

# NACHHALTIG INVESTIEREN

**BAUWIRTSCHAFT  
IM WANDEL**

**SEITE 04**

**IMMOBILIEN-  
ZERTIFIKATE**

**SEITE 10**

**DISKUSSION:  
NACHHALTIGKEIT BEIM  
PLANEN UND BAUEN**

**SEITE 12**



# INHALT

03	<b>EDITORIAL</b>
04	<b>LEITARTIKEL</b>
04	BAUWIRTSCHAFT IM WANDEL
10	<b>SPEZIAL</b>
10	IMMOBILIENZERTIFIKATE
12	<b>RESEARCH</b>
12	DISKUSSION: NACHHALTIGKEIT BEIM PLANEN UND BAUEN
18	BEST PRACTICE NACHHALTIGE REVITALISIERUNG
20	UNTERNEHMENSSTIMMEN ZUM THEMA BAUSTOFFE
24	UNTERNEHMEN IM FOKUS
28	<b>INSIDE</b>
28	FOOTPRINT-TEAM RUFT RAD-CHALLENGE INS LEBEN
30	<b>RAIFFEISEN-ESG-INDIKATOR</b>

## IMPRESSUM

Medieninhaber: Zentrale Raiffeisen Werbung  
1030 Wien, Am Stadtpark  
Herausgeber, erstellt von: Raiffeisen Kapitalanlage GmbH  
Mooslackengasse 12, 1190 Wien  
Für den Inhalt verantwortlich: Raiffeisen Kapitalanlage GmbH  
Mooslackengasse 12, 1190 Wien  
Hersteller: Druckerei Odysseus-Stavros Vrachoritis Ges.m.b.H.,  
2325 Himberg  
Verlagsort: Wien  
Herstellungsort: Himberg

[www.investment-zukunft.at](http://www.investment-zukunft.at)  
[www.rcm.at/nachhaltigkeit](http://www.rcm.at/nachhaltigkeit)  
Newsletter-Registrierung unter [newsletter.rcm.at](mailto:newsletter.rcm.at)

Grundlegende inhaltliche Richtung: Informationen zu den Themenbereichen Investmentfonds, Wertpapiere, Kapitalmärkte und Veranlagung; zusätzliche Angaben nach dem österreichischen Medien-gesetz entnehmen Sie bitte dem Impressum auf [www.rcm.at](http://www.rcm.at).

Projektkoordination: Mag.<sup>a</sup> Irene Fragner, Mag.<sup>a</sup> Sabine Macha  
Autor:innen: Mag. Christoph Drdla, MBA, MIM,  
Mag. Bernhard Grubhofer, DI Alfred Hajdu MSc, Mag.<sup>a</sup> Pia Oberhauser,  
Herbert Perus, Mag. Alexander Toth, Mathias Zwiefelhofer  
Fotos: iStockphoto (S. 06, S. 15, S. 22, S. 27)  
Delta, Andreas Hafenscher, privat, Roland Rudolph (S. 12, S. 14)  
Raiffeisen KAG (S. 03, S. 05, S. 09, S. 11, S. 12, S. 15, S. 19, S. 20, S. 25, S. 29)  
Grafik-Design: [WORX] Multimedia Consulting GmbH  
Lektorat: Mag. Josef Weilguni

Redaktionsschluss: 23. Oktober 2023

Das ist eine Marketingmitteilung der Raiffeisen Kapitalanlage GmbH.

Raiffeisen Capital Management ist die Dachmarke der Unternehmen:  
Raiffeisen Kapitalanlage GmbH  
Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage GmbH  
Raiffeisen Salzburg Invest GmbH

### Rechtlicher Hinweis

Veranlagungen in Fonds sind mit höheren Risiken verbunden, bis hin zu Kapitalverlusten. Die vorliegende Information wurde erstellt und gestaltet von der Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m. b. H., Wien, Österreich („Raiffeisen Capital Management“ bzw. „Raiffeisen KAG“). Die darin enthaltenen Angaben dienen, trotz sorgfältiger Recherchen, lediglich der unverbindlichen Information, basieren auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Zeitpunkt der Ausarbeitung und können jederzeit von der Raiffeisen KAG ohne weitere Benachrichtigung geändert werden. Jegliche Haftung der Raiffeisen KAG im Zusammenhang mit dieser Unterlage, insbesondere betreffend Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit, ist ausgeschlossen. Ebenso stellen allfällige Prognosen bzw. Simulationen einer früheren Wertentwicklung in dieser Information keinen verlässlichen Indikator für künftige Wertentwicklungen dar.

Die Inhalte dieser Unterlage stellen weder ein Angebot, eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung noch eine Anlageanalyse dar. Sie dienen insbesondere nicht dazu, eine individuelle Anlage- oder sonstige Beratung zu ersetzen. Sollten Sie Interesse an einem konkreten Produkt haben, stehen wir Ihnen gerne neben Ihrem Bankbetreuer zur Verfügung, Ihnen vor einem allfälligen Erwerb den Prospekt bzw. die Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG zur Information zu übermitteln. Jede konkrete Veranlagung sollte erst nach einem Beratungsgespräch und der Besprechung bzw. Durchsicht des Prospektes bzw. der Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG erfolgen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wertpapiergeschäfte zum Teil hohe Risiken in sich bergen und die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen abhängt und künftigen Änderungen unterworfen sein kann. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial aus dieser Unterlage, bedarf der vorherigen Zustimmung der Raiffeisen Kapitalanlage GmbH.



# EDITORIAL



Besuchen Sie uns  
auf unserer Webseite  
[investment-zukunft.at!](http://investment-zukunft.at)



**Mag. (FH) Dieter Aigner**  
Geschäftsführer der Raiffeisen KAG,  
zuständig für Fondsmanagement  
und Nachhaltigkeit

## *Liebe Leserinnen und Leser,*

gemäß einem Bericht der Vereinten Nationen kommen 38 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der Bau- und Gebäudewirtschaft. Das ist ein enorm großer Anteil. Daher werden außergewöhnliche Kraftanstrengungen notwendig sein, um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand vorweisen zu können. Auf politischer Ebene ist der Wille dazu da. In ihrem Green Deal hat die Europäische Kommission angekündigt, die Investitionen zur Erhöhung der Energieeffizienz bei Gebäuden deutlich auszuweiten, da aktuell rund 35 % der Gebäude über 50 Jahre alt sind und 75 % als energieineffizient gelten. Im Rahmen einer Renovierungsoffensive will die EU bis 2030 jährlich zusätzlich 275 Milliarden Euro an Investitionen in diesem Bereich tätigen. Das sind enorme Summen, die gleichzeitig auch große Investmentchancen in unterschiedlichen Sektoren offenbaren: Denn die Profiteure dieser Initiative sind unter anderem auch Industrie-

und IT-Unternehmen, die in Bereichen wie Wärmedämmung oder elektrische und digitale Gebäudeinfrastrukturen tätig sind. Gleichzeitig mit der Reduktion von CO<sub>2</sub> sollen mit Hilfe dieser Initiative auch zusätzliche neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der politischen Seite gegenüber stehen die Akteur:innen der Bau- und Gebäudewirtschaft: Bauherr:innen, Architekt:innen, Immobilienentwickler, Unternehmen der Bauindustrie, Wissenschaftler:innen und viele andere Stakeholder, die durch ihre Entscheidungen ebenfalls viel Einfluss darauf haben und haben werden, ob es uns gelingt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bausektor und beim Gebäudebestand drastisch einzudämmen. Nicht immer muss dabei das Rad neu erfunden werden, und Anleihen von den Baumeister:innen der Vergangenheit können ebenfalls zur Nachhaltigkeit und zu einem guten Raumklima beitragen. So sorgen die

dicken Mauern alter Ziegelhäuser bauphysikalisch für ein gutes Raumklima und die tiefe Fensterlaibung für eine natürliche Beschattung. In jedem Fall werden Akteur:innen, die Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit planen und dann auch umsetzen, an allen Stellhebeln benötigt.

Auch die Finanzwirtschaft ist Teil dieses wichtigen Vorhabens. Ihr Beitrag muss sein, die Industrie bei der Transformation zu unterstützen, Kreislaufwirtschaft zu fördern und den Unternehmen, die die Notwendigkeit des Wandels noch nicht erkannt haben, bis auf weiteres auch kein Kapital zur Verfügung zu stellen. Wichtig wird es sein, mit den Unternehmen im Dialog zu bleiben bzw. in den Dialog zu treten und mit Engagement gemeinsam den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern. Nachhaltig investieren 2.0 heißt, verantwortungsvoll in die Zukunft zu investieren und die Transformation zu begleiten.

# BAUWIRTSCHAFT IM WANDEL: HERAUSFORDERUNGEN UND

Die Königsdisziplin unter Investoren ist es, auf Basis vergangener Ereignisse die Zukunft einzuschätzen. So werden Trends, wachsende Geschäftsfelder und die Herausforderungen von morgen möglichst früh erkannt. Um Gebäude und Bauwirtschaft aus nachhaltiger Sicht zu betrachten, muss man alle Chancen sowie Probleme dieser vielseitigen Branche bewerten.

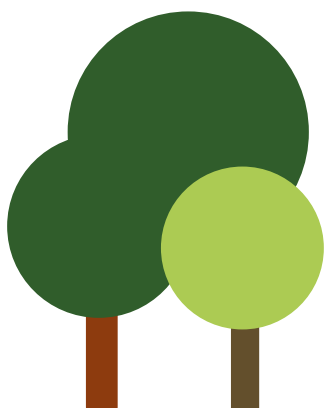
Für eine solide ESG-Bewertung bei Gebäuden müssen – von Anfang des Lebenszyklus eines Hauses bis zum Abriss – alle Komponenten einberechnet werden. Das betrifft die Wahl des Baustoffes, die Nutzung des Gebäudes, die Ansätze der Kreislaufwirtschaft sowie den Rückbau. Denn wie so oft gibt es bei der Einschätzung zur Nachhaltigkeit von Investitionsgütern kein eindeutiges Schwarz oder „Grün“. So sind beispielsweise emissionsintensive Baustoffe sehr langlebig, gar alternativlos für viele Bauprojekte. Ohne Zement wird es keine Windkraftwerke geben. Dennoch kann und muss nachhaltiger gebaut und gewohnt werden, wichtig ist jedoch, das „big picture“ nicht aus den Augen zu verlieren.

## STEIGENDER GEBÄUDEBEDARF

Viele Trends deuten auf einen steigenden Bedarf an Wohnraum hin. Eine wachsende Bevölkerung braucht mehr Raum zum Wohnen. Hinzu kommt, dass Familien kleiner werden und mehr Menschen allein wohnen.

Auch Urbanisierung sowie der demographische Wandel befördern die Nachfrage nach Wohnraum. Städte wachsen und der Trend zu mehr Wohnfläche pro Kopf steigt ebenso. All diese Faktoren führen dazu, dass immer mehr gebaut wird. Laut Statistik Austria lagen die Baufertigstellungen bei Wohnungen im Jahr 2012 noch bei rund 50.000 neu errichteten Wohnungen pro Jahr; im Jahr 2021 waren es bereits rund 70.000, mit steigender Tendenz. Aus der Investorensicht sind das alles Indizien für einen wachsenden Sektor:

Wohnstrukturen schaffen guten sozialen Zusammenhalt und tragen wesentlich zum menschlichen Wohlbefinden bei. Adäquates Wohnen ist ein Grundbedürfnis für alle Menschen und daher ein wichtiger Beitrag zur Armutsbekämpfung. Neben dem Wohnbau wird ein großer Anteil der zur Verfügung gestellten Bauressourcen für Industrie, Infrastruktur und Verwaltung aufgewendet. Eine wachsende Wirtschaft und die Sicherstellung von Wohlstand sind ebenfalls Treiber der Bauwirtschaft. »





**Mathias Zwiefelhofer**  
Sustainability Office  
bei der Raiffeisen KAG

# CHANCEN FÜR INVESTOREN

## UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das Zurverfügungstellen von Gebäuden bringt jedoch eine Vielzahl an Problemen mit sich. Allen voran: hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Bau eines Massivhauses setzt ungefähr 40 Tonnen CO<sub>2</sub> frei. Skaliert man diese Zahl auf europäische Ebene, so macht allein die Bauindustrie 9,4 % der heimischen CO<sub>2</sub>-Emissionen aus, wobei die Umweltfolgen der Nutzungsphase noch nicht einberechnet sind. Rund 40 % des Energiebedarfs der Europäischen Union sind auf die Nutzung von Gebäuden zurückzuführen und 38 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen gehen auf Gebäude zurück. Im Hinblick auf die beschriebenen Herausforderungen sieht die EU-Initiative „Fit für 55“ vor, dass bis 2030 alle Neubauten Nullemissionsgebäude sein müssen und bis 2050 alle bestehenden Gebäude zu diesen umgewandelt werden sollen. In Anbetracht dieser Zahlen ist es wichtig, nach alternativen Baustoffen Ausschau zu halten. Denn einer der geläufigsten und billigsten Baustoffe ist Beton.

