



LEBENSZYKLUS BAU

Planen | Bauen | Betreiben | Finanzieren

POSITION BEZIEHEN

Vom Lippenbekenntnis hin zum echten
zielerreichungsorientierten nachhaltigen Agieren



IMPRESSUM

Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich:

IG LEBENSZYKLUS BAU,
Paniglgasse 17a/11, 1040 Wien
office@ig-lebenszyklus.at, www.ig-lebenszyklus.at

Autoren:

Christian Ehrenreich, remco real estate management & consulting gmbh [AG-Leitung]
Marc Guido Höhne

Arbeitsgruppenmitglieder (alphabetisch):

Frank Brün, Phorus Management GmbH
Peter Engerth, ÖGNI - Österreichische Gesellschaft für Nachhaltigkeit
Horst Lukaseder, TmitD Bauträger GmbH
Claudia Nutz, nutzeffekt e. U.

Schlussredaktion & grafische Gestaltung:

FINK | Kommunikations- und Projektagentur
Hilde Renner - DESIGN

Stand: Oktober 2021

Alle Rechte am Werk liegen bei der IG LEBENSZYKLUS BAU

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes

Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z. B. Leser/innen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Haftungshinweis

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Vereins und der Autoren unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

1. WARUM?

Nachhaltigkeit ist in aller Munde, alle Stakeholder sind Betroffene. Von der Wirtschaft hin zu bis zu Einzelpersonen, der Gesetzgebung bzw. der Politik bis zu den Medien – Nachhaltigkeit ist neben COVID19 derzeit wohl der am meisten gebrauchte Begriff in unserer Gesellschaft. Damit verbunden ist der Umstand, dass der Begriff Nachhaltigkeit über lange Zeit hinweg bzw. von den Beteiligten unterschiedlich eingeordnet und beurteilt wurde und nach wie vor wird. Mit dem europäischen Green Deal ist eine damit in Zusammenhang stehende Zielsetzung messbar geworden, die Zielerreichung wird anhand von Zahlen und Zeitpunkten greifbar gemacht.

Der Begriff „Projekt“ ist in der Bau- und Immobilienbranche allgegenwärtig. Sieht man die Erreichung der Ziele des EU-Green Deals als großes Projekt, wird klar, dass das Ziel nur dann erreicht werden kann, wenn das Agieren aller beteiligter Stakeholder – beginnend beim europäischen Parlament und der europäischen Kommission, über die nationalen Gesetzgebungsinstanzen bis hin zu unzähligen individuellen Akteuren – perfekt orchestriert ist und der Ablauf im Sinne eines professionellen Projektmanagements klaren Regeln und Abläufen folgt. Wie in jedem Projekt fußt der Projekterfolg einerseits auf den für die Zielerreichung erforderlichen gesetzlichen Regelungen und andererseits auf dem Mindset der entscheidenden Stakeholder mit einer klar und eindeutig definierten Zielsetzung und daraus abgeleitet der jeweils individuellen Projektstruktur bzw. Projektorganisation. Gerade in der Bau- und Immobilienbranche ist eine optimale Projektvorbereitung ein wesentlicher Faktor zur Sicherstellung eines Projekterfolgs – Nachteile durch einen schlechten Start wirken sich auf das gesamte Projekt aus und lassen sich oft nicht mehr aufholen.

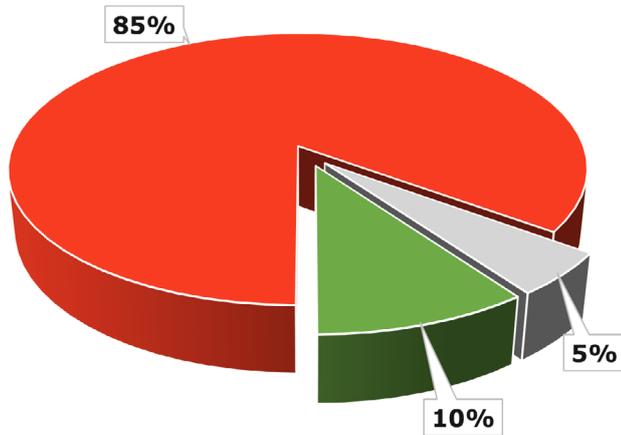
Wir sind am Beginn des Wandels der Bau- und Immobilienbranche: Wo stehen wir hinsichtlich der Chancen, die Zielsetzungen des EU-Green Deals zu erreichen, wirklich? Welche Fragen bzw. Themenstellungen ergeben sich für die zwei wesentlichen Handlungskreise, dem Handlungskreis des Gesetzgebers und dem der wesentlichen Akteure bzw. deren individuellen Handlungsmuster?

Die sich für den Handlungskreis des Gesetzgebers ergebenden Themenstellungen sind nicht Inhalt dieses Diskussionspapiers. Ziel dieses Diskussionspapiers ist die Anregung einer Diskussion, vor welchen Themenstellungen die Entscheidungsträger der wesentlichen Stakeholder am Pfad Richtung der Erreichung der Ziele des EU-Green Deals stehen. Die Konzentration dabei liegt im Bereich der interdisziplinären, strategischen bzw. übergeordneten Mechanismen und möglicher Strategien und nicht im Bereich fachspezifischer detaillierter Themenkreise, zu denen u. a. die IG LEBENSZYKLUS BAU mit den in den letzten Jahren publizierten Arbeiten einen wesentlichen Beitrag geleistet hat.

Die in den nachfolgend dargestellten Themenkreisen enthaltenen Statements resultieren aus einer Interviewserie mit Entscheidungsträgern aus den Bereichen Bauträger (25%), Planer (30%), Ausführende (Bau 15% und 10% TGA) und Betreiber (20%). An dieser Stelle danken die Mitglieder der Arbeitsgruppe den Interviewten. Das Fragensdesign bzw. die Anzahl der Interviews lässt keine wissenschaftlichen Schlüsse zu, jedoch stellen die Antworten eine Ausgangsbasis für eine erste Betrachtung bzw. weitere Auseinandersetzungen mit dem Thema dar.

