

Umfrage zum Mehrwert zertifizierter Gebäude

Seit 2009 vergibt die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Zertifikate für nachhaltige Gebäude, Quartiere und Innenräume. Mittlerweile wurden weit über 4.500 Projekte in rund 30 Ländern ausgezeichnet. In Deutschland ist die DGNB unangefochtener Marktführer und gilt weltweit als das inhaltlich ambitionierteste System.

Das Angebot der DGNB zur Zertifizierung von Gebäuden ist für nahezu jede Nutzung möglich – von Büro- und Verwaltungsgebäuden über Bildungsbauten bis hin zu Produktionsgebäuden. Zusätzlich bietet die DGNB mit der Flex-Systematik die Möglichkeit, den Kriterienkatalog auch an weitere, spezielle Nutzungen anzupassen.

Allen Systemen gemein ist das übergeordnete Ziel, bessere Gebäude zu bauen und nachhaltig zu betreiben. Die Zertifizierung basiert auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Außerdem erfolgt grundsätzlich eine Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, die auch den Planungs- und Bauprozess einschließt. Das Bewertungssystem der DGNB bringt alle am Projekt Beteiligten dazu, sich frühzeitig über die Ziele des Projekts zu verständigen und gemeinsam für das Projekt passende Lösungen zu entwickeln. Über den Planungs- und Bauprozess hinweg bietet das DGNB System die Möglichkeit, die gesteckten Ziele kontinuierlich zu überprüfen und Optimierungsmaßnahmen zu ergreifen.

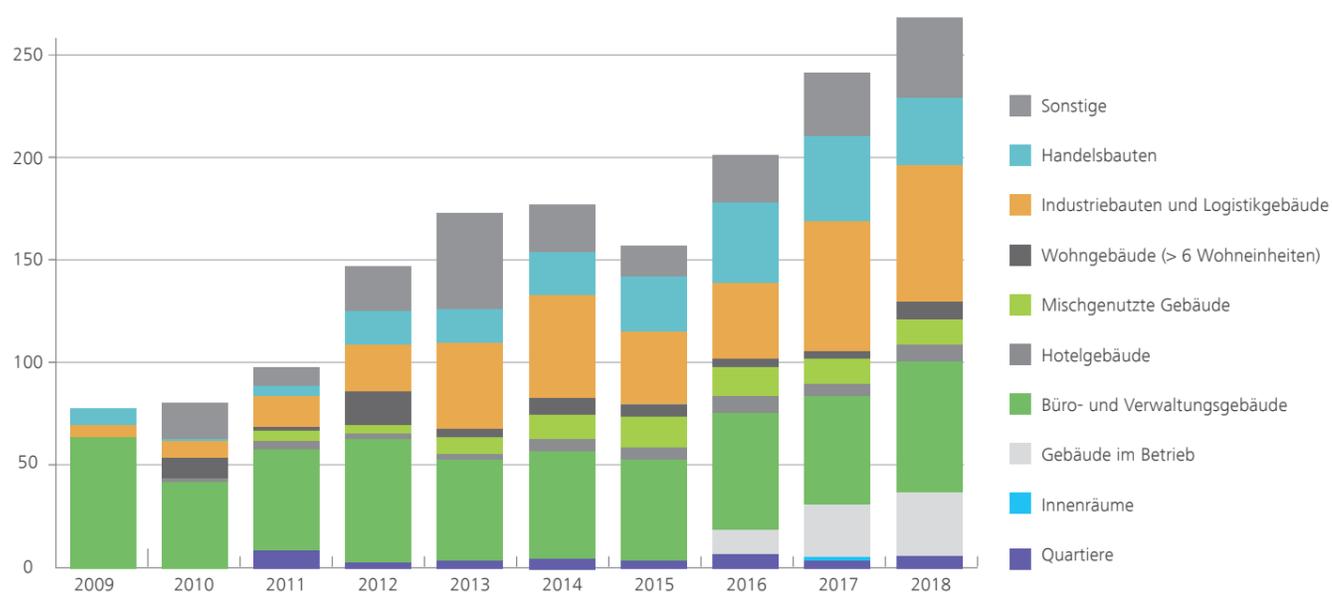


Abb. 1 Entwicklung der verliehenen DGNB Auszeichnungen in Deutschland pro Nutzungsprofil (ohne 2551 kleine Wohngebäude aus Serienzertifizierung)

» For us, DGNB certification is associated with increased quality. It is our goal that DGNB must be visible and felt in the finished construction, so that we create homes, working spaces and educational environments that enhance comfortable and healthy living. With DGNB at hand we can create the best possible conditions as well as enhance the quality of life for the individual - both physically, socially and culturally. «

Mette Kynne Frandsen
CEO and Partner, Henning Larsen Architects



© Henning Larsen Architects

Für den Gebäudenutzer, jedoch auch für Bauherren und Investoren, haben nachhaltige Gebäude vielfältige Vorteile - von der Vermeidung gesundheitsgefährdender Baustoffe über die geringeren Nebenkosten während der Nutzungsphase bis zur langfristigen Werthaltigkeit der Immobilie.

