



Vergleich internationaler Nachhaltigkeits-Zertifikate

Nachhaltiges Bauen und Qualitätsmanagement nachhaltiger Gebäude erfährt gegenwärtig eine starke Verbreitung, besonders in Ländern mit hohem Energie- und Ressourcenverbrauch. Aufgrund erhöhter Umweltschutzstandards, Anstieg der Rohstoffpreise, Medienkampagnen und steigendem Umweltbewusstsein erkennt die Baubranche die Notwendigkeit eines starken Wandels. Die Durchführung von Maßnahmen, die dem Ressourcenverbrauch und den Umweltbelastungen entgegenwirken, also der gesellschaftlichen Zielsetzung der ökologischen Dimension entsprechen, kann sich positiv oder negativ auf Bereiche der sozialen und ökonomischen Dimension verschiedener Interessensgruppen auswirken. Daher beinhaltet das Nachhaltigkeitskonzept eine integrale Betrachtung dieser drei Dimensionen. Obwohl Investoren, Eigentümer und Mieter von Immobilien nicht über einen umfassenden Erfahrungsschatz im Bereich „Nachhaltiges Bauen“ verfügen, erkennen sie die Bedeutung für das eigene Wirtschaften. Daher breiten sich jüngst auf dem deutschen Markt internationale Zertifizierungssysteme aus, die versuchen, einheitliche Qualitätsstandards für verschiedene Bewertungskriterien der Nachhaltigkeit von Immobilien zu definieren. Investoren, Eigentümer und Mieter sind sich unsicher, ob ein Gütesiegel für ihre Immobilien (Nutzung und Eigenschaften) zu einem bestimmten Zeitpunkt (Immobilienbereitstellung und Modernisierung) einen „Mehrwert“ (Komfort, Senkung der Betriebskosten) erzielen kann. Welche Vorteile ergeben sich durch die Auszeichnung mit internationalen oder nationalen Zertifizierungen und wie ist der Aufwand einzuschätzen im Verhältnis zum erhöhten Nutzen?

Um Investoren und Eigentümer zu motivieren, in nachhaltige Qualitätsstandards zu investieren, ist Transparenz bezüglich wirtschaftlicher Vor- und Nachteile der Einhaltung verschiedener Nachhaltigkeitsstandards eine grundlegende Voraussetzung. Durch Umfragen und Interviews mit Investoren, Eigentümern und Mietern betrieblich genutzter Immobilien soll identifiziert werden, welche wirtschaftlichen Vorteile sie sich durch die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards von Immobilien versprechen. Wirtschaftlichkeit wird hier im weiteren Sinn definiert: Über die reine Kostenwirtschaftlichkeit werden „Nutzen“ und „Schaden“ (Ressourcenverbrauch und Nutzerzufriedenheit) miteinbezogen. Das Untersuchungsdesign der Fallstudien wird darauf aufbauen entwickelt und die Wirtschaftlichkeitskriterien, baulichen Eigenschaften und Strategien der Bereitstellung und Nutzung der Immobilien erhoben. Die Wirtschaftlichkeit wird anhand eines Aufwand/Nutzen Faktors auf Einzelobjektebene bewertet. Anschließend werden die Fallbeispiele einander gegenübergestellt. Welche Einflussfaktoren haben sich positiv oder negativ auf die Wirtschaftlichkeit ausgewirkt? Die Aussagen geben den Entscheidungsträgern Transparenz bezüglich des Aufwands und des Nutzens verschiedener Maßnahmen und Strategien der Immobilienbereitstellung und Nutzung. Es werden Rückschlüsse auf das jeweilige Gütesiegel der Immobilien gezogen. Welches Gütesiegel wird den Ansprüchen der Eigentümer und Nutzer gerecht?

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Maïke Buttler
Betreuung: Prof. Dr. Christian Stoy, Universität Stuttgart
Stand: 30.07.2009