

Nachhaltiges Bauen

## Die Macht der Zertifizierung

**Vor wenigen Wochen ist das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen auf den Markt gekommen. Nun muss es seine Qualität auch international beweisen.**

*Von Christiane Harriehausen*



Er soll sogar ein Zertifikat in Gold bekommen: In Frankfurt entsteht gerade der Tower 185 (vorne auf dieser Computersimulation)

10. März 2009 Die Immobilienwirtschaft befindet sich im Umbruch. Nachdem in den vergangenen Jahren die negativen Folgen der ungezügelter Bauaktivitäten auf der Welt weitgehend ausgeblendet wurden, wächst inzwischen die Bereitschaft, sich mit der Nachhaltigkeit von Gebäuden und der Umweltverträglichkeit des Bauens auseinanderzusetzen.

Zum einen hängt das mit der zunehmenden Sensibilisierung für den Erhalt unseres Lebensraums zusammen, zum anderen aber auch mit dem schwierigeren Marktumfeld. Da der Wettbewerb um Investoren und Mieter wieder härter geworden ist, rücken die Höhe der Betriebskosten und die Frage nach der Werthaltigkeit eines Gebäudes wieder stärker in den Blickpunkt.

Dieser Bewusstseinswandel wird auf der Mipim, einer der größten Immobilienmessen der Welt, die vom 10. bis 13. März in Cannes stattfindet, eines

der zentralen Themen sein. Schließlich zählen die Forderungen nach einem sorgfältigeren Umgang mit Ressourcen, einer Verringerung des Kohlendioxidausstoßes von Gebäuden und der Schaffung lebenswerter und die Gesundheit fördernder Immobilien zu den anstehenden Aufgaben, die nur zusammen mit der Immobilienwirtschaft zu lösen sind.

### Zeitenwende

Auch in Deutschland steht man am Beginn einer Zeitenwende. Während Immobilieneigentümer, Investoren und Projektentwickler im vergangenen Jahr noch recht lustlos über „energieeffiziente Gebäude“ diskutierten und vor allem die nicht auf den Mieter abzuwälzenden Kosten fürchteten, hat sich das Bild inzwischen in vielen Unternehmen gewandelt. Schließlich haben die Märkte in Amerika und Australien gezeigt, dass sich mit Nachhaltigkeit durchaus Geld verdienen lässt. Nun gilt es, Versäumtes nachzuholen. Gerade für die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft bietet dieser Markt ein gutes Betätigungsfeld, da die Bauqualität hierzulande hoch und damit beispielhaft für viele andere Länder ist.

---

**Zum Thema**

Ein Umweltsiegel für ganze Stadtteile  
 Energieausweis: Eine ernüchternde Bilanz  
 Beim Kauf spielt Nachhaltigkeit noch keine Rolle

---

Der Zertifizierung von Gebäuden kommt dabei nach Ansicht von Fachleuten eine Schlüsselrolle zu. Zahlreiche Marktteilnehmer gehen davon aus, dass schon in naher Zukunft die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden steigen wird und nichtzertifizierte Gebäude mit einem Abschlag gehandelt werden. Das Anfang des Jahres eingeführte Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) könnte vor diesem Hintergrund nicht nur den deutschen Markt verändern, sondern auch zum Exportschlager werden.

**Zum Nutzen der Umwelt**

Davon würden nach Ansicht von Werner Sobek, Präsident der DGNB und Professor an der Universität Stuttgart, die gesamte Immobilienwirtschaft und zugleich die Umwelt profitieren. Jetzt kommt es nur darauf an, das Gütesiegel möglichst international zu positionieren und seine Qualitäten entsprechend zu vermarkten. Schließlich sind schon andere Zertifikate wie zum Beispiel der amerikanische LEED-Standard auf dem Markt.

„In Deutschland wurde das Thema vergleichsweise spät aufgegriffen. Dadurch konnten wir aber auch aus den Fehlern der anderen Zertifizierungssysteme lernen“, schildert Sobek die Entwicklung des Gütesiegels. Es ist auf Initiative von Fachleuten der Bau- und Immobilienbranche in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung entstanden und basiert auf einem modularen System mit derzeit 51 Kriterien. „Der Vorteil ist, dass die Kriterien relativ zueinander mit einer auf den jeweiligen Bauwerks- und Nutzungstyp sowie die Region abgestimmten Bewertungsregel gewichtet werden.“ Dadurch sei das System auch in Ländern mit ganz anderen klimatischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten anwendbar, erläutert Sobek.

**Ein System der zweiten Generation**

„Uns geht es bei dem Zertifikat nicht um ein gutes Papier, sondern um gute Gebäude. Daher haben wir auch kein Punktesammelsystem, sondern ein auf wissenschaftlich abgesichertem Boden stehendes, von Praktikern mitgeprägtes Zertifizierungssystem der zweiten Generation geschaffen. Es deckt alle relevanten Felder des nachhaltigen Bauens ab und zeichnet herausragende Gebäude in den Kategorien Gold, Silber und Bronze aus“, sagt Sobek.

