

VOLLSTÄNDIGES INTERVIEW – BOOKLET 2025

Interview mit: Dipl.-Ing. Ursula Fischer Head of Development Austria, GO ASSET Development GmbH

- One2zero: Frau Fischer, meine erste Frage an Sie: Wenn Sie an Österreichs Weg zur Dekarbonisierung denken – wo stehen wir Ihrer Meinung nach aktuell?

Ursula Fischer: Ich glaube, wir sind im internationalen Vergleich grundsätzlich auf einem guten Weg. Aber es liegt auch noch ein weiter Weg vor uns – mit vielen Bereichen, in denen große Hebel vorhanden sind. Dazu zählt sicher auch der Immobilienbereich, wo es noch einiges umzusetzen gibt, um die Dekarbonisierung in Österreich voranzutreiben.

- One2zero: Danke. Und wenn Sie den aktuellen Status mit einem Wort beschreiben müssten – welches wäre das?

Ursula Fischer: Ausbaufähig. Das wäre das eine Wort, das mir dazu einfällt.

- One2zero: Welche Rolle spielt die Immobilien- und Logistikbranche in der Dekarbonisierung?

Ursula Fischer: Eine sehr große. Es gibt verschiedene Zahlen und Statistiken – ich habe mir ein paar herausgesucht: Laut Umweltbundesamt entfielen in Österreich 2023 14,3% der Treibhausgasemissionen auf den Gebäudesektor (nur Gebäudebetrieb). Laut dem „Global Status Report for Buildings and Construction 2024“ herausgegeben vom Umweltprogramm der Vereinten Nationen (UNEP) entfielen 2022 weltweit 38% der weltweiten Treibhausgasemissionen auf den Gebäude- und Bausektor. Dabei entfielen rund 25% der Emissionen auf den Betrieb und rund 13% auf die den Bau und die Baumaterialienwirtschaft. Diese Werte zeigen auch wenn sie nicht direkt vergleichbar sind, welches Potenzial im Gebäudesektor steckt, wenn man etwas verändert. Es gibt viele moderne Ansätze, etwa mit Digitalisierung – aber Bauen hat sich in den letzten Jahrzehnten nicht wirklich grundlegend verändert. Und gerade da liegt eine große Hebelwirkung und noch sehr viel Potenzial, mit neuen Methoden und Technologien einen Beitrag zur Dekarbonisierung zu leisten.

- One2zero: Danke. Wenn wir nun konkret zu Go Asset kommen: Ihr entwickelt seit 2006 innovative und nachhaltige Logistik- und Industrieimmobilien. Mit welchen Maßnahmen stellt ihr sicher, dass Nachhaltigkeit in euren Projekten verankert ist?

Ursula Fischer: Die Maßnahmen lassen sich recht kompakt zusammenfassen: Alle Immobilien, die wir entwickeln, erhalten eine Nachhaltigkeitszertifizierung – sei es nach DGNB, BREEAM oder dem amerikanischen LEED System, das ist bei uns Grundvoraussetzung. Diese Zertifizierungen legen je nach System unterschiedliche Schwerpunkte, stellen aber sicher, dass die Immobilien gewisse Standards erfüllen. Das bedeutet, dass wir damit schon ein solides Grundniveau an Nachhaltigkeit sicherstellen.

- One2zero: Was braucht es für diese Zertifizierung – also welche Energie- und Klimaschutzlösungen werden konkret implementiert?

Ursula Fischer: Ganz wesentlich ist das Thema Wärmeproduktion und -verteilung. Ich bin seit rund fünf Jahren bei Go Asset und fand es persönlich sehr spannend zu

beobachten, wie sich gerade beim Thema Heizung in Logistik- und Produktionsimmobilien etwas verändert hat. Vor etwa drei Jahren hat sich da für mich ein Schalter umgelegt. Früher hat man – wenn ein Gasanschluss verfügbar war – einfach eine Gasheizung verbaut. Heute ist das ein absolutes No-Go. Diese Veränderung ging, überspitzt gesagt, beinahe über Nacht. Also Heizung ist ein zentrales Thema. Zusätzlich setzen wir klassische Maßnahmen wie PV-Anlagen, begrünte Dächer und andere Lösungen um.

- One2zero: Baut Go Asset sowohl Neubauten als auch Sanierungen?

Ursula Fischer: Beides. Unser Schwerpunkt liegt auf Neubauten, aber wir haben auch schon Bestandsgebäude saniert und auf den neuesten Stand gebracht, um sie langfristig nutzbar zu machen. Letztes Jahr haben wir etwa eine Bestandsimmobilie angekauft, die nun erweitert und mit ESG-Maßnahmen ausgestattet wird.

- One2zero: Wie wird Nachhaltigkeit bei euch in der Unternehmenskultur und im Projektalltag gelebt?

