SCU & FIIMAK **FINANZ- UND IMMOBILIENPERSPEKTIVEN**

Ausgabe 10 | 01.09.2024

5 Kriterien für eine nachhaltige Immobilienprojektentwicklung

Markus Gramann

Zusammenfassung

In einer Zeit, in der Klimaschutz und Ressourcenschonung immer wichtiger werden, gewinnt nachhaltige Immobilienprojektentwicklung zunehmend an Bedeutung. Dieser Artikel beleuchtet in prägnanter Form fünf ausgewählte Kriterien, die essenziell sind, um die Entwicklung umweltfreundlicher, energieeffizienter und sozial verantwortungsvoller Gebäude zu gewährleisten.

Erfahren Sie, wie nachhaltige Ansätze in der Planung und Bauweise nicht nur den ökologischen Fußabdruck reduzieren, sondern auch langfristig den Wert und die Attraktivität von Immobilien steigern.

1. Einführung

Die bekannten **ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance)** bieten ein umfassendes Regelwerk zur Bewertung nachhaltiger (Immobilien-)projekte.

Die nachhaltige Immobilienprojektentwicklung bezeichnet daher einen ganzheitlichen Ansatz bei der Planung, dem Bau und der Bewirtschaftung von Immobilien entlang des Immobilienlebenszyklus, der ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

2. Ziele einer nachhaltigen Immobilienprojektentwicklung

Ziel ist es, Gebäude zu schaffen, die über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg ressourceneffizient, umweltfreundlich und wirtschaftlich tragfähig sind sowie ein gesundes und inklusives Umfeld für ihre Nutzer bieten.

Dies umfasst den Einsatz energieeffizienter Technologien, nachhaltiger Materialien, die Förderung von Biodiversität und grüner Infrastruktur sowie die Berücksichtigung sozialer Verantwortung und **langfristiger Lebenszykluskosten.**

3. Fünf zentrale Kriterien einer nachhaltigen Immobilienprojektentwicklung

Um nachhaltige Immobilienprojekte erfolgreich umzusetzen, sind konkrete Maßnahmen erforderlich, die den gesamten Entwicklungsprozess prägen. Die folgenden fünf Kriterien bieten eine Orientierung, wie ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienprojektentwicklung verankert werden kann.

- **Energieeffiziente Bauweise und Technologien:**

Die Integration energieeffizienter Bauweisen, wie Passivhausstandards, sowie der Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen, Geothermie) senken den Energieverbrauch erheblich und reduzieren den CO2-Ausstoß.

Smarte Gebäudetechnologien können zudem den Energiebedarf durch automatisierte Steuerungssysteme optimieren. Im Idealfall **steigt der Komfort** und **sinkt der Energieaufwand!**

Smart Buildings nutzten jetzt schon die Kombination aus Internet of Things (IoT), Gebäudeautomation (z.B. mit Predictive Maintenance wird es einer Wartungsfirma möglich, präzise vorherzusagen, welche Komponenten einer Lüftungsanlage zu welchem Zeitpunkt wie lange im Einsatz sind und ob sie sich wie vorgesehen verhalten oder beispielsweise ein Filterwechsel erforderlich wird. Auf dieser Grundlage lassen sich Techniker-Einsätze effizienter planen und die benötigten Ersatzteile können beispielhaft automatisch 14 Tage im Voraus bestellt werden) und Datenanalyse (z.B. Energiedatenmonitoring, Brandmelderüberwacher, Parkplatz-Management). Instrumente der künstlichen Intelligenz können diesem Bereich einen weiteren Entwicklungsschub verleihen.

- **Nachhaltige Materialwahl**:

Der Einsatz von umweltfreundlichen und recycelbaren Baumaterialien, wie **FSC-zertifiziertem Holz** (FSC = "Forest Stewardship Council®" und ist ein internationales Zertifizierungssystem für nachhaltigere Waldwirtschaft), **recyceltem Beton** oder **nachhaltigen Dämmstoffen** (z.B. Hanf, Kork, Holz), verringert den ökologischen Fußabdruck des Bauprojekts.

Auch der Bezug von lokalen Materialien reduziert den Transportaufwand und fördert die regionale Wirtschaft.

