

Bei nachhaltigen Immobilien steht die verantwortungsvolle Nutzung, lokale Beschaffung und sinnvolle Verwertung von Materialien im Fokus.



# IMMOBILIENWIRTSCHAFT: Ökonomie und Ökologie sind kein Widerspruch

In der Immobilienwirtschaft übernehmen Unternehmen zunehmend ökologische Verantwortung und streben nach nachhaltigen Lösungen. Doch die große Rechtsunsicherheit ist ein Problem.

Die Immobilienwirtschaft steht vor der Herausforderung, ökologische Verantwortung zu übernehmen und gleichzeitig steigenden Kosten entgegenzuwirken, um sozialverträgliches Bauen zu gewährleisten. Dies umfasst den Einsatz energieeffizienter Baumaterialien, die Integration erneuerbarer Energien sowie die Förderung der Kreislaufwirtschaft. Allerdings bleibt eine große Rechtsunsicherheit bestehen, die die Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen behindert. Klare und einheitliche Richtlinien sind gefordert, um für die Branche Investitionssicherheit zu schaffen. Hier besteht Handlungsbedarf, denn die Immobilienwirtschaft ist entscheidend für eine lebenswerte Zukunft.

**BERNHARD SOMMER, PRÄSIDENT DER KAMMER DER ZIVILTECHNIKER:INNEN WIEN, NIEDERÖSTERREICH UND BURGENLAND**



Nachhaltige Planung ist essenziell, um langfristigen Erfolg zu gewährleisten. Leider wurden wirtschaftliche Interessen oft über Nachhaltigkeitsaspekte gestellt. Doch zum Glück findet ein Umdenken statt. Dennoch fehlen noch immer die nötigen gesetzlichen Rahmenbedingungen für eine umfassende Transformation der Bauwirtschaft. Zudem werden die gegenseitigen Einflüsse

verschiedener Aspekte wie Förderungen in der Bauwirtschaft oft vernachlässigt. Es ist fragwürdig, dass energetisch bessere Gründerzeitgebäude strenger reguliert werden als Gebäude aus den 70er-Jahren. Um Veränderungen herbeizuführen, sollte insbesondere die wirtschaftliche Gesetzgebung als entscheidender Hebel genutzt werden. Nur eine ganzheitliche Betrachtung von Querschnittsmaterien wie Bauordnung, Mietrecht und Richtwertgesetz auf Bundesweiter Ebene, also auch unter Berücksichtigung der Landesgesetzgebung, ist dringend erforderlich. Leider werden diese Aspekte häufig isoliert betrachtet, obwohl sie zusammen gedacht werden müssen.

**PETER ENGERT, GESCHÄFTSFÜHRER DER ÖSTERREICHISCHEN GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖGNI)**



Während der Lockdowns im Januar 2021 begannen wir unsere Reise in das unerforschte Terrain der EU-Taxonomie. Unser ehrgeiziges Ziel war es, Auditoren auszubilden, die sicherstellen sollten, dass die Vorgaben der Taxonomie eingehalten werden – ein Unterfangen, das sich als äußerst anspruchsvoll herausstellte, angesichts der sich stetig ändernden Spielregeln. Die dynamische Umgebung er-

schwert es erheblich, heute Wirtschaftsprüfer zu finden, die ohne Bedenken die Einhaltung der Taxonomie-Vorgaben bescheinigen, da sich die Normen und Anforderungen beständig im Fluss befinden. Daher können unsere Gutachten gegenwärtig nur Momentaufnahmen darstellen. Dennoch ist das grundlegende Bedürfnis klar: Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Gebäude und engagierte Menschen, die sich der Gestaltung unserer Welt für die nächsten 50 bis 60 Jahre verschrieben haben. Es geht darum, Wohnraum zu schaffen, der nachhaltig, bezahlbar und energieeffizient ist. Nur durch diese Maßnahmen können wir eine erfolgreiche Wende erreichen.