2. AUSWERTUNG DER INTERVIEWS UND DARAUS ABGELEITETE FRAGEN

2.1. Einschätzung der Entscheidungsträger zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen

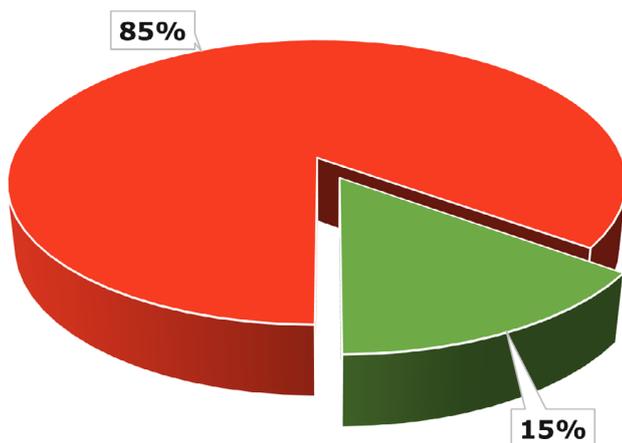
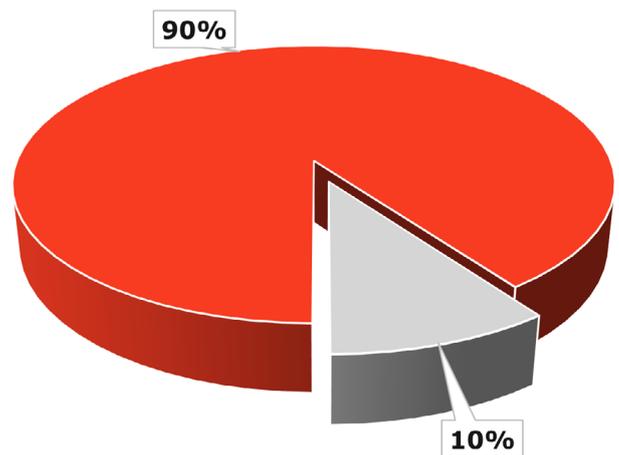


Einschätzung der Entscheidungsträger zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen

85% der Befragten meinen, dass die gesetzlichen Regelungen nicht ausreichend sind, um auf Basis derer die Ziele des EU-Green Deals zu erreichen. **10%** gehen davon aus, dass die Regelungen ausreichend sind und **5%** haben dazu keine Position bezogen.

Einschätzung zu künftig zu erlassenden Gesetzen, damit die Ziele des europäischen Green Deals erreicht werden können

90% der Befragten gehen davon aus, dass die noch zu verabschiedenden Gesetze nicht zeitgerecht bzw. nicht präzise genug erlassen werden, um die Ziele des EU Green Deals zu erreichen. **10%** haben dazu keine Position vertreten. Kein Befragter vertritt die Meinung, dass der Gesetzgeber die Regelungen sachlich und zeitlich entsprechend verabschieden wird.



Auseinandersetzung mit der EU-Taxonomie bzw. Ableitung einer unternehmensspezifischen Strategie dazu.

85% der Befragten haben sich mit dem Thema noch nicht intensiv auseinandergesetzt, **15%** haben bereits konkrete Maßnahmen gesetzt bzw. haben bereits operative Prozesse dazu eingeleitet.

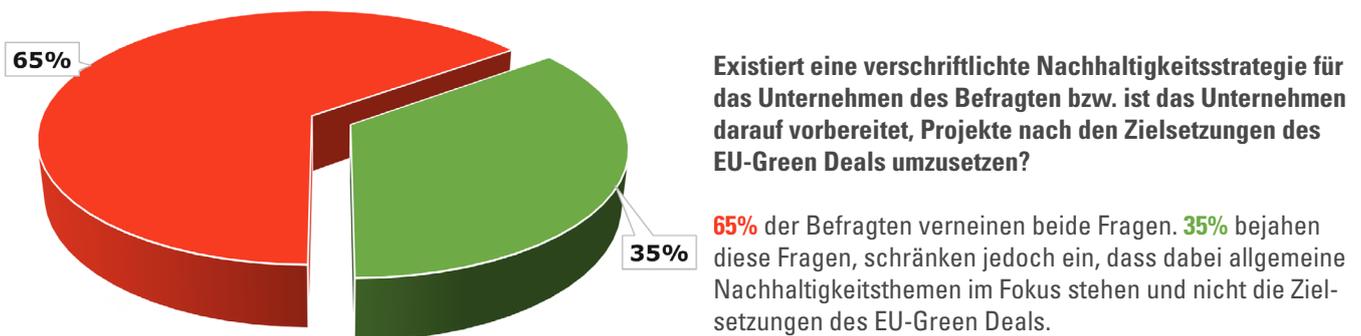
Paradox – ist es wirklich so?

Allgemein wird zur Umsetzung des Fahrplans aufgerufen – inklusive der Politik. Aber die dafür notwendigen Gesetze stehen teilweise nicht, nicht präzise genug bzw. noch nicht zur Verfügung.

Die Einschätzung der Befragten hinsichtlich der derzeitigen Situation deckt sich mit der Einschätzung von Juristen, dass nur durch Einhaltung von gesetzlichen Regelungen die Ziele des EU-Green Deals derzeit nicht erreicht werden können. Darüber hinaus gehen die Befragten davon aus, dass der Gesetzgeber die für die Erreichung des EU-Green Deals notwendigen Gesetze weder zeitgerecht noch sachlich ausreichend klar verabschiedet wird.

- **Welche politische bzw. gesetzgebungsrelevante Konstellation ist erforderlich, damit der gesetzliche Rahmen geschaffen werden kann, der die Zielerreichung ermöglicht?**

2.2. Vorhandensein einer Nachhaltigkeitsstrategie zur Erreichung der Ziele des EU-Green Deals

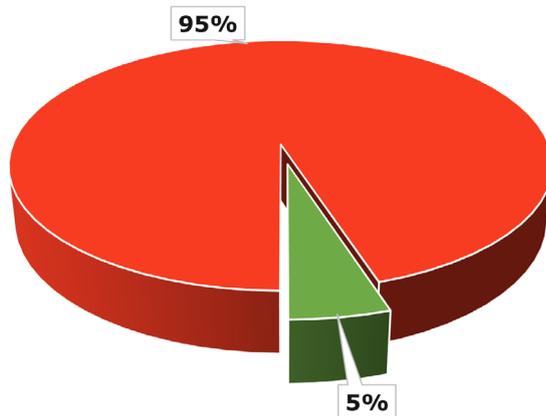


Wird eine verschriftlichte Nachhaltigkeitsstrategie als nicht erforderlich angesehen?

Keiner der Befragten verfügt über eine verschriftlichte Nachhaltigkeitsstrategie hinsichtlich der Ziele des EU-Green Deals. Nahezu alle Befragten geben an, an der Ausarbeitung einer derartigen Nachhaltigkeitsstrategie zu arbeiten bzw. die Erstellung einer solchen in absehbarer Zeit in Angriff nehmen zu wollen. 2/3 der Befragten sind der Ansicht, dass ihr Unternehmen nicht darauf vorbereitet ist, Projekte nach den Zielsetzungen des EU-Green Deals umzusetzen.

