



Nachhaltigkeit beginnt nicht mit „Ja, aber“

So selbstverständlich der Umgang mit den vielfältigen Themen des nachhaltigen Bauens in manchen Teilen der Bau- und Immobilienwirtschaft in den letzten zehn Jahren geworden ist, so hartnäckig halten sich in anderen Bereichen die Vorbehalte. Dabei fehlt den vorgebrachten Gründen, warum es nicht geht, oftmals die inhaltliche Grundlage.

Mit einem Investitionsvolumen von über 10 Milliarden Euro und einem stetig wachsenden Marktanteil von mittlerweile deutlich über 20 Prozent hat sich im Bereich der Gewerbeimmobilien das Prinzip der Nachhaltigkeitszertifizierung in Deutschland umfassend etabliert. Insbesondere in den großen Städten der Republik wird eine Zertifizierung nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, kurz DGNB, bei der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Bauprojekten mehr und mehr zum Standard.

Dabei geht es nicht nur um positive Effekte für Klima und Umwelt, um Aspekte der Ressourcenschonung oder Energieeffizienz. Auch der Mensch als Gebäudenutzer, der bis zu 90 Prozent seiner Zeit in Innenräumen verbringt, wird mit seinem Bedürfnis nach Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden über zahlreiche Kriterien adressiert. Nicht zuletzt steht die langfristige Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens ebenfalls im Fokus des nachhaltigen Bauens.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT BEIM NACHHALTIGEN BAUEN EHER ZÖGERLICH

Während auch immer mehr Unternehmen als Eigennutzer von Immobilien das DGNB System als Planungs- und Optimierungstool nutzen, um eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität in ihren Gebäuden umzusetzen, sieht es in der Wohnungswirtschaft aktuell noch anders aus. Zwar gibt es einige Vorreiter wie die Böblinger Baugesellschaft, die begonnen haben, ihre neuen Projekte standardmäßig nach den Kriterien des DGNB Systems umzusetzen. Die meisten Marktteilnehmer tun sich mit den Anforderungen des nachhaltigen Bauens aber nach wie vor schwer.

Dabei ist nachhaltiges Bauen kein unlösbares Unterfangen. Vielmehr fehlt in der Praxis oft der grundlegende Wille, sich überhaupt mit den entsprechenden Anforderungen auseinanderzusetzen. Ausgehend von einer Grundskepsis gegenüber dem Thema wird intensiv nach Gründen gesucht, warum etwas nicht geht. Ob eine solche „Ja, aber“-Mentalität ein zukunftsfähiger Weg ist, darf bezweifelt werden – insbesondere in Zeiten, in denen die junge Generation sich wortstark für die Übernahme von Verantwortung bei den großen Herausforderungen unserer Zeit wie der Klimakrise einsetzt und die Politik für ihr wenig ambitioniertes Handeln in Fragen des Klimaschutzes von den Wählern abgestraft wird.

Böblinger Baugesellschaft realisiert alle Gebäude nach Richtlinien der DGNB

Als erste Wohnungsbaugesellschaft deutschlandweit erstellt die Böblinger Baugesellschaft mbH (BBG) seit Oktober 2018 alle Wohngebäude nach einer von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierten Musterbaubeschreibung. Bisher hat die DGNB solche Mehrfachzertifizierungen ausschließlich im gewerblichen Bereich und bei Fertighäusern vergeben. Damit setzt die BBG ein Zeichen in der Wohnungswirtschaft: Sie sieht vor, ihre Gebäude und Quartiere künftig alle nach dem DGNB-System nachhaltig zu bauen.

„Wir wollen auf diese Weise ökologisch ein Zeichen setzen, gleichzeitig aber auch das Wohnen noch lebenswerter machen. Nachhaltiges Bauen geht uns alle an – als wachsendes Wohnungsbauunternehmen haben wir uns deshalb ganz bewusst zu diesem Schritt entschlossen. Ich hoffe, dass andere Gesellschaften unserem Weg folgen werden“, so der Geschäftsführer der Böblinger Baugesellschaft, Rainer Ganske, bei der Vorstellung der Zusammenarbeit mit der DGNB im Jahr 2018.

Die BBG will künftig generell einen besseren Baustandard realisieren, als dieser verpflichtend ist, und auf diese Weise langfristig Energieverbräuche reduzieren. Mithilfe von schadstoffarmen und emissionsarmen Materialien sollen Bewohner zudem ein verbessertes Raumklima vorfinden. Daneben schafft die BBG barrierefreien Wohnraum und integriert auch soziale Nutzungen in ihren Bauprojekten. Für die Eigentümer ergibt sich durch diese Nachhaltigkeit eine Wertesicherung.