## PROBLEMSTOFF BETON

Wenn man Beton als Baustoff benutzt, muss man den passenden Klebstoff verwenden, nämlich Zement. Für Massivbauten wird darüber hinaus Stahlbeton benötigt. Diese meist aus Kostengründen eingesetzten Baustoffe wirken sich besonders negativ auf die Emissionsbilanz einer Immobilie aus.

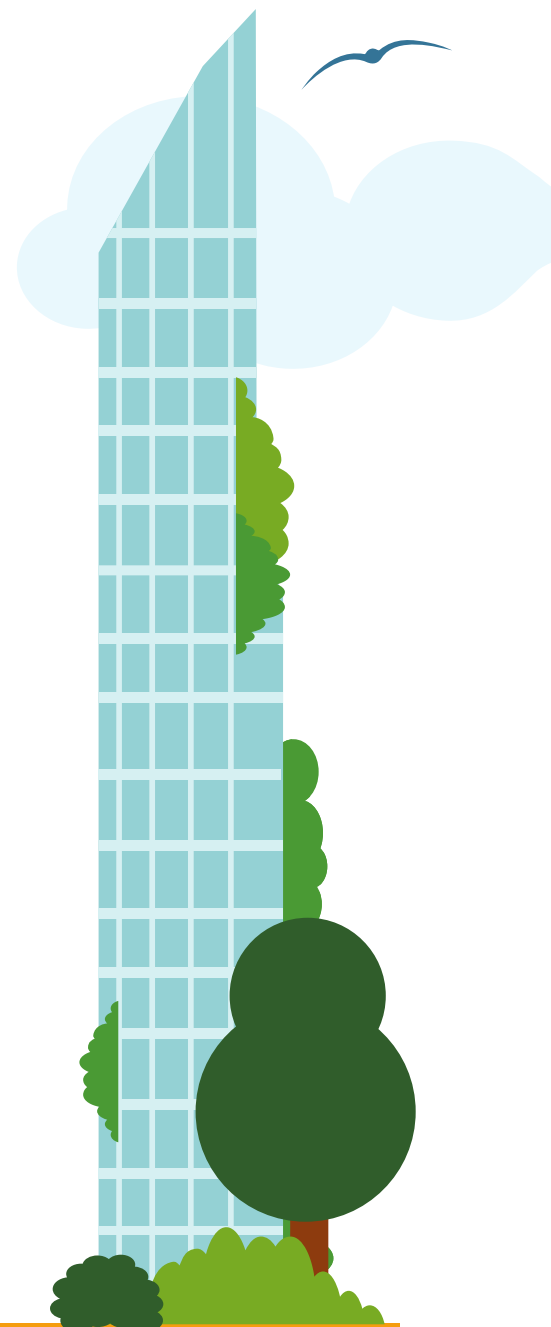
Doch diese beträchtlichen Emissionen sind nicht das einzige Problem. Neubauten und die damit verbundenen straßenbaulichen Maßnahmen sind die größten Faktoren für die Bodenversiegelung. Ist der Boden einmal versiegelt, kann er nur mehr schwer begrünt werden – mit weitreichenden Folgen: Die Biodiversität wird eingeschränkt und Ökosysteme werden zerstört.

## BODENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung führt darüber hinaus zu höheren Temperaturen, was mehr Hitzetage und Tropennächte im Jahr zur Folge hat. Das ist der Grund, warum sich 30 Grad Celsius Außentemperatur in Wien wesentlich wärmer anfühlen als in ländlicheren Gebieten. CO<sub>2</sub> wird durch Bauprojekte nicht nur direkt emittiert, sondern durch die fehlende Grünfläche fällt gleichzeitig die pflanzliche Photosynthese – also die Umwandlung von Kohlendioxid in Sauerstoff – aus. Von 1995 bis 2021 ist die verbaute Siedlungsfläche Österreichs um 53 % gestiegen, dagegen die Bevölkerung nur um 12 %. Dadurch verliert Österreich unwiederbringlich rund 0,5 % seiner Agrarfläche jährlich.

## ABFALL BAUSCHUTT

Wo Ressourcen verbraucht werden, entstehen Abfälle. Die Baubranche ist hauptverantwortlich für einen großen Anteil des globalen Mülls. Bei Abrissen bilden sich wortwörtlich Müllberge an Bauschutt. Beim »





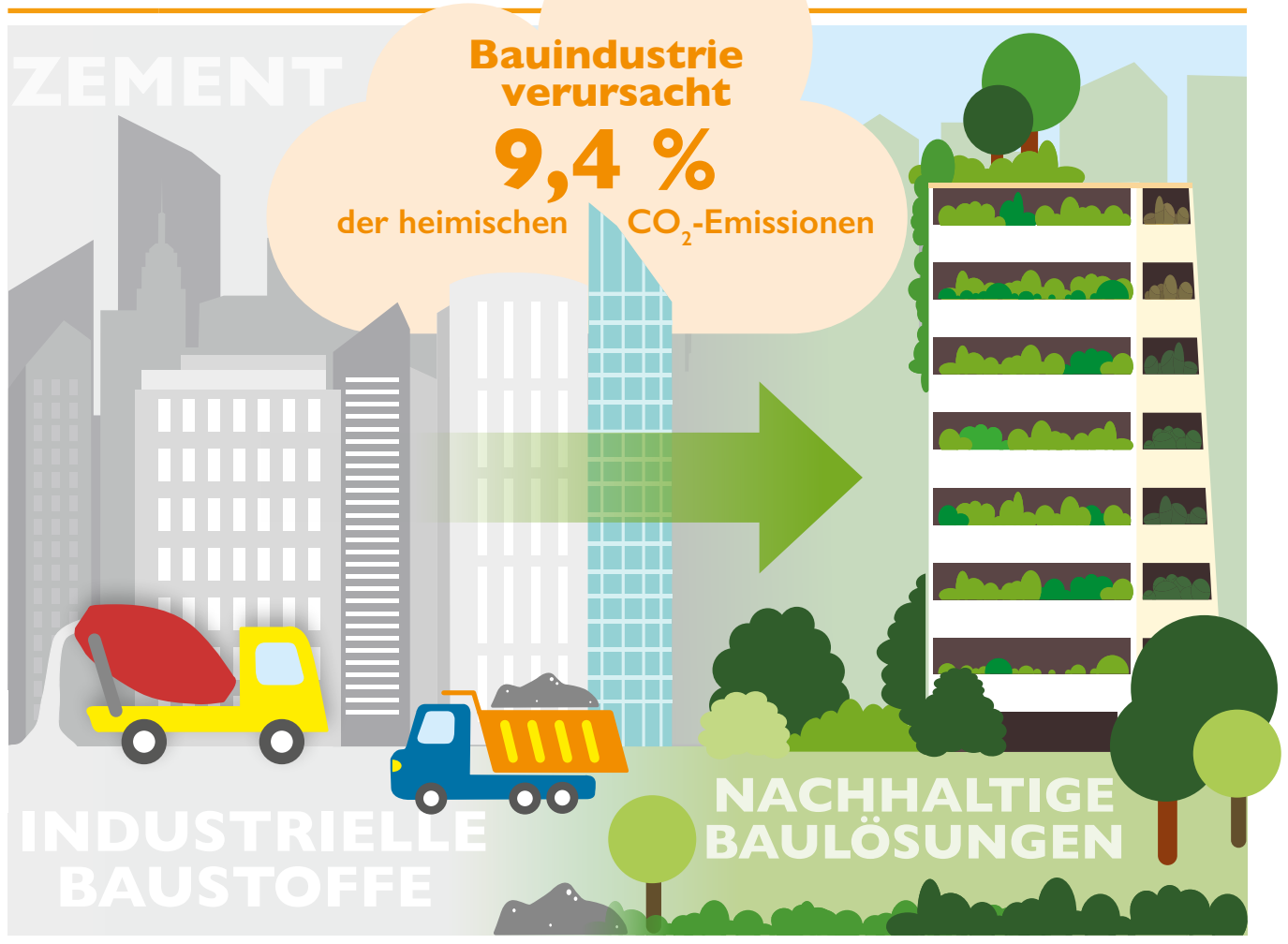
# BAUWIRTSCHAFT IM WANDEL



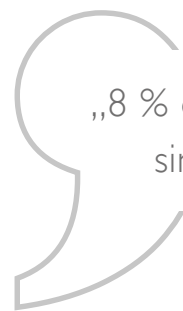
Abfallaufkommen innerhalb der EU führt das Baugewerbe die Tabelle mit 36 % an, wobei ein großer Teil an Müll deponiert werden muss. Somit werden lange Transportwege gefahren und wiederum Boden versiegelt. Recycling gestaltet sich je nach Baustoff unterschiedlich, hat jedoch grund-

sätzlich großes Potenzial. So ist die Recyclingquote des Bauschuttes in Deutschland mit 75 % recycelten Materialien beachtlich. Andere Aspekte der Kreislaufwirtschaft, wie die Wiederverwendbarkeit von Baustoffen und die Langlebigkeit, bieten ebenfalls große Chancen. »

Grafik: Umweltauswirkungen



Quelle: Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. 2023



„8 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen sind auf die Zementproduktion zurückzuführen.“

## BAUEN DER ZUKUNFT

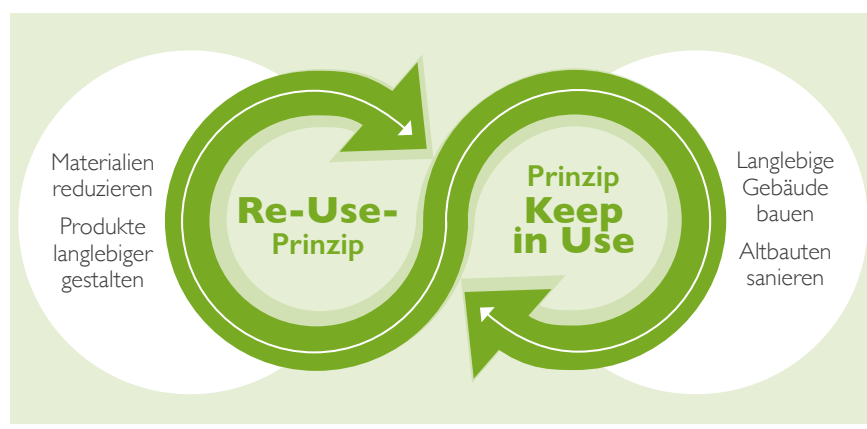
Die umfassenden Nachhaltigkeits-Risiken der Gebäudewirtschaft bedürfen einer vielseitigen Antwort. Technische Innovation muss mit Aspekten der Kreislaufwirtschaft und der idealen Baustoffwahl kombiniert werden. Es bedarf eines pragmatischen Lösungsansatzes und nur die Verknüpfung von Maßnahmen kann zu einer zukunftsfähigen Bauwirtschaft führen. Der wichtigste Ansatzpunkt ist die Wahl des idealen Baustoffes. Für die Energiewende werden Beton und Zement unersetzbar sein (Stichwort Windräder, Wasserkraftwerke usw.). Diese Baustoffe sind aus Nachhaltigkeitssicht aber für den privaten Wohnbau und öffentliche Neubauten nicht mehr zeitgemäß. Vielmehr bieten hier Massivholzlösungen oder Ziegel praktikable Alternativen für viele Gebäude, auch wenn Beton derzeit noch kostengünstiger ist.

Beim ökologischen Bauen wird besonders auf nachhaltige Roh- und Baustoffe ohne toxische Bedenken geachtet, die biologisch abbaubar, recyclingfähig und nachwachsend sind sowie möglichst regional gewonnen und transportiert werden können.

## KREISLAUFWIRTSCHAFT

Die Kreislaufwirtschaft bietet große Hoffnungen für eine Kehrtwende in der Bauwirtschaft und bedeutet viel mehr als nur Recycling. Die Anwendungen der Kreislaufwirtschaft sind bereits in der Planungsphase eines Projekts erforderlich. Kreislaufwirtschaft ist von entscheidender Bedeutung, wenn Baustoffe bei einem späteren Abriss wiederverwendbar gemacht werden sollen. Das Re-Use-Prinzip kann hierbei ein Gamechanger sein, denn von der Planungsphase bis zum Bauprozess »

Grafik: Kreislaufwirtschaft in der Baubranche





gibt es viele Möglichkeiten, Materialien zu reduzieren und Produkte langlebiger zu gestalten. Das Prinzip Keep in Use ist ebenfalls von zentraler Bedeutung: Langlebige Gebäude reduzieren die Bodenversiegelung und den Ressourcenbedarf; Altbauten kann durch Sanierungen ein zweites Leben gegeben werden. Es ist wichtig, Gebäude, Bauteile und Materialien so lange wie möglich in Gebrauch zu halten und mit hohem Wert wiederzuverwenden. Somit ist die Sanierung und Renovierung von Bestandsgebäuden eine vielversprechende Möglichkeit, Nachhaltigkeit in die Bauwirtschaft zu integrieren. Gebäudesanierung verlängert nicht nur die Lebensdauer von Immobilien, sondern trägt auch dazu bei, die Energieeffizienz zu verbessern und den Ressourcenbedarf zu reduzieren. Energieoptimierte Neubauten sind aus Nachhaltigkeitssicht besonders positiv zu bewerten. Allerdings müssen auch bereits bestehende Gebäude berücksichtigt werden, wenn es um einen ganzheitlichen Blick der Nachhaltigkeit auf die Bauwirtschaft geht. Im Idealfall gäbe es nur energieeffiziente, perfekt abgedichtete Häuser. In der Realität ist das meist nicht der Fall und nur eine oft kostenintensive Sanierung gibt alten Gebäuden eine neue Chance, in nachhaltiger Form zu glänzen.

