

Interview

„Ein auf die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandhalter zugeschnittenes System fehlte.“



Foto: Lichtbilderwerk Thomas Schaeckel

Ingeborg Esser, WP/StB, Hauptgeschäftsführerin des GdW und Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh), erläutert, warum die verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude für die bestandhaltende Wohnungswirtschaft zu kurz griffen.

Was hat die Gründungsmitglieder dazu bewogen, einen Verein zu gründen und ein Siegel zu vergeben? Gibt es nicht schon genug Qualitätssiegel?

Das Bewertungssystem, das dem Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau zugrunde liegt, wurde in einer Arbeitsgruppe des runden Tisches „Nachhaltiges Bauen“ entwickelt. In der AG haben Verbände der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Vertreter der relevanten Akteursgruppen sowie Forschungseinrichtungen, das Bundesministerium für Verkehr,

Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zusammengearbeitet. In der Arbeit der AG mit ihren wohnungswirtschaftlichen Schwerpunktthemen spiegelte sich das öffentliche Interesse am Wohnungsbau. Das Bewertungssystem wurde innerhalb der AG bis zur Anwendungsreife weiterentwickelt. Die Vergabe eines Qualitätssiegels erfordert aber einen organisatorischen Rahmen, und diesen schafft der Verein NaWoh.

Es gibt in der Tat einige international bekannte Qualitätssiegel wie LEAD oder BREAM. Aus

Deutschland kommen das DNGB-Zertifikat und das BNB-Siegel. Diese Siegel eignen sich jedoch noch nicht für die Bewertung der Nachhaltigkeit bei neuen Wohngebäuden von Bestandhaltern, da sie wesentliche wohnungswirtschaftliche Aspekte nicht genügend abbilden. Insbesondere die soziokulturellen und ökonomischen Komponenten werden innerhalb dieser Systeme aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt.

Das Ziel des Vereins ist es, den Gedanken der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau zu etablieren und in die Planungsprozesse einzubinden. Das Zertifikat ist dabei eher Mittel zum Zweck. Es ist kein Green-Label, sondern steht für ein ausgewogenes Verhältnis aller drei Säulen der Nachhaltigkeit - keine darf auf Kosten einer anderen maximiert werden. Wichtige Eckpfeiler sind ressourcenschonender und energieeffizienter Neubau, aktive Einbeziehung zukünftiger Bewohner sowie eine hohe Bau- und Wohnqualität im Rahmen langfristiger wirtschaftlicher Rentabilität. Den Nachhaltigkeitsgedanken in planerischen Prozessen zu verankern gelingt, wenn das System auch als Leitfaden oder Planungshilfe gewertet und zur Unterstützung der Qualitätssicherung herangezogen wird. Das eigentliche Siegel ist freiwillig und optional. Allein die Anwendung der Steckbriefe kann schon für mehr Transparenz in einer Vielzahl notwendiger Entscheidungen sorgen. Somit werden die Ergebnisse verbessert und die Qualität gesichert.

VEREIN ZUR FÖRDERUNG DER NACHHALTIGKEIT IM WOHNUNGSBAU

Gründungsmitglieder

AWI - Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

DMB Deutscher Mieterbund e. V.

EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Haus & Grund Deutschland

SFA Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.

VPB Verband Privater Bauherren e. V.

Weitere Mitglieder

DGFM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V.

ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V.



Die Gründungsmitglieder des NaWoh

Quelle: GdW

Können Sie bereits eine Zwischenbilanz ziehen? Wie ist die Resonanz von Wohnungsunternehmen, Politik, Planern und Bauwirtschaft?

Bisher konnten sechs Zertifikate vergeben werden. Mit großem Engagement haben die Bauherren das Bewertungssystem Ende 2011 innerhalb der Pilotphase erstmalig angewendet. Die Verleihung am 23. Februar 2012 auf der Baufachmesse bautec sorgte für viel Aufmerksamkeit. Infolgedessen zeigte sich ein großes Interesse potenzieller Anwender, also von Planern und Architekten. Es gab viel Lob.

Die Anwendung der Steckbriefe erfolgt entlang des gesamten Planungsprozesses, also bereits sehr frühzeitig im Projekt. Der Antrag auf Konformitätsprüfung erfolgt in der Regel erst sehr spät oder nach Abschluss des Projekts. Daher gingen wir von einer gewissen Einführungsphase aus. Obwohl das Siegel erst im Februar öffentlich vorgestellt wurde, wissen wir von einigen Neubauprojekten, dass es bereits fester Bestandteil der fortgeschrittenen Planung ist. Dies freut uns natürlich sehr.

Nun muss sich das Siegel in der Praxis beweisen. Wir erwarten mit Spannung die ersten regulären Anträge zur Siegelvergabe und die Ergebnisse. Auch wird sich zeigen, ob der Zertifizierungsprozess oder einzelne Steckbriefe nachjustiert werden müssen. Insgesamt können wir derzeit von einem sehr erfolgreichen Start sprechen.

Provozieren Sie nicht regelmäßig Widerspruch, dass Sie weiche Aspekte – wie die Wohnqualität oder soziale Faktoren, ökologische und kulturelle Aspekte – von Nachhaltigkeit bewerten? Wie erfassen Sie diese im Gegensatz zu harten Kriterien?

In der Tat ist es schwierig, weiche – im Sinne quantitativ nicht messbarer, aber dennoch nachweisbarer – Faktoren zu bewerten. Die Unterscheidung zwischen harten und weichen Kriterien verstehen viele sicherlich derart, dass sie eine Einteilung vornehmen in quantitativ berechenbare Kriterien, wie die Lebenszykluskosten, und eher qualitativ abgefragte, wie die Wohnqualität. Nach unserer Systematik gibt es keine harten und weichen, sondern bewertende Kriterien und beschreibende Kriterien (s. Artikel ab Seite 22).

