

Klimaschutz & After-Work-Drinks

ESG bestimmt immer mehr die Immobilienwirtschaft. Nicht nur die Projekte, sondern auch den Arbeitsalltag. Wie gehen die einzelnen Unternehmen damit um?

TEXT: WALTER SENK



Wolfgang M. Fessl, Geschäftsführer, Manager und Partner, Reinberg&Partner

Wie zieht sich ESG durch die Bewertung von Büroimmobilien, welche Themen sind derzeit am wichtigsten?

Bei der Bewertung gibt es (derzeit noch) keine objektiv messbaren ESG-Kriterien, es gilt zu beobachten, worauf sich der Markt fokussiert. Wie zu erwarten, konzentriert sich alles auf das "E", weil für die soziale und rechtliche Komponente andere Zugkräfte wesentlicher sind, wie etwa die Mitarbeiterbindung oder der ohnehin enge gesetzliche Rahmen. Es geht um die verwendeten Materialien, Energieeffizienz und um das Ziel der Kreislaufwirtschaft, aber auch zum Beispiel darum, ob der Bauplatz in einer Gefahrenzone liegt.

Was war für Sie die auffälligste Veränderung bei ESG in den letzten Jahren?

Die Akzeptanz. Natürlich wird jede notwendige Veränderung erst einmal als lästig empfunden. Und auch heute noch werden Maßnahmen nur dann gesetzt, wenn sie unbedingt notwendig sind, und nicht aus innerer Überzeugung. Aber die Notwendigkeit, etwas zu tun, ist mittlerweile akzeptiert. Und schön langsam setzt sich die Gewissheit durch, dass es nicht um einen grünen Anstrich geht, sondern um unsere Zukunft.

Welche Anforderungen stellen institutionelle Investoren?

Generell setzen Investoren keine Anforderungen aus eigenem Antrieb, sie reagieren auf Vorgaben vom Markt. Und da geht es derzeit darum, zu antizipieren, welche Kriterien die Objekte haben müssen, damit sie in zehn oder 20 Jahren immer noch verkäuflich sind. Dabei wird noch viel im Trüben gefischt, weil einerseits die Marktakzeptanz von neuen Materialien und Raumkonzepten schwer einzuschätzen ist und alle auf die Präzisierung der Taxonomie-Kriterien warten.



Jasmin Soravia, Geschäftsführerin Kollitsch & Soravia Immobilien GmbH

ESG im eigenen Unternehmen: Wie wird das gehandhabt?

Die ESG-Compliance ist für uns von großer Bedeutung. Die Einhaltung von Richtlinien im Bereich Umwelt, Soziales und Governance stellen die strategischen Leitplanken dar und haben das Potenzial über den wirtschaftlichen Erfolg zu entscheiden. So legen wir bei unseren Projekten stets Wert auf Energieeffizienz und streben nach Möglichkeit die Erzeugung von erneuerbarer Energie am Objekt an. Aber auch Biodiversitätsthemen wie Dach- und Fassadenbegrünungen rücken zunehmend in den Fokus, um nur einige Beispiele zu nennen. Auf Unternehmensebene bereiten wir uns gerade auf die Berichtspflicht im Zuge der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) vor. Ein gutes Instrument, um gegenüber Geldgebern und anderen Stakeholdern die Bemühungen im ESG-Bereich transparent zu machen.

Was ist Ihnen in Bezug auf ESG in den vergangenen Jahren besonders aufgefallen?

Früher war das Thema bei vielen Unternehmen im Bereich der Kommunikation angesiedelt. Das hat sich gedreht. Man kann wohl eher sagen "wo die Regulatorik endet, fängt die Kommunikation an". Mit der Formalisierung wächst auch die Bürokratie. Unternehmen durchleben gerade eine Transformation und brauchen Schnittstellen zwischen Risikomanagement, Strategiefragen, Datenanalyse und Nachhaltigkeitsthemen. ESG ist nun zentraler Teil der Finanzabteilung. Finanzströme werden an ESG-Richtlinien ausgerichtet. ESG Compliance spielt eine zunehmend wichtige Rolle, wenn es um die Finanzierbarkeit von Unternehmen geht.

Was sind No-Gos in Ihrer Firmenpolitik?

