

# Häuser setzen Zeichen – nachhaltig

**Nachhaltigen Immobilien werden Öko-Zertifikate verliehen, wenn sie neben den ökologischen und ökonomischen Kriterien ebenso die sozialen Bedürfnisse der Menschen in einem Gebäude berücksichtigen. Immobilien-Investoren wie Büroangestellte fordern zunehmend diese Dreifaltigkeit im Bau ein.** VON GABRIELE RABL

Die aktuelle Diskussion um einen möglichen Ausstieg aus der Atomkraft stellt den enormen Energieverbrauch - besonders in der westlichen Welt - wieder ins Rampenlicht. Während die einen über den rigorosen Einsatz von erneuerbaren Energieträgern nachdenken, erklären die anderen das Einsparen von Energie zur Maßnahme Nummer eins gegen Umweltzerstörung und Raubbau. Schließlich prognostizierte die EU-Kommission bereits im Jahr 2003 in ihrem „World Energy, Technology and Climate Policy Outlook“ (WETO), dass der Primärenergieverbrauch bis zum Jahr 2020 um etwa 70 Prozent steigen werde. Bislang behielt die Prognose recht: Bevölkerungswachstum und das Leben auf großem Fuß deuten auf kein Ende in der nach oben laufenden Energieverbrauchskurve hin.

Große Hebelwirkung in Sachen Energieeinsparung und gleichzeitig Schonung wertvoller Rohstoffe versprechen sich Wissenschaft wie Politik im Gebäudesektor, da Wohnen und infrastrukturelle Bedürfnisse mit einem wesentlichen umwelt- wie wirtschaftlichen Aufwand verbunden sind.

## Grüne Häuser-Plaketten

In den vergangenen Jahren vollzog sich daher auch im Immobiliensektor ein Paradigmenwechsel: Nachhaltigkeitskriterien beim Häuserbau finden allein schon wegen der daran gekoppelten Förde-



rungen ihre Berücksichtigung. In Österreich wie in Deutschland sind Förderungen für den Bau oder die Sanierung eines Einfamilienhauses mit strikten Vorgaben zur Energieeffizienz versehen. Ge-

fördert werden in der Bundesrepublik damit nur noch Gebäude, die bei der Errichtung den jeweils gültigen Energiestandard übertreffen.

## Gängige Zertifizierungssysteme für Gewerbeimmobilien in Europa:

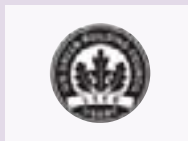
### ■ DGNB – Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen

wurde 2008 eingeführt und versteht sich als umfassendes, planungsbasiertes Bewertungssystem für nachhaltige Gewerbeimmobilien. Es berücksichtigt die Wirkung des Gebäudes auf Umwelt und Gesellschaft sowie die Lebenszykluskosten der Immobilie. Die fünf Qualitätskategorien beinhalten 60 Kriterien zur Auszeichnung des Gebäudes in den Skalen Gold, Silber und Bronze. Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) setzt das System der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) in Österreich um. Ziel der beiden Organisationen ist ein einheitliches europäisches Zertifizierungssystem, das auch nationale Begebenheiten berücksichtigt.  
 → [www.dgnb.de](http://www.dgnb.de), [www.ogni.at](http://www.ogni.at)



### ■ LEED – Leadership in Environmental & Energy Design

ist ein System des US Green Building Council und weltweit das am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem. Die Bewertung unterscheidet Neubau, Sanierung und Gebäudebestand. Es wird im Gewerbe- wie im Wohnbau eingesetzt und ist seit 1998 am Markt etabliert.  
 → [www.leed.net](http://www.leed.net)



### ■ BREEM – BRE's Environmental Assessment Method

ist seit 1990 am Markt. Wie bei Leed werden je nach Nutzungsart Kriterien zusammengestellt, die von der Prozessplanung bis zum Wasserbedarf und dem beanspruchten Naturraum reicht. 70 Prozent der Kriterien müssen erfüllt werden, um die höchste Auszeichnung zu erhalten.  
 → [www.breem.org](http://www.breem.org)



### ■ World Green Building Council (WGBC)

Dachverband der nachhaltigen Zertifizierungssysteme  
 → [www.worldgbc.org](http://www.worldgbc.org)



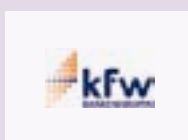
### ■ Förderungen für energieeffiziente Baumaßnahmen bei Einfamilienhäusern:

Förderprogramm-Datenbank  
 → [www.bafa.de](http://www.bafa.de)



### ■ Förderprogramme von Bund, getragen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

→ [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



Im Sektor der Gewerbeimmobilien ist der Trend hin zum grünen Gebäude ebenso angekommen. Zahlreiche Öko-Zertifikate wie BREEM, DGNB oder LEED existieren zum Teil schon seit Jahrzehnten am europäischen Markt. Sie sollen dem jeweiligen Bürokomplex oder Firmensitz hohe Energieeffizienz, ein gesundes Arbeitsklima oder auch eine ressourcenschonende Bauweise bescheinigen und damit Investoren und Mietern den Vergleich der Immobilien in Sachen Nachhaltigkeit erleichtern (siehe Infokasten Gebäude-label).

Immobilieninvestoren wittern indes die ökonomischen Chancen hinter der nachhaltigen Gebäudefassade, wie eine Umfrage im Auftrag der Union Investment Real Estate unter 174 Investitionsentscheidern von Immobilienunternehmen in Deutschland, Frankreich und Großbritannien ergab. 66 Prozent der Befragten gaben an, künftig deutlich mehr in nachhaltige Gebäude investieren zu wollen, da das Thema Nachhaltigkeit eng mit der eigenen Wettbewerbsfähigkeit verknüpft sei. Rund die Hälfte der Investoren sehen zudem nachhaltige Immobilieninvestments als Teil der unternehmerischen Verantwortung im Kontext einer Corporate Social Responsibility.

## Zeichen in den eigenen Reihen setzen

„Wir müssen CSR in unseren Immobilienunternehmen zum Leben erwecken“, argumentiert Philipp Kaufmann, Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ÖGNI, die noch junge Kooperation mit der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG). Die ICG ist mit ihren Richtlinien für ethisches Handeln von Immobilienunternehmen in Deutschland bereits seit 2002 aktiv. Zu den ersten ICG-zertifizierten deutschen Unternehmen anhand der „zehn Gebote für ethisches Handeln“ gehören unter anderem RREEF, Vivico, Jones Lang LaSalle, Bilfinger, Aberdeen Immobilien und IVG.

Bei der ÖGNI hofft man nun, durch die Kodizes, Leitfäden und die Zertifizierung der ICG auch in Österreich ethische Standards etablieren zu können, „die zur kontinuierlichen Zunahme der Markttransparenz und Professionalisierung in der Immobilienbranche beitragen“, so Kaufmann. Die speziellen CSR-Standards sollten zudem die Korruptionsprävention deutlich verbessern.

### Aus grün mach blau

Die meisten Gebäudelabel hätten zudem eine ökologische Historie, die den Energieverbrauch der Immobilie bislang in den Mittelpunkt der Zertifizierung stellte, ist Kaufmann überzeugt. Dieses Green Building-Konzept habe sich nun zu Blue Building weiterentwickelt: Nun werden neben dem gesellschaftlichen Einfluss eines Gebäudes ebenso dessen ökologischer wie monetärer Lebenszyklus im Bewertungssystem einer Immobilie integriert.

„Unternehmen, die sich CSR verpflichtet fühlen, müssen sich unweigerlich mit den Rahmenbedingungen ihres Firmensitzes auseinandersetzen“, ist Kaufmann überzeugt. Einerseits schaffe Behaglichkeit und Komfort nachweislich eine höhere Arbeitsproduktivität und verringere die Krankenstandstage. Andererseits könne eine Immobilie identitätsstiftend wirken und mit Corporate architecture ein sichtbares Zeichen für gesellschaftliches Engagement gesetzt werden.

Die aktuelle Büronutzer-Studie der Union-Investment bekräftigt Kaufmanns Forderung nach mehr Wohlbefinden für Arbeitnehmer am Arbeitsplatz: Soziokulturelle Qualitäten von Bürogebäuden würden im Wettbewerb der Unternehmen um die Gunst von Arbeitskräften in den nächsten Jahren kräftig an Bedeutung gewinnen. Neben den Komfortansprüchen wie schallisolierte Räume oder Beleuchtung durch Tageslicht forderte jeder dritte der 3145 befragten Büroangestellten von seinem Unternehmen eine aktive Unterstützung in Sachen Umweltschutz. Nachhaltigkeit wird von den Mitarbeitern als wesentlicher Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gesehen. □



Wie Bäcker Peter aus Essen nachhaltig baut, lesen Sie in unserem Dossier:

<http://www.link.csr-news.net/zbauen>



**Gabriele Rabl**  
› ist freie Journalistin im Themensegment Nachhaltigkeit.

[gabriele.rabl@csr-magazin.net](mailto:gabriele.rabl@csr-magazin.net)

ANZEIGE

# AGRION

GLOBAL NETWORK FOR ENERGY  
CLEANTECH, CORPORATE SUSTAINABILITY

## Tagungen

am 14. September 2011 in Frankfurt am Main

### CO<sub>2</sub>-Neutralität

Echte Chancen & lösbare Herausforderungen

am 19. Oktober 2011 in Frankfurt am Main

### CSR & Personal

Die Mitarbeiter im Mittelpunkt



In der AGRION-Tagung "CO<sub>2</sub>-Neutralität: Echte Chancen & lösbare Herausforderungen" am 14. September 2011 in Frankfurt am Main werden mit Experten aus verschiedenen Branchen die zahlreichen Herausforderungen für Unternehmen, die u.a. durch die Klimaschutzziele der Bundesregierung entstehen, betrachtet und diskutiert. Zugleich stehen auch die Chancen durch z.B. die Steigerung der Energieeffizienz oder den Einsatz Erneuerbarer Energien im Blickpunkt der Tagung. Dabei werden die diversen Chancen und Herausforderungen durch Fachvorträge und in interaktiven Workshops beleuchtet.

Ein Unternehmen, das verantwortlich handelt, wird als attraktiver Geschäftspartner und Arbeitgeber anerkannt. Tauschen Sie sich auf der AGRION-Tagung "CSR & Personal" am 19. Oktober 2011 in Frankfurt am Main mit Experten zu den Themen Familienfreundlichkeit, Weiterbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Gesundheitsprävention und -fürsorge, Betriebliche Beteiligungs- und Mitbestimmungsprozesse, Herausforderungen des demographischen Wandels, Sustainable Leadership und Employer Branding aus.

Unterstützt von:

