

Gesunde Gebäude, gesündere Menschen

Spätestens mit Covid hat sich für viele Entwickler sowie Nutzerinnen und Nutzer die Bedeutung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden verändert. Auch die Vorgaben der Gesetzgeber an die ökologische, soziale und unternehmerisch verantwortungsvolle Bilanz von Immobilien und Anlageprodukten werden weiter verschärft. Damit rücken gesunde Gebäude immer stärker in den Fokus institutioneller Anleger und Finanzierer. Schien der im Jahr 2014 eingeführte

Well-Building-Standard anfangs nur für Bürogebäude relevant zu sein, weitet er sich nun auf andere Nutzungsarten aus.

Belüftung, Luftqualität, gesunde Baumaterialien und Möbel sowie Abstände sind als gesunde Gebäudemerkmal wichtiger geworden, zudem das psychische Wohlbefinden der Menschen. Das Gebädezertifikat „Well“, das nun bereits im neunten Jahr vom International Well Building Institute (IWBI) an gesunde Gebäude verliehen wird, hat dadurch neuen

Rückenwind erhalten. Nach IWBI-Angaben sind heute mehr als 21.000 Projekte in 111 Ländern Well-zertifiziert, knapp 15.000 Projekte sind derzeit dabei, das Label zu erwerben.

Bei Büroflächen etwa, wo sich „Well“ allmählich zum Standard mausert, nimmt die Zertifizierung Wasser- und Luftqualität, Farbtemperatur und Helligkeit des Lichts sowie den thermischen und akustischen Komfort von Flächen unter die Lupe. Auch höhenverstellbare Arbeitsplätze, flexibel nutzbare Arbeitsbereiche, gesunde Lebensmittel, Sportmöglichkeiten und Community-basierte Angebote werden vorausgesetzt. Die verwendeten Baumaterialien, die zu einer nachhaltigen, gesunden Umgebung beitragen, sind ebenfalls Teil der Bewertung.

Bei Büros mausert sich „Well“ allmählich zum Standard

Zu den ersten in Deutschland mit „Well“ ausgezeichneten Projekten gehören das Easton House von Art-Invest in Berlin sowie das vorzertifizierte Potsdamer „KreativQuartier“. „Im KreativQuartier ergänzen wir Büroflächen mit Gastronomie, Kunstgalerien, Veranstaltungsflächen, kleineren Gewerbeeinheiten und Apartments. Die Gebäude werden nach ihrer Fertigstellung CO₂-neutral und nach dem Well-Standard zertifiziert sein“, sagt Robert-Christian Gierrh, Geschäftsführender Gesellschafter beim Projektentwickler Assiduous.

Die Berliner legen ihren Gebäuden und Quartieren einen selbst entwickelten ESG-Standard mit 25 Kriterien zugrunde, die für sie wichtig sind unter ökologischen, sozialen und unternehmerisch verantwortungsvollen Gesichtspunkten. „Die Well-Kriterien rechnen wir in unserem Standard zur ‚sozialen Verantwortung‘, da sich

Der Projektentwickler Moringa baut in der HafenCity derzeit Hamburgs gesündestes Wohnhaus, das im Jahr 2024 fertiggestellt werden soll.



Nicht erst mit der Pandemie rücken gesunde Gebäude stärker in den Fokus institutioneller Anleger und Finanzierer. Schien der 2014 eingeführte Well-Building-Standard anfangs nur für Bürogebäude relevant zu sein, weitet er sich nun auf andere Nutzungsarten aus.



LAND DES WALDES

Trotz des täglichen Flächenfraßes: **Etwa 31 Prozent der Fläche von Deutschland (11,4 Millionen Hektar, Stand 2021) sind (noch) bewaldet.** Die häufigsten Baumarten in Deutschland in den meistens gemischten Wäldern sind die Nadelbäume Fichte (25 Prozent) und Kiefer (23 Prozent), gefolgt von den Laubbäumen Eiche (19 Prozent) und Buche (16 Prozent). Apropos Flächenfraß: Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen – meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von 82 Fußballfeldern. Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.



Gesundheit und Wohlbefinden ja auch am Nutzer orientieren. Wir achten daher bei unseren Projekten nicht nur auf gesunde und nach ‚Cradle to Cradle‘ wiederverwertbare Materialien, sondern orientieren uns auch am Gemeinwohl. Flächen geben wir nach bestimmten sozialen Kriterien auch preisgedämpft ab.“ Im Zentrum von Brandenburgs Landeshauptstadt sollen dadurch auch Kreative, Künstler, Musiker und Bildungseinrichtungen zu fairen Preisen mieten können. Davon verspricht sich Assiduu ein durchmischtes Quartier mit Unternehmen und Angeboten, die zwar aus soziokultureller Sicht wichtig sind für die Gesellschaft, die aber wegen zu hoher Mieten häufig aus neuen Quartieren ausgeschlossen werden.

Konnten ursprünglich nur Büroflächen zertifiziert werden, wurde „Well“ inzwischen auf weitere Nutzungsarten wie Wohn- und Logistikimmobilien ausgeweitet. Laut Vanja Schneider, Geschäftsführer des Projektentwicklers Moringa, der in der HafenCity derzeit Hamburgs gesündestes Wohnhaus baut, deckt das Well-Zertifikat vor allem die Interessen von Büronutzern und Arbeitgebern ab.

Bei Wohngebäuden sieht er hingegen die Notwendigkeit, sich noch stärker etwa mit toxischen Baustoffen zu befassen. „Viele der in Gebäuden verbauten Materialien führen bei Menschen zu starken Allergien. Die Well-Kriterien allein greifen hier noch nicht weit genug. Wir bauen unser erstes Moringa-Gebäude in Hamburg daher mit komplett natürlichen Materialien sowie mit Baustoffen, die Feinstaub binden.“

Das noch junge Allergie-Zertifikat AFBA befindet sich im Aufwind

Die Macher von Moringa legen ihren Entwicklungen daher zwar Well-Kriterien zugrunde. Noch wichtiger sei jedoch die Transparenz über die verbauten Stoffe, wie sie etwa der Madaster-Gebäudepass erfasst. Daher wolle man das Moringa-Wohngebäude in Hamburg, das kürzlich den deutschen Nachhaltigkeitspreis erhielt, auch zusätzlich nach dem noch jungen Allergie-zertifikat AFBA prüfen lassen. Das Gesundheits-Siegel steht für „Allergy Friendly Building Alliance“ und wurde

2020 vom Charité-Professor und Allergologen Torsten Zuberbier eingeführt.

Hierauf setzt auch die Berliner Assiduu. „Wir haben AFBA als zweites Zertifikat neben ‚Well‘ bei unserem Potsdamer Projekt hinzugenommen, weil wir darin Mehrwert für unsere Gebäude und deren Nutzer sehen. Die Bewertung umfasst nicht nur die Außenflächen und Gebäude in ihrer Struktur, Planung und Ausführung, sondern bietet den späteren Nutzern auch Beratung, etwa zur gesunden Innenraumausstattung“, so Assiduu-Mann Gierrth.

Noch scheint sich das Well-Label im Wohnsegment demnach nicht komplett durchzusetzen. Dies könnte sich bald ändern, meint Heiner Krull, Head of Residential der Kölner Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG. „Der Wohnungssektor stand bislang noch nicht so massiv unter Druck, sich auf Gesundheit auszurichten. Die jüngsten Entscheidungen der Regierung hinsichtlich der Energiewende führen jedoch dazu, dass Produkte neu und ergänzend gedacht werden. Das gilt insbesondere für Neubauten, bei denen schon ab 2025 bei-“



Der Berliner Cospaces-Anbieter Poha hat für seine Häuser einen eigenen Projekt-Standard entwickelt, der alle Well-Kriterien erfüllt und Nachhaltigkeitsmaßnahmen beinhaltet. Ziel ist es, so Co-Gründerin Lea Hermanns, Gemeinschaft und Wohlbefinden zusammenzubringen.



spielsweise keine Gas- und Ölheizungen mehr installiert werden dürfen. Solche Entscheidungen werden aus unserer Sicht die Bedeutung von Labels wie ‚Well‘ für Wohngebäude weiter erhöhen.“

Für den Cospaces-Anbieter Poha House aus Berlin stellt sich die Bedeutungsfrage des Well-Zertifikats für das Thema Wohnen erst gar nicht. Sie sehen sich als Anbieