



## Vorwort

Wir leben in einer großartigen Zeit. Unsere Vorfahren, soweit unsere Wissenschaftler ihr Leben bisher erforschen konnten, waren stets mit Konflikten, Kriegen und der Bewältigung von lebensbedrohenden Krisen beschäftigt. Wir jedoch leben nun seit vielen Jahrzehnten in Frieden und unsere Krisen sind andere.

Die Technik entwickelt sich rasant und unterstützt die Menschen in fast allen Fragen und obwohl vieles gut läuft, stehen uns notwendige Veränderungen bevor. Die Unbekümmertheit, mit der wir die Ressourcen unseres Planeten, unserer Länder verbraucht haben, kann nicht länger beibehalten werden. Die Bevölkerung von Staaten, die sich bisher aufgrund ihrer Lebenssituation nur sehr zurückhaltend an den Ressourcen bedient haben, strebt nach Wohlstand. Über 2,5 Mrd Menschen in China und Indien wollen das erreichen, was sie bisher nicht hatten: technische Ausstattung, komfortablen Wohnraum, höheren Fleischkonsum uvm. Die lange Zeit vorherrschende „Verteilungsgerechtigkeit“ – alles für die Erste Welt, ein bisschen für die Zweite und nichts für die Dritte Welt – hat ihre Gültigkeit verloren. Und wir konnten sehen, dass sich die Menschen nicht aufhalten lassen und nach Europa kommen, wenn wir nicht nachhaltig agieren und sie dabei intensiv unterstützen, ihre Heimatländer lebenswerter zu gestalten.

Der Klimawandel ist da, kann vielleicht durch die Innovationskraft der Menschheit gemildert werden, verschwinden wird er aber nicht mehr. In Europa haben wir das gut im Griff, es gibt Strategien mit der Hitze, mit Starkregenereignissen und mit Naturkatastrophen umzugehen. Unsere Landwirtschaften sind dabei, resilienter gegen Trockenheit und Hitze zu werden, auf den Anstieg des Meeresspiegels wird in den betroffenen Ländern bereits reagiert. Was wir aber bei all unseren Anstrengungen nicht vergessen dürfen, sind die Einwohner jener Länder, die ihre Siedlungsgebiete an das Meer verlieren und die eine neue Heimat brauchen werden. Diese nach Expertenschätzungen mindestens 300 Mio Menschen werden neues Land brauchen und es werden aufgrund ihrer großen Anzahl globale Lösungen nötig sein. Eine europäische Migrationspolitik greift bei diesem Thema zu kurz.

Das vorliegende Buch beschäftigt sich mit den bereits gebauten Immobilien und hat mit den oben genannten Themen sehr viel zu tun. Wir haben uns bemüht, ein Werk zusammenzustellen, das den Immobilienbestand aus den verschiedensten Gesichtspunkten beleuchtet, immer mit einer klaren Fokussierung auf Nachhaltigkeit in all ihren Ausprägungen. Im „richtigen“ Umgang mit unserem Immobilienbestand sehen wir einen Baustein zur Erreichung von besserem Klimaschutz und mehr Klimaresilienz und zur Verbesserung der Verteilungsgerechtigkeit durch die Verminderung des Ressourcenverbrauchs. Wir glauben, dass die sorgfältigere Behandlung unseres Immobilienbestands das Leben der Menschen in unseren Ländern verbessert und unseren Kindern das Weiterleben erleichtern wird, aber auch ein wichtiger Beitrag dazu ist, den globalen Herausforderungen unserer Zeit zu begegnen.

Wir sehen bei der Immobilienwirtschaft und ihren Vertretern eine sehr große Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und vor allem gegenüber zukünftigen Generationen. Ähn-





## Vorwort

---

lich wie bei der Forstwirtschaft werden hier Entscheidungen getroffen, die noch jahrzehntelang gültig sind. Die europäische Baukultur ist die Basis, auf die wir stolz sein und auf die zukünftige Entwicklungen aufgebaut werden können. Diese Kultur hat sich über Jahrhunderte entwickelt und ist von verschiedensten Völkern aus verschiedenen Kontinenten über Migration, Eroberung oder Neubesiedlungen beeinflusst worden. Durch die wechselhafte Geschichte Europas ist viel Bestand zerstört und neu aufgebaut worden, es hat eine ständige Erneuerung, Weiterentwicklung und „Sanierung“ gegeben. Die Frage nach der Behandlung der existierenden Bausubstanz wurde in vielen Fällen durch Kriege beantwortet.

