

Vorwort – Ein gemeinsames Vielfaches

Wenn die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft gemeinsam mit vielen Freunden ein „Handbuch Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ erarbeitet, dann treibt uns auch der Anspruch, ein gemeinsames Vielfaches zu schaffen. Wir suchen nicht den „kleinsten gemeinsamen Nenner“, wir wollen möglichst viele Blickwinkel auf die Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zeigen. Um Gebäude zu erbauen, zu sanieren und zu erweitern, die auch zukünftige Generationen noch begeistern und ihnen ermöglichen, komfortabel, sicher und gesund zu arbeiten, zu wohnen und ihre Freizeit zu verbringen, braucht es gute Planung aus allen Blickwinkeln.

Wie man bei der Lektüre dieses Buches bald erkennen wird, zahlt sich diese Anstrengung bei der Planung aus. Werterhalt, günstigere Umnutzungsmöglichkeiten, leichtere Sanierung, effizienterer Betrieb – viele Faktoren sind in der Nachhaltigkeitsbetrachtung berücksichtigt und machen den Besitzer:innen dieser Immobilien viel Freude.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist vielfältig. Sie besteht per Definition aus der ökologischen Sichtweise, der sozialen und der wirtschaftlichen. Durchaus komplex, soll doch im Zusammenspiel der drei Sichtweisen etwas Gutes entstehen. Nachhaltigkeit auf die Ökologie zu beschränken, ist falsch und hilft weder der Gesellschaft noch dem Klima.

Nachhaltigkeit ist ein komplexes Thema. So wie in der Natur stehen die Maßnahmen in einem engen Zusammenhang zueinander und jede Aktion, wenn sie nicht in ihrer Gesamtheit geplant wird, hat Auswirkungen, die nicht auf den ersten Blick zu erkennen sind.

Alles, was wir in letzter Zeit an Regulativen von EU und staatlicher Seite serviert bekommen haben, stellt ausschließlich auf die ökologische Nachhaltigkeit ab. Da fühlen sich die Behörden sicher, denn die meisten ökologischen Aspekte sind messbar, skalierbar und beweisbar. Trotz all dieser Anstrengungen seitens der Behörden, ist es zu wenig, um unseren Kontinent oder unseren Planeten in eine gute Zukunft zu führen.

Es wird aus mancher ideologischen Ecke nicht gerne gehört werden, trotzdem ist es klar definiert: Nachhaltigkeit beinhaltet das Element der Verbesserung des wirtschaftlichen Gewinns. Nachhaltigkeit kann nur dann entstehen, wenn damit der Gewinn stabilisiert und mittelfristig gesteigert wird. Wenn das nicht der Fall ist, sind die Maßnahmen nicht nachhaltig. Hier ist nicht der „rasche Euro“ gemeint, sondern die langfristige wirtschaftliche Ertragskraft von Unternehmen und Projekten. Wird die gestärkt, ist Nachhaltigkeit gegeben.

Soziale Nachhaltigkeit, in der Immobilienwirtschaft oft und gerne auf „Barrierefreiheit“ reduziert, hat viel mehr Aspekte und ist ein entscheidender Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg. Nur Gebäude, in denen sich die Menschen wohlfühlen, können erfolgreich sein, haben eine lange Lebenszeit, werden regelmäßig saniert und modernisiert

oder, im Fall der Fälle, umgenutzt statt abgerissen. Natürlich beinhaltet die soziale Nachhaltigkeit bei Gebäuden auch das Thema der „Barrierefreiheit“ oder wie es in Europa bezeichnet wird: „Design for all“. Der Raumkomfort ist aber ebenso ein Thema für soziale Nachhaltigkeit wie die Unterstützung der Kommunikation zwischen den Menschen oder zB die funktionale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung. Leider können wir ästhetische Aspekte, die einen wichtigen Input zur sozialen Nachhaltigkeit bringen würden, (noch) nicht messbar beurteilen. An einer diesbezüglichen Beweisführung arbeiten wir noch.