- **Zeigen die Antworten, dass die Entscheidungsträger zwar die Wichtigkeit des Themenkreises Nachhaltigkeit erkannt haben, aber der entscheidende Schritt, die Unternehmensstrategie in konsequenter Form auch auf diesen Bereich auszurichten, überwiegend noch nicht getätigt wird?**
- **Untermauert der Umstand, dass sich 85 % der Befragten mit der EU-Taxonomie noch nicht auseinandergesetzt haben, eine derartige Einschätzung?**
- **Wie kann einerseits kurzfristig das Interesse der Entscheidungsträger deutlich erhöht werden, in diesem Bereich starke Impulse zu setzen?**
- **Wie können andererseits den Stakeholdern die dafür notwendigen Informationen bzw. das Know-how dazu zur Verfügung gestellt werden?**

2.3. Projektentwicklung auf Basis einer lebenszyklusorientierten Betrachtung?



Die lebenszyklusrelevanten Folgewirkungen einer Projektrealisierung werden von den an der Entwicklung / Planung / Errichtung Beteiligten zu wenig berücksichtigt. Letztlich dominieren bzw. entscheiden bei der Projektentwicklung fast immer Parameter, die auf die Summe der Kosten eines Projektes bis zum Beginn der Nutzungsphase („Gesamtkosten“ gem. ÖNORM B 1801-1) reflektieren.

95% der Befragten meinen, dass im Rahmen der Entwicklung von Immobilienprojekten nach wie vor der Fokus auf die Reduzierung der Gesamtkosten im Sinne der ÖNORM B 1801-1 gelegt wird und keine lebenszykluszentrierte Konzeption im Mittelpunkt der Projektentwicklung steht bzw. keine Optimierung der Lebenszykluskosten angestrebt wird. Lediglich 5% der Befragten gehen davon aus, dass aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen (Stichwort Taxonomie) bereits eine breitere geänderte Herangehensweise der Bauträger / Projektentwickler zu verzeichnen ist.

Was müsste passieren, damit sich diese Systematik ändert?

Genannt wurden unter anderem die Bewusstseinsbildung bei den Erwerbern bzw. Nutzern, die Übertragung der Verantwortung für Abbruch, Entsorgung und Leerstand an die Projektentwickler / Bauträger, der verpflichtende Ausweis von Lebenszykluskosten aber auch die Findung von Finanzierungsstrukturen, damit die mit höheren Gesamtkosten (im Sinne der ÖNORM B 1801-1) verbundenen Belastungen abgedeckt werden bzw. die Grenze der Leistbarkeit nicht überstiegen wird (vor allem im Wohnbau jedoch auch im gewerblichen Bereich).

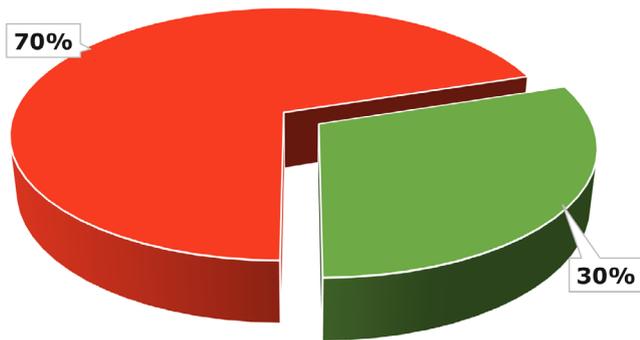
Wie wäre es mit folgender Perspektive?

Die Ziele des EU-Green Deals sind nur dann zu erreichen, wenn Käufer- oder Nutzerentscheidungen auf lebenszykluszentrierten Grundsätzen aufbauen. Anders formuliert: Die „Optimierung“ – oder wohl real, die Minimierung der Gesamtkosten einer Immobilie, im Sinne der ÖNorm B 1801-1, verhindert die Erreichung der Ziele des EU-Green Deals – oder?

Die Antworten der Befragten zeigen, dass sich die Handlungsmuster kaum weiterentwickelt haben.

- **Welche verhaltensökonomischen Parameter sind zu berücksichtigen, um bei den Entscheidungsträgern ein echtes Umdenken einzuleiten?**
- **Wie kann bei Käufern bzw. Nutzern im Bereich der Bewusstseinsbildung eine Basis geschaffen werden, die einen entsprechenden Wandel unterstützt, ermöglicht oder fördert?**
- **Wie kann der zentrale Bereich der Leistbarkeit von Immobilien – dies vor allem, jedoch nicht ausschließlich bei Wohnimmobilien – Berücksichtigung finden?**
- **Welche Rolle kommt dabei der Finanzwirtschaft zu, die gegebenenfalls über neue Finanzierungsmodelle hier wesentliche Inputs leisten kann?**

2.4. Erfahrung mit lebenszyklusorientierten Projekten



Erfahrung mit Konzeption / Analyse und Durchführung von Projekten, bei denen die Projektentwicklung mit dem Blick auf lebenszyklusrelevante Auswirkungen bzw. eine Lebenszykluskostendarstellung erfolgt ist.

70% der Befragten haben keine bzw. nur sehr rudimentäre Erfahrungen mit der Umsetzung von lebenszyklusorientierten Projekten bzw. lebenszykluskostenoptimierten Projektentwicklungen. **30%** haben mit derartigen Projekten (überwiegend erste) Erfahrungen, wobei diese von den jeweiligen späteren Nutzern beauftragt wurden (bzw. eigengenutzte Immobilien waren).

Was ist erforderlich, um ein Projekt nach diesen Grundsätzen in Angriff zu nehmen?

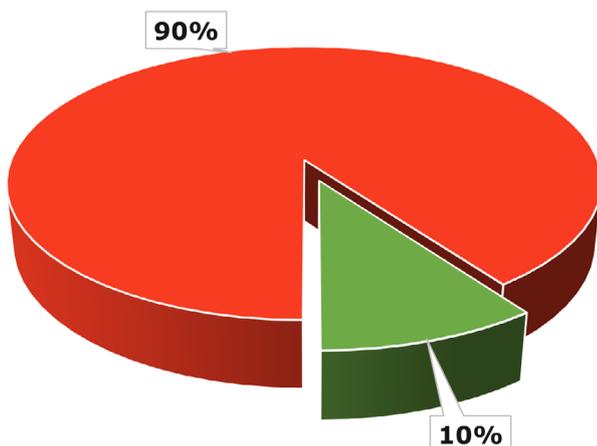
Genannt wurden unter anderem ein Investor / Auftraggeber, der das Ziel klar vorgibt und kooperativ mit allen Beteiligten während der Projektumsetzung zusammenarbeitet. Weiters ein ausreichendes Zeit- und Geldbudget, ausreichend Projektvorbereitungszeit, hohe Fachkompetenz bei allen Beteiligten und das Vorhandensein von Personen, die jenseits ausgetretener Pfade denken und handeln..