Das ist nun anders und es ist gut so. Fast 80 Jahre Frieden hat viel Bausubstanz erhalten und damit uns die Entscheidung überlassen, was wir damit machen. Nicht alles, was alt ist, ist ein Denkmal, schützenswert oder sanierbar. Va sind die „Sünden“ der Vergangenheit (leider bauen wir heute auch noch Sünden) näher zu betrachten und zu bearbeiten. Bei der Entscheidung, was mit alter Bausubstanz zu tun ist, ist die Frage der Nachhaltigkeit ein zentrales Thema: wegreißen, idealerweise recyceln und neu bauen belastet das Klima vielleicht mehr als eine Renovierung. Ist eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoll, ist die Bausubstanz ausreichend stabil? Wie wertvoll ist das Gebäude für seine Umgebung und kann dieser Wert auch mit einem Neubau erzielt werden? Das sind Fragen, deren Antworten in Verbindung zueinander stehen und die nur gelöst werden können, wenn die drei Säulen der Nachhaltigkeit gleich gewichtet werden. Soziale Nachhaltigkeit, Ökonomie und Ökologie sollten nie einseitig betrachtet werden, nur gemeinsam ergeben sie ein stabiles nachhaltiges Ergebnis und machen allen Beteiligten Freude.

Ein weiteres Thema bei der Betrachtung des Immobilienbestands ist die Diskussion über den Wert, den dieser Bestand darstellt. Die Immobilien, die auf dem jeweiligen Staatsgebiet bestehen, sind ein wichtiger Teil seines Vermögens, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Wir alle sind der Staat, tragen zum Wert des Staates bei und haben damit die Verpflichtung, auf dieses Staatsvermögen zu achten und sorgfältig damit umzugehen. Das gilt auch für die Bestandsimmobilien: Es ist eine Verpflichtung, das zu erhalten, das erhaltenswert ist, und für eine regelmäßige Sanierung und Erneuerung der technischen Ausstattung zu sorgen. Nur mit regelmäßiger Sanierung kann der Wert der Bestandsimmobilien erhalten und unser gemeinsames Vermögen gesichert werden. Gerade bei der Sanierung ergeben sich Herausforderungen. Viele Diskussionen über den wirtschaftlichen Wert solcher Sanierungen oder auch technischer Erneuerungen sind zu kurz gegriffen. Bei der wirtschaftlichen Betrachtung dieser Maßnahmen kann nie die derzeitige Situation die Basis sein, es müssen immer die Lebenszykluskosten eines Gebäudes betrachtet werden, unabhängig davon, wer diese Kosten zu tragen hat. Unter Berücksichtigung der Lebensdauer der verschiedenen Baustoffe wäre ein Sanierungszyklus von durchschnittlich 30 Jahren sinnvoll, derzeit halten wir statistisch bei 100 Jahren. Damit kann kein Vermögen erhalten werden.

Ebenfalls nicht vergessen sollten wir das Thema des Grundverbrauchs. Auch der Grund eines Staates stellt Staatsvermögen dar und es ist eine Verpflichtung, diesen Grund bestmöglich zu nutzen. Nichtnutzung von versiegelter Fläche, aus welchen Gründen auch immer, ist keine sinnvolle Verwendung und vernichtet Vermögen. Ausgedehnte Park-



---

## Vorwort

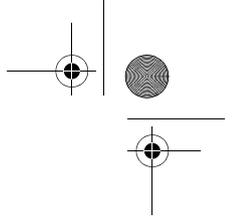
plätze auf Flächen, die besser genutzt werden könnten, sind zu diskutieren, ebenso wie der Mangel von Überbauung von bisher nur einstöckig bebauten Flächen, va im städtischen Bereich, oder die Vernichtung von Boden mit den unsäglichen Reihenhaussiedlungen in den Speckgürteln. Die Schaffung eines Verständnisses für das Thema Bodenfläche ist eine Herausforderung, eine effizientere Nutzung als bisher ist anzustreben, denn Boden ist eine begrenzte Ressource, die mehr Beachtung verdient.