Ursula Fischer: In jedem Projekt wird das Thema aktiv diskutiert – nicht nur diskutiert, sondern tatsächlich auch umgesetzt. Welche Maßnahmen konkret umgesetzt werden, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, z. B. von den Bebauungsbestimmungen der Gemeinden oder den Anforderungen der Nutzer. Idealerweise kennen wir die künftigen Nutzer schon bei Projektstart – dann gibt es oft konkrete Anforderungen etwa an die Größe der PV-Anlage oder an gewisse haustechnische Systeme. Aber gewisse Themen wie Heizung, PV-Anlage, Gründach setzen wir grundsätzlich in jedem Projekt um.

- One2zero: Sie haben schon einiges dazu gesagt, aber möchten Sie noch ergänzen, wie sichergestellt wird, dass Gebäude auch in Zukunft nachhaltig genutzt werden können?

Ursula Fischer: Ja, gerne. Ein zentraler Punkt für eine nachhaltige Immobilie ist ihre langfristige Nutzbarkeit. Der Bau einer Immobilie bindet viele Ressourcen und Energie – daher versuchen wir, Gebäude möglichst lange nutzbar zu machen. Deshalb sanieren wir auch Bestandsimmobilien. Und bei Neubauten legen wir großen Wert auf sogenannte „Drittverwertbarkeit“ – also, dass ein Gebäude flexibel genug ist, um auch für unterschiedliche Nutzergruppen in Zukunft geeignet zu sein. Diese Flexibilität erhöht die Lebensdauer der Immobilie.

- One2zero: Inwiefern berücksichtigen Sie bei Projekten auch soziale Aspekte wie das Mitarbeiterwohl?

Ursula Fischer: Das ist natürlich ein wichtiger Punkt – auch bei der Gestaltung von Außenflächen, aber vor allem bei den Arbeitsbereichen selbst. Gerade in der Logistik denkt man bei Hallen oft an etwas Tristes – das entspricht aber längst nicht mehr der Realität. Arbeitsschutz spielt eine wichtige Rolle – etwa bei natürlicher Belichtung oder Sichtverbindungen nach außen. Da gibt es viele Anforderungen und wir setzen diese selbstverständlich um, damit ein angenehmes Arbeitsumfeld entsteht.

- One2zero: Welche Unterschiede sehen Sie zwischen Logistikimmobilien und anderen Immobilientypen in Bezug auf Energie- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen?

Ursula Fischer: Wie schon angesprochen, gab es in der Logistik einen sehr schnellen Kulturwandel. Bei Büro- oder Wohnimmobilien war es eher eine kontinuierliche Entwicklung über viele Jahre hinweg. In der Logistik ging das schnell – getrieben durch Nutzeranforderungen, behördliche Vorgaben und Investoren. Gleichzeitig ist die Nutzergruppe sehr preissensibel. Es geht oft weniger um die Immobilie als solche, sondern um die Hülle, in der das Unternehmen arbeiten kann. Und da ist das Spannungsfeld: Einerseits Nachhaltigkeit, andererseits die wirtschaftliche Machbarkeit.

- One2zero: Kommen die Anforderungen für Nachhaltigkeit eher von den Kunden?

Ursula Fischer: Ja, definitiv. Es gibt Unterschiede in der Ausprägung – manchen Mietern ist es wichtiger als anderen. Aber wir sehen auch zunehmend Kunden, die klare Anforderungen haben, weil es Teil ihrer Unternehmensstrategie ist. Und auf Investorenseite – gerade internationale Fonds – gibt es strikte Kriterien, die erfüllt werden müssen, damit eine Immobilie in den Fonds aufgenommen wird.

- One2zero: Neubau oder Sanierung – was ist aus Sicht von Go Asset umweltfreundlicher?

Ursula Fischer: Die Sanierung ist grundsätzlich umweltfreundlicher, weil bestehende Ressourcen und Infrastruktur genutzt werden. Eine Zwischenform, die wir bevorzugt realisieren, ist das sogenannte Brownfield Development – also ein Neubau auf bereits versiegelten Flächen. Damit wird keine neue Fläche versiegelt – das hat aus meiner Sicht den größten Umweltvorteil.

- One2zero: Welche einzelne Maßnahme hat aus Ihrer Sicht den größten positiven Umwelteffekt?

Ursula Fischer: Ganz klar: Brownfield Development. Gerade in Österreich ist die Bodenversiegelung ein großes Thema. Bereits versiegelte Flächen zu nutzen hat daher aus meiner Sicht den größten Impact.

- One2zero: Kommen wir zum Thema Speichertechnologien – welche Rolle spielen diese in euren zukünftigen Projekten?

Ursula Fischer: Es ist ein Thema, das wir bei jedem Projekt diskutieren. Umgesetzt haben wir es bis jetzt noch nicht. Gerade in der Logistik ist die Diskrepanz groß: Die Sonne liefert tagsüber Strom, aber gebraucht wird er oft nachts – zum Laden von elektrischen Gabelstaplern etwa. Speicher wären die Lösung. Wirtschaftlich rechnet sich das momentan aber noch zu selten.

- One2zero: Woran ist die Umsetzung bisher konkret gescheitert?

Ursula Fischer: Wenn wir es uns im Detail angesehen haben, war am Ende immer der Kostenfaktor ausschlaggebend. Die Speicherlösung hat sich in keinem Projekt wirtschaftlich gerechnet – der Amortisationszeitraum ist schlicht zu lang.

