

BAUTRÄGER

Wie die Fassade zunehmend zum Kunstobjekt mutiert.

MAKLER

Die mietrechtlichen Richtwerte im Überblick.

VERWALTER

Hausbrieffachanlagen. In Wien beginnt das Umrüsten.

Die Zertifizierer kommen

Wie nachhaltig Immobilienzertifizierungen wirklich sind und was sie letztlich bringen.



Zertifiziert und ausgezeichnet.

www.ehl.at



Immobilien mit Mehrwert.



Die Zertifizierer kommen

Eines haben alle Zertifizierungssysteme gemeinsam: die Idee, die Qualität des Gebäudes darzustellen. Aber nicht alle Labels zeigen eine durchgängig hohe Qualität.



Gebäudezertifizierungen boomen. International am meisten verbreitet sind die Labels LEED des US Green Building Council und BREAM des Building Research Establishment. Seit wenigen Jahren ist im deutschsprachigen Raum auch das DGNB-Zertifikat auf dem Vormarsch. Welche Motive stecken hinter diesem Zertifizierungsboom? Jones Lang LaSalle/CoreNet Global, das Real Estate Management Institute und die ECE Projektmanagement GmbH & Co KG haben Marktteilnehmer dazu befragt. Demnach sind die überwiegenden Motivationen für Gebäudezertifizierungen die Imageförderung bzw. das Marketing, gefolgt von der besseren Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit sowie der steigenden Wettbewerbsfähigkeit. Die Marktteilnehmer erwarten sich von nachhaltigen Immobilien höhere Energieeffizienz, niedrigere Nebenkosten und langfristige Renditen.

Ob diese Gütesiegel für Gebäude nun wirklich einen Mehrwert bringen oder es sich nur um einen Marketinggag in Zeiten des Klimawandels handelt – der Umwelt kann es egal sein, denn immerhin berücksichtigen diese Zertifizierungen in unterschiedlichem Ausmaß die wesentlichen umweltrelevanten Aspekte und Kriterien der Nachhaltigkeit in Errichtung und Betrieb.

„Wie bei vielen neuen Trends, ist die Information der Marktteilnehmer aber noch gering“, sagt Werner Erhart-Schippke, Geschäftsführer der Landesimmobiliengesellschaft Steiermark und Leiter des Regionalkreises Süd der FMA und IFMA Austria. So gibt denn auch etwa die Hälfte der Befragten an, dass der Begriff Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft nicht

klar definiert ist. Von den drei Säulen der Nachhaltigkeit, Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte, wird die Ökonomie als eindeutig wichtigster Faktor angesehen. „War zuerst die Erwartung langfristiger Wertsteigerung für Investoren das Motiv zur Zertifizierung, setzen nun auch große Unternehmen auf Green Buildings“, so Erhart-Schippke. Niedrigere Aufwendungen für Energie sollen einerseits die Kosten für die Zertifizierung ausgleichen, andererseits nachhaltige Einsparungen im Gebäudebetrieb sichern – „und es soll dem Image nützen.“ Es etablierte sich jedenfalls die Meinung, dass sich Zertifizierungen durchsetzen werden, und bereits heute werde bei Neubauvorhaben grundsätzlich über Zertifizierungen nachgedacht, so Erhart-Schippke. „Ob tatsächlich zertifiziert wird oder nur die Kriterien der jeweiligen Zertifikate bei der Errichtung des Bauwerks als Planungsvorgaben berücksichtigt werden, hängt von der jeweiligen Unternehmensstrategie ab.“

Ziel der Zertifizierungssysteme sei, „dass sie schlussendlich in die gängige Immobilienbewertung einfließen“, sagt Margot Grim, Gesellschafterin der e7 Energie Markt Analyse GmbH: „Also sollten im besten Fall alle Immobilien zertifiziert werden. Nicht ganz unproblematisch sei dabei aber die unterschiedliche Qualität der Systeme. „Die Idee eines Zertifizierungssystems ist, die Qualität des Gebäudes darzustellen, aber nicht alle Labels zeigen eine durchgängig „hohe“ Qualität, zumindest in manchen Bereichen“, so Grim. So könne es passieren, dass ein Investor auf ein „für ihn“ falsches Zertifikat setzt, weil er sich vorher nicht genau informiert hat. Manche Zertifikate würden nur in bestimmten Bereichen eine Qualitätsaussage abdecken

