

Bauwerke auf Medaillenkurs

Fortsetzung von Seite 1

Bewertungskriterien für das Gütesiegel

Das Themenfeld „Ökologie“ berücksichtigt die Schonung von Ressourcen sowie den Schutz der natürlichen Umwelt. Hier geht es unter anderem um den Bedarf an Primärenergie und Trinkwasser, um CO₂-Emissionen sowie Schad- und Risikostoffe, mit denen ein Bauwerk die Umwelt belastet. Bauherren, Architekten und Planer erhalten keine Vorgaben, wie sie die Zielwerte erreichen. Stattdessen können sie zur Verfügung stehende Technologien und Konzepte beliebig miteinander kombinieren – entscheidend ist das Erreichen der vorgegebenen Zielwerte.

Bei der „Ökonomie“ spielen die Lebenszykluskosten eine tragende Rolle. Besonders wichtig ist hier die transparente Darstellung dieser Kosten. Davon wird die Immobilienwirtschaft profitieren, glaubt die DGNB, denn sie erhält ein Instrument, mit dem sie – auf einen Blick – die Betriebs-, Reinigungs- und Instandhaltungskosten eines Gebäudes erfassen kann.

Auch die „soziokulturellen und funktionalen Aspekte“ sind für die Immobilienwirtschaft von Interesse, denn Nutzerkomfort, Wohn- und Arbeitsgesundheit spielen bei der Vermarktung eine zu-

nehmend größere Rolle. Thermische Behaglichkeit, Frischluftzufuhr, Nutzung von Tageslicht und akustischer Komfort haben in Büro- und Verwaltungsgebäuden einen direkten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und Fehlzeiten von Mitarbeitern.

Im Themenfeld „Technik“ wird der bauliche Zustand eines Bauwerkes erfasst. Hier geht es beispielsweise darum, wie reinigungs-, instandhaltungs- und reparaturfreundlich die eingesetzten Materialien und die Baukonstruktion sind oder welche bauphysikalischen Eigenschaften die Gebäudehülle besitzt.

Im Bereich der Prozessqualität werden Konzeption und Realisierung des Bauwerks betrachtet. Unter dem Stichwort „Integrale Planung“ wird etwa untersucht, ob und ab wann die beteiligten Fachdisziplinen und Behörden in den Planungsprozess einbezogen werden.

Das Gütesiegel berücksichtigt darüber hinaus Standortfaktoren, die positive Wirkungen für Umwelt und Gesellschaft haben, etwa die Anbindung eines Gebäudes an den öffentlichen Personennahverkehr.

Außerdem nimmt es die künftige europäische Gesetzgebung und Normung im Bereich des nachhaltigen Bauens konsequent auf und schafft auf diese Weise Sicherheit für Investoren, Betreiber und Nutzer.

Im ersten Schritt soll das Gütesiegel für „Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude“ auf den Markt gebracht. In den nächsten Schritten sollen weitere Varianten, etwa für Gebäude von Industrie und Handel, Wohngebäude, Kindergärten und Schulen – sowohl für den Bestand als auch für den Neubau folgen. Doch das Siegel auf alle Gebäudetypen einschließlich Wohn- und Bestandsbauten auszudehnen, daran stößt sich beispielsweise die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau (DGfM). Die zur Quantifizierung erforderlichen Berechnungen und Messungen gehen vielfach weit über die aktuellen Standards der Baubranche hinaus. Da die Kriterien des

dürfte. Für Bestandsbauten bestehe seiner Meinung nach die Gefahr, dass die Anwendung des Gütesiegels in seiner jetzigen Form zur deutlichen Abwertung der Gebäudesubstanz führt. Als Konsequenz aus der nach Ansicht der DGfM drohenden Fehlentwicklung kündigte die Gesellschaft ihre viermonatige DGNB-Mitgliedschaft. „Die Bau- und Wohnungswirtschaft will nachhaltiges Bauen, dieses Gütesiegel lehnen wir aber ab. Dieses Bewertungssystem geht völlig an der Realität vorbei und verfehlt sein Ziel“, begründet Geschäftsführer Rast die Kündigung.

