

MASTERARBEIT



NACHHALTIGKEITSKRITERIEN IN DER ANKAUFSENTSCHEIDUNG VON WOHNIMMOBILIEN DURCH INSTITUTIONELLE ANLEGER

EINE EMPIRISCHE FELDSTUDIE VON ANKAUFSENTSCHEIDUNGEN HINSICHTLICH DER MOTIVE FÜR DIE
INVESTITION IN NACHHALTIGE WOHNIMMOBILIEN UND DER DARAUS ERHOFFTEN EFFEKTE

Philipp Theißl

Vorgelegt am
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft

Betreuer
Univ.-Prof. Mag.rer.soc.oec. DDipl.-Ing. Dr.techn. Gottfried Mauerhofer

Mitbetreuender Assistent
Dipl.-Ing. Dominik Ehmann, BSc

Graz am 10. Jänner 2021

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am
.....
(Unterschrift)

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz,
date
(signature)

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich allen Personen danken, die mir während meiner Diplomarbeit mit Rat und Tat zur Seite standen.

Für die Betreuung von universitärer Seite bedanke ich mich bei Herrn Univ.-Prof. Mag.rer.soc.oec DDipl.-Ing. Dr.techn. Gottfried Mauerhofer und Herrn Dipl.-Ing. Dominik Ehmann, BSc.

Besonderer Dank gebührt meiner Familie, die mich die gesamte Ausbildungszeit hindurch unterstützte.

Graz, am 10.01.2021

(Unterschrift des Studierenden)

Kurzfassung

Nachhaltigkeit bedeutet in seiner ureigensten Form, nicht mehr von etwas zu verbrauchen, als auf natürliche Weise nachwachsen kann. Über die Jahre wurde der Begriff in seiner Definition ausgeweitet und ergänzt. Heute versteht sich darunter die Befriedigung von Bedürfnissen unter der Rücksichtnahme, dass auch folgende Generationen diese Möglichkeit wahrnehmen können. Dieser Leitsatz wurde durch die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, der ökologischen Dimension, der ökonomischen Dimension und der sozialen Dimension, manifestiert. Nachhaltigkeit versteht sich also als Schnittmenge dieser drei Dimensionen.

Bezieht man Nachhaltigkeit auf die Baubranche, so meint man damit einen umfangreichen Prozess, der sich beginnend bei der Aufbereitung der Rohstoffe bis zum Rückbau über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes zieht.

Den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit können jeweils Kriterien zugeordnet werden, wodurch sich eine Immobilie als nachhaltig definiert. Beispiel dafür wäre die Energieeffizienz in der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit.

Für die Beantwortung der Forschungsfrage *„Welche Bedeutung haben Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger und welche Effekte werden dadurch erhofft?“*, wurden sieben Unternehmensvertreter von institutionellen Investoren im Rahmen einer Expertenbefragung darüber befragt, welchen Stellenwert diese Kriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien haben und welche Effekte dadurch erhofft werden.

Als Ergebnis der Arbeit lässt sich festhalten, dass der wesentlichste Unterschied zwischen Unternehmen, bei denen Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert zugesprochen bekommt, zu Unternehmen, bei denen dies weniger der Fall ist, im Beweggrund ihres Handelns liegt. Während manche Unternehmen aufgrund von ideellen Werten Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen, haben andere Unternehmen lediglich das Bestreben gesetzliche Vorgaben zu erfüllen. Der spürbare Vorteil durch Nachhaltigkeitskriterien ist die Verringerung der Betriebskosten, was sich im Umkehrschluss aus der Sicht des Vermieters positiv auf die Nettomieten auswirkt, da von institutionellen Investoren wie auch Wohnungsnutzern immer die Gesamtbelastung pro Quadratmeter betrachtet wird. Ebenfalls versuchen alle befragten Unternehmen, einen gewissen Teil zur Verbesserung der Klimasituation beitragen.

Alle Experten sehen Nachhaltigkeit bereits in naher Zukunft als unumgängliches Kriterium und gehen davon aus, dass Immobilien, welche kaum Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, künftig nicht mehr marktfähig sein werden.

Abstract

Initially, sustainability meant to foster a responsible use of natural resources. One should not use more resources than could grow again naturally. Over the past years, the definition of sustainability has been broadened. Nowadays, it is defined as the fulfilment of need with consideration, that also future generations will have the same possibilities. The three dimensions of sustainability, the ecological dimension, the social dimension and the economic dimension, reinforce this guiding principle. Sustainability is the intersection of those three dimensions.

Sustainability in the construction industry implies a holistic process, commencing with the processing of raw materials culminating in the renaturation of the building.

Various criteria can be assigned to each dimension and those criteria can support real estates to be entitled as sustainable. Seven company representatives have been asked about the importance of sustainability criteria regarding to the purchase decision and what benefits they hope for by fulfilling these criteria.

To answer the research issue which is worded *“Which relevance do sustainability criteria have for the purchase decision of residential properties by institutional investors and which effects are expected?”*, seven company representatives of institutional investors have been interviewed.

The significant difference between companies with a high priority of sustainability and companies with less focus on sustainability, lies in the motivation of their action. Some companies act sustainable because this complies with their fundamental values, others only want to meet the requirements. The main benefit of sustainable building is the reduction of the operating costs. However, it is worth mentioning that every interviewed company wants to contribute positives to the climate crisis.

To conclude, all interviewed experts take the view, that sustainable criteria will be indispensable in the future. Moreover, experts correspond with the opinion that real estates, which do not take sustainability criteria into account, will not be marketable in the near future.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Problemstellung.....	1
1.2	Forschungsstand.....	1
1.3	Forschungsziel.....	2
1.4	Gliederung.....	2
1.5	Methodik.....	4
2	Nachhaltigkeit	8
2.1	Allgemeiner Begriff der Nachhaltigkeit.....	8
2.1.1	Brundtland Bericht.....	9
2.1.2	Rio Konforenz.....	9
2.2	Nachhaltigkeitsmodell.....	10
2.2.1	Drei-Säulen-Modell.....	10
2.3	Probleme des nachhaltigen Handelns.....	14
3	Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft	16
3.1	Ökologie.....	19
3.1.1	Baustoffe.....	20
3.1.2	Energiequelle und Energieeffizienz.....	22
3.1.3	Boden / Landschaft.....	24
3.1.4	Infrastruktur.....	26
3.1.5	Raumplanung.....	27
3.2	Ökonomie.....	29
3.2.1	Gebäude.....	30
3.2.2	Kosten.....	31
3.3	Soziales.....	33
3.3.1	Soziales / Gemeinschaft.....	34
3.3.2	Architektur.....	35
3.3.3	Infrastruktur.....	36
3.3.4	Behaglichkeit.....	38
3.4	Interaktion der Nachhaltigkeitsdimensionen.....	40
3.4.1	Schwache Nachhaltigkeit.....	40
3.4.2	Starke Nachhaltigkeit.....	41
3.4.3	Ausgewogene Nachhaltigkeit.....	41
3.4.4	Ökoeffizienz.....	41
3.4.5	Interaktion der Nachhaltigkeitsdimensionen in der Immobilienbranche.....	42
3.5	Conclusio.....	43
4	Ankaufsentscheidung	45
4.1	Institutionelle Investoren.....	45
4.1.1	Offene Immobilienfonds.....	46
4.1.2	Geschlossene Immobilienfonds.....	47
4.1.3	Versicherungsunternehmen.....	47
4.1.4	Pensionskassen und Pensionsfonds.....	47
4.1.5	Immobilien AGs.....	48
4.1.6	Wohnungsunternehmen.....	48
4.1.7	Projektentwicklungsgesellschaften.....	48
4.2	Asset Allocation.....	49
4.3	Immobilienportfolios.....	50
4.4	Integration ins Portfolio.....	53

4.4.1	Quantitative Methode	53
4.4.2	Qualitative Methode.....	54
4.4.3	Kennzeichnungssysteme.....	61
4.4.4	Kennzeichnungssysteme in Österreich	67
4.5	Conclusio.....	68
5	Nutzen der Nachhaltigkeit	70
5.1	Definition Nutzen	70
5.2	Effekte durch Nachhaltigkeitskriterien	70
5.2.1	Effekte der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit	72
5.2.2	Effekte der ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit	74
5.2.3	Effekte der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit	75
5.3	Wer trägt den Nutzen der Nachhaltigkeit	77
5.3.1	Agency-Problem	78
5.4	Conclusio.....	79
6	Fazit der Literaturrecherche	80
6.1	Conclusio der gesammelten Informationen.....	80
6.2	Feststellung der offenen Fragen	82
7	Qualitative Befragung – empirische Umfrage	84
7.1	Beschreibung der Durchführung	84
7.2	Ausformulierung des Fragebogens	86
7.3	Ziel der Umfrage.....	87
7.4	Experten	87
7.4.1	GRAWE IMMO AG	87
7.4.2	WAG Wohnungsanlagen GesmbH.....	88
7.4.3	IMMAC GmbH	90
7.4.4	fair-finance Immobilien AG	91
7.4.5	LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.....	92
7.4.6	Catella Residential Investment Management GmbH.....	94
7.4.7	ERSTE Immobilien KAG.....	95
7.4.8	Übersicht Experten	96
7.5	Aufbereitung der Daten	97
7.5.1	Fallbezogene Auswertung – Kodierung.....	97
7.5.2	Fallübergreifende Auswertung – übergeordnete Kategorien	98
7.6	Interpretation der empirischen Studie	99
8	Fazit	103
8.1	Conclusio empirische Umfrage	103
8.1.1	Beantwortung der Forschungsfrage	104
8.2	Kritische Würdigung	105
8.3	Ausblick	106
A.1	Anhang	107
A.1.1	Leitfaden Expertenbefragung	108
A.1.2	GRAWE IMMO AG.....	113
A.1.3	WAG Wohnungsanlagen GesmbH.....	119
A.1.4	IMMAC GmbH	126
A.1.5	fair-finance Immobilien AG	133
A.1.6	LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.....	140
A.1.7	Catella Residential Investment Management GmbH	149
A.1.8	ERSTE Immobilien KAG	156

A.1.9 Codeliste	163
A.1.10 Übergeordnete Kategorien	178
A.1.11 Typenbildung	186
Glossar	187
Literaturverzeichnis	188
Linkverzeichnis	190

Abbildungsverzeichnis

Bild 1.1	Gliederung der Arbeit [eigene Darstellung]	4
Bild 1.2	Flussdiagramm Methodik [eigene Darstellung]	7
Bild 2.1	Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit.....	11
Bild 2.2	Nachhaltigkeits-Dreieck	13
Bild 2.3	Schnittmengen-Modell	14
Bild 3.1	Der Zusammenhang zwischen Nutzer und Investor über den Markt	17
Bild 3.2	Determinanten des langfristigen Immobilienwertes	19
Bild 3.3	Kostenbereiche der Lebenszykluskosten.....	31
Bild 3.4	Grad der Beeinflussung der Erst- und Folgekosten über den Lebenszyklus von Gebäuden.....	32
Bild 3.5	Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit bezogen auf die Immobilienwirtschaft.....	43
Bild 4.1	Aufbau Real Estate Investment Management.....	51
Bild 4.2	Aufgaben der Ebenen im Real Estate Investment Management ..	52
Bild 4.3	Prozess des Portfoliomanagements	55
Bild 4.4	Kriterien der Wettbewerbsstärke	57
Bild 4.5	Kriterien der Marktattraktivität	58
Bild 4.6	Normstrategien.....	59
Bild 4.7	Normstrategien der 9-Felder-Matrix	60
Bild 4.8	Kriterienkatalog klimaaktiv [eigene Darstellung]	62
Bild 4.9	Kriterienkatalog TQB [eigene Darstellung].....	64
Bild 4.10	Kriterienkatalog DGNB/ÖGNI [eigene Darstellung].....	65
Bild 4.11	zertifizierte Gebäude in Österreich [eigene Darstellung].....	68
Bild 5.1	wirtschaftliche Vor- und Nachteile durch Nachhaltigkeit	72
Bild 7.1	Überblick Experten.....	97

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4.1	Institutionelle Investoren nach Assets-Portfolios.....	46
Tabelle 4.2	Kriterienkatalog klimaaktiv	62
Tabelle 4.3	Kriterienkatalog TQB der ÖGBN	64
Tabelle 4.4	Kriterienkatalog DGNB/ÖGNI.....	65
Tabelle 7.1	Ausschnitt Codeliste.....	97
Tabelle 7.2	übergeordnete Kategorien	98
Tabelle 7.3	Antwortenauswertung	101
Tabelle 7.4	Typenbildung.....	102

Abkürzungsverzeichnis

BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
CO₂	Kohlenstoffdioxid
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
ESG	Environment, Social, Governance Anlagekriterien
EUR	Euro; Währung der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmarking
IBO	Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Mio.	Million; 1.000.000
Mrd.	Milliarde; 1.000.000.000
m²	Quadratmeter; Maßeinheit für den Flächeninhalt
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖGNB	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
PCB	Polychlorierte Biphenyle
TGA	Technische Gebäudeausstattung
TQ	Total Quality Gebäudebewertung
TQB	Total Quality Building
USGBC	U.S. Green Building Council
UZ 49	Österreichisches Umweltzeichen; Umweltzeichen für nachhaltige Finanzprodukte
z.B.	zum Beispiel
€	Euro; Währung der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion

1 Einleitung

Die hier vorliegende Abhandlung trägt den Titel *Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger*. Durch eine empirische Feldstudie sollen Intentionen für eine Investition in nachhaltige Objekte sowie die daraus erhofften Effekte aufgezeigt werden. Regional grenzt sich die Arbeit auf Wohnimmobilien im Raum Ost-Österreich, Bundesländer entlang bzw. östlich der Achse Graz-Wien, ein.

1.1 Problemstellung

Nachhaltigkeit spielt eine immer zentralere Rolle in der Gesellschaft. Vor allem junge Menschen versuchen die Sorge um die Umwelt in das Bewusstsein der Menschen zu rufen. Bezieht man sich auf die mit dem Klimawandel direkt in Verbindung stehenden Treibhausemissionen, so kann man nicht leugnen, dass die Bauwirtschaft inklusive der dafür erforderlichen und zugehörigen Branchen zu den Hauptverantwortlichen zu zählen sind. Doch versteht sich Nachhaltigkeit in der Bauwirtschaft ausschließlich als Maßnahme zur Klimaschonung? Wo können in diesem Falle nützliche Hebel in der Wertschöpfungskette gefunden und betätigt werden? Oder reicht Nachhaltigkeit weit über diesen einen Aspekt hinaus und lässt sich unter anderem durch effiziente Bewirtschaftung definieren?

Die daraus resultierende Forschungsfrage dieser Abhandlung lautet wie folgt:

Welche Bedeutung haben Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger und welche Effekte werden dadurch erhofft?

1.2 Forschungsstand

Von den emittierten Treibhausgasen weltweit werde 30 – 40 % im weitesten Sinn der Immobilienwirtschaft zugeschrieben. Dafür sind zum einen Schadstoffemissionen bei der Herstellung von Bauprodukten wie Zement verantwortlich, zum anderen aber auch der Verbrauch von Ressourcen durch die Nutzung von Gebäuden. Da sich die Lebensdauer eines Gebäudes in der Regel über einen sehr langen Zeitraum spannt, werden Vorteile von nachhaltigen Immobilien hauptsächlich in der Nutzung tragend. Der Begriff der Nachhaltigkeit kommt ursprünglich aus der Forstwirtschaft und bedeutet, dass nur so viel Holz aus einem Wald geerntet werden darf, wie nachwachsen kann.¹

¹ Vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 54.

Im Allgemeinen stützt sich das Konzept der Nachhaltigkeit auf drei Säulen:

- Ökonomie
- Ökologie
- Soziales

Bezogen auf die Immobilienwirtschaft, lassen sich einige Headlines definieren, die man individuell einer oder mehreren dieser Dimensionen zuordnen kann, dazu zählen:²

- Energie
- Ressourceneinsatz
- Wirtschaftlichkeit
- Nutzerkomfort
- Betrieb
- Standort
- etc.

Um eine Immobilie hinsichtlich der Qualität ihrer Nachhaltigkeit auch als solche sichtbar zu machen, gibt es diverse Möglichkeiten. Beispielsweise können Gebäude verschiedene Grade an Zertifikaten, BREEAM, DGNB oder LEED, erlangen.

1.3 Forschungsziel

Ziel dieser Arbeit ist es, die tatsächliche Situation hinter dem Schlagwort der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft abzubilden. Dafür muss im ersten Schritt Nachhaltigkeit in diesem Wirtschaftszweig definiert werden. Im zweiten Schritt soll Erkenntnis darüber erlangt werden, welchen Stellenwert Nachhaltigkeit in bzw. für die Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger hat. Darüberhinaus soll aufgezeigt werden, welche Effekte sich Investoren durch nachhaltige Immobilien erhoffen.

1.4 Gliederung

Die Arbeit gliedert sich grundsätzlich in zwei große Blöcke. Den ersten Teil stellt die Literaturrecherche dar.

² ROCK, V. et al.: Praxishandbuch Immobilienfondsmanagement und -investment. S. 396 f.

Im zweiten Teil der Arbeit wird eine empirische Feldstudie in Form einer qualitativen Befragung angestellt.

Im nachstehenden Bild ist die Gliederung der Arbeit in Kapitel eins bis Kapitel 8 dargestellt. Klar ersichtlich sind die zwei genannten Hauptblöcke der Arbeit. Kapitel zwei bis Kapitel sechs beschäftigen sich mit der Literaturrecherche, während die empirische Untersuchung in Kapitel sieben behandelt wird. Jeweils extra als separate Blöcke sind mit Kapitel eins, der Einleitung, sowie Kapitel, acht dem Fazit, zu sehen.

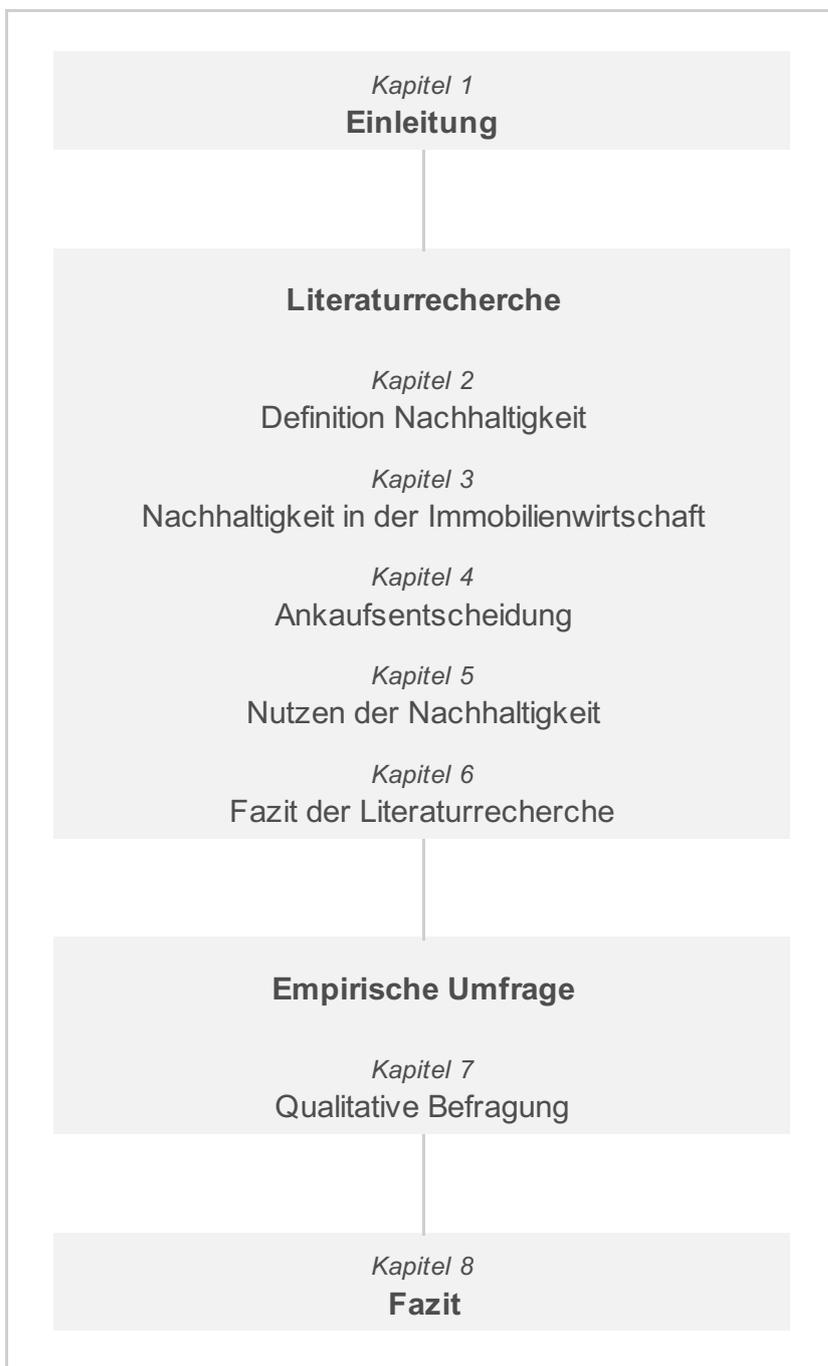


Bild 1.1 Gliederung der Arbeit [eigene Darstellung]

1.5 Methodik

Zu Beginn wurde eine Literaturrecherche angestellt. Dazu wurde eingangs Herkunft sowie grundsätzliche Bedeutung des Begriffes Nachhaltigkeit de-

finiert. Weiterführend wurde der Begriff umgemünzt auf die Immobilienwirtschaft untersucht. Hierfür wurde nach Kriterien ermittelt, welche Immobilien als nachhaltig definieren. Diese Kriterien wurden auch hinsichtlich ihrer Effekte und Auswirkungen untersucht. Für die Erläuterung der Ankaufsentscheidung wurden mögliche Formen an institutionellen Investoren beschrieben, sowie die Ankaufsentscheidung als Teil des Immobilienmanagements dargelegt. Als Literaturquellen für den Teil der Literaturrecherche wurde sich hauptsächlich an wissenschaftlichen Arbeiten sowie Büchern bedient.

Eine explizite Auswahl der verwendeten Werke findet sich in den Fußnoten verwiesen, sowie ausführlich gelistet im Literaturverzeichnis am Ende der Arbeit wieder.

Die Findung des Forschungsdesigns sowie die Durchführung wurden in Anlehnung an die Ausführung des Buches *Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften* von Nicola Döring und Jürgen Bortz durchgeführt.

Als Forschungsdesign wurde eine qualitativ-empirische Studie gewählt, welche im Detail als explorativ (gegenstandsbeschreibende, theoriebildende) Feldstudie angestellt wird. Anhand einer qualitativen Befragung mittels halbstrukturierter Fragebögen, werden sieben Vertreter institutioneller Investoren mit dem Tätigkeitsfeld Ost-Österreich, welche allesamt den Status eines Experten ihres Faches innehaben, mündlich (telefonisch) befragt. Die Stichprobe erfolgt nicht zirkulär, also ohne Wiederholungen. Außerdem werden die Experten vorab ausgewählt, somit erfolgt die Stichprobenerhebung durch eine nicht-zufällige Auswahl (homogene, gezielte Auswahl). Die halbstrukturierten Fragebögen werden nach der mündlichen Befragung transkribiert und in weiterer Folge wird eine qualitative, kategoriebildende Datenanalyse angewendet. Das aufbereitete Transkript wird im ersten Schritt im Zuge der fallbezogenen Auswertung mittels einer Kodierung in sinnvolle Einheiten segmentiert (Zuordnung von Codes zu zugehörigen Textstellen). Am Ende dieses ersten Arbeitsschrittes steht ein durchkodierter qualitativer Datensatz in Form des transkribierten Interviews sowie eine summarische Fallbeschreibung. Im zweiten Schritt, der fallübergreifenden Auswertung, werden Verknüpfungen zwischen den einzelnen Codes erzeugt und zu übergeordneten Kategorien zusammengefasst. Diese Kategorien und Codes werden mit entsprechenden Notizen in einem Codebuch bzw. einer Codeliste mitgeführt. Aus dieser fallübergreifenden Auswertung resultiert eine Typenbildung. Beabsichtigt sind drei Typen (hoher Stellenwert der Nachhaltigkeit, mittlerer Stellenwert der Nachhaltigkeit und niedriger Stellenwert der Nachhaltigkeit), welchen anhand von Charakteristika Besonderheiten und Gemeinsamkeiten

ten zugeordnet werden können. Dadurch werden Zusammenhänge, Intentionen und Effekte aus den Ankaufsentscheidungen übersichtlich darstellbar.³

³ vgl. dazu DÖRING, N.; BORTZ, J.: Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften . S. 1 ff.



Bild 1.2 Flussdiagramm Methodik [eigene Darstellung]

2 Nachhaltigkeit

Zentrales Thema dieser Abhandlung ist der Begriff der Nachhaltigkeit. Ein Begriff, der heutzutage branchenübergreifend als Synonym für umweltfreundliches Handeln Verwendung findet. Tatsächlich steht Nachhaltigkeit aber für ein bewusstes Verständnis für Handlungen aller Art.

2.1 Allgemeiner Begriff der Nachhaltigkeit

Grundsätzlich hat der Begriff der Nachhaltigkeit seinen Ursprung in der Forstwirtschaft und bedeutet, nur so viel Holz dem Wald zu entnehmen, wie auf natürliche Weise nachwachsen kann.⁴

Zurückzuführen ist diese Definition auf *Hannß Carl von Carlowitz*, der mit der von ihm verfassten Abhandlung „*Sylvicultura oeconomica*“ im Jahr 1713, eine Holzknappheit verhindern wollte.⁵ Hintergrund dieser Ausführung war, dass Bergbau und Verhüttung einen hohen Bedarf an Holz hatten und somit diese Abbauregionen von starker Abholzung gekennzeichnet waren.⁶

Demzufolge versteht sich Nachhaltigkeit also als eine bestimmte Methode der Bewirtschaftung deren Hauptaugenmerk sich auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen richtet. Es kristallisiert sich bereits heraus, dass Nachhaltigkeit im Allgemeinen einen Stil definiert, der zuzüglich zu den gegenwärtigen Bedürfnissen, auch daraus resultierende Folgen und Zustände zu einem späteren Zeitpunkt mitberücksichtigt.

Prinzipiell ist zwischen nachhaltiger Entwicklung und Nachhaltigkeit zu differenzieren. Unter nachhaltiger Entwicklung versteht man den Prozess einer gesellschaftlichen Entwicklung, dessen ideales Endprodukt allgemein als Nachhaltigkeit titulierte wird.⁷

In das Bewusstsein der Bevölkerung kam Nachhaltigkeit, auch wenn es zu dieser Zeit noch nicht als das verstanden und definiert wurde, durch die technische Entwicklung Mitte des 20. Jahrhunderts. Durch die Modernisierung und verschiedene technische Errungenschaften kam es zu zunehmenden Umweltproblematiken. Die Diskussion dieser Thematik zog einige Konferenzen sowie Berichte und Abhandlungen nach sich.⁸

⁴ vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 54.

⁵ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 13.

⁶ vgl. VON HAUFF, M.: Entstehung und Zielsetzung des Leitbildes nachhaltiger Entwicklung. https://ml.zmml.uni-bremen.de/uploads/material/5c5c0a8ad42f1c8b288b4596/VA_NHE_Kap.01_E01_V03.pdf. Datum des Zugriffs: 15.07.2020

⁷ vgl. RADICS-JOVANOVIC, N.: Sollen wir für die Ewigkeit bauen? Eine Betrachtung unter Nachhaltigkeitsaspekten. Masterarbeit. S. 32.

⁸ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 13.

2.1.1 Brundtland Bericht

Im Jahre 1983 kam es zur Gründung der World Commission on Environment and Development, z. Dt. Weltkommission für Umwelt und Entwicklung, *WCED*. Vier Jahre später, 1987, verfasste die Vereinigung einen Bericht mit dem Titel *Our common future*. In dem nach der Vorsitzenden der Kommission, *Gro Harlem Brundtland*, benannten Brundtland Bericht, beruht das heutige Verständnis der nachhaltigen Entwicklung. Darin wurden die nicht nachhaltigen Produktionsmuster im Norden und die große Armut im Süden als Ursache für globale Umweltprobleme festgemacht. Aufgrund dessen entstand die Notwendigkeit bzw. das Bedürfnis an einer Strategie, die Umwelt und Entwicklung zusammenführt. Darauf basierend wurde der Begriff *sustainable development*, z. Dt. nachhaltige Entwicklung, wie folgt definiert:⁹

*Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.*¹⁰

z.Dt.:

Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.

freie Übersetzung

Hauptaugenmerk dieser Definition der nachhaltigen Entwicklung liegt also auf den menschlichen Bedürfnissen unter der Prämisse, Verantwortung für einerseits heute lebende Menschen zu nehmen, aber auch auf Menschen zukünftiger Generationen.¹¹

2.1.2 Rio Konferenz

1992 kam es durch den Anstoß der Brundtland-Kommission zur Einberufung einer Konferenz in Rio de Janeiro. In diesem Treffen, welches um-

⁹ vgl. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/nachhaltige-entwicklung/internationale-zusammenarbeit/agenda2030/uno-meilensteine-zur-nachhaltigen-entwicklung/1987--brundtland-bericht.html>. Datum des Zugriffs: 15.07.2020

¹⁰ WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT: Our Common Future. UN Document. S. 15.

¹¹ vgl. RADICS-JOVANOVIC, N.: Sollen wir für die Ewigkeit bauen? Eine Betrachtung unter Nachhaltigkeitsaspekten. Masterarbeit. S. 32.

gangssprachlich als *Rio-Prozess* bekannt wurde, beschlossen 178 Nationen sich zu einem einheitlichen Leitbild der nachhaltigen Entwicklung zu verpflichten.¹²

Eine zentrale Rolle wurde hierbei dem Aktionsprogramm *Agenda 21* zuteil. Das, bis dahin rein ressourcenökonomische Konzept, wurde an dieser Stelle um etliche Aspekte erweitert.¹³

Demzufolge wurden in diesem Schriftstück Übereinkommen und Beschlussfassungen betreffend Umwelt und Entwicklung getroffen. Beispiele dafür sind:¹⁴

- **Klimarahmenkonvention:**
zielt auf eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen ab
- **Konvention über biologische Vielfalt:**
Erhalt der Biodiversität und Artenvielfalt
- **Rio-Deklaration zu Umwelt und Entwicklung:**
Befriedigung von Bedürfnissen der gegenwärtigen Generation sowie Aufrechterhaltung derselben Möglichkeiten für zukünftige Generationen

2.2 Nachhaltigkeitsmodell

Die Folge aus der Konferenz von Rio de Janeiro war, dass aus der anfänglichen Ressourcenschonung, einem rein wirtschaftlichen Thema, heraus ein Kontext hervorging, der Nachhaltigkeit wesentlich weitreichender gestaltete.¹⁵ Nachhaltigkeit steht seither als Hyperonym für Werte, die zu einer sichereren, gerechteren, grüneren und saubereren Welt beitragen.¹⁶

2.2.1 Drei-Säulen-Modell

Letztendlich wurden alle Faktoren die Nachhaltigkeit definieren im so genannten Drei-Säulen-Modell oder Tripple-Bottom-Line Ansatz zusammengeführt. Überbegrifflich für all diese Faktoren stehen wie in Bild 2.1 ersichtlich die drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales.

¹² vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 15.

¹³ vgl. RADICS-JOVANOVIC, N.: Sollen wir für die Ewigkeit bauen? Eine Betrachtung unter Nachhaltigkeitsaspekten. Masterarbeit. S. 32.

¹⁴ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 15.

¹⁵ vgl. RADICS-JOVANOVIC, N.: Sollen wir für die Ewigkeit bauen? Eine Betrachtung unter Nachhaltigkeitsaspekten. Masterarbeit. S. 32.

¹⁶ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 163.

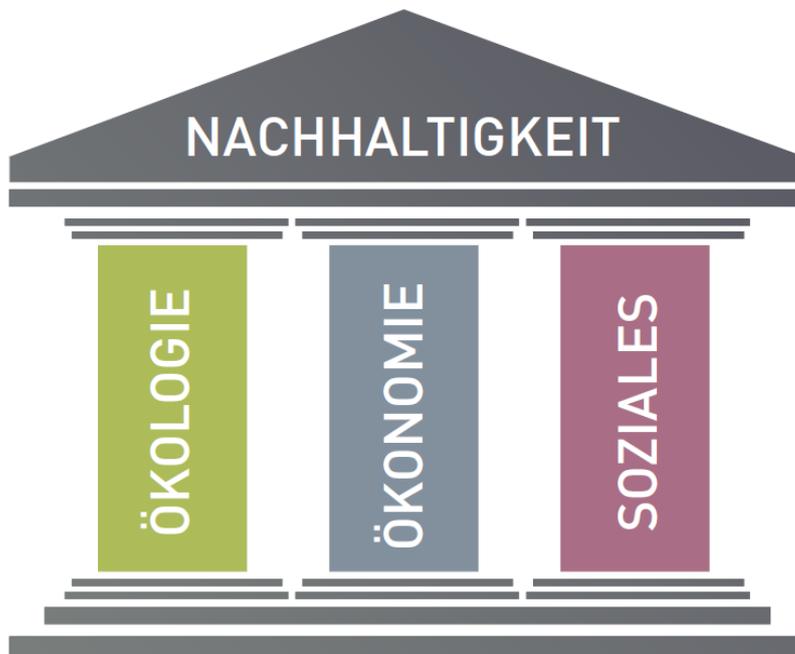


Bild 2.1 Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit¹⁷

Die in Bild 2.1 dargestellten drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sind als gleichrangig und gleichwertig zu behandeln. Demzufolge versteht sich ein nachhaltiges Produkt als etwas, das nicht ausschließlich auf eine maximale Gewinnerzielung ausgerichtet ist, sondern verschiedenste Faktoren aus den drei Dimensionen gleichermaßen berücksichtigt und mit einbezieht.

Darin begründet müssen für eine nachhaltige Lösung Ansätze entlang der gesamten Wertschöpfungskette (Herstellung, Gebrauch, Recycling, Entsorgung) getätigt werden.¹⁸

Welche Komponenten und Unterkategorien den drei Säulen zuzuordnen sind, wird nun folgend erläutert.

Ökologie

Ziel der Ökologie bzw. der ökologischen Säule der Nachhaltigkeit ist die Erhaltung von Natur und Umwelt.¹⁹

¹⁷ <https://ibu-epd.com/nachhaltige-entwicklung/>. Datum des Zugriffs: 19.07.2020

¹⁸ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 165.

¹⁹ vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 56.

Um unsere natürliche Lebensgrundlage zu erhalten, bedarf es einer angemessenen Nutzung.²⁰

Unter einer angemessenen Nutzung unserer natürlichen Lebensgrundlage verstehen sich folgende Verhaltensweisen:

- nicht mehr Ressourcen verbrauchen, als auf natürliche Weise erneuert werden können²¹
- Schadstoffemissionen nur in einer Dosis, die vom Ökosystem aufgenommen und verarbeitet werden kann²²
- keine Tätigkeiten, die negative Auswirkungen auf das Ökosystem haben²³

Ökonomie

Aus ökonomischer Sicht versteht sich Nachhaltigkeit als die Produktion und der Vertrieb von Gütern mit dem Ziel der Gewinnmaximierung.²⁴

Für ein langfristiges Bestehen von Wirtschaftssystemen sind nachstehende Punkte erachtenswert.²⁵

- Sicherung der Liquidität des Unternehmens²⁶
- Erzielung von (überdurchschnittlichen) Renditen für Eigentümer und Investoren²⁷

Soziales

Das Ziel der sozialen Säule der Nachhaltigkeit ist der Erhalt der Rohstoffe und der natürlichen Ressourcen auch für die Bedürfnisbefriedigung zukünftiger Generationen sowie die Verteilung sogenannter sozialer Grundgüter.²⁹ Diese Vorgehensweise soll zur Schaffung eines „guten“ Lebens in Wohlstand und Frieden beitragen.³⁰

soziale Grundgüter:

„Dinge, von denen man annehmen kann, dass sie jeder „vernünftige“ Mensch haben will.“

Beispiele: Rechte, Freiheit, Chancen, Einkommen, Vermögen²⁸

²⁰ vgl. KROPP, A.: Grundlagen der Nachhaltigen Entwicklung. S. 11.

²¹ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

²² vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

²³ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

²⁴ vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 57.

²⁵ vgl. KROPP, A.: Grundlagen der Nachhaltigen Entwicklung. S. 11.

²⁶ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164..

²⁷ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

²⁸ ELLENBERGER, A.: Einführung in die praktische Philosophie. <http://ethik-philosophie-2015-2016-lucius.blogspot.com/2015/11/john-ralws-gerechtigkeit-als-fairness.html>. Datum des Zugriffs: 19.07.2020

²⁹ vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 58.

³⁰ vgl. KROPP, A.: Grundlagen der Nachhaltigen Entwicklung. S. 11.

- Einen Mehrwert für die Gesellschaft schaffen³¹
- Erhöhung der Lebensqualität und Verbesserung der Lebensumstände für Mitarbeiter des Betriebes³²
- Erfüllen von gesellschaftlichen Anliegen³³
- Generationengerecht handeln³⁴
- Erweiterung der Arbeitnehmerrechte³⁵
- Gewinnbeteiligungen und Wohlstandserhöhung³⁶
- soziale Unterstützung³⁷
- Bewahren von Freiheit und der Möglichkeit zum Treffen von eigenen Entscheidungen³⁸

Nennenswert ist auch, dass es neben der Darstellung des Drei-Säulen Modells, noch zwei weitere Darstellungen gibt. Letztendlich bilden aber alle drei Darstellungsformen dasselbe ab und haben dieselbe Message.

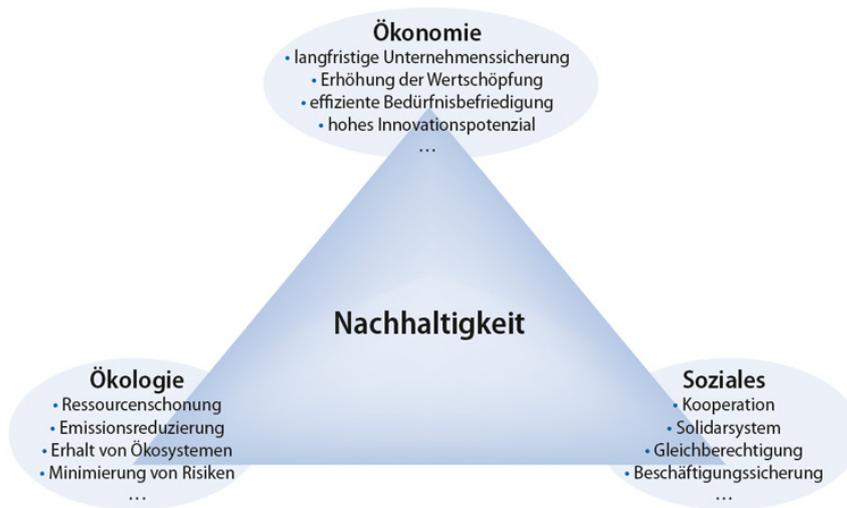


Bild 2.2 Nachhaltigkeits-Dreieck³⁹

³¹ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

³² vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

³³ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

³⁴ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

³⁵ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

³⁶ vgl. HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. S. 164.

³⁷ vgl. KROPP, A.: Grundlagen der Nachhaltigen Entwicklung. S. 11.

³⁸ vgl. KROPP, A.: Grundlagen der Nachhaltigen Entwicklung. S. 11.

³⁹ <http://www.trifolium.org/profil/leitbild/harte-und-weiche-nachhaltigkeit.html>. Datum des Zugriffs: 24.07.2020

In Bild 2.2 ist die Darstellung der Dimensionen der Nachhaltigkeit in Form eines Dreiecks abgebildet. Das gleichseitige Dreieck symbolisiert die Gleichwertigkeit aller drei Dimensionen und die Tatsache, dass erst alle drei Dimensionen die Nachhaltigkeit zu einem zusammengehörenden Ganzen verbinden.

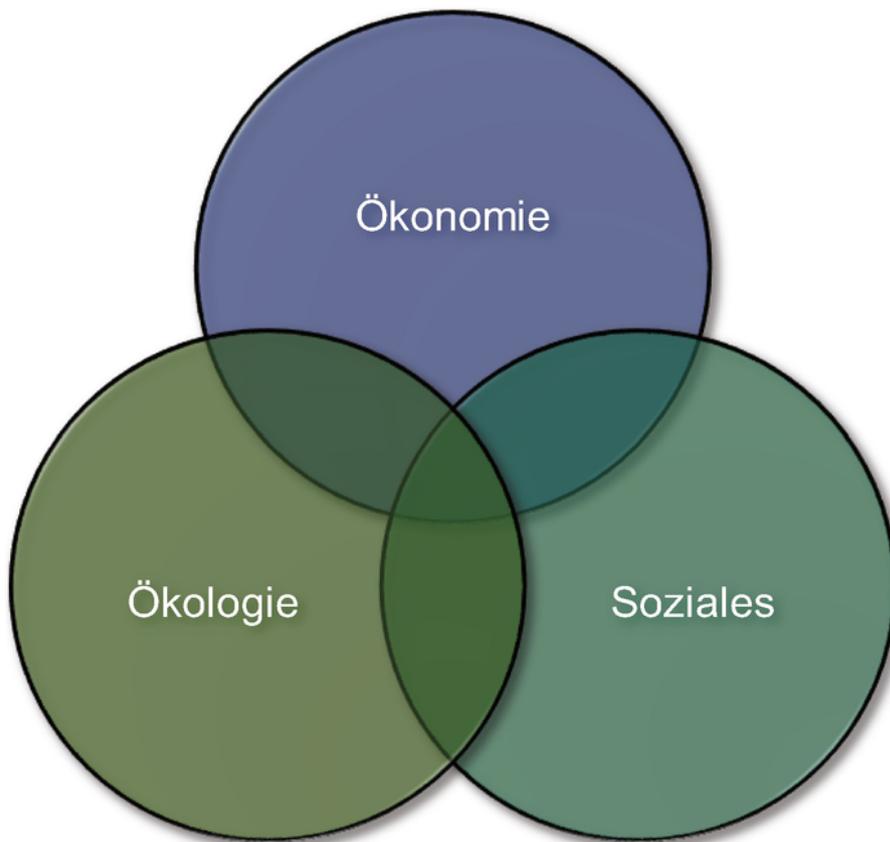


Bild 2.3 Schnittmengen-Modell⁴⁰

Zusätzlich sieht man in Bild 2.3 die dritte Darstellung der Nachhaltigkeitsdimensionen, jene des Schnittmengen-Modells. Hier symbolisiert die Überschneidung der drei Dimensionen zu je drei gleich großen Teilen die Wichtigkeit aller Bereiche. Jener Bereich, der von allen drei Kreisen überspannt wird, symbolisiert Nachhaltigkeit.

2.3 Probleme des nachhaltigen Handelns

Resümierend ist zu erwähnen, dass es branchenunabhängig als sehr schwierig angesehen wird, allen Dimensionen der Nachhaltigkeit zu gleichen Teilen gerecht zu werden. Grund dafür ist vor allem, dass es durch

⁴⁰ https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-26217-4_1. Datum des Zugriffs: 24.07.2020

verschiedene Zieldefinitionen zu Konflikten der einzelnen Dimensionen kommt. Das lässt sich auf verschiedene Ebenen herunterbrechen.

Ein flächendeckendes Manko ist sicherlich, dass ein Großteil der Bevölkerung über nur wenig Wissen über Umweltschutz verfügt und das Bewusstsein dafür in der Regel kaum ausgeprägt ist. Bürger verweisen dabei gerne auf die großen Umweltsünder in Form von Fabriken und Industrien und nehmen sich somit aus der eigenen Verantwortung. Die Bereitschaft eigenständig Initiative zu ergreifen und Maßnahmen zu setzen ist über weite Strecken nicht gegeben. Nachhaltiges Wirtschaften fordert in einer Vielzahl von Unternehmen selbstverständlich auch eine Veränderung ein. Es bedarf an Entwicklung neuer Prozesse und Technologien, was zu Investitionen und erhöhten Kosten führen kann. Die Politik setzt in dieser Frage aber oft auf Wirtschaftswachstum anstatt Neuorientierung. Zu guter Letzt hat die Umwelt gegenüber aller anderen Branchen und Sektoren des täglichen Lebens den großen Nachteil, dass hinter ihr keine Lobby steht.⁴¹

⁴¹ vgl. KROPP, A.: Grundlagen der Nachhaltigen Entwicklung. S. 22.

3 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist ein spezieller Zweig der Betriebswirtschaftslehre, der sich aufgrund einiger besonderen Faktoren von der herkömmlichen Betriebswirtschaftslehre unterscheidet.⁴²

Definitionsgemäß versteht sich die Immobilienwirtschaft als *Wirtschaftszweig, der die Errichtung, Finanzierung, Verwaltung, Vermietung u.Ä. von Immobilien umfasst*.⁴³

Beleuchtet man die Herkunft des Wortes Immobilie, wird das wesentlichste Charakteristikum sofort sichtbar. Immobilie entspringt aus dem Lateinischen Wort *immobilia* und bedeutet so viel wie unbeweglich (*immobilia bona* = unbewegliches Gut).⁴⁴

Entsprechend der Nomenklatur erweist sich die Standortgebundenheit als ausschlaggebendste Eigenschaft jeder Immobilie. Angesichts derer, werden zahlreiche weitere Faktoren im Umfeld der Immobilie, bezogen auf deren Wert, schlagend. So spielen beispielsweise die regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation, die bestehende sowie geplante Infrastruktur, Bebauung, usw. eine zentrale Rolle. Demzufolge geht aus der Standortgebundenheit auch eine Einmaligkeit jeder Immobilie hervor. Selbst bei völlig identen Grundrissen, gleicht kein Gebäude zur Gänze einem anderen. Dasselbe gilt im Übrigen auch für Wohnungen, die sich zu Beispiel durch differente Belichtungssituationen voneinander unterscheiden. Mit der Einmaligkeit geht zu einem gewissen Maß auch eine Heterogenität jeder Immobilie einher. Insbesondere beim Vergleich von Immobilien bzw. Wohnungen ist diese Eigenschaft von Bedeutung. Obwohl Wohnungen prinzipiell immer verschieden sind, können sie trotzdem miteinander verglichen werden. Ein weiterer Aspekt sind sehr lange Produktionsdauern in der Bau- bzw. Immobilienwirtschaft. An dieser Stelle ist unter langer Produktionsdauer nicht die Baudauer allein zu verstehen. Viel mehr ist es die gesamte Produktion eines Projektes, also von der Projektinitiierung bis hin zur Fertigstellung. Dazu zählen unter anderem die Planung, das Genehmigungsverfahren, die Verhandlungen rund um Finanzierung, Bauausführung sowie sämtliche ergänzende Tätigkeiten. Angesichts der langen Produktionsdauern besteht die Gefahr, dass sich die Marktsituation in dieser Zeitspanne völlig ändert und die erwarteten Preise deutlich abfallen.⁴⁵

⁴² vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 10.

⁴³ <https://www.duden.de/rechtschreibung/Immobilienwirtschaft>. Datum des Zugriffs: 27.07.2020

⁴⁴ <https://www.duden.de/rechtschreibung/Immobilie#herkunft>. Datum des Zugriffs: 27.07.2020

⁴⁵ vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 10 ff.

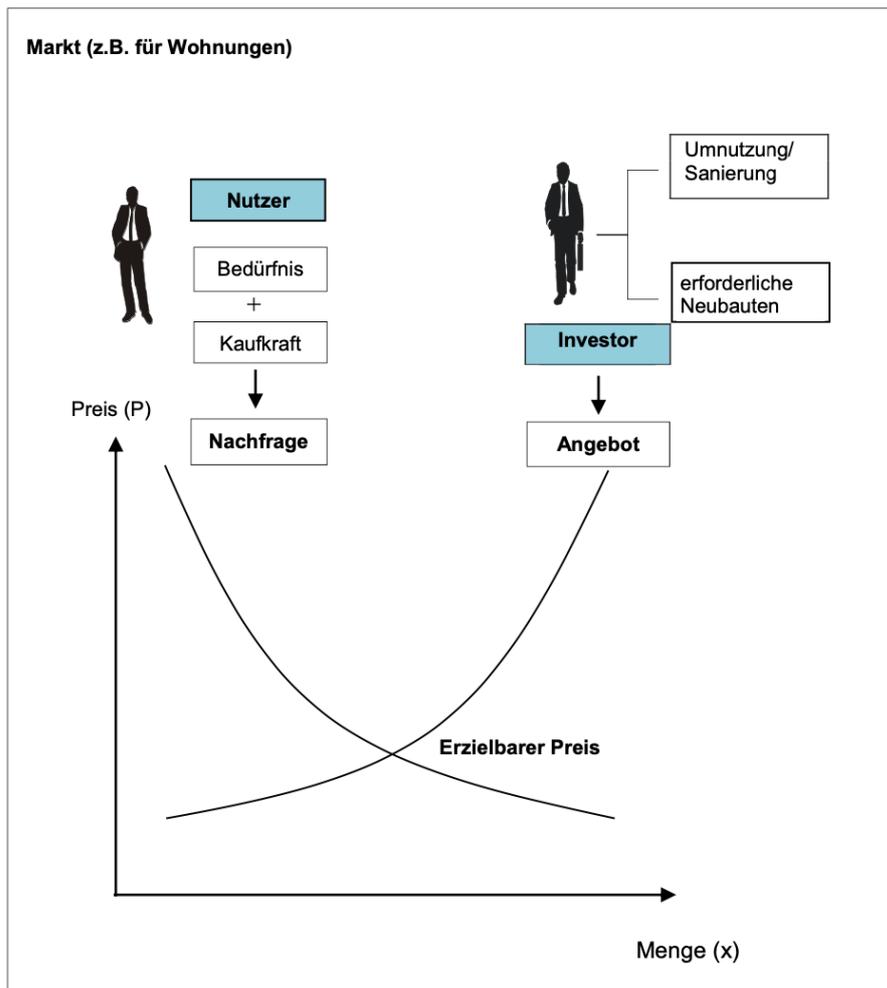


Bild 3.1 Der Zusammenhang zwischen Nutzer und Investor über den Markt⁴⁶

In Bild 3.1 ist das Zusammenspiel zwischen dem Nutzer und dem Investor über den Markt dargestellt. Der spätere Nutzer definiert über Nachfrage den Bedarf, am Markt ergibt sich durch Angebot und Nachfrage der erzielbare Preis für Verkauf oder Vermietung einer Immobilie. Dieser Zustand ändert sich im Laufe der Zeit, was zum vorhin beschriebenen Problem führt.

Exemplarisch für Immobilieninvestitionen sind hohe Kapitalbindungen. Hierbei unterscheidet man zwischen End- und Zwischeninvestoren. Im Falle von Zwischeninvestoren, wie Projektentwicklern oder Bauträgern, ist die Dauer der hohen Kapitalbindung relativ kurz, jedoch besteht die zuvor beschriebene Gefahr des Preisabfalls zufolge einer Marktsituationsänderung (Preisänderungsrisiko / -chance). Anders gestaltet sich die Situation jedoch für Endinvestoren. Zu diesen zählen Investoren, die Immobilien zum Zweck der dauerhaften Vermietung erwerben. Sie tragen über den

⁴⁶ MAUERHOFER, G.: Baumanagement Grundlagen. Skriptum. S. 2-9.

gesamten Zeitraum der Investition das Risiko der hohen Kapitalbindung. In der Vergangenheit hat sich zwar gezeigt, dass Immobilien in der Regel eine generelle Wertsteigerung erfahren haben, gegenwärtig rücken aber Themen wie Anpassbarkeit an verschiedene Anforderungen und Nutzungsarten der Immobilie, Wirtschaftssituation der Region, Entwicklung des regionalen Standortes usw. unumgänglich in den Fokus der Wertentwicklung. Immobilien heben sich durch eine lange Beständigkeit bzw. Dauerhaftigkeit und Langlebigkeit von vielen anderen Gütern und Waren ab. Basierend darauf gehört es nicht zur Seltenheit, dass insbesondere Wohnungen, mehrmals in ihrer Lebensdauer ge- und verkauft werden bzw. deren Mieter wechseln. Erst diese Tatsache bietet die Grundlage, dass zwischen bestehenden Immobilien und Neubauten eine ebenbürtige Vergleichbarkeit und somit Konkurrenz besteht. Im Falle einer Eigentumsübertragung kommt es zu hohen Kosten durch Steuern und Gebühren. Dazu zählen unter anderem Grunderwerbssteuer, Grundbuchseintrag, Notarskosten, Gerichtsgebühren, Maklerprovisionen und Umzugskosten. Abschließend die eben genannten Charakteristika von Immobilien zusammenfassend aufgelistet:⁴⁷

- Standortgebundenheit
- Einmaligkeit
- Heterogenität
- Lange Produktionsdauer
- Hohe Kapitalbindung
- Dauerhaftigkeit / Langlebigkeit
- Hohe Übertragungskosten

Entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien findet sich eine Vielzahl an Stakeholdern aus verschiedenen Branchen und Tätigkeitsfeldern. Letztendlich bestimmen Einflussgrößen, welche unter anderem im nachstehenden Bild 3.2 dargestellt sind, über den Wert einer Immobilie. An dieser Stelle spricht man von Determinanten des langfristigen Immobilienwertes.⁴⁸

⁴⁷ vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 10 ff.