Welche Relevanz diese Aspekte für die Bauherren haben und welche Erfahrungen diese mit der DGNB Zertifizierung von Gebäuden gemacht haben, wurde nun erstmals in einer Umfrage erhoben. Hierfür wurde im Rahmen der Betreuung einer Abschlussarbeit an der Universität Maastricht ein Fragebogen entwickelt, der an bisherige Auftraggeber für eine DGNB Gebäudezertifizierung geschickt wurde.

Fakten zur Befragung

Insgesamt angeschrieben

674 Personen

An der Umfrage teilgenommen

71 Personen → Rücklaufquote: 11 %

Beteiligte Projekte im Ausland

14 %

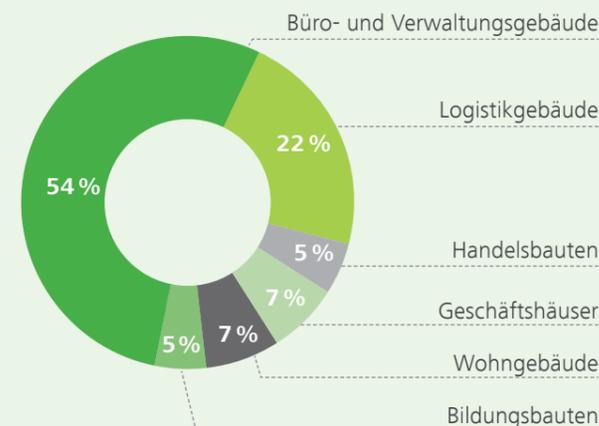
Projekte in der Umfrage *

DGNB Auszeichnung in Gold: 66 %
DGNB Auszeichnung in Platin: 31 %
DGNB Auszeichnung in Silber: 3 %

Verteilung aller DGNB zertifizierten Projekte zum Vergleich*

DGNB Auszeichnung in Gold: 63 %
DGNB Auszeichnung in Platin: 18 %
DGNB Auszeichnung in Silber: 19 %

Aufteilung Nutzungsprofile der beteiligten Projekte



*Hinweis:
Aufgrund der Umstellung der „Auszeichnungslogik“ im Jahr 2015 (Platin), wurde nach dem Erfüllungsgrad gefragt. Stand März 2019

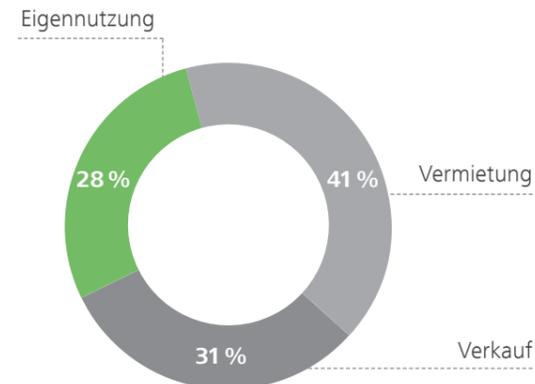
Befragung

Zu welchem Zweck wurde das Gebäude gebaut?

Auf die Frage, zu welchem Zweck das Gebäude gebaut wurde, gaben 72 Prozent der Befragten an, dass das Gebäude vermietet bzw. verkauft werden soll. 28 Prozent gaben an, die Immobilie selber zu nutzen.

Der hohe Anteil der Eigennutzer ist für die DGNB besonders wichtig, denn für diese Gruppe haben bessere Verkaufs- oder Vermietungsmöglichkeiten keine Relevanz. Umso mehr spielt die Qualität des Gebäudes selbst und dessen Beitrag u.a. zum Wohlbefinden und zur Gesundheit der eigenen Mitarbeiter für die Gruppe eine besondere Rolle.

