

Vorteile des Deutschen Gütesiegels für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Bürklin, Consense 2009, 23. Juni 2009



Zertifizierung von Nachhaltigkeit

= objektive Feststellung der Gesamtqualität (Lebenszyklus)

- Nach der Finanzkrise sind nur nachhaltige Gebäude eine zukunftsfähige Investition.
- Nachhaltiges Bauen und Gesamtqualität werden messbar und damit bewertbar.
- Bewusstsein für Gesamtqualität wird steigen.
- Qualität wird steigen und wieder geschätzt werden.
- Branche leistet aktiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz.
- Image der Bauindustrie wird sich wieder verbessern.
- Bauindustrie wird wieder attraktiver für Nachwuchs.

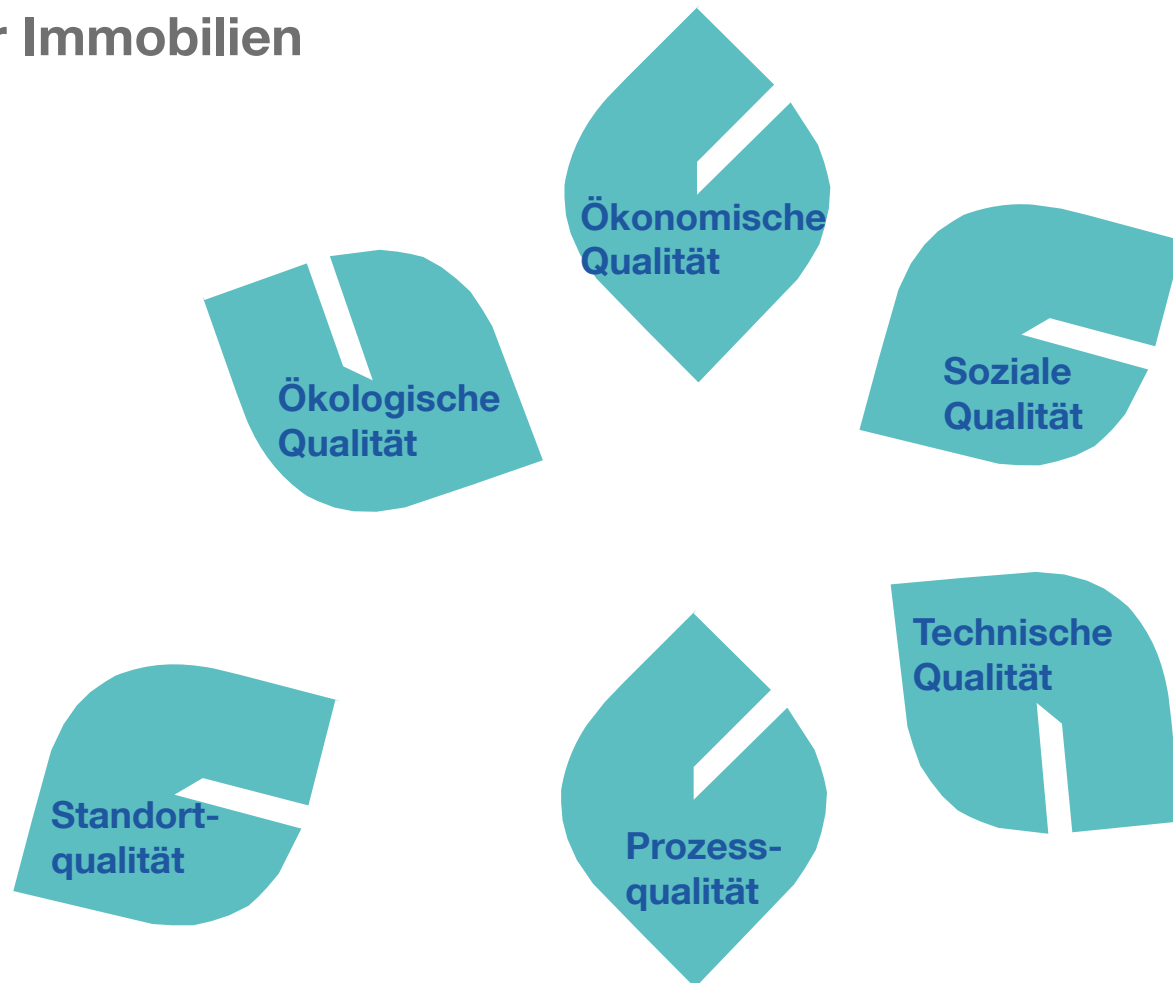


Umfassende Gebäudebewertung der DGNB