Unsere Mitarbeiter waren schon immer unser größtes Potenzial. Dieses Statement gilt heute mehr denn je. Ergo sind unsere No-Gos, Mitarbeiteranliegen zu ignorieren, Intransparenz, keine Fehler zu akzeptieren, bei Problemen keine Verantwortung zu übernehmen oder sich gar gegen Fortschritt und neue Technologien zu verwehren.



Michael Klement, CEO der United Benefits Holding

Ihre erste Büroentwicklung in Deutschland – wie wird Nachhaltigkeit dort implementiert?

Eines unserer Projekte ist die Entwicklung eines modernen, siebengeschossigen Büro- und Technologiegebäudes im Nürnberger Nordostpark mit einer Fläche von etwa 22.000 Quadratmetern. Nachhaltigkeit ist jedoch ein europäisches Thema, wie wir bei fast allen Projekten beweisen. Beim Silver Forum in Breslau revitalisieren wir ein 16.000 Quadratmeter großes Bestandsobjekt aus 2007 nachhaltig, indem wir es begrünen und Zertifizierungen wie Leed oder Breeam In-use anstreben. Ein absolutes Nachhaltigkeitshighlight ist unser Wohnprojekt "Großes Glück" mit 153 Wohnungen in Wien. Das ÖgniGoldzertifizierte Projekt erfüllt dank Geothermie und Bauteilaktivierung, Fotovoltaik auf dem Dach und hohen Recyclingquoten höchste Nachhaltigkeitsstandards und ist nahezu CO₂-neutral.

Können Sie kurz die Idee hinter Ihrem neuen Joint Venture "United Climate" erklären?

"United Climate" ist ein neues Joint Venture von United Benefits Holding und Rhomberg Ventures. Unser Ziel: Immobilienprojekte ESG-konform zu gestalten. Wir unterstützen Unternehmen, Bestands- und Neubauprojekte ökologisch, sozial und wirtschaftlich zu optimieren. Die Besonderheit: Wir hören nicht auf, wenn andere Beratungsunternehmen ihre Empfehlungen abgegeben haben. Durch die Schwesternunternehmen wickeln wir die Umsetzung mit ab. United Climate vereint die ESG-Kompetenzen beider Unternehmen, um den Herausforderungen des Klimawandels und der Nachhaltigkeitsstandards in der Immobilienbranche zu begegnen und sie anzugehen. Zielgruppen sind gewerbliche Bestandshalter, institutionelle Investoren, Stiftungen, Family Offices und Projektentwickler. Wir wollen bereits heute Klimarisiken in den Finanzsektor integrieren und nachhaltige Wertschöpfung in Immobilienprojekten fördern.

Was sind für Sie die absoluten No-Gos bei Büroflächen?

No-Gos sind Flächen ohne Qualität. Orte, an die Mitarbeitende nicht gern kommen möchten. Büros, die Kreativität hemmen. Was heißt das im Umkehrschluss? Büros müssen mehr können als je zuvor. Dort wird in Zukunft der Wettbewerb entschieden. Büros müssen Orte der Empathie sein, Keimzellen der Innovation. Wir brauchen die Menschen im Büro statt vereinzelt im Home-Office. Die Effizienz mag dort mitunter besser sein. Ich bin aber überzeugt: In fünf Jahren haben Unternehmen ohne Büro den Markt verschlafen, weil Mitarbeitende allein zu Hause herumdümpeln anstatt innovative Lösungen im Team zu entwickeln.

Bei der Gestaltung moderner Büroflächen bleiben isolierte Innenräume ein No-Go. Ja, es braucht Ruheinseln. Aber es braucht auch weiterhin Open Space und Flexibilität. In der Post-Covid-Ära sind anpassbare Bürolösungen wichtig, die Zusammenarbeit fördern.

Ebenfalls wichtig: Nachhaltigkeit. Ökologische Standards, ESG-Kriterien und zertifizierte Nachhaltigkeitsstandards sind essenziell - allein schon, weil die mietenden Unternehmen mehr Klimaneutralität anstreben. Ich glaube zudem, dass Büros durch Grün noch lebendiger werden. Wir müssen noch mehr Verbindung zur Natur und Umgebung schaffen. Die Integration des Büros in die Umgebung, die Parklandschaft und den Standortcharakter können gute Büros noch besser machen. Neue Arbeitswelten entwickeln und umsetzen ist die Devise, nicht nur darüber philosophieren.



