

## Zukunftsfähige und wertstabile Gebäude durch Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben

### Dr. Werner Backes (WPW)

Geschäftsführender Gesellschafter

Sachverständiger für Nachhaltiges Bauen (SHB)

DGNB- und BNB-Auditor

Vortrag auf der GEFMA-Lounge "Werterhalt von Immobilien durch Nachhaltiges Bauen und Immobilienmanagement" am 12.11.2014 in Saarbrücken



## Inhalt

- Kurzvorstellung Dr. Backes/WPW
- Kompetenzen WPW
- Einführung
- Grundlegende Zusammenhänge
- Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz
- Zukunftsfähigkeit und Wertstabilität von Gebäuden
- Bisherige Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien
- Künftige Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien
- Zusammenfassung und Ausblick



## Dr.- Ing. Werner Backes

(Geschäftsführender Gesellschafter)

### Beruflicher Werdegang

- |             |   |
|-------------|---|
| 1980 – 1987 | Studium des Bauingenieurwesens<br>an der Universität Kaiserslautern                                     |
| 1988 – 1991 | Promotionsstipendiat des Bundeslandes Rheinland-Pfalz   |
| seit 1991   | Tragwerksplaner bei WPW INGENIEURE GmbH   |
| 1991 – 1994 | Promotion zum Doktor-Ingenieur an der Universität Kaiserslautern  |
| seit 1995   | Geschäftsführender Gesellschafter   |
| seit 2003   | Aufbau des Tätigkeitsbereiches Projektmanagement  |
| 2005 – 2008 | Vertretungsprofessur für Massivbau<br>an der Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (HTW) |
| seit 2011   | Fachplaner für Nachhaltiges Bauen   |
| seit 2012   | Sachverständiger für Nachhaltiges Bauen (SHB) – BNB-Auditor<br>DGNB-Auditor                             |



## Kompetenzen WPW

### Umfassende Unterstützung je nach Bedarf

#### Beraten

- Bestandsuntersuchung und -bewertung
- Energiekonzepte, thermische Simulationen
- Facility Management Consulting
- Life Cycle Engineering
- Integrale Logistikkonzepte
- Machbarkeitsstudien
- Projektentwicklung
- Sachverständigenwesen
- Thermische Bauphysik
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

#### Planen

- Architektur
- Elektrotechnik
- Energie- und Medienversorgung für Gebäude und Liegenschaften
- Generalplanung
- Generalfachplanung
- Infrastruktur und Tiefbau
- Rückbau und Entsorgung
- Technische Ausrüstung
- Technische Gesamtplanung
- Tragwerksplanung

#### Steuern

- Bauüberwachung
- Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben; Green- und Blue-Building-Zertifizierung
- Projektmanagement und Projektsteuerung
- SiGe-Koordination
- Steuerung und Optimierung von Bau und Technik („intelligente Bauwerke“)

**Unser Leitgedanke:  
"Ganzheitliches Denken von Anfang an"**

## Einführung (1) – Vortrag auf GEFMA-Lounge 2012: Inhalte

### Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben – Megatrend in der Bau- und Immobilienwirtschaft

- Einführung
- Entwicklung des nachhaltigen Bauens in Deutschland in der jüngeren Vergangenheit
- Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als Megatrend
- Nachhaltigkeit ist messbar geworden – Zertifizierungssysteme der 2. Generation
- Ausgewählte FM-Aspekte im Zertifizierungsprozess
- Voraussetzungen für eine erfolgreiche Realisierung und Chancen für eine neue Baukultur

## Einführung (2) – Megatrend 2012: Auszug aus Vortrag

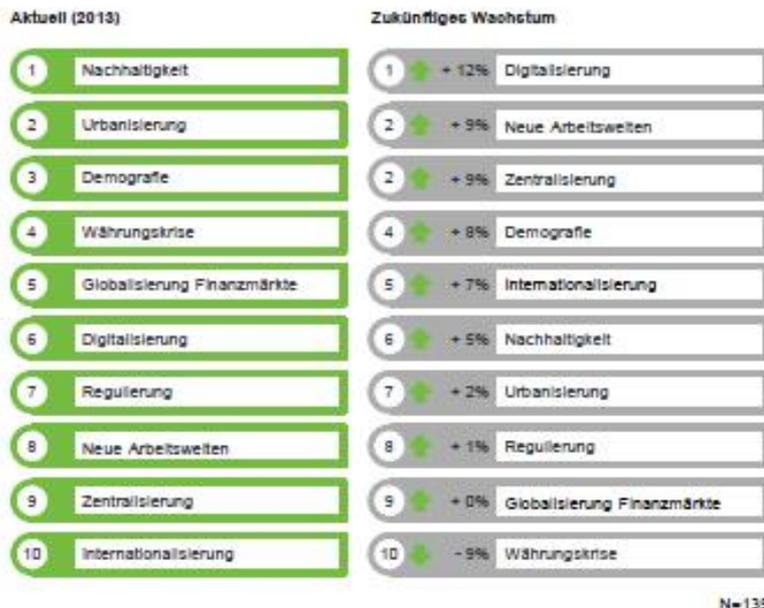
- **Deutsche Hypo (2012):** Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
    - Investments in nachhaltige Gebäude sind nicht nur **wirksame Qualitätssicherungsmaßnahmen**, sondern auch **risikominimierte Anlagen**: die Risiken eines zukünftigen Wertverlustes werden kleiner und die Chancen für gute Kaufpreise am Investmentmarkt größer
    - Gespräche mit Immobilienfinanzierern bestätigen diese Einschätzung: einige Kreditinstitute gewähren bereits **geringere Zinssätze** für diese risikoreduzierten Immobilienprojekte
    - Der Markt für nachhaltige Immobilien in Deutschland ist noch jung, daher Erfahrungswerte aus den USA: **operative Kosteneinsparungen von fast 9 %** und **Wertsteigerungen von rund 7,5 %** im Vergleich zu konventionellen Gebäuden !
    - Voraussetzung für die Erreichung dieser Ziele: **es muss** mit verschiedenen Beurteilungskriterien **gemessen werden**. So wird aus dem etwas unscharfen Megatrend ein politisch und wirtschaftlich verfolgbares Megaziel !
- ⇒ **Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben ist in der Tat ein Megatrend, der die Situation in der Bau- und Immobilienwirtschaft künftig maßgeblich beeinflussen wird!**

