

ESG IM LEBENSZYKLUS VON GEBÄUDEN: HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN

Walter Senk (Die unabhängige Immobilien-Redaktion)

1. VERANSTALTUNGSREIHE DES ÖIAV

Mit einer neuen Veranstaltungsreihe will der ÖIAV das Thema ESG (Environment, Social und Governance) für seine Mitglieder verständlicher und greifbarer machen. ESG ist in aller Munde, es wird viel darüber geschrieben, diskutiert, gepostet und auch damit Werbung gemacht. ÖIAV hat es sich zur Aufgabe gemacht, dieses Thema in mehreren Veranstaltungen gemeinsam mit anerkannten Fachleuten von unterschiedlichen Seiten zu beleuchten. Zum ersten Event mit dem Titel „ESG im Lebenszyklus von Gebäuden: Herausforderungen & Chancen“ lud der ÖIAV im Juni 2023 in die eigenen Räumlichkeiten in der Eschenbachgasse in Wien.

2. KEYNOTE

Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), eröffnete die Veranstaltung mit einer Keynote und sprach über den Unterschied zwischen ESG, EU-Taxonomie und Zertifizierung von Gebäuden. Neben den grundsätzlichen Unterscheidungen kam Engert auf einige wesentliche Punkte zum Thema Nachhaltigkeit zu sprechen und endete mit dem Satz: „Nachhaltigkeit ist, so zu wirtschaften, dass die künftigen Generationen eine gute wirtschaftliche Situation für die Sicherung ihrer Existenz haben.“

3. PODIUMSDISKUSSIONEN

3.1. Neubauten

Nach der Keynote gab es eine Podiumsdiskussion mit Bernhard Hampel, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierungen RLB Wien, Wolfgang Kradschnig, Geschäftsführer Delta Holding, Irene Hauer-Karl, Auditorin der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und Mitglied des Nachhaltigkeitskernteams der Habau Group, und Andreas Köttl, CEO Value One Holding, Präsident des ÖGNI und Vizepräsident der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche (VÖPE). Die Podiumsteilnehmer:innen befassten sich in der zweigeteilten Diskussion zunächst mit dem Thema „Neubauten“ und anschließend mit dem Thema der kommenden Zeit: Bestandsbauten.

Ein wesentlicher Tenor der gesamten Diskussion war, dass wir uns im Stadium des „Learnings by Doing“ befinden. Die Aspekte sind so vielfältig und komplex, dass es wohl nicht anders gehen wird. „Im Moment ist alles noch sehr offen“, so Hampel: „Das Zielobjekt Nachhaltigkeit wurde noch nicht zu Ende gedacht.“ Dennoch ist die Finanzindustrie bereits weiter vorne, „die Immobilienwirtschaft hat sich auch auf den Weg gemacht“, so Kradschnig. Sie muss sich auf den Weg machen, denn über den Hebel der Finanzierung wird Nachhaltigkeit immer stärker in die Projekte einfließen müssen. Die Kreditkosten werden in Zukunft von den drei Aspekten Environment, Social und Governance abhängen.

Das „E“ von ESG ist mittlerweile am weitesten fortgeschritten, ist sich das Podium einig. Die Unternehmen bemühen sich, den sozialen Aspekt immer stärker zu berücksichtigen. Kradischnig berichtet von einem Besuch auf einer japanischen Baustelle im Zuge einer Studienreise: „Qualität kann bei einer Baustelle nur bestehen, wenn mit jedem einzelnen Menschen ordentlich umgegangen wird.“ Prinzipiell braucht es einen ganzheitlichen Blick auf die Dinge (im Sinne der Lieferketten) und einen „sozialen Rahmen, in dem Produktivität geschaffen werden kann – und damit hervorragende Projekte“.

ESG bestimmt zwar die Zukunft, die Umsetzung allerdings ist bei kleinen Unternehmen noch schwierig. Die Verantwortlichen „setzen sich mit dem Thema noch zu wenig auseinander“, so Hauer-Karl: „Im Moment besteht auch keine Berichtspflicht. Diese kommt erst 2025 ab zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.“ 2025 klingt noch weit weg, dennoch sollte man den Zeitrahmen nicht überschätzen.

Köttl präsentierte Details des „Viertel Zwei“. Das Stadtquartier in Wien-Leopoldstadt erhielt als erstes Stadtquartier in Europa das PLATIN-Endzertifikat der ÖGNI. „Wer die Zukunft verstehen will, muss in die Vergangenheit schauen“, so das Credo Köttls. Der Vorteil von Stadtquartieren besteht darin, dass man mehr Möglichkeiten der Gestaltung hat. Dafür ist aber der Druck der Investoren größer: „Es braucht viel Mut zur Umsetzung.“

3.2. Bestandsimmobilien

Die „grüne Wiese“ ist out, Projektentwickler:innen suchen bereits versiegelte Fläche, leitete Engert die zweite Frageunde zu den Bestandsprojekten ein: „Kein Entwickler traut sich mehr, auf die grüne Wiese zu bauen.“ Versiegelte Flächen für neue Projektentwicklungen zu nutzen, birgt auch neue Herausforderungen: Es geht um Wiederverwendung, Sanierung, Aufstockung, Verdichtung, Überbauung und

vieles mehr. „Wir stehen erst am Anfang“, so Engert: „Alles machbar, betriebswirtschaftlich erfolgreich, aber natürlich nicht schon morgen, sondern auf eine mittel- bis langfristige Perspektive. Und das ist gut so. Denn wir bauen unsere Immobilien auch nicht nur für fünf Jahre.“ Die Auftraggeber sollen dabei nicht den billigsten, sondern den besten Partner aussuchen. Die größten Herausforderungen bei den Refurbishments sieht Hauer-Karl bei der „Energiebilanz und Ökologisierung“. Auf jeden Fall müssen „die Entwickler von Projekten weiter als bis zur eigenen Nasenspitze denken“, so Köttl.

Sind prinzipiell schon Finanzierungen derzeit schwierig, so sind sie „bei Bestandsimmobilien besonders heikel“, erklärte Hampel. Die Kriterien sind herausfordernd und Banken müssen offenlegen, wie viel Prozent der Finanzierungen für grüne Projekte verwendet werden. Dabei ist auch zu beachten, dass nicht ein Kriterium (z.B. Nachhaltigkeit) auf Kosten eines anderen Kriteriums (z.B. Ausbeutung der Mitarbeiter) verfolgt werde.

Viele Themen, viele ungeklärte Fragen – und letztendlich ist nur ein Weg der richtige: „Der Weg muss gemeinsam beschrritten werden, und die Menschen müssen gut und kooperativ zusammenarbeiten“, blickt Kradischnig in die Zukunft: „Wichtig ist eine engere und bessere Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten auf Augenhöhe. Anders wird es nicht funktionieren.“

AUTOR

Mag. **Walter Senk**

Gründer und Chefredakteur

Die unabhängige Immobilien-Redaktion

Lindengasse 11/2/17

1070 Wien

w.senk@immobilien-redaktion.at