Herwig Schweighofer, Asset Manager STC Development GmbH

ESG und Asset Management (AM) in bestehenden Bürohäusern – was kann realistischerweise umgesetzt worden?

Das AM spielt im Bereich ESG eine wesentliche Rolle. Seitens des AM können sowohl der Allgemeinbereich sowie auch übergeordnete Bereiche direkt beeinflusst werden. Und das kann für die jeweiligen Mietobjekte betreffenden Bereiche zwar nur in Zusammenarbeit mit den Mietern erfolgen, doch liegt auch hier beim AM die Aufgabe, entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Seitens des AM können den Mietern beispielsweise mögliche Nutzungsoptimierungen vorgeschlagen sowie aufgezeigt werden, welche technischen Anpassungen im Gebäude möglich sind. Der größte Hebel liegt für das AM sicherlich im Environmental Bereich der Nachhaltigkeitsbetrachtungen.

Könnten Sie ein Beispiel eines Projektes geben?

Im Peak Vienna konnten wir große Einsparungen aufgrund der Regelungs- und Betriebszeitenoptimierung im Bereich der Lüftungsanlagen erzielen: Insgesamt haben wir hier etwa zum Vergleichsjahr 2021 im Jahr 2022 CO₂-Ersparnis von 28.000 Kilo durch Reduktion des Energieverbrauchs um rund 1737 MWh der allgemeinen Flächen eingespart. Der Strombezug erfolgt zu 100 Prozent aus grünem Strom, ein hoch effizientes Abfallwirtschaftskonzept ist umgesetzt, die Mieter wurden in der Abfalltrennung entsprechend geschult. Bei der E-Ladeinfrastruktur wurde im Sinne von Ressourcenschonung auf individuelle Lösungen verzichtet, nun stehen die Ladestationen den Mietern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Mit unserem Mieter Eat Happy wurde eine Kooperation mit Too Good To Go umgesetzt, eine Fotovoltaikanlage auf unserem Flachdach ist in Planung, und diese soll vor allem den Energiebedarf unserer E-Ladestationen abdecken.

Sind Mixed-Use-Objekte die Zukunft oder war das nur ein vorübergehender Trend?

Mixed-Use-Konzepte werden aus meiner Sicht auch in Zukunft attraktive Nutzungsmodelle sein. Durch die unterschiedlichen Nutzungen können etwa Energiesynergien geschaffen werden (z. B. Abwärme aus dem Gewerbe für den Heizbedarf in der Wohnung). Auch aus sozialen Nachhaltigkeitserwägungen können durch einen interessanten Nutzungsmix positive Synergien geschaffen und genutzt werden. Ein weiterer wichtiger Trend wird die städtische Nachverdichtung sein, welcher ein wesentliches Tool zur Verringerung der Flächenversiegelung darstellt.

Schön langsam setzt sich die Gewissheit durch, dass es nicht um einen grünen Anstrich geht, sondern um unsere Zukunft.



Michael Schmidt, geschäftsführender Gesellschafter 3SI Immogroup

Welche Lösungen gibt es bei Sanierungen von Wohnhäusern, um Arbeitsbereiche in die vier Wände zu bringen? Die Pandemie-Jahre haben die Arbeitswelt nachhaltig verändert. Home-Office hat sich in vielen Berufssparten als hervorragend umsetzbare Alternative zur Anwesenheit im Büro erwiesen. Wir selbst planen als Bauträger meistens, sofern es der Platz zulässt, kleine Arbeitszimmer in den Wohnungen mit ein - das wird von den Käuferinnen und Käufern auch sehr geschätzt. Die meisten nutzen diesen Extraraum dann doppelt, sowohl als Arbeitszimmer als auch als Gästezimmer.

Was ist Ihnen in der eigenen Firmenpolitik bezüglich ESG wichtig?

Das Thema Nachhaltigkeit ist in unserer Firma fest verankert, sowohl im normalen Büroalltag als auch bei unseren verschiedenen Immobilienprojekten im Alt- und Neubaubereich. Unsere Neubauten werden alle durch den Ögni DGNB zertifiziert, um unsere Bestrebungen in puncto Ressourcenschonung und nachhaltiger Wohnraumentwicklung auch nach außen hin sichtbarer zu machen. Unser Kerngeschäft, die hochwertige Revitalisierung von Altbauten samt - soweit möglich -Dachgeschoßausbau und damit Nachverdichtung im städtischen Bestand, entspricht für mich dem Inbegriff von nachhaltiger Wohnraumschaffung.

