe wie
2 Alnatura und der bereit ist, zwanzig Jahre zu mieten, dann kann man
3 natürlich auch grün bauen, weil sich das in dem Zeitraum dann rechnet.

4

5 CS: Wenn Sie sagen, nach fünf bis zehn Jahren kommt ein neuer Mieter, dann
6 müssen die Immobilien natürlich auch so angelegt sein, dass der Markt dann
7 nicht beschränkt ist auf eine bestimmten Nutzersparte, sondern dass jeder
8 Mieter hineingehen kann.

9

10 IP3: Bei uns spielt natürlich die Drittverwendbarkeit eine ganz große Rolle. Wir
11 müssen die Immobilien so gestalten, dass sie grundsätzlich für jeden
12 anderen Mieter aus dem Logistikbereich anmietbar ist. Natürlich gibt es
13 immer wieder Feinheiten. Bei jeder Immobilie ist irgendwo etwas, wo der
14 Mieter sagt, dies ist mein Wunsch, weil ich meine Produktschiene so
15 aufbaue und das brauche ich. Aber auch da muss man sehen, dass diese
16 Feinheiten so gering sind, dass andere Mieter damit leben können. Das steht
17 bei uns im Vordergrund.

18

19 CS: Die nächste Frage wäre, wie Sie speziell in Ihrem Bereich bewerten, ob ein
20 Gebäude nachhaltig ist? Wenn gehen Sie vor, wenn Sie beispielsweise vor
21 einer Bestandsimmobilie stehen?

22

23 IP3: Nachhaltigkeit ist für uns da eher ein kleineres Thema. Wie gesagt, wird die
24 Immobilie durch den Nutzen und durch den Nutzer geprägt. Das ist dann ein
25 Logistikunternehmen. Logistik ist relativ rau, laut und schmutzig. Auch da
26 gibt es natürlich feine Unterschiede, aber generell ist es schon so. Von daher
27 muss die Immobilie erst mal den Nutzen erfüllen und sie muss über den
28 Nutzen einen Mieter binden können. Die Nachhaltigkeit ist dort sicherlich erst
29 mal nachrangig. Es ist nicht so, wie bei anderen Immobilien, wie z.B.
30 Krankenhäusern oder Hotels, hier steht hauptsächlich der Nutzen im
31 Vordergrund. Und zum Nutzen gehört die Lage. Der Standort ist ein
32 Hauptthema.

33

34 CS: D.h., wenn ich vom Grundriss oder vom Standort her eine lange
35 Nutzungsdauer annehmen kann, ist dies natürlich auch eine Art von
36 Nachhaltigkeit. Wenn ich sagen kann, das Gebäude steht nicht nur zehn

1 Jahre und dann wird es abgerissen, sondern ich kann nachvermieten, weil
2 der Markt für die Immobilie vorhanden ist.

3

4 IP3: So gesehen ist die Lage sicherlich ein Aspekt der Nachhaltigkeit.

5

6 CS: Welche Nutzungsdauer bewerten Sie als nachhaltig?

7

8 IP3: Wir rechnen mit 30 bis 40 Jahren Nutzungsdauer der Anlage. Dann ist die
9 Anlage auch runter gewirtschaftet. Das ist in der Regel so, weil der Betrieb
10 wie gesagt relativ rau ist. Dann entstehen so hohe Reparationskosten, dass
11 es dann kein Sinn mehr macht und letztendlich ist dann auch die
12 Weiterentwicklung so weit vorangeschritten, dass man einfach sagt: Jetzt
13 muss man eine neue Anlage bauen.

14

15 CS: Während der Nutzungsdauer werden Sie dann bei jedem Mieterwechsel
16 modernisieren?

17

18 IP3: Wir reden ja über ein Investorenmodell. Einen Investor interessiert die
19 Immobilie eigentlich nicht so sehr. Den interessiert das Kapital, das angelegt
20 wird und was passiert mit diesem Kapital. Und dieses Kapital muss im
21 Prinzip gleich bleiben bzw. sollte mehr werden. Investoren rechnen auch
22 nicht so, dass sie sagen, ich habe eine Immobilie, die schreibe ich über 30
23 Jahre ab und dann ist mein Kapital aufgebraucht. Das ist absolut nicht der
24 Fall, sondern mit jedem neuen Mietvertrag steigt eigentlich das Kapital, denn
25 letztendlich wird der Mietvertrag am Markt gehandelt. Daher muss man
26 sehen, wie sich eine Anlage entwickelt. Man spricht von 30 – 40 Jahren
27 Nutzungsdauer aber es gibt auch Anlagen, die 50 – 60 Jahre laufen, wenn
28 sie am richtigen Standort sind und dann können Sie immer noch Miete
29 erzielen.

30

31 CS: Modernisiert wird also alle fünf bis zehn Jahre?

32

33 IP3: Nein, die Mietverträge laufen anfangs über fünf bis zehn Jahre. Die
34 tatsächliche Mietdauer ist dann aber meist wesentlich länger. Das ist die
35 Erstlaufzeit. Es ist ja so, dass unsere Mieter, die Logistikdienstleister, sich
36 am Markt bewegen müssen. Es ist hauptsächlich Kontraktlogistik, d.h., sie

1 haben selber einen Vertrag mit einem Verlager, das sind die Produzenten,
2 der über fünf Jahre läuft. Und nach fünf Jahren macht der Verlager im
3 Prinzip eine neue Ausschreibung. Er sieht sich auch am Markt um, welcher
4 Logistikdienstleister könnte evtl. günstiger werden. In der Regel ist es dann
5 so, dass derjenige, der das Geschäft bis dahin gut geführt hat auch den
6 Folgeauftrag bekommt. D.h., er mietet dann auch weiter bei uns aber
7 wiederum nur fünf Jahre oder drei Jahre. Da gibt es dann immer Schritte.
8 Letztendlich kann es aber sein, dass ein Mieter zwanzig oder dreißig Jahre
9 in der Anlage sitzt. Je nachdem, wie er sein Geschäft betreibt.

10

11 **CS:** In der Zeit müssen Sie dann also nichts umgestalten?

12

13 **IP3:** Es ist relativ selten, dass wir dort etwas umbauen. Das passiert höchstens,
14 wenn sich das Geschäft bei dem Mieter verändert hat. Das ist durchaus
15 möglich. Oftmals ist es so, dass wir Büroflächen vorsehen, die dann später
16 ausgebaut werden, wenn der Bedarf da ist. Das kommt vor, dass Mieter
17 anfragen und sagen, ich habe jetzt das Geschäft und muss beispielsweise
18 Staubsauger einlagern und fange mit einer kleinen Mannschaft an.
19 Entwickelt sich der Standort weiter und kommt ein neues Geschäft hinzu,
20 dann brauche ich entsprechend mehr Personal, dann wird da die
21 Hauptgeschäftsstelle daraus, dann brauche ich eigene Buchhaltung usw. Und
22 dann kommen meist mehr Büroräume dazu. Das passiert schon, dass sich
23 so etwas entwickelt. Und die werden dann nachträglich ausgebaut.

24

25 **CS:** Somit wäre für Sie im ökonomischen Sinne nachhaltig, wenn in Ihrem
26 Gebäude ein Mieter über die dreißig Jahre drinnen ist, ohne große
27 Veränderungen zu benötigen.

28

29 **IP3:** Ja und Nachhaltigkeit heißt, ich muss evtl. erweitern können. Das wäre ganz
30 schön, wenn sowohl die Büroflächen als auch die Halle erweiterbar sind, weil
31 der Mieter auch wachsen kann.

32

33 **CS:** Wie sieht es in diesem Zusammenhang mit Flächenverbrauch aus? Ist das
34 bei Ihnen ein Thema?

35

1 IP3: Da sind natürlich Logistikanlagen Flächenfresser. Das muss man so sagen.
2 Sie versiegeln viele Flächen. Gar keine Frage. Wir versuchen natürlich
3 immer ein ideales Verhältnis zwischen Grundstücksgröße, Hallengröße und
4 Verladehof zu bekommen. Letztendlich ist der Investor nicht daran
5 interessiert, mehr Fläche zu kaufen, als er auch vermieten kann. Das
6 Verhältnis zwischen Grundstück und Hallenfläche muss passen. Das liegt in
7 der Regel bei 1:2. Ich brauche also die doppelte Größe des Grundstücks in
8 Bezug auf die Hallenfläche, weil einfach zu der Hallenfläche nochmal 2/3 der
9 Hallengrundfläche an Hoffläche dazu kommt, wo ich mich bewegen kann, ich
10 LKW abstellen muss usw. Dann habe ich normalerweise in
11 Gewerbegebieten oder Industriegebieten die Auflage, dass ich Grün
12 anbieten muss. So komme ich auf dieses Verhältnis 1:2. Es ist relativ selten,
13 dass einer sagt, ich kaufe mal ein Stückchen mehr Land, weil es schön ist
14 und ich bepflanze das. Das macht man eigentlich nicht.

15
16 CS: Gibt es da von Ihrer Seite Präferenzen bzgl. einerseits Neubaugebiete oder
17 andererseits alte Liegenschaften, die evtl. kontaminiert sind?

18
19 IP3: Das machen wir auch. Sichelich geht es auf der grünen Wiese immer relativ
20 einfach, aber das machen wir nicht nur. Wir arbeiten auch Industriebrachen
21 auf. Unser größtes Projekt, welches wir gerade haben, ist in Dortmund. In
22 Dortmund haben wir 450.000m² Fläche gekauft, eine alte Industriebrache.
23 Und zwar ist das ein Thyssen-Krupp-Gelände. Dort stand ein Walzwerk
24 drauf. Das ist komplett abgebaut und nach China gegangen und dieses
25 Grundstück arbeiten wir im Moment auf. Da sind noch Keller usw. drin, die
26 dann mit Beton vollgefüllt werden. Danach wird das ganze Gelände
27 versiegelt, weil es natürlich auch entsprechend belastet ist. Auf diese
28 versiegelte Fläche kommen dann oben Hallenflächen von ca. 240.000m²
29 drauf, die in den nächsten Jahren entstehen werden, so dass wir dort im
30 Prinzip eine industrielle Vornutzung haben, die wir jetzt neu nutzen werden.

31
32 CS: Wie bewerten Sie das? Die Kosten werden in der Projektentwicklung erst
33 mal dargestellt?

34
35 IP3: Unter dem Strich ist so etwas natürlich nur leistbar, wenn der Standort so gut
36 ist, dass die Mieter darauf fliegen. Das ist in diesem Fall so. Das ist schon

1 Innenstadtlage in Dortmund. Das Ruhrgebiet ist natürlich ein
2 Ballungszentrum. Da bewegt sich eine ganze Menge. Da bewegt sich auch
3 eine Menge Ware und von daher gehen wir davon aus, dass sich die Kosten,
4 die wir dort in die Herrichtung des Bodens investieren, in entsprechender
5 Miete widerspiegeln und der Mieter auch bereit ist, diese gerne zu tragen,
6 weil er einfach näher am Kunden dran ist. Natürlich müssen wir das
7 umlegen, gar keine Frage. Wenn wir das auf der grünen Wiese machen
8 würden, wäre die Miete klar um 1/5 billiger aber da ist die Lage einfach
9 interessant. Sonst wäre das nicht darstellbar. Im Bereich der Logistik gibt es
10 Standorte, die gut sind. Diese sind in einer sogenannten Frauenhofer-Karte
11 dargestellt. Da gibt es ein paar Hotspots, wo man sagt, da brummt Logistik.
12 Auch nur da können sich Investoren ansiedeln, weil sie wieder über die
13 Drittverwendbarkeit nachdenken müssen, über den Marktwert der Immobilie.
14 Von daher kann man sich nur da ansiedeln. Es ist natürlich schon so, dass
15 dort die Flächen im Grunde schon knapp werden und dann muss man schon
16 solche Wege gehen, dass man auch industrielle Vornutzungen oder was
17 auch immer neu nutzt.

18

19 **CS:** Wenn die Flächen knapp werden, kalkuliert Sie schon ein, dass die
20 Drittverwendungsmöglichkeit zum Schluss gegeben sein muss. Das
21 bedeutet, dass, wie Sie schon sagten, ein Abschreiben nach dreißig Jahren
22 nicht vorkommt, sondern das Grundstück ist so wertvoll, dass Sie schauen,
23 was Sie daraus machen?

24

25 **IP3:** Die Grundstücke, die so genutzt werden, sind wie gesagt wertvoll und man
26 wird auch in 30–40 Jahren diese Immobilien evtl. abrechen und neu bauen,
27 weil die Grundstücke in der Größenordnung, wie man sie für Logistik
28 braucht, zusammenhängend und in der Nähe von Ballungsgebieten
29 schwierig zu finden sind. Wir haben natürlich das Thema Lärm in der Nähe
30 von Wohnbebauung. Das funktioniert nicht so richtig. Von daher werden
31 diese Grundstücke mit der Zeit wertvoller werden.

32

33 **CS:** Das Verhältnis von Gebäudewert zu Grundstückswert ist bei Ihnen
34 wahrscheinlich unterschiedlich im Vergleich zu anderen Immobilien.
35 Entscheidend ist da wohl die Lage und das Gebäude ist dann zweitrangig.

1 IP3: Ja, kann man so sagen, weil die Gebäude relativ typisiert sind. Da ist das
2 Grundstück schon ausschlaggebend. Wobei das Verhältnis zwischen
3 Gebäudekosten und Grundstückskosten ist schon entscheidend für die
4 Mieter. Wenn ich z.B. Grundstückskosten über 150€/m² habe, kann ich
5 Logistik nicht mehr machen. Das geht nicht, weil ich viel Fläche brauche. Da
6 ist Logistik außerhalb von Ballungszentren wieder günstiger und dann wird
7 gefahren. Das ist das Schwierige, dass man einen Standort findet, der
8 kostengünstig ist, aber so liegt, dass ein Mieter sagt, mit meinen Fahrwegen
9 bin ich da am besten aufgehoben. Ein Mieter ist durchaus bereit, zu sagen,
10 ich gehe auch nach weiter außerhalb, fahre dann zwar mehr, aber das
11 rechnet sich für mich, weil die Transportkosten zu den Mietkosten relativ
12 gering sind. Bei einem Logistiker, der Kontraktlogistik macht, kann man
13 ungefähr sagen, dass ca. 30-40% der Kosten reine Mietkosten für Lager
14 sind. Von daher ist das schon sehr ausschlaggebend für ihn. Wenn er dann
15 1,00€/m² weniger zahlen muss, aber 20km weiter weg ist, rechnet sich das
16 durchaus, dass er fährt. Es ist schon ein gewisses Spiel, dass man sehen
17 muss, wo das Grundstück liegt. Wer kommt als Mieter in Betracht? Von
18 daher ist das Grundstück schon wichtig. Aber es ist nicht so, dass man wie
19 bei einem Shopping-Center die Innenstadt und die Laufkundschaft braucht.
20 Wenn ich beispielsweise München nehme und will dort im Norden eine
21 Logistikanlage bauen, dann ist der Standort letztlich egal. Ich muss mich nur
22 im Speckgürtel bewegen. Da werden Shopping-Center oder Krankenhäuser
23 sicherlich einen ganz anderen Fokus haben.

24
25 CS: Sie treffen die Standortentscheidung selber oder nach den Wünschen der
26 Nutzer?

27
28 IP3: Es gibt da zwei Arten von Entwicklungen. Es gibt einmal das, was ich eben
29 beschrieben habe in Dortmund mit der Westfalenhütte. Das ist eine
30 Entwicklung, wo wir sagen, das ist ein Standort, den trauen wir uns zu, zu
31 vermarkten. Da kaufen wir ein Grundstück, ohne einen festen Mieter im
32 Hintergrund zu haben. Die andere Variante, die eigentlich wesentlich
33 häufiger vorkommt, ist, dass ein Mieter eine Anforderung hat und sagt, ich
34 möchte ganz gerne beispielsweise für BMW das Geschäft in Leipzig
35 machen. Ich möchte da Zulieferer werden und brauche eine Halle mit
36 20.000m². Bitte, lieber Investor, suche mir ein Grundstück dazu und sage

1 mir, was das kostet und was ich an Miete zahlen muss. Das ist der Weg, der
2 häufiger beschritten wird, bei dem man schon einen festen Mieter im
3 Hintergrund hat. Und dieser Mieter hat natürlich Vorstellungen. Wenn er z.B.
4 an dieses BMW-Werk liefern muss, dann muss er just-in-sequence direkt an
5 das Band liefern und natürlich nahe dran sitzen. Da kann er nicht 50km weit
6 weg sitzen. So gibt es Standortfaktoren, die dort zusammenlaufen und dann
7 muss man das richtige dazu suchen. Diese andere Projektentwicklung, bei
8 der man eine Idee hat, entwickelt und dann den Mieter sucht, ist relativ
9 selten, weil natürlich auch ein Riesen-Risiko dabei ist. Ich binde Kapital für
10 das Grundstück und bis ich dann den entsprechenden cash-flow durch die
11 Miete habe, dauert es natürlich. In der heutigen Zeit können sich das nicht
12 mehr viele leisten. Eigentlich ist der übliche Weg, dass man einen Mieter hat
13 und der bringt evtl. das Grundstück schon mit. Wir bauen als Investoren
14 dann, in Anführungsstrichen, nur die Halle.

15

16 CS: Sie erfüllen dann nur die gesetzlichen Mindestanforderungen an Wärme- und
17 Schallschutz?

18

19 IP3: Das ist nicht ganz so. Wir gehen da schon drüber hinaus. Das ist z.B. ein
20 Teil unserer Nachhaltigkeitspunkte, dass wir sagen, wir machen mehr an
21 Dämmung, weil sich das dann auch rechnet. Das spiegelt sich dann auch im
22 Verkaufspreis wider bzw. in dem Wert der Anlage. Das sind relativ geringe
23 Kosten, denn ob ich oben auf dem Dach 10cm oder 14cm dämme, das ist
24 von den Kosten her nicht viel, hat aber einen enormen Effekt. Ich kann dann
25 mit der Halle anders auftreten am Markt. Ich kann sagen, ich habe hier eine
26 Halle, in der kannst du normal deine Ware einlagern, wenn du das möchtest,
27 oder du kannst darin auch teilweise produzieren, weil wir können es auch so
28 warm machen, dass sich auch Menschen darin wohlfühlen. Oder aber wir
29 können auch sagen, wenn du z.B. Lagergut hast, welches
30 temperaturempfindlich ist, welches nicht über 25°C gelagert werden darf, das
31 können wir auch in der Halle unterbringen. Da spielt die Drittverwendbarkeit
32 wieder eine Rolle. Es gibt da ein paar Merkmale, die machen wir schon und
33 das auch freiwillig, um erstens am Markt damit auftreten zu können und
34 zweitens, um auch entsprechend eine größere Bandbreite an Mietern
35 ansprechen zu können. Dazu gehört die Dämmung von Dach und Wand, das
36 ist ein Thema. Dazu gehört natürlich die Qualität und Ausstattung der Tore

1 und Ladebrücken, denn das ist das, was unsere Mieter brauchen. Ob die
2 Halle drinnen rosa gestrichen ist oder grün ist total egal. Die Tore müssen
3 funktionieren, die müssen laufen. Die Halle muss hell sein, muss beleuchtet
4 werden und muss warm werden. Mehr wollen die eigentlich nicht. Die
5 Dämmung ist der Punkt. Die Ausstattung der Tore und Ladebrücken ist
6 wichtig, dass die funktionieren. Dann ist ein weiterer Punkt die Belichtung
7 und, dass wir versuchen, in die Hallen viel Tageslicht über Lichtbänder in der
8 Decke oder der Wand hinein zu bekommen. Wenn es hell und freundlich ist,
9 ist das für das Personal gut und für die Ware meistens nicht schädlich, außer
10 man hat etwas Lichtempfindliches. Das muss man vorher wissen. Damit
11 kann der Mieter auch seine Betriebskosten niedrig halten. Das ist auch ein
12 Punkt, der zweischneidig ist. Einerseits müssen wir an den Investor denken
13 und die Baukosten niedrig halten, weil für ihn natürlich das Verhältnis von
14 Baukosten zu Miete passen und im Einklang stehen muss, andererseits
15 haben wir den Mieter, der natürlich seine Betriebskosten gering halten
16 möchte. D.h., Heizung, Strom, Licht und solche Sachen. Ich kann natürlich
17 mieterfreundlich ein Halle ausstatten, so dass er möglichst viel Tageslicht
18 hat, wenig heizen muss usw. , aber das ist in den Baukosten dann wieder so
19 intensiv, dass sie die nach oben treiben. Da muss man dann versuchen, den
20 goldenen Mittelweg zu gehen, weil letztendlich, wenn ich was investiere in
21 die Anlage, macht es sie natürlich auch wieder marktfreundlicher und ich
22 kann sie am Markt besser vertreiben. Andersrum darf ich nicht zu viel
23 investieren in die Anlage, sonst rechnet sich Miete zu Investition wieder
24 nicht. Das ist immer ein leichter Eiertanz. Sicherlich würden wir an der einen
25 oder anderen Stelle etwas nachhaltiger oder grüner bauen wollen, aber es
26 rechnet sich dann einfach nicht. Und das muss man einfach so sehen.
27 Letztendlich müssen ja auch unsere Mieter auch ihr Geschäft gegenüber den
28 Verladern oder Produzenten betreiben. Es ist eine ganze
29 Entscheidungskette, die dahinter hängt und wenn jeder noch ein Stück
30 drauflegt und sagt, ich möchte es noch schöner haben, dann rechnet sich
31 das am Schluss nicht mehr. Dann wird der Produzent sagen: Mit euch
32 funktioniert das nicht. Ihr seid zu teuer. Da muss man dann sehen, wie man
33 sich da heran bewegt. Andersherum wissen wir natürlich, dass das Thema
34 kommen wird und wir beschäftigen uns auch immer mehr damit. Wir wollten
35 eigentlich in diesem Jahr die erste Anlage mit einer Fotovoltaikanlage
36 versehen. Das haben wir aber aus rechtlichen Gründen nicht geschafft, denn

1 da spielen wieder gesellschaftsrechtliche Dinge mit hinein. Wir sind
2 normalerweise als Immobilienerrichter nicht gewerbesteuerpflichtig. Wenn
3 wir aber anfangen, Strom zu erzeugen und diesen einspeisen, dann wird es
4 schwierig. Und diese Dinge muss man vernünftig zueinander bringen. Das
5 haben wir in diesem Jahr noch nicht geschafft, aber wir haben es für das
6 nächste Jahr auf dem Zettel. Die Reise geht dorthin. Unser Projekt in
7 Dortmund ist vorzertifiziert nach DGNB. Es hat sogar Gold. Das haben wir
8 erreicht, wobei wir damit auch einer der ersten waren. Für Logistik gab es
9 diese Kriterien noch nicht so richtig. Die haben wir dann auch ein Stück
10 mitgestaltet. Das muss sich auch noch alles finden. Für Bürogebäude oder
11 andere Geschichten ist die Zertifizierung schon ein Stück weiter. Keine
12 Frage. Macht dort wahrscheinlich auch mehr Sinn. Wir hinken mit Logistik
13 noch ein wenig hinterher, aber es wird auch kommen.

14

15 CS: Aber welchen Sinn macht es genau bei Ihnen? Schlussendlich ist dem
16 Kunden doch egal.

17

18 IP3: Ja und Nein. Auch die Mieter werden ja beurteilt nach CO²-Ausstoss. Und
19 wenn die sagen können, die Immobilie, die ich gemietet habe, die ist CO²-
20 neutral oder grün, können sie das in ihre Produktkette mit aufnehmen. Da ist
21 schon ein Interesse da. Und natürlich auch die Betriebskosten. Für den
22 Investor ist das Interesse da, weil es eine Kaufpreissteigerung zur Folge
23 haben kann. Wobei es sich im Moment noch nicht durchgesetzt hat. Ich habe
24 da gerade eine Studie gelesen von einem Maklerbüro. Die haben gesagt: Im
25 Bereich Logistik, auch wenn zertifiziert, hat es sich noch nicht durchgesetzt,
26 dass dadurch automatisch der Kaufpreis steigt. Aber die Wahrscheinlichkeit,
27 dass das so kommen wird, ist relativ hoch. Wenn ich jetzt nach vorne sehe
28 und sage, ich entwickle eine Immobilie, vermiete sie fünf oder zehn Jahre an
29 den Erstmieter und nach zehn Jahren will ich das Objekt veräußern, dann ist
30 das mit der Zertifizierung wahrscheinlich etwas einfacher, meine
31 Kaufpreisvorstellungen durchzusetzen. Und ein weiterer Vorteil ist, ich muss
32 das Objekt wahrscheinlich nicht bis ins Detail prüfen lassen. Das ist ja immer
33 ein großes Thema, wenn Verkaufsverhandlungen laufen. Der Käufer prüft
34 eine Immobilie anhand der rechtlichen, steuerlichen und technischen Due
35 Diligence. Wenn ich dann ein Zertifikat habe, tut er sich wesentlich leichter.
36 Dann geht er nicht so weit ins Detail, was natürlich allen viel Arbeit und

1 Kosten erspart. Denn wenn ein Gebäude so eine Plakette hat, dann sagt er:
2 O.k., da weiß ich, das Ding ist ja in Ordnung. Da muss ich dann nicht prüfen,
3 ob der Boden darunter jetzt kontaminiert ist. Dafür gibt es dann Unterlagen.
4 Und sind schon die Vorteile, die ein Investor dort sieht. Meine Immobilie ist
5 dann am Markt mehr wert und es ist leichter bei einer Prüfung.

6

7 CS: Wobei sich die Zertifizierung nur auf den Neubauzustand bezieht. Nach zehn
8 Jahren kann die Immobilie natürlich anders aussehen.

9

10 IP3: Natürlich. Das wissen wir im Moment alle noch nicht, wie das dann bewertet
11 wird. Das müssen wir dann abwarten. Auch da wird es sicherlich
12 Veränderungen geben. Vor allen Dingen werden es da eine Art von
13 Nachzertifizierung geben oder ständige Kontrollen alle drei Jahre oder
14 ähnliches. Letztendlich ist die Zertifizierung ja nichts anderes als eine TÜV-
15 Plakette beim Auto. Da muss man auch alle Jahre hin und das wird es dann
16 irgendwann für Gebäude auch geben. Da wird man sich schon etwas
17 einfallen lassen um auch da wieder Leute zu beschäftigen.

18

19 CS: Das bedeutet, wenn Sie Bestandsimmobilien haben, stellt sich natürlich auch
20 die Frage, was mit denen passiert.

21

22 IP3: Das kommt. Da gibt es, glaube ich, bei LEED schon Möglichkeiten,
23 Bestandsimmobilien zertifizieren zu lassen. DGNB ist da noch nicht so weit,
24 aber auch die denken darüber nach. Da wird es etwas geben in der nächsten
25 Zeit, mit dem man auch Bestandsimmobilien über einen Checkkatalog
26 bewerten kann.

27

28 CS: Ich denke, dass die Label, die man dann an der Fassade hat, plakativ
29 darstellen, was der Investor schon von Vornherein weiß. Der kennt natürlich
30 seine Liegenschaft und braucht aber zur weiteren Vermarktung ein Symbol.
31 Die Frage nach dem Stellenwert haben wir eigentlich schon geklärt.
32 Kommen wir vielleicht noch zu den Stellschrauben.

33

34 IP3: Es gibt im Prinzip ganz viele Stellschrauben. Man kann sie alle aufzählen.
35 Angefangen bei Fotovoltaik über Windkraft etc. Alles ist denkbar und
36 möglich, nur ist nicht alles sinnvoll aus der Sicht des Investors. Es ist

1 eigentlich relativ wenig. Es sind vielleicht fünf Maßnahmen, die bei einem
2 solchen Gebäude Sinn machen. Durch diesen Spagat Mietdauer zu
3 Amortisation. Ich muss ja damit rechnen, dass mein Mieter nach fünf Jahren
4 nicht mehr da ist. Ob der nächste Mieter dann eine Maßnahme bezahlt, weiß
5 ich nicht.

6
7 CS: In der nächsten Frage werden die Risiken angesprochen.

8
9 IP3: Das haben wir im Prinzip schon gestreift. Es ist so, wenn ich mein Gebäude
10 ‚zu nachhaltig‘ oder ‚zu grün‘ mache, laufen mir einfach die Baukosten
11 davon. Damit steigen die Mieten und ich bin dann nicht mehr fähig, meine
12 Anlage am Markt zu vermieten. Jeder Investor muss seinen Hauptfokus auf
13 die übliche Marktmiete legen. Sobald er sich da heraus bewegt, hat er ein
14 Problem. Dann steigt das Risiko.

15
16 CS: Glauben Sie, dass sich der Druck in den nächsten Jahren noch verschärfen
17 wird und dann jeder mitziehen muss?

18
19 IP3: Solange dies Modell da ist, dass es einen Investor und einen Mieter gibt,
20 wird das so bleiben. Ein Investor wird immer sehen, wo er sein Kapital am
21 besten anlegen und vermehren kann. Wenn sich das nicht mehr rechnet,
22 weil die Gebäude im Verhältnis zur Miete zu kostenintensiv werden, dann
23 muss der Investor etwas anderes machen, wie z.B. Bürogebäude kaufen.
24 Von daher wird es sich immer auf ein gesundes Niveau einpendeln.
25 Letztendlich werden Logistikimmobilien auch in Zukunft gebraucht. Wenn
26 man den Standort Hamburg sieht, wissen wir jetzt schon, dass in den
27 nächsten Jahren sehr viele Logistikimmobilien gebraucht werden, die
28 neueren Standards sind. Wenn man mal nach Billbrook schaut, dann gibt es
29 dort sehr viele Logistiker, die hauptsächlich in sehr alten Hallen sitzen. Diese
30 sind klein und verschachtelt. Die brauchen aber wiederum die Stadtnähe und
31 die kann man nicht einfach auf die grüne Wiese versetzen. Da wird sich
32 sicherlich eine Menge tun und wir werden sicherlich auch Bereiche, die in
33 der Stadt als Industriegelände genutzt werden, neu aufbauen.
34 Logistikimmobilien werden immer gebraucht und die Logistiker bzw.
35 Logistikdienstleister an sich trennen sich davon, eigene Gebäude zu
36 besitzen. Sie sehen, dass sie teilweise nur das kurzlebige Geschäft haben.

1 Sie können sich auch nicht darauf verlassen, für Ferrero ein Leben lang die
2 Schokolade zu fahren. Auch bei denen ist es endlich und daher werden sie
3 die Immobilien nicht in den eigenen Bestand aufnehmen, sondern sehen,
4 dass sie irgendwo zur Miete sind. Damit können sie kalkulieren. Ich denke,
5 der Markt wird sich daher stabil weiterentwickeln. Ich kann mir nicht
6 vorstellen, dass jetzt eine Zeit kommt, in der man sagt, wir müssen jetzt „auf
7 Teufel komm raus“ alles grün machen. Das glaube ich nicht. Das wird
8 weiterhin ein gesundes Verhältnis haben.

9
10 **CS:** Außer der Markt ändert sich so, dass die Kunden sagen, wir wollen das und
11 wir zahlen dafür.

12
13 **IP3:** Das ist etwas anderes. Im Moment tun sie es noch nicht. Man muss einfach
14 sagen, dass man mehr machen könnte, aber es wird einfach nicht bezahlt.
15 Es wird mehr im Bereich der Logistik darüber gesprochen, als dass es
16 gemacht wird.

17
18 **CS:** Wie kommunizieren Sie die Nachhaltigkeit einer Immobilie nach außen?

19
20 **IP3:** Wir haben es uns momentan noch nicht so auf die Fahnen geschrieben,
21 dass wir z.B. über einen entsprechenden Internetauftritt damit richtig
22 vorpreschen. Wir kommunizieren das im Moment noch hauptsächlich, in dem
23 wir mit unseren Kunden darüber sprechen. Wenn wir neue Entwicklungen
24 haben, stellen wir natürlich heraus, warum diese Anlagen besonders toll
25 sind. Wir sagen aber auch ganz offen, was Sinn macht oder keinen Sinn
26 macht und hören natürlich auch auf die Wünsche des Kunden. Wenn jemand
27 kommt und sagt, ich möchte eine Anlage für drei Jahre mieten und ich
28 möchte über Geothermie die Fußbodenheizung betreiben, dann müssen wir
29 auch sagen, das ist ein schöner Gedanke, aber das können wir nicht
30 machen. Das geht nicht. Wenn er das Ding zwanzig Jahre mietet, dann gern.
31 Das ergibt sich dann im Gespräch. Wir haben uns aber schon
32 vorgenommen, auch im nächsten Jahr das Thema aktiver nach außen zu
33 tragen. Einige unserer Mitbewerber haben auch schon Anlagen gebaut wie
34 z.B. für Alnatura. Bei jeder Messe wird das im Vortrag an die Wand
35 geworfen. Da werben die natürlich Land auf Land ab mit. In England gibt es
36 auch eine Anlage, die sehr ökologisch aufgebaut ist. Es gibt ein paar

1 Objekte. Es gibt da ein paar Marktteilnehmer, die damit richtig losrennen und
2 sagen: Wie toll, was wir alles können. Dass diese Objekte sich aber
3 ökonomisch nicht rechnen, weiß auch jeder, der darüber nachdenkt. Da
4 haben wir uns auch überlegt, dass wir uns im nächsten Jahr eines der
5 Objekte einmal herausfischen, bei dem wir evtl. mehr als nötig machen um
6 uns am Markt darzustellen und zu sagen, wir können auch solche Dinge
7 machen. Das werden wir tun und werden das natürlich auch entsprechend
8 marketingmäßig ausnutzen.

9

10 CS: Sie werden dem Objekt dann das DGNB-Label geben?

11

12 IP3: Genau. Wir sind da auch Mitglied und arbeiten da auch weiter dran. Wir
13 werden da auch versuchen, weiter in den Ausschüssen mitzuarbeiten, um
14 die Standards für Logistikanlagen festzulegen.

15

16 CS: Welche Vorteile ergeben sich Ihrer Meinung nach für die Nutzer Ihrer
17 Immobilien, wenn diese nach den Kriterien der Nachhaltigkeit entwickelt
18 wurden?

