

## Widerspruch zum vorliegenden Zertifizierungssystem zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden

Beim 10. Runden Tisch Nachhaltigkeit des BMVBS am 12.06.2008 in Berlin und auf dem „Consense“-Meeting der DGNB am 17. und 18. Juni 2008 in Stuttgart wurden die Grundsätze eines zukünftigen Zertifizierungssystems für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden vorgestellt. Bezogen auf diesen Entwurfsstand legen die anliegenden Verbände folgende Widersprüche zum Zertifizierungssystem ein:

### 1. Bewertungssystem

Der Ansatz des jetzigen Zertifizierungssystems geht davon aus, dass ein Einstieg in die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden mit der untersten möglichen Punktzahl erfolgt, wenn die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Mindestanforderungen nach dem gegenwärtigen Rechtsstand erfüllt sind. Eine mittlere Bewertung gibt es nur, wenn die Planung und vor allem die Bauausführung auf einem deutlich höheren Niveau als dem der allgemein anerkannten Regeln der Technik basiert und nach den präsentierten Charts am Stand der Technik bzw. Stand der Wissenschaft orientiert sind. Bestnoten im Bewertungssystem werden erst vergeben, wenn einzelne Kriterien deutlich über dem aktuellen Stand der Technik zur Ausführung kommen. Bei den weichen, nicht direkt messbaren Kriterien werden Bestnoten sogar erst dann vergeben, wenn die aktuellen langfristigen Vorgaben der Politik eingehalten werden. Die Kriterien erhalten dadurch eine nicht kalkulierbare Dynamik, welche das gesamte System unpraktikabel, da steter Veränderung unterlegen und somit unvorhersehbar machen. Änderungen in Politik und Wissenschaft hätten direkte Auswirkung auf das Bewertungssystem. Das Siegel wäre am Tag nach der Erteilung schon nicht mehr das Papier wert.

Eine Ausrichtung des Bewertungssystems an den neuesten technischen Möglichkeiten und den politisch gewünschten Zielen wird abgelehnt und ist auch nicht mit den erklärten Zielvorstellungen vereinbar.

Ziel war ein international anerkanntes Zertifikat unter Ausnutzung des besonders guten Rufes der deutschen Bau- und Immobilienbranche, welches durch Einbindung von Nachhaltigkeitskriterien zukunftsweisend ist. Damit muss der Einstieg in die Bewertung der aktuelle Baubestand in Deutschland sein und eine mittlere Bewertung bei Einhaltung der hohen deutschen bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen erreicht werden. Die Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung würden erheblich an Glaubwürdigkeit verlieren, wenn bauordnungsrechtlich genehmigungsfähige Gebäude die Note 5 erhalten würden.

Überdies suggeriert eine Benotung schlechter als 2,5 nach dem bisherigen Ansatzpunkt dem Auftraggeber, dass sein konkretes Projekt nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt wurde. Mögliche Rechtsfolgen, wie

- Nichtanerkennung der Werksvertragsleistung,
- Kürzung von Rechnungen,
- eine Abwertung der Immobilie,
- Provokation von rechtlichen Auseinandersetzungen, da nicht klar ist, was als allgemeine Regel der Technik anzusehen ist,

werden befürchtet und daher wird diese Bewertungssystematik abgelehnt. Dabei wird im besonderen Maße darauf verwiesen, dass das Bewertungssystem in der Öffentlichkeit ausdrücklich durch das BMVBS mitgetragen und das DGNB-Gütesiegel vom BMVBS entwickelt und vorgestellt wurde. Zudem werden die üblichen demokratischen Verfahren zur Festlegung von Standards in Normen sowie in der technischen Rechtsetzung umgangen. Auch ist hervorzuheben, dass die Verbände das bisherige Vorgehen des BMVBS ablehnen, der DGNB mit seinen Aktivitäten eine Entwicklungsunterstützung und Vermarktungshilfe für das Geschäftsfeld "Zertifizierung" zu liefern. Den Prinzipien eines Wettbewerbs wird in keiner Weise Rechnung getragen.