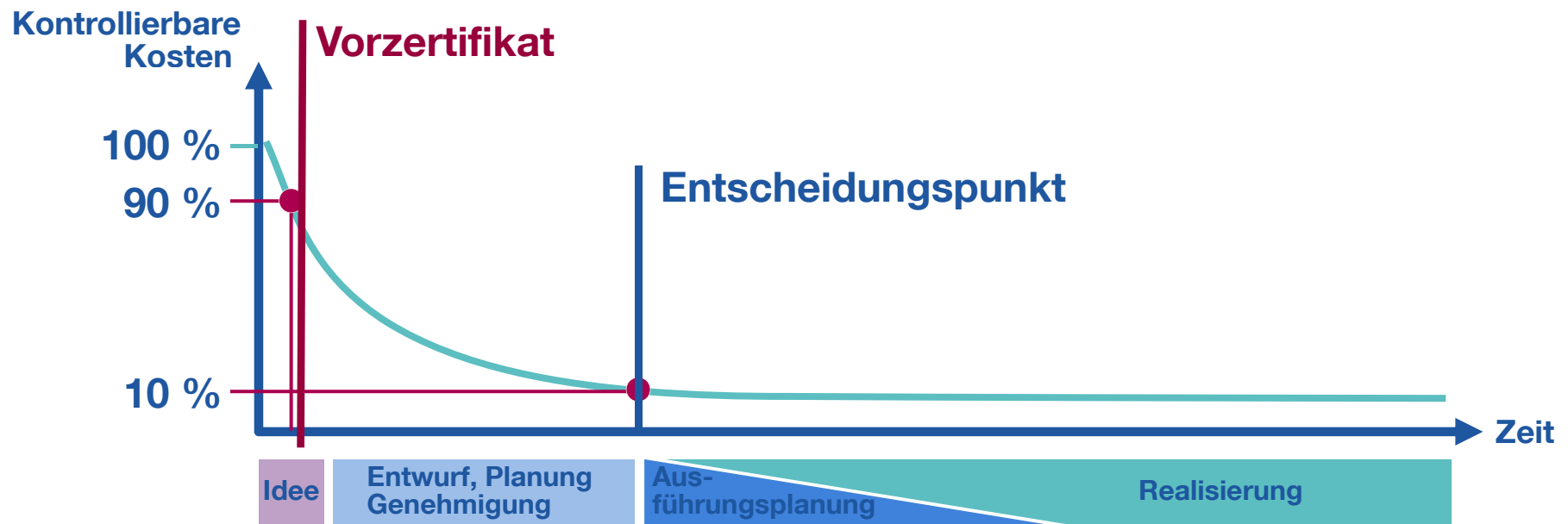
Mehrwert nachhaltiger Immobilien
herausarbeiten:

Beispiel:

Höhere Produktivität
der Mitarbeiter.



Gesamtqualität durch ganzheitliche Optimierung in der Planungs- und Bauphase



Die Strukturen der deutschen Bauwirtschaft erschweren noch die Umsetzung

Zersplitterung der Projektbeteiligten	↔	Klare gemeinsame Linie für „Green Building“
Vorhandene Vorgabemodelle, z.B. Einzelvergaben	↔	Gesamtoptimierung
Kurzer Anlagehorizont der Investoren und Entwickler	↔	Nachhaltiger Lebenszyklusgedanke: Mittelfristige Amortisation durch sinkende Betriebskosten
Hoher Preisdruck / kurzfristige Markterfolge	↔	Mittel- bis langfristige Einsparungen bei Betriebskosten
Hohe Leerstandsquote	↔	Qualitativ hochwertige Gebäude steigern die Produktivität

