

# DIE BLAUE REVOLUTION

GRÜN WAR GESTERN! ZUKUNFTSFÄHIGE GEBÄUDE SIND WEIT MEHR ALS NUR ENERGIEOPTIMIERT. SIE SIND MENSCHENOPTIMIERT – UND BLAU! AUTOR: HARTMUT STROBL

„Energieeffizienz allein ist zu wenig!“ Dieses klare Statement ist Philipp Kaufmanns Credo, wenn er nach Blue Buildings gefragt wird. Natürlich sei, so setzt der ÖGNI-Gründungspräsident allerdings gleich nach, die energetische Optimierung ein wesentlicher Punkt für die Gebäude der Zukunft, ohne die ginge es nicht. Im Mittelpunkt müsse aber der Mensch stehen, der Gebäudebenutzer. Er muss sich in den Gebäuden wohlfühlen. Gebäude die solche und weitere Nachhaltigkeits-Kriterien erfüllen sind Blue Buildings. Sie stehen für nachhaltige Immobilien – im ökologischen, im ökonomischen und im sozialen Sinn.

## BLUE BUILDINGS SIND REALITÄT GEWORDEN

Klingt toll, aber wie weit sind wir mit diesen Blue Buildings? Professor Arnold Tautschnig von der Universität Innsbruck: „Nachhaltiges Bauen ist 2012 zur Realität geworden und dies nicht nur beim Neubau, sondern vor allem beim Bestand“, erläutert dieser anlässlich der blueBUILT, einer jährlich wiederkehrenden Veranstaltung für Blue Buildings, die heuer in Innsbruck stattfand (und nächstes Jahr übrigens in Wien ausgetragen wird). Tautschnig spricht die vielleicht größte Herausforderung für die nächsten Jahre an. Im Neubau lassen sich, wenn man intelligent vorgeht, mit relativ wenig Mehraufwand qualitativ hochwertige nachhaltige Gebäude errichten. Dass der Bestand ebenso auf höchstes Niveau gebracht werden kann und damit auch für neue Mieter wieder attraktiv wird, zeigen etwa die Arbeiterkammer in Linz und das MGC in St. Marx, Wien, vor. Beide Objekte haben sich nicht einfach nur einen Fassadenanstrich verpasst, sondern sind komplett modernisiert worden. Durch gezielte Maßnahmen konnte ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Gebäudequalität geleistet werden – und darum geht es letztlich: um einen Qualitätswettbewerb. Neben dem positiven Effekt, von dem die Nutzer profitieren, freuen sich natürlich die Eigentümer über einen positiven Imagegewinn. Jüngste Beispiele hierfür sind die Zertifizierungen des Büro- und Geschäftszentrums Sterneckstraße der IVG Austria in Salzburg und des Millennium Towers am Wiener Handelskai.

## ALLES DA – ENERGIEAUTARKIE UND MEHR

Blue Buildings sind nicht nur im Office-Bereich zu finden. In Graz gibt es bereits den ersten energieautarken Spar Markt: er verbraucht nur so viel Energie, wie er selbst erzeugt. Gleichzei-

tig befindet sich der Supermarkt auf dem neuesten Stand der Kundenorientierung: von der Behaglichkeit in den Märkten, der Raumqualität, bis zu den Fahrradabstellplätzen wird alles auf das Wohlbefinden der Konsumenten abgestellt. Die nächste Eröffnung eines solchen Spar-Supermarktes ist für September in Linz vorgesehen. Bei der Grundsteinlegung am 18.04.2012 waren sowohl Bürgermeister der Landeshauptstadt Franz Dobusch und Landesrat Rudi Anschöber von der durchdachten Gesamtkonzeption des Klima-Schutzmarktes am Froschberg überzeugt. Aber auch in Osteuropa wird auf Nachhaltigkeit gesetzt. Mit rund 91.000 Quadratmeter ist das Shopping Center Serdika der s Immo AG das erste Blue Building in Bulgarien überhaupt.

## ALLE GEBÄUDETYPEN, ÜBERALL

Neben Retailflächen können selbst Logistikhallen, Ausbildungsstätten oder Hotels Blue Buildings sein: Der Handelsriese REWE plant ein Logistikzentrum in der Nähe von Wien und orientiert sich dabei an den umfassenden ÖGNI-Nachhaltigkeitskriterien. Das Falkensteiner Hotel & Spa Bad Leonfelden ist Österreichs erstes Hotel mit einem DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat nach ÖGNI. Gerade in einem Hotel kann es nicht allein um technische oder energetische Optimierung gehen. „Auch der operative Bereich ist in der Hotellerie ein enorm wichtiger Part für nachhaltiges Wirtschaften. Diesen versuchen wir hier in Bad Leonfelden mit regionalen Partnern, Produkten und Angeboten sowie 90 Prozent Mitarbeitern aus der Region nach wie vor zu forcieren. Aber auch von Seiten des Gastes ist Bewusstsein für nachhaltige Produkte zu erkennen“, so Hoteldirektor Walter Breg. „Mit ÖGNI schaffen wir das richtige Fundament, da es für die Nachhaltigkeit bei Hotels nicht nur um das Vermeiden der Wäsche von Handtüchern gehen kann“, ergänzt Martina Maly von Michaeler & Partner. In Wien-Leopoldstadt wird bis 2013 mit dem Motel ONE ein Hotel mit rund 350 Zimmern und einem 7-gruppigen öffentlichen Kindergarten der IG Immobilien entstehen. Dieses Blue Building ist das erste zertifizierte Wiener Hotel und ein zukunftsweisendes Konzept im boomenden Low Budget Segment. Weiter westlich findet man abermals andere Immobiliengattungen, die auf ihr „blue“ stolz sein dürfen: Das Sonderpädagogische Zentrum in Innsbruck befindet sich derzeit in der Planungsphase, genauso wie die Bauakademie der Universität Innsbruck. Hier treffen obendrein zwei absolute Nachhaltigkeitsprofis aufeinander: Bauherr ist die BIG, Nutzervertreter ist Prof. Arnold Tautschnig. Schließlich ist das DGNB-System nach ÖGNI – es zeichnet ein