## Einführung (3) – Megatrend 2014: Nachhaltigkeit an erster Stelle!

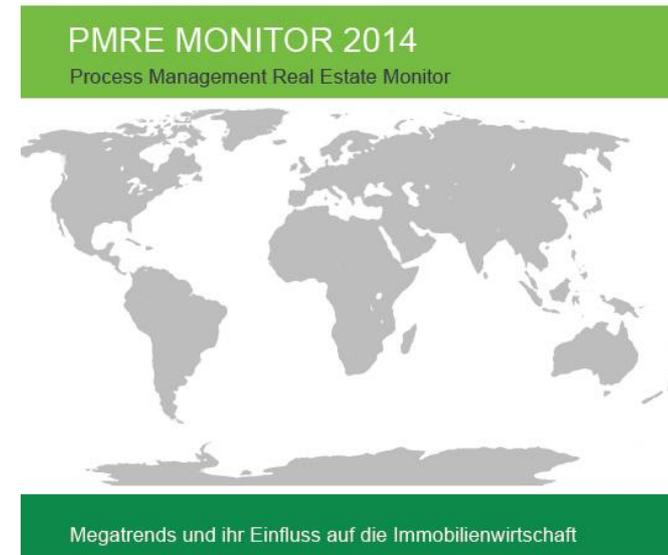
"Der absolute Megatrend nicht nur für die einzelnen Unternehmen, sondern auch für die gesamte Immobilienwirtschaft, ist die Nachhaltigkeit":

COMPETENCE CENTER  
PROCESS MANAGEMENT  
REAL ESTATE

Abb. 3: Aktuelle und zukünftige Relevanz von Megatrends auf Branchenebene



(Quelle: [www.ccpmre.de/voe.html](http://www.ccpmre.de/voe.html))



(Quelle: [www.ccpmre.de/voe.html](http://www.ccpmre.de/voe.html))

## Einführung (4) – Megatrend 2014: Einzelaspekte

### 9.1 Nachhaltigkeit: Schlüssel des Unternehmenserfolgs

Die Nachhaltigkeit als Toptrend hat auch Topeffekte. Auf die im Markt oft gestellte Frage „Wie nachhaltig ist Nachhaltigkeit eigentlich?“ können auf der Basis der Untersuchung einige Antworten gegeben werden.

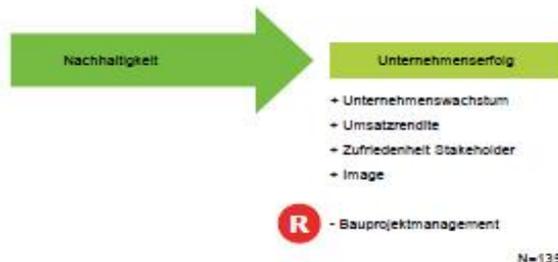
Unternehmen mit einem hohen Implementierungsgrad der Nachhaltigkeit weisen einen herausragenden Erfolg auf. Das äußert sich in einer höheren Umsatzrendite und einem überdurchschnittlichen Unternehmenswachstum. Nachhaltigkeit wirkt sich auch positiv auf die Zufriedenheit der Stakeholder aus und fördert ein gutes Image.

Aber keine Chance ohne Risiko: Es wurde auch ein negativer Effekt identifiziert: Je stärker das Engagement für Nachhaltigkeit, desto schwieriger das Baumanagement. Das bedeutet, dass Prozesse im Kontext des Managements von nachhaltigen Bauprojekten und die Verarbeitung von nachhaltigen Baustoffen noch nicht effizient laufen.

Der Trend Nachhaltigkeit steckt somit in einem typischen Entwicklungsdilemma. Das Thema ist hochrelevant und wurde bereits auf den ersten Stufen implementiert. Für eine vollständige Implementierung und damit auch für eine umfassende Effizienz im Baumanagement jedoch fehlt es derzeit an den notwendigen Standards und Routinen.

- ! - Nachhaltigkeit fördert Unternehmenserfolg und positives Image
- ! - Bauprojektmanagement leidet unter fehlenden Routinen und Standards

Abb. 10: Effekte der Nachhaltigkeit



(Quelle: [www.ccpmre.de/voe.html](http://www.ccpmre.de/voe.html))

### 10 Megatrends aus Sicht der Akteure: Investment, Asset, Property und Facility Management

Das CC PMRE wurde mit dem Ziel gegründet, die Schnittstellen zwischen den Akteuren im Markt zu harmonisieren. Daher liegt ein Schwerpunkt der Analyse stets in der Untersuchung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Interessenslagen von Investment, Asset, Property und Facility Manager. Die Ausprägungen in der Grafik zeigen, wie die einzelnen Akteure die Relevanz der Megatrends im Vergleich zum Durchschnitt sehen.

Die **Nachhaltigkeit** liegt im Interesse der Investoren. Ein Blick auf die aktuelle Projektentwicklung und die Neuauflage von Fonds bestätigt ein entsprechendes Engagement. Davon zeugen nachhaltige Investments sowie Zertifizierungen nach LEED etc., die auf die Gewinnung von Anlegern zielen.

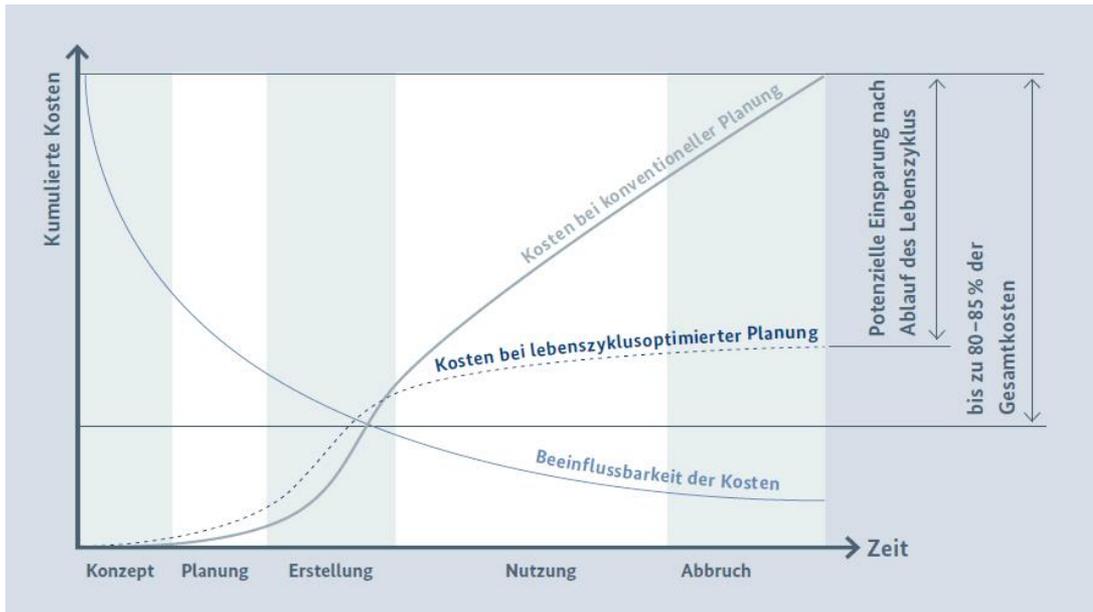
Das größte Gewicht messen die Facility Manager dem Trend Nachhaltigkeit bei, wobei es hier vorrangig um Themen rund um die Instandhaltung geht. Der Facility Manager muss einen Weg finden, wie sich die Immobilie auch langfristig nachhaltig betreiben lässt und welche Betriebsmittel dafür angemessen sind.