AB 2020 NUR NOCH „NULL-ENERGIE-HÄUSER“

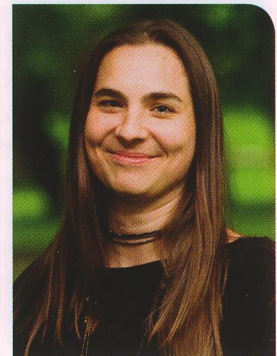
Wohnhäuser und Bürogebäude in der EU müssen ab 2020 strenge Vorschriften zum Energiesparen erfüllen. Das Europäische Parlament stimmte kürzlich für entsprechende Richtlinien. Neue Wohnhäuser und Bürogebäude müssen demnach ab diesem Jahr so gebaut werden, dass sie nahezu ebenso viel Energie erzeugen, wie sie verbrauchen. Private Bauten müssen ab 2021 und öffentliche bereits ab Ende 2018 mit Techniken, wie Wärmedämmung, Solaranlagen oder Sparlampen, einen äußerst niedrigen Energieverbrauch aufweisen (Nahe-Null-Energiehaus), verlangt jetzt das Europaparlament.

Bauunternehmen und Umweltaktivisten begrüßen zwar den Beschluss, meinen aber, die Vorschriften würden zu spät in Kraft treten.

Mit 40 Prozent des Endenergieverbrauchs ist der Gebäudesektor der größte Energieverbraucher in der EU. Auf ihn entfällt mehr als ein Drittel der CO₂-Emissionen. Hauseigentümer sollen angehalten werden, bei Renovierungsarbeiten „intelligente Zähler“ einzurichten. Alte Heizungen, Heißwasserrohre und Klimaanlage sollen durch energiesparende Alternativen, wie Wärmepumpen, ersetzt werden. Diese Auflagen sollen der EU helfen, ihr Klimaziel von 20 Prozent Energieeinsparung bis 2020 zu erreichen.

Die Grünen und die Umweltstiftung WWF kritisierten, dass es keine Standards für die Renovierung von Altbauten gibt. Dieser Bereich ist für 40 Prozent des Energieverbrauchs in der EU verantwortlich, Neubauten machen über ein Jahr gesehen nur 1 Prozent der Gebäude aus.

bzw. auch nur eine mittelmäßige Qualität abbilden. Und das, meint Grim, werde sich irgendwann wohl auch am Markt abbilden, spätestens beim Wiederverkauf nach mehreren Jahren. Derzeit sei dem noch nicht so. Sie hat „das Gefühl, dass die meisten Zertifizierungssysteme am Markt annähernd gleichviel wert sind beziehungsweise nur der Marketingeffekt des bestimmten Labels einen Mehr- bzw. Minderwert definiert.“ Um die allgemein gültige Aussage „Zertifizierung spricht für Qualität“ einmal Realität werden zu lassen, müsste die Qualität einzelner Labels aber erhöht werden. Und das heiße auch: Es müssten jene Labels vom Markt verschwinden, die derzeit keine sehr gute Qualität darstellen.“ Bis sich das in diese Richtung reguliert, werde es sicher noch ein paar Jahre dauern. „Aber ich denke schon, dass es in diese Richtung gehen wird. Auch an der Vergleichbarkeit der Zertifizierungssysteme muss noch gearbeitet werden. Grim: „LEED Gebäude kann man welt-



Margot Grim, e7
 „Labels, die derzeit keine sehr gute Qualität darstellen, müssten vom Markt verschwinden.“

Foto: Grim

weit vergleichen, weil mit einem international gleichbleibenden Referenzgebäude verglichen wird. Bei anderen Labels geht das nicht, weil die regionalen Nachweismethoden und Gegebenheiten verwendet werden.“ ■

SCHWERPUNKTE DER EINZELNEN LABELS

	Greenbuilding der EU	klima:aktiv	TQB	ÖGNI	LEED	BREEAM
Planungsprozess						
Integrale Planung			x	x x x		
Baustellenabwicklung			x x	x x	x x	x x
Vermeidung motorisierter Individualverkehr		x x	x x x	x x x	x x x	x x x
FM freundlich			x	x x		
Ökonomische Qualität						
Lebenszykluskosten		x	x x	x x x		
Dritterverwendungsfähigkeit			x x	x x x		
Ökologische Qualität						
Ökologische Produkte		x x	x x	x x x	x x x	x x
Wassereffizienz			x x	x x	x x	x x
Energieeffizienz	x x	x x x	x x x	x x	x	x x x
Erneuerbare Energieträger	x x	x x x	x x x	x x	x x	
Energiemonitoring und Gebäudebetrieb	x x	x	x	x x	x x	x x
Soziokulturelle Qualität						
Komfortkriterien		x x	x x x	x x x	x x	x x
Sicherheit			x x x	x x x	x x	x x
Architektur und Kunst				x x x		
Standortqualität						
Anbindung und Infrastruktur		x x	x x		x x	x x

Quelle: e7 Energie Markt Analyse GmbH