19

20 IP3: Vorteile für die Nutzer ergeben sich, wie eben erwähnt, auf jeden Fall bei
21 den Betriebskosten. Die sind für die Nutzer sehr wesentlich. Wobei man da
22 auch wieder unterscheiden muss. Es gibt Verträge, die Logistikdienstleister
23 mit ihren Verladern haben, wo der Verlader das Thema Betriebskosten
24 übernimmt. Da interessiert den Mieter das gar nicht. Der zahlt nur die Netto-
25 Flächenmiete. Das interessiert ihn schon und das verhandelt er
26 entsprechend scharf. Die Nebenkosten zahlt der Produzent im Hintergrund
27 mit. Und das ist oft in diesen Kontraktndienstleistungen so festgelegt. Woher
28 das kommt, weiß ich nicht. Das scheint eine Historie zu sein. Es gibt aber
29 auch andere Verträge, wo schon die Mieter auf die Nebenkosten schauen,
30 weil sie diese selber tragen müssen. Da merkt man auch, dass die Anlagen
31 ganz anders laufen. Die werden ganz anders betrieben. Da sehen Sie, dass
32 tagsüber auch mal das Licht ausgeschaltet wird. Bei Anlagen, bei denen den
33 Mieter die Nebenkosten nicht interessieren, lässt er den ganzen Tag das
34 Licht brennen. Da sieht man dann auch, dass im Winter die Tore wegen der
35 Heizkosten geschlossen werden und nicht ständig aufstehen. Das ist eine
36 ganz andere Geschichte. Das ist natürlich ein Thema unserer Mieter, die

1 Betriebskosten sparen wollen. Auch Fotovoltaik ist ein Thema, wo unsere
2 Mieter sagen, wäre ganz schön, wenn wir das auch selber nutzen könnten.
3 Im Moment wird das ja eingespeist und durch die Rückvergütung kommt
4 etwas zurück. Aber irgendwann wird das auch so sein, dass man so große
5 Batterien entwickelt, dass man das richtig speichern kann und dann kann
6 derjenige den Strom abrufen, wenn er ihn braucht als Nutzer. Das ist auch
7 ein Thema. Was für ihn auch wichtig ist, ist die soziale Nachhaltigkeit. Da
8 spielt immer der Standort eine große Rolle. Wie ist er erreichbar? Welche
9 Personalmöglichkeiten habe ich in der Umgebung? Unsere Mieter sind
10 relativ personalaufwendig. Es wird nicht mehr nur gelagert, sondern es
11 finden in allen Logistikanlagen auch Veredelungen der Produkte statt. Und
12 dafür brauche ich Personal. Das Personal muss erst mal zum Standort
13 hinkommen. Die öffentliche Anbindung ist da ein wichtiges Thema. Und das
14 Personal muss sich natürlich dann in der Arbeitsstätte auch wohlfühlen.
15 Dazu gehört eben das Raumklima, kurze Wege zu den Aufenthaltsräumen
16 usw. - das ist schon ein Thema, welches man nicht unterschätzen darf.
17 Gerade bei großen Logistikdienstleistern wie Kühne & Nagel, Schenker oder
18 DHL, die natürlich entsprechende Betriebsräte haben, wird sehr viel
19 Augenmerk darauf gelegt. Das wird manchmal noch ein bisschen
20 unterschätzt und das ist schon ein wichtiger Punkt. Von daher sind unsere
21 Mieter schon daran interessiert und sprechen bei der Konzeptionierung der
22 Gebäude auch gerne mit. Da versuchen wir auch durch entsprechendes
23 Know-how auf unserer Seite ein gleichberechtigter Ansprechpartner zu sein.
24 Wir sind nicht so aufgestellt, dass wir sagen, hier hast du eine Halle und jetzt
25 miete mal. Sondern wir sind so aufgestellt, dass wir sagen, wir entwickeln mit
26 dir zusammen. Aber wir müssen immer die Drittverwendbarkeit im Hinterkopf
27 haben. Da bekommt man auch mit, was am Markt passiert und wo die
28 Tendenzen hingehen. Dann können wir mit unseren Produkten darauf
29 reagieren.

30

31 **CS:** Die Vorteile, die Sie durch nachhaltige Projekte am Markt erzielen, haben wir
32 eigentlich schon besprochen.

33

34 **IP3:** Ja, genau. Das haben wir schon besprochen. Im Prinzip ist der Vorteil, den
35 wir als Investorenvertreter haben, dass wir glauben, dass die Anlage
36 dadurch einen Mehrwert erhält und einen besseren Verkaufswert erzielt.

1 Bzw. dass diese bei Gutachten auch entsprechend bewertet wird. Es ist ja
2 so, dass die Objekte, auch wenn wir sie im Bestand haben, spätestens alle
3 zwei Jahre von einem Gutachter bewertet werden um eben den Wert der
4 Anlage neu festzustellen. Und da spielt die Marktmiete eine Rolle. Da spielt
5 die Situation eine Rolle. Da spielt das Umfeld eine Rolle. Da spielt aber auch
6 das Gebäude eine Rolle. Wenn man ein Gebäude mit einer gewissen
7 Nachhaltigkeit hat, wird es auch entsprechend bewertet. Der Wert der
8 Anlage ist das, was wir als Investorenvertreter sehen und natürlich auch die
9 einfachere Prüfung im Verkaufsfall. Die und die Standards haben wir und
10 jeder Marktteilnehmer, der so eine Anlage kaufen will, sagt, das weiß ich,
11 das kenne ich, da kann ich mich drauf verlassen.

12

13 CS: Wie wird das Thema Nachhaltigkeit generell in Ihrem Tätigkeitsbereich
14 gesehen?

15

16 IP3: Es wird eher gering bewertet. Es steht nicht ganz oben. Momentan ist es
17 noch gering. Es wird momentan viel darüber geredet, aber es wird nicht alles
18 umgesetzt, was man machen kann. Aber die Tendenz ist schon steigend.
19 Das Thema Nachhaltigkeit kommt immer mehr. Dagegen können und wollen
20 wir uns nicht verschließen. Wir müssen nur sehen, was der Mieter bereit ist,
21 dafür zu zahlen und was ist der Investor bereit, dafür zu investieren. Den
22 Weg müssen wir einfach mitgehen.

23

24 CS: Was haben Sie dahingehend für Wünsche und was glauben Sie, wo die
25 Reise hingeht?

26

27 IP3: Das ist schwierig zu sagen. Eine Logistikanlage hat nun einmal nicht so hohe
28 Anforderungen. Da ist nicht so viel Spielmöglichkeit. Die sind in der Regel
29 groß. Da fahren die LKW dran und dann wird Ware hin und her geschoben
30 und eingelagert. Und das war es dann. Von daher sehe ich da keine riesigen
31 Entwicklungspotenziale. Man hat mal Tendenzen zu kleineren Lagern wie
32 vor zwanzig Jahren, wo man alles dezentral und überall verteilt sein wollte.
33 Diese Tendenz gibt es im Moment nicht. Im Moment lagert man wieder alles
34 zentral in großen Lagern, um die Administration klein zu halten. Da muss
35 man auch einfach sehen, was der Markt hergibt. Letztendlich sind wir ja auch
36 nur Dienstleister für die Logistikdienstleister. Wir stellen eine Immobilie zur

1 Verfügung und da müssen wir sehen, wie sich der Markt da entwickelt. Wir
2 selber können da eigentlich keine großen Wünsche äußern. Wir sind da
3 abhängig von den anderen. Der Investor interessiert, wie gesagt, die
4 Immobilie eher zweitrangig. Den interessiert das Kapital und was damit
5 passiert.

6

7 CS: Und Wünsche in Bezug auf Gesetzgebung oder
8 Zertifizierungsmöglichkeiten?

9

10 IP3: Im Prinzip wäre es da schon ganz schön, wenn der Gesetzgeber eindeutig
11 wäre und sagt, wie es aussehen muss. Weil dann kann ich letztendlich die
12 Miete auch entsprechend umlegen. Dann ist der Mieter verpflichtet, das zu
13 bezahlen. Im Moment ist das für mich noch alles ein bisschen zu weich. Da
14 wird zwar drüber gesprochen und es wäre alles ganz schön und nett. Auch
15 die Werte, die in der EnEV 2009 vorgegeben werden, die unterschreiten wir
16 locker mit 30-40%. Von daher tut die mir nicht weh. Auch da gibt es
17 Spielräume. Ich muss 30% der Energie nach dem EEG als erneuerbare
18 Energie bringen, brauche dies aber nicht, wenn ich die EnEV 2009 um 30%
19 unterschreite. Was denn jetzt? Da wäre mir eine klare Eindeutigkeit lieber.
20 Weil dann müssen sich alle danach richten. Dann weiß das jeder und dann
21 ist das so.

22

23 CS: Und in Bezug auf Gebäudezertifizierung?

24

25 IP3: Eigentlich bräuchte man die Zertifizierung nicht. Wenn die Gesetzgebung
26 eindeutig wäre, dann würde man sagen, ich baue mein Gebäude nach
27 Gesetz. Ich darf es gar nicht anders und damit wäre es gut. Die Zertifizierung
28 hat man nur ins Leben gerufen, um einen Sonderstatus zu erreichen. Da
29 werden Leute mit beschäftigt und wieder viel Geld mit verdient und ist
30 meines Erachtens nicht unbedingt nötig. Als man vor Jahren den SiGeKo
31 eingeführt hat, war das auch ein Punkt, an dem sich die Ingenieure
32 aufgeschwungen und eine Prüfung gemacht haben. Ich bin jetzt SiGeKo.
33 Hurra! Wenn einfach das Thema Unfallschutz und Arbeitsschutz rechtlich
34 vernünftig ausgearbeitet wäre, dann bräuchten wir das nicht. Das sehe ich
35 genauso mit den Zertifizierungen. Und ob es da BREEAM, LEED oder
36 DGNB gibt... Meines Erachtens nach bräuchte man das nicht.

1 Letztendlich haben wir Gebäude, die wir bauen müssen. Da brauchen wir
2 eine Baugenehmigung und da kann man alles reinschreiben und prüfen. Und
3 damit wäre alles gut.

4

5 **CS:** Und welches Label wäre für Sie am Markt entscheidend?

6

7 **IP3:** Ich gehe davon aus, dass sich DGNB weiter durchsetzen wird. Das wird
8 mehr und mehr kommen, weil die ja auch schon relativ weit mit dem
9 europäischen Ausland verflochten sind. Das wird sich wohl in Europa
10 durchsetzen.

Experteninterview Nr. 4

Interviewdatum: 29.12.2010, Hamburg

Interviewpartner (IP4): Leiter Öffentlichkeitsarbeit, Development und Betrieb von Shopping Centern, Hamburg

1 IP4: Also, Nachhaltigkeit einer Immobilie. Ich will sie nicht langweilen mit den drei
2 wunderbaren Szenarien, die immer wieder am Anfang stehen. Was für uns
3 Nachhaltigkeit ausmacht, ist die Grunddenke eines
4 Immobilienunternehmens. Ist man eher ein Developer, der Immobilien dreht,
5 der von daher auch nur eine kurzfristige Perspektive bzw.
6 Gewinnperspektive hat oder ist man eben ein Betreiber, ein langfristiger
7 Investor, der von vornherein auch langfristig an eine Immobilie denkt? Von
8 daher natürlich auch immer den Lebenszyklus einer Immobilie mit im Auge
9 hat und von daher schon mal nachhaltig über die Immobilie nachdenkt, weil
10 er sie auch langfristig erhalten und betreiben muss. Ich glaube,
11 Immobilienunternehmen der zweiten Kategorie sind von vornherein schon
12 immer nachhaltiger unterwegs. Schon aus ureigenem Interesse, weil sie sich
13 natürlich über Nebenkosten Gedanken machen müssen. Über die Frage,
14 was passiert eigentlich mit Umnutzungen, wenn ich Mieterwechsel habe und
15 vor allem auch, welche Rolle spielt eigentlich meine Immobilie in der Stadt?
16 Wird sie dort angenommen? Passt sie dort rein? Das ist eine ganz andere
17 Rolle als jemand der sagt, ich kauf ganz optimistisch eine Immobilie,
18 veränder die vielleicht oder auch nicht. Ich warte mal darauf, dass sich der
19 Markt vielleicht dreht, dass sich vielleicht noch die Zinsen verändern und
20 dementsprechend vielleicht andere Investoren einsteigen und verkaufen sie
21 dann nach drei Monaten wieder. Der hat natürlich einen ganz anderen
22 Zugang zu diesem Thema. Das hat man auch in der Finanzkrise stark
23 gesehen, um 2008 herum. 2007, 2006 wurden ganze Pakete an Immobilien
24 aufgekauft, wo die Leute sich nur noch bei Google angeguckt haben – wenn
25 überhaupt - wo die Immobilie überhaupt liegt, weil sie gar kein Interesse an
26 der Immobilie hatten, sondern es nur noch als Anlage benutzt haben.

27

28 Ich glaube, da trennt sich dann auch die Frage, wie nachhaltig betrachte ich
29 eine Immobilie. Sobald ich halt eine Immobilie nachhaltig betreiben will, bin
30 ich auch bei ökonomischer Nachhaltigkeit ich bin heute auch ganz, ganz

1 schnell auch aus ökonomischen Gründen bei ökologischer Nachhaltigkeit
2 und auch aus ökonomischen Gründen beim Thema sozialer Nachhaltigkeit,
3 weil natürlich eine Immobilie auch in der Regel Nutzer hat.

4

5 CS: Das heißt, es bricht sich dann runter auf Betriebskosten, auf Mietausfall,
6 usw.

7

8 IP4: Selbst wenn ein Unternehmer nicht altruistisch unterwegs ist und
9 automatisch auf den Aspekt der Nachhaltigkeit achten. Natürlich um so mehr
10 sich das Unternehmen für die Gesellschaft verantwortlich fühlt.

11

12 CS: Das heißt, die nächste Frage wäre entsprechend den Schwerpunkt bezüglich
13 der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit

14

15 IP4: Bei uns in der Firma ist immer die Immobilie im Ganzen im Blick und es
16 muss in allen Bereichen funktionieren. Wenn sie die ökologische
17 Nachhaltigkeit nicht einhalten, dann werden sie ein Problem bekommen
18 vom Gesetzgeber betreffend der Auflagen, die ja immer schärfer werden, die
19 sie irgendwann nicht mehr einhalten werden. Und sie werden z.B. bei uns
20 bei den Shoppingcentern ein Problem bekommen mit den Besuchern, die
21 Fragen stellen, sie werden ein Problem bekommen mit den Mietern, die mit
22 hohen Nebenkosten konfrontiert sind, das hat aber alles auch ökonomische
23 Relevanz.

24

25 Zum Thema soziale Relevanz, sofern sie ein Shopping Center nicht
26 barrierefrei bauen, werden sie auch Probleme bekommen. Am Ende
27 subsumiert sich das immer auf die ökonomische Perspektive. Vor
28 ökonomischer Perspektive, auch als es den Begriff der Nachhaltigkeit noch
29 gar nicht gab, haben wir immer schon langfristig ökonomisch gedacht und
30 deshalb ökologische und soziale Aspekte selbstverständlich berücksichtigt.

31

32 Sicherlich sind aber auch durch die öffentliche Diskussion und auch durch
33 die Anforderungen der Gesetzgeber, die Bereiche der Ökologie noch stärker
34 in das Bewusstsein gerückt. Aber Fernwärme z.B. haben wir schon immer in
35 unseren Shoppingcentern genutzt. Das war auch die adäquate Methode,
36 unsere Shopping Center zu beheizen, wobei das Beheizen unserer

1 Shopping Center nur sehr selten notwendig ist. In aller Regel haben wir nur
2 ein Thema, wie wir sie kühlen müssen.

3

4 CS: Aber wie sieht es da mit den normalen Betriebskosten bei einem Shopping
5 Center aus. Das ist klar, das muss natürlich weiter gehen. Dann gibt es
6 natürlich diese Themen wie Flächenverbrauch, Kontaminierung - dass man
7 sagt, innerstädtisch hat man eine Liegenschaft, man hätte nun die Wahl auf
8 der grünen Wiese bauen oder man könnte innerstädtisch ein Fabrikgelände
9 nehmen und dieses so wieder aufbereiten, dass man eben ein Shopping
10 Center drauf geben kann und das ist sozusagen mein Beitrag zur
11 Nachhaltigkeit dieser Liegenschaft. Kommt das für sie auch in Betracht?

12

13 IP4: Das ist eine Frage der Entwicklung. Man muss unterscheiden zwischen der
14 Betriebs- und der Entwicklungsphase. Bei der Entwicklungsphase ist die
15 Standortwahl eine ganz entscheidende Frage. Da haben wir als
16 Unternehmen immer gesagt, wir wollen in die Städte gehen, das ist eine
17 grundsätzliche Philosophie, die was von gesellschaftlicher Verantwortung
18 zeigt. Das heißt, wir wollen nicht, dass man wie in Amerika die Städte bauen,
19 sondern wir wollen eher die europäischen Städte stärken. Das hat natürlich
20 auch eine ökonomische Komponente, weil wir davon überzeugt sind, dass
21 die Standorte in den Städten langfristig die richtigen, die erfolgreichen sind
22 und weil natürlich auch die gesetzlichen Restriktionen bzgl. Einkaufszentren
23 auf grüner Wiese deutlich zugenommen haben. In Österreich sehr ähnlich.

24

25 Aber vom Grundsatz her hat man auch dort starke Restriktion, deshalb ist es
26 wiederum aus beiden Gesichtspunkten der gesellschaftlichen Verantwortung
27 wie auch aus ökonomischer Vernunft sinnvoll, in den Innenstädten zu bauen
28 und in den Innenstädten haben sie es in der Regel auch immer mit
29 innerstädtischen Brachflächen oder Umnutzungsflächen zu tun, die dann
30 wieder entsprechend aufgewertet werden. Sie haben dort immer den Vorteil,
31 dass sie in der Regel den öffentlichen Personennahverkehr direkt dran
32 haben. Sie haben immer den Vorteil, dass sie die Fußgängerzone direkt dran
33 haben, dort ein höherer Anteil von den Besuchern, die entweder zu Fuß oder
34 mit dem Fahrrad kommen, ein Teil, der mit dem Auto kommt. Aber sie haben
35 natürlich auch die deutlich größere Herausforderung, in der Innenstadt ist es
36 teurer und komplexer zu bauen. Sie haben schwierige

1 Grundstückssituationen, schwierige Anrainersituation, sie müssen sich
2 beschäftigen mit Umweltuntersuchungen wegen Feinstaub und zusätzlicher
3 Kraftfahrzeugverkehre. Es ist schon eine anspruchsvolle Aufgabe, aber
4 immer eine, die sich lohnt, und der Erfolg gibt uns ja auch Recht dabei.

5

6 **CS:** Das bedeutet, dass sie es dann immer mehr oder weniger runter brechen auf
7 den ökonomischen Teilaspekt? Die anderen Aspekte sind dann immer nur
8 dahingehend wichtig, dass man es vermarkten kann?

9

10 **IP4:** Nein, es ist mehr dahinter. Es ist beides. Es ist zum einen die
11 gesellschaftliche Verantwortung, dass wir sagen, wir wollen innerstädtisch
12 bauen, da wir sagen, wir halten die europäischen Innenstädte für so wertvoll,
13 dass wir sie stärken und nicht kaputt machen wollen, indem wir wie im
14 amerikanischen Donut-Effekt als Speckgürtel bauen und in der Innenstadt ist
15 ein großes Loch, da haben wir schon eine gewisse Verantwortung. Wir
16 glauben aber auch, dass es eben auch strategisch für das Shoppingcenter
17 an sich sinnvoll ist, weil es sich mit der Innenstadt sehr gut ergänzt und zum
18 Zweiten, es passt auch zum europäischen Konsumenten, und zum Zweiten,
19 auch langfristig der Innenstadtstandort auch ökologische Vorteile hat.

20

21 **CS:** Die dritte Frage wäre: Wie bewerten Sie in ihrem Tätigkeitsbereich, ob ein
22 Gebäude nachhaltig ist? Wo liegt der Unterschied zu anderen
23 Immobilienklassen? Sie entwickeln ja jetzt selber, aber wenn Sie vor der
24 Immobilie stünden, die schon fertig entwickelt ist, wo setzen Sie da an?

25

26 **IP4:** Es gibt mittlerweile umfangreiche Zertifizierungssysteme, die in Teilen sich
27 mittlerweile auch auf das spezielle Segment SC eingestellt haben. Also die
28 DGNB, wo es auch in Österreich einen Ableger gibt, die speziell für das
29 Thema Handelsimmobilien ein Zertifizierungssystem, wo u. a. das Thema
30 Standort auch eine Rolle spielt, entwickeln. Ein Zertifizierungssystem, das
31 eben auch alle Aspekte der Nachhaltigkeit, sowohl die soziale, ökologische
32 und ökonomische abbilden, was wir sehr wichtig finden. Und man nicht eben
33 wie beim Thema „LEED“, teilweise auch sowas bekommen kann, dass, wenn
34 man einen Fahrradständer vors Haus stellt, das Haus verbraucht zwar sehr
35 viel Energie, aber das reicht aus, um eine entsprechende Auszeichnung zu
36 bekommen. Ich glaub, die DGNB hat ein sehr viel anspruchsvolleres System

1 entwickelt. Dem haben wir uns auch schon bei mehreren Objekten
2 unterworfen und gut abgeschnitten. Auch das erste Shopping Center haben
3 wir gebaut, dass mit einem DGNB-Zertifikat mit Gold ausgezeichnet wurde.
4 Also, die - glaub ich - haben die richtigen Maßstäbe, um zu beurteilen, ob ein
5 SC nachhaltig ist oder nicht. Und da muss man einfach aufpassen, dass man
6 nicht mit den falschen Maßstäben rangeht. Z.B. das Thema Dämmung. Man
7 kann natürlich wunderbar ein Shopping Center dämmen, es bringt nur
8 eigentlich relativ wenig, weil wir müssen immer die Luftklappen aufmachen,
9 damit die Wärme rausgeht und wenn sie jetzt ein Shopping Center mit viel
10 Aufwand dämmen würden, müssten sie wahrscheinlich große Klimaanlage
11 rein bauen und das erste Objekt, das gerade ausgezeichnet wurde, kommt
12 ohne künstliche Kühlung aus. Wo sie gerade die Luftklappen so geschickt
13 gebaut haben, dass man dort eben den natürlichen Wind nutzt, der die
14 Wärme aus dem Gebäude raus treibt. Wir bekommen eben bzw. haben
15 einen hohen Wärmeeintrag z. B. durch das Tageslicht, das wir versuchen,
16 durch unsere Fenster zu holen, wo wir mittlerweile durch sehr spezielle
17 Dachkonstruktionen steuern, damit viel Tageslicht, viel Wärme, reinkommt.
18 Wir haben ganz stark das Thema Kunstlicht, insbesondere unsere Mieter.

19
20 Wir haben mittlerweile komplett umgestellt auf hochenergieeffiziente
21 Beleuchtungssysteme, um eben dort möglichst wenig Wärme zu emittieren.
22 Das tun unsere Mieter aber noch nicht alle. Wir nutzen teilweise auch die
23 Mall als Kühlung, da die Türen meistens offen sind und wir haben zum
24 Dritten unsere Kunden, wo jeder an sich sehr viel Wärme rein trägt. Und die
25 wollen wir auch gerne da behalten und deshalb müssen wir uns andere
26 Wege überlegen, um die Wärme dort wieder rauszubekommen. Es gibt nur
27 ganz wenige Tage, so z. B. wie heute, wo wir heizen müssen, aber
28 normalerweise sind wir eher mit dem Kühlen beschäftigt.

29
30 **CS:** Gut. Das ist jetzt sozusagen die Bewertung der Nachhaltigkeit, relativ
31 plakativ, aber unternehmerisch geht das dann nur über den Cash-Flow.

32
33 **IP4:** Ja. Da muss man natürlich sehr viel länger gucken. Zum Einen ist dort für
34 uns eine Immobilie wirtschaftlich nachhaltig, die dort funktioniert, und zwar
35 sowohl für den Investor wie auch für den Mieter wie auch für die Stadt. Eine
36 Stadt hat ja nichts davon, wenn da ein wunderschönes Shopping Center

1 hingebaut wurde, was leider falsch konzipiert wurde, dementsprechend als
2 Ruine leer steht. Da gibt es ja viel zu viel in den Städten falsch konzipierte
3 Passagen, gerne auch zu klein gebaut oder über sieben Etagen, und die
4 funktionieren nicht. Ein Dauerärgernis, das dann auch im Umfeld zu
5 Problemen führt. Das ist, glaub ich, auch für die Stadt ganz wichtig, dass ein
6 Shopping Center funktioniert. Für die Mieter ist es essentiell, es sind
7 Existenzgründer, die sich hoch verschuldet haben, um den Laden
8 entsprechend einzurichten, damit sie Ware beschaffen können. Für die ist es
9 ganz, ganz wichtig, dass das Shopping Center wirtschaftlich funktioniert,
10 damit sie auch ihre Kredite befriedigen können, damit sie ihren
11 Lebensunterhalt verdienen können. Natürlich auch für die großen Firmen.
12 Dann natürlich für den Investor, der dahintersteht, damit der dann auch eine
13 kontinuierliche gute Rendite bekommt und diese Faktoren sind insgesamt.
14 Da sind wir immer sehr stolz, dass unsere Shopping Center immer voll
15 vermietet sind, dass wir uns noch keinen Flop in dem Sinne geleistet haben
16 und alle Shopping Center, die wir jemals entwickelt haben auch weiter
17 betrieben werden.

18

19 CS: Dann die Frage nach dem Zeithorizont, bei dem Sie sagen, das ist eine
20 nachhaltige Entwicklung oder wo Sie sagen, damit sie nachhaltig ist, muss
21 sie so und so lange laufen.

22

23 IP4: Also, wir gucken unsere Shopping Center eher über Jahrzehnte an, als über
24 Jahre. Hier gegenüber das Einkaufszentrum hat neulich seinen 40.
25 Geburtstag gefeiert und ist mittlerweile mehrfach modernisiert und erweitert
26 worden. Und gerade in dieser Perspektive über Jahrzehnte zeigt sich dann
27 der Erfolg eines solchen Objektes und auch, wie es konzipiert worden ist.
28 Eigentlich je länger so ein Shopping Center läuft, umso besser ist es und so
29 eingeführter ist es im Markt und so mehr kann man daran auch optimieren.
30 Also ich glaube, gerade so zeigt sich die langfristige Perspektive und die
31 zeigt sich auch daran, dass da Materialien drin sind, die vor 20 oder 30
32 Jahren eingebaut wurden und die immer noch genutzt werden können, weil
33 man z. B. auf Naturstein gesetzt hat, anstatt einfach nur auf eine
34 Rigipswand mit ein bisschen Farbe dran.

35

1 CS: Das heißt, es bedarf einer gewissen Pflege und Betreuung, damit es
2 langfristig benutzbar bleibt?
3

4 IP4: Shopping Center sind ganz anders als Büroimmobilien. Büroimmobilien, die
5 vermieten Sie und kümmern sich dann hoffentlich zehn Jahre nicht drum und
6 dann vermieten Sie sie irgendwann neu hoffentlich und bei einem Shopping
7 Center müssen Sie jeden Tag dran arbeiten. Dafür haben Sie aber auch den
8 großen Vorteil, dass Sie natürlich ein deutlich sichereres Mietverhältnis
9 haben. Sie haben nicht nur einen Mieter, Sie haben viele Mieter. Sie haben
10 lang laufende Mietverträge. Es kommen die Einnahmen entsprechend
11 kontinuierlich rein, aber es kostet Sie einen hohen Aufwand, eine solche
12 Immobilie grundnötig erfolgreich auch am Markt zu halten und weiter zu
13 entwickeln.
14

15 CS: Die Nachhaltigkeit ist eigentlich daran gekoppelt, also nicht nur zu sagen, wir
16 stellen das Shopping Center dort in dieser Stadt auf, sondern es bedarf
17 einfach der weiteren Betreuung.
18

19 IP4: Das ist der Grund, warum wir in der Regel auch immer versuchen, alles in
20 einer Hand zu machen, also von der Entwicklung. Also, wir machen die
21 Entwicklung, wir machen die Architektur, wir machen die Vermietung und wir
22 machen auch das Centermanagement. Damit wir eben in allen diesen
23 Aspekten genau das sicherstellen. Wenn sie also die Vermietung einem
24 Makler übergeben, dann hat der Makler Interesse daran, es möglichst
25 schnell zu machen, es immer an den zu vermieten, der am meisten zahlt.
26 Das ist ja logisch, da gibt es auch die höhere Provision. Nur ob das dann
27 wirklich ein nachhaltiger Mieter ist, der auch dann über zehn Jahre da
28 durchhält, der dem Objekt insgesamt gut tut, auch zusätzliche Frequenzen
29 anzieht, das ist gar nicht sichergestellt. Das sieht man in den Innenstädten,
30 wo ein Handygeschäft neben den anderen liegt. Nur irgendwann wird es für
31 den Kunden langweilig und er kommt nicht mehr und da haben wir eben die
32 Möglichkeit, indem es wir selber machen. Natürlich gucken wir auch darauf,
33 dass am Ende sich das Objekt insgesamt rechnet, aber wir wollen auch,
34 dass es sich nicht am ersten Tag rechnet, sondern auch noch in zehn Jahren
35 und in 20 Jahren rechnet.
36

- 1 CS: Wobei es natürlich im Vergleich zu einer Hauptstraße, wo die Grundstücke
2 in verschiedenen Eigentumsverhältnissen stehen, bei Ihnen einfacher ist.
3
- 4 IP4: Selbstverständlich. Auch das ist wiederum der Vorteil. Wir haben hier in
5 Hamburg ein Shopping Center übernommen, was sieben Eigentümern
6 gehörte. Die Hamburger Straße. Und genau daran hat das Shopping Center
7 auch massiv gekrankt und sich negativ auf den Stadtteil ausgewirkt, weil es
8 größtenteils leer stand. Uns ist es dann gelungen, in einem Joint Venture alle
9 Eigentümer zu überzeugen, an uns zu verkaufen. Und als wir es dann hatten
10 – wir haben gesagt vorher machen wir es nicht –, dann haben wir es
11 komplett umgebaut und heute funktioniert es super und das zeigt bzw. hat
12 auch eine entsprechende positive Auswirkung auf den Stadtteil und das
13 zeigt, wie so was funktionieren kann, aber sie brauchen halt immer alles
14 zusammen. Sie müssen auch die Verfügungsgewalt über die Grundstücke
15 haben.
16
- 17 CS: Gut. Dann die Frage nach dem Stellenwert des Nachhaltigkeitsaspektes im
18 Investitionsprozess, wo kommt das bei Ihnen an welcher Stelle?
19
- 20 IP4: Also, wir stellen fest, dass die Investoren, wir sind ja teilweise selber
21 Investoren, haben aber ganz viele Investoren, mit denen wir
22 zusammenarbeiten, z. B. die Deutsche Euro Shop AG, wir haben die offenen
23 und die geschlossenen Immobilienfonds, Versicherungen, also quer durch
24 die Investorenszene, und wir stellen fest, dass die Investoren in den letzten
25 Jahren deutlich verstärkt nach Aspekten der Nachhaltigkeit fragen, darauf
26 auch Wert legen und das auch in ihren eigenen Einkaufskriterien
27 entsprechend aufgenommen haben, sodass also auch für die offensichtlich
28 das Thema von hoher Bedeutung ist. Für uns ist es eben immer so, wir
29 achten sowieso drauf bei unseren Entwicklungen, um eben langfristig
30 erfolgreich zu sein. Insofern ist das Thema automatisch auch immer mit von
31 der Partie.
32
- 33 CS: Das heißt, sehen die Investoren das dann auch unter dem Aspekt der
34 verbesserten Vermarktung oder der gesicherten Einnahmen?
35

1 IP4: Also, die Investoren sind mittlerweile überzeugt, dass ein Objekt, das
2 bestimmte Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllt, langfristig erfolgreich am Markt
3 zu platzieren ist, wenn die Nebenkosten niedriger sind, da der Mieter sich am
4 Ende die Gesamtmiete und sich nicht nur seine Kaltmiete ansehen wird. Und
5 gerade wenn man von steigenden Energiepreisen ausgeht sowie von
6 steigenden Anforderungen der Gesetzgeber ausgeht, muss man davon
7 ausgehen, dass die Objekte, was die laufenden nachhaltigen laufenden
8 Einnahmen anlangt als auch was die künftigen Marktpreise anlangt,
9 erfolgreicher sein wird, wenn es eben entsprechenden Kriterien der
10 Nachhaltigkeit genügt.

11

12 CS: Ja, aber hat der Mieter in dem Sinne einen Vorteil dadurch, weil
13 normalerweise, wenn ich mich am Markt durchsetzen kann und die
14 Betriebskosten verringere und dadurch mir den Mieter fast aussuchen kann,
15 hab ich natürlich die Chance, die eigentliche Miete dann wieder zu erhöhen.
16 Das heißt, für den Mieter bleibt die Summe dann gleich.

17

18 IP4: Für den Mieter bleibt die Summe natürlich gleich. Man hat natürlich die
19 Chance, höhere Kaltmieten durchzusetzen und dadurch höhere laufende
20 Erträge zu erzielen, als wenn sie natürlich deutlich steigende Mietpreise
21 haben. Wir haben hier mal in Hamburg ein SC übernommen, wo die
22 Nebenkosten zu hoch waren, wo unsere Leute dann versucht und sich
23 angesehen haben, was man nach der Entwicklung – was natürlich dann
24 schwieriger ist – am Thema Nebenkosten noch machen kann und wenn man
25 sich den Unterschied da ansieht, war der schon nennenswert. Das ist für die
26 Mieter auch ein großes Thema.

27

28 CS: Die Frage nach den Stellschrauben, über die Sie verfügen, um die
29 Nachhaltigkeit zu beeinflussen?

30

31 IP4: Die sind natürlich sehr umfangreich. Für uns ist es die Arbeit im Detail.
32 Sicher, Solaranlagen auf dem Dach, die Standortwahl – wo such ich mir ein
33 Grundstück, in der Innenstadt, wie ist es angebunden an den Nahverkehr
34 und andere Themen. Das geht dann weiter über das ganze Thema
35 Baustelle, Baustellenlogistik. Gibt es dann Möglichkeiten, möglichst
36 nachhaltig zu arbeiten? Es ist eine Frage der Auswahl der Baumaterialien

1 und auch der Architektur. Wie flexibel baue ich? Wir bauen, da sich der
2 Einzelhandel relativ rasch verändert, relativ unproblematisch und, dass man
3 ohne größere Baumaßnahmen z. B. Flächen verändern kann. Das bedeutet,
4 dass wir natürlich am Anfang einen größeren Aufwand betreiben müssen, da
5 wir die Stützraster bei uns möglichst groß machen, sohin mit einer andern
6 Statik arbeiten müssen als bei einem engeren Stützraster. Das ist erst mal
7 teurer und aufwendiger, hat aber natürlich den Vorteil, dass ich nachher
8 aufgrund der geringeren Anzahl an Stützen flexiblere Flächen schneiden
9 kann. Da fängt auch die Nachhaltigkeit bei dem ganzen Thema der
10 Architektur, der Flexibilität, der Auswahl der Baumaterialien an: Woher
11 kommen die, kommen die aus Deutschland oder hol ich die aus China? Zum
12 Zweiten aber auch natürlich eine Frage, nehme ich eben Naturstein, nehme
13 ich dauerhafte Materialien oder arbeite ich hier mit Farbe, also alle diese
14 Bereiche. Dann kommt das Thema der Vermietung, wo man eben darauf
15 achtet, was nehme ich mir an Mietern rein, den, der am meisten zahlt, oder
16 nehme ich denjenigen, der langfristig sehr erfolgreich sein wird. Dann achte
17 ich in Mietergesprächen darauf, dem bestimmte Aspekte nahe zu bringen,
18 weil wir haben mittlerweile Handbücher für Mieter, wo wir denen versuchen
19 über Lichtkonzeption was zu erklären. Man kann auch heute mittlerweile
20 dank dem Standard der Technik auch ein sehr sehr gutes Ergebnis erreichen
21 in der Ausleuchtung mit LED und anderen Gasentladungslampen usw. Auch
22 da gibt es mittlerweile gute Möglichkeiten. Man braucht nicht mehr die
23 konventionellen Beleuchtungsthemen. Das hat auch dann wiederum zur
24 Folge, dass die Kühlung, die die Mieter brauchen, dementsprechend sinkt.
25 Und es geht dann über den Betrieb, wo es von Mülltrennung über die Frage,
26 welche Reinigungsmittel verwendet man, bis hin zur Frage, dass wir
27 verschiedene Lichtstimmungen im Center über den Tag haben, dass wir
28 nicht immer mit der gleichen Helligkeit reingehen, sondern eben das
29 anpassen auch an die Außenbeleuchtung, auch damit entsprechend Energie
30 sparen. Dann gibt es eben die Ansätze, dass man sagt: Wir schließen jetzt
31 die Mieter auch an diese Lichtsteuerung an, dass die Mieter jetzt auch eine
32 Chance haben, dann auch ihre Ladenbeleuchtung auch runter zu nehmen,
33 automatisch. Alle solche vielen kleinen Aspekte spielen eine große Rolle bis
34 hin dann zu solchen Themen wie Solaranlage und begrünte Dächer und E-
35 Tankstellen und, ich weiß nicht, was es gibt, aber das sind eher die Goodies
36 oben drauf. Viel anderes, also welche Dichtungsmaterialien verwendet

1 werden etc. Ob ich eben versiegel oder eher offen gestalte. Was ich mit dem
2 Regenwasser mache, viele viele Themen sind das. Ob alle unsere Shopping
3 Center hier in Deutschland mit Ökostrom betrieben werden. Das sind so
4 Aspekte, mit denen sie überall steuern können.

5

6 CS: Viele von den Aspekten sind ja nachvollziehbar, weil ich damit offensiv
7 auftreten kann und sagen kann: Unser Shopping-Center tut was und daran
8 kann man es sehen. Z.B. sind die E-Tankstellen, auch wenn sie jetzt noch
9 nicht unbedingt genutzt werden, zumindest sichtbar und werbewirksam. Ich
10 sag einmal etwas provokant: Das Baumaterial, das aus Deutschland kommt
11 und vielleicht mehr kostet als das aus China, da ist natürlich so ein bisschen,
12 wie soll ich sagen, das lässt sich nicht rechnen. Da kann man natürlich unter
13 dem Strich sagen, das bringt uns was. Und das ist jetzt der provokante Part,
14 wo ich dann sage, das ist vielleicht ein wenig weltverbesserisch.

15

16 IP4: Ja, das muss man sich genau ansehen. Wir sind da ja nicht nur altruistisch
17 unterwegs, sondern wir schauen z.B. auch, welche Qualität haben die
18 Materialien, wie sieht es mit der Lieferzuverlässigkeit aus, kommen die dann
19 auch wirklich just in time oder vielleicht auch mal sechs Wochen später.
20 Also, es hat auch unter solchen Aspekten seine Vorteile dann auf heimische
21 Materialien zu gehen. Bis hin zum Thema, dass natürlich vor Ort über die
22 Architektur, über die Fassade eng mit der Lokalpolitik gesprochen wird und
23 man auch versucht, einfach schon durch die Wahl heimischer Materialien
24 natürlich auch sich anzupassen an eine Stadt. Wir wollen ja Unikate schaffen
25 in dieser Stadt und nicht irgendwo ein 0815 Center, was überall stehen
26 könnte. Und deshalb zahlt es sich aus, dass man sich damit beschäftigt, was
27 für Materialien werden in dieser Stadt eigentlich verwendet und macht das
28 Sinn, dort mit diesen Materialien auch entsprechend zu arbeiten.

29

30 CS: Heißt aber, dass Sie es insofern natürlich leichter haben, weil sie jeweils pro
31 Standort sozusagen ein Gebäude platzieren und das eine eigene Marke ist.

32

33 IP4: Ja.

34

35 CS: Es wäre natürlich schwieriger, wenn sie sagen würden: Das ist jetzt die Kette
36 und die Mall und die ist in jeder Stadt gleich.

1 IP4: Nicht wie ein Autohaus von Audi, die einmal durchdesignt sind und die
2 überall ihr gleiches Autohaus hinbauen, sondern wir haben eben immer
3 wirklich an jedem Standort ein Unikat, wir sind ja auch als Firma nicht im
4 Consumer-Bereich irgendwo medial tätig, sondern ausschließlich mit
5 unseren Shopping Center vor Ort.

6
7 CS: Sehen Sie Risiken bei zu starker Fokussierung auf Nachhaltigkeit?

8
9 IP4: Also, man muss immer am Ende schauen, dass sich ein Objekt auch rechnet
10 und von daher ist es ein Problem, dass, wenn wir bestimmte Themen das
11 erste Mal machen, von denen der Mieter am Ende profitiert, man dann auch
12 gucken muss, ob dann der Mieter auch wirklich bereit ist, eine höhere
13 Kaltmiete zu zahlen oder dass er sagt, ich nehme gerne die niedrigeren
14 Nebenkosten in Anspruch, aber bei der Miete möchte ich trotzdem nicht
15 hoch gehen. So ein Risiko gibt es natürlich immer. Es gibt Risiken bei
16 verschiedenen Dingen wie Geothermie usw., wo wir ja bis hin zu Erdstürzen
17 und solche Sachen hat, wo man sicherlich aufpassen muss. Auch bei
18 technologischen Themen. Funktioniert das immer alles? Dabei probieren wir
19 auch gerne mal Sachen aus, aber dann nicht gleich flächendeckend,
20 sondern probieren das bei einem Projekt aus. Funktioniert z.B. eine Kühlung,
21 die auf eine automatische Kühlung verzichtet. Das sollte man nicht gleich in
22 allen Centern auf einmal machen, sondern probiert es bei einem Objekt mal
23 aus. Dann könnte man zur Not auch nachrüsten, wenn man feststellt, es gibt
24 da Probleme. Von daher versuchen wir auch entsprechend unsere Größe zu
25 nutzen, um auch Erfahrung zu sammeln an verschiedenen Standorten. Und
26 ein Risiko ist sicherlich auch, dass man in der Öffentlichkeit manchmal zu
27 sehr auf irgendwelche Scheindaten guckt. Also, wenn man sich anguckt, wie
28 die Gesetze gebaut sind, mit welchen Koeffizienten dort entsprechend
29 gerechnet wird, dann sind die manchmal schon etwas fragwürdig und die
30 Gefahr ist, dass so eine Besonderheit der Immobilie Shoppingcenter nicht
31 immer ausreichend gewürdigt wird, sondern da sagt man eben, alle Häuser
32 müssen jetzt Passivstandard haben und müssen jetzt ganz toll gedämmt
33 werden und denkt nicht darüber nach, dass es vielleicht beim
34 Shoppingcenter eher kontraproduktiv ist. Das sind so Themen, wo wir schon
35 einmal gucken müssen, dass man sagt: Stopp, ein Shoppingcenter ist eben
36 kein Bürogebäude, ist kein Logistikhandel, ist kein Wohngebäude, sondern

1 eben ein ganz eigener Typus und den muss man auch gesetzgeberisch
2 entsprechend eigenständig behandeln.

3

4 CS: Also da sehen Sie quasi noch Handlungsbedarf von Gesetzgeberseite?

5

6 IP4: Da müssen wir noch mal aufpassen bei all diesen Themen, dass man dort
7 diese Immobilie richtig beurteilt.

8

9 CS: Wie kommunizieren Sie Nachhaltigkeit Ihrer Immobilie nach außen? Also,
10 werb wirksam, sag ich mal.

11

12 IP4: Man muss zwischen der ECE und den Centern selber trennen. Die Center
13 selber machen das bisher relativ wenig, kommunizieren da teilweise mal auf
14 ihren Internetseiten, teilweise mal in ihren Centerzeitungen. Das ist aber
15 eher ein Thema, wo sie sich präsentieren, indem sie z.B. Aktion machen in
16 der Ladenstraße. Also, wir haben hier in der Europapassage gerade eine
17 große Klimaschutzwoche gehabt, da hat sich nicht das Center als nachhaltig
18 präsentiert, sondern hat einfach die Möglichkeit geboten, dass Kunden etwas
19 zum Thema Nachhaltigkeit lernen und die sich damit auseinandersetzen,
20 auch bei ihrem Konsumverhalten entsprechend sich Gedanken machen und
21 sich dort die Umweltbehörde präsentieren konnte, usw. Und die Hamburger
22 Center beteiligen sich mit der ECE auch im Kontext der Umwelthauptstadt
23 und bringen sich da ein mit Aktion aller Art. Natürlich ist ein Thema wie E-
24 Tankstelle werbewirksam wird auch entsprechend präsentiert, um zu sagen,
25 guck mal, wir engagieren uns da auch. Center selber sind da aber noch
26 relativ zurückhaltend. Wir selber sind von Homepage über
27 Nachhaltigkeitsbericht, usw., glaube ich, da ganz ordentlich vertreten und
28 versuchen deutlich zu machen, dass man in dem Bereich was tun kann und
29 versuchen, unsere Rolle, die Verantwortung, die wir da als Marktführer
30 haben, auch insofern wahrzunehmen, dass wir z.B. mit der Universität
31 Karlsruhe gemeinsam im letzten Jahr ein Handbuch erarbeitet haben,
32 nachhaltige Shoppingcenter, wo wir alle Aspekte mal wissenschaftlich
33 aufgenommen haben. Um welche Aspekte geht es eigentlich, was ist
34 relevant und was kann man da machen, damit man eben nicht bei jedem
35 Shoppingcenter ein Projekt von vorne anfängt, nachzudenken und mal an
36 die einen Punkte denkt und mal an die anderen Punkte denkt. Dass man

1 systematisch wirklich alle Punkte einmal durchprüft und sagt: Was kann man
2 hier machen, was passt, was passt nicht. Das ist ja immer von den Orten
3 auch entsprechend abhängig. Geothermie können sie nicht überall machen,
4 also muss man darüber nachdenken, wo geht das. Dieses Buch wollen wir,
5 ganz bewusst gesagt, nicht nur als Know-how unserer Firma behalten,
6 sondern das stellen wir eben auch allen, auch den Wettbewerbern zur
7 Verfügung, weil wir der Meinung sind, von einem Thema von dieser
8 Relevanz sollten alle entsprechend mit partizipieren können.

9
10 CS: Weil Sie eben sagten, die Kunden sollten, ich sag mal, in gewisser Art und
11 Weise gebildet werden, was Nachhaltigkeitsthemen und Konsumverhalten
12 angeht. Das heißt eigentlich, die Konsumströme in gewisse Richtungen
13 lenken. Also man kann natürlich auch sagen, kauft weniger. Das ist
14 nachhaltig. Aber im Endeffekt ist das Ihr Geschäft und das ist für Sie wenig
15 sinnvoll.

16
17 IP4: Ob weniger zu kaufen, nachhaltiger ist, ist ja nicht die Frage, aber wie kauft
18 man ein und was kauft man ein und da zu sensibilisieren und informieren.
19 Mein Problem ist immer, wenn ich vor einer großen Batterie von
20 Energiesparlampen stehe, muss ich sagen, ich finde mich da nicht zurecht.
21 Ich habe zuhause irgendwo einen Dimmer und ich kann leider mit dieser
22 Energiesparlampe da nicht arbeiten, denn die kann man nicht dimmen. Und
23 schon fängt der normale Kunde an und flucht, dass diese komischen EU-
24 Bürokraten ihnen die Glühlampe weggenommen haben, weil: Das geht ja
25 alles nicht. So. Wenn man sich informiert stellt man fest: Es gibt schon
26 Lampen, die man auch dimmen kann. Die sind nur irgendwo im anderen
27 Regal, die sehen ein bisschen anders aus, aber die funktionieren auch, das
28 weiß aber der Durchschnittsbürger nicht. D.h. er wird nicht weniger
29 Glühbirnen kaufen, weil es soll ja weiterhin hell sein bei ihm zuhause, aber er
30 will wissen, welche er kaufen kann und bevor er sich vielleicht noch aus den
31 bevorrateten Beständen von uralt 160 Watt Glühbirnen bedient, ist es dann
32 doch besser, ihm zu sagen: Da gibt es eine Technologie, da gibt es
33 mittlerweile LED-Glühbirnen, andere Dinge, nimm doch so was. Die hält
34 übrigens länger etc. Es gibt auch andere Dinge, es gibt sehr billige
35 Energiesparlampen, die haben eine Verzögerung von ein, zwei Sekunden,
36 bis die wahnsinnig hell werden. Das finden viele nervig. Oder es gibt viele,

1 die sagen, eine Energiesparlampe, die hat so ein weißes Licht. Wenn man
2 dann die Kunden darüber informiert, dass mittlerweile auch
3 Energiesparlampen gibt mit einem angenehm warmen Licht, dass es
4 Energiesparlampen gibt, die sofort hell sind, dann weicht ja auch die Skepsis
5 vor dieser neuen Technologie und dann sind die Leute auch bereit, solche
6 Lampen einzusetzen. Oder nehmen wir Mercedes mit einem Auto mit
7 Brennstoffzelle. Auch das nimmt erst mal dann Skepsis. Die Leute sollen
8 durchaus gerne wieder ein Auto kaufen, aber vielleicht ein anderes. Deshalb
9 glaube ich, wenn man einfach informiert und zum Nachdenken anregt, das
10 hilft.

11

12 CS: Aber Sie schauen beim Mietermix nicht unbedingt, wie schauen die
13 Produktpaletten der einzelnen Anbieter oder der einzelnen Einzelhändler
14 aus?

15

16 IP4: Die Mieter befassen sich selber sehr intensiv mit dem Thema und wir gucken
17 natürlich auch da auf die Nachfrage. Also, wenn Sie sich heute angucken,
18 was in den Supermärkten mittlerweile an Bioprodukten angeboten wird, wie
19 sehr das Thema im Drogeriebereich angekommen ist, also das ist dort schon
20 sehr stark vorhanden. Deshalb ist es nicht unsere Aufgabe, dem Mieter ein
21 Sortiment vorzuschreiben, aber die Mieter reagieren darauf sehr sensibel auf
22 diese entsprechende Anforderung der Konsumenten. Es gibt heute gar nicht
23 mehr so sehr das Thema der speziellen Bio-Supermärkte. Sie bekommen
24 auch bei Lidl mittlerweile Bio-Produkte.

25

26 CS: Welche Vorteile ergeben sich für die Nutzer Ihrer Immobilien, wenn diese
27 unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten entwickelt wurden?

28

29 IP4: Für die Mieter ist natürlich das Thema die geringeren Nebenkosten oder
30 sagen wir die weniger steigenden Nebenkosten. Die Energiepreise, auch
31 wenn sie in der Krise wieder runtergegangen sind, werden langfristig weiter
32 absehbar steigen, dass die Nebenkosten nicht im gleichen Verhältnis
33 steigen. Und für die Besucher hat es natürlich große Vorteile, wenn man
34 nicht nur die ökologische Nachhaltigkeit sondern auch die soziale
35 Nachhaltigkeit anguckt, dass Kinder dort spielen können, dass sich
36 Behinderte und alte Menschen gut zurechtfinden. Wenn man sich unsere

1 Parkhäuser anguckt, die sind immer so breit, dass man dort auch mit einer
2 Familie vernünftig aussteigen kann, dass auch ältere Menschen aussteigen
3 können, dass man keine Angst hat vor dunklen Räumen usw. Das sind dann
4 alles sehr relevante Themen, die für den Besucher von hoher Bedeutung
5 sind.

6
7 CS: Und für Investoren auch.

8
9 IP4: Am Ende selbstverständlich auch, weil natürlich auch das wiederum dazu
10 führt, dass die Leute dort gern hingehen und gerne einkaufen.

11
12 CS: Und welche Vorteile ziehen Sie direkt aus der nachhaltigen Entwicklung?

13
14 IP4: Also ich glaube, die ECE ist deshalb so als Marktführer nach wie vor in
15 Europa unterwegs, weil wir eben diese Produkt- und Dienstleistungspalette
16 über die ganze Wertschöpfungskette anbieten können. Das ist ein
17 grundsätzlich nachhaltiger Ansatz und der hat uns auch von anderen
18 unterschieden. Der hat uns gerade auch in der Krise deutlich
19 unverwundbarer gemacht. Wir waren z.B. auch als Familienunternehmen in
20 der Lage, 2008 und 2009 sehr umfangreiche Finanzierungen zu stemmen.
21 Wir haben im Frühjahr 2009 in Dortmund die größte privatfinanzierte
22 Investition im Baubereich gestartet mit einem 300-Millionen-Objekt.
23 Finanziert auch gemeinsam mit Sparkassen und Volksbanken. Wir haben
24 aber so ein Projekt hinbekommen. Wenn man somit antizyklisch agieren
25 kann und damit auch Impulse in der Bauwirtschaft in der Region
26 entsprechend setzen kann, das ist dann eigentlich wirklich nachhaltig. Wenn
27 man dazu entsprechend in der Lage ist. Und ich glaube, das hat damit zu
28 tun, dass wir sehr langfristig denken, auch nicht jedem Trend sofort
29 hinterherlaufen, nicht jedes Risiko eingehen, also auch Osteuropa, wir sind
30 ja auch in Osteuropa aktiv, nicht beliebig Grundstücke bevorratet haben, zu
31 horrenden Preisen in spekulativer Absicht eingekauft haben, sondern sehr
32 genau überlegt haben, was wir tun. Ich weiß noch, dass 1994 das
33 Handelsblatt getitelt hat, dass die ECE die Wende verschlafen hätte. Wir
34 hatten 1994 noch kein einziges Shoppingcenter in den neuen Ländern. Da
35 waren ja schon wie Pilze aus dem Boden ganz viele Shoppingcenter auf der
36 grünen Wiese entstanden und wir taten uns in den Innenstädter sehr schwer,

1 weil wir es allein in Magdeburg mit hundert Grundeigentümern zu tun hatten.
2 Aber es hat sich ausgezahlt. Mittlerweile haben wir 25 Shopping Center in
3 den neuen Ländern. Sehr erfolgreiche in den Innenstädten, wenn man sich
4 die Altmarkt-Galerie in Dresden anguckt oder den Leipziger Hauptbahnhof.
5 Das sind ja ganz herausragende Projekte. Alle mitten in den Innenstädten
6 gelegen, und während viele Objekte, die auf der grünen Wiese gebaut
7 wurden, doch große Probleme haben mittlerweile, oder meinetwegen auch
8 erfolgreich den Städten massiv zugesetzt haben und ich glaube, das war die
9 richtige Strategie, mit der wir da herangegangen sind. Auch die zeigt sich,
10 wenn man eben heute dann mit 15 oder 25 Jahren Abstand da darauf guckt,
11 dass man dort eine wahrhaft nachhaltige Entwicklung geschaffen hat, auch
12 wenn man sich den Erfolg der Objekte ansieht.

13

14 CS: Für Sie war ja wahrscheinlich absehbar, wie der Markt sich auch in den
15 neuen Ländern entwickeln wird. Wenn ich jetzt noch einen Sprung
16 weitergehe nach Osteuropa, da hat es ja in den letzten 10 Jahren eine Art
17 Goldgräberstimmung gegeben. Da sind sie dann auch nicht mit voller Kraft in
18 den Markt hineingegangen?

19

20 IP4: Nein, das ist natürlich immer eine Frage. Man fragt sich ja schon: Sind wir zu
21 langsam und ist der Markt verteilt, bevor wir dann richtig gestartet sind oder
22 sind die anderen zu schnell? Das ist ja am Anfang nicht immer gleich
23 absehbar. Es hat sich wieder gezeigt, dass die Strategie der anderen nicht
24 unbedingt immer die richtige war. Wenn man sich auch gerade einige
25 österreichische Firmen anguckt, die da reingegangen sind. Aber wir haben
26 uns schon eine Zeit lang gefragt, ob unsere Strategie richtig ist. Da sieht
27 man dann Investitionspipelines, die erst einmal beeindruckend sind, und
28 wenn nachher von denen nichts realisiert wird, ist es nicht mehr ganz so
29 beeindruckend. Ich glaube, wir sind am Ende richtig vorgegangen, aber man
30 muss sich da schon sehr treu bleiben und das geht wahrscheinlich als
31 Familienunternehmen auch einfacher, als wenn man börsennotiert ist und
32 dann von den Analysten entsprechend ins Risiko getrieben wird.

33

34 CS: Da ist natürlich die nächste Frage, ob es die Nachhaltigkeit irgendwie
35 ausschließt, wenn man ständig diesen Druck hat, Rendite zu erwirtschaften.

1 Das müssen Sie natürlich auch, aber ein börsennotiertes Unternehmen hat
2 natürlich einen ganz anderen Druck.

3

4 IP4: Ja, Rendite wollen wir auch erwirtschaften. Ich glaube eher, es schließt
5 Nachhaltigkeit aus, wenn Sie, wie das bei DAX-Konzernen jeweils der Fall
6 ist, in der Regel eine Verweildauer im Vorstand von 3 bis 4 Jahren haben,
7 bevor Sie sich überhaupt eingearbeitet haben in den Job. Dann schließt es ja
8 nachhaltige Strategien fast aus, weil die nachhaltige Strategie wird eben
9 nicht in den nächsten 3 bis 4 Jahren wirksam sein, sondern wird in 10, 15
10 Jahren dann zu entsprechenden Früchten führe. Und darum glaube ich
11 schon, dass Familienunternehmen tendenziell eher geeignet sind,
12 langfristiger zu agieren als Unternehmen, bei denen ständig die
13 Vorstandsvorsitzenden wechseln, wo die Vorstände ständig weg sind, wo
14 vielleicht die Eigentümer ständig weg sind, wo dann andere Gedanken
15 dahinter sind, wo es vielleicht auch eher darum geht, ein Unternehmen zu
16 zerschlagen und wieder neu aufzuteilen. Da, glaube ich, hat ein
17 Familienunternehmen eine ganz andere Perspektive.

18

19 CS: Wie wird generell das Thema Nachhaltigkeit im Segment Shoppingcenter bei
20 Konkurrenz bewertet?

21

22 IP4: Das wird in der Regel sehr ernst genommen. Wenn man sich die großen
23 Player anguckt, also Sonae Sierra nimmt das ganze Thema sehr ernst. Die
24 sind auch im Bereich der Berichterstattung sehr weit. Von der MFI habe ich
25 den Eindruck, dass sie sich des Themas sehr ernsthaft annehmen, also vom
26 Vorstandsvorsitzenden, der sich dort beim ZIA im entsprechenden
27 Ausschuss auch engagiert, weil die auch dann Publikationen machen, also
28 die großen Player, METRO-Group nimmt das Thema sehr ernst, sind sich da
29 alle der Bedeutung bewusst.

30

31 CS: Aus der Verantwortung heraus oder aufgrund des Trends?

32

33 IP4: Ich habe den Eindruck, dass es bei allen ernst gemeint ist. Aber es gibt auch
34 mal kleinere Objekte, wo man sagt, naja. Ich habe auch schon Grüne-Wiese-
35 Objekte gesehen, die dann als nachhaltig angepriesen wurden. So
36 Wellblechcontainer, wo das Nachhaltigste eben war, das sie drei Solar-

1 Paneele oben auf dem Dach hatten. So was gibt es auch mal. Aber per se
2 bei den Großen in der Branche, habe ich den Eindruck, dass man sehr
3 ernsthaft erkannt hat, auch aufgrund natürlich der Anforderung von
4 Gesetzesgebern, von Investoren usw., von den Mietern, dass das ein
5 wichtiges Thema ist, dass das eben nicht nur ein Trend ist, sondern eine
6 Pflichtaufgabe, dass man sich der auch sehr ernsthaft stellt.

7

8 CS: Ich komme auch schon zur letzten Frage. Wie sehen Sie die zukünftige
9 Entwicklung und welche Wünsche oder Anforderungen stellen Sie an die
10 zukünftige Entwicklung im Bereich der Nachhaltigkeit?

11

12 IP4: Also ich glaube, es ist manchmal noch zu sehr so ein buntes Thema, wo
13 auch viel Greenwashing betrieben wird. Da würde ich mir wünschen, dass
14 man stärker eben auf das Detail achtet. Von der Presse z.B. und von allen
15 Beobachtern. Das ist natürlich schwierig, dass man wirklich guckt, wer
16 handelt wirklich nachhaltig oder wer stellt sich nur mal ein Solar-Paneel auf
17 das Dach. Nachhaltigkeit ist eben was anderes als ein einzelnes Symbol. Ich
18 glaube, Symbole sind immer wichtig, weil sie auch wahrnehmbar sind und
19 man braucht auch etwas, das man auch einfach wahrnimmt, auch ohne,
20 dass man sich mit dem Detail der Dämmung beschäftigt. Aber da muss man
21 schon einen qualitativen Unterschied machen und sich damit beschäftigen,
22 auch mit der Philosophie der Unternehmen beschäftigen. Wollen die das
23 wirklich oder warum machen sie es eigentlich. Das ist, glaube ich, das eine
24 Thema. Und dann muss man noch gemeinsam an vielen technischen
25 Themen arbeiten. Also, ich wünsche mir einfach viele technische
26 Innovationen. Wenn Sie sich z.B. LED angucken, dann haben LED zwar den
27 Vorteil, dass sie nach vorne keine Wärme abstrahlen aber leider nach hinten.
28 Und plötzlich haben wir ein Problem, dass dann die Decken gekühlt werden
29 müssen, weil da der Beton gewärmt wird. Das ist auch nicht das Gelbe vom
30 Ei. Ich wünsche mir immer weitergehende technische Entwicklung, die es
31 uns ermöglichen, auch unseren Zielen gerecht zu werden. Es gibt jetzt
32 Versuche, ob man nicht über Tritteenergie auch Strom gewinnen kann. Es
33 muss keine große Menge sein, aber ich könnte mir vorstellen, dass dies bei
34 unseren Frequenzen ein spannendes Thema sein könnte. Es gibt viele
35 andere Bereiche und spannende Ideen, Innovationen, mit denen man was
36 machen kann, wo man es ausprobieren kann. Darüber würde ich mich

1 freuen, um eben dann dem Anspruch, den wir haben, noch gerechter zu
2 werden.

3

4 CS: Vielleicht noch dazu eine Frage: Sehen Sie die Gefahr, dass, wenn wir die
5 Energieressourcen, die wir brauchen, runterfahren, Stichwort LED, und wir
6 dann einfach mehr einsetzen und in Summe die gleiche Energie brauchen?

7

8 IP4: Die Gefahr hat es bei einem bestimmten Punkt gegeben. Tendenziell sind
9 die Shoppingcenter in den letzten Jahren immer heller geworden. Dadurch
10 ist ein Teil der Einsparungen wieder durch das Hellerwerden aufgebraucht
11 worden. Da gab es auch so eine Art Wettrüsten, gerade auch der Läden
12 untereinander. Auch dem versuchen wir entgegenzuwirken, indem wir z.B.
13 versuchen, mit den Mietern zu vereinbaren, bestimmte Maximalhelligkeiten,
14 damit eben dieses Wettrüsten ein Ende hat. Auf solche Themen muss man
15 achten. Aber die Energieeinsparungen, die man dort erzielen kann, sind so
16 massiv, dass sich das immer noch lohnt und da kann man auch noch
17 weitergehen. Bei uns ist vor allen Dingen Wärme ein Thema. Wie kann man
18 verhindern, dass völlig unnütze Wärme dort entsteht, die kein Mensch
19 braucht. Z.B. im Sommer. Und je weniger Wärme emittiert wird, desto
20 weniger braucht man Kühlung. Sie haben ja einen doppelten Energieverlust.
21 Sie haben erst einmal Energie für die Wärmeerzeugung verbraucht, die sie
22 gar nicht haben wollen, dann müssen sie aber wieder Energie einsetzen, um
23 diese Wärme wieder rauszubekommen. Und je mehr man diese
24 Energieverschwendung reduziert, umso besser.

25

26 CS: Wenn ich natürlich als Mieter innerhalb eines Shopping Center den
27 Lichtregler höher drehe, mache ich mich natürlich bemerkbar.

28

29 IP4: Wenn Sie mal hochgucken in den Läden, was da teilweise an Lichtern
30 drinnen hängt, ist das schon ganz schön massiv. Zum Teil hängen dort
31 schon hoch effiziente Leuchten, zum Teil sind das aber auch noch alte
32 Systeme. Da arbeiten wir eben auch dran. Wir machen einmal im Jahr ein
33 großes Retail-Meeting. Da haben wir vor eineinhalb Jahren das Thema
34 Nachhaltigkeit sehr massiv thematisiert und besonders das Thema Licht mit
35 verschiedenen Spezialisten. Wir haben gefragt: Was geht dort eigentlich?
36 Weil es dort teilweise im Einzelhandel immer noch Vorbehalte gegen diese

1 Beleuchtungssysteme gibt. Diese haben zwar genau die gleiche Qualität
2 oder eine bessere Qualität, mit der man deutlich weniger Energieverbrauch
3 erreichen kann. Dass sich so etwas auch rechnet, und zwar innerhalb von
4 zwei, drei Jahren, also in entsprechend kurzer Dauer, das ist gar nicht
5 einfach zu vermitteln. Die Einzelhändler haben teilweise zentrale
6 Ladenbausysteme, die sie dann in der ganzen Welt ausrollen und die sie
7 nicht nur für die ECE anders bauen wollen. Weil wir dann doch schon ein
8 großer Player sind, haben wir die Möglichkeit, dort in den Dialog zu gehen
9 und nicht nur etwas in unserem Shoppingcenter zu erreichen, sondern, wenn
10 jemand 1.000 Filialen überall in den Einkaufsstraßen oder sonstigen
11 Shoppingcentern hat, auch dort ein neues Modell für einen neuen Ladenbau
12 zu installieren. Das dauert nur eine Zeit, denn die machen ja nicht alle drei
13 Jahre einen neuen Laden auf. Wenn man dann auch entsprechend dort mit
14 modernen Systemen reingeht, kann man Einiges erreichen. Daran arbeiten
15 wir eben sehr intensiv gemeinsam mit den Mietern, weil da einer der
16 Kernpunkte liegt. In der Mall kann man alles machen. Da sind wir bezüglich
17 Stand der Technik auch schon optimal aufgestellt, aber jetzt müssen wir
18 sehen, dass wir an die Mieter herankommen. Auch was die von den Mietern
19 eingesetzten Materialien anbelangt, aber insbesondere erst mal das Thema
20 Licht.

21

22 CS: Das heißt, das geht dann eigentlich mehr oder weniger nur über Aufklärung.

23

24 IP4: Aufklärung, Gespräche, Gespräche, Gespräche. Teilweise auch mal so
25 Sollvorschriften in Mietverträgen usw. Also, da versucht man entsprechend
26 dran zu arbeiten. Wir wollen ja auch, dass die Mieter erfolgreich sind und von
27 daher wollen wir ihnen auch nicht verbieten, ihre Schaufenster optimal zu
28 beleuchten. Ganz im Gegenteil. Es bringt nur nichts, wenn man seinen
29 Laden heller und heller beleuchtet.

30

31 CS: Noch eine Frage zur Zertifizierung. Es haben ja viele Länder eigene
32 unterschiedliche Systeme. Wenn sie einen international aufgestellten Mieter
33 haben, wie vermitteln Sie das?

34

35 IP4: Schwierig. Also, wir wollen im Ausland nach BREEM zertifizieren, in
36 Deutschland nach DGNB. Die verändern sich ja auch alle wieder. LEED ist

1 dann international wieder ein Thema. Der ICSC in Europa hat aber das
2 Thema BREEM aufgesetzt. Da waren wir auch dabei und haben es
3 empfohlen und auch ein bisschen Vorbereitung getroffen. Das ist durchaus
4 auch komplex, dieses Thema. Wir halten trotzdem DGNB für das beste
5 System. Es ist aber in der Tat nicht einfach, zumal LEED den Trick gemacht
6 hat, dass sie mit Platin anfangen und DGNB nur mit Gold. Da haben sie
7 dann automatisch eine andere Wertigkeit drin.

8

9 **CS:** Das hatte ich kürzlich als Thema. Wenn man einen großen internationalen
10 Mieter wie z.B. Microsoft hat und der dann mit DGNB nichts anfangen kann,
11 wird es schwierig. Die kennen natürlich nur LEED. Dann ist es interessant,
12 ob man die Büroimmobilie nur auf den Mieter zuschneiden würde.

13

14 **IP4:** Das ist insofern kein Problem, weil wenn Sie die deutschen Bauvorschriften
15 einhalten, eigentlich gar nicht schlechter als Silber abschneiden können.
16 Dafür sind die deutschen Bauvorschriften deutlich strenger als die
17 amerikanischen. Das muss man den Amerikanern ganz einfach erklären.

Experteninterview Nr. 5

Interviewdatum: 11.01.2011, Wien

Interviewpartner (IP5): Geschäftsführer eines Immobilienentwicklungsunternehmens, Schwerpunkt Büroimmobilien, Wien

1 CS: Wie definieren Sie die Nachhaltigkeit einer Immobilie?

2

3 IP5: Ich will Ihnen ersparen, auf die drei Säulen der Nachhaltigkeit einzugehen,
4 welche ohnehin klar sind. Es handelt sich um die ökonomische, die
5 ökologische und die soziale Nachhaltigkeit. Gröber betrachtet, ist es ganz
6 einfach, eine Anforderung die eine Immobilie hat um nachhaltig zu sein.

