

Green Building und DGNB-Zertifizierung

1. Verständnis von „Green Building“

"Nachhaltigkeit" wird sehr oft ausschließlich mit "Langlebigkeit der Gebäude" gleichgesetzt, was zu kurz gegriffen ist. Die Begriffe "Nachhaltiges Bauen", „Green Building“ usw. werden in Österreich zunehmend für PR-Zwecke benutzt. Nur selten ist bekannt, was sich hinter derartigen Prädikaten verbirgt. Dass hinter "Nachhaltigkeit" in Sinne der Agenda 21 (Rio) die Erhaltung der Systeme und die Begrenzung des Ressourcenverbrauches zu verstehen ist, ist in der Immobilienbranche derzeit weitestgehend noch unbekannt.

Anerkannte Zertifizierungssysteme im Sinne von DGNB oder LEED, BREEAM (die Mitglieder im World Green Building Council, Toronto, sind) sind in Österreich weitgehend unbekannt. Es gibt einige wenige, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen. Somit wird der Begriff „Green Building“ oft nur auf einzelne Aspekte der Nachhaltigkeit reduziert, ohne jedoch die wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens zu berücksichtigen.

Unter anderem gibt es das Green-Building-Programm der EU, innerhalb derer ein Green Building-Partner-Status möglich ist. Das Programm „Green Building“ ist ein freiwilliges Programm der Europäischen Kommission, durch das Eigentümer bzw. Nutzer von öffentlichen wie auch privaten Nichtwohngebäuden dazu motiviert werden sollen, in ihren Gebäuden die Energieeffizienz zu erhöhen und erneuerbare Energien zu nutzen. Jedes Unternehmen, das bereit ist, die Ziele von Green Building umzusetzen, kann daran teilnehmen. Das Zertifikat „Green Building Partner“ streift allerdings nur rudimentär die Inhalte des nachhaltigen Bauens.

Am 29.09.2009 findet die Gründungsfeier des ÖGNI (österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilien) statt, das sich sehr stark an den Inhalten des DGNB orientiert.

2. Gesetzliche Regelungen in Österreich und Deutschland

Derzeit gibt es in Österreich und Deutschland keine Gesetze, die alle Aspekte der Nachhaltigkeit (siehe vorstehendes Kapitel) regeln bzw. vorschreiben. Auf Basis der **Richtlinie 2002/91/EG des europäischen Parlaments über die Energieeffizienz von Gebäuden: Begrenzung des Energiebedarfes für Immobilien**, die für alle EU-Staaten verbindlich ist, wurden gesetzliche Regeln erlassen, die den Umgang mit Energie im Gebäudesektor regeln:

- Österreich: Energieausweisvorlage-Gesetz (Energiepass, OIB 6)
- Deutschland: Energieeinsparverordnung (Energiepass, EnEV)

Diese gesetzlichen Regelungen setzen in beiden Ländern den Rahmen, in dem sich aus energetischer Sicht Gebäude- und Stadtentwicklung bewegen muss. Der Nachweis zur Einhaltung der (rein energetischen) Grenzwerte (= Teilaspekt der ökologischen Nachhaltigkeit) macht, zumindest theoretisch, Gebäude mit anderen Gebäuden vergleichbar.

Der wesentliche Unterschied zwischen dem österreichischen und dem deutschen Energiepass besteht derzeit noch darin, dass mit dem deutschen Energiepass der gesamte Primär-Energieverbrauch eines Gebäudes ermittelt wird (Heizung, Kühlung, Ventilatoren, Pumpen und Beleuchtung), wohingegen sich die Berechnung nach österreichischem Energiepass auf den Heiz-/Kühlenergieverbrauch beschränkt. Insofern ist die energetische Beurteilung eines Gebäudes nach der deutschen EnEV umfassender und hinsichtlich energetischer Auswirkung auf die Umwelt deutlich präziser.

Die gesetzlichen Regeln in Österreich und Deutschland umfassen derzeit lediglich energetische Aspekte und stellen somit **bedeutend weniger Ansprüche an Gebäude, als LEED, BREEAM und DGNB**. Während der österreichische Energieausweis nur den Heizwärmebedarf/Kühlenergiebedarf und der deutsche Energiepass den gesamten Primär-Energieverbrauch des Gebäudes umfassen, beschäftigen sich die Zertifizierungssysteme **LEED, BREEAM und DGNB** mit allen Aspekten der Nachhaltigkeit und weisen eine sehr umfangreiche Kriterienliste vor, die deutlich über die Ermittlung des reinen Energieverbrauches hinausgeht.

Weiter muss angemerkt werden, dass **LEED, BREEAM und DGNB** keine verpflichtenden bzw. kontrollierenden Systeme sind. Jene Gebäude, die sich (freiwillig!) einer solchen Zertifizierung unterzogen und eine Auszeichnung erhalten haben, garantieren gegenüber Dritten, dass alle wesentlichen Aspekte der Nachhaltigkeit erfüllt sind.

3. Zertifizierungssysteme LEED, BREEAM und DGNB im Vergleich

Das **LEED-System** – Leadership in Energie & Environmental Design (USA) – wurde 1998 vom U. S. Green Building Council entwickelt und ist das weltweit am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem.