Gründe für den Bau der Immobilien (Abbildung 1)



»Das DGNB Zertifizierungssystem ist für Zalando - als Mieter und Nutzer von Bürogebäuden und Industriebauten - ein wichtiges Kriterium, um sicherzustellen, dass entsprechende Qualitätsstandards eingehalten werden und die Gebäude in Bezug auf die verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte überprüft worden sind.«

Robert Höhne
Lead Construction & Development Zalando SE



© Zalando SE

»Die DGNB-Zertifizierung belegt sichtbar die Unternehmensphilosophie der WITTENSTEIN Gruppe: Mitarbeiter und Kunden fühlen sich in unseren Gebäuden sehr wohl. Gleichzeitig sorgt das nachhaltige Konzept für eine konstante Effizienz- und Produktivitätssteigerung in unserer Fertigung.«

Thilo Brandel
Leiter Gebäudemanagement WITTENSTEIN SE



© WITTENSTEIN SE

Aus welchen Gründen haben Sie Ihr Gebäude zertifiziert?

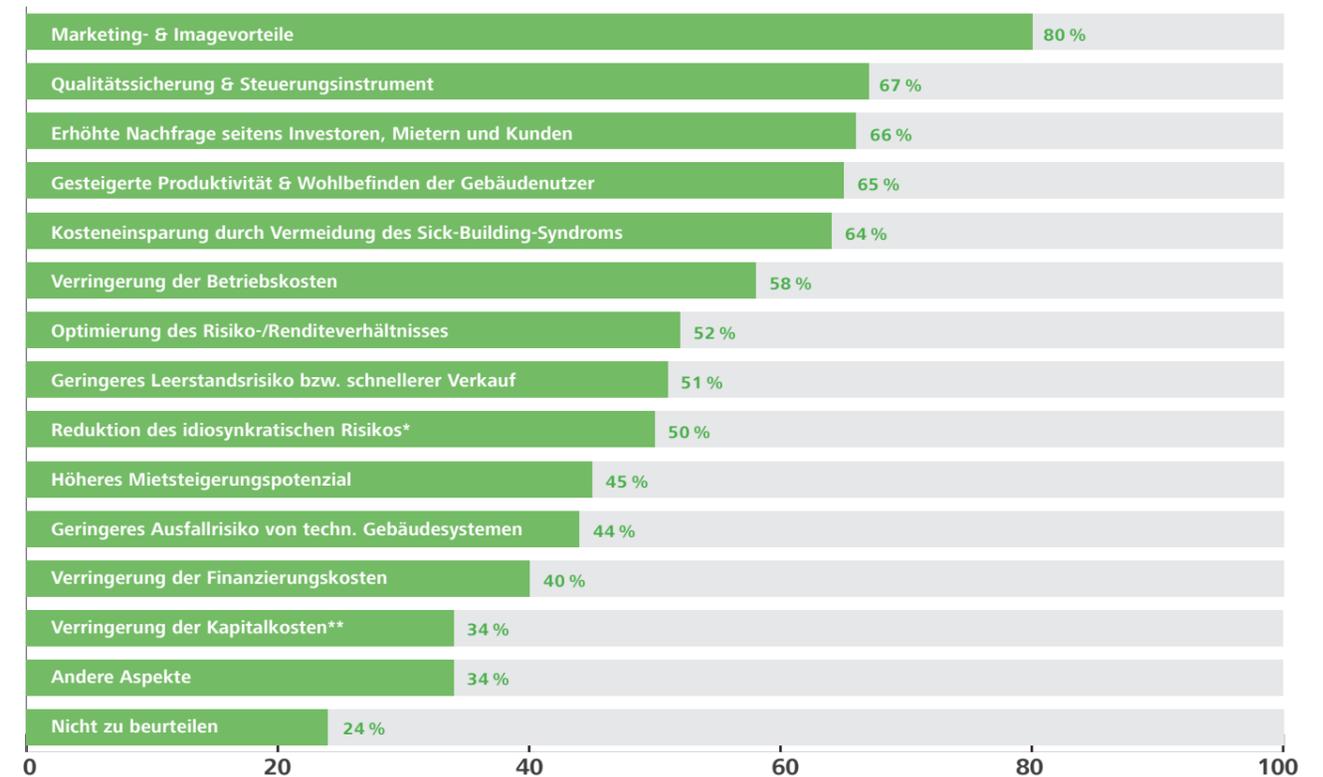
Die Teilnehmer wurden nach den Gründen gefragt, die sie zur Zertifizierung bewegt haben. Sie konnten aus vorgegebenen Antworten beliebig viele als zutreffend auswählen. Zusätzlich konnten sie eigene Antworten hinzufügen. Diese wurden unter dem Punkt "Andere Aspekte" erfasst.