7 Diese Anforderung kommt idealerweise aus dem Markt, weil es der Kunde,
8 wer auch immer der Kunde des Entwicklers ist, z.B. der Mieter, der
9 Eigentümer, der Investor – wir haben unterschiedliche Kundengruppen -
10 wünscht.

11 Im weniger idealen Fall wird es vom Gesetzgeber als Anforderung
12 aufoktroiert, z.B. von der Wiener Bauordnung, welche die Umsetzung von
13 gewissen Nachhaltigkeitsaspekten verlangt.

14 Beim Ersten hat man die Möglichkeit, als Immobilienentwickler Vorreiter zu
15 sein, um sich zu positionieren und sein Produkt entsprechend zu shapen,
16 damit es passt. Im zweiten Fall hat man einfach Anforderungen zu erfüllen,
17 das ist halt dann für die dummen, die es einfach nicht verstehen.

18 Natürlich bevorzugt man eher den ersteren Weg, aber es ist eine
19 Anforderung und ein Kriterium eines Produktes, das man macht und
20 entsprechend auf den Markt wirft.

21

22 CS: D.h. die Vorgaben von gesetzlicher Seite in Bezug auf Wärmeschutz,
23 Schallschutz, Materialien etc. Um dann doch auf die drei Säulen soziale
24 Nachhaltigkeit oder ökonomische Nachhaltigkeit zurückzukommen ...

25

26 IP5: Diese würde dann weniger eine Rolle spielen, wobei in manchen
27 Umweltverträglichkeitsprüfungen sind auch ökonomische Komponenten
28 enthalten. Es spielt jedoch immer eins in das andere.

1 Aber natürlicher Schwerpunkt liegt auf der Ökologie in diesen Bereichen und
2 auf dem Lebenszyklus. Das greifen die Gesetzgeber auf, beginnend mit dem
3 Energieausweis. Da tastet man sich schrittweise voran.

4 Generell sehe ich eben diese drei Säulen der Nachhaltigkeit besser
5 verwirklicht, wenn es im Markt ein Bedürfnis danach gibt. Wenn das
6 Kundenbedürfnis wirklich erfüllt wird und nicht dann, wenn der Gesetzgeber
7 meint, das Kundenbedürfnis definieren zu müssen.

8 Es kommt auch immer wieder vor, dass Regelungen missverstanden
9 werden, oder dass sie „Totes Recht“ sind. Beim Energieausweis sieht man
10 zum Beispiel, dass dieser nicht richtig lebt. Ist jedoch nur mehr ein Produkt
11 auf dem Markt, welches gekauft oder gemietet wird, das
12 Nachhaltigkeitskriterien erfüllt, dann hat man das Ziel erreicht.

13 Ich bringe immer wieder gerne ein Beispiel mit einem Auto, welches zwar
14 schlecht, aber dennoch meist prägnant ist. Und zwar bedurfte es einer
15 Regelung, dass Gurte verpflichtend einzubauen sind. Bei den Airbags war
16 dies nicht notwendig. Der Kunde kauft nur mehr Autos mit Airbags, hier hat
17 sich der Markt selbst reguliert. Hätte man bereits in den 70er Jahren mehr
18 Marketing für Autos mit Gurten gemacht, dann hätte wahrscheinlich auch
19 keiner mehr Autos ohne gekauft. Na gut, da muss man dann noch etwas tun,
20 ich wünsche mir eher eine Immobilie mit Airbags als eine mit Gurten. Meine
21 Linie, die ich verfolgen würde.

22

23 CS: Dieser Vergleich mit dem Auto ist ganz interessant. Da ist es ja auch zu
24 beobachten, wenn man das Beispiel strapazieren will, dass gerade im
25 Bereich Mobilität die Hersteller damit werben, dass sie weniger verbrauchen.
26 Dafür werden sie im Gegenzug größer. 2 Tonnen Stahl, die bewegt werden,
27 um eine Person zu befördern. Sehen sie dies bei der Immobilie auch, dass
28 wenn die Kosten für den Mieter reduziert werden, dieser dann einfach sagt:
29 Ich nehme 100m² mehr? Oder ist das nicht realistisch?

30

31 IP5: Also, ich glaube, dass eine Reduktion im Verbrauch - bei der Immobilie,
32 sozusagen bei den Betriebskosten - nicht zu einer Anmietung von
33 Mehrflächen führt. Ich sehe es generell bei den Nutzern und wir haben relativ
34 viele und repräsentative Großnutzer hier, dass man eher Richtung
35 Flächeneffizienz und Ökonomie geht und sich beide Vorteile nimmt. Man
36 nimmt sich den Vorteil der effizienteren Fläche der aktuellen und modernen

1 Bürostrukturen, weg vom Einzelbüro hin zu Gruppen oder Großraumbüros,
2 die oft sehr sehr ansprechend sein können. Also, wir haben auch hier vor Ort
3 sehr interessante und teamorientierte Lösungen, aber man nimmt sich auch
4 den Vorteil der geringeren Betriebskosten und kombiniert das. Und kommt
5 dann zu dem Entschluss, von einer alten Immobilie in eine neuere
6 umzuziehen und dabei auch noch wirtschaftlicher zu fahren. Also im
7 gesamten Konzept zieht der Mieter auch in Zeiten wie diesen seinen
8 wirtschaftlichen Vorteil, nur weil es hier schön ist oder nur weil es hier toll
9 aussieht. Da kommt keiner, da nimmt keiner mehr Geld in die Hand, weil
10 entscheiden tun es ja oft die internationalen Gruppen und die sehen das nie,
11 sondern die bekommen nur ein Papier und ein paar Bilder und entscheiden
12 dann zum Schluss, ob sie auf ein bestimmtes Konto zahlen.

13

14 CS: Wo liegt in ihrem Tätigkeitsbereich der Schwerpunkt in Bezug auf
15 ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit?

16

17 IP5: Da dies nicht so einfach zu beantworten ist, mache ich am besten Beispiele:
18 Ökonomische Nachhaltigkeit ist die, dass ich mit den Betriebskosten punkte.
19 Da hab ich natürlich den Vorteil, man hat immer wieder Wünsche, dass man
20 Betriebskosten deckelt oder bestimmte Beträge bekannt gibt. Denen
21 versuchen wir natürlich nicht nachzukommen und mit zu verhandeln in
22 denen Bereichen, aber da merken wir natürlich einen starken Bedarf des
23 Mieters, dass der kommt aber auch des Mieters dass der schon drinnen ist.
24 Ökologie merke ich ein bisschen weniger, natürlich sind es gesetzliche
25 Vorgaben. Sehr große Unternehmen fordern manchmal einen
26 Herkunftsnachweis für gewisse Produkte, wie z.B. den Lerchenboden, für
27 diverse Materialien, aber das ist, kann man sagen, noch vereinzelt.
28 Und soziale Nachhaltigkeit, als Beispiel die Versorgung mit Einzelhandel, mit
29 Restaurants, mit Essensgelegenheiten, war auch relativ stark.
30 Also, ich würde die ökonomische voranreihen, die soziale als zweite und die
31 ökologische an dritter Stelle reihen. Also, nach wie vor ist der Kostenfaktor
32 und der Wohlfühlfaktor des Mitarbeiters ein ganz ein wichtiger, den ich hier
33 in die soziale ordne. Und die ökologische, also dieses Grünsein kommt
34 deutlich weniger, also wird auch von den anderen geschlagen.

35

36 CS: Das heißt, es ist die Nachfrage der Kunden, der Mieter?

- 1 IP5: Sollte so sein und ist auch spürbar, bei kleineren weniger als bei großen. Die
2 Großen nehmen das in ihrem „Code of conduct“ hinein, dass sie auch
3 entsprechend mieten, wie sie leben. Für sie ist das Nachhaltigsein ein
4 Gesamtbild, das auch die Immobilie miteinschließt, in der sie arbeiten. Ist
5 auch richtig so. Bei den kleineren spielt das deutlich weniger eine Rolle. Da
6 gipfelt das dann nach wie vor in Betriebskostendiskussionen. Für die ist der
7 einzelne Cent auch womöglich wichtiger als bei den großen Unternehmen.
8
- 9 CS: D.h., dass sich für Sie der Schwerpunkt danach richtet, was die Kunden
10 wollen. Also es ist nicht so, dass sie jetzt von sich aus sagen: Wir wollen
11 ganz ökologisch bauen und wir schauen dann, was der Markt möchte.
12
- 13 IP5: Das funktioniert nicht. Ich glaube, das ist immer eine Interaktion. Man muss
14 natürlich ein Produkt schaffen, das akzeptiert wird. Man muss Marketing
15 machen. Aber man macht nicht Marketing für ein Orchideengebiet. Man
16 empfindet sich so. Wir sind auch keine Gutmenschen hier, die in einigen
17 Jahren ankommen. Also wir müssen auch definitiv den Markt finden. Wir
18 müssen auch einen Investor gewinnen. Also, wir sind auch in dem
19 klassischen Zyklus drinnen.
20
- 21 CS: Gut, wie bewerten Sie in Ihrem Tätigkeitsbereich, ob eine Immobilie
22 nachhaltig ist?
23
- 24 IP5: Also wir sind ja, das ist erklärt, wir sind nachhaltig vernetzt mit
25 Zertifizierungssystemen. Bewerten auch in unseren eigenen Projekten, wenn
26 wir nachhaltig planen. Auch im Planungsbereich spielt das eine Rolle. Auf
27 Basis eines Kriterienkataloges, auf Basis in dem Fall einer ÖGNI-
28 Zertifizierung, wo wir versuchen, Nachhaltigkeit messbar zu machen. Das
29 wird von Investorensseite verlangt. Das wird zunehmend auch von
30 Nutzerseite verlangt und wir halten uns da auch an ein System, das wir für
31 uns als das beste erachtet haben. Es gibt aber auch andere Systeme. Da
32 muss man entscheiden, welche Kunden man hat. Aber wir beurteilen es
33 eigentlich nach einem Kriterienprinzip.
34
- 35 CS: Wie wäre es, wenn sie eine Bestandsimmobilie kaufen würden?

1 IP5: Bei einer Bestandsimmobilie würde ich nach dem gleichen Prinzip agieren.
2 Also, wir entwickeln im Wesentlichen neu. Wir haben sehr wenige
3 Bestandsimmobilien. Ich würde auf jeden Fall einmal schauen, wer ist meine
4 Kundengruppe? Will ich vermieten, will ich verkaufen, brauche ich einen
5 Investor, mache ich ein Wohnungseigentumsprojekt? Und je nach
6 Nutzergruppe würde ich auch die Nachhaltigkeit beurteilen, würde mich aber
7 immer auf eine Zertifizierung einlassen, weil nur dann kann ich es auch
8 wirklich messbar machen. Alles andere führt mehr oder weniger zu einem
9 klaren Bild, das aber keine Gewichtung und keine Wertung hat.

10

11 Wie gesagt, wir haben relativ wenige Bestandsimmobilien. Ich glaube, dass
12 dort das Lebenszyklusthema ein sehr wichtiges ist und auch die
13 ökonomische Komponente eine Rolle spielen wird.

14 Aber wenn ich das natürlich dann kaufe, um das Refurbishment zu machen,
15 das dann an einen Investor verkaufe, der das 20 Jahre hält, werde ich es
16 anders machen, als wenn ich es an eine Hand voll Wohnungseigentümer
17 verkaufe und das eine relativ kurze Durchlaufzeit hat. Bei einem Privatnutzer
18 sieht das immer wieder anders aus als bei einem Gewerbenutzer, als bei
19 einem Fond. Aber Messbarkeit ist, glaube ich, ein wesentliches Kriterium in
20 dem Punkt.

21

22 CS: Das funktioniert ja nur dann, wenn ich wirklich, sage ich mal in das Gebäude
23 eingreife mit dem Labeling. Da kann ich dann sagen: Die und die Teile kann
24 ich nachvollziehbar, messbar mit rein nehmen in die Bewertung. Wie
25 funktioniert das wirklich, wenn ich sage: Das Gebäude, ich übernehme es
26 nur so, mache vielleicht nur die Oberflächen und dann geht es in den Markt.
27 Da gibt es natürlich noch kein System, um es zu zertifizieren.

28

29 IP5: Das gibt es noch nicht, das ist richtig. Wir haben das mit neuen Immobilien,
30 die wir machen, im Auge. Wir haben da mit ÖGNI auch eine Art Pickerl für
31 gebrauchte Immobilien, dass wir uns anschauen, wo wir ein solches Konzept
32 schaffen. Aber es ist durchaus richtig. Für eine gebrauchte Immobilie, die
33 man kauft, die man erwirbt, wo man ein bisschen Oberflächenarbeit macht,
34 fehlt noch ein System. Und da bleibt es nach wie vor bei einer Abwägung.
35 Und dazu kommt aber noch, dass gerade im privaten Bereich eben auch die
36 Nachfrage nach der Nachhaltigkeit noch nicht so da ist. Ich bin kein einziges

1 Mal bei unserem Wohnprojekt gefragt worden von irgendeinem Käufer, ob
2 wir zertifiziert sind oder nicht. Wir haben uns auch nicht zertifizieren lassen.
3 Wir haben vereinzelt Fragen nach dem Energieausweis. Wir geben ihn
4 natürlich weiter und wir haben unsere Bestimmungen, die wir einhalten. Also
5 man merkt es im Privatbereich deutlich weniger. Mit Bestandsimmobilien im
6 gewerblichen Bereich haben wir noch nicht so zu tun gehabt. Aber ich
7 denke, nachdem, was ich aus dem Markt höre, dass es da den dringenden
8 Bedarf nach einem messbaren System gibt um auch dem Kunden zu sagen:
9 Das erwartet dich, wenn du es länger nutzt, im Lebenszyklus des Gebäudes.

10

11 CS: Wobei natürlich dieses Label nur dann den Ist-Stand darstellt.

12

13 IP5: Ja, klar. Ich habe schon so Analysen gesehen und auch nachvollzogen, dass
14 man auch anhand des Ist-Standes bestimmte Maßnahmen auf
15 Managementebene dann entscheidet, die Kosten schätzt, das Ganze mit
16 einem Businesscase hineingibt, daraus dann wieder die Miete rechnet und
17 dann aber auch den Nutzern sagen kann: Was für Betriebskosten erwarten
18 dich, welche hast du jetzt und welche hast du nach den Refurbishment-
19 Maßnahmen. Was bringt dir ein Vollwärmeschutz, dieses und jenes. Das ist
20 ein ganz ein eigener Markt, der sich im Moment entwickelt. Dass man eine
21 Immobilie, eine Bestandsimmobilie nachhaltig gestaltet und nachdem das im
22 wesentlichen 80% der Immobilien sind, die am Markt sind, weil nur etwa 20%
23 werden höchstens immer wieder alternierend neu gebaut, sieht man, was
24 das eigentlich für eine Bedeutung hat. Man sollte sich viel mehr mit den
25 Bestandsimmobilien beschäftigen.

26

27 CS: Über welchen Horizont erstreckt sich die Nutzung einer nachhaltigen
28 Immobilie in Ihrem Geschäftsbereich?

29

30 IP5: Also, wir haben schon im Lebenszyklus mehrere Jahrzehnte in unserer
31 Betrachtung. So um die 25 Jahre herum haben wir uns jetzt einmal in den
32 Zertifizierungen auch angeschaut. Das ist diese Öko-Bilanz. Wobei, wir
33 haben bisher eben zwei bestehende Immobilien nachzertifiziert. Da haben
34 wir immer im Nachhinein nachgesehen und uns das auch mit der Öko-Bilanz
35 überlegt, in einem mehrjährigen Bereich, wobei 25 Jahre sicher auch zu
36 wenig sind. Da muss man sicher noch in die Länge gehen. Das wäre

1 schlimm, wenn man nach 25 Jahren die Immobilie wieder abreißen würde.
2 Man tut es auch nicht. In Wirklichkeit existieren sie länger. Man muss auch
3 daran arbeiten, das auszudehnen.

4

5 CS: Gibt es da aus ihrer Sicht einen Unterschied zwischen normalen geplanten
6 Immobilien und nachhaltig geplanten Immobilien?

7

8 IP5: Definitiv ja. Wir haben in der Planung vor 3-4 Jahren nicht nachhaltig
9 gedacht, sondern wir haben betriebskostenorientiert gedacht, wir haben
10 verwaltungsfreundlich gedacht. Das ist logischerweise nicht ganz
11 deckungsgleich mit dem Betrieb, weil man die ökologische und die soziale
12 Komponente weitgehend aus dem Bereich herauslässt. Obwohl, wir haben
13 mieterfreundlich gedacht. Haben daher auch schon ein bisschen die soziale
14 Komponente dabei. Weniger die ökologische in dem Bereich. Das heißt, wir
15 haben schon ein bisschen was mitgedacht. Wir haben an
16 wartungsfreundliche Anlagen gedacht. Wir haben an zugfreie
17 Klimatisierungssysteme gedacht. Wir haben an effizienten Sonnenschutz
18 gedacht. Wir haben an Balkonflächen gedacht, die architektonisch
19 interessant sind, aber überhaupt keine Miete bringen im Großen und
20 Ganzen. Aber dem Nutzer halt die Möglichkeit gibt, sich zum See zu öffnen.
21 Wir haben natürlich auch an das Umfeld gedacht. Die Gestaltung, wie sie ist,
22 macht sonst kein Investor. Und wir haben gemerkt, dass man damit auch gut
23 leben kann. Das gut vermieten und verwerten kann. Also in Wirklichkeit sind
24 diese Nachhaltigkeitskriterien, die uns später ein Zertifikat gebracht haben,
25 Verkaufs- und Erfolgsfaktoren. Und für uns hat sich der Kreis relativ schön
26 geschlossen in dem Bereich, dass man sagt: Das was wir als Entwickler
27 sowieso immer wieder im Gespür haben, zu 80%, eben nur zu 80% und
28 nicht zu 100%, haben wir bisher schon verwirklicht. Nachhaltigkeit ist nicht
29 nur ein neuer Name für schon bisher Gehandhabtes. Das wäre zu flapsig
30 und zu kurz gegriffen. Es ist einfach ein Name für etwas, was man bisher
31 schon gemacht hat plus Fortbeschäftigung, Weiterbeschäftigung und
32 Durchdringung auch des Themas. Also, man gibt dem Baby einen Namen,
33 man beschäftigt sich damit, man überlegt sich, was könnte ich noch
34 machen? Dann ist mehr Fokus drauf. Aber ich würde es auch bei einer
35 neuen Immobilie viel strukturierter angehen. Eben nicht nur in
36 Teilsegmenten, sondern wirklich im Gesamtbild.

- 1 CS: Welchen Stellenwert hat die Nachhaltigkeit im Investitionsprozess bei Ihnen?
2
- 3 IP5: Die Nachhaltigkeit beginnt logischerweise bei der Planung, bei der
4 Feststellung oder bei der Budgetierung der gesamten Investitionskosten. Da
5 werden die meisten Weichen gestellt, klarerweise. Wir sind da immer wieder
6 vor die Wahl gestellt, mehr Investitionskosten in die Hand zu nehmen für
7 eine sozusagen nachhaltigere Immobilie. Da braucht man sich nicht in die
8 Tasche lügen. Viele Nachhaltigkeitsaspekte kosten einfach mehr Geld. Man
9 muss da bei jedem einzelnen überlegen: Bringt mir das dann nachher auch
10 mehr Geld? Denn keiner investiert, nur damit er es auch auf seine
11 Homepage schreiben kann. Also dort ist es ganz klar. Im Bauprozess selber,
12 im Zuge der Bemusterungen, beim Realisierungsprozess merke ich das
13 dann kaum. Aber ich hab es natürlich auch schon bei der Auswahl der
14 Liegenschaft sozusagen. In Wirklichkeit, wenn ich nachhaltig denke, muss
15 ich bei der Lage beginnen. Muss eben bei der Planung fokussieren und
16 schauen, dass ich die richtigen Entscheidungen treffe. Muss
17 Investitionsentscheidungen treffen, sagen: Welche treffe ich? Welche
18 machen Sinn, welche machen nicht Sinn? Ist die Technologie ausgereift
19 genug, damit ich das machen kann? Vor allem bei Fassadensystemen.
20 Lasse ich mich darauf ein, dass es nutzersicher genug ist und trotzdem
21 Möglichkeiten bietet? Und dann beim Bau wickele ich nur ab. Das ist die
22 Planungskurve, die man kennt. Die ändert sich nicht. Die Nachhaltigkeit
23 bemisst sich nach der Planung.
24
- 25 CS: Sie entscheiden eigentlich ganz am Anfang, wo die Reise hingehet und dann
26 geht das seinen Gang.
27
- 28 IP5: Ja, Standortwahl ist ganz wichtig für die soziale Nachhaltigkeit. Also da gibt
29 es kaum ökologische Punkte. Der Ausschreibungsprozess ist wiederum sehr
30 stark mit der Planung und der Budgetierung verbunden. Und dann, wenn
31 einmal der Baubeginn gesetzt wurde, dann gibt es vereinzelt Maßnahmen.
32 Also, wir haben uns hier z.B. während der Bauphase entschieden, mit dem
33 Generalunternehmer gemeinsam, dass wir das Aushubmaterial, die
34 Betonrestmassen, die wir hier sozusagen heraus gegraben haben, vor Ort
35 zerkleinern und malen und daraus eben Schotter für die Hinterfüllungen
36 machen, sodass wir nicht so weite Transportwege haben. Also, für mich war

1 das ein klares Beispiel einer nachhaltigen Projektänderung. Wo wir gesagt
2 haben: Was kostet das? Was macht das aus? In Wirklichkeit war es dann
3 plus/minus Null, dass wir eben den Aushub hier zerkleinert haben und gleich
4 wieder weiterverwertet haben für Betonierungsarbeiten und ähnliches. Also
5 das war eine sehr schöne Geschichte, die dann doch ein paar tausend oder
6 ein paar hundert LKW-Fuhren verändert haben. Für die Bevölkerung hier war
7 das positiv.

8

9 CS: Was jetzt hier aus GU-Sicht nicht das Problem wäre, doch im 1. Bezirk sieht
10 das ganz anders aus.

11

12 IP5: Da ist es wieder etwas anders, ob man es dort eben verkleinern kann oder
13 die Lärmentwicklung reduziert. Man muss sich das anschauen, ob das da
14 nicht die Bewohner mehr stört in dem Bereich. Aber allein, dass man sich mit
15 solchen Gedanken befasst und sich damit auseinandersetzt hat. Das einmal
16 kalkuliert und sich anschaut und auch eine Lösung findet, die eigentlich
17 kostenneutral ist und die doch einige Kilometer verhindert hat an
18 Deselemissionen und ähnlichen. Und die Straßenverschmutzung und so
19 weiter, die Verkehrsbehinderung. Das ist nachhaltiges Denken. Das geht
20 nicht immer gut, aber wenn es gut geht, hat man gewonnen. Das hat nicht
21 diese klassischen Mehrkosten im Projekt gebracht, sondern das war einfach
22 nur Hirnarbeit, um dort hin zu kommen.

23

24 CS: Aber sozusagen mehr oder weniger auf freiwilliger Basis, weil es zahlt einem
25 hinterher ja keiner.

26

27 IP5: Ja, das ist für uns eine Frage des Stils, wenn man nach Schema F vorgeht
28 und das macht so wie immer. Dann ist das wahrscheinlich genauso teuer
29 bzw. günstiger, als wenn man nicht nachdenken muss darüber. Aber wenn
30 man sein Team darauf hin drillt, dass man über solche Dinge nachdenkt und
31 dann immer wieder diesen Sensor hat für diesen Bereich, kann man schon
32 als Entwickler einiges bewegen. Und das ist nicht immer so, dass es
33 Mehrkosten verursacht. Es ist oft nur anders zu denken, umzudenken. Und
34 sich das zu überlegen, ist schon einmal ein Teil. Einfach mitzudenken bei
35 solchen Themen. Also, ich sage auch immer wieder in den
36 Planungsbesprechungen: Lieber entscheiden wir uns bewusst für eine nicht

1 nachhaltige Lösung, aber ich möchte mich bewusst für so was entscheiden
2 und sagen: Nein, diesen Geldbetrag nehme ich nicht in die Hand. Das zahlt
3 mir keiner und ich kann ja auch nicht für sozusagen den guten Zweck hier
4 entwickeln. Also, im Endeffekt zählt jeder Cent. Mitarbeiter wollen ja hier
5 auch bezahlt werden. Also, das kann es nicht sein, dass man hier irgendwo
6 in der Kette überbleibt. Also man muss wirklich schauen, dass man beim
7 Kunden den Bedarf schafft, dass sich alle Projekte so entwickeln. Oder wenn
8 das nicht funktioniert, worauf ich aber wie gesagt trotzdem immer wieder
9 hoffe, dass das funktioniert, gesetzliche Vorgaben schaffen, damit die
10 Projekte nachhaltig werden. Denn es muss passieren. Das ist ganz klar.
11 Aber wenn es geht, mit Selbstheilungskraft der Branche.

12

13 CS: Über welche Stellschrauben verfügen Sie, um ein Projekt nachhaltig zu
14 beeinflussen? Das haben Sie jetzt teilweise schon beantwortet.

15

16 IP5: Stellschrauben, natürlich im Budget durch Planungsintelligenz. Das ist ein
17 ganz wesentlicher Punkt. Die richtigen Planer zu haben, die richtigen Planer
18 einzusetzen, die Planer, die auch mitgehen, Planer, die lernen. Bei der
19 Automatisierung oder auch der Haustechnik, da glaube ich, ist sehr viel
20 drinnen und hier können viele Ideen umgesetzt werden. Das ist sicher eine
21 Stellschraube. Eine Stellschraube ist ein entsprechend ausgebildetes Team,
22 das einen Fokus drauf hat. Das theoretisch auch auditieren könnte, das
23 Zertifizierungssystem beherrscht und auch vernetzt denken kann. Und was
24 natürlich auch wesentlich ist oder was man als eine Stellschraube
25 bezeichnen kann, dass man den zukünftigen Betreiber immer wieder an
26 Bord holt oder dauernd an Bord hat, damit er die Maßnahmen, die geplant
27 werden, auch von der Betriebsseite sieht und beurteilt. Auch da habe ich
28 natürliche immer wieder Wünsche von Betreibern, die sind nicht realisierbar.
29 Natürlich ist es immer schön, wenn ich irgendwo Nischen oder Flächen
30 habe, wo ich z.B. Schneeräumer oder Kehrmaschinen unterbringen kann. Da
31 entscheide ich mich vielleicht lieber dafür, Lagerfläche zu machen, weil es
32 mir da wirklich einen Ertrag bringt. Oder ich mache einfach
33 Haustechnikzentralen kleiner. Aber ich finde dann einen Kompromiss und
34 darüber muss man diskutieren können. Das ist ganz wichtig, dass man das
35 einfach als Element hat. Es wäre der Idealfall, wenn man das
36 berücksichtigen könnte, dass immer ein Planer oder Auditor dabei ist, der

1 von Anfang an die Interessen von nachhaltigen Immobilien gut und
2 konstruktiv vertritt. Also nicht so: Ich will das so, es muss so sein, sondern
3 einer, der immer wieder dieses Denken auch bei den Planern oder bei den
4 Projekten in den Vordergrund ruft. Das lohnt sich schon, das von Anfang an
5 mit zu machen. Also wir machen das bei unseren Projekten eigentlich immer,
6 dass da immer jemand dabei ist, der diese Stimme spricht.

7

8 CS: Sehen sie Risiken bei zu starker Fokussierung auf Nachhaltigkeitsaspekte?

9

10 IP5: Ja, ich denke schon, dass man des Guten auch zu viel machen kann. Das
11 man einfach Dinge, Technologien anwendet, die nicht nutzerfreundlich sind,
12 die die Nutzer verschrecken. In Wirklichkeit dürfen wir nicht vergessen, dass
13 wir keine Missionare sind. Oder Missionare vielleicht schon, aber keine
14 Propheten. Dass wir Dinge am Markt vorbeibauen, das würde im Endeffekt
15 das System des Unternehmens gefährden. Das darf nicht sein, sondern man
16 muss eben versuchen, das Marktbedürfnis zu antizipieren oder auch den
17 Markt einfach durch Marketing zu schaffen. Marketing z.B. mit
18 Zertifizierungssystemen. Immer wieder, wenn ich dann polemisch gefragt
19 werde in Diskussionen: „Ist eine Zertifizierung ein Marketinginstrument?“
20 sage ich: Ja. Es ist gut, dass es so ist, denn es bringt diese Gedanken unter
21 die Leute. Sie können was einschätzen und man kann natürlich mit einem
22 guten Marketing auch einen Bedarf schaffen. Und dem haben wir uns
23 natürlich auch in unserer Marketingstärke, die wir haben, einfach
24 verschrieben, dass wir dem Kunden diesen Bedarf auch decken. Nicht nur
25 den ökonomischen, weil der ist relativ leicht in Zahlen zu sehen, sondern
26 eben auch den, der irgendwie etwas sekundärer und nicht immer in Zahlen
27 oder Geld darstellbar ist. Wenn man diesen Markt einmal hat, wenn der
28 Markt da ist, wo einfach bildlich wieder gesprochen keine Autos mehr ohne
29 Airbags gekauft werden, wo der chinesische Nachbau, auch wenn er nur 1/3
30 kostet und von einem Kia oder wem auch immer verkauft wird, am Markt
31 oder im Laden stehenbleibt und nicht mehr verkauft wird, dann haben wir
32 gewonnen. Dann werden wir nachhaltig sein.

33

34 CS: Wie kommunizieren sie die Nachhaltigkeit einer Immobilie nach außen?

35

1 IP5: Zertifikate, ganz klar, um zu zeigen, wer man ist. Wir hängen das in der
2 Lobby auf. Wir kommunizieren über unsere Homepage. Wir kommunizieren
3 über die Presse. Wir arbeiten aktiv in unterschiedlichen Organisationen mit,
4 also von Zertifizierungsunternehmen bis zum Urban Land Institut. Also ich
5 glaube, das sind Dinge, für die man nie genug Marketing machen kann. Also,
6 es ist fast mehr als Kommunikation. Wir kommunizieren natürlich auch im
7 Zuge von einer Due Diligence beim Investor, wo wir auf
8 Nachhaltigkeitsaspekte hinweisen. Und wir merken auch, dass bei diesen
9 Due-Diligence-Prüfungen Nachhaltigkeit immer mehr hinterfragt wird. Also
10 wir haben viele Diskussionen auch hier geführt. Da ging es bis zum
11 ummantelten Haustechniksystem, wo die Rohre mit irgendwelchen
12 Ummantelungen oder Alukaschierungen umgeben sind und wo man auch
13 die Ventile noch einmal kaschieren und einpacken musste. Da mussten wir
14 uns dafür verantworten und rechtfertigen, dass wir eine effiziente
15 Haustechnikanlage haben. Da wird schon ein Fokus drauf gelegt. Also man
16 merkt schon, dass man da im Promillebereich der Einsparung große Themen
17 oder technische Probleme aufreißen kann. Deswegen kommunizieren wir
18 auch eigentlich über den Datenraum und über die Due Diligence die
19 Nachhaltigkeit.

20

21 CS: Weil Sie die Zertifikate nannten... kommt das wirklich bei den Nutzern, den
22 Mietern oder bei den Betreibern an? Denn schlussendlich hab ich in
23 Gesprächen jetzt schon mal herausgehört, dass die Zertifikate sozusagen
24 beim Endkunden ankommen und für den ist es wichtig. Das bedeutet, der
25 Investor, der selber betreibt und die Betriebskostenabrechnung hat, dem ist
26 das Zertifikat oftmals egal.

27

28 IP5: Wenn er es nicht weiterverkaufen kann, ja. Also man soll auch
29 differenzieren. Es gibt ja einige Investoren, wenn es ein institutioneller
30 Investor ist, der hat nach unserer Erfahrung, was wir bis jetzt gesehen
31 haben, sehr großen Wert darauf gelegt, dass es ein Zertifikat gibt. Teils, weil
32 er seinen Kunden, die die Anlagepapiere kaufen, sagen möchte, dass sein
33 Fond mit Green Buildings oder Blue Buildings bestückt ist. Teils, weil er
34 einfach an einen Wiederverkauf denkt. Also je institutioneller, umso mehr
35 merke ich es. Und da merkt man wirklich ehrlich eine Steigerung. Bei dem
36 Wohnungseigentümer, der auch ein Investor ist, merke ich es gar nicht. Den

1 interessiert das Null. Da ist einfach keine Frage danach gewesen. Das ist
2 bedauerlich. Weil gerade beim Endkunden, der privaten Person, da hätte ich
3 mir eigentlich schon ein bisschen mehr erwartet. Bei den Nutzern merke ich
4 es bei den größeren, die eben schon so weit sind. Die sich das auch leisten
5 können, auf diese Dinge zu schauen. Bei den kleineren Nutzern zählen
6 wiederum nur die ökonomischen Aspekte, nämlich wesentlich die
7 Betriebskosten. Aber da haben wir sicherlich noch einen Weg zu gehen.
8 Aber ich würde keine Immobilie mehr ohne Zertifikat machen. Ich glaube,
9 dass bei den langen Durchläufen, die eine Immobilie hat, Planung,
10 Errichtung, also vier Jahre in dem Bereich, da möchte ich in vier Jahren nicht
11 mit einer Immobilie dastehen, die kein Zertifikat hat. Da käme ich mir ein
12 bisschen als Außenseiter vor.

13

14 CS: Sie nehmen an, dass der Markt sich auf jeden Fall dahingehend entwickelt?

15

16 IP5: Ja, man muss auch bedenken, die Zertifikatskosten oder sich damit zu
17 befassen, das ist ja nicht die Welt. Also man hat ja jetzt nicht 5% mehr
18 Kosten oder 4% mehr Kosten. Wenn man das gut macht, dann kommt man
19 mit überschaubaren Mehrkosten aus. Diese rechnen sich sowieso auch über
20 die ökonomische Komponente. Und ich bin dann gerüstet für den
21 Zukunftsmarkt. Aber ich glaube, wenn Investoren weiter denken, dann
22 machen sie das ohne Zertifikat nicht. Es muss nicht so toll sein, aber es
23 muss schon zeigen, dass man sich damit befasst.

24

25 CS: Welche Vorteile ergeben sich Ihrer Meinung nach für Nutzer Ihrer
26 Immobilien, wenn diese nachhaltig geplant wurden?

27

28 IP5: Ja, in Wirklichkeit sollten sicher alle Nachhaltigkeitsvorteile auch direkt auf
29 den Nutzer auswirken, sonst macht es wie gesagt auch keinen wirklichen
30 Sinn. Er muss schon seinen Mehrwert erkennen. Ich glaube, nur für die gute
31 Tat alleine würde man es nicht tun. Aber die ökonomische Komponente zeigt
32 relativ klar in den Betriebskosten eine gewisse Auswirkung. Das geht in die
33 Richtung. Die soziale gibt ein gutes Arbeitsumfeld. Das einmal sehr
34 vereinfachend ausgedrückt. Vielleicht, dass man die ökologische am aller
35 ehesten mit immateriellen Vorteilen umschreiben kann, aber da hat man
36 zumindest das Gefühl auch vom Wohnklima und vom Wohnumfeld. Auch

1 diese ganzen Bestrebungen in Richtung Arbeitsmedizin und Gesundheit vor
2 Ort, dass es hier einen Vorteil gibt. Das ist jetzt nicht in Geld messbar, aber
3 umso mehr im Wohlfühleffekt. Ich glaube das ganze Thema der Chemikalien
4 im Büro, die Schadstoffbelastung, ist etwas, was auf uns zukommt. Dieses
5 berühmte Sick-Building-Thema. Ich weiß nicht, ob sich jemand was drunter
6 vorstellen kann, aber es erfährt schon auch einen Fokus im Moment. Ist gut
7 auch für uns, wenn man sich das anschaut. Man möchte auch nicht mit dem
8 Vorwurf konfrontiert werden, ein Sick-Building gebaut zu haben. Das ist ja
9 doch eine lästige Sache, wenn man das wegargumentiert. Es ist gut, sich
10 damit zu befassen und den Gedanken und diese Themen auch
11 auszuräumen. Ich glaube, das sind lauter Vorteile und wenn man die
12 darstellen kann, dann tut man sich natürlich auch im Marketing der
13 Nachhaltigkeit leicht und dann kommt der Gedanke unter die Leute.

14

15 **CS:** Wobei dieser ökologische Aspekt wäre dann auch interessant, wenn man
16 wirklich die Abriss- oder Recyclingkosten mit reinrechnet. Wenn man das
17 wieder in den ökonomische Dimension übersetzt, dann wird es wieder
18 interessant und messbar.

19

20 **IP5:** Natürlich, das würde, denke ich, eher die Kundengruppe der Investoren
21 interessieren, weil die Mieter, die ziehen dann aus oder kriegen ein
22 Ersatzobjekt. Mieter sind ja leider nur fünf, sieben, maximal 10 Jahre in einer
23 Immobilie und mit der Ökologie oder mit der Öko-Bilanz kann man bei ihnen
24 nicht wirklich punkten. Die interessiert das nicht und die denken sich dann
25 schon wieder, sie ziehen wo anders hin. Die die am längsten denken, die
26 teilen ihre Kosten auf 10 Jahre auf und dann ziehen sie wieder ins nächste
27 neue Gebäude. Zumindest haben sie das jetzt im Moment im Kopf. Und
28 natürlich ist der Investor, wenn er nicht auf das wirklich kurzfristige schnelle
29 Drehen der Immobilie aus ist, wie sehr viele Risikofonds, die es halt so gibt,
30 mit einer Öko-Bilanz schon zu beeindrucken. Aber in dem gesamten Ranking
31 der Goodies, die ich dann aus der Nachhaltigkeit herausziehen kann, zeigt
32 sich, dass man mit der Öko-Bilanz am wenigsten punkten kann. Wer denkt
33 schon so viele Jahrzehnte voraus. Wahrscheinlich ist es in einem anderen
34 Sektor bei traditionellen Investoren oder bei Bund, Ländern und Gemeinden
35 ganz ein anderes Thema und dort kommt es wahrscheinlich auch noch
36 stärker. Aber die zählen ja nicht zu unseren Kunden.

1 CS: Weil Sie gerade die Risikofonds ansprachen: Das hieße ja im
2 Umkehrschluss, dass da die Nachhaltigkeit absolut kein Thema sein dürfte.
3

4 IP5: Ja, es ist, glaube ich, insofern ein Thema, als der Käufer des Risikofonds
5 vielleicht wieder darauf schaut. Da spielen natürlich Zertifikate schon eine
6 Rolle und Punkte, weil damit lässt sich sehr schnell eine Immobilie sehr
7 schön darstellen. Wenn man sagt: So, ich hab jetzt diese Immobilie, kaufe
8 sie, mache mir schon meinen Case, dass ich sie in drei Jahren wieder
9 verkaufe. Lege dem dann ein Papier hin, wo alles bewertet ist. Das sind die
10 gleichen Investoren, die ein ganz besonderes Augenmerk darauf legen. Man
11 erkennt sie ja meistens daran, dass sie ein ganz besonderes Augenmerk auf
12 die Dokumentation legen, weil die sehen die Dokumentation dann schon mit
13 den Augen dessen, der später das Gebäude kauft. Selber haben sie sich eh
14 schon längst entschieden es zu kaufen, aber sie kaufen ein Paket, das
15 schon so dokumentiert ist, dass sie es gleich wieder in die Pipeline
16 hineinkippen können und gleich wieder verkaufen können. Möglichst wenn
17 es dann voll vermietet ist. Wenn es 100% vermietet ist, wenn die
18 Mietverträge gerade noch die richtige Länge haben. Er damit auf der
19 anderen Seite vom Cashflow profitieren kann, also von dem, was wirklich als
20 ehrlicher Ertrag überbleibt oder Gewinn überbleibt eigentlich. Und trotzdem
21 aus der Wertsteigerung heraus nochmal einen besseren Verkaufspreis
22 realisiert und dadurch doppelt gewinnt eigentlich. Und gerade die sind für so
23 ein fertiges und schön aufbereitetes und toll dargestelltes Package da sehr
24 dankbar. Also, indirekt wird auch dort Nachhaltigkeit eine Rolle spielen. Aber
25 vielleicht auch dort weniger die Öko-Bilanz, sondern eher die Anzahl der
26 Punkte, die sich auf diesem Marketinginstrument Zertifizierung dann
27 befinden. Weil die kann man dann schön in einem Ordner weitergeben und
28 kann damit schon einen ganz anderen Investorenkreis, der dann vielleicht
29 langfristig denkt, bedienen. Also da muss man seinen Kunden eben sehr gut
30 kennen. In welche Richtung tickt der? Der kleinste gemeinsame Nenner ist
31 aber auf jeden Fall immer die Zertifizierung, gleich auf was man jetzt in den
32 Punkten schaut. Ob es mich jetzt selber betrifft, dass ich in dem Bereich eine
33 günstige Bilanz und eine durchdachte Immobilie auch aus dem
34 Ökologiebereich habe, oder ob ich nur damit vermarkten möchte, damit ich
35 wieder einen guten Käufer finde. Aber natürlich wird man immer darauf
36 schauen. Also ganz ausschließen wird man es nicht.

1 CS: Welche Vorteile sehen sie durch nachhaltige Projekte am Markt?

2

3 IP5: Ja, die Diskussion ist immer wieder fast eine Glaubensfrage. Ich bin der
4 Meinung, keinen höheren Preis, aber einen Preis. Ich glaube, dass man jetzt
5 auch noch ohne Zertifikat verkaufen kann. Ich bin mir nicht sicher, ob man
6 jetzt schon Abschlüsse hat, wenn man keines hat, weil ich im letzten halben
7 Jahr keines verkauft habe. Es entwickelt sich doch recht schnell. Ich hab bei
8 meinem allerletzten Projekt, das ich verkauft habe, vor circa einem Jahr
9 schon gemerkt, dass das Bedürfnis sehr groß ist und dass es eine
10 Diskussion gab, dass wir kein Zertifikat haben. Wir haben dann die Projekte
11 auch nachzertifiziert, aber es war eine Diskussion. Es hat sich aber noch auf
12 der Softfact-Ebene abgespielt. Aber ich merke jetzt bei Transaktionen, wo
13 mir eben der Markt berichtet, dass man schon darauf schaut. Also mir ging
14 es darum, generell ein verkaufbares Projekt zu haben und deswegen
15 brauche ich ein Zertifikat. Ich glaube aber nicht, dass man für nachhaltige
16 Themen jetzt noch einen Preis oder einen Zusatzpreis bekommt, weil diese
17 Gebäude werden nach Ertragswert verkauft. Die Miete, die ich habe, habe
18 ich. Und dass da jemand noch was drauflegt und sagt: Weil du ein Zertifikat
19 hast, kriegst du noch extra Geld. Nein. Also es ist in der Miete, die ich
20 bekomme schon reflektiert und damit ist es Teil des Preises. Wenn sich
21 dieses Rad dann so weiter dreht, dann habe ich eine voll verwertete
22 Immobilie mit guten, marktüblichen Mietzinsen und habe damit ich eigentlich
23 schon zu 100% gewonnen. Da kann ich mir dann eigentlich nicht mehr
24 erwarten. Da bin ich schon am Markt der beste.

25

26 CS: Das ist ja ein großer Vorteil, wenn man da sagen kann: Ich muss mir über
27 meine Situation am Markt im Moment keine Gedanken machen, sondern
28 sagt: Ich bin einfach vorne dabei.

29

30 IP5: Genau, ich hab einfach ein gutes Produkt, ich setze mich durch. Auch wir
31 müssen uns hier gegen andere Produkte sehr bitter durchsetzen. Und wir
32 punkten auch durch den See und wir punkten nämlich durch sehr viele
33 Themen, die wir jetzt erst als nachhaltig bezeichnen würden, die aber im
34 Zeitpunkt der Planung noch nicht unter dem ‚Mascherl Nachhaltigkeit‘
35 gelaufen sind. Also, das heißt halt jetzt so und hat auch Bedeutung. Aber es

1 ist sicher auch ein Teil des Erfolges, dass wir ein paar Dinge eben schon
2 antizipiert haben.

3

4 CS: Wie wird generell das Thema Nachhaltigkeit in ihrem Tätigkeitsbereich
5 bewertet? Also bei Entwicklern von Büroimmobilien.

6

7 IP5: Schon mit einem fast monatlich steigenden erhöhten Stellenwert. Man sieht
8 es ja dann auch in den Diskussionen, die man führt. Ob man da jetzt im
9 Mitbewerb mit Benko diskutiert, mit dem Signa-Konzern, jeder sucht sich in
10 seinem Bereich nachhaltige Elemente. Jeder vermarktet die auch. Jeder
11 entwickelt sich in dem Bereich. Jeder beschäftigt sich damit. Also ich sehe,
12 dass es in der Branche selber eine ganz klare Bewegung in die Richtung gibt
13 und dass man sich da auseinandersetzt. Ich hoffe, dass es dann eben auch
14 im Bereich einer wirtschaftlichen Gesundheit, die ja zunehmend auch im
15 Immobiliensektor fortschreitet, immer noch seine Bedeutung hat. Nicht, dass
16 man sich dann wieder den goldenen Jahren zuwendet und nur auf diese
17 klassischen „Lage, Lage, Lage“-Themen schaut und sonst interessiert mich
18 nichts an der Immobilie. Ich glaube es aber nicht. Ich glaube, dass es jetzt
19 schon dauerhaft eine Entwicklung ist, die sich fortsetzen wird. Auch mit
20 gutem Marketing. Aber es ist natürlich eine Sache, dass man sein Produkt
21 erst einmal verkaufbar machen muss. Und ohne Marketing ist kein Produkt
22 wirklich zu platzieren. Ein Teil der Wahrheit ist ein subjektiver und ist sicher
23 über das Marketing darzustellen.

24

25 CS: Kommen wir schon zur letzten Frage. Wie sehen sie die zukünftige
26 Entwicklung des Themas nachhaltige Immobilienentwicklung und was
27 wünschen Sie sich speziell in Ihrem Tätigkeitsbereich?

28

29 IP5: Also ich hab es schon kurz angedeutet. Wichtig wäre mir die Entwicklung auf
30 freiwilliger Basis, sozusagen die Entwicklung der besten Player zu einem
31 optimalen nachhaltigen Produkt. Also, dass das im freien Wettbewerb
32 passiert. Was ich mir nicht wünsche, ist definitiv eine gesetzliche Vorgabe,
33 weil das meistens überschießend ist oder den Wunsch nicht trifft. Ich setze
34 hier auf den regulierenden Markt und das freie Spiel ist da ganz wichtig. Und
35 dass es uns eben gelingt, dieses Nachhaltigkeitsthema entsprechend gut zu
36 vermarkten, es zu einem Bedürfnis werden zu lassen. Wenn das ein

1 Bedürfnis ist, dann haben wir sozusagen gewonnen. Den Bogen schließend
2 wieder zum Auto-Beispiel: Wenn wir uns die Unfallstatistiken anschauen,
3 dann haben wir im Vergleich zu den 70er Jahren um fast, was weiß ich, 40-
4 50% weniger Verkehrstote. Das ist weitgehend auf Gurte oder Airbags
5 zurückzuführen. Also wenn ich das weiter denke und wenn jede Immobilie
6 ein Hauptverursachungsfaktor für CO₂ Belastungen ist, dann erwarte ich mir
7 dort Häuser, die nicht mehr belasten oder wirklich auch aktiv Häuser, die
8 Energie produzieren. Sowas muss einfach machbar sein. Da sind wir
9 technisch nicht so weit davon entfernt. Ich erwarte mir intelligent gesteuerte
10 Häuser. Da hat einfach die Wirtschaft, die Technik sehr, sehr viel zu tun.
11 Intelligente Steuerung, intelligente Planung. Das ist überhaupt nicht
12 einzusehen, dass Planung es nicht zusammenbringt. Dass die Nordseite
13 oder die Südseite von Häusern oder West- und Ostseite von Häusern, dass
14 die unbedingt immer gleich klimatisiert werden. Gerade bei Glasfassaden,
15 die man nicht ganz wegbekommen wird, also hier ist sehr vieles noch zu tun
16 in dem Bereich. Und da brauch ich gar kein aktives Haus sein, um das
17 einfach besser zu machen. Um einfach die Wärme von der einen Seite auf
18 die kühle Seite zu bringen. Da wäre schon einiges drinnen. Man muss sich
19 nur damit befassen und in dem Moment, wo der Markt das fordert, gibt es
20 auch die Technologie dazu.

21

22 **CS:** Vielleicht noch eine Frage zu dem Label. Wenn Sie jetzt internationale
23 Konzerne in ihren Immobilien drinnen haben, wie schaut es da aus mit der
24 Nachfrage nach dem Label? Wird, sagen wir mal, ein Microsoft sagen: Ich
25 will LEED und ein anderer Konzern aus Deutschland will DGNB, bzw. ÖGNI
26 ist ja vergleichbar. Wie ist da der Trend?

27

28 **IP5:** Der Trend selber aus unserer Sicht ist im Moment das Label an sich. Also
29 ich merke jetzt nicht international, das eher LEED oder BREEAM
30 nachgefragt wird. Ich merke eine leichte Tendenz zum europäischen Label
31 aus Gründen der Vergleichbarkeit. Also wenn ich jetzt an Unternehmen
32 denke, wie Johnson & Johnson, die z.B. bei uns tätig sind, die sind weltweit
33 tätig. Trotzdem denken die Entscheidungsträger europäisch. Die denken
34 jetzt nicht amerikanisch, sondern europäisch. Das heißt, ich kann
35 wahrscheinlich mit einem europäischen Standard am meisten punkten. Und
36 den hat LEED noch nicht und BREEAM natürlich auch nicht. Da geht es um

1 kontinentaleuropäische Standards und die sehe ich im DGNB-/ÖGNI-Bereich
2 sich im Moment am allerehesten entwickeln, wenn sie auch noch nicht da
3 sind. Also auch bei deutschen Fonds, die natürlich auch Hauptkunden sind,
4 sehe ich eine klare Tendenz zu einem europäisch vergleichbaren System,
5 damit dem deutschen Due-Diligence-Prüfer das, was ihm in Österreich
6 geboten wird, auch wirklich vergleichbar präsentiert wird. Und das ist bei
7 weitem nicht der Fall. Wir haben doch unterschiedliche Normen und
8 Ansichten. Auch wenn wir nur München-Wien sind, haben wir trotzdem
9 teilweise große Unterschiede in den Auffassungen, wie die Dinge geplant zu
10 sein haben. Und wenn wir da einen einheitlichen Standard hätten, wäre ich
11 nicht unglücklich. Ich tendiere zur Europäisierung. Aus meiner Sicht ist das
12 relativ klar und deutlich, aber dass man jetzt in Österreich oder in Europa
13 einen angloamerikanischen Standard aufgedrückt bekommt, die Sorge habe
14 ich eher nicht. Aber derzeit ist die Hauptsache generell das Zertifikat und wie
15 gesagt, wenn Zertifikat, dann wünschenswerter Weise ein europäisches. In
16 einer europäischen Dimension.

17

18 **CS:** Wobei LEED würde in weiterer Folge irgendwann einfach an gesetzlichen
19 Vorgaben scheitern, weil die natürlich viel höher sind als in den USA.

20

21 **IP5:** Ja, also ich sehe diese Entwicklungen da auch ein bisschen skeptisch oder
22 als nicht so aussagekräftig. Etwas, was sich an unserer Bauordnung oder an
23 den deutschen Vorgaben reibt und das auch entspricht, aber auch
24 sozusagen ein bisschen strenger ist in dem Bereich, macht durchaus Sinn.
25 Das sollte man schon ehrlich und offen machen und man sollte sich schon
26 eine Latte in eine gewisse Höhe legen. Und auch die Kunden und Nutzer
27 sind einfach in Europa andere, haben andere Vorlieben als im
28 angloamerikanischen Raum. Das ist etwas anderes. Im Endeffekt baut auch
29 der Investor nur für den Kunden und der Kunde ist der Endkunde, das ist der
30 Nutzer. Obwohl er trotzdem wieder extra denkt, weil er Anlegerinteressen
31 auch vertreten hat, aber wenn man den Endnutzer als Maßstab am Schluss
32 sieht, dann sollte man ja auch hinkommen. Dann sollte man auch die
33 regionalen Besonderheiten berücksichtigen. Sonst baut man einen
34 Elfenbeinturm, in dem niemand wohnen möchte.

35

36 **CS:** Vielen Dank für das Interview.

Experteninterview Nr. 6

Interviewdatum: 24.01.2011, Wien

Interviewpartner (IP6): Leiter einer Managementabteilung für
Öffentliche Immobilien, Wien

1 CS: Wie definieren Sie die Nachhaltigkeit einer Immobilie?

2

3 IP6: Aus unserer Sicht definiert sich die Nachhaltigkeit in folgenden Bereichen,
4 vor allem im Bereich der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit.
5 Ökologisch in dem Sinn, dass wir auch im Rahmen der Stadt Wien eine
6 Reihe von Vorgaben haben, wo wir sicherlich Vorreiter sind. Das
7 sogenannten Öko-Kauf-Programm, wo wir durch den Einsatz von nachhaltig
8 ökologisch optimierten Baustoffen und Bauteilen hier in unserem Gebäude
9 die zum Einsatz bringen. Aber natürlich auch im Bereich der ökonomischen
10 Nachhaltigkeit, weil wir einen sehr starken Fokus auf die sogenannten
11 Lebenszykluskosten von Immobilien haben. Durch unser großes
12 Immobilienportfolio ist es uns natürlich möglich, hier auch im Rückblick
13 Lebenszykluskosten zu betrachten und aus dem auch optimierte Kosten
14 abzuleiten und hier auch bereits in der Planungsphase die entsprechenden
15 Schritte hin zu optimierten Lebenszykluskosten zu lenken. Und im Bereich
16 der sozialen Nachhaltigkeit ist natürlich der Faktor oder das Wesentliche,
17 dass wir hier Immobilien haben, wo sich auch die Nutzer wohl fühlen, wo
18 zum einen positive Rahmenbedingungen für die Tätigkeit, egal ob es eine
19 Schule ist oder ein Bürogebäude ist, wo man, die man natürlich mit dem
20 Einsatz von ökologischen Materialien unterstützen kann, aber natürlich auch
21 durch Farbauswahl und ähnliches bzw. durch Materialauswahl generell, hier
22 einen wesentlichen Punkt erreichen kann. Aber natürlich auch durch die
23 Umsetzung in gewissen Bürokonzepten, sprich Kombibüros, wo wir jetzt
24 versuchen, auch hier für die Mitarbeiter positive Signale insofern zu setzen,
25 dass man hier auch die Kommunikation fördert.

26

27 CS: Wo liegt in ihrem Tätigkeitsbereich der Schwerpunkt in Bezug auf
28 ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit?

29

- 1 IP6: Wir haben natürlich, wenn wir jetzt rein von den Investitionskosten
2 ausgehen, einen Schwerpunkt im Bereich des Schul- und Kindergartenbaus
3 bzw. Kindergarteninstandhaltung, wo wir hier vor allem versuchen, die vorher
4 angesprochenen ökologischen Gesichtspunkte umzusetzen. Sprich
5 Verwendung von PVC freien Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge, und
6 ähnliches. Einsatz von ökologisch unbedenklichen Farben und Lacken und
7 ähnliches. Also, das ist sicherlich hier der Hauptfokus auf der ökologischen
8 Nachhaltigkeit.
- 9
- 10 CS: Wie äußert sich das bei Ihnen? Gibt es da sozusagen einen Katalog?
- 11
- 12 IP6: Wir haben für unsere großen Gebäudegruppen, sprich für die Bürogebäude,
13 aber auch für die Schulen und Kindergärten haben wir zum einen
14 sogenannte Raumbücher, wo wir die technischen Vorgaben, technischen
15 Parameter hier sehr genau vorgegeben haben. Aber natürlich auch
16 Rahmenbedingungen, die generell für die Stadt gelten. Die sogenannte Öko-
17 Kauf-Richtlinie, wo man hier speziell den ökologischen Einsatz von
18 Materialien genau regelt, der dann wieder in die technischen Regelwerke,
19 Ausschreibungen, Leistungskatalogen und ähnliches eingeht.
- 20
- 21 CS: Wie schaut das aus bezogen auf die anderen beiden Punkte, das heißt
22 ökonomisch ist natürlich klar....
- 23
- 24 IP6: Ökonomisch ist natürlich der Fokus darauf, dass wir bereits schon im
25 Vorfeld, also in der Projektentwicklung hier schauen, wo können wir hier
26 entsprechende Optimierungen machen. Das beginnt bei der Begleitung von
27 Architekturwettbewerben, im Hinblick auf facility Zielsetzungen, Prognose
28 über Lebenszykluskosten und ähnliches. Weil es natürlich sehr wesentlich
29 ist, dass man hier bereits in dieser Projektentwicklung bzw. in der Auswahl
30 von den Projekten im Rahmen von Architekturwettbewerben hier den
31 notwendigen Fokus auf die Nachhaltigkeit setzt. Denn aus unserer Erfahrung
32 ist es, wenn einmal ein Projekt ausgelotet ist, dann sehr schwer und mitunter
33 auch mit sehr vielen Reibungsverlusten verbunden, hier dann ein Projekt,
34 das zwar architektonisch vielleicht wertvoll ist, aber doch nicht den Fokus auf
35 facility Punkte wie den Lebenszykluskosten hat, hier zu ändern.
- 36

- 1 CS: Wie ist bei Ihnen der Ablauf oder die Messung von sozialen Kriterien?
2
- 3 IP6: Die sozialen Kriterien sind natürlich in vielen Bereichen, in der
4 Anfangsphase, ich muss schon zugeben, dass es hier zum einen natürlich
5 auch die Zielsetzung gibt, hier die Gender-Themen entsprechend eben in
6 diese Projekte einzubringen. Hier wirklich messbare Nachweise zu bringen,
7 ist unter Umständen sehr projektabhängig und gebe ich schon zu, auch
8 schwierig. Das wirklich zu bewerten, dazu bedarf es natürlich auch Nutzer,
9 die auf das sehr offen zugehen und die auch hier in den Projekten dann sehr
10 intensiv mitarbeiten. Und mitunter natürlich auch einen Architekturplaner, der
11 hier hellhörig auf die Wünsche der Nutzer ist. Sonst geht das natürlich sehr
12 schwer.
13
- 14 CS: Was natürlich beim Wettbewerb dann schwierig ist.
15
- 16 IP6: Ja, aber man kann natürlich doch manches noch in der sogenannten
17 Vorentwurfsphase dann gemeinsam mit dem Architekten auf den Punkt
18 bringen. Und da ist es schon sehr wesentlich, dass natürlich auch in Bezug
19 auf die soziale Nachhaltigkeit der Planer auf die Nutzer, auf den Bauherrn
20 dahingehend eingeht.
21
- 22 CS: Wie bewerten sie in ihrem Tätigkeitsbereich, ob ein Gebäude nachhaltig ist?
23 Wo liegen Unterschiede zu anderen Immobilienklassen? Da ist dann mehr
24 oder weniger gemeint, auf die Bestandsimmobilie, wenn sozusagen die Stadt
25 Wien jetzt eine Immobilie erwirbt, sie stehen dann davor, wie ist das
26 Vorgehen?
27
- 28 IP6: Ein wesentlicher Punkt ist sicherlich einmal - im Bereich der Ökologie - die
29 Energieeffizienz von Gebäuden. Wir bemühen uns, hier den Einsatz von
30 Klima- und Kälteanlagen möglichst zu vermeiden. Dass man natürlich auch
31 die Gebäude so ausrichtet, dass hier eine passende Sonnenenergienutzung
32 möglich ist. Dass wir den Einsatz von alternativen Energien, egal ob es jetzt
33 Energie Erdwärme oder ähnliches ist, massiv forcieren. Auch wenn natürlich
34 hier manches Mal der ökonomische Effekt nicht immer gleich am Beginn zu
35 erkennen ist. Aber wir sehen uns da hier schon in einer gewissen
36 Vorreiterrolle, diese Projekte auch durch den Einsatz von alternativen

1 Energien zu forcieren. Und generell richten wir bei allen Neubauobjekten den
2 Fokus darauf, dass hier entsprechende alternative Energieformen geprüft
3 werden und möglichst auch zum Einsatz kommen.

4

5 CS: Und beim Bestandsgebäude, gibt es da eine Checkliste, an der sie
6 vorgehen?

7

8 IP6: Es gibt natürlich, insbesondere wenn wir Bestandsgebäude umfassend
9 sanieren, werden natürlich auch hier gewisse Themen, insbesondere Einsatz
10 von Sonnenenergie und ähnliches, geprüft und nach bestehender
11 Ausrichtung des Gebäudes möglichst auch zum Einsatz gebracht.

12

13 CS: Und die anderen Punkte der Nachhaltigkeitsdiskussion, also gerade die
14 sozialen Aspekte, wie fließen die da bei Ihnen mit ein? Im Bestandsgebäude
15 in der Bewertung?

16

17 IP6: Im Bestandsgebäude ist man natürlich schon sehr durch die Struktur
18 gebunden, aber man kann natürlich durch begleitende bauliche Maßnahmen
19 schon auch viele positive Aspekte erreichen, beispielsweise im Bereich
20 Herstellen von Sichtachsen und ähnliches. Um dadurch auch eine
21 Kommunikation zu gewährleisten. Aber ich gebe schon zu, dass es natürlich
22 dann da im speziellen in Bestandsgebäuden oft schwer ist, das umzusetzen.
23 Ein Großteil unserer Gebäudestruktur stammt aus der sogenannten
24 Gründerzeit, also von 1890 bis 1910. Und hier sind natürlich manche
25 Themen auch im energetischen Bereich eher sehr schwer umsetzbar. Weil
26 man kann natürlich nicht hergehen und kann sagen: Ich räume alle
27 gegliederten Fassaden großflächig ab, nur damit ich hier eine entsprechend
28 heute zeitgemäße Wärmedämmung drauf packe. Also es ist eine gewisse
29 Abwägung von Vor- und Nachteilen. Und wohin kann man schlussendlich
30 dann in manchen Gebäuden optimieren?

31

32 CS: Über welchen Zeithorizont erstreckt sich eine nachhaltige Immobilie in ihrem
33 Geschäftsbereich bzw. gibt es da Unterschiede, wenn sie heutzutage die
34 Nachhaltigkeitsdiskussion mit berücksichtigen, im Gegensatz, wie man vor
35 20 Jahren gerechnet hat?

36

1 IP6: Der Themenbereich hat sich sicherlich in den letzten 20 Jahren massiv
2 geändert, ist sicherlich der Bereich der energetischen Optimierung von
3 Gebäuden. Egal, ob es jetzt im Bereich der Außenhülle, aber auch im
4 Bereich der Haustechnik ist. Und es hat sich jetzt nicht nur durch die
5 entsprechende Verschärfung von gesetzlichen Vorgaben, natürlich auch eine
6 gewisse Bewusstseinsänderung ergeben. Denn heute ist es kaum mehr ein
7 Thema, dass man halt Gebäude als Niedrigenergiestandard bzw. auch zum
8 Teil als Passivhausstandard errichtet. Was früher nur ein sehr
9 eingeschränktes Thema war. Aber natürlich, es gibt auch im Bereich der
10 Neubauten auch den Fokus, dass man Gebäude so herstellt und ausrüstet,
11 dass sie auch zum einen vom Einsatz der Materialien, die Materialien
12 recyclebar sind, aber natürlich auch, dass die Raumteilungen und die
13 Strukturen eine hohe Flexibilität haben. Denn es kommt auch bei unseren
14 Gebäuden immer wieder vor, dass beispielsweise Bürogebäude in einen
15 gewissen Stadtteil nicht mehr gebraucht werden, die werden dann wieder mit
16 einer Schullnutzung versehen und umgekehrt. Also eine Flexibilität der
17 Gebäude hat einen sehr hohen Stellenwert.

18

19 CS: Und hat sich das geändert, also hat sich da die Lebensdauer der Immobilien
20 verlängert, dadurch, dass sie diese ganzen Kriterien berücksichtigen?

21

22 IP6: Ob sie sich dann verlängert hat, wird man dann wahrscheinlich in 50 Jahren
23 sehen, weil wie ich schon gesagt habe, legen wir bei unseren Immobilien
24 den Fokus auf eine Nutzungszeit von zu mindestens 60-70 Jahren. Viele
25 unserer Schulen, Kindergärten und auch Bürogebäude nutzen wir seit über
26 100 Jahren. Und es werden viele dieser Gebäude wahrscheinlich noch 30-40
27 Jahre genutzt werden. Also die Nutzungsdauer verlängert sich immer in
28 Richtung 150 Jahren, wobei halt die Frage ist, ob die Gebäude, die wir in
29 den 50er oder 60er Jahren errichtet haben, ob die wirklich dann auch einen
30 Zeitraum von 100-150 Jahren überstehen, wage ich zu bezweifeln, denn
31 speziell in der Nachkriegszeit war natürlich der Einsatz von Baumaterialien
32 nicht immer im heutigen Vergleich optimal. Und das was Gebäude, die halt
33 1870 oder so errichtet wurden, haben halt eine Eigenschaft, dass sie auf
34 gewisse Veränderungen viel sensibler reagieren als heute ein
35 Stahlbetonbau.

36

1 CS: Welchen Stellenwert haben für sie Nachhaltigkeitsaspekte im
2 Investitionsprozess?
3

4 IP6: Aus meiner Sicht ist Nachhaltigkeit ein strapaziertes Wort, zwischenzeitlich.
5 Wir sehen es so, dass wir die Themen, die viele als Nachhaltiges Gebäude
6 bzw. Eigenschaften für eine Nachhaltigkeit definieren, wir zwischenzeitlich
7 als grundlegend nicht anders eingeführt haben. Und das heißt, es ist für uns
8 jetzt quasi ein Regelwerk schlussendlich entstanden, wo wir sagen, das sind
9 diese Regeln, sowohl in ökonomischer als auch ökologischer Sicht als auch
10 im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit möchten wir diese generell bei
11 unseren Gebäuden umsetzen und wir machen diese Alternative: Quasi ein
12 Gebäude ist nachhaltig oder nicht nachhaltig, sehen wir zwischenzeitlich gar
13 nicht mehr so differenziert oder es gibt schlussendlich gar keine Wahl. Die
14 Richtung geht ganz klar zur Nachhaltigkeit und ja, wir haben jetzt alle unsere
15 Regelwerke auf das abgestellt und man muss halt schon auch eines
16 insbesondere oft im Bereich der energetischen Optimierung betrachten, dass
17 natürlich der finanzielle Einsatz, damit ich halt noch wenige Prozentpunkte
18 verbessern halt, dann schlussendlich schon irgendwo exorbitant hoch wird,
19 denn die ersten Punkte von der Effizienzklasse E auf B, die erreicht man
20 auch mit einem überschaubaren Einsatz. Aber wenn man dann zum Teil in
21 Richtung Nullenergiehäuser geht, dann wird es natürlich schon auch
22 schwierig und vor allem man darf halt eines nicht vergessen, dass halt nach
23 wie vor insbesondere im Bereich der energetischen Optimierung vieles vom
24 Nutzer abhängt. Denn das Nutzerverhalten ist schon ein Punkt, der bei aller
25 Berücksichtigung von optimierten Bauteilen und so weiter schon auch noch
26 weiter ein Thema ist. Das zeigt sich auch immer im Vergleich von Plan-Ist-
27 Themen im Bereich der Energie. Also manche Gebäude, die halt theoretisch
28 energetisch von der Außenhülle nahezu gleich sind, doch um sehr
29 unterschiedliche Ergebnisse haben. Hängt natürlich zum einen davon ab,
30 das man halt beispielsweise früher eine Schule, eine Volksschule nur
31 Vormittags genützt hat, und jetzt mittlerweile ist nahezu ein
32 Ganztagesbetrieb. Hängt aber auch natürlich im Bereich der Bürogebäude
33 mit der Flexibilisierung der Arbeitszeit zusammen. Dass man halt, ja früher
34 war halt ein klassischer Bürotag von halb acht bis um vier oder maximal fünf
35 - und jetzt können die Mitarbeiter natürlich auch länger arbeiten - und ja, das
36 haben wir natürlich dann alles Themen, wie sie dann halt irgendwo auch in

1 der energetischen Bilanz von den Gebäuden auswirken. Aber natürlich man
2 muss natürlich auch als Gebäudeeigentümer auf das reagieren und wenn
3 man natürlich hier die Rahmenbedingungen hat, beispielsweise
4 Flexibilisierung der Arbeitszeit, dann muss man natürlich die
5 Gebäudetechnik und alles mit dem entsprechend reagieren.

6

7 CS: Aber gibt es da von der Stadt Wien eine Art Nutzer-Coaching, dass man die
8 Leute anregt, gewisse Dinge einzuhalten?