⁴⁸ vgl. RADICS-JOVANOVIC, N.: Sollen wir für die Ewigkeit bauen? Eine Betrachtung unter Nachhaltigkeitsaspekten. Masterarbeit. S. 42.

Bild 3.2 Determinanten des langfristigen Immobilienwertes⁴⁹

Bild 3.2 zeigt auszugsweise Kriterien, die den Wert einer Immobilie (mit-) bestimmen. Unterschieden wird hierbei zwischen den Merkmalen der Mikro- und Makrolage. Unter der Makrolage versteht man die Einflussgrößen, welche sich aus einer Region bis hin zu einem ganzen Land ergeben. Dazu zählen beispielsweise die politische Situation, die wirtschaftliche Situation. Die Mikrolage bezieht sich wesentlich detaillierter auf das konkrete Objekt und deren unmittelbare Umgebung. Kriterien dafür sind die Anschlusssituation an den öffentlichen Verkehr, Größe des Grundstücks oder bauliche Merkmale des Objektes selbst. Je besser all diese Kriterien sind, spricht beispielsweise eine gute wirtschaftliche und stabile politische Situation einer Region, eine gute Bausubstanz sowie moderner Baustil, desto mehr wert und auch wertbeständiger ist ein Objekt.

Hinter jedem dieser Determinanten bzw. Einflüsse, wie sie in Bild 3.2 abstrakt dargestellt sind, stehen Interessensvertreter aller Art. Diese haben Einfluss auf die Gestaltung von Immobilien. In den folgenden Kapiteln werden diverse Tätigkeiten, Maßnahmen und Varianten rund um eine Immobilie, zugehörig zu den drei Säulen der Nachhaltigkeit, erläutert.

3.1 Ökologie

Im Vordergrund der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit steht der Erhalt von Natur und Umwelt als Lebensgrundlage der Menschheit. Zentraler Aspekt dabei ist der nachhaltige Umgang mit dem Bedarf an Ressourcen und Energie, sowohl in der Herstellung als auch in der Nutzung

⁴⁹ RADICS-JOVANOVIC, N.: Sollen wir für die Ewigkeit bauen? Eine Betrachtung unter Nachhaltigkeitsaspekten. Masterarbeit. S. 42.

von Immobilien. Insbesondere der CO₂-Ausstoß, die Verunreinigung von Luft und Wasser, Abwärme, Abfälle, Abwässer und versiegelte Flächen sollen minimiert werden. Ziel ist es, am Ende des Lebenszykluses einer Immobilie, eine Rückführung in den Stoffkreislauf zu erreichen.⁵⁰

Um den negativen Auswirkungen entgegenwirken zu können, lassen sich einige Kriterien definieren, die Potenzial für nachhaltiges Handeln bieten. Auf einige dieser Kriterien wird in den folgenden Kapiteln eingegangen.

3.1.1 Baustoffe

Durch eine gezielte Auswahl an Baustoffen, welche für die Errichtung einer Immobilie verwendet werden, lässt sich ein wesentlicher Teil des nachhaltigen Handelns abdecken.

- *Rohstoffe*

Verwendung von nachhaltigen Rohstoffen. Exemplarisch dafür sind Rohstoffe, die auf natürliche Weise nachwachsen bzw. aus recyceltem Material gewonnen werden. Zu in ausreichender Zahl vorhandenen Primärrohstoffen zählen Holz, Lehm und Kies. Unter Sekundärrohstoffen verstehen sich Rohstoffe, die durch Recycling wiedergewonnen werden. Zu vermeiden sind Rohstoffe, die kaum verfügbar sind, beispielsweise Kupfer oder Chrom.⁵¹

Nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden sind Materialien, welche aus anderen Ländern importiert werden und lange Transportwege erfordern. Dementsprechend zählt an dieser Stelle Regionalität.⁵²

- *Umweltbelastung*

Ursächlich hierfür ist die graue Energie, jene Energie, die für die Erzeugung von Baustoffen und Baumaterialien notwendig ist. Schließlich ist die Produktionskette bei Baustoffen eine sehr lange. Verschiedenste Prozesse, beginnend vom Abbau der Rohstoffe inklusive deren Transport in die Fabrik, über Herstellung, Verpackung, Weitertransport zur Verkaufsstätte bis zum neuerlichen Transport zur Baustelle, auf der das fertige Produkt verbaut wird, verursachen eine Unsumme an Schadstoffen für die Umwelt. Ebendarum heißt es diese Prozesse und somit die Schadstoffemission und Umweltbelastung zu minimieren.⁵³ Unter Kritikern zählt vor allem die Herstellung von Zement zum wesentlichsten Klimakiller.

⁵⁰ vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 56 f.

⁵¹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 36.

⁵² vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 28.

⁵³ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 37.

- *Schadstoffe*

Abgesehen von Schadstoffemissionen durch die Herstellung, können auch Inhaltsstoffe von Bauprodukten schädlich auf den Menschen wie auch auf die Umwelt wirken. Besonders im Fokus stehen dabei Anstriche, Dichtstoffe, Klebstoffe und Kunststoffprodukte. Vor allem bei Ausbauten im Inneren soll besondere Acht auf die Auswahl von Produkten gelegt werden. Zugegebenermaßen ist die Auswahl an emissionsgeprüften Baustoffen noch relativ klein. Jedenfalls ist Sorge dafür zu tragen, dass die Verwendung von nachweislich schädlichen Stoffen auf ein Minimum reduziert wird. Ein weiterer Aspekt diesbezüglich ist die Sanierung von Altbauten, in welchen häufiger Asbest oder Polychlorierte Biphenyle (PCB) verwendet wurde.⁵⁴

- *Rückbau und Abbruch*

Allgemein ist eine Reduktion von Abfällen aller Art anzustreben. In der Baubranche ist aber durch die begrenzte Lebensdauer der Stoffe ein Rückbau zu einem gewissen Grad bis hin zum Abbruch eines Objektes unvermeidbar. Daher zielt dieses Kriterium auf eine umweltverträgliche Entsorgung ab.⁵⁵

Verbundsysteme sind aufgrund des Zusammenwirkens von verschiedenen Materialien, mit deren individuellen Vorteilen zu einem festen Gesamtsystem, eine technische Errungenschaft. Unklar bleibt jedoch, wie sich solche Systeme nach Ablauf ihrer Nutzungsdauer rückbauen oder wiederverwerten lassen. Schlussendlich bedingt Recycling den Rückbau von Abfallstoffen in ihre Ausgangsmaterialien. Durch Verwendung solcher Rezyklaten können Primärrohstoffe eingespart werden und somit die Umweltbelastung gesenkt werden, wie beispielsweise Recyclingbeton.⁵⁶

Hierbei wird bereits ausgehärteter Beton im Zuge von Rückbaumaßnahmen aufbereitet und in verschiedene Kornfraktionen zerkleinert, welche wiederum als Ausgangsstoffe für die Mischung von Frischbeton verwendet werden.⁵⁷

- *Pflege*

Nachhaltigkeit erfordert eine Betrachtung des Objektes über den gesamten Lebenszyklus. Oft vergessen wird dabei die Weitläufigkeit des Facility Managements. Dazu gehört unter anderem die Reinigungsfähigkeit des Gebäudes.⁵⁸

⁵⁴ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 38.

⁵⁵ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 28.

⁵⁶ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 39.

⁵⁷ vgl. <https://www.beton.org/wissen/nachhaltigkeit/betonrecycling/>. Datum des Zugriffs: 30.07.2020

⁵⁸ vgl. KREINER, H.; PASSER, A.: Lehrveranstaltung Nachhaltigkeit. powerpoint. S. 147.

Grundsätzlich benötigten Baustoffe im herkömmlichen Sinn zwar nur bedingt eine Pflege, wesentlich wird dieses Element jedoch bei Raumausstattungen. Verwendet man zum Beispiel Bodenbeläge, die zwingend eine chemische Reinigung erfordern, so fügt man der Umwelt freilich Schaden zu. Forciert werden sollen also Oberflächenmaterialien, die eine möglichst einfache und umweltschonende Reinigung erfordern.⁵⁹

Umweltschonend bezieht sich in diesem Fall vor allem auf die Verwendbarkeit von schadstoffarmen Reinigungsmitteln. Hinzu kommt, dass durch eine entsprechend Grundrissform und somit einfachere Zugänglichkeit, die Reinigung des Objektes um ein Vielfaches verbessert und erleichtert werden kann.⁶⁰

3.1.2 Energiequelle und Energieeffizienz

Mit steigendem Maß an TGA steigt auch der Energiebedarf in der Nutzungsphase einer Immobilie. Hierfür bestehen einige Kriterien, die eines nachhaltigen Umgangs bedürfen.

- *Elektrizität*

Dieses Element gilt als einer der bedeutendsten Faktoren der nachhaltigen Entwicklung. Den immer ausgeprägteren Ausstattungsstandards von Immobilien geschuldet, ist eine stetig steigende Bedarfskurve an Elektrizität bzw. elektrischem Strom. Im Falle von hohen technischen Gebäudeausstattungen sind energiesparende Geräte zu präferieren, überwiegend soll aber Acht auf eine Balance zwischen Komfort durch technische Einbauteile und sinnvolle bauliche Maßnahmen hinlänglich Tageslichtnutzung, Beschattung usw. gegeben werden.⁶¹

Allgemein ist der Stand der Technik hinlänglich technischer Gebäudeausstattung (TGA) bereits sehr weit fortgeschritten. Da dieser Fortschritt aber auch in den kommenden Jahren nicht halten wird, ist darauf zu achten, dass Einbauteile der TGA über eine entsprechende Update-Fähigkeit verfügen.⁶²

- *Raumklima/Raumtemperatur*

Bei näherer Betrachtung fällt auf, dass der Energiebedarf für die Schaffung eines behaglichen Raumklimas, vor allem aber der Bedarf an Heizenergie, rund ein Drittel des gesamten Energiever-

⁵⁹ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 29.

⁶⁰ vgl. KREINER, H.; PASSER, A.: Lehrveranstaltung Nachhaltigkeit. powerpoint. S. 147.

⁶¹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 42.

⁶² vgl. KREINER, H.; PASSER, A.: Lehrveranstaltung Nachhaltigkeit. powerpoint. S. 147.

brauchs ausmacht (Angabe für die Schweiz). Zugleich dieses Kriterium einerseits auf die bautechnische Ausführung des Gebäudes und andererseits auf die Energiequelle für das Raumklima abzielt. Im Falle der bautechnischen Ausführung liegt das Hauptaugenmerk auf dichten, gut dämmende Gebäudehüllen, gleichwohl auch gesagt werden muss, dass luftdichte Hüllen unter Umständen mechanische Frischluftzufuhren erfordern, was wiederum Energie erfordert und somit kontraproduktiv ist, wenn in diesem Zusammenhang kein Wärmerückgewinnungssystem verwendet wird. Bezugnehmend auf Energiequellen stellen energieautarke Gebäude den Idealfall dar. Vollständige Unabhängigkeit ist prinzipiell zwar schwierig, weil Ausfälle sowie z. B. sonnenschwache oder windstille Tage kompensiert werden müssen. Nichtsdestotrotz gilt es aber, die Strahlung der Sonne, zum Beispiel Strom über PV-Anlagen wie auch direkte Wärmegewinnung durch Solarkollektoren, oder Systeme für die Wärmerückgewinnung beispielsweise aus Abluft als Energielieferant zu nutzen.⁶³

Außerdem sind Systeme mit erneuerbaren Energien wie Holzheizungen oder Wärmepumpen ökologisch nachhaltig.⁶⁴

Für den umgekehrten Fall der Überhitzung im Sommer ist im Falle einer mechanischen Kühlung z.B. Klimaanlage diese ebenfalls mittels Stroms aus PV-Erträgen zu betreiben. Andernfalls wäre eine Nachtkühlung oder ausreichender Sonnenschutz eine Möglichkeit, der Überhitzung entgegenzuwirken.⁶⁵ Bestmögliche Variante wäre mittels passiver Kühlung oder eine aktive Kühlung mit Nutzung Geothermie oder des Grundwassers.

Das Absenken der Raumtemperatur von ca. einem Grad Celsius spart im Schnitt 6 % der Heizkosten.⁶⁶

- *Warmwasser*

An dieser Stelle gilt der grundsätzliche Verweis auf den Punkt *Raumklima/Raumtemperatur*.

Überwiegend bei Wohnimmobilien mit einem hohen Verbrauch an Warmwasser durch die Körperpflege, ist hierfür ein erheblicher Energieverbrauch feststellbar. Energie für die Warmwasserbereitung ist idealerweise über Solar- oder PV-Anlagen sowie Abwärme zu beziehen. Überdies hinaus helfen bauliche Maßnahmen, wie eine Grundrissituation, die kurze Leitungsführungen ermöglicht,

⁶³ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 40.

⁶⁴ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR NACHHALTIGKEIT UND TOURISMUS: #mission Energiesparen - Der Klimaaktiv Guide. Guide. S. 10.

⁶⁵ vgl. DOMINGO-IRIGOYEN, S. et al.: KlimaBau - Planen angesichts des Klimawandels Energiebedarf und Behaglichkeit heutiger Wohnbauten bis ins Jahr 2100. Schlussbereich. S. 106 ff.

⁶⁶ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR NACHHALTIGKEIT UND TOURISMUS: #mission Energiesparen - Der Klimaaktiv Guide. Guide. S. 11.

oder Ausbauteile wie wassersparende Armaturen, Energie zu sparen.⁶⁷

- *Energiebedarf*

Eine vollständig autarke Energieversorgung ist, wie bereits zuvor erwähnt, schwierig zu realisieren. Gerade aus diesem Grund ist es im Sinne der Nachhaltigkeit bedeutend, den Energiebedarf mit erneuerbarer Energie zu decken. Das heißt in diesem Fall:

- » Elektrizität aus Wasser- und Windkraft
- » Energie aus Biomasse (Holz) für Wärme- und Stromerzeugung
- » Nutzung der Sonnenenergie (Wärme – Solarkollektoren, Elektrizität – Photovoltaikanlagen)
- » Nutzung der Umgebungswärme (Wärmepumpen)

Weiters kann der Energiebedarf durch die Nutzung von Abwärme gedeckt werden. Hierbei sorgt man für die Wiedergewinnung der Abwärme von technischen Anlagen wie Kühlaggregaten, EDV-Anlagen, Industrieanlagen, Kraftwerken, Hochofen-Prozessen, etc. und senkt somit die Zufuhr von externen Energielieferanten.⁶⁸

Allgemein ist für die Ökologische Nachhaltigkeit eine exakte Dimensionierung der Einbaugeräte und der technischen Gebäudeausrüstung wesentlich. Überdimensionierte Geräte bringen in der Regel keinen Mehrwert, sondern ausschließlich unnötigen Energieverbrauch. Zu vermeiden sind auch Geräte, die häufig in den Standby-Modus wechseln, sie gelten als Energieverschwender.⁶⁹

3.1.3 Boden / Landschaft

Mit den folgenden Punkten wird Nachhaltigkeit überwiegend aus ökologischer Sicht betrachtet, jedoch beziehen sich einige der folgenden Kriterien auch auf den sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit. Im Fokus steht dabei der Erhalt des natürlichen Lebensraums.

- *Fläche / Grundstück*

Durch das Wachstum der Baubranche bedarf es an einem achtsamen und sorgfältigen Umgang mit vorhandenen Grünflächen bzw. allgemein mit Bauland. Schließlich wurden im Jahr 2019 in Österreich täglich ca. 13 Hektar an Freiflächen wie Wiesen und

⁶⁷ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 41.

⁶⁸ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 43.

⁶⁹ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR NACHHALTIGKEIT UND TOURISMUS: #mission Energiesparen - Der klimaaktiv Guide. Guide. S. 8 f.

Äcker für Bauwerke aller Art verbaut.⁷⁰ Das entspricht dem Fünffachen des in der Nachhaltigkeitsstrategie 2002 festgeschriebenen Wertes von 2,5 Hektar/Tag.⁷¹ Trotz der Bedürfnisse an Industrie, Wohnfläche, Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur ist der Boden kein endloses Gut und erfordert somit höchste Sensibilität. In innerstädtischen Bereichen drängt sich das Thema der Verdichtung auf. Hierbei wird eine bestmögliche Verdichtung der zur Verfügung stehenden Baufläche forciert, um einer weiteren Versiegelung von Grünflächen entgegenzuwirken.⁷²

- *Biodiversität*

Direkte Auswirkung der Versiegelung von Grünflächen ist die Gefährdung der Biodiversität. Der Boden, insbesondere Flächen mit Bewuchs, bilden die Lebensgrundlage für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Ziel dieses Aspektes ist es, zum einen generell so viel Flächen als möglich als natürlichen Lebensraum zu erhalten, zum anderen aber im Fall von Neubauten und somit der Zerstörung von natürlichen Lebensräumen, adäquaten Ersatz dafür zu schaffen. Möglichkeiten dafür bieten bauliche Maßnahmen wie:⁷³

- » Extensivgrünland
- » Rasenflächen
- » unversiegelte Flächen
- » Retentionsbecken und -flächen
- » Setzung von Bäumen und Sträuchern (Ersatzpflanzung)
- » Dachbegrünung (ev. auch begrünte Fassaden)

- *Landschaft*

Im Vordergrund dieses Kriteriums steht der Erhalt von regionstypischen Ortsbildern. Im Einreichverfahren von Neu-, Zu- oder Umbauten hat das eingereichte Objekt in der Regel einem gewissen Ortsbild zu entsprechen. Damit wird versucht, ein homogenes Landschaftsbild zu erhalten, weiterhin zu pflegen und zu gestalten. Darüber hinaus greift dieser Aspekt auch in die soziale Dimension der Nachhaltigkeit ein, insofern ein Objekt, welches sich nahtlos in das bestehende Ortsbild einfügt, eine weitaus höhere Akzeptanz bei den übrigen Bürgern der Ortschaft erhält. Problematisch ist die

⁷⁰ vgl. <https://www.vcoe.at/projekte/mobilitaetspreis/vcoe-mobilitaetspreis-2020-oesterreich-kategorie-raumordnung-siedlungsentwicklung-wohnen>. Datum des Zugriffs: 31.12.2020

⁷¹ vgl. <https://www.vcoe.at/presse/presseaussendungen/detail/vcoe-flaechenverbauung-erhoeht-hochwasserrisiko-04062013>. Datum des Zugriffs: 31.12.2020

⁷² vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 45.

⁷³ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 46.

Anpassung von untypischen und neumodernen Architekturen, vor allem im ländlichen Bereich.⁷⁴

- *Lichtemission*

Gerne wird vergessen, dass durch eine hohe nächtliche Lichtbelastung zwar nicht direkt der Lebensraum von Tieren zerstört wird, jedoch werden diese dadurch immer weiter zurückgedrängt und somit ihr Lebensraum verkleinert. Darüber hinaus wird der natürliche Biorhythmus von Tieren verändert, da sich ihre Wahrnehmung von Tag und Nacht ändert. Blickt man über den Aspekt der Tierwelt hinweg, wird aber sichtbar, dass auch für Menschen eine zu hohe Lichtbelastung in der Nacht störend wirkt und darüber hinaus einen wesentlichen Kostenfaktor darstellt.⁷⁵

3.1.4 Infrastruktur

- *Mobilität*

Zu den hard facts einer Immobilie zählt ihre Lage. Grundsätzlich wird die Standortanalyse in eine Mikro- und eine Makrolage gegliedert. Interessant für den Aspekt der Mobilität ist die Makrolage, jene Analyse, die sich auf eine Gemeinde oder einen Stadtteil konzentriert. Dabei rückt die Entfernung zu Nahversorgern, Erholungsgebieten, Behörden oder Arbeitsstätten in das Zentrum des Interesses.⁷⁶

Hierbei wird auf eine Umlagerung des Individualverkehrs auf die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln abgezielt. Durch bautechnische und architektonische Ansätze, insbesondere bei größeren Projekten, können kurze Verkehrswege und einfache Erreichbarkeiten geschaffen werden. Fokussiert werden Konzepte, bei denen in Wohnkomplexe Freiflächen, Infrastruktur wie Geschäfte und Freizeiteinrichtungen, sowie eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, integriert werden.⁷⁷

- *Abfallwirtschaft*

Praktisch jeder Wohn-, Büro- oder Hotelkomplex beinhaltet heutzutage einen Müllplatz in deren Ausstattung. Durch ein bewusstes Einfügen von Müllplätzen in die Architektur soll eine Maßnahme für das bewusste Sammeln und Trennen von Abfällen und somit

⁷⁴ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 47.

⁷⁵ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 48.

⁷⁶ vgl. MAUERHOFER, G.; HARRER, E.: Projektentwicklung. Skriptum. S. 26.

⁷⁷ vgl. KALLINGER, W.; GARTNER, H.; STINGL, W.: Bauträger & Projektentwickler. S. 66.

eine einfachere Schließung des Stoffkreislaufes ermöglicht werden.⁷⁸

- *Wasserwirtschaft*

Auch wenn ein Großteil der Bevölkerung in Zentraleuropa es nicht als solches erachtet, ist sauberes Trinkwasser doch nicht ein überall frei zugängliches und schon gar nicht endloses Gut. Gerade deswegen ist es von großer Bedeutung, dass jene Bevölkerungsschicht, die den Luxus von sauberem Wasser, in einer gefühlt unbegrenzten Menge genießt, für einen bewussteren und sparsameren Umgang mit Wasser sensibilisiert wird. Darüber hinaus zeichnet sich Nachhaltigkeit in der Wasserwirtschaft auch durch die Nutzung von Regen- und Grauwässer ab.⁷⁹

Unter Grauwasser versteht man fäkalfreies, kaum verschmutztes Wasser aus Bädern, Waschmaschinen und Duschen. Durch Aufbereitung von Grauwasser zu Betriebswasser, kann dieses beispielsweise für die Spülung von Toiletten genutzt werden.⁸⁰

Wie bereits im oben stehenden Punkt des Grundstücks bzw. der Fläche erwähnt, wird die Wasserwirtschaft durch die Versiegelung von Flächen stark beeinträchtigt. Niederschlagswässer werden durch ihr Auftreffen und in weiterer Folge Abfließen von versiegelten Flächen verdünnt und sind dadurch schwieriger zu reinigen bzw. aufzubereiten. Darin begründet setzen viele Städte bereits Maßnahmen, wenn Regenwässer in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Oft werden solche Bauvorhaben nicht genehmigt, andernfalls ziehen sie Maßnahmen in Form von Gebühren nach sich.⁸¹

3.1.5 Raumplanung

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die ausgewiesene Nutzung von Flächen sowie deren nachhaltigen Umgang mit ihnen.

- *Flächenwidmung - Bauland*

Ergänzend zum bereits besprochenen Ortsbild- bzw. Landschaftsschutz, sind Flächen auch hinsichtlich ihrer Nutzung kategorisiert.

⁷⁸ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 50.

⁷⁹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 51.

⁸⁰ vgl. <https://www.graf-online.de/regenwassernutzung-unterirdisch/so-funktioniert-regenwassernutzung/lexikon/grauwasser.html>. Datum des Zugriffs: 02.08.2020

⁸¹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 51.

In der Steiermark beispielsweise hat der Gemeinderat eines Ortes oder einer Stadt die Möglichkeit, gewisse Flächennutzungen auszuweisen. Dabei unterscheidet man beispielsweise:⁸²

A Bauland

A (1) Vollwertiges Bauland

z.B. Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Dorfgebiet, Kurgebiet

B Verkehrsflächen

C Freiland

C (1) Land- und Forstwirtschaftliches Freiland sowie Ödland

C (2) Sondernutzung im Freiland

Um einer übertriebenen Zersiedelung entgegen zu wirken, sprich Bauvorhaben weit außerhalb von besiedelten Flächen werden in der Regel nicht genehmigt. Diese würden die Neuerrichtung von Infrastruktur, von Kanal- bis hin zum Straßenneubau, erfordern. Darüber hinaus sind Nutzer abgelegener Immobilien überwiegend auf den PWK-Verkehr angewiesen. Damit erfüllen solch Immobilien grundsätzlich kaum Anforderungen der Nachhaltigkeit.⁸³

Abgesehen davon wird durch die Kategorisierung eine Inanspruchnahme der Flächen begrenzt und deren Bewirtschaftung im Sinne der Umwelt vorgegeben.⁸⁴

- *Schutzgebiete und Denkmäler*

Einhergehend mit der Nutzung von Flächen, vor allem durch den Tourismus, sind spezielle Gebiete aufgrund hoher landschaftlicher oder historischer Bedeutung zu schützen. Solche Gebiete und Häuser sind separat auszuweisen und mit besonderen Auflagen versehen. Immer wieder sind Hoteliers daran interessiert, möglichst nah an Naturschutzgebiete Bauvorhaben durchzuführen und mit entsprechender Infrastruktur, von Straßen bis hin zu Liftrassen, auszustatten. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind solche Bauvorhaben zu untersagen. Ähnliches gilt auch für Sanierungen oder Revitalisierungen von alten, denkmalgeschützten Gebäuden mit dem Ziel einer anderen Nutzung.⁸⁵

⁸² vgl. LANDESREGIERUNG, A. d.; GEMEINDEENTWICKLUNG, A. 1.; FACHABTEILUNG 13B BAU- UND RAUMORDNUNG, E.: Raumplanung Steiermark - Planzeichenverordnung 2007. Verordnung. S. 53 ff.

⁸³ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 52.

⁸⁴ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 28.

⁸⁵ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 53.

- *Verkehrsauslastung*

Unabhängig ob Neubauten durch Verdichtung von bereits bebauten Flächen, oder auf bis dato unbebautes Land errichtet werden, bringen sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich. Demzufolge ist es im Sinne der Nachhaltigkeit zwingend erforderlich, das Verkehrsnetz dem erhöhten Verkehrsaufkommen entsprechend auszubauen, um Überlastungen jeder Art, sei es in Form von Staus oder überfüllten Bussen, zu verhindern.⁸⁶

- *Leitbild und Identität*

Ergänzender Aspekt zu den Kriterien *Flächenwidmung - Bauland* und *Landschaft*, da sich Gemeinden und Städte in der Regel einem gewissen Zukunftsbild verschreiben, welches sich in einem Konzept der örtlichen Entwicklung bzw. einem örtlichen Entwicklungsplan wiederfindet. Darin sind Konzepte verankert, wie sich die Gemeinde bzw. der Ort in den kommenden Jahren entwickeln will. Nachhaltigkeit zeichnet sich hier durch die Anpassung an das Ortsbild und somit einer erhöhten Akzeptanz der Bürger, sowie dem Entsprechen des Leitbildes der Region, wieder. Man wahrt die Identität der jeweiligen Gemeinde.⁸⁷

3.2 Ökonomie

Die Ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit bildet den wirtschaftlichen Part ab. Dabei geht es allgemein um die Produktion, den Vertrieb und den Konsum von Waren und Gütern, mit dem Ziel der Einkommensmaximierung.⁸⁸

Übergeordnet ist eine nachhaltige Immobilie im wirtschaftlichen Sinn eine Immobilie, die auf lange Zeit, finanzielle Einnahmen erwirtschaftet.⁸⁹

Heruntergebrochen auf die Immobilienwirtschaft dreht sich die Ökonomische Dimension um die Reduzierung der Lebenszykluskosten sowie die Sicherstellung der andauernden Nutzbarkeit von Bestand. Bezugnehmend auf die Lebenszykluskosten fallen vor allem Betriebskosten ins Gewicht. Unter andauernder Nutzbarkeit fällt die Anpassbarkeit an diverse Nutzungsanforderungen durch sich ändernde Mieter.⁹⁰

Auch diese Dimension lässt sich bezogen auf die Immobilienwirtschaft durch verschiedene Kriterien genauer definieren und bietet ebenda Möglichkeiten, Verbesserungen im Sinne der Nachhaltigkeit, durchzuführen.

⁸⁶ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 54 f.

⁸⁷ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 28.

⁸⁸ vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 57.

⁸⁹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 25.

⁹⁰ vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 57.

3.2.1 Gebäude

Einerseits wird Nachhaltigkeit in einer Immobilie durch die bereits besprochenen Baustoffe sichtbar, andererseits durch ihre Standorteigenschaften sowie ihrer baulichen Ausstattung.

- *Standort*

Die Lage einer Immobilie wird in Fachkreisen oft als deren wichtigste Eigenschaft diskutiert. Immobilienfachleute sprechen stellenweise davon, dass eine Immobilie in drei Kriterien gut abschneiden muss, welche wären: Lage, Lage und Lage. Objektiv betrachtet ist diese Aussage jedoch unter Anführungszeichen zu setzen.⁹¹ Ursächlich dafür ist die Bewertung der Mikro- und Makrolage, die bereits unter dem Punkt der Infrastruktur diskutiert wurde.

Zusammenfassend ist der Standort eines Grundstückes bzw. einer Immobilie zu einem Großteil für deren Wert ausschlaggebend.⁹²

- *Bausubstanz*

Die Beschaffenheit der Bausubstanz ist für die Nachhaltigkeit unumgänglich. Als Bausubstanz bezeichnet man Bestandteile des Gebäudes, die fest miteinander und somit auch mit dem Untergrund verbunden sind. Also überwiegend Bauteile des Rohbaus, aber keine austauschbaren Ausbauteile. Grundlage für einen nachhaltigen Umgang mit der Bausubstanz ist ein sorgfältiges Management. Im Zentrum dabei steht die Lebensdauer der Materialien der einzelnen, fest miteinander verbundenen Bauteile. Das heißt in diesem Fall, dass Bauteile, die eine unterschiedliche Lebensdauer aufweisen, voneinander zu trennen sind. Ebenso soll die Möglichkeit für eine einfache Durchführung von Wartungsarbeiten gegeben werden, was zu einem großen Teil auf eine durchdachte Planung zurückgeht.⁹³

- *Flexibilität, Struktur und Anpassbarkeit*

Für eine langfristige Konkurrenzfähigkeit und somit Nutzbarkeit, muss eine Immobilie zu einem möglichst hohen Grad veränderbar bzw. adaptierbar sein. Dieses Kriterium betrifft die nicht dauerhaft fest mit dem Gebäude verbundenen, also austauschbaren Teile einer Immobilie. Durch die ständige Veränderung der Gesellschaft zeichnen sich nachhaltige Immobilien durch die Möglichkeit aus, für verschiedenste Nutzungsanforderung adaptierbar zu sein. Diese Anpassungsarbeiten sollen möglichst einfach und schnell

⁹¹ vgl. KALLINGER, W.; GARTNER, H.; STINGL, W.: Bauträger & Projektentwickler. S. 65 f.

⁹² vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 26

⁹³ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 27

durchführbar sein und somit mit wenig finanziellen Aufwänden verbunden sein.⁹⁴

Sinnbild dafür ist die Drittverwendungsfähigkeit der einzelnen Einheiten aber auch ein genereller Mix des Objektes, flächen- wie auch branchenbezogen.⁹⁵

3.2.2 Kosten

Vor allem aus ökonomischer Sicht der Nachhaltigkeit ist auf einen entsprechenden Umgang mit den Kosten, welche durch die Errichtung sowie Bewirtschaftung einer Immobilie anfallen, zu achten.

- *Lebenszykluskosten*

Unter dem Begriff der Lebenszykluskosten wird die Summe aller finanziellen Aufwendungen entlang der Lebensdauer einer Immobilie zusammengefasst.

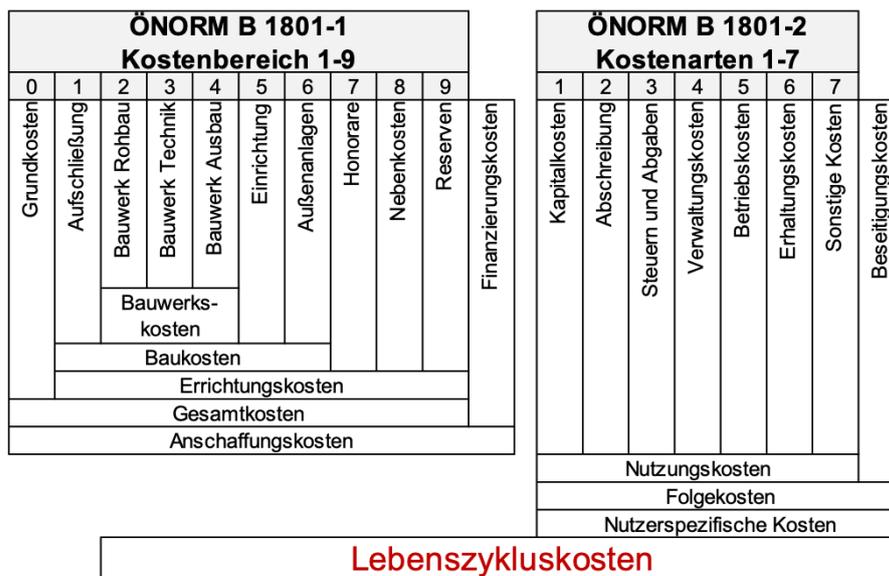


Bild 3.3 Kostenbereiche der Lebenszykluskosten⁹⁶

Durch die Darstellung in Bild 3.3 ist die Zusammensetzung der Lebenszykluskosten ersichtlich. Überbegrifflich setzen sie sich aus den Anschaffungskosten ohne Grund- und Aufschließungskosten und den Nutzerspezifischen Kosten zusammen.

Um ein Gebäude mit einer guten wirtschaftlichen Performance zu entwickeln und somit unter dem ökonomischen Aspekt nachhaltig zu gestalten ist es wichtig, möglichst früh auf die Kostenarten 1 -

⁹⁴ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 28

⁹⁵ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 30

⁹⁶ MAURHOFER, G.; LANG-PETSCHAUER, K.; ORTBAUER, B.: Bauprojektmanagement 1. Skriptum. S. 136

7 der ÖNORM B 1801-2 für spätere Folgekosten des Gebäudes einzugehen. Immerhin erreichen die Folgekosten von Immobilien bereits nach einer kurzen Zeit die Höhe der Errichtungskosten und stellen daher auf die gesamte Nutzungsdauer gesehen den Großteil der Lebenszykluskosten dar.⁹⁷

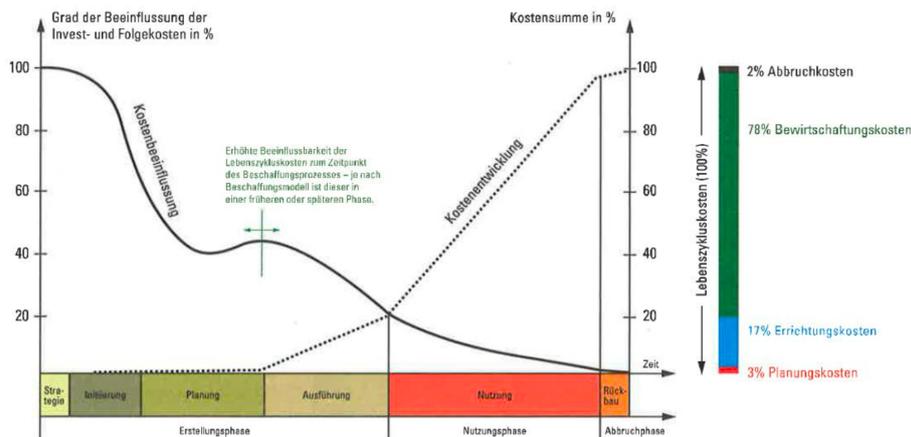


Bild 3.4 Grad der Beeinflussung der Erst- und Folgekosten über den Lebenszyklus von Gebäuden⁹⁸

Die Darstellung in Bild 3.4 stellt die Beziehung der Verläufe der Kostenentwicklung sowie den Grad der Beeinflussungsmöglichkeit derer zueinander dar. Der Grad der Kostenbeeinflussungskurve startet bei Projektinitiierung mit 100 %, sprich die Kosten sind zu diesem Zeitpunkt absolut beeinflussbar. Mit fortlaufendem Projektstadium nimmt die Kurve ab. Bei Abschluss der Ausführungsphase schneidet sich die Kostenbeeinflussungskurve mit der Kurve der Kostenentwicklung. Jene Kurve steigt mit Beginn der Ausführungsphase signifikant an und stellt, wie bereits erwähnt, den Großteil der Kosten über den gesamten Lebenszyklus dar.

Im Diagramm auf der rechten Seite ist die prozentuelle Zusammensetzung der gesamten Lebenszykluskosten dargestellt.

Diese Darstellung bezieht sich jedoch nicht explizit auf Wohngebäude, womit die prozentualen Darstellungen als Richtwerte bzw. Abschätzungen zu verstehen sind!

⁹⁷ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 29.

⁹⁸ IG LEBENSZYKLUS BAU: Der Weg zum Lebenszyklusorientierten Hochbau. Leitfaden. S. 6.

- *Finanzierungskosten*

Finanzierungskosten sind Teil der Lebenszykluskosten. Wirtschaftlich nachhaltig ist es, wenn sich Kosten, die für die Errichtung, Instandhaltung sowie den Rückbau inklusive der Kosten dafür, im Zuge der Lebensdauer amortisieren und darüber hinaus entsprechende Erträge generiert werden, um die Immobilie am Ende der Nutzungsdauer ersetzen zu können.⁹⁹

- *externe Kosten*

Die Nutzung von Immobilien führt unweigerlich zu Kosten. Dazu zählen Betriebs- wie auch Instandhaltungskosten. Einmalige wie auch laufende Kosten für die Durchführung von externen Dienstleistungen sollen für eine wirtschaftlich nachhaltige Bewirtschaftung möglichst niedrig gehalten werden. Daher soll davon so viel als möglich intern erledigt werden. Gewisse Bereiche sind durch Gebühren abgedeckt, wie beispielsweise Wasser und Abwasser. Andere Dienstleistungen wie zum Beispiel Reinigungs- oder Wartungsarbeiten, könnten vor allem bei institutionellen Wohnungsgenossenschaften, so eine Stabstelle dafür besteht, aus eigener Hand erledigt werden. Solche Modelle sparen finanzielle Aufwendungen und sind somit wirtschaftlich nachhaltig. Letztendlich kann man zusammenfassen, dass Betriebs- und Instandhaltungskosten, inklusive Kapitalkosten den Großteil der Lebenszykluskosten ausmachen und daher den größten Hebel für eine Verbesserung und somit Senkung der Kosten bieten.¹⁰⁰

Ebenfalls ist im Sinne der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit eine Minimierung von Instandsetzungskosten anzustreben. Darunter fallen jene Kosten, die für die Wiederherstellung des Soll-Zustandes anfallen, jene Kosten die sich aus der Behebung von Mängeln und Gewährleistungsschäden ergeben. Dafür ist vor allem die bereits besprochene Abstimmung von Baustoffen zueinander unbedingt erforderlich.¹⁰¹

3.3 Soziales

Dritte und somit letzte Dimension der Nachhaltigkeit ist jene im Sinne der Gesellschaft. Die soziale oder gesellschaftliche Dimension zielt auf eine Gleichberechtigung aller BürgerInnen ab, unabhängig ihrer Staatsangehörigkeit, und umfasst diesbezüglich soziale Güter aller Art. Hinsichtlich der Immobilienwirtschaft bedeutet Nachhaltigkeit im sozialen Sinne die Bereitstellung und die Erweiterung von Komfort sowie die Pflege und den

⁹⁹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 30.

¹⁰⁰ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 31.

¹⁰¹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 32 f.

Erhalt von kulturellen Werten. Kulturelle Werte im bautechnischen Sinn sind denkmalgeschützte Gebäude oder ähnliches. Außerdem wird in der Sozialen Dimension verstärkt Wert auf Landschaftsschutz gelegt, womit wiederum eine Überlappung mit der ökologischen Dimension sichtbar wird. Selbes fällt auch durch die verstärkte Rücksichtnahme bei Handlungen, welche die Umwelt und Gesundheit gefährden, auf.¹⁰²

3.3.1 Soziales / Gemeinschaft

Nachhaltigkeit im sozialen Sinne bezieht sich vor allem auf den Umgang der Menschen miteinander. Jenes Unterkapitel bezieht sich dabei vor allem auf die Förderung der sozialen Komponente in der Planung.

- *Durchmischung*

Um Gegenden und Bezirke als nachhaltigen Standort sicher zu stellen, ist eine sozial, kulturell wie auch altersmäßig ausgewogene Durchmischung der Bürger zu forcieren. Daraus resultiert eine gleichbleibende Auslastung der Infrastruktur wie auch Schulen. Ebenfalls kann von weniger Leerständen und einer geringen Anzahl an Mieterwechseln ausgegangen werden, womit die ökonomische Dimension an dieser Stelle mitabgedeckt wird. Ein ausgewogener Mix an Größen und Branchen trägt zu einer Wertstabilität des Objektes bei.¹⁰³

Je mehr also eine Bildung von Vierteln mit Bewohner ausschließlich einer sozialen Schicht verhindert wird, desto nachhaltiger ist es, bezogen auf die soziale Dimension.¹⁰⁴

- *Soziale Kontakte und Kommunikationsmöglichkeiten*

Das Pflegen von direkten Kontakten zwischen Menschen ist nachweislich für einen guten gesundheitlichen Zustand erforderlich. Daher soll im Zuge der Planung von Immobilien verstärkt darauf eingegangen werden bauliche Maßnahmen zu schaffen, die die Pflege von sozialen Kontakten ermöglicht und fördert. Im Vordergrund dabei stehen gut zugängliche und frei liegende Außen- und Erschließungsflächen sowie Gemeinschaftsräume. Je nach Nutzung der Immobilie können z.B. auch loungeartige Bereiche oder Cafebars mit eingeplant werden.¹⁰⁵

¹⁰² vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 58.

¹⁰³ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 30.

¹⁰⁴ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 8.

¹⁰⁵ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 9.

- *Planungsprozess*

Ziel dieses Kriteriums ist es, das geplante Objekt einerseits in das Stadtbild zu integrieren und andererseits einen kulturellen wie auch künstlerischen Bezug zu schaffen.¹⁰⁶

Für die Realisierung des bestmöglichen Endzustandes eines Bauvorhabens, sind alle späteren Stakeholder und Nutzer der Immobilie in den Planungsprozess mit einzubeziehen und ihren Anforderungen so gut als möglich zu entsprechen. Zu den Stakeholdern zählen auch Bewirtschafter bzw. Betreiber der Immobilie.¹⁰⁷

- *Berücksichtigung und aktive Hilfestellung*

Jede Immobilie zeichnet sich durch eine individuelle Nutzungs- und Lebensdauer ab. Demzufolge haben Eigentümer im Zuge des Betriebes gewisse Entscheidungen zu treffen, die sich stärker oder schwächer, aber jedenfalls direkt auf Nutzer auswirken. Um gesellschaftlich nachhaltig zu handeln, informieren Gebäudebetreiber und -eigentümer Nutzer der Immobilie frühzeitig über ihr Vorhaben, sei es Sanierung, Umbau, Rückbau, Verkauf oder ähnliches. Insbesondere Immobilienkäufe sind für Nutzer, vor allem im Wohnbau, oft mit Sorgen und Ängsten verbunden. Durch ein frühzeitiges mit einbeziehen der Nutzer in die Pläne und Entscheidungen kann ihr Vertrauen gestärkt werden. Darüber hinaus kann Unterstützung bei der Findung von Alternativlösungen angeboten werden, falls dies von Bedarf ist oder notwendig erscheint.¹⁰⁸ Im Idealfall werden Nutzer hinsichtlich der Auswahl der technischen Ausstattung sowie der Ausstattungsqualität miteinbezogen.¹⁰⁹

3.3.2 Architektonik

Entscheidend zählt auch die architektonische Qualität eines Gebäudes zur sozialen Dimension der Nachhaltigkeit. Die Architektur gibt dem Bewohner zu einem gewissen Grad die Möglichkeit, sich selbst widerzuspiegeln.

- *Identifikation*

Bereits bei der Diskussion der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit wurde unter dem Kriterium *Landschaft* auf den Erhalt eines individuellen Charakters durch die architektonischen Besonderheiten einer Region eingegangen. Dieses sorgt für die Identität

¹⁰⁶ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 33.

¹⁰⁷ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 11.

¹⁰⁸ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 12.

¹⁰⁹ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 33.

und Ausstrahlung eines Ortes bzw. einer Region und verleiht deren Einwohnern ein spezielles Gefühl von Heimat, was wiederum für Sicherheit, Geborgenheit und Zugehörigkeit steht. Außerdem wird durch solch ein Gefühl ein Bewusstsein für die Mitverantwortung an der Umwelt und MitbürgernInnen geweckt.¹¹⁰

Der Erhalt von Baudenkmalern zählt selbstverständlich zum Erhalt dieses Gefühls und des Ortsbildes hinzu.

- *Individualität*

Durch Immobilien hat jeder Mensch die Möglichkeit, seine Individualität zu entfalten und darzustellen, ähnlich wie bei Kleidung. Entsprechend seinem Ideal plant und gestaltet jeder Mensch different, aber immer mit dem Ziel, sich später mit dem Gebäude identifizieren zu können. Vor allem im Wohnbau ist eine individuelle Gestaltung für dauerhafte Behaglichkeit unumgänglich. Im weitesten Sinne kann man diese Personalisierung mit dem Abstecken des eigenen Territoriums vergleichen, in welchem sich der Nutzer sicher, geborgen und somit wohl fühlt.¹¹¹

Bereits im Punkt des Planungsprozesses wurde angemerkt, dass sich durch Architektur ein kultureller wie auch künstlerischer Bezug herstellen lässt. Die gilt auch hier.¹¹²

3.3.3 Infrastruktur

Infrastruktur bezieht sich in diesem Kontext überwiegend auf die Ausgestaltung von Verkehrswegen bzw. Erschließungen von Gebäuden.

- *Quartiersbildung zur Förderung der Durchmischung und Fußwege*

Objektiv betrachtet, betrifft dieser Aspekt überwiegend den urbanen Raum. Im ländlichen Bereich ist es schier unmöglich, vollkommen auf Individualverkehr zu verzichten. In städtischen Bereichen hingegen bietet sich für eine soziale, nachhaltige Lösung die Möglichkeit, Quartiere in ihrer Nutzung zu durchmischen und so die Möglichkeit zu fördern, für die Grundversorgung notwendige Tätigkeiten zu Fuß durchführen zu können. Ebenfalls kann dadurch zu einem gewissen Maß großen Pendlerströmen entgegengewirkt werden.¹¹³

¹¹⁰ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 13.

¹¹¹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 14.

¹¹² vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 33.

¹¹³ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 15.

- *Verkehr*

Auch dieser Aspekt wurde bereits weitestgehend behandelt, dennoch verlangt er es hinsichtlich der Sozialen Nachhaltigkeit an dieser Stelle nochmals erwähnt zu werden. Fuß- und Radwege tragen erheblich zur positiven Beeinflussung der Gesundheit der Bevölkerung bei.

Zumal in Österreich rund 40 % aller Autofahrten kürzer als fünf Kilometer und jede 14. Fahrt gar kürzer als ein Kilometer ist.¹¹⁴

Sowohl Wohn- als auch Arbeitsstätten sind möglichst gut an das öffentliche Verkehrsnetz anzubauen. Als guter Ausbau von öffentlichen Wegen versteht sich eine ausreichende Beleuchtung und eine sichere Streckenführung. All diese Punkte tragen dazu bei, den Privatverkehr mehr und mehr auf den öffentlichen Verkehr überzuwälzen und somit sozial wie auch ökologisch nachhaltig zu handeln.¹¹⁵

Nachdem E-Mobilität sich in der Gesellschaft immer besser etabliert und Elektrofahrzeuge sich in ihrer Nutzung, die Herstellung bleibt an dieser Stelle unkommentiert, als umweltschonend erweisen, ist der Ausbau von E-Tankstellen an Parkplätzen anzustreben und voranzutreiben.¹¹⁶

- *Barrierefreiheit*

Hauptaspekt der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit ist die Gleichberechtigung aller BürgerInnen. Somit ergibt sich die behindertengerechte Ausführung von Bauten als Herzstück der Nachhaltigkeit. Größtenteils wird dieses Kriterium bereits durch bautechnische Vorschriften abgedeckt. Schlussendlich ermöglicht eine barrierefreie Ausführung nicht nur Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen Immobilien im selben Maß benutzen zu können, auch Menschen ohne Beeinträchtigungen ziehen Vorteile daraus, beispielsweise Eltern mit Kindern und Kinderwägen.¹¹⁷

Durch das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) wurden die von Bundesland zu Bundesland verschiedenen bautechnischen Vorschriften in Form von Richtlinien harmonisiert. Jedes Bundesland kann die OIB-Richtlinie in ihrer Bauordnung für verbindlich erklären.¹¹⁸

¹¹⁴ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR NACHHALTIGKEIT UND TOURISMUS: #mission Energiesparen - Der klimaaktiv Guide. Guide. S. 7.

¹¹⁵ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 16.

¹¹⁶ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. ; HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 33.

¹¹⁷ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 17.

¹¹⁸ vgl. <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien>. Datum des Zugriffs: 5.Jänner.2020

Im Speziellen behandelt die OIB-Richtlinie 4 die Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit von Gebäuden. Im Unterpunkt sieben wird darauf eingegangen, welche Anforderungen an Objekte gestellt werden, um barrierefrei zu sein. Darin geregelt sind beispielweise Niveauunterschiede in Form von Schwellen oder Mindestgrößen von Sanitärräumen.¹¹⁹

3.3.4 Behaglichkeit

Das persönliche Wohlbefinden des Bewohners bzw. der Bewohnerin zählt wohl zum wichtigsten Punkt der sozialen Nachhaltigkeit. In den folgenden Kriterien wird darauf eingegangen, wie ein Maximum an Wohlbefinden generiert werden kann.

- *Schutz und Sicherheit*

Das Gefühl von Sicherheit ist ein wesentlicher Faktor, um sich an einem Ort heimisch und wohl zu fühlen. Demzufolge sind in die Gestaltung von Immobilien und deren Umgebung möglichst viele Schutzmaßnahmen zu integrieren. Dazu zählen zum Beispiel ausreichende Beleuchtung, offene Freiflächen und eventuell Videoüberwachung und Alarmanlagen sowie eine generell offene Wegführung.¹²⁰

Durch klimatische Veränderungen stehen uns vor allem in Zukunft größere Herausforderungen in Sachen Umweltkatastrophen bevor. Gegenwärtig zeichnet sich eine Zunahme an Überschwemmungen ab, was vor allem in städtischen Gebieten mit durchfließenden Gewässern eine Gefährdung darstellt. Dasselbe gilt im ländlichen Bereich hin zu alpinem Gelände, für Murenabgänge und Hangrutschungen. Um Schutz und Sicherheit zu gewährleisten und somit sozial nachhaltig zu handeln, ist diesen Gefahren durch bauliche Maßnahmen entgegen zu wirken.¹²¹

- *Belichtung*

Eine der wichtigsten Energiequellen des Menschen ist das Licht. Insbesondere natürliches Licht der Sonne ist für den Hormonhaushalt von großer Wichtigkeit. Daher sollten Immobilien durch bauliche Maßnahmen und architektonische Lösungen dahingehend konzipiert werden, dass so viel Belichtungsflächen als möglich vorgesehen werden. Mit ausreichendem Licht kann einerseits an-

¹¹⁹ siehe dazu ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK: OIB-Richtlinie 4. Richtlinie. S. 11 ff.

¹²⁰ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 33.

