

IMMOBILIEN PORTFOLIO

PROMOTION

GRÜNE WELLE

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

VON ROBERT PRAZAK

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



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

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

Pickerl fürs Haus

Auswahl an Gebäudezertifizierungen, die in Österreich verwendet werden:

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

Alles in einem

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



„Die Sanierungsquote ist derzeit viel zu niedrig.“

Peter Engert,
ÖGNI

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

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

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



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