- **Grüne Infrastruktur und Biodiversität**:

Die Integration von Grünflächen, Dachgärten und Fassadenbegrünungen in Immobilienprojekte verbessert die Luftqualität, fördert die Biodiversität und erhöht die Lebensqualität der Bewohner:innen.

Wasserwirtschaftssysteme, wie Regenwassersammel- und Grauwassernutzung, tragen zudem zur Ressourcenschonung bei.

Was versteht man unter "Grauwasser"?

(...)"Grauwasser entsteht überall dort, wo Wasser beim Duschen, Baden oder Händewaschen nur leicht verschmutzt wird. Es kann mit einfachen Mitteln ***vor Ort auf Betriebswasserqualität gebracht werden****. Bei der Grauwassernutzung wird das Wasser aus Dusche, Badewanne und Handwaschbecken in einer Grauwassernutzungsanlage gesammelt.*

*In einem **zweistufigen Aufbereitungsverfahren** wird das gesammelte Wasser zuerst biologisch gereinigt und im Anschluss mit einer Membranfiltration von den restlichen Schmutzpartikeln befreit."(...), https://www.ewu-aqua.de/dezentrales-wassermanagement/grauwassernutzung-1 (Abruf: 31.8.2024).*

- **Lebenszykluskostenanalyse**:

Eine ganzheitliche Betrachtung der Lebenszykluskosten, die neben den Baukosten auch Betrieb, Wartung und Rückbau berücksichtigt, ermöglicht es, langfristig kosteneffiziente und nachhaltige Entscheidungen zu treffen.

Zertifizierungssysteme wie z.B. LEED (LEED = Leadership in Energy and Environmental Design) oder BREEAM (BREEAM = Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) unterstützen dabei, nachhaltige Standards über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes hinweg zu gewährleisten.

- **Nutzerorientierung und soziale Verantwortung**:

Nachhaltige Immobilienprojekte müssen die Bedürfnisse der Nutzer:innen in den Mittelpunkt stellen. Dies beinhaltet die Schaffung von gesunden und inklusiven Räumen, die Barrierefreiheit, gute Luftqualität und natürliche Beleuchtung bieten.

Darüber hinaus sollten Projekte durch Beteiligungsprozesse die Gemeinschaft einbinden und sozialen Mehrwert schaffen, etwa durch die Förderung von lokalem Gewerbe oder Gemeinschaftsräumen.

Zusammengefasst kann man festhalten, dass nachhaltige Immobilienprojektentwicklung nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch eine gute Investition in die Zukunft bietet.

Fazit:

Nachhaltige Immobilienprojektentwicklung ist weit mehr als ein Trend – sie ist eine Notwendigkeit in einer Welt, die sich den Herausforderungen des Klimawandels stellt. Durch den Einsatz energieeffizienter Technologien, nachhaltiger Materialien und die Berücksichtigung der sozialen Dimension schaffen wir Gebäude, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich rentabel und lebenswerter für ihre Nutzer sind. Indem wir heute in nachhaltige Praktiken investieren, legen wir den Grundstein für eine zukunftsfähige Immobilienlandschaft, die ökologische Verantwortung mit langfristigem wirtschaftlichem Erfolg verbindet.

Privatuniversität Schloss Seeburg

Seeburgstraße 8
5201 Seekirchen am Wallersee
Telefon: +43 6212 2626 0
E-Mail: markus.gramann@uni-seeburg.at

FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management
Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6
6020 Innsbruck
Telefon: + 43 512 214 555 30
E-Mail: office@fiimak-akademie.at

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann ist Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg und Geschäftsführer der FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH.

Jetzt zur kostenlosen Newsletter Anmeldung: www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/
Weiterführende Infos zu Aus- und Weiterbildungsprogrammen: www.immobilienakademie.online

Disclaimer:
Dieser Newsletter dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar. Die enthaltenen Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt; dennoch können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen. Bevor Sie auf Grundlage der hier bereitgestellten Informationen handeln, sollten Sie sich von qualifizierten Fachleuten beraten lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieses Newsletters entstehen. Der Inhalt dieses Newsletters ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht vervielfältigt, verbreitet oder anderweitig genutzt werden.