¹²¹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 18.

gehenden Augenbeschwerden wie auch Kopfschmerzen vorgebeugt werden, andererseits verhindert genügend Licht auch schnelles Ermüden.¹²²

- *Luft*

Ähnlich wie der Belichtungsgrad hat auch die Luftqualität eine große Auswirkung auf den menschlichen Körper. Ausgangspunkt dieser Diskussion ist, dass Personen im Schnitt ca. 90 % ihrer Zeit in geschlossenen Räumen verbringen. Aus diesem Grund ist die Qualität der umgebenden Luft unmittelbar für das Wohlbefinden, die Leistungsfähigkeit und den Gesundheitszustand mitverantwortlich. Verschiedene Beschwerden, wie Müdigkeit, Konzentrationschwächen, Kopfschmerzen oder Übelkeit können durch eine schlechte Raumluftqualität verursacht, auftreten. Unternehmer haben somit einen direkten Profit, wenn sie ihre Büroimmobilien mit modernen technischen Gebäudeausrüstungen ausstatten, da dadurch die Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter steigt.¹²³

- *Wärmeschutz*

Um ein angenehmeres Raumklima zu schaffen, sind vor allem für die Sommermonate Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere bei Immobilien mit großen Glasfassadenflächen wie Bürotürme, sind entsprechende Beschattungselemente in die Architektur mit einzupflegen. Aber auch bei Wohnimmobilien ist für einen funktions-tüchtigen und ausreichenden Sonnenschutz zu sorgen. Im Vordergrund stehen grundsätzlich energiesparende Ausführungen wie Beschattungselemente, Belüftungen für Nachtauskühlungen oder die Nutzung der Geothermie bzw. des Grundwassers. Aktive Klimatisierung und Kühlung sind gerade bei Immobilien mit einer standardisierten Ausführung und mit gewöhnlichen Wärmelasten im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit eher zu vermeiden.¹²⁴

Den einfachsten und besten Hitzeschutz bieten außenliegende Jalousien und Raffstores.¹²⁵

- *Lärmbelästigung*

Lärmbelästigung ist, obwohl sie nicht sichtbar ist, eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit. Stark ausgeprägt sind gegenwärtig Belastungen aus Flug-, Straßen- und Bahnverkehr. Eine hohe Lärmbelästigung führt auf Dauer zu Beeinträchtigung der Konzentration und Leistungsfähigkeit, Schlafstörungen und erschwert die

¹²² vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 19.

¹²³ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 20.

¹²⁴ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 22.

¹²⁵ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR NACHHALTIGKEIT UND TOURISMUS: #mission Energiesparen - Der klimaaktiv Guide. Guide. S. 11.

sprachliche Kommunikation zwischen Menschen. Durch hinsichtlich ihrer Schallschutzqualität laufend verbesserter Baustoffe wird die Lärmbelastung in Gebäuden durch Emittenten außerhalb des Gebäudes zunehmend geringer. Im Gegensatz dazu steigt aber die Lärmbelastung durch Schallübertragung innerhalb des Gebäudes. Diese Körperschallübertragung resultiert aus einem Anstieg an technischer Gebäudeausstattung. Besonders die Geräuschentwicklung durch Leitungen und verschiedene Einbaugeräte erfordert einen verstärkten planerischen Aufwand, um diesen Störfaktor so gut als möglich zu umgehen.¹²⁶

3.4 Interaktion der Nachhaltigkeitsdimensionen

Nachdem bereits in den vergangenen Kapiteln feststellbar war, dass gewisse Aspekte ineinandergreifen und mehrere Kriterien zwei Dimensionen gerecht werden, wird nun folgend in einem kurzen Exkurs auf die Konvergenz der drei Dimensionen eingegangen.

Es gibt verschiedene Ansätze bzw. Betrachtungsweisen, wie die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zusammenspielen und sich gegenseitig beeinflussen. Ausgangspunkt dieser differenzierten Charakterisierung ist ein in der Praxis entstehender Zielkonflikt. Die Gewichtung eines Aspekts kann unter Umständen negative Folgen für andere Aspekte haben.

3.4.1 Schwache Nachhaltigkeit

In der schwachen Nachhaltigkeit werden Güter voneinander kompensiert. Mit anderen Worten, die Verschlechterung von einem Kapitalgut wird durch die Verbesserung eines anderen Kapitalgutes ersetzt.¹²⁷

Passieren muss dies aber unter der Voraussetzung, dass für künftige Generationen dieselben Voraussetzungen bewahrt werden. So kann für den Bau einer Straße eine gewisse Waldfläche gerodet werden, da hierbei die natürliche Ressource des Holzes durch Sachkapital in Form der Straße ersetzt wird. Mit diesem Beispiel wird dargestellt, dass unter dem Aspekt der schwachen Nachhaltigkeit Wirtschaftswachstum und nachhaltige Entwicklung erfolgen kann.¹²⁸

Durch den Bau der Straße wird die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit befriedigt und zu einem großen Teil auch der gesellschaftliche Teil, da die Straße für den Großteil der Betroffenen einen Vorteil bringt. Negative Auswirkungen sind jedoch auf die ökologische Seite zu verbuchen, da

¹²⁶ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 23.

¹²⁷ vgl. HOLZBAUR, U.: Nachhaltige Entwicklung. S. 37.

¹²⁸ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 18.

der Versiegelungsgrad der Erdoberfläche ansteigt und zudem der Forstbestand verringert wird.

3.4.2 Starke Nachhaltigkeit

In der Starke Nachhaltigkeit nimmt man in keiner Dimension der Nachhaltigkeit eine Verschlechterung in Kauf. Idealerweise finden wirtschaftliche, gesellschaftliche und umwelttechnische Verbesserungen statt, auf jeden Fall aber in keinem der drei Bereiche eine Verschlechterung.¹²⁹

Diese Sichtweise wird unter die Prämisse in Frage gestellt, dass Wirtschaftswachstum zwangsläufig auf Kosten der Umwelt passiert und dadurch begrenzt ist.¹³⁰

3.4.3 Ausgewogene Nachhaltigkeit

Die ausgewogene Nachhaltigkeit empfiehlt sich als Mittelweg der starken und schwachen Nachhaltigkeit. Sie deckt die Schwerpunkte des nachhaltigen Gedankens mit der Befriedigung der Grundbedürfnisse unter Berücksichtigung der zukünftigen Generationen ab und ist somit für die praktische Umsetzung von Nachhaltigkeit am besten anwendbar. Im Zentrum steht die Umwelt als fixe und ebenso wichtige Komponente der Wirtschaft bzw. wirtschaftlichen Handlungen zu etablieren.¹³¹

3.4.4 Ökoeffizienz

Effizienz zeichnet sich generell durch erhöhte Leistung bei gleichem Input aus. Hinsichtlich der Nachhaltigkeit zeichnet sich Effizienz durch einen geringeren Ressourcenverbrauch bei identer oder sogar gesteigerter Leistung ab, also eine optimierte Ressourcenausnutzung.¹³²

Mit der Ökoeffizienz wird versucht, die ökonomische Dimension und die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit zu kombinieren. Dabei wird eine Erhöhung des Verhältnisses zwischen Wertschöpfung und Ressourceninanspruchnahme angestrebt. Jedoch ist auch diese Betrachtungsweise mit einer gewissen Vorsicht zu versehen, da sich auch durch Effizienz ein gewisser Zielkonflikt einstellen kann. Nennenswert hierfür ist der sogenannte Rebound-Effekt.¹³³

¹²⁹ vgl. HOLZBAUR, U.: Nachhaltige Entwicklung. S. 37.

¹³⁰ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 19.

¹³¹ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 19.

¹³² vgl. HOLZBAUR, U.: Nachhaltige Entwicklung. S. 195.

¹³³ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 20.

Definitionsgemäß folgt aus einer Maßnahme zur Verbesserung des Systems eine gewissen, eventuell unerwünschte, Rückwirkung. Folglich können zwei Situationen entstehen:¹³⁴

- » eine intensivierete Nutzung des verbesserten Systems
- » ein Verlassen der übrigen Bevölkerung auf die gesetzten Maßnahmen

Beispiele für diesen Effekt sind:¹³⁵

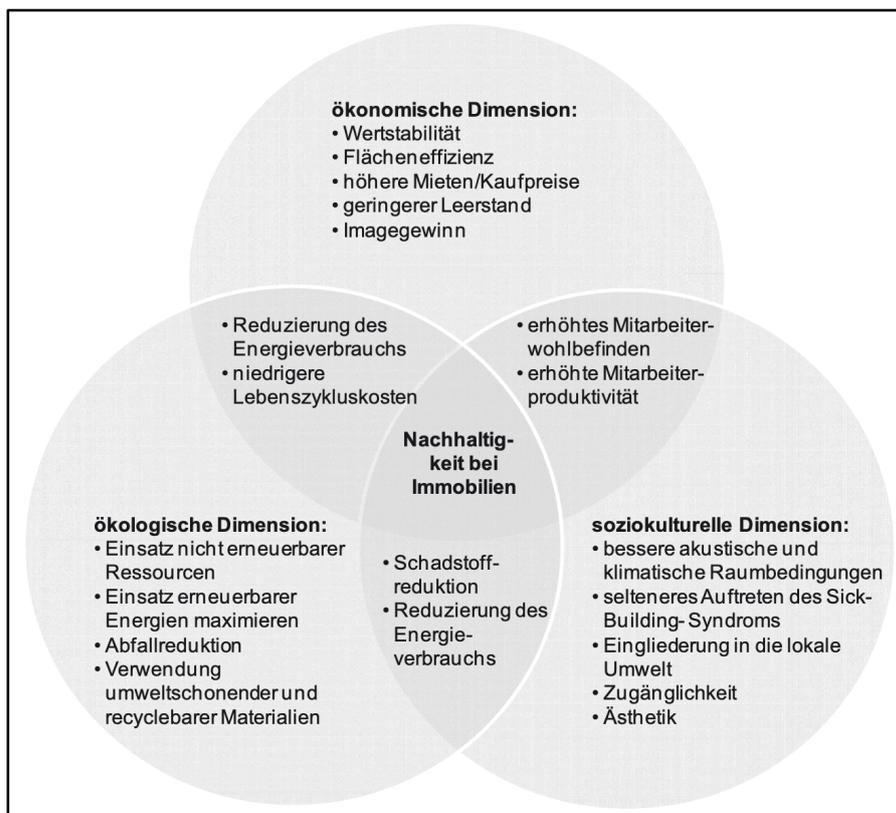
- Erhöhte Nutzung bei Einführung von umweltfreundlicheren Produkten
- Erhöhte Ausgaben durch einen steigenden Verbrauch bei Preissenkungen
- Sinnloser Einsatz von energiesparenden und/oder umweltfreundlichen Produkten

3.4.5 Interaktion der Nachhaltigkeitsdimensionen in der Immobilienbranche

Unbeachtet von den eben genannten Sichtweisen der Nachhaltigkeitskonzepte überschneiden sich die einzelnen Aspekte der Dimensionen der Nachhaltigkeit und greifen, wie bereits erwähnt, ineinander. Mit der folgenden Darstellung wird ein guter Überblick über die einzelnen Kriterien inklusiver derer Zugehörigkeiten gegeben.

¹³⁴ vgl. HOLZBAUR, U.: Nachhaltige Entwicklung. S. 199.

¹³⁵ vgl. HOLZBAUR, U.: Nachhaltige Entwicklung. S. 199 f.

Bild 3.5 Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit bezogen auf die Immobilienwirtschaft¹³⁶

In Bild 3.5 werden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, mit den einzelnen Kriterien versehen, dargestellt. In den von zwei Dimensionen überschrittenen Flächen sind die positiven Auswirkungen aufgrund des Zusammenspiels der Dimensionen erwähnt. Diese positiven Effekte und Auswirkungen auf ihre Nutzer werden im Zuge dieser Abhandlung zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert. Diese Darstellung bezieht sich jedoch nicht ausschließlich auf Wohnimmobilien, daher sind positive Effekte wie ein erhöhtes Mitarbeiterwohlbefinden oder einer erhöhte Mitarbeiterproduktivität für diese Abhandlung im Wesentlichen nicht relevant.

3.5 Conclusio

Folgend wird keine Zusammenfassung angestrebt, sondern ein Bezug zur späteren Expertenbefragung hergestellt. Dabei werden einzelne offene Punkte herausgearbeitet, welche Einzug in die Expertenbefragung erhalten, um in weiterer Folge die Forschungsfrage später ganzheitlich beantworten zu können.

Es wurden nun eine Vielzahl von Merkmalen und Ausführungsvarianten von Immobilien aufgelistet, durch welche sich eine nachhaltige Bauweise

¹³⁶ GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 59.

deklariert. Die Frage, die sich an dieser Stelle auftut ist, wie viele Eigenschaften davon bereits von gesetzlichen Restriktionen abgedeckt werden. Es gilt also herauszufinden, wie groß das aktive Zutun von Planern bzw. Investoren und Projektentwicklern ist, sich ein Gebäude als nachhaltiges Gebäude verkaufen zu können. An dieser Stelle wird sich herauskristallisieren, welche Kriterien klassische Verkaufsargumente sind und welche Kriterien in keinem Verhältnis zu den Errichtungskosten stehen, will heißen, was sich absolut nicht zu realisieren rentiert.

In der Expertenbefragung im Rahmen der empirischen Forschung wird abgefragt werden, wie Nachhaltigkeitskriterien vom jeweiligen Investor selbst definiert werden und welche Nachhaltigkeitskriterien für institutionelle Anleger für einen Ankauf unbedingt vorhanden sein müssen. Weiters wird recherchiert, bis zu welchem Detaillierungsgrad Nachhaltigkeitskriterien realisierbar sind. Dadurch wird Aufschluss darüber erlangt, welche Nachhaltigkeitskriterien tatsächlich für die Ankaufsentscheidung relevant sind.

4 Ankaufsentscheidung

Kernthematik dieser Abhandlung ist der Einfluss von Nachhaltigkeitsfaktoren in die Kaufentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Investoren. Diese investieren ihr Kapital in verschiedene Assets, unter anderem immer stärker in die Assetklasse der Immobilien. Somit ist die Ankaufsentscheidung Teil des (Immobilien-) Portfoliomanagements.

In den folgenden Kapiteln werden institutionelle Investoren als Akteure des Immobilienmarktes, sowie deren übergeordnete Intention der Investition dargestellt.

4.1 Institutionelle Investoren

Unter Institutionellen Investoren versteht man juristische, also nicht natürliche Personen. Diese Anlegerschaft, vertreten durch Organisationen, investieren Kapital bzw. managed Kapitalinvestitionen für Dritte.¹³⁷

Zu institutionellen Investoren zählen Banken, Fondsgesellschaften, Versicherungen, Vorsorgekassen und Kapitalanlagegesellschaften.¹³⁸

Im Rahmen von Immobilieninvestments durch institutionelle Investoren, ist zwischen Single-Asset-Portfolios und Multi-Asset-Portfolios zu unterscheiden. Als Assets werden Vermögenswerte bzw. Kapitalanlagen bezeichnet. Folglich differiert man zwischen Anlegern, die ihr Kapital nur in eine Anlageform investieren, also beispielsweise nur in Immobilien, und jenen, die ihr Vermögen in verschiedene Anlagerformen, wie Aktien, Immobilien und Fremdwährungen investieren. Hauptziel von allen Investitionen ist die Anlage des Vermögens mit Wertsteigerung, jedenfalls zumindest aber mit Werterhalt. Durch die Investition in verschiedene Assets, gehen diese in das Eigentum des jeweiligen Investors über. Die Sammlung dieser Sach- und Vermögenswerte wird als Portfolio betitelt.¹³⁹

Dezidiert wird auf die Thematik der Portfolios aber im folgenden Kapitel eingegangen.

¹³⁷ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 838.

¹³⁸ vgl. <https://www.wienerborse.at/wissen/boersenlexikon/buchstabe-i/institutioneller-anleger/>. Datum des Zugriffs: August.2020

¹³⁹ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 838 ff.

Ordnet man Institutionelle Investoren den eben genannten Portfolio-Strukturen zu, so ergibt sich folgende Einteilung:

Tabelle 4.1 Institutionelle Investoren nach Assets-Portfolios¹⁴⁰

Single-Asset-Portfolios	Multi-Asset-Portfolios
Offene Immobilienfonds	Versicherungsgesellschaften
Geschlossene Immobilienfonds	Pensionskassen
Immobilienunternehmen	Pensionsfonds
Immobilienaktiengesellschaften	Rentenfonds
REITs	Leasinggesellschaften
Projektentwicklungsgesellschaften	Berufsständige Versorgungswerke
Wohnungsunternehmen	Non-Property-Companies
Immobilienfondsdachfonds	Stiftungen

In den folgenden Unterkapiteln werden einige der eben genannten institutionellen Investoren kurz hinsichtlich ihrer Herangehensweise und Intention der Investition in Immobilien vorgestellt.

4.1.1 Offene Immobilienfonds

Fonds sind Veranlagungsgemeinschaften (kollektive Veranlagungen). Dabei wird Kapital von Investoren gebündelt, verwaltet und investiert.¹⁴¹

Bei Immobilienfonds wird das Kapital des Fonds ausschließlich in Immobilien investiert. Offene Immobilienfonds sind hinsichtlich ihrer Volumina sowie Laufzeit unbegrenzt. Demzufolge variiert auch die Anzahl der Objekte im Fonds über die Zeit. Ferner sind Offene Immobilienfonds eine indirekte Geldanlage.¹⁴²

Eine offener Immobilienfonds in Österreich ist der *REAL INVEST Austria* der *Bank Austria Real – Invest Immobilien Kapitalanlage GmbH*. Ein offener Immobilienfonds, welcher auf Grund der Vorgaben des Umweltzeichen 49 (ZU 49) Nachhaltigkeitsstandards erfüllen muss, ist der *ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS* der *ERSTE Immobilien KAG*.

¹⁴⁰ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 839; eigene Darstellung

¹⁴¹ vgl. LESER, G.; LESER, G.; HABSBUURG-LOTHRINGEN, M.: Finanzinstrumente. S. 109.

¹⁴² vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 847 f.

4.1.2 Geschlossene Immobilienfonds

Im Vergleich zu offenen Immobilienfonds ist bei geschlossene Immobilienfond sowohl das Anlagevolumen und somit die Anzahl der Anteilscheine wie auch die Laufzeit begrenzt und sämtliche Regulierungen vorab festgelegt. Ist die definierte Anlagesumme erreicht, werden keine weiteren Investoren zur Zeichnung zugelassen und der Fonds wird geschlossen. In der Regel finden geschlossene Immobilienfonds zur Realisierung von einem, oder maximal einigen wenigen Objekten Anwendung.¹⁴³

4.1.3 Versicherungsunternehmen

Versicherungen müssen ihren Klienten infolge des Versicherungsschutzes bei Bedarf eine entsprechende Summe an liquiden Mitteln zur Verfügung stellen. Dabei bedient man sich dem Kapital, welches von Versicherungsnehmer in Form von Prämien und Beiträgen angehäuft wurde. Dieses Kapital gilt es daher langfristig zu sichern. Hieraus ergibt sich die Investition von Versicherungsunternehmen in Immobilien bzw. die Aufnahme der Assetklasse der Immobilien in deren Portfolio. Interessant für sie sind direkte, aber auch indirekte Immobilieninvestments. Immanent sind bei Investments von Versicherungsunternehmen aber jedenfalls Sicherheit, Rentabilität und Liquidität.¹⁴⁴

4.1.4 Pensionskassen und Pensionsfonds

Beide Anlageformen sind Vorsorgeinstrumente für ArbeitnehmerInnen, um im Pensionsalter finanzielle Sicherheit zu gewähren. Während Pensionskassen im Wesentlichen Versicherungsanstalten bzw. Lebensversicherungsunternehmen sind, welche von Einkommensausfällen durch hohes Alter, Invalidität oder den Tod schützen sollen, werden Pensionsfonds von Arbeitgebern eingerichtet und sollen im Pensionsalter als Renten ausbezahlt werden. Die Einzahlungen für solche Fonds erfolgen zwar durch den Arbeitnehmer sie werden jedoch für gewöhnlich in Form von Zuschüssen (mit-) finanziert. Beide Vorsorgeprodukte präferieren konservative Investments mit anhaltender Wertsteigerung.¹⁴⁵

¹⁴³ vgl. PFNÜR, A.: Modernes Immobilienmanagement. S. 155 f.

¹⁴⁴ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 851.

¹⁴⁵ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 852.

4.1.5 Immobilien AGs

Immobilienaktiengesellschaften sind herkömmliche Aktiengesellschaften mit dem Schwerpunkt der Erwirtschaftung von Erträgen aus bzw. mit Immobilien (zumindest 75 %¹⁴⁶).

Dessen ungeachtet bleibt, ob sich die Erträge aus der Projektentwicklung, der Vermietung, der Verwaltung oder dem An- und Verkauf bzw. Handel oder durch Service und Beratung erzielen lassen.¹⁴⁷

In erster Linie lässt sich ein Unternehmen als Immobilieaktiengesellschaft einordnen, wenn die Intention der Gründung darin besteht, direkt auf den Kapitalmarkt zuzugreifen und somit zu Finanzierungen gelangen zu können.¹⁴⁸

4.1.6 Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen gehören zu den klassischen Immobilienunternehmen. Sie erzielen ihre Erträge aus der Vermietung lukrativen Wohnraums.¹⁴⁹

Wohnungsunternehmen gilt es hinsichtlich ihrer genauen Geschäftsausrichtung zu trennen. Während kommunale Wohnungsunternehmen Wohnraum jede Einkommensschicht schaffen und sich auch den wirtschaftlich Schwächeren der Gesellschaft zuwenden, haben Wohnungsgenossenschaften das Ziel, für ein langfristiges und sicheres Wohnungsangebot zu sorgen. Sie kennzeichnen sich durch eine eigenständige und selbstständige Verwaltung.¹⁵⁰

4.1.7 Projektentwicklungsgesellschaften

Projektentwickler sind ein operativer Teil der Immobilienwirtschaft und somit Bindeglied zwischen Investoren und ausführenden Firmen. Projektentwicklungen sind gegebenenfalls mit erheblichem Risiko verbunden. Grund dafür ist, dass zu den wirtschaftlichen Risiken der Immobilienbranche auch Risiken seitens der Bauausführung auftreten (immobilienspezifische und projektentwicklungsspezifische Risiken). In Folge des hohen Risikos streben Projektentwicklungsgesellschaften nach dementsprechenden

¹⁴⁶ vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 41.

¹⁴⁷ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 852.

¹⁴⁸ vgl. PFNÜR, A.: Modernes Immobilienmanagement. S. 154

¹⁴⁹ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 856

¹⁵⁰ vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 42

Renditen (gegebenenfalls auch bis zu 20 %). Im Vordergrund der Projektentwicklung steht die lukrative Veräußerung. So lassen sich zwei Geschäftsstrategien ableiten:¹⁵¹

1. *Develop-and-sell-Strategie*

Durch diesen strategischen Ansatz wird auf einen maximalen Gewinn durch den Verkauf des gesamten Projektes bereits während, aber spätestens bei Abschluss des Projektentwicklungsprozesses abgezielt.

2. *Develop-and-hold-Strategie*

Beim Konzept der Develop-and-hold-Strategie bleibt die Immobilie im Eigentum der Projektentwicklungsgesellschaft und findet Verwendung in der Eigennutzung (Develop-and-use). Noch gängiger als das ist jedoch die gewinnbringende Vermietung (Develop-and-lease-out).

4.2 Asset Allocation

Unter Asset Allocation, z.Dt. Anlageaufteilung oder Vermögens- bzw. Portfoliostrukturierung, versteht man die Strukturierung und Aufteilung von investiertem Vermögen. Für gewöhnlich diversifiziert man in verschiedene Anlagevehikel wie Immobilien, Anleihen und Aktien.¹⁵²

Im Fokus von Investitionen institutioneller Investoren steht üblicherweise die Vermögensmaximierung mit den Anlagezielen Rendite, Risiko, Liquidität und Unabhängigkeit unter der Voraussetzung, interner wie externer Restriktionen. Externe Einschränkungen ergeben sich überwiegend aus gesetzlichen Vorgaben. Im Gegensatz dazu werden interne Bedingungen durch unternehmensdefinierte Anlageziele und Strategien festgesetzt. Institutionelle Investoren verfolgen vorwiegend konservative Anlagestrategien. Die Generierung von Gewinnen steht unter der Prämisse der Sicherheit. Zu unterscheiden sind an dieser Stelle liquide und illiquide Investitionen. Während sich liquide Investitionen auf dem Markt zu jeder Zeit mit keinem oder nur geringem Wertverlust wieder veräußern lassen, weisen illiquide Investitionen zwar meist höheres Renditepotenzial auf, jedoch besteht eine erhebliche Gefahr, sie bei sich verändernder Marktsituation erst nach beträchtlichem Wertverlust wieder weitergeben zu können.¹⁵³

Im Fokus der strategischen Asset Allocation steht die langfristige Ausrichtung der Anlagen. Hierbei geht es um Entscheidungen, wie die Festlegung der Anlagestrategie oder beispielsweise auch neue Anlagevehikel ins Portfolio mit aufzunehmen. Betrachtet werden dafür Zeiträume von drei

¹⁵¹ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 856

¹⁵² <https://www.wienerborse.at/wissen/analyse-strategie/asset-allocation/>. Datum des Zugriffs: August.2020

¹⁵³ vgl. ROCK, V. et al.: Praxishandbuch Immobilienfondsmanagement und -investment. S. 21 ff.

bis fünf Jahren. Wesentlich temporärer gestaltet sich die taktische Asset Allocation. Auf der Grundlage der taktischen Asset Allocation werden zeitnah Kaufentscheidungen mit der Absicht der Erzielung von Überrenditen getroffen. Diese beruhen auf der (Neu-) Gewichtung einzelner Vermögensgegenstände.¹⁵⁴

4.3 Immobilienportfolios

Ein Portfolio stellt einen gebündelten Bestand an Vermögensgegenständen, wie Wertpapieren oder Immobilien, dar. Innerhalb des Portfolios besteht eine ständige Interaktion. Zum einen findet ein laufender Austausch unter den sich im Portfolio befindlichen Vermögensgegenständen statt, zum anderen ergänzen sie sich hinsichtlich ihrer Eigenschaften, sodass in Summe ein möglichst ausgeglichener Zustand, bezogen auf die Rendite-Risiko-Verteilung entsteht.¹⁵⁵

Definitionsgemäß versteht sich unter einem Immobilien-Portfolio somit ein Bestand an Immobilien, die z. B. durch denselben Eigentümer zueinander in Beziehung stehen. Für Eigner von Immobilien-Portfolios steht die dauerhafte Werthaltigkeit des gesamten Portfolios im Fokus. Im Zuge des Immobilien-Portfoliomanagements liegt der Schwerpunkt auf Investition und Desinvestition, um eine ausgewogene Rendite-Risiko-Verteilung im Portfolio aufrecht zu erhalten. Immobilien-Portfoliomanagement entspricht also nicht dem Management der Einzelimmobilie, sondern befasst sich als permanenter Prozess mit der Analyse, der Planung, der Steuerung und der Kontrolle des gesamten Immobilienbestandes. Festgelegte Strategien und Zielsetzungen werden ganzheitlich über das Portfolio gemanaged. An dieser Stelle wird aber die Korrelation mit dem Management der Einzelimmobilie sichtbar. Jede Immobilie hat ihren größenmäßigen Anteil an der Erreichung des übergeordneten Portfolioziels. Daher sind Immobilien vor der Aufnahme ins Portfolio genauestens zu analysieren. Somit wird im Zuge von Entscheidungen auf Ebene des Immobilien-Portfolios, auf Informationen des Asset-Managements, Facility-Managements und Property-Managements zurückgegriffen.¹⁵⁶

Einen gut zusammenfassenden Überblick über die Ebenen des Immobilien-Portfoliomanagements sowie deren Aufgaben, kann durch die folgende Abbildung gegeben werden.

¹⁵⁴ vgl. ROCK, V. et al.: Praxishandbuch Immobilienfondsmanagement und -investment. S. 26 ff.

¹⁵⁵ vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 537

¹⁵⁶ vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. ; BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. ; BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 537 f.

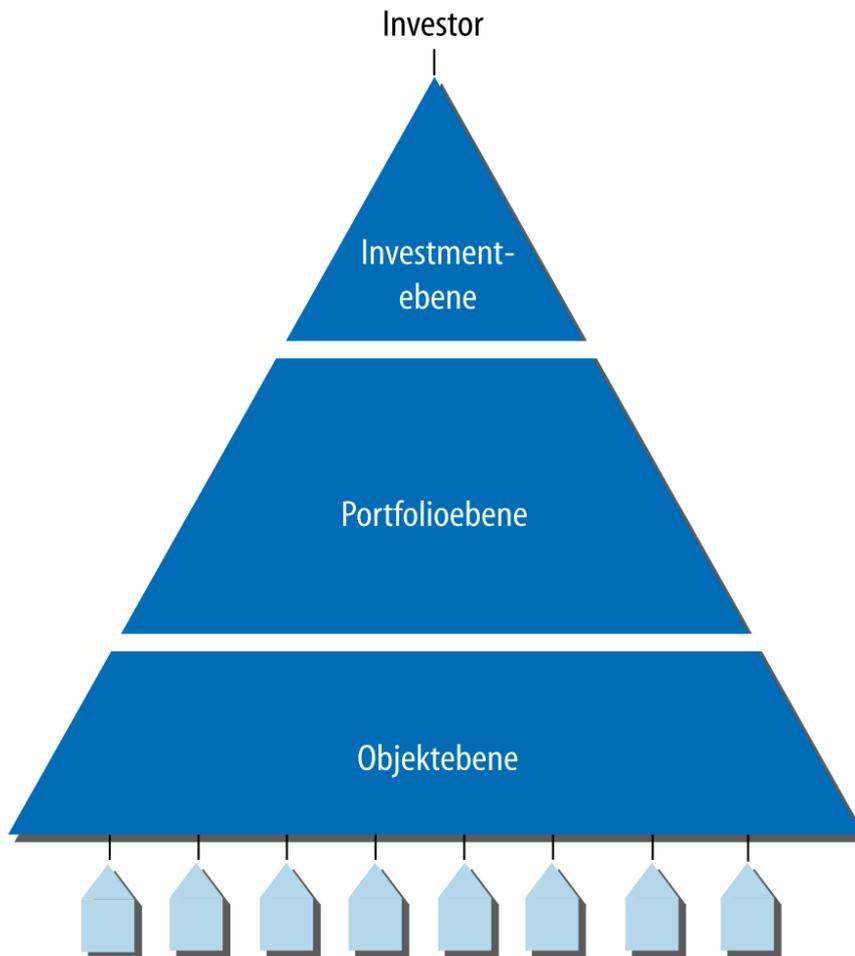


Bild 4.1 Aufbau Real Estate Investment Management¹⁵⁷

In Bild 4.1 ist der Aufbau des Real Estate Investment Management, zu welchem das Portfoliomanagement gezählt wird, dargestellt. An der Spitze steht der Investor mit der Investmentebene, welche die Investmentstrategie vorgibt. Im Falle von Immobilienportfolios, ist die Entscheidung der Anlagevehikel auf eben die Assetklasse der Immobilien gefallen. Die darunterliegende Portfolioebene bemüht sich um die Umsetzung der ihr vorgegebenen Strategie, durch Auswahl, Steuerung und Kontrolle auf Objektebene sowie Risikomanagement. Im Zuge der Umsetzung der vorgegebenen Investmentstrategie, entwickelt die Portfolioebene eine separate Portfolio-Strategie, welche sich damit befasst ideale Immobilien zu finden, die entsprechende Beiträge leisten, um ganzheitliche Ziele zu erreichen. An dieser Stelle kann von Vorteil sein, wenn der Portfoliomanager sein Portfolio in einige Sub-Portfolios unterteilt, um ein größeres Maß an Vergleichbarkeit und Transparenz zu schaffen. Diese Unterteilung kann ge-

¹⁵⁷ ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S.

gebenfalls regional, nach Nutzungsart, nach Art der Investition, also direkte oder indirekte Immobilienanlage, oder nach Börsennotation erfolgen. Die langfristig angelegte Planung der Strategie bezeichnet man allgemein als strategische Portfolioplanung, während man die Umsetzung durch Investition und Desinvestition als taktische Portfolioplanung bezeichnet. Darüber hinaus gibt die Portfolioebene Informationen in Form von Reportings an die Investmentebene weiter. Die unterste Ebene ist jene der Objektebene und sie versteht sich als operative Ebene des Immobilien-Portfoliomanagements. Sie hat die Aufgabe, den Kauf und Verkauf, kaufmännisches, technisches und infrastrukturelle Facility-Management sowie Projektentwicklung vorzubereiten und in weiterer Folge umzusetzen. Dazu zählen auch alle Maßnahmen, die dazu dienen, die vorgegebene Portfolio-Strategie umzusetzen. Alle gesammelten Informationen sind selbstverständlich in Form von Reportings an die darüberliegende Portfolioebene weiterzugeben.¹⁵⁸

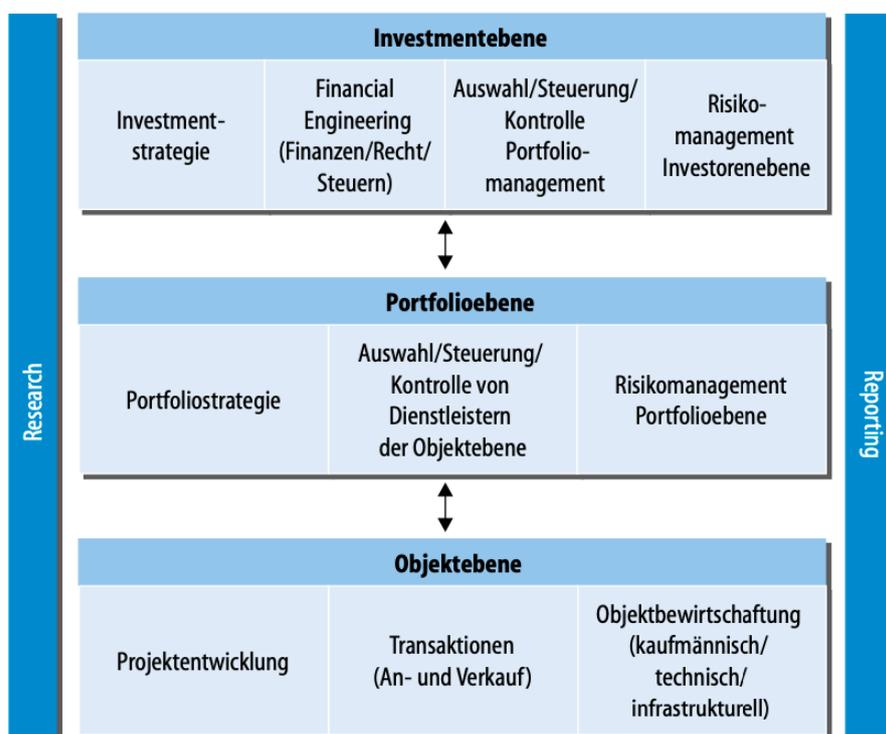


Bild 4.2 Aufgaben der Ebenen im Real Estate Investment Management¹⁵⁹

In Bild 4.2 werden die eben beschriebenen Aufgabenfelder der einzelnen Ebenen des Real Estate Investment Managements zusammenfassend tabellarisch angeführt. Diese Darstellung entspricht grundsätzlich einer sehr theoretischen. Während sich Reportings, also das gesamte Be-

¹⁵⁸ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 578 ff.

¹⁵⁹ ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 582

richtswesen, in der Praxis sehr wohl über alle Ebenen hinweg wiederfinden lassen, werden Forschungstätigkeiten, in der Grafik auf der linken Seite unter Research dargestellt, nur in wenigen Ausnahmefällen ange stellt und sind in dieser Form in der Praxis kaum zu finden.

Auf der Ebene des Portfoliomanagements können verschiedene Portfolio-Strategien definiert werden. So unterscheidet man zwischen Primär- und Sekundärzielen. Sicherheit und Rentabilität wird dabei den Primärzielen zugeordnet, während stille Reserven, Liquidität oder steuerliche Vorteile eher Sekundärziele darstellen. Individuelle Ziele sind abhängig vom Investor bzw. der Investmentstrategie speziell mit Rücksicht zu versehen. Dazu können gegebenenfalls Gebäudesubstanz oder Mieterqualität zählen.¹⁶⁰

4.4 Integration ins Portfolio

Um die vorgegebenen Investitionsziele der jeweiligen Ebenen erreichen zu können, gibt es zwei grundlegende Strategien des Immobilien-Portfoliomanagements.

4.4.1 Quantitative Methode

Der Ursprung der quantitativen Methode des Immobilien-Portfoliomanagements geht auf *Harry M. Markowitz*¹⁶¹ zurück. Der US-amerikanische Ökonom beschäftigte sich mit dem Verhältnis zwischen Risiko und Rendite von Investitionen und entwickelte so die Portfolio-Selection-Theory, in der er die Korrelation dieser beiden Messgrößen bewies. Die Theorie zeigte auf, dass durch eine Diversifikation der Vermögensgegenstände in einem Portfolio, das Risiko des Gesamtportfolio verringert wird. Ermöglicht wird dieses Phänomen durch die individuellen Rendite-Risiko-Profile der einzelnen Assets. Folglich zielt dieses Modell in der Umsetzung auf Immobilien-Portfolios auf eine möglichst breite Streuung der Immobilien ab. In erster Linie soll dadurch bei konformem Absatze das Risiko verringert werden oder komplementär bei bestehendem Risiko der Erlös maximiert werden. Man spricht an dieser Stelle von einem effizienten Portfolio, wenn sich jene Konstellation ergibt, bei der keine Möglichkeit besteht, bei vorhandenem Risiko höhere Rendite zu generieren bzw. sich das Risiko im Nachhinein geringer als erwartet herausstellt.¹⁶²

¹⁶⁰ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 840

¹⁶¹ siehe dazu auch MARKOWITZ, H.: PORTFOLIO SELECTION Die Grundlagen der optimalen Portfolio-Auswahl. S. 1 ff.

¹⁶² vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 538 f.

Immobilien können in der Praxis durch ihren Standort, ihre Nutzungsart und ihr Alter diversifiziert werden. Der Individualität geschuldet, weist somit jede Immobilie eine völlig unterschiedliche Beschaffenheit hinsichtlich ihrer Renditeerwartung, und somit auch des bestehenden Risikos durch die Investition, auf. Für die Anwendbarkeit der Portfolio-Selektions-Theorie nach Markowitz bedarf es allerdings sehr genauer spezifischer Marktdaten. So ergibt sich die Varianz als Portfoliorisiko während sich durch die arithmetisch gemittelten Einzelobjektrenditen eine gewichtete Portfoliorendite ergibt. Durch die völlig unterschiedlichen Begebenheiten jedes Objektes und daher einer erschwerten Vergleichbarkeit und nur bedingt vorhandenen Markttransparenz, lässt sich die Portfolio-Selektions-Theorie in der Immobilienpraxis jedoch kaum anwenden, da eine finanzmathematische Einschätzung von Renditen und Risiko dadurch nur schwer möglich ist. Nichtsdestotrotz trägt der quantitative Ansatz des Portfoliomanagements wesentlich zu einer erfolgreichen Portfoliostrukturierung bei, da die Analyse der Einzelobjekte hinsichtlich der Rendite- und Risikoerwartung forciert wird und somit zwangsweise eine Diversifikation stattfindet.¹⁶³

4.4.2 Qualitative Methode

Konvergent zur quantitativen Methode des Portfoliomanagements zielt auch die qualitative Methode darauf ab, eine Strategie zu entwickeln, mit der eine bestmögliche Portfoliostruktur erzeugt werden kann. Verbreiteter Ansatz für diese Methode wurde durch die Boston Consulting Group und McKinsey mit der 4- bzw. - 9-Felder-Matrix geschaffen.¹⁶⁴

Die Portfolioanalyse der qualitativen Methode rückt das strategische Geschäftsfeld eines Assets in das Zentrum der Untersuchung. Dabei unterteilt man das vorhandene Immobilien-Portfolio in verschiedene strategische Geschäftsfelder, womit hindurch des gesamten Immobilien-Portfolios eine erhöhte Transparenz geschaffen wird, was wiederum zu einer aufschlussreiche Entscheidungsgrundlage führt. Ziel dieses Handelns ist selbstverständlich ein erfolgreiches und langfristiges Bestehen der Unternehmung.¹⁶⁵

¹⁶³ vgl. BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. S. 540

¹⁶⁴ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 613

¹⁶⁵ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 613

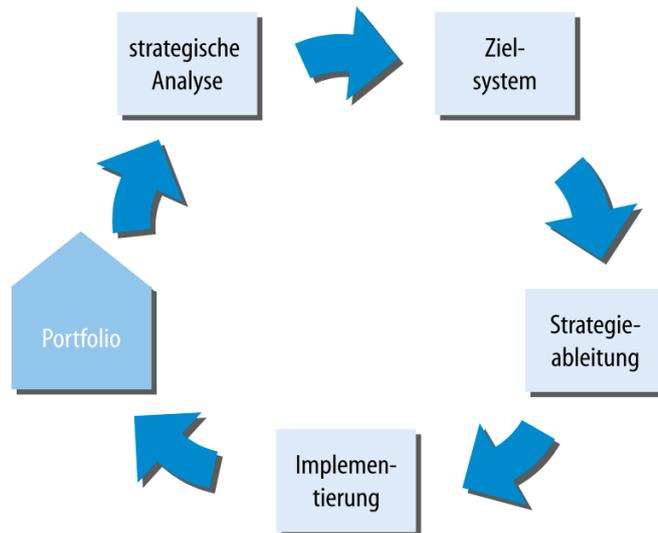


Bild 4.3 Prozess des Portfoliomanagements¹⁶⁶

Der in Bild 4.3 dargestellte Zyklus des Portfoliomanagementprozesses hat seinen Ursprung in der strategischen Planungslehre. Dieser Prozess ist ein andauernder Kreislauf, und beinhaltet als Maßnahme der Umsetzung der Strategie (Implementierung) eine mögliche Investitionsentscheidung und stellt somit für die vorliegenden Abhandlung einen essenziellen Bestandteil dar.¹⁶⁷

Am Anfang der strategischen Portfolioanalyse steht im Zuge der Bestandserfassung eine Fragmentierung in Einzelportfolios. Dadurch ergibt sich, wie bereits beschrieben, ein hohes Maß an Transparenz, welches für Entscheidungen in der weiteren Folge des Prozesses von immenssem Vorteil ist. Die Zuordnung der Immobilienanlagen zu den Einzelportfolios erfolgt nach strategischen Geschäftsfelder, da somit Assets mit denselben Attributen zu einem unabhängigen Einzelportfolio zusammengefasst werden und somit als separate strategische Einheiten betrachtet werden können. Ein strategisches Geschäftsfeld bildet grundsätzlich ein Einzelportfolio ab. Somit bedarf jedes Einzelportfolio einer gesonderten Betrachtung bzw. Bewertung und kann zu einem späteren Zeitpunkt mit einer individuell angepassten Strategie versehen werden.¹⁶⁸

¹⁶⁶ ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 614

¹⁶⁷ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 614

¹⁶⁸ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 615 f.

Überwiegend bezieht man sich bei der Unterteilung in strategische Geschäftsfelder auf Bestandsgrößen und dem Aggregationsniveau, also auf die Art und Menge der gleichartigen Merkmale. Darüber hinaus sind aber nachstehende charakteristische Merkmale in die Abgrenzungsentscheidung mit einzubeziehen:¹⁶⁹

- Unternehmenstyp
 - » AG, offen und geschlossener Fonds,
- Organisation
 - » Abteilung, Geschäftsbereich
- Markt
 - » national, regional, lokal
- Beschaffenheit der Immobilie
 - » Alter, Größe, Nutzungsart, Bausubstanz
- Immobilienart und -nutzung
 - » Wohnen, Hotel, Büro
- Besitz und Eigentum
 - » Kauf, Miete, Miet-Kauf
- Verwertbarkeit
 - » Bauland, Projektentwicklung, fertiggestelltes Objekt
- Steuerungskriterien der Anlagepolitik
 - » Investitionsvolumen, Laufzeit, Haltedauer

Für die Bewertung dieser Kriterien behilft man sich in der Praxis verschiedener Instrumente. Als gängigste Variante dient hierfür ein Scoring-Modell. Bei diesem Bewertungsverfahren wird jede Immobilie gesondert nach vordefinierten Kriterien untersucht und entsprechend dem Erfüllungsgrad mit Punkten, in der Regel zwischen 0 und 100, bewertet. Damit schafft man eine einheitliche und standardisierte Methode, um Immobilien miteinander vergleichen zu können. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist die Stärke bzw. Schwäche eines Immobilienportfolios hinsichtlich der Marktattraktivität und der Wettbewerbsposition. Der relative Wettbewerbsvorteil generiert sich dabei hauptsächlich über direkt objektabhängige Eigenschaften, während sich die Marktattraktivität überwiegend aus externen Aspekten ergibt.¹⁷⁰

¹⁶⁹ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 616

¹⁷⁰ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 616 f.

Kriterien der Wettbewerbsstärke**1. Mikrostandort/Umfeld**

- 1.1 Verkehrsanbindung des Mikrostandortes
- 1.2 Einbindung in die Umgebung
- 1.3 Qualität der Lage
- 1.4 Technische Infrastruktur

2. Grundstück

- 2.1 Größe/Zuschnitt
- 2.2 Expansionsfähigkeit, Reserveflächen, Grad der Bebauung
- 2.3 Umweltfaktoren, Geografie, physische Grundstücksbeschaffenheit
- 2.4 Altlasten

3. Rechtliche Beschränkungen

- 3.1 Grundbuch/Rechte Dritter
- 3.2 Öffentliche Belastungen (z. B. Steuern, Abgaben)
- 3.3 Nutzungsgebundenheit/-vorbehalte
- 3.4 Baurecht, Denkmalschutz (z. B. Bauordnung, Sanierungssatzung)
- 3.5 Miet-/Wohnrecht
- 3.6 Natur-/Umweltschutz

4. Gebäude

- 4.1 Größe/Zuschnitt
- 4.2 Verhältnis Nutz-/Verkehrsflächen
- 4.3 Ausstattung
- 4.4 Bauqualität (Bausubstanz, Baualter)
- 4.5 Flexibilität (Drittverwendungsfähigkeit)
- 4.6 Raumklima
- 4.7 Architektonische Gestaltung
- 4.8 Verwendete Baustoffe/Bauökologie

5. Nutzungskonzept

- 5.1 Funktionales Grundkonzept
- 5.2 Zweckoptimalität, Nutzungsadäquanz

6. Mietermix

- 6.1 Auslastung
- 6.2 Grad der Eigennutzung
- 6.3 Zusammensetzung der Mietparteien
- 6.4 Häufigkeit des Mieterwechsels
- 6.5 Bonität/Prestige der Mieter

7. Bewirtschaftungsergebnis

- 7.1 Miet-/Leasing-/Pachtkosten
- 7.2 Renditekennzahlen
- 7.3 Reinertrag, Bewirtschaftungskosten
- 7.4 Herstellungs-, Anschaffungs- und Finanzierungskosten, Kosten für Absicherung von Risiken
- 7.5 Recyclingkosten

8. Wertentwicklungspotenzial

- 8.1 Marktanteil des Objektes
- 8.2 Verkehrswertentwicklung (ex-post)
- 8.3 Langfristige Werthaltigkeit
- 8.4 Haltedauer/Timing

9. Management

- 9.1 Immobilienwirtschaftliche Erfahrung, Objektmanagement
- 9.2 Vertragsmanagement

Bild 4.4 Kriterien der Wettbewerbsstärke¹⁷¹

Bild 4.4 gibt einen Überblick über eine mögliche Formulierung eines Kriterienkatalogs für die Ermittlung des relativen Wettbewerbsvorteils. An dieser Stelle wird sichtbar, dass einige der hier gelisteten Kriterien mit Kriterien, die ein nachhaltigen Gebäudes definieren, übereinstimmen.

Für die Ermittlung der Marktattraktivität bedient man sich einem ähnlichen Kriterienkatalog, wie er in Bild 4.5 dargestellt ist. Kriterien sind dabei variier- und austauschbar, daher sind die hier dargestellten nur Sinnbild zu verstehen.

¹⁷¹ ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 618

Kriterien der Marktattraktivität**1. Wirtschaftliche, politische und rechtliche Rahmenbedingungen**

- 1.1 Kapitalmarktzins, steuerliche Belastungen, Finanzierungsquellen
- 1.2 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- 1.3 Regionale Entwicklung, Raumordnung, Bauleitplanung, Stadtentwicklung, Flächen-/Bodenpolitik
- 1.4 Branchenstruktur (Trends)
- 1.5 Struktur und Effizienz kommunaler Verwaltung
- 1.6 Wirtschaftsförderung

2. Demografie und Sozioökonomie

- 2.1 Arbeitsmarktsituation
- 2.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung
- 2.3 Einkommensniveau, Kaufkraft
- 2.4 Sozialstruktur
- 2.5 Altersstruktur
- 2.6 Lebenshaltungskosten
- 2.7 Bildungsniveau

3. Infrastruktur des Makrostandortes

- 3.1 Verkehrserschließung
- 3.2 Räumliche Anbindung
- 3.3 Städtebauliche Entwicklung

4. Weiche Standortfaktoren

- 4.1 Soziale Infrastruktur, Wohnqualität
- 4.2 Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebot
- 4.3 Image und Bekanntheitsgrad, Stadt- und Regionalmarketing

5. Struktur und Entwicklung des Immobilienangebots

- 5.1 Marktumfang/Bestand
- 5.2 Leerstand
- 5.3 Geplante Projekte, Bauvolumen, Markttransparenz, Markteintrittsbarrieren
- 5.4 Verhandlungsmacht der Anbieter
- 5.5 Wettbewerbskräfte in der Branche

6. Struktur und Entwicklung der Immobiliennachfrage

- 6.1 Anzahl/Struktur aktueller Mieter
- 6.2 Anzahl/Struktur potenzieller Mieter
- 6.3 Flächenbedarfsentwicklung
- 6.4 Nachfragemacht der Mieter
- 6.5 Mieterpräferenzen (Standortwahl, Ausstattung der Objekte)

7. Miet- und Preisniveau des räumlichen und sachlichen Teilmarktes

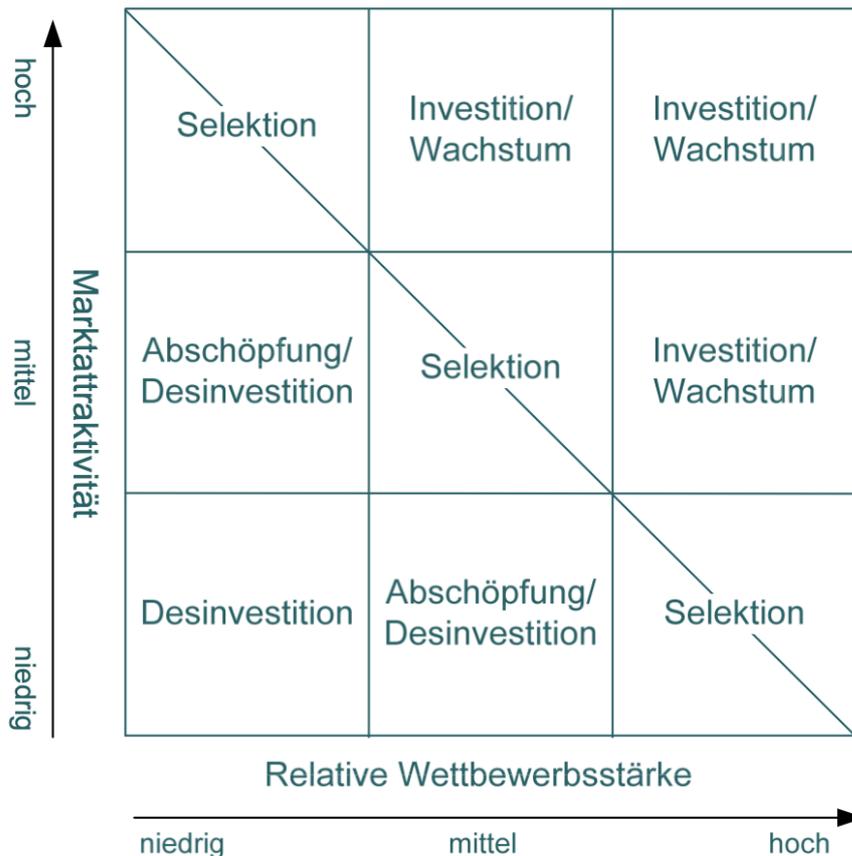
- 7.1 Mietniveau nach Nutzungsart
- 7.2 Mietniveau nach Standort
- 7.3 Baulandpreise und Baukosten
- 7.4 Preispolitischer Spielraum (Margen)

Bild 4.5 Kriterien der Marktattraktivität¹⁷²

In Summe erhält man für jede Immobilie je ein Ergebnis für die Position im Wettbewerbsvergleich und für die vorhandene Marktattraktivität. Beide Ergebnisse werden auf der Portfolio-Matrix visualisiert. Somit lässt sich jede Immobilienanlage bzw. jedes Einzelportfolio im Vergleich zu den Mitbewerbern eindeutig und übersichtlich darstellen.¹⁷³

¹⁷² ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 619

¹⁷³ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 620

Bild 4.6 Normstrategien¹⁷⁴

In Bild 4.6 erkennt man Normstrategien nach dem McKinsey-Portfolio. In dieser Matrix werden auf der Abszisse die jeweiligen Ergebnisse aus der Bewertung der relativen Wettbewerbsstärke, und auf der Ordinate die jeweiligen Ergebnisse der Bewertung der Marktattraktivität, aufgetragen. Resultat ist eine zweidimensional abhängige Position, des untersuchten Assets, wodurch sich eine transparente Vergleichbarkeit erzeugen lässt. Ergänzend angeführt muss jedoch werden, dass trotz der fachlich korrekten und einheitlichen Kriterienauswahl, die Bewertung, Gewichtung und schlussendlich auch die Auswahl selbst, auf subjektiver Basis passiert.¹⁷⁵

Durch diese Analysemethode wird die Marktposition der Anlage sichtbar. Damit wurde die Grundlage für den nächsten wesentlichen Schritt des Portfoliomanagements geschaffen. Aus den durch die Portfolioanalyse gewonnen Erkenntnissen, müssen in weiterer Folge Rückschlüsse gezogen werden und eine Portfoliostrategie abgeleitet werden. Eine fundierte strategische Analyse sollte für die Ableitung von Strategien trotz der aus der 9-Felder-Matrix gewonnen Erkenntnisse durchgeführt werden. Jedes Feld der Matrix ist jedoch mit einer Normstrategie belegt, sodass für das gewonnene Ergebnis der Anlage ein Ansatz ableitbar ist.

