

LEED, BREEAM ODER DGNB – RENDITEBREMSE ODER KLUGE STRATEGIE

BENEFITS DURCH



Treffpunkt Hafencity Hamburg: Erik Marienfeldt (HIH) und Hendrik Dusny (WITTE) diskutierten Vor- und Nachteile und die Zukunft von Zertifikaten.

ZERTIFIZIERUNG?

Wie funktionieren die Zertifizierungssysteme? Wie lohnen sie sich für den Investor oder Entwickler? Welche Vor- und Nachteile haben die Zertifikate? Das WP Magazin fragt zwei Experten mit unterschiedlicher Perspektive – Investor und Auditor. **Im Gespräch:** Erik Marienfeldt, Geschäftsführer der HIH Hamburgische Immobilienhandlung GmbH, und Hendrik Dusny, Bereichsleiter „Green Building“ der Witte Projektmanagement GmbH.

wp magazin **Herr Marienfeldt, vermarkten sich gelabelte Gebäude besser? Marienfeldt** Grundsätzlich: Ja. Je exklusiver das Produkt, umso größer sind die Vorteile der Zertifizierung. Will man an Konzerne vermieten, die meist ein CO₂-Programm haben, ist ein fehlendes Zertifikat ein K.-o.-Kriterium. Nicht ganz so drastisch ist es auf der Investment-Seite: Da ist es ein Vorteil, aber kein Muss.

wp magazin **Was, Herr Dusny, unterscheidet Zertifikate wie BREEAM und LEED und wo steht das DGNB Zertifikat? Dusny** Während LEED vornehmlich auf ökologische Aspekte abzielt, integriert BREEAM wirtschaftliche Parameter. DGNB geht darüber hinaus auch auf technische Qualitäten und sozio-ökonomische Faktoren ein, Fragen der Gesundheit, Barrierefreiheit und des Aufenthaltskomforts. Aber auch LEED und BREEAM entwickeln sich weiter und integrieren teilweise diese Punkte.

wp magazin **Woher weiß man, welche Zertifizierung die „richtige“ ist? Dusny** Eine Faustregel gibt es nicht. Man muss im Einzelfall entscheiden: Welche Klientel soll angesprochen werden? Was ist das Ziel der Investition: Imagegewinn, Verkauf, niedrige Energiekosten, lange Lebenszyklen, Gesundheit? Über die Prioritäten lässt sich ermitteln, welches Zertifikat am besten geeignet ist. Außerdem gibt es die Kostenunterschiede zwischen den Zertifikaten. BREEAM steht dabei zwischen LEED und DGNB. LEED Gold fördert z. B. den Imagegewinn, entspricht aber eher den Standards von DGNB Silber. Wenn der Nutzer keine besonderen Anforderungen stellt und der Marketing-Aspekt wichtig ist, kann die LEED-Zertifizierung ausreichen.



GESPRÄCH



Ein Vorteil von LEED ist auch, dass man noch zu einem relativ späten Zeitpunkt während der Ausführung in die Zertifizierung einsteigen kann. Das heißt: ohne einen Großteil der Punkte bei der Prozessqualität zu verlieren. Denn diese sind unter LEED leichter zu erreichen als bei DGNB.

Marienfeldt Abstriche macht man dafür allerdings bei anderen Faktoren, wie z. B. gesundheitlichen Aspekten oder der Gebäude-Ökonomie.

Dusny Ja, man investiert fast ausschließlich in den ökologischen Faktor und erzielt dabei weniger Vorteile im Hinblick auf Lebenszyklus und Betriebskosten. Hier kann BREEAM eine interessante Alternative sein. Das DGNB-Zertifikat funktioniert hingegen als umfassendes Qualitätssiegel, das Hochwertigkeit in allen Facetten des Bauens garantiert – und in Deutschland letztlich den Maßstab setzt.

wp magazin **Die Frage der Zusatzkosten und deren Auswirkung auf die Renditen wird immer wieder diskutiert. Wie muss man kalkulieren?** **Marienfeldt** Wir rechnen die Mehrkosten für Auditing und Planung mit einem Prozent des Gesamtvolumens ein – was kaum erfolgskritisch ist. Schwer abzuschätzen sind allerdings die sich daraus ergebenden Folgekosten.

