



WU-FORSCHER KAUFMANN
„Ein Gebäude am falschen Standort ohne Infrastruktur kann nicht nachhaltig sein“

„Wir reden von einer Revolution“

Der Immobilienforscher Philipp Kaufmann über grüne Irrwege beim Bauen, Städte als Teil der Natur und den wahren Hintergrund des Prinzips Nachhaltigkeit.

profil: Heute ist in der Wirtschaft fast alles „grün“. Nun bekommen auch die Gebäude ein grünes Mäntelchen. Was bringen die zahlreichen Gütesiegel für „Green Buildings“?

Kaufmann: Eigentlich geht es hier um Dinge, die schon mit dem Hausverstand völlig klar sein sollten. Man baut ja nicht um des Bauens willen, sondern für die Nutzer. In unserem Wirtschaftssystem geht es aber vor allem um die Baubudgetoptimierung. Überlegungen zu den Bewirtschaftungskosten einer Immobilie, zu späteren Revitalisierungsmaßnahmen oder gar zur Frage, was in zehn, zwanzig oder fünfzig Jahren mit dem Gebäude passieren soll, kommen zu kurz. Am Ende zählt bei einer Immobilie aber der ganze Lebenszyklus: von der Nutzungs- und Bewirtschaftungsphase bis hin zum möglichen Abriss.

profil: Deshalb haben Sie die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft gegründet?

Philipp Kaufmann, 38, ist Immobilitätstreuhand und Sachverständiger in Linz sowie Mitbegründer des Forschungsinstituts für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU Wien. 2009 rief er die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ins Leben.

Kaufmann: Ja, wir wollen mit unserer Initiative einen klaren Richtungswechsel erzielen, der weg von der Fixierung auf die reinen Errichtungskosten hin zum gesamten Lebenszyklus führt. Die Idee zu den Green Buildings ist aus Überlegungen zur

Energieeffizienz entstanden. Nachhaltigkeit ist aber noch viel mehr. Interessant ist, dass das Nachhaltigkeitsthema eigentlich aus der Forstwirtschaft stammt. Dort wurde es aber nicht ökologisch, sondern ökonomisch gesehen. Die Menschen haben verstanden, dass die nächste Generation nichts mehr zum Ernten hat, wenn ich alles fälle. Deswegen pflanzten sie rechtzeitig nach.

profil: Heute geht es vor allem um CO₂-Einsparungen und Klimaschutz.

Kaufmann: Deshalb sprechen wir lieber von „Blue Buildings“. Wir reden von nachhaltigen Gebäuden, die alles umfassen, und arbeiten mit über 60 Kriterien zur Bestimmung der Nachhaltigkeit. Ein Gebäude am falschen Standort, ohne Infrastruktur und entsprechende verkehrstechnische Erschließung, kann nicht nachhaltig sein. Es ist sogar noch schlimmer. Es verursacht Kosten für die Gesellschaft. Wir wollen vermeiden, dass nur einzelne Aspekte eines Gebäudes optimiert werden. Nachhaltigkeit bedarf einer Betrachtung des ganzen Lebenszyklus und erfordert auch, Brüche zwischen den einzelnen Akteuren beim Entstehen einer Immobilie zu überwinden. Also weg von Strukturen wie Stadtplanung versus Architektur oder Projektentwicklung. Weg vom einzelnen Investor versus Interessen der späteren Nutzer. Für das Bauen einer wirklich guten Immobilie muss es ein Miteinander geben.

profil: Welche Kriterien fließen wie stark in die Bewertung der Nachhaltigkeit einer Immobilie ein?

Kaufmann: Die Kriterien lassen sich drei Dimensionen zuordnen. Die Gebäude sollen ökologisch das Bestmögliche bieten, auch im Sinne, dass der Eingriff in die Umwelt möglichst minimiert wird, einen ökonomischen Nutzen stiften und gleichzeitig den Menschen in der Immobilie ein gutes Umfeld bieten, also gesund sein. Wichtig ist, dass wirklich alle Punkte beachtet werden und nicht nur einer oder zwei.

profil: Wenn man den grünen Aspekt von Immobilien und besonders die Klimadiskussion betrachtet: Allein hier gibt es doch reichlich Potenzial.

Kaufmann: Bei der CO₂-Diskussion sind wir noch nicht einmal am Ende dessen, was überhaupt an Potenzialen denkbar ist. Wir haben etwa bei der Bewertung der Büroimmobilie „Viertel Zwei“ nahe dem Wiener Prater gesehen, dass man schon bei der Errichtung 13.000 Tonnen CO₂ über

den Lebenszyklus einsparen kann, wenn sie nachhaltig und nicht entsprechend der konventionellen Bauweise errichtet wird. Wenn eine Immobilie nur das Ziel hat, energieeffizient zu sein, kann man beispielsweise einfach auf die Klimatisierung verzichten. Die Themen Gesundheit, Wohlfühlen und Behaglichkeit kommen dann aber zu kurz. Es geht nicht darum, eindimensional ein Maximum herauszuholen, sondern darum, in Summe ein Optimum zu erzielen.

profil: Derzeit wird also zu eindimensional gehandelt?