¹⁷⁴ MAUERHOFER, G.: Bauunternehmensführung 1. PowerPoint- Vorlesungsunterlagen. S. 225

¹⁷⁵ vgl. MAUERHOFER, G.: Bauunternehmensführung 1. PowerPoint- Vorlesungsunterlagen. S. 190

Markttatraktivität	hoch	(1) Offensivstrategie <ul style="list-style-type: none"> Aufbau von Wettbewerbsvorteilen durch umfassendes Redevelopment hohe Entwicklungsinvestitionen eventuell Desinvestitionen, wenn Potenzial erschöpft <i>Beispiel:</i> ältere Objekte in guten Lagen	(2) selektives Wachstum <ul style="list-style-type: none"> Investitionen in Objektqualität und Management Schwächen identifizieren Stärken ausbauen Service erhöhen (FM) <i>Beispiel:</i> ältere Objekte in 1-a-Lagen	(3) Investition und Wachstum <ul style="list-style-type: none"> Optimierung der Bestandsobjekte Sicherung der Wettbewerbsvorteile Investitionen maximieren <i>Beispiel:</i> neue Objekte mit Vollvermietung in 1-a-Lagen
	mittel	(4) Abschöpfen <ul style="list-style-type: none"> Cashflow abschöpfen Objektverkauf erwägen Spezialisierung/Nischen suchen/Redevelopment zur Verbesserung der Wettbewerbsposition <i>Beispiel:</i> vermietete ältere Bestandsobjekte in schlechtem Zustand	(5) Übergangsstrategie <ul style="list-style-type: none"> Wachstumsbereiche identifizieren Marktentwicklung abwarten selektiv investieren Maximierung des Cashflows als Ziel <i>Beispiel:</i> Bestandsobjekte mittlerer Lagen in den neuen Bundesländern	(6) selektives Wachstum <ul style="list-style-type: none"> Wachstumsbereiche identifizieren Investitionen abhängig von Marktentwicklung Sicherung der Wettbewerbsposition <i>Beispiel:</i> Top-Objekte an unattraktiven Standorten mit mittlerer Vermietung
	niedrig	(7) Desinvestieren <ul style="list-style-type: none"> eventuell Cashflow noch abschöpfen Verwertung planen Kapitalfreisetzung realisieren <i>Beispiel:</i> leer stehende ältere Objekte an unattraktiven Standorten ohne Perspektive	(8) Abschöpfen <ul style="list-style-type: none"> Geschäftsbereich ausdünnen/ auf Desinvestition vorbereiten Investitionen minimieren eventuell Realisierung von Wertsteigerungen durch Objektverkauf <i>Beispiel:</i> vermietete ältere Bestandsobjekte in den neuen Bundesländern ohne Perspektiven	(9) Defensivstrategie <ul style="list-style-type: none"> Gesamtposition halten Cashflow maximieren Investitionen zur Instandhaltung/effizientes Facility Management <i>Beispiel:</i> Top-Objekte in peripheren Lagen
		niedrig	mittel	hoch
		relativer Wettbewerbsvorteil		

Bild 4.7 entspringt einer deutschen Literaturquelle, daher sind die Beispiele in den Feldern 5 und 8 für Österreich nicht relevant!

Bild 4.7 Normstrategien der 9-Felder-Matrix¹⁷⁶

Die in Bild 4.7 dargestellten Normstrategien werden in dieser Abhandlung nicht weiter besprochen. Quintessenz ist aber, dass Investitionen in nachhaltige Immobilien eine mögliche Strategie bzw. ein wesentlicher Bestandteil einer solchen sein können. Ins Auge fallen bei dieser Darstellung primär die drei Felder in der obersten Zeile (Felder 1 bis 3). Mit der Wahl einer offensiven Strategie und dem Ziel hoher Entwicklungsinvestitionen können eine Vielzahl von Nachhaltigkeitskriterien abgedeckt werden. Selektives Wachstum mit Investitionen in Objekten mit hoher Qualität geht mit der Befriedigung von nachhaltigen Anforderungen einher, da nachhaltige Immobilien ohnehin über einen sehr hohen Standard verfügen. Aber auch unter das Vorhaben der Optimierung der Bestandsobjekten fällt die Investition in nachhaltige Immobilien bzw. kann bedeuten, auf Objektebene, Immobilien mit Nachhaltigkeitskriterien auszustatten und zu ergänzen. Selbstverständlich kann die Investition in nachhaltige Immobilien Bestandteil jeder Strategie sein, unabhängig wo sich das untersuchte Asset auf der Matrix befindet. Eine detaillierte Ausformulierung der Strategie hängt von der Gesamtsituation ab.

¹⁷⁶ ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 624

Ganz allgemein gesprochen und unabhängig von der 9-Felder-Matrix macht aber eine Investition in nachhaltige Objekte immer Sinn, wenn darauf abgezielt wird, seine relative Wettbewerbsposition zu verbessern. Hierfür kann eine Differenzierung von bis dato vergleichbaren Objekten zielführend sein. Man schafft für den Nutzer ein Bild der Alleinstellung des Objektes und entgeht somit dem Wettbewerb. Vor allem durch die Erhöhung der Gebäudequalität, welche durch die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien passiert, werden nachhaltige Immobilien spezieller und repräsentieren einen positiven Einfluss auf die gesamte Umgebung.¹⁷⁷ Dieser Zustand wäre entsprechend Bild 4.7 Feld (1) zuzuordnen.

4.4.3 Kennzeichnungssysteme

Im vergangenen Kapitel wurde ausgeführt, wie die Entscheidung für die Ankauf von nachhaltigen Immobilien erfolgt und somit wie Nachhaltigkeit ins Portfolio integriert werden kann. In den folgenden Absätzen wird ergänzt, wie ein nachhaltiges Gebäude im Portfolio auch als solches erkennbar und sichtbar wird.

Gebäude lassen sich durch eine Vielzahl von Kriterien nachhaltig gestalten. Selbstverständlich ist, dass keine Gebäude all diese Kriterien erfüllen kann und mit allen Anforderungen übereinstimmt. Daher werden Zertifizierungssysteme verwendet, um den Grad der Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu bestimmen und diesen nach außen hin zu belegen. Vor allem für Investoren kann es eine bedeutende Rolle spielen, dass ein Gebäude nachweislich Nachhaltigkeitskriterien erfüllt.

In Österreich sind sechs Zertifizierungssysteme von Bedeutung, welche nun folgend kurz beschrieben werden:

Klimaaktiv

Klimaaktiv ist eine rein nationale Gebäudezertifizierung in Österreich, geschaffen durch das *Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie* im Rahmen der im Jahr 2004 gestarteten Klimaschutzinitiative klimaaktiv. Die Kriterien fokussieren sich mit Energieeffizienz und CO₂-Emissionen folglich auf die ökologische Nachhaltigkeitsdimension.¹⁷⁸

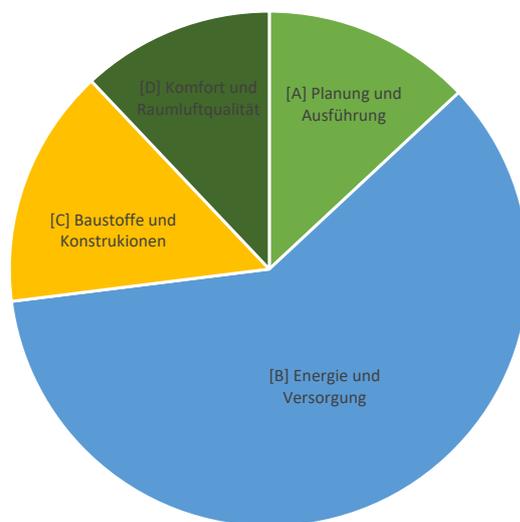
Die Zertifizierung erfolgt durch eine Punkt-Bewertung der folgenden Kriterien, die in Summe 1000 Punkte ergeben.

¹⁷⁷ vgl. ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management. S. 627

¹⁷⁸ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

Tabelle 4.2 Kriterienkatalog klimaaktiv¹⁷⁹

[A] Planung und Ausführung	130 Pkt.
[B] Energie und Versorgung	600 Pkt.
[C] Baustoffe und Konstruktionen	150 Pkt.
[D] Komfort und Raumluftqualität	120 Pkt.
	<hr/> 1000 Pkt.

Bild 4.8 Kriterienkatalog klimaaktiv¹⁸⁰ [eigene Darstellung]

Der Tabelle 4.2 sowie dem Bild 4.8 ist zu entnehmen, dass 600 möglichen Punkten der Schwerpunkt auf der Bewertungskategorie Energie und Versorgung liegt. Dieses wird wiederum auf die vier Basiskriterien Energieeffizienz, erneuerbare Energieträger, ökologische Baustoffe und Wirtschaftlichkeit unterteilt. Forciert wird durch die Gebäudezertifizierung klimaaktiv eine Steigerung des Marktanteiles von ökologischen und energieeffizienten Gebäuden in Österreich.¹⁸¹

TQB

TQB steht für Total Quality Building und ist die Zusammenführung des ältesten in Österreich vorhandenen Zertifizierungssystem Total Quality (TQ), dem IBO Ökopass des Österreichischen Instituts für Bauen und

¹⁷⁹ BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁸⁰ BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁸¹ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

Ökologie GmbH (IBO) sowie klimaaktiv. Damit entsprechen im Grunde alle TQB zertifizierten Bauwerke auch den Anforderungen der klimaaktiv-Zertifizierung.¹⁸²

TQB wurde von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) begründet und strebt eine Steigerung des Qualitätsniveaus flächendeckend über Österreichs Bauwirtschaft hinsichtlich Nachhaltigkeit an. Darüber hinaus will man eine internationale Vergleichbarkeit zu Leadership in Energy and Environmental Design (Leed) und Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) mit einer österreichischen Gebäudezertifizierung schaffen.¹⁸³

Wie bereits erwähnt ist die TQB-Zertifizierung mit jener von klimaaktiv über weite Strecken übereinstimmend. Zusätzlich wurde das Bewertungssystem der TQB-Zertifizierung jedoch um einige Kriterien erweitert, um Nachhaltigkeit sehr breit abdecken und bewerten zu können. Dazu zählen zum Beispiel Ausstattungsqualität, Barrierefreiheit, Brandschutz, Wasserbedarf, Schallschutz, Gebäudestandort und einige mehr. Ident zum Bewertungssystem von klimaaktiv wird auch TQB mit insgesamt 1000 möglichen Punkten zertifiziert, die sich wie folgt auf fünf Kriterien aufteilen:¹⁸⁴

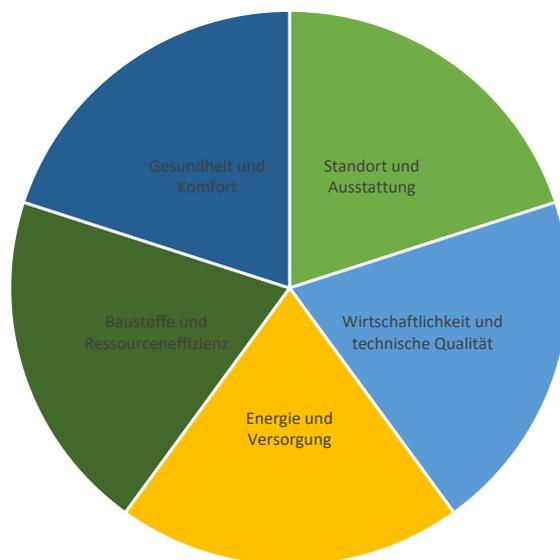
¹⁸² vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/baueusaniieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁸³ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/baueusaniieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁸⁴ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/baueusaniieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

Tabelle 4.3 Kriterienkatalog TQB der ÖGBN¹⁸⁵

Standort und Ausstattung	200 Pkt.
Wirtschaftlichkeit und technische Qualität	200 Pkt.
Energie und Versorgung	200 Pkt.
Baustoffe und Ressourceneffizienz	200 Pkt.
Gesundheit und Komfort	200 Pkt.
	1000 Pkt.

Bild 4.9 Kriterienkatalog TQB¹⁸⁶ [eigene Darstellung]

Insgesamt werden für alle Kriterien der fünf Hauptkriterien 1000 Punkte vergeben. In Bild 4.9 sowie der Tabelle 4.3 zu entnehmen, werden dabei Standort und Ausstattung, Wirtschaftlichkeit und technische Qualität, Energie und Versorgung, Baustoffe und Ressourceneffizienz sowie Gesundheit und Komfort ebenbürtig mit je 200 Punkten gewichtet.

DGNB / ÖGNI

Ausgehend vom Kriterienkatalog der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wurde dieser für das österreichische Schwesterlabel, der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

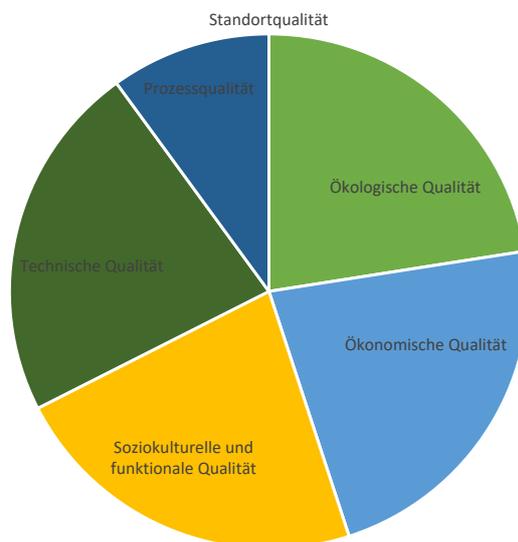
¹⁸⁵ BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. U.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁸⁶ BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. U.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

(ÖGNI), an die heimische Baustandards angepasst. Durch diese Zusammenarbeit der beiden Länder versucht man eine Nachhaltigkeitszertifizierung zu etablieren, welches zur internationalen Vergleichbarkeit taugt. Doch da selbst vom deutschen auf den österreichischen Bausektor eine Anpassung erforderlich war, gelingt diese Vergleichbarkeit nur unter Vorbehalt. Auch bei diesem Zertifizierungssystem gibt es fünf übergeordnete Kategorien:¹⁸⁷

Tabelle 4.4 Kriterienkatalog DGNB/ÖGNI¹⁸⁸

Ökologische Qualität	22,50%
Ökonomische Qualität	22,50%
Soziokulturelle und funktionale Qualität	22,50%
Technische Qualität	22,50%
Prozessqualität	10,00%
Standortqualität	-
	100,00%

Bild 4.10 Kriterienkatalog DGNB/ÖGNI¹⁸⁹ [eigene Darstellung]

¹⁸⁷ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. U.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebäudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁸⁸ BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. U.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebäudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁸⁹ BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. U.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebäudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

Zusätzlich zu den Kriterien ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, die mit je 22,5 % gewichtet werden, sowie der Prozessqualität mit einer Gewichtung von 10 % wird die Standortqualität erhoben, jedoch nicht als Kriterium in die Gesamtbewertung mit einbezogen, sondern gesondert gewertet.¹⁹⁰

GreenBuilding

Das Zertifizierungssystem der EU spezialisiert sich überwiegend auf Dienstleistungsgebäude. Das Konzept bedient ausschließlich die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit, indem die Bewertung dann positiv ausfällt, wenn die höchstzulässigen Energiewerte der jeweiligen Nation um 25 % unterschritten werden. Wird dieser Maximalwert erreicht, erhält man den Status eines EU GreenBuilding Partners.¹⁹¹ Nachhaltigkeitsaspekte und -kriterien aus den Dimensionen Ökologie und Soziales bleiben bei dieser Zertifizierung vollständig unberücksichtigt.

BREEAM

Die aus England stammende Zertifizierungsmethode BREEAM (BRE's [Building Research Establishment] Environmental Assessment Method) ist die älteste Zertifizierungsmethode und findet Anwendung auf der ganzen Welt. Entsprechend dem Gebäudetyp werden verschiedenste Zusammenstellungen an Kriterien angeboten. Prinzipiell wird immer von denselben elf übergeordneten Bewertungskriterien ausgegangen, nach Gebäudetyp verschieden und abhängig von den klimatischen Bedingungen der Region, erfolgt eine Gewichtung und Punktevergabe unterschiedlich. Das hat zur Folge, dass eine Vergleichbarkeit der BREEAM-zertifizierten Gebäude schier unmöglich ist.¹⁹²

Die elf Kriterien lauten wie folgt:¹⁹³

1. Management
2. Gesundheit und Komfort
3. Naturgefahren
4. Energie
5. Transport
6. Wasser

¹⁹⁰ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 54 f.

¹⁹¹ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁹² vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁹³ BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

7. Materialien
8. Abfall
9. Ökologie und Flächenverbrauch
10. Umweltbelastungen
11. Innovation

LEED

Das einzige aus Amerika stammende Zertifizierungsprogramm, das in Österreich Relevanz hat, ist LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) des US Building Councils (USGBC). Auch hier wird eine für den Gebäudetyp entsprechende Kriterienauswahl getroffen, Hauptkriterien sind aber:¹⁹⁴

1. Flächennutzung
2. Wasserverbrauch
3. Energie und atmosphärische Emissionen
4. Materialien und Ressourcen
5. Innenraumqualität
6. Innovation und Planungsprozess
7. Regionale Besonderheiten

Anhand der eben genannten, übergeordneten Kriterien wird ersichtlich, dass alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit stark in die Bewertung mit einfließen, mit Schwerpunkt der ökologischen Dimension. Ergänzend sei erwähnt, dass Anforderungen an Energieeffizienz durch den hohen Baustandard wie auch die staatlichen Restriktionen bei LEED- wie auch BREEAM-Zertifizierungen in Österreich sehr einfach zu erreichen sind.¹⁹⁵

4.4.4 Kennzeichnungssysteme in Österreich

Die eben aufgezählten Kennzeichnungs- bzw. Zertifizierungssysteme sind die fünf in Österreich relevanten Systeme. Nachstehend wird in Form einer Grafik ein Überblick darüber gegeben, wie viele Objekte bislang in Österreich zertifiziert wurden.

¹⁹⁴ vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. U.: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁹⁵ vgl. HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 59

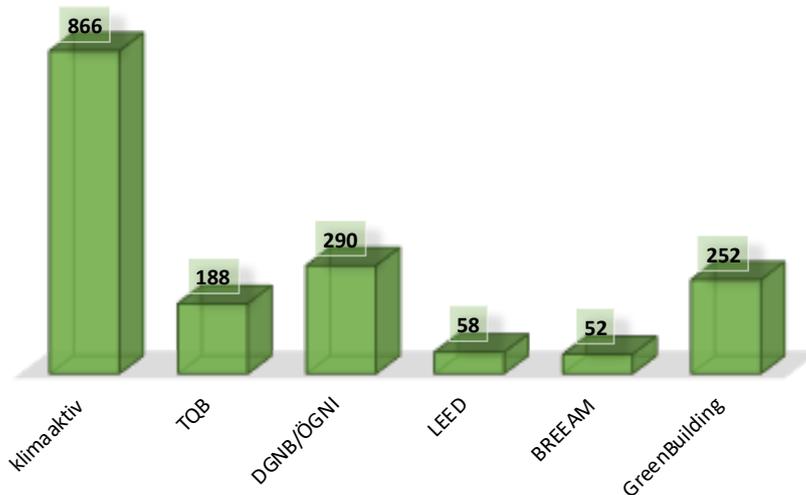


Bild 4.11 zertifizierte Gebäude in Österreich [eigene Darstellung]¹⁹⁶

Das Bild 4.11 zeigt abschließend noch eine Übersicht der in Österreich zertifizierten Objekte. Stand der angegebenen Zahlen ist Sommer 2020 und bezieht sich nicht ausschließlich auf Wohnimmobilien sondern auf alle zertifizierten Objekte, unabhängig ihrer Nutzung!

4.5 Conclusio

Zu institutionelle Investoren gehören also verschiedene Unternehmensformen wie beispielsweise offene und geschlossene Fonds, Versicherungsgesellschaften oder Pensionskassen.

All diese Anleger bündeln Vermögensgegenstände, in diesem Fall Immobilien, in Portfolios. Die Ankaufsentscheidung ist Teil der Bewirtschaftung dieses Portfoliomanagements. Für die Ankaufsentscheidung gibt es verschiedene Methoden, etwa die qualitative Methode sowie die quantitative Methode. Über die Bewertung des Portfolios gelangt man schlussendlich zur strategischen Ausrichtung.

¹⁹⁶ klimaaktiv: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeude-in-oesterreich/gebaeudereport-2019.html>. Datum des Zugriffs: 2020

TQB: https://www.oegnb.net/zertifizierte_projekte.htm. Datum des Zugriffs: 2020

DGNB/ÖGNI: WEHRBERGER, F.: persönliche Kommunikation. Datum: 16. September 2020

LEED: <https://www.usgbc.org/projects?Country=%5B%22Austria%22%5D>. Datum des Zugriffs: 2020

BREEAM:

<https://tools.breeam.com/projects/explore/map.jsp?sectionid=0&projectType=&rating=&certNo=&buildingName=&client=&developer=&certBody=&assessor=&addressPostcode=&countryId=906&partid=10023&Submit=Search>. Datum des Zugriffs: 2020

GreenBuilding: FLORIT, C.: persönliche Kommunikation. Datum: 10. September 2020

Die Strategie eines Unternehmens kann sein, künftig verstärkt oder gar ausnahmslos in nachhaltige Immobilien zu investieren. In den vergangenen Kapiteln hat sich jedoch gezeigt, dass Nachhaltigkeit über verschiedenste Kriterien definiert werden kann, bzw. verschiedenste Kriterien dazu beitragen, eine Immobilie nachhaltig zu machen. Daher gibt es mehrere Institutionen, welche Immobilien zertifizieren womit sich Nachhaltigkeit nach außen belegen lässt und als solche sichtbar macht.

Der Bogen zur späteren Befragung spannt sich nun wie folgt. Die Erläuterung des Portfoliomanagements erfolgte grundsätzlich, um ein ganzheitliches Verständnis zu schaffen. Im Rahmen der Expertenbefragung gilt es jedoch zu hinterfragen, für welche strategische Ausrichtung sich ein jedes der befragten Unternehmen entschieden hat.

Zu den Zertifizierungssystemen stellen sich mehrere offene Fragen. Prinzipiell wird im Fragebogen darauf eingegangen werden, welchen Stellenwert Zertifikate explizit im Wohnbau haben und wie hoch die Nachfrage nach zertifizierten Wohnimmobilien ist. Außerdem bleibt offen, welches Zertifizierungssystem in Österreich die höchste Relevanz hat und welche Gründe dazu führen. Schlussendlich ist zu guter Letzt darauf einzugehen, welche Auswirkungen sich durch eine Zertifizierung einstellen.

5 Nutzen der Nachhaltigkeit

Das nun folgende Kapitel bildet einen Vorgriff auf die Expertenbefragung ab. Hier werden mögliche Intentionen von Anlegern für die Investitionen in nachhaltige Immobilien angestellt. Als Intention wird im Folgenden verstanden, dass der Anleger aus der Investition in eine nachhaltige Immobilie einen gewissen Nutzen ziehen kann, der ihm somit einen Mehrwert bereitet.

5.1 Definition Nutzen

Ganz allgemein versteht man unter Nutzen einen Vorteil, Gewinn oder Ertrag, der sich aus der Durchführung einer Tätigkeit, dem Gebrauch eines Gegenstandes oder einer speziellen Vorgehensweise bzw. Methode ergibt.¹⁹⁷

Auf diese These stützt sich auch die Verwendung des Begriffes in der Wirtschaftssoziologie, bei der man als Nutzen die Summe aller Vorteile, die sich aus dem Konsum eines Gutes für den Anwender ergeben, definiert. Im Marketing wird mit dem Nutzen der Grad der Befriedigung von Bedürfnissen bzw. Motiven eines Konsumenten gemessen, die sich durch den Konsum eines Gutes ergeben. Für die Definition des Nutzens sind also zwei Kenngrößen maßgebend: zum einen die subjektiven Bedürfnisse des Nutzers und zum anderen das Vorkommen des Gutes.¹⁹⁸

Somit lässt sich zusammenfassen, dass der Nutzen völlig individuell sein kann und sich nicht zwingend auf eine absolute Messgröße herabbrechen lässt. Im Zentrum steht vor allem die Bedürfnisbefriedigung des Konsumenten bzw. des Anwenders durch den Kauf oder Gebrauch eines Gutes.

Für diese Abhandlung soll im Rahmen der Expertenbefragung herausgefunden werden, wie sich der individuelle Nutzen ausformulieren lässt. Eine genaue Definition, lässt sich an dieser Stelle also nicht festmachen. Die im folgenden Kapitel angeführten Effekte können mögliche Intentionen, also mögliche Nutzen, für die Investition in nachhaltige Immobilien sein.

5.2 Effekte durch Nachhaltigkeitskriterien

Es gilt an dieser Stelle also herauszufinden, welche Effekte der Bau von nachhaltigen Immobilien nach sich zieht, damit Investoren dazu bewegt werden nachhaltig, definiert durch Nachhaltigkeitskriterien, zu bauen. Nun folgend werden einige dieser Effekte, die durch verschiedenste Projekte herausgefunden wurden, aufgelistet.

¹⁹⁷ vgl. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Nutzen>. Datum des Zugriffs: September.2020

¹⁹⁸ vgl. <http://www.daswirtschaftslexikon.com/d/nutzen/nutzen.htm>. Datum des Zugriffs: September.2020

Vorweg zu nehmen ist, dass für Bauherren und Investoren, Nachhaltigkeit vor allem deswegen negativ auffällt, da sich entweder Mehraufwände ergeben oder hochwertige Baustoffe erforderlich sind, was schlussendlich zu höheren Baukosten führt. Eine rein auf Errichtungskosten bezogene Betrachtungsweise ist hinlänglich Nachhaltigkeit jedoch absolut unzureichend. Der Fokus bei nachhaltigen Gebäuden muss auf den gesamten Lebenszyklus gelegt werden, denn erst über die Lebensdauer hinweg spielt Nachhaltigkeit die wesentlichen Vorteile gegenüber einer herkömmlichen Bauweise aus! Vorauszuschicken ist selbstverständlich die Strategie des Investors.¹⁹⁹

Für Investoren wie Versicherungen oder Vorsorgekassen ist für eine Anlage in eine Immobilie oft nur die erwartete Rendite maßgebend. In finanzmathematischen Berechnungsverfahren wird jedoch in der Regel nur mit sehr kurzen Betrachtungszeiträumen von fünf bis zehn Jahren kalkuliert. Höhere Baukosten rechnen sich für diese Zeitspanne oft nicht und somit erfolgt eine Kürzung des Budgets. Dieser Kreislauf lässt sich relativ einfach darstellen: geringere Rendite – Kürzung des Budgets – geringere Qualität – verkürzte Lebensdauer / verkürzter Lebenszyklus. Da sich diese Niederschrift auf Wohnbauten bezieht, rückt naturgemäß auch der Mietpreis in das Interesse der Investoren. Bei steigenden Energiepreisen werden für Mieter die Bruttomieten, also jene Mietbeträge inklusiver der Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung sowie der Betriebskosten, zunehmend entscheidender.²⁰⁰

Quintessenz dieses einführenden Absatzes ist also, dass Nachhaltigkeit erst über einen längeren Betrachtungszeitraum wirtschaftlich ist und die wesentlichen Vorteile daraus sichtbar werden. Ein genauer Zeitpunkt lässt sich dabei pauschal nicht definieren! Er hängt wesentlich vom Grad der Nachhaltigkeit ab, mit welchem die Immobilie geplant und errichtet wurde.

Im Folgenden werden nun überwiegend jene Effekte aufgeführt, die aus der Anwendung der Nachhaltigkeitskriterien aus Kapitel 3 resultieren.

Grundsätzliche Absicht eines institutionellen Anlegers wird in der Regel die finanzielle Rendite bzw. Kapitalvermehrung sein, also die wirtschaftlichen Vorteile.

¹⁹⁹ vgl. RÜTTER-FISCHBAER, U.; CASPAR, V.; LEU, A.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Broschüre. S. 64

²⁰⁰ vgl. RÜTTER-FISCHBAER, U.; CASPAR, V.; LEU, A.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Broschüre. S. 65 f.

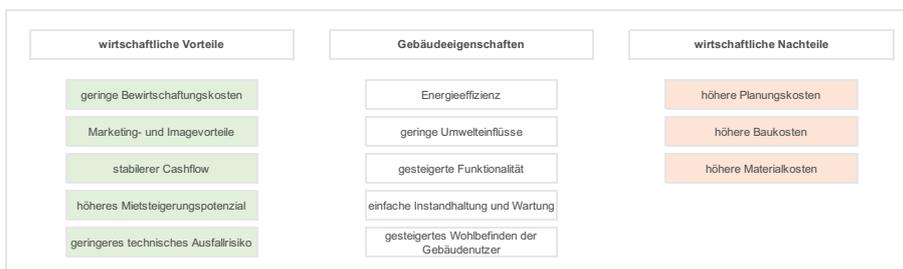
Bild 5.1 wirtschaftliche Vor- und Nachteile durch Nachhaltigkeit²⁰¹

Bild 5.1 fasst die eben diskutierte Thematik mit den Auswirkungen, im Positiven wie auch Negativen, durch eine nachhaltige Bauweise zusammen. Doch bereits der erste Blick auf die Grafik verdeutlicht, dass positive Auswirkungen, hier dargestellt durch wirtschaftliche Vorteile, die vor allem für Institutionelle Investoren die Mainfacts darstellen werden, überwiegen. Zu beachten bleibt weiterhin, dass diese Vorteile erst zu tragen kommen, wenn ein dementsprechender Betrachtungszeitraum eingeräumt wird. Die hier auszugsweise angeführten Gebäudeeigenschaften stehen dabei mit einigen Auswirkungen in direkter Beziehung, da verschiedene Eigenschaften positive wie auch negative Auswirkungen nach sich ziehen.

5.2.1 Effekte der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit

Nachfolgend wird auf Effekte eingegangen, welche sich durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in den einzelnen Kriterien einstellen.

Baustoffe

Durch die Verwendung von qualitativ hochwertigen Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, die idealerweise auch regional produziert werden, erreicht man einerseits ein klares Image als umweltbewusstes Unternehmen, andererseits lässt sich dadurch auch eine hohe Vermietbarkeit sowie eine anhaltende Wertstabilität generieren, da qualitative Baustoffe eine wesentlich höhere Lebenserwartung aufweisen und somit teure Sanierungen in der Regel verhindern. Am Ende der Lebensdauer spart man mit natürlichen Baustoffen insofern wiederum Geld ein, falls sie im Rückbau einfacher handzuhaben sind.²⁰²

²⁰¹ in Anlehnung an: HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. S. 42

²⁰² vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 36 ff.

Energie / Energieeffizienz

Wesentlichster Punkt bei der Betrachtung von Energieeffizienz sind Energiekosten. Wie bereits eingangs erwähnt, werden für Mieter und Käufer von Wohnimmobilien diese Kosten zunehmend wichtiger.

Bei Mietobjekten rückt also die Bruttomiete in den Fokus. Werden energieeffiziente Gebäude angeboten, so steigt die Vermietbarkeit, da sich Nebenkosten und Nutzungskosten verringern. Vereinfacht gesagt, steigt durch geringere Betriebskosten bei konstanten Bruttomieten die Nettomiete, was sich direkt auf eine Wertsteigerung der Immobilie auswirkt.

Im Falle von Eigentumsobjekten lässt sich vor allem durch die Reduzierung des Energiebedarfs einerseits eine wesentliche Kostenersparnis feststellen, andererseits wird durch ökologische Energielieferanten und eine erhöhte Energieeffizienz Treibhausgas- und Schadstoffemission minimiert.²⁰³

Boden / Versiegelung

Vor allem im Sektor des Wohnbaus ist die Ausnutzung des Baufeldes von großer Bedeutung. Zwar werden durch maximale Ausreizung der Bebauungsdichte mehr verkaufbare Quadratmeter generiert, es darf jedoch nicht übersehen werden, dass genügend zu Verfügung stehende Freiräume und Außenanlagen eine wesentliche Rolle in der Kauf- oder Mietentscheidung von Kunden spielen. Blickt man über den Tellerrand hinaus auf Bürogebäude, so haben Freiflächen, die in Pausen zu Erholung genutzt werden können, eine leistungssteigernde Wirkung auf Arbeitnehmer. Generell zählt aber die Lage, insbesondere im Wohnbau, als das größte und wichtigste Kriterium für den Kauf oder die Mietung eines Objektes. Daher kann man bei Immobilien in guten Lagen von einem andauernden Werterhalt ausgehen.²⁰⁴

Durch unversiegelte Flächen wird außerdem positiv auf den Wasserkreislauf eingewirkt. Während auf versiegelten Flächen nur minimale Mengen an Wasser verdunsten, kann durch unversiegelte Flächen bei Regenergieereignissen eine wesentlich größere Menge an Niederschlagswasser ins Grundwasser versickern. Darüber hinaus wird dadurch die Vegetation gefördert, welche sich positiv auf ein Gebiet, eine Siedlung bzw. ein Quartier auswirkt.²⁰⁵

²⁰³ vgl. LUBITZ-PROHASKA, B. et al.: klimaaktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten Neubau und Sanierungen 2020. Kriterienkatalog. S. 17.

²⁰⁴ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 45 ff.

²⁰⁵ vgl. FRIEDRICHSSEN, S.: Nachhaltige Bauen, Planen und Wohnen - Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand. S. 156.

Infrastruktur

Zentraler Effekt dieses Kriteriums ist die Minimierung des Individualverkehrs mit einem PKW. Durch Distanzen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, welche zu Fuß zurück zu legen sind, wird eine solche Minimierung erzielt. Da sich Arbeitsstätten meist nicht in fußläufiger Entfernung befinden, kann durch einen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz Abhilfe geleistet werden. Zusätzlich wird auch der Anteil an elektronischer Mobilität immer größer. All diese Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, Schadstoffemissionen durch Kraftfahrzeuge (KFZ) zu senken und erhöhen außerdem die Zufriedenheit der Bewohner.²⁰⁶

Raumplanung

Durch den Flächenwidmungsplan wird die Nutzung jedes Grundstücks festgelegt und somit die Grundlage der Raumplanung gelegt. Dadurch wird ein Gemeindegebiet räumlich gegliedert und ein örtliches Entwicklungskonzept festgelegt.²⁰⁷

Das erweist sich auf zwei Seiten als nachhaltig. Einerseits kann der Investor davon ausgehen, dass Immobilien in gut aufgeschlossenen Lagen auch weiterhin stark wertstabil sind. Auf der anderen Seite sparen sich Nutzer solcher Immobilien Kosten für private Fortbewegungsmittel und können auf öffentliche Verkehrsmittel setzen. Für Umbauten und Sanierungen von bestehenden Gebäuden in Lagen mit hohen Denkmalschutzanforderungen ist zwar mit einem erhöhten Aufwand in der Planungsphase zu rechnen, jedoch kann aus der Einmaligkeit Profit geschlagen werden, weil das Image eines Ortes bzw. einer Liegenschaft zu einem subjektiv erheblich positiveren Gefühl bei einem Mieter oder Käufer beitragen kann.²⁰⁸

5.2.2 Effekte der ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit

Durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien stellen sich auch wirtschaftliche Effekte ein, auf welche in den folgenden Punkten eingegangen wird.

Objekt – Lage und Bausubstanz

Wie bereits erwähnt, ist die Lage einer Immobilie das bedeutendste Kriterien in der Kauf- oder Mietentscheidung. Daraus resultiert die einfache Schlussfolgerung: gute Lage bedeutet gute Vermiet- oder Verkaufbarkeit

²⁰⁶ vgl. LUBITZ-PROHASKA, B. et al.: klimaaktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten Neubau und Sanierungen 2020. Kriterienkatalog. S. 11 ff.

²⁰⁷ vgl. <https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/beitrag/12653421/143660121/>. Datum des Zugriffs: 3.Jänner.2021

²⁰⁸ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 52 ff.

und somit anhaltender Wert oder sogar eine Wertsteigerung. Desto besser die Lage einer Immobilie ist, desto höhere Summen können auch für Miete oder Verkauf erwartet werden. Ein Garant für eine gute Vermietbarkeit ist die Bereitstellung der Möglichkeit einer individuellen Anpassung an diverse Nutzungsformen, sprich der Drittverwendbarkeit. Nur so kann der Investor bzw. Bauherr verschiedene Nutzergruppen ansprechen und gewährt anhaltende Nachfrage, auch bei Marktveränderungen.²⁰⁹

Durch eine hochwertige Bausubstanz kann eine anhaltende Qualität sichergestellt werden. Lange Lebensdauern und somit geringe Wartungskosten sowie eine Recyclingfähigkeit sparen Kosten über den gesamten Lebenszyklus hinweg.²¹⁰

Optimierung Lebenszykluskosten

Durch einen hohen Detaillierungsgrad in der frühen Phase eines Projektes, kann frühzeitig auf die Lebenszykluskosten eines Gebäudes eingegangen werden. Damit können wesentliche Kosten durch unnötigen Ressourcenverbrauch eingespart werden.²¹¹

5.2.3 Effekte der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit

Effekte aus der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit sind grundsätzlich zwar schwer mit Zahlen zu manifestieren und somit schwierig zu messen.

Jedoch sind Effekte aus dieser Dimension für die Kauf- oder Mietentscheidung wesentlich, da sie die subjektive Erwartung und Emotionalität des Kunden betreffen.²¹²

Soziales / Gemeinschaft

Werden ganze Viertel bzw. Quartiere neu entwickelt, ist eine gute Durchmischung der Mieter anzustreben. Die Verschiedenheit der Menschen senkt einerseits das Gefühl von Unsicherheit und andererseits wirkt es einer Änderung der Gesellschaft entgegen, da man ohnehin verschiedenste Sozialklassen bedient, was schlussendlich zu einer Minimierung der Leerstandsquote und somit wiederum zur anhaltenden Wertstabilität führt. Durch das Zusammenführen von Nachbarn, bei dem bereits bei der Planung darauf geachtet wird, dass gemeinsame Außenbereiche und Gemeinschaftsflächen geschaffen werden, kann das Wohlbefinden von Mieter gesteigert werden, was sich positiv auf die Leerstandsquote

²⁰⁹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 26 ff.

²¹⁰ vgl. FRIEDRICHSEN, S.: Nachhaltige Bauen, Planen und Wohnen - Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand. S. 127.

²¹¹ vgl. IG LEBENSZYKLUS BAU: Der Weg zum Lebenszyklusorientierten Hochbau. Leitfaden. S. 6.

²¹² vgl. KALLINGER, W.; GARTNER, H.; STINGL, W.: Bauträger & Projektentwickler. S. 66.

auswirkt. Des Weiteren werden dadurch Kosten gespart, da sich eine optimale Flächenausnutzung generieren lässt (Gemeinschaftsräume etc.).²¹³

Besonders bei Umbauarbeiten bzw. Erneuerungen in bestehenden, bewohnten Gebäuden ist es von großer Bedeutung, als Vermieter einen entsprechenden Umgang mit den Bewohnern der Immobilie zu pflegen. Mieter sollen daher frühzeitig in das geplante Vorhaben mit einbezogen werden und gemeinsam eine zufriedenstellende Lösung erarbeitet werden. Dadurch können die geplanten Umbauarbeiten in der Regel termingerecht und ungehindert vorstattengehen. Außerdem wird dadurch die Kundenzufriedenheit erhöht.²¹⁴

Architektur

Die Akzeptanz eines Gebäudes hängt sehr stark vom äußeren Erscheinungsbild ab. Erst wenn eine Immobilie sich gestalterisch nahtlos in die Umgebung einpflegt, findet sie Anklang bei Bewohnern in der unmittelbaren Umgebung. Größe und Mietermix müssen der individuellen Lage und Mieterklientell angepasst werden.²¹⁵

Ein gutes Beispiel dafür sind alpenländische Bauten in Tirol. Obwohl nur noch wenige Käufer oder Mieter solcher Immobilien gebürtig aus Tirol stammen, können sie sich mit der zum Land und der Umgebung gehörigen Architektur identifizieren. Das steigert die Besonderheit und sichert anhaltenden Wert. Auch für die Umgebung wird dadurch Positives geleistet, da keine Veränderung der alten, einzigartigen Stilistik erzeugt wird und man die Identität wahrt.

Infrastruktur

Durch das Angebot einer entsprechenden Infrastruktur, wie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Möglichkeit der Nahversorgung und Naherholung in fußläufiger Distanz, erspart sich der Mieter Kosten und Zeit und trägt zu einer höheren Zufriedenheit bei. Dieser Benefit rechtfertigt mögliche höhere Kosten für Mieten oder einen etwaigen Verkauf. Man bedient dadurch aber auch alle Mieterklassen bis hin zu Mietern in einem sehr hohen Alter, was das Vermietungsrisiko deutlich senkt und im Umkehrschluss einen Werterhalt sicherstellt.²¹⁶

²¹³ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 8 f.

²¹⁴ vgl. FRIEDRICHSEN, S.: Nachhaltige Bauen, Planen und Wohnen - Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand. S. 261 ff.

²¹⁵ vgl. FRIEDRICHSEN, S.: Nachhaltige Bauen, Planen und Wohnen - Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand. S. 239 ff.

²¹⁶ vgl. LUBITZ-PROHASKA, B. et al.: klimaaktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten Neubau und Sanierungen 2020. Kriterienkatalog. S. 11.

Behaglichkeit

Schlussendlich geht es für Käufer und Mieter darum, dass durch die angebotene Immobilie ein Maximum an Anforderungen erfüllt wird. Auf individuelle Anforderungen kann je nach Planstand und Projekt zwar eingegangen werden, doch allgemeine Must-haves sind heutzutage unumgänglich. Jedenfalls muss die Sicherheitskomponente zur Gänze abgedeckt werden. Entsprechende (bauliche) Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen schützen das Gebäude selbst und deren Nutzer. Beides hat eine Wertsteigerung und Absicherung gegen künftige Entwicklungen zur Folge.²¹⁷

Die Folgen der Energieeffizienz wurden bereits einige Absätze zuvor abgearbeitet. Jedoch soll noch einmal erwähnt werden, dass durch natürliche Belichtung und sowie die Raumluftqualität das Raumklima maßgeblich verbessert wird und somit das Wohlbefinden der Nutzer steigert. Dafür können beispielsweise Komfortlüftungen mit Wärmerückgewinnungssystemen eingesetzt werden, wodurch die Raumlufthygiene erhöht und Energieverbrauch gesenkt werden kann. Auch hier spiegelt sich die nachhaltige bauliche Maßnahme direkt in einer Wertsteigerung und infolgedessen auch in Werterhalt wider.²¹⁸

Der letzte wesentliche Punkt der Behaglichkeit ist der Schutz gegen Lärm-belästigung. Wirkt man dieser Belastung entgegen, steigert sich das Wohlbefinden der Nutzer entscheidend. Für diese Eigenschaft ist eine Vielzahl von Mietern und Käufern gewillt, einen wesentlich höheren Betrag als für ansonsten vergleichbare Immobilien zu entrichten. Zusätzlich ist man seitens der Investoren gegen künftig zunehmende Lärm-belästigung gerüstet.²¹⁹

5.3 Wer trägt den Nutzen der Nachhaltigkeit

Im vormaligen Kapitel wurde nun darauf eingegangen, welche positiven Effekte sich aus einem Bauprojekt unter Miteinbezug und Bedacht von Nachhaltigkeitskriterien ergeben. Diese Masterarbeit stützt sich auf die Fragestellung, welche dieser Kriterien, oder womöglich auch bis dato noch ungenannte Kriterien, für die Investitionsentscheidung maßgeblich sind. Da für den Investor in der Regel nicht die eigene Nutzung als Ziel der Investition steht, wird auf den lukrativsten Weiterverkauf oder der Vermietung mit der größtmöglichen Rendite der einzelnen Wohnung abgezielt.

²¹⁷ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 18.

²¹⁸ vgl. LUBITZ-PROHASKA, B. et al.: klimaaktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten Neubau und Sanierungen 2020. Kriterienkatalog, S. 38 ff.

²¹⁹ vgl. CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. S. 23

Daher wird nun folgend überblicksmäßig zusammengefasst, welcher Nutzen sich für Investoren bzw. Mieter oder Käufer aus einem nachhaltigen Baukonzept ergibt:

- **Schonung der Umwelt** durch die Nutzung von
 - » erneuerbarer Energie
 - » nachwachsender Rohstoffe
 - » recyclebaren Baustoffen
- **gute Vermietbarkeit** durch
 - » geringe Betriebskosten
 - » Zeitersparnis der Nutzer
 - » Kostenersparnis der Nutzer
- **Werterhalt** durch
 - » hohe Qualität der Immobilie
 - » einfache Anpassung an künftige Trends
- **Kostenersparnis** durch
 - » Senkung der Lebenszykluskosten
 - » längerer Lebensdauer
 - » höherer Qualität
 - » Vermeidung teurer Sanierungen
- **Imageverbesserung** durch
 - » Sonderstellung am Markt
 - » Vorreiterrolle
 - » Beteiligung am gemeinsamen Wohlergehen und der gemeinsamen Zukunft

5.3.1 Agency-Problem

Das Agency-Problem bei nachhaltigen Immobilien ist an dieser Stelle vor allem deswegen zu erwähnen, da es bei vermieteten Objekten auftritt.

Vorab versteht man unter der Agency-Theorie die Kooperation zwischen zwei Wirtschaftssubjekten, also ein Privathaushalt oder ein Unternehmen, im Falle eines Interessenskonflikts sowie einer Informationsasymmetrie.²²⁰

²²⁰ vgl. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/agency-theorie-31542/version-255098>. Datum des Zugriffs: 3. Jänner. 2021

Werden Projekte von Bauträgern entwickelt, so steht zu den gegebenen Anforderungen meist eine möglichst günstige Errichtung mit einem hohen Verkaufspreis im Fokus. Investoren gehen von einer langen Haltedauer aus, womit für sie vor allem künftige Mieteinnahmen von Interesse sind. Das bedeutet, dass für den Projektentwickler der Wert der Immobilie wesentlich wichtiger ist als für den Investor. Erzielbare Mieten gehen mit dem Wert der Immobilie aber einher. Da sich mit einer nachhaltigen Bauweise aber logischerweise etwas höhere Baukosten einstellen, entsteht hinsichtlich der Mietpreise, verglichen mit herkömmlich gebauten Immobilien, ein Konflikt. Dieser Ansatz hätte zur Folge, dass Mieter zu einem für herkömmliche Immobilien marktüblichen Mietpreis, eine verhältnismäßig wesentlich bessere Immobilie mieten würden. Daraus resultiert die Fragestellung des Agency-Problems, wie sich eine gerechte Aufteilung der anfallenden höheren Baukosten aber auch der im Betrieb niedrigeren Kosten über die Mietdauer, aufteilen lässt.²²¹

Dieser Absatz sei aber nur der Vollständigkeit halber erwähnt und sei als Randnotiz zu werten.

5.4 Conclusio

Am Ende dieses Kapitels bleibt eigentlich nur eine Frage wirklich offen: welcher Effekt wird vom Investor überwiegend forciert. Dadurch lässt sich eruieren, welche Ziele der Investor verfolgt und womit sich für ihn der größte Mehrwert generieren lässt. Die große Frage dabei ist, wie sich dieser Mehrwert durch einen der eben zusammengefassten Effekte gestaltet.

²²¹ vgl. GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. S. 102 f.

6 Fazit der Literaturrecherche

Dieses Kapitel soll eine kurze Zusammenfassung über die bisher gesammelten Informationen darstellen und gleichzeitig einen Überblick über die wesentlichsten Punkte geben.

Im zweiten Unterkapitel werden jene Fragen aufgezählt, die sich aus dem Ergebnis der Literaturrecherche auf tun. Dafür werden überwiegend die bereits am Ende jedes Kapitels erfassten Fragestellungen übernommen.

6.1 Conclusio der gesammelten Informationen

Der Begriff Nachhaltigkeit grundsätzlich besagt, dass man nur so viel an Rohstoffen verbrauchen sollte, als auch auf natürliche Weise wieder nachwachsen kann, jeweils bezogen auf einen bestimmten Zeitraum. Über die Jahre wurde diese These angepasst und so stützt sich die zeitgemäße Sichtweise von Nachhaltigkeit auf die drei Säulen Ökologie, Ökonomie und Soziales. Als nachhaltig versteht man somit, wenn diese drei Säulen in der betrachteten Handlung Bedacht finden. Umgemünzt auf die Immobilienbranche können für jede Säule Kriterien gefunden werden, mit deren Einhaltung man den Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht wird. Folgende übergeordnete Nachhaltigkeitskriterien, sortiert nach der zugehörigen Säule der Nachhaltigkeit, wurden im Zuge der Literaturrecherche ermittelt:

- Ökologie
 - umweltschonende Baustoffe
 - Quelle der Energie und Energieeffizienz
 - schonender Umgang mit Boden und Erhalt der Landschaft
 - gut ausgebaute Infrastruktur

- Ökonomie
 - qualitativ hochwertige Gebäude in zentralen Lagen
 - Gebäude mit einfacher Anpassbarkeit
 - Gebäude mit geringen Folgekosten

- Soziales
 - Gebäude als Lebensraum für Menschen verschiedenster Herkunft und sozialer Schichten
 - architektonisch anspruchsvolle und an die Umgebung angepasste Gebäude
 - Befriedigung der täglichen Bedürfnisse in unmittelbarer Umgebung
 - Maximierung des Wohlbefindens der Bewohner

Diese Kriterien bilden das Kernstück dieser Abhandlung ab. Es soll abgefragt werden, ob diese Kriterien für Investoren Intensionen darstellen, um in eine Wohnimmobilie zu investieren. Als institutionelle Investoren werden allgemein juristische Personen verstanden, die sich darauf spezialisiert haben, Kapital eines dritten zu managen. Dazu zählen Fonds, Versicherungsgesellschaften, Leasinggesellschaften, Immobilien-AG und noch einige weitere Unternehmungen. Für sie stellen Immobilien eine Wertanlage dar. Diese Finanzanlagen in Immobilien werden als Immobilienportfolios zusammengefasst. Die Ankaufsentscheidung eines Investors, also die Aufnahme eines Gebäudes in dieses Portfolio, resultiert in der Regel aus einer strategischen Zielsetzung. Da es sich bei Anlagen um ein Management des Kapitals eines Dritten handelt, müssen diese Investitionen auch nach außen entsprechend vertrieben werden können. Daher ist es oft wichtig, dass sofort erkennbar ist, dass eine Immobilie einem gewissen Nachhaltigkeitsstandard entspricht. Dafür werden verschieden Zertifizierungssysteme verwendet. In Österreich sind dafür klimaaktiv, TQB, DGNB/ÖGNI, GreenBuilding, BREEAM und Leed relevant. Durch die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien stellt sich für alle Stakeholder der Immobilienbranche ein Nutzen ein. Dieser Nutzen entspricht einem Mehrwert, welcher für den Betroffenen Intention ist Nachhaltigkeit zu forcieren. In weiterer Folge dieser Abhandlung soll nun herausgefunden werden, ob und welche Kriterien Intention für institutionelle Investoren sind, um in nachhaltige Wohnimmobilien zu investieren. Durch die Anwendung einer nachhaltigen Bauweise, stellen sich folgende übergeordnete Effekte ein:

- Schonung der Umwelt
- gute Vermietbarkeit
- Werterhalt
- Kostenersparnis
- Imageverbesserung

6.2 Feststellung der offenen Fragen

Vorrangig ergeben sich durch Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche die eben genannten Effekte. Diese stehen grundsätzlich auch übergeordnet für die Investition-Intention in ein solches Objekt. Doch wie gesagt, nur grundsätzlich. Im Zuge der Expertenbefragung gilt es nun herauszufinden, zu welchem Grad sich diese Theorie bewahrheitet oder sich möglicherweise noch völlig andere Intentionen auftun.

