

Nachhaltigkeit als Erfolgsfaktor

Deutschland in der Entwicklungsphase

Mittlerweile steht fest: das Thema Nachhaltigkeit stellt nicht nur einen kurzfristigen Trend dar, sondern ist und bleibt ein Schlagwort in der Immobilienbranche. Vor etwa zehn Jahren hielten auch in Deutschland erste Zertifizierungsverfahren für nachhaltige Gebäude Einzug: das LEED-System (Leadership in Energy and Environmental Design Rating System des US Green Building Council) sowie die BREEAM-Methode (UK Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

Zunächst hatte Deutschland den Anschluss an die neuen Entwicklungen innerhalb der Branche verpasst. Die Zusammenarbeit zwischen Bund und DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) brachte jedoch schnell Ergebnisse durch einige Forschungsarbeiten sowie die Entwicklung des DGNB-Zertifikats (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen).

Zertifikate im Vergleich

Im Vergleich zum britischen (BREEAM) oder amerikanischen (LEED) Verfahren betrachtet das deutsche Bewertungssystem nicht nur die ökologische Qualität sondern bezieht auch die ökonomische Leistungsfähigkeit von Gebäuden, ihre soziokulturellen und funktionalen Aspekte sowie die Kriterien Technik, Standort und Prozesse der Entwicklungs- und Realisierungs-Phase mit ein. Hieraus entsteht eine umfassende Analyse über den gesamten Immobilienlebenszyklus hinweg von der Planung über die Nutzung bis hin zur Verwertung des Gebäudes. Das Zertifizierungssystem findet hohe Akzeptanz und wird für immer neue Gebäude-Typen angewendet: für Büro- und Geschäftshäuser, seit kurzem auch für Wohngebäude, Shopping Center oder Krankenhäuser.

DGNB auf Export-Kurs

Darüber hinaus ist es dem DGNB gelungen, das Thema national gut zu etablieren und ebenso international hohe Aufmerksamkeit und Fachkenntnis auf diesem Gebiet zugesprochen zu bekommen. In Österreich, Bulgarien und China können Investoren bereits das deutsche Nachhaltigkeitssiegel für ihre Gebäude erlangen und nach DGNB zertifizieren lassen; Kooperationen mit weiteren Ländern sind in Vorbereitung. Nicht nur für die deutsche Gesellschaft ist das Wort Nachhaltigkeit sehr positiv besetzt: spätestens die Reaktionen in Bezug auf die Kopenhagener Klimakonferenz haben gezeigt, dass die handelnden Personen am Thema interessiert sind und mittlerweile Nachhaltigkeit wollen und fordern.

Das Thema Nachhaltigkeit ist aus Deutschland nicht mehr wegzudenken genauso wie die Bio-Produkte kaum noch wegzudenken sind. Auch im Bereich Energieeffizienz spielt Deutschland weltweit eine große Rolle und hat sowohl innerhalb der Energie-Branche als auch im Bausektor noch hohes Potential, Maßnahmen umzusetzen und Kosten einzusparen.

Ansehen für den Bauherrn, Wohlfühl für die Nutzer

Die Attraktivität der „Green Buildings“ ist vor allem dadurch zu erklären, dass sich die Leute einfach wohler fühlen und sicherlich auch einen gewissen Stolz empfinden, wenn sie in solchen Gebäuden arbeiten oder leben. Man spricht dem Gebäude eine etwas besondere Stellung mit hohem Prestige zu und bekommt das Gefühl, man leiste seinen Beitrag zur Umwelt und zur Zukunft, ähnlich wie beim Kauf von Bio- oder FairTrade-Produkten.

Für Investoren und Bauherren wiederum lässt sich ein solches Gebäude natürlich gut verkaufen bzw. vermieten. Die Zertifizierung energieeffizienter und nachhaltiger Bewirtschaftungsmöglichkeiten für dieses Gebäude stellt ein sicheres Verkaufsargument dar und ist derzeit schon fast Garantie für einen schnell erzielten, weitreichenden und positiven Marketing-Effekt (Beispiel Sanierung der Deutsche-Bank-Türme in Frankfurt am Main).



Im Vorfeld des 3. Facility Management Gipfels sprach Professor Dr. Kunibert Lennerts mit **marcus evans** (Europe) Limited über die Trends Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und „Green Building“ und verrät uns, welche Herausforderungen die Branche in naher Zukunft meistern muss.