Hierbei wird kein Boden versiegelt, bestehende Materialien werden wie auch bereits vorhandene Infrastruktur genutzt. Unsere Firmenpolitik sieht unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als zentrale und ungemein wichtige Schnittstellen, was die Umsetzung der ESG-Kriterien anbelangt. Ich freue mich über jeden Mitarbeiter, der zu mir kommt und Vorschläge einbringt, wie und wo nachhaltiger gewirtschaftet werden kann, egal wie vermeintlich klein dieser Vorschlag auch erscheint! Ansätze, Papier im Arbeitsalltag einzusparen oder Baumaterial zu recyceln, auf erneuerbare Energien zu setzen oder Gemeinschaftsgärten bei Neubauprojekten vorzusehen, fußen ja ieweils auf einem zentralen Umstand: dem Bewusstsein, dass Ressourcen begrenzt sind, Nachhaltigkeit vielfältig gelebt werden kann und sich systemisch das eine oder andere ändern muss. Dieses Bewusstsein will ich in unserem Unternehmen fördern.

Was ist Ihnen in Bezug auf ESG in den vergangenen Jahren besonders aufgefallen?

Das Bewusstsein betreffend ökologischer, sozialer und unternehmensbezogener Aspekte ist in den vergangenen Jahren ein größerer und vor allem kaufentscheidender Punkt geworden, sowohl in der Immobilienbranche als auch in anderen Branchen.



Mario Stöckel, Head of Office bei Colliers

Was sind No-Gos für die Mieter?

In Wien sind das ganz klar Lagen ohne öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Unternehmen wollen ihren Mitarbeitern ein gut erreichbares Büro bieten, mit der Möglichkeit, auf ein preiswertes und vielfältiges Mittagsangebot zugreifen zu können und nach der Arbeit sich im Idealfall zwischen einem After-Work-Drink oder dem Besuch im Fitnesscenter entscheiden zu können. Sollte dies nicht möglich sein, besteht die Gefahr, dass potenzielle Arbeitskräfte - die ja zurzeit am Markt verzweifelt gesucht werden - sich für einen Mitbewerber entscheiden, der ein besseres "Package" bietet. Ebenfalls ein absolutes No-Go sind ineffiziente Mietflächen: Bei indexbedingt steigenden Mieten und hohen Betriebsrespektive Energiekosten ist jeder Quadratmeter, der zu viel angemietet wird, ein Kostenfaktor.

Welche ESG-Kriterien sind den einmietenden Unternehmen besonders wichtig?

Wie schon in den letzten Jahren wird eine ökologische Bauweise und damit einhergehend eine gute Energie-Performance immer wichtiger – hier hat die große Unsicherheit bei der Entwicklung der Energiepreise nachdrücklich verdeutlicht, welches Einsparungspotenzial bei einem Mieter möglich ist.

Was war für Sie die auffälligste Veränderung bei ESG in den letzten Jahren in Bezug auf Büroflächen?

Nachdem sich der Büromarkt in den letzten beiden Jahrzehnten auf Green Building Zertifizierungen konzentriert hat, stehen wir nun mit den ESG-Kriterien vor einer neuen Herausforderung: Denn im Gegensatz zu einer Leed-, Ögni- oder Breeam-Zertifizierung, bei der die Kriterien, nach denen bewertet wird, klar definiert und mit einem Punktesystem hinterlegt sind, gibt es kein entsprechendes System bei den ESG-Kriterien. Die Gebäudequalität und Standortkriterien sind innerhalb der ESG-Kriterien ein wichtiger Bestandteil, Bereiche wie Compliance, soziale Verantwortung und Firmenkultur sind aber ebenso wichtige Faktoren. Insofern kann man ESG als organische Weiterentwicklung der Gebäudezertifizierung sehen - der wahrscheinlich größte Unterschied ist aber, dass es nun nicht mehr allein dem Vermieter obliegt, diese Kriterien einzuhalten: Es waren zwar schon einige Punkte, vor allem in den Green Leases, definiert, die auch vom Mieter eingehalten werden müssen - Stichwort: "grüner Strom". Wenn es um die Einhaltung von ESG-Kriterien geht, ist die Verantwortung allerdings gleichmäßiger auf Mieter und Vermieter aufgeteilt.