Aus den Kapiteln der Literaturrecherche haben sich nun einige offene Fragen gebildet. Diese wurden zwar bereits an den Enden der jeweiligen Kapitel kurz beschrieben, werden der Vollständigkeit halber aber nochmals kurz zusammengefasst. Diese Fragen werden sich in der Expertenbefragung wiederfinden.

In Österreich herrscht ein qualitativ sehr hoher Standard in der Immobilienwirtschaft. Zu einem großen Teil resultierend aus gesetzlichen Vorgaben. Daher wird am Beginn der Befragung abzuklären sein, wie groß das aktive Zutun ist, um Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zu generieren.

Für Investoren dienen Immobilien als Geldanlage, daher soll herausgefunden werden, welche Nachhaltigkeitskriterien die besten Verkaufsargumente für den weiteren Handel sind. Nachhaltigkeit wird selbstverständlich auch nur bis zu einem gewissen Grad hinsichtlich der Rentabilität einen Sinn machen, daraus ergibt sich die Frage, wo sich diese Grenze befindet. Durch die Expertenbefragung soll auch ein Einblick in das jeweilige Unternehmen geschaffen werden. Denn durch die Literaturrecherche wurde aufgezeigt, dass hinter der Ankaufsentscheidung von nachhaltigen Immobilien für gewöhnlich eine Strategie verbirgt. Stützt man sich jedoch auf die These, dass nachhaltige Immobilien sich immer mehr zum Standard entwickeln, bzw. in Österreich der Standard bereits hoch ist, dass eine Vielzahl von Gebäuden bereits nachhaltig ist, so wäre es keine reine strategische Entscheidung, in solche Immobilien zu investieren. Dies wirft die Frage auf, welchen Stellenwert Nachhaltigkeitskriterien in diesem Fall einnehmen.

Die beschriebenen Zertifizierungssysteme klassifizieren Gebäude hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit. Dadurch werden sie zum einen innerhalb des Portfolios als solches sichtbar, treten aber auch nach außen hin positiv und nachweislich nachhaltig in Erscheinung. Daher soll einerseits abgefragt werden, wie viele zertifizierte Immobilien sich zu diesem Zeitpunkt bereits im Portfolio des befragten Experten befinden. Außerdem sollen die Auswahlgründe für das jeweilige Zertifizierungssystem dargestellt werden. Dabei könnte womöglich unterstellt werden, dass ein Zertifizierungssystem rein als Verkaufsargument dient und weniger die Einhaltung besonderer nachhaltiger Qualität nachweist. Auf jeden Fall haben Zertifizierungen aber einen Einfluss auf Verkauf bzw. Vermietung der Immobilie, offen bleibt jedoch dessen Größe.

Mit der Forschungsfrage wurden zwei wesentliche Fragestellungen definiert, die es zu beantworten gilt:

1. Welchen Stellenwert haben Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger?
2. Welche Effekte werden durch Nachhaltigkeitskriterien erhofft?

In den zwei vergangenen Absätzen wurde nun zusammengefasst, welche Informationen für die Beantwortung dieser zwei Fragen in der Literatur nicht ausreichend beantwortet wurden und durch die Expertenbefragung abgefragt werden müssen.

Dafür werden diese Inhalte gebündelt und Fragen für die Interviewleitfäden ausformuliert. Dieser ist im Anhang beigefügt.

7 Qualitative Befragung – empirische Umfrage

Den zweiten großen Teil der Masterarbeiten, neben dem Theorieteil, bildet der Praxisteil, welcher in Form einer Expertenbefragung durchgeführt wird, ab. Im Detail entspricht das Forschungsdesign einer qualitativ-empirischen, explorativen (gegenstandsbeschreibenden) Feldstudie.

7.1 Beschreibung der Durchführung

Um dem festgelegten Forschungsdesign zu entsprechen, wurden vorab gewisse Einschränkungen getroffen. Zentrales Thema dabei war, einerseits die Eingrenzung der Experten und andererseits die Form bzw. Möglichkeit der Auswertung der gesammelten Daten.

Daher wurde im ersten Schritt ein halbstrukturierter Fragebogen erstellt. Durch diesen Interviewleitfaden wird durch die Fragestellung ein Anstoß für die ausführliche Beantwortung mit eigenen Worten, jedoch keinerlei dezidierten Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Somit werden alle Anforderungen an eine qualitative Forschungsmethode erfüllt. Eine nähere Beschreibung des Fragebogens findet sich im folgenden Kapitel.

Im Zuge von zwei Pretests, welche zur Präzisierung und Nachschärfung des Fragebogens dienten, wurde das Profil der zu befragenden Experten eingegrenzt. Dafür wurde der vorläufig entworfene Fragebogen von zwei fachkundigen Personen kritisch beantwortet. Spezielles Augenmerk dabei lag auf der Formulierung der Fragestellungen hinsichtlich Verständlichkeit, um vergleichbare Antworten erhalten zu können.

Schlussendlich verstehen sich als Experten in diesem Kontext, institutionelle Investoren bzw. deren Vertreter, welche überwiegend in Wohnimmobilien investieren. Zusätzlich wurde festgelegt, Ost-Österreich als vergleichbaren Markt zu bewerten und Investoren, welche verstärkt in dieser Region tätig sind, als miteinander vergleichbare Experten zu sehen. Insgesamt wurden sieben Experten befragt. Im Rahmen dieser Masterarbeit fehlt ein Instrument, alle institutionellen Investoren, welche die geforderten Ansprüche erfüllen, erfassen zu können. Daher ist es in dieser Form nicht möglich hinlänglich der Grundgesamtheit eine exakte Aussage treffen zu können! Bei der Auswahl der befragten Experten wurde jedoch darauf Wert gelegt, mit Unternehmen in Kontakt zu treten, welche allgemein zu den Branchenführern gehören. Beispielsweise zählen Vertreter von drei der sechs in Österreich bestehenden offenen Immobilienfonds sowie der Geschäftsführer der Immobilien AG des sechsgrößten Versicherungskonzerns Österreichs zu den befragten Experten. Somit lässt sich eine entsprechende Gewichtung der Aussagen belegen!

Da aufgrund der Umstände durch COVID-19, persönliche Treffen nicht realisierbar waren, wurden alle Expertenbefragungen via Telefon durchge-

führt. Die Interview-Leitfäden wurden in der Regel einige Tage vor Durchführung der Befragung ausgeschickt. Alle Gespräche wurden mitgeschnitten, selbstverständlich nach mündlicher Einwilligung vor Beginn des jeweiligen Interviews mit allen Interviewpartnern, und in weiterer Folge transkribiert.

Die Transkription dient als Datengrundlage für die Auswertung der Daten. Grundsätzlich besteht eine qualitative Datenanalyse aus zwei wesentlichen Schritten. Erster Schritt ist eine fallbezogene Auswertung. Dazu werden die Datensätze einer Kodierung unterzogen. Hierfür werden Sätze oder Satzteile aus den Antworten der Interviewpartner in sinnvolle und zusammengehörende bzw. zusammenhängende Segmente unterteilt. Diese Segmente werden einheitlichen Codes zugewiesen, somit erhält jede Textstelle einen zusammenfassenden, beschreibenden Code. Als Ergebnis dieses ersten Analyseschrittes steht eine Codeliste, welche sich im späteren Kapitel der Aufbereitung der Daten wiederfindet.²²²

Die transkribierten Interviews samt den hinterlegten Codes sind im Anhang angefügt.

Nach der Kodierung der Daten erfolgt eine summarische Fallbeschreibung.²²³

Darin findet sich eine Beschreibung des jeweiligen Interviewpartners sowie dessen Unternehmens wieder. Diese summarische Fallbeschreibungen aller Experten findet sich im übernächsten Kapitel *Experten* wieder.

Im zweiten Teil der qualitativen Datenanalyse wird durch eine fallübergreifende Auswertung repräsentiert. Dazu werden die zuvor bestimmten Codes zu übergeordneten Kategorien zusammengefügt. Diese zeichnen sich durch eine inhaltliche Zusammengehörigkeit aus.²²⁴

Im Fall der hier vorliegenden Arbeit lassen sich durch die Fragestellungen bereits Kategorien ableiten, wodurch sich die erstellten Codes thematisch decken.

Am Ende der qualitativen Datenanalyse steht dem gewählten Forschungsdesign entsprechend eine Typenbildung. Codes, welche einem ähnlichen Schema entsprechen, werden charakteristisch gewissen Typen zugeordnet. Dem Forschungsdesign einer qualitativen Studie entsprechend werden meist drei bis fünf verschiedene Typen gebildet.²²⁵

²²² siehe dazu DÖRING, N.; BORTZ, J.: Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften . S. 603.

²²³ siehe dazu DÖRING, N.; BORTZ, J.: Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften . S. 604.

²²⁴ siehe dazu DÖRING, N.; BORTZ, J.: Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften . S. 605.

²²⁵ siehe dazu DÖRING, N.; BORTZ, J.: Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften . S. 605.

Gewählt wurden an dieser Stelle drei Typen:

- Hoher Stellenwert
- Mittlerer Stellenwert
- Niedriger Stellenwert

Da sieben Experten befragt wurden, wurde das Minimum von zumindest drei unterschiedlichen Typen festgelegt. Die Bezeichnung der Typen wurde so gewählt, dass im Sinne der Forschungsfrage eine bestmögliche Unterscheidung möglich ist.

Damit wird die Forschungsfrage *Welche Bedeutung haben Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger und welche Effekte werden dadurch erhofft?* übersichtlich beantwortet. Eine genaue Beantwortung samt Stellungnahmen findet sich im letzten Abschnitt dieses Kapitels, der Interpretation der empirischen Studie wieder. Diese Interpretation ist für die Beantwortung der Forschungsfrage in Kombination mit der Typenbildung von zentraler Bedeutung. Erst durch die schriftliche Erläuterung wird die Forschungsfrage in vollem Ausmaß beantwortet.

7.2 Ausformulierung des Fragebogens

Der ausgearbeitete Fragebogen summiert jene Fragen, welche sich im Zuge der Literaturrecherche als offen bzw. nicht ausreichend beantwortbar herausgestellt haben. In den Conclusios der jeweiligen Kapitel wurden bereits mögliche Fragestellungen angerissen und skizziert.

Schlussendlich hat sich der folgende Aufbau des Fragebogens ergeben. Wie bereits beschrieben, wurde ein qualitativer, halbstrukturierter Fragebogen ausgearbeitet, welcher in drei Abschnitte strukturiert wurde.

Im ersten Abschnitt wird der Interviewpartner samt Tätigkeit sowie Art und Größe des Unternehmens vorgestellt.

Im zweiten Abschnitt werden das Thema Nachhaltigkeit sowie die einzelnen Kriterien genauer behandelt. Dazu wird einerseits abgefragt, wie Nachhaltigkeit im jeweiligen Unternehmen definiert und wie in weiterer Folge damit umgegangen wird. Nachhaltigkeitskriterien werden ins Verhältnis mit wirtschaftlichen Aspekten gesetzt. Abgefragt werden auch etwaige Zertifizierungen inklusive Auswahlmotivation des Labels.

Der dritte Abschnitt zielt auf Auswirkungen bzw. Effekte ab, welche sich durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien ergeben. Zentrales Thema dabei ist zu erörtern, welche Motive Unternehmen haben, um in Nachhaltigkeit zu investieren, wenn es dafür denn überhaupt Motive gibt. Im Falle von bestehenden Intentionen soll abgebildet werden, welche Effekte sich erfahrungsgemäß dadurch einstellen. Abschließende werden

alle Interviewpartner hinsichtlich ihrer Markteinschätzung sowie Marktentwicklung befragt.

Der ausformulierte Fragebogen als Interviewleitfaden ist im Anhang angefügt.

7.3 Ziel der Umfrage

Zentrales Ziel ist es, die am Beginn der Forschungsarbeit verfasste Forschungsfrage „*Welchen Bedeutung haben Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger und welche Effekte werden dadurch erhofft?*“ zu beantworten. Durch die Befragung sollen Daten gesammelt werden, welche sich im nächsten Schritt drei Typen zuordnen lassen. Diese Typen repräsentieren den Stellenwert von Nachhaltigkeit, abgestuft auf drei Ebenen. Durch diese Analyse lässt sich gut darstellen, wo die Verschiedenheiten der einzelnen Typen, bezogen auf die übergeordneten Kategorien, liegen.

7.4 Experten

Wie bereits am Anfang dieses Kapitels angekündigt, werden in den nun folgenden Unterkapiteln summarische Fallbeschreibungen, zugehörig zu den jeweiligen Interviewpartnern, durchgeführt. Diese summarischen Fallbeschreibungen sind insgesamt der zweite Schritt des ersten Teils der qualitativen Datenanalyse.

Zum Zeitpunkt der Durchführung der summarischen Fallbeschreibungen wurden die jeweiligen Transkriptionen bereits kodiert, somit wurde im Sinne der Anwendung des Forschungsdesigns chronologisch richtig vorgegangen. Jedoch wird das zusammengefasste Ergebnis der Kodierung erst im nächsten Kapitel angeführt, weil dadurch ein einfacherer und besserer Überblick geschaffen wird!

7.4.1 GRAWE IMMO AG

Erster Interviewpartner in der Reihe der Expertenbefragungen war Herr *Mag. Patrick Pongratz*. *Mag. Pongratz* bekleidet das Amt des Vorstandsvorsitzenden der GRAWE IMMO AG, welche mit ca. 50 Mitarbeitern ein Portfolio mit 400 Immobilien in Österreich und einer dafür repräsentativen Gesamtfläche von ca. 560.000 m² betreibt. Über 390 der 400 Immobilien sind Wohnimmobilien, wobei sich auch unter den restlichen zehn, keine reinen Gewerbeimmobilien befinden.

Die Unternehmensführung der GRAWE IMMO AG hat grundsätzlich eine klare eigene Definition von Nachhaltigkeit.

Grundvoraussetzung für den Ankauf sind Immobilien in innerstädtischen Lagen mit einer guten Anbindung an ein höhertaktiges, öffentliches Verkehrsmittel. Zusätzlich versucht man, einen guten Mix an Wohnungstypen und -größen zu generieren, um Wohnraum für alle Altersklassen und Größen an Familien zu schaffen. In Bezug auf Ausstattung forciert man vor allem energiesparende Heizungssysteme.

Neben den eigens definierten Nachhaltigkeitsvoraussetzungen für den Ankauf, muss sich eine entsprechende Rendite mit der Immobilie lukrieren lassen, um für den Ankauf in Frage zu kommen. Ein weiteres No-Go sind Immobilien in Lagen, welche entweder aufgrund örtlicher Gegebenheiten einer erhöhten Umweltgefahr ausgesetzt sind oder durch erhebliche Lärm- und/oder Staubentwicklung belastet werden.

Die GRAWE IMMO AG besitzt aktuell keine zertifizierten Immobilien in ihrem Portfolio. Folglich haben Zertifizierungen auch keinen Einfluss auf die Ankaufsentscheidung.

Obwohl man sich strategisch stark nach den selbst definierten Nachhaltigkeitskriterien ausrichtet, wurden bis dato intern noch keine klaren, mit Zahlen hinterlegten, Ziele hinsichtlich Nachhaltigkeit definiert.

Grund, warum Zertifizierungen für die GRAWE IMMO AG bisweilen noch keine Rolle gespielt haben, könnte sein, dass noch keine Erfahrungen klar gezeigt haben, dass sich besondere Effekte oder monetäre Vorteile, ausschließlich auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückführen lassen.

Die wesentlichste Intention, um in nachhaltige Immobilien zu investieren, ist eine möglichst lange Haltung der Immobilie zu erreichen und durch eine langfristige Vermietung, gleichmäßig hohe Erträge, verteilt über die gesamte Nutzungsdauer, erzielen zu können.

Für die GRAWE IMMO AG ist ein Trend der Nachhaltigkeit noch nicht wesentlich spürbar. Trotzdem geht man davon aus, dass Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren zu einem immer wichtigeren Thema wird und wohl in Zukunft zum Trend werden wird.

7.4.2 WAG Wohnungsanlagen GesmbH.

Die WAG Wohnungsanlagen GesmbH ist österreichweit im Eigentum von 22.800 Wohneinheiten, 9.000 Wohneinheiten werden davon in der Steiermark bewirtschaftet. Seit ca. 1950 besteht das Portfolio mit einer Fläche von 1,5 Mio. m² in Österreich, davon wiederum 500.000 m² in der Steiermark. Als Vertreter des Unternehmens stand *Dipl.-Ing. Rico Eckstein*, Bereichsleiter der Region Steiermark, als Interviewpartner zur Verfügung.

Firmenintern wird Nachhaltigkeit über drei wesentliche Säulen definiert: Kosten sowie die Qualität des Wohnraumes sowie dem Stadtviertel, in welchem sich die Immobilie befindet. Zentrales Thema im Rahmen der

Ankaufsentscheidung für die WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. ist eine Anbindung an die öffentliche Infrastruktur. Neben diesen, der Nachhaltigkeit zurechenbaren Kriterien, muss für den Ankauf auch eine entsprechende Wirtschaftlichkeit abgebildet werden können. Dazu gehören ein marktüblicher Kaufpreis, ein nachhaltiger Mietertrag sowie eine langfristige Rendite. Grundvoraussetzung dafür ist laut *Dipl.-Ing. Eckstein*, dass die Lage der Liegenschaft entsprechendes Entwicklungspotenzial aufweist. Als die beiden wichtigsten Eigenschaften bzw. Ziele gelten eine entsprechende Ausführungsqualität sowie Ertragssicherheit.

Hinsichtlich der Konvergenz zwischen Ausführungsqualität im bautechnischen Sinn und Ausführungsqualität im nachhaltigen Sinn, hängt diese vor allem von der Größe des Projektes ab. Während bei Quartiersentwicklungen, soziale Nachhaltigkeitskomponenten unumgänglich sind, ist die WAG der Auffassung, dass sich diese Umstände mit den Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung einstellen. In der Ausführung des Bauwerks werden nachhaltige Produkte vor allem dann problematisch zu verbauen, wenn sie in großen Mengen vorkommen, da dadurch die Kosten exponentiell ansteigen.

Für die WAG ist eine Zertifizierung einer Immobilie kein Muss-Kriterium für den Ankauf. Aktuell befinden sich in der Steiermark auch keine zertifizierten Wohnobjekte im Portfolio. Die strategische Ausrichtung ist generell nicht darauf ausgerichtet, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren.

Zertifikate sind entsprechend der Expertise von *Dipl.-Ing. Eckstein* zweierlei zu betrachten. Für Institutionelle Anleger sind sie bereits von großer Bedeutung, da gewisse Fonds bereits entsprechende Vorgaben hinsichtlich Nachhaltigkeit implementiert haben. Im privaten Sektor des direkten Einzelvertriebs bzw. Einzelverkaufs, spielen Zertifikate noch keine wesentliche Rolle.

Zieht man den eben genannten Einzelvertrieb näher in Betracht, so ist feststellbar, dass ein hoher Gebäudestandard grundsätzlich vom Konsumenten höher bezahlt wird. Trotzdem bleibt für den Endverbraucher die Bruttomiete ausschlaggebend. Lassen sich aus den Bruttomieten durch niedrigere Betriebskosten höhere Nettomieteinnahmen lukrieren, so entsteht für den Eigentümer bzw. Vermieter ein wesentlicher Vorteil durch Nachhaltigkeit.

Für die WAG gibt es zwei wesentliche Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren. Einerseits soll eine entsprechende Renditensicherheit generiert werden, daher werden Maßnahmen vor allem in Richtung Stabilität und Werterhalt gesetzt. Andererseits versucht man als Unternehmen einen Beitrag zur Erreichung der gesetzten Klimaziele zu leisten. Zusätzlicher Effekt, welcher zu erzielen versucht wird ist, für Mieter einen Mehrwert zu schaffen.

Innerhalb des Unternehmens sieht man den Trend der Nachhaltigkeit bereits abklingend. Viel mehr, vor allem wenn durch Gesetzgebung entsprechende Maßnahmen gesetzt werden, sieht man Nachhaltigkeit mittelfristig als absolutes Musskriterium.

7.4.3 IMMAC GmbH

Die IMMAC GmbH nimmt im Zuge der Experteninterviews einen besonderen Status ein. Schwerpunkt der Tätigkeit in der Vergangenheit war das komplette Management von Healthcare-Immobilien. Aktuell wird jedoch ein Portfolio mit Wohnimmobilien aufgebaut, welches 2021 offiziell aufgelegt und in den Folgejahren 50 Mio. EUR investieren wird. Daher entspricht *Manfred Kahr*, Geschäftsführer der IMMAC GmbH, den Anforderungen als Experte, da durch ihn eine Herangehensweise an das behandelte Thema ohne Erfahrungswerte repräsentiert wird, und durch das hohe Investitionsvolumen in naher Zukunft eine aktuelle Sichtweise offengelegt wird.

Im Zuge des Portfoliomanagements wird Nachhaltigkeit vor allem durch geringe Betriebskosten definiert, jedoch immer unter der Prämisse aller gesetzlichen Vorgaben beispielsweise hinsichtlich Heizungssysteme oder verwendeter Baustoffe.

Zentral forciert man eine langfristige, nachhaltige Vermietung. Grundvoraussetzung dafür ist, dass sich die Immobilie in einer entsprechenden Lage befindet. Leistbares Wohnen gilt hierfür als Hauptkriterium.

Dieses Hauptkriterium des leistbaren Wohnraumes zieht auch die Grenze der Nachhaltigkeit. Sobald die Realisierung von Nachhaltigkeitskriterien Kosten so hoch steigen lässt, dass es wirtschaftlich nicht mehr tragbar und somit leistbares Wohnen nicht mehr generierbar ist, arbeitet man als wirtschaftliches Unternehmen am Markt vorbei.

Bei Neubauprojekten, in welche die IMMAG GmbH in naher Zukunft überwiegend investieren wird, wird grundsätzlich eine Zertifizierung angestrebt, da davon ausgegangen wird, dass in Zukunft eine Zertifizierung Voraussetzung für die Ankaufsentscheidung sein wird. Zertifizierungen werden generell nicht mehr als Ausnahme angesehen, viel mehr geht man davon aus, dass in Zukunft Zertifizierungen die Grundvoraussetzung sein werden, um eine nachhaltige Verwertung des Objektes erzielen zu können.

Zusätzlich zu Kriterienkatalogen der Zertifizierungsstellen, gibt es innerhalb der IMMAC GmbH aber keine weiteren Kriterienkataloge, da durch sie die Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt werden.

Konkrete, messbare Ziele, welche man hinsichtlich Nachhaltigkeit erreichen möchte, gibt es nicht. Jedoch wird die Unternehmensstrategie

schrittweise in Richtung vorwiegend in nachhaltige Objekte zu investieren, angepasst.

Werden Zertifizierungen rein auf die Einzelverwertung von Wohnungen bezogen, so spielen diese keine wesentliche Rolle. Anders ist es jedoch hinsichtlich der Weitervermarktung an Großinvestoren. Innerhalb der IM-MAC GmbH wird davon ausgegangen, dass sich eine Vermarktung von Immobilien, welche Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen, wesentlich schwieriger darstellt.

Der große Vorteil seitens des Vermieters ist, dass sich Vorteile durch eine höhere Nettomiete generieren lassen, da für den Mieter ausschließlich Gesamtkosten pro Quadratmeter ausschlaggebend sind.

Hauptsächliche Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren, sind einerseits die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben und andererseits eine Wiederverwertung nach Ende der Haltedauer.

Dass es sich bei Nachhaltigkeit um einen Trend handelt, glaubt man in der IMMAC GmbH nicht. Viel mehr sieht man es als den Weg, welchen es in Zukunft unumgänglich zu beschreiten gilt. Auch im Sektor der Wohnimmobilien geht man von einer ähnlichen Entwicklung aus. Vor allem bei Wohnimmobilien, welche aus öffentlichen Geldern mitfinanziert werden. Im privaten Bereich rechnet man jedoch nicht damit, dass in naher Zukunft ein großes Thema daraus wird.

7.4.4 fair-finance Immobilien AG

Die fair-finance Immobilien AG ist Teil der Sinnova Holding AG. Frau *Edith Schlögl* ist als Vorständin zuständig für das Immobilienmanagement der Vorsorgekasse. Aktuell werden durch die fair-finance Immobilien AG 13 Objekte im Fonds gehalten. Bei all diesen Immobilien ist der Wohnanteil überwiegend.

Für die fair-finance Immobilien AG sind Kriterienkataloge, wie sie durch Zertifizierungslabels angeboten werden, unzureichend. In Zusammenarbeit mit dem externen Experten *Dipl.-Ing. Erich Rainer* wurde ein eigener Katalog mit Kriterien entwickelt. Neben Kriterien, welche in ähnlicher Form auch durch Zertifizierungen abgedeckt werden, wurde vor allem die ethische Komponente mit aufgenommen. Zu dieser ethischen Komponente zählt unter anderem ein Corporate Governance oder soziale Rahmenbedingungen. Dieser interne Kriterienkatalog ist für eine Investition unumgänglich. Alle darin festgehaltenen Kriterien müssen in ausreichendem Maß erfüllt sein, ansonsten wird in das Objekt nicht investiert.

Neben diesen Kriterien muss aufgrund der Tatsache, dass als Vorsorgekasse, treuhänderisches Geld verwaltet wird, eine gewisse Rendite darstellbar sein. Kann diese Rendite nicht mehr dargestellt werden, ist eine

Investition ebenso nicht möglich, als wenn eines der Kriterien unzureichend erfüllt sind. Projekte, welche sich gerade in der Planungsphase befinden, werden hinsichtlich des eigenen Kriterienkataloges optimiert. Der Ankauf bzw. die Investition hängt von der Zertifizierbarkeit der Immobilie ab.

Im Moment befinden sich zwei fertiggestellte, zertifizierte Immobilien im Portfolio der Vorsorgekasse, einige sind noch in der Planungsphase, sollen aber ebenfalls zertifiziert werden. Die Zertifizierung fand mit klimaaktiv statt. Vor allem deswegen, weil der Kriterienkatalog von klimaaktiv am ehesten mit den eigens definierten Kriterien korreliert.

Pauschal wird davon ausgegangen, dass an erster Stelle des Interesses, immer der leistbare Wohnraum steht. Interesse an Zertifikaten im Sektor der Einzelvermietung bzw. des Einzelverkaufs, sieht man eher im höherpreisigen Segment. Für den Vermieter lassen sich durch Nachhaltigkeit vor allem durch höhere Nettomieten erhebliche Gewinne lukrieren. Da aufgrund niedrigerer Betriebskosten das Delta zu den Bruttomieten ein größeres ist. In der Vermietung lassen sich ansonsten jedoch keine wesentlichen Effekte feststellen, welche sich ausschließlich auf die Berücksichtigung und Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien zurückführen lassen.

Die fair-finance Immobilien AG hat ihre Unternehmensstrategie vollkommen hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichtet. Grund dafür ist, dass man innerhalb des Unternehmens von diesem Weg überzeugt ist. Nachhaltigkeit zieht sich durch das gesamte Unternehmen, begonnen bei der Mülltrennung bis hin zur Verwendung ökologischer Putzmittel. Es soll ein Beitrag dazu geleistet werden, um die Umweltsituation zu verbessern.

Seitens der fair-finance Immobilien AG, vertreten durch Fr. *Edith Schlögl*, geht man davon aus, dass sich in den nächsten fünf bis zehn Jahren, die Marktsituation noch wesentlich ändert und das Thema der Nachhaltigkeit zukünftig unumgänglich wird.

7.4.5 LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Als Betreiber von vier Fonds, allen voran dem LLB Semper Real Estate, verfügt die LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H über eine umfangreiche Expertise am Markt der institutionellen Investoren.

Über alle Sondervermögen der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. befinden sich 90 Immobilien im Portfolio, zwölf davon sind Wohnimmobilien.

Innerhalb des Unternehmens hat man alle Prozesse, vom Ankauf bis zum Management der Immobilien, mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert. Grundausrüstung aller Immobilien sind Lagen, welche eine Vermietung

für die jeweiligen Nutzung sicherstellt und die Möglichkeit der Drittverwendung bietet. Zusätzlich muss das Objekt eine entsprechende Bautechnik und Bausubstanz verfügen. Neben den Anforderungen an das Objekt, werden auch an Mieter gewisse Anforderungen gestellt. Um eine Zahlungsfähigkeit sicherzustellen, lässt man sich Gehaltszettel der potenziellen Mieter vorweisen.

In der Objektauswahl konzentriert man sich innerhalb der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. auf gute Grundrisse mit einem flächenmäßigen Mix an Wohnungen. Zusätzlich wird Wert darauf gelegt, dass Wohnungen in der Regel über eine Komplettausstattung hinsichtlich WC, Bad und Küche verfügen. Innerhalb des Gebäudes sollen Begegnungszonen geschaffen, sowie E-Ladestationen und Fahrrad- und Kinderwagenräume im ausreichenden Maß zur Verfügung gestellt werden.

Neben den klassischen nachhaltigen Eigenschaften muss sich für das jeweilige Objekt ein gutes Kosten-Ertrags-Verhältnis darstellen lassen. In diesem Kontext versteht sich eine nachhaltige Miete im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit. Daher werden tendenziell Immobilien in gewachsenen Infrastrukturgebieten für eine Investition bevorzugt.

Grenze der Nachhaltigkeit ist in so fern gegeben, dass über allem nachhaltigen Anspruch, eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit gegeben sein muss. Lässt sich ein höherer Preis, welcher sich aufgrund von höherer Qualität einstellt, zwar direkt keine höheren Mieteinnahmen bringt, jedoch von den Nachhaltigkeitskriterien der Vorbestimmungen erfasst ist, gutachterlich darstellen, so ist der Preis legitim.

Im Falle von forward purchase agreements wird auch aktiv in die Planungsphase der Objekte eingegriffen und beispielsweise eine Anhebung der Zertifizierung angestrebt. Zertifizierungen hängen allgemein sehr stark davon ab, in welchen Fonds investiert wird. Grund dafür sind Vorgaben des Umweltzeichen 49 (UZ 49) an die Investitionen in nachhaltige Fonds. Die zertifizierten Immobilien tragen Zertifizierungen klimaaktiv Bronze und Silber. Aktuell befinden sich aber auch einige Projekte in der Prüfungsphase für eine Zertifizierung mit ÖGNI. Eine besonders große Rolle spielen Zertifikate für das Unternehmen im Falle eines Weiterverkaufs der Immobilie. In der Einzelvermietung wird eine mögliche Zertifizierung des Objektes jedoch nur in einem untergeordneten Maß wahrgenommen, weil private Wohnungsmieter wenig Bereitschaft zeigen, mehr Miete dafür zu bezahlen.

Hauptanliegen und somit wesentlichste Intention für eine Investition in nachhaltige Immobilien ist der Wunsch des Anlegers. Durch die Erfüllung der Kundeninteressen erhofft sich das Unternehmen betriebswirtschaftlichen Erfolg. Aus gesellschaftspolitischer Sicht ist es der Anspruch des Unternehmens, einen Teil beizutragen, um die Gesamtsituation, sei es in ökologischer, klimapolitischer, umweltpolitischer oder ressourcenschonender Sicht, zu verbessern.

In Zukunft sieht man Nachhaltigkeit als unumgängliches Kriterium. Vor allem deswegen, weil Mieter überwiegend von durch Gemeinnützige sowie institutionelle Anleger bedient werden. Diese werden wiederum danach trachten bzw. trachten müssen, in nachhaltige Objekte zu investieren, da sie gewissen Restriktionen und Vorgaben des Regulators unterliegen.

7.4.6 Catella Residential Investment Management GmbH

Die Catella Group ist im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmangement in insgesamt 15 Ländern tätig. Als unabhängiger Investment Manager der Gruppe ist die Catella Residential Investment Management GmbH mit einem Vermögen von 4,4 Mrd. € in zehn europäischen Ländern tätig. Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Konzeption, der Entwicklung und dem Management von Residential Fondsprodukten. Der österreichische Markt wird vor allem in den letzten drei Jahren, besonders durch *Mag. Chini* und die CORAG Real Estate Holding GmbH forciert. *Hagen Fitzer*, Head of Technical Management, stand als Experte des Unternehmens für das Interview bereit.

Die Anwendung von Nachhaltigkeit richtet sich in der Catella Residential Investment Management GmbH sehr stark nach dem jeweiligen Fonds. Grundsätzlich besteht für jeden Fonds ein Environment, Social, Governance Anlagekriterien (ESG) Policy, in welche Zielsetzungen verankert sind. Am Beginn eines Projektes wird das Objekt einem ESG Check nach Global Real Estate Sustainability Benchmarking (GRESB) unterzogen. Anhand dessen Erfüllungsgrad wird ein Action-Plan mit etwaigen Maßnahmen erstellt. Damit will man vor allem einer möglichen „Strandung“ (Nichtverwendbarkeit) des Gebäudes in Zukunft ausweichen. Für Gebäude, welche sich noch in der Entwicklung befinden, wird prinzipiell aber eine Zertifizierung angestrebt. Über das gesamte Portfolio gesehen, sind rund 20 % der Objekte zertifiziert.

Bezahlbares Wohnen ist zentrales Thema in der Catella Residential Investment Management GmbH. Leistbar bedeutet vor allem dem Mieterklientell entsprechend. Zusätzlich wird besonderer Wert darauf gelegt, in welchem Zustand sich das Objekt hinsichtlich Robustheit bzw. Fragilität befindet und ob eine Drittverwendbarkeit besteht.

Hinsichtlich der Materialienwahl richtet man sich sehr stark nach den Gesetzmäßigkeiten. Verwendet wird, was gesetzlich erlaubt ist – spezielle Produkte, welche sich als besonders nachhaltig auszeichnen, werden nicht gefordert. In vielen Fällen erweist es sich als sinnvoller, Produkte zu verwenden, welche beispielsweise geklebt oder aus verschiedenen Kunststoffen hergestellt sind.

Wie bereits erwähnt, wird bei Projekten, welche sich noch in der Planungsphase befinden, stark darauf eingewirkt, eine Zertifizierung zu erreichen. Aktuell befinden sich vier Projekte, vor allem im Stadium der Entwicklung,

welche ÖGNI Gold zertifiziert werden sollen. Konkret wird auch auf wassersparende Maßnahmen oder umweltschonende Heizsysteme gesetzt. Bei Bestandsobjekten wurde vor Kurzem damit begonnen, diese mit BREEAM In-Use auf drei Jahre zertifizieren zu lassen.

Mit den österreichischen Partnern hat man sich innerhalb der Catella einstweilen auf eine Zertifizierung mit ÖGNI geeinigt, da in Deutschland mit DGNB zertifiziert wird bzw. sich einige Objekte mit einer DGNB-Zertifizierung in Deutschland befinden. Für den Ankauf ist eine Zertifizierung grundsätzlich aber nicht notwendig, es sei denn, die jeweiligen Fondsbestimmungen schreiben eine solche vor. Besonders wichtig ist eine Investition auf lange Zeit, sprich eine langfristige Haltung und Bewirtschaftung.

Innerhalb der Catella Residential Investment Management GmbH hat man sich hinsichtlich Nachhaltigkeit bereits Ziele gesteckt, diese aber noch nicht mit messbaren Zahlen manifestiert.

Konkret konnte man noch nicht feststellen, dass sich gewisse monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit erzielen lassen. Ebenso wenig ist man unternehmensintern der Auffassung, dass Zertifizierung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich der weiteren Vermietung bzw. dem Verkauf eine wesentliche Rolle spielen.

Die wesentlichste Intention für eine Investition in nachhaltige Immobilien ist die Sicherung des Wertes auf lange Sicht. Grundsätzlich wird die Meinung vertreten, dass durch die Schaffung eines guten Produktes, wozu die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien schließlich beiträgt, eine einfachere Vermarktung möglich wird. Die langfristige Sicherung des Wertes der Immobilie ist im Übrigen auch der erhoffte Effekt.

Künftig wird Nachhaltigkeit bzw. Nachhaltigkeitskriterien als Standard gesehen. Eine steigende Nachfrage ist in der letzten Zeit bereits spürbar.

7.4.7 ERSTE Immobilien KAG

Die ERSTE Immobilien KAG ist am österreichischen Immobilienmarkt durch die beiden Fonds ERSTE IMMOBILIENFONDS und ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS (ERI) tätig. Der letztgenannte agiert unter dem Umweltzeichen als nachhaltiger Fonds.

Insgesamt beschäftigt die ERSTE Immobilien KAG ca. 30 Mitarbeiter und verwaltet 95 Immobilien, davon 83 reine Wohnimmobilien, mit umgerechnet 215.000 m² Fläche im Portfolio.

Innerhalb der ERSTE Immobilien KAG macht man sich sehr stark Gedanken über das Thema Nachhaltigkeit. Wie bereits erwähnt, agiert der *ERI* als nachhaltiger Fonds was zur Folge hat, dass nur in zertifizierte Immobilien investiert wird. Grundsätzlich versteht das Unternehmen ein Zusammenspiel aller drei Nachhaltigkeitsfaktoren unter Nachhaltigkeit. Darauf

bezogen, hat man vor ca. fünf Jahren (Stand Dezember 2020) einen firmeninternen Kriterienkatalog entwickelt, mit dem vorab gefiltert werden kann, ob das jeweilige Objekt für den nachhaltigen Fonds tauglich ist oder eher für den „großen“ ERSTE IMMOBILIENFONDS in Frage kommt. Da die ERSTE Immobilien KAG als Treuhänder agiert, ist eine entsprechende Rendite jedoch Grundvoraussetzung für die Ankaufsentscheidung.

Nach einer firmeninternen Abwägung der Möglichkeiten traf die Geschäftsführung die Entscheidung, mit dem Umweltzeichen in Kontakt zu treten. Aufgrund dieser Entscheidung fiel in weiterer Folge die Wahl auf eine Zertifizierung durch klimaaktiv, als Voraussetzung für die Aufnahme in den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS. Zusätzlich dazu befinden sich im Portfolio des Unternehmens jedoch auch Objekte, welche mit ÖGNI oder DGNB zertifiziert wurden.

Über den gesamten Markt gesehen beobachtet man, dass sich zertifizierte Wohnimmobilien noch in der Minderheit befinden. Aber schon in naher Zukunft, vor allem auch durch einen entsprechend stark ausgeübten Druck durch das Unternehmen selbst wie auch durch Mitbewerber, erwartet man diesbezüglich einen starken Anstieg.

Trotz des Bedachtes auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit hat man sich als Unternehmen noch kein klares Ziel gesteckt. Ebenfalls vertritt man noch keine klar nachhaltige Unternehmensstrategie.

Zertifizierungen spielen vor allem für globale Investoren eine Rolle, wobei zu erwähnen ist, dass die ERSTE Immobilien KAG bis auf vereinzelte Ausnahmefälle, Objekte nicht weiterverkauft. In der Vermietung spielen sie kaum eine Rolle. Jedoch hat sich durch mehrere Analysen herausgestellt, dass sich mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren eine geringfügige Betriebskostensparnis einstellt.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass Immobilien, welche nicht in irgendeiner Weise nachhaltig bzw. zertifizierbar sind, marktunfähig sein werden. Daher sind die wesentlichsten Intentionen für eine Investition in nachhaltige Immobilien einerseits eine Problemvermeidung in der Zukunft und andererseits die Tatsache, eine nachhaltige Immobiliengesellschaft zu sein. Somit wird aktiv an der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens gearbeitet und darüber hinaus ein Beitrag zu einer nachhaltigen Gesellschaft und einer verträglicheren Umweltpolitik der Unternehmung geleistet.

Künftig sieht man Nachhaltigkeit als unumgängliches Kriterium.

7.4.8 Übersicht Experten

Im Sinne des einfacheren Überblicks über die Experten, welche im Rahmen der Forschungsarbeit in dieser Masterarbeit befragt werden, wird nun nachstehend eine Grafik angefügt, welche alle Namen samt Unternehmen beinhaltet.

Experten		
Name	Unternehmen	Tätigkeit
PONGRATZ Patrick	GRAWE IMMO AG	Vorstandsvorsitzender
ECKSTEIN Rico	WAG Wohnungsanlagen GesmbH	Bereichsleiter Steiermark
KAHR Manfred	IMMAC GmbH (Austria)	Geschäftsführer
SCHLÖGL Edith	fair-finance Immobilien AG	Leitung Immobilienmanagement / Vorstand
OBROWSKY Louis	LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
FITZER Hagen	Catella Residential Investment Management GmbH	Head of Technical Management
KORNFELD Alexander	ERSTE Immobilien KAG	Real Estate Transaction Management

Bild 7.1 Überblick Experten

7.5 Aufbereitung der Daten

In diesem Kapitel wird das Ergebnis der Kodierung abgebildet. Dazu wird im ersten Schritt die Codeliste erstellt. Im zweiten Schritt werden die erstellten Codes mit übergeordneten Kategorien ausgestattet, welche als Grundlage für die Interpretation der empirischen Studie dienen.

7.5.1 Fallbezogene Auswertung – Kodierung

Hierfür werden die Transkriptionen der Interviews überarbeitet und in sinnvolle Einheiten segmentiert. Jede dieser Einheiten bekommt einen Code zugewiesen. Als Analyseeinheit können entweder Textsegmente oder ganze Sätze oder gar Absätze verwendet werden. Für die hier Anwendung findende qualitative Forschung werden in der Regel aber Textsegmente bis Sätze als Analyseeinheit verwendet.

Folgend wird nun ein Ausschnitt aus der Codeliste, in tabellarischer Form, als Ergebnis der Kodierung dargestellt. Die vollständige Codeliste findet sich im Anhang.

Tabelle 7.1 Ausschnitt Codeliste

Textstellen	Codes
<i>GRAWE Immo AG</i>	
<i>"... innerstädtische Lage mit guter Infrastrukturbindung ..."</i>	innerstädtische Lage
<i>"... schadstoffarme Energieversorgung (bezogen auf Heizung) ..."</i>	emissionsarme Heizung

<p>"... Wohnungstypen für alle Altersklassen der Bewohner sowie Größen der Familien ..."</p>	Durchmischung
<p>"... naheliegenden Anschluss an ein höher-taktiges öffentliches Verkehrsmittel ..."</p>	Infrastruktur

7.5.2 Fallübergreifende Auswertung – übergeordnete Kategorien

Nach Fertigstellung der Codeliste geht man von der fallbezogenen Auswertung über auf die fallübergreifende Auswertung. Hierfür werden zusammenhängende Codes miteinander verknüpft und zu übergeordneten Kategorien zusammengeführt.

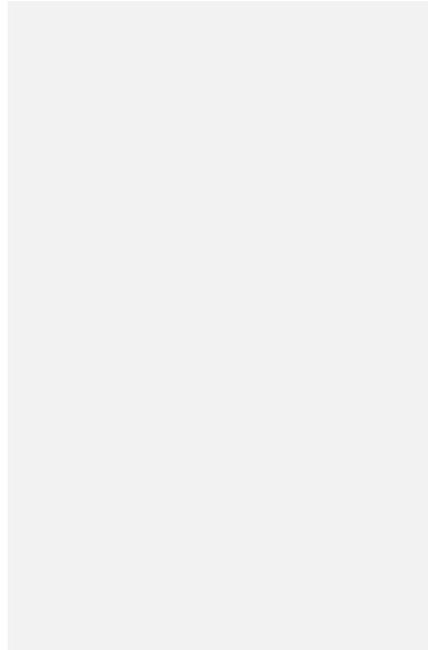
Im Fall der vorliegenden Masterarbeit lassen sich übergeordnete Kategorien sehr gut bereits anhand der Fragestellungen bestimmen. Grund dafür ist, dass trotz der offenen Art der Fragestellung ein inhaltlicher Zusammenhang aller Antworten gegeben ist.

Auch für diesen Teil der Auswertung wird nachstehend nur ein Auszug der übergeordneten Kategoriebildung abgebildet. Die vollständige Tabelle wird im Anhang angefügt.

Tabelle 7.2 übergeordnete Kategorien

Codes	Übergeordnete Kategorie
<p>innerstädtische Lage</p> <p>emissionsarme Heizung</p> <p>Durchmischung</p> <p>leistbares Wohnen</p> <p>gute Lage</p> <p>geringe Betriebskosten</p> <p>umweltschonende Heizungssysteme</p> <p>umweltschonende Baustoffe</p> <p>unzureichende Definition von Nachhaltigkeit</p>	<p><i>eigene Definition der Nachhaltigkeit</i></p>

unzureichende Definition von Nachhaltigkeit
Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
firmeninterner Prozessstandard
gute Lage mit Drittverwendungsmöglichkeit
Bausubstanz
Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Mieter
fondsabhängig
ESG Policy
Zusammenspiel der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit



7.6 Interpretation der empirischen Studie

Im abschließenden Schritt der qualitativen Datenanalyse wird als Ergebnis eine Typenbildung erstellt. Dazu werden einander ähnliche Interviewpartner drei verschiedenen Typen zugewiesen. Für die Zuordnung und somit Ähnlichkeit wird die Beantwortung der folgenden drei Fragen aus dem Interviewleitfaden verwendet:

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen / sollen zum Zeitpunkt des Ankaufs vorliegen bzw. müssen / sollen erfüllt sein?

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

Grund für die Charakterisierung durch die eben genannten Fragen ergibt sich aus der definierten Forschungsfrage: *Welche Bedeutung haben*

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch Institutionelle Anleger und welche Effekte werden dadurch erhofft?

Jene Fragen II, XXI und XXII beinhalten die Hauptfragestellungen aus der Forschungsfrage und geben somit bereits indirekt die Antwort auf die gestellte Forschungsfrage. Aus diesem Grund ist eine Charakterisierung durch diese drei Fragen in der hier vorliegenden Arbeit schlussendlich am objektivsten bzw. am zielführendsten. Jedoch wird an dieser Stelle sichtbar, dass trotz der Einhaltung des Forschungsdesigns eine gewisse Subjektivität in die Auswertung der Daten mit einfließt. Die Charakterisierung durch die Beantwortung der Fragen ist zu einem gewissen Teil Interpretationssache. Trotzdem wurde versucht, Codes, welche sich aus den Antworten der Interviewpartner ergeben haben, möglichst objektiv mit den eingangs definierten Nachhaltigkeitskriterien abzugleichen und anhand deren Übereinstimmungen bzw. Nicht-Übereinstimmungen die Charakterisierung durchzuführen. Um die Vorgehensweise so plakativ und nachvollziehbar als möglich zu gestalten, wird in der folgenden Tabelle 7.3 die Auswertung der drei Kernfragen abgebildet, wodurch sich die Zuteilung des jeweiligen Unternehmens zu einem Typ ergibt.

Entsprechend der Legende wurde eine Übereinstimmung der Antwort mit den Nachhaltigkeitskriterien in Tabelle 7.3 mit einem grünen Punkt symbolisiert, während rot eine für eine Nicht-Übereinstimmung und gelb für eine teilweise Übereinstimmung steht. In der rechten Spalte wurde das jeweilige Ergebnis der drei Fragen gemittelt und somit der Stellenwert der Nachhaltigkeit im Unternehmen ausgemacht.

Tabelle 7.3 Antwortenauswertung

Auswertung der Antworten für die Typenzuteilung				
	II. Frage	XXI. Frage	XXII. Frage	Stellenwert
GRAWE IMMO AG	●	●	●	■
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.	●	●	●	■
IMMAC GmbH	●	●	●	■
fair-finance Immobilien AG	●	●	●	■
LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	●	●	●	■
Catella Residential Investment Management GmbH	●	●	●	■
ERSTE Immobilien KAG	●	●	●	■
Legende:				
	●	Beantwortung mit Nachhaltigkeitskriterien stark übereinstimmend		
	●	Beantwortung mit Nachhaltigkeitskriterien zum Teil übereinstimmend		
	●	Beantwortung mit Nachhaltigkeitskriterien wenig übereinstimmend		

In weiterer Folge wird nun die zusammenfassende Tabelle 7.4 erstellt. In der ersten Spalte (ganz links) werden die übergeordneten Kategorien angeführt. Unterschieden werden die Unternehmen nach dem Stellenwert der Nachhaltigkeit in ihrem Unternehmen, entsprechend der vorangegangenen Zuteilung. Für jeden Typ werden die den Kriterien zugehörigen Codes aus den Antworten angegeben. Damit wird sofort sichtbar, ob sich für das jeweilige Kriterium wesentliche Unterschiede einstellen oder womöglich Konvergenz herrscht. Es wurden jedoch nicht alle Kategorien in die Tabelle mit aufgenommen. Die Tabelle ist im Übrigen in einem größeren Format im Anhang angefügt.

Tabelle 7.4 Typenbildung

	Stellenwert der Nachhaltigkeit		
	Hoher Stellenwert	Mittlerer Stellenwert	Niedriger Stellenwert
eigene Definition der Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtische Lagen - emissionsarme Heizung - Durchmischung 	<ul style="list-style-type: none"> - leistbares Wohnen - gute Lage - Drittverwendungsmöglichkeit - Bausubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Betriebskosten - umweltschonende Baustoffe - umweltschonende Heizungssysteme
erforderliche Nachhaltigkeitskriterien	<ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktur - festgelegte Nachhaltigkeitskriterien sind ausnahmslos unumgänglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an öffentliches Verkehrsmittel - Energieträger - nachhaltiger Mietertrag - flächeneffizienter Grundstücksmix - fondsabhängige Zertifizierung - Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebskostenarmut
wünschenswerte / vorteilhafte Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> - monetäre Anreize / Anforderungen - saubere, sichere und ruhige Lage - unterschiedlich 	<ul style="list-style-type: none"> - wirtschaftliche Kriterien / Kosten-Ertrags-Verhältnis (Rendite) - unterschiedlich 	<ul style="list-style-type: none"> - leistbares Wohnen - Marktpreis - unterschiedlich
Einfluss von Zertifizierungen auf die Ankaufentscheidung	<ul style="list-style-type: none"> - unterschiedlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Zertifizierung nicht zwingend notwendig - fondsabhängig 	<ul style="list-style-type: none"> - fondsabhängig - kein zwingendes Erfordernis - künftige Voraussetzung
nachhaltige Unternehmensstrategie	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige Unternehmensstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> - keine klar nachhaltige Unternehmensstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> - keine nachhaltige Unternehmensstrategie
Einfluss von Zertifikaten auf die Verwertung von Wohnimmobilien	<ul style="list-style-type: none"> - im höherpreisigen Segment, sonst kein Einfluss 	<ul style="list-style-type: none"> - großer Einfluss im Fondsbereich (globale Investoren) - kein Einfluss im Einzelvertrieb 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss
monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> - feststellbar durch geringere Betriebskosten, sonst keine Vorteile 	<ul style="list-style-type: none"> - Überzahlung aufgrund hohem Gebäudestandard - monetäre Vorteile durch höhere Nettomieten (geringfügiges Ausmaß) - in der Einzelvermietung kein Vorteil 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorteile durch höhere Nettomiete (jedoch keine Erfahrungswerte)
Intentionen für die Investition in nachhaltige Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> - langfristige Haltung - Grundprinzip 	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige Immobiliengesellschaft sein (Status) - Renditeunsicherheit - Werterhaltung - Wunsch des Anlegers - Beitrag zur Klimakrise 	<ul style="list-style-type: none"> - langfristiger Werterhalt - Erfüllung gesetzlicher Vorgaben - Wiederverwertbarkeit
erhoffte Effekte aus Investitionen in nachhaltige Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> - langfristige Vermietbarkeit - Ertragsstabilität - Verbesserung der Umweltsituation 	<ul style="list-style-type: none"> - wirtschaftlicher Erfolg durch Kundenzufriedenheit - Mehrwert schaffen - Wettbewerbsvorteil generieren - Zukunftsfähigkeit des Unternehmens 	<ul style="list-style-type: none"> - langfristige Wertsicherung - Wiederverwertbarkeit - Verringerung der Schadstoffemissionen
Marktschätzung	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell vernachlässigbar - künftiges Erfordernis / unumgängliches Kriterium 	<ul style="list-style-type: none"> - mittelfristig unumgängliches Kriterium 	<ul style="list-style-type: none"> - in Zukunft unumgänglich (mit Ausnahme des privaten Bereichs)

8 Fazit

Im nun abschließenden Kapitel wird auf die Antworten der jeweiligen Interviewpartner zusammenfassend kurz eingegangen. Die obenstehende Typenbildung ist mit dem Abschluss des Forschungsdesigns als primäre Beantwortung der Forschungsfrage zu verstehen. Jedoch bedarf es einer zusätzlichen Erläuterung der Antworten inklusiver Anmerkungen für das gesamtheitliche Verständnis, welche sich nun folgend wiederfindet. Darüber hinaus wird auf etwaige Vernachlässigungen und Subjektivitäten in der Forschungsarbeit eingegangen.