Es zeigt sich, dass die Gründe für eine Zertifizierung vielschichtig sind. Am häufigsten wurde der Punkt „Marketing- & Imagevorteile“ genannt. An zweiter Stelle wurde die Möglichkeit genannt, das Bewertungssystem als Steuerungsinstrument zu verwenden und damit die Qualität des Projektes zu sichern. Ebenso werden soziale Themen wie Wohlbefinden und Gesundheit der Gebäudenutzer sehr häufig als Grund für eine Gebäudezertifizierung genannt.

Bessere Finanzierungsbedingungen scheinen (noch) keine große Relevanz bei der Entscheidung für eine Zertifizierung zu haben.

In einem Freitextfeld konnten die Teilnehmer ebenso "Andere Aspekte" für eine Zertifizierung eintragen. Diese reichten von dem Wunsch, einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, über das Interesse an alternativen und schadstofffreien Materialien, bis hin zur Umsetzung politischer Vorgaben und der Verantwortung als Gebäudedienstleister für öffentliche Gebäude. Ein Teilnehmer nannte als Grund die Sammlung von Erfahrungen hinsichtlich Gebäudezertifizierungen und damit verbundenen Wettbewerbsvorteilen gegenüber Mitbewerbern.

Gründe für eine Zertifizierung (Abbildung 2)



Diese Frage wurde von allen Befragten beantwortet

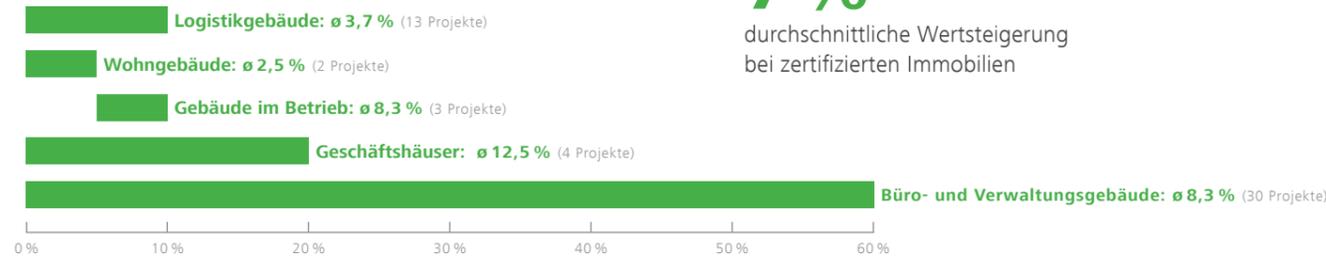
* bspw. mehr finanzielle Stabilität durch geringeren Einfluss von Energiepreisen, Rückbau- & Entsorgungskosten, zukünftigen gesetzlichen Auflagen
 ** Bessere Finanzierungsbedingungen bei Kreditinstituten

Wertsteigerung der Immobilien

Die Teilnehmer wurden gefragt, um wieviel Prozent sich der Wert ihrer Immobilie durch die Zertifizierung und den damit verbundenen Maßnahmen gesteigert hat (gemessen an dem Verkaufspreis bzw. den erzielten Mieten). Durchschnittlich konnten die zertifizierten Projekte rund 7 Prozent besser vermietet bzw. verkauft werden. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sogar um 8,3 Prozent und bei Geschäftshäusern um 12,5 Prozent.

Damit zeigt sich, dass sich nachhaltige und zertifizierte Gebäude auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten lohnen. Zwar sind nachhaltige Gebäude aufgrund höherer Materialqualitäten und anderer Gründe zunächst oft teurer, jedoch rechnen diese sich u.a. aufgrund geringerer Kosten für Energie, Wasser, Pflege und Instandsetzung langfristig. Dies haben auch Mieter oder Käufer von nachhaltigen Immobilien erkannt und sind bereit, einen höheren Preis dafür zu zahlen. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig mit zunehmender Erfahrung von Planern und Ausführenden mit dem Thema, sich die Mehrkosten noch weiter reduzieren lassen.