Wenn wir jedoch einen ganzheitlichen Ansatz, einen Gleichklang von soziokulturellen, ökonomischen und ökologischen Parametern anstreben, ist es unausweichlich, auch sog. weiche Faktoren zu betrachten. Dafür haben wir ein passendes Anforderungssystem entwickelt. Die Wohnqualität stellt jedoch darüber hinaus aus unserer Sicht kein weiches Kriterium dar. Es setzt sich unter anderem aus Funktionalität und Stauraum, Barrierefreiheit, Stellplätzen und thermischem Komfort zusammen. Hier müssen klar formulierte Anforderungen

NAWOH-QUALITÄTSSIEGEL FÜR BREMER GEORG-BITTER-QUARTIER

Die zwei im Juni 2011 fertiggestellten Neubauten mit 18 Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie einer Bankfiliale im Erdgeschoss zeichnen sich unter anderem durch das Wohnumfeld und intelligente Raumkonzepte aus: Die Räume der Wohnungen sind vielfältig nutzbar – z. B. als Kinder-, zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer. Die Neubebauung auf einem lange brachliegenden Areal in heterogen gewachsener Umgebung fügt sich nahtlos in die lebendigen Wohnviertel der östlichen Vorstadt ein. Die Mieter haben kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, zu Ärzten und attraktiven Freizeitangeboten. „Übergeordnetes Ziel der Projektentwicklung war es, Konzepte für ein nachhaltig funktionierendes Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu entwickeln“, sagt Martin Paßlack von der Gewoba, Bremen.



Quelle: Gewoba, Foto: Werk 1 Döring & Mähnhardt GbR

erfüllt werden, auch wenn diese nicht auf einer metrischen Skala darstellbar sind.

Eine Besonderheit des Systems stellt die Herstellung eines methodischen Zusammenhangs zwischen Gebäudestandort und Umfeld einerseits sowie den planerischen und baulichen Reaktionen auf Standort und Umfeld andererseits und – ganz wichtig – die Einbeziehung der ökonomischen Nachhaltigkeit zusätzlich auch aus Sicht des Bauherrn dar.

Unseres Erachtens kann es nachhaltig sein, ein wohnungswirtschaftliches Portfolio in einem Quartier zu ergänzen – z. B. durch bewusst geplante kleinere Wohnungen. Im Falle eines Punktesystems könnte durch eine rein solitäre Betrachtung ohne Umfeld eine schlechte Bewertung erfolgen. Dagegen können innerhalb des NaWoh-Zertifikats solche Entscheidungen mittels einer Standortbeschreibung begründet und anhand ökonomischer Kriterien nachgewiesen werden und erfahren dann keine Nachteile, sofern z. B. die Funktionalität hierunter nicht leidet.

Es besteht demnach kein Widerspruch in der Bewertung sogenannter weicher Aspekte. Ziel muss doch sein, ein Gebäude zu errichten, das der geforderten Qualität entspricht, in sein Umfeld passt und langfristig eine gute Investition darstellt. Daher ist es für uns wichtig – und das haben wir innerhalb des Siegels umgesetzt – dass alle Aspekte des Wohnungsbaus in Betracht zu ziehen sind. Nicht in jedem Fall können sie quantitativ bewertet werden.

Sollte sich herausstellen, dass aufgrund des Standorts ein neu zu planendes Gebäude keine langfristige Vermietung ermöglicht, kann es auch nicht nachhaltig sein, Ressourcen wie Finanzen, aber auch Energie hierfür aufzuwenden.

Sie zeichnen besonders vorbildliche Neubauprojekte aus. Ist eine Erweiterung auf

Sanierungs- und Modernisierungsprojekte angedacht? Wie müsste ein diesbezügliches Bewertungssystem aussehen?

Die Siegelvergabe erfolgt an diejenigen Projekte, die die Bewertungskriterien erfüllen – aus unserer Sicht also an nachhaltige Neubauprojekte. ‚Besonders vorbildlich‘ ist in diesem Zusammenhang schwer einzuordnen. Es gibt keine Steigerungsform von nachhaltig. Es geht darum, ein Gebäude aufgrund eines aktuellen Bedarfs zu errichten, das dann aber in vielerlei Hinsicht für Mieter und Vermieter, Umfeld und Umwelt langfristig zufriedenstellend Bestand hat. Dennoch erfordert die Nachweisführung einen zusätzlichen Aufwand. Diesen Aufwand einzugehen und die Nachhaltigkeit nachzuweisen, ist insofern dann doch besonders vorbildlich.

Ob eine Erweiterung auf Sanierungs- und Modernisierungsprojekte sinnvoll ist, prüfen wir noch. Dagegen sprechen verschiedene Gründe. Der Wichtigste ist, dass bestehende Gebäude unter völlig anderen Rahmenbedingungen errichtet wurden, als wir sie heute haben. Würde nur die Sanierung beurteilt, würde die Ganzheitlichkeit zu kurz kommen. Andererseits besteht durchaus Interesse, Modernisierungen von Gebäuden unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu dokumentieren. Dieses Thema ist also noch nicht vollständig ausdiskutiert, so dass eine endgültige Aussage dazu derzeit nicht möglich ist.

Für interessant halten wir eine Erweiterung auf Bauträgerprojekte im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser. Dazu bedarf es aber erheblicher Vereinfachungen der Kriteriensteckbriefe. Die derzeitige umfangreiche Fassung wird von kleinen Bauprojekten nicht akzeptiert werden.

Frau Esser, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.