Gründungspräsident Philipp Kaufmann: „Visionen ohne Umsetzung bleiben geträumt“

Objekt als echtes Blue Buildings aus – ab 2012 bei Gesundheitsimmobilien und seit 2011 schon im mehrgeschossigen Wohnbau anwendbar, wie die Beispiele Steinhaus in Wels und das Konzept „Green Village“ von Raiffeisen Steiermark hervorragend zeigen. Weiterhin aktuell bleibt das Thema beim Büro, wo vom Maximum bis zum EuroPlaza, beide in Wien, bzw. dem ETECH-CENTER in Linz viele nachhaltige Gewerbeobjekte gebaut und bewirtschaftet werden. Damit nicht genug: Auch Stadtquartiere können nachhaltig sein, wie das Viertel Zwei international beachtet demonstriert. Ob Steinhaus oder Bukarest (hier errichtet Raiffeisen evolution die Promenada, die das erste Zertifikat in Rumänien erhalten wird), ob Universitätsfakultät oder Supermarkt – Blue Buildings sind in kürzester Zeit tatsächlich Realität geworden. „Als ÖGNI Auditor können wir heute den Bauherren bei allen seinen Aufgaben beraten.“, freut sich Wolfgang Gollner (ZT Pfeiler, Graz), „insbesondere auch in der Nutzungsphase mit der blueCARD, dem Pickerl fürs Gebäude.“

## DER WEG ZUM BLUE BUILDING

Wie kommt man nun zu einem solch durchdachten blauen Gebäude, in dem sich Mitarbeiter genauso wohl fühlen, wie die mit dem Rotstift als Waffe ausgestatteten Controller? Christian Wetzel (CalCon, München und Wien) betonte auf dem Bauherrenkongress im Jänner in Linz die Notwendigkeit einer Kostenschätzung der Lebenszykluskosten in der Planungsphase. Ohne das Antizipieren der Nutzungsphase geht gar nichts. Je weiter das Projekt voranschreitet, desto geringer ist der Einfluss auf die Kosten. Bekannterweise machen die Errichtungskosten eines Gebäudes ja nur rund 15 Prozent der gesamten →

## GRÜNDUNG DER ÖGNI: EIN MUSS!

Vor 2009 war die Welt noch eine andere: internationale Zertifizierungssysteme waren in Österreich nur vereinzelt wahrgenommen, Blue Buildings in der Immobilienbranche wenig bekannt und Nachhaltigkeit wurde ohne Förderung des Staates nicht angewandt. Professor Peter Maydl (TU Graz) und Professor Gunther Maier sowie Philipp Kaufmann von der WU Wien sind 2009 angetreten, diesen Stillstand zu beenden – ihr Handeln ist geprägt von drei Gedanken:

1. Gerade die Bau- und Immobilienbranche braucht internationale Standards, Kodizes bzw. Empfehlungen, welche über Österreich hinaus relevant sind
2. Ein Mitmach-Ansatz mit „Aus der Branche für die Branche“ ermöglicht die partizipative Beteiligung aller Stakeholder, der sicherstellt, dass alle Akteure den Paradigmenwechsel mittragen
3. Nur wenn Marktkräfte genutzt werden, findet das System in der Praxis auch ohne Zwang (z.B. Förderung) Anwendung.

Überzeugt von der Nachhaltigkeit wurde die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) am 29. September 2009 von 125 Gründern ins Leben gerufen. Seither hat sich viel verändert, aber die drei Grundgedanken prägen immer noch das Handeln der ÖGNI. ■

## 3P-Ansatz der ÖGNI



	Produkt	Prozess	Person
Inhalt	Die Immobilie sowie die Baustoffe	Ethisches Handeln und Abläufe (Vergabe etc.)	Kompetenzen der Personen
Instrumente	Gebäudezertifizierung, Leitfäden und Empfehlungen	Ethische Unternehmenszertifizierung, Kodex, Empfehlungen	Personenzertifizierung, Ausbildung und Weiterbildung
Umsetzung	DGNB (Partner von klima:aktiv), blueCARD	Ethically certified (in Kooperation mit ICG)	CSP – Experten der Nachhaltigkeit

Lebenszykluskosten aus. 80 Prozent entstehen erst danach und die restlichen fünf Prozent fallen ganz am Anfang an – in der Phase der Konzeption und Planung. Anders gesagt: Die fünf Prozent Investment am Beginn legen die Kosten der restlichen 95 Prozent des Lebenszyklus fest, ist ÖGNI Beiratsvorsitzender Professor Achamer (ATP und TU Wien) überzeugt und sieht in der integralen Planung den größten Hebel. Schon zu diesem Zeitpunkt wird festgelegt, ob sich später die Bewohner im Stiegenhaus begegnen werden, ob es Kinderspielplätze geben wird, ob Freiraum da sein wird, ob die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz optimiert sein wird. Genau jene soziokulturellen Entscheidungen, die Blue Buildings eben „blue“ machen, werden in dieser Phase getroffen. Sich festzulegen heißt übrigens nicht, dass alles in Stein gemeißelt ist – im Gegenteil. Für die Nachhaltigkeit wichtig ist Flexibilität. In Zeiten, in denen sich technische Lösungen rasant und permanent erneuern, sollte es genug Spielraum geben, neue Lösungen später einmal integrieren zu können. Officeberater Andreas Gnesda von teamgseda betont die Notwendigkeit der räumlichen Flexibilität: „Unternehmen vergrößern oder verkleinern sich ständig, sie verändern ihre Workflows und ihre internen Abläufe – da sollte sich das Büro mit der Organisation mitändern.“

**AUCH BLUE BUILDINGS ALLEIN REICHEN NICHT AUS**

Einem Wandel unterliegen schließlich aber nicht nur die Gebäude selbst. Auch die Prozesse, die zu den Objekten führen, müssen nachhaltig gestaltet sein (neue Abwicklungsmodelle, Corporate Governance, CSR und Compliance sowie Risikomanagement). ÖGNI verfolgt daher den 3-P-Ansatz – bei dem als dritter Punkt (neben den Produkten, also den Gebäuden und Baustoffen und den Prozessen) auch die agierenden Personen über das notwendige Wissen verfügen müssen. Bei all diesen Aspekten wird rasch klar, warum sich ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann mit Energieeffizienz allein so ganz und gar nicht zufrieden geben will. ■

**NACHHALTIGKEIT ALS INNOVATIONS AUSLÖSER**

Paradigmenwechsel, wie jener zu den Blue Buildings, lösen immer auch Veränderungen in den nach- und vorgelagerten Bereichen aus. Die Revolution ist daher auch deshalb eine, weil sich die einzelnen bislang wenig verschränkten Bereiche wie Baustoffhersteller, Berater, Architekten, Planer, Entwickler, Facility Manager, Eigentümer u.v.m. näher kommen und gemeinsam an dem Ziel, nämlich nachhaltige Gebäude zu schaffen, arbeiten. ÖGNI vereint alle diese Sub-Branchen.

Außerdem reagieren die Unternehmen auf den Blue Building Trend, indem sie neue Konzepte und Produkte entwickeln. Unternehmen wie Beckhoff haben hochintelligente Haustechnik-Steuerungen und vor allem auch Monitoring-Systeme entwickelt. Man will ja schließlich wissen, was man einspart.

Um Ressourcen Schonung geht es auch beim Armaturenhersteller Hansa – die Produkte sind alle in Richtung Nachhaltigkeit getrimmt. Alu König Stahl hat mit König Solar eine eigene Firma gegründet, die mit Dünnschicht-photovoltaik in Fassadenflächen völlig neue Möglichkeiten eröffnet. In der Vergangenheit war die Gestaltung von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen den technischen Aspekten wie Leistung, Sonnenausrichtung und Kosten untergeordnet. Mit der so genannten Dünnschicht können auch die Fassadenflächen effizient genutzt werden – ohne dass sie optisch leiden müssen.

Andere haben gleich die ganze Produktion auf den Kopf gestellt. Goldbeck Rhomburg bauen im System, das heißt sie sind schnell und nutzen industrielle Fertigungsmöglichkeiten. Das Tolle: Dieses System hat immer die gleiche, hohe Qualität. Ein ähnlicher Ansatz ist bei CREE zu finden – mit dem Spezifikum, dass hier mit Holz gebaut wird. Als Hochhaus! Dass das geht, beweist der LifeCycle Tower One in Dornbirn. ■



Der Paradigmenwechsel bringt zahlreiche Innovationen mit sich. Nicht immer sind sie auf Anhieb sichtbar. Der LifeCycle Tower ist z.B. aus Holz gebaut.

Fotos: Spar & Mathias Lauringer & CREE by Rhomburg



Josef Brucha jun. (Geschäftsführer Brucha), Philipp Kaufmann (Präsident ÖGNI), Gerald Geiger (Konzern-Leitung Bau SPAR), Christian Warum (Europa-Vertriebsleiter Zumtobel)

# „WIR SIND TEIL EINER REVOLUTION“

Vor 60 Jahren hat das LD-Verfahren aus Linz die Stahlerzeugung revolutioniert, seit 2003 prägt der erste grüne Landesrat Rudi Anschober in einer schwarz-grünen Landesregierung Oberösterreich auf dem Weg zum grünen Wirtschaftswunder. AUTOR: HARTMUT STROBL

Bei dieser Transformation kommt der Bau- und Immobilienbranche eine Schlüsselrolle zu. Das Immobilienmagazin hat ihn und den Gründungspräsidenten der ÖGNI Philipp Kaufmann, ebenfalls Oberösterreicher, in seinem Büro besucht.

**Immobilienmagazin: Mit dem Ölpreis deutlich über 100 Dollar und den damit steigenden Energiepreisen, ist das Thema Energieeffizienz bzw. Klimawandel wieder in aller Munde. Freuen Sie sich über diese Situation?**

KAUFMANN: Freuen wäre zu viel gesagt, aber Dank dem Umstand ist das Thema wieder aktuell.

ANSCHOBNER: Die Entwicklung zeigt dramatisch auf, wie notwendig die Energieumstellung auch aus sozialen Gründen ist und dass wir das Tempo der Umsetzung der 4. industriellen Revolution massiv steigern und mit Programmen gegen Energiearmut verbinden müssen. Wir dürfen jedoch nicht vergessen, die Energie aus fossilen Energieträgern ist eine knappe Ressource und unsere

Modellrechnungen sagen seit Jahren, dass die Preise fossiler Energieträger langfristig deutlich stärker steigen werden als die Inflationsrate.

KAUFMANN: Der Preis war in den letzten Jahren aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich gesunken. In den Jahren der Krise sind erstmalig auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zurückgegangen – aber eben nicht aufgrund der Energiewende geplant sondern krisenbedingt. Das ist aus meiner Sicht auch die zentrale Frage: Schaffen wir es als Gesellschaft Verantwortung zu übernehmen und Ressourcen effizienter zu nutzen? Deutlicher ausgesprochen: Findet die Veränderung durch unseren Willen also geplant oder chaotisch aufgrund von Krisen bzw. nicht gewünschten Veränderungsprozessen statt? Ich plädiere für „by design“. Anschober: Und genau diese Veränderung ist möglich – die Energiewende ist keine Utopie mehr. Wir haben die Technologien und das Wissen. Wir müssen es machen. Energie ist aber nur eine Ressource. Und wir gehen mit unserer Natur einfach zu sorglos um.

**Gutes Stichwort – die Bau- und Immobilienbranche ist bekanntlich für 50 Prozent des Ressourcenverbrauchs verantwortlich. Kaum vorstellbar. Welche Lösungsansätze haben Sie?**

ANSCHOBNER: Sie haben völlig Recht. Beim Bauen und Bewirtschaften von Immobilien brauchen wir so viele Ressourcen, da wir noch nicht im Kreislauf denken. Wir können viel effizienter arbeiten und vor allem recyceln. Wir sollen aber nicht immer von Krise reden. Die besprochene Energiewende ist vielmehr eine Chance und die 4. industrielle Revolution. Nach der Kohle für die Dampfmaschine, dem Öl als Energieträger und der IT-Revolution erleben wir gerade den 4. Umbruch hin zum grünen Wirtschaftswunder. Bisher war oft von einem Widerspruch zwischen Ökologie und Ökonomie gesprochen worden – den sehe ich nicht. Im Gegensatz: Mit grünen Technologien liegt ein riesiges Potential vor uns. Die Mitarbeiter, welche in diesen Bereichen beschäftigt sind, haben zukunftssichere Jobs. Diese Green Jobs sind bereits Realität und wir können unsere Gesellschaft umbauen.

