

Lichtblicke im Dschungel der Nachhaltigkeitszertifikate

Die Zertifikate-Vielfalt steigt ins Unermessliche.

Um den Überblick zu behalten und vor allem die Qualität beizubehalten, müssen Maßnahmen gesetzt werden. Das Thema Nachhaltigkeitszertifikate ist in der Immobilienwirtschaft in aller Munde. Verständlich, wird doch von Seiten der Investoren, Käufer und Mieter eine höhere Gebäudequalität verlangt, um sich von anderen Immobilien abzuheben. Das möchte man mit einem Label beweisen.

Aufgrund der Vielfalt der Zertifikate, die seit wenigen Jahren auf den Markt drängen, ist jedoch eine gewisse Unsicherheit und Reserviertheit zu spüren. Fragen wie „Welches Zertifikat ist das richtige, das auch noch in mehreren Jahren Wert besitzt?“ sollten beantwortet werden, denn eine Marktberreinigung bei Nachhaltigkeitszertifikaten ist im Bereich des Möglichen. Es ist jedoch noch unvorhersehbar, ob und welche Label wieder vom Markt verschwinden werden. Deshalb sind wertfreie und unabhängige Informationen über einzelne Zertifikate notwendig, welche die Vor- und Nachteile, die inhaltlichen und marketingrelevanten Schwerpunkte und den notwendigen Personal- und Kosteneinsatz mit dem Nutzen gegenüberstellen. Sie bringen dem Bauherrn den notwendigen Überblick über das Dickicht im gewachsenen „Zertifikate-Dschungel“, um das Label auszuwählen, das am ehesten zu seinen Bedürfnissen passt.

Anschauliche Beispiele

In der jüngsten FM-Runde der Facility Management Austria und IFMA Austria



am 11. Mai 2010 im Haus der Bauwirtschaft präsentierten nach einem Eingangsvortrag über die unterschiedlichen Nachhaltigkeitszertifikate durch die

Leiterin der IG FM-Berater und -Planer Margot Grim drei Bauherrn bzw. Auditoren über ihre Erfahrungen mit unterschiedlichen Zertifikaten.

Fit im Power Tower

Irene Hauer-Karl präsentierte den gerade aktuell mit ÖGNI Gold ausgezeichneten Power Tower. Der Aufwand für die Einhaltung der Kriterien des Gold-Zertifikates war hoch. Umfassende Maßnahmen waren für den in Linz stehenden Büroturm notwendig, um diesen Standard zu erreichen. Auch der Auditierungsprozess an sich war aufwändig, dennoch kann die Energie AG jetzt zeigen, dass sie nicht nur Energie verkaufen will, sondern auch das Energiesparen ernst nimmt. Darüber hinaus kann 1,5 Jahre nach Bezug des Gebäudes nachweislich belegt werden, dass sich die MitarbeiterInnen wohler fühlen und die Krankenstände wesentlich verringert werden konnten.

ENERGYbase

Ein anderes Vorreiterprojekt in Sachen Nachhaltigkeit, das ENERGYbase in Wien, wurde nach den Kriterien des TQB der ÖGNB mit 886 Punkten ausgezeichnet. Auch bei diesem Objekt

ist der Zertifizierungsprozess erst nach der Fertigstellung des Gebäudes gestartet worden. Für Gregor Rauhs, Projektentwickler der Wirtschaftsagentur Wien, war es mitunter Test, inwieweit sich die Bemühungen ein nachhaltiges Gebäude zu errichten auch in einem Label widerspiegeln.

Sprachschwierigkeiten beim Donauzentrum

Klaus Kiessler präsentierte für Unibail-Rodamco den Zertifizierungsprozess des in Errichtung befindlichen Zubaus des Donauzentrums, der nach dem BREEAM Schema zertifiziert wurde und den Status „very good“ erhalten hat. Somit sind wir das erste in Österreich zertifizierte Gebäude und setzen damit die Standards, so Kiessler. Er schilderte die Herausforderungen, ein Gebäude mit einem englischsprachigen Label auszuzeichnen. Die Hürden für die Übersetzung seien nicht zu unterschätzen, für internationale Konzerne ist aber ein global agierendes Label wie BREEAM

einfach attraktiver als ein deutschsprachiges.

Pünktlichkeit erbeten

Alle drei Bauherrenvertreter waren sich in vielen Punkten einig: Alle Zertifizierungsprozesse wurden zu spät eingeleitet. Die Beeinflussung der Planung zugunsten der Kriterien der Labels war nicht mehr bzw. nur noch mit hohem Aufwand möglich. Besonders bei den bereits bestehenden Gebäuden ENERGYbase und Power Tower waren einige Nachweise gar nicht vorhanden, was natürlich zu einem Punkteabzug führte. Bei rechtzeitiger Zielsetzung im Planungsprozess hätten hier ohne weiteren Aufwand noch mehr Punkte erreicht werden können. Der Mehrwert eines Nachhaltigkeitszertifikats wird primär in der Marketingrelevanz gesehen. Inwieweit die Zertifikate in der Vermietung auch einen Mehrwert haben, wird sich erst unter Beweis stellen müssen.

www.fma.or.at
www.ifma.at

Kraftstoffverbr. ges. 7,9 - 11,2l/100 km, CO₂-Emission 208 - 296 g/km.

Symbolfoto | 1) Full Service Leasingrate exkl. MwSt., kalkuliert für Transit startup⁴⁵ Kastenwagen 260 K mit 85 PS, 30 % Anzahlung, Laufzeit 48 Monate mit Fixzinssatz 4,9 % p.a., 30.000 km Fahrleistung p.a., zuzügl. Bearbeitungsgebühr und gesetzl. Vertragsgebühr. Vorbehaltlich Zinsänderungen der Ford Bank Austria und Bonitätsprüfung. 2) Full Service Leasing mit Laufzeit 48 Monate beinhaltet 4 Jahre Ford Protect Extra Garantie inkl. Ford Assistance Mobilitätsgarantie bis max. 120.000 km inkl. der ersten 3 Inspektionen/Wartungen lt. Serviceplan (Lohn- und Materialkosten exkl. Verschleißteile). Freiblebendes Angebot. Nähere Informationen auf www.ford.at oder bei Ihrem Ford-Händler.



Bei jedem Ford Transit fahren
45 Jahre Erfahrung mit.

Full Service Leasing
ab netto € 199,-¹⁾
(brutto € 239,-)

Das Ford Transit startup⁴⁵ Jubiläumsmodell gibt's jetzt mit **4 vollen Jahren** Wartungsservice, Garantieleistungen und Mobilitätssicherheit²⁾ um nur netto € 199,-¹⁾ (brutto € 239,-) Leasingrate pro Monat. www.ford.at

FordTransit

Feel the difference

startup⁴⁵

