

Welchen Nutzen haben Produktinformationen für das nachhaltige Bauen?

Internationale Experten im Diskurs über EPDs

Seit rund fünf Jahren erfahren umweltbezogene Produktinformationen einen spürbaren Bedeutungszuwachs und mit ihnen Lebenszyklusanalysen bzw. Ökobilanzen von Materialien, Produkten und ganzen Gebäuden. Ökobilanzen bilden auch die Grundlage für Umweltproduktdeklarationen des Typs III, sogenannten EPDs (Environmental Product Declaration). Das Wissen über und das Verständnis für solche EPDs verbreitet sich in Baufachkreisen stetig. Und auch Bau-Laien nehmen inzwischen wahr, dass es mit EPDs deklarierte Materialien gibt, oft fälschlich als Umweltlabel interpretiert. Über die Bedeutung der Deklarationen für Architekten, Investoren und Bauherren diskutierte greenbuilding mit interdisziplinären Experten.

greenbuilding: Prof. Zimmermann, als gefragter Experte für die Bewertung von Großprojekten können Sie aus Ihrer betriebswirtschaftlichen Perspektive sicher erläutern, welcher Zusammenhang zwischen Lebenszykluskosten und Lebenszykluserträgen besteht? Sie vertreten ja die Meinung, dass das Verständnis nachhaltiger Gebäude umfassender ist, als die reine Betrachtung der Lebenszykluskosten.

Prof. Dr.-Ing. Josef Zimmermann: Ziel eines nachhaltigen Gebäudes ist es nicht nur, dass eine neutrale Lebenszyklusbilanz auf der stofflichen Ebene erreicht wird, sondern dass auch Mehrwert für die Nutzer über den gesamten Gebäudelebenszyklus entsteht. Es gibt eben nicht nur Lebenszykluskosten, sondern auch Lebenszykluserträge. Nachhaltig ist für uns eine Immobilie dann, wenn diese dauerhaft im Markt attraktiv zu vermieten ist. Das ist für uns auch der Grundansatz unserer Forschungsvorhaben. Deshalb erforschen und definieren wir die Ansprüche von Investoren und Nutzern, die diese attrahieren, im Kontext des marktwirtschaftlichen Ansatzes in bestimmte Eigenschaften eines Gebäudes investieren zu wollen, ein Gebäude mieten zu wollen und möglicherweise auch die Bereitschaft zu haben, eine höhere Miete dafür in Kauf zu nehmen. Wesentlich für letzteren Aspekt ist

Foto: Eckert/Heddergott/TUM



Prof. Dr.-Ing. Josef Zimmermann

ist diplomierte Bauingenieur (RWTH Aachen); lehrte an der RWTH, promovierte am dortigen Lehrstuhl und Institut für Massivbau; 1985-1993 begleitete er nationale und internationale Bauprojekte als Leitender Mitarbeiter der Hochtief AG, Essen; 1993-1996 war er Geschäftsführer der Oevermann GmbH & Co; 1996-2001 Vorstand der Walter Bau AG; 2001-2004 Generalbevollmächtigter und Leiter der Projektentwicklung der IVG Immobilien AG. Zimmermann wurde 2004 zum Ordinarius am Lehrstuhl für Bauprozessmanagement der TU München berufen; am Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienbewertung führt er u. a. Prozessberatung, Stakeholder Analysen und Machbarkeitsstudien sowie Baubetriebliche Gutachten und Projektcontrolling in Kooperation mit Wirtschaftsunternehmen durch. www.bpm.bv.tum.de

ein vom Nutzer erwarteter Mehrwert, z. B. wenn die Produktivität der Mitarbeiter infolge der Konzeption der Büroimmobilie steigt. Ein wesentlicher Aspekt ist, dass sich die Ansprüche von Nutzern verändert haben. Das konnten wir anhand von Forschungsergebnissen sehr gut zeigen. Eine zukunftsweisende Umfrage im Rahmen der Dissertation von Stefan Bogenberger am LBI – Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung der TU München, hat ergeben, dass Investoren ein eigenes Verständnis der Nachhaltigkeit von Gebäuden haben. Deutlich mehr als 40 Prozent aller Befragten aus Property-Gesellschaften in Europa, Nordamerika und Australien halten demnach Eigenschaften eines Gebäudes wie Werterhalt und Wertmehring sowie bessere Nachvermietungschancen für sehr bedeutend hinsichtlich einer nachhaltigen Investitionsstrategie. Die Eigenschaften Ressourcenschonung, Imagegewinn oder Umweltschutz wurden dagegen mit deutlich geringerer Bedeutung eingestuft. Investoren sind also durchaus für Nachhaltigkeit und umweltfreundliche Gebäude sensibilisiert, erwarten jedoch, dass diese Eigenschaften deutlich im Zusammenhang mit der Werterhaltung und Wertsteigerung eines Gebäudes stehen. Wenn der Kunde den Mehrwert hinsichtlich der Nutzung also versteht, wäre er auch bereit, Mehrkosten dafür in Kauf zu nehmen.

greenbuilding: Welche Material- und Gebäudeeigenschaften sind aus Sicht von Investoren und Nutzern besonders wertvoll?

Prof. Dr.-Ing. Zimmermann: Ergebnisse einer weiteren in die Zukunft gerichteten Nutzerbefragung im Rahmen der Dissertation von Matthias Schaulé zeigen, dass Nutzer Gebäude mit bestimmten Eigenschaften favorisieren und bereit sind, dafür höhere Mieten zu akzeptieren. Die höchste Präferenz für eine zukünftige Differenzierung erreichten die Eigenschaften Nutzung von Solarenergie; Regenwassernutzung; ökologische Materialien. Die höchste Zahlungsbereitschaft für Mehrkosten (höherer Mietpreis) äußerten die Befragten für die Gebäudeeigenschaften keine störenden Außengeräusche, Sicherheitspersonal, Wärmerückgewinnung, vorhandene Freiflächen, individuelle Gestaltung, ökologische Materialien. Bestimmte Eigenschaften werden aus Sicht der Nutzer als selbstverständlich vorausgesetzt – ich sagte bereits, dass sich Nutzeransprüche verändert haben – dafür besteht dann auch wenig Bereitschaft Mehrkosten zu akzeptieren. Ein Beispiel sind manuell zu öffnende Fenster. Fehlen solche als selbstverständlich erwarteten Eigenschaften, wirkt sich das sehr viel deutlicher – und dann negativ im Sinne von Abschlägen – auf den Verkehrswert der Immobilie aus. Ökologische Materialien haben also sowohl aus der Sicht von Investo-

ren wie auch aus der Sicht der zukünftigen Nutzer eine hohe Bedeutung und steigern als ein Aspekt indirekt den Verkehrswert von Immobilien. Deshalb ist es wichtig, dass Investoren und Projektentwickler vom Nutzen in diesem Sinne „nachhaltiger“ Gebäude überzeugt werden. Beides zusammengebracht ergibt tatsächlich nachhaltige Gebäude, weil diese in ihrem gesamten Lebenszyklus für Nutzer interessant sind und Werterhalt und Wertmehring garantieren, die mit Umweltfreundlichkeit vereinbar ist. Alle aktuell angebotenen Zertifikate, die diese Aspekte nicht berücksichtigen, sagen über die Nachhaltigkeit eines Gebäudes aus meiner Sicht nichts aus und dienen zurzeit noch dem Marketing. Das gilt auch für das Verständnis und den Umgang mit Materialzertifikaten, wie beispielsweise EPDs.

Ich danke für die Gespräche! ■

Die Interviews führte Elke Kuehne, Journalistin aus München, im Auftrag von greenbuilding.