KAUFMANN: In der Bau- und Immobilienwirtschaft besteht der Hebel in der Veränderung der Perspektive: weg von der Betrachtung einzelner Phasen einer Immobilie, hin zum gesamten Lebenszyklus. Gleichzeitig weg vom reinen Preiswettbewerb, hin zum Qualitätswettbewerb. →



Visionär Landesrat Rudi Anschober (die Grünen OÖ)



Landesrat Rudi Anschober und Gründungspräsident Philipp Kaufmann im Gespräch

ANSCHOBBER: Das Schöne ist – wir haben die Technologien. Wir können heute schon auf Atomenergie, Kohle, Erdgas und Erdöl verzichten, wenn wir z.B. Solar, Geothermie bzw. Windräder einsetzen.

Unsere Gebäude werden aber anders aussehen und wir müssen die Bedürfnisse des Nutzers verstehen, ihn einbinden und bessere Immobilien für den Menschen bauen und bewirtschaften.

**Meine Herren, ich dachte Nachhaltigkeit ist mehr als die Energiewende und wir haben uns bisher nur mit der Frage der Energie beschäftigt?**

ANSCHOBBER: Da haben Sie völlig Recht. Die Frage des Energieträgers und der Energieeffizienz sind wesentliche Elemente der Nachhaltigkeit, aber eben nur ein Aspekt. In Summe wollen wir die Umwelt schützen und gleichzeitig die ökonomischen und soziokulturellen Qualitäten maximieren. Mir ist wichtig, dass Immobilien nicht krank machen und wir uns Immobilien auch leisten können. Die stark steigenden Bewirtschaftungskosten sind eine Entwicklung, die ich mit Sorge beobachte, da der Nutzer seine Gesamtbelastung bezahlen muss – ich fürchte, dass immer mehr Mitbürger sich diese Preissteigerungen nicht mehr leisten können.

KAUFMANN: Die Bewirtschaftungskosten sind aus der ökonomischen Sichtweise, die mir als Immobilienökonom sehr nahe ist, eine zentrale Stellschraube der Nachhaltigkeit. Aber wir haben eine interessante Marktgegebenheit: Wenn ich von Betriebskosten spreche, dann haben die meisten 2 bis 4 Euro pro m<sup>2</sup> im Kopf, die wir bei unserer Wohnung oder beim Büro bezahlen. Das ist aber nur der kleinste Anteil der gesamten Bewirtschaftungskosten eines genutzten Büros bzw. einer Wohnung, da es sich nur um den Kostenblock der Allgemeinflächen bzw. um einzelne Kostenpositionen des Gebäudes, wie Versicherung oder Schneeräumung, handelt.

In Wahrheit kommt noch die Beleuchtung, die Reinigung, die Instandhaltung und Instandsetzung und vieles mehr hinzu. Wenn ich diese Kostenposition betrachte, dann haben wir eine enorme Chance mit besserer Planung, wenn möglich einer integralen, aber vor allem einer besseren Zusammenarbeit aus Stadtplanung und Immobilienentwicklung, derzeit noch nicht denkbare Potentiale zu heben.

Kaum vorstellbar, aber der Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit bedeutet den Gap zwischen Errichtungs- und der Nutzungsphase erstmalig zu schließen. Das ist doch eine Vision, für die es zu kämpfen gilt.

**Wenn man Ihnen zuhört, so spürt man Lust neue Wege zu beschreiten. Wie glauben Sie, werden wir in 10 Jahren über 2012 denken?**

KAUFMANN: Unsere Zeit ist mit 1989 in Europa vergleichbar. Der nicht vorstellbare Fall des Eisernen Vorhangs hat die politische und wirtschaftliche Situation in Europa und der Welt verändert. Journalistenkollegen würden sagen: „Kein Stein ist seit damals auf dem anderen geblieben“.

Gerade wir in Oberösterreich wissen, was es bedeutet heute nicht am „Ende der westlichen Welt“ zu leben sondern im Herzen. Und wie die Menschen sich im Jahr 1989 die Veränderungen nicht vorstellen konnten, so geht es uns. Nur wenige können sich vorstellen, dass die Energiewende gerade stattfindet. Schon jetzt können Häuser mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen und die Komplexität der Nachhaltigkeitskriterien, vom Wasserverbrauch bis zur Kreislaufwirtschaft, von gesunden Baustoffen bis zu veränderten Prozessen beim Bauen und Bewirtschaften sind umsetzbar und keine Widersprüche mehr. Ökonomie, Ökologie und Soziales schaffen neue Qualitäten.

ANSCHOBBER: Ja, wir leben in einer Revolution und eben nicht in einer Evolution hin zur Nachhaltigkeit. Dafür brauchen wir mutige Maßnahmen der Politik. Und in Oberösterreich haben wir gezeigt, dass wir mit mutigen Entscheidungen Vorreiter und zur Modelregion geworden sind. So hat am 22.10.2007 hat die Oö. Landesregierung die Umsetzung des sogenannten Energiewende-Szenarios des Projektes Energiezukunft 2030 beschlossen. Am 22.06.2009 erfolgte die Beschlussfassung zur schrittweisen Umsetzung der 148 konkreten Umsetzungsmaßnahmen bis Ende 2012. Laut Untersuchung des Energieinstitutes der Johannes Kepler Universität Linz können alleine durch die 30 ersten Maßnahmen zumindest 5.100 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Wir werden damit bis 2030 den Oö. Strombedarf bzw. die Raumwärme vollständig aus erneuerbarer Energie bestreiten, den Wärmebedarf schrittweise um 39 Prozent und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um bis zu 65 Prozent reduzieren. Wir haben also viel vor.

