

TÜV-Plakette bald auch für den Gebäudebetrieb

Während die Gefma gerade ihr Zertifikat für nachhaltigen Gebäudebetrieb in Pilotprojekten testet, treten mit der Technischen Hochschule Mittelhessen und dem TÜV Hessen bereits neue Akteure mit einem eigenen Zertifizierungssystem auf den Plan.

Zweieinhalb Jahre Entwicklungszeit stecken im Managementsystem für den nachhaltigen Betrieb von Immobilien der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM). Der für kaufmännisches und infrastrukturelles Facility-Management zuständige Professor Frank Ehrenheim sieht für die Zertifizierung einen großen Bedarf: „Weltweit gibt es rund 30 Labels für das Planen und Bauen von Immobilien, wenn man jedoch recherchiert, wie das Potenzial der nachhaltigen Planung und des Bauens in den Betrieb übertragen wird, sucht man lange nach geeigneten Zertifikaten.“ Das Managementsystem geselle sich zu bestehenden Systemen wie ISO 9001 (Qualitätsmanagement), ISO 14001 (Umweltmanagement) und ISO 50001 (Energiemanagement).

Um das System auf den Markt zu bringen, hat die THM zum Monatsbeginn einen Kooperationsvertrag mit dem TÜV Hessen unterzeichnet, der die Zertifizierung übernimmt. Damit bekommt die Gefma mit ihrem im Frühjahr 2014 gemeinsam mit der DGNB vorgestellten Zertifikat für nachhaltigen Gebäudebetrieb schon Konkurrenz von unerwarteter Seite, bevor die ersten Praxistests abgeschlossen sind.

Während die Gefma dazu kein Statement abgeben möchte, will Ehrenheim selbst nicht von Konkurrenz sprechen. Das Konzept der THM setze andere Schwerpunkte als das der Gefma. „Ziel ist hierbei, nicht die Gebäude-

qualität, die technische Ausstattung, den Standort oder Verbrauchswerte als Benchmark zur Beurteilung heranzuziehen“, erklärt der Professor. Stattdessen werde überprüft, ob alle Prozesse, die für einen nachhaltigen Betrieb der Immobilie erforderlich sind, bekannt, implementiert und dokumentiert sind.

Das neue Label trägt den Namen „TÜV-Proficert NBI-THM“. Zertifiziert wird dabei nur die Dienstleistung in einer bestimmten Immobilie. „Eine generelle Zertifizierung eines gesamten Portfolios eines Unternehmens ist ebenso wenig möglich wie die Pauschalzertifizierung eines Dienstleisters“, sagt Ehrenheim. Das Zertifikat erlischt, wenn es zu einem Dienstleisterwechsel kommt. Das soll Leistungserbringer und Objekt langfristig verbinden. „Das im Betrieb einer Immobilie erworbene Know-how führt schließlich dazu, dass das Optimierungspotenzial identifiziert und gehoben werden kann“, weiß Ehrenheim. Keine Rolle spielt bei der Zertifizierung, ob die Dienstleistung von einem externen Dienstleister oder unternehmensintern erbracht wird.

Die THM bildet ab sofort Auditoren aus. Bis Anfang 2015 sollen dann die ersten Prüfer für den TÜV einsatzfähig sein. Besonders viel

Wert legen die Kooperationspartner dabei auf die Neutralität. Statt den Auditor wie bei anderen Zertifikaten

selbst auszuwählen, beauftragt der Dienstleister oder Eigentümer den TÜV, der den Auditor benennt. „Das ist wie beim Auto-TÜV“, vergleicht Ehrenheim. Dort erteile auch nicht die Werkstatt die Plakette, sondern ein unabhängiger Prüfer. Im Falle des Nachhaltigkeitszertifikats wird zudem das Gutachten des Auditors durch eine unabhängige

Haben die Kooperation zwischen THM und TÜV Hessen unterzeichnet, v.l.: Hans-Georg Schwabowski (TÜV Hessen), Rainer Block (TÜV Hessen), Frank Ehrenheim (THM), Günther Grabatin (THM). Bild: THM



Großauftrag für BauGrund

In Köln hat der Property-Manager BauGrund einen schwierigen Auftrag: Er soll ein hässliches Entlein zum Schwan machen. Das derzeit noch wenig ansprechende Hochhaus wird dazu einer Komplettanierung

rungsplan erarbeitet, mit dem Ziel, die Attraktivität des Gebäudes für die bestehenden und künftigen Mieter zu steigern. Bislang hatte das Gebäude Imageprobleme. BauGrund fand darin zudem einen „nicht erheblichen Instandhaltungszustand“ vor. Grund seien fehlende Investitionen und aufgeschobene Sanierungen des Voreigentümers.

Die geplanten Arbeiten sind mit einem Investitionsvolumen von etwa 18 Mio. Euro



gige Vetoperson geprüft, bevor das Zertifikat vergeben wird. Diese Person wird ebenfalls vom TÜV gestellt, ist aber ansonsten nicht am Prozess beteiligt.