Was wäre, wenn jeder Akteur im Rahmen seiner nächsten drei Projekte zumindest ein Projekt nach lebenszykluszentrierten Grundsätzen umsetzen würde? Da käme Bewegung in die Sache...

Blickt man auf die Zeitachse, ist erkennbar, dass ein wesentliches Zwischenziel des EU-Green Deals (die Senkung der Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber 1990) bereits in weniger als 8 ½ Jahren erreicht sein muss – wenn man die Erreichung der Ziele ernsthaft anstrebt.

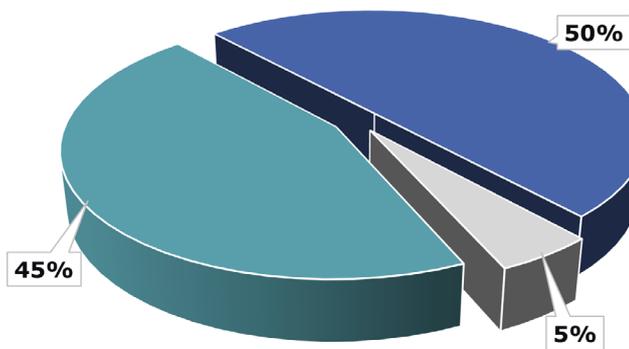
- **Mit welchen innovativen Handlungsmustern von Entscheidungsträgern können sowohl die Geschwindigkeit als auch die Intensität der für die Erreichung der Ziele notwendigen Änderungen sichergestellt werden?**

2.5. Ist eine lebenszyklusorientierte Projektentwicklung zu aufwändig?



Ist der Mehraufwand einer lebenszyklusorientierten Projektentwicklung gegenüber einer Projektentwicklung, wie sie in der Vergangenheit traditionell oft durchgeführt wurde, ein Grund dafür, dass Projekte mit einer vollumfänglichen Nachhaltigkeitsausrichtung seltener durchgeführt werden?

90% der Befragten meinen, dass Projekte mit einer ursprünglich starken Nachhaltigkeitsausrichtung oftmals aufgrund einer aufwändigeren Projektentwicklungsphase (sowohl zeitlich als finanziell) in Richtung „herkömmliches Projekt“ abgeändert werden. **10%** der Befragten sind der Meinung, dass eine derartige Korrelation nicht existiert.



Spielt die Unternehmensgröße bzw. die Bonität der Akteure bei dieser Fragestellung eine Rolle?

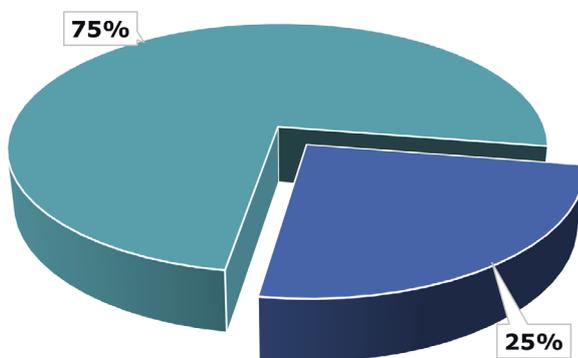
50% der Befragten vertreten die Meinung, dass weder die Unternehmensgröße noch die Bonität / die Finanzkraft der Akteure eine Rolle spielen, sondern überwiegend die Grundeinstellung der agierenden Personen auf die Durchsetzung der Nachhaltigkeitsausrichtung relevant ist.

45% sehen bei den Fragen eine Korrelation, der Rest - 5% - der Befragten hat dazu keine Antwort gegeben.

Wir brauchen neue Modelle des Wissens- und Erfahrungsaustausches bzw. der Kooperation zwischen den Akteuren.

- **Wo ist der Kern der Problematik? Sind es tatsächlich überwiegend die erwarteten Kostenimplikationen?**
- **Lassen die Antworten der Befragten den Schluss zu, dass die derzeit über weite Strecken vorhandene nachfrageorientierte Marktsituation (unter Berücksichtigung des Themenkreises „Leistbarkeit“) dazu beiträgt, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Möglichkeiten, Projekte nachhaltig zu gestalten, nicht ausgeschöpft werden?**

2.6. Lebenszykluskosten als Grundlage für Kauf- oder Nutzungsentscheidungen?



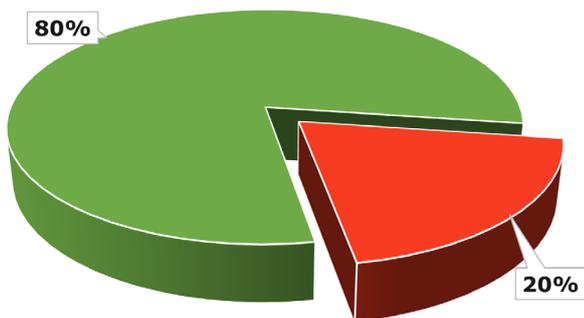
Wenn eine ergänzende Preisauszeichnung von Immobilien auf Basis von Lebenszykluskosten erfolgen würde (z. B. Lebenszykluskosten pro Quadratmeter und Jahr), würden Bauträger / Projektentwickler bei der Konzeption von Gebäuden auf eine Optimierung der Lebenszykluskosten abstellen.

75% der Befragten meinen, dass Projekte bei einer derartigen Preisauszeichnung lebenszykluszentriert entwickelt werden würden bzw. die Lebenszykluskosten optimiert würden. 25% der Befragten stimmen dieser Aussage nur im geringen Ausmaß zu, wobei von dieser Gruppe ca. 2/3 der Meinung sind, dass der Aspekt der Leistbarkeit eine zentrale Rolle spielt.

Könnte mit dieser relativ einfachen Information auf Basis einer vereinheitlichten Lebenszykluskosten-Berechnungsmethode ein äußerst simpler Weg geschaffen werden, Mechanismen zu verändern? Einen Versuch ist es wohl wert...

- **Welche Rückschlüsse sind möglich bzw. zulässig, wenn ca. ¾ der Befragten angeben, Projekte lebenszykluszentriert zu entwickeln und zu realisieren, wenn Käufer bzw. Nutzer diese Informationen als Grundlage für ihre Entscheidungen heranziehen würden?**
- **Welche Handlungsmöglichkeiten ergeben sich aus einer derartigen Situation – dies sowohl im Bereich der gesetzlichen Möglichkeiten wie auch im Bereich des Wettbewerbes zwischen den beteiligten Stakeholdern auf der Angebotsseite wie auch auf der Nachfrageseite?**

2.7. Regulatorische Bonifikationen für zielerreichungskonforme Immobilien?

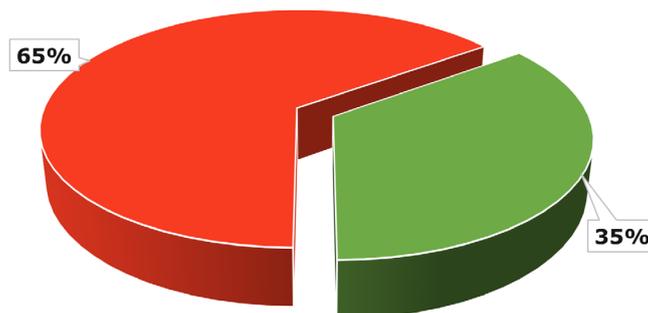


Sollten für Projekte / Investments, welche die Vorgaben des EU-Green Deals erfüllen, regulatorische Bonifikationen eingeführt werden, damit das Ziel des EU-Green Deals bis 2050 erreicht werden kann?

80% der Befragten meinen, dass derartige Bonifikationen eingeführt werden sollten. 20% der Befragten können einer derartigen Systematik wenig abgewinnen.

Sollten für Projekte / Investments, welche die Vorgaben des EU-Green Deals nicht erfüllen, regulatorische Sanktionen verhängt werden, damit das Ziel bis 2050 erreicht werden kann?

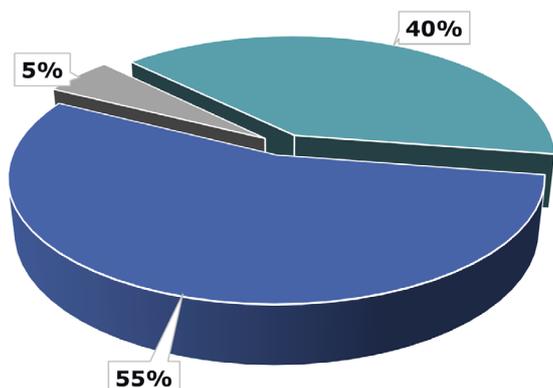
65% der Befragten spricht sich gegen die Verhängung von Sanktionen aus, 35% würden derartige Sanktionen befürworten.



Können – bei gesamtwirtschaftlicher Sicht und einem Betrachtungszeitraum bis 2050 – regulatorische Bonifikationen überhaupt nachteilig sein?

- Ist eingedenk der im Sommer 2021 veröffentlichten Prognosen hinsichtlich der Folgekosten des Klimawandels bzw. der daraus entstehenden Auswirkungen auf die Volkswirtschaften die Schaffung von Anreizsystemen auch gesamtwirtschaftlich zu unterstützen?
- Welche Lenkungseffekte können mit differenzierten Anreizsystemen geschaffen werden?

2.8. Finanzierungen nur mehr für Projekte, welche die Ziele des EU-Green Deals nachweislich erfüllen?



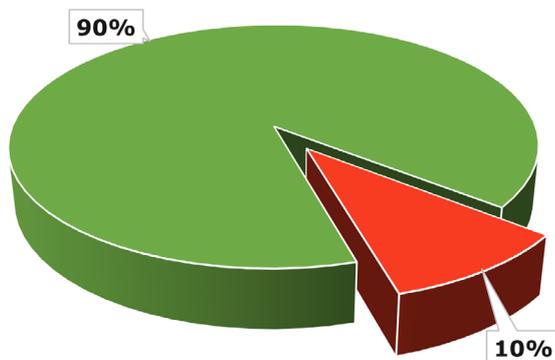
Sollten Fremdfinanzierungen nur mehr für Investments möglich sein, mit denen nachweislich die Ziele des EU-Green Deals erfüllt werden? Investments würden in dem Fall auch nicht im Gegenzug zu einer höheren Refinanzierungsmarge der Bank – quasi als Kompensation – finanziert werden dürfen, wenn die Folgewirkungen des Investments den Vorgaben des EU-Green Deals widersprechen.

40% der Befragten vertreten die Meinung, dass die Finanzwirtschaft ausschließlich Projekte finanzieren sollte, die den Zieldefinitionen des EU-Green Deals entsprechen. 55% der Befragten sind der Meinung, dass Projekte auch dann finanziert werden sollten, wenn der Nachweis der Erreichung der Ziele des EU-Green Deals nicht gelingt – vornehmlich mit dem Hinweis, dass ansonsten die Bau- und Immobilienwirtschaft einen massiven Einbruch erleiden würde. 5% der Befragten hat dazu keine Antwort gegeben.

Neben den standardisierten Antwortmöglichkeiten wurden intensiv ergänzende Positionen eingebracht. Von zeitlich limitierten Übergangsmöglichkeiten solcher Kompensationsmöglichkeiten bis hin zu einer zweckgebundenen Verwendung von daraus resultierenden Erträgen im Bereich der heimischen Wertschöpfungskette.

- **Entwickelt die derzeit bestehende Finanzierungssystematik eine ausreichende Dynamik hin zu nachhaltigeren Investments?**
- **Welche Rückschlüsse sind angebracht, wenn bei Kompensationsmöglichkeiten über den Handel von CO₂-Zertifikaten die Diskrepanz zwischen den prognostizierten langfristigen Kosten des CO₂-Ausstosses (z. B. „The social cost of carbon dioxide under climate-economy feed-backs and temperature variability“ - <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1748-9326/ac1d0b#erlac1d0bs3>) und dem aktuellen Preis des CO₂-Emissionshandels (<https://www.wallstreet-online.de/rohstoffe/kohlendioxid-preis>) derart groß ist?**
- **Wie wirkt sich die Diskrepanz auf die Chance aus, in der Branche das Ziel des EU Green Deals zu erreichen?**