**Danke für dieses Gespräch, welches Hoffnung und Perspektiven eröffnet. Sie vermitteln Spaß auf eine Veränderung, für die es schon längst Zeit ist. ■**

**RUDOLF ANSCHOBBER (52)**

ist Landesrat für Umwelt, Energie, Wasser und KonsumentInnenenschutz in Oberösterreich. Er war Nationalratsabgeordneter und von 1997-2003 Abgeordneter zum Oberösterreichischen Landtag, seit 23. Oktober 2003 ist er Mitglied der oberösterreichischen Landesregierung. Er ist grüner Visionär und Buchautor. Nach „grün regiert“ und „Die Klimarevolution. So retten wir die Welt“ ist 2011 sein programmatischer Wurf „Das grüne Wirtschaftswunder: Wie die Energierevolution funktioniert und wie jeder davon profitiert“ erschienen.

**PHILIPP KAUFMANN (38)**

bezeichnet sich als ImmoNomade zwischen Theorie und Praxis. Er arbeitet als Immobilienreuhänder und Sachverständiger, hat das WU Forschungsinstitut für Raum- und Immobilienwirtschaft mitgegründet und ist seit 29.09.2009 Gründungspräsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit dem Sitz in Linz. ■

**➔ BAUHERRENKONGRESS 2012**

Der 2. Bauherrenkongress 2012 fand dieses Jahr in den Voestalpine Stahlwelten in Linz statt und viele nationale und internationale Experten folgten der Einladung von ÖGNI und M.O.O.CON. Es wurde der Frage nachgegangen, wie in Zukunft ökonomische und ökologische Aspekte die Immobilienwirtschaft tiefgreifend verändern. Die zwei zentralen Themen war die Kreislauffähigkeit der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Bestand mit Experten, wie Wolfgang Gleissner (BIG), Harald Peterka (Universität Wien), Ursula Schneider (pos Architekten) und Christian Wetzel (CalCon).



Philipp Kaufmann (ÖGNI), Sigrid Niemeier (CalCon), Peter Maydl (TU Graz), Ursula Strauss (pos Architekten), Wolfgang Streicher (Universität Innsbruck), Karl Friedl (M.O.O.CON)



Wolfgang Streicher (Universität Innsbruck), Arnold Tautschnig (Universität Innsbruck), Franz Danler (Innsbrucker Immobilien GmbH), Philipp Kaufmann (ÖGNI)

**➔ BLUEBUILT 2012**

Wie jedes Jahr lud die ÖGNI zum Wissensaustausch zu den zertifizierten Gebäuden auf universitären Boden ein. Im Jahr 2012 waren die Experten Gast der Universität Innsbruck. Unter anderem sind die Projekte Millennium Tower, Green Village, Business Boulevard, Life Cycle Tower, Promenada und das Sonderpädagogische Zentrum Linz abwechslungsreich diskutiert worden. Beim Networking in den Pausen und danach konnten sich alle überzeugen, dass Nachhaltigkeit baubar ist.

Foto: Mathias Lauringer

# ETHIK: JETZT WIRD'S ERNST!

Ein Blick in die aktuellen Zeitungen genügt: Ethisches Handeln ist für unsere Gesellschaft eine aktuelle Herausforderung. Die Immobilienbranche hat dank ÖGNI Leitlinien dafür.

AUTOR: HARTMUT STROBL

Heute haben die Integrität von Managementhandlungen und Geschäftsmodellen sowie die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung grossen Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen. Dabei geht es nicht nur um die Vermeidung von erheblichen Rechts- und Reputationsrisiken, sondern auch – und vor allem – um die Akzeptanz der Unternehmen seitens ihrer Stakeholder wie Mitarbeiter, Kunden, Investoren bzw. der Öffentlichkeit. Dies gilt ohne Abstriche auch für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Bisher haben sich nur wenige in Österreich mit diesem Thema beschäftigt. In Umsetzung des 3-P-Ansatzes hat sich die ÖGNI seit ihrem Bestehen im Jahr 2009 diesem Thema verschrieben. In Arbeitsgruppen sind die Grundlagen besprochen worden und es liegen nunmehr in Kooperation mit der deutschen „Initiative Corporate Governance“ (ICG) Kodizes und Empfehlungen für das ethische Handeln vor.

## EINHEITLICHE SYSTEMATIK

Nunmehr liegt eine umfassende Systematik vor, mit der Bau- und Immobilienunternehmen auf dem Weg hin zur Ethik begleitet werden. Die Grundlage dabei sind Werte (Values), welche vereinfacht als „10 Gebote“ bezeichnet werden. Diese sind für alle ÖGNI Mitglieder langfristig verpflichtend. „Nur wenn Werte verbindlich sind, werden diese auch gelebt“, weiß Erich Thewanger (KPMG), der in Österreich zu den Vorreitern

## DARUM GEHT'S

Die gesamte Konzeption der Richtlinien für ethisches Handeln leistet einen Beitrag zur rechtlichen Sicherung, ökonomischen Leistung und gesellschaftlichen Akzeptanz der Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft auf internationaler Ebene. Im konkreten geht es um folgende Aspekte:

- Compliance- und Risikomanagement
- Enthaltung und Haftungsvermeidung für Unternehmensorgane
- Umsetzung nationaler und internationaler Standards
- Finanzierung auf dem Kapitalmarkt
- Anwerben von Equity
- Kooperation mit internationalen Joint Venture – Partnern
- Guter Ruf und öffentliches Ansehen
- Gewinnung neuer und Motivation von vorhandenen Mitarbeitern

Die Standards der ÖGNI umfassen die Themenbereiche Corporate Social Responsibility (CSR), Corporate Governance und Compliance Management. Zielsetzung ist, Bewusstsein für diese Themen in der Bau- und Immobilienbranche zu schaffen und die konkrete Umsetzung der Nachhaltigkeit im Handeln zu fördern. Dabei setzt ÖGNI auf konkrete Bausteine, wie einem Strategiefindungsprozess, einheitlich definierten Key-Performance-Indikatoren (KPIs) in Abstimmung mit GRI und der Forderung Nachhaltigkeitsberichte zu erstellen. ■



Vorreiter in Sachen ethischem Handeln: Vorstand Fromwald der CA Immo



der Initiative zählt. Auf Basis dieser Werte ist eine Value-Management Systematik mit der Bezeichnung „WerteManagement“ erarbeitet worden. Denn, so ÖGNI-Präsident, Philipp Kaufmann: „Unser Handeln hat nichts mit Gutmenschen zu tun, sondern mit gutem Management.“ Das WerteManagement zielt darauf ab „Standards guter Managementpraxis“ zu setzen. Im Rahmen der nationalen Aktivitäten wird ein Corporate Governance-Kodex für die Branche erarbeitet, „bei dem wir bei der ÖGNI Arbeitsgruppe noch einige Arbeit vor uns haben, die wir aber gemeinsam schaffen werden“, so Wolfgang Vejdovsky von PwC.