Mehr unter  
[www.investment-zukunft.at](http://www.investment-zukunft.at)

## BAUSTOFF ZEMENT

Zement ist auf Grund seines langjährig erprobten Einsatzes das Standardbindemittel in der Bauindustrie. Der Baustoff ist über den gesamten Lebenszyklus betrachtet problematisch: Da wäre einerseits der hohe Energiebedarf, welcher beim Erhitzen des Kalksteins auf 1.450 Grad Celsius entsteht, um den sogenannten reaktiven Zementklinker herzustellen.

Diesen Energiebedarf kann man in Zukunft durch technische Optimierungen reduzieren, wobei die Anlagen idealerweise zur Gänze mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Andererseits wäre dann aber noch das durch den chemischen Prozess freiwerdende CO<sub>2</sub> während des Kalkbrennens, welches rund zwei Drittel der Emissionen ausmacht. Die Antwort der Zementindustrie zur Reduktion der Emissionen ist eine Teil-Substituierung des Klinkeranteils durch Beimischung von Zuschlagstoffen wie Hüttensand oder Flugasche – welche allerdings nur in beschränkten Mengen zur Verfügung stehen und nicht emissionsfrei entstehen – oder aber auch, im großen Stil das entstehende Kohlendioxid abzuscheiden und in



**Mag. Alexander Toth**  
Fondsmanager  
bei der Raiffeisen KAG

Hohlräumen der Erdkruste zu speichern. Betonbruch, der beim Abriss von Gebäuden anfällt, wird in der Regel als Schüttung „wiederverwertet“, was aber keinem geschlossenen Kreislauf entspricht. Beton sollte in Zukunft daher nur mehr sehr selektiv und für langfristige Anwendungsfälle genutzt werden, wo es derzeit keine technischen Alternativen gibt.

Spricht man vom Baustoff Beton, muss man auch den für die Zugfestigkeit notwendigen Bewehrungsstahl betrachten, welcher wie andere Industriemetalle Grundlage des technischen Fortschritts ist. Die gute Kreislauffähigkeit von Stahl zeichnet sich dadurch aus, dass das Metall beliebig oft und ohne Qualitätseinbußen mit deutlich geringerem Energieaufwand wiederverwendet werden kann, als es bei einer Neuproduktion der Fall wäre.

## NACHHALTIG- KEITS- ZERTIFIKATE FÜR IMMOBILIEN

# IMMOBILIEN- ZERTIFIKATE

Die Definition von klaren und nachvollziehbaren Standards soll zu einer möglichst hohen Objektivität und Transparenz beitragen. Ein unabhängiges Zertifikat kann einerseits das Bewusstsein für Nachhaltigkeit stärken, es andererseits aber auch Nutzern (also z. B. Mieter:innen) und Investoren erleichtern, nachhaltige Immobilien zu identifizieren.

Am verbreitetsten sind die Zertifikate der Anbieter LEED, BREEAM und DGNB/ÖGNI, in Österreich wird zudem die klimaaktiv-Zertifizierung häufig herangezogen. Die großen Anbieter zertifizieren sowohl Neubauten als auch Bestandsgebäude (nach unterschiedlichen Kriterien); auch wird nach verschiedenen Nutzungsarten unterschieden. Die folgenden Zertifikate sind auf den europäischen Immobilienmärkten am häufigsten anzutreffen, wobei jedes Zertifikat andere Schwerpunkte hat bzw. unterschiedliche Ausprägungen in den verschiedenen Bereichen (wie ökologische, soziale und ökonomische Aspekte) aufweist.

## klimaaktiv



klimaaktiv ist eine Initiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und Teil der österreichischen Klimastrategie. Das Programm fördert nachhaltiges Bauen und Sanieren, den Einsatz erneuerbarer Energien, das Energiesparen sowie Mobilität. Der klimaaktiv-Gebäudestandard bietet ver-

Nachhaltigkeitszertifikate für Immobilien sollen Immobilienunternehmen – im Idealfall über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg – dabei unterstützen, ihre Immobilien nachhaltig zu entwickeln, instand zu halten, zu verwalten und unter Umständen auch zu repositionieren, indem sie umweltfreundliche und soziale Praktiken fördern.

schiedene Zertifizierungsniveaus (Bronze, Silber, Gold) für Gebäude an, die sich auf die Qualität der Infrastruktur, hohe Energieeffizienz, die Nutzung erneuerbarer Energieträger, den Einsatz ökologischer Baustoffe und den thermischen Komfort konzentrieren.



bauXund schadstoffgeprüft ist ebenfalls ein österreichisches Zertifizierungssystem mit Fokus auf Gebäudematerialien. Das Zertifikat wird an Gebäude verliehen, deren Chemikalien- und Produktmanagement im Rahmen einer erweiterten Prüfung bewertet und bei denen die bauökologischen Vorgaben entsprechend umgesetzt wurden. Zudem werden die Ergebnisse im Rahmen von Raumluftmessungen kontrolliert.



Das Zertifizierungssystem der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges

Bauen) berücksichtigt neben ökologischen und sozialen auch ökonomische Aspekte und bewertet unter anderem die Energie- und Ressourceneffizienz, die ökologische und technische Qualität sowie die Nutzerfreundlichkeit von Gebäuden. Es bietet verschiedene Zertifizierungsstufen (Bronze, Silber, Gold, Platin), aber auch Sonderzertifikate wie DGNB Diamant (für herausragende gestalterische Qualität) oder ÖGNI Kristall (für herausragende soziale Nachhaltigkeit) an. Auch besteht die Möglichkeit, ganze Quartiere, die nachhaltig geplant und umgesetzt wurden, zu zertifizieren.



In Österreich werden Gebäude vom Kooperationspartner ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) zertifiziert.

## LEED-ZERTIFIZIERUNGSSYSTEM

Das LEED-Zertifizierungssystem (Leadership in Energy and Environmental Design) »



**Mag. Christoph Drdla, MBA, MIM**  
Transaction Manager bei der  
Raiffeisen Immobilien KAG

wurde vom U.S. Green Building Council (USGBC) entwickelt. Es legt Standards für energieeffiziente, umweltfreundliche und nachhaltige Gebäude fest. Es gibt ebenfalls verschiedene Zertifizierungsstufen (Certified, Silver, Gold, Platinum) und bewertet Kriterien wie Umwelleistung, Wassereffizienz, Energieeffizienz, Materialien und Ressourcennutzung sowie Innenraumqualität und Innovation. Da es oft auf US-amerikanische Normen zugreift, ist es vor allem dort verbreitet bzw. kommt zur Anwendung, wenn US-Mieter größere Flächen anmieten.

## BREEAM-PROGRAMM

Das BREEAM-Programm (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) wurde in Großbritannien entwickelt und bewertet Gebäude hinsichtlich ihrer ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit anhand von Kriterien wie Energie, Wasser, Materialien, Gesundheit und Wohlbefinden. Die Zertifizierungsniveaus reichen von akzeptabel über befriedigend, gut und sehr gut bis exzellent. Im deutschsprachigen Raum werden die Zertifikate vom TÜV Süd vergeben.



HQE (Haute Qualité Environnementale) ist ein französisches Nachhaltigkeitszertifikat, das grundsätzlich auch international anwendbar ist; für Gebäude im Bau oder Betrieb, nachhaltige Gebiete und Infrastruktur. Schwerpunkte liegen im Bereich Umwelt, Lebensqualität, Wirtschaftlichkeit und verantwortungsvolles Management. Die Zertifizierungsniveaus lauten good, very good, excellent und outstanding.







WELL ist ein Gebäudezertifikat, das auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Gebäudenutzer:innen abzielt. Mit einem starken Fokus auf die Innenräume einer Immobilie werden folgende 10 Kategorien

bewertet: Raumluftqualität, Wasserqualität, Ernährung, visueller Komfort, Bewegung, thermischer Komfort, Raum- und Bauakustik, emissionsarme und ressourcenschonende Baumaterialien, Zufriedenheit, Gemeinschaft und Innovationsansätze. Die erreichbaren Niveaus reichen ebenfalls von Bronze über Silber und Gold bis Platin.

Alle Gebäudezertifikate haben gemeinsam, dass sie die Nachhaltigkeitselemente einer Immobilie von unabhängigen Dritten bewerten lassen und durch eine standardisierte Bewertungssystematik – in der Regel mit verschiedenen erreichbaren Qualitätsniveaus (wie Bronze, Silber, Gold) – dokumentieren. Einige Zertifikate (wie WELL oder bauXund) fokussieren hier bewusst nur auf einzelne Teilaspekte, andere nähern sich der Nachhaltigkeitsthematik möglichst ganzheitlich und berücksichtigen auch ökonomische Kriterien (wie z. B. die DGNB).

Seit Inkrafttreten der EU-Taxonomie-Verordnung bieten einige der angeführten Anbieter auch Überprüfungen von Gebäuden hinsichtlich der Taxonomiekonformität an. Die EU-Taxonomie ist ein Klassifizierungssystem für Wirtschaftstätigkeiten, die einen erheblichen Beitrag zur Erreichung definierter Umweltziele leisten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass diese Thematik auch noch mehr Berücksichtigung bei den Immobilienzertifikaten findet bzw. diese beiden Überprüfungen mittelfristig ineinander übergehen oder sogar miteinander verschmelzen werden.

### Grafik: Zertifizierungsniveaus am Beispiel DGNB

VON PLATIN BIS BRONZE				
	PLATIN	GOLD	SILBER	BRONZE*
Gesamterfüllungsgrad	ab 80 %	ab 65 %	ab 50 %	ab 35 %
Mindesterfüllungsgrad	65 %	50 %	35 %	– %

Quelle: DGNB

\* Diese Auszeichnung gilt nur für das Bestandszertifikat bzw. für das Zertifikat Gebäude Betrieb.



Moderation durch  
Mag. (FH) Dieter Aigner,  
Geschäftsführer der  
Raiffeisen KAG



Dipl.-Ing. Marc Guido Höhne  
Geschäftsführer der Delta  
Projektconsult Wien



Johann Marchner  
Geschäftsführer Wienerberger  
Österreich



Dipl.-Ing. Dr. Karén Stieldorf  
Technische Universität Wien,  
Institut für Hochbau



Mag. Alexander Toth  
Raiffeisen KAG

## Round-Table-Diskussion über das Einbeziehen von Nachhaltigkeit beim Planen und Bauen

*Über viele Jahrzehnte bestimmten Geschwindigkeit, Profit und Effizienz die Bauwirtschaft. Verlagert sich dieser Fokus nun hin zu ESG?*

**Marc Höhne:** Das Thema, das uns derzeit alle am meisten umtreibt – sicherlich auch durch den Krieg und die dadurch ausgelöste Energiekrise –, ist das Thema Energie. Dabei geht es insbesondere um die Reduzierung des Primärenergiebedarfs u. a. durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien. Damit verbunden natürlich auch, weil sonst wird es nichts bringen, eine wesentlich höhere Energieeffizienz von Gebäuden. Im Neubau ist das nicht die große Herausforderung, da ist das lösbar, aber im Altbestand sind große Schwierigkeiten zu bewältigen. Und wenn wir von Energiegewinnung sprechen, ist das der Einsatz von Geothermie und Photovoltaik. Aber im Altbestand gibt es da eben sehr, sehr eingegrenzte Möglichkeiten, wenn wir vom innerstädtischen Bereich sprechen. Da haben wir es mit sehr reduzierten Dachflächen und Grundstücken zu tun. Wie geht man also damit um? Viele unserer Auftraggeber, das sehen wir halt auch, glauben, sie brauchen nur auf einer Checkliste von 10 Punkten 5 ankreuzen und dann haben sie das Thema erledigt. Wenn es so einfach wäre, dann würden wir uns nicht alle ständig den Kopf zerbrechen. Am Ende ist es, unserer Erfahrung nach, eine Kombination unterschiedlichster Maßnahmen, die zum Erfolg führt. Und das ist bei jedem Projekt vielleicht eine ähnliche, aber nie wirklich die gleiche Lösung. Es muss zudem jedes Mal sehr viel Energie aufgewendet werden, die

wirklichen richtigen Lösungen auch im richtigen Kosten-Nutzen-Verhältnis zu finden.