Der Zertifizierungsprozess gestaltet sich im Detail wie folgt: Zunächst begeht der Auditor die Immobilie und unterzieht sie einem Vorcheck, der 20 Pflichtkriterien umfasst. Dabei stellt er fest, ob die Objekt-Dienstleistungskonstellation zertifizierungsfähig ist. Wenn ja, schließt sich eine Detailprüfung an, bei der über 300 Prozesse, Informationen und Dokumente Gegenstand sind. Geprüft werden neben den einzelnen FM-Leistungen unter anderem die Kategorien Betreiberverantwortung, Energiemanagement und Umweltmanagement. Zusätzlich spielt die Nutzerzufriedenheit eine Rolle.

Bei den Zertifizierungen des TÜV gibt es keine Abstufung bezüglich des Grades des Zertifikats wie z.B. Gold oder Platin. „Wenn Sie Ihren Aufzug durch den TÜV prüfen lassen, hat die Plakette schließlich auch keine bestimmte Farbe oder ist mit Sternchen versehen“, betont Robert Scharpenberg, Projektleiter TÜV Hessen.

Das Zertifikat wird einmal im Jahr einer Teilprüfung unterzogen. Nach drei Jahren ist dann eine komplette Rezertifizierung fällig, deren Aufwand aber deutlich geringer ausfallen soll als bei der Erstprüfung – sofern es zwischenzeitlich nicht zu einem Dienstleisterwechsel gekommen ist.

Die Kosten der Erstprüfung schätzt Ehrenheim auf etwa 15.000 Euro. Daneben will er das Know-how, wie sich eine Immobilie nachhaltig betreiben lässt, „relativ frei“ dem

Markt zur Verfügung stellen. Dann könnten sich auch Eigentümer oder Dienstleister daran orientieren, die kein Zertifikat benötigen. Das entwickelte Label ist kompatibel zu allen in Deutschland gängigen Zertifikaten wie LEED, BREEAM und DGNB, die für die Planung und den Bau von Immobilien verliehen werden. Daneben ist es aber auch auf Gebäude anwendbar, die bislang nicht einer Zertifizierung unterzogen wurden.

Viele Immobilieneigentümer scheuen sich bislang davor, ein Gebäude für ein Zertifikat aufwendig zu modernisieren, da Gebäudetechnik oder -substanz angepackt werden müssen. Beim nun von THM und TÜV vorgelegten System sind diese Investitionen nicht erforderlich. „Auch ein ungedämmter Schweinestall kann nach den Kriterien der Nachhaltigkeit betrieben werden“, meint Ehrenheim. Ziel bei der

Entwicklung des Standards sei gewesen, unabhängig von der Gebäudesubstanz, dem Standort und der technischen Ausstattung, den Betrieb zu optimieren. Für den Auftraggeber entstände durch das Zertifikat ein erheblicher Nutzen. Dazu zählt Ehrenheim die Reduzierung der CO₂-Emissionen, die Senkung der Nutzungskosten, die Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und insgesamt eine Wertsteigerung des Gebäudes.

Nicht nur Gefma und DGNB wollen im kommenden Frühjahr mit vorzeigbaren Pilotprojekten aufwarten. THM und TÜV kündigen schon für den Januar eine Pilotzertifizierung an. Dafür arbeiten sie gerade mit dem Property-Manager eines Frankfurter Hochhauses zusammen. In Vorbereitung ist

zudem die Zertifizierung eines Industrieparkes. Es handelt sich um eine dieser Art, die die Schule und der zu gehörende TÜV man nur als Partizipant der Landesverwaltung

Zertifikat kostet
15.000 Euro

M7 beauftragt NAI apollo mit PM

Für neun Light-Industrial-Immobilien mit insgesamt 130.000 m² Mietfläche übernimmt NAI apollo das Property-Management. Zwei der Gebäude befinden sich in Ratingen, der Rest in Hamburg, Frankfurt, Kassel, Dortmund, Herne, Dormagen und Pulheim. Auftraggeber ist in allen Fällen M7 Real Estate, die einen Teil der Objekte erst im vergangenen November für das Joint Venture MStar Europe erworben hat. law

Wechsel im Squire

Im Property-Management des Frankfurter The Squire bahnen sich Veränderungen an. Unter anderem bekommt es jetzt einen eigenen WEG-Verwalter.

Der Property-Management-Vertrag von Bilfinger Real Estate (BRE) für die über 143.000 m² Mietfläche verfügende Gewer-

berücksichtigen. „komplexen Strukturen hatte deshalb

ANZEIGE

K

IHR PARTNER
PROFESSIONELLE
IMMOBILIEN-
BEWERTUNG

Schnell. Kompetent. Zuverlässig.
www.kenstone.de

KONTAKT

Martinus Kurth
Geschäftsführer
Günter Wattig MRIC
Geschäftsführer

Berlin
Düsseldorf
Frankfurt
Hamburg
Leipzig
München
Stuttgart

Kenstone Real Estate Valuers