Der letzte Baustein der Initiative ist ein Pflichtenheft für Compliance Management, welches seit September 2011 vorliegt. „Die ÖGNI Initiative leistet beim Thema Compliance vor allem mit der Korruptionsbekämpfung einen wichtigen Beitrag beim Thema Nachhaltigkeit von Unternehmen“, führt Karl Resel von der denkstatt aus, der gemeinsam mit Franz Haimerl, LeitnerLeitner, und Philipp Kaufmann (ÖGNI-Präsident) die Arbeitsgruppe 2010 begonnen hat. Mittlerweile arbeitet eine Vielzahl an Experten aus Wissenschaft und vor allem aus der Praxis wie Herwig Teufelsdorfer (IVG) an der Weiterentwicklung. Die Grundlagen wurden dabei von der Arbeitsgruppe der ICG, geleitet von Werner Knips und begleitet durch

Prof Dr. Josef Wieland und unter Mitarbeit hochqualifizierter Berater sowie namhafter Vertreter der Bau- und Immobilienwirtschaft, erarbeitet.

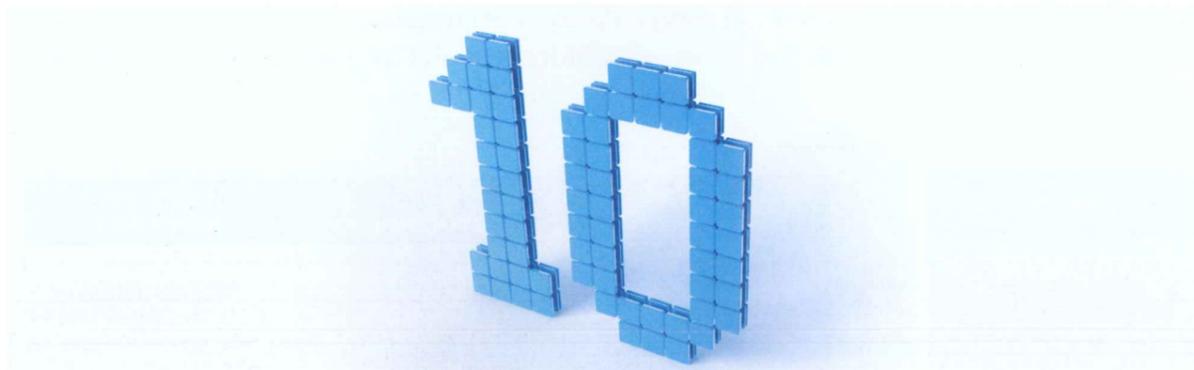
## DIE ERSTEN WERDEN ZERTIFIZIERT!

Das erste ethisch zertifizierte Unternehmen ist die CA Immo AG. „Transparenz und Nachhaltigkeit sind für das Unternehmen seit Jahren zentrale Unternehmenswerte, die auch seitens unserer Investoren stark nachgefragt sind“ begründet Vorstand Wolfhard Fromwald von der CA Immo das Engagement. Die Erst-Auditierung zur Einhaltung der Standards wurde bereits 2011 auf Konzernebene durch die KPMG durchgeführt, nun wurde die Zertifizierung durch die ÖGNI erteilt. Zu den weiteren Branchengrößen, die den neuen Standard in Österreich leben werden, gehören EHL sowie das Vorarlberger Bauunternehmen Rhomberg Bau. Dazu Hubert Rhomberg: „Die deklarierte Selbstverpflichtung zu erhöhter Transparenz und ethischem Handeln ist für einen traditionellen Familienbetrieb wie Rhomberg von großer Bedeutung. Wir bieten unseren Kunden transparente Entscheidungsgrundlagen, erlangen bessere Konditionen bei zahlreichen Geschäften im In- und Ausland und leisten dazu noch einen Beitrag zur Geschäftskultur der gesamten Bau- und Immobilienbranche.“ ■

Foto: ÖGNI

Verhaltensgrundsätze der Initiative

## DIE 10 GEBOTE DER ÖGNI



Grundsätze ordnungsmäßiger und lauterer Geschäftsführung der Immobilienwirtschaft

1. Professionalität, Transparenz und Fairness gegenüber Anteilseignern / Treugebern („Anleger“), Geschäftspartnern, Mietern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit sind die unverzichtbare Basis unternehmerischen Handelns im volkswirtschaftlich wichtigen Immobiliensektor. Die Einhaltung dieser Grundsätze stärkt das Vertrauen in die Immobilienwirtschaft. Aus diesem Grunde fühlen sich diesen Grundsätzen auch diejenigen Gesellschaften, insbesondere Dienstleister, verpflichtet, die nicht das Immobiliengeschäft im engeren Sinne betreiben, und auf die deshalb ein wesentlicher Teil der nachfolgenden Bestimmungen nicht wortwörtlich anwendbar ist.

2. Unternehmen, die in der oder für die Immobilienwirtschaft tätig sind, betreiben ihr Geschäft im Interesse der Anleger und / oder Auftraggeber und fühlen sich dem Ziel der Steigerung des Unternehmenswertes / Immobilienvermögens verpflichtet.

3. Die Unternehmensleitung verfügt über die erforderliche Eignung und ausreichende Erfahrung. Sie stellt die fortlaufende Weiterbildung von Führungs-, Führungsnachwuchs- und Fachkräften sicher.

4. Sachkundige Aufsichts- und Beratungsgremien erhöhen die Entscheidungsqualität bei Immobiliengeschäften. Diese Gremien werden entsprechend besetzt und von der Unternehmensleitung vorausschauend, klar und umfassend informiert.

5. Eine sachgerechte Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt anhand anerkannter Bewertungsmethoden durch

qualifizierte, weisungsunabhängige Sachverständige auf der Grundlage aktueller und objektiver Marktinformationen. Die Bewertungsmethode und deren Änderung sowie die Marktwerte des Immobilienbestandes werden in geeigneter Weise erläutert.