## **2. Haftung**

Kommt es bei der möglichen zukünftigen Anwendung des Zertifizierungssystems zu ungünstigen Benotungen, die eine nachhaltige Wertminderung für die Immobilie bewirken, sind Schadensersatzklagen der Eigentümer nicht auszuschließen. Wer haftet für diesen Werteverfall? Geht das BMVBS aufgrund seiner vorherigen Aktivitäten zur Installation des Bewertungssystems in Mithaftung? Die möglichen Rechtsfolgen sind vor Einführung eines Zertifizierungssystems zweifelsfrei zu klären.

Auch zu klären ist die Frage, ob ein Bewertungssystem, welches die Erreichung der Höchstpunktzahl aufgrund von Widersprüchen im System selbst nicht zulässt, zu Schadensersatzforderungen für die Aufwendungen der Zertifizierung und zum Ausgleich von Wertverlusten infolge der Heranziehung der Note für eine Wertermittlung führen kann.

## **3. Kosten**

Bei Anwendung des Systems werden umfassende Untersuchungen verschiedenster Kriterien zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden bereits in der Planungsphase und der Einsatz spezieller, vom DGNB ausgebildeter Auditoren, vorausgesetzt. Das allein wird bereits mit Mehrkosten für den Auftraggeber bzw. Investor verbunden sein. Das spezielle Bewertungssystem verursacht darüber hinaus, dass eine sehr gute Benotung nur ein solches Gebäude erhält, welches heute bereits nach Kriterien geplant und ausgeführt wurde, die deutlich oberhalb des Standes der Technik liegen. Ohne Zweifel kann man nahezu alles bauen – aber mit welchem Aufwand und zu welchen Kosten? Es ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, welche Kostensteigerungen das System außer dem Zusatzaufwand für die Zertifizierung selbst nach sich zieht und für die Erreichung einer Bestbenotung erfordert. Eine nachvollziehbare Untersuchung der wirtschaftlichen Folgekosten bei Einführung des Systems für die Bau- und Wohnungswirtschaft wurde bisher nicht vorgelegt. Nach eigenen Angaben der DGNB wird die mögliche Mehrbelastung allein durch die Zertifizierung im einstelligen Prozentbereich der geplanten Bausumme des Gebäudes liegen.

## **4. Handwerkliche Fehler**

Dem Bewertungssystem liegen bisher 63 so genannte Kriteriensteckbriefe zu Grunde, die in extrem kurzer Zeit durch wenige wissenschaftliche Institutionen im direkten Auftrag des BMVBS als Basis für das gesamte Zertifizierungssystem entworfen wurden. Eine erste Überprüfung dieser Kriteriensteckbriefe ergab, dass sie weder zweifelsfrei nachprüfbar noch transparent sind, da die Sachverhalte teilweise zergliedert und gedoppelt wurden, und zudem grobe handwerkliche Fehler enthalten.

Beispielhaft sei hier erwähnt, dass der Steckbrief Schallschutz unter anderem zur Bewertung auf den Entwurf einer DIN 4109-10 abstellt, der selbst als Entwurf aufgrund diverser Einsprüche der beteiligten interessierten Kreise vom DIN schon lange zurückgezogen wurde. Der Kriteriensteckbrief Rückbaubarkeit/Recyclingfreundlichkeit (Was ist das?) enthält ein völlig willkürliches Punktesystem und schließt mit der Feststellung, dass ...“ein Gebäude, das keinerlei Eigenschaften besitzt, die die Rückbaubarkeit und Recyclingfreundlichkeit positiv beeinflussen und zudem noch Schadstoffe enthält, ...“eine schlechte Bewertung erhalten wird oder für dieses Gebäude kein Zertifikat erteilt werden kann, was im Einzelfall zu prüfen ist. Außer der willkürlichen, vom Mitarbeiter eines Institutes festgelegten Bewertungsmethodik, wird kein nachvollziehbarer Bezug zu allgemein anerkannten normativen oder gesetzlichen Regelungen und Grenzwerten hergestellt. Es wird als unverantwortlich und fahrlässig angesehen, dass sich das BMVBS ohne gründliche Prüfung und Diskussion mit wissenschaftlichen Experten und Praktikern auf den einzelnen Fachgebieten (z.B. Brandschutz, Schallschutz, Abfallwirtschaft etc) dazu verwendet, ein derart unfertiges System zur Übernahme in die Baupraxis freizugeben.