Asset und Property Manager bewerten diesen Trend durchschnittlich. Ein größeres Interesse besteht insbesondere am Bereich Reporting und der Beschaffung der zugehörigen Daten. An dieser Stelle stehen für beide Akteure noch attraktive innovative Geschäftstätigkeiten bereit (bspw. Energiecontrolling und Betriebsoptimierung, vgl. PMRE Monitor 2013).

(Quelle: [www.ccpmre.de/voe.html](http://www.ccpmre.de/voe.html))

## Grundlegende Zusammenhänge (1)

### Betrachtung der gesamten "Wertschöpfungskette Bau":



## Lebenszykluskosten

(Quelle: BMVBS-Leitfaden Nachhaltiges Bauen, Ausgabe April 2013)



Wertschöpfungskette Bau (= "Bau- und Immobilienwirtschaft")

## Grundlegende Zusammenhänge (2)

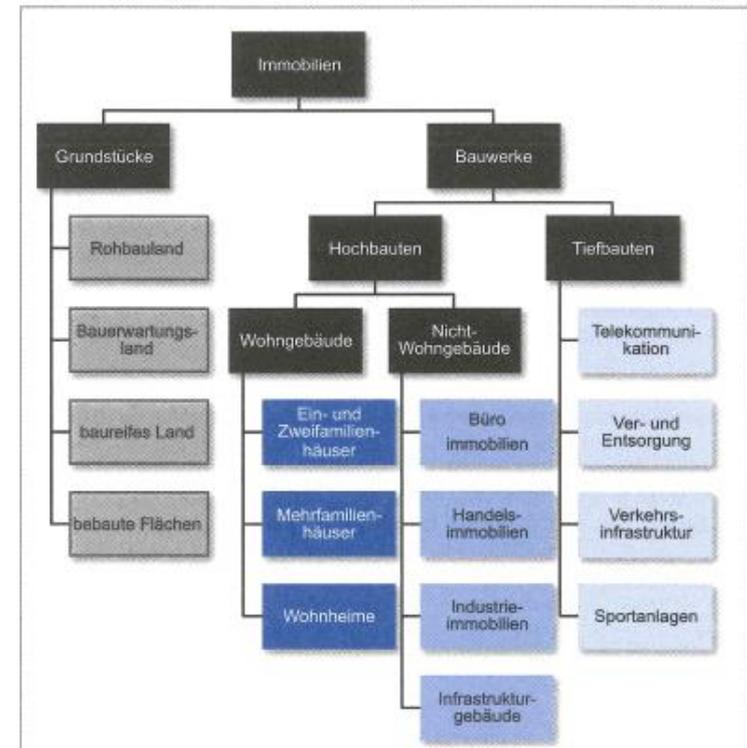
Verwirrende Begriffsvielfalt in der Praxis, daher eindeutige und einfache Abgrenzung/Definition:

**Immobilien** sind sowohl Grundstücke als auch Bauwerke

Zur **Bau- und Immobilienwirtschaft** zählen alle Unternehmen, die gemäß dem Lebenszyklusansatz in die Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung sowie die Verwaltung und Vermittlung von Immobilien involviert sind (Definition in Anlehnung an nachstehende Quelle)

Quelle: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 – Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Sonderausgabe Oktober 2013

Abbildung 2.1: Immobilien, Grundstücke und Bauwerke im Überblick

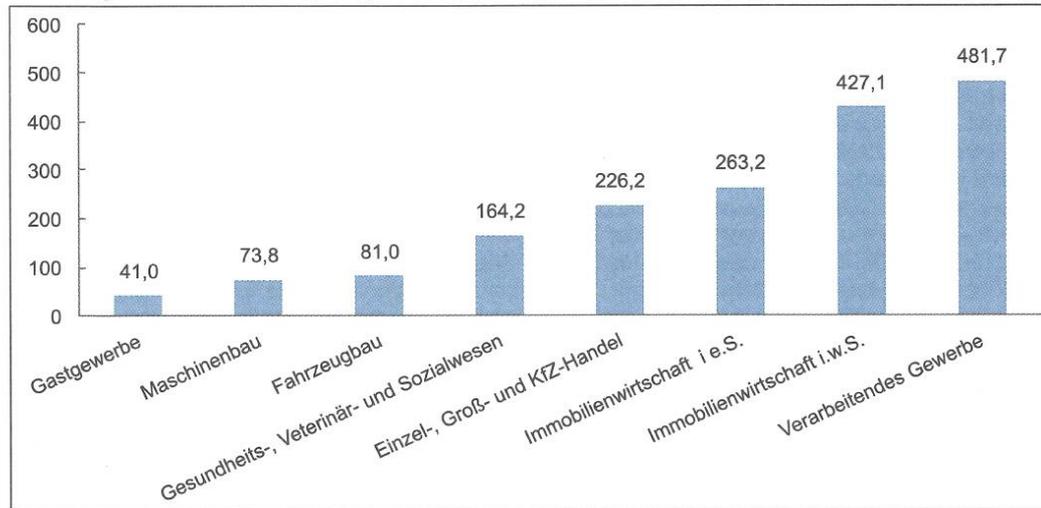


Quelle: Rußig et al. 2005.

## Grundlegende Zusammenhänge (3)

### Überragende gesamtwirtschaftliche Bedeutung der so definierten **Bau- und Immobilienwirtschaft:**

Abbildung 1.7: Bruttowertschöpfung im Jahr 2010 für verschiedene Branchen in Mrd. Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt 2013b, IW Köln.

(Quelle: Zeitschrift für Immobilienökonomie – Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013: Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft)

Diese Zusammenhänge sind kaum bekannt

-> Branche wird oft unterschätzt und hat Schwierigkeiten dabei, sich entsprechend ihrer Bedeutung zu positionieren

## Grundlegende Zusammenhänge (4)

### Sehr hohe Immobilienwerte:



Impressum | English | Schriftgröße + +

Begriff auf Seite suchen



HOME | ÜBER DEN ZIA | THEMEN | MITGLIEDER | **DATEN UND FAKTEN** | TERMINE | PRESSE | KONTAKT

Home > Daten und Fakten > Daten der Immobilienwirtschaft

#### Daten der Immobilienwirtschaft

##### Die deutsche Immobilienwirtschaft – Stabilisator und Wachstumsmotor

Mit über 790.000 Unternehmen und rund 4 Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienwirtschaft nicht nur einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands, sondern mit einer Zunahme an Beschäftigung und Wertschöpfung auch eine der dynamischsten Wachstumsfelder. Die Branche vereinigt 24,5 % aller Unternehmen und 10 % aller Beschäftigten auf sich. Mit rund 434 Milliarden Euro und damit 19 % trug die Immobilienwirtschaft 2011 (zum Vergleich 2006: 390 Milliarden Euro) zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei. Sie ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung bei 81 Milliarden Euro lag. Die Immobilienwirtschaft ist zudem stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verwoben.

##### Immobilienwirtschaft bewirtschaftet das 3,9fache des Bruttoinlandsproduktes

Der Wert der Wohn- und Nichtwohnbauten betrug zu Beginn des Jahres 2011 7,4 Billionen Euro. Davon entfielen 57 % auf Wohnbauten und 43 % auf Gewerbe- und Infrastrukturbauten. Zusammen mit den Grundstücken (2,7 Billionen Euro), summiert sich das gesamte Immobilienvermögen auf knapp 10,1 Billionen Euro. Zum Vergleich: Das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands belief

#### Immobilienwirtschaft nach weiter Definition (zzgl. Architekten, Planer, Kreditgeber, Berater und Bauunternehmen) 2011

Bruttowertschöpfung	434 Mrd. €
Anteil an der Gesamtwertschöpfung	19 %
Anzahl von Unternehmen	790.000
Anteil an allen Unternehmen	24,5 %
Nettoanlagevermögen der Bauten	7,4 Bio. €
<b>Immobilienvermögen inklusive Grund und Boden</b>	<b>10,1 Bio. €</b>
Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigte	2,8 Mio.

Seite empfehlen

Seite drucken

(Quelle: [www.zia-deutschland.de/daten-und-fakten/daten-der-immobilienwirtschaft](http://www.zia-deutschland.de/daten-und-fakten/daten-der-immobilienwirtschaft))

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (1)

### Zertifizierungssysteme der 2. Generation (DGNB, BNB):

- Ganzheitliche und gleichgewichtete Betrachtung aller Aspekte der Nachhaltigkeit
- Konsequente Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Baumaterialien und Bauwerk (-> LCA, LCC)
- Transparenz in Entwicklung und Anwendung  
-> leichte Anpassbarkeit, Flexibilität
- Ergebnis- statt maßnahmenorientiert (Zielwerte statt Maßnahmen)  
-> Gewährleistung der erforderlichen Entwurfsfreiheit

-> Optimierungstool für die Planung und Errichtung von Bauwerken

-> Nachhaltigkeit wird umfassend mess- und dadurch vergleichbar

-> Nachhaltiges Bauen beinhaltet ein umfassendes Qualitätssicherungskonzept und ist "intelligentes Bauen" schlechthin!

-> Vom "Green Building" zum "Blue Building": der Mensch steht im Mittelpunkt!

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (2)

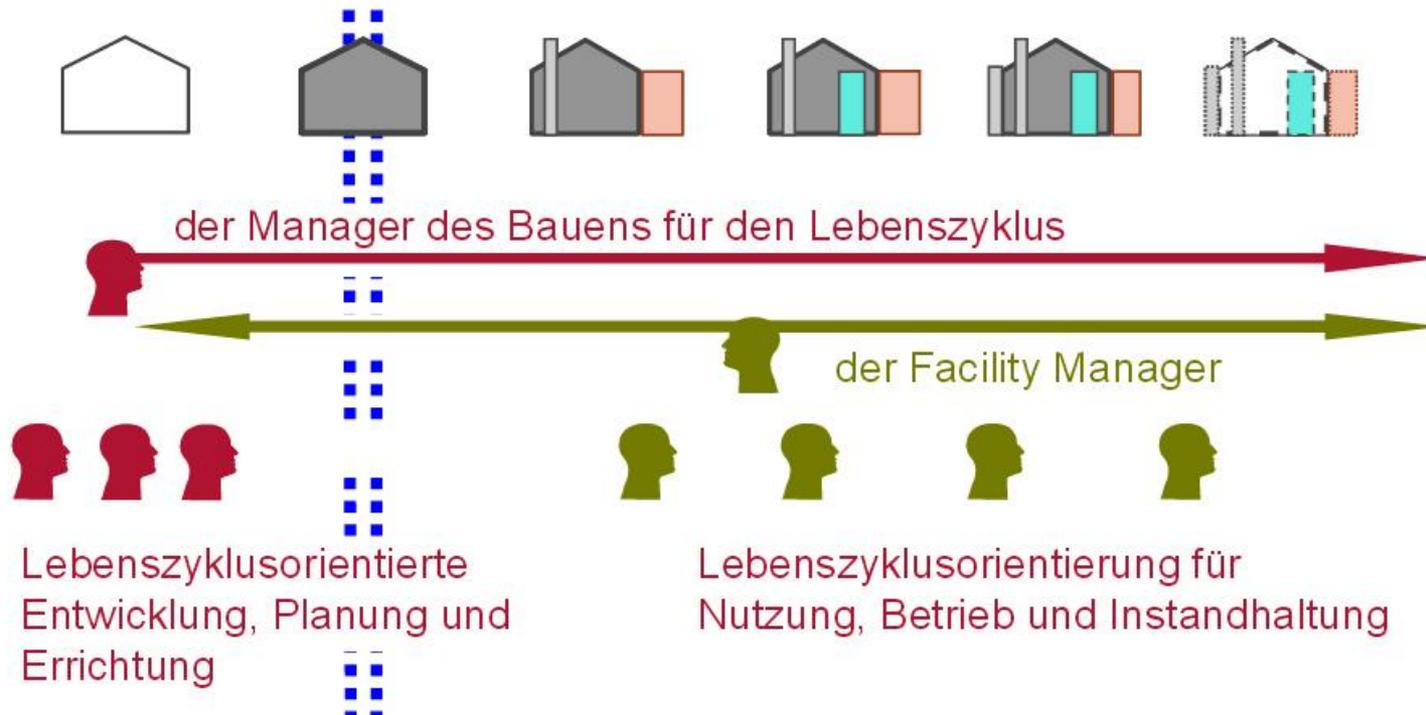
Bisher: überwiegend "getrennte Welten Bau und Betrieb":



(Quelle: [www.donau-uni.ac.at/](http://www.donau-uni.ac.at/)... genaue Angabe auf Anfrage)

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (3)

Künftig: Eine gemeinsame Sichtweise!



(Quelle: [www.donau-uni.ac.at/](http://www.donau-uni.ac.at/)... genaue Angabe auf Anfrage)

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (4)

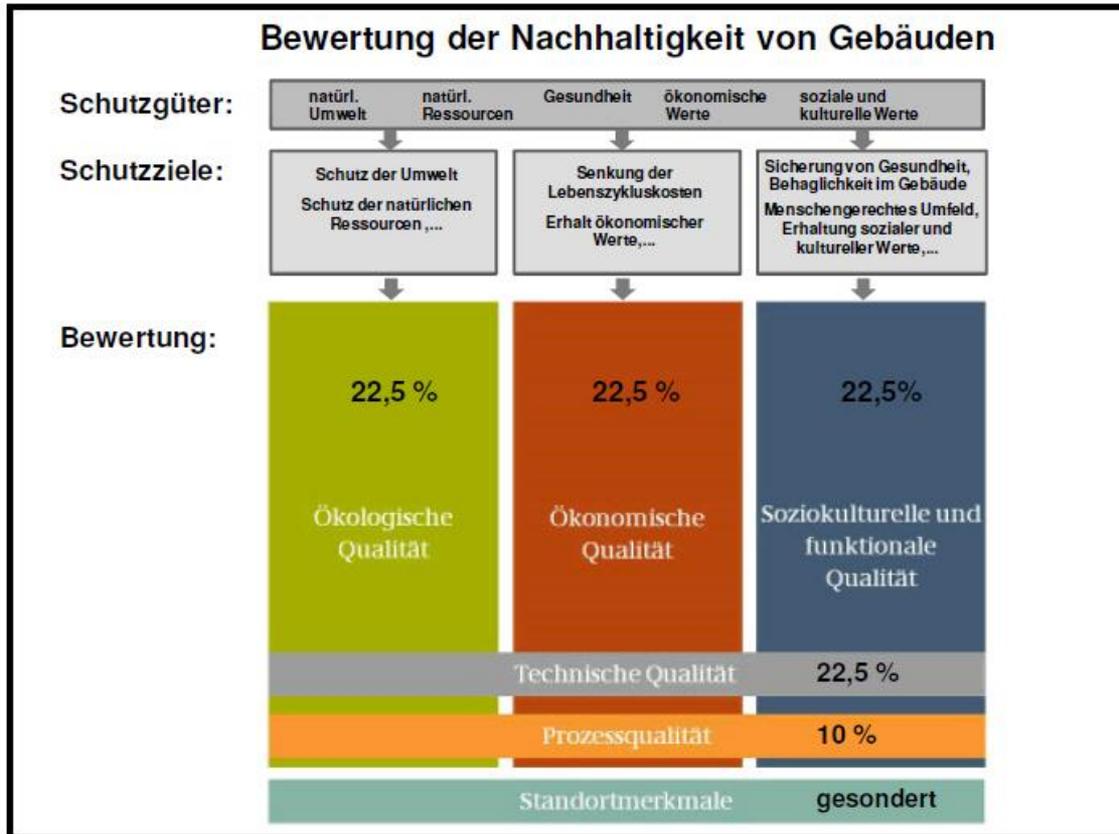
20.03.2001 - 03.03.2011 - 14.05.2012 - 05.07.2013



**Umfassende  
Informationen  
(kostenlos):  
[www.nachhaltigesbauen.de](http://www.nachhaltigesbauen.de)**

(Quelle: BBSR, 2013)

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (5)



Vom Schutzgut zur Bewertung

(Quelle: Ökozentrum NRW, 2012)

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (6)

### BNB – Gewichtung und Bedeutungsfaktoren (1):

Nachhaltigkeitskriterien	Gewichtung Einzelkriterien Gesamtbewertung	Bedeutungs-faktor	Gewichtung Hauptkriterien-Gruppen Gesamtbewertung
<b>Ökologische Qualität</b>			22,5%
Wirkungen auf die globale und lokale Umwelt			
1.1.1 Treibhauspotenzial (GWP)	3,375%	3	
1.1.2 Ozonschichtabbaupotenzial (ODP)	1,125%	1	
1.1.3 Ozonbildungspotenzial (POCP)	1,125%	1	
1.1.4 Versauerungspotenzial (AP)	1,125%	1	
1.1.5 Überdüngungspotenzial (EP)	1,125%	1	
1.1.6 Risiken für die lokale Umwelt	3,375%	3	
1.1.7 Nachhaltige Materialgewinnung / Holz	1,125%	1	
Ressourceninanspruchnahme			
1.2.1 Primärenergiebedarf nicht erneuerbar (PE <sub>ne</sub> )	3,375%	3	
1.2.2 Gesamtprimärenergiebedarf (PE <sub>ges</sub> ) u. Anteil erneuerbare Primärenergie (PE <sub>e</sub> )	2,250%	2	
1.2.3 Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	2,250%	2	
1.2.4 Flächeninanspruchnahme	2,250%	2	
<b>Ökonomische Qualität</b>			22,5%
Lebenszykluskosten			
2.1.1 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	13,500%	3	
Wertentwicklung			
2.2.1 Drittverwendungsfähigkeit	9,000%	2	

(Quelle: BBSR, 2012)

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (7)

### BNB – Gewichtung und Bedeutungsfaktoren (2):

Soziokulturelle und funktionale Qualität			22,5%
Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit			
3.1.1	Thermischer Komfort im Winter	1,607%	2
3.1.2	Thermischer Komfort im Sommer	2,411%	3
3.1.3	Innenraumhygiene	2,411%	3
3.1.4	Akustischer Komfort	0,804%	1
3.1.5	Visueller Komfort	2,411%	3
3.1.6	Einflussnahme des Nutzers	1,607%	2
3.1.7	Aufenthaltsmerkmale im Außenraum	0,804%	1
3.1.8	Sicherheit und Störfallrisiken	0,804%	1
Funktionalität			
3.2.1	Barrierefreiheit	1,607%	2
3.2.2	Flächeneffizienz	0,804%	1
3.2.3	Umnutzungsfähigkeit	1,607%	2
3.2.4	Zugänglichkeit	1,607%	2
3.2.5	Fahrradkomfort	0,804%	1
Sicherung der Gestaltungsqualität			
3.3.1	Gestalterische und städtebauliche Qualität	2,411%	3
3.3.2	Kunst am Bau	0,804%	1
Technische Qualität			22,5%
technische Ausführung			
4.1.1	Schallschutz	5,625%	2
4.1.2	Wärme- und Tauwasserschutz	5,625%	2
4.1.3	Reinigung und Instandhaltung	5,625%	2
4.1.4	Rückbau, Trennung und Verwertung	5,625%	2