Zertifizierung: Aufwand und Nutzen für Investoren

Kosten

Zertifizierungsgebühren
Auditorenhonorar
Höhere Baukosten

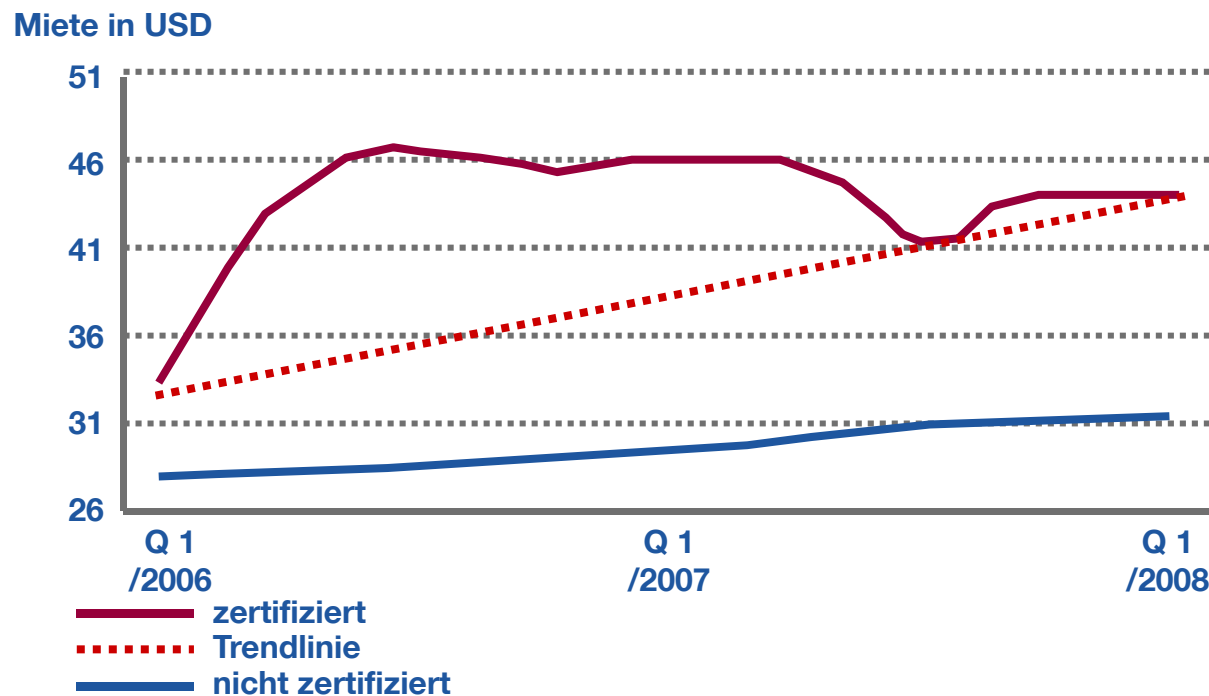
Nutzen

Vermarktung
Risikominderung
Einsparungen bei Baukosten
Planungsoptimierung
Prozessoptimierung
Höhere Qualität
Höhere Performance
Höhere Mieten
Niedrigere Betriebskosten

Kostendiskussion als Folge unzureichender Kommunikation: Wir müssen den Nutzen in Kundengesprächen besser herausarbeiten.

Mietentwicklung in den USA

Zertifizierte und nicht zertifizierte Gebäude



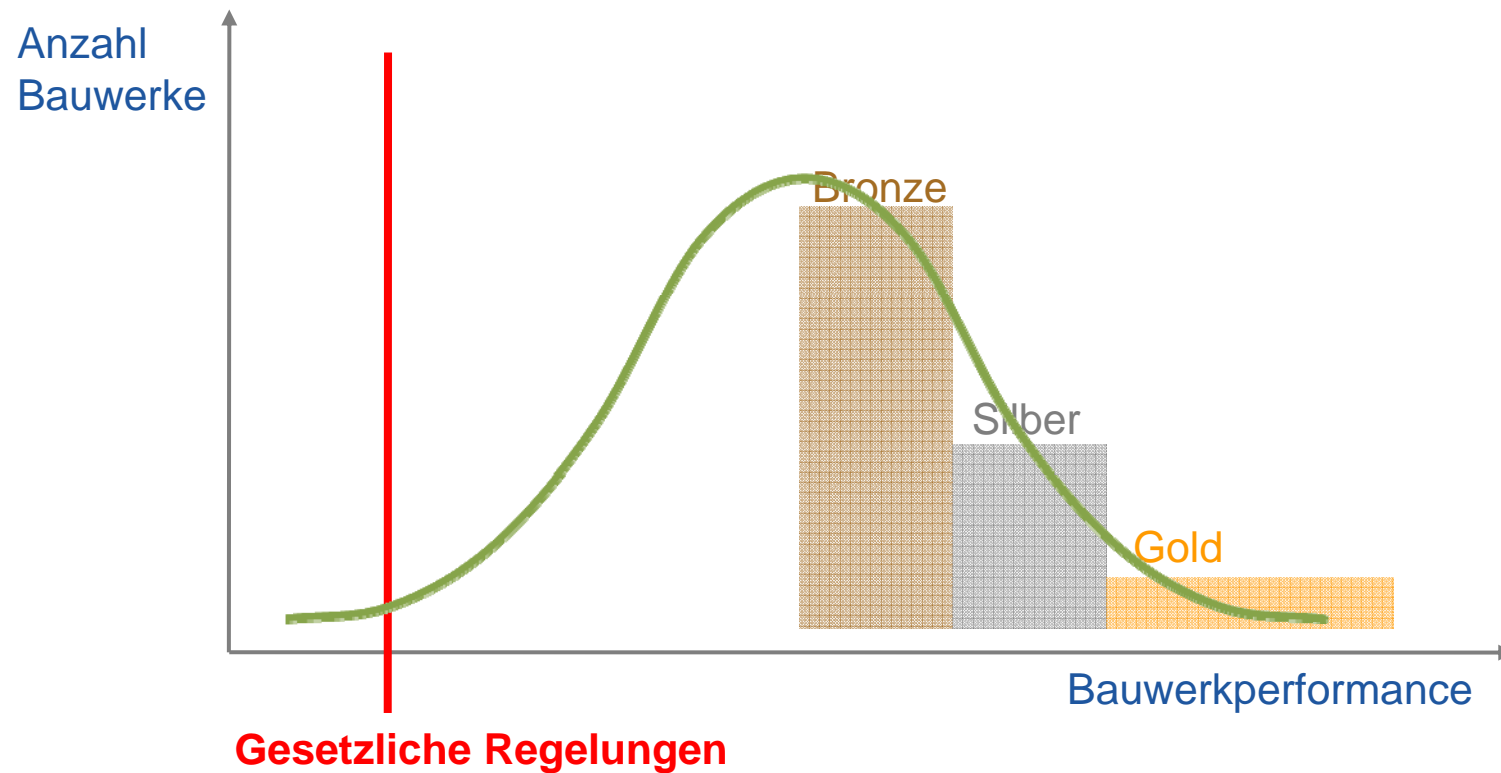
Quelle: CoStar Green Building Study 2008,
in: Immobilienmanager Special Energie 12-2008

FTD vom 16.04.2009:

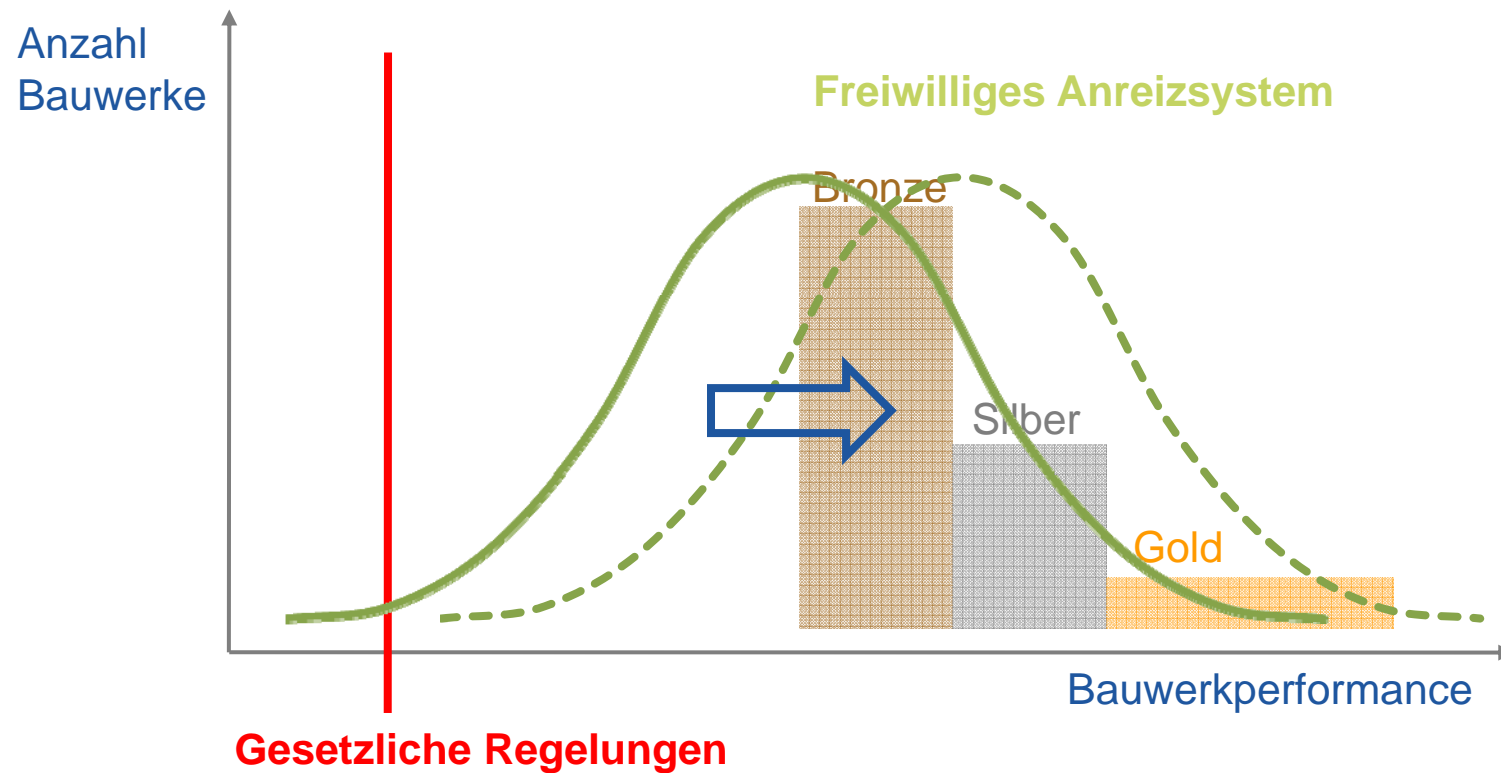
Studie aus den USA:

- Effektive Mieteinnahmen liegen bei nachhaltigen Gebäuden um bis zu sechs Prozent über denen herkömmlicher Bauten.
- Die Verkaufspreise solcher Immobilien sind sogar um 16 Prozent höher.

Entwicklung des Marktes

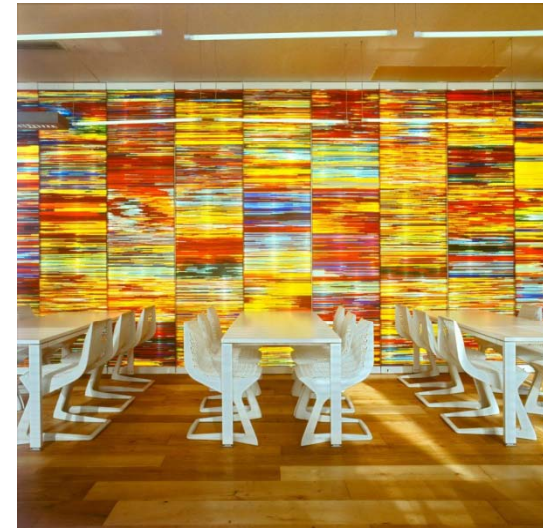


Entwicklung des Marktes



Stimmen der Investoren und Entwickler

- „Den Kredit haben wir nur aufgrund unserer Teilnahme am Zertifizierungsprozess bekommen.“
- „Aufgrund des Vorzertifikats haben wir Mietzusagen für 80 Prozent der Bürofläche – und das bereits in der Planungsphase.“
- „Dieses Bürogebäude haben wir schon mehrmals gebaut. Der Zertifizierungsprozess brachte uns eine weitere Optimierung des Energiekonzepts – und damit zur Verringerung der Betriebskosten.“



Wenn sich das DGNB-Siegel durchsetzt, können bis zu 25 Prozent an Energie, Ressourcen und Gesamtkosten bei gleichbleibend hoher Qualität eingespart werden.

Erste Zertifikatsverleihungen auf der Messe BAU am 12. Januar 2009

6x Gold

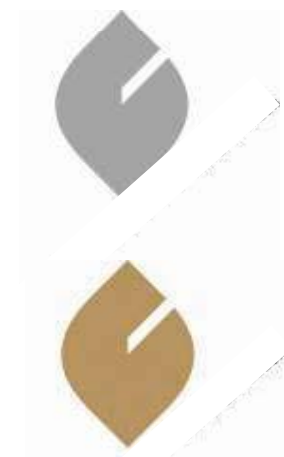
etrium Köln – Konzernzentrale im Passivhausstandard
Neues Regionshaus Hannover
OWP 11 Obere Waldplätze, Stuttgart
Paul-Wunderlich-Haus, Eberswalde
Umweltbundesamt Dessau
Volkswagen Financial Services AG - Energieeffizientes Bürogebäude mit Betriebsrestaurant

7x Silber

ATMOS München
Bürogebäude in Meerbusch
Institutsgebäude des FB Bauingenieurwesen und Geodäsie, Darmstadt
Laim 290, München
VILED A, Hauptverwaltung Weinheim
ZUB Kassel – Zentrum für Umweltbewusstes Bauen
Z-zwo – Bürogebäude Stuttgart-Möhringen

3x Bronze

Justizzentrum Chemnitz
Saegeling Medizintechnik
Super C



Erste Verleihung von Vorzertifikaten auf der Messe BAU am 13. Januar 2009

4x Gold

Europe-Plaza
Skyline Tower München
Smarthouse München
Zentrum für Virtuelles Engineering - ZVE

7x Silber

CC01 CommercialCenter HafenCity Hamburg
EMPORIO Hamburg
Erweiterung Gobazentrum Bielefeld
Johannstrasse Düsseldorf
Oeconomicum Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf
Riem Büro West München
Tower 185 Frankfurt am Main

1x Bronze

dependance M.





Auszeichnung mit dem DGNB Vorzertifikat in Gold

- **Ausschlaggebende Kriterien für Zertifizierung:**
 - **ausgewogener Nutzungsmix**
(Büroflächen ergänzt durch Einzelhandel, Gastronomie und Kinderbetreuung)
 - **hohe Nutzungsflexibilität**
(kleinteilig vermietbar, flexible Flächenaufteilung)
 - **hohe Energieeffizienz**
(u.a. Energieoptimierte Fassade, Grundwassernutzung, Erdwärmetauscher)
 - **Schonender Umgang mit Ressourcen**
(u.a. tageslichtabhängige Beleuchtung)

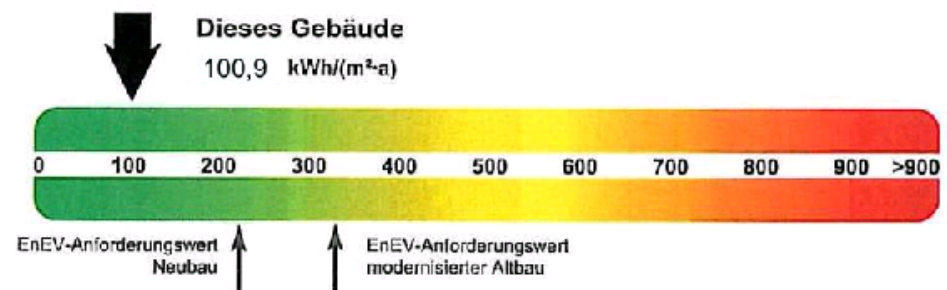


Auftraggeber: HOCHTIEF Projektentwicklung

Architekt: Auer+Weber+Assoziierte, München

Baujahr 2010,

Bruttogeschossfläche: 21.960 m²



smarthouse ist nicht nur energieeffizient



Emporio, Hamburg (Vorzertifikat in Silber)

- Kunde: Union Investment Real Estate (DGNB-Mitglied)
- Revitalisierung eines denkmalgeschützten Hochhauses und Erweiterung
- Es entstehen Büro- auch Gewerbeflächen, Wohnungen und ein Hotel mit 325 Zimmern.
- Bauzeit: 2009 bis 2011
- Gesamtoptimierung mit PreFair
- Energieoptimierte Doppelfassade
- Senkung der Betriebskosten für Heizung und Kühlung um mehr als 64 Prozent
- Entlastung der Umwelt um jährlich 1678 Tonnen CO₂
- Hoher Nutzungskomfort durch natürliche Belüftung im Hochhaus



HOCHTIEF unterstützt Solar Decathlon 2009



Nachhaltigkeit = Perspektive für Ingenieurnachwuchs

Leitbild Bau

„Bildung ist der Schlüssel für Qualität, Innovation, Beschäftigungssicherheit und Wettbewerbsfähigkeit.“



- Rolle der Bauwirtschaft wird nach wie vor unterschätzt.
- Zukunftsthema Nachhaltigkeit steigert Interesse an Bauingenieurwesen
- Qualifizierter Nachwuchs = höhere Innovationsgeschwindigkeit
- Personalmarketing ist unsere gemeinsame Aufgabe.

**Wir wollen
enkelgerecht bauen!**