*Sind Ihre Auftraggeber offen für mehr Nachhaltigkeit bei ihren Bauprojekten?*

**Marc Höhne:** Leider muss ich sagen, dass es da noch sehr wenig Verständnis dafür gibt, dass das so aufwendig ist. Und jetzt, wo die Energiepreise wieder gesunken sind, wird auch langfristig infrage gestellt, ob die getroffenen Maßnahmen die richtige Lösung sind. Insbesondere wenn ich mit Industriekunden spreche und wir eine Abschreibungszeit von mehr als vier Jahren haben, dann ist das Thema sowieso schon passé. Dann wird nicht mehr weiter darüber diskutiert; und auch wenn Immobilien im Industriebereich eine große Rolle spielen, dann liegt der Schwerpunkt halt doch oft auf dem Kerngeschäft und die Immobilie ist sekundär. Natürlich gibt es bei den Immobilienbestandhaltern sehr unterschiedliche Herangehensweisen. Die großen institutionellen haben das Thema seit drei, vier Jahren auf dem Radar: Sie sind gut vorbereitet und wissen zumindest ansatzweise, wo sie hinwollen, was wichtig ist. Ich sehe aber auch viele gemeinnützige Wohnbauträger, Entwickler, die noch ganz am Anfang stehen und die sich noch überhaupt keine Strategie zurechtgelegt haben, wie sie mit dem Thema umgehen sollen. Sie fischen noch im Trüben. Aus unserer Sicht ist es derzeit extrem wichtig, hier Sensibilisierungsarbeit zu leisten, um Kriterien und auch Wege aufzuzeigen, wie sie sich in Richtung Nachhaltigkeit bewegen können. »

# „FRÜHZEITIG PFLÖCKE EINSCHLAGEN“

Sie sind teilweise von der Vielzahl der Möglichkeiten erschlagen. Meist ist es leider so, dass sie, wenn sie keine Strategie haben, sich erstmal auf das stürzen, was ihrer Meinung nach am klimaschädlichsten ist. Anstatt genau das Gegenteil zu machen, nämlich das, was am leichtesten umzusetzen ist. Wo sie mit gezielten kleinen Eingriffen den größten Effekt bewirken können. Da fehlt teilweise eben auch die Anleitung, mit dem Thema Nachhaltigkeit umzugehen beziehungsweise den Horizont zu erweitern.

**Frau Stieldorf, Sie leiten den Lehrgang „Nachhaltiges Bauen“ an der TU Wien. Wie erleben Sie diesen Paradigmenwechsel, sofern es einer ist, und wo hapert es noch?**

**Karin Stieldorf:** Der Lehrgang bietet einen sehr guten Einblick in die Materie. In letzter Zeit hat sich da eine Veränderung ergeben, die ganz spannend ist. Primär stand ein Nachrüsten zu dem eigenen Wissen im Fokus der Teilnehmenden. Inzwischen haben wir viele junge Akademiker:innen und Architekt:innen, die ihr Wissen erweitern wollen und im Umgang mit ihren Bauherren sicherer werden wollen. Sie wollen in der Diskussion nicht schwimmen, sondern fundiert argumentieren können. Das finde ich vom Prinzip her eine wunderbare Basis. Aus meiner Sicht ist es ganz, ganz wichtig, die Kriterien des nachhaltigen Bauens zusammenzudenken – das heißt, dass man nicht sagt, ich habe jetzt meinen Fokus und du hast deinen Fokus. Das war früher ja ganz klassisch. Der Architekt hat ein Gebäude entworfen und

dann hat er gesagt, so, und jetzt gebe ich das dem Statiker, und das gebe ich dem Bautechniker und das gebe ich dem Bauphysiker, und die sollen sich dann drum kümmern, ob das Gebäude funktioniert oder nicht. So funktioniert es aber einfach nicht mehr: Ich muss schon bei der Planung so viel wissen, dass das Projekt in die richtige Richtung geht und nicht zum Schluss verworfen werden muss. Vernetztes Denken ist ein ganz wichtiges Ziel geworden. Und zwar geht das – weil Bauen eben sehr breit gefächert ist – von der Regionalplanung über die städtebaulichen Aspekte bis hin zum Detail, wo ich mir dann überlege, welche Baustoffe eingesetzt werden sollen. Aber letztlich steht schon am Beginn des Planens die Entscheidung, ob ich mit Holz, Beton, Stroh, anderen nachwachsenden Rohstoffen oder mit Ziegeln baue. Jeder Baustoff hat seine Berechtigung, wenn er am richtigen Ort richtig eingesetzt wird und dort die beste Lösung ist. Das vernetzte Denken vom großen bis zum ganz kleinen Maßstab ist wichtig. Aber auch der Standort ist für die richtige Lösung entscheidend: regional, topographisch und geographisch.

**Werden Holz, Lehm und Stroh in Zukunft wieder eine größere Rolle spielen?**

**Karin Stieldorf:** Wir beschäftigen uns unter anderem mit dem Bau und der Sanierung von historischem Lehmbau. Aber Dinge verändern sich, und wenn der Einsatz von Lehm wirtschaftlich Erfolg haben soll, wird er in der Zukunft anders erfolgen müssen. Da braucht es sicher einen neuen Zugang,

was die Fertigung betrifft. Unter Umständen auch, wie die Verbindung mit Dämmstoffen aussieht. Der klassische Dämmstoff im Lehmbau war ja Stroh, aber die Mischung aus Stroh und Lehm kann ich mir für die Zukunft im Neubau so nicht mehr vorstellen. Man könnte allerdings Strohmatte verwenden, die auch als Dämmstoff gut einsetzbar sind. Es gibt noch viel Forschungsbedarf, um Lehmbau wirtschaftlich und ökologisch erfolgreich zu machen und damit er letztlich auch angenommen wird. Auch gestalterisch muss noch einiges passieren. Und natürlich müssen die Menschen sensibilisiert werden, damit sie Häuser aus Lehm auch annehmen.

**Herr Marchner, als Geschäftsführer des Weltmarktführers Wienerberger – Gebäude aus Lehm, was halten Sie davon?**

**Johann Marchner:** Mir ist sehr wichtig festzustellen, dass wir alles haben, was wir für nachhaltiges Bauen brauchen. Wir müssen grundsätzlich nichts mehr erfinden. Wir müssen nur definieren, welchen Anspruch wir an Gebäude und deren Nutzung haben. Wenn wir uns für Lehmbau entscheiden, dann müssen wir eben hinnehmen, dass bestimmte Anwendungen bzw. Ansprüche nicht mehr möglich sein werden. Man wird beispielsweise bei einer normalen Wandstärke eben keinen Küchenkasten mehr aufhängen können. Wir müssen uns klar werden, was wir von den einzelnen Baukörpern erwarten. Das hat einzig und allein damit zu tun, dass wir immer versuchen, jedes Gebäude von Beginn an individuell neu zu pla- »



nen. Schaut man sich die Automobilindustrie an, dann verwendet diese heute Plattformen und baut aus diesen Plattformen Variationen, tausende Variationen auf einer bestimmten Plattform. Wir versuchen aber, jedes Gebäude immer wieder neu zu erfinden. Das treibt den Aufwand und die Kosten.

**Mit welchen Strategien machen Sie Ihr Produkt für eine nachhaltige Bauwirtschaft zukunftsfähig?**

**Johann Marchner:** Was uns sehr stark antreibt, ist das Thema Nachhaltigkeit. Dazu zählt nicht zuletzt das Thema Energie und das Thema CO<sub>2</sub>. Wenngleich ich sagen muss, dass wir bis zum heutigen Tag kein Versorgungsproblem und auch kein Energiekostenproblem hatten, weil wir über langfristige Verträge verfügen und die Ausschläge so nicht bei uns ankommen. Aber klar ist, dass bei der Ziegelproduktion nach wie vor Kohlendioxid emittiert wird, weil wir auf der einen Seite fossiles Gas verwenden und weil es auf der anderen Seite der Ton als Rohstoff, zum Beispiel Dolomit oder Carbonate, enthält. Allerdings, wenn ich mir die Ringstraße in Wien ansehe, dann ist der Beweis erbracht, dass Ziegelgebäude 100, 150 und sogar 200 Jahre halten und somit schon aufgrund der Lebens- und Nutzungsdauer nachhaltig sind. Und wenn Sie heute die Energiewerte eines alten Ziegelgebäudes mit einem baugleichen Baukörper in moderner Bauweise vergleichen, dann schlägt das alte Gebäude oftmals das neue deutlich in Hinblick auf die Ener-

gieeffizienz. Wenn wir nicht versuchen, Dinge, die die Bauphysik vorgibt, zu verbiegen, dann haben wir alles, was wir brauchen, um nachhaltig zu bauen. Und natürlich ist das auch eine Frage der Transparenz. Wir ökologisieren zwar den Baustoff Holz, hinterfragen aber nicht, wo er herkommt. Also bitte Ross und Reiter nennen.

**Wie ökologisieren Sie den Baustoff Ziegel?**

**Johann Marchner:** Wir bauen in Uttendorf gerade das weltweit erste CO<sub>2</sub>-freie Ziegelwerk, das nicht mehr mit fossilem Gas betrieben wird, sondern vollständig mit Ökostrom. Das Werk ist bereits in Bau. In Zukunft wird es also einen Ziegel geben, der so gut wie keinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck bei der Produktion hat. Ich kann nur unterstreichen, was auch Frau Stieldorf gesagt hat: Es geht darum, gemeinsam zu arbeiten, und zwar mit offenem Visier, dass wir gemeinsam etwas erreichen und nicht am Menschen vorbeiplanieren. Unser aller Aufgabe ist es, erstens mit Zahlen, Daten und Fakten transparent umzugehen und zweitens den Lebenszyklus des Gebäudes in den Mittelpunkt zu stellen. Das Thema Nachhaltigkeit ist für uns gelebte Praxis. Wir produzieren seit Jahrzehnten rein mit Ökostrom. Wir renaturieren unsere Steinbrüche beziehungsweise Tonvorkommen. Nicht nur anhand der gesetzlichen Vorgaben, sondern auch weil uns das Thema Biodiversität ein sehr wichtiges Anliegen ist. Und natürlich geht es auch darum, überhaupt möglichst wenig Rohstoff einzuset-

zen und diesen möglichst energieeffizient zu brennen. Bereits seit Jahren nutzen viele Unternehmen Ziegel in Baurestmassen als wertvolle Rohstoffquelle. Außerdem produzieren wir lokal, unsere Wertschöpfung ist lokal, es bestehen kurze Transportwege und wenn wir es jetzt auch noch schaffen, den Produktionsprozess weiter zu dekarbonisieren, dann wette ich heute, dass Ziegel beim ökologischen Fußabdruck praktisch alle Werkstoffe um Längen schlagen kann.

**Wie stellt sich das Thema aus Investorensicht dar?**

**Alexander Toth:** Schaut man sich den Anteil der Baubranche am globalen CO<sub>2</sub>-Abdruck an, dann macht der Zement rund 8 % aus. Das ist sehr viel. Wir interessieren uns natürlich dafür, welche Innovationen hier helfen könnten, diesen Anteil zu reduzieren, und welche technischen Möglichkeiten es gibt, um die Transformation der Branche voranzutreiben. Und das sind dann ganz viele kleine Bausteine. Technik spielt eine große Rolle. Was die Baustoffe betrifft, so ist im Bereich Zement und Klinkerherstellung schon sehr viel passiert. Die Produktion ist schon viel nachhaltiger möglich, und ein Teil lässt sich substituieren. Aber wenn es um Substitution geht, dann sind wir schnell beim Thema Regulator, der für bestimmte Nutzungen nur entsprechende Qualitäten zulässt. Wenn ich dann verschiedene Chargen von Beton und Fertigbeton bekomme, ist der praktische Einsatz oft schwierig bis unmöglich. »

Im Gespräch mit Marc Höhne,  
Johann Marchner, Karin Stieldorf  
und Alexander Toth



### **Welche innovativen Entwicklungen spielen hier eine Rolle?**

**Alexander Toth:** Die große Lösung, die derzeit im Raum steht, zielt auf Net Zero bis 2050 ab. Das bedeutet, dass nicht vermeidbare CO<sub>2</sub>-Emissionen anders verwendet oder aus der Luft geholt werden müssen. Carbon Capture könnte dann ein großes Thema werden, in das bereits jetzt extrem viel Kapital fließt. Wünschenswert wäre, dass Zement nur dort eingesetzt wird, wo er notwendig ist, bei bestimmten Bauprojekten wie Flusskraftwerken oder bei anderen speziellen Bauanwendungen. Etwaige zukünftige Alternativen zum Zement sind dann natürlich für Investoren interessant. Auch das Thema Energie ist von großem Interesse. Denn ein großer Teil der Energieressourcen in Europa wird in Gebäude gepumpt, und das ließe sich deutlich senken, beispielsweise mit Rekuperation. Auch der Wasserverbrauch ließe sich zurückfahren. Gebäudetechnik ist auf der Investimentsseite ein großes Thema. Ebenso die Smart City: Wie können Transportwege verkürzt werden, und wie lässt sich mit Ressourcen optimaler umgehen? – Überall steht Entwicklung und Innovation dahinter: Unser Fokus liegt immer dort, wo etwas messbar ist. Und nicht alles lässt sich hier quantitativ messen, hier braucht es die qualitative Bewertung der Expertinnen aus der Branche. Wir orientieren uns am Datenmaterial, das wir zu den Unternehmen verfügbar haben, und an den Antworten, die wir im Rahmen

unserer Engagements im direkten Dialog mit den Unternehmen bekommen.