(Quelle: BBSR, 2012)

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (8)

### BNB – Gewichtung und Bedeutungsfaktoren (3):

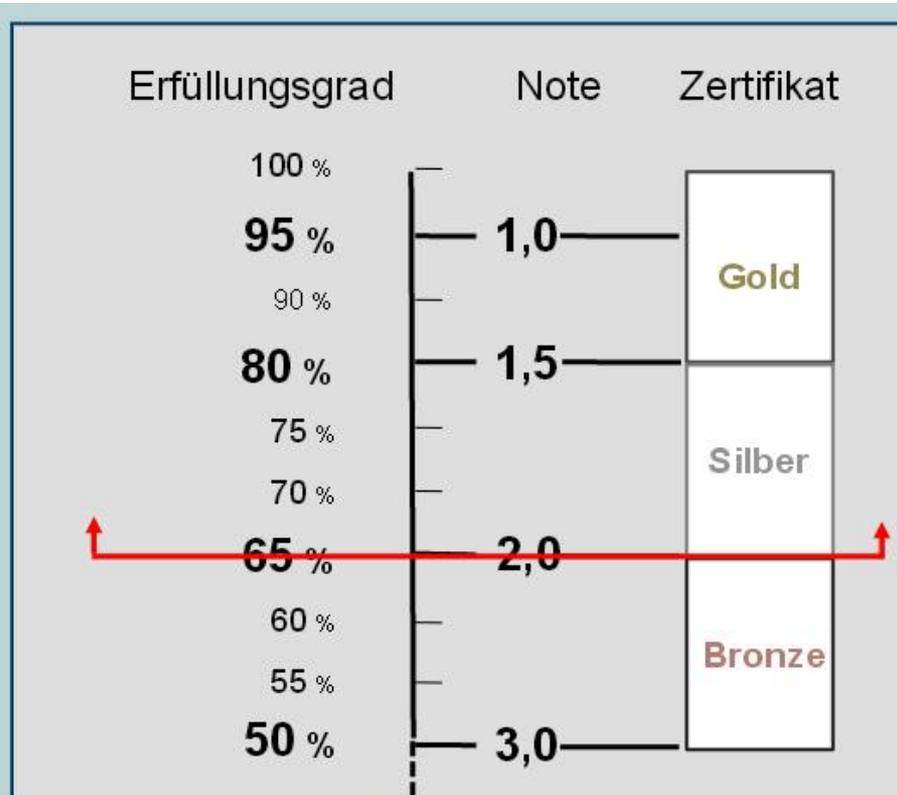
Prozessqualität			10,0%
Planung			
5.1.1	Projektvorbereitung	1,429%	3
5.1.2	Integrale Planung	1,429%	3
5.1.3	Komplexität und Optimierung der Planung	1,429%	3
5.1.4	Ausschreibung und Vergabe	0,952%	2
5.1.5	Vorraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung	0,952%	2
Bauausführung			
5.2.1	Baustelle / Bauprozess	0,952%	2
5.2.2	Qualitätssicherung der Bauausführung	1,429%	3
5.2.3	Systematische Inbetriebnahme	1,429%	3
Standortmerkmale			0,0%
Standortmerkmale			
6.1.1	Risiken am Mikrostandort	--	2
6.1.2	Verhältnisse am Mikrostandort	--	2
6.1.3	Quartiersmerkmale	--	2
6.1.4	Verkehrsanbindung	--	3
6.1.5	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen	--	2
6.1.6	Anliegende Medien / Erschließung	--	2

(Quelle: BBSR, 2012)

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (9)



**Nachhaltiges Bauen**



**BNB – Erfüllungsgrad, Note und Zertifikat**

Gebäude des Bundes sollen mindestens Silber erreichen.

(Quelle: BBSR, 2012)

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (10)

### Vorteile durch Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben (1):

#### Investoren:

- Transparente und unabhängige Qualitätsauszeichnung (**bei Zertifizierung**)
- Planungssicherheit und klare Zieldefinition von Anfang an
- Risikominimierung
- Umfassende und vollständige Dokumentation, u. a. für CSR-Berichte
- Zukunftsfähige Gebäude

#### Nutzer:

- Geringere Betriebskosten
- Höhere Nutzerzufriedenheit
- Höhere Mitarbeiterproduktivität
- Verminderung der Krankenstände
- Reduktion des Abfallaufkommens
- Aktiver Umweltschutz
- Einbeziehung der Immobilie in die Marketingstrategie

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (11)

### Vorteile durch Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben (2):

"**Green Buildings**" werden zu "**Blue Buildings**": Energieeffizienz alleine ist künftig nicht mehr das zentrale Thema, sondern Nachhaltigkeit im ganzheitlichen Sinne:

- Die Nutzer, deren Gesundheit und Behaglichkeit (und damit der Mensch) stehen im Mittelpunkt  
(Durchschnittlich verbringen Mitteleuropäer 90 Prozent des Jahres in geschlossenen Räumen!)
- Zusätzlich werden ökonomische und ökologische Aspekte über den Lebenszyklus sowie die technische Leistungsfähigkeit und der schonende Umgang mit Ressourcen betrachtet

**-> Es entstehen Gebäude mit besserer Qualität, höherer Werthaltigkeit und gesteigerter Wirtschaftlichkeit!**

## Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben als intelligenter Lösungsansatz (12)

### Vorteile durch Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben (3):

#### Nachhaltiges Bauen lohnt sich:

- Drees + Sommer: Mehrkosten bezüglich Baukosten: 0 - 4 %  
Mehrkosten bezüglich Beratungs- und Planungskosten: unter 1 %  
(bei großen Gebäuden)
- Deutsche Hypo: Erfahrungswerte aus USA  
(in Deutschland noch zu wenige vorhanden):  
operative Kosteneinsparungen von fast 9 % und Wertsteigerungen  
von rund 7,5 % im Vergleich zu konventionellen Gebäuden

**-> Nachhaltiges Bauen ist ein Werttreiber – kein Kostentreiber!**

## Zukunftsfähigkeit und Wertstabilität von Gebäuden (1)

- Deutsches Architektenblatt - <http://dabonline.de> -

### Nachhaltig = werthaltig = zukunftsfähig!

Posted By [nica.schmidt](#) On 1. Oktober 2009 @ 08:18 In [Standpunkt](#) | [Comments Disabled](#)

Die Bundesarchitektenkammer und elf Länderarchitektenkammern präsentieren sich gemeinsam mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) auf einem Messestand auf der Expo Real.



