

Immobilien und Ökologie – eine nachhaltige Partnerschaft

Peter Tzeschlock

Dass sich Nachhaltigkeitsdenken im Hochbau durchsetzt, ist weniger auf gesetzliche Normen oder ein ökologisches Gewissen, sondern maßgeblich auf das Erkennen seines wirtschaftlichen Nutzens zurückzuführen. Denn Green Buildings rentieren trotz der oft höheren Baukosten meist besser als konventionelle Häuser. Allerdings gelingt dies nur, wenn sie über ihren Lebenszyklus auch ökologisch nachhaltig gemanagt werden, betont der Autor. Externe Berater könnten dabei aus seiner Sicht die nötigen Anregungen geben. Denn was heute Innovation und Avantgarde ist, wird künftig (nur noch) Standard sein. (Red.)

Nachhaltiges Bauen ist längst nicht mehr nur ein Trend, vielmehr ist es heute ein Thema, an dem kein Entscheider aus der Bau- oder Immobilienbranche mehr vorbei kommt. Eine Green-Building-Marktstudie der Drees & Sommer AG¹⁾ bestätigt diese Veränderung im Immobilienmarkt. Die Gründe dafür sind zahlreich. So ist beispielsweise die bessere Vermarktbarkeit von „grünen“ Immobilien mit ausschlaggebend für diese Entwicklung. Neue gesetzliche Vorschriften, wie zum Beispiel die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009, oder der Handel mit Emissionszertifikaten lassen nachhaltiges Bauen von der Kür zur Pflicht werden.

Grundsätzlich werden Unternehmen aufgrund ihrer Gesamtenergiebilanz sowie aufgrund ihres CO₂-Ausstoßes beurteilt. Die Liegenschaften haben daran einen sehr hohen Anteil, sodass an dieser Stellschraube gedreht werden muss, um das Unternehmen zukunftsfähig zu machen. Dies wird in Zukunft nicht nur Neubauten, sondern verstärkt auch den Bestand betreffen. Um Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu sichern, ist vor allem Facility Management Consulting gefragt. Auf Dauer ist es unverzichtbar, hier neben der ökonomischen Dimension die Dimension Ökologie sowie den Faktor Mensch zu berücksichtigen. Nur mit diesem ganzheitlichen Ansatz kann Facility Management Consulting für einen nachhaltig wirtschaftlichen Gebäudebetrieb sorgen.

Auf dem Immobilienmarkt findet ein Paradigmenwechsel statt: Vermietbarkeit, Preise, Wiederverkaufswert und Rendite einer Immobilie werden in Zukunft von ökologischen Standards abhängen. Die Green-Building-Marktstudie bestätigt dies: 88 Prozent der Befragten

sehen im nachhaltigen Bauen ein Thema, das sich weiter verstärken, wenn nicht gar den Markt in absehbarer Zeit gänzlich beherrschen wird. Als Treiber hinter diesen Entwicklungen werden im Wesentlichen pure Wirtschaftlichkeitserwägungen gesehen. 87 Prozent sehen die Lage auf den Energie- und Rohstoffmärkten, und die damit verbundenen steigenden Preise, als Ursache an, 64 Prozent die Nachfrage von Nutzern und Betreibern nach Green Buildings und immer noch 38 Prozent entfielen auf günstige gesetzliche und finanzierungstechnische Rahmenbedingungen.

Die Studie bestätigt, dass die wirtschaftlichen Vorteile von Green Buildings momentan vor allem in den geringeren Betriebskosten und – je nach Nutzung – in der verbesserten Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter aufgrund der hohen Behaglichkeit liegen. Eigentümer und Mieter profitieren direkt von diesen Vorteilen. Für Investoren, Bauträger und Projektentwickler sind sie wichtige Argumente, um am Markt höhere Kaufpreise und Mieten verlangen zu können. Durch eine möglichst frühzeitige strategische Einflussnahme können die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden gezielt gesteigert und auftretende Umweltwirkungen über den Lebenszyklus minimiert werden. Um einen nachhaltigen Ansatz langfristig wirtschaftlich umzusetzen, ist aus diesem Grund ein erweitertes Facility Management Consulting unabdingbar. Dieses

Der Autor

Peter Tzeschlock ist Mitglied des Vorstands der Drees & Sommer AG, Stuttgart.

sollte generell drei Hauptdimensionen umfassen: ökologische Nachhaltigkeit (Energieeffizienz, Schutz der Umwelt und natürlicher Ressourcen), ökonomische Nachhaltigkeit (Kosteneinsparungen, Werterhalt und Renditesteigerung) sowie soziokulturelle Nachhaltigkeit (Gesundheit, Komfort und Behaglichkeit der Nutzer, Arbeitsplatzfunktionalität, Standort).