2.9. Zertifizierungen als zentrales Element der Nachweisführung im Bereich der Nachhaltigkeit?

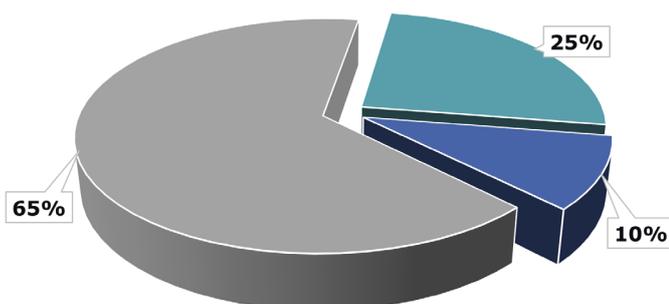
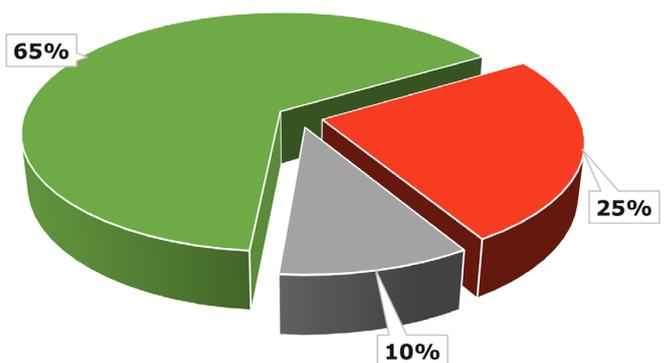


Sind Zertifizierungssysteme erforderlich, um die Erreichung der Zielsetzungen des EU-Green Deals nachzuweisen?

90% der Befragten meinen, dass Zertifizierungen für die Kontrolle der Erreichung der Zielsetzungen unerlässlich sind, 10% der Befragten meinen, dass Zertifizierungen keinen hohen Stellenwert, aber zumindest eine gewisse Bedeutung dabei haben.

Gibt es Alternativen für Zertifizierungen im Bereich der Nachweisführung?

65% der Befragten meinen, dass es durchaus Alternativen zu Zertifizierungen gibt, und führen dabei überwiegend laufende Kontrollen im Echtbetrieb der Immobilie an – dies teilweise in Verbindung mit lebenszyklusorientierten Benchmarks. 25% der Befragten sehen keine Alternativen zu Zertifizierungen, 10% haben dazu keine Antwort gegeben.



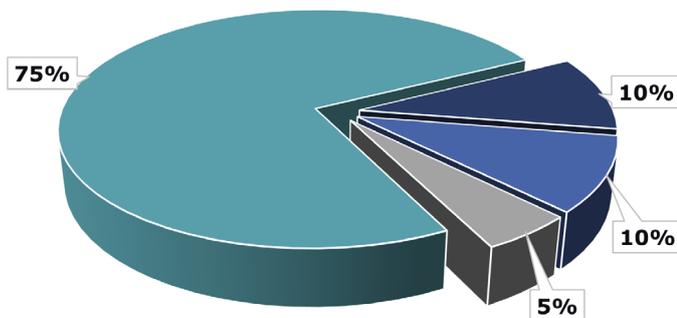
Orientiert sich die Definition des angestrebten Zertifizierungslevels an Nachhaltigkeitszielen oder an einer Projekterfolgsrechnung (deckungsbeitragsorientiert)?

Die Frage wurde von 65% der Befragten nicht beantwortet. 25% vertreten die Meinung, dass eine Korrelation zwischen der Erreichung eines Deckungsbeitrages und dem möglichen Zertifizierungslevel besteht. Lediglich 10% der Befragten meinen, dass das angestrebte Zertifizierungslevel nicht kalkulatorisch relevant ist, sondern aufgrund der Überzeugung ein nachhaltiges Produkt entwickeln zu wollen, gewählt wird.

Zertifizierungen sind ein Kernelement der Nachhaltigkeitsentwicklung

- **Wie kann die Quote der zertifizierten Projekte in den unterschiedlichen Nutzungskategorien erhöht werden?**
- **Die Zertifikate-Systemanbieter entwickeln ihre Produkte laufend weiter. Gibt es Entwicklungen für den Bereich des laufenden Monitorings von Immobilien bzw. wie können unter Maßgabe der angestrebten Erreichung der Ziele des EU-Green Deals derartige Konzepte entwickelt werden bzw. evtl. forcierte Anwendung finden?**
- **Welche regulatorischen Rahmenbedingungen aus dem Bereich wären zur Sicherstellung der Zielerreichung sinnvoll bzw. notwendig?**

2.10. Aussagen von Zertifizierungen in Relation zu der Erreichung der Zielsetzungen des EU-Green Deals setzen, um das Verhalten von Bestandshaltern zu beeinflussen?



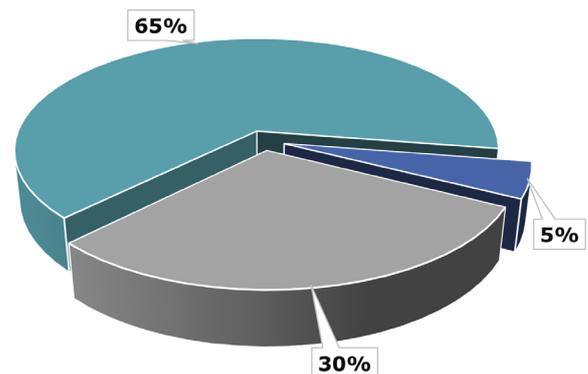
Könnte das Verhalten von Bestandshaltern (Käufer oder Nutzer) merkbar beeinflusst werden, wenn eine ergänzende Information erfolgt, in welchem Ausmaß das Projekt / die Immobilie die Zielsetzungen des EU-Green Deals erfüllt (Immobilie erfüllt z. B. zu 85 % die Zielsetzungen des Green Deals)?

75% der Beteiligten meinen, dass eine derartige Auszeichnungspflicht durchaus das Verhalten von Bestandshaltern merkbar beeinflussen würde. 10% der Befragten sind der Meinung, dass eine derartige Auszeichnung nur eine geringe Auswirkung hätte, weitere 10% vertreten die Meinung, dass eine derartige Auszeichnung keine Auswirkung hätte.

Die restlichen 5% haben keine Einschätzung dazu.

Würde eine derartige Auszeichnung unterstützt werden?

65% der Befragten würden eine derartige Auszeichnung unterstützen, 5% würden eine derartige Auszeichnung nicht unterstützen und 30% der Befragten haben dazu keine Antwort gegeben.