Genau vom Gegenteil überzeugt, ist die DGNB. Die Vorteile einer Zertifizierung liegen laut DGNB auf der Hand: Das Gütesiegel leiste einen wesentlichen Beitrag zum Werterhalt und zur Kalkulierbarkeit der Lebenszykluskosten eines Gebäudes. Im Rahmen der Zertifizierung werden

Den Argumenten pflichtet auch das Institut Bauen und Umwelt, Initiator und Gründungsmitglied der DGNB, bei. „Durch die kommende Kennzeichnung für nachhaltige Gebäude erfährt die Thematik im Bauwesen neuen Auftrieb“, begrüßt Geschäftsführer und Diplom-Ingenieur Hans Peters die Verleihung des Qualitätszertifikats, das auf dem Lebenszyklusgedanken eines Gebäudes basiert. Er sieht in dem Siegel ein echtes Zeugnis das alle Aspekte zukunftsfähigen Bauens gleichermaßen in die Bewertung aufnimmt und so eine gezielte Planung am individuellen Objekt ermöglicht. Die Anforderungen an Bauprodukte haben sich in den letzten Jahren grundlegend verändert: So genüge es nicht mehr, die Bauplanung und Gebäudeumsetzung unter den klassischen ökologischen Gesichtspunkten zu betrachten. Vielmehr müssen alle Aspekte der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie, Soziokulturelles und technische Funktionalität – berücksichtigt werden, um die Lebensqualität heutiger und zukünftiger Generationen zu gewährleisten, so Peters.

Die Entscheidung, ein Bauwerk zertifizieren und damit auszeichnen zu lassen, ist freiwillig und liegt beim Bauherrn. „Die stark wachsende Anzahl der Mitgliedsorganisationen bei der DGNB belegt den großen Zuspruch des Marktes auf unser Gütesiegel und dessen Inhalte“, sagt Christian Donath, neuer Geschäftsstellenleiter der DGNB. Allerdings hängt der Erfolg des Gütesiegels davon ab, wie schnell es in der breiten Öffentlichkeit Anerkennung findet und wie viele Marktteilnehmer sich für das Zertifikat entscheiden. Letztlich gehen die Beteiligten davon aus, dass in den kommenden Jahren etliche tausend neue Arbeitsplätze entstehen könnten. Architekten und Planer können sich durch eine Zusatzausbildung als Zertifizierer qualifizieren. Sie haben dann die Möglichkeit, Bauherren in allen Fragen des nachhaltigen Bauens zu beraten und in der Planungsphase ein objekt-spezifisches Pflichtenheft zu erstellen. Dies bildet die Basis für ein so genanntes Vorzertifikat, das der Bauherr frühzeitig für die Vermarktung seines Gebäudes nutzen kann.



Ist die Messlatte zu hoch?

Gütesiegels für eine positive Bewertung der Nachhaltigkeit deutlich über dem gängigen Stand der Technik liegen, würden die Baukosten drastisch erhöhen, glaubt Dr. Roland Rast, Geschäftsführer der DGfM. Kostentreiber wäre zum einen die von den Bauherren zu zahlende Zertifizierung. Zum anderen liegen die Anforderungen für eine positive Bewertung nochmals deutlich über den schon jetzt hohen deutschen Planungs- und Ausführungsstandards, was in der Umsetzung zu einem spürbaren Anstieg der Baukosten führen

bereits in der Planungsphase Bau- und Betriebskosten auf lange Sicht transparent dargestellt. Dieser funktionale Aspekt zeichne das deutsche Gütesiegel aus und sei besonders wichtig, da nachhaltige Immobilien durch niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten überzeugen. Die Mehrkosten bei Planung und Bau würden sich meist in wenigen Jahren amortisieren. Dies gelte für alle Systemvarianten, von Büro- bis hin zu Wohngebäuden. Nachhaltigkeit werde durch das Zertifikat somit messbar und zu einem vergleichbaren Wirtschaftsgut.

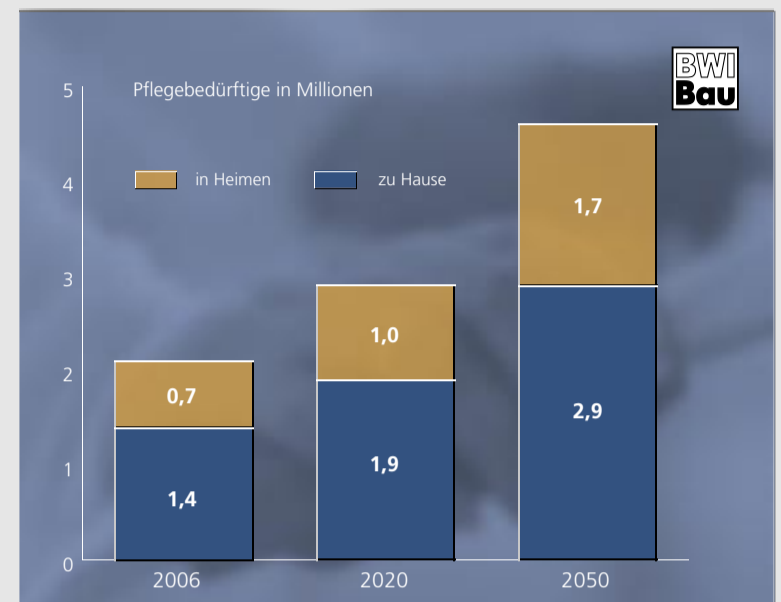
Weitere Informationen zum „Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ erhalten Sie von der DGNB auf der Bau 2009 beim Forum „Zukunft des Bauens“ in Halle C2, Stand 339 B, vom 12. bis 17. Januar nächsten Jahres. Dort zeigt sie die ersten Pilotzertifizierungen und informiert über den Ablauf des freiwilligen Zertifizierungssystems. Einen Überblick kann man sich aber auch im Internet unter www.dgnb.de verschaffen. Eine ausführliche Stellungnahme der Bau- und Wohnungswirtschaft finden Sie ebenfalls im Internet unter www.dgfm.de.