Erweitert um die Kriterien der Nachhaltigkeit, berücksichtigt der integrale Ansatz des Facility Management Consulting neben der ökonomischen Dimension die Dimension Ökologie sowie den Faktor Mensch. Nachhaltigkeitsmanagement ist ein zentrales Leistungsbild des Facility Management Consulting und betrachtet Gebäude und deren Bewirtschaftung integral und über den gesamten Lebenszyklus. Die Ermittlung und Analyse der Lebenszykluskosten kann dazu einen wesentlichen Baustein liefern. Dabei gilt: Je früher im Lebenszyklus der Immobilien Nachhaltigkeitskriterien in die relevanten Entscheidungen einfließen, desto größer ist der Hebel, der sich daraus ergibt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung tritt der Erhalt wertvoller Bausubstanz gegenüber Neubaumaßnahmen zunehmend in den Vordergrund. Der Erfolg einer Bestandserhaltung hängt wesentlich von frühzeitiger Mängelbehebung sowie Nutzerfreundlichkeit, Umweltfreundlichkeit und Wirtschaftlichkeit des Gebäudebetriebs ab.

Maßnahmen ganzheitlich umsetzen

Eine ganzheitliche Herangehensweise ist unabdingbar, wenn es darum geht, wirklich für langfristige Nachhaltigkeit zu sorgen. So sind einzelne Faktoren nie isoliert zu betrachten, sondern immer im Wechselspiel mit dem gesamten Gebäude und seinen einzelnen Bestandteilen. In der Planungsphase befasst sich das Facility Management Consulting mit der Erschließung und der Logistik des Gebäudes. Die Aufgabenstellung umfasst dabei auch das Sicherheitsgefühl der Nutzer der Tiefgarage sowie die Anordnung öffentlicher und nicht öffentlicher Bereiche (Arbeitsplatz, Kantine). In der Nutzungsphase tragen die richtigen Abfall- und Entsorgungskonzepte wesentlich zur Nachhaltigkeit bei. Diese müssen rechtzeitig implementiert werden und betrachten das Abfallaufkommen nach Art und Menge (Mülltrennung, Recycling, Reduzierung der Abfallmenge, Mehrfachnutzung von Verpackungen et cetera), Entsorgungszyklen, Umgang und Lagerung (Müllpressen) und notwendigen Müllräumen – beispielsweise sind

lichte Durchfahrtshöhen bereits in der Planung zu berücksichtigen. Die Konzepte müssen ganzheitlich und gewerkeübergreifend geplant werden, damit sichergestellt ist, dass die Systeme kompatibel sind. Die Green-Building-Studie bestätigt diese Vorgehensweise: 94 Prozent der Befragten halten übergreifendes, ganzheitliches Know-how für die wichtigste Kompetenz, die ein Dienstleister für nachhaltiges Bauen besitzen müsse, so das Ergebnis der Marktstudie.

Lebenszyklusbetrachtung

Unter dem Dach des „World Green Building Council“ hat sich eine Reihe von internationalen und nationalen Nachhaltigkeitszertifikaten entwickelt. Diese machen die Nachhaltigkeit von Gebäuden messbar und vergleichbar. Dabei sind Tiefe der Erhebung und die Komplexität der Kriterien bei den einzelnen Zertifizierungen sehr unterschiedlich. Zu den zahlreichen Labels zählt das britische BREEAM-Zertifikat, das bereits seit zwanzig Jahren auf dem Markt ist. Seit einigen Jahren existiert das LEED-Zertifikat des US Green Building Councils. Die DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) entwickelte ein eigenes Zertifizierungssystem, das seit 2009 eingesetzt wird. Auch das Österreichische System nach ÖGNI befindet sich bereits in den Startlöchern. Und Länder wie Polen, Bulgarien oder Russland sind aktiv dabei, ihre eigenen Labels aufzubauen – oft mit Unterstützung von deutschen Green-Building-Experten.

Dabei gilt auch für Zertifizierungen: Um einen Mehrwert für ein Green-Building-Projekt zu erzielen, ist eine ganzheitliche Vorgehensweise erforderlich, da die

Abbildung 2: Langfristiger Mehrwert durch Fachwissen des Auditors

Wissensbaustein		Aufgabe des Auditors mit Berater-, Planer- und Manager-Wissen	Mehrwert für den Kunden
A	Systemwissen	– Klärung der Anforderungen aus dem Zertifizierungssystem – Bewertung der Planungs- und Baulösungen	– Standardisierung Auditor
B	Systembezogenes Fachwissen	– Durchführen von systembezogenen Berechnungen (LCC, LCA) – Beratung zu systembezogenen besonderen Planungsleistungen (Bauökologie, Facility Management)	– keine zusätzliche Schnittstelle im Projektteam – schnelle und direkte Integration der Lösungen ins Projektteam
C	Planungs- und baupraktisches Fachwissen	– fachbezogene Diskussion im integralen Planungsteam	– Erhalt einer zweiten Fachmeinung (second opinion) – Förderung von innovativen Lösungen
D	Management- und Kosten-Wissen	– Koordination und Terminierung – Kostensteuerung – Analyse der Projektabhängigkeiten	– geringer Zeitaufwand beim Auftraggeber – Sicherstellung der Zielerreichung – Gesamtkosteneinsparung