9

10 IP6: Ja, selbstverständlich. Es gibt gewisse Leitfäden im Bereich oder Richtlinien.
11 Aber sowohl für Bürogebäude als auch für die Schulen und Kindergärten, wo
12 man eher versucht, die Nutzer zu motivieren, beispielsweise Stoßlüften und
13 nicht herzugehen - was weiß ich – nicht die ganze Zeit das Fenster gekippt
14 zu haben bis hin zu dem, dass man, wenn man das Büro verlässt, natürlich
15 auch das Licht abdreht oder ähnliche Themen. Und wir sehen ein Verbot von
16 Einsatz von Heizlüftern und so weiter. Es gibt natürlich schon Themen, wo
17 man immer wieder dahinter sein muss, dass man die Leute halt irgendwie in
18 die richtige Richtung bewegt.

19

20 CS: Bei welchen Stellschrauben verfügen sie, um die Nachhaltigkeit ihrer
21 Immobilien zu beeinflussen?

22

23 IP6: Zu beeinflussen natürlich ein gewisses Monitoring bei den Kosten sowie bei
24 den Bewirtschaftungskosten, Energie, Instandhaltung, wo man natürlich in
25 einer Art Reflexion immer wieder schaut, ist das, was man vor 10 Jahren
26 oder fünf Jahren eingesetzt hat, von den Materialien, von der
27 Einsatzmöglichkeit, wirklich noch aktuell oder muss man halt in gewissen
28 Bereichen nachjustieren. Man hat natürlich den Vorteil, wenn man eine
29 Immobilie selbst nutzt, ist natürlich auch die Möglichkeit da, hier diese
30 Stellschrauben auszunutzen in dem Sinn. Denn wir erleben schon auch sehr
31 oft, das beispielsweise dort, wo wir uns örtlich halt in großen Bürokomplexen
32 einmieten, damit wir halt kurzfristig einen Bürobedarf abdecken können, dass
33 natürlich der Fokus von Investoren ein anderer ist, als beim sogenannten
34 Selbstnutzer einer Eigenimmobilie. Und hier haben wir natürlich eben diese
35 Möglichkeit, dass wir dadurch, dass wir die Immobilien selbst nutzen,
36 natürlich auch diesen Fokus auf Lebenszykluskosten mehr umsetzen können

1 als bei Immobilien, wo man halt nur als Investor auftritt. Und eben in einem
2 überwiegenden Teil der Immobilien sind wir selbst Nutzer.

3

4 CS: Das heißt die Stellschrauben sind eigentlich beim Start des Projekts über
5 den Wettbewerb und die Facility-Management-Komponente?

6

7 IP6: Genau und natürlich auch die Ausstattung der Immobilie, wo es hier natürlich
8 gilt einen gewissen Gradwanderung zwischen herkömmlicher Ausstattung
9 und einen hohen Technisierungsgrad zu finden. Denn ein hoher
10 Technisierungsgrad hat oft Vorteile für den Nutzer, zeigt aber dann auch in
11 der Instandhaltung und Instandsetzung oft dann seine Tücken, weil natürlich
12 die Haustechnik relativ schnell veraltet ist. Und umso komplizierter
13 Haustechnik hier in ein Gebäude eingebaut wird, umso größer ist natürlich
14 die Gefahr, dass diese schnell veraltet. Aber natürlich auch die Nutzer von
15 Immobilien, gehen leider Gottes nicht immer mit dem Technisierungsgrad
16 einher. Also, die sind sehr oft wirklich auch überfordert, trotz oftmaliger
17 Einschulungen und es zeigt sich schon auch, dass eine einfache
18 Haustechnik quasi am Ende des Tages oft zielführender ist als ein
19 hochtechnisiertes Gebäude. Wo man beinahe nicht den Nutzer hat, der das
20 wirklich dann optimal, wie man sich das als Eigentümer auch vorstellt, dann
21 am Punkt bringt.

22

23 CS: Gibt es aus ihrer Sicht auch Risiken bei zu starker Fokussierung auf
24 Nachhaltigkeit?

25

26 IP6: Naja, ich hab es eh schon kurz angesprochen, die Gefahr ist natürlich immer
27 wieder, dass man natürlich die Kosten-Nutzung-Rechnung hier außer Acht
28 lässt. Denn man kann natürlich jede Gebäudehülle energetisch um 100%
29 Optimierung heranzuführen, nur irgendwann ist natürlich dann der Punkt
30 erreicht, wo sich manche Themen dann ad absurdum führen. Weil nichts
31 desto trotz kann ich natürlich auch eine Schule im Passivhausstandard
32 errichten. Fakt ist aber immer noch, dass es dort Nutzer drinnen gibt und die
33 müssen das Gebäude aktiv annehmen und müssen auch in dem Gebäude
34 leben und ich hab nichts davon, wenn ich sage: Ich hab ein
35 Passivhausgebäude und der Nutzer kommt mit dem Gebäude nicht zurecht.

1 Das heißt, die Gradwanderung ist sicherlich auch hier zum einen Technik
2 versus Nutzer und hier wirklich auch die Themen am Punkt zu bringen.

3

4 CS: Wie kommunizieren sie die Nachhaltigkeit einer Immobilie nach außen?
5 Oder tun sie das überhaupt?

6

7 IP6: Wir haben natürlich in unseren Aussendungen und Publikationen speziell die
8 Themen Energie, optimierte Lebenszykluskosten und ähnliches
9 entsprechend auch PR-mäßig verwertet. Was wir bisher noch nicht gemacht
10 haben, sind größtenteils die Einholung dieser ganzen
11 Nachhaltigkeitszertifikate. Da entsteht ja zum Teil wirklich monatlich
12 irgendwo ein neues Zertifikat. Wir schauen natürlich schon auch, wir sind
13 gerade dabei, hier auch diese Möglichkeiten auszuloten. Insbesondere in
14 dem Fokus, weil wir zum Teil von den Parametern hier die dort sehr oft
15 geforderten Werte doch bei unseren Immobilien schon erfüllen. Der Punkt ist
16 halt sehr oft, dass diese Nachweise mitunter einen hohen finanziellen
17 Aufwand für die Erstellung der Zertifikate erfordern, wo wir jetzt bisher noch
18 ein bisschen, einen Schritt zurückgegangen sind. Weil es für uns auch
19 abgesehen von der, davon das man halt der Öffentlichkeit sagt, ja die Stadt
20 Wien baut auch sehr hochwertige Gebäude, natürlich auch keine, insofern
21 kein Werbeeffect hätte, wie es beispielsweise bei Büroimmobilien ist, die
22 man zur Gänze fremdvermietet. Dort setzt man natürlich in Nachhaltigkeit
23 oder in Nachhaltigkeitszertifikate größtenteils als Marketingeffect ein, wobei
24 selbst die Gebäudeeigentümer, die diese Nachhaltigkeitszertifikate für Ihre
25 Gebäude erstellen ließen, sich noch nicht 100%ig sicher sind, welchen
26 Marketingwert bringt das schlussendlich. Aber es ist größtenteils ein
27 Marketingeffect.

28

29 CS: Das heißt, dadurch dass die die Betriebskosten dann auch selber tragen,
30 wissen sie eh, wie es läuft und sie brauchen nicht das Zertifikat sozusagen.

31

32 IP6: Genau, ich brauche diesen Marketingeffect oder diesen Werbeeffect generell
33 nicht. Dass beispielsweise der Mieter darauf Wert legt, trifft bei uns nicht zu.

34

35 CS: Und die Gebäude? Es gibt wahrscheinlich bei Ihnen wenig Gebäude, die sie
36 wahrscheinlich am Markt veräußern und sie dadurch einen Vorteil hätten.

1 IP6: Also, generell veräußern wir nur Gebäude, die wir selbst nicht mehr nutzen
2 können, bzw. wo allenfalls die Umnutzungskosten für uns nicht rentabel
3 wären.

4

5 CS: Welche Vorteile ergeben sich ihrer Meinung nach für die Nutzer ihrer
6 Immobilien, wenn diese unter nachhaltigen Gesichtspunkten entwickelt
7 wurden?

8

9 IP6: Ich glaube, der Haupteffekt ist natürlich, dass sich die Nutzer dann in dieser
10 Immobilie wohl fühlen, dass sie ihre Tätigkeit gut durchführen können und es
11 ist auch eine gewisse Wertschätzung, die ein Eigentümer einem Nutzer
12 gegenüber bringt, wenn er eine nachhaltige Immobilie herstellt. Denn wenn
13 sich der Nutzer in einer Immobilie wohl fühlt, dann wird er natürlich zum
14 einen die Immobilie lange nutzen und es somit auch für den Eigentümer ein
15 entsprechend lang andauernder Effekte sein. Das heißt, es wird dann dort
16 wenig Leerstände geben, wenn wir jetzt beispielsweise auf eine
17 Büroimmobilien schauen. Aber natürlich auch, dass dieses Thema der
18 Nachhaltigkeit in den Immobilienwerten sich entsprechend niederschlagen
19 wird. Denn beispielsweise die Flexibilität von Nutzungen in Immobilien wird
20 natürlich immer schlagender, denn beispielsweise bei Büroimmobilien weiß
21 man, dass maximal nach circa 10 Jahren ein gewisser Nutzerwechsel ganz
22 einfach eine organisatorische Änderung notwendig macht. Und da ist es halt
23 schon sehr wesentlich: Kann ich beispielsweise Änderungen von Räumen
24 relativ einfach herstellen oder bedarf es dann - sag ich mal - langer
25 Umbauzeiten. Und das fällt natürlich auch für uns insbesondere bei den
26 Büroimmobilien ins Gewicht, ob ich auf diese Flexibilisierung auf
27 Nutzerwünsche relativ klar und schnell reagieren kann.

28

29 CS: Welche Vorteile erzielen sie durch nachhaltige Projekte am Markt? Die Frage
30 passt natürlich bei ihnen jetzt nicht 100%ig, weil es in dem Sinne, weil sie ja
31 nicht direkt am Immobilienmarkt teilnehmen.

32

33 IP6: Es hängt, wenn man von Nachhaltigkeit spricht, natürlich schon davon ab,
34 dass auch die Nutzer das Bedürfnis haben, in diese Immobilien
35 hineinzugehen, sprich diese Immobilien zu mieten bzw. zu nutzen. Da gibt es
36 natürlich auch gewisse Begleitmaßnahmen, wie Infrastruktur und ähnliches.

1 Aber hier ist es schon sehr wesentlich, dass man wirklich Immobilien hat, wo
2 sich die Leute auch wohl fühlen. Es beginnt schon beim Eingang. Dann geht
3 es bei größeren Immobilien darum, dass die Leute, die dort arbeiten, da
4 drinnen beispielsweise eine Verpflegung mit Mittagessen und so weiter
5 bekommen und zumindest eine Einkaufsmöglichkeit in einem gewissen
6 Ausmaß vorhanden ist. Und das sind schon Punkte, wo man den Fokus
7 darauf haben muss. Wir errichten beispielsweise im 11. Bezirk ein neues
8 Bildungsgebäude mit Volkshochschule, Musikschule, Bücherei und so
9 weiter. Das wird dann an eine andere Abteilung vermietet und für uns ist
10 schon sehr wesentlich, dass dort beispielsweise neben entsprechenden
11 Aufenthaltszonen natürlich auch sichergestellt ist, dass die Leute in Ruhe in
12 einem Kaffeehausbereich warten können und so weiter. Das gehört für mich
13 schon auch dazu, hier den Fokus auf nachhaltige Immobilien zu haben. Nicht
14 nur rein auf die Erstfunktion, sondern auch, dass das Umfeld so weit passt,
15 dass sich hier Leute wohl fühlen, sowohl Nutzer als auch Besucher.

16

17 CS: Aber das ist in dem Sinne nicht ihr Markt.

18

19 IP6: Nein.

20

21 CS: Wie wird generell das Thema Nachhaltigkeit in ihrem Tätigkeitsbereich
22 bewertet?

23

24 IP6: Also, wie gesagt, es gibt bei uns natürlich eine sehr eingeschränkte Wahl
25 zwischen: Ist ein Gebäude nachhaltig oder nicht. Wir haben natürlich schon
26 bei uns in der Abteilung die Zielsetzung, nachdem wir auch zertifiziert sind
27 nach dem Umweltmanagement, ökologisch hochwertige Gebäude, zu
28 errichten bzw. auch Gebäude in diese Richtung zu sanieren. Das beginnt
29 natürlich auch bei uns beim gesamten Umweltmanagement bis zum
30 Abfallmanagement und so weiter. Also dieser ganze Bereich des
31 infrastrukturellen, des Facility-Managements, wo wir hier schon auch im
32 Bereich von Reinigungsmitteln und so weiter, das wir hier wirklich auch
33 ökologisch einwandfreie Produkte verwenden.

34

- 1 CS: Wie sehen sie die zukünftige Entwicklung des Themas nachhaltige
2 Immobilienentwicklung in ihrem Tätigkeitsbereich und was wäre für sie
3 wünschenswert?
4
- 5 IP6: Naja, das Thema Nachhaltigkeit wird natürlich abgesehen davon, dass es
6 wie gesagt ein beinahe schon überstrapaziertes Wort ist, natürlich weiter
7 tiefgreifend vorhanden sein. Die Zielsetzung hier weiter und verstärkt
8 ökologische Materialien einzusetzen, wird natürlich ein wesentlicher Fokus
9 sein. Aber natürlich auch im Bereich von geringer werdenden Budgets ist es
10 natürlich schon sehr wesentlich, auch die ökonomische Komponente nicht
11 außer Acht zu lassen, denn es zeigt sich auch sehr oft, und das wird sich
12 auch noch verstärken, dass natürlich der Einsatz der Geldmittel zwar sehr oft
13 für die Anschaffung da ist, aber für den weiteren Betrieb halt nur sehr
14 eingeschränkt da ist. Und deshalb ist es auch sehr sehr wichtig, am Beginn
15 des Tages zu schauen: Naja, wie werden denn die Betriebskosten und die
16 Nutzungskosten schlussendlich am Ende des Tages ausschauen. Und hier
17 gibt es natürlich auch noch ein großes Potential, das zu optimieren. Das ist
18 unbestritten.
19
- 20 CS: Und haben sie da noch irgendwelche Wünsche, dass irgendwas noch klarer
21 ablesbar wird oder?
22
- 23 IP6: Wir haben schon noch, sowohl bei den Nutzern als auch bei den Planern
24 einiges vor uns, um hier dieses quasi Gedankengut, sag ich einmal so,
25 wirklich in alle Köpfe hineinzubringen. Eine Glasfassade hat gewisse
26 Vorteile, ist vielleicht auch optisch und architektonisch ansprechend, man
27 muss aber trotzdem auch sowohl dem Planer als auch dem Nutzer vor
28 Augen führen, dass natürlich eine Glasfassade nicht geeignet ist. Weil wenn
29 es geldmäßig nicht geht, dann ist es auch nicht besonders gut. Und hier wird
30 sicherlich auch in den nächsten Jahren noch in allen Bereichen eine gewisse
31 Aufklärungsarbeit notwendig sein. Es ist schon vieles weitergegangen, aber
32 man muss hier schon auch noch am Ball bleiben, bzw. das Ziel vehement
33 verfolgen.
34
- 35 CS: Vielen Dank für das Interview.

Experteninterview Nr. 7

Interviewdatum: 25.01.2011, Wien

Interviewpartner (IP7): Abteilungsleiter, Development und Betrieb von
infrastrukturnahen Immobilien, Wien

1 CS: Wie definiert sich aus Ihrer Sicht die Nachhaltigkeit einer Immobilie?

2

3 IP7: Nach meinem Verständnis, und das weicht von der Theorie und von der
4 guten Schule nicht weit ab, ist die Nachhaltigkeit das Gesamtoptimum aus
5 Investitionskosten, Lifecyclecosts und Ressourceneinsatz ganz allgemein.
6 Lifecyclecosts sehe ich da etwas weiter gespannt, als es die Theorie bzw.
7 die Schule manchmal sieht. Ich glaub, das ist ein ganz wesentlicher Faktor
8 und das merken wir im Konzern an der Mitarbeiterzufriedenheit am Ende des
9 Tages. Wir sind zwar alle extrem von den Investitionskosten getrieben, aber
10 es gibt neben diesen Investitionskosten, die bei uns im Haus nicht gerne
11 gesehen werden, einen sehr wesentlichen Aspekt, der heißt Betriebskosten
12 in der gedehnten Version. Schon langsam macht sich die Denke breit, dass
13 also die Betriebskosten doch kein unerheblicher Faktor sind. Also wenn man
14 von Büromieten, also in einer Liga von 9-12 €, reden und dann schauen wir
15 uns an, dass konventionelle Betriebskosten ohne Verbrauchskosten immer
16 noch bei 3,50 € liegen, ob man das sehr lange vernachlässigt hat, dann
17 kommt man schon langsam drauf, das ist ein Kostenfaktor von 1/3 bis 25%,
18 der nicht ganz ohne ist. Dann hat man noch keine einzige Minute über den
19 Mitarbeiter nachgedacht, der in diesem Objekt sitzt, lebt, einen erheblichen
20 Teil seiner Lebenszeit verbringt und abhängig davon, wie er sich da drinnen
21 tut, fühlt, entsprechend performt oder nicht performt. Dass das nur ein Faktor
22 ist, ist klar, aber es ist kein unerheblicher Faktor. Aber das ist schon für mich
23 die Antwort. Also, es ist wirklich dieses Gesamtoptimum aus diesen drei
24 Polen.

25

26 CS: Wie messen sie die Performance der Mitarbeiter? Das ist natürlich ein wenig
27 schwierig. Und weil Sie die Betriebskosten nannten, stellt sich die Frage, wie
28 Sie das Verhalten des Nutzers bei eigengenutzten Immobilien steuern
29 können, so dass die Betriebskosten optimiert werden? Wo sind da die
30 Einflussmöglichkeiten?

1 IP7: Naja, wenn ich es selber nutze wie sie sagen, dann ist mittlerweile das
2 Verständnis ganz klar da, dass das ein erheblicher Kostenfaktor ist. Wenn
3 wir mit den Immobilien am Markt gehen, also Richtung Drittmarktplatzierung,
4 dann beobachten wir seit geraumer Zeit und ich würde sagen, das ist die
5 Entwicklung der letzten zwei Jahre ganz massiv, also seit der
6 Wirtschaftskrise, dann sind also die potentiellen Mieter, die potentiellen
7 Kunden am Markt mittlerweile auch sensibilisiert, was das Thema angeht.
8 Also das gilt es gar nicht mehr großartig zu steuern, das ist ein
9 Verkaufsargument. Es setzen sich hier zunehmend diverse Zertifizierungen
10 und zuletzt der ÖGNI ganz massiv durch. Das beobachten wir und da sehen
11 wir natürlich, dass es, wenn wir uns, was wir ja auch tun, am freien Markt
12 bewegen mit unseren Angeboten, ein Erfolgsfaktor ist.

13

14 CS: Wo liegt in ihrem Tätigkeitsbereich der Schwerpunkt in Bezug ökologischer,
15 ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit?

16

17 IP7: Bei uns, wie ich es eingangs schon gesagt habe, ist die
18 Investitionskosten denke immer noch die Nummer-1-Denke. Gott sei Dank
19 nicht mehr die einzige, aber im Prinzip ist sie die Nummer-1-Denke. Die
20 Bereitstellung der Investitionsmittel zum Bauzeitpunkt ist einfach für den
21 Konzern die größte Herausforderung aus finanztechnischer Sicht. Das ist
22 finanziell darzustellen. Das ist dem Konzernergebnis zu verdauen. Das heißt,
23 da ist der Druck einfach noch sehr groß. Wir merken auch, wenn es um
24 Benchmarks geht, kommt immer die Frage: Naja, wir haben ja die
25 Entscheidung make or buy, das heißt selber bauen oder bauen lassen oder
26 auch überhaupt externe Immobilien am Markt nützen, Bestandsimmobilien
27 nützen. Da ist das Kriterium immer noch der Mietpreis. Also es wird uns im
28 Zweifelsfall als Benchmark dann irgendeine Marktzahl an den Kopf
29 geworfen. Wer kann es um 8 Euro? Was das Haus dann technisch kann,
30 und dass es mitunter von der Energieeffizienz wesentlich schlechter ist, weil
31 irgendeine 70er Jahre Hütte, dass da die Betriebskosten wesentlich höher
32 sind, das ist dann also ein mühsamer Diskussionsprozess, den man erst
33 aufrollen muss. Wo man die Faktenlage einmal darstellen muss. Bei uns im
34 Haus ist es so, dass wir mittlerweile ein Commitment haben, das heißt
35 Maßnahmen in Bezug auf Nachhaltigkeit, die sich unter 10 Jahren
36 amortisieren, bringen wir ganz gut durch. Wir haben jetzt im letzten Jahr die

1 Einreichplanung für unser Flagship-Projekt wenn man so will, die
2 Konzernzentrale am Hauptbahnhof Wien. Es gibt also einige Maßnahmen,
3 die lassen sich mit diesen sehr kurzen Amortisationsdauern darstellen, das
4 war ganz konkret die Grauwassernutzung, das war das Thema freie
5 Kühlung, Recooling aus der Bodenplatten, Bohrpfählen etc. Alles was in
6 einer Liga von jenseits 10, also viele dieser Maßnahmen pendeln sich ja
7 irgendwo um die 20 Jahre ein, ist de facto nicht darstellbar. Das große
8 Problem dahinter ist, neben einer klassischen betriebswirtschaftlichen
9 Denke, wo mein Controller sagt, nach 20-25 Jahren hat sich das amortisiert
10 und man hat eigentlich einen Ausbauzyklus beendet, da greifen wir sowieso
11 wieder rein. Wann verdiene ich dort Geld? Ganz pragmatisch. Das ist ein
12 Thema. Und das andere ist, dass viele dieser Maßnahmen ein Denken in
13 langen Zyklen erfordert. Das hat unser Eigentümer nur sehr bedingt
14 unterstelle ich jetzt einmal, weil er doch eher in Legislaturperioden denkt als
15 in anderen Einheiten. Und das hat letztlich auch unsere
16 Unternehmensführung, die den Eigentümer zu vertreten hat und die halt
17 selbst auch eher in Vorstandsperioden denkt, als in der langfristigen
18 Verbesserung des Planeten. Das merkt man ganz weit runter, also die
19 Führungskräfte bei uns im Haus sind alle mit MbOs, also mit monetären
20 Zielvereinbarungen auf Jahresebene ausgestattet. Im Zweifelsfall geht die
21 MbO vor. Der nächste Schritt ist der Blick auf das eigene Ergebnis. Der
22 Vorstandsdirektor von dem Haus hat üblicherweise einen 4-Jahresvertrag.
23 Das heißt, am Ende des Tages wird halt gemessen, wie der Konzern nach
24 vier Jahren, nach so einer Periode dasteht und halt noch immer nicht daran,
25 was er geschaffen hat. Also, wir haben einen Vorstandsdirektor in der
26 Infrastruktur, weil sie vorher das Thema Infrastruktur und deren neue
27 Immobilien angesprochen haben, das trifft uns ein bisschen weniger, weil wir
28 sind eigentlich eher im klassischen Verwaltungs- und
29 Sonderimmobilienbereich, wir sind nicht im Bereich der Bahnhöfe, das
30 machen die Kollegen in der Infrastruktur. Aber der Vorstandsdirektor Dr.
31 Vavrovsky ist da aus meiner Sicht einer, der sehr weit voraus denkt. Das
32 Credo, das er uns immer wieder an Infrastrukturtagungen mitgibt, ist:
33 Denken sie nicht in ihrer eigenen Periode, überlegen sie sich, ob sie das,
34 was sie machen, vor ihren Kindern und Enkelkindern vertreten können. Und
35 ich glaube gerade dann, wenn wir Steuergelder in die Hand nehmen und
36 mindestens eine Generation mit Schulden belasten aus dem was wir tun,

1 dann muss der Anspruch einfach sein, dass diese Dinge so nachhaltig sind.
2 Aber so denken leider noch sehr wenige. Das ist eine Minderheit. Es gibt
3 auch nicht viele, die das aushalten. Also Vavrovsky ist einer der wenigen,
4 der das seit Jahren praktiziert. Ich glaube, dass man das im Bereich unserer
5 Bahnhöfe, im Bereich der ÖBB-Bahnhöfe da durchaus sieht. Nachhaltigkeit
6 ist ja jetzt nicht nur, da sind wir wieder bei der ersten Frage, die
7 Energieminimierung und die Abwärmerückgewinnung oder sonstiges,
8 sondern das ist ja ein Verständnis, ein Qualitätsverständnis. Und wenn ich
9 etwas verbaue und das nach 10 Jahren hin ist, da kann es 100-mal
10 energieeffizient sein und Betriebskosten schonen, dann war es trotzdem
11 nicht nachhaltig. Weil dann hab ich einen Haufen Müll produziert.
12 Volkswirtschaftlich war es sowieso nicht nachhaltig. Ich glaube, das ist ein
13 Ansatz, der mir beim ÖGNI ganz gut gefällt, mit dem Herr Kaufmann sehr
14 aktiv herumrennt. Er ist jetzt nicht der Erfinder davon. Aber dass man sagt,
15 es geht nicht nur um die Reduzierung der Kilowattstunden, sondern es geht
16 um ein Gesamtverständnis. Und gerade der Bereich, in dem wir unterwegs
17 sind, Bürohausbau oder Verwaltungsbau, ist einer, der in der Boomzeit sehr,
18 sehr kurzfristig gepolt war. Und da glaube ich, dass man mittlerweile erkannt
19 hat, dass das nicht eine langfristige Lösung ist. War aber auch klar. Ich
20 meine, das war investorengetrieben, kurzfristige Renditen. Ich glaube, da
21 bewegt sich schon ein bisschen was jetzt.

22

23 CS: Aber gerade im Bereich der Bahnhöfe, wenn man wirklich mal den
24 zukünftigen Hauptbahnhof anschaut, da geht es natürlich auch um
25 städtebauliche Themen, die sich nicht auf 20 Jahre darstellen lassen,
26 sondern eher für 80-100 Jahre thematisiert werden oder ihre Wirkung
27 zeigen. Von daher ist es natürlich mit der Nachhaltigkeit fokussiert auf diese
28 technischen, energetischen Punkte ein bisschen zu eng gedacht. Die
29 anderen Themen überwiegen dann wahrscheinlich. Weil nach 20-25 Jahren
30 wird das nochmal technisch neu aufgezogen. Was dann bleibt ist eigentlich
31 der Baukörper, die Lage, die städtebauliche Anbindung und so weiter.

32

33 IP7: Das ist in dem Fall. Das muss man sich im Einzelprojekt einfach anschauen.
34 Worum geht es im Einzelprojekt, das kann man nicht verallgemeinern. Also
35 ich halte jede Matrix, bei der man sagt, das erste Kriterium ist das, das
36 zweite ist das. Das gibt es nicht. Das ist für mich die eierlegende

1 Wollmilchsau. Die gibt es nicht. Man muss sich das Einzelprojekt anschauen,
2 wie Sie sagen. Worum geht es dort? Was ist das wahre Ziel dahinter und
3 nach dem muss ich mich orientieren. Das mag manchmal Energieeinsparung
4 sein, das mag aber an anderen Orten sein, dass das Gesamtkonzept
5 schlüssig ist. Wenn das Gesamtkonzept von einem Hauptbahnhof nicht
6 schlüssig ist, weil sich z.B. alle Leute ins Auto setzen müssen, um dort hin zu
7 kommen, dann ist er, wie auch das klassische Passivhaus im Speckgürtel,
8 sinnlos.

9
10 CS: Wobei da natürlich die Frage ist, weil Sie es ansprachen, wie man die
11 Gebäudezertifizierung sieht. Es gibt zwei Herangehensweisen. Einmal die,
12 wo sie das Gebäude selber betreiben und sagen: Ich hab sowieso meine
13 Benchmarks und ich betrachte die über den Lebenszyklus und dann weiß ich
14 sowieso, wo mein Gebäude steht oder ich bin der Investor, der das ganze
15 zertifizieren lässt und dann sozusagen mit dem Label hausieren gehe und es
16 am Markt platzieren will. Das sind natürlich zwei unterschiedliche
17 Spannungsfelder.

18
19 IP7: Sagen wir so: Tendenziell ist die ehrlichere Version wahrscheinlich die des
20 Eigennutzers, der nichts schönen braucht und der keine Kosmetik betreiben
21 muss, weil da geht es wirklich nur um mich. Da geht es darum, dass ich
22 sage: Okay, ich investiere in die Immobilie, ich hab das und das Ziel damit
23 und den und den Fokus dahinter, die und die Zeitlinie dahinter. All die
24 Zertifizierungsmaßnahmen haben immer den schalen Beigeschmack, auch
25 wenn sie offiziell behaupten, sie tun es nicht, dass sie ein Marketingthema
26 sind. Das sie ja als ein Teil immer sind, was ja nicht notwendigerweise
27 schlecht wäre, würden sie nicht instrumentalisiert werden.

28
29 CS: Wie bewerten sie in ihrem Tätigkeitsbereich, ob ein Gebäude nachhaltig ist?
30 Wo liegen Unterschiede zu anderen Immobilienklassen? Sprich, wenn sie
31 vor einem Bestandsgebäude stehen und investieren können, wonach gehen
32 sie dort?

33
34 IP7: Ich kann wieder nur für unseren Aktivitätsbereich sprechen. Wir müssen das
35 Haus einmal primär unter dieser Investitionskostengetriebenheit und der
36 Reduktion der Mieten für den internen Mieter sehen. Versuchen aber, wie ich

1 es vorher schon gesagt habe, durchaus Maßnahmen, die in kurzer
2 Amortisationsdauer darstellbar sind, einzusetzen. Auch bei unseren internen
3 Mieter Bewusstsein zu schaffen, dass wir sagen: Schau her, das und das
4 musst du heute in die Hand nehmen, um dir langfristig die und die
5 Betriebskosten zu sparen. Da haben wir einmal diese Investitionskosten-
6 Betriebskosten-Denke. Das ist auch ein wesentlicher Teil. Ein zweiter Teil ist
7 das Thema Raummanagement, Belegungsplanung. Das merken wir immer
8 mehr. Also wir haben jetzt in den letzten fünf Jahren doch einiges gebaut,
9 einiges probiert. Sie sehen da draußen eine Gruppenbürosituation, die für
10 ÖBB-Verhältnisse sehr untypisch ist, die de facto objektive, viele Vorteile hat.
11 Die aber in einem starren System, wie in einer ÖBB, extrem schwer
12 umsetzbar sind. Also dieses Thema Belegungsplanung und
13 Raumkonfiguration ist bei uns ein ganz heißes Thema und hat natürlich
14 einen enormen Impact auf die Nachhaltigkeit des Objektes. Das ist das, was
15 ich eingangs gesagt habe. Wir haben durchaus die Erfahrung gemacht, dass
16 es gewisse Mitarbeiter bei uns gibt, das ist zum Teil eine Altersfrage, zum
17 Teil eine Frage, wie lang sie schon im Haus sind, wie sie sozialisiert sind und
18 wie wendig er oder sie im Geiste ist, mit denen kann man das machen. Also
19 mit denen kann man alternative Belegungsstrukturen fahren und man erhöht
20 dort wirklich langfristig die Produktivität, weil einfach die Kommunikation
21 besser ist, die Zusammenarbeit besser ist. Die Leute wissen voneinander
22 was sie tun. Sie arbeiten nicht mehr nebeneinander, sondern sie arbeiten
23 miteinander. Das ist aber ein enger Spagat, der wie gesagt sehr schwer zu
24 gehen ist. Dieser Schuss kann auch massiv nach hinten los gehen. Und wir
25 haben auch in den letzten fünf Jahren da bei uns, nicht nur was die
26 Mitarbeiter angeht, sondern auch was die Führungskräfte betrifft, alle
27 möglichen Schattierungen gehabt. Das ist von ganz extrem gegangen, wo
28 man versucht hat, das Gruppenbüro zu instrumentalisieren, Richtung absolut
29 dichte Packung, ja keine Sozialflächen, ja keine Pausenräume mehr, um die
30 Quadratmeter pro Kopf runterzubringen. Auch da ist man draufgekommen,
31 man muss das wirklich sehr vernünftig und ausgewogen angehen. Eine
32 Garantie, dass das funktioniert, hat man in so einem Großkonzern keine.
33 Dafür hat man zu viele und zu unterschiedliche Kollegen und Mitarbeiter.
34 Dann kann das im Sinne der Nachhaltigkeit gutgehen. Aber wie bei all
35 diesen Konzepten müssen sie sehr genau durchdacht sein und manchmal
36 scheitert man mit gut durchdachten Modellen, weil es einfach entweder ein

1 Problem technischer Natur gibt, das man übersehen hat bzw. wo man
2 Lernprozesse hat. Also gerade die Situation hier drinnen ist eher ein
3 Negativbeispiel. Wir haben z.B. keine akustikwirksamen Decken. Man spricht
4 über Nachhaltigkeit, kommt aber drauf, dass der Hund wie üblich im Detail
5 begraben liegt. Wenn ich die Raumakustik nicht im Griff habe, dann wird das
6 Ding nicht nachhaltig sein. Weil dann wird sich der Mitarbeiter auch nicht
7 wohl fühlen. Er wird tatsächlich und de facto gestört sein durch seine
8 Kollegen. Das heißt, das was ich erreichen wollte, mache ich mir wieder
9 zunichte, das heißt, der Nachhaltigkeitseffekt ist schon wieder gegessen,
10 wenn nicht sogar negativ im Sinne von schlechter als der Zustand zuvor.

11

12 CS: Das heißt, sie schauen sich natürlich bei einer Bestandsimmobilie im Zweifel
13 auch im Detail an, wie diese ausgeführt ist?