6. Das Immobiliengeschäft erfolgt zumeist mit hohem Kapitaleinsatz und langfristigem Planungshorizont. Daher sind die Einrichtung und Fortentwicklung eines internen Kontrollsystems sowie einer Risikosteuerung unabdingbar.

7. Interessenkonflikte, die zwischen Mitarbeitern, Mitgliedern der Leitungs-, Aufsichts- und Beratungsgremien einerseits und dem Immobilienunternehmen andererseits oder zwischen diesem und den Anlegern bestehen, werden durch geeignete Regeln vermieden oder offengelegt.

8. Die Prüfung des Jahresabschlusses ist für den Schutz der Anleger und für die Vertrauensbildung von großer Bedeutung. Bei der Auswahl der Prüfer werden die Kriterien Unabhängigkeit und Qualifikation streng beachtet.

9. Das Geschäftsmodell des Immobilienunternehmens, die Organisationsstruktur und die Beteiligungsverhältnisse werden übersichtlich dargestellt und deren Veränderungen erläutert.

10. Die Informationspolitik ist durch die Grundsätze der Glaubwürdigkeit und der Gleichbehandlung gekennzeichnet. Immobilienunternehmen informieren institutionelle und private, in- und ausländische Anleger sowie sonstige Marktteilnehmer objektiv, klar, umfassend und zeitgleich in adressatengerechter Form und Sprache sowie in geeigneten Medien. ■

Der Gebäudehüllenspezialist AluKönigStahl ist Anbieter hochwertigster Aluminium- und Stahlssysteme sowie Komponenten für die Realisierung zeitgemäßer, energieeffizienter Architektur und unterstützt damit die Umsetzung nachhaltiger Gebäudekonzepte.



Goldschlagstrasse 87-89, 1150 Wien, [www.alukoenigstahl.com](http://www.alukoenigstahl.com)

30 Jahre Erfahrung am österreichischen Immobilienmarkt machen uns zu Ihrem starken Partner mit höchster fachlicher Kompetenz. Unser Leistungsbereich beinhaltet sowohl die Vermittlung und Verwaltung von Liegenschaften als auch Bau-, Projekt- und Facilitymanagement.



Garnisonstraße 17, 4020 Linz, Hannesgrub 32, 4910 Ried / Innkreis, [www.arev.at](http://www.arev.at)

ATP sustain ist Ihr verlässlicher Partner wenn es UM NACHHALTIGES BAUEN geht - ob F&E, Green Building Consulting, Green Due Diligence oder Gebäudezertifizierung - wir sichern so den Erfolg Ihres Projektes.



Landstraßer Hauptstraße 97-101, 1030 Wien, [www.atp-sustain.ag](http://www.atp-sustain.ag)

Wir sind Ingenieure, Baumeister und ÖGNI-Auditoren und begleiten die Modernisierung von Gebäuden – im Sinne einer nachhaltigen Wertsteigerung.



Abgeschlossene ÖGNI-Audits 2011/2012: MGC Office & Fashion Park (Zertifikat Gold) Millennium Tower (Zertifikat Silber)

Fuhrmannsgasse 17, 1080 Wien, [www.bluesave.at](http://www.bluesave.at)

Mit dem Bestandsmanagement-System epiqr® stellt das Fraunhofer Spin-off CalCon nachhaltige und praxisgerechte Lösungen für die Immobilienwirtschaft bereit. Das Leistungsspektrum umfasst auch umfangreiche Beratungsangebote zum Thema Nachhaltigkeit.



Goethestraße 74, D-80336 München, [www.calcon.at](http://www.calcon.at)

Mit COOR planen und steuern Sie die Kosten und Erlöse Ihrer Immobilien. Projektcockpit mit Frühwarnsystem, tagesaktuelle Kostenprognosen und Mittelabflusspläne, sowie ein integriertes Änderungs- und Nachtragsmanagement sind die Highlights.



Alpenstrasse 26, 5020 Salzburg, [www.coor.at](http://www.coor.at)

Drees & Sommer ist seit über 40 Jahren die erste Adresse für Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering. Mit einem Netzwerk von 32 Standorten weltweit sind wir immer für unsere Kunden präsent. Mit unserem nachhaltigen „blue way“ bringen wir bei unseren Projekten Ökonomie, Ökologie und Funktionalität in Einklang.



Lothringerstraße 16, Top 9, 1030 Wien, [www.dreso.com](http://www.dreso.com)

eco²building ist Ihr Partner für Industrie- und Gewerbebauten in Passivhausqualität. Unsere Stärken: schnelle und individuelle Planung, garantierte Energieeffizienz und ein Totalunternehmer, der alles für Sie koordiniert!



Linzer Straße 24, 4950 Altheim / Oberösterreich, [www.eco2building.com](http://www.eco2building.com)

Als langjähriger Marktführer setzt EHL sehr hohe Qualitätsmaßstäbe in der Immobilienbranche und agiert nach gesamtgesellschaftlichen Interessen im Einklang mit Ökologie, Ökonomie und sozialen Aspekten. Als Gründungsmitglied der ÖGNI sind wir bestrebt, Nachhaltigkeit und Transparenz in unserer Branche zu festigen.



Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien, [www.ehl.at](http://www.ehl.at)

Wer „intelligent spart“, spart richtig. Diesem strategisch konzentrierten Unternehmensansatz bedient sich der FM-Dienstleister first facility zur Betreuung Ihrer Immobilien über den gesamten Lebenszyklus. Dieser Beratungsansatz wird durch die In-house Kompetenzen für DGBN/ÖGNI-Zertifizierung abgerundet.



Technologiestraße 8, Euro Plaza, Gebäude D, 1120 Wien, [www.firstfacility.at](http://www.firstfacility.at)

Wir konzipieren, bauen und betreiben Bürogebäude, Hallen & Parkhäuser.  
Durch unsere elementierte Bauweise schaffen wir energieeffiziente und nachhaltige Gebäude, wie das ÖGNI-Gold-zertifizierte Bürohaus Quadra in Dornbirn.