<sup>[1]</sup>Zum zweiten Mal nach 2008 präsentieren sich die Bundesarchitektenkammer und elf Länderarchitektenkammern gemeinsam mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) auf einem Messestand auf der Expo Real, der größten internationalen Messe für Gewerbeimmobilien. In München können Sie vom 5. bis 7. Oktober erleben, was Nachhaltigkeit in der Architektur bedeutet, welchen Mehrwert sie mit sich bringt und wie sich Investitionen in so geplante Gebäude im wahrsten Sinne des Wortes „nachhaltig“ bezahlt machen.

Dies gilt besonders für Gebäude, deren Nachhaltigkeit durch eine Zertifizierung offiziell bestätigt ist. Mit dem von der DGNB verliehenen Gütesiegel in Gold, Silber oder Bronze wird die Zukunftsfähigkeit auch nach außen dokumentiert – ein Mehrwert, den vor allem die Immobilienwirtschaft zu schätzen weiß, wie aktuelle Umfragen zeigen: Nachhaltigkeit wird von Investoren und Projektentwicklern zunehmend erfolgreich als Marketinginstrument eingesetzt. Und dieser Trend wird sich in Zeiten der Klimadiskussion und Ressourcenknappheit weiter verstärken. Die von der DGNB entwickelten Kriteriensteckbriefe, anhand derer die Nachhaltigkeit einer Planung geprüft wird, spielen dabei eine wichtige Rolle, dienen sie doch als Leitfaden für Planer und Auditoren – also in erster Linie für uns Architektinnen und Architekten. Auf diese Weise vermitteln sie sowohl aktuell wissenschaftliche als auch baupraktische Inhalte, die in die ganze Breite des Berufsstandes getragen werden müssen, um das Planen für die Nachhaltigkeit ebenso selbstverständlich werden zu lassen wie Kosten- und Termintreue.

Sie sehen also: Unsere Präsenz auf der Expo Real richtet sich nicht nur an das Messepublikum aus der Immobilienwirtschaft, sondern vor

### Handelsblatt

» Drucken

WARUM DEUTSCHLAND HINTERHER HINKT

11.11.2004, 07:02 Uhr

### Nachhaltigkeit bedeutet Zukunftsfähigkeit

von *Susanne Bergius* (Handelsblatt)

Volker Hauff, der Vorsitzende des Rates für Nachhaltige Entwicklung, stellt im Gespräch mit dem Handelsblatt Forderungen an Politik und Unternehmen.

#### Handelsblatt: Was bedeutet Nachhaltigkeit?

**Hauff:** Nachhaltigkeit bedeutet Zukunftsfähigkeit – und die Einsicht, dass die Umwelt und soziale Lebensqualität wichtige Voraussetzungen auch für ökonomische Zukunftsfähigkeit sind.

**Was bringt es Unternehmen, nicht nur ökonomische Ziele zu verfolgen, sondern sich auch am Leitbild der Nachhaltigkeit zu orientieren?**

Sind diese Aussagen zutreffend?

## Zukunftsfähigkeit und Wertstabilität von Gebäuden (2)

### Immobilien sind zukunftsfähig, wenn sie

- sowohl heutige als auch künftige Nutzungsanforderungen erfüllen können (**funktionale Qualität**);
- mit ihren technischen Merkmalen und Eigenschaften die Anforderungen an die Dauerhaftigkeit der Konstruktion erfüllen, zur Qualität der gebauten Umwelt beitragen und das kulturelle Erbe achten (**technische, gestalterisch-städtebauliche und kulturelle Qualität**);
- bei Herstellung, Errichtung, Nutzung und Bewirtschaftung sowie am Ende ihres Lebenszyklus die natürlichen Ressourcen schonen und Umwelteinwirkungen minimieren (**Umweltqualität bzw. ökologische Qualität**);

(Quelle: NUWEL-Leitfaden)

## Zukunftsfähigkeit und Wertstabilität von Gebäuden (3)

### Immobilien sind zukunftsfähig, wenn sie

- zur Gesundheit, Behaglichkeit und Sicherheit der Nutzer beitragen, Nutzerakzeptanz und Nutzerzufriedenheit sichern und Zusammenleben unterstützen (**soziale Qualität**);
- geringe Lebenszykluskosten verursachen sowie wertbeständig sind bzw. ein Wertentwicklungspotenzial aufweisen (**ökonomische Qualität**);

(Quelle: NUWEL-Leitfaden)

-> Nachhaltig = zukunftsfähig! (✓)

## Zukunftsfähigkeit und Wertstabilität von Gebäuden (4)

**Wertstabilität** nach NUWEL-Leitfaden:

"Im Kontext der Wertermittlung sind Immobilien u. a. dann nachhaltig, wenn sie gut in der Lage sind, mit den Folgen von langfristigen Entwicklungen umzugehen oder – anders ausgedrückt – wenn sie **ein geringeres Risiko (bzw. eine hohe Chance) aufweisen, aufgrund zukünftiger Entwicklungen an Wert zu verlieren (bzw. zu gewinnen).**"

-> Nachhaltig = werthaltig! (✓)

## Zukunftsfähigkeit und Wertstabilität von Gebäuden (5)

### Praktische Umsetzung im Bewertungssystem NaWoh (1):

V 3.0	<b>Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau</b>	<b>4.1.2</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>Ökonomische Qualität</b>	
Kriterium	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>	
Indikator	<b>Investitionskosten / Marktwert</b>	
<b>Beschreibung des Indikators</b>	Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Investition wird das Verhältnis von Investitionskosten (Bau- und Grundstückskosten) und Verkehrswert (Marktwert) gebildet und bewertet.	

## Zukunftsfähigkeit und Wertstabilität von Gebäuden (6)

### Praktische Umsetzung im Bewertungssystem NaWoh (2):

Kriterium	Langfristige Wertstabilität
Indikator	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes
<b>Anforderung an die Beschreibung</b>	
<b>zu beschreibende Merkmale</b>	<p>Die Erfüllung des Kriteriums wird anhand der folgenden Checkliste beschrieben:</p> <p><b>Nutzungsneutralität</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Nutzungsneutralität der Individualräume (alle außer Küche, Bad, Wohnraum) ist gegeben bzw. es liegt eine offene Grundrissgestaltung mit variablen Nutzungsmöglichkeiten vor.</p> <p><b>Demografischer Wandel</b></p> <p><input type="checkbox"/> Zur Berücksichtigung eines demografischen Wandels sind folgende Nach- oder Umrüstungen möglich (z. B. Entfernung einer nichttragenden Innenwand):</p> <p>.....</p> <p><b>Tragkonstruktion</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Dauerhaftigkeit der Tragkonstruktion (Primärstruktur) ist mindestens für den Betrachtungszeitraum der ersten 50 Jahre der Nutzungsdauer gegeben.</p> <p><b>Haustechnik</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Flexibilität und Anpassbarkeit der Technischen Anlagen ist gegeben.</p> <p><b>Energetische Qualität</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Anforderungen der EnEV 2009 werden eingehalten. Eine Verbesserung des energetischen Niveaus durch Nachrüstmaßnahmen ist möglich. Ein entsprechendes Konzept liegt vor.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Anforderungen der EnEV 2009 werden um mindestens 30% unterschritten.</p>

## Bisherige Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien

Alle gängigen Bewertungsverfahren wie z. B.

- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren

basieren auf historischen und gegenwartsbezogenen Marktdaten und Fakten. Langfristige Veränderungen wie z. B. der Klimawandel, die demografische Entwicklung oder steigende Energiepreise bleiben dabei unberücksichtigt.

**-> Zukunftsfähigkeit und finanzieller Mehrwert von nachhaltigen Immobilien werden bisher nicht ausreichend abgebildet**

**-> Geeignete Lösungsansätze sind zu entwickeln!**

## Künftige Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien (1)

Es gibt noch keine fertigen Lösungen, jedoch arbeiten verschiedene Organisationen, Verbände und Initiativen mit Nachdruck an Lösungsansätzen. Zwei davon aus dem deutschsprachigen Raum werden kurz vorgestellt:

(1) Der **NUWEL**-Leitfaden zeigt auf, welche Nachhaltigkeitsmerkmale bei Immobilien wertbeeinflussend sein können, wie sie messbar und mit den heute gebräuchlichen Methoden in die Wertermittlung einbezogen werden können.

Dabei erfolgt allerdings eine sehr differenzierte Betrachtung, die aus praktischer Sicht nicht unproblematisch ist.



(Quelle: [www.nuwel.ch](http://www.nuwel.ch))

## Künftige Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien (2)

(2) Pragmatischer Ansatz des ZIA: mit wenigen **Key Performance Indicators (KPI's)** sollen – unabhängig von einer Zertifizierung – insbesondere auch Bestandsimmobilien hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit bewertbar werden:

- Endenergieverbrauch
- Anteil erneuerbarer Energie
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Wasserverbrauch
- Abfallverbrauch \*)
- Lebenszykluskosten \*)
- Komfort \*)

\*) optional



PERSPEKTIVEN  
DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT ■  
Eine Publikation des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



(Quelle: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de))

## Zusammenfassung und Ausblick (1)

- Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben ist keine leere Worthölse, sondern ein ernst zu nehmender **Megatrend in der Bau- und Immobilienwirtschaft**
- Zertifizierungs- und Bewertungssysteme der 2. Generation enthalten wertvolle **Optimierungstools** für die praktische Umsetzung
- Nachhaltiges Bauen beinhaltet ein umfassendes **Qualitätssicherungskonzept** und ist "intelligentes Bauen" schlechthin
- Vom "Green Building" zum **"Blue Building"**: der Mensch steht im Mittelpunkt
- Die vielfältigen Vorteile für unterschiedliche Akteure sind unbestritten, **Nachhaltiges Bauen** ist ein **Werttreiber** kein Kostentreiber!
- **Nachhaltige Gebäude** sind **zukunftsfähig** und **wertstabil**, wobei eine Quantifizierung derzeit noch schwer fällt, es wird aber mit Hochdruck an entsprechenden Verfahren gearbeitet

## Zusammenfassung und Ausblick (2)

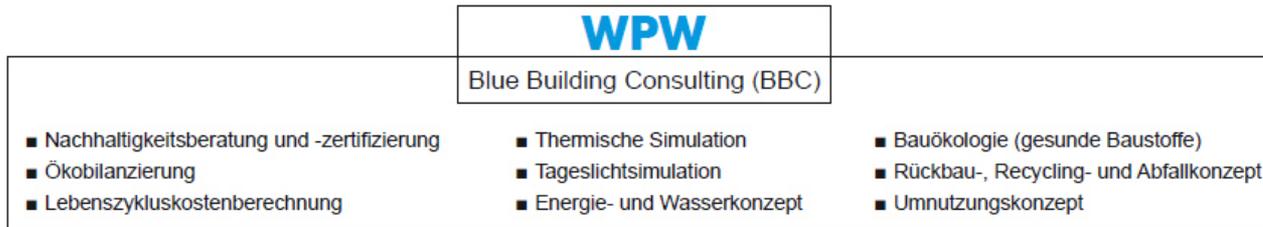
- Ausblick:
  - In einigen Jahren werden Blue Buildings der Standard sein für neue und sanierte Gebäude, wobei nicht zuletzt auch strikte staatliche Regulierungsmaßnahmen der EU Treiber sein werden
  - Blue Buildings werden vom Nischenprodukt zum Main-Stream-Produkt!
  - Die zertifizierten Neubauten entwickeln einen immensen Druck auf den nicht zertifizierten Bestand

**-> Es ist also dringend geboten, dass sich die Marktteilnehmer mit dieser Entwicklung auseinandersetzen!**

## Zusammenfassung und Ausblick (3)

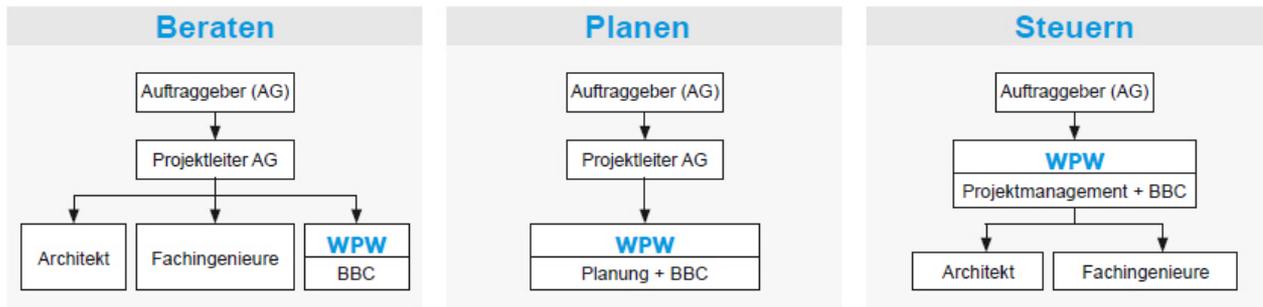
### Optimierte Blue Buildings durch effiziente Realisierungsformen

Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben gewinnt in der Bau- und Immobilienwirtschaft immer mehr an Bedeutung. Dabei sind zahlreiche Zusatzleistungen erforderlich, die wir mit eigenem Personal erbringen können:



Unser Strategieansatz  
(-> [www.wpw.de](http://www.wpw.de))

Diese Leistungen können wir je nach Bedarf in unterschiedlichen Funktionen erbringen:



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**