8.1 Conclusio empirische Umfrage

Trotz der Unterscheidung in Form der drei Typen sind wesentliche Unterschiede im Handeln der Unternehmen nur sehr schwer zu erkennen. Dadurch ist das Ergebnis nicht so deutlich ausgefallen, als es am Anfang der Arbeit erwartet wurde. Selbst Unternehmen eines Typs unterscheiden sich in gewissen Kategorien deutlich. Beispielsweise ist der Einfluss von Zertifikaten für ein Unternehmen unumgänglich und für ein anderes desselben Typs unwichtig, obwohl Nachhaltigkeitskriterien in beiden Unternehmen einen hohen Stellenwert einnehmen. Solche Beispiele wiederholen sich in der Auswertung mehrfach. Trotzdem konnten einige klare Erkenntnisse aus der Forschungsarbeit gewonnen werden, welche nun folgend zusammengefasst werden:

Hinsichtlich der Definition von Nachhaltigkeit hat sich allgemein noch kein klarer Standard etabliert. Einerseits sind Zertifikate in den Wohnimmobilienmarkt aktuell noch nicht so stark vorgedrungen, andererseits haben alle Zertifizierungslabels unterschiedliche Kriterienkataloge samt unterschiedlichen Bewertungssystemen, was eine Vergleichbarkeit nur bis zu einem gewissen Grad möglich macht. Zertifizierungen sind aktuell noch fast ausschließlich von der Orientierung des Fonds abhängig. Nachhaltige Immobilienfonds erfordern für die Investition eine Zertifizierung des Objektes. Jedoch haben alle befragten Unternehmen zumindest gewisse Nachhaltigkeitsansätze in ihren Handlungen. Desto größer die Unternehmen sind und desto internationaler ihr Tätigkeitsfeld gestreut ist, desto wichtiger sind Nachhaltigkeitskriterien, wenngleich dies mit der eben beschriebenen Tatsache der Fondsabhängigkeit einher geht. Ein wenig hoher Stellenwert ist vor allem dann feststellbar, wenn Unternehmen überwiegend aus monetären Gründen agieren.

Der wesentlichste Unterschied zwischen Unternehmen, bei denen Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert zugesprochen bekommen, zu Unternehmen, bei denen dies weniger der Fall ist, liegt im Beweggrund ihres Handelns. Während manche Unternehmen aufgrund von ideellen Werten Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen, haben andere Unternehmen nur die Anforderung, gesetzliche Vorgaben zu erreichen. Dieser Unterschied

ist also der Grund für das zwingende Erfordernis. Hinzu kommt, dass Unternehmen, bei denen Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert genießt, über ein wesentlich umfangreicheres Verständnis und eine wesentlich weitläufigere eigene Definition von Nachhaltigkeit verfügen.

In einigen Punkten sind sich alle Experten jedoch einig. Für alle Interviewpartner spielen Zertifizierungen im Wohnimmobiliensektor in der Einzelverwertung keine große Rolle. Der spürbare Vorteil durch Nachhaltigkeitskriterien ist die Verringerung der Betriebskosten, was sich im Umkehrschluss aus der Sicht des Vermieters positiv auf die Nettomieten auswirkt, da von institutionellen Investoren wie auch Wohnungsnutzern, immer die Gesamtbelastung pro Quadratmeter betrachtet wird. Ebenfalls versuchen alle befragten Unternehmen, einen gewissen Teil zur Verbesserung der Klimasituation beizutragen.

Die wesentlichste Erkenntnis der Befragung ist folgende. Alle Experten sehen Nachhaltigkeit bereits in naher Zukunft als unumgängliches Kriterium und gehen davon aus, dass Immobilien, welche kaum Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, künftig nicht mehr marktfähig sein werden.

8.1.1 Beantwortung der Forschungsfrage

Abschließend zum Ergebnis der Forschungsarbeit wird nun konkret auf die Beantwortung der Forschungsfrage eingegangen und das im vorherigen Kapitel angeführte zusammengefasst.

Die Forschungsfrage wurde wie folgt formuliert:

Welche Bedeutung haben Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger und welche Effekte werden dadurch erhofft?

Der erste Teil der Forschungsfrage lässt sich insofern beantworten, als dass sich hinsichtlich der Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch institutionelle Anleger noch kein einheitlicher Standard erkennen lässt. Hauptsächlicher Beweggrund für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien ist die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben, wie beispielsweise eine Zertifizierung für den Ankauf eines nachhaltigen Fonds.

Bezugnehmend auf den zweiten Teil der Forschungsfrage, den erhofften Effekten aus der Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien, ließ sich durch die Forschungsarbeit feststellen, dass das Hauptziel von institutionellen Investoren ist, durch die Erfüllung Nachhaltigkeitskriterien und somit der Ausführung einer nachhaltigen Bauweise, Betriebskosten zu senken und somit durch höhere Nettomieten einen höheren Gewinn zu erzielen. Neben den monetären Effekten ist es jedoch allen befragten Experten ein Anliegen, einen gewissen Teil zur Verbesserung der Klima- bzw. gesamten Umweltsituation zu leisten.

Somit lässt sich das festgelegte Forschungsziel als erreicht zu sehen, da die tatsächliche Situation hinter dem Schlagwort der Nachhaltigkeit im Wohnbau zum aktuellen Zeitpunkt abgebildet werden konnte.

8.2 Kritische Würdigung

Im Zuge der Literaturrecherche wurde sichtbar, dass das Thema der Nachhaltigkeit im Sektor der Wohnimmobilien noch keine lange Vergangenheit hat. Dies hatte vor allem auf die Literaturquellen für die Definition von Nachhaltigkeitskriterien in Kapitel 3 sowie deren Nutzen in Kapitel 5 großen Einfluss. Zwar wäre es möglich gewesen, Nachhaltigkeitskriterien aus den Katalogen der Zertifizierungen zu übernehmen, jedoch bestehen bei diesen Unterschieden in der Formulierung und Gewichtung, womit eine allgemeine Aussage darüber nur schwer zu treffen wäre. Daher wurde sich vor allem in diesen zwei Kapiteln sowohl in der Formulierung der Kriterien wie auch dessen Struktur und Aufbau hauptsächlich einer Literaturquelle bedient. Ausschlaggebender Punkt dafür war, dass in der besagten Literaturquelle alle Kriterien beschrieben und ausformuliert waren, in anderen Literaturquellen jedoch oft nur Überschriften plakatiert wurden. Jedoch wurden auch andere Quellen geprüft und bearbeitet, was sich in Anmerkungen und Ergänzungen widerspiegelt. Somit konnte trotz der bis dato spärlich verfügbare Literatur eine möglichst umfangreiche Aufzählung bekannter Nachhaltigkeitskriterien samt deren Auswirkungen erstellt werden.

Außerdem weisen Nachhaltigkeitskriterien eine gewisse Unschärfe auf, da in ihrer Definition Einheiten oft nur schwer hinterlegbar sind und somit eine Messung in vielen Fällen nicht genau durchgeführt werden kann.

Die Auswahl der Experten erfolgte durch folgende Eigenschaften. Es musste sich um institutionelle Investoren handeln, welche in Wohnimmobilien überwiegend im Raum Ost-Österreich investieren. Diese Eingrenzung wurde im Rahmen der Durchführung des Pre-Tests festgelegt.

Ein Raster der institutionellen Investoren war insofern schwierig zu generieren, da hierfür keine Firmenliste oder ähnliches besteht. Für eine noch bessere Straffung des Ergebnisses, vor allem im Hinblick auf verschiedene Antworten innerhalb eines Typs, wäre eine noch größere Zahl an Interviewpartner wünschenswert.

Wie bereits mehrfach erwähnt, erfolgte die Zuteilung zu den Typen unter einer gewissen Subjektivität. Vor allem Frage elf und Frage zwölf lassen in ihrer Auswertung hinsichtlich der Kategorisierung einen gewissen Spielraum. Beispielsweise wurde die Werterhaltung als Intention für die Investition in nachhaltige Immobilien als wenig nachhaltig bewertet, da dies als Folge einer nachhaltigen Bauweise definiert wurde und nicht selbst als Nachhaltigkeitskriterium. Diese Unschärfe sei an dieser Stelle angemerkt, eine Zuteilung durch diese Fragen ist jedoch aus den obenstehenden

Gründen am verwendbarsten. Ebenfalls ist die Charakterisierung keinesfalls als Bewertung des jeweiligen Unternehmens zu verstehen, sondern dient ausschließlich als Voraussetzung für die Auswertung dieser Forschungsarbeit!

8.3 Ausblick

Die Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien ist aktuell noch in einer Entwicklungsphase. Gewisse Firmen nehmen bereits Vorreiterrollen ein und versuchen aktiv die Bewegung in Richtung Nachhaltigkeit voranzutreiben. Durch die Expertenbefragung wurde die Erkenntnis erlangt, dass in den letzten Jahren diesbezüglich ein großer Schritt getan wurde. Dies ist zu bestätigen, da im Rahmen der Literaturrecherche wenig Material über diese Thematik zu finden war. Schenkt man der übereinstimmenden Einschätzung aller Experten Glauben, so ist davon auszugehen, dass diese Arbeit bereits in wenigen Jahren veraltet und nicht mehr dem Stand der Dinge entsprechen wird. Aus diesem Blickwinkel kann man davon ausgehen, dass sich die Bauweise in gewisser Weise revolutionieren wird und man in der Baubranche aktiv mitwirkt, die Umwelt- und Klimasituation in den Griff zu bekommen und unseren Nachfahren gemäß der Nachhaltigkeitsdefinition ein Leben auf einer möglichst gesunden Erde zu ermöglichen.

Weiterführende Forschungstätigkeiten könnten sich damit beschäftigen, wie sich die Situation rund um Nachhaltigkeit für andere Immobiliennutzungen gestaltet, beispielsweise im Sektor des Hotelbaus. Auch die Blickweise der Investoren könnte man ändern. Exemplarisch wäre zu untersuchen, wie wichtig Nachhaltigkeitskriterien auf Projektentwickler oder nicht institutionelle Investoren sind.

Hinsichtlich dieser Forschungsarbeit bestünde die Möglichkeit, diese Arbeit umfangreicher hinsichtlich der Größe der Stichprobe zu gestalten und somit eine feinere Abstufung an verschiedenen Typen zu erhalten.

A.1 Anhang

- A.1.1 Leitfaden Expertenbefragung
- A.1.2 GRAWE IMMO AG Transkription inkl. Kodierung
- A.1.3 WAG Wohnungsanlagen GesmbH Transkription inkl. Kodierung
- A.1.4 IMMAC GmbH Transkription inkl. Kodierung
- A.1.5 fair-finance Immobilien AG Transkription inkl. Kodierung
- A.1.6 LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Transkription inkl. Kodierung
- A.1.7 Catella Residential Investment Management GmbH Transkription inkl. Kodierung
- A.1.8 ERSTE Immobilien KAG Transkription inkl. Kodierung
- A.1.9 Codeliste
- A.1.10 Übergeordnete Kategorien
- A.1.11 Typenbildung

A.1.1 Leitfaden Expertenbefragung

Leitfaden - Expertenbefragung

*Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger*

Abschnitt 1 – Experte / Unternehmen

Experte:

Unternehmen:

Größe des Unternehmens (Mitarbeiter):

Tätigkeit:

Anzahl der Immobilien im Portfolio:

davon Wohnimmobilien:

Gesamtfläche:

Portfolio besteht seit:

Abschnitt 2 – Nachhaltigkeit / Nachhaltigkeitskriterien

I. Frage

Wie definieren Sie bzw. Ihr Unternehmen Nachhaltigkeit im Portfoliomanagement für Wohnimmobilien?

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen/sollen zum Zeitpunkt des Ankaufs vorliegen bzw. müssen/sollen erfüllt sein?

Leitfaden - Expertenbefragung

*Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger*

III. Frage

Abgesehen von Nachhaltigkeit, welche Eigenschaft/Eigenschaften sind für ein Objekt zusätzlich wünschenswert, um für eine Investition in Betracht gezogen zu werden?

IV. Frage

Welche der beiden Kriterien/Eigenschaften aus den zwei vorherigen Fragen ist für Sie höher einzustufen und somit für Sie die wichtigere Eigenschaft einer Wohnimmobilie?

V. Frage

Bis zu welchem Detaillierungsgrad wird ökologische und/oder soziale Nachhaltigkeit forciert und ab wann wird Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar?

Bsp.: umweltschonende Klebstoffe, recycelte Baustoffe, etc.

VI. Frage

Befinden sich im Portfolio Ihres Unternehmens Immobilien, bei denen zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits feststand, dass sie umgebaut und mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert werden? (Umbau zu einer nachhaltigen Immobilie als Voraussetzung für den Ankauf)

VII. Frage

Sind für Ihr Unternehmen ausschließlich Immobilien interessant, die bereits gewisse Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder versuchen Sie auch Anforderungen aktiv in die Planung mit einzubringen? (Betrifft Investitionen, die sich noch in der Planungsphase befinden)

VIII. Frage

Befinden sich zertifizierte Wohnimmobilien in Ihrem Portfolio? Wenn ja, von welchem Label wurden die Objekte zertifiziert und welchen Status haben die Objekte (Gold, Silber, etc.)?

Leitfaden - Expertenbefragung

*Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger*

IX. Frage

Warum fiel die Wahl auf dieses Zertifizierungssystem?

X. Frage

Welches Zertifizierungssystem empfehlen Sie?

XI. Frage

Inwieweit beeinflusst eine Zertifizierung und deren Grad die Ankaufsentscheidung einer Wohnimmobilie?

XII. Frage

Lasst sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen oder sind Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien Ihrer Meinung nach noch eine Ausnahme?

XIII. Frage

Werden durch Kriterienkataloge von Zertifizierungen Ihrer Meinung nach Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt oder gibt es firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves?

XIV. Frage

Wenn ja, wie lauten diese firmeninternen Kriterien?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 3 - Effekte

XV. Frage

Entspricht es Ihrer Unternehmensstrategie, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren?

XVI. Frage

Hat sich das Unternehmen, in dem Sie tätig sind, ein gewisses, messbares Ziel für die nächsten Jahre hinsichtlich Nachhaltigkeit gesetzt? Beispiel dafür wäre ein maximaler CO₂-Ausstoß pro m² über das gesamte Portfolio?

XVII. Frage

Spielen Zertifikate im Sektor der Wohnimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Vermietung bzw. den Verkauf?

XVIII. Frage

Lassen sich monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit feststellen?

z.B. Bereitschaft zur Bezahlung höherer Mieten oder Verkaufspreise durch

- *geringere Nachrüstungskosten zur Adaption an zukünftige Änderungen*
- *geringere Betriebskosten durch einen höheren Gebäudestandard*

XIX. Frage

Lassen sich Ihrer Erfahrung nach, besondere/weitere Effekte feststellen, die eindeutig auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückzuführen sind?

Leitfaden - Expertenbefragung

*Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger*

XX. Frage

Wenn ja, wird die Investition/der Ankauf dadurch attraktiver?

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

XXIII. Frage

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit ein? Handelt es sich künftig um ein unumgängliches Kriterium oder bewerten Sie es als aktuellen Trend?

A.1.2 GRAWE IMMO AG

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 1 – Experte / Unternehmen

Experte: Mag. Patrick Pongratz

Unternehmen: GRAWE IMMO AG

Größe des Unternehmens (Mitarbeiter): 50

Tätigkeit: Vorstandsvorsitzender

Anzahl der Immobilien im Portfolio: 400 in Österreich

davon Wohnimmobilien: zumindest 390 Wohnimmobilien, keine reinen
Gewerbeimmobilien

Gesamtfläche: ca. 560.000 m²

Portfolio besteht seit: der Großteil des Portfolios entstand nach 1986, da-
vor waren es ca. 80 Immobilien

Abschnitt 2 – Nachhaltigkeit / Nachhaltigkeitskriterien

I. Frage

Wie definieren Sie bzw. Ihr Unternehmen Nachhaltigkeit im Portfolioma-
nagement für Wohnimmobilien?

Nachhaltigkeit für uns definiert sich wie folgt:

- ausschließlich **städtische Lagen mit guter Infrastrukturanbindung** *innerstädtische Lage*
- bunte Durchmischung von Wohnungstypen und -größen
- **schadstoffarme Energieversorgung** der Wohnanlage bzw. der Lie-
genschaft (hauptsächlich bezogen auf Heizung) *Heizung (mit wenig Emis-
sionen)*
- gute Durchmischung des Mieterklientells
- in jeder Liegenschaft sollen Wohnungstypen so gewählt werden,
dass **für alle Altersklassen der Bewohner sowie Größe der Familie**
Wohnraum geschaffen ist *Durchmischung*

1

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen/sollen zum Zeitpunkt des Ankaufs vorliegen bzw. müssen/sollen erfüllt sein?

Es muss sich um eine Immobilie handeln, welche im **städtischen Bereich** liegt und über einen nahegelegenen **Anschluss an ein höhertaktiges öffentliches Verkehrsmittel** verfügt. Somit ist das Nachhaltigkeitskriterium der Infrastruktur am Wesentlichsten.

innerstädtische Lage
Anbindung an Infrastruktur

III. Frage

Abgesehen von Nachhaltigkeit, welche Eigenschaft/Eigenschaften sind für ein Objekt zusätzlich wünschenswert, um für eine Investition in Betracht gezogen zu werden?

Grundsätzlich muss ein Bezug zum Wohnsektor bestehen, da reine Gewerbe- oder Hotelimmobilien aus der Möglichkeit unseres Portfolios ausscheiden. Selbstverständlich muss aber eine **gute Rendite** mit der Immobilie erzielbar sein. Darüber hinaus darf keine **Beeinträchtigung aus einerseits Umweltgefahren wie Überschwemmungsgebiet und andererseits aus Lärm- oder Staubentwicklung** bestehen. Außerdem muss das bestehende Objekt über eine entsprechende Bausubstanz verfügen.

monetäre Anreize/Anforderungen
saubere, ruhige und sichere Lage

IV. Frage

Welche der beiden Kriterien/Eigenschaften aus den zwei vorherigen Fragen ist für Sie höher einzustufen und somit für Sie die wichtigere Eigenschaft einer Wohnimmobilie?

Diese Frage ist so per se nicht zu beantworten, da für eine Investition immer die Kombination von Rendite und Infrastruktur (-lage) ausschlaggebend ist.

V. Frage

Bis zu welchem Detaillierungsgrad wird ökologische und/oder soziale Nachhaltigkeit forciert und ab wann wird Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar?

Bsp.: umweltschonende Klebstoffe, recycelte Baustoffe, etc.

Unwirtschaftlich im Hinblick auf leistbares Wohnen ist für unser Unternehmen der **Verzicht auf Kunststofffenster**. Vor allem im Neubau stellen Fenster einen wesentlichen Kostenfaktor dar, welcher durch die Verwendung von Kunststofffenster verglichen mit Holz-Werkstoff-Fenster um ca. 25 % gesenkt werden kann. Darüber hinaus zeichnen sich Kunststofffenster auch durch eine längere Lebensdauer ab. Voraussetzung für diese Thematik ist aber immer, dass sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Mietzins ergeben!

Fenstermaterial

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

VI. Frage

Befinden sich im Portfolio Ihres Unternehmens Immobilien, bei denen zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits feststand, dass sie umgebaut und mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert werden? (Umbau zu einer nachhaltigen Immobilie als Voraussetzung für den Ankauf)

Nein

VII. Frage

Sind für Ihr Unternehmen ausschließlich Immobilien interessant, die bereits gewisse Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder versuchen Sie auch Anforderungen aktiv in die Planung mit einzubringen? (Betrifft Investitionen, die sich noch in der Planungsphase befinden)

Bei Projekten, welche sich noch in der Planungsphase befinden, versuchen wir als Unternehmen schon, aktiv Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen und in die Planung mit einfließen zu lassen. Als Beispiel dient dazu die aktuelle Beteiligung an der Stadtteilentwicklung Reininghaus, wo 33 Wohnungen von der GRAWE IMMO AG entwickelt werden. Diese Liegenschaft verfügt über eine Nahwärmeversorgung durch eine Energieauskoppelung der Prozesswärme der Marienhütte, eine PV-Anlage für die Gewinnung von Strom und der Aufbereitung Warmwasser sowie einen generellen Niedrigenergiestandard.

Anwendung / Umsetzung
Nachhaltigkeitskriterien

Energiequelle

VIII. Frage

Befinden sich zertifizierte Wohnimmobilien in Ihrem Portfolio? Wenn ja, von welchem Label wurden die Objekte zertifiziert und welchen Status haben die Objekte (Gold, Silber, etc.)?

Nein

Nein

IX. Frage

Warum fiel die Wahl auf dieses Zertifizierungssystem?

/

X. Frage

Welches Zertifizierungssystem empfehlen Sie?

Grundsätzlich würde ich ÖGNI empfehlen.

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

XI. Frage

Inwieweit beeinflusst eine Zertifizierung und deren Grad die Ankaufsentscheidung einer Wohnimmobilie?

Meiner Meinung nach wird die Ankaufsentscheidung dadurch **gar nicht beeinflusst.**

unwichtig

XII. Frage

Lasst sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen oder sind Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien Ihrer Meinung nach noch eine Ausnahme?

Ich stelle fest, dass sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen lässt, wenngleich sich dieser aktuell noch in Kinderschuhen befindet, gehe ich davon aus, dass diese Zertifizierungen in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Antrieb dafür sind meiner Meinung nach Investitionskriterien von Immobilienfonds. In dieser Investmentklasse spielen Zertifizierungen für die Investmententscheidung eine sehr große Rolle bzw. werden gewisse Investitionsentscheidungen nach dem Grad der Zertifizierung getroffen.

XIII. Frage

Werden durch Kriterienkataloge von Zertifizierungen Ihrer Meinung nach Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt oder gibt es firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves?

Es ist tatsächlich der Fall, dass intern im Unternehmen solche Kriterienkataloge bestehen, diese sind aber insgesamt weniger **weitreichend als jene der Zertifizierungslabels.**

keine weiteren / eigenen Kriterien

XIV. Frage

Wenn ja, wie lauten diese firmeninternen Kriterien?

/

Abschnitt 3 - Effekte**XV. Frage**

Entspricht es Ihrer Unternehmensstrategie, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Dafür ist eingangs zu klären, wie man Nachhaltigkeit schlussendlich definiert. Wird Nachhaltigkeit mit Kriterien, welche ich in Frage 1 aufgezählt habe, definiert, **dann entspricht es absolut unserer Unternehmensstrategie.**

nachhaltige Unternehmensstrategie

XVI. Frage

Hat sich das Unternehmen, in dem Sie tätig sind, ein gewisses, messbares Ziel für die nächsten Jahre hinsichtlich Nachhaltigkeit gesetzt? Beispiel dafür wäre ein maximaler CO₂-Ausstoß pro m² über das gesamte Portfolio?

Nein ein solches Ziel wurde in unserem Unternehmen nicht definiert!

kein Ziel

XVII. Frage

Spielen Zertifikate im Sektor der Wohnimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Vermietung bzw. den Verkauf?

Nein, eine solche Erfahrung habe ich noch nicht machen können.

kein Einfluss

XVIII. Frage

Lassen sich monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit feststellen?

z.B. Bereitschaft zur Bezahlung höherer Mieten oder Verkaufspreise durch

- geringere Nachrüstungskosten zur Adaption an zukünftige Änderungen
- geringere Betriebskosten durch einen höheren Gebäudestandard

Derzeit würde ich sagen, dass sich ein solcher Zustand zumindest im **Wohnsektor nicht einstellt bzw. eingestellt hat.** Im Sektor der Büroimmobilien denke ich sehr wohl, dass sich ein energiezertifiziertes Gebäude besser vermieten lässt, als ein herkömmliches Gebäude ohne Zertifikat.

keine Vorteile

XIX. Frage

Lassen sich Ihrer Erfahrung nach, besondere/weitere Effekte feststellen, die eindeutig auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückzuführen sind?

Wenn ich diese Fragestellung rein auf den Wohnbausektor beziehe, so würde ich sagen, dass sich **keine Effekte nur aufgrund der Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien einstellen.**

keine Effekte feststellbar

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

XX. Frage

Wenn ja, wird die Investition/der Ankauf dadurch attraktiver?

/

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Die Unternehmensstrategie der GRAWE IMMO AG ist eine langfristige Haltung der Immobilien. Demzufolge ist die wesentlichste Intention, diese Strategie zu verfolgen. Für eine lange Haltedauer von Immobilien ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien eine Schlüsselkomponente. Durch eine verstärkte Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, wie Wohnungsgrößen, Aufschließung, Gestaltung eines Nutzungsmixes sowie eine sorgfältige Auswahl der Lage der Immobilie, welche zumindest dem überwiegenden Mieterwunsch entspricht, je länger lässt sich eine Immobilie vermieten und umso weniger entsteht ein späterer Anpassungsbedarf.

lange Haltedauer

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

Die zwei wesentlichsten Effekte, die seitens unseres Unternehmens zu erzielen versucht werden, sind einerseits eine langfristige Vermietbarkeit und andererseits gleichmäßig hohe Erträge, verteilt über die gesamte Nutzungsdauer.

langfristige Vermietbarkeit
Ertragsstabilität

XXIII. Frage

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit ein? Handelt es sich künftig um ein unumgängliches Kriterium oder bewerten Sie es als aktuellen Trend?

Aktuell sehe ich diesen Trend noch nicht wesentlich stark. Ich gehe aber schon davon aus, dass sich Nachhaltigkeit zu einem immer wichtigeren Erfordernis entwickelt und somit in naher Zukunft zum Trend wird!

aktuell noch vernachlässigbar
künftiges Erfordernis

A.1.3 WAG Wohnungsanlagen GesmbH

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 1 – Experte / Unternehmen

Experte: Dipl.-Ing. Rico Eckstein

Unternehmen: WAG Wohnungsanlagen GesmbH

Größe des Unternehmens (Mitarbeiter): ca. 240

Tätigkeit: Leiter Steiermark

Anzahl der Immobilien im Portfolio:

Steiermark: ca. 9.000 Wohneinheiten

Österreich: 22.800 Wohneinheiten

davon Wohnimmobilien: alle

Gesamtfläche:

Steiermark: 500.000 m²

Österreich: 1,5 Mio m²

Portfolio besteht seit: ca. 1950

Abschnitt 2 – Nachhaltigkeit / Nachhaltigkeitskriterien

I. Frage

Wie definieren Sie bzw. Ihr Unternehmen Nachhaltigkeit im Portfoliomanagement für Wohnimmobilien?

Die WAG vertritt die Meinung, dass eine nachhaltige Wohnimmobilie dann geschaffen ist, wenn sie so zu bewirtschaften ist, dass wir als Unternehmen als nachhaltiger Partner für unsere Kunden auftreten. Der Fokus liegt dabei einerseits auf den **Kosten** und der **Qualität des Wohnraumes** und andererseits auf dem **Stadtviertel**, in welchem sich die Immobilie befindet.

leistbares Wohnen
gute Lage

1

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen/sollen zum Zeitpunkt des Ankaufs vorliegen bzw. müssen/sollen erfüllt sein?

Ein zentrales Thema in unserem Unternehmen ist die **öffentliche Infrastruktur**. Das bedeutet die Anbindung an den öffentlichen Verkehr aber auch die Schaffung von Möglichkeiten für nachhaltigen Individualverkehr. Ein weiterer wichtiger Punkt für den Ankauf unserer Immobilien ist der **vorhandene Energieträger**. Selbstverständlich muss aber auch die Erzielung eines **nachhaltigen Mietertrages** gewährleistet sein.

Anbindung an öffentliches
Verkehrsmittel

Energieträger
nachhaltiger Mietertrag

III. Frage

Abgesehen von Nachhaltigkeit, welche Eigenschaft/Eigenschaften sind für ein Objekt zusätzlich wünschenswert, um für eine Investition in Betracht gezogen zu werden?

Grundsätzlich müssen an dieser Stelle die **wirtschaftlichen Kriterien wie Kaufpreis, Mietertrag, Bruttoanfangsrendite und langfristige Rendite** abgedeckt sein. Darüber hinaus spielt natürlich auch das **Entwicklungspotenzial der Liegenschaft, also die Lage**, eine zentrale Rolle, um einen entsprechenden **Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung** erzielen zu können.

wirtschaftliche Kriterien

gute Lage (mit Entwick-
lungspotenzial)

IV. Frage

Welche der beiden Kriterien/Eigenschaften aus den zwei vorherigen Fragen ist für Sie höher einzustufen und somit für Sie die wichtigere Eigenschaft einer Wohnimmobilie?

Die beiden wichtigsten Eigenschaften bzw. Kriterien sind die Ausführungsqualität sowie die Ertragssicherheit.

V. Frage

Bis zu welchem Detaillierungsgrad wird ökologische und/oder soziale Nachhaltigkeit forciert und ab wann wird Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar?

Bsp.: umweltschonende Klebstoffe, recycelte Baustoffe, etc.

Meiner Meinung nach, richtet sich die soziale Nachhaltigkeit nach der Größe des Projektes. Im Bereich der Einzelobjekte regelt sich dieses Kriterium meist mit der Umgebung. Bei Quartiersentwicklungen bzw. Entwicklungen von gesamten Stadtteilen jedoch, ist die soziale Nachhaltigkeit eine sehr wichtige Komponente, um eine langfristige Vermietbarkeit erzielen zu können.

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Bezogen auf ökologische Nachhaltigkeit, ist ein Detaillierungsgrad schwierig darzustellen, da grundsätzlich kein Maßstab dafür besteht. Aus meiner Sicht sind nachhaltig ausgeführte Oberflächen auch immer wirtschaftlich. Schwieriger wird es jedoch bei Baustoffen, welche im Zuge eines Bauvorhabens in sehr **großen Mengen** vorkommen wie es zum Beispiel Beton oder Ziegel tun. Diese bilden für gewöhnlich die großen Kostenfaktoren ab und sind in so fern relativ schwierig nachhaltig zu gestalten.

großvolumige Stoffe

VI. Frage

Befinden sich im Portfolio Ihres Unternehmens Immobilien, bei denen zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits feststand, dass sie umgebaut und mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert werden? (Umbau zu einer nachhaltigen Immobilie als Voraussetzung für den Ankauf)

Ist es der Fall, dass Bestandsobjekte angekauft werden und in weiterer Folge in Form einer umfassenden Sanierung saniert werden, so sind gewisse Standards ohnehin vorgeschrieben welche einzuhalten sind. In wie weit diese Standards auch nachhaltig sind, kann ich an dieser Stelle nur schwer beurteilen. Allgemein gilt aber, werden Bestandsobjekte von uns angekauft, so werden diese auch angekauft, um verbessert zu werden.

VII. Frage

Sind für Ihr Unternehmen ausschließlich Immobilien interessant, die bereits gewisse Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder versuchen Sie auch Anforderungen aktiv in die Planung mit einzubringen? (Betrifft Investitionen, die sich noch in der Planungsphase befinden)

Grundsätzlich ist es für uns noch kein Ausschlusskriterium, wenn eine Immobilie nicht durch und durch nachhaltig ist. Es wird aber sehr wohl in die Planung eingegriffen und im Zuge der Planungsarbeit darauf Wert gelegt, dass beispielsweise **Baukörper gewisse Formen haben**, dass sie effiziente Strukturen aufweisen oder dass **Energie aus nachhaltigen Energiequellen** bezogen wird. Darauf wird bei Eigenprojektentwicklungen sehr stark eingegangen und bei Fremdentwicklungen so gut als möglich.

aktives Zutun

- Architektur
- Energieeffizienz
- Energiequelle

VIII. Frage

Befinden sich zertifizierte Wohnimmobilien in Ihrem Portfolio? Wenn ja, von welchem Label wurden die Objekte zertifiziert und welchen Status haben die Objekte (Gold, Silber, etc.)?

In der Steiermark befinden sich **aktuell keine zertifizierten Objekte**.

keine zertifizierten Objekte

IX. Frage

Warum fiel die Wahl auf dieses Zertifizierungssystem?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

/

X. Frage

Welches Zertifizierungssystem empfehlen Sie?

Aktuell ist klimaaktiv auch durch politische Entscheidungen das vermeintlich wichtigste Zertifikat in Österreich bzw. wird es das in nächster Zeit werden. Vom internationalen Standpunkt aus gesehen, hat wahrscheinlich ÖGNI die größte Bedeutung.

XI. Frage

Inwieweit beeinflusst eine Zertifizierung und deren Grad die Ankaufsentscheidung einer Wohnimmobilie?

In unserem Unternehmen ist, wie bereits erwähnt, eine Zertifizierung kein Muss-Kriterium.

nicht notwendig

XII. Frage

Lasst sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen oder sind Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien Ihrer Meinung nach noch eine Ausnahme?

Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien zählen bestimmt noch zur Ausnahme. Aufgrund der Investitionsvorgaben von Institutionellen Investoren insbesondere Fonds, sowie staatlichen Investitionsgesellschaften, wird klimaaktiv wohl der Standard werden.

XIII. Frage

Werden durch Kriterienkataloge von Zertifizierungen Ihrer Meinung nach Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt oder gibt es firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves?

Das hängt natürlich davon ab, welche Zertifizierung samt zugehörigem Katalog herangezogen wird.

Die WAG ist im Besitz eines eigenen Patentes hinsichtlich Wärmegewinnung und versucht daher, wenn wirtschaftlich darstellbar und technisch möglich, die Befeuerung mit alternativen Energien herzustellen. Also Wärmegewinnung durch alternative Energien ist in unserem Unternehmen das Must-Have.

XIV. Frage

Wenn ja, wie lauten diese firmeninternen Kriterien?

4

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Wie bereits in der vorherigen Frage beantwortet, ist die **Wärmegewinnung aus erneuerbarer Energie** das firmeninterne Hauptkriterium.

Wärmegewinnung (aus erneuerbarer Energie)

Abschnitt 3 - Effekte

XV. Frage

Entspricht es Ihrer Unternehmensstrategie, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Nein, eher nicht, da es wie besprochen kein Muss-Kriterium ist für uns ist.

keine nachhaltige Unternehmensstrategie

XVI. Frage

Hat sich das Unternehmen, in dem Sie tätig sind, ein gewisses, messbares Ziel für die nächsten Jahre hinsichtlich Nachhaltigkeit gesetzt? Beispiel dafür wäre ein maximaler CO₂-Ausstoß pro m² über das gesamte Portfolio?

Diese Frage kann ich, um ehrlich zu sein, nicht beantworten.

XVII. Frage

Spielen Zertifikate im Sektor der Wohnimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Vermietung bzw. den Verkauf?

Für Institutionelle Anleger auf jeden Fall, ja, da die genannten Vorgaben für gewisse Fonds zu erfüllen sind und somit ökologische Fonds nur in nachhaltige Immobilien investieren dürfen. **Im privaten Sektor jedoch, also im Einzelvertrieb bzw. Einzelverkauf, noch nicht!**

großer Einfluss im Fondsbereich

ohne Einfluss im Einzelvertrieb

XVIII. Frage

Lassen sich monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit feststellen?

z.B. Bereitschaft zur Bezahlung höherer Mieten oder Verkaufspreise durch

- geringere Nachrüstungskosten zur Adaption an zukünftige Änderungen
- geringere Betriebskosten durch einen höheren Gebäudestandard

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Ein hoher Gebäudestandard wird vom Konsumenten grundsätzlich höher bezahlt. Ob das auch einer ökologisch, nachhaltigen Ausstattung entspricht, bezweifle ich aktuell noch.

Überzahlung aufgrund hohen Gebäudestandard

Ein großes Thema ist jedoch, dass für den Endkonsumenten im Endeffekt immer die Bruttomiete ausschlaggebend ist. Generiere ich aus der Bruttomiete niedrige Betriebskosten, lukriere ich auf der anderen Seite höhere Nettomieteinnahmen. Die Erträge daraus sind natürlich ein wesentlicher Vorteil für den Investor oder den Eigentümer.

monetäre Vorteile durch höhere Nettomiete

XIX. Frage

Lassen sich Ihrer Erfahrung nach, besondere/weitere Effekte feststellen, die eindeutig auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückzuführen sind?

Ja, ich glaube, dass sich vor allem in Richtung Architektur einiges ändern wird. Künftig werden sich in der Architektur gewisse Züge getrieben aus dem Nachhaltigkeitsaspekt, widerspiegeln. Damit meine ich kompakte Bauweisen, ökologische Materialien oder andere Oberflächen.

Architektur

Der zweite große Punkt ist, dass diverse Mobilitätskonzepte auch direkt auf die Immobilie übergreifen bzw. übergreifen müssen – Thema E-Mobilität und öffentliche Verkehrsanbindungen, die direkte Effekte auf die Immobilien aufzeigen werden.

Mobilitätskonzepte

XX. Frage

Wenn ja, wird die Investition/der Ankauf dadurch attraktiver?

Ja, davon bin ich eigentlich überzeugt. Diese Dinge werden in den nächsten Jahren sehr schnell voranschreiten und auch gefordert werden. Selbst wenn nicht mehr dafür bezahlt wird, wird es doch Faktor für eine Kaufentscheidung sein.

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Natürlich ist eine Renditensicherheit eine wesentliche Intention. Wir als Unternehmen investieren auf einen Zeitraum von 70 Jahren, daher sind diese Maßnahmen auch für Stabilität und Werterhaltung gedacht. Auf der anderen Seite ist es auch ganz klar Aufgabe jedes Unternehmens, ökologisch zu handeln um langfristige Klimaziele und andere Vorgaben in Richtung Ökologie und Nachhaltigkeit einhalten und erreichen zu können. Dieser Aspekt trifft zweifelsfrei jeden Menschen und so ist es uns als Unternehmen wichtig, einen gewissen Mehrwert für die Allgemeinheit zu generieren.

Renditensicherheit

Werterhaltung
Beitrag zur Klimakrise

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

Die Beantwortung dieser Frage deckt sich sehr stark mit jener der letzten Frage. Aber grundsätzlich wollen wir auf der einen Seite einen Mehrwert für Mieter und Kunden schaffen und auf der anderen Seite einen gewissen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Mitbewerbern haben und ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt zu entwickeln.

Mehrwert schaffen

Wettbewerbsvorteil generieren

XXIII. Frage

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit ein? Handelt es sich künftig um ein unumgängliches Kriterium oder bewerten Sie es als aktuellen Trend?

Nein, der Trend ist meiner Meinung nach schon vorbei. In Zukunft wird diese Thematik wichtiger, vor allem dann, wenn Politik und Gesetzgeber ihre Aufgaben hinsichtlich Förderungen und Anreize machen. Es wird also mittelfristig ein absolutes Muss-Kriterium werden.

mehr als ein Trend

mittelfristig unumgänglich

A.1.4 IMMAC GmbH

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 1 – Experte / Unternehmen

Experte: Manfred Kahr

Unternehmen: IMMAC GmbH

Größe des Unternehmens (Mitarbeiter): 6 Mitarbeiter in Österreich (das
gesamte Unternehmen wesentlich größer)

Tätigkeit: Geschäftsführer

Anzahl der Immobilien im Portfolio: ca. 30 Immobilien

davon Wohnimmobilien: aktuell 0

Portfolio-Start: 2021 mit einem Investitionsvolumen von über 50 Mio. EUR
in reine Wohnimmobilien in den nächsten zwei bis drei Jahren

Gesamtfläche: aktuell: 0

ab 2021: 20.000 m²

Portfolio besteht seit: aktuelles Portfolio mit Immobilien im Pflegesektor:
2008

Portfoliostart für Wohnimmobilien: 2021

Abschnitt 2 – Nachhaltigkeit / Nachhaltigkeitskriterien

I. Frage

Wie definieren Sie bzw. Ihr Unternehmen Nachhaltigkeit im Portfolioma-
nagement für Wohnimmobilien?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Durch die wirtschaftliche Prägung unseres Unternehmens, definiert sich Nachhaltigkeit für uns vor allem durch **niedrige Betriebskosten**. Selbstverständlich unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, welche bereits aktuell sind, aber auch in nächster Zeit schlagend werden. Ich denke da vor allem an Vorgaben wie **Heizungssysteme** oder **Baustoffe**.

Betriebskosten gering

Umweltschonende

- Baustoffe
- Heizungssysteme

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen/sollen zum Zeitpunkt des Ankaufs vorliegen bzw. müssen/sollen erfüllt sein?

Diese Frage lässt sich ident zu Frage 1 beantworten. Es muss sich um eine **betriebskostenarme Immobilie** handeln, welche die zu erfüllenden Voraussetzungen hinsichtlich Nachhaltigkeit auch erfüllt.

Betriebskostenarmut

III. Frage

Abgesehen von Nachhaltigkeit, welche Eigenschaft/Eigenschaften sind für ein Objekt zusätzlich wünschenswert, um für eine Investition in Betracht gezogen zu werden?

Vorweg zählt die Lage einer Immobilie. Darüber hinaus muss eine langfristige, nachhaltige Vermietbarkeit möglich sein. Das bedeutet, **leistbares Wohnen muss gewährleistet sein**. Leistbares Wohnen gilt grundsätzlich als Hauptkriterium.

leistbares Wohnen

IV. Frage

Welche der beiden Kriterien/Eigenschaften aus den zwei vorherigen Fragen ist für Sie höher einzustufen und somit für Sie die wichtigere Eigenschaft einer Wohnimmobilie?

Grundlegend sind aus meiner Sicht beide Aspekte gleichwertig zu behandeln. Die Grenze wird jedoch dort gezogen, wo Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist. Das bedeutet, dass es für uns als wirtschaftliches Unternehmen keinen Nutzen bringt, wenn wir in eine nachhaltige Immobilie zu einem dadurch höheren Preis investieren, das aber nachhaltig nicht vermietbar ist, da die Wohnung aufgrund der teureren Herstellungskosten für den Mieter nicht mehr leistbar ist. Wir als Unternehmen haben nichts davon, wenn wir in Immobilien investieren, welche zwar mit den besten Baustoffen gebaut wurden, potenzielle Mieter diesen Stil aber nicht mittragen und daher auch nicht bereit sind, deswegen wesentlich höhere Mieten zu bezahlen. Ich persönlich könnte mir vorstellen, dass auf den Quadratmeter gerechnet 20 bis 30 Cent höhere Mieten bei guter Bewerbung vertretbar wären, mehr jedoch nicht!

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

V. Frage

Bis zu welchem Detaillierungsgrad wird ökologische und/oder soziale Nachhaltigkeit forciert und ab wann wird Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar?

Bsp.: umweltschonende Klebstoffe, recycelte Baustoffe, etc.

Für uns als Unternehmen ist diese Frage nicht durch eine bauliche Detaillierung beantwortbar. Grundsätzlich wären wir bereit alles umzusetzen, solange es die Kosten nicht so hoch steigen lässt, dass eine nachhaltige Vermietbarkeit nicht mehr gewährleistet wäre. Wenn **leistbares Wohnen** nicht mehr generiert werden könnte, würden wir am Markt vorbeiarbeiten.

leistbares Wohnen (nachhaltige Vermietbarkeit)

VI. Frage

Befinden sich im Portfolio Ihres Unternehmens Immobilien, bei denen zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits feststand, dass sie umgebaut und mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert werden? (Umbau zu einer nachhaltigen Immobilie als Voraussetzung für den Ankauf)

Nein.

VII. Frage

Sind für Ihr Unternehmen ausschließlich Immobilien interessant, die bereits gewisse Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder versuchen Sie auch Anforderungen aktiv in die Planung mit einzubringen? (Betrifft Investitionen, die sich noch in der Planungsphase befinden)

Wir streben bei allen Neubauprojekten eine Zertifizierung an! Das begründet sich vor allem darin, dass im **Sektor der Fonds, immer höhere Ansprüche** dahingehend gestellt werden.

Erfüllung von Vorgaben

VIII. Frage

Befinden sich zertifizierte Wohnimmobilien in Ihrem Portfolio? Wenn ja, von welchem Label wurden die Objekte zertifiziert und welchen Status haben die Objekte (Gold, Silber, etc.)?

Nein.

Nein

IX. Frage

Warum fiel die Wahl auf dieses Zertifizierungssystem?

/

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

X. Frage

Welches Zertifizierungssystem empfehlen Sie?

Grundsätzlich alle in Österreich angebotenen, jedoch kein spezielles.

XI. Frage

Inwieweit beeinflusst eine Zertifizierung und deren Grad die Ankaufsentscheidung einer Wohnimmobilie?

Meiner Meinung nach **ist sie in Zukunft eine Voraussetzung**, jedoch immer unter der Prämisse, dass die Wirtschaftlichkeit aufrechterhalten wird.

künftig Voraussetzung

XII. Frage

Lasst sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen oder sind Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien Ihrer Meinung nach noch eine Ausnahme?

Nein, Zertifizierungen sind definitiv keine Ausnahme mehr. Um eine nachhaltige Verwertung generieren zu können wird in Zukunft eine Zertifizierung in allen Immobiliensektoren der Beherbergung Voraussetzung sein.

XIII. Frage

Werden durch Kriterienkataloge von Zertifizierungen Ihrer Meinung nach Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt oder gibt es firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves?

Die aktuell verfügbaren Kriterienkataloge sind für unser Unternehmen zum jetzigen Zeitpunkt absolut ausreichend. Vor allem darin begründet, dass aufgrund unserer wirtschaftlichen Prägung, ein maximaler Output mit der Erfüllung aller Erfordernissen bei minimalem Einsatz angestrebt wird. Ansonsten ist das aktuell nicht finanzierbar!

keine eigenen Kriterien

An dieser Stelle sei aber erwähnt, dass unser Unternehmen auch eine hausinterne Bauabteilung hat, in der bereits an genau solchen Themen gearbeitet wird, um Nachhaltigkeit in Form von Zertifizierungen zu erzielen.

XIV. Frage

Wenn ja, wie lauten diese firmeninternen Kriterien?

/

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 3 - Effekte

XV. Frage

Entspricht es Ihrer Unternehmensstrategie, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren?

In näherer Zukunft wird unsere Strategie dahingehend angepasst bzw. wird dies unserer Strategie entsprechen. Grund dafür ist, dass wir zwar Bestandhalter von Immobilien sind, diese aber nicht ewig in unseren Portfolios halten. Und für diesen Exit wird Nachhaltigkeit Voraussetzung sein, um einen entsprechenden Wert der Immobilie bis zu diesem Zeitpunkt halten zu können.

noch keine nachhaltige Unternehmensstrategie

XVI. Frage

Hat sich das Unternehmen, in dem Sie tätig sind, ein gewisses, messbares Ziel für die nächsten Jahre hinsichtlich Nachhaltigkeit gesetzt? Beispiel dafür wäre ein maximaler CO₂-Ausstoß pro m² über das gesamte Portfolio?

Nein, so tief sind wir als Unternehmen in der Materie der Nachhaltigkeit noch nicht vorgedrungen.

kein Ziel

XVII. Frage

Spielen Zertifikate im Sektor der Wohnimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Vermietung bzw. den Verkauf?

Ich glaube, dass in der Einzelverwertung von Wohnungen, die Rolle einer Zertifizierung keine wesentlich große ist. Grundsätzlich ist es so, dass nur ein geringer Prozentsatz aller Mieter bzw. Käufer von Einzelwohnungen bereit ist, aufgrund einer Zertifizierung des gesamten Gebäudes, wesentlich mehr an Miete oder höhere Kaufpreise zu entrichten.

keine Vorteile

XVIII. Frage

Lassen sich monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit feststellen?

z.B. Bereitschaft zur Bezahlung höherer Mieten oder Verkaufspreise durch

- geringere Nachrüstungskosten zur Adaption an zukünftige Änderungen
- geringere Betriebskosten durch einen höheren Gebäudestandard

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Für eine pauschale Beantwortung dieser Frage, muss ich zugeben über noch zu wenig Vergleichswerte zu verfügen. Im Bereich der Mieten bietet sich dadurch aber natürlich schon ein wesentlicher Vorteil an. Fallen geringere Betriebskosten an, lassen sich im Umkehrschluss höhere Mieten veranschlagen, um in der Summe den Schnitt zu halten. **Denn für den Bewohner ist einzig und allein ausschlaggebend, welche Kosten insgesamt für die Miete pro Quadratmeter anfallen.** Dadurch lassen sich natürlich auch höhere Errichtungskosten einfacher refinanzieren.

Vorteile durch höhere Nettomiete

XIX. Frage

Lassen sich Ihrer Erfahrung nach, besondere/weitere Effekte feststellen, die eindeutig auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückzuführen sind?

Ja solche Effekte lassen sich sehr gut feststellen, da Ankaufskriterien von Großinvestoren schon entsprechend darauf ausgerichtet sind und sich **eine Vermarktung als wesentlich schwieriger darstellt**, so diese Kriterien nicht erfüllt sind bzw. nicht erfüllbar sind.

Anforderung für Weitervermarktung an Großinvestoren

XX. Frage

Wenn ja, wird die Investition/der Ankauf dadurch attraktiver?

Ja, weil der entsprechende Wiederverkaufswert gegeben ist.

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Die wesentlichsten Intentionen sind einerseits die langfristige Erfüllung der **gesetzlichen Vorgaben** und andererseits die **Wiederverwertung**.

Erfüllung gesetzlicher Vorgaben
Wiederverwertbarkeit

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

Im Prinzip ist die entsprechende **Wiederverwertbarkeit** der maßgebliche erhoffte Effekt. Jedoch bin ich abseits der wirtschaftlichen Prägung auch Familienvater und aus dieser Perspektive betrachtet, liegt es mir selbstverständlich sehr am Herzen, **das Leben unserer Nachfahren so wenig als möglich mit diversen Schadstoffen zu belasten.**

Wiederverwertbarkeit

Verringerung der Schadstoffemissionen

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

XXIII. Frage

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit ein? Handelt es sich künftig um ein unumgängliches Kriterium oder bewerten Sie es als aktuellen Trend?

Nein, es ist definitiv nicht nur ein Trend, sondern **der Weg in die Zukunft** und in dieser auch **unumgänglich**. Ich bin auch davon überzeugt, dass es sehr zeitnah im Vermietungsbereich, welcher über institutionelles Kapital finanziert wird, keine anderen Projekte mehr geben wird. Auch Wohnbaugenossenschaften, davon bin ich überzeugt, werden diesen Trend mitgehen müssen, weil es Grundvoraussetzung sein wird, um Fördermittel in Anspruch nehmen zu können. **Im privaten Bereich jedoch, wo Eigentumswohnungen gekauft werden, glaube ich jedoch nicht daran, dass diese Thematik sehr schnell an großem Wert gewinnt.**

in Zukunft unumgänglich

im privaten Bereich auch künftig relativ unwichtig

A.1.5 fair-finance Immobilien AG

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 1 – Experte / Unternehmen

Experte: Edith Schlögl

Unternehmen: fair-finance Immobilien AG (Gruppe: Sinnova Holding AG)

Größe des Unternehmens (Mitarbeiter): 4 (Gruppe: ca. 30)

Tätigkeit: Vorstand – zuständig für Immobilienmanagement

Anzahl der Immobilien im Portfolio: Holding 21 (13 davon im Fonds)

davon Wohnimmobilien: Wohnanteil überwiegt bei jeder Immobilie (ev. dif-
ferente Nutzung im Erdgeschoß)

Gesamtfläche:

Portfolio besteht seit: 2016

Abschnitt 2 – Nachhaltigkeit / Nachhaltigkeitskriterien

I. Frage

Wie definieren Sie bzw. Ihr Unternehmen Nachhaltigkeit im Portfolioma-
nagement für Wohnimmobilien?

