

Ökosiegel nur Verkaufshilfe?

Zertifikate zur Nachhaltigkeit von Immobilien sind besonders bei Bürogebäuden groß in Mode gekommen. So hat die Deutsche Bank in Frankfurt ihr Gebäude nachträglich zertifizieren lassen. Doch auch Wohngebäude können zertifiziert werden. Lohnt sich das?.

Rund ein Dutzend unabhängige Stellen weltweit geben mittlerweile ein eigenes Ökosiegel heraus. Damit können sich Bauherren und Immobilienbesitzer eine ökologisch korrekte Bauweise (Planung, Materialien, Energieeffizienz, Umweltverträglichkeit) ihrer Immobilie – im Einzelfall auch nachträglich – beglaubigen lassen. Das Siegel soll nicht nur die effiziente Verwendung von Strom, Wasser und Heizenergie dokumentieren, sondern auch die ökologische Gesamtbilanz der verbauten Materialien sowie soziale und funktionale Aspekte der Architektur nachweisen.

Soweit die Theorie. Leider herrscht unter den Herausgebern der Zertifikate wenig Einigkeit darüber, welche Kriterien ein Gebäude mindestens erfüllen muss, um ein Zertifikat der Nachhaltigkeit zu erhalten. Denn jedes Zertifikat setzt andere Schwerpunkte bei der Beurteilung. Hinzu kommt der Konkurrenzkampf der Zertifikatherausgeber. Besonders beim Bau einer Immobilie mit internationaler Beteiligung kann es zur Konkurrenz unter den einzelnen Organisationen kommen. Verständlich, da die Branche der Immobilien-Anleger die Zertifikate als Vermarktungsargument für neue Objekte entdeckt hat, setzt jeder Investor nur das Label ein, welches ihm vertraut ist und seine Vermarktungschancen vermeintlich erhöht. Man kann davon ausgehen, dass heute Zertifikate den Marktwert einer Immobilie um etwa fünf bis sieben Prozent steigern. Das gilt nicht allein für Bürogebäude, sondern auch für Wohnungsimmobilen. Bauherren und Investoren können sich von speziellen Beratern sagen lassen, wie sie für ihre Immobilie ein „grünes Siegel“ bekommen. Das US-amerikanische Leed-Siegel gilt als ältestes und weltweit bekanntestes Siegel. Das britische Bream („Building Research Establishment Environmental Assessment Method“) wurde Anfang der 90-er Jahre entwickelt und vom Green Building Council ausgegeben. Nach Schätzungen tragen weltweit mehr als 70.000 Objekte diese Siegel. Sie werden in Gold und Silber ausgegeben. Beide Zertifikate wurden mittlerweile überarbeitet. Sie berücksichtigen jetzt auch den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes sowie den Nutzerkomfort.

In Deutschland gibt die Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) - gegründet 2009 - ebenfalls ein Siegel heraus. Es wurde nach eigenen Angaben bisher 180-mal vergeben. Im Gegensatz zu den anglo-amerikanischen Zertifikaten berücksichtigt das deutsche Siegel auch, ob Materialien und Bauteile aus der jeweiligen Region stammen.

Das französische HQE-High Quality Environmental Standard besteht aus zwei Phasen: ökologisches Management und nachhaltiger Gebäudeentwurf. Das Casbee aus Japan (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency) bewertet vier Abschnitte im Lebenszyklus eines Gebäudes: Entwurf, Neubau, bestehendes Gebäude und Erneuerung. Green Star ist ein australisches System, das vom Green Building Council Australia vergeben wird. In Australien ist das Interesse an „grünen Gebäuden“ sehr groß, deshalb gilt diese Siegel dort als eines der beliebtesten. Ob solche Siegel tatsächlich die propagierte Nachhaltigkeit sichern, ist spätestens seit dem im Februar 2011 veröffentlichten FM Benchmarking Bericht zum Thema Nutzkosten und Lebenszyklus fraglich. Dieser Bericht legt offen, dass zertifizierte Gebäude nicht automatisch günstiger im Betrieb sein müssen. Bedenklicher stimmt noch die Untersuchung des Ingenieurbüros Vika, demnach haben vorab zertifizierte Gebäude nach Fertigstellung bis zu 400 Prozent mehr Energie benötigt, als in der Planung ausgewiesen wurde.

Eine Zertifizierung kostet je nach Anbieter zwischen 7.000 und 12.000 Euro. Es sind darin jedoch noch nicht die Kosten für den Auditor und das Vorzertifikat enthalten. Je nach Umfang und Gebäudegröße kostet eine Zertifizierung zwischen 30.000 bis 150.000 Euro.

Green – Building

Certificates for the „Nachhaltigkeit“ of real estate came especially near office buildings in a large way in vogue. So the German Bank made in Frankfurt subsequently certify their building. However, also residential buildings are certified.

About a dozen of independent places worldwide hand over in the meantime an own eco-seal. In this way can be able to attest builders and real estate owners an ecologically correct design (Planning, materials, energy efficiency, environmental compatibility) their real estate - on an individual basis also subsequent. The seal is not supposed to document only the efficient use of stream, water and heating energy, but it is supposed to prove also the ecological total balance of the used materials as well as social and functional aspects of the architecture.

So far the theory. Unfortunately there is little unity among the editors of the certificates over which criteria at least a building must fulfill in order to receive a certificate of the „Nachhaltigkeit“. Because every certificate sets other emphases during the judgment. In addition the competition of the certificate editors comes. Especially near the construction of an real estate with international participation it can result in the competition under the single organizations.

Understandable since the branch of the real estate investors discovered the certificates as a marketing argument for new objects every investor uses only the label that is trusted to him and increases his chance of sale in a supposed way. One can start from that, that today certificates increase the market value of an real estate by about five to seven percent. That is valid not only for office buildings, but also for apartment real estate.

Builders and investors can make themselves be said from specific consultants as they get a „green seal“ for their real estate. The US American Leed-seal is regarded as an oldest and worldwide best known seal. The British Bream („Building Research Establishment Environmental Assessment Method) was developed at the beginning of the years 90-er and issued from the Green Building Council. After estimates more than 70.000 objects bear these seals worldwide. They are issued in gold and silver. Both certificates were reworked in the meantime. They consider now also the entire life-cycle of a building as well as the user comfort.

In Germany the society hands over for Lasting building (DGNB) - founded 2009 - also a seal. It was assigned to own data up to now 180-times. Unlike the anglo-american certificates beruecksichtigt the German seal also, whether materials and components come from the respective region.

The standard french HQE High Quality environment valley consists of two phases: ecological management and lasting building draft. The Casbee from Japan (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency) evaluates four sections in the life-cycle of a building: Draft, new building, existing building and renewal. An Australian system which is assigned from the Green Building Council Australia is star Green. In Australia the interest is „at „green buildings“, therefore is valid these seals there as one of the most popular.

Krolkiewicz

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

grafik
objekt
skulptur

malerei
installation
experiment
literatur

musik
video
foto
film

Nord Art 2011

04. 06. – 02. 10. 2011

mi – so 11⁰⁰ – 19⁰⁰ wed – sun

Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf · www.nordart.de