Konrad-Doppelmayr-Straße 17, 6922 Wolfurt, [www.goldbeck-rhomberg.com](http://www.goldbeck-rhomberg.com)

Die IC Projektentwicklung steht für die Entwicklung von besonderen Immobilienprojekten. Unsere Projekte sind architektonisch anspruchsvoll, ressourceneffizient und bieten gleichzeitig dem Nutzer hohe Arbeits- und Lebensqualität.



Stella-Klein-Löw-Weg 8, 1020 Wien, [www.icprojektentwicklung.at](http://www.icprojektentwicklung.at)

IG Immobilien ist Full-Service-Anbieter rund um die Immobilie mit ständigem Augenmerk auf innovative, nachhaltige Projekte. Das ausgewogene Portfolio umfasst hochwertige Wohn-, Büro- und Geschäftsobjekte sowie innerstädtische Einkaufszentren.



Stadion Center, Olympiaplatz 2, 1020 Wien, [www.ig-immobilien.com](http://www.ig-immobilien.com)

Professionelles Asset Management vor Ort  
Zielgerichtete Koordination der Eigentümer- und Mieterinteressen



Dresdner Straße 45, 1200 Wien, [www.kgal.at](http://www.kgal.at)

Projektmanagement und Generalplanung  
Technische Due Diligence  
Energetische Optimierung  
Zertifizierung BREEAM - LEED - ÖGNI



Gudrunstraße 179, 1100 Wien, [www.KSIngenieure.com](http://www.KSIngenieure.com)

Das MGC ist das erste Gebäude Österreichs, das nach einer Generalsanierung mit ÖGNI Gold ausgezeichnet wurde. Der multifunktionale Komplex beherbergt ein modernes Bürohaus, Textilzentrum, eine Messehalle sowie Konferenzräumlichkeiten. 700 Parkplätze und U-Bahn-Nähe zeichnen den Standort aus.



Modecenterstraße 22, 1030 Wien, [www.mgcwien.at](http://www.mgcwien.at)

M.O.O.CON ist Spezialist für die an der Unternehmensstrategie orientierte Gebäudeentwicklung, für FM und Relocation. Unsere Spezialisten leben die Leidenschaft für Menschen, Organisationen und Objekte vor dem Hintergrund ganzheitlicher Nachhaltigkeitskonzepte.



Wipplingerstraße 12/2, 1010 Wien, [www.moo-con.com](http://www.moo-con.com)

Bereit für die Nachhaltigkeit?  
Ihr ÖGNI Auditor wartet auf [www.ogni.at](http://www.ogni.at) auf Sie.



Pillweinstraße 48, 4020 Linz, Tel. 01-997 1809

Mit der Betreuung aktueller Großprojekte wie dem Luxushotel Am Hof oder dem Umbau der ehemaligen BAWAG-Zentrale gehört PRO PROJEKT zu den Top-Playern im österreichischen Baumanagement.



Goldeggasse 2/15, 1040 Wien, [www.proprojekt.at](http://www.proprojekt.at)

Die Raiffeisen-Leasing ist seit über 40 Jahren mit Kfz-, Mobilien- und Immobilien-Leasing im In- und Ausland erfolgreich tätig. Erneuerbare Energien, Elektromobilität und Dienstleistungen wie Bau- und Fuhrparkmanagement, werden seit vielen Jahren angeboten.

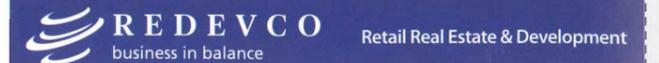


Hollandstraße 11-13, 1020 Wien, [www.raiffeisen-leasing.at](http://www.raiffeisen-leasing.at)

Das Team von Raiffeisen evolution ist einer der führenden Player der zentral- und osteuropäischen Immobilienwirtschaft. Unser Name steht für die Entwicklung der Zukunft auf dem Immobilienmarkt – ganz gemäß unserem Motto „Developing the future.“

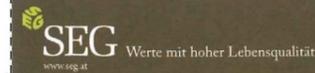


Ernst-Melchior-Gasse 22, 1020 Wien, [www.raiffeisenevolution.com](http://www.raiffeisenevolution.com)



Redevco is an independent real estate company, managing and developing one of the largest retail portfolios in Europe, currently valued at 7.4 billion euros. The core of the portfolio comprises around 700 properties in top locations in major cities. Redevco focuses on prime retail in good locations offering high growth potential.

REDEVCO Central Europe | Generali Center | Mariahilfer Straße 77-79  
A-1060, Vienna, Austria | [info.at@redevco.com](mailto:info.at@redevco.com) | [www.redevco.com](http://www.redevco.com)



Die SEG ist der bevorzugte Ansprechpartner für frei finanzierte Neubau Eigentumswohnungen in unverwechselbarem Design und setzt als Immobilienentwickler auf hochwertigen Wohnbau in ausgezeichneten Lagen Wiens

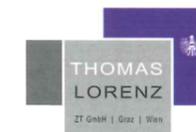
Spittelauer Lände 10, 1090 Wien, [www.seg.at](http://www.seg.at)

Als größter österreichischer privater Arbeitgeber und eines der größten Handelsunternehmen in Österreich trägt SPAR Österreich eine hohe gesellschaftliche Verantwortung, welcher wir gerne nachkommen.



Europastrasse 3, A-5015 Salzburg, [www.spar.at](http://www.spar.at)

Die Thomas Lorenz ZT GmbH hat ihre Schwerpunkte in der statisch konstruktiven Bearbeitung von Projekten im Hoch- und Infrastrukturbau und im Bereich Baumanagement. Die Thomas Lorenz ZT GmbH ist Gründungs- sowie aktives Mitglied bei ÖGNI und führt Gebäude-zertifizierungen gemäß ÖGNI durch.



Raiffeisenstraße 30, 8010 Graz, [www.tlorenz.at](http://www.tlorenz.at)

Auditoren ÖGNI, DGNB, BC  
Gebäudeprüfung und Gebäudeoptimierung  
Projektmanagement und Baumanagement  
Organisationsberatung und Umzugsmanagement



Währingerstraße 48, 1090 Wien, [www.tecno.at](http://www.tecno.at)

Foto: ©istockphoto.com/Yuri\_Arcurs

