

# ImmoNomade

von Philipp Kaufmann

3P.zum.Glück

## **B**ewirtschaftung als Stellschraube der Nachhaltigkeit

Stark steigende 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. Die ist vor allem im Wohnbereich ein wichtiges Thema, um leistbares Wohnen weiterhin zu ermöglichen.

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 bzw. 3 oder 4 Euro/m<sup>2</sup> im Kopf, die wir bei unserer Wohnung oder beim Büro der Hausverwaltung 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 kommen noch die Beleuchtung, die Reinigung, die Instandhaltung, vor allem die Finanzierung und vieles mehr hinzu. Wenn ich diese Vollkosten in Betracht ziehe, dann haben wir eine enorme Chance, mit besserer Planung – einer besseren Zusammenarbeit aus Stadtplanung und Immobilienentwicklung – derzeit noch nicht denkbare Potenziale 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.

**Mehr zur Nachhaltigkeit im ÖGNI Blog, wie :**

**„Positives Raumklima durch begrünte Wände“**

von Marek Kocher