Wertsteigerung durch DGNB Zertifizierung (Abbildung 3)



Diese Frage wurde von 83 % der Befragten beantwortet



©PATRIZIA Immobilien AG

» Gebäudezertifizierung schafft einen Mehrwert für Eigentümer. Indem die Gebäudequalität objektiv ermittelt wird, kann dieser wert- und nutzensteigernd wirken. «

Dr. Marcus Cieleback
Head of Research PATRIZIA Immobilien AG

» In einer zeitgemäßen Projektentwicklung stellt die ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit eines Gebäudes einen entscheidenden Baustein dar, der im Zuge der Zertifizierung über den gesamten Entstehungsprozess verfolgt und für den kompletten Lebenszyklus des Objekts sichergestellt wird. «

Peter Matteo
Geschäftsführer Groß & Partner
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH



© Dipl. Des. Fotografie FH Alexandra Vossding, Frankfurt

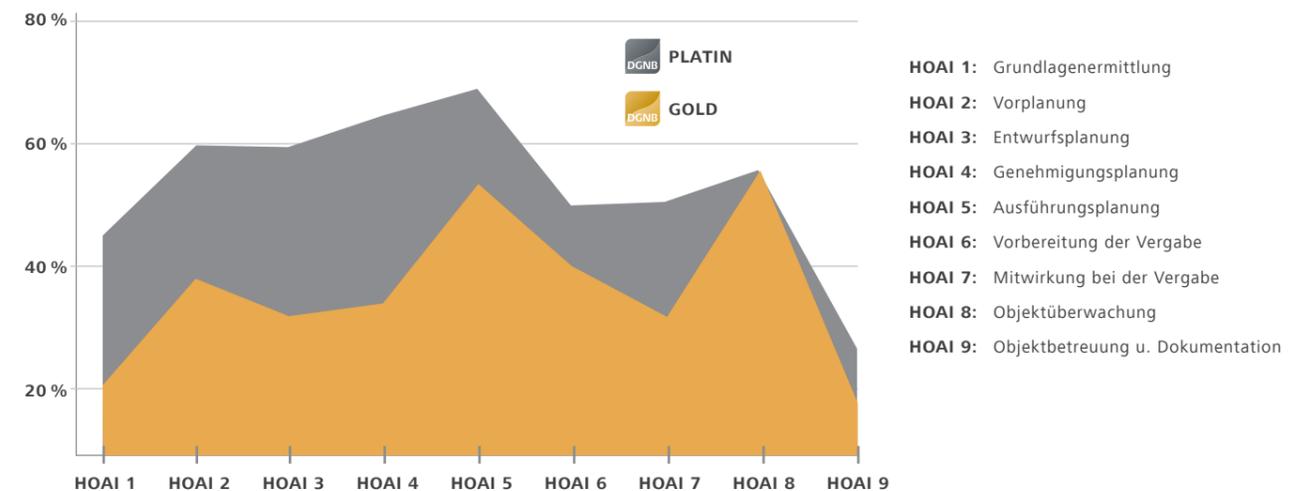
In welchen Phasen der Projektentwicklung war der DGNB Auditor beteiligt?

Ein wichtiges Anliegen der DGNB ist die frühzeitige Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Planung. Denn je weiter die Planung bzw. der Bau fortgeschritten ist, desto aufwändiger und kostenintensiver werden mögliche Änderungen. Aus diesem Grund wurde gefragt, in welchen Phasen der Projektentwicklung der DGNB Auditor eingebunden wurde. Hierbei wurden die Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) als Grundlage genommen.

In der Abbildung 4 ist zu erkennen, dass bei DGNB Gold zertifizierten Projekten der Auditor am stärksten während der Ausführungsplanung und Objektüberwachung eingebunden ist. Ebenso ist zu erkennen, dass bei Projekten, die mit Platin zertifiziert sind, die Auditoren im Regelfall zu einem viel früheren Zeitpunkt in die Planung eingebunden werden. Anders formuliert: Wenn eine hohe Auszeichnung angestrebt wird, bildet die frühe Einbindung des DGNB Auditors als Berater eine wichtige Grundlage.

Einbindung des Auditors (Abbildung 4)

Diese Fragen wurde von 85 % der Befragten beantwortet



Erwartungen an die Zertifizierung und erneute Zertifizierung

Je nach Blickwinkel erfüllen nachhaltige Gebäude unterschiedliche Bedürfnisse. So sind für den Eigennutzer eines Gebäudes der Komfort, die Langlebigkeit der Materialien und der geringe Energiebedarf zentral, für den Projektentwickler die gesteigerte Nachfrage und für den Rentenfonds die langfristig nachhaltige Anlage des Fondsvermögens.