14

15 IP7: Sicher. Wir kennen die Ziele mittlerweile sehr genau, hinsichtlich unserer
16 Anforderungen. Raumakustik ist ein ganz heißes Thema und geht über
17 Behaglichkeitsthemen, was Klimatisierung, Lüftung, Heizung angeht. Also
18 das ist unser Vorteil, dass wir doch ein sehr großes Portfolio an Immobilien,
19 teils in Eigentum, teils angemietet haben. Wir haben auch die verschiedenen
20 Systeme, die technischen Systeme, die man nicht nur irgendeiner
21 theoretischen Untersuchung unterziehen muss, sondern wo man sie im
22 Praxisbetrieb sieht. Wir wissen heute genau, was es heißt, mit 4-Leiter Fan-
23 Coils, wie hier drinnen fahren zu müssen. Wir wissen genau bis hin zum
24 Teppichbelag, was Nachhaltigkeit und nicht Nachhaltigkeit heißt. Gerade mit
25 den jüngsten Erfahrungen, was die Bauteilaktivierung angeht, haben wir jetzt
26 alle Probleme kennengelernt, die die Raumakustik dann bringt. Wir sind
27 offensichtlich am Markt nicht die einzigen, wenn man sich das Beispiel OMV
28 anschaut. Also da sind wir, glaube ich, ziemlich gut aufgestellt, wirklich von
29 den technischen Features und von den technischen Parametern angefangen
30 über die Struktur, was gibt ein Gebäude her. Also da machen wir jetzt gerade
31 mit Siebziger-Jahre-Häusern immer wieder schlechte Erfahrungen, die
32 einfach von der Grundrissflexibilität zu vergessen sind. Sobald man in die
33 Strukturen eingreifen will, weil man offene Strukturen schaffen will, ist es
34 vorbei, weil die Erdbebennachweise nicht mehr erfüllbar sind. Gut, da kann
35 man auch wieder diskutieren, ob es ein reines Normungsproblem ist. Aber
36 das Problem ist einfach da. Wenn ich den Nachweis nicht habe, dann brauch

1 ich nicht mehr weiter diskutieren bzw. die Häuser dermaßen ausgelutscht
2 sind und dermaßen billig gebaut sind, dass dort nichts geht. Also das sind
3 Dinge, wo ich glaube, dass wir ganz gut aufgestellt sind und wo wir einen
4 ganz ordentlichen Erfahrungsschatz mittlerweile haben.

5

6 CS: Über welchen Zeithorizont erstreckt sich die Nutzung einer nachhaltigen
7 Immobilie in ihrem Geschäftsbereich? Die Frage ist in Bezug auf normale
8 und unter nachhaltigen Kriterien entwickelte Gebäude zu verstehen. Gibt es
9 da Unterschiede?

10

11 IP7: Sagen wir so: Unser Anspruch im Bereich der Sonderimmobilien, und
12 Sonderimmobilien sind solche wie Lehrwerkstätten,
13 Betriebsführungszentralen, also nicht typische drittmarktfähige Büros, ist,
14 dort 35-40 Jahre zusammen zu bringen. Das sind die Amortisationszeiten,
15 die wir haben. Die Betrachtung geht sogar über 50 Jahre. Also wir reden
16 irgendwo davon, einen Ausbauzyklus von 20-25 Jahren zu haben und
17 mindestens zwei solche Ausbauzyklen in der Immobilie zu Stande zu
18 bringen. Dann sind wir irgendwo zwischen 40 und 50 Jahren, wo unser
19 betriebswirtschaftlicher Fokus hingeht. Das muss drinnen sein. Das ist der
20 Anspruch an Eigenobjekte. Wenn ich das nicht habe, und von denen haben
21 wir heute auch ein paar und wir sehen diese auch im Drittmarkt immer
22 wieder, also diese klassischen Siebziger-Jahre-Häuser, wo ich keinen 50-
23 Jahre-Zyklus zusammenbringe, weil ich nach 30 Jahre eigentlich sagen
24 muss, der Grundriss, die Struktur, die primäre Tragstruktur gibt nichts her. Ist
25 nicht mehr verwertbar bzw. nicht mehr nutzbar.

26

27 CS: Sehen sie da Vorteil bei einer jetzigen Entwicklung, wenn sie diese ganzen
28 Punkte abhaken und die Checkliste durchgehen in Bezug auf Nachhaltigkeit,
29 dass diese Immobilie wahrscheinlich am Markt länger zu handeln ist?

30

31 IP7: Sicher, also ganz klar. Wir wissen alle, dass eine Primärtragstruktur im
32 klassischen Bürobau nicht auf 25 Jahre ausgelegt ist. Sie ist es technisch
33 nicht. Der Stahlbeton kann mehr als 25 Jahre. Da reden wir eher von 100
34 Jahren. Wir schaffen das alle wirtschaftlich nicht. Ich kenne keinen, außer
35 Hofer und Co, der eine Büroimmobilie zu 100% auf 25 Jahre inklusive
36 Primärtragstruktur abschreiben kann. Das heißt, das ist wirtschaftlich gar

1 nicht darstellbar. Also ich glaub, dass das einfach Dinge sind, die in der
2 Vergangenheit passiert sind, dass man im Sinne der totalen
3 Investitionskostengetriebenheit Strukturen ausgelutscht hat und nicht
4 darüber nachgedacht hat: Was tu ich mit dem Ding in 25-30 Jahren? Ich
5 habe gerade vor zwei Wochen mit einem Kollegen aus einer anderen
6 Entwicklungsgesellschaft am Markt gesprochen, die jetzt einen Umbau für
7 die Stadt Wien machen. Eine Büroimmobilie, 10 Jahre alt, die für einen
8 speziellen Nutzer, nämlich für Jugendarbeitsmarktservice konfiguriert war.
9 Die haben Raumhöhen von 2,50m, Grundrisse, die nichts hergeben. Also
10 eine Katastrophe. Aber das war eine blinde Investorenentscheidung damals.
11 Die haben gesagt, wir haben einen Nutzer und das passt schon. Haben
12 schon gerechnet, was zahlt der Mieter, Investitionskosten nach unten,
13 Renditen nach oben, super. Das der nur einen 10-Jahresvertrag gehabt hat
14 und dann möglicherweise nicht mehr verlängert, das hat man in dem Spiel
15 übersehen. Ich hab gerade jetzt eine Diskussion gehabt über eine große
16 Büroimmobilie in Wien mit einer Nutzfläche von 24.000m², die nicht auflösbar
17 ist in Einzeleinheiten. Auch das sind alles Nachhaltigkeitsaspekte. Unsere
18 Organisationseinheiten haben heute Halbwertszeiten, die zunehmend kürzer
19 werden. Da sind wir irgendwo in Jahres- oder in einstelligen
20 Mehrjahresbereichen. Und dann ist die Frage, was passiert danach? Also ich
21 glaub, gerade wenn man sich diese Dynamik und diese Schnelllebigkeit der
22 Organisationsstrukturen anschaut, dann muss man einfach furchtbar
23 aufpassen, dass man die Immobilien so macht, dass sie zumindest immer im
24 Innenleben so mobil sind, dass sie dem folgen können. Da wird es
25 Riesenprobleme geben.

26

27 CS: Das heißt aber, eigentlich ist Nachhaltigkeit gerade in Bezug auf technische
28 Ausformung oder Grundrissgestaltung natürlich im Endeffekt ein
29 betriebswirtschaftliches Thema. Das heißt, das gehört eigentlich mehr oder
30 weniger zur guten Geschäftsführung dazu.

31

32 IP7: Für mich schon. Weil wenn ich heute blind sage, naja, ich hab sowieso einen
33 Mieter, der zahlt so und so viel Miete, Investitionskosten treiben wir ein
34 bisschen nach unten und ich überlege mir nicht, was in 5-10 Jahren ist, dann
35 ist das für mich im Sinne des umsichtigen und vorsichtigen Kaufmanns nicht
36 tragbar.

1 CS: Welchen Stellenwert haben für sie Nachhaltigkeitsaspekte im
2 Investitionsprozess? Das haben wir schon ansatzweise besprochen.
3

4 IP7: Da gilt eigentlich genau das, was ich schon gesagt habe. Wir bemühen uns
5 zunehmend, die Themen, wie Lifecyclecosts - angefangen von den
6 Betriebskosten bis zur Mitarbeiterproduktivität - mit zu denken. Ersteres ist
7 leichter messbar. Als zweites, das haben wir eh auch schon gesagt, ist das
8 Thema Mitarbeiterproduktivität - halt so ein Geschichte. Die ist halt nicht
9 nach drei Jahren mit einem Maßband oder einem Stromzähler abnehmbar.
10 Das ist halt dann genau einer der Faktoren, warum entwickelt sich das eine
11 Unternehmen lässig und warum haben die niedrige Fluktuation, wenig
12 Krankenstände, hohe Leistungsbereitschaft, hohe Einsatzbereitschaft, hohe
13 Flexibilität und Motivation der Leute? Und warum habe ich im anderen
14 Bereich lauter Frustrierte, Fluktuation von 30% und Krankenstände, dass es
15 nur so rauscht. Da gibt es manchmal auch ein bisschen organisatorische
16 Blindheit, das will man manchmal nicht sehen. Also da ist immer noch die
17 Zahlenverliebtheit oft in den Entscheidungen so, dass einer sagt: Naja gut,
18 das mit den Investitionskosten, das ist mir sowieso wichtig, das mit den
19 Betriebskosten lasse ich mir einreden, aber wehe es sind dann nicht 2,50
20 statt 3,50 am Quadratmeter. Da reißt er mir dann nach drei Jahren den Kopf
21 ab. Und das mit den Mitarbeitern, wie wollen sie mir das nachweisen?
22 Arbeiten die dann alle doppelt so schnell? Wenn einer versucht, das in den
23 Investitionskosten oder in dieser Grundkonfigurationsentscheidung schon auf
24 den Boden runter zu brechen, dann ist er aus meiner Sicht schon auf dem
25 Holzweg. Weil dann hat er nicht verstanden, worum es geht. Ich glaube, da
26 muss man manchmal etwas freigeistiger sein und auch ein gewisses Risiko
27 eingehen. Das ist das, was ich vorher gesagt habe. Erzwingen kann ich es
28 nicht. Also das Modell, das beim einen funktioniert, kann man probieren zu
29 kopieren. Da muss man sich natürlich sehr gut überlegen, passt es eigentlich
30 zur Unternehmenskultur? Passt es zu den eigenen Leuten, Strukturen der
31 Leute, wie die sozialisiert sind oder nicht? Aber das Garantiemodell dazu gibt
32 es nicht. Ich meine, nicht umsonst gibt es im Bereich der Betriebskosten
33 schon diese schönen Modelle, wo es Dienstleister gibt, die dafür garantieren.
34 Im Bereich der Arbeitsproduktivität habe ich es noch nicht gehört.
35 Funktioniert nicht.

1 CS: Über welche Stellschrauben verfügen sie um die Nachhaltigkeit ihrer
2 Projekte zu beeinflussen?

3

4 IP7: Naja, das fängt einmal ganz am Anfang an bei der Standortentscheidung.
5 Wo gehe ich hin? Wie bin ich dort angebunden? Wie kommen meine Leute
6 dort hin? Das sind mehrere Themen. Eine wesentliche Geschichte. Aus der
7 unmittelbaren Nachhaltigkeitssicht ist einmal die Frage: Kommt man
8 öffentlich hin, muss ich mit dem Auto hinfahren? Aber das geht ein bisschen
9 weiter. Wenn ich heute in einer Katastrophenlage, wo auch immer, siehe
10 beispielsweise im Wiener Raum den Wienerberg, eine schlechte öffentliche
11 Anbindung habe, die Leute jeden Tag schon frustriert sind, wenn sie eine
12 Viertelstunde auf den 7B gewartet haben, dann wird sich das dann in der
13 Motivation widerspiegeln.

14 Dann stellt sich natürlich die Frage: Baue ich das in einfachem Standard mit
15 Vollwärmeschutz und Plastikfenstern und Spannteppich auf Rohdecke?
16 Oder leiste ich mir einen ordentlichen Standard? Geht rein in die technische
17 Ausgestaltung, wie wir es schon angesprochen haben. Lasse ich eher
18 alternative Energiesysteme zu oder bleibe ich in der konventionellen
19 investitionskostengetriebenen gebäudetechnischen Ausstattung stecken?
20 Einschaligkeit oder Zweischaligkeit der Fassaden haben wir angesprochen.
21 Das geht rein in das Thema Grundrissgestaltung, also was leiste ich mir. Ich
22 glaube, das sind so die Themen.

23

24 CS: Wie schaut es aus bezüglich des Standorts? Bei der ÖBB stellt sich natürlich
25 öfter die Frage nach der Verwertung von Bahnhofs- oder Gleisabschnitten
26 mit Kontaminierung und so weiter. Wie gehen sie da heran? Das ist natürlich
27 ein super Ansatz, wenn man im Zuge einer so großen Baumaßnahme die
28 ganze Kontaminierung rausnimmt und dann das Ganze saniert und
29 nachnutzt. Ist das ein Thema bei Ihnen, dass Sie das auch als speziellen
30 Nachhaltigkeitspunkt aufnehmen oder passiert das eher nicht?

31

32 IP7: Naja, das passiert unter dem Titel der Freimachung und Verwertbarmachung
33 der Liegenschaften. Also wir haben ja viele große alte Bahnhofsareale.
34 Wenn man an Wien denkt, Nordbahnhof, Nordwestbahnhof, Hauptbahnhof,
35 wo wir ehemalige Bahnanlagen bzw. Technikbahnhöfe, Frachtenbahnhöfe
36 haben, dann ist es bei uns so, dass wir die zum einen freimachen, dass wir

1 die dekontaminieren und dass wir die entsprechend entwickeln. Das heißt,
2 Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan. Bei uns läuft das unter dem Titel
3 Verwertbarmachung, Freimachung. Damit stellen wir es auf den Markt. Das
4 ist wenn man so will sicher auch eine Nachhaltigkeitsmaßnahme, weil eines
5 unserer Kerngeschäfte als ÖBB-Immobilien ist es ja, nicht mehr
6 betriebsnotwendig Areale zu entwickeln und dort etwas rauszuholen. Und
7 nicht mehr so wie es in der Urzeit passiert ist, irgendwelche leer stehenden
8 Lagerhallen zu relativ niedrigen Preisen zu verkaufen, so wie sie sind.
9 Sondern wir bemühen uns, die selber aufzuwerten und aus den
10 Aufwertungserfolgen auch Gewinne raus zu holen und dann am Markt zu
11 positionieren. Das hat natürlich primär, alles andere wäre gelogen, eine
12 betriebswirtschaftliche Motivation. Weil unser Auftrag ist ganz klar, aus dem
13 Bestand das Maximale für den Konzern und damit für die Republik
14 rauszuholen. Wir bemühen uns da aber sehr wohl, das nicht nur unter einer
15 reinen Profitmaximierung zu tun. Ich selber habe den städtebaulichen
16 Wettbewerb ‚Entwicklungsgebiet D‘ gemacht, ich weiß nicht, ob sie das
17 kennen, das ist in der Laxenburgerstraße. Wir haben dort sehr intensiv über
18 das Thema Autofreiheit, alternative Mobilitätsformen, Fußgängerorientierung
19 nachgedacht. Also nicht nur nachgedacht, sondern wir haben mit
20 Professoren von der TU Wien der TU Graz eine interdisziplinäre
21 Forschungsarbeit zum Thema Individualverkehr-Reduktion gemacht und uns
22 internationale Beispiele angeschaut. Wir wollten das noch ein bisschen
23 weiter treiben, als das Wettbewerbsergebnis war. Da muss man ganz offen
24 sagen, dass sie damals in der Stadtbestimmung noch nicht ganz dort waren,
25 wo sie möglicherweise jetzt aufgrund der neuen Rahmenbedingungen sind.
26 Also, wir haben damals intensiv mit der MA 21 über Reduktion von
27 Pflichtstellplätzen im Wohnbereich diskutiert, weil wir gesagt haben: Wenn
28 wir in Floridsdorf eine autofreie Siedlung zusammenbringen, wo die
29 öffentliche Verkehrsanbindung sicher wesentlich weniger prächtig ist als am
30 Hauptbahnhof Wien, dann verstehen wir ganz einfach nicht, warum das an
31 dem Standort Hauptbahnhof Wien als einem der besterschlossensten
32 Standorte Österreichs nicht gehen soll. Das waren intensive Diskussionen,
33 wo wir jetzt merken, dass die Stimmung, die am Anfang etwas gegen unsere
34 Ideen waren, mittlerweile im Aufwand begriffen ist. Die Stimmung hat sich
35 massiv verbessert. Die Frau Vassilakou ist sehr interessiert, was wir da

1 machen. Das ist sicher auch ein Nachhaltigkeitsthema in unserem
2 Verwertungsprozess.

3

4 **CS:** Gibt es aus ihrer Sicht bei zu starker Fokussierung auf Nachhaltigkeit auch
5 Risiken?

6

7 **IP7:** Also wenn man es ehrlich macht, glaube ich nicht. Da ist wieder genau das,
8 was wir vorher gesagt haben. Wenn ich Eigentümer bin oder
9 eigentümerorientiert denke und im Sinne meiner Definition der Frage 1 ein
10 Gesamtoptimum zu erreichen versuche, dann kann es aus meiner Sicht in
11 keine falsche Richtung gehen. Wenn ich es aus anderer Motivation mache
12 und instrumentalisieren, dann ist es eine Gefahr. Nämlich die Gefahr ist, dass
13 es dann nicht mehr nachhaltig ist und dann mit Nachhaltigkeit nichts mehr zu
14 tun hat. Dann ist es eine Mogelpackung.

15

16 **CS:** Wobei es natürlich sein könnte, dass man in bester Absicht versucht, die
17 ganzen ökologischen Kriterien abzuhaken und nachher drauf kommt, dass
18 der Markt das nicht zahlt.

19

20 **IP7:** Naja, also an das glaub ich wieder nicht. Wir haben sehr gute Zahlen, was
21 der Markt in einzelnen Bereichen hergibt. Und da kann man ein bisschen
22 was rauf und runter argumentieren. Das ist es. Das ist die Fahnenstange und
23 da ist der Benchmark. Darum hab ich vorher gesagt, wir sind bei allem, was
24 wir sonst behaupten, immer noch sehr massiv investitionskostengetrieben,
25 alles andere wäre Träumerei. Ich glaub einem professionellen Bauträger
26 passiert das nicht. Dem passiert es vielleicht, dass er dann nur noch
27 investitionskostengetrieben ist und nur noch in der Rendite denkt und diesen
28 Nachhaltigkeitsaspekt, so wie ich es vorher gesagt habe, der hat jetzt einen
29 AAA-Mieter auf 10 Jahre und der frisst eh ziemlich alles, das ja. Also im
30 Sinne der Nichtnachhaltigkeit. Aber im Sinne der übertriebenen
31 Nachhaltigkeit, ich glaub da ist die Professionalität unter den großen Playern
32 und unter den professionellen Playern einfach zu hoch und da lässt sich
33 keiner auf Träumereien ein, das man sagt: Es wäre so schön. Nein. Selbst
34 wenn es einer aus eigenem Ansporn gerne tun möchte, dann findet er
35 keinen Investor. Also das ist eine Wahrnehmung die wir haben. Seit der
36 Wirtschaftskrise sind diese noch wesentlich intensiver geworden, die

1 Prüfungen und die Due-Diligence-Prüfungen, die Investoren und
2 finanzierende Banken anstellen. Als es vorher war, also ich glaub nicht.

3

4 CS: Wie kommunizieren Sie die Nachhaltigkeit Ihrer Immobilien nach außen?

5

6 IP7: Wie gesagt, wir sind seit letztem Jahr ÖGNI-Mitglied. Wir haben uns die
7 diversen möglichen Zertifizierungen am Markt durchaus kritisch angesehen.
8 Wir sind da jetzt nicht so, dass wir blauäugig und blind irgendeiner
9 Geschichte nachrennen. Wir haben aber auch gesehen, dass es als
10 professioneller Marktteilnehmer vom Markt erwartet wird und der
11 Mitbewerber das auch tut. Damit ist für uns die Entscheidung gefallen. Wir
12 spielen in der Liga mit, suchen uns aber einen, mit dem wir können. Da war
13 für uns der ÖGNI unter denen, die es gibt, der Ausgewogenste, der keine
14 einseitige und blinde Fokussierung auf Einzelziele hat.

15

16 CS: Aber wird das von ihren Kunden nachgefragt, also wirklich unter dem Label?

17

18 IP7: Explizit unter dem Label möglicherweise nicht, aber die Frage der
19 Zertifizierung ist halt im Verkauf von Objekten ein ganz entscheidender
20 Erfolgsfaktor.

21

22 CS: Was meinen Sie, woran das liegt? Ich frage deshalb, weil ja derjenige, der
23 große Flächen anmietet und das als Tagesgeschäft hat, auf die
24 Betriebskostenabrechnung schaut und dann weiß, was ihn erwartet. Der
25 braucht das Label ja nicht unbedingt um zu wissen, ob er gut oder schlecht
26 fährt.

27

28 IP7: Naja, ich glaub die Antwort ganz allgemein ist einmal, dass es natürlich in
29 den letzten Jahren einen Trend hin zu Zertifizierungen gibt. Nicht nur in der
30 Nachhaltigkeit, sondern zuerst ist man ISO 9001-zertifiziert und wir befinden
31 uns, etwas überspitzt formuliert, in einer Zertifizierungsflut. Das ist halt
32 modern geworden, vieles und jedes zu zertifizieren. Ob das alles geschieht ist
33 oder nicht, kann man durchaus kritisch sehen. Sehe ich auch so. Also, in
34 dieser großen Welle und in diesem großen Trend ist auch das zu sehen.
35 Natürlich ist es so, dass da auch ein Marktsegment entstanden ist, wo viele
36 ein Geschäft erkannt haben. Also wenn man sich anschaut, dass eines der

1 größten Ingenieurbüros in Wien jetzt ganz groß ihre Zertifizierungsabteilung
2 aufbaut und es Marktteilnehmer gibt, die das zu bezahlen bereit sind, dann
3 weiß man, das ist also massiv wirtschaftlich getrieben. Und warum fragt der
4 Markt nach, warum machen es die Leute? Auch wieder deswegen, weil das
5 ein Begriff geworden ist. Ich glaube auf der Spezialistenebene, also auf
6 unserer Ebene, wissen wir alle damit sehr kritisch umzugehen. Aber wir sind
7 halt alle in der Liga mittleres Management und haben unsere
8 Entscheidungen nach oben zu verkaufen. Und ich behaupte einmal, da ist
9 das Fachwissen und das Detailwissen nicht so hoch, aber da weiß man, es
10 gibt für solche Dinge eine Zertifizierung. Das hat sich mittlerweile
11 rumgesprochen, das wird ganz gerne gesehen. Und ich glaube, dass das
12 schon ein Grund ist, warum die Dinge so erfolgreich sind. Also ich glaube
13 unter Technikern bzw. unter Immobilienspezialisten kann ich mir das
14 schenken. Weil dann sage ich so wie Sie, ich schaue mir die Hardfacts an.
15 Im Prinzip ist dann die Zertifizierung nichts anderes als die gebündelte
16 Dienstleistung. Früher hab ich mir ein Leistungsbild überlegen müssen und
17 sagen müssen, schauen sie mir das und das an. Jetzt kaufe ich
18 beispielsweise ÖGNI und weiß genauso wie wenn ich die Honorarnoten der
19 Architekten aufmache, was ich bekomme. So gesehen ist es eine
20 Verwaltungsvereinfachung bzw. auch irgendwo eine Serviceleistung am
21 potentiellen Kunden. Also ist durchaus okay.

22

23 **CS:** Wie ist das mit der Bewertung der Immobilie, wenn diese dann wirklich ein
24 paar Jahre älter ist und die Zertifizierung sich mehr oder weniger nur auf den
25 Projektstatus bezieht?

26

27 **IP7:** Kann ich noch nicht sagen, weil ich glaube, das wird spannend, wie sich
28 diese Zertifizierungen entwickeln. Das ist jetzt gerade der große Hype. Was
29 in 10 Jahren sein wird... Die Frage ist, wenn man sich dann in 10 Jahren so
30 ein Objekt anschaut und das ehemals Gold oder „weiß der Kuckuck was“
31 war, und nach 10 Jahre geht man da rein und sagt: Furchtbar, qualitativ im
32 wahrsten Sinne des Wortes „unter dem Hund“, Struktur zum Vergessen, null
33 Flexibilität... Ich bin mir nicht ganz sicher, ob die guten Zertifikatsanbieter
34 dann nicht eher bestrebt sein werden, ihre Zertifikate irgendwo im
35 Hintergrund zu halten. Also, das wird sicher eine ganz spannende
36 Geschichte. Ich bin auch selber zu wenig firm, wie die Rezertifizierungen

1 umgehen. Ich weiß jetzt auch nicht, ob ein ÖGNI-Zertifikat ein Ablaufdatum
2 hat. Also wäre ich ein Zertifizierer, würde ich den Dingen jedenfalls ein
3 Ablaufdatum geben.

4

5 CS: Ich weiß, dass es jetzt eine Diskussion bzw. in der Entwicklung einen Schritt
6 gibt, dass man auch Bestandsgebäude bewerten kann und soll. Ich glaube
7 nicht, dass diese Zertifikate selber ein Ablaufdatum haben. Also nicht wie
8 beim Pickerl, wo man dann alle 5 Jahre neu bewerten lassen muss. Glaube
9 ich derweilen noch nicht, aber vielleicht kommt das.

10

11 IP7: Also, ich halte es für gefährlich, dies in der Neubausituation unbefristet zu
12 geben. Weil ein Thema, das wir noch nicht angesprochen haben, ist ja auch
13 ganz klar Wartung, Instandhaltung: Wird das auch wirklich geordnet und
14 professionell betrieben oder lebt man auf Substanz im wahrsten Sinne des
15 Wortes? Und das ist ja aus meiner Sicht nicht absehbar. In der
16 Bewertungssituation. Weil, wenn der das für einen Investor bewertet, der
17 verkauft das Haus, keine Ahnung wie der künftige Eigentümer, der künftige
18 Nutzer mit dem Objekt wirklich umgeht. Und das ist ja, hab ich bisher noch
19 nicht gesagt, ein ganz entscheidender Aspekt. Das sehen wir im Haus. Das
20 ist gerade in staatsnahen Bereichen teilweise erschreckend, wie mit
21 Objekten umgegangen wird. So würde kein Eigentumsnaher oder
22 Selbsteigentümer eines Objektes mit seinen Immobilien umgehen. Das ist
23 sicher ein ganz entscheidender Punkt. Und gerade in Zeiten der hohen
24 Technisierung und des hohen Technisierungsgrades, was die Haustechnik
25 angeht, ist diese Wartung und natürlich die Instandhaltung ein ganz
26 wesentliches Thema. Die gesamte TGA ist aus meiner Sicht nach 10 Jahren
27 spätestens zum Vergessen, wenn sie nicht ordentlich gewartet wurde.

28

29 CS: Welche Vorteile ergeben sich Ihrer Meinung nach für die Nutzer Ihrer
30 Immobilien, wenn diese unter nachhaltigen Gesichtspunkten entwickelt
31 wurden?

32

33 IP7: Letztendlich eine Zusammenfassung dessen, was ich gesagt habe. Das
34 fängt an mit zuerst einmal ganz handfesten wirtschaftlichen Punkten,
35 nämlich ein Optimum der Lebenszykluskosten. Möglicherweise hat er nicht
36 die niedersten Investitionskosten gehabt, wenn er sich mit diesen Kriterien

1 richtet, aber die Ausgewogenheit der Investitionskosten zu Betriebskosten
2 wird auf jeden Fall passen. Und der zweite wesentliche Faktor ist für mich,
3 die Produktivität der Personen in dieser Immobilie zu Stande bringt. Fühlen
4 sich die Mitarbeiter wohl, dann bleiben sie. Da gibt es durchaus messbare
5 Kriterien. Krankenstände, Arbeitsproduktivität, Fluktuation sehe ich als die
6 Hardfacts. Zufriedenheit lässt sich weniger messen. Das sind Softfacts, die
7 sich aber dann irgendwann in den Hardfacts widerspiegeln. Ja, was hat er
8 noch davon? Beziehungsweise was hab ich als Eigentümer davon? Sollte er
9 sich am Ende des Mietvertrages für einen Auszug entscheiden, hab ich eine
10 Immobilie, die ich relativ leicht am Markt unterbringen kann. Das heißt, relativ
11 kurze Leerstandszeiten. Damit ist die durchgängige Vermietung
12 sichergestellt und damit erhöht sich auch die Wirtschaftlichkeit. Und vierter
13 Punkt, um auf das Thema Instandhaltung zurück zu kommen, wenn sich das
14 nachhaltig und vernünftig ausgeht, auch eine Optimierung über den
15 gesamten Lebenszyklus des Instandhaltungsaufwands. Ich glaube, dass
16 man da die Kosten, wenn man das laufend und gescheit macht, auf Dauer
17 sicher massiv optimieren kann.

18

19 CS: Das heißt, wir hätten die nächste Frage damit auch schon geklärt, welche
20 Vorteile sie daraus ziehen. Wie wird derzeit generell das Thema
21 Nachhaltigkeit in ihrem Tätigkeitsbereich bewertet?

22

23 IP7: Naja, also diese Diskussion, die wir jetzt in der letzten halben Stunde geführt
24 haben, die führen wir eigentlich jeden Tag. Also, die führen wir mit jedem
25 neuen Objekt. Wir sind Immobiliendienstleister, General-
26 immobiliendienstleister im Konzern. Das heißt, wir bauen für unsere Mutter,
27 für die ÖBB Infrastruktur AG, die finanziert, als Investor wenn man so will.
28 Und wir bauen für alle Gesellschaften des Konzerns. Das heißt, wir sind
29 ständig in diesem Spannungsfeld zwischen dem Investor, vor dem wir die
30 Investitionen zu vertreten haben, auf der anderen Seite unserem Kunden,
31 dem Mieter, dem gegenüber wir Betriebskosten zu vertreten haben.
32 Gegenüber dem wir den Wohlfühlfaktor für den Mitarbeiter und
33 Arbeitsproduktivität zu vertreten haben. Ja, also die Diskussion gibt es
34 laufend und gerade natürlich am Start und in der Entwicklungsphase von
35 neuen Projekten. Also wir haben einen klassischen Lauf: Projektentwicklung,
36 Einreichplanung und dann Umsetzungsplanung und Ausführung. Wenn die

1 Dinge mal auf Schiene sind, in der Phase der Projektentwicklung, im
2 Vorstandsantrag oder in der Projektentwicklung ist das natürlich ein ganz
3 heißes Thema und in dieser Phase dieses Austarieren und das richtige Lot
4 zu finden. Natürlich auch immer unter den speziellen Rahmenbedingungen.
5 Auf manchen Märkten ist es leichter. Wir sind gerade in Graz intensiv
6 unterwegs. Dort ist der Mietmarkt sehr schwierig. Für uns als Bauender sehr
7 schwierig, weil die Benchmarks, die Marktpreise sehr nieder sind. Das heißt,
8 da ist es einfach furchtbar schwierig, das Gesagte auch in die Realität
9 umzusetzen. Weil der Investitionskostendruck einfach noch viel höher ist, als
10 es sonst ist. Am Wiener Markt ist das wieder ein bisschen einfacher.

11

12 CS: Gibt es da aus ihrer Sicht Unterschiede in Bezug auf Ernsthaftigkeit der
13 Diskussion? Also, dass bestimmte Marktteilnehmer das Ganze dann eher
14 schon als gute betriebswirtschaftliche Zielsetzung verstehen und andere so
15 hausieren gehen mit dem ganzen Thema?

16

17 IP7: Schwer zu beurteilen, weil wie gesagt, wir in meinem Bereich sehr stark mit
18 der Eigentümerdenke verbunden sind, wo wir in diese Sphäre nicht so leicht
19 verfallen. Weil wir das selber ausbaden müssen, was wir tun. Also ich erlebe
20 da wirklich die Betriebsphase hinten nach und ist nicht so, dass ich dann
21 weg bin und sag: Glück gehabt, 8% Rendite. Danke, das war es. Ich glaube,
22 natürlich gibt es genügend am Markt, die das probieren. Und das ist ja
23 teilweise ganz gut gegangen. Ich glaube, dass das Bewusstsein und die
24 Qualitätsorientierung am Markt sehr lang sehr bescheiden war. Aber ich hab
25 schon das Gefühl in den letzten Jahren 1-2 Jahren, dass da ein gewisser
26 Qualitätsschub stattgefunden hat, wobei ich mir manchmal nicht so sicher
27 bin. Ich hab selber den Prozess miterlebt, wo wir mit einem externen
28 Bauträger ein großes Technikgebäude gebaut haben. Wir sind dort zum
29 erheblichen Teil eingemietet. Ich hab das praktisch von der Stunde null
30 mitentwickelt und hab dann miterlebt, wie dieser Investor das Objekt verkauft
31 hat und auch diese Due-Diligence-Prüfung im Zuge dieses
32 Verkaufsprozesses mit verfolgt. Und wenn man ein Projekt von der Stunde
33 null kennt, dann weiß man einfach, wo die Stärken und wo die Schwächen
34 des Projekts sind. Und was sich die so angeschaut haben, waren Themen,
35 wo ich mich gewundert habe. Die waren teilweise extrem akribisch und wie
36 die Buchhalter unterwegs, wo ich mir aber nicht ganz sicher bin, ob sie

1 immer den Fokus am richtigen Punkt gehabt haben. Das ist, glaube ich, die
2 Schwierigkeit, wenn man nicht Eigentümer ist. Das ist der große Vorteil von
3 uns. Als Eigentümer oder Eigentümerversorger muss man die Dinge
4 ausbaden und aus dem lernt man einfach sehr viel. Und dann weiß man
5 auch, wo man hinschauen muss. Wenn man Due-Diligence-Prüfung um
6 Papierproduktionswillen betreibt, dann hat es möglicherweise nicht
7 denselben Output.

8

9 CS: Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Themas nachhaltige
10 Immobilienentwicklung und was wäre für Sie wünschenswert?

11

12 IP7: Also wie gesagt, ich glaube, dass am Markt eine Qualitätssteigerung oder
13 eine Qualitätsbewusstseinssteigerung im Gange ist. Das finde ich positiv. Ich
14 glaube, dass doch einige Marktteilnehmer erkannt haben, Gott sei Dank
15 erkannt haben, dass Immobilien nicht das 1A Spekulationsobjekt sind,
16 sondern dass es per se nachhaltige, auch wenn es nicht nachhaltig ist, aber
17 das Ding steht dann einmal 50-100 Jahre da, also faktisch nachhaltige
18 Objekte sind. Ich glaube, sie haben auch kapiert, dass man mit einer
19 Immobilie keine 15% Rendite verdient. Auch das finde ich ganz gut. Ich
20 glaube, es macht sich wieder ein bisschen das Bewusstsein breit, dass man
21 früher gehabt hat. Ein Grundstück, ein Haus, eine Immobilie ist eine
22 langfristige Investition zu sicheren Konditionen. Da sind wir in der
23 Sparbuchsgegend, Staatsanleihen, was die Rendite angeht. Ist so und das
24 halte ich einmal für eine ganz gute Entwicklung, weil damit habe ich dieses
25 Spekulantentum draußen. Ich glaube, wenn man wieder dort hinkommt, dass
26 wir Häuser bauen um der Häuser willen und der Menschen, die drinnen
27 leben und arbeiten, dann haben wir ziemlich viel zusammengebracht und
28 wenn wir Investoren finden, die bereit sind, in solche Objekte und solche
29 Projekte zu investieren, die bereit sind, zu relativ geringem Risiko aber auch
30 nicht mit besonders hohen Renditen in solche Projekte mit zu gehen, wenn
31 wir Bauträger haben, die Eigentümerdenke haben, dann entwickeln wir uns
32 ganz gut.