KLAUS BARINGER, OBMANNS DES VERBANDES GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN



Österreichs gemeinnützige Bauträger sind Aushängeschilder beim Thema Nachhaltigkeit. In einem System, in dem soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen, setzen sie ein Zeichen. Sozial gesehen ist der gemeinnützige Wohnbau ein Paradebeispiel: hohe Wohnqualität zu leistbaren Preisen, mit Gewinnen, die im System verbleiben. Auch ökonomisch haben die Gemeinnützigen eine gewichtige Rolle. WIFO-Studien zeigen, dass die Bewohner jährlich 1,3 Milliarden Euro Mietkosten sparen und der Staat fünf Milliarden Euro durch Minderaufwendungen und Mehreinkünfteerhält. Ökologisch setzt der Verband der gemeinnützigen Bauträger ebenfalls Maßstäbe. Mit rund einer Million Wohnungen, die bereits zu 96 Prozent thermisch saniert sind, sind wir Pioniere. In einer Welt, die immer mehr auf Nachhaltigkeit setzt, zeigen Österreichs gemeinnützige Bauträger, wie es geht.

THOMAS DROZDA, VORSTANDSDIREKTOR DER ARWAG HOLDING AG



Energie ist das zentrale Thema der Bauwirtschaft. Ob Glas, Stahl, Ziegel oder Beton – Baumaterialien sind energieintensiv. Wenn es nicht gelingt, die Energiekosten auf ein vernünftiges Maß zu senken, dann könnten wir bald mit

Preisobergrenzen für Baumaterialien konfrontiert sein, um sozial verträgliches Bauen überhaupt noch gewährleisten zu können. Ökologisch müssen wir Kreislaufwirtschaft und wirtschaftliche Aspekte in Einklang bringen. Der Bausektor verursacht 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen und trägt somit eine große Verantwortung. Diese reicht von der Bewahrung der Artenvielfalt und dem Naturschutz bis hin zu technischen Fragen. Jedoch benötigen wir dringend mehr Rechtssicherheit, um unsere sozialen und ökologischen Ziele konsequent verfolgen zu können. Um bis 2050 klimaneutral zu sein, müssen wir klare Regelungen definieren und auch investieren.

HORST LUKASEDER, MITGLIED DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER VFM IMMOBILIEN GMBH



Die Integration erneuerbarer Energien ist ein Thema, das uns im gesamten Wohnbau beschäftigt. Trotz bereits vieler umgesetzter Projekte stößt man auf Hindernisse, sei es bei Tiefensonden, Brunnenbau oder Lärmbelastung durch Luftwärmepumpen. Die Komplexität der unterschiedlichen Aspekte macht nachhaltiges Bauen heute zur Herausforderung. Über die technischen Fragen hinausgehend ist insbesondere die Gesamtmiete – einschließlich Betriebs- und Heizkosten – ein kritischer Faktor. Die Belastungsgrenze für die Mieter ist endlich. Dabei zeichnet sich ein besonders bedrohliches Szenario in der Regulierung des Marktes durch den gemeinnützigen Wohnungsbau ab, der in den nächsten

Monaten wegzubrechen droht. Das könnte katastrophale Folgen haben, da die Mittelschicht aus dem sozialen Wohnungsbau gedrängt wird. Es ist Zeit zu handeln und die Zukunft des Wohnens verantwortungsvoll zu gestalten.

SASCHA HAIMOVICI, GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER DER IMMO CONTRACT



War einst die Maxime „Lage, Lage, Lage“ das entscheidende Kriterium der Immobilienbranche, so heißt es heute: „Lage, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit“. Insbesondere die wachsenden Anforderungen von Großinvestoren sowie die Einhaltung bestehender Taxonomie-Regelungen treiben die Entwicklung hin zu mehr Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Ein zusätzlicher Aspekt ist die Kostenstruktur. Steigende Mieten können zwar durch sinkende Bewirtschaftungskosten teilweise ausgeglichen werden, doch die Gesamtkosten für die Mieter sind noch immer sehr hoch. All diese Veränderungen haben dazu geführt, dass unser „Roadbook des Bauens“ sich tiefgreifend gewandelt hat. Heutzutage konzentrieren wir uns nicht mehr nur auf die Frage, wie wir bauen, sondern auch woher die Materialien stammen, wie wir sie einsetzen und wie sie wiederverwendet werden können.

SIMON BATTLOGG, MITGLIED DER GESCHÄFTSFÜHRUNG RHOENBERG BAUWIEN



Es ist an der Zeit, Holz nicht nur als Baustoff, sondern als Schlüsselkomponente in einer nachhaltigen Architektur zu betrachten. Doch wir sollten uns nicht täuschen lassen: Ein siebenstöckiges Gebäude nur aus Holz mag machbar sein, doch das macht den Einsatz von Holz nicht unbedingt sinnvoll. Holz ist nur ein Teil des Nachhaltigkeitspuzzles. Denn auch andere Materialien wie Beton und Stahl haben ihre Berechtigung und ihre Funktion. Die wahre Herausforderung ist es, den richtigen Materialmix zu finden. Hinzu kommt, dass wir den Betrachtungszeitraum für das Thema Nachhaltigkeit ändern müssen. Heute denken wir zu kurzfristig. Gerade Gebäude mit einer langen Lebensdauer können im Wert mit der Zeit steigen, vor allem angesichts der steigenden Materialkosten. Ebenso wichtig für die Zukunft sind die Themen Rückbaubarkeit und Wiederverwendbarkeit von Materialien.

DANIEL FÜGENSCHUH, PRÄSIDENT DER BUNDESKAMMER DER ZIVILTECHNIKER:INNEN



Nachhaltigkeit war schon immer ein zentrales Anliegen von Architekten und Ingenieuren. Beim Bauen geht es vor allem darum, Materialien sinnvoll zu nutzen, lokal zu beschaffen und verantwortungsvoll zu verwenden. Bedauerlicherweise haben wir in den letzten Jahrzehnten den Bezug zu dieser Logik verloren. Als Berufsvertretung betonen wir immer wieder die Bedeutung dieser Themen und die Notwendigkeit, Raumverdichtung

und Lebenszyklen von Gebäuden in den Fokus zu rücken, anstatt sich in technischen Details zu verlieren. Kürzlich haben wir einen Widmungsstopp gefordert und Änderungen der Widmungsverfahren vorgeschlagen, da wir sonst unsere selbst gesetzten Ziele nicht erreichen können. Glücklicherweise zeichnet sich mittlerweile eine Diskussion über Zertifikate und Nachweise ab, die zu einheitlichen Standards entlang der Wertschöpfungskette führen könnte.

ANDREAS HOLLER, GESCHÄFTSFÜHRENDER DER BUWOG GROUP GMBH



In der Immobilienbranche haben wir es in der Regel mit langlebigen „Produkten“ zu tun. Es ist meiner Ansicht nach unerlässlich, deshalb schon bei der Errichtung darüber nachzudenken, welchen Impact ein Gebäude in Zukunft haben kann. Gleichzeitig zählt der Gebäudesektor zu den größten Verursachern von klimaschädlichen Emissionen. Daraus ergibt sich eine große Verantwortung. Das Thema Nachhaltigkeit beschäftigt die BUWOG bereits seit vielen Jahren. Wir sind einer der Mitbegründer des klimaaktiv Pakts und auch heute noch als einziges Unternehmen der Branche darin vertreten. Unseren Kurs werden wir auch in Zukunft fortsetzen. Derzeit übererfüllen wir in vielen Bereichen bereits die gesetzlichen Anforderungen und darauf sind wir stolz. Wir ruhen uns aber auf dem bisher Erreichten nicht aus und wollen hier unserer Vorreiterrolle auch in Zukunft gerecht werden.