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit wurde in Zusammenarbeit mit Herrn
Dip.-Ing. Erich Rainer definiert und im Bericht *fair-finance rating nachhal-
tige Immobilien Immobilien* zusammengefasst. Die darin festgehaltenen
Kriterien entsprechen unserem Verständnis von Nachhaltigkeit, weil unser
Unternehmen der Meinung war, dass Nachhaltigkeit, wie sie der Markt ak-
tuell darstellt, zu einseitig ist. Zentral geht es dabei darum, neben den
zahlreichen technischen Aspekten auch die Komponente der Ethik sowie
soziale Aspekte mit einfließen zu lassen.

unzureichende Definition
von Nachhaltigkeit

Anm.: Erläuterung der Kriterien inklusive der Unterkategorien:

Standort

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Infrastruktur im Nahbereich, Naturgefahren, Altlasten, Immissionen, Lärm-
belästigung und Schallschutz, Barrierefreiheit, Abstellplätze für Kinderwä-
gen und Gehilfen, Fahrradabstellplätze

Energie

Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf aus Betrieb/Heizung, CO₂-Emis-
sionen aus Betrieb/Heizung, Nutzung alternativer Ressourcen, Thermo-
ischer Komfort im Sommer Lebenszykluskosten- und Wirtschaftlichkeits-
berechnung, Energieverbrauchsmonitoring

Ressourcen und ev. Problemstoffe

Bauökologie, Nachwachsende Rohstoffe, Bauausführung (Luftdichtheit),
Bauausführung (Raumluftqualität), Drittverwendungsfähigkeit

Ethik und Transparenz

Mieterschaft, Corporate Governance, Vermeidung negativer Umweltein-
flüsse, soziale Bedingungen, Gebäudezertifizierung, Dokumentation

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen/sollen zum Zeitpunkt des An-
kaufs vorliegen bzw. müssen/sollen erfüllt sein?

Für unser Unternehmen sind die eben genannten Kriterien unumgänglich.
Vor allem im Neubau sind darin absolute Knock-Out-Kriterien verankert.
Beispielsweise stellt ein Heizsystem mit Gas ein Ausschlusskriterium dar.

Spricht, **es müssen tatsächlich alle Kriterien unseres Kataloges erfüllt sein**,
ansonsten kommt es zu keiner Investition!

festgelegte Nachhaltig-
keitskriterien sind aus-
nahmslos unumgänglich

III. Frage

Abgesehen von Nachhaltigkeit, welche Eigenschaft/Eigenschaften sind
für ein Objekt zusätzlich wünschenswert, um für eine Investition in Be-
tracht gezogen zu werden?

Aus der Tatsache heraus, dass wir als Vorsorgekasse treuhänderisches
Geld verwalten, muss natürlich auch eine **gewisse Rendite darstellbar**
sein.

monetäre Anforderung

IV. Frage

Welche der beiden Kriterien/Eigenschaften aus den zwei vorherigen Fra-
gen ist für Sie höher einzustufen und somit für Sie die wichtigere Eigen-
schaft einer Wohnimmobilie?

Grundsätzlich gehen Nachhaltigkeitskriterien mit der Rendite Hand in
Hand. Als erstes wird natürlich die Rendite geprüft, schlichtweg weil dies
einfacher und schneller durchführbar ist. Die Prüfung auf Erfüllung bzw.

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Erfüllungsgrad der Nachhaltigkeit nimmt wesentlich mehr Zeit in Anspruch und wird dadurch auch erst im zweiten Schritt durchgeführt. Schlussendlich müssen aber sowohl Rendite als auch Nachhaltigkeit erfüllt sein.

V. Frage

Bis zu welchem Detaillierungsgrad wird ökologische und/oder soziale Nachhaltigkeit forciert und ab wann wird Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar?

Bsp.: umweltschonende Klebstoffe, recycelte Baustoffe, etc.

Für unser Unternehmen stellt der Umgang mit dieser Thematik eine gewisse Gratwanderung dar. Zum einen benötigen wir als Vorsorgekasse natürlich eine entsprechende Rendite. Zum anderen haben wir es uns an die Fahnen geheftet, so nachhaltig und ökologisch als möglich bauen zu wollen. Je nachhaltiger und ökologischer eine Immobilie gebaut wird, um so mehr fällt dies zu Lasten der Rendite. Daher versuchen wir als Unternehmen, ganz bewusst auf diese Thematik einzuwirken, als dass eine gewisse Rendite schlichtweg notwendig ist, aber immer unter dem Aspekt der nachhaltigen und ökologischen Bauweise. Im kommenden Jahr 2021 werden wir in unseren Kriterienkatalog unter anderem den Punkt „leistbares Wohnen“ mit aufnehmen. Zusammenfassend, wir als Unternehmen sehen darin schon eine gewisse Schwierigkeit, die Komponenten notwendige Rendite, leistbares Wohnen und Nachhaltigkeit, in Einklang zu bringen. **Allgemein sehen wir die Grenze der Nachhaltigkeit aber nicht bei bautechnischen Lösungen, sondern viel mehr dort, wo wir nicht mehr in der Lage sind, eine entsprechende Rendite darstellen zu können.**

kein bautechnisches Maximum sondern erforderliche Rendite

VI. Frage

Befinden sich im Portfolio Ihres Unternehmens Immobilien, bei denen zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits feststand, dass sie umgebaut und mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert werden? (Umbau zu einer nachhaltigen Immobilie als Voraussetzung für den Ankauf)

Nein, Voraussetzungen dieser Art gibt es in unserem Unternehmen grundsätzlich nicht, da die Investitionsentscheidung ohnehin unter den genannten Ausschlusskriterien getroffen wird. Jedoch gibt es für jedes unserer Objekte einen Verbesserungsplan, welcher ZU 49 vorgelegt wird. Es gibt also selbstaufgelegte Sanierungspläne, welche in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

VII. Frage

Sind für Ihr Unternehmen ausschließlich Immobilien interessant, die bereits gewisse Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder versuchen Sie auch

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Anforderungen aktiv in die Planung mit einzubringen? (Betrifft Investitionen, die sich noch in der Planungsphase befinden)

Ja, absolut! Bestandsgebäude **müssen alle unsere Nachhaltigkeitskriterien erfüllen und Immobilien**, welche sich in der Planung befinden, werden dahingehend optimiert, angepasst und allfällig umgeplant.

gesamter Kriterienkatalog
ist unumgänglich

VIII. Frage

Befinden sich zertifizierte Wohnimmobilien in Ihrem Portfolio? Wenn ja, von welchem Label wurden die Objekte zertifiziert und welchen Status haben die Objekte (Gold, Silber, etc.)?

Alle Neubauten in unserem Portfolio sind klimaaktiv-zertifiziert, wobei unsere Anforderung eine Zertifizierung mit dem Bronze-Status ist.

Diese Objekte wurden wie folgt zertifiziert:

mehrere Zertifikate

- Living Garden, Wien: klimaaktiv Gold
- Mehrfamilienhaus Leinneisgasse 3-5, Wien: klimaaktiv Bronze

Weitere Projekte befinden sich aktuell noch in der Planung, in diesem Stadium ist nur eine Vorzertifizierung möglich.

IX. Frage

Warum fiel die Wahl auf dieses Zertifizierungssystem?

Weil der Kriterienkatalog von klimaaktiv am Besten mit unseren internen Kriterien kombinierbar ist.

X. Frage

Welches Zertifizierungssystem empfehlen Sie?

Das von uns verwendete Zertifizierungssystem von klimaaktiv.

XI. Frage

Inwieweit beeinflusst eine Zertifizierung und deren Grad die Ankaufsentscheidung einer Wohnimmobilie?

Die Zertifizierung ist für unser Unternehmen ein Knock-out-Kriterium. Die Ankaufsentscheidung hängt also von der Zertifizierbarkeit der Immobilie ab.

unumgänglich

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

XII. Frage

Lasst sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen oder sind Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien Ihrer Meinung nach noch eine Ausnahme?

Ich stelle schon fest, dass sich allmählich ein gewisser Branchenstandard einstellt. 2016, als wir damit begonnen haben, Wohnimmobilien zertifizieren zu lassen, nahmen wir zu einem gewissen Maß eine Vorreiterrolle ein. Heute, Ende 2020, habe ich aber das Gefühl, dass ein gewisser Standard im Kommen ist.

XIII. Frage

Werden durch Kriterienkataloge von Zertifizierungen Ihrer Meinung nach Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt oder gibt es firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves?

Für unser Unternehmen waren die vorhandenen Kriterienkataloge wie bereits besprochen, nicht ausreichend. Daher haben wir auch den Schritt gewagt, unsere Vorstellung von Nachhaltigkeit als solche zu definieren und nieder zu schreiben.

umfangreich eigene Kriterien

XIV. Frage

Wenn ja, wie lauten diese firmeninternen Kriterien?

Kriterienkatalog fair-finance-rating nachhaltige Immobilien Wohnbau.

Abschnitt 3 - Effekte**XV. Frage**

Entspricht es Ihrer Unternehmensstrategie, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Ja, absolut!

nachhaltige Unternehmensstrategie

XVI. Frage

Hat sich das Unternehmen, in dem Sie tätig sind, ein gewisses, messbares Ziel für die nächsten Jahre hinsichtlich Nachhaltigkeit gesetzt? Beispiel dafür wäre ein maximaler CO₂-Ausstoß pro m² über das gesamte Portfolio?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Es gibt keine direkte Äquivalenzrechnung, aber wir im Unternehmen messen ständig unseren ökologischen Fußabdruck und sind darauf auch sehr bedacht. **Erst kürzlich haben wir Regenwald angekauft, um unseren Fußabdruck zu verbessern.** Wir sind also nicht nur im Immobilienbereich, sehr darauf bedacht, nachhaltig zu sein, sondern diese Haltung zieht sich durch das gesamte Unternehmen. **Eine konkrete, messbare Zahl für den CO₂-Ausstoß oder ähnliches gibt es aktuell aber nicht.**

Bedacht auf ökologischen
Fußabdruck

kein messbares Ziel

XVII. Frage

Spielen Zertifikate im Sektor der Wohnimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Vermietung bzw. den Verkauf?

Die Beantwortung dieser Frage hängt davon ab, wo sich die jeweilige Immobilie befindet. Pauschal gesagt, steht an erster Stelle des Interesses, unserer Erfahrung nach, grundsätzlich immer das leistbare Wohnen. Betrachtet man aber Mieterklientell **im höherpreisigeren Segment**, so wird die Thematik der nachhaltigen Bauweise sehr wohl tragend und mit ausschlaggebend. Höherer Bedacht für Nachhaltigkeit besteht bei Personen, welche am Kauf von Immobilien in guten Lagen interessiert sind.

im höherpreisigen Segment

XVIII. Frage

Lassen sich monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit feststellen?

z.B. Bereitschaft zur Bezahlung höherer Mieten oder Verkaufspreise durch

- geringere Nachrüstungskosten zur Adaption an zukünftige Änderungen
- geringere Betriebskosten durch einen höheren Gebäudestandard

Ja, solche Vorteile lassen sich durchaus feststellen. Vor allem deswegen, weil in der Vermietung die Gesamtbelastung, also die Brutto-Miete, ausschlaggebend ist. Werden also **Betriebskosten durch eine nachhaltige Bauweise gesenkt, so lassen sich durchaus monetäre Vorteile, durch höhere Netto-Mieten lukrieren.**

feststellbar durch geringere
Betriebskosten

XIX. Frage

Lassen sich Ihrer Erfahrung nach, besondere/weitere Effekte feststellen, die eindeutig auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückzuführen sind?

Im **Sektor der Vermietung von Wohnimmobilien sehe ich eigentlich keine Effekte**, welche sich ausschließlich auf Nachhaltigkeitskriterien zurückführen lassen. Grund dafür könnte in unserem Unternehmen aber auch sein, dass wir von unseren Mietern, bezogen auf die von uns realisierte Nachhaltigkeit, bis dato wenig bis kein Feedback bekommen, aber auch nicht

keine Effekte in der Vermietung

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

eingefordert haben. Wir sind als Unternehmen darauf bedacht, unsere Zertifikate in den jeweiligen Immobilien auszuhängen, es war aber wie gesagt bislang nicht der Fall, dass wir aufgrund dessen wesentliches, positives Feedback erhalten haben.

XX. Frage

Wenn ja, wird die Investition/der Ankauf dadurch attraktiver?

/

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Wir sind einfach überzeugt von diesem System. Angefangen bei der Mülltrennung bis hin zur Verwendung von ökologischen Putzmitteln - die Haltung, großen Wert auf Nachhaltigkeit zu legen, zieht sich durch das gesamte Unternehmen.

Haltung / Grundprinzip

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

Eine generelle Verbesserung unserer Lebenssituation, eine Verbesserung der Umwelt und eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Wir wollen aktiv dazu beitragen, die gesamte Umweltsituation zu verbessern!

Verbesserung der Umweltsituation

XXIII. Frage

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit ein? Handelt es sich künftig um ein unumgängliches Kriterium oder bewerten Sie es als aktuellen Trend?

Ich bin davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit in Zukunft zum unumgänglichen Kriterium wird! Vor allem, also davon gehe ich aus, in den nächsten fünf bis zehn Jahren wird sich die Situation am Markt sehr stark dahingehend verändern.

künftig ein unumgängliches Kriterium

A.1.6 LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 1 – Experte / Unternehmen

Experte:

MMag. Louis Obrowsky

Mag. Karin Baumgartner, MSc

Unternehmen: LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Größe des Unternehmens (Mitarbeiter): 14 Mitarbeiter direkt angestellt

(Als Teil eines Konzerns sind Buchhaltung, Empfang, Marketing etc. ausgelagert)

Tätigkeit:

MMag. Obrowsky: Geschäftsführer

Mag. Baumgartner, MSc: Leitung Risikomanagement sowie Nachhaltigkeitsbeauftragte

Anzahl der Immobilien im Portfolio: 90 Objekte über alle Sondervermögen

davon Wohnimmobilien: ca. 10 – 15 Immobilien, wobei nicht alle davon reine Wohnimmobilien sind (Gewerbeflächen im Erdgeschoß)

Gesamtfläche: 650.000 m²

davon 60.000 m² Wohnimmobilien

Portfolio besteht seit: Der Fonds besteht seit dem 01.07.2004

Abschnitt 2 – Nachhaltigkeit / Nachhaltigkeitskriterien

I. Frage

Wie definieren Sie bzw. Ihr Unternehmen Nachhaltigkeit im Portfoliomanagement für Wohnimmobilien?

1

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

In unserem Unternehmen gibt es eine sehr genaue Überlegung zum Thema Nachhaltigkeit. Zum einen sind wir ein beaufsichtigtes Unternehmen. Wir sehen unsere Nachhaltigkeitskriterien auf allen drei Ebenen der Nachhaltigkeit, sprich auf der Sozialen, der Ökologischen wie auch der Ökonomischen Ebene der Nachhaltigkeit. Zusätzlich dazu sind wir aufgrund der Beaufsichtigung natürlich aber auch an gewisse Governance und Richtlinien gebunden. **All diese Punkte werden von uns selbstverständlich befolgt bzw. dadurch sind wir in gewissen Bereichen auch reguliert.**

*Einhaltung gesetzlicher
Vorgaben*

Ergänzend zu all diesen Restriktionen und Vorgaben haben wir firmenintern, motiviert durch den Vorsatz, unsere Fonds nachhaltig betreiben zu wollen, für unsere Ankäufe sowie unsere Immobilienbewirtschaftung **festgelegte Prozesse, welche mit Nachhaltigkeitskriterien ergänzt wurden.**

firmeninterner Prozessstandard

Die Grundausrichtung aller unserer Objekte ist, dass es sich um Immobilien in **Lagen handelt, wo eine Vermietung für die jeweilige Nutzung sichergestellt und Drittverwendung gegeben ist.** Darüber hinaus investieren wir nur in Objekte, bei denen eine **entsprechende Bautechnik und Bausubstanz** gegeben ist, welche nachhaltig und langfristig verwendbar ist. Zu diesen Anforderungen an das Objekt kommen auch gewisse Anforderungen an den Mieter. **Man lässt sich hierfür Gehaltszettel vorlegen und versichert sich, dass Wohnkosten nur ca. 40 % des Haushaltseinkommens in Anspruch nehmen.**

gute Lage mit Drittverwendungsmöglichkeit

Bausubstanz

Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Mieter

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen/sollen zum Zeitpunkt des Ankaufs vorliegen bzw. müssen/sollen erfüllt sein?

Für die Grundauswahl der Immobilien sind grundsätzlich die oben genannten Kriterien relevant. Neben diesen eben genannten Eigenschaften einer guten Bausubstanz und Drittverwendungsmöglichkeit sind vor allem im Wohnsektor, **gute Grundrisse sowie eine Mischung aus flächenmäßig verschiedenen Wohnungen bevorzugt.** Hinzu kommt, je nach Fonds etwas verschieden, dass gewisse **Ausstattungen ein Ausschlusskriterium** darstellen. Beispiel hierfür wäre Verarbeitung von Asbest oder schädlichen Farben.

flächenmässiger Grundstücksmix

Materialien als Ausschlusskriterium

Wir betreiben aber auch Fonds, welche als Voraussetzung für eine Investition, eine Zertifizierung mit klimaaktiv oder dergleichen erfordern.

fondsabhängige Zertifizierung

Zusammenfassend betrifft aber alle Fonds, dass die gesamte KAG sich gewissen Nachhaltigkeitskriterien und Prozessen unterwirft, was sowohl Ankauf als auch Bewirtschaftung von Immobilien betrifft, es jedoch materiell Abstufungen in der Nachhaltigkeit gibt. Diese Abstufungen sind darin begründet, dass ein Fonds, welcher seit 15 Jahren besteht, mit dessen Bestandsobjekten nicht in gleichartiger Weise gemanaged werden kann, wie ein Fonds, welcher aktuell nach Nachhaltigkeitskriterien aufgelegt wurde. Prozentual können aber Fonds beim Ankauf von Objekten gleichbehandelt werden.

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass die angesprochene Auswahl an Grundrissen einen Mix darstellt, welcher aufgrund der demografischen Entwicklung, eine nachhaltige Vermietung über einen langen Zeitraum als sehr, sehr wahrscheinlich ermöglicht. Gegenwärtig liegt unser Schwerpunkt auf kompakten Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und nur in einem untergeordneten Ausmaß, auf Vier- bis vereinzelt Fünzimmerwohnungen. Grund dafür ist, dass Städte wie Wien und auch Graz, bis 2030 zwischen acht und zehn Prozent wachsen, jedoch gehen die Haushaltstypen mit Zwei-, Drei-, Vier- oder Mehrpersonenhaushalte zurück, die Einpersonenhaushalte hingegen wachsen. Für unser Unternehmen ist es trotz dieser sich entwickelnden Phänomene wichtig, auch für Familien entsprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Daher liegt der Fokus auf einem entsprechenden Mix. **Darüber hinaus legen wir darauf Wert, dass Wohnungen in unseren Objekten im Regelfall hinsichtlich Bad, WC und Küche komplett ausgestattet** sind. Befindet sich die Wohnung im Dachgeschoß, so muss diese auch mit einer Klimaanlage versehen sein.

Komplettausstattung

Bezogen auf Infrastruktur, legt unser Unternehmen Wert darauf, Begegnungszonen im Erdgeschoß zu schaffen, ausreichend Fahrradabstellplätze samt E-Ladestationen und Kinderwagenräume zu schaffen.

Infrastruktur

Begegnungszonen

III. Frage

Abgesehen von Nachhaltigkeit, welche Eigenschaft/Eigenschaften sind für ein Objekt zusätzlich wünschenswert, um für eine Investition in Betracht gezogen zu werden?

Selbstverständlich muss sich ein gutes **Kosten – Ertrags – Verhältnis** darstellen lassen, das bedeutet, dass die Miete auch nachhaltig, im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit, erzielt werden kann. **Dadurch bevorzugen wir auch tendenziell Lagen in gewachsenen Infrastrukturgebieten**, wo sich in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken oder Bankfilialien befinden und im Idealfall eine unmittelbare Anbindung an das im Idealfall hochqualitative, öffentliche Verkehrsnetz besteht.

Kosten-Ertrags-Verhältnis

Infrastruktur

Das Kosten – Ertrags – Verhältnis beinhaltet aber, dass wir nicht auf eine potentielle Erstvermietung abstellen, sondern auf eine nachhaltige, langfristige Vermietung.

IV. Frage

Welche der beiden Kriterien/Eigenschaften aus den zwei vorherigen Fragen ist für Sie höher einzustufen und somit für Sie die wichtigere Eigenschaft einer Wohnimmobilie?

Das hängt von der Ausrichtung des Fonds ab. Idealerweise versuchen wir Nachhaltigkeit mit allen wirtschaftlichen Aspekten unter einen Hut zu be-

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

kommen und nicht entscheiden zu müssen, was uns lieber bzw. was wichtiger ist, aber in der Realität ist es oft so, dass es davon abhängt, in welchen Fonds es investiert wird. Das ergibt sich vor allem durch Fonds, welche UZ 49 zertifiziert sind, da für die Aufnahmen von Immobilien in solche Fonds, strikte Vorschriften gelten und gewisse Kriterien genau definiert sind, welche erfüllt sein müssen.

V. Frage

Bis zu welchem Detaillierungsgrad wird ökologische und/oder soziale Nachhaltigkeit forciert und ab wann wird Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar?

Bsp.: umweltschonende Klebstoffe, recycelte Baustoffe, etc.

Grundsätzlich ist es so, dass wir in unserem Unternehmen fertige Objekte kaufen. Diese werden natürlich einer technischen wie auch nachhaltigen Bewertung unterzogen. Jedoch ist es so, dass über allem eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit gegeben sein muss, da wir als Unternehmen Gelder von Dritten verwalten. Daher muss jede Investition auch aus der Perspektive des Ertragsgedankens betrachtet werden, weil wir in unserer Tätigkeit ansonsten sehr schnell im Bereich der Untreue landen würden. Wir müssen also eine marktkonforme Rendite bei einer nachhaltigen Veranlagung erwirtschaften, weil wir treuhändig Gelder Dritter verwalten.

Wirtschaftlichkeit muss gegeben sein

marktkonforme Rendite als Anspruch

Es ist nunmal aber so, dass Qualität mehr Geld kostet. Eine höherwertige Ausstattung, rechtfertigt einen höheren Preis. Besteht nun die Situation, dass dieser höhere Preis bei nachhaltigen Ausstattungsmerkmalen gutachterlich darstellbar ist, zwar keine direkt höheren Mieteinnahmen bringt, jedoch von den Nachhaltigkeitskriterien der Vorbestimmungen erfasst ist, so ist die höhere Investition bzw. der höhere Preis legitim.

gutachterliche Darstellung erforderlich

VI. Frage

Befinden sich im Portfolio Ihres Unternehmens Immobilien, bei denen zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits feststand, dass sie umgebaut und mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert werden? (Umbau zu einer nachhaltigen Immobilie als Voraussetzung für den Ankauf)

Grundsätzlich kaufen wir Immobilien an, um sie erstmal in dem Zustand, in dem sie sich befinden, zu bewirtschaften.

VII. Frage

Sind für Ihr Unternehmen ausschließlich Immobilien interessant, die bereits gewisse Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder versuchen Sie auch Anforderungen aktiv in die Planung mit einzubringen? (Betrifft Investitionen, die sich noch in der Planungsphase befinden)

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Ja das ist in der Tat der Fall, wenn wir forward-purchase-agreements treffen. Das bedeutet, dass wir Verträge abschließen, die fälligen Zahlungen aber erst nach Fertigstellung und mängelfreier Übergabe der Immobilie tätigen. Bei solchen forwards bringen wir sehr wohl ein, dass beispielsweise eine Zertifizierung noch angehoben werden soll.

Anhebung der Zertifizierung

VIII. Frage

Befinden sich zertifizierte Wohnimmobilien in Ihrem Portfolio? Wenn ja, von welchem Label wurden die Objekte zertifiziert und welchen Status haben die Objekte (Gold, Silber, etc.)?

Die zertifizierten Immobilien in unserem Portfolio haben Zertifizierungen von klimaaktiv Bronze und Silber.

mehrere Zertifizierungen im Portfolio

IX. Frage

Warum fiel die Wahl auf dieses Zertifizierungssystem?

Die Wahl des Labels mit klimaaktiv war nur bedingt eine Wahl. Schlussendlich ist es eine Vorgabe des UZ 49.

Aktuell sind wir aber in der Prüfungsphase von weiteren Objekten, bei welchen von uns forciert wird, ÖGNI weiter auszubauen bzw. eine Zertifizierung damit zu erreichen.

X. Frage

Welches Zertifizierungssystem empfehlen Sie?

Auf der Ebene der Wohnimmobilien würde ich sagen, dass klimaaktiv und ÖGNI den größten Mehrwert für unser Unternehmen haben. Internationale Zertifizierungsstellen sind eher für Großprojekte, vor allem Büroimmobilien, sinnvoll, weil im Falle solcher Projekte in der Regel mehrere internationale Mieter sind, welche mit diesen Zertifizierungen auch vertrauter sind. Für uns als Unternehmen, welches im Sektor des Wohnbaus aktuell regional tätig ist, und höchstwahrscheinlich auch regional bleiben wird, sind daher regionale Zertifizierungen auch am sinnvollsten.

XI. Frage

Inwieweit beeinflusst eine Zertifizierung und deren Grad die Ankaufsentscheidung einer Wohnimmobilie?

Diese Frage ist ähnlich wie Frage IV damit zu beantworten, dass der Grad der Beeinflussung abhängig von der Ausrichtung des Fonds ist.

fondsabhängig

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

XII. Frage

Lasst sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen oder sind Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien Ihrer Meinung nach noch eine Ausnahme?

Um ehrlich zu sein, bin ich der Meinung, dass die Wahrheit wohl in der Mitte liegt. Wir merken, dass dieses Thema zunehmend an Interesse gewinnt, vor allem seitens der Institutionellen Anleger, welche verpflichtet sind, nachhaltig zu investieren. Es lässt sich aber noch nicht feststellen, dass es für Mieter ein wesentlicher Grund wäre, in eine zertifizierte und somit nachhaltige Immobilie zu ziehen. Tatsächlich nehmen wir aktuell die Umstände als solches wahr, dass eine Anerkennung für eine Zertifizierung besteht, jedoch noch nicht als Voraussetzung.

XIII. Frage

Werden durch Kriterienkataloge von Zertifizierungen Ihrer Meinung nach Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt oder gibt es firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves?

Ja, wir haben firmeninternen einen Katalog und den bereits **beschriebenen Prozess**, welcher sich noch, bevor das Thema der Nachhaltigkeit wirklich präsent wurde, ergeben hat und welchen wir auch weiterentwickelt haben. Es gibt als noch weitere Kriterien, die wir dadurch abdecken.

Nachhaltigkeitsprozess

XIV. Frage

Wenn ja, wie lauten diese firmeninternen Kriterien?

In diesen Kriterien sind unter anderem aufsichtsrechtliche Themen verankert, wie zum Beispiel das Entsprechen des Objektes der Anlagestrategie. Des Weiteren sind bereits genannte Kriterien wie die Drittverwendungsfähigkeit, flexible Grundrissgestaltung und ähnlichen Dingen, die mit der Bewirtschaftung und der langfristigen Nutzung einher gehen, festgehalten. Hinsichtlich Bauqualität geht es in den internen Kriterien hauptsächlich um Hochwertigkeit, was nicht zwingend durch ökologische Nachhaltigkeit abgedeckt wird.

Neben diesen einzelnen Kriterien bestehen selbstverständlich aber auch gewisse Ausschlusskriterien für ein Investment. Ein solches Ausschlusskriterium wäre, dass der Wert einer Immobilie gutachterlich nicht darstellbar wäre, weil dadurch niemals eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit bestehen würde.

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 3 - Effekte

XV. Frage

Entspricht es Ihrer Unternehmensstrategie, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Wir haben für alle Ankaufs- und Bewirtschaftungsprozesse einen Nachhaltigkeitsprozess. Bei den Fonds, welche bereits seit 16 Jahren bestehen, werden diese Prozesse zwar in gleicher Weise angewendet, jedoch sind die materiellen Anforderungen geringer ausgeprägt. Diese Vorgehensweise werden wir auch in Zukunft vertreten.

Prozess mit Nachhaltigkeitskriterien

XVI. Frage

Hat sich das Unternehmen, in dem Sie tätig sind, ein gewisses, messbares Ziel für die nächsten Jahre hinsichtlich Nachhaltigkeit gesetzt? Beispiel dafür wäre ein maximaler CO₂-Ausstoß pro m² über das gesamte Portfolio?

Diese Zielsetzung ist stark von den kommenden EU – Verordnungen abhängig. Eine solche Zielsetzung ist in unserem Unternehmen geplant, der Tatsache geschuldet, dass wir als Immobilien KAG, einigen EU – Verordnungen unterliegen, welche aktuell aber noch ausformuliert werden, noch nicht umgesetzt. Also ja, wir im Unternehmen haben so ein Ziel, können es jedoch noch nicht nennen.

abhängig von EU-Vorgaben

XVII. Frage

Spielen Zertifikate im Sektor der Wohnimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Vermietung bzw. den Verkauf?

Im Sektor der Wohnimmobilien lässt sich diese Frage sehr klar beantworten. Im Falle eines Weiterverkaufs an einen institutionellen Investor, wird eine Zertifizierung eine bedeutende Rolle haben. Für die Vermietung an einen Einzelkunden, wird die Zertifizierung des Objektes im Regelfall, in einem untergeordneten Ausmaß wahrgenommen. Diese Situation ist aber sehr stark dem Regulator geschuldet.

Käuferabhängigkeit

XVIII. Frage

Lassen sich monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit feststellen?

z.B. Bereitschaft zur Bezahlung höherer Mieten oder Verkaufspreise durch

- geringere Nachrüstungskosten zur Adaption an zukünftige Änderungen

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

- geringere Betriebskosten durch einen höheren Gebäudestandard

Wiederum wird auch hier ein **privater Wohnungsmieter wenig Bereitschaft zeigen, mehr Miete zu bezahlen**. Bei Institutionellen Mietern hingegen, wird ein wesentlich größerer Fokus auf die Gesamtbelastung gelegt. Diese Mieter kommen im Wohnungssektor jedoch nicht bzw. kaum vor.

Einzelvermietung kein Vorteil

Wird die Immobilie verkauft, hängen diese möglichen Vorteile wieder sehr stark davon ab, an wen verkauft wird. Allgemein kann man sagen, im Verkauf wird ein zertifiziertes Objekt unbedingt einen höheren Preis erzielen, hingegen ein nicht zertifiziertes Objekt einen geringeren Ertrag einbringen wird.

XIX. Frage

Lassen sich Ihrer Erfahrung nach, besondere/weitere Effekte feststellen, die eindeutig auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückzuführen sind?

Die Beantwortung dieser Frage deckt sich sehr stark mit dem, was bereits zuvor mehrmals erwähnt wurde. **Solche Effekte hängen sehr stark davon ab, an wen das jeweilige Objekt veräußert wird**. Im Falle von Institutionellen Anlegern lassen sich durchaus Effekte wie eine einfachere und schnelle Abwicklung des Verkaufs feststellen.

käuferabhängig

XX. Frage

Wenn ja, wird die Investition/der Ankauf dadurch attraktiver?

/

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Die **wesentlichste Intention für uns ist der Wunsch des Anlegers**. Wird seitens des Anlegers in Auftrag gegeben, dass nachhaltige Immobilien zu erwerben sind, so ist das für uns als Dienstleister ein sehr starkes Argument.

Wunsch des Anlegers

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht erhoffen wir uns, die Kundeninteressen zu erfüllen und damit zum betriebswirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens beizutragen.

wirtschaftlicher Erfolg durch Kundenzufriedenheit

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Aus gesellschaftspolitischer Sicht ist es natürlich als Unternehmen unser Anspruch, einen zumindest kleinen Beitrag zu einer Verbesserung der Gesamtsituation, sei es aus ökologischer, klimapolitischer, umweltpolitischer oder ressourcenschonender Sicht, zu leisten.

Beitrag zur Bekämpfung
der Klimakrise

XXIII. Frage

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit ein? Handelt es sich künftig um ein unumgängliches Kriterium oder bewerten Sie es als aktuellen Trend?

Persönlich glaube ich, Nachhaltigkeit wird ein unumgängliches Kriterium werden. Erstens befindet sich die Gesellschaft aktuell in einem Wandel, in dem nach der aktuellen Krise wieder Klimaschutzbestimmungen verstärkt in den Vordergrund treten werden. Zweitens ist Österreich ein traditioneller Mietermarkt. Vor allem in den städtischen Ballungsräumen besteht über 80 % Mietermarkt. Diese Mieter werden überwiegend durch Gemeinnützige sowie Institutionelle Anleger bedient, welche durch die geschilderten Restriktionen und Vorgaben des Regulators danach trachten bzw. trachten müssen, nachhaltige Objekte zu errichten bzw. anzukaufen.

künftig unumgänglich

Vorgaben an Vermieter

Allgemein gesprochen, im Sinne einer Verbesserung, wird sich wahrscheinlich auch bei privaten Nutzern irgendwann manifestieren, dass eine nachhaltige Immobilie auch einen Zusatznutzen für die eigene Zukunft, wie auch für die Zukunft der nachkommenden Generationen, bietet.

Es ist auch davon auszugehen, dass es in Österreich, so es die gesetzten Klimaziele erreichen möchte, noch zu weiteren Gesetzesänderungen in diese Richtung kommen wird.

A.1.7 Catella Residential Investment Management GmbH

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 1 – Experte / Unternehmen

Experte: Hagen Fitzer

Unternehmen: Catella Residential Investment Management GmbH

Größe des Unternehmens (Mitarbeiter): über 40 Mitarbeiter

Tätigkeit: Head of Technical Management

Anzahl der Immobilien im Portfolio:

davon Wohnimmobilien: ausschließlich Wohnimmobilien

Gesamtfläche: -

Portfolio besteht seit: mehrere Portfolien in Österreich; zentraler Fokus auf den österreichischen Markt besteht seit zwei bis drei Jahren

Abschnitt 2 – Nachhaltigkeit / Nachhaltigkeitskriterien

I. Frage

Wie definieren Sie bzw. Ihr Unternehmen Nachhaltigkeit im Portfoliomanagement für Wohnimmobilien?

Allgemein unterscheiden wir diesbezüglich zwischen den einzelnen Fonds. Grundsätzlich besteht für jeden Fonds ein ESG (Environment, Social, Governance) Policy. Darin findet sich wieder, welche Zielsetzungen wir haben. Beispielsweise hinsichtlich CO2 – Reduktion oder den Zertifizierungen der Objekte. Über alle Fonds gesehen, haben wir über 20 % der Objekte zertifiziert.

fondsabhängig
ESG Policy

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen/sollen zum Zeitpunkt des Ankaufs vorliegen bzw. müssen/sollen erfüllt sein?

1

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Prinzipiell legen wir als Unternehmen uns in dieser Form nicht fest. Zu Beginn analysieren wir das Gebäude, um Kenntnis darüber zu gewinnen, womit wir es im Detail zu tun haben. Dazu führen wir einen ESG Check nach GRESB mit 20 Punkten durch. Anhand dem Erfüllungsgrad dieser Checks erstellen wir für jedes Objekt einen Action-Plan. Unser Fokus liegt dabei vor allem auf der strategischen Entscheidung, was mit dem jeweiligen Gebäude in Zukunft passieren soll. Entscheidend ist dabei, ab wann eine Immobilie zu einem so genannten Stranded Asset wird. Dementsprechend versuchen wir gegenzusteuern, um künftigen Problemen mit den jeweiligen Gebäuden auszuweichen. Diese Überlegung spielt für uns sehr stark in die Ankaufsentscheidung hinein.

keine Festlegung

allgemeiner Check

Bei Projekten, welche sich noch in der Entwicklung befinden, trachten wir danach, eine Zertifizierung zu erzielen. In vielen Fällen ist dies aufgrund der Fondsbedingungen erforderlich.

III. Frage

Abgesehen von Nachhaltigkeit, welche Eigenschaft/Eigenschaften sind für ein Objekt zusätzlich wünschenswert, um für eine Investition in Betracht gezogen zu werden?

Ein zentrales Thema ist jenes der bezahlbaren Mieten. Es ist wichtig, Mietpreise zu generieren, welche der Marktlage entsprechen aber leistbares Wohnen für die entsprechende Mieterklientell darzustellen. Dadurch ergibt sich für uns als Unternehmen eine gewisse Sicherheit auf längere Zeit.

leistbares Wohnen

leistbares Wohnen

Des Weiteren sehen wir uns im Detail an, wo der Marktpreis liegt und zu welchem Preis wir im Vergleich zum Eigentumspreis, einkaufen.

Marktpreis

Weitere Aspekte sind die Robustheit und Fragilität des Gebäudes und ob eine Drittverwendbarkeit besteht.

Bausubstanz

Drittverwendbarkeit

IV. Frage

Welche der beiden Kriterien/Eigenschaften aus den zwei vorherigen Fragen ist für Sie höher einzustufen und somit für Sie die wichtigere Eigenschaft einer Wohnimmobilie?

Prinzipiell ist es natürlich schön, wenn wirtschaftlicher und nachhaltiger Teil zusammenkommen. Wir stellen schon fest, dass Nachhaltigkeit in den letzten Jahren zugenommen hat, jedoch eher auf internationaler Ebene. Auf nationaler Ebene sind die Interessen diesbezüglich geringer. Hier zählt noch immer in erster Linie die Wirtschaftlichkeit.

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

V. Frage

Bis zu welchem Detaillierungsgrad wird ökologische und/oder soziale Nachhaltigkeit forciert und ab wann wird Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar?

Bsp.: umweltschonende Klebstoffe, recycelte Baustoffe, etc.

Im Unternehmen legen wir großen Wert darauf, Materialien zu verwenden, um auch allen Gesetzmäßigkeiten zu entsprechen. Es ist andererseits aber nicht so, dass wir die Verwendung von speziellen Produkten fordern, welche sich als besonders nachhaltig auszeichnen. In gewissen Immobilien stellt es sich für uns als sinnvoller dar, Materialien einzusetzen, welche beispielsweise geklebt sind oder aus verschiedenen Kunststoffen erstellt wurden. Die Verwendung dieser Produkte erweist sich einerseits oft als wirtschaftlichere Lösung, aber auch als im Betrieb nützlichere Lösung dar. In der Auswahl von Produkten gilt es als Unternehmen einfach abzuschätzen und zu beobachten, was der Markt aktuell anbietet und was davon auch für den Anwendungsfall am meisten Sinn macht.

gesetzliche Anforderungen

VI. Frage

Befinden sich im Portfolio Ihres Unternehmens Immobilien, bei denen zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits feststand, dass sie umgebaut und mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert werden? (Umbau zu einer nachhaltigen Immobilie als Voraussetzung für den Ankauf)

Nein, am österreichischen Markt grundsätzlich nicht.

VII. Frage

Sind für Ihr Unternehmen ausschließlich Immobilien interessant, die bereits gewisse Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder versuchen Sie auch Anforderungen aktiv in die Planung mit einzubringen? (Betrifft Investitionen, die sich noch in der Planungsphase befinden)

Ja, wir wirken definitiv in die Planung mit ein. Aktuell haben wir Projektentwicklungen, welche wir nach ÖGNI Gold zertifizieren lassen. Durch die Prüfung und Bewertung eines externen Partners versuchen wir in der Planungsphase gewisse Aspekte zu berücksichtigen und mit einzubringen bzw. zu ändern. Dazu gehören unter anderem Themen wie wassersparende Maßnahmen, mit welchem Heizsystem ist die Immobilie ausgestattet, welche Ziele hat die lokale Fernwärme oder ähnliches.

Zertifizierung

wassersparende Maßnahmen
Heizsystem

VIII. Frage

Befinden sich zertifizierte Wohnimmobilien in Ihrem Portfolio? Wenn ja, von welchem Label wurden die Objekte zertifiziert und welchen Status haben die Objekte (Gold, Silber, etc.)?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

In Österreich haben wir vier Objekte mit **ÖGNI Gold** zertifiziert, das betrifft vor allem Gebäude in der Projektentwicklung. Bei Bestandsgebäuden haben wir damit begonnen, diese mit **BREEAM In-Use** auf drei Jahre zertifizieren zu lassen.

Zertifizierungen

IX. Frage

Warum fiel die Wahl auf dieses Zertifizierungssystem?

ÖGNI ist vergleichbar mit DGNB und erscheint uns, als ein etablierter Standard, welcher es auch schafft, auf europäischer Ebene vergleichbar zu sein.

X. Frage

Welches Zertifizierungssystem empfehlen Sie?

Zugegebenerweise sind wir hinsichtlich Zertifizierungen erst im Anfangsstadium. Es gibt bestimmt auch noch andere Labels, doch unser Unternehmen zielt seit gut eineinhalb Jahren auf Zertifizierungen ab und wir haben uns mit unserem österreichischen Partner einstweilen auf ÖGNI geeinigt, da in Deutschland einige Objekte mit DGNB zertifiziert sind.

XI. Frage

Inwieweit beeinflusst eine Zertifizierung und deren Grad die Ankaufsentscheidung einer Wohnimmobilie?

Der Beeinflussungsgrad von Zertifizierungen ist stark vom jeweiligen Fonds abhängig. Impact Fonds erfordern Investitionen in nachhaltige, zertifizierte Objekte. Ansonsten ist es nicht zwingend erforderlich, beim Ankauf eine Zertifizierung zu haben.

fondsabhängig

keine zwingende Anforderung

XII. Frage

Lasst sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen oder sind Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien Ihrer Meinung nach noch eine Ausnahme?

Bis zuletzt gab es eigentlich kaum Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien, weshalb ich der Meinung bin, dass es noch eher zur Ausnahme gehört.

XIII. Frage

Werden durch Kriterienkataloge von Zertifizierungen Ihrer Meinung nach Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt oder gibt es firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Firmenintern gibt es keine Must-haves. Im Rahmen des Pre-Checks geben wir darauf Acht, einzubauen was dem Stand der Dinge entspricht und unter Anführungszeichen gut ist. In unseren Baubeschreibungen sind diesbezüglich gewisse Anforderungen und Standards festgeschrieben.

keine Must-Haves

XIV. Frage

Wenn ja, wie lauten diese firmeninternen Kriterien?

/

Abschnitt 3 - Effekte

XV. Frage

Entspricht es Ihrer Unternehmensstrategie, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Die große Frage an dieser Stelle ist die Definition von Nachhaltigkeit hinsichtlich Unternehmensstrategie. Hierfür gilt es zu beantworten, welche Verantwortung hat ein Immobilienunternehmen gegenüber seinen Mietern sowie der Gesellschaft.

Selbstverständlich ist es sehr wichtig, dass wir nachhaltig investieren. In diesem Kontext bedeutet nachhaltig aber langfristig. Sprich eine langfristige Haltung und Bewirtschaftung. Im Rahmen von Neubauprojekten versuchen wir natürlich zusätzlich so viele Kriterien als möglich abzudecken.

Langfristigkeit

XVI. Frage

Hat sich das Unternehmen, in dem Sie tätig sind, ein gewisses, messbares Ziel für die nächsten Jahre hinsichtlich Nachhaltigkeit gesetzt? Beispiel dafür wäre ein maximaler CO₂-Ausstoß pro m² über das gesamte Portfolio?

Wir haben durchaus viele solcher Ziele, jedoch haben wir diese noch nicht in Zahlen manifestiert. Im Fokus steht für uns, alles den Standards entsprechend auszuführen und allen Regularien gerecht zu werden. Aktuell sind wir dabei, alle Portfolien zu analysieren und Daten zu erfassen und diese im nächsten Schritt in eine Datenbank aufzunehmen und auszuwerten. Danach werden wir länderspezifisch entsprechende Maßnahmen ergreifen.

noch keine Zahlen definiert

XVII. Frage

Spielen Zertifikate im Sektor der Wohnimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Vermietung bzw. den Verkauf?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

In unserem Unternehmen wird das im Moment nicht so gesehen, nein.

kein Einfluss

XVIII. Frage

Lassen sich monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit feststellen?

z.B. Bereitschaft zur Bezahlung höherer Mieten oder Verkaufspreise durch

- geringere Nachrüstungskosten zur Adaption an zukünftige Änderungen
- geringere Betriebskosten durch einen höheren Gebäudestandard

Diese Frage ist schwierig zu beantworten. Grundlegend denke ich schon, dass sich monetäre Vorteile dadurch ergeben. Jedoch kann ich es an dieser Stelle nicht an konkreten Dingen festmachen.

keine konkreten Erfahrungen

Logischerweise ist es so, dass durch eine Investition eine nachhaltige Immobilie, die Risiken auf eine lange Sicht minimiert werden.

XIX. Frage

Lassen sich Ihrer Erfahrung nach, besondere/weitere Effekte feststellen, die eindeutig auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückzuführen sind?

Ist man in der Lage, ein gutes Produkt auf den Markt zu bringen, lässt sich dieses natürlich entsprechend einfacher vermarkten. In der Zukunft wird sich ein Klientell mit einer dementsprechenden Erwartungshaltung wiederfinden, welches man durch die Einbeziehung solcher Kriterien bedienen kann. Es sichert also vermeintlich auf lange Sicht den Wert der Immobilie.

einfachere Vermarktung

langfristiger Werterhalt

XX. Frage

Wenn ja, wird die Investition/der Ankauf dadurch attraktiver?

Natürlich, durch eine Minimierung der Risiken, wird eine Investitionen im Umkehrschluss attraktiver.

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Die Beantwortung dieser Frage deckt sich zu einem gewissen Maß mit vorherigen. Durch die Investition in eine nachhaltige Immobilie, mache ich hauptsächlich das, dass ich mir den Wert der Immobilie auf eine lange Sicht sichere. Gegebenenfalls stellt sich auch eine Ertragssteigerung, sowohl in der Vermietung als auch im späteren Verkauf, ein.

langfristiger Werterhalt

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

Der wesentliche Effekt, den wir uns aus einer Investition in eine nachhaltige Immobilie erhoffen, ist die **langfristige Sicherung des Wertes**.

langfristige Wertsicherung

XXIII. Frage

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit ein? Handelt es sich künftig um ein unumgängliches Kriterium oder bewerten Sie es als aktuellen Trend?

Ich denke, der Trend ist bereits ein wenig vorbei, obwohl es sich in gewisser Weise immer noch danach anfühlt. In Zukunft wird dies wohl der Standard werden. Vor allem bemerken wir, wie stark die Nachfrage diesbezüglich angezogen hat.

Trend bereits vorbei
zukünftig Standard

A.1.8 ERSTE Immobilien KAG

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 1 – Experte / Unternehmen

Experte: Alexander Kornfeld

Unternehmen: ERSTE Immobilien KAG

Größe des Unternehmens (Mitarbeiter): ca. 30 Mitarbeiter

Tätigkeit: Real Estate Transaction Management

Anzahl der Immobilien im Portfolio: 95

davon Wohnimmobilien: 83

Gesamtfläche: im Bestand 215.000 m² (Stand 30.11.2020)

Portfolio besteht seit: 2008

Abschnitt 2 – Nachhaltigkeit / Nachhaltigkeitskriterien

I. Frage

Wie definieren Sie bzw. Ihr Unternehmen Nachhaltigkeit im Portfoliomanagement für Wohnimmobilien?

Nachhaltigkeit ist für uns grundsätzlich mehr als nur Ökologie. Wir verstehen darunter ein **Zusammenspiel mehrerer Faktoren**, nämlich des **sozialen Faktors, des wirtschaftlichen Faktors und der Ökologie**.

Zusammenspiel der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

II. Frage

Welche Nachhaltigkeitskriterien müssen/sollen zum Zeitpunkt des Ankaufs vorliegen bzw. müssen/sollen erfüllt sein?

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Wir haben uns als ERSTE Immobilien KAG zum Umweltzeichen bekannt. Daher ist für unseren **zweiten offenen Immobilienfonds ERI** (ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS) eine Zertifizierung durch **klimaaktiv** in zumindest Bronze ein Muss. Zusätzlich haben wir seit ungefähr fünf Jahren einen eigenen **Kriterienkatalog**, der dazu dient, vorab zu filtern, ob das jeweilige Objekt „ERI-tauglich“ ist oder eher für den großen ERSTE IMMOBILIENFONDS oder diverse Spezialfonds in Frage kommt.

fondsabhängig

firmeninterne Kriterienkatalog

III. Frage

Abgesehen von Nachhaltigkeit, welche Eigenschaft/Eigenschaften sind für ein Objekt zusätzlich wünschenswert, um für eine Investition in Betracht gezogen zu werden?

Natürlich sind wir als Treuhänder, mit überwiegend Kleinanlegern als Kunden, dazu verpflichtet, **eine entsprechende Rendite zu verhandeln und auch darzustellen.**

Rendite

IV. Frage

Welche der beiden Kriterien/Eigenschaften aus den zwei vorherigen Fragen ist für Sie höher einzustufen und somit für Sie die wichtigere Eigenschaft einer Wohnimmobilie?

Um ehrlich zu sein, steht die Rendite an erster Stelle. Ohne dementsprechende Rendite kommt es zu keiner Investition.

V. Frage

Bis zu welchem Detaillierungsgrad wird ökologische und/oder soziale Nachhaltigkeit forciert und ab wann wird Nachhaltigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar?

Bsp.: umweltschonende Klebstoffe, recycelte Baustoffe, etc.

Vor allem in der letzten Zeit ist diesbezüglich sehr viel passiert und auch momentan passiert sehr viel. Beispielsweise haben wir die Erfahrung machen können, dass eine **halogenfreie Elektroverkabelung fast gleichpreisig zu einer herkömmlichen Verkabelung ist, bei Verrohrungen im Installationsbereich jedoch wäre dies entsprechend umzurüsten bzw. so errichten zu lassen, wirtschaftlich nicht tragbar.** Ein weiteres Beispiel wäre das Material von Fenstern hinsichtlich Instandhaltung. **Holzfenster sind wesentlich aufwändiger instandzuhalten als es Kunststofffenster sind.**

abhängig vom Gewerk

Instandhaltung Fenster

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

VI. Frage

Befinden sich im Portfolio Ihres Unternehmens Immobilien, bei denen zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits feststand, dass sie umgebaut und mit Nachhaltigkeitskriterien adaptiert werden? (Umbau zu einer nachhaltigen Immobilie als Voraussetzung für den Ankauf)

Nein, eine solche Voraussetzung haben wir nicht.

VII. Frage

Sind für Ihr Unternehmen ausschließlich Immobilien interessant, die bereits gewisse Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder versuchen Sie auch Anforderungen aktiv in die Planung mit einzubringen? (Betrifft Investitionen, die sich noch in der Planungsphase befinden)

Ja, so etwas kommt durchaus vor. Wie bereits erwähnt, ist für unseren Spezialfonds ERI eine Zertifizierung mit klimaaktiv in Bronze Voraussetzung. Daher lassen wir uns als Unternehmen einen gewissen Stand genehmigen. In unserem firmeninternen Kriterienkatalog haben wir zusätzlich sogenannte Red Flags, je Kriteriengruppe eine. **Es kann aber auch sein, dass wir im Zuge der Ausführungsphase diverse Dinge nachrüsten.** Ein Beispiel dafür wären E-Ladestationen in den Tiefgaragen.

Nachrüstung in der Ausführungsphase

VIII. Frage

Befinden sich zertifizierte Wohnimmobilien in Ihrem Portfolio? Wenn ja, von welchem Label wurden die Objekte zertifiziert und welchen Status haben die Objekte (Gold, Silber, etc.)?

Klimaaktiv wurde bereits erwähnt. Zusätzlich dazu haben wir auch Immobilien im Portfolio, welche mit ÖGNI oder DGNB zertifiziert wurden. Die Zertifizierungen reichen von Bronze bis Gold, quer durch die Bank.

mehrere Zertifizierungen

Zertifizierungen sind ein Nice-to-have, jedoch kein Muss-Kriterium in unserem Unternehmen, selbstverständlich mit Ausnahme des ERI, in diesem Fonds befinden sich ausschließlich zertifizierte Objekte.

IX. Frage

Warum fiel die Wahl auf dieses Zertifizierungssystem?

Vor ungefähr fünf Jahren gab es innerhalb unseres Unternehmens eine Abwägung und im Zuge derer wurde seitens der Geschäftsführung beschlossen, mit dem Umweltzeichen in Kontakt zu treten. In der Umsetzung war klimaaktiv äußerst praktikabel.

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

X. Frage

Welches Zertifizierungssystem empfehlen Sie?

Das von uns verwendete klimaaktiv.

XI. Frage

Inwieweit beeinflusst eine Zertifizierung und deren Grad die Ankaufsentscheidung einer Wohnimmobilie?

Für den nachhaltigen Fonds ist es ein absolutes Muss. Für den offenen ERSTE IMMOBILIEN FONDS sind wir aktuell in der Prüfungsphase, ob künftig gewisse Anforderungen an Nachhaltigkeit für den Ankauf erfüllt sein müssen.

fondsabhängig

XII. Frage

Lasst sich allmählich ein gewisser Branchenstandard feststellen oder sind Zertifizierungen im Bereich der Wohnimmobilien Ihrer Meinung nach noch eine Ausnahme?

Derzeit sind sie noch eine Ausnahme. Aufgrund der Tatsache, dass wir neben dem Wettbewerb einen großen Nachfragedruck ausüben, meine ich, dass das in naher Zukunft mehr zum Tragen kommt.

