

Zertifizierung Kodex gibt Ehre

Philipp Kaufmann, Prediger der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, hat eine Vision und geht nun mit zehn Geboten auf die Ungläubigen zu.

Wer meint, dass mit Zertifikaten für Gebäude die Nachhaltigkeit ausreichend gewürdigt wird, der irrt. Diese Meinung vertritt zumindest Philipp Kaufmann, Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI): „Es reicht nicht, die Produkte, also die



Beim BlueDay der ÖGNI: Josef Wieland (Compliance Monitor der Weltbank, li.) und ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann

Immobilien, nachhaltig zu machen“, meint Kaufmann. Er möchte hierzulande den sogenannten 3P-Ansatz – bestehend aus Produkten, Personen und Prozessen – etablieren. Wie auch beim DGNB-Zertifikat, setzt der quirlige Linzer bei den Zertifizierungen für Unternehmen auf Import-Input aus Deutschland und spricht in einem Atemzug von einem europäischen, internationalen System. Wie dem auch sei, anlässlich des „BlueDay“

am 20. September präsentierte Kaufmann gemeinsam mit Vertretern der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) die zehn Gebote für Immobilien-Companys. Die enthalten alles was gut und wünschenswert wäre: Professionalität, Transparenz, Fairness, sachkundige Aufsichtsgremien, sachgerechte Bewertung des Immobilienvermögens und ein geeignetes Management, um nur einige der Gebote zu nennen.

Damit die Gebote auch gelebt und überprüfbar sind, sollen die Unternehmen sich zertifizieren. „Mit diesem Angebot ermöglichen wir Bau- und Immobilienunternehmen durch Corporate Governance, Compliance Management und Corporate Social Responsibility (CSR) umfassend nachhaltig zu agieren“, so Kaufmann.

Erste Vorreiter, wie CA Immo, EHL, IVG und Rhomberg werden diesen Weg gehen, berichtet er. Ein Weg, der kein leichter wird, denn die CG-Kriterien stellen „sehr, sehr hohe Anforderungen“, wie Kaufmann zugibt. Trotzdem sei er überzeugt, dass alle Mitglieder der ÖGNI die zehn Gebote unterschreiben würden. Wenn nicht, würde man in einen Diskussionsprozess eintreten, an dessen Ende auch ein Ausstieg aus der ÖGNI denkbar sei.

Ausgangspunkt für die Gründung der ICG waren Immobilien-Skandale, an denen es bekanntlich auch hierzulande nicht mangelt. Sieben Jahre lang wurde an der Systematik für die Zertifizierung gearbeitet. „Es galt hohe Ansprüche zu erfüllen, die nicht so hoch sind, dass das Arbeiten verunmöglicht wird“, erklärt der ICG-Vize-Chef Werner Knips. Offenbar gibt es dennoch eine gewisse Skepsis der Immobilien-Firmen. Bislang wurde im Nachbarland erst acht Unternehmen zertifiziert. „Weitere sind im Prozess“, fügt Bärbel Schomberg, Vorsitzende der ICG, hinzu. Sie ist überzeugt, dass das schlechte Image der Immobilienbranche eine Korrektur braucht, weil es künftig unmöglich sein werde, junge Talente an die Branche zu binden. Auch Josef Wieland, Compliance Monitor der Weltbank, meint, dass mittel- und langfristige kein Weg an der Etablierung eines Compliance-Systems vorbeiführt: „Alle Länder entwickeln Standards, die G20 versuchen eine gemeinsame Linie zu finden“, so der Experte, der betont, dass Compliance nur dann umsetzbar sei, wenn ethische Mindeststandards erfüllt werden.

Büromarkt Wiener Vielfalt

EHL ortet neuen Innenstadt-Boom, S-Immo setzt auf Hauptbahnhof und UBM lässt Bürobau in Wien lieber ganz bleiben.

Die an der Wiener Börse notierte UBM Realitätenentwicklung AG steigerte ihre Produktionsleistung im ersten Halbjahr 2011 um 7,5 Prozent auf 126,1 Millionen Euro. Das EBIT stieg um knapp zwölf Prozent auf 14,2 Millionen Euro, das EBT um 8,8 Prozent auf 6,2 Millionen Euro. Positiv sei, dass bei allen Immobilienverkäufen über dem Buchwert liegende Erlöse erzielt werden konnten, so das Management um UBM-Chef Karl Bier. Das sei ein Hinweis, dass der Immobilienmarkt sich weiter erholt.

Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres ist der UBM-Vorstand optimistisch. Die Jahresproduktion wird mit 302,5 Millionen

Euro erwartet, was gegenüber dem Vorjahreswert eine Steigerung von 39,4 Prozent

darstellen würde. Der Wiener Büromarkt reizt die UBM weiterhin nicht. Hohe Grundstückspreise, vergleichsweise niedrige Mieten und die verhaltene Nachfrage würden gegen ein Engagement sprechen, so Bier.

Ganz anders sieht das die S-Immo AG, die mit ihrem Halbjahresergebnis (EBIT-Plus von 70 Prozent auf 51,3 Millionen Euro) ebenfalls sehr zufrieden ist. Sie entwickelt gemeinsam mit der Erste Group Immo und der Porr Solutions unter dem Titel „Quartier Belvedere Central“ ein Hauptbahnhof-Teilprojekt mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 136.000 m². In mehreren Phasen wird ein Nutzungsmix aus Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien realisiert. Die Widmung wird für Anfang 2012 und eine erste Baugenehmigung im Laufe des kommenden Jahres erwartet.

Für Unternehmen, die schon früher Büroflächen benötigen, hat der Makler EHL Immobilien GmbH eine gute Nachricht, einen neuen Innenstadt-Boom. Nachdem Mietern Jahre hindurch kühlungsintensive Glasbauten in tollen neuen Bürovierteln empfohlen wurden, ist nämlich in der City wieder Platz. Allein in den Jahren 2011 und 2012 gelangen innerhalb des Rings knapp 80.000 m² Fläche auf den Markt. Zusätzlich werden weitere gut 72.000 m² Bürofläche in Ringnähe derzeit gebaut bzw. adaptiert, so EHL. Dabei handelt es sich jedoch nur um ausgewählte Großobjekte, das Gesamtangebot ist vermutlich weitaus größer.



Wiener Büromarkt: Für die UBM unattraktiv, die S-Immo verlockend und EHL im Wandel – weg von den uniformen Büro-Quartieren, zurück in die City-Altbauten