Wenn wir den Immobilienbestand aus Sicht der Gebäude betrachten, ergeben sich für uns zwei Ansätze: Wir wünschen uns Gebäude, die so gebaut sind, dass sie ewig haltbar, sanierbar, umnutzbar sind; keine Ausoptimierung auf nur eine Nutzungsvariante, stabile Baustoffe für den Gebäudekern, die ewig halten bzw erhalten werden können, eine Architektur, die Umnutzung, Sanierung, Aufrüstung mit neuer Technik ermöglicht. Wir wünschen uns abseits des Gebäudekerns Baustoffe, die wiederverwendbar sind oder so recycelt werden können, dass es keine zusätzliche Belastung für die Umwelt gibt. Wir sollten nie vergessen, dass ein Gebäude am Ende seiner Nutzungszeit nicht nur ein Ärgernis und einen Kostenfaktor durch die Abfallentsorgung darstellt. Gebäude am Ende ihrer Lebenszeit sind in erster Linie Rohstofflager, die wir im Sinne der Ressourcenschonung nutzen sollten.

Den letzten Blick, den vielleicht wichtigsten, wollen wir aus Sicht der Menschen, die die Gebäude nutzen, auf den Immobilienbestand richten. Die langlebigen Gebäude sind die, in denen Menschen sich wohlfühlen. Wohlfühlen ist ein individueller Begriff, der für jeden etwas anderes bedeutet, er kann aber im Allgemeinen an einigen Faktoren festgemacht werden: gute und die Nutzung unterstützende Architektur, Komfort, Kommunikation und soziale Interaktion fördernde Funktionalität. Langlebige Gebäude sind in ihrer Umgebung verankert, haben eine gute Anbindung an Infrastruktur und öffentlichen Verkehr und sind in ihrer Funktionalität flexibel. Wenn sich Menschen in einem Gebäude wohlfühlen, ist es auch wirtschaftlich für die Eigentümer erfolgreich, hier gibt es eine direkte Abhängigkeit. Wirtschaftlich erfolgreiche Gebäude sind langlebig und werden regelmäßig saniert, womit die drei Säulen der Nachhaltigkeit miteinander gekoppelt werden können.

Flexibilität ist sowohl für Gewerbe- als auch Wohngebäude ein entscheidender Faktor. Arbeitswelten verändern sich, die Lebenssituation von Menschen ändert sich, von nachhaltigen Gebäuden wird erwartet, dass sie sich zumindest in einem gewissen Umfang diesen Änderungen anpassen. Barrierefreiheit ermöglicht Menschen die Nutzung auch im Krankheitsfall oder im hohen Alter, wir erleben gerade durch den Fortschritt der Digitalisierung eine massive Änderung der Arbeitswelten, die sowohl Einfluss auf Bürobauten als auch Wohnbauten hat. Wenn die betroffenen Gebäude eine veränderte Nutzung nicht ermöglichen, werden sie an Wert verlieren oder schlimmstenfalls rasch das Ende ihrer Lebensdauer erreichen.

Das vorliegende Buch behandelt all diese Themen aus Expertensicht. Es enthält keine Checklisten, die es einfach abzuarbeiten gilt. Die Autoren wollen einen Überblick über die Bestandsimmobilien aus den verschiedenen Blickwinkeln geben und zum Nachdenken anregen. Jede Immobilie ist ein Unikat und individuell zu betrachten, es kann keine Patentlösung für sämtliche Immobilien geben, daher ist umfassendes Nachdenken in jedem Fall nötig.



## Vorwort

---

Die ÖGNI (*Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft*) bedankt sich an dieser Stelle herzlich bei allen Autoren für ihre Beiträge und ihr Engagement. Wir sind uns sicher, dass dieses Buch einen kleinen Teil dazu beitragen wird, die Welt nachhaltiger und lebenswerter zu gestalten.

Wien, im Frühjahr 2021

*Andreas Köttl  
Peter Engert*