Zeichnung: Götz Wiedenroth

Aktuelle Grafiken

Bedarf an Pflegeheimen wächst

Zahl der Pflegebedürftigen von 2006 bis 2050

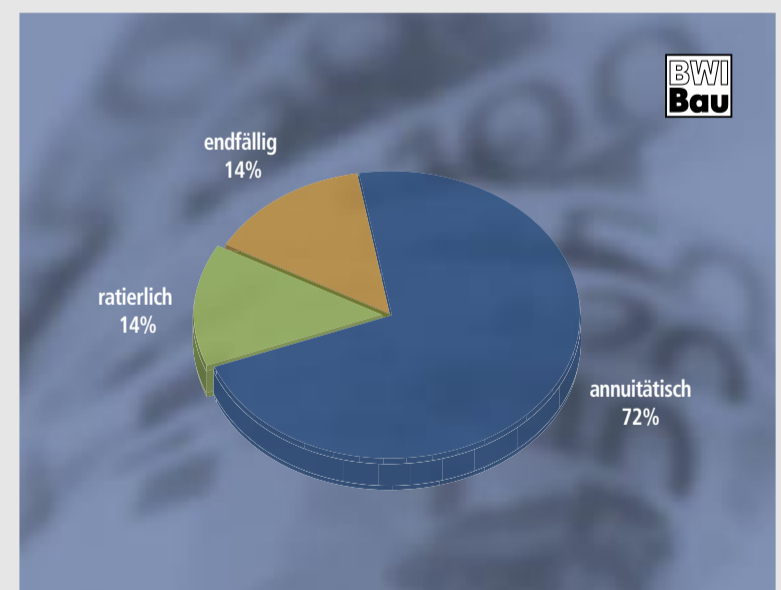


2006 gab es in Deutschland rund 2,1 Millionen Pflegebedürftige, von denen 1,4 Millionen (67 Prozent) zu Hause betreut und 700 000 (33 Prozent) in Pflegeheimen versorgt wurden. In den nächsten Jahrzehnten wird die Zahl der Pflegebedürftigen weiter deutlich zunehmen. Bis 2020 rechnet das DIW Berlin nach einer aktuellen Berechnung mit einem Anstieg der Pflegefälle um mehr als ein Drittel auf 2,9 Millionen Personen, bis 2050 sogar auf 4,6 Millionen. Aufgrund der demographisch bedingten Zunahme der Hochbetagten wird dabei besonders die Zahl der Pflegebedürftigen in Heimen um 300 000 bis 2020 und sogar um eine Million bis 2050 ansteigen (plus 143 Prozent gegenüber 2006). Da das bestehende Pflegeheimangebot weder quantitativ noch qualitativ ausreicht, um den wachsenden Bedarf an Pflegebetten zu decken, ist mit einem Investitionsbedarf von vielen Milliarden Euro für den Neubau und die Sanierung von Pflegeheimen zu rechnen. Dabei besteht vornehmlich Bedarf an flexibel konzipierten Seniorenimmobilien, die den Wünschen der Bewohner entgegenkommen. Die „Bettenburgen“ früherer Zeiten verlieren dagegen an Akzeptanz.

Datenquelle: DIW Berlin

Tilgungsarten von Bankkrediten in der Bauindustrie

Anteile in Prozent



Wer einen Bankkredit aufnimmt, muss diesen mit Zinsen wieder an den Kreditgeber zurückzahlen. Hierzu werden in der Regel feste Tilgungsvereinbarungen getroffen. Banken und andere Kreditinstitute bieten dazu verschiedene Varianten an. Für Bauunternehmen ist mehrheitlich (72 Prozent) das Annuitätendarlehen (hierbei bleibt der Kapitaldienst konstant - bei steigendem Tilgungs- und sinkendem Zinsanteil) die erste Wahl. Auf die beiden weiteren Varianten mit endfälliger Tilgung (während der Laufzeit nur Zinszahlungen, Darlehen wird komplett am Schluss getilgt) und Ratentilgung (konstante Tilgungsleistung, wodurch die zu zahlende Rate im Zeitablauf sinkt) entfallen jeweils 14 Prozent.

Datenquelle: BWI-Bau-Umfrage 2008