Nachhaltigkeit durch das Zusammenspiel aller Gebäudeeigenschaften generiert wird. Wenn ein hoher Mehrwert über die reine Zertifizierung hinaus erzielt werden soll, genügt es demzufolge nicht, einen Auditor zu beauftragen, dessen Aufgabe und Kompetenz sich auf das Kriterien- und Strukturwissen des Zertifizierungsverfahrens beschränkt. Er muss darüber hinaus die einzelnen Bewertungspunkte, das Anforderungsniveau und die Nachweismethoden kennen. Zusätzlich ist vor allem Know-how über die Berechnung von Lebenszykluskosten und der Ökobilanzierung von Gebäuden, aber auch über Themen wie Bauökologie und Facility Management Consulting erforderlich.

Zu einem nachhaltigen Gebäudekonzept führt aber erst Planungs- und baupraktische Fachkompetenz, vor allem in den Bereichen Bauphysik, Energiedesign und Gebäudetechnik, um auf der richtigen Wellenlänge mit dem Planungsteam arbeiten zu können. Um schließlich die Kosten transparent zu machen und gegebenenfalls auch den Zertifizierungs-

prozess erfolgreich in den Planungs- und Bauablauf zu implementieren, ist Managementkompetenz gefragt. Dabei spielt das klassische Projektmanagement in Form von Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement eine entscheidende Rolle. Der maximale Synergieeffekt für den Bauherrn wird dann erreicht, wenn alle Wissensbausteine aus einer Hand geliefert werden.

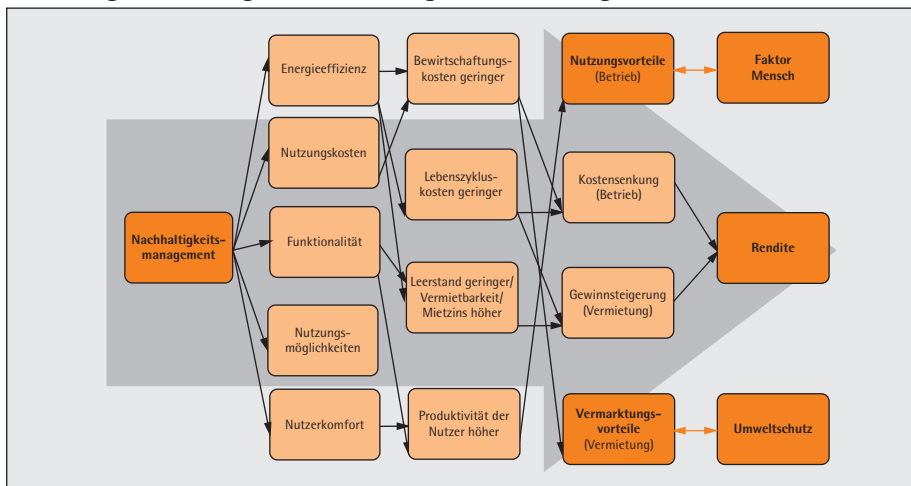
Ökologie rechnet sich

„Green Buildings sind zu teuer“ ist eine Aussage, die vor einigen Jahren des Öfteren getroffen wurde. Diese Einschätzung ist heute nicht mehr vorrangig, vielmehr werden Mehrkosten für nachhaltiges Bauen als Investition betrachtet, die sich auf Dauer gesehen amortisiert beziehungsweise höhere Renditen bringt. Die Green-Building-Marktstudie bestätigt dies: 83 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass Green Buildings in der Planungs- und Bauphase Mehrkosten verursachen, was jedoch durch die niedrigeren Betriebskosten wieder ausgeglichen wird. Eher in der Vermarktung angesiedelt sehen 33 Prozent das Kosten-Nutzen-Verhältnis: Sie geben an, dass Green Building zwar mehr kostet, sich dafür aber auch der Ertrag der Immobilie erhöht. 23 Prozent halten es für möglich, mit intelligenter Planung nahezu kostenneutral zu bauen. Dieser Punkt macht Green Buildings betriebswirtschaftlich besonders attraktiv, da eine verbesserte Vermarktbarkeit und höhere Renditen ohne zusätzliche Investitionen erreicht werden kann.

Fußnote

¹⁾ Dirk Weisser: Marktstudie zum Thema Green Building für die Drees & Sommer AG. Freie wissenschaftliche Arbeit zur Erlangung des Grades des MBA, Master of Business Administration in International Marketing. Fachhochschule Reutlingen, European School of Business (ESB): Juni 2009.

Abbildung 1: Wirkungszusammenhang der Nachhaltigkeitsdimension



Quelle: Drees & Sommer