### **Sanierung schlägt bei Nachhaltigkeit Neubau, ist das so?**

**Marc Höhne:** Es wird immer Neubau geben. Da bin ich mir sicher. Aber viel entscheidender ist: Wir müssen unsere Sanierungsquote von derzeit 1 % wirklich deutlich steigern. Wir müssen auf 3–4 % kommen, sonst werden wir die von der EU gesteckten Klimaziele nicht ansatzweise erreichen, denn viele unserer Bestandsbauten sind einfach große Energieschleudern. Was den Neubau betrifft, ist die Ressourcenschonung entscheidend, insbesondere dass wir die Standortwahl ganz anders priorisieren, als wir das bisher tun. Hier wird einfach noch viel zu viel verkehrt gemacht, auch was die Widmungen betrifft. Ich finde es traurig, dass die Stadt Wien in Rothneusiedl wirklich fruchtbarstes Ackerland zu Baugrund macht. Die Nutzung weiterer Brown Fields in Wien und Umgebung wäre hier alternativ zu bevorzugen. Was für mich entscheidend ist, und das bringt mich zur Investorensicht: Brown Field sollte immer vor Green Field stehen. Green Field kann nur dann eine Option sein, wenn bestimmte Rahmenbedingungen erfüllt sind, wie zum Beispiel tote Böden, die nicht mehr nutzbar sind. Jeder Quadratmeter, der versiegelt wird, ist ein Quadratmeter zu viel.

### **Welche Rolle spielt Kreislaufwirtschaft in der Baubranche?**

**Marc Höhne:** Ich widme mich dem Thema Kreislaufwirtschaft nun schon seit mehr als acht Jahren. Leider sind wir diesbezüglich wirklich noch ganz am Anfang. Umgerechnet auf 100 Kilometer Strecke haben wir vielleicht fünf Kilometer geschafft, maximal. Das hat vor allem damit zu tun, dass die Stakeholder in der Bauindustrie bei der Herstellung ihrer Baustoffe und Elemente noch nicht genügend miteinander zusammenarbeiten, sondern vielfach in ihren eigenen Nischen unterwegs sind. Da braucht es noch viel mehr Austausch untereinander. Worum geht es bei der Kreislaufwirtschaft am Ende? Wir wollen Materialien wiederverwenden, aber nicht in einem Downcycling-Prozess, dass ich zum Beispiel Beton nach dem Abbruch schreddere und dann als Tragschicht im Infrastrukturbau wiederverwende. Hier geht es darum, das Element, den Baustoff in einer Art und Weise des Upcyclings wiederzuverwenden, wie er vorher schon da war. Und davon gibt es zurzeit viel zu wenig. Es gibt gute Ansätze, aber meines Erachtens viel zu wenig Austausch unter den Beteiligten, beziehungsweise wenn wir unseren Auftraggebern nahelegen, über standardisierte und modularisierte Technik nachzudenken, sind viele nicht bereit, den Mehraufwand in der Planungsphase zu bezahlen und/oder hier als First Mover Entwicklungsarbeit zu leisten.

### **Wie könnte man diesen Austausch verbessern beziehungsweise überhaupt initiieren?**

**Marc Höhne:** Es muss hier einfach Foren ge- >>

## ROUND- TABLE- DISKUSSION

ben, wo sich die unterschiedlichsten Stakeholder austauschen. Und es müsste auch der Gesetzgeber dabei sein. Denn viele Themen der Kreislaufwirtschaft sind zwar gut gedacht, aber lassen sich gesetzlich gar nicht umsetzen. Wenn ich heute eine Dämmplatte von einem Bestandsbau wiederverwenden möchte, dann darf ich das teilweise nicht, sondern ich bin gezwungen, die Platte zu entsorgen. Die betroffenen Interessengruppen müssen miteinander reden und hier muss auch der Änderungsbedarf erkannt werden. Das geht bis tief in das Normenwerk hinein. Wenn wir uns an den heutigen Normen und Auslegungen orientieren, dann sind viele unserer Häuser einfach überdimensioniert, was die Technik betrifft. Hier müssen wir ganz klar zurückfahren. Wir brauchen bei der Auslegung technischer Anlagen gegebenenfalls nur 40–50 % gegenüber der Norm, um sie wirtschaftlich betreiben zu können. Hier spielen also unterschiedlichste Faktoren mit hinein, die alle parallel angegangen werden müssen.

**Frau Stieldorf, ich nehme an, Sie schließen sich dem inhaltlich an?**

**Karin Stieldorf:** Ja. Was mir bei diesen Überlegungen aber noch fehlt, ist das Klima. Wenn wir uns ansehen, welche Baustoffe wo verwendet werden, dann haben wir in Westösterreich deutlich mehr Holz im Einsatz. Das ist auch berechtigt, denn je weiter oben ich mich befinde, desto weniger Probleme habe ich mit der Sommertauglichkeit. Im Osten Österreichs hat Holz weniger Tradition im Bauen und ich brauche hier einfach mehr Masse, um Gebäude sommertauglich zu

machen. Wir haben dazu umfangreich geforscht und Lösungen erarbeitet. Ein Beispiel, das mir für den mehrgeschossigen Wohnbau besonders gut gefällt, ist das Raumregal. Vom Konzept her ist das ein Skelettbau mit Betondecken, die weit spannbar sind und auch aktiviert werden können. Das ist ein großer Vorteil. Ich könnte auch recycelten Beton dafür verwenden. Damit habe ich eine tragende Struktur, die sehr langlebig ist, und kann dann das, was rundherum ist, und alles, was dazwischen ist, außen und innen, an die Anforderungen des jeweiligen Klimas oder den jeweiligen lokalen Charakteristika entsprechend anpassen. Ich kann zwischen der tragenden Struktur mit Holz arbeiten, ich kann dort im Selbstbau gestalten und ich kann, selbstverständlich, auch Ziegel einsetzen. Im Ergebnis habe ich eine langfristig tragende Struktur, die mit flexibleren, früher austauschbaren Elementen umgeben ist. Das ist definitiv ein nachhaltiges Konzept.

**Welche Rolle spielt die Kreislaufwirtschaft bei Wienerberger?**

**Johann Marchner:** Lange Zeit hat man beim Bauen nur Stein auf Stein geschlichtet. Wir haben jetzt aber mittlerweile fünf Ziegelfertigteilwerke in Österreich, um es den Menschen auf der Baustelle leichter zu machen und Zeit zu sparen. Es gibt aber neben Ziegel keinen Baustoff – und ich denke, dass ich ziemlich alle kenne –, der für sich allein stehen kann. Wienerberger baut derzeit am Rosenhügel das Projekt Wildgarten mit acht Stockwerken. Wir bauen monolithisch, das heißt ein reines Ziegelmauerwerk. Das ist »



„In Hinblick auf die Kreislaufwirtschaft werden wir der Wahl und dem Management der Baustoffe noch sehr viel mehr Aufmerksamkeit widmen müssen.“

voll rückbaubar am Ende des Lebenszyklus. Der Bauherr – ein bekannter großer Bauträger – baut das so, weil er es im Eigentum behält. Und er weiß, warum er das macht, weil bei diesem Gebäude deutlich geringere Erhaltungskosten anfallen werden, zumindest im Bereich des Mauerwerks. Das sind aber genau die Dinge, die zeigen, dass wir nichts neu erfinden müssen, es gilt nur, alle Beteiligten zusammenzubringen, um nachhaltiges Bauen wirklich stärker ins Leben zu rufen. In der Seestadt bauen wir aktuell ein Objekt nach einem zehn Jahre alten Prinzip von Baumschlagler Eberle, den ROBIN. Das Haus praktisch ohne Heizung und Kühlung. Ja, das Haus hat eine zweischalige massive Mauer – 2 x 38er-Ziegel. Nach vielen Jahren Erfahrung aus der Praxis kann ich aber sagen: Das funktioniert. Was macht das Konzept so erfolgreich? Man nutzt normale bauphysikalische Effekte, wie beispielsweise eine tiefe Fensterlaibung, die zu einer natürlichen Beschattung führt, und nutzt zudem die natürliche Speichermasse des Ziegels.

#### **Welche Möglichkeiten bietet die Kreislaufwirtschaft an den Kapitalmärkten?**

**Alexander Toth:** Kreislaufwirtschaft bedeutet, dass man das Gebäude am Lebensende wieder sortenrein und schadstofffrei komplett in Einzelteile zerlegen und diese Teile dann wieder nehmen und neu mit ihnen bauen kann. Da spielen aus Investorensicht ganz viele Themen mit hinein, die schwierig sind: angefangen beim Ziegel, den ich dann – aus regulatorischen Gründen – nicht neuerlich benutzen darf, bis zu den

Deckenelementen, die gegossen sind und sich nicht trennen lassen. Auch Altlasten sind ein Riesenthema, wenn man beispielsweise an die Dämmwolle von vor 1996 denkt – vor der Regulierung. Das hat nichts mit der Dämmwolle von heute zu tun, die direkt in den Ziegeln eingesetzt wird. Manche Firmen sind hier sehr weit. Unsere Haltung ist, alte Gebäude, wo technisch möglich, so lange wie möglich zu nutzen. Denn auch wenn ich ein Gebäude ausweiden und wieder umbauen muss, weil ich vielleicht ein Bürogebäude habe und Wohnraum will, ist das in Hinblick auf Emissionen und ökologischen Fußabdruck deutlich besser – idealerweise verbunden mit moderner Technik für die Wärmerückgewinnung und Lüftung. Natürlich geht es uns auch um den möglichst sparsamen Einsatz von Rohstoffen.

#### **Gibt es abschließend noch Appelle, Wünsche, Bemerkungen?**

**Johann Marchner:** Mein Appell geht an die Politik: Bitte hört auf, bestimmte Baustoffe auch ideologisch bis zum Tode zu fördern. Wenn wir Holz wollen, dann bitte österreichisches Holz, aus nachhaltiger Holzwirtschaft. Und das transparent über einen Herkunftsnachweis sichergestellt.

**Karin Stieldorf:** In Hinblick auf die Kreislaufwirtschaft werden wir der Wahl und dem Management der Baustoffe noch sehr viel mehr Aufmerksamkeit widmen müssen. Sie ist ein neuer Teil im Planungsprozess, der in Verbindung mit den anderen Parametern der Nachhaltigkeit steht. Das heißt, es wird zunehmend wichtig, welche Baustoffe man wählt,

welche Eigenschaften diese haben und wie deren Lebenszyklus aussieht. Damit ergibt sich vielleicht auch eine neue Formensprache, was nicht nur möglich, sondern durchaus erwünscht sein kann. Jedenfalls muss man mit Baustoffen in Zukunft anders und überlegt umgehen. Ich glaube, dass Building Information Modelling hier eine große Chance bietet, weil man im Planungsprozess den einzelnen Baustoffen entsprechende Eigenschaften mitgeben kann. Das könnte dazu führen, dass man besser miteinander arbeiten und sich digital auch besser vernetzen kann. Ich glaube, dass es neue Produktionsformen geben wird – vielleicht nicht im Ziegelbau, aber in anderen Bereichen. Da sehe ich eben Chancen für Lehm, Stroh und andere nachwachsende Rohstoffe in spezifischen Projekten.

**Marc Höhne:** Man meint immer, Nachhaltigkeit und Architektur würden zwangsläufig miteinander kombiniert sein. Doch das ist leider nicht so. Es wird besser, und insbesondere die junge Generation an Architekten und Architektinnen brennt für das Thema Nachhaltigkeit. Sie ist aber auch mit einer großen Frustration konfrontiert, denn bei 90 % aller Projekte, die gemacht werden, fällt oftmals die Nachhaltigkeit der Wirtschaftlichkeit zum Opfer. Damit das nicht passiert, muss Nachhaltigkeit in der Unternehmensstrategie verankert sein und muss von hier auf die Projektebene weiterentwickelt werden, um sie letztendlich in alle wesentlichen Prozesse implementieren zu können. Das bedeutet dann auch, frühzeitig Pflöcke einzuschlagen, die man hinterher nur noch schwer versetzen kann.

# BEST PRACTICE NACHHALTIGE REVITALISIERUNG

2006 startete die Geschichte der Raiffeisen Immobilien KAG mit dem Bürogebäude Jeuneurs mit einem ersten Schreckmoment, als just am Tag des sogenannten Closings – dem Tag der Kaufpreisüberweisung – eine Teeküche im fünften Stock abbrannte. Letztlich gelang es der Immo-KAG aber, die Transaktion für einen von ihr verwalteten Immobilienfonds etwas verspätet erfolgreich abzuschließen.