33

34 CS: Und beim Thema Zertifizierung wäre es erstrebenswert, da irgendwo ein
35 Ablaufdatum zu haben?

1 IP7: Das würde ich auf jeden Fall machen, wenn ich Zertifizierer wäre. Mir, im
2 Bereich einer institutionellen Bauabteilung eines Großkonzerns, ist es relativ
3 gleich. Ich hab vorher gesagt, ich überbewerte die Wichtigkeit dieser
4 Einrichtungen nicht. Aber würde ich zertifizieren, würde ich dem jedenfalls
5 ein Ablaufdatum geben. Machen ja die meisten anderen. Also ich krieg keine
6 ISO 9001 Zertifizierung für 100 Jahre. Also ich würde mich nicht drauf
7 einlassen. Weil aus meiner Sicht das für den Zertifizierer ziemlich gefährlich
8 ist. Weil irgendwann rennt einer mit irgendwelchen Gold-Zertifizierungen
9 herum, wo der ganze Markt weiß, dass das im Prinzip ein Abbruchobjekt ist.

10

11 CS: Glauben sie, dass es irgendwann Standard sein wird? Dass sozusagen das
12 Gebäude, das heute noch aus dem Markt heraussticht, weil es zertifiziert ist,
13 irgendwann einmal in der Masse untergeht und dann die Sache schon
14 wieder hinfällig ist?

15

16 IP7: Also, die Frage ist, ob diese Zertifizierung Standard wird?

17

18 CS: Ja und ob derjenige, der jetzt noch den Vorteil hat, irgendwann einfach nur
19 das Minimum damit erreicht, was der Markt möchte?

20

21 IP7: Meine persönliche Einschätzung ist wie mit all diesen Dingen, die so einem
22 Hype unterliegen. Genauso wie der Energieausweis eine Zeitlang ein
23 irrsinniger Hype war. Mittlerweile ist jeder, der weiß, wie die
24 Energieausweise wirklich erstellt werden, sehr skeptisch. Es gibt wenig so
25 wertloses Papier wie die Energieausweise. Nicht weil der Energieausweis
26 schlecht ist, sondern die Bearbeitungsqualität schlecht ist und das, was die
27 Bauherrn fordern, zu wenig ist und weil es sich keiner anschaut. Deswegen
28 bin ich auch bei den Zertifizierungen einfach skeptisch. Ich fürchte, dass sich
29 das auch ein bisschen totlaufen wird. Möglicherweise wird es Standard, weil
30 es faktisch am Markt Standard wird. Gesetzlich verpflichten wird uns
31 wahrscheinlich keiner, aber möglicherweise weil die finanzierenden Banken
32 das verlangen. Damit habe ich eine de facto -Verpflichtung, das zu tun. Den
33 Energieausweis muss ich heute auch machen. Was das Papier dann Wert
34 ist... Also ich glaub, das ist einfach die Gefahr für die Kollegen und
35 Kolleginnen, die diese Zertifizierungen derzeit pushen, dass es hier in eine

1 Richtung entwickelt á la Energieausweis und das wird irgendwann keiner
2 mehr wirklich ernst nehmen.

3

4 CS: Vielen Dank für das Interview.

Experteninterview Nr. 8

Interviewdatum: 14.02.2011, Wien

Interviewpartner (IP8): Referent im Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen, Wien

1 CS: Wie definieren Sie die Nachhaltigkeit einer Immobilie?

2

3 IP8: Naja, für uns als Gemeinnützige, wir sind ja der Verband gemeinnütziger
4 Bauvereinigungen und sozusagen Rechtsvertretung der momentan 193
5 gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich. Da muss man
6 vorausschicken, im Gegensatz zu den gewerblichen Bauträgern haben ja wir
7 ein zum Teil wirklich anderes Geschäftsmodell. Das heißt, unser
8 Geschäftsmodell, unser Wirtschaftsmodell ist im Grunde ja schon einmal auf
9 Nachhaltigkeit angelegt. Und die Gemeinwohlorientierung, laut
10 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, ist auch unsere wirtschaftliche
11 Operationsgrundlage. Und von daher sind wir eigentlich schon angehalten,
12 mittel- und langfristig nachhaltig zu agieren.

13 Was bedeutet eigentlich Nachhaltigkeit? Ich glaube, das ist ein viel
14 strapazierter Begriff, sagen wir mal. Auch in der Gegenwart natürlich.
15 Nachhaltigkeit, man muss einmal grundsätzlich definieren. Nachhaltigkeit...
16 Ist es nicht besser, sozusagen zukunftsgerichtet, den Begriff ein bisschen
17 umzudeuten im Sinne von Zukunftsorientierung? Ist das nicht vielleicht ein
18 bisschen gehaltvoller? Eine nachhaltige Immobilie ist rein von dem
19 Hintergrund, den ich Ihnen vorher schon erzählt habe, gemeinnütziges
20 Geschäftsmodell, für uns schon etwas zu statisches. Nachhaltig agieren
21 heißt in unserem Bereich, das ist etwas Prozesshaftes. Es beginnt beim
22 Bauen und geht dann über natürlich zum Wohnen. Nachhaltiges
23 Wirtschaften in unserem Bereich fußt meines Erachtens mindestens auf drei
24 Kriterien bzw. eigentlich Grundfesten. Das ist einerseits Nachhaltigkeit, wenn
25 man den Begriff gebrauchen möchte, das ist die ökonomische Nachhaltigkeit
26 klarerweise. Das ist natürlich die ökologische Nachhaltigkeit und ganz, ganz
27 wesentlich ist natürlich die soziale Nachhaltigkeit. Das wären sozusagen
28 einmal die drei Grundfesten. Wobei natürlich zwischen den drei Polen eine
29 gewisse Balance bestehen muss. Ich hab natürlich nichts davon, wenn das

1 Gebäude ökologisch nachhaltig ist, wenn sozusagen sich unsere Mieter die
2 Immobilien nicht leisten können, sprich die Wohnung nicht leisten können.

3

4 CS: Wie gehen Sie da mit Investitionskosten um? Wenn man jetzt beispielsweise
5 gerade von der ökologischen Seite das Ganze betrachtet und man kann da
6 ja auch relativ viel machen mit Haustechnik und so weiter. Bei Ihnen ist das
7 ganze natürlich gedeckelt von den Investitionskosten. Das heißt, Sie haben
8 natürlich nicht den gesamten Spielraum.

9

10 IP8: Wir haben da natürlich nicht voll den Spielraum und können uns, wie gesagt,
11 nur nach der Decke strecken. Derzeit, und das ist auch eine zunehmend
12 intensiv diskutierte Frage, nicht nur im gemeinnützigen Wohnbau, sondern
13 natürlich im geförderten Wohnbau, geht sich das alles noch aus. Sprich, sind
14 sozusagen die - ich bezeichne es jetzt unter Anführungszeichen - Wünsche,
15 die auch im Rahmen von Bauträgerwettbewerben an die Bauträger
16 herangetragen werden, noch vereinbar mit leistbarem Wohnen, sprich mit
17 der sozialen Nachhaltigkeit. Bring ich das noch alles unter in den
18 Investitionskosten, also dass die Miete noch leistbar ist. Das ist in der Tat
19 eine Gradwanderung. Und nichts desto weniger hat auch der
20 Wohnbaustadtrat auf Wiener Ebene vor zwei Jahren darauf reagiert auf
21 unsere zunehmende Skepsis diesbezüglich und hat dann auch im Rahmen
22 dieser Bauträgerwettbewerb einen vierten Grundpfeiler eingeführt. Das ist
23 eben diese sehr sehr begrüßenswerte soziale Nachhaltigkeit. Wo es nicht
24 nur darum geht, die ökologischen Anforderungen dementsprechend auf
25 aktuellem Stand zu halten, sondern auch zu schauen, wie schaut es mit der
26 Alltagstauglichkeit der Immobilie aus? Wie schaut es mit den
27 Wohnbedürfnissen aus? Stimmen die? Letztendlich geht es auch immer um
28 die Kostenminimierung.

29

30 CS: Können Sie da einen Schwerpunkt bei sich ausmachen oder hält sich das
31 die Waage?

32

33 IP8: Ich hab eingangs schon erwähnt, der Idealfall ist natürlich die Balance
34 zwischen ökologischer, ökonomischer und der sozialen Nachhaltigkeit.
35 Letztendlich sind wir von Gesetzes wegen her natürlich schon konzentriert
36 auf ein bestimmtes Klientel der Wohnungssuchenden. Sind die schwachen

1 bis mittleren Einkommensschichten. Und da geht es schlicht und ergreifend
2 darum, die Wohnung leistbar zu halten. Das ist im Grunde unser Hauptfokus.

3

4 CS: Wie bewerten sie in ihrem Tätigkeitsbereich, ob ein Gebäude nachhaltig ist
5 im Unterschied zu anderen Immobilienklassen?

6

7 IP8: Da muss ich wieder zurückkommen. Nachhaltig ist, wenn sozusagen diese
8 drei Grundpfeiler, die ich Ihnen vorher genannt habe, in einem Gleichgewicht
9 stehen. Wenn ich sehr, sehr hohe Entstehungskosten habe,
10 Herstellungskosten habe und ich sozusagen keine Mieter finde, die
11 Wohnungen leer stehen, dann bringt mir das im Endeffekt nichts.

12

13 CS: Und wie prüfen Sie das wirklich? Bei der neuen Immobilie wird es relativ
14 leicht sein, aber bei der Bestandsimmobilie, wie gehen Sie da heran, um
15 sozusagen deren Nachhaltigkeit erst einmal abzuklopfen?

16

17 IP8: Das ist eine gute Frage. Da müsste man fast einen Praktiker fragen. Da
18 müsste man einen Geschäftsführer fragen, der sozusagen da wirklich
19 alltäglich damit zu tun hat. Wie prüft man das? Es ist wirklich schwer zu
20 bewerten.

21

22 CS: Bei der neuen Immobilie ist das natürlich leichter. Da haben sie ihre
23 Aufstellung.

24

25 IP8: Ich glaube, da gibt es keine allgemein gültige Antwort. Es hängt auch immer
26 wieder davon ab, wo ist die Wohnung. Es stellt sich immer heraus, hat man
27 jetzt sozusagen ein Gebäude, z.B. in Gmunden, wo sich natürlich die
28 Anforderungen an ein nachhaltiges Wohnen ganz anders darstellen. Wo du
29 ganz andere Klienten bzw. ganz andere Kunden hast. Oder in Wien, wo die
30 Nachfrage ganz anders ist. Da hast du natürlich eine vermeintlich
31 leistungsstärkere Kundschaft. Da tu ich mir ehrlich gesagt ein bisschen
32 schwer, diese Frage zu beantworten. Da würde ich ihnen wirklich empfehlen,
33 einen Wohnbaupraktiker zu fragen.

34

35 CS: Über welchen Zeithorizont erstreckt sich die Nutzung einer nachhaltigen
36 Immobilie? Diese Frage ist auch so ein bisschen angelegt, gibt es da aus

1 Ihrer Sicht Unterschiede zum bisherigen Bestand? Also wenn man jetzt die
2 Immobilie nachhaltig plant, dass man da eine längere Nutzungsdauer erhält.

3

4 IP8: Unsere Immobilien sind grundsätzlich nachhaltig. Wir wirtschaften, und das
5 habe ich schon erwähnt, mit Langfristorientierung. Und unter sehr, sehr eng
6 abgestecktem Geschäftskreis nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
7 hat es im ersten Absatz des § 7 das Hauptgeschäft die Wohnungssanierung.
8 Das heißt, wir sind vom Gesetz her schon angehalten, die Wohnung zu
9 sanieren. Dafür haben wir bestimmte gesetzliche
10 Finanzierungsmechanismen. Das ist einerseits der Erhalts- und
11 Verbesserungsbeitrag. Das heißt, wir sind schon vom Grund auf dazu
12 angehalten, nachhaltig zu wirtschaften. Das heißt, unsere Immobilie hat
13 vielleicht, und das unterscheidet uns wahrscheinlich auch von frei
14 finanzierten, sprich auch zum gewerblichen Wohnbau, dass wir langfristig
15 denken. Wir sparen sozusagen mit den Beiträgen der Mieter, der Bewohner
16 an, um sozusagen die Immobilie in Schuss zu halten. Also wir haben, glaube
17 ich, natürlich ein gewisses Langfristendenken. Das unterscheidet uns, denke
18 ich.

19

20 CS: Wahrscheinlich auch aus dem Grund heraus, weil sie die Immobilie dann
21 auch halten und nicht verkaufen. Welchen Stellenwert haben für Sie
22 Nachhaltigkeitsaspekte im Investitionsprozess?

23

24 IP8: Der Stellenwert ist ein sehr hoher, das ist ganz klar. Wir sind grundsätzlich
25 schon, das hab ich bei der letzten Frage von Ihnen schon beantwortet, wir
26 sind grundsätzlich von Gesetzes wegen schon angehalten, nachhaltig zu
27 wirtschaften. Von daher stellt sich das für uns natürlich jetzt einmal gar nicht
28 so sehr, sondern wir sind vom Gesetzgeber angehalten, nachhaltig zu
29 wirtschaften. Das ist so festgelegt. Natürlich zeichnet das die gemeinnützige
30 Wohnbaubranche auch aus. Wir sind sozusagen auch Vorreiter nachhaltigen
31 Wohnens. Es gibt, und Sie haben sich sicher intensiv damit
32 auseinandergesetzt, es gibt inzwischen unzählige Vorzeigeprojekte, was
33 nachhaltiges Wohnen bei uns ausmacht. Da gibt es jetzt auf Wiener Ebene
34 das große Projekt im 3. Bezirk, Eurogate. Da sind drei gemeinnützige
35 Wohnbauträger engagiert. Es gibt in anderen Bundesländern
36 Sanierungsprojekte, Vorzeigeprojekte, sogenannte Leuchtturmprojekte, wie

1 in Linz die Makartstraße von der GIWOG. Unzählige Beispiele, wo einfach
2 hervorgeht, dass es für uns erstens einmal von Gesetzes wegen natürlich
3 einen großen Stellenwert hat und zweitens ist es sozusagen auch der
4 Markenwert von uns.

5

6 CS: Weil Sie gerade sagten, der Neubau und die Leuchtturmprojekte. Das ist
7 natürlich zweischneidig, weil das wenige Prozent des Bestandes pro Jahr
8 sind.

9

10 IP8: Das würde ich gar nicht so sagen. Das ist ein Sonderfall, da gebe ich Ihnen
11 Recht. Wenn ich mir anschau, da entstehen in der ersten Phase 800
12 Wohnungen. Ich glaube schätzungsweise sind 600 davon gemeinnützige.
13 Das ist umgelegt auf eine jährliche Bauleistung wie in Wien 1/10 davon. Das
14 ist durchaus beachtlich und in anderen Bundesländern ist es ähnlich. Also es
15 hat keinen geringen Stellenwert.

16

17 CS: Bezogen auf die Neubauprojekte pro Jahr. Aber bezogen auf den Bestand
18 der Wohnimmobilien wäre natürlich vordringlicher das Problem, dass man
19 sich um Bestand auch kümmert. Und da sind diese Sanierungsmaßnahmen
20 wahrscheinlich genau der richtige Weg.

21

22 IP8: Da haben Sie vollkommen Recht. Wir Gemeinnützigen haben, wie Sie
23 wahrscheinlich wissen, die höchste Sanierungsrate in Prozent im Jahr. Bei
24 Privaten, glaube ich, liegt das bei 2%. Wir sanieren, also unbelegt jetzt,
25 15.000 Wohnungen pro Jahr. Das ist beispielesgebend. Wir werden immer
26 auch von der politischen Seite als Vorbilder herangezogen. Vor allem, was
27 jetzt natürlich die Sanierung anbelangt. Wir haben den zwischen 1945 und
28 1980 errichteten Wohnungsbestand schon zu 90% durchsaniiert. Das ist nur
29 möglich, wenn wir auch die Mechanismen, die Instrumente dafür zur
30 Verfügung haben.

31

32 CS: Das heißt, Sie brauchen da die gesetzliche Basis, auf der Sie agieren
33 können?

34

35 IP8: Das ist das Fundament. Natürlich brauchen wir auch die Finanzierungsmittel
36 dafür. Da reicht nicht nur der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aus. Da

1 geht es auch darum, dass wir auch in Zukunft noch
2 Wohnbauförderungsmittel in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung haben.
3 Da geht es auch um eine gesunde Eigenkapitaldecke.

4

5 CS: Sie werden wahrscheinlich nicht das Problem haben, die Finanzierung
6 aufzustellen. Ich denke da an den freien Wohnbauträger. Wenn der
7 irgendwelche Projekte hat, die vielleicht nicht ganz so langfristig oder
8 nachhaltig angelegt sind, dass der wahrscheinlich Probleme haben wird, die
9 Finanzierung aufzustellen. Gerade in den letzten 2-3 Jahren.

10

11 IP8: Wir tun uns da im Vergleich zu den anderen Akteuren sicher leichter. Weil
12 wir auch, Sie haben es angesprochen, gegenüber den Banken eine sehr
13 sehr gute Bonität haben. Das zeigt sich auch daran, dass wir sozusagen von
14 den Finanzierungskonditionen besser gestellt sind, weil wir uns eben
15 aufgrund unseres Geschäftsmodells langfristig orientieren und weil es so gut
16 wie keine Insolvenzen, keine Konkurse bei uns gibt. Bei uns ist das Geld
17 sehr, sehr gut aufgehoben.

18

19 CS: Das heißt, es wäre mehr oder weniger da auch eine gewisse Art von
20 Kontrollinstanz. Auch wenn der Gesetzgeber vielleicht mit seinen
21 Anforderungen an die Gebäude jetzt noch nicht so weit ist, wäre aber die
22 Bank diejenige, die sagt: Ihr müsst nachhaltig bauen, damit wir abgesichert
23 sind. Das wäre quasi der schärfste Blick auf das Ganze.

24

25 IP8: Naja, ich weiß nicht, in wie weit jetzt die Banken sozusagen sagen können,
26 ihr müsst nachhaltig bauen. Die stellen ja nur die Finanzierungsmittel zur
27 Verfügung. Die Banken geben Finanzierungsmittel her. Das ist aber nur eine
28 Komponente. Natürlich geht es da auch um die öffentlichen
29 Finanzierungsmittel. Das ist immer noch die wichtigste Finanzierungsquelle
30 und von daher kommen dann die Auflagen und Richtlinien. Also, die Banken
31 können jetzt nicht wirklich sagen, macht das und das. Das kommt natürlich
32 nur von der Wohnbauförderung.

33

34 CS: Über welche Stellschrauben verfügen Sie, um Nachhaltigkeit zu beeinflussen
35 bei den Projekten?

36

1 IP8: Wir persönlich als Branche haben Stellschrauben, das hab ich Ihnen schon
2 erklärt, das ist natürlich in finanzieller Hinsicht der von mir erwähnte
3 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Das ist unsere gute
4 Eigenkapitaldecke. Da sind wir aber eigentlich auch schon zu Ende.
5 Sozusagen Stellschrauben, das ist ein bisschen schwierig. Wir haben
6 natürlich einen sehr, sehr hohen Anspruch auch an uns gestellt, was jetzt die
7 ökologische Nachhaltigkeit und natürlich auch die erwähnte soziale
8 Nachhaltigkeit angeht. Aber letztendlich kommt es natürlich von außen.
9 Möchten wir Wohnbauförderungsmittel, und wir finanzieren uns zum
10 überwiegenden Teil natürlich ko über die Wohnbauförderungsmittel, müssen
11 wir natürlich die Richtlinien einhalten, und die sind natürlich hoch, wie Sie
12 wissen.

13

14 CS: Hinsichtlich der Ausführung der Projekte, wenn sie jetzt einen Wettbewerb
15 veranstalten, da werden Sie wahrscheinlich auch Kriterien hineingeben, die
16 zu erfüllen sind und somit das ganze Projekt natürlich beeinflussen.

17

18 IP8: Ganz genau so ist es. Ja. Aber wie gesagt, Sie werden sich ja mit der
19 Wohnbauförderung auseinandergesetzt haben, wenn es um Nachhaltigkeit
20 geht, da kommt man nicht drum herum. Da hat man kWh-Werte zu erfüllen
21 und da ist man natürlich relativ begrenzt.

22

23 CS: Wobei da natürlich auch ein bisschen weichere Punkte dabei sind, was die
24 Grundrissgestaltung angeht, das ganze Umfeld, wie das gestaltet wird. Da
25 wird es natürlich schwierig, weil da gibt es kaum irgendwelche Vorgaben, an
26 die man sich halten könnte.

27

28 IP8: Das ist richtig, aber letztendlich ist es wirklich auf der Wiener Ebene
29 zumindest sehr gut, dass mit der Zeit erkannt wurde, dass man in dieser
30 Hinsicht schaut, wie schaut es mit der sozialen Nachhaltigkeit aus. Sprich
31 jetzt die Grundrisse. Die müssen benutzerfreundlich sein. Wie schaut es mit
32 dem Baukörper aus. Der muss natürlich irgendwie auch berücksichtigen, wie
33 schaut es mit den Nutzungskosten aus. Das ist eine wesentliche
34 Komponente, die sich zunehmend jetzt natürlich auch in den Köpfen der
35 Politiker jetzt einmal festsetzt. Dass es nicht nur darum geht, architektonisch
36 schön aussehende Immobilien sozusagen in die Landschaft zu stellen,

1 sondern natürlich es auch darum geht, auch angesichts der Krisenfolgen,
2 Stichwort stagnierende Einkommen, auch die Immobilien leistbar zu halten.

3

4 **CS:** Gibt es aus Ihrer Sicht Risiken, wenn man sich zu stark auf Nachhaltigkeit
5 konzentriert?

6

7 **IP8:** Die Risiken bestehen darin, wenn sozusagen die von mir erwähnte Balance
8 zwischen ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit sozusagen
9 aus den Fugen gerät. Ich hab es gerade erwähnt, und die Gefahr hat man
10 gesehen, aber rechtzeitig darauf reagiert, wenn man schöne Projekte auf die
11 Wiese stellen möchte und sich erst dann Gedanken macht, wie schaut es mit
12 der Leistbarkeit aus. Also diese Gefahr besteht. Aber da gibt es ein
13 zunehmendes Bewusstsein, dem entgegen zu treten.

14

15 **CS:** Weil Sie gerade ansprachen, ein Projekt auf die Wiese zu stellen: Sie
16 werden wahrscheinlich darauf achten, dass die Standorte, die
17 Liegenschaften immer so platziert sind, dass sie relativ urban sind, relativ gut
18 angebunden. Also das Thema, welches es im Bereich Shoppingcenter gibt,
19 dass ich es irgendwo hinstelle, Hauptsache der Grund ist billig. Das gibt es
20 bei Ihnen so eigentlich nicht.

21

22 **IP8:** Natürlich haben wir zu achten, dass die Immobilie gut an die Infrastruktur
23 angeschlossen ist. Da geht es natürlich auch sozusagen um die
24 Nutzerfreundlichkeit für die Wohnungssuchenden. Nichts desto trotz sind wir
25 auch aufgrund der Gemeinwohlorientierung von Gesetzes wegen dazu
26 angehalten, auch dort zu bauen, wo gewerbliche Wohnbauträger nicht
27 hingehen. Sprich, das sind Standorte auch in strukturschwachen Gebieten.
28 Das ist natürlich dann besonders schwierig, sozusagen den Spagat zu
29 schaffen zwischen einer leistbaren Immobilie, und dann natürlich auch
30 sozusagen zu schauen, dass die Immobilie auch irgendwie gut erreichbar ist.
31 Das kann natürlich der Wohnbauträger nur zu einem gewissen Teil steuern.
32 Da ist die Politik auch in zunehmenden Maß gefordert.

33

34 **CS:** Gibt es bei Ihnen die Möglichkeit, dass Sie innerhalb des Portfolios das
35 Ganze ausgleichen, wo sie sagen: Wir haben einen Wohnbau, der läuft
36 eigentlich nicht gut, weil die Leute wegziehen und Sie da sagen, Sie gleichen

1 das aus mit anderen starken Projekten, oder muss sich jedes Projekt für sich
2 eigenständig rechnen?

3

4 IP8: Wir haben strenge Objektorientierung. Das heißt, das Objekt muss sich
5 immer grundsätzlich rechnen. Sie können jetzt nicht hergehen und sagen:
6 Okay, jetzt haben wir einen Wohnbau in Gmünd, ein strukturschwaches
7 Gebiet, und jetzt bauen wir irgendwo anders und finanzieren sich damit quer.
8 Das heißt, wir haben starke Objektorientierung und können das nicht
9 unternehmensintern irgendwie ausgleichen. Es muss jedes
10 Wohnbauunternehmen bei uns schauen, wie bekomme ich die Leerstände
11 weg, durch welche Maßnahmen, durch Sanierungen, was auch immer.

12

13 CS: Wie kommunizieren sie die Nachhaltigkeit Ihrer Immobilien nach außen?
14 Oder tun sie das?

15

16 IP8: Also da kann ich Ihnen nur sagen, was ich so beobachte von unseren
17 Mitgliedsvereinigungen. Und das ist natürlich jetzt speziell auf die Vorzeige-
18 und Leuchtturmprojekte wie Eurogate oder Nordbahnhof oder was auch
19 immer. Das sind Selbstläufer, die kommunizieren sich selbst. Die stehen in
20 den Zeitungen, die werden medial berichtet. Wenn aber jetzt sozusagen
21 abseits dieser großen Leuchtturmprojekte ein Wohnbau entsteht, dann gibt
22 es natürlich Wohnungsübergaben, wo der Geschäftsführer auftritt, wo
23 natürlich ein Politiker sich auch sehen lässt. Das steht dann natürlich auch in
24 den lokalen Medien. Fast alle Projektträger haben auch Presseabteilungen
25 und sind natürlich auch bemüht, ihre neuen Projekte gut zu vermarkten. Das
26 steht auch meistens auf den Homepages.

27

28 CS: Spielen da Zertifizierungen eine Rolle bei Ihnen oder eher weniger?

29

30 IP8: Das spielt eher weniger eine Rolle.

31

32 CS: Da wäre natürlich insofern eventuell die Möglichkeit, dass man die
33 Nachhaltigkeitsaspekte der Reihe nach abhakt. Wobei ich schon in vielen
34 Gesprächen die Meinung gehört habe, dass das nur sinnvoll ist, wenn man
35 es wirklich an Endkunden weitergibt. Das wird dann bei Ihnen eher nicht der
36 Fall sein.

- 1 IP8: Bei uns muss das Gesamtpaket stimmen. Wie gesagt, es sind diese drei
2 Komponenten. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass es den Kunden, den
3 Mietern relativ egal ist, wie das Gebäude außen aussieht. Er muss sich
4 innen wohl fühlen. Das hängt aber nicht nur, sicher zum Hauptteil mit
5 billigen, leistbaren, niedrigen Mieten zusammen, aber es hängt auch damit
6 zusammen, er muss sich wohl fühlen, sprich, es muss der Grundriss passen
7 usw. Wir haben es vorhin schon angesprochen, ob das Haus jetzt zertifiziert
8 ist, das ist ein Marketinginstrument der Wohnbauträger und das ist wohl eher
9 nachgefragt in der gewerblichen Wohnungswirtschaft.
10
- 11 CS: Welche Vorteile ergeben sich ihrer Meinung nach für die Nutzer Ihrer
12 Immobilien, wenn diese nachhaltig entwickelt wurden?
13
- 14 IP8: Ich kann mich nur wiederholen, die Vorteile liegen im Gesamtpaket.
15 Schwerpunkt muss natürlich sozusagen die Leistbarkeit sein. Aber natürlich
16 geht es da auch um die ökologische Nachhaltigkeit, sprich jetzt, wie schaut
17 es mit dem Energieverbrauch aus, mit der Energieeffizienz, mit dem CO₂-
18 Ausstoß. Da sind wir dann natürlich gleich wieder beim leistbaren Wohnen.
19 Der Kunde hat natürlich sehr viel davon, wenn es ökologisch nachhaltig ist,
20 weil er dann natürlich weniger Betriebskosten zahlt. Das ist ein
21 Gesamtpaket.
22
- 23 CS: Gibt es da bei Ihnen so ein Art Monitoring, dass man sich das Gebäude
24 anschaut auf irgendwelche Schadstoffe, abgesehen von diesen
25 energetischen Positionen?
26
- 27 IP8: Auf Verbandsebene gibt es diesbezüglich eigentlich jetzt nichts Konkretes.
28 Es gibt immer wieder Studien, die in Auftrag gegeben werden, nicht vom
29 Verband. Ich bin mir nicht sicher, ob die Wiener Wohnbauforschung hin und
30 wieder diesbezüglich Studien in Auftrag gibt. Wir führen eigentlich in
31 regelmäßigen Abständen alle zwei Jahre Sanierungserhebungen durch, wo
32 einerseits hervorgeht, wie viele kWh wir sozusagen herunter sanieren,
33 welcher Bestand das ist. Aber ansonsten...
34
- 35 CS: Welche Vorteile erzielen Sie aus nachhaltigen Projekten?

- 1 IP8: Unsere Vorteile, die liegen auf der Hand. Auch vorher schon erwähnt, wir
2 werden glaube ich, traue ich mich zu behaupten, als Branche
3 wahrgenommen, die nachhaltig wirtschaftet. Wir sind Vorreiter in
4 Sanierungsprojekten, ich hab es vorhin erwähnt. Wir sind Vorreiter in
5 ökologisch nachhaltigen Neubauprojekten. Es gibt eigentlich in keiner
6 anderen Wohnbaubranche derartig viele Projekte im Neubau und in der
7 Sanierung.
8
- 9 CS: Sie sind natürlich insofern ein wenig außer Konkurrenz, weil Sie da natürlich
10 nicht mit hausieren gehen müssen.
11
- 12 IP8: Das sind Selbstläufer in Wahrheit.
13
- 14 CS: Wie wird generell das Thema Nachhaltigkeit in Ihrem Tätigkeitsbereich
15 gesehen und bewertet? Also über die ganze Breite der Wohnimmobilien.
16
- 17 IP8: Da können wir sozusagen den Lückenschluss zu den vorangegangenen
18 Fragen stellen. Nachhaltig ist ein wesentlicher Teil unseres
19 Geschäftsmodells. Ich hab es erwähnt, nachhaltig beginnt bei uns bei der
20 Gemeinwohlorientierung nach dem Wohnnutzgemeinnützigkeitsgesetz. Da
21 geht es darum, dass wir einerseits angehalten sind, Wohnungsversorgen,
22 ausreichendes Wohnangebot, leistbare Mieten, das ist eines. Und das zweite
23 ist, eines unserer Haupttätigkeitsbereiche ist die erwähnte Sanierung.
24 Nachhaltig ist bei uns angelegt im Geschäftsmodell.
25
- 26 CS: Wobei es da natürlich die Unterschied gibt. Bei Ihnen ist es ja Tagesgeschäft
27 und, was Sie am Anfang sagten, diese inflationäre Verwendung des
28 Begriffes Nachhaltigkeit spielt bei Ihnen dann wohl weniger eine Rolle.
29
- 30 IP8: Man muss da natürlich dazu sagen, es gibt viele Wohnbauunternehmen bei
31 uns, die natürlich individuell Schwerpunkte setzen. Ich hab schon erwähnt,
32 die GIWOG, ein großes Wohnbauunternehmen in Linz, Makartstraße, das
33 erste große Sanierungsprojekt. Da gibt es immer wieder Projekte,
34 Leuchtturmprojekte in der Steiermark z.B., wo jeder sozusagen irgendwie
35 versucht, sich gewisse Nischen zu suchen. E-Mobilität z.B., die Ennstal, das
36 große Unternehmen in der Steiermark.

- 1 CS: Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Themas und haben sie
2 dahingehend Wünsche?
3
- 4 IP8: Naja, nachhaltiger Wohnbau, um den kommt man nicht herum, wird immer
5 wichtiger. Das Stichwort Gebäuderichtlinie, von der EU kommend. Allein
6 aufgrund dessen sind wir schon angehalten, darauf zu reagieren. Stichwort
7 Nullenergiehaus. Die Folgen bzw. die Konsequenzen, wenn das einmal so
8 umgesetzt wird, werden total interessant. Da gibt es durchaus auch kritische
9 Diskussionen bei uns im Verband. Weil das natürlich auch immer mit einer
10 Kostenfrage verbunden ist. Das heißt, wer finanziert das. Die
11 Wohnbauförderungsmittel werden immer weniger. Ohne die wird es nicht
12 funktionieren. Ist eben die Frage, ob man möchte, dass man zusehends das
13 alles dem Wohnbau überstülpt. Bei zunehmenden Anforderungen wird das
14 kritisch. Da bräuchte es ein gewisses Kollektiv, weil letztendlich, und da bin
15 ich wieder bei unserem Hauptsteckenpferd, der gemeinnützigen
16 Wohnungswirtschaft geht es um eine leistbare Immobilie. Es kann nicht sein,
17 dass der Wohnbau sozusagen der Sündenbock für alle anderen Defizite in
18 anderen Bereichen, sprich jetzt Verkehr oder anderen Bereiche wird.
19
- 20 CS: Wenn man die Immobilie dann länger laufen lässt, weil diese ausgereizt sind,
21 wäre das eine Möglichkeit, dass man die Finanzierung viel länger aufstellt,
22 dass die Mieten gleich bleiben aber die einzelnen Beträge, die
23 Rückzahlungen dann länger läuft?
24
- 25 IP8: Das wäre eine Möglichkeit, aber das funktioniert bei uns ohnedies. Also ich
26 hab ihnen vorhin gesagt, es gibt unseren Refinanzierungsmechanismus über
27 den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. D.h., wir sparen laufend an mit
28 den Beiträgen der Mieter. Bei uns ist das Soziale sehr ausgewogen. Wir
29 versuchen vieles über das Eigenkapital zu machen. Das müssen wir auch.
30 Wir sind auch angehalten, das über die Eigenmittel zu machen, weil die
31 Wohnbauförderungsmittel immer weniger werden. Wir versuchen, das sozial
32 ausgewogen zu machen über einen längeren Zeitraum hin.
33
- 34 CS: Vielen Dank für das Interview.