XIII. Frage

Werden durch Kriterienkataloge von Zertifizierungen Ihrer Meinung nach Anforderungen an Nachhaltigkeit ausreichend abgedeckt oder gibt es firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves?

Es gibt wie bereits erwähnt einen firmeninternen Kriterienkatalog mit den sogenannten Red Flags.

Kriterienkatalog mit Red
Flags

XIV. Frage

Wenn ja, wie lauten diese firmeninternen Kriterien?

Eingeteilt nach Kriteriengruppen lauten sie wie folgt:

- Umwelt
 - Heizwärmeaufbereitung unter Ausschluss fossiler Brennstoffe
- Soziales
 - Vermeidung unethischer Geschäftsmieter
- Wirtschaft
 - Nutzungsdauer

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

Abschnitt 3 - Effekte

XV. Frage

Entspricht es Ihrer Unternehmensstrategie, vorwiegend in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Vorwiegend würde ich mit Stand heute eher verneinen.

vorwiegend keine nachhaltige Unternehmensstrategie

XVI. Frage

Hat sich das Unternehmen, in dem Sie tätig sind, ein gewisses, messbares Ziel für die nächsten Jahre hinsichtlich Nachhaltigkeit gesetzt? Beispiel dafür wäre ein maximaler CO₂-Ausstoß pro m² über das gesamte Portfolio?

Auch das haben wir nach heutigem Stand noch nicht.

kein Ziel

XVII. Frage

Spielen Zertifikate im Sektor der Wohnimmobilien eine wesentliche Rolle für die weitere Vermietung bzw. den Verkauf?

In der Vermietung hätten wir dies bisweilen noch nicht bemerkt. Im Verkauf jedoch sehr wohl, vor allem an globale Investoren (Anm. die ERSTE Immobilien KAG ist bis auf Ausnahmefälle nicht im Weiterverkauf von Immobilien tätig). Das ist vom Büromarkt auf den Wohnungsmarkt übergeschwappt.

in der Vermietung keine Rolle
im Verkauf an globale Investoren sehr wohl bedeutend

XVIII. Frage

Lassen sich monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit feststellen?

z.B. Bereitschaft zur Bezahlung höherer Mieten oder Verkaufspreise durch

- geringere Nachrüstungskosten zur Adaption an zukünftige Änderungen
- geringere Betriebskosten durch einen höheren Gebäudestandard

Ja, ich würde sagen im geringfügigen Ausmaß. Unser Unternehmen hat mittlerweile Analysen betrieben, was die Betriebskostensparnis betrifft. Daher ist es in der Ankaufsprüfung möglich, die Mieten im Cent-Bereich zu adaptieren, sodass sie in Summe dieselbe Belastung für Mieter darstellt.

im geringfügigen Ausmaß

Leitfaden - Expertenbefragung

Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger

XIX. Frage

Lassen sich Ihrer Erfahrung nach, besondere/weitere Effekte feststellen, die eindeutig auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien zurückzuführen sind?

Aktuell würde ich so etwas noch nicht so deutlich spüren. Ich denke aber, dass Immobilien künftig nicht mehr marktfähig sein werden, wenn sie Nachhaltigkeitskriterien nicht in irgendeiner Weise erfüllen bzw. zertifizierbar sind.

aktuell nicht
künftig marktfähig

XX. Frage

Wenn ja, wird die Investition/der Ankauf dadurch attraktiver?

Wenn man diese Frage aus dem Blickwinkel der Langfristigkeit betrachtet, ja.

XXI. Frage

Was sind die wesentlichsten Intentionen, um in nachhaltige Immobilien zu investieren?

Die wesentlichste Intention ist es, eine nachhaltige Immobiliengesellschaft zu sein. Natürlich ist es auch für uns als Unternehmen förderlich, mit nachhaltigen Immobilien zu arbeiten, alles andere würde für uns zu Problemen in der Zukunft führen, da wir davon ausgehen können, dass Immobilien ohne Nachhaltigkeitskriterien abgewertet werden, sprich nicht mehr einen ähnlichen Marktwert haben als zu dem Zeitpunkt, zu dem wir angekauft haben.

nachhaltige Immobiliengesellschaft sein

Problemvermeidung in der Zukunft

XXII. Frage

Welche Effekte erhoffen Sie sich durch eine Investition in nachhaltige Immobilien?

Zum einen, dass wir als Unternehmen zukunftsfähig bleiben, also dass unsere Anleger auch in Zukunft Rendite erzielen aber zum anderen auch den externen Effekt, zu dem wir eigentlich alle beitragen sollten, einer besseren und nachhaltigeren Gesellschaft bzw. verträglicheren Umweltpolitik der Unternehmungen. Dazu sollten vor allem wir beitragen, da wir als KAG auch über das notwendige anvertraute Kapital unserer Anleger verfügen.

Zukunftsfähigkeit des Unternehmens

XXIII. Frage

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung im Sektor der Wohnimmobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit ein? Handelt es sich künftig um ein unumgängliches Kriterium oder bewerten Sie es als aktuellen Trend?

Leitfaden - Expertenbefragung

*Nachhaltigkeitskriterien in der Ankaufsentscheidung von Wohnimmobilien durch
institutionelle Anleger*

**Künftig ist Nachhaltigkeit eindeutig ein unumgängliches Kriterium und
nicht nur eine Modeerscheinung.**

*künftig ein unumgängliches
Kriterium*

A.1.9 Codeliste

Textstellen	Codes
GRAWE Immo AG	
"... innerstädtische Lage mit guter Infrastrukturanbindung ..."	innerstädtische Lage
"... schadstoffarme Energieversorgung (bezogen auf Heizung) ..."	emissionsarme Heizung
"... Wohnungstypen für alle Altersklassen der Bewohner sowie Größen der Familien ..."	Durchmischung
"... naheliegenden Anschluss an ein höher-taktiges öffentliches Verkehrsmittel ..."	Infrastruktur
"... gute Rendite ..."	monetäre Anreize
"... darf keine Beeinträchtigung aus einerseits Umweltgefahren wie Überschwemmungsgebiet und andererseits aus Lärm- oder Staubentwicklung bestehen."	saubere, sichere und ruhige Lage
"... Verzicht auf Kunststofffenster."	Fenstermaterial
"... aktiv Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen und in die Planung mit einfließen zu lassen."	aktive Umsetzung der Kriterien
"... PV-Anlage für die Gewinnung von Strom und der Aufbereitung von Wasser."	Nutzung der Sonnenenergie
"Nein" (Anm. zertifizierte Objekte im Portfolio)	Nein
"Meiner Meinung nach wird die Ankaufentscheidung dadurch (Anm. Grad der Zertifizierung) gar nicht beeinflusst."	unwichtig

<i>"Es ist tatsächlich der Fall, dass intern im Unternehmen solche Kriterienkataloge bestehen, diese sind aber insgesamt weniger weitreichend als jene der Zertifizierungslabells."</i>	keine eigenen/weiteren Kriterien
<i>"Wird Nachhaltigkeit mit Kriterien, welche ich in Frage 1 aufgezählt habe, definiert, dann entspricht es absolut unserer Unternehmensstrategie."</i>	nachhaltige Unternehmensstrategie
<i>"Nein, ein solches Ziel wurde in unserem Unternehmen nicht definiert!"</i>	kein Ziel
<i>"Nein, eine solche Erfahrung habe ich noch nicht machen können."</i>	kein Einfluss
<i>"..., dass sich ein solcher Zustand (Anm. monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit) zumindest im Wohnsektor nicht einstellt bzw. eingestellt hat."</i>	keine Vorteile
<i>"..., dass sich keine Effekte nur aufgrund der Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien einstellen."</i>	keine Effekte feststellbar
<i>"Die Unternehmensstrategie ... ist eine langfristige Haltung der Immobilie."</i>	langfristige Haltung
<i>"... (Anm. erhoffte Effekte) langfristige Vermietbarkeit..."</i>	langfristige Vermietbarkeit
<i>"... (Anm. erhoffte Effekte) gleichmäßig hohe Erträge..."</i>	Ertragsstabilität
<i>"Aktuell sehe ich den Trend noch nicht wesentlich stark."</i>	aktuell vernachlässigbar
<i>"..., Nachhaltigkeit zu einem immer wichtigeren Erfordernis entwickelt ..."</i>	künftiges Erfordernis

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

<i>"Der Fokus liegt auf Kosten und der Qualität des Wohnraumes ..."</i>	leistbares Wohnen
---	-------------------

<i>"... (Anm. Fokus liegt) andererseits auf dem Stadtviertel."</i>	gute Lage
<i>"... zentrales Thema in unserem Unternehmen ist die öffentliche Infrastruktur."</i>	Anbindung an öffentl. Verkehrsmittel
<i>"... wichtiger Punkt für den Ankauf unserer Immobilien ist der vorhandene Energieträger."</i>	Energieträger
<i>"... Erzielung eines nachhaltigen Mietertrages gewährleistet sein."</i>	nachhaltiger Mietertrag
<i>"... wirtschaftliche Kriterien wie Kaufpreis, Mietertrag, Bruttoanfangsrendite und langfristige Rendite müssen abgedeckt sein."</i>	wirtschaftliche Kriterien
<i>"... Entwicklungspotenzial der Liegenschaft, also die Lage, um einen entsprechenden Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung erzielen zu können."</i>	gute Lage (mit Entwicklungspotenzial)
<i>"... in sehr großen Mengen vorkommen ..."</i>	großvolumige Stoffe
<i>"..., dass beispielsweise Baukörper gewisse Formen haben, dass sie effiziente Strukturen aufweisen oder dass Energie aus nachhaltigen Energiequellen bezogen wird."</i>	aktives Zutun hinsichtlich Architektur, Energieeffizienz, Energiequellen
<i>"... aktuell keine zertifizierten Objekte."</i>	keine zertifizierten Objekte
<i>"In unserem Unternehmen ist eine Zertifizierung kein Muss-Kriterium."</i>	Zertifizierung nicht notwendig
<i>"... Wärmegewinnung aus erneuerbarer Energie das firmeninterne Hauptkriterium."</i>	Wärmegewinnung (aus erneuerbarer Energie)
<i>"Nein, eher nicht, da es wie besprochen kein Muss-Kriterium ist für uns."</i>	keine nachhaltige Unternehmensstrategie
<i>"Für Institutionelle Anleger auf jeden Fall..." (Anm. Rolle von Zertifikaten)</i>	großer Einfluss im Fondsbereich

<i>"Im privaten Sektor jedoch, also im Einzelvertrieb bzw. Einzelverkauf, noch nicht!"</i>	im Einzelvertrieb ohne Einfluss
<i>"Ein hoher Gebäudestandard wird vom Konsumenten grundsätzlich höher bezahlt."</i>	Überzahlung aufgrund hohem Gebäudestandard
<i>"Ein großes Thema ist jedoch, dass für den Endkonsumenten im Endeffekt immer die Bruttomiete ausschlaggebend ist."</i>	monetäre Vorteile durch höhere Nettomieten
<i>"Künftig werden sich in der Architektur gewisse Züge, getrieben aus dem Nachhaltigkeitsaspekt, widerspiegeln."</i>	Architektur
<i>"... großer Punkt, dass diverse Mobilitätskonzepte auch direkt auf die Immobilie übergreifen bzw. übergreifen müssen ..."</i>	Mobilitätskonzepte
<i>"... eine Renditensicherheit eine wesentliche Intention."</i>	Renditensicherheit
<i>"... Maßnahmen für Stabilität und Werterhalt."</i>	Werterhaltung
<i>"... Aufgabe des Unternehmens, ökologisch zu handeln um langfristige Klimaziele ... zu erreichen."</i>	Beitrag zu Klimakrise
<i>"Aber grundsätzlich wollen wir auf der einen Seite einen Mehrwert für Mieter und Kunden schaffen ..."</i>	Mehrwert schaffen
<i>"... einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Mitbewerbern haben ..."</i>	Wettbewerbsvorteil
<i>"... der Trend ist meiner Meinung nach schon vorbei."</i>	mehr als Trend
<i>"... wird mittelfristig absolutes Muss-Kriterium werden."</i>	mittelfristig unumgänglich

IMMAC GmbH

<i>"... niedrige Betriebskosten" (Anm. Definition der Nachhaltigkeit)</i>	geringe Betriebskosten
---	------------------------

<i>"... Heizungssysteme ..." (Anm. Definition der Nachhaltigkeit)</i>	umweltschonende Heizungssysteme
<i>"... Baustoffe." (Anm. Definition der Nachhaltigkeit)</i>	umweltschonende Baustoffe
<i>"... um eine betriebskostenarme Immobilie handeln, ..."</i>	Betriebskostenarmut
<i>"... leistbares Wohnen muss gewährleistet sein."</i>	leistbares Wohnen
<i>"Wenn leistbares Wohnen nicht mehr generiert werden könnte, würden wir am Markt vorbeiarbeiten."</i>	leistbares Wohnen (nachhaltige Vermietbarkeit)
<i>"... im Sektor der Fonds, höhere Ansprüche dahingehend ..."</i>	Erfüllung von Vorgaben
<i>"Nein." (Anm. zertifizierte Objekte im Portfolio)</i>	Nein
<i>"... in Zukunft eine Voraussetzung, ..."</i>	künftige Voraussetzung
<i>"Die aktuell verfügbaren Kriterienkataloge sind für unser Unternehmen zum jetzigen Zeitpunkt absolut ausreichend."</i>	keine eigenen Kriterien
<i>"In naher Zukunft wird unsere Strategie dahingehend angepasst bzw. wird dies unserer Strategie entsprechend."</i>	noch keine nachhaltige Unternehmensstrategie
<i>"Nein, so tief sind wir als Unternehmen in der Materie der Nachhaltigkeit noch nicht vorgedrungen."</i>	kein Ziel
<i>"... in der Einzelverwertung von Wohnungen, die Rolle einer Zertifizierung keine wesentlich große ..."</i>	keine Vorteile
<i>"... für Bewohner ist einzig und allein ausschlaggebend, welche Kosten insgesamt für die Miete pro Quadratmeter anfallen."</i>	Vorteile durch höhere Nettomiete
<i>"... eine Vermarktung als wesentlich schwieriger darstellt, ..."</i>	Anforderung für Weitervermarktung an Großinvestoren

<i>"... Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben ..." (Anm. Intention für Investition in nachhaltige Immobilie)</i>	Erfüllung gesetzlicher Vorgaben
<i>"... Wiederverwertung." (Anm. Intention für Investition in nachhaltige Immobilie)</i>	Wiederverwertbarkeit
<i>"... Wiederverwertbarkeit der maßgeblich erhoffte Effekt."</i>	Wiederverwertbarkeit
<i>"... das Leben unserer Nachfahren so wenig als möglich mit diversen Schadstoffen zu belasten."</i>	Verringerung der Schadstoffemissionen
<i>"... der Weg in die Zukunft und in dieser auch unumgänglich."</i>	in Zukunft unumgänglich
<i>"Im privaten Bereich, ..., dass diese Thematik sehr schnell an großem Wert gewinnt."</i>	im privaten Bereich auch künftig relativ unwichtig

fair-finance Immobilien AG

<i>"... Nachhaltigkeit, wie sie der Markt aktuell darstellt, zu einseitig ..."</i>	unzureichende Definition von Nachhaltigkeit
<i>"... auch die Komponente der Ethik sowie soziale Aspekte."</i>	unzureichende Definition von Nachhaltigkeit
<i>"..., es müssen tatsächlich alle Kriterien unseres Kataloges erfüllt sein, ..."</i>	festgelegte Nachhaltigkeitskriterien sind ausnahmslos unumgänglich
<i>"... gewisse Rendite muss darstellbar sein."</i>	monetäre Anforderung
<i>"Allgemein sehen wir die Grenze der Nachhaltigkeit aber nicht bei bautechnischen Lösungen, sondern viel mehr dort, wo wir nicht mehr in der Lage sind, eine entsprechende Rendite darstellen zu können."</i>	kein bautechnisches Maximum erforderliche Rendite
<i>"... alle unsere Nachhaltigkeitskriterien erfüllen ..." (Anm. Anforderung an Objekte in der Planung)</i>	gesamter Kriterienkatalog unumgänglich

<i>"Diese Objekte wurden wie folgt zertifiziert: ..."</i>	mehrere Zertifizierungen
<i>"... Zertifizierung ist für unser Unternehmen ein Knock-out-Kriterium."</i>	unumgänglich
<i>"Für unser Unternehmen waren die vorhandenen Kriterienkataloge wie bereits besprochen, nicht ausreichend."</i>	umfangreiche eigene Kriterien
<i>"Ja, absolut." (Anm. Unternehmensstrategie)</i>	nachhaltige Unternehmensstrategie
<i>"Erst kürzlich haben wir Regenwald angekauft, um unseren Fußabdruck zu verbessern."</i>	Bedacht auf ökologischen Fußabdruck
<i>"Eine konkrete, messbare Zahl für den CO₂-Ausstoß oder ähnliches gibt es aktuell aber nicht."</i>	kein messbares Ziel
<i>"... im höherpreisigen Segment, ..." (Anm. Rolle von Zertifikaten im Sektor der Wohnimmobilien)</i>	im höherpreisigen Segment
<i>"Ja, solche Vorteile lassen sich durchaus feststellen." (Anm. Vorteile durch Nachhaltigkeit)</i>	feststellbar durch geringe Betriebskosten
<i>"... Betriebskosten durch eine nachhaltige Bauweise gesenkt, so lassen sich durch monetäre Vorteile, durch höhere Netto-Mieten lukrieren."</i>	feststellbar durch geringe Betriebskosten
<i>"... Sektor der Vermietung von Wohnimmobilien sehe ich eigentlich keine Effekte, ..."</i>	keine Effekte in der Vermietung
<i>"Wir sind einfach überzeugt von diesem System."</i>	Haltung / Grundprinzip
<i>"Eine generelle Verbesserung unserer Lebenssituation, ... Umweltsituation zu verbessern."</i>	Verbesserung der Umweltsituation
<i>"... in Zukunft als unumgängliches wird!"</i>	künftig ein unumgängliches Kriterium

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

<i>"All diese Punkte werden von uns selbstverständlich befolgt bzw. dadurch sind wir in gewissen Bereichen auch reguliert."</i>	Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
<i>"... festgelegte Prozesse, welche mit Nachhaltigkeitskriterien ergänzt wurden."</i>	firmeninterner Prozessstandard
<i>"... Lagen handelt, wo eine Vermietung für die jeweilige Nutzung sichergestellt und Drittverwendung gegeben ist."</i>	gute Lage mit Drittverwendungsmöglichkeit
<i>"... entsprechende Bautechnik und Bausubstanz gegeben ist ..."</i>	Bausubstanz
<i>"Man lässt sich hierfür Gehaltszettel vorlegen und versichert sich, dass Wohnkosten nur ca. 40 % des Haushaltseinkommens in Anspruch nehmen."</i>	Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Mieter
<i>"..., gute Grundrisse sowie eine Mischung aus flächenmäßig verschiedenen Wohnungen bevorzugt."</i>	flächenmäßiger Grundrissmix
<i>"... Ausstattung ein Ausschlusskriterium..."</i>	Materialien als Ausschlusskriterium
<i>"Wir betreiben aber auch Fonds, welche als Voraussetzung für eine Investition, eine Zertifizierung mit klimaaktiv oder dergleichen erfordern."</i>	fondsabhängige Zertifizierung
<i>"Darüber hinaus legen wir darauf Wert, dass Wohnungen in unseren Objekten im Regelfall hinsichtlich Bades, WC und Küche komplett ausgestattet sind."</i>	Komplettausstattung
<i>"Bezogen auf Infrastruktur, legt unser Unternehmen Wert darauf, Begegnungszonen im Erdgeschoß zu schaffen, ausreichend Fahrradabstellplätze samt E-Ladestationen und Kinderwagenräume zu schaffen."</i>	Infrastruktur

<i>"Bezogen auf Infrastruktur, legt unser Unternehmen Wert darauf, Begegnungszonen im Erdgeschoß zu schaffen, ausreichend Fahrradabstellplätze samt E-Ladestationen und Kinderwagenräume zu schaffen."</i>	Begegnungszonen
<i>"... Kosten-Ertrags-Verhältnis ..." (Anm. Eigenschaften des Objektes)</i>	Kosten-Ertrags-Verhältnis
<i>"Dadurch bevorzugen wir auch tendenziell Lagen, in gewachsenen Infrastrukturgebieten, ..."</i>	Infrastruktur
<i>"... so, dass über allem eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit gegeben sein muss, ..."</i>	Wirtschaftlichkeit muss gegeben sein
<i>"... marktkonforme Rendite ..."</i>	Marktkonforme Rendite als Anspruch
<i>"... gutachterlich darstellbar ..." (Anm. Mehrkosten aufgrund Nachhaltigkeit)</i>	gutachterliche Darstellung erforderlich
<i>"Bei solchen forward bringen wir sehr wohl ein, dass beispielsweise eine Zertifizierung noch angehoben werden soll."</i>	Anhebung der Zertifizierung
<i>"... klimaaktiv Bronze und Silber." (Anm. Grad der Zertifizierungen im Portfolio)</i>	mehrere Zertifizierungen
<i>"... abhängig von der Ausrichtung des Fonds ..." (Anm. Einfluss der Zertifizierung für Ankauf)</i>	fondsabhängig
<i>"... Prozess ..."</i>	Nachhaltigkeitsprozess
<i>"... einen Nachhaltigkeitsprozess."</i>	Prozesse mit Nachhaltigkeitskriterien
<i>"Eine solche Zielsetzung ist in unserem Unternehmen geplant, der Tatsache geschuldet, dass wir als Immobilien KAG einigen EU-Verordnungen unterliegen, welche aktuell aber noch ausformuliert werden, noch nicht umgesetzt."</i>	abhängig von EU-Vorgaben

<i>"Im Falle eines Weiterverkaufs an einen Institutionellen Investor, wird eine Zertifizierung eine bedeutende Rolle haben. Für die Vermietung an einen Einzelkunden, wird die Zertifizierung des Objektes im Regelfall, in einem untergeordneten Ausmaß wahrgenommen."</i>	käuferabhängig
<i>"... privater Wohnungsmieter wenig Bereitschaft zeigen, mehr Miete zu bezahlen."</i>	Einzelvermietung kein Vorteil
<i>"Solche Effekte hängen sehr stark davon ab, an wen das jeweilige Objekt veräußert wird."</i>	käuferabhängig
<i>"Die wesentlichste Intention für uns ist der Wunsch des Anlegers."</i>	Wunsch des Anlegers
<i>Aus betriebswirtschaftlicher Sicht erhoffen wir uns, die Kundeninteressen zu erfüllen und damit zum betriebswirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens beitragen."</i>	wirtschaftlicher Erfolg durch Kundenzufriedenheit
<i>"Aus gesellschaftspolitischer Sicht ist es natürlich als Unternehmen unser Anspruch, einen zumindest kleinen Beitrag zu einer Verbesserung der Gesamtsituation, sei es aus ökologischer, klimapolitischer, umweltpolitischer oder ressourcenschonender Sicht, zu leisten."</i>	Beitrag zur Bekämpfung der Klimakrise
<i>"... unumgängliches Kriterium werden."</i>	künftig unumgänglich
<i>"... Mieter werden überwiegend durch Gemeinnützige sowie Institutionelle Anleger bedient, welche durch die geschilderten Restriktionen und Vorgaben des Regulators danach trachten bzw. trachten müssen, nachhaltige Objekte zu errichten bzw. anzukaufen."</i>	Vorgabe an Vermieter

Catella Residential Investment Management GmbH

<i>"Allgemein unterscheiden wir diesbezüglich zwischen den einzelnen Fonds."</i>	fondsabhängig
<i>"... für jeden Fonds ein ESG Policy."</i>	ESG Policy
<i>"Prinzipiell legen wir als Unternehmen uns in dieser Form nicht fest."</i>	keine Festlegung
<i>"... ESG Check nach GRESB mit 20 Punkten ..."</i>	allgemeiner Check
<i>"... bezahlbare Mieten ... " (Anm. wünschenswerte Eigenschaft)</i>	leistbares Wohnen
<i>" ... leistbares Wohnen für die entsprechende Mieterklientell ..."</i>	leistbares Wohnen
<i>"Des Weiteren sehen wir uns im Detail an, wo der Marktpreis liegt und zu welchem Preis wir im Vergleich zum Eigentumspreis, einkaufen."</i>	Marktpreis
<i>"... Robustheit und Fragilität ..."</i>	Bausubstanz
<i>"... ob Drittverwendbarkeit besteht."</i>	Drittverwendbarkeit
<i>"Im Unternehmen legen wir großen Wert darauf, Materialien zu verwenden, um auch allen Gesetzmäßigkeiten zu entsprechen. Es ist andererseits aber nicht so, dass wir die Verwendung von speziellen Produkten fordern, welche sich als besonders nachhaltig auszeichnen."</i>	gesetzliche Anforderung
<i>" ... Projektentwicklungen, welche wir nach ÖGNI Gold zertifizieren lassen."</i>	Zertifizierung
<i>"... wassersparende Maßnahmen, mit welchem Heizsystem ist die Immobilie ausgestattet, welche Ziele hat die lokale Fernwärme oder ähnliches."</i>	wassersparende Maßnahmen

<i>"... wassersparende Maßnahmen, mit welchem Heizsystem ist die Immobilie ausgestattet, welche Ziele hat die lokale Fernwärme oder ähnliches."</i>	Heizsystem
<i>"... Objekte mit ÖGNI Gold zertifiziert, ... BREEAM In-Use auf drei Jahre zertifizieren ..."</i>	Zertifizierungen
<i>"Der Beeinflussungsgrad von Zertifizierungen ist stark vom jeweiligen Fonds abhängig."</i>	fondsabhängig
<i>"Ansonsten ist es nicht zwingend erforderlich, beim Ankauf eine Zertifizierung zu haben."</i>	kein zwingendes Erfordernis
<i>"Firmenintern gibt es keine Must-haves."</i>	keine Must-haves
<i>"... bedeutet nachhaltig aber langfristig."</i>	Langfristigkeit
<i>"Wir haben durchaus viele solcher Ziele, jedoch haben wir diese noch nicht in Zahlen manifestiert."</i>	noch keine Zahlen definiert
<i>"In unserem Unternehmen wird das im Moment nicht so gesehen, nein." (Anm. Rolle von Zertifizierungen auf Vermietung)</i>	kein Einfluss
<i>"Jedoch kann ich es an dieser Stelle nicht an konkreten Dingen festmachen."</i>	keine konkreten Erfahrungen
<i>"Ist man in der Lage, ein gutes Produkt auf den Markt zu bringen, lässt sich dieses natürlich entsprechend einfacher vermarkten."</i>	einfachere Vermarktung
<i>"Es sichert also vermeintlich auf lange Sicht den Wert der Immobilie."</i>	langfristiger Werterhalt
<i>"Durch die Investition in eine nachhaltige Immobilie, mache ich hauptsächlich das, dass ich mir den Wert der Immobilie auf eine lange Sicht sichere."</i>	langfristiger Werterhalt
<i>"... langfristige Sicherung des Wertes." (Anm. Effekte aus Investition in nachhaltige Immobilien)</i>	langfristige Wertsicherung

"Ich denke, der Trend ist bereits ein wenig vorbei, obwohl es sich in gewisser Weise immer noch danach anfühlt. In Zukunft wird dies wohl der Standard werden."

Trend bereits vorbei

"Ich denke, der Trend ist bereits ein wenig vorbei, obwohl es sich in gewisser Weise immer noch danach anfühlt. In Zukunft wird dies wohl der Standard werden."

zukünftiger Standard

ERSTE Immobilien KAG

"... Zusammenspiel mehrerer Faktoren, nämlich des sozialen Faktors, des wirtschaftlichen Faktors und der Ökologie."

Zusammenspiel der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

"... zweiten offenen Immobilienfonds ERI eine Zertifizierung klimaaktiv ... ein Muss."

fondsabhängig

"... eigenen Kriterienkatalog, ..."

firmeninterner Kriterienkatalog

"..., eine entsprechende Rendite zu verhandeln und auch darzustellen."

Rendite

"... halogenfreie Elektroverkabelung fast gleichpreisig zu einer herkömmlichen Verkabelung ist, bei Verrohrungen im Installationsbereich jedoch wäre dies entsprechend umzurüsten bzw. so errichten zu lassen, wirtschaftlich nicht tragbar."

abhängig vom Gewerk

"Holzfenster sind wesentlich aufwändiger instandzuhalten als es Kunststofffenster sind."

Instandhaltung Fenster

"Es kann aber auch sein, dass wir im Zuge der Ausführungsphase diverse Dinge nachrüsten."

Nachrüstung in der Ausführungsphase

"Klimaaktiv wurde bereits erwähnt. Zusätzlich dazu haben wir auch Immobilien im Portfolio, welche mit ÖGNI oder DGNB zertifiziert wurden. Die Zertifizierungen reichen von Bronze bis Gold, quer durch die Bank."

mehrere Zertifizierungen

<i>"Für den nachhaltigen Fonds ist es ein absolutes Muss."</i>	fondsabhängig
<i>"Es gibt wie bereits erwähnt einen firmeninternen Kriterienkatalog mit den sogenannten Red Flags."</i>	Kriterienkatalog mit Red Flags
<i>"Vorwiegend würde ich mit Stand heute eher verneinen."</i>	vorwiegend keine nachhaltige Unternehmensstrategie
<i>"Auch das haben wir nach heutigem Stand noch nicht."</i>	kein Ziel
<i>"In der Vermietung hätten wir dies bisweilen noch nicht bemerkt."</i>	in der Vermietung nicht
<i>"im Verkauf jedoch sehr wohl, vor allem an globale Investoren."</i>	im Verkauf an globale Investoren sehr wohl
<i>"... im geringfügigen Ausmaß."</i>	im geringfügigen Ausmaß
<i>"Aktuell würde ich so etwas noch nicht so deutlich spüren."</i>	aktuell nicht
<i>"... künftig nicht mehr marktfähig ..."</i>	künftig marktunfähig
<i>"..., eine nachhaltige Immobiliengesellschaft zu sein."</i>	nachhaltige Immobiliengesellschaft sein
<i>"..., alles andere würde für uns zu Problemen in der Zukunft führen, ..."</i>	Problemvermeidung in der Zukunft
<i>"... als Unternehmen zukunftsfähig bleiben, ..."</i>	Zukunftsfähigkeit des Unternehmens
<i>"... alle beitragen sollten, einer besseren und nachhaltigeren Gesellschaft bzw. verträglicheren Umweltpolitik der Unternehmen."</i>	Zukunftsfähigkeit des Unternehmens

"Künftig ist Nachhaltigkeit eindeutig ein unumgängliches Kriterium ..."

künftig ein unumgängliches Kriterium

A.1.10 Übergeordnete Kategorien

Codes	Übergeordnete Kategorie
<p>innerstädtische Lage</p> <p>emissionsarme Heizung</p> <p>Durchmischung</p> <p>leistbares Wohnen</p> <p>gute Lage</p> <p>geringe Betriebskosten</p> <p>umweltschonende Heizungssysteme</p> <p>umweltschonende Baustoffe</p> <p>unzureichende Definition von Nachhaltigkeit</p> <p>unzureichende Definition von Nachhaltigkeit</p> <p>Einhaltung gesetzlicher Vorgaben</p> <p>firmeninterner Prozessstandard</p> <p>gute Lage mit Drittverwendungsmöglichkeit</p> <p>Bausubstanz</p> <p>Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Mieter</p> <p>fondsabhängig</p> <p>ESG Policy</p> <p>Zusammenspiel der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit</p>	<p><i>eigene Definition der Nachhaltigkeit</i></p>
<p>Infrastruktur</p> <p>Anbindung an öffentliches Verkehrsmittel</p>	<p><i>erforderliche Nachhaltigkeitskriterien</i></p>

Energieträger

nachhaltiger Mietertrag

Betriebskostenarmut

festgelegte Nachhaltigkeitskriterien sind ausnahmslos unumgänglich

flächenmäßiger Grundrissmix

Materialien als Ausschlusskriterium

fondsabhängige Zertifizierung

Komplettausstattung

Infrastruktur

keine Festlegung

allgemeiner Check

fondsabhängig

firmeninterner Kriterienkatalog

monetäre Anreize

saubere, sichere und ruhige Lage

wirtschaftliche Kriterien

gute Lage (mit Entwicklungspotenzial)

leistbares Wohnen

monetäre Anforderung

Kosten-Ertrags-Verhältnis

Infrastruktur

leistbares Wohnen

wünschenswerte / vorteilhafte Eigenschaften

leistbares Wohnen

Marktpreis

Bausubstanz

Drittverwendbarkeit

Rendite

Fenstermaterial

großvolumige Stoffe

leistbares Wohnen (nachhaltige Vermietbarkeit)

kein bautechnisches Maximum
erforderliche Rendite

Wirtschaftlichkeit muss gegeben
sein

Marktkonforme Rendite als An-
spruch

gutachterliche Darstellung erfor-
derlich

gesetzliche Anforderung

abhängig vom Gewerk

Instandhaltung Fenster

**wirtschaftliche Grenze der
Nachhaltigkeit**

aktive Umsetzung d. Kriterien

Nutzung der Sonnenenergie

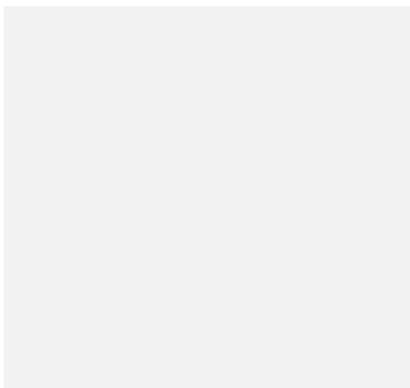
aktives Zutun hinsichtlich Archi-
tektur, Energieeffizienz, Energie-
quellen

Erfüllung von Vorgaben

gesamter Kriterienkatalog unum-
gänglich

**Anwendung / Umsetzung von
Nachhaltigkeitskriterien**

Anhebung der Zertifizierung
Zertifizierung
wassersparende Maßnahmen
Heizsystem
Nachrüstung in der Ausführungsphase



Nein
keine zertifizierten Objekte
Nein
mehrere Zertifizierungen
mehrere Zertifizierungen
mehrere Zertifizierungen
mehrere Zertifizierungen

zertifizierte Objekte im Portfolio

unwichtig
Zertifizierung nicht notwendig
künftige Voraussetzung
unumgänglich
fondsabhängig
fondsabhängig
kein zwingendes Erfordernis
fondsabhängig

Einfluss von Zertifizierungen auf die Ankaufsentscheidung

keine eigenen / weiteren Kriterien

firmeninterne Kriterienkataloge mit Must-haves

<p>keine eigenen Kriterien</p> <p>umfangreiche eigene Kriterien</p> <p>Nachhaltigkeitsprozess</p> <p>keine Must-haves</p> <p>Kriterienkatalog mit Red Flags</p>	
---	--

<p>nachhaltige Unternehmensstrategie</p> <p>keine nachhaltige Unternehmensstrategie</p> <p>noch keine nachhaltige Unternehmensstrategie</p> <p>nachhaltige Unternehmensstrategie</p> <p>Prozesse mit Nachhaltigkeitskriterien</p> <p>Langfristigkeit</p> <p>vorwiegend keine nachhaltige Unternehmensstrategie</p>	<p>Unternehmensstrategie</p>
--	-------------------------------------

<p>kein Ziel</p> <p>kein Ziel</p> <p>Bedacht auf ökologischen Fußabdruck</p> <p>kein messbares Ziel</p> <p>abhängig von EU-Vorgaben</p> <p>noch keine Zahlen definiert</p> <p>kein Ziel</p>	<p>firmeninterne Zielsetzung hinsichtlich Nachhaltigkeit</p>
---	---

<p>kein Einfluss</p>	
----------------------	--

großer Einfluss im Fondsbereich
im Einzelvertrieb ohne Einfluss
keine Vorteile
im höherpreisigen Segment
käuferabhängig

kein Einfluss

in der Vermietung nicht
im Verkauf an globale Investoren
sehr wohl

***Einfluss von Zertifikaten auf
die Verwertung von Wohnim-
mobilien***

keine Vorteile

Überzahlung aufgrund hohem
Gebäudestandard
monetäre Vorteile durch höhere
Nettomieten
Vorteile durch höhere Netto-
miete
feststellbar durch geringe Be-
triebskosten
feststellbar durch geringe Be-
triebskosten
Einzelvermietung kein Vorteil
keine konkreten Erfahrungen
im geringfügigen Ausmaß

***monetäre Vorteile durch
Nachhaltigkeit***

keine Effekte feststellbar

Architektur

Mobilitätskonzepte

***Effekte durch Nachhaltig-
keitskriterien***

Anforderung für Weitervermarktung an Großinvestoren

keine Effekte in der Vermietung

käuferabhängig

einfachere Vermarktung

langfristiger Werterhalt

aktuell nicht

künftig marktunfähig

langfristige Haltung

Renditensicherheit

Werterhaltung

Beitrag zu Klimakrise

Erfüllung gesetzlicher Vorgaben

Wiederverwertbarkeit

Haltung / Grundprinzip

Wunsch des Anlegers

langfristiger Werterhalt

nachhaltige Immobiliengesellschaft sein

Problemvermeidung in der Zukunft

Intention für die Investition in nachhaltige Immobilien

langfristige Vermietbarkeit

Ertragsstabilität

Mehrwert schaffen

Wettbewerbsvorteil

erhoffte Effekte aus Investitionen in nachhaltige Immobilien

Wiederverwertbarkeit

Verringerung der Schadstoffemissionen

Verbesserung der Umweltsituation

wirtschaftlicher Erfolg durch Kundenzufriedenheit

Beitrag zur Bekämpfung der Klimakrise

langfristige Wertsicherung

Zukunftsfähigkeit des Unternehmens

Zukunftsfähigkeit des Unternehmens

aktuell vernachlässigbar

künftiges Erfordernis

mehr als Trend

mittelfristig unumgänglich

in Zukunft unumgänglich

im privaten Bereich auch künftig relativ unwichtig

künftig ein unumgängliches Kriterium

künftig unumgänglich

Vorgabe an Vermieter

Trend bereits vorbei

zukünftiger Standard

künftig ein unumgängliches Kriterium

Markteinschätzung

A.1.11 Typenbildung

	Stellenwert der Nachhaltigkeit		
	Hoher Stellenwert	Mittlerer Stellenwert	Niedriger Stellenwert
eigene Definition der Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtische Lagen - emissionsarme Heizung - Durchmischung 	<ul style="list-style-type: none"> - leistbares Wohnen - gute Lage - Drittverwendungsmöglichkeit - Bausubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Betriebskosten - umweltschonende Baustoffe - umweltschonende Heizungssysteme
erforderliche Nachhaltigkeitskriterien	<ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktur - festgelegte Nachhaltigkeitskriterien sind ausnahmslos unumgänglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an öffentliches Verkehrsmittel - Energieträger - nachhaltiger Mietertrag - flächenmäßiger Grundstücksmix - fondsabhängige Zertifizierung - Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebskostenarmut
wünschenswerte / vorteilhafte Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> - monetäre Anreize / Anforderungen - saubere, sichere und ruhige Lage - unterschiedlich 	<ul style="list-style-type: none"> - wirtschaftliche Kriterien / Kosten-Ertrags-Verhältnis (Rendite) - unterschiedlich 	<ul style="list-style-type: none"> - leistbares Wohnen - Marktpreis - unterschiedlich
Einfluss von Zertifizierungen auf die Ankaufsentscheidung	<ul style="list-style-type: none"> - unterschiedlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Zertifizierung nicht zwingend notwendig - fondsabhängig 	<ul style="list-style-type: none"> - fondsabhängig - kein zwingendes Erfordernis - künftige Voraussetzung
nachhaltige Unternehmensstrategie	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige Unternehmensstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> - keine klar nachhaltige Unternehmensstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> - keine nachhaltige Unternehmensstrategie
Einfluss von Zertifikaten auf die Verwertung von Wohnimmobilien	<ul style="list-style-type: none"> - im höherpreisigen Segment, sonst kein Einfluss 	<ul style="list-style-type: none"> - käuferabhängig: - großer Einfluss im Fondsbereich (globale Investoren) - kein Einfluss im Einzelvertrieb 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss
monetäre Vorteile durch Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> - feststellbar durch geringere Betriebskosten, sonst keine Vorteile 	<ul style="list-style-type: none"> - Überzahlung aufgrund hohem Gebäudestandard - monetäre Vorteile durch höhere Nettomieten (geringfügiges Ausmaß) - in der Einzelvermietung kein Vorteil 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorteile durch höhere Nettomiete (jedoch keine Erfahrungswerte)
Intentionen für die Investition in nachhaltige Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> - langfristige Haltung - Grundprinzip 	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige Immobiliengesellschaft sein (Status) - Renditeunsicherheit - Werterhaltung - Wunsch des Anlegers - Beitrag zur Klimakrise 	<ul style="list-style-type: none"> - langfristiger Werterhalt - Erfüllung gesetzlicher Vorgaben - Wiederverwertbarkeit
erhoffte Effekte aus Investitionen in nachhaltige Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> - langfristige Vermietbarkeit - Ertragsstabilität - Verbesserung der Umweltsituation 	<ul style="list-style-type: none"> - wirtschaftlicher Erfolg durch Kundenzufriedenheit - Mehrwert schaffen - Wettbewerbsvorteil generieren - Zukunftsfähigkeit des Unternehmens 	<ul style="list-style-type: none"> - langfristige Wertsicherung - Wiederverwertbarkeit - Verringerung der Schadstoffemissionen
Markteinschätzung	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell vernachlässigbar - künftiges Erfordernis / unumgängliches Kriterium 	<ul style="list-style-type: none"> - mittelfristig unumgängliches Kriterium 	<ul style="list-style-type: none"> - in Zukunft unumgänglich (mit Ausnahme des privaten Bereichs)

Glossar

Asset	Vermögenswerte, wie z. B. Aktien, Immobilien und Wertpapiere. ²²⁶
Asset Allocation	z. Dt. Vermögensstrukturierung; Aufteilung des angelegten Kapitals auf verschiedene Anlagevehikel. ²²⁷
Biodiversität	biologische Vielfalt; Vielfalt der Arten, genetische Vielfalt innerhalb der Arten, Vielfalt der Ökosysteme ²²⁸
strat. Geschäftsfeld	beschreibt ein Betätigungsfeld eines Unternehmens/ Produktes samt den Märkten und Kundensegmenten. ²²⁹
PCB	Polychlorierte Biphenyle; Giftige und krebsauslösende Organe Chlorverbindungen, die früher unter anderem häufige Verwendung in Fugendichtmassen, Lacken, Isoliermatten und Kunststoffen gefunden haben. ²³⁰

²²⁶ <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/asset-31234>. Datum des Zugriffs: August.2020

²²⁷ vgl. <https://www.wienerbourse.at/wissen/analyse-strategie/asset-allocation/>. Datum des Zugriffs: August.2020

²²⁸ <https://www.greenpeace.de/themen/artenvielfalt/was-ist-biodiversitaet>. Datum des Zugriffs: 31.07.2020

²²⁹ vgl. <http://www.wirtschaftslexikon24.com/e/strategische-geschäftsfelder-sgf/strategische-geschäftsfelder-sgf.htm>. Datum des Zugriffs: September.2020

²³⁰ vgl. : <https://bauschadstoffe.ch/faktenblatt-pcb.html>. Datum des Zugriffs: 30.07.2020

Literaturverzeichnis

- ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK: OIB-Richtlinie 4. Richtlinie. 2019.
- BRAUER, K.-U.; LANGE, B.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Leipzig. Springer Gabler, 2013.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR NACHHALTIGKEIT UND TOURISMUS: #mission Energiesparen - Der klimaaktiv Guide. Guide. Wien. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, 2019.
- CASPAR, V.; RÜTTER-FISCHBACHER, U.: Nachhaltiges Immobilienmanagement. Factsheets. Bern. BBL, Vertrieb Bundespublikationen, 2010.
- DÖRING, N.; BORTZ, J.: Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften . Ilmenau, Deutschland. Springer, 2016.
- DOMINGO-IRIGOYEN, S. et al.: KlimaBau - Planen angesichts des Klimawandels Energiebedarf und Behaglichkeit heutiger Wohnbauten bis ins Jahr 2100. Schlussbericht. Luzern. 2017.
- ELLENBERGER, A.: Einführung in die praktische Philosophie. <http://ethik-philosophie-2015-2016-lucius.blogspot.com/2015/11/john-ralws-gerechtigkeit-als-fairness.html>. Datum des Zugriffs: 19.07.2020.
- FRIEDRICHSEN, S.: Nachhaltige Bauen, Planen und Wohnen - Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand. Münster. Springer Vieweg, 2018.
- GROMER, C.: Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien. Wiesbaden. Springer Fachmedien, 2012.
- HEJDA, M.: Die Bedeutung von Gebäudezertifizierungen am österreichischen Immobilienmarkt. Diplomarbeit. Wien. 2012, 2013.
- HERMANNI, A.-J.: Business Guide für strategisches Management. Baldham. Springer Fachmedien Wiesbaden, 2016.
- HOLZBAUR, U.: Nachhaltige Entwicklung. Aalen. Springer, 2019/20.
- IG LEBENSZYKLUS BAU: Der Weg zum Lebenszyklusorientierten Hochbau. Leitfaden. Wien. Donau Forum Druck, 2017.
- KALLINGER, W.; GARTNER, H.; STINGL, W.: Bauträger & Projektentwickler. Manz, 2015.
- KREINER, H.; PASSER, A.: Lehrveranstaltung Nachhaltigkeit. powerpoint .
- KROPP, A.: Grundlagen der Nachhaltigen Entwicklung. Sao Paulo. Springer Gabler, 2019.

- LANDESREGIERUNG, A. d.; GEMEINDEENTWICKLUNG, A. 1.;
FACHABTEILUNG 13B BAU- UND RAUMORDNUNG, E.: Raumplanung
Steiermark - Planzeichenverordnung 2007. Verordnung. Graz. Das Land
Steiermark, 2007.
- LESER, G.; LESER, G.; HABSBURG-LOTHRINGEN, M.:
Finanzinstrumente. Wien. LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG,
2019.
- LUBITZ-PROHASKA, B. et al.: klimaaktiv Kriterienkatalog für
Wohnbauten Neubau und Sanierungen 2020. Kriterienkatalog. Wien.
Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie, 2020.
- MARKOWITZ, H.: PORTFOLIO SELECTION Die Grundlagen der
optimalen Portfolio-Auswahl. FinanzBuch Verlag, 2008.
- MAUERHOFER, G.: Bau- und Immobilienfinanzierung: Einführung in die
Lebenszykluskosten. PowerPoint - Vorlesungsunterlagen. Graz. 2019.
— : Baumanagement Grundlagen. Skriptum. Graz. 2019.
— : Bauunternehmensführung 1. PowerPoint- Vorlesungsunterlagen.
Graz. 2020.
- MAUERHOFER, G.; HARRER, E.: Projektentwicklung. Skriptum. Graz.
2019.
- MAUERHOFER, G.; LANG-PETSCHAUER, K.; ORTBAUER, B.:
Bauprojektmanagement 1. Skriptum. Graz. 2019.
- PFNÜR, A.: Modernes Immobilienmanagement. Heidelberg. Springer-
Verlag Berlin Heidelberg, 2011.
- RÜTTER-FISCHBAER, U.; CASPAR, V.; LEU, A.: Nachhaltiges
Immobilienmanagement. Broschüre. Zürich. BBL, Vertrieb
Bundespublikationen, 2010.
- RADICS-JOVANOVIC, N.: Sollen wir für die Ewigkeit bauen? Eine
Betrachtung unter Nachhaltigkeitsaspekten. Masterarbeit. Wien.
- ROCK, V. et al.: Praxishandbuch Immobilienfondsmanagement und -
investment. Wiesbaden. Springer Gabler, 2019.
- ROTTKE, N.; THOMAS, M.: Immobilienwirtschaftslehre - Management.
Wiesbaden. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 2017.
- WELLNER, K.: Entwicklung eines Immobilien-Portfoliomanagement-
Systems - Zur Optimierung von Rendite-Risiko-Profilen diversifizierter
Immobilienportfolios. Leipzig. 2002.
- WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT:
Our Common Future. UN Document. 1987.

Linkverzeichnis

<https://www.are.admin.ch/are/de/home/nachhaltige-entwicklung/internationale-zusammenarbeit/agenda2030/uno--meilensteine-zur-nachhaltigen-entwicklung/1987--brundtland-bericht.html>. Datum des Zugriffs: 15.07.2020.

<https://ibu-epd.com/nachhaltige-entwicklung/>. Datum des Zugriffs: 19.07.2020.

<http://www.trifolium.org/profil/leitbild/harte-und-weiche-nachhaltigkeit.html>. Datum des Zugriffs: 24.07.2020.

https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-26217-4_1. Datum des Zugriffs: 24.07.2020.

<https://www.duden.de/rechtschreibung/Immobilienwirtschaft>. Datum des Zugriffs: 27.07.2020.

<https://www.duden.de/rechtschreibung/Immobilie#herkunft>. Datum des Zugriffs: 27.07.2020.

: <https://bauschadstoffe.ch/faktenblatt-pcb.html>. Datum des Zugriffs: 30.07.2020.

<https://www.beton.org/wissen/nachhaltigkeit/betonrecycling/>. Datum des Zugriffs: 30.07.2020.

<https://www.greenpeace.de/themen/artenvielfalt/was-ist-biodiversitaet>. Datum des Zugriffs: 31.07.2020.

<https://www.graf-online.de/regenwassernutzung-unterirdisch/so-funktioniert-regenwassernutzung/lexikon/grauwasser.html>. Datum des Zugriffs: 02.08.2020.

<https://www.vcoe.at/projekte/mobilitaetspreis/vcoe-mobilitaetspreis-2020-oesterreich-kategorie-raumordnung-siedlungsentwicklung-wohnen>. Datum des Zugriffs: 31.12.2020.

<https://www.vcoe.at/presse/presseaussendungen/detail/vcoe-flaechenverbauung-erhoeht-hochwasserrisiko-04062013>. Datum des Zugriffs: 31.12.2020.

<https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebäude-in-oesterreich/gebäudereport-2019.html>. Datum des Zugriffs: 2020.

https://www.oegnb.net/zertifizierte_projekte.htm. Datum des Zugriffs: 2020.

<https://www.usgbc.org/projects?Country=%5B%22Austria%22%5D>. Datum des Zugriffs: 2020.

<https://tools.breeam.com/projects/explore/map.jsp?sectionid=0&projectType=&rating=&certNo=&buildingName=&client=&developer=&certBody=>

&assessor=&addressPostcode=&countryId=906&partid=10023&Submit=Search. Datum des Zugriffs: 2020.

<https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/beitrag/12653421/143660121/>. Datum des Zugriffs: 3.Jänner.2021.

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/agency-theorie-31542/version-255098>. Datum des Zugriffs: 3.Jänner.2021.

<https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien>. Datum des Zugriffs: 5.Jänner.2020.

https://www.google.com/search?q=nachhaltigkeit+bauen&tbm=isch&ved=2ahUKEwjv_MriIPuAhVN2-AKHU42BEkQ2-cCegQIABAA&oq=nachhaltigkeit+bauen&gs_lcp=CgNpbWcQAzICCAAYBAgAEBhQIEVYhVtgt15oAHAAeACAAGIAcsDkgEBN5gBAKABAaoBC2d3cy13aXotaW1nwAEB&scient=img&ei=lo3zX-_j. Datum des Zugriffs: 6.Jänner.2021.

<http://www.daswirtschaftslexikon.com/d/nutzen/nutzen.htm>. Datum des Zugriffs: September.2020.

<https://www.duden.de/rechtschreibung/Nutzen>. Datum des Zugriffs: September.2020.

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, U. u.:
<https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeudedeklaration/vergleich-gebaeudebewertungssysteme-2016.html>. Datum des Zugriffs: September.2020.

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/asset-31234>. Datum des Zugriffs: August.2020.

<https://www.wienerbourse.at/wissen/boersenlexikon/buchstabe-i/institutioneller-anleger/>. Datum des Zugriffs: August.2020.

<https://www.wienerbourse.at/wissen/analyse-strategie/asset-allocation/>. Datum des Zugriffs: August.2020.

<http://www.wirtschaftslexikon24.com/e/strategische-geschäftsfelder-sgf/strategische-geschäftsfelder-sgf.htm>. Datum des Zugriffs: September.2020.

VON HAUFF, M.: Entstehung und Zielsetzung des Leitbildes nachhaltiger Entwicklung. https://ml.zmml.uni-bremen.de/uploads/material/5c5c0a8ad42f1c8b288b4596/VA_NHE_Kap.01_E01_V03.pdf. Datum des Zugriffs: 15.07.2020.