Das Objekt war ursprünglich 1972 mit sechs Obergeschossen und ca. 5.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche – sowie ungewöhnlicherweise einer im Miteigentum befindlichen separaten Tiefgarage mit sieben Untergeschossen und 300 Stellplätzen – errichtet worden. Im Wesentlichen befand sich das Objekt zum Zeitpunkt des Ankaufes im ursprünglichen Zustand, das heißt, es war nie durchgreifend saniert worden. Charakteristisch war die vorgesetzte Betonfassade mit der für die Architektur der 60er- und 70er-Jahre typischen massiven Betonstruktur. Trotz des Gebäudezustands war die Immobilie aufgrund der guten Lage voll vermietet. Der Bürobau befindet sich im sogenannten „Sentier“-Quartier, einem geschichtsträchtigen Viertel im zweiten Arrondissement von Paris, unweit der alten Börse von Paris. Dieser Stadtteil war in den letzten 250 Jahren primär vom Textilhandel geprägt, ab den 1990er-Jahren aber aufgrund der Verfügbarkeit von ersten leistungsfähigen Datenverbindungen auch Heimat von Internet-Start-up-Unternehmen geworden. Trotzdem war der Standort zum Zeitpunkt des Ankaufes nicht Teil des wichtigsten Geschäftsviertels (Central Busi-

ness District, CBD) in Paris und primär von Mietern aus dem IT-Sektor nachgefragt.

Aufgrund des zunehmenden Drucks auf die Mieten im Hinblick auf Gebäudealter und -zustand wurde 2014 ein Architekturwettbewerb für ein Sanierungskonzept durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Axel Schoenert Architects als Sieger hervorging. Die sehr gute Bausubstanz der Tragstruktur aus den frühen 70er-Jahren, und die bereits maximale Bebauung des Grundstückes, machten die Entscheidung für eine durchgreifende Sanierung anstatt eines kompletten Neubaus leicht. Als Parameter für die Sanierung wurden neben ökonomischen Überlegungen auch Nachhaltigkeitskomponenten festgelegt:

- Erhalt des Bestandes, soweit möglich (Kostensparnis)
- max. Flexibilität des Gebäudes in der Nutzung (Vermietbarkeit)
- asbestfreies Gebäude (Gesundheit und Verwertbarkeit)
- Optimierung der Energieeffizienz (Reduktion Betriebskosten)
- Zertifizierung des Gebäudes (Qualitätsnachweis)

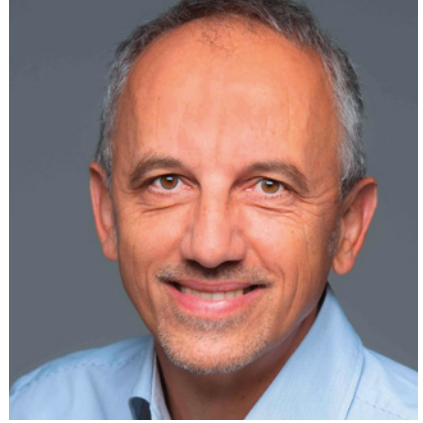
Obwohl Gebäudezertifizierungen im Jahr 2014 im Immobilienmarkt noch nicht so verbreitet waren, strebte die Immo-KAG bereits damals als langfristig orientierter Investorenvertreter aus Nachhaltigkeitsüberlegungen Gebäudezertifizierungen an.

Bevor aber das Projekt tatsächlich umgesetzt werden konnte, musste in mühsamster Kleinarbeit die Zustimmung der Mehrheit der rund 120 Miteigentümer:innen der Tiefgarage sowie die Entmietung des Objektes zur zeitnahen Umsetzung erreicht werden. Damit gab es grünes Licht für eine Projektentwicklung und Bauantragsplanung.

2016 wurde bei der Behörde der Bauantrag für die Sanierung mit einer komplett neuen Glasfassade eingebracht. Allerdings bestand die „Commission du Vieux Paris“ (eine aus Expertinnen zusammengesetzte Kommission, die die Baubehörde hinsichtlich Gestaltung und Erhalt von Gebäuden berät) darauf, die Fassade aus den 70er-Jahren unbedingt zu erhalten. In vielen Gesprächen konnten die Kommission und die Baubehörde letztlich davon überzeugt werden, dass einer neuen »







DI Alfred Hajdu MSc  
Senior Asset Manager  
bei der Raiffeisen Immobilien KAG

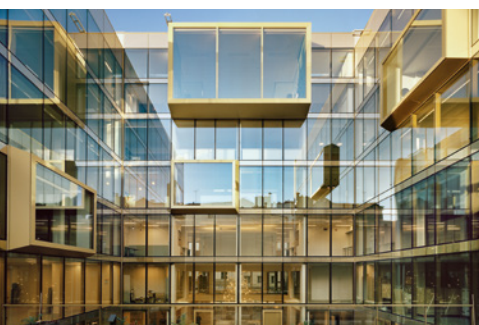
Fassade der Vorzug zu geben war, vor allem auch um die Asbestsanierung nicht künftigen Generationen zu überlassen. Um einen Bezug zu dem Bestand aus den 70er-Jahren herzustellen, wurde in Abstimmung mit der Kommission die Fassadenplanung neu konzipiert. 2017 wurde der Bau schlussendlich genehmigt und der letzte Bestandsmieter verließ Ende 2017 das Objekt. 2018 wurde schließlich mit der umfassenden Sanierung begonnen, wobei nur die Tragstruktur (das Gebäudeskelett) bestehen blieb. Die Garage mit ca. 300 Stellplätzen blieb über die gesamte Bauphase in Betrieb. Im selben Jahr wurde ein Mietvertrag mit einem einzelnen Mieter für die gesamte Bürofläche abgeschlossen. Im Fokus stand dabei die Zertifizierung des Mietvertrages als „Green Lease“ über den gesamten Vertragszeitraum. Ebenso wurde darauf bestanden, auf die Auswahl der Materialien im Mieterausbau Einfluss nehmen zu können, zum Beispiel sollte kein PVC eingebaut werden.

Heute – 5 Jahre später – ist dies eine Selbstverständlichkeit, und Zertifizierungen zur Dokumentation der Objektqualität und eine

sorgfältige Baustoffauswahl sind eine Grundvoraussetzung einer nachhaltigen Projektentwicklung im Interesse des Eigentümers und der Mieter. Damals war noch aufwändige Überzeugungsarbeit erforderlich.

Nach Fertigstellung des Objektes erfolgte die Übergabe des gesamten Objektes an den Mieter am 15. 3. 2020 – ausgerechnet am Tag des ersten Covid-Lockdowns. Die erfolgreiche Übergabe unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen unterstreicht nochmals das Engagement beider Seiten, Mieter und Vermieter, und die Qualität des Gebäudes.

Heute sind die schwierigen Momente und großen Anstrengungen vergessen und das nunmehr als „UFO Paris“ bezeichnete Objekt ist ein Core-Objekt im von der Raiffeisen Immobilien KAG verwalteten Portfolio. UFO Paris ist eine der modernsten Büroimmobilien im Zentrum von Paris und eines von nur fünf Objekten mit einer Wired Score-Platin-Zertifizierung. Der zentrale Standort hat sich von einer guten Lage zu einer exzellenten Lage und Business Location als Teil des CBD entwickelt („Lage, Lage, Lage“).



Von einer höchst erfolgreichen Immobilienentwicklung berichtet der für Frankreich verantwortliche Asset-Manager Alfred Hajdu.

## ECKDATEN UFO PARIS:

[www.ufo-paris.com](http://www.ufo-paris.com)

**Anschrift:** 22–26,  
rue des Jeuneurs, 75002 Paris

**Baujahr:** 1972

Nutzung: Büro

**Sanierung:** 2018–2020

**Bauherr:** Raiffeisen Immobilien  
Kapitalanlage-Gesellschaft mbH

**Architekt:** Axel Schoenert  
Architectes / Paris

**Zertifizierungen erhalten:**

- BREEAM Excellent
- HQE Excellent
- BBC Renovation
- Wired Score Gold
- Well Platinum

**Key Facts:**

7.800 m<sup>2</sup> Mietfläche /

7 Obergeschosse

1.360 m<sup>2</sup> Regelgeschoss

teilbar auf 3 variable

Einheiten pro Geschoss

6,5 m<sup>2</sup> / Person, insgesamt

für bis zu 1.000 Mitarbeiter

**Freiflächen:**

begrünter Innenhof /

Dachterrassen / Green Wall



WiredScore  
PLATINUM



Falls Sie sich fragen, warum eigentlich UFO Paris? Hier ist die Antwort: „Unique Flexible Offices“.



**Herbert Perus**  
Sustainability Office bei  
der Raiffeisen KAG

# UNTERNEHMENS



**Mathias Zwiefelhofer**  
Sustainability Office  
bei der Raiffeisen KAG

Die Baustoffindustrie ist aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils an den weltweiten Treibhausgasemissionen einer der wichtigsten Bereiche im Hinblick auf die Pariser Klimaziele.

Zu den Engagement-Aktivitäten des Fondsmanagements von Raiffeisen Capital Management zum Thema Baustoffe gehört auch der Dialog mit einigen der größten Produzenten von Beton, Ziegeln und Zement. Im Zuge dieser Engagement-Aktivitäten wurden weltweit rund 20 Unternehmen zu ihren Ambitionen, die Baustoffbranche nachhaltiger zu machen, befragt. Mit folgenden Fragen wurden die Unternehmen konfrontiert:

- 1 Wie trägt Ihr Unternehmen mit seinen Baumaterialien zu einer nachhaltigen Baupraxis bei, insbesondere in Anbetracht der hohen CO<sub>2</sub>-Intensität im Bausektor?
- 2 Welche Maßnahmen und Strategien haben Sie eingeführt, um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck Ihrer Produkte zu verringern und einen positiven Einfluss auf die Erhaltung der Umwelt zu haben?
- 3 Wie integriert Ihr Unternehmen Technologien oder Praktiken zur Kohlenstoffabscheidung in den Betrieb, und welche Auswirkungen erwarten Sie dadurch auf den Ausgleich der mit der Herstellung und Verwendung Ihrer Baustoffe verbundenen Kohlenstoffemissionen?
- 4 Wenn Ihr Unternehmen Technologien oder Praktiken zur Kohlenstoffabscheidung einsetzt, können Sie die dadurch erzielten Kohlenstoffeinsparungen quantifizieren?



# STIMMEN ZUM THEMA BAUSTOFFE

- 5** Wie gehen Sie mit dem Ressourcenverbrauch bei der Herstellung Ihrer Baustoffe um, und welche Schritte haben Sie unternommen, um die Langlebigkeit und Wiederverwertbarkeit Ihrer Produkte zu gewährleisten und so eine nachhaltigere Kreislaufwirtschaft in der Bauindustrie zu fördern?
- 6** Welchen Stellenwert hat in Ihrem Unternehmen die Sicherheit Ihrer Mitarbeiter:innen, und welche Maßnahmen haben Sie ergriffen, um Arbeitsunfälle zu reduzieren? Können Sie Statistiken oder Daten über die Häufigkeit und Schwere von arbeitsbedingten Verletzungen in Ihrem Betrieb in den letzten Jahren vorlegen?

## **1 & 2** (Buzzi Unicem, Italien)

Mit 8 % der globalen Emissionen gehört die Zementproduktion zu den größten Verursachern des Klimawandels. Es gibt einige Ansätze, wie man Zement nachhaltiger produzieren könnte. Ein Weg dazu ist die Reduktion des Anteils des energieintensiven Klinkers im Zement. Zementklinker ist der Teil des Baustoffes, der für die Aushärtung des Betons notwendig ist. Das italienische Unternehmen Buzzi Unicem hat das Ziel, den Klinkeranteil von 75,4 % im Jahr 2021 bis 2030 auf 67,3 % zu reduzieren. Allein diese Maßnahme könnte den gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Buzzi Unicem um bis zu 9 % reduzieren. Eine weitere Möglichkeit, CO<sub>2</sub> einzusparen, ist es, die natürliche Aufnahmefähigkeit von Beton zu fördern. Dabei ist die schnelle Karbonisierung wichtig, welche laut eigenen Angaben

bis zu 8 % der Treibhausgasemissionen von Buzzi Unicem einsparen könnte. Außerdem setzt das Unternehmen auf Carbon Capture, Produktoptimierungen und die Verwendung von erneuerbarer Energie. Für Buzzi Unicem ist die Produktion von nachhaltigen Baustoffen Teil der Geschäftsstrategie. Das Unternehmen betont die wachsende Nachfrage nach kohlenstoffarmen Gebäuden und sieht auch auf Seiten von regulatorischen Anforderungen einen unternehmerischen Vorteil. Das alles führt laut Buzzi Unicem zu einem wachsenden Bedarf an seinen nachhaltigen Produkten.