Sämtliche einsehbaren Stellungnahmen der bisher fachlich Beteiligten zeigen, dass die Kriteriensteckbriefe zwischenzeitlich zur wissenschaftlichen Spielwiese mutiert sind und Gefahr laufen, an der Baupraxis und der ursprünglichen Zielvorstellung vorbei zu gehen.

### **5. Zukünftiger Anwendungsbereich**

Wenn das BMVBS das vorliegende Zertifizierungssystem ausschließlich für die Bewertung repräsentativer und steuerfinanzierter Bundesbauten mit den aufgezeigten, möglichen Konsequenzen freigibt, ist das eine eigene Entscheidung des zuständigen Ministeriums.

**Einer Übertragung des Zertifizierungssystems auf weitere Gebäudearten im öffentlichen und privatwirtschaftlichen Bereich wird durch die beteiligten Verbände mit dem heutigen Entwicklungsstand widersprochen. Hier ist eine Grundsatzdiskussion über Sinn und Zweckmäßigkeit einer Nachhaltigkeitszertifizierung mit einer Folgeabschätzung unbedingt erforderlich.**

Dabei ist es unerheblich, ob die Übertragung des neuen Gütesiegels in die Bau- und Wohnungswirtschaft direkt auf gesetzlicher Basis, die bisher nicht geplant ist, oder unter Bezugnahme auf die Auditbewertung des Zertifizierungssystems indirekt als Maßstab

- für zukünftige Finanzierungsentscheidungen durch Banken,
- neue Kriterien zur Bewertung von Immobilien (auch nachträglich im Bestand!) sowie
- für Versicherungseinstufungen erfolgt.

Für die mögliche Anwendung des Zertifizierungssystems auf den Wohnungsbau steht auch die Frage, ob das vom BMVBS maßgeblich mitentwickelte Zertifizierungssystem mit den Ländern vorabgestimmt ist und eine spezielle Folgenabschätzung für diesen Bereich bei Bewertung von Neu- sowie Bestandsbauten vorgenommen wurde.

### **6. Erste Gebäudezertifizierung bis Januar 2009**

Das BMVBS hat mit der Unterstützung des Zertifizierungssystems den Willen verbunden, bei zukünftigen Planungs-, Vergabe- und Bauentscheidungen den Ansatz der Nachhaltigkeit zu stärken.

Die erste Zertifizierung an einem Bestandsgebäude vorzunehmen, konterkariert genau diesen Willen. Gerade die schon oben angesprochenen Fragen, welche finanziellen und technischen Folgen der Wille einer guten Benotung hervorruft und ob eine Note planbar ist, werden vollkommen ausgeblendet. Doch das ist einer der entscheidenden Aspekte für ein nutzungs- und anwenderfreundliches Siegel und damit für den Erfolg des gesamten Projektes.

# ***Folgende Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft zeichnen für die Stellungnahme verantwortlich:***

**Aus dem Kreis der Aktion  
„Impulse für den Wohnungsbau“**

Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel e. V.  
Schaumburg-Lippe-Straße 4 • 53113 Bonn

BAKA • Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung e. V.  
Elisabethweg 10 • 13187 Berlin

ZIEGEL • Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e. V.  
Schaumburg-Lippe-Straße 4 • 53113 Bonn

Bundesverband Leichtbeton e. V.  
Postfach 27 55 • 56517Neuwied

GdW • Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Str. 57 • 14197 Berlin

BFW • Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.  
Kurfürstendamm 57 • 10707 Berlin

Bundesverband Kalksandsteinindustrie e. V.  
Entenfangweg 15 • 30419 Hannover

Bundesverband Porenbetonindustrie e. V.  
Entenfangweg 15 • 30419 Hannover

DGfM • Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V.  
Kochstraße 6-7 • 10969 Berlin

Haus & Grund Deutschland  
Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin

V.P.B. • Verband Privater Bauherren e. V.  
Chausseestraße 8 • 10115 Berlin

IWM • Industrieverband WerkMörtel e. V.  
Düsseldorfer Straße 50 • 47051 Duisburg

**In Koordination der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“**

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.  
Kochstraße 6-7  
10969 Berlin

Berlin, den 04. August 2008