

Shop-Design 2014



REGAL im Gespräch mit Philipp Kaufmann, Präsident ÖGNI
(Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft)

Die *Blue* Buildings

Bereits acht Blue Buildings im LEH
Millenium City und Lidl in der Pipeline

REGAL: Energieeffizienz in aller Munde. Warum fährt der Handel aktuell so viele Energie-Offensiven?

Kaufmann: Bisher war Klimaschutz auf Energieeffizienz konzentriert. In den

letzten Jahren hat sich die Diskussion zu einer Nachhaltigkeits-Diskussion weiterentwickelt. Deshalb geht es auch immer mehr von Green Building in Richtung Blue Building. Zer-

tifizierte Blue Buildings berücksichtigen alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und den soziokulturellen Aspekt.

REGAL: Welche Standorte im Lebensmittel Einzelhandel sind bereits Blue Buildings?

Kaufmann: Spar Linz, Graz und Murau, Sulz, Söll, Engerthstraße Wien und das Logistikzentrum Ebergassing sowie der Billa in Perchtoldsdorf.

REGAL: Wie viel an Mehrkosten entsteht im Schnitt bei der Errichtung eines Standortes, der diese hohen Qualitäten erfüllt, im Vergleich zu einem „normalen“ Standort?

Kaufmann: Der Fokus soll nicht mehr alleine auf Investitionskosten gerichtet sein, die Immobilie sollte im Lebenszyklus betrachtet werden. Man muss beachten, dass mit einer effizienten Bauweise die laufenden Betriebskosten um bis zu 50 Prozent reduzierbar sind. Die Kosten für die

Zertifizierung selbst sind überschaubar. Wir reden hier von etwa 3.000 Euro Zertifizierungsgebühr. Was zu Mehrkosten führt sind Bauten, die Silber und Gold Zertifizierungen anstreben.

REGAL: Wovon es ja im Handel einige gibt ...

Kaufmann: Wir haben im Handel eine Situation durch die Konzentration von Rewe und Spar. Der Handel ist sehr gold-fixiert. Keiner will dem anderen um etwas nachstehen. Ich würde mir wünschen, dass auch einmal ein Bronze oder Silber Gebäude gebaut wird. Bei „Gold“ reden wir von acht bis zwölf Prozent Mehrkosten.

REGAL: Und Bronze?

Kaufmann: Bronze kostet im Grunde nicht mehr als ein „normaler“ Bau. Die Industrie bietet herkömmliche und baubiologisch bessere Baustoffe zu gleichen Kosten an – es gilt nur, das Richtige zu verwenden.

ENERGIESPARER

REGAL: Ihre Einschätzung. Wie viele Zertifizierungen wird es heuer geben?

Kaufmann: Es kommen noch zwischen vier und fünf Filialisten, die sich damit beschäftigt haben. Rewe und Spar lassen die bisher gewonnenen Erkenntnisse in ihr Bauprogramm einfließen. Es werden außerdem immer mehr Logistik-Immobilien zertifiziert.

REGAL: Sind auch Diskonter Thema?

Kaufmann: Ja, ganz aktuell sogar. Lidl ist vor kurzem ÖGNI Mitglied geworden und bekennt sich zur Nachhaltigkeit, auch im Corporate Real Estate-Management.

REGAL: Wie schlägt sich Österreich beim Thema energieeffiziente Gebäude eigentlich im Vergleich zum Rest der Welt?

Kaufmann: Vieles, was bei uns selbstverständlich ist, ist es in anderen Ländern nicht. Wir sind in Österreich schon auf einem hohen Niveau. Das Überdenken konventioneller Vorgehensweisen ist schon voll im Gang. Jetzt geht es nur um die Umsetzung.

REGAL: Welche Voraussetzungen muss ein Standort erfüllen, um ÖGNI-zertifiziert zu werden?

Kaufmann: Das ist schwierig zu sagen, da es rund 50 grobe Kriterien, die wieder jeweils Unterpunkte enthalten, gibt. Am Ende jeder Analyse gibt es zwei Ergebnisse: für das Gebäude selbst und für



ÖGNI Präsident Kaufmann

den Standort. Es ist ein Zertifizierungssystem, an dessen Entwicklung rund 400 Experten gearbeitet haben.

REGAL: Wir haben bisher nur von Neubauten gesprochen. Wie sieht es mit bestehenden Immobilien aus?

Kaufmann: Das ist ein wichtiger Punkt. Neubau ist für alle Beteiligten die leichtere Spielweise. Es ist die hohe Kunst, den Bestand nachhaltig „nachzurüsten“ – und es ist möglich!

REGAL: In welchem Bereich tut sich aktuell am meisten?

Kaufmann: Den größten Hebel drücken derzeit Einkaufszentren. Dort passiert gerade am meisten und es wird auch kräftig investiert. Das Center West in Graz ist beispielsweise die erste Handelsimmobilie, die sich aus dem Bestand heraus im Zertifizierungsprozess befindet. Als nächstes ist die Millennium City in Wien in der Pipeline.

REGAL: Danke für das Gespräch. ■

Verena Widl