Aus diesem Grund wurde am Ende der Umfrage gefragt, inwiefern sich die Erwartungen und die erhofften Vorteile einer Zertifizierung erfüllt haben und ob man sich erneut für eine Gebäudezertifizierung entscheiden würden. 80 Prozent der Teilnehmer der Umfrage gaben an, dass sich ihre Erwartungen erfüllt haben, und 82 Prozent würde erneut ein Gebäude zertifizieren.

Erwartungen an die Zertifizierung (Abbildung 5)
Diese Fragen wurde von allen Befragten beantwortet

80 %

haben ihre Erwartungen und die erhofften Vorteile einer Zertifizierung realisiert

82 %

würden sich erneut für eine Gebäudezertifizierung entscheiden

Ergebnisse

Die Umfrage zeigt, dass nachhaltige Gebäude sich rechnen – ökonomisch, ökologisch und sozial. Über einen ökonomischen Mehrwert hinaus profitieren zertifizierte Projekte von einer höheren Nutzerzufriedenheit und gesteigerten ökologischen Qualitäten sowie von der Optimierung der Planung im Allgemeinen. Dies spiegelt sich auch in der Frage wider, ob die Teilnehmer der Umfrage zukünftig ein

weiteres Gebäude nach DGNB zertifizieren würden - 82 Prozent der Teilnehmer stimmten dem zu. Die Ergebnisse der Umfrage bestätigen die These der DGNB, dass nachhaltiges Bauen ein Werttreiber und kein Kostentreiber ist. Ein schönes Ergebnis und Bestätigung für die langjährige Arbeit der DGNB, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche zu einem festen Bestandteil werden zu lassen.

»Die DGNB Zertifizierung ist für uns als Nutzer ein Gütesiegel und klares Signal unseres Unternehmens für die Nachhaltigkeit.«

Amadeus Kurz
Division Manager Central Services (CES)
Hermes Germany GmbH



© Dirk Masbaum Fotografie Masbaum

»Zertifizierungen helfen dabei, Innovationen zu fördern und Immobilien nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten. Mit der Pilotierung des DGNB Quartierzertifikats an unserem Milaneo wurde gezeigt, dass Zertifizierungen sich weiterentwickeln, um einen ganzheitlichen Ansatz von Nachhaltigkeitsmaßnahmen aktuell widerspiegeln und messbar machen zu können.«

Dr. Andreas Mattner
Managing Director Office, Traffic Industries,
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG



© Anna-Lena Ehlers



© DFH

» Unser Anspruch war immer, nachhaltiges Bauen in die Breite zu bringen und möglichst vielen Baufamilien eine strenge Zertifizierung durch einen unabhängigen, glaubwürdigen Dritten zu ermöglichen. Dafür war und ist die Serienzertifizierung der DGNB der richtige Weg.«

Dr. Dipl.-Wirtsch. Ing. Sven Lundie
Leiter Nachhaltigkeits- und Innovationsmanagement
DFH Deutsche Fertighaus Holding AG

» A DGNB certification is proof of a good indoor environmental quality, a strong overall economy, a healthy environment and, all in all, a highly productive building. When you have a common goal in achieving a DGNB certification, a higher productivity is ensured and decisions are always made on an informed basis. This ensures a solid production base.«

Christina Jørgensen
Director, Project Development and PPP
MT Højgaard



© MT Højgaard

»Mit der Mehrfachzertifizierung können im vereinfachten Verfahren unsere unternehmenseigenen Nachhaltigkeitsstandards umgesetzt werden. Das spart uns Zeit, Aufwand und Geld.«

Jörg Lin
Technischer Stabsbereichsleiter
STRABAG Real Estate GmbH



© Fotostudio Kessler, Endingen

Ausgewählte DGNB zertifizierte Projekte

Mischgenutzte Gebäude



Büro- und Verwaltungsgebäude



Wohngebäude



Hotelgebäude



Laborgebäude



Handelsbauten



Versammlungsstätten



Bildungsbauten



Gesundheitsbauten



Industriebauten





© swencarlin.com

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.

2007 gegründet, ist die DGNB heute mit rund 1.200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern. Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale

Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen. Dabei fußt das DGNB System auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 3.500 Personen in über 40 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.

Ansprechpartner: Dr. Stephan Anders

**Deutsche Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.**
Tübinger Straße 43
70178 Stuttgart

 +49 711 722322-0

 info@dgnb.de

 www.dgnb.de

Mitwirkende:

Dr. Stephan Anders, Mario Schneider, Nico Schlun,
Weronika Makaruk, Isabel Münzenmaier,
Ulrike von Gemmingen

© DGNB März 2019

Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die DGNB keine Gewähr.