Das **BREEAM-System** (UK) ist das älteste Zertifizierungssystem. Es wurde 1990 entwickelt und ist nicht so verbreitet wie das LEED-System.

Das **DGNB-System** (BRD) – Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen – wurde von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung konzipiert. Das System ist 2008 eingeführt worden und stellt die meisten Anforderungen an Gebäude und entspricht somit dem „state-of-the-art“.

Nr. DGNB	Kriterium	DGNB Neubau Büro	LEED NC2.2	BREEAM International
1	Treibhauspotenzial (GWP)	High	High	High
2	Ozonschichtzerstörungspotenzial (ODP)	High	Low	High
3	Ozonbildungspotenzial (POCP)	High	None	High
4	Versauerungspotenzial (AP)	High	None	High
5	Überdüngungspotenzial (EP)	High	None	High
6	Risiken für die lokale Umwelt (Risiko für Grundwasser, Oberflächenwasser und Boden, Risiko für die Luft)	High	None	High
7	Sonstige Wirkungen auf die lokale Umwelt (z.B.: Luftverschmutzung)	None	High	High
8	Sonstige Wirkungen auf die globale Umwelt (Materialverwendung aus em. Ressourcen)	High	High	High
9	Mikroklima (Wärmeinseleffekt)	High	High	None
10	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar (PE _{ne})	High	High	High
11	Primärenergiebedarf erneuerbar (PE _e)	High	High	High
12	Sonstiger Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen	None	None	None
13	Abfall nach Abfallkategorien	Low	High	High
14	Frischwasserverbrauch Nutzungsphase	High	High	High
15	Flächeninanspruchnahme	High	High	High

Legende:

High	Gewichtung hoch
Medium	Gewichtung mittel
Low	Gewichtung gering
None	nicht Enthalten
Grey	derzeit noch nicht enthalten, wird in nächster Stufe aufgenommen

Inhalt und Wertigkeit der Kriterien im Vergleich:

Nachteil von LEED/BREEAM: alle Nachweise sind nach den entsprechenden nationalen Codes (ASHREA, British Standard, ...) zu erbringen.

4. Punktesystem DGNB-Zertifizierung

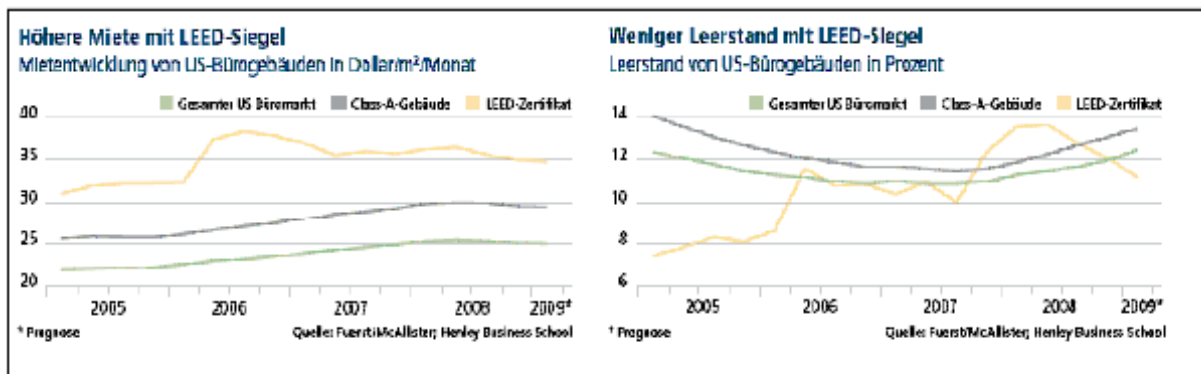
Das DGNB-System vergibt folgende Auszeichnungen/Medaillen ab einem Kriterien-Erfüllungsgrad von:

	<i>Erfüllungsgrad</i>
Note 1,0	95 %
Grenze Gold, Note 1,5	80 %
Grenze Silber, Note 2,0	65 %
Grenze Bronze, Note 3,0	50 %
Note 4,0	35 %
Note 5,0	20 %

5. Nachhaltigkeitsthemen in den Medien und bei Fonds

Bemerkenswert ist, dass nachhaltiges Bauen in der Medienwelt immer mehr zum Thema wird. In den Medien wird berichtet, dass immer mehr Fonds Interesse an zertifizierten Immobilien zeigen, weil bei diesen die **Nachhaltigkeit in allen wesentlichen Aspekten** entsprechend den vergebenen Rängen garantiert wird. Im EU-Raum bietet sich zu diesem Zweck die DGNB-Zertifizierung am besten an, weil diese nach einheitlichen (nicht nationalen) Kriterien durchgeführt wird.

Bezugnehmend auf das Thema Wertstabilität zertifizierter Immobilien bei Fonds zeigt nachstehende Darstellung, dass das Thema Nachhaltigkeit zunehmend zum Wertfaktor wird.



Green Noise or Green Value? (Fuerst, Franz and McAllister, Henley Business School, 2008)

Quelle: Dr. Frank Billand, Mitglied des Vorstandes
Union Investment Real Estate AG