

Green-Building-Zertifikate gibt es zuhauf. In Deutschland gibt es mit dem DGNB-Siegel ein eigenes Label. Während im Segment Büro/Verwaltung über 275 Gebäude danach zertifiziert sind, sind es bislang „nur“ 16 Hotels. Wie wichtig sind entsprechende Zertifikate für die Hotellerie und was bringt ihre Umsetzung mit sich?



Bild: Kurhan - Fotolia.com

GREEN-BUILDING-ZERTIFIKATE

Der große Run?

„Nachhaltige Investments gewinnen zunehmend an Bedeutung und wachsen schneller als der Gesamtmarkt.“ So beginnt BNP Paribas Real Estate seinen „Market Focus – Investmentmarkt Green Buildings 2015“. Demnach flossen von den rund 27,9 Mrd. Euro, die 2014 nach Analysen des Unternehmens deutschlandweit in gewerbliche Einzelobjekte angelegt wurden, knapp 5,3 Mrd. Euro (rund 19 Prozent) in zertifizierte Green Buildings. Damit sei nicht nur das Vorjahresergebnis um gut drei Prozent gesteigert, sondern auch das beste Resultat seit 2008 erzielt worden. Damals war die Zertifizierung angemeldeter Gebäude erstmals verkündet worden und der Anteil der Green Buildings lag noch bei gut fünf Prozent. Ein Blick auf die Nutzungsarten der Gebäude zeigt: Während die Green-Building-Bewegung anfangs fast ausschließlich von

Bürogebäuden dominiert wurde, holen seit einiger Zeit vor allem Einzelhandels- und Logistikobjekte stark auf. Was bringt die Zertifizierung jedoch für Hotelimmobilien?

Nachgefragt bei Choice Hotels, antwortet Georg Schlegel, Management Consultant der Choice Hotels Central Europe: „Green-Building-Zertifikate sichern langfristig Werterhalt und Entwicklung der Hotelimmobilie und senken zugleich die Betriebskosten – eine Win-win-Situation also für Eigentümer und Betreiber. Ob ich deshalb ein Zimmer mehr verkaufe, kommt sehr auf meine Zielgruppen an: Im MICE-Geschäft mit großen internationalen Unternehmen kann das sehr wohl Einfluss haben; besteht mein Hauptgeschäft hingegen aus Geschäftsreisenden oder Touristen, dürfte ein Green-Building-Zertifikat derzeit keinen

unmittelbaren Einfluss auf die Buchungen haben.“ Norbert Müller, Geschäftsführer der Brixx Projektentwicklung GmbH, ergänzt: „Ausländische Investoren achten unserer Erfahrung nach vor allem auf eine vorhandene LEED-Zertifizierung, das vermittelt ihnen ein gewisses Sicherheitsgefühl. Die Zertifizierung fungiert dabei als eine Art ‚Checkliste‘. Grundsätzlich sind Hotelbauten Sonderimmobilien, die auf einen bestimmten Betreiber/eine Marke zugeschnitten werden. Der Wert des Investments und somit sein Fokus liegen vor allem auf dem abgeschlossenen Pachtvertrag.“

Den Checklisten-Gedanken sieht auch Thorsten Haase, Leiter Klimatechnik Central Europe bei Colt, bei den Zertifikaten gegeben. „Aus energetischer Sicht bieten diese Zertifikate eine gute Ausgangsbasis für den Bau und Betrieb eines energetisch optimierten Hotels. Durch geschickte Gewichtung der Kriterien kann bereits ein DGNB-Bronze-Zertifikat Sinn machen, wenn es darum geht, ein Hotel mit geringen Energie- und Betriebskosten zu errichten.“ Thomas Schilling, Niederlassungsleiter Frankfurt am Main von Witte Projektmanagement, zweifelt die Sinnhaftigkeit von DGNB-Bronze eher an. „Aus vielen Gesprächen mit Investoren und Projektentwicklern weiß ich, dass man mit ‚Bronze‘ nicht gerne kokettiert, obwohl dieses rein von der Punktebewertung her mit dem Label Silber nach LEED gleichzusetzen ist. Es ist definitiv aber nicht so, dass ein x-beliebiges Projekt auch immer nach DGNB Bronze zertifizierbar ist.“

Wenn ja – wann dann?

