



## Unter Konkurrenzdruck

*Soll eine Immobilie auf dem Markt nachhaltig erfolgreich sein, muss sie werthaltig sein. Naturstein als Fassaden- und Bodenmaterial kann die Erfolgsfaktoren Gestaltung und Nachhaltigkeit optimieren.*

Lage, Lage, Lage – diese drei Erfolgsfaktoren waren lange Zeit die Leitlinien für eine erfolgreiche Projektentwicklung. Die erzielbaren Renditen und der Wiederverkaufswert einer Gewerbeimmobilie hängen nach dieser Binsenweisheit ausschließlich davon ab, ob das Gebäude in einer guten Gegend liegt und wie es an den Verkehr angebunden ist. Dinge wie Architektur, Energieverbrauch oder gar die Frage nach einem Life Cycle Assessment spielten in der Immobilienbranche wenig bis keine Rolle.

### **Zertifizierte Qualitäten**

Doch der Immobilienmarkt steht unter extremem Konkurrenzdruck. Laut einer aktuellen Studie über die österreichischen Immobilieninvestments im ersten Quartal 2017 werden vor allem ältere Bestandsobjekte, die in den letzten beiden Jahren von der sehr eingeschränkten Neuproduktion an Büroflächen profitiert haben, verstärkt die Konkurrenz durch hochwertige neue Büroentwicklungen spüren. Um auf diesem Markt bestehen zu können, suchten Developer nach einem Instrument, mit dessen Hilfe sie ihre Bürotürme und Gewerbeparks besser vermarkten können. Der Reihe nach entstanden unterschiedliche Gebäudezertifikate. Sie dienen dazu, die hohe Qualität eines Gebäudes, dessen Wiederverkaufbarkeit sowie das Umwelt- und Ressourcenbewusstsein öffentlich sichtbar zu machen. Je nach Zertifikat sind dazu energetische, ökologische und auch soziale Qualitätskriterien einzuhalten.

Das älteste international agierende Gebäudezertifikat stammt aus Großbritannien und heißt BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method for Buildings). Daraus entstand die Green Building Challenge in Kanada, woraus sich im Wesentlichen die weiteren vorhandenen Gebäudezertifikate entwickelten. Wie etwa LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, USA), HQE (High Quality Environmental, Frankreich) oder DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Deutschland) – auf dem das österreichische ÖGNI-Konzept (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) beruht, aber auch die Bewertungssysteme TQB (Total Quality Building) und klima:aktiv aus Österreich.

### **Investoren setzen auf Nachhaltigkeit**

Soll eine Immobilie auf dem Markt nachhaltig erfolgreich sein, muss sie werthaltig sein. Das wiederum bedeutet, die



© Richard Watzke

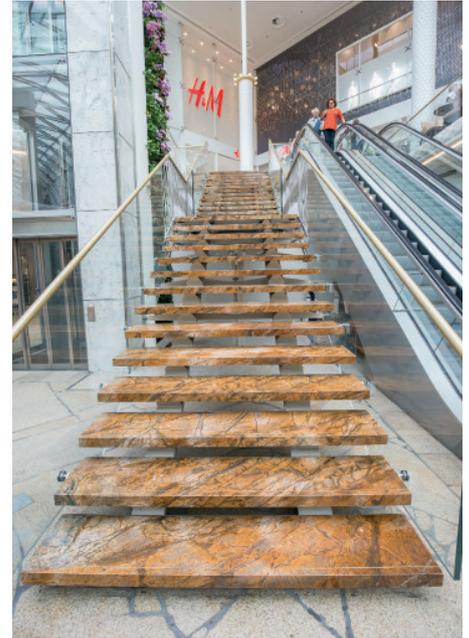


© Casa Sasso (S)

Bürohaus Prinz Eugen-Straße, Wien.  
Architekt: Martin Kohlbauer, 2011  
Material: Donaukalkstein  
Natursteinarbeiten: Steinmetzbetriebe Franz Bamberger



Naturstein steigert die Werthaltigkeit von Gewerbeimmobilien, wie hier die 2016 eröffnete PlusCity Pasching.  
Materialien:  
Mall: Granit Giallo Oriente, Giallo Atlantide  
Verbindungsgang: Rosso Verona und Botticino  
Treppen: Marmor Rain Forrest brown  
Natursteinarbeiten: Casa Sasso



Erfolgsfaktoren von Immobilien zu optimieren. Dazu gehört aber nicht nur die Lage, Werthaltigkeit umfasst zum Beispiel auch die architektonische Gestaltung eines Gebäudes oder dessen Nachhaltigkeit. Eine Umfrage unter 167 Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien hat ergeben, dass 60 Prozent von ihnen deutlich mehr in nachhaltige Immobilien investieren wollen. Für 83 Prozent ist der Primärenergieverbrauch ein besonders wichtiges Kriterium für eine Investmententscheidung, für 67 Prozent ist es die Analyse der Lebenszykluskosten.

Bei diesen Kriterien – Architektur und Nachhaltigkeit – spielen die verwendeten Baumaterialien eine entscheidende Rolle. Außenwandverkleidungen und Bodenbeläge aus Naturstein stehen mit ihrer optischen Ausstrahlung, ihrer Vielfältigkeit und manuell haptischen Qualität für Baukultur und Wertbeständigkeit. Und sie erfüllen die hohen ästhetischen Anforderungen moderner Architektur, im Wohnbau ebenso wie im Bereich öffentlicher Bauten, Gewerbeimmobilien und Kulturbauten. Erfüllt werden auch die Anforderungen an Nachhaltigkeit: Eine Natursteinfassade benötigt laut einer Studie des Deutschen Natursteinverbands während ihres Lebenszyklus um 30 Prozent weniger Primärenergie als eine Glasfassade. Dabei ist sowohl der Anteil an erneuerbarer als auch an nicht erneuerbarer Energie geringer als bei der Glasfassade. Bodenbeläge aus Naturstein bleiben nicht nur dauerhaft schön, sie garantieren den Bauherren außerdem, immer in derselben Qualität nachgeliefert werden zu können. •