Beweisführung

Die lustige Plauderei über Nachhaltigkeit im Unternehmen, die lässige Bezeichnung jedes Produkts als nachhaltig, all diese substanzlose Beschäftigung mit dem Thema ist nicht mehr möglich. Da Nachhaltigkeit seit dem EU-Green-Deal risikorelevanter Bestandteil der Unternehmens- und Projektfinanzierung geworden ist, werden unwahre Geschichten darüber auch als Greenwashing bestraft. Diesbezügliche rechtskräftige Urteile sind bereits gesprochen.

Es ist notwendig geworden, alle Behauptungen zum Thema Nachhaltigkeit mit Beweisen unterlegen zu können. Sei es der CO₂-Verbrauch, die Nutzung nachhaltiger Baustoffe im Gebäude, Abfall- und Kreislaufwirtschaftsthemen auf der Baustelle oder der tatsächliche Energieverbrauch: Das sind einige der Themen, die, sollte es zu Nachfragen kommen, mit vertrauenswürdigen Dokumenten bewiesen werden müssen.

Die fortschreitende Digitalisierung hilft dabei, die nötige Datenflut zu messen und in brauchbare Berichte zu packen. Ohne Digitalisierung der Daten, ohne leistbare Sensorik, wäre es praktisch nicht möglich, die nötigen Daten zu verwalten. Mittlerweile gibt es viele Lösungen am Markt, die die Gebäudehalter:innen dabei unterstützen können. Entscheidend sind die Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Effizienz, um den notwendigen administrativen Aufwand zu reduzieren.

Wenn wir schon gezwungen sind, aus regulatorischen Gründen Daten zu sammeln und zu berichten, sollten wir diese Bürde auch für die Steigerung des eigenen wirtschaftlichen Erfolgs verwenden. Mit digitalen Analysetools können die gesammelten Verbrauchsdaten auch ausgewertet werden und ermöglichen ein Monitoring in Echtzeit, das Anomalien schnell erkennen kann. Unabhängig davon, ob es sich um nicht notwendige Energieverbräuche, Rohrbrüche oder Fehlsteuerungen der technischen Gebäudeausstattung handelt, die Facility Manager:innen und Gebäudehalter:innen sind dadurch in die Lage versetzt, schnell zu reagieren und Schäden zu beheben, bevor große Kostenbelastungen eingetreten sind.

Administration

Oft versprochen, nie erfüllt: die Reduktion des administrativen Aufwandes bei der Erfüllung von Gesetzen und Regularien. Ganz im Gegenteil gewinnt man den Eindruck, dass durch den EU-Green-Deal und die dadurch entstehenden Verordnungen, die administrative Last, die die europäischen Unternehmen zu stemmen haben, ständig wächst. Bürokratische Hürden werden nicht minimiert, es werden neue aufgebaut. Eine kontinu-

ierliche Überprüfung der bürokratischen Prozesse findet nicht statt, die Reduktion des Aufwandes schon gar nicht.

Die ÖGNI hat sich gemeinsam mit ihren europäischen Partnern dieses Themas angenommen und in der Kernkompetenz, der Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden, ein One-Stop-Shopping etabliert. Zertifikatswerber:innen, die das europäische Qualitätszertifikat DGNB anstreben, bekommen von unseren Auditor:innen alle nötigen Berichte geliefert. Die ÖGNI berücksichtigt die SDG17, den Klimaschutzpfad des Pariser Abkommens sowie die EU-Taxonomie-Verordnung in der jeweils gültigen Fassung. Zusätzlich dazu ist das zukünftige EU-Berichtswesen LEVEL(s) auch bereits berücksichtigt. Damit ist gewährleistet, dass unsere Auditor:innen nicht verschiedene Zertifizierungssysteme anwenden müssen, um ihre Kunden und Kundinnen und deren Berichtspflichten zufriedenzustellen. Das ist vor allem für mittelständische Unternehmen entscheidend, die nicht über große Abteilungen verfügen, die all diese Herausforderungen beurteilen und den ständigen Weiterentwicklungen folgen können.