## **3 & 4** (Heidelberg Materials, Deutschland)

Da ein erheblicher Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen während der chemischen Prozesse der Zementherstellung entsteht und diese »



UNTERNEHMENS-  
STIMMEN  
ZUM THEMA  
BAUSTOFFE



schwer einzusparen sind, wird oft auf nachgelagerte Möglichkeiten gesetzt, um Produkte nachhaltiger zu machen. Innerhalb der Zementbranche wird die sogenannte Kohlenstoffabscheidung (Carbon Capture) als mögliche Lösung genannt. Hierbei werden die entstandenen CO<sub>2</sub>-Emissionen abgefangen und endgelagert. Heidelberg Materials, mit dem Hauptsitz in der gleichnamigen deutschen Stadt, bezeichnet sich selbst als Vorreiter in dieser Technologie. Das Unternehmen testet die Abscheidung von hochreinem CO<sub>2</sub> aus den Klinkerproduktionsprozessen. Die abgetrennten Kohlenstoffe wird das Unternehmen für die Weiterverarbeitung von synthetischen Kraftstoffen, für die Kultivierung von Mikroalgen oder für die Dekarbonisierung von Recyclingbeton verwenden. Heidelberg Materials ist das erste Unternehmen in der gesamten Industrie, das eine großtechnische Anlage zur Kohlenstoffabscheidung betreibt. Diese befindet sich im norwegischen Brevik und wird ab 2024 50 % der jährlichen Emissionen des Werkes abscheiden. Das Projekt ist seit 2021 im Bau und wird, ohne die derzeitige Produktion zu stören, bis 2024 fertiggestellt. Die Anlage verwendet die sogenannte Amine-Technologie; dabei werden Schwefel- und Stickstoffoxide ausgefiltert und unterirdisch gelagert.

#### 5 (Holcim, Schweiz)

Die Beimischung von recycelten Baustoffen in der Zementherstellung kann zu einem

geringeren Ressourcenverbrauch führen, bedeutet jedoch ein Risiko für die Produktqualität des Zements. Der weltweit größte Baustoffproduzent Holcim mischt in seinen Schweizer Produktionsanlagen bereits 20 % recycelte Materialien bei gleichbleibender Produktqualität bei. Im Gespräch mit Raiffeisen Capital Management betont das Unternehmen, dass unterschiedliche Gebäude unterschiedliche Qualitätsansprüche haben. Es bedarf seitens der Bauaufsichten offenerer Gesetze, so wären größere Mengen an Beimischungen für viele Gebäude möglich. Beton hingegen ist laut Holcim ideal recycelbar und kann durch Zermahlen und Sortieren mehrfach recycelt werden.

#### 6 (Builders FirstSource, USA)

Bei der Herstellung von Baustoffen sind Arbeitsunfälle nicht auszuschließen. Umso wichtiger ist es für Produzenten, präventive Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter:innen zu treffen und diese permanent zu schulen. Der zweitgrößte Baustoffproduzent der USA, Builders FirstSource, hat seit 2020 seine Unfallrate um 15 % reduziert. Um ein dauerhaftes Bewusstsein für Sicherheit zu schaffen, müssen alle Mitarbeiter:innen in der Produktion an einer täglichen Sicherheitsbesprechung teilnehmen. Für das Jahr 2023 hat sich das Unternehmen zum Ziel gesetzt, die Anzahl der Unfälle, um weitere 10 % zu senken. Das wichtigste Ziel des Unternehmens ist es, diesen Wert auf 0 zu bringen.



# UNTERNEHMEN IM FOKUS DER NACHHALTIGKEIT

„Tue Gutes für Menschen und den Planeten. Ersetze nicht erneuerbare Materialien durch erneuerbare Produkte‘ unterstreicht unsere Überzeugung, dass alles, was heute aus fossilen Materialien hergestellt wird, morgen aus einem Baum hergestellt werden kann, und verdeutlicht die Möglichkeit von Stora Enso, zu einer nachhaltigeren Zukunft beizutragen.

Unser Ziel ist es, bis 2050 vollständig regenerative Lösungen anzubieten – Produkte, die mehr Kohlenstoff binden, als sie ausstoßen, und die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt unterstützen. Wir haben uns für 2030 wissenschaftlich fundierte Ziele in drei Bereichen gesetzt, in denen wir die größten Auswirkungen und Möglichkeiten haben: Klimawandel, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft. Diese ehrgeizigen Ziele beruhen auf der Grundlage einer verantwortungsvollen Unternehmensführung.“

*Stora Ensos Zielsetzung – Hans Sohlström, CEO*

## UNTERNEHMENSHISTORIE

Sieht man sich die faszinierende Geschichte des Konzerns Stora Enso an, muss man weit in den Wirtschaftsannalen Europas zurückblättern, sogar bis ins 13. Jahrhundert! Der Grundstein der Unternehmensgeschichte wurde durch den Erwerb einer Kupfererz-Abbaukonzession durch den schwedischen Bischof Peter schon im Jahre 1288 gelegt. Viele Kommentatoren meinen, dass der Konzern damit die älteste noch existierende Gesellschaft der Welt ist. Sieben Jahrhunderte lang war der Kupferabbau das Kerngeschäft dieser Gesellschaft namens Stora im schwedischen Falun, wobei der Marktanteil beim Kupferabbau im 17. Jahrhundert bei zwei Dritteln weltweit lag. 1997, also ein Jahr vor dem Zusammenschluss mit

Enso, hatte Stora mehr als 20.000 Mitarbeiter:innen, einen Konzernumsatz von fast 45 Milliarden Schwedischen Kronen und war Besitzer von 2,3 Millionen Hektar Wald (ungefähr ein Drittel der Fläche Österreichs) in Schweden, Kanada, Portugal und Brasilien.

Die Wurzeln von Enso reichen ins Finnland des Jahres 1872 zurück. Da wurde die Sägemühle W. Gutzeit & Co gegründet, die sich 1924 nach dem Industrieort Enso zuerst in Enso-Gutzeit und dann schlussendlich in Enso umbenannte.

Im Oktober 1998 vereinigten sich die drei Unternehmen Stora, Enso und Schweighofer, ein österreichisches Unternehmen, das sich nach seiner Gründung 1642 zu einem »



**Herbert Perus**  
Sustainability Office bei  
der Raiffeisen KAG

der größten Sägewerke und Holzunternehmen Europas entwickelt hatte, zu Stora Enso, aktuell einem der größten Holzverarbeitungs- und Papierkonzerne der Welt. Dieser Status wurde auch durch den Zukauf vieler Unternehmen erreicht, wie beispielsweise dem nordamerikanischen Papierkonzern Consolidated Papers um 4,9 Milliarden Euro im Jahr 2000. Danach wuchs Stora Enso weiter, vor allem durch Expansion in Lateinamerika und Asien. Das Unternehmen begann sich immer mehr auf digitales Publishing zu konzentrieren, indem es seine Druck- und Verlagsaktivitäten auf die Internet- und Mobilfunkplattformen ausdehnte. Darüber hinaus wurde zunehmend der Weg hin zu einem kreislauforientierten Geschäftsmodell eingeschlagen.

In den 2010er-Jahren wurde die Weiterentwicklung von Produkten auf Biomassebasis vorangetrieben und das Engagement für die generelle Nachhaltigkeit im Konzern gestartet und Jahr für Jahr intensiviert, wie man auch gut an den Aussagen des Chefs Hans Sohlström erkennen kann.

Aktuell ist Stora Enso in über 30 Ländern aktiv tätig und beschäftigt mehr als 26.000 Mitarbeiter:innen. Es ist eines der weltweit führenden Unternehmen im Bereich nachhaltiger Ressourcen und entwickelt kontinuierlich innovative Lösungen für die holz- und papierbasierten Produkte von heute und morgen. Die Vision ist klar: die Gestaltung

einer fossilfreien Zukunft und das Erzielen von positiven Auswirkungen auf die Umwelt. Das sollte Wirtschaftsräumen und deren Gesellschaften auf der ganzen Welt zugutekommen.

## BAUEN MIT HOLZ

Bei unseren Treffen mit Stora Enso konnten wir viele Fragen stellen und auch bei unterschiedlichen Geschäftsbereichen ins Detail gehen. Unter anderem interessierte uns der Zuwachs im Bereich von erneuerbaren Werkstoffen in der Bauwirtschaft. Das Unternehmen antwortete uns folgendermaßen:

„Unsere Reise begann vor ungefähr fünfzehn Jahren. Damals konzentrierten wir uns stark auf den Markt für Einfamilienhäuser in der DACH-Region (also Deutschland, Österreich und die Schweiz). Das Geschäft ist kontinuierlich gewachsen und wir liefern heute CLT (Cross Laminated Timber) auf globaler Ebene aus unseren vier CLT-Werken. (Als CLT wird Brettsperrholz verstanden, das aus mehreren Einschichtplatten besteht, die mit Strukturklebstoff in abwechselnden rechten Winkeln verbunden sind. Es eignet sich optimal für große Decken, Dach- und Wandelemente und sorgt natürlich für erheblich reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu Beton und Stahl.) Wir haben auch LVL (Laminated Veneer Lumber) im Angebot. (LVL ist Furnierschichtholz, das aus mehreren Lagen ca. 3 mm starker, miteinander verklebter Nadelholzfurniere, meis- »

tens Fichte oder Kiefer, besteht. Aufgrund der hohen Festigkeit und Steifheit lassen sich im Vergleich zu Nadelvollhölzern bis zu zwei Drittel des Materials einsparen.) Wir beliefern verschiedene Kundensegmente (von Installationsfirmen und Generalunternehmern bis hin zu Immobilienentwicklern) und ein breites Spektrum an Gebäudetypen – von Einfamilienhäusern und mehrstöckigen Wohnhäusern bis hin zu Schulen, Büros und Geschäftsgebäuden. Die langfristigen Aussichten sind sehr vielversprechend, da die Regulierung und andere Megatrends, wie etwa Umweltgründe, die zugrunde liegenden Wachstumschancen untermauern. Außerdem schafft Holz im Vergleich zu Gebäuden, die mit fossilen Materialien gebaut wurden, einen gesünderen Lebensraum für die Menschen und ist ein flexibles Material, sowohl beim Bau als auch als Material selbst, zum Beispiel für erdbebengefährdete Gebiete. Holzprodukte speichern während ihrer Lebensdauer, die je nach Art des Produkts, des Gebäudes usw. sehr lang sein kann, CO<sub>2</sub>. Das Bauen mit Holz aus unseren Baulösungen geht schneller als mit anderen Materialien und spart auch Arbeitsstunden, da mit Elementen gebaut wird.“

## LANGLEBIG MIT HOLZ

Für Bauen aus Holz stellt sich für viele die Frage der Langlebigkeit und Stabilität. Stora Enso antwortete uns auf diese Frage so:

„Wir glauben, dass man mit Fug und Recht behaupten kann, dass viele der ältesten Ge-

bäude in der entwickelten Welt aus Holz gebaut sind. Was soll das heißen? Nicht, dass Holz in jedem Anwendungsfall dauerhaft ist, jedoch ist aber bei guter Planung, Konstruktion und Instandhaltung die Lebensdauer von Holz nahezu unbegrenzt. Materialien wie Stahl und Beton werden oft als haltbarer angesehen als Holz, aber umgekehrt sind sie nicht haltbar, wenn die Planung, Konstruktion oder Wartung schlecht ist. Wir bauen gerade unseren neuen Hauptsitz in Helsinki, der eine Lebensdauer von 100 Jahren garantiert, aus Holz, aber wir glauben, dass er noch länger halten wird.“

Stora Enso schätzt das Bauholzsegment bei etwa 20 % des Gesamtumsatzes mit Holzprodukten ein, wobei angestrebt wird, diesen Anteil in einigen Jahren auf über 40 % zu erhöhen. Aktuell baut Stora Enso nach eigenen Angaben etwa 2.000 bis 2.500 Projekte pro Jahr. Beispiele sind die Universität in Singapur sowie ein Teilneubau des Technischen Museums in Stockholm, das im Dezember seine Pforten öffnet. In den letzten fünfzehn Jahren wurden fast 20.000 Projekte, darunter einige preisgekrönte, mit den nachhaltigen Werkstoffen von Stora Enso gebaut.

Stora Enso ist ein sehr altes, aber immer innovatives Unternehmen, das wir gerne in den nächsten Jahren als konstruktiver und nachhaltiger Investor begleiten möchten. Dabei werden wir uns immer wieder über die Fortschritte auf dessen nachhaltigem Weg berichten lassen.







# FOOTPRINT-TEAM RUFT RAD-CHALLENGE INS LEBEN

Nachhaltigkeit hat nicht nur bei den Investmentlösungen von Raiffeisen Capital Management (Raiffeisen KAG) einen hohen Stellenwert. Auch im Bereich „Betriebsökologisches Handeln“ gab es schon früh erste Maßnahmen (ÖKO-Business-Teilnahmen 2008 bis 2013), die gesetzt worden sind. So war es 2018 ein weiterer Schritt, als ein eigenes Footprint-Team ins Leben gerufen wurde, mit dem primären Ziel, ein dezidiertes Team mit laufenden Aktivitäten zur Steuerung, Messung und Reduktion des betriebsbedingten CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks zu beauftragen. Das Team versucht stets die Vielfältigkeit von Arbeiten und Leben und die zahlreichen Schnittstellen zwischen Arbeiten und Privatem zu verbinden und Ideen aus beiden Welten zu finden. Und so kam es schließlich dazu, eine Rad-Challenge zu starten.