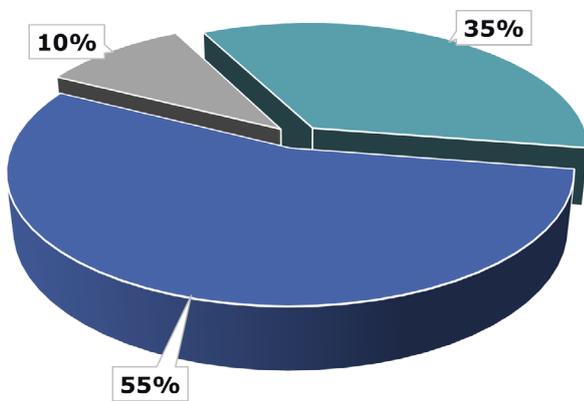


Kann – oder soll – eine Immobilie die höchste Auszeichnungskategorie einer Zertifizierung erhalten, auch wenn sie die Ziele des EU-Green Deals nicht erreicht?

- **Welche Grundlagen wären für eine derartige ergänzende Qualitätsauszeichnung erforderlich (z. B. eine vereinheitlichte Lebenszykluskosten-Berechnungsmethode, die Projekte vergleichbar macht oder ein standardisiertes Planungstool, bei dem sämtliche mit der Planung, der Errichtung und dem Betrieb von Immobilien verbundenen CO₂-Auswirkungen ausgewiesen werden)?**

- Welche Auswirkung könnte eine derartige, auf freiwilliger Basis erfolgende, Qualitätsauszeichnung haben?
- Welche Pro- & Kontra-Argumente würden sich aus einer obligatorischen Einführung einer derartigen Qualitätsauszeichnung ergeben, z. B. ähnlich der Systematik des Energielabels?
- Ist die Erreichung der Ziele des EU-Green Deals ohne einer derartigen (oder systemisch ähnlichen) Qualitätsauszeichnung überhaupt möglich?

2.11. Entstehen Wettbewerbsvorteile für Branchenteilnehmer, die über die regulatorischen Mindestanforderungen hinaus agieren?



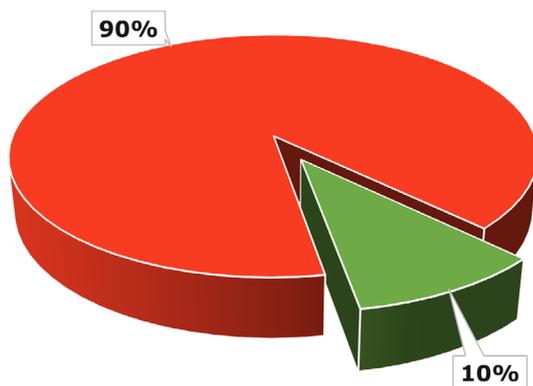
Werden Unternehmen aus der Immobilienbranche, die im Rahmen ihres Agierens ausschließlich regulatorische Vorgaben des EU-Green Deals als „Maximalhandlungsrahmen“ berücksichtigen, künftig einen Wettbewerbsnachteil haben?

55% der Befragten meinen, dass Unternehmen, die im Rahmen ihres Agierens ausschließlich regulatorische Vorgaben des EU-Green Deals als „Maximalhandlungsrahmen“ berücksichtigen, einen Wettbewerbsnachteil haben werden. 35% der Befragten gehen davon aus, dass ein derartiges Verhalten wenig Auswirkungen auf den Wettbewerb haben wird. Die restlichen 10% sind der Meinung, dass ein solches Verhalten keine Auswirkung auf den Wettbewerb haben wird.

Kaum ein Unterschied in der Wahrnehmung der Wettbewerbssituation?

- Wie kann derartiges Verhalten unter Maßgabe eines verhaltensökonomischen Blickwinkels gefördert werden? Welche Rolle spielt eine mögliche breitere Publizität für ein diesbezüglich aktiveres Handeln der Stakeholder?
- In welcher Form beeinflusst bzw. überlagert das Entscheidungskriterium „Preis des Objektes“ und die damit in Zusammenhang stehende Frage der Leistbarkeit Wettbewerbsvorteile, die sich aus einer deutlichen Nachhaltigkeitsausrichtung des Anbieters ergeben?
- Hängt das Ergebnis der Befragung mit der Nachfragesituation zusammen?

2.12. Nachhaltigkeitsspezifisches Fach-Knowhow und Erfahrungen in der Bau- und Immobilienbranche



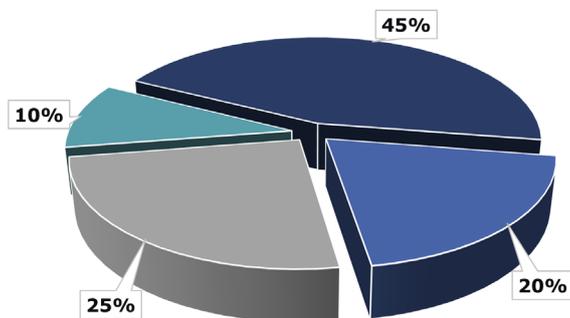
Am Entstehungsprozess einer Immobilie Beteiligte mit zu geringem Fach-Know-How bzw. Erfahrung (wie z. B. Bau-träger, Planer, Ausführende) bremsen die Nachhaltigkeitsentwicklung.

90% der Befragten meinen, dass bei den an der Entwicklung / Planung / Errichtung Beteiligten das Fach-Knowhow bzw. die praktische Erfahrung zu gering sind, wodurch die Nachhaltigkeitsentwicklung in der Immobilienbranche gebremst wird. **10%** der Befragten sehen darin nur eine geringe Relevanz. Alle Befragten gehen davon aus, dass fehlendes oder zu geringes Fach-Knowhow der Beteiligten eine Auswirkung auf die Nachhaltigkeitsentwicklung hat.

Reichen kleine Schritte?

- **Über welche Maßnahmen kann das Interesse an einer vertieften Aus- und Fortbildung signifikant erhöht werden?**
- **Wie kann die Bereitschaft zur kollaborativen Arbeit kurzfristig forciert werden, damit die mit einer intensivierten Nachhaltigkeitsausrichtung verbundenen Aufgabenstellungen qualitativ hochwertig erfüllt werden können?**
- **Über welche bestehenden bzw. allenfalls neu einzurichtenden Aus- und Fortbildungssysteme kann eine dies bezügliche Initiative optimal bewerkstelligt werden?**

2.13. BIM als wichtiges Tool zur Optimierung in der Nutzungsphase einer Immobilie?



BIM-gestützte Planungen, deren Struktur für die Verwendung während der Nutzungsphase vorbereitend ist, spielen bei Nachhaltigkeitsbemühungen eine wichtige Rolle.