Dusny Nicht, wenn man als Auditor von vornherein eingebunden ist und frühzeitig einen Pre-Check durchführt: Man

muss zunächst betrachten, wie hoch der Aufwand ohne Zertifizierung ist und was tatsächliche Mehraufwendungen sind. Wenn ich das schon in der Planungsphase berücksichtige, ist das prozentual kaum messbar. In der Branche kursieren Mehrkosten von 3% für DGNB Bronze bis 8% für Gold. So konkrete Zahlen sehe ich nicht: Wenn sowieso hohe bauliche Standards vorgesehen sind, decken diese sich meist mit den DGNB-Standards, so dass eine Zertifizierung in Gold sogar unter 5% bleiben kann.

Marienfeldt Bei Refurbishments kann es aber schon kritisch werden. Wenn man hier gewisse Standards erreichen will, muss man oft gleich die ganze Fassade neu bauen.

Dusny Ja, das Gleiche passiert auch, wenn Neubauprojekte schon weit fortgeschritten, über die Planungsphase hinaus sind. Refurbishments sind meist schwieriger als Neubauten. Aber auch hier lohnt die Zertifizierung sehr oft – vor allem, wenn eine hochwertige Sanierung oder eine anspruchsvolle Nutzung angestrebt wird.

wp magazin **Wenn man mit geringeren Standards baut – lohnt dann eine Zertifizierung überhaupt?** **Dusny** Auch hier hängt es vom Einzelfall ab ...

Marienfeldt Das darf man nicht kurzfristig mit der Kostenbrille sehen. Die Frage ist doch: Was passiert mit dem Objekt in 30,

LEED, BREEAM ODER DGNB?

50 Jahren? Es gibt viele Bauten aus den 80er und 90er Jahren, in Stahl- und Glasarchitektur, die heute nicht mehr vermietbar sind, weil ihre Fassaden nicht nachhaltig funktionieren. So etwas lässt sich mit den neuen Systemen gut vermeiden.

wp magazin *Wie kann man die Kosten der Zertifizierung niedrig halten?* **Dusny** Wichtigste Grundregel ist: das Zertifikat so früh wie möglich einplanen, am besten noch vor einem Architektenwettbewerb. Dann kann ohne nennenswerten zusätzlichen Zeit- und Kostenaufwand ein fundiertes Nachhaltigkeitskonzept erstellt werden.

wp magazin *Müsste sich der Fonds-Markt verändern, damit sich Zertifizierung noch mehr lohnt?* **Marienfeldt** Auch die Fonds setzen inzwischen stärker auf Nachhaltigkeit. Die meisten haben lange Objekthaltedauern und achten daher auf die Wiederveräußerbarkeit der Immobilien in zehn oder zwanzig Jahren. Da sich offene Fonds an den Kapitalmarktrenditen orientieren, können sie hochwertigere Objekte wie Green Buildings meist leichter erwerben als z. B. die geschlossenen Immobilienfonds. Weiterhin haben bereits einige Anbieter das Thema Nachhaltigkeit in das Fondsprofil aufgenommen, um den Absatz der Fondsanteile zu verbessern.

wp magazin *Wie wird die Zertifizierung denn in der Finanzwirtschaft bewertet?* **Marienfeldt** Die Nachfrage der Anleger ist im Grunde heute schon da, wenngleich Rendite und Sicherheit

nach wie vor die Primärziele sind. Als Drittes wird Nachhaltigkeit aber immer wichtiger.

wp magazin *Reagieren nationale und internationale Investoren unterschiedlich?* **Dusny** Ausländische Investoren entscheiden sich eher für LEED oder BREEAM, um die erworbenen Objekte vergleichbar zu halten.

Marienfeldt Nicht nur: Interessanterweise achten gerade amerikanisch gesteuerte Konzerne sehr auf Nachhaltigkeit und haben bei deutschen Objekten kein Problem mit DGNB, weil es zum Standort passt.

wp magazin *Wird der Trend zu den Zertifikaten anhalten?* **Dusny** Ich denke, die Zertifizierung wird sich zum festen Standard entwickeln, in vielen Bereichen ist das schon jetzt der Fall.

Marienfeldt Ja, ich glaube, der Trend ist irreversibel. Er wird sich in der Breite durchsetzen und auch in beide Richtungen abschleifen: Investoren haben Zugeständnisse gemacht. Auch die Systeme werden sich weiter anpassen.