Der Schlüssel zum Erfolg

Facility Manager müssen sich bewusst machen, dass die Anforderungen gestiegen sind und die Konkurrenz größer wird. Um auch zukünftig einen Platz auf dem Markt zu behalten, müssen die geforderten Aufgaben gemäß der Kriterien Effizienz und Nachhaltigkeit neu definiert und vernetzt werden, um sie an einem ganzheitlichen Produktlebenszyklus auszurichten.

Auf dem Weg zum „Green Building“

Sanierungs- oder Neubauprojekte von Gebäuden mit Niedrigenergiestandard werden oft durch staatliche Förderungen oder ansprechende Kredit-Konditionen begünstigt und in der Zukunft voraussichtlich auch attraktivere Versicherungs-Konditionen erhalten können. Unter dem Bereich der Corporate Social Responsibility (CSR) dürfen nachhaltige Gebäude außerdem im Bereich der Umwelt- oder Öko-Bilanz im Rahmen der Jahresbilanz aufgeführt werden.

Schwierigkeiten bestehen derzeit noch aufgrund fehlender Forschungsergebnisse sowie dem hohen Entwicklungsbedarf in Bezug auf das Benchmarking von unterschiedlichen Gebäudetypen oder zur Messung der Nachhaltigkeit von Bestandsimmobilien mit bereits vorhandenen Bausubstanzen. Die Datenlage muss sich noch erheblich verbessern, um während der Entwicklungsphase bereits die Lebenszykluskosten solcher Gebäude abschätzen zu können.

Facility Manager zurück auf die Schulbank!

Die Facility Manager selbst tun sich noch sehr schwer mit dem Begriff Nachhaltigkeit. Zum einen ist noch nicht ganz durchgedrungen, wie man nachhaltige Gebäude auch bewirtschaftet. Zum anderen ist vielen noch gar nicht klar, dass ein nachhaltig und effizient konzipiertes Gebäude erst dadurch vollen Nutzen bringt, indem man es auch nachhaltig betreibt und bewirtschaftet. Die Betriebskosten während der Nutzungsphase sind oft die höchsten im gesamten Produktlebenszyklus. Diese Tatsache wird jedoch von der Facility Management Branche noch nicht ins Tagesgeschäft integriert, wodurch der eigentliche Wettbewerbsvorteil ganzheitlicher Facility Manager gegenüber anderen Anbietern von Facility-Leistungen auf dem Markt verloren geht.

Auch in zertifizierten Aus- und Weiterbildungsgängen stellt Nachhaltigkeit i. d. R. noch kein Thema dar. Die Branche muss schnellstmöglich das Ziel der Nachhaltigkeit in der operativen Praxis der Facility Manager umsetzen und parallel das Thema auch in Ausbildung und Schulungen verankern.

Die Zukunft der Branche

Als Trend in der Facility Management Branche ist zu beobachten, dass große Baufirmen wie HOCHTIEF oder Bilfinger Berger ihr Angebot an Facility-Leistungen stetig ausbauen. Innerhalb des Gesamtkonzerns werden teilweise über 50 Prozent Umsatz mit Facility Management erwirtschaftet anstatt mit dem ursprünglichen Kerngeschäft. Daneben suchen auch immer mehr Investoren globale Facility-Anbieter, um all ihre Bau- und Sanierungsprojekte mit nur einem Dienstleister abstimmen zu müssen.

Zur Person

Als Vorsitzender des 3. Facility Management Gipfels stellt Professor Dr. Kunibert Lennerts im Grand Hotel Heiligendamm das Thema ‚Nachhaltigkeit: von Phytomer bis Shopping Center‘ vor. Seit dem Jahr 2000 hält er an der Universität Karlsruhe die erste Universitätsprofessur für Facility Management in Deutschland und begleitet seit Jahren alle Aspekte des Facility Managements in seinen Vorlesungen und Studien.

Zur Veranstaltung

Jährlich treffen sich Entscheidungsträger aus unterschiedlichen Industriesektoren, um sich über aktuelle Trends und Neuerungen im FM-Umfeld zu informieren und über Problemstellungen zu diskutieren. Vom 7. bis 9. Februar 2010 wird der **marcus evans** Summit wieder in Deutschland stattfinden. Weitere Informationen zur Veranstaltung und zum Veranstalter finden Sie auf www.facilitymanagementgipfel.com/lennerts

Ihre Kontaktmöglichkeit

Verena Reith
Public Relations Summit Division
marcus evans (Europe) Limited
Tel: +357 22 849 422
Fax: +357 22 849 355
Email: pr@marcusevans.com
www.marcusevans.com/summits

Bei einer Veröffentlichung bitten wir um Benachrichtigung oder Zusendung eines Belegexemplars.