45% der Befragten stimmen dieser Aussage zu, **20%** stimmen dieser Aussage nur in geringem Ausmaß zu. **10%** der Befragten sehen in BIM-gestützten Planungen keine wesentliche Unterstützung bei Nachhaltigkeitsbemühungen in der Nutzungsphase, **25%** der Befragten haben dazu keine Antwort gegeben.

Anteil der Projekte, bei denen BIM im Projektlauf angewendet wird.

Bei der Befragung ergibt sich ein differenziertes Bild zwischen gewerblich genutzten Immobilien, bei denen der Anteil höher ist (vereinzelt bis über 75%) und Wohnimmobilien, bei welchen der Anteil zwischen null und 10% liegt.

Anteil der Projekte, bei denen BIM in der Nutzungsphase zur Optimierung des Gebäudebetriebs genutzt wird und dazu einen positiven Beitrag leistet.

Die Befragten geben dazu an, dass sie dazu kaum valide Informationen besitzen, schätzen jedoch den Anteil überwiegend auf weniger als 5%.

Geht die Verbreiterung der BIM-Anwendungen in der Nutzungsphase über eine lebenszyklusorientierte Projektbetrachtung?

- **Welche Rückschlüsse sind für die BIM-Systemanbieter daraus möglich?**
- **Welche Voraussetzungen müssen am Beginn einer Projektentwicklung geschaffen werden, damit BIM in der Nutzungsphase tatsächlich einen spürbaren Mehrwert bietet und damit einen höheren Stellenwert bekommt?**
- **Welche systemischen Voraussetzungen sind erforderlich, damit bei Beginn der Nutzungsphase ein taugliches Datenmodell verfügbar ist, das im Zuge der weiteren Verwendung tatsächlich einen (signifikanten) Mehrwert liefert?**

3. FAZIT UND AUSBLICK

Ist das Ergebnis der Befragung überraschend? Grundsätzlich wohl nicht, vielleicht in der Ausprägung aber doch.

Unbestritten geht die Bau- und Immobilienwirtschaft in Richtung Nachhaltigkeit. Dabei entwickelt sich einerseits ein neues Mindset der Stakeholder, andererseits wächst die Anzahl der Werkzeuge zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele deutlich an bzw. werden diese Werkzeuge im Einzelnen besser und praktikabler.

Wenn wir das „Projekt EU Green Deal“ mit einem klassischen Immobilienprojekt vergleichen: Müssen wir aus heutiger Sicht dennoch davon ausgehen, dass wir 2050 letztlich von Terminverzug, Kostenüberschreitung und einer möglicherweise veritablen Mängelliste ausgehen müssen? Die Anzeichen mehren sich, dass ein derartiges Szenario Realität werden wird.

Im Rahmen eines klassischen Immobilienprojektes würde man wohl im Rahmen eines Risikomanagements spätestens jetzt und weiters laufend eine realistische Zielerreichungseinschätzung vornehmen bzw. taugliche Maßnahmen entwickeln, damit eine vorzunehmende Kurskorrektur zur Zielerreichung führt.

Was kann und soll perspektivisch getan werden?

Schaffung einer anerkannten Diskussionsbasis

Eine objektivierte Bestandsaufnahme auf Basis einer wissenschaftlich fundierten Studie, die aufgrund ihrer Methodik eine breite Anerkennung zur Initiierung weiterer Maßnahmen findet.

Ausarbeitung von konkreten Vorschlägen

Parallel zur Erarbeitung der zuvor angeführten Studie bzw. in der Folge, unterlegt durch die Ergebnisse einer derartigen Studie, sind einzelne Themenbereiche disziplinenübergreifend vertieft zu diskutieren und holistische Maßnahmen abzuleiten, die einerseits den regulativen Bereich betreffen, andererseits den Bereich abseits des regulativen Spektrums.

Ziel dieser Maßnahmen ist die zentrale und vorbehaltlose Berücksichtigung der Themenfelder, die als wesentliche „Bremsen“ identifiziert werden, um Entscheidungsträger in die Lage zu versetzen, im Sinne der Ziele des EU-Green Deals, echt nachhaltig zu handeln und damit tatsächlich Position zu beziehen.

Die Erreichung der Ziele des EU-Green Deals wird ausschließlich dann möglich sein, wenn – unter Berücksichtigung von offensichtlich erforderlichen regulatorischen Bestimmungen – holistische Handlungsmuster entwickelt und engmaschig etabliert werden können, die nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben im Sinne der „Gesamtoptimierung“ zum allgemeinen Standard machen.

Wohl keiner, schon gar nicht die Generation der unter 35-jährigen, möchte in knapp 28 Jahren – und weiter ist das von der EU vorgegebenen Ziel 2050 nicht entfernt – mit der Frage konfrontiert sein, warum wir in den Jahren der Weichenstellung, in denen wir uns jetzt befinden, nicht ernsthaft mit aller Kraft die Möglichkeiten ausgeschöpft haben, das Ziel des EU-Green Deals tatsächlich zu erreichen.

Um es spürbar zu machen, hier ein kurzer Ausflug zu Szenarien der wissenschaftlichen Forschung, worum es beim EU Green Deal geht bzw. was es gilt zu verhindern:

Prognosen eines Instituts der ETH Zürich sagen für 2050 Temperaturen in London vorher, wie sie an Spitzentagen in Barcelona herrschen (+5,9°), in Moskau wie in Sofia (+5,5°) und in Wien wie in Skopje (+7,6°)...

Die IG LEBENSZYKLUS BAU umfasst mehr als 70 Unternehmen und Institutionen der Bau- und Immobilienwirtschaft Österreichs.

Der 2012 als IG LEBENSZYKLUS Hochbau gegründete Verein unterstützt Bauherren bei der Planung, Errichtung, Bewirtschaftung und Finanzierung von ganzheitlich optimierten, auf den Lebenszyklus ausgerichteten, Bauwerken. Interdisziplinäre, bereichsübergreifende Arbeitsgruppen bieten eine gemeinsame Plattform für Projektbeteiligte aus

allen Bereichen des Gebäudelebenszyklus. Sämtliche Publikationen des Vereins – Leitfäden, Modelle und Leistungsbilder – können kostenlos angefordert werden.

Kontakt:
IG LEBENSZYKLUS BAU, Wien
office@ig-lebenszyklus.at
www.ig-lebenszyklus.at

Folgende Unternehmen haben bei der Erstellung des Leitfadens mitgewirkt:



www.nutzeffekt.at



www.ogni.at



www.phorusman.com



www.remco.at



TmitD Bauträger GmbH