Wichtig sei vor allem der Aspekt der integralen Planung, so dass bereits zu Projektbeginn die Ziele des nachhaltigen Bauens festgelegt werden. „Unser System ist planungsbegleitend gestaltet. So können Gebäude entstehen, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen und ihre Qualität mit dem Gütesiegel vermitteln.“

Zudem berücksichtige das Gütesiegel als einziges der bisher auf dem Markt vorhandenen Zertifikate auch die Lebenszykluskosten eines Gebäudes. Das sei ein großer Vorteil für den Betreiber der Immobilie, denn einen Großteil seiner Kosten verursacht das Gebäude während der Nutzung. „Wir gehen bei der Beurteilung nicht nur vom Erstellungszeitpunkt aus, sondern betrachten zum Beispiel das Reparaturverhalten, die Reinigungsfreundlichkeit, die Baustoffe sowie die Kühl- und Heizkosten.“

**International gewünscht**

Dass sich Zertifizierungen auf den Immobilienmärkten durchsetzen, daran zweifelt Sobek nicht. „Zertifizierungen sind international gewünscht, und die Kreditinstitute werden zukünftig nicht nur nach der Bonität des Kunden und der Standortqualität, sondern auch nach den Nachhaltigkeitsstandards eines Gebäudes fragen.“ Bisher konzentrieren sich die Aktivitäten der DGNB noch auf Büro- und Gewerboneubauten, die nur einen kleinen Teil

des Marktes abbilden. Doch es wird schon an einer Zertifizierung für Wohn- und Bestandsimmobilien sowie für technische Infrastrukturbauten, Bildungseinrichtungen, Hotels und Einzelhandelsimmobilien gearbeitet.

Die Gesellschaft hält es für wichtig, den Befürchtungen zu begegnen, dass durch ein nicht erteiltes Gütesiegel oder ein Siegel geringerer Güte ein Entwertungsmechanismus in Gang gesetzt wird oder Neubewertungsprobleme des Bestandes auftreten. „So etwas muss vermieden werden. Es ist nicht das Ziel der DGNB, von einem akademischen Podest herunter etwas zu entwickeln, das anderen Schwierigkeiten bereitet“, hebt Sobek hervor.

Schließlich handele es sich bei der DGNB um eine gemeinnützige Vereinigung von Bürgern, die sich für eine Sache engagierten. „Inzwischen haben wir 469 Mitglieder und sind offen für jeden, der sich in Arbeitsgruppen einbringen will. Denn damit so ein Gütesiegel zum Erfolg wird, braucht es eine breite Akzeptanz.“ Wichtig ist Sobek aber vor allem, das deutsche Gütesiegel zum internationalen Standard zu machen. Schließlich sollte es nicht nur um industriepolitische Interessen gehen, sondern darum, was für unsere Welt sinnvoll sei, hebt er hervor.

### **Die ersten Interessenten sind schon da**

Zu den ersten Unternehmen, die zwei ihrer Gebäude in Deutschland mit dem Gütesiegel zertifizieren ließen, zählt die Vivico Real Estate. „Nachhaltigkeit ist für uns als Quartiersentwickler ein zentrales Thema. Mit der Zertifizierung können wir unsere geleistete Qualität überprüfen und dokumentieren“, sagt Bernhard Hansen, Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivico. Zudem mache das Zertifikat das Gebäude transparenter für den Mieter oder Käufer. „Das ist in engeren Märkten ein wichtiger Wettbewerbsfaktor.“

Er versteht die Zertifizierung als Teil des Qualitätsmanagements. „Sie hilft uns, die eigene Planung zu überprüfen und Prozesse zu optimieren“, sagt Hansen. „Ein Gebäude ist ein Statement. Viele unserer Mieter möchten daher nach innen wie außen kommunizieren, dass sie in einem Green Building ihren Sitz haben.“ Aus seiner Sicht gibt es in Sachen Zertifizierung jedoch noch einigen Handlungsbedarf. „Es gibt derzeit über 15 wichtige Zertifikate auf der ganzen Welt. Hier sollte es zu einer Standardisierung beziehungsweise Spezialisierung kommen.“

Erfolgreiche Zertifikate dürften solche sein, die vermitteln, wofür sie stehen, und die in ihrer Ausgestaltung intuitiv nachvollziehbar sind. Daher legt Hansen sich noch auf kein Zertifikat fest und strebt bei dem im Bau befindlichen Frankfurter Hochhaus Tower 185 zusätzlich eine LEED-Gold-Zertifizierung an.

Text: F.A.S.

Bildmaterial: CHM Christoph Mäckler Architekten

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2010.

Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte erwerben