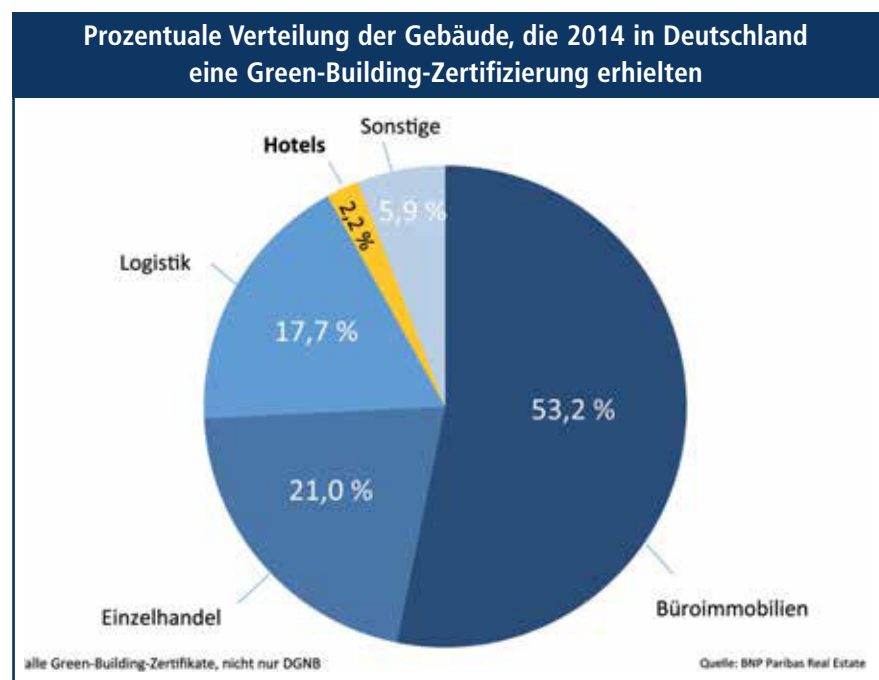
Wenn sich ein Hotelinvestor zur Zertifizierung entscheidet, sollte er das bereits so früh wie möglich in der Konzeptionsphase tun. Spätestens aber in der Vorplanung sollten, wie Schilling empfiehlt, die Aspekte der Zertifizierung

in allen Teilbereichen berücksichtigt und ein Pflichtenheft für das Projekt erstellt werden. So können die mit der Zertifizierung einhergehenden Vorgaben und Einschränkungen von Anfang an in Planung und Ausschreibung einfließen. Auch den Hotelbetreiber so früh wie möglich mit an Bord zu holen, macht laut Müller sehr viel Sinn, denn „jeder Betreiber und jede Marke bringen konkrete Vorgaben mit sich, die im Konzept bzw. im Entwurf umgesetzt werden müssen“. Schilling gibt noch zu bedenken: „Wichtig ist, bereits bei der Beauftragung von Architekten und Fachplanern daran zu denken, dass diese teils zusätzliche Leistungen über die Grundleistungen nach HOAI erbringen müssen. Sollte das nicht von Anfang an transparent besprochen und bei der Honorarvereinbarung bewertet sein, kann es bei der Beantragung des (Vor-)Zertifikats zu Diskussionen und/oder Verzögerungen beim Zertifizierungsprozess kommen.“

Den Projektablauf beeinflusst die Entscheidung zur Zertifizierung nicht – vorausgesetzt, sie wird früh getroffen.

Spätentschlossenen kann die verschleppte Entscheidung Bauverzögerungen und unnötige Zusatzkosten bescheren. Gewisse Zusatzkosten im Vergleich zum konventionellen Bau müssen Investoren den Experten zufolge bei einem Green Building anfangs schon in Kauf nehmen. „Aus meiner Erfahrung sind die Baukosten, je nach Zertifizierungsgrad, höher als bei einem nicht zertifizierten Gebäude. Beispielsweise sind zusätzliche WCs für Personen mit Beeinträchtigungen oder ein separates System für die Brauchwassernutzung nicht zum Nulltarif zu haben. Vom Kostenaufwand her sind auch Solaranlagen oder der Einsatz von Geothermie hoch zu bewerten. Zudem verursachen die bereits angesprochenen erweiterten Leistungsbilder von Architekten und Fachplanern einen höheren Kostenansatz.“ Nach Ansicht von Müller bewegen sich die Zusatzkosten aber in einem überschaubaren Rahmen. Und generell gilt ja: Die Green-Building-Maßnahmen sollen später im Betrieb Kosten sparen.

Sandra Hoffmann ■



Von allen Gewerbeimmobilien, die 2014 in Deutschland zertifiziert wurden, waren laut BNP Paribas Real Estate über die Hälfte Büroimmobilien, was nicht verwunderlich ist, da Bürogebäude von der Anzahl her die größte Immobilienklasse sind.