Ein wesentlicher Aspekt des Fußabdrucks der Raiffeisen KAG ist der verkehrsbedingte CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Dieser ist gut ermittelbar und für ein Dienstleistungsunternehmen mit Kund:innenbetreuung immer eine Gratwanderung. So wollen wir so oft und intensiv wie möglich unsere Kund:innen betreuen, was naturgemäß allerdings zu Dienstreisen führt. Selbstverständlich setzen wir hier bereits auf diverse Ideen und Maßnahmen wie

- die Nutzung von Bahnreisen anstelle von Fahrten mit dem Kfz,
- Forcierung hybrider oder gänzlich virtueller Meetings sowie
- den sukzessiven Tausch der Fuhrparkflotte usw.

## ÖSTERREICH RADELT

Nicht zu vergessen ist dabei die An- und Abreise der Mitarbeiter:innen ins Office

bzw. zurück. Hier hat das Footprint-Team angesetzt und den Arbeitsweg in die Klimabilanz von Raiffeisen Capital Management mit aufgenommen, um diese zusätzlich zu den bestehenden Maßnahmen noch zu verbessern. Gesagt – getan: Im Rahmen der Aktion „Österreich radelt“ wurde im Mai 2023 die Rad-Challenge von Raiffeisen Capital Management ins Leben gerufen.

13 Kolleg:innen haben sich die vielen guten Gründe fürs Radeln zu Herzen genommen:

- Reduktion des Footprints der Raiffeisen KAG
- Radeln macht fit
- Bewegung bringt gute Laune
- Nur wer sich selbst verändert, kann andere zu Änderungen motivieren
- Jeden Tag ein Erfolgserlebnis
- Persönliche Ziele erreichen
- ...

und gleichzeitig ein beachtliches Ergebnis erzielt:

- Ca. 2.700 Kilometer wurden im gesamten Mai zurückgelegt.
- Das ergibt ca. 210 Kilometer pro „Pedalritter:in“ – und das zu weiten Teilen innerhalb von Wien!
- Die CO<sub>2</sub>-Ersparnis kann mit ca. 500 kg errechnet werden!

Die Werte der CO<sub>2</sub>-Ersparnis errechnen sich aus den gefahrenen Kilometern und der Annahme, dass diese Kilometer sonst mit dem Pkw zurückgelegt worden wären. Für die Berechnung wurde der durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß einer allgemeinen Pkw-Flotte herangezogen.

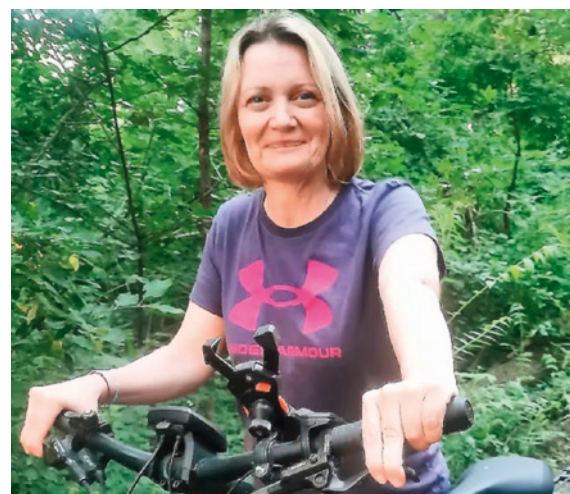
## PLUS 350 BÄUME

Und beinahe noch wichtiger als die erreichten persönlichen Ziele und die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ist, dass durch einen Monat Radeln von 13 Kolleg:innen die Pflanzung von 350 Bäumen unterstützt wurde, die die Raiffeisen KAG im Rahmen der Aktion „Wald4Leben“ für Aufforstung in Österreich gespendet hat. Frau:Mann stelle sich die Frage, was an Aufforstung in Österreich ermöglicht werden könnte, wenn jeder durch ihren:seinen Arbeitsweg in einem Monat beinahe 27 Bäume pflanzen würde – unabhängig von eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Links:

[www.radeln.at](http://www.radeln.at), [www.wald4leben.at](http://www.wald4leben.at)





Oben: Durch die Rad-Challenge der Mitarbeiter:innen von Raiffeisen Capital Management konnten 350 weitere Bäume bei der „Wald4Leben“-Aufforstung gepflanzt werden. Rechts: Die Rad-Community (im Bild Lidija Semlak, Martina Rigatti, Bernhard Grubhofer und Claudia Palmetzhofer) ist für 2024 motiviert!



# RAIFFEISEN- ESG-INDIKATOR

Der Raiffeisen-ESG-Indikator ist ein Bewertungsmaßstab für die Nachhaltigkeitsleistung eines Unternehmens bzw. eines Investmentfonds. Dabei werden für jedes Unternehmen die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft

und Unternehmensführung anhand zahlreicher Kriterien bewertet und zum Raiffeisen-ESG-Indikator hochaggregiert. ESG steht als Abkürzung für die Begriffe Environment, Social und Governance.

Um den Raiffeisen-ESG-Indikator für einen Fonds zu berechnen, werden die Bewertungen der investierten Unternehmen mit dem Anteil des Unternehmens am Fondsvermögen zum jeweiligen Stichtag gewichtet.

Rechtliche Hinweise f. S. 31: Die veröffentlichten Prospekte bzw. die Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG sowie die Basisinformationsblätter der Fonds der Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. stehen unter [www.rcm.at](http://www.rcm.at) unter der Rubrik „Kurse & Dokumente“ in deutscher Sprache (bei manchen Fonds die Basisinformationsblätter zusätzlich auch in englischer Sprache) bzw. im Fall des Vertriebs von Anteilen im Ausland unter [www.rcm-international.com](http://www.rcm-international.com) unter der Rubrik „Kurse & Dokumente“ in englischer (gegebenenfalls in deutscher) Sprache bzw. in ihrer Landessprache zur Verfügung. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte steht in deutscher und englischer Sprache unter folgendem Link: <https://www.rcm.at/corporategovernance> zur Verfügung. Beachten Sie, dass die Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. die Vorkahrungen für den Vertrieb der Fondsanteilscheine außerhalb des Fondsdomizillandes Österreich aufheben kann.

Veranlagungen in Fonds sind mit höheren Risiken verbunden, bis hin zu Kapitalverlusten. Im Rahmen der Anlagestrategie der Fonds Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Europa-Aktien und Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Rent kann überwiegend (bezogen auf das damit verbundene Risiko) in Derivate investiert werden. Die Fonds Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Aktien, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-EmergingMarkets-Aktien, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Europa-Aktien, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Momentum, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-US-Aktien, Raiffeisen-

PAXetBONUM-Aktien, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-ÖsterreichPlus-Aktien und Raiffeisen-SmartEnergy-ESG-Aktien weisen eine erhöhte Volatilität auf, d. h., die Anteilswerte sind auch innerhalb kurzer Zeiträume großen Schwankungen nach oben und nach unten ausgesetzt, wobei auch Kapitalverluste nicht ausgeschlossen werden können. Die Fondsbestimmungen der Fonds Klassik Nachhaltigkeit Mix, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Diversified, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Rent, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Solide und Raiffeisen-PAXetBONUM-Anleihen wurden durch die FMA bewilligt. Der Klassik Nachhaltigkeit Mix und der Raiffeisen-PAXetBONUM-Anleihen können mehr als 35 % des Fondsvermögens in Wertpapiere/Geldmarktinstrumente folgender Emittenten investieren: Österreich, Deutschland, Frankreich, Niederlande, Belgien, Finnland. Der Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Diversified kann mehr als 35% des Fondsvermögens in Schuldverschreibungen folgender Emittenten investieren: Frankreich, Niederlande, Österreich, Belgien, Finnland, Deutschland, Italien, Schweden, Spanien. Der Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Rent kann mehr als 35 % des Fondsvermögens in Wertpapiere/Geldmarktinstrumente folgender Emittenten investieren: Frankreich, Niederlande, Österreich, Italien, Großbritannien, Schweden, Schweiz, Spanien, Belgien, Vereinigte Staaten von Amerika, Kanada, Japan, Australien, Finnland, Deutschland. Der Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Solide kann mehr als 35 % des Fondsvermögens in Schuldverschreibungen folgender Emittenten investieren: Frankreich, Niederlande, Österreich, Belgien, Finnland, Deutschland.

Seite 31: Umweltzeichen für Nachhaltige Anlageprodukte: Das Österreichische Umweltzeichen wurde vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Infrastruktur & Technologie (BMK) für die Raiffeisenfonds Raiffeisen-GreenBonds, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-ShortTerm, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Rent, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Solide, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Mix, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Aktien, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Momentum, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-EmergingMarkets-Aktien, Klassik Nachhaltigkeit Mix, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Wachstum, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Europa-Aktien, Raiffeisen-SmartEnergy-ESG-Aktien, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-ÖsterreichPlus-Aktien, Raiffeisen-PAXetBONUM-Anleihen, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-EmergingMarkets-LocalBonds, Raiffeisen-Nachhaltigkeit-US-Aktien und Raiffeisen-PAXetBONUM-Aktien verliehen, weil bei der Auswahl von Aktien und Anleihen neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziale Kriterien beachtet werden. Das Umweltzeichen gewährleistet, dass diese Kriterien und deren Umsetzung geeignet sind, entsprechende Aktien und Anleihen auszuwählen. Dies wurde von

unabhängiger Stelle geprüft. Die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen stellt keine ökonomische Bewertung dar und lässt keine Rückschlüsse auf die künftige Wertentwicklung des Anlageproduktes zu.

Das Europäische Transparenz-Logo für Nachhaltigkeitsfonds kennzeichnet, dass die Raiffeisen KAG sich verpflichtet, korrekt, angemessen und rechtzeitig Informationen zur Verfügung zu stellen, um Interessierten, insbesondere Kunden, die Möglichkeit zu geben, die Ansätze und Methoden der nachhaltigen Geldanlage des jeweiligen Fonds nachzuvollziehen. Ausführliche Informationen über den Europäischen Transparenz Kodex finden Sie unter [www.eurosif.org](http://www.eurosif.org). Informationen über die nachhaltige Anlagepolitik und ihre Umsetzung der Raiffeisen-Nachhaltigkeitsfonds finden Sie unter [www.rcm.at/nachhaltigkeit](http://www.rcm.at/nachhaltigkeit). Der Transparenz Kodex wird von Eurosif gemanagt, einer unabhängigen Organisation. Das Europäische SRI Transparenz-Logo steht für die oben beschriebene Verpflichtung des Fondsmanagers. Es ist nicht als Befürwortung eines bestimmten Unternehmens, einer Organisation oder Einzelperson zu verstehen.

Raiffeisen-ESG-Indikator					SFDR*
Raiffeisen-GreenBonds	76,54	✓	☆☆☆	✓	Art. 9
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Aktien	75,63	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Diversified	75,03		☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-EmergingMarkets-Aktien	63,09	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-EmergingMarkets-LocalBonds	78,76	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Europa-Aktien	78,65	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Mix	74,88	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Momentum	77,94	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-ÖsterreichPlus-Aktien	76,61	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Rent	71,57	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-ShortTerm	72,24	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Solide	74,71	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-US-Aktien	72,70	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-Nachhaltigkeit-Wachstum	74,95	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-PAXetBONUM-Aktien	69,95	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-PAXetBONUM-Anleihen	74,56	✓	☆☆☆	✓	Art. 8
Raiffeisen-SmartEnergy-ESG-Aktien	79,73	✓	☆☆☆	✓	Art. 9
Klassik Nachhaltigkeit Mix	75,35	✓	☆☆☆	✓	Art. 8

**Raiffeisen-ESG-Indikator:** Die Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. analysiert laufend Unternehmen und Staaten auf Basis interner und externer Researchquellen. Die Ergebnisse dieses Nachhaltigkeitsresearch münden gemeinsam mit einer gesamtheitlichen ESG-Bewertung, inkludierend eine ESG-Risikobewertung, in den sogenannten Raiffeisen-ESG-Indikator. Der Raiffeisen-ESG-Indikator wird auf einer Skala von 0 bis 100 gemessen. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Unternehmensbranche.

\* **SFDR:** Sustainable Finance Disclosure Regulation (dt. Offenlegungsverordnung) ist eine EU-Verordnung, die die Offenlegungspflichten von Finanzdienstleistern bzgl. der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsthemen in ihren Prozessen und Produkten regelt.

**SFDR Art. 8:** Der Fonds berücksichtigt im Zuge der Veranlagung ökologische und/oder soziale Merkmale.  
**SFDR Art. 9:** Der Fonds strebt eine nachhaltige Investition an.

Stand per 29.09.2023



**Raiffeisen  
Capital Management**



Member of RBI Group

# INVESTIEREN WIR GEMEINSAM IN EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

WERTE BEWAHREN. WERTE SCHAFFEN.

[rcm.at/nachhaltigkeit](https://rcm.at/nachhaltigkeit) und [investment-zukunft.at](https://investment-zukunft.at)



Besuchen Sie uns auf unserer  
Webseite [investment-zukunft.at](https://investment-zukunft.at)!



Raiffeisen Capital Management steht für Raiffeisen Kapitalanlage GmbH.  
Erstellt von: Raiffeisen Kapitalanlage GmbH, Mooslackengasse 12, 1190 Wien, Stand: Juni 2022.