Kaufmann: Ja. Mensch, Natur und warum nicht auch Biodiversität sollten ebenfalls berücksichtigt werden. Man könnte sich auch die Frage stellen, welche Pflanzen in Städten noch möglich sind. Warum kann es nicht sein, dass Gebäude wie Pflanzen sind, dass Städte als Teil der Natur wahrgenommen werden und auch so funktionieren? Das ist eine meiner Visionen. Wir müssen ja nicht Gebäude bauen, die im

Widerspruch zur Natur stehen. Wir können auch die vertikalen Flächen und die Dächer begrünen oder auch Kleinstgartenstrukturen schaffen. Mir ist es wichtig, dass wir das Gegeneinander auflösen und neue Gedankenmodelle und Strukturen schaffen.

profil: Es ist großes Umdenken gefragt?

Kaufmann: Aus meiner Sicht müsste integrales, gemeinsames Denken gefördert werden. Wenn wir es beispielsweise schaffen, den Menschen bei Immobilienprojekten von Anfang an zu berücksichtigen, dann tun wir uns auch bei der wirtschaftlichen Verwertung leichter. Welcher Architekt denkt etwa bei Stiegenhäusern daran, was sie eigentlich sein sollten? Also nicht nur schmale, dunkle Erschließungsflächen, sondern gut gestaltete, helle Begegnungszonen. Da werden auch für das Zusammenleben viele Chancen vertan. Das Gleiche gilt für die Gestaltung der Stadt, die stark dazu beiträgt, ob es friedlich oder konfliktreich in der Gesellschaft zugeht.

„Die Gestaltung einer Stadt trägt dazu bei, ob es friedlich oder konfliktreich in der Gesellschaft zugeht“

profil: Kommt nun die „blaue“ Revolution für eine nachhaltige Gesellschaft?

Kaufmann: Ja, wir reden hier wirklich von einer Revolution. Das Thema Nachhaltigkeit wird in der Bau- und Immobilienwirtschaft keinen Stein auf dem anderen belassen. Blue Buildings benötigen einen viel breiteren Nachhaltigkeitsanspruch. Dazu muss sich von der Art der Zusammenarbeit aller Akteure bis hin zur Finanzierungsbewertung von Immobilien alles ändern. So gesehen hat uns das Green-Buildings-Label der EU, das nur die Kategorie Energieeffizienz betrachtet, keinen guten Dienst getan.

INTERVIEW: ALFRED BANKHAMER

WERBUNG



Bio-Schmäh? Na geh!



Apropos „geh“: Schon einmal über den eigenen Fußabdruck nachgedacht? Wer mit der heutigen Zeit geht, weiß, dass es sich dabei um keine orthopädische Frage handelt, sondern um einen wesentlichen Beitrag für uns alle. Einen nachhaltigen Beitrag, um genau zu sein.

Der Begriff Nachhaltigkeit ist in aller Munde. Doch nicht immer ist klar, wie man am besten einen Beitrag leisten kann, um seinen persönlichen Fußabdruck klein zu halten. Hofer

macht's einfach, quasi zum Spaziergang: Mit der Bio-Marke Zurück zum Ursprung ist es möglich, Lebensmittel guten Gewissens einzukaufen. Das Besondere an den Produkten ist die außerordentliche Wirtschaftsweise der Ursprungs-Bauern, die sich dazu verpflichtet haben, schon bei der Herstellung nachhaltig die Umwelt zu schonen. Sie betreiben eine Landwirtschaft, die sorgsam mit unseren natürlichen Ressourcen umgeht, das Klima schont und die regionale Tier- und Pflanzenwelt fördert. Hofer unterstützt diese Leistung und bietet damit seinen Kunden die Möglichkeit, das Gleiche zu tun.

Ein kleiner Schritt in die Welt von morgen

Auf jedem Zurück zum Ursprung-Produkt ist der Ökologische Fußabdruck für den gesamten Produktionskreislauf – angefangen bei der Landwirtschaft und ihren Vorleistungen über die Verarbeitung bis hin zum Hofer-Regal – angezeigt. Auf einen Blick erkennt man, wie viel weniger CO₂ und Wasser bei der Herstellung eines Zurück zum Ursprung-Bio-Lebensmittels im Vergleich zu einem herkömmlichen Produkt verbraucht wurde und wie sehr die Biodiversität, das heißt die Naturvielfalt, gefördert wird.

Warum die Bio-Lebensmittel von Zurück zum Ursprung die Umwelt weniger belasten als herkömmliche Lebensmittel, ist ganz einfach erklärt: Die besondere Bio-Landwirtschaft von Zurück zum Ursprung verzichtet auf alles, was bei Lebensmitteln nichts verloren hat: Spritz- und Düngemittel, die bei herkömmlichem Bio erlaubt wären, sind tabu. Die verpflichtende Fruchtfolge schafft einen nahrhaften Boden. Die Kühe für die Milchproduktion bekommen keine importierten Soja-Futtermittel, für deren Anbau Tropenwälder zerstört werden. Bei Zurück zum Ursprung kommen ausschließlich heimische Futtermittel zum Einsatz. Und was kommt auf Ihren Teller?