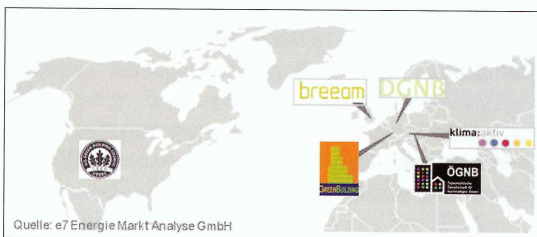


Bewertung von Immobilien

(Mehr)Wert von Nachhaltigkeitszertifikaten

Hat die Immobilienwirtschaft aus der Krise gelernt, wie sie die Stabilität der Immobilienmärkte „nachhaltig“ sichern kann? Gründe für die Krise gab es mehrere und zu lernen gibt es viel. Ein nicht unwesentliches Kriterium für einen soliden Immobilienmarkt ist dabei die Wertstabilität der Immobilien, um eine rentable Wiedervermiet- bzw. -kaufbarkeit zu sichern. Das kann man am Beispiel der Zinshäuser gut erkennen, die auch nach hundert Jahren noch einen guten Wiederverkaufswert besitzen. Grund dafür sind ihre Qualitäten im Bereich Ökologie (z. B. natürliche Materialien), Ökonomie (z. B. Langlebigkeit und Low Technology) und Soziokulturelles (z. B. Tageslichtverfügbarkeit, sommerlicher Komfort). Diese Qualitäten treten plötzlich wieder als Kriterien in Nachhaltigkeitszertifikaten auf, nur an moderne Bedürfnisse angepasst. Viele Investoren und Bauherren haben erkannt, dass es ohne diese Qualität nicht mehr geht und streben eine Zertifizierung ihrer Gebäude an. Doch welche Zertifizierung ist die richtige? In Österreich gibt es sechs Zertifikate (BREEAM, LEED, ÖGNI bzw. DGNB, TQB, klima:aktiv, GreenBuilding der EU), die derzeit interessant sind. Aufgrund dieser Vielfalt und deren Komplexität sind die Unterschiede für Bauherren, Investoren, Käufer und Mieter nur schwer erkennbar. Das bedeutet in der Praxis, dass jenes Zertifikat gewählt wird, das in der anzusprechenden Zielgruppe am stärksten vertreten ist.



In der Realität gibt es aber bei den Zertifikaten in der nachhaltigen Qualität gravierende Unterschiede. Um die Wertstabilität des Gebäudes mittel- und langfristig zu sichern, ist es sinnvoll, sich neben der Marketingrelevanz auch die Inhalte der einzelnen Label etwas genauer zu betrachten. Besonders Bauherren, die später auch das Gebäude selbst nutzen, sollten auf diese „inneren“ Werte achten.

Ganz grob und unvollständig kann man sagen: GreenBuilding ist ein reines Energieeffizienz-Zertifikat ohne andere Nachhaltigkeitsbereiche zu streifen. klima:aktiv setzt auch auf den Schwerpunkt Energie, ist dabei noch etwas ambitionierter und deckt noch weitere Kriterien im Bereich Baumaterialien, Planungsprozess, Komfort und Standort ab. Mit klima:aktiv kompatibel ist TQB der ÖGNI, das die starke Gewichtung der Energie mit zusätzlichen Kriterien reduziert. Es zeigt umfassend, was nachhaltiges Bauen eigentlich bedeutet. Ähnlich umfassend ist das Zertifikat der ÖGNI, ist aber durch ihr deutsches Schwes-



Foto: e7, Hüttler

ternlabel DGNB internationaler. Das amerikanische Label LEED ist aus energietechnischer Sicht nicht allzu ambitioniert, setzt jedoch im Bereich Recycling-Materialien Standards und ist global vergleichbar. BREEAM Gebäude sind zwar nicht wie bei LEED global vergleichbar, dafür kann man hier mit nationalen Normen arbeiten, was den Zertifizierungsprozess erleichtert. Es ist dafür aber umfassender und ambitionierter.

Vergessen darf man aber nicht: Wird ein Zertifikat erst am Ende einer Gebäudeplanung ausgestellt, so es ist immer nur eine Momentaufnahme des Gebäudes. Einen wirklichen Mehrwert für die späteren Nutzer hat das Zertifikat nur dann, wenn es schon von Beginn der Projektentwicklung als Checkliste für die Planung herangezogen wird. Dann kann nicht nur mit wenig Mehraufwand ein wesentliches besseres Ergebnis bei der Zertifizierung erreicht werden, sondern auch den Bauherren oder künftigen Nutzer mittels einer „Menükarte“ plakativ dargestellt werden, welche Aspekte des nachhaltigen Bauens betrachtet werden sollen. Abhängig von deren Bedürfnissen sollte das Gebäude speziell darauf ausgerichtet werden. So wird der Bauherr glücklich über eine Plakette sein UND die Nutzer und Betreiber fühlen sich „nachhaltig“ wohler. Und: Glückliche Gebäudenutzer führen nachweislich zu einer geringeren Fluktuation im Gebäude und Unternehmen, weniger Krankenständen, ggf. zu höherer Produktivität, u.v.m. Alles Aspekte, die die (Immobilien)Wirtschaft stärken und stabilisieren.