- One2zero: Was müsste sich ändern, damit Speicherlösungen Standard werden?

Ursula Fischer: Ganz klar: Die Kosten müssen runter. Dann wird sich das umsetzen lassen.

- One2zero: Gibt es abseits der Kosten weitere Herausforderungen bei der Integration von Speichern?

Ursula Fischer: Aus meiner Sicht aktuell nicht. Platz ist vorhanden, regulatorische Themen lassen sich lösen. Der limitierende Faktor sind nur die Kosten.

- One2zero: Welche Rolle kann Ihre Branche beim Ziel der 100 % erneuerbaren Stromversorgung bis 2030 spielen?

Ursula Fischer: Wir haben mit unseren großen Gebäuden riesige Dachflächen, die sich sehr gut für PV eignen. Das ist ein enormes Potenzial, das wir nutzen können – und auch müssen.

- One2zero: Wo sehen Sie die größten Hürden bei der Umsetzung erneuerbarer Technologien in Immobilien?

Ursula Fischer: Erneuerbare Heizsysteme sind mittlerweile Standard – Luftwärmepumpen, Tiefenbohrungen usw. Die Herausforderung bei PV ist die Dimensionierung: Wie viel Strom wird wann gebraucht? Ein Lager hat einen anderen Bedarf als eine Produktionshalle. Dazu kommen Themen wie E-Mobilität. Es gibt einfach viele Faktoren, die man im Einzelfall betrachten muss – Standardlösungen gibt es kaum.

- One2zero: Welche Hebel könnten helfen, klimafreundliche Logistik- und Industrieimmobilien schneller umzusetzen?

Ursula Fischer: Was ich mir wünschen würde, ist mehr Flexibilität in der Auslegung von behördlichen Vorgaben. Wenn z. B. eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben ist, wäre ein Baum davor oft effizienter – aber das ist derzeit nicht vorgesehen. Wenn man gemeinsam mit der Behörde projektindividuelle Lösungen entwickeln könnte, wäre das hilfreich.

- One2zero: Welche Baumaterialien setzen Sie ein – und wie steht es um den Einsatz von Holz?

Ursula Fischer: Derzeit wird noch sehr konventionell gebaut – Beton, Stahl, Sandwichpaneele. Aber Holz wird immer öfter geprüft – gerade bei Trägern oder für die Tragstruktur. Das wollen wir künftig verstärkt umsetzen, weil es nachhaltiger ist. Die Kosten haben sich in diesem Bereich mittlerweile gut angeglichen.

- One2zero: Welche Potenziale sehen Sie in Kreislaufwirtschaft und Materialwiederverwendung?

Ursula Fischer: In unserer Bauweise mit Fertigteilen liegt hier Potenzial – durch einheitliche Stützenraster und Spannweiten.

- One2zero: Welche Chancen bieten smarte Gebäudetechnologien?

Ursula Fischer: Energieeffizienz ist hier zentral. Lichtsteuerung, Dämmerungssensoren, Bewegungsmelder – all das hilft, Energie zu sparen. LED ist Standard. Auch Heizungssteuerungen senken nicht nur Energie-, sondern auch Betriebskosten.

- One2zero: Welche Kompetenzen sind für die nächste Generation in der Immobilienwelt wichtig?

Ursula Fischer: Auf der einen Seite brauchen wir Generalisten, die viele Themen überblicken. Projektentwicklung ist komplex. Auf der anderen Seite brauchen wir Spezialisten für bestimmte Technologien. Beides wird gebraucht – heute und in Zukunft.

- One2zero: Wie wichtig sind Partnerschaften – z. B. mit Energieunternehmen oder Behörden?

Ursula Fischer: Sehr wichtig. Gerade im Bereich Energie ist der Austausch mit Netzbetreibern essenziell – ebenso mit den Behörden, um gemeinsam gute Lösungen für Projekte zu finden.

- One2zero: Gibt es eine Maßnahme oder einen „Game Changer“, den Sie sich von der Politik wünschen würden?

Ursula Fischer: Ich würde sagen: Weniger statt mehr Regulierung. Immer neue Regelungen machen Projekte teurer, komplexer und verzögern sie. Beispiel: Die UVP-Novelle vom März 2023 hat Logistikimmobilien in die Prüfung einbezogen – das schafft Unsicherheit und erhöht die Kosten. Weniger Regulierung würde helfen.

- One2zero: Abschließend: Was motiviert Sie ganz persönlich, sich für nachhaltige Immobilien zu engagieren?

Ursula Fischer: „Was mich bereits während meines Architekturstudiums motiviert hat und seit vielen Jahren in meiner Arbeit in der Immobilienbranche, ist, Dinge tatsächlich umzusetzen. Mit jedem Gebäude, das wir errichten, schaffen wir Umwelt und schaffen wir den Raum, in dem Menschen leben und arbeiten. Eine Immobilie steht 40 bis 50 Jahre – das ist ein langfristiger, realer Impact.“