

# Der Gebäudelebenszyklus: Ganzheitliche Modelle zahlen sich nachhaltig aus

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Anliegen in der Immobilienwirtschaft. Laut Statistik der Europäischen Union verursachen Gebäude in der Staatengemeinschaft rund 40 Prozent der europäischen Treibhaus-Emissionen. Umwelt- und Klimaschutz sowie die Sicherung der Energieversorgung zählen zu den großen globalen Herausforderungen.



Justizzentrum Chemnitz

Die Klimaschutzziele auf internationaler und nationaler Ebene sind ambitioniert: Die Bundesregierung plant eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 40 Prozent bis 2020. Dies führt zu einem neuen Niveau unternehmerischer und sozialer Verantwortung. Die Immobilienwirtschaft kann und muss einen erheblichen Beitrag hierzu leisten – ressourcenschonende Neubauten und eine erhöhte Sanierungsintensität stehen im Fokus. Die enormen Einsparpotenziale und technischen Möglichkeiten haben dabei unmittelbare Auswirkungen auf den wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Wirkungsgrad von Immobilien.



Die Branche wird sich zunehmend ihrer Verantwortung bewusst. In den vergangenen zehn Jahren hat sich in der Immobilienwelt ein Paradigmenwechsel vollzogen. Auslöser sind verschärfte regulatorische Rahmenbedingungen, der Wunsch zur Ressourcenschonung, steigende Energiepreise, Zugangshemmnisse bei der Finanzierung sowie die zunehmende Sensibilisierung seitens der Investoren und

Justizzentrum Chemnitz

Immobilienutzer. Nachhaltigkeit von Gebäuden wird zu einem wichtigen Qualitätsmerkmal. Neben Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung stehen auch die Anforderungen der Nutzer an Komfort und Funktionalität eines Gebäudes hoch im Kurs.

Positive Auswirkungen auf die Profitabilität der nachhaltigen Gebäude bestärken diese Entwicklung. Es zeigt sich, dass die zunehmende Nachhaltigkeitsorientierung zu einer erhöhten operativen Effizienz führt. Wer heute eine Immobilie plant, ohne Nachhaltigkeit zu berücksichtigen, nimmt Wertverluste und nicht planbare Kostensteigerungen in Kauf. Dies führt zu einer Neuorganisation der Immobilienmärkte und seiner Akteure. Investoren, Bauherren, Entwickler und Vermieter müssen ihre Geschäftsmodelle anpassen, denn Mieter und Eigennutzer stellen erhöhte Anforderungen nach neuen Konzepten, die den steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit gerecht werden. Die Branche hat erkannt, dass die bisherige Beschaffungspraxis für Immobilien an ihre Grenzen kommt, da die Ansprüche höher und die Immobilien komplexer werden. Die Immobilienbranche sucht daher nach Systemlösungen aus einer Hand, analog zur IT- oder Automobilbranche.

Durch eine ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus und die Optimierung beim Gebäudeentwurf, der Materialauswahl, der funktionalen Einteilung sowie Anlagentechnik lassen sich die Potenziale einer Immobilie bereits in der frühen Planungsphase ausschöpfen. Dazu muss man sich vor Augen führen, dass bei fast allen Gebäuden der Großteil der Lebenszykluskosten während des Betriebes der Immobilie anfällt. Auf diese Weise können erhöhte Investitionen häufig bereits nach wenigen Jahren durch Einsparungen in der Betriebsphase kompensiert werden.



Für die Praxis sind daher integrale Planungsansätze und partnerschaftliche Geschäftsmodelle gefordert. Alle Lebensphasen – von der Konzeption über die Errichtung und den langjährigen Betrieb bis zur Revitalisierung oder dem Rückbau – werden mit Blick auf die verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte analysiert und in ihrem Zusammenwirken optimiert. Ziel ist das Erreichen von wirtschaftlichen Potenzialen, einer hohen technischen, funktionalen und gestalterischen Qualität sowie möglichst geringe Auswirkungen auf die Umwelt. In Zusammenhang mit öffentlichen Immobilien hat sich in den letzten Jahren die partnerschaftliche Realisierung von Aufgaben gemeinsam mit der Privatwirtschaft bewährt. Public Private Partnership (PPP) hat zum Hauptziel, die einzelnen Leistungen wie Planung, Bau, Betrieb und ggf. Finanzierung derart miteinander zu verknüpfen, dass

*Lesen Sie auch  
Teil 1 - Klaus Raps stellt Bilfinger Berger one vor: Bessere Ergebnisse, höhere Wirtschaftlichkeit mit Garantie für die erfolgreiche Umsetzung!*

*Teil 2 - Konzept „one“: Qualität, Kostengarantie und ein störungsfreier Betrieb in Wiesbaden seit 2009*

*Teil 3 - Konzept „one“: Wandel in der Immobilienwelt drängt zum Umdenken: Lebenszyklusan-satz hilft, Wohnraummangel zu mindern*

**BBPS New Headquarters  
Innenhof**

ein optimales Gesamtprodukt entsteht. Mit dem integrierten Leistungsangebot „one – Real Estate Performance Guarantee“ bietet Bilfinger Berger als erstes Unternehmen der Branche auch privaten Immobilienbesitzern die gleichen Vorteile, von denen die öffentlichen Hand bereits profitiert. Das Angebot umfasst alle Leistungen und Services, die über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie erforderlich sind. Hinzu kommt eine umfassende Qualitäts- und Kostengarantie für den Bau und Betrieb von Immobilien über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg. Durch die Bündelung sämtlicher Aufgaben und die langfristige Ausrichtung des Angebots lassen sich nicht nur Termine und Kosten leichter einhalten, sondern auch die Gesamtinvestitionen nachweislich reduzieren. Nachhaltig errichtete und bewirtschaftete Immobilien mit einem planbaren Kostenrahmen sind das Ergebnis der Zusammenarbeit.



Eine wesentliche Komponente dabei ist die Erkenntnis, dass die wirtschaftliche, ökologische und soziokulturelle Qualität die Produktivität der Immobilie und die Zufriedenheit der Nutzer signifikant beeinflusst. Nachhaltigkeitszertifikate oder vergleichbare Nachweise nehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft einen immer höheren Stellenwert ein. Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude und der damit einhergehenden Transparenz bieten Käufern, Nutzern und Entwicklern bessere Planungssicherheit und dienen als Entscheidungsgrundlage. Auf dem deutschen Markt finden aktuell verschiedene Nachhaltigkeitszertifikate Anwendung; das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft

BBPS New Headquarters Eingang Nacht

für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder andere internationale Labels, z. B. LEED und BREEAM, ebenso wie firmeneigene Zertifikate. Der Trend zu Nachhaltigkeitszertifikaten ist begrüßenswert, er reicht jedoch alleine nicht aus. Der entscheidende Fortschritt zu nachhaltigem Immobilienmanagement wird nur gelingen, wenn neben den regulatorischen Zertifikaten der Beschaffungsprozess rund um die Immobilie optimiert wird. Hierzu sind in der Privatwirtschaft neue Beschaffungsmodelle analog der PPP-Modelle der öffentlichen Hand notwendig, die eine Gesamtverantwortlichkeit rund um den Immobilienlebenszyklus etablieren. Nur so können die aktuell nicht genutzten Effizienzpotenziale von Immobilien genutzt werden.

Ein solches ganzheitliches Leistungsangebot bietet Bilfinger Berger „one“ an. Um die Qualität eines Bauprojekts unter dem Blickwinkel der Gesamtwirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus und Nachhaltigkeit optimal umzusetzen, bezieht „one“ alle relevanten Kriterien aus Bau und Betrieb frühzeitig in die Planungsphase ein, u. a. entsprechende Kriterien von Nachhaltigkeitszertifikaten. So hat die neue Hauptverwaltung für Bilfinger Berger Power Services in Oberhausen, die als Pilotprojekt mit dem neuen Lebenszyklus-Angebot realisiert wird, das DGNB-Vorzertifikat in Silber bereits erhalten. Der Grundstein für den Neubau wurde im Dezember 2011 gelegt.

Weitere ausgezeichnete Referenzprojekte von Bilfinger Berger sind unter anderem zwei PPP-Projekte, das neue Regionshaus Hannover und das Justizzentrum Chemnitz, sowie das Bürogebäude Laim290 in München.



# » Es spielt keine Rolle, wie du Golf spielst, nur mit wem.«

(Unbekannter Verfasser)

Sie golfen gern? Sie schätzen gute Gespräche mit Kollegen aus Ihrer Branche? Dann sichern Sie sich jetzt Ihre Teilnahme an dem exklusiven Sportevent der Immobilienwirtschaft.

- Region Südwest, Hohenhardter Hof in Wiesloch-Baiertal: 29.06.2012
- Region Süd, Schloss Reichertshausen in Reichertshausen: 20.07.2012
- Region West, Schloss Auel in Lohmar-Wahlscheid: 24.08.2012



[www.Golftrophy-fuer-die-Immobilienwirtschaft.de](http://www.Golftrophy-fuer-die-Immobilienwirtschaft.de)



**Teilnahmebedingungen:** Sie sind in der Immobilienwirtschaft tätig, sind Mitglied eines anerkannten Golfclubs und verfügen über eine Stammvorgabe bis -54. Die Turniere sind vorgabewirksam.

Mit einer detailgenauen Planung und hohen Qualitätsanforderungen beim Bau hat das Regionshaus Hannover den KfW-40-Energiestandard erreicht und wurde mit dem Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen in Gold ausgezeichnet.

Umfassende Leistungen von Bilfinger Berger in den Phasen Entwicklung, Planung, Bau und Revitalisierung sowie die intensive Zusammenarbeit aller Partner ermöglichten es, das vorgegebene Budget um 20 Prozent zu unterschreiten.

Bilfinger Berger entwickelte ein umfassendes Konzept für das Regionshaus Hannover, das neben der Funktionalität die hohen Anforderungen an den Energiestandard im Fokus hatte. Bereits in der frühen Planungsphase wurde eine innovative Technik für die effiziente Umsetzung eines energiesparenden Bauteilkühlsystems erarbeitet, bei der Betonrohdecken als Kältespeicher genutzt werden und ein Erdsondenfeld die nötige Energie liefert. Der KfW-40-Energiestandard wurde mit einer speziellen Dämmung der gesamten Gebäudehülle und der energetischen Optimierung von Bauteilanschlüssen erreicht. Umfragen und Messungen attestieren zudem, dass Komfort und Funktionalität des Gebäudes die Anforderungen der Nutzer übersteigen.

Auch das Justizzentrum Chemnitz wurde mit dem Deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen ausgezeichnet. Bei dem integralen Ansatz lag ein besonderer Fokus auf der Optimierung der Kosten im Gebäudebetrieb und einer hohen Flächeneffizienz. Neben Planung, Finanzierung und Erstellung umfasst das Projekt auch den anschließenden Betrieb über einen Zeitraum von zunächst 20 Jahren. So geben die Mitarbeiter von Bilfinger Berger Facility Services Auskunft am Empfang, kümmern sich u. a. um die Ver- und Entsorgung und erfüllen klassische Haumeisterdienste. Durch die öffentlich-private Zusammenarbeit spart der Freistaat Sachsen rund 14 Prozent der Gesamtkosten gegenüber einer Umsetzung in Eigenregie – und hat zudem Kostensicherheit über die Betriebskosten für 20 Jahre.

Für eine maßgeschneiderte, mit dem Deutschen Gütesiegel ausgezeichnete Büroimmobilie mit nachhaltiger Energieversorgung steht Laim290 in München. Hier sparte eine Lösung mit vorgefertigten Fassadenelementen Kosten und verkürzte die Bauzeit um über sechs Wochen. Die nachhaltige Ausrichtung des Gebäudes wird u. a. mit einer Geothermie-Anlage unterstützt, über die regenerative Energien genutzt werden.

Integrale Planungsansätze sowie partnerschaftliche Geschäftsmodelle ermöglichen es, eine ganzheitliche Vorgehensweise umzusetzen, dadurch Ressourcen in ökonomischer und ökologischer Hinsicht zu schonen und Gebäude in hoher Qualität auszustatten. Nachhaltige Gebäude gewährleisten einen hohen Werterhalt und lassen sich besser vermieten und verkaufen. Für die Nutzer zeigen sich Vorteile u. a. in messbar geringeren Betriebskosten, einer gestiegenen Produktivität und höherem Komfort. Nachhaltigkeit ist eine zentrale Zukunftsaufgabe und sollte damit Teil eines ganzheitlichen Immobilienverständnisses sein. Entscheidend ist, dass auch die Immobilienbranche analog zu anderen Branchen moderne und ganzheitlich lösungsorientierte Beschaffungsansätze etabliert, um Immobilien für die Zukunft sicher realisieren zu können.

**Dr. Christian Glock**