Hinzu kommt, dass es mehr und mehr gute Beispiele gibt, die zeigen, dass Ökologie, Ökonomie und Soziales im Immobilienbereich hervorragend zusammen funktionieren. Statt

es immer so weiter zu machen wie bislang, sollten sich auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft öffnen, sich mit den Kriterien des nachhaltigen Bauens aktiv auseinanderzusetzen und auf dieser Grundlage informierte Entscheidungen für die eigenen Projekte treffen. Dabei muss nicht jeder das Rad neu erfinden, denn das Wissen über die wichtigsten Stellschrauben für das nachhaltige Planen und Bauen ist frei verfügbar. So kann man etwa die Kriterienkataloge der DGNB kostenlos online erhalten.



**FELIX
JANSEN**

Abteilungsleiter PR, Kommunikation und Marketing bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

MEHRWERTE DES NACHHALTIGEN BAUENS

In welcher Weise sich eine Nachhaltigkeitszertifizierung lohnen kann, zeigt eine Erhebung unter bisherigen Auftraggebern einer DGNB Zertifizierung. Diese wurden explizit nach den Mehrwerten gefragt, die sich bei ihrem Bauprojekt ergeben haben. Die Ergebnisse zeigen, dass nicht allein Marketing- und Imagevorteile als Grund für die Zertifizierung gesehen werden. Etwa zwei Drittel der Befragten gaben an, dass sie die Zertifizierung als qualitätssicherndes Steuerungsinstrument erfolgreich genutzt haben. Ähnlich oft wurde die erhöhte Nachfrage von Investoren, Mietern und Kunden als Motivation genannt. Hinzu kommen Aspekte, die sich mit dem Menschen als Gebäudenutzer beschäftigen

wie eine gesteigerte Produktivität und das Wohlbefinden. Auch unter ökonomischen Gesichtspunkten stellten sich positive Effekte ein: Mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, dass sich bei ihren Projekten die Betriebskosten verringert haben, dass das Verhältnis von Risiko und Rendite optimiert wurde und dass sich ein geringeres Leerstandsrisiko bzw. ein schnellerer Verkauf ergab.

Ebenfalls in der Umfrage thematisiert wurde die Wertsteigerung der Immobilien durch eine Zertifizierung. Auch wenn dies bei Wohngebäuden mit einem Plus von 2,5 Prozent geringer ausfiel als im Durchschnitt über alle Nutzungstypen (7 Prozent), so zeigt sich doch, dass das Argument, nachhaltiges Bauen sei teuer und rechne sich nicht, wenig fundiert ist.

MIT SYSTEM ZUR NACHHALTIGEN IMMOBILIENSTRATEGIE

Vielleicht wird aber auch eine andere Zertifizierungsform der DGNB den Weg der Nachhaltigkeit in die Breite der Wohnungswirtschaft ebnen können. So wird derzeit die 2016 für Bürogebäude und Shoppingcenter entwickelte Systemvariante für Gebäude im Betrieb grundlegend überarbeitet und künftig auch für Wohngebäude anwendbar sein.

Das schlanke, auf neun Kriterien fokussierte System richtet sich an Bestandshalter, Betreiber und Nutzer von Gebäuden. Es ist ein praktisch anwendbares Managementinstrument zur Entwicklung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und auf Klimaschutz ausgelegten



Grundstruktur des DGNB-Systems: Nachhaltigkeit ganzheitlich abbilden.

Immobilienstrategie und deren kontinuierlichen Anwendung. Dabei geht es unter anderem um die Identifikation von wirksamen Optimierungsmaßnahmen auf Grundlage realer Verbrauchsdaten sowie die Initiierung eines entsprechenden Monitoring.


Übergeordnetes Ziel dieser Zertifizierungsform ist es, Gebäuden den Weg in die Klimaneutralität zu ebnen. Ein Tool, das hierfür zum Einsatz kommt, ist ein gebäudeindividueller Klimaschutzfahrplan. Interessant ist das System nicht nur für Eigentümer oder Betreiber einzelner Gebäude. Auch für große Bestandshalter ist es geeignet, weil es die Investitionssicherheit stärkt, eine Vergleichbarkeit zwischen einzelnen Gebäuden ermöglicht

und im Bereich des Portfoliomanagements eingesetzt werden kann.

NACHHALTIG DAS NEUE NORMAL?

Dass die Wohnungswirtschaft noch weit davon weg ist, dass Nachhaltig zum neuen Normal wird, ist wohl unbestritten. Dass dies mittel- bis langfristig so sein sollte, aber auch. Insbesondere dann, wenn man unter Nachhaltigkeit Qualität und Zukunftsfähigkeit versteht. Hierfür braucht es in der Branche ein Umdenken und Andershandeln. Das wäre nichts anderes als ein aktives Annehmen von gesellschaftlicher Verantwortung. Die ist in Zeiten von Klimakrise und Ressourcenknappheit überall gefragt – ohne ein „Aber“.

DGNB DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN



2007 gegründet, ist die DGNB heute mit rund 1.200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern. Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude, Innenräume und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen. Dabei fußt das DGNB System auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Die DGNB Zertifizierung ist in Deutschland marktführend und wurde weltweit bereits in rund 5.000 Projekten in über 20 Ländern erfolgreich angewandt. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 3.500 Personen in fast 40 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.