Die Green Claims Directive, eine Richtlinie der EU, die darauf abstellt, Greenwashing wirksam zu bekämpfen, wird von der ÖGNI sehr genau berücksichtigt. Die im Zertifikat enthaltenen Fakten sind von den Auditor:innen erhoben und geprüft. In einem zweiten Schritt werden diese Daten auf Plausibilität und Beweiskraft von der ÖGNI im Vier-Augen-Prinzip überprüft und bei Richtigkeit bestätigt. Damit ist auch der Wunsch der EU nach einer „Third-Party Verification“ erfüllt. Ein DGNB-Zertifikat der ÖGNI ist keine plausibilitätsgeprüfte Selbstauskunft, sondern ein zivilrechtlich verbindliches Gutachten, für das neben der/dem Auditor:in auch die ÖGNI und ihre Organe haften. Schon allein aus diesem Grund nehmen wir unsere Zertifikate und Taxonomie-Verifikationen in punkto Qualität und Aussagekraft sehr ernst. Das wird vom Markt auch honoriert: Egal ob Investor:innen, Finanzinstitute oder Wirtschaftsprüfer:innen, das europäische Qualitätszertifikat der ÖGNI ist international anerkannt.

Wir laden Organisationen weltweit dazu ein, mit Zertifizierungssystemen den Wandel der Wirtschaft in Richtung Nachhaltigkeit zu unterstützen. Es müssen Systeme geschaffen werden, die, wie unser Zertifikat, Beweiskraft haben und die Vorhaben, wie zB die Lieferkettenverordnung, so unterstützen, dass der administrative Aufwand für die Wirtschaft überschaubar bleibt. Solche Systeme können nicht von heute auf morgen aus dem Boden gestampft werden und es braucht zusätzliche Zeit, um das Vertrauen in diese Systeme aufzubauen.

Was nicht sein darf, ist, dass die europäische Wirtschaft an der Administration der sehr sinnvollen Maßnahmen erstickt. Daher ist unser Ansatz, Verordnungen erst dann „scharf“ zu schalten, wenn die dafür nötigen Zertifikate geschaffen wurden. Es ist Unsinn, wenn zuerst die Unternehmen, dann ihre Wirtschaftsprüfer:innen und in weiterer Folge noch die Behörde all die Vorgaben jedes Mal aufs Neue überprüfen müssten.

Transformation der europäischen Wirtschaft

Man kann ein/e Klimawandelleugner:in sein oder der Wissenschaft und ihren Erkenntnissen zum Klimawandel vertrauen. Man kann der Technik vertrauen und davon träumen, dass Flugzeuge demnächst die Treibhausgase aus der Atmosphäre fischen werden,

oder man kann Sanguiniker:in sein und die Erderwärmung ausschließlich positiv bewerten und die einhergehenden Umweltkatastrophen ignorieren.

Unabhängig davon, welche Einstellung zum Klimawandel vertreten wird, muss jedem klar sein, dass wir nicht mehr wie bisher wirtschaften können. Wenn wir auch weiterhin in diesem Ausmaß Rohstoffe verbrauchen, wird sich das auf diesem Planeten nicht mehr lange ausgehen. Wir verbrennen fossile Rohstoffe mit teilweise erschreckend niedrigen Wirkungsgraden und tun so, als wäre es normal. Wir werfen weg, deponieren und kaufen neu, weil es einfach und noch billig ist. Güter werden weltweit aus Kostengründen herumtransportiert, in Europa transportieren wir, um Förderungsregime bestmöglich zu nutzen. Möglich ist das, weil Transport nicht realistisch eingepreist ist, da die Umweltauswirkungen und die wahren Kosten der nötigen Infrastruktur nicht kalkuliert werden müssen.

Europa hat in Bezug auf Rohstoffe eine besonders prekäre Situation. Bei fast allem, was für eine funktionierende europäische Wirtschaft nötig ist, sind wir von anderen Kontinenten abhängig. Noch dazu von Staaten, die autokratisch regiert werden, die nicht paktfähig sind oder gar als Krisenherd gelten. Wenn zukünftige Generationen über eine selbstbestimmte europäische Wirtschaft verfügen sollen, müssen wir jetzt beginnen, Rohstoffe, die bereits in Europa sind, zu behalten und immer wieder dem wirtschaftlichen Kreislauf zuzuführen. Nur so schaffen wir Unabhängigkeit von anderen und sichern die Stabilität. Das mag im Moment mühsamer und auch teurer sein als Neues zu bestellen, wird aber durch Skalierungseffekte schnell komfortabel und günstiger werden. Aller Anfang ist schwer, wenn aber nicht damit begonnen wird, bleibt es schwer.

Die konsequente Umsetzung der Kreislaufwirtschaft wird unseren Wohlstand nicht gefährden, unserer Wirtschaft keine globalen Wettbewerbsnachteile bringen und wir werden auch nicht in die Steinzeit zurückkatapultiert werden. Es ist darüber hinaus ein falsches Narrativ, zu behaupten, dass Europa mit seinen Bestrebungen in Richtung Nachhaltigkeit alleinsteht und sich die anderen Kontinente darum gar nicht bemühen. Sowohl in Nordamerika als auch in Asien gibt es teilweise sogar höhere Anforderungen an den Klimaschutz und auch wenn es dort nicht Green Deal heißt, werden Unternehmen über Finanzierungen, Auflagen etc dazu motiviert, sich in Richtung Nachhaltigkeit zumindest ökologisch zu transformieren.

Kommunikation

Zuletzt ein Wort zum Thema Kommunikation. Dass die Politik die Fähigkeit verloren hat, schwierige Sachverhalte, unangenehme Wahrheiten, notwendige Maßnahmen gut und verständlich zu kommunizieren, erleben wir jeden Tag. Es werden diejenigen gehört, die am lautesten schreien, wir erleben haarsträubende Kehrtwendungen, die an einer vermeintlichen öffentlichen Meinung orientiert sind, statt an der Vernunft. An und für sich kein Problem für eine weit entwickelte Gesellschaft: Die Zivilgesellschaft könnte das Vakuum füllen.

In der Nachhaltigkeitsdiskussion gibt es Aktivist:innen, die grundsätzlich das Gleiche wollen, in der Kommunikation ihrer Ziele und in ihrem Aktionismus aber in zwei verschiedenen Welten leben. Die einen, und da zählt sich die ÖGNI dazu, sprechen von

Chancen, von Sicherung des Wohlstandes, von Zukunftsfitness, von einer blühenden europäischen Wirtschaft. Die anderen sprechen von Verzicht, Einschränkung, von Verboten und einer radikalen Veränderung unserer Lebensweise. Die einen wollen eine Evolution, bei der viele folgen, die anderen eine Revolution, bei der viele auf der Strecke bleiben.

Was aus dieser konträren Kommunikation übrig bleibt, ist eine verstörte Gesellschaft, ein Fressen für populistische Radikale von rechts oder links. Wir dürfen uns nicht wundern, wenn die klar und transparent erklärbare Notwendigkeit der Transformation der Wirtschaft in Richtung Nachhaltigkeit ein ideologisches Thema wird, sowohl bei der Umsetzung als auch bei der Verhinderung. Parteipolitische Ideologie ist das Letzte, das wir brauchen können.

Daher freue ich mich, Sie dazu einzuladen, die vielen nachfolgenden Kapitel immer mit dem Blick auf die sich daraus ergebenden Chancen zu lesen. In diesem Buch geht es nicht um wissenschaftliche Theorie oder um Diskussionszirkel. Es geht um die Praxis und viele Beispiele, wie es gelingen kann. Die Transformation unserer Wirtschaft ist alternativlos, nutzen wir das, um neue Geschäftsmodelle zu erfinden, Chancen zu ergreifen, freudig die Herausforderungen anzunehmen. Mit dieser Einstellung wird das Werk auch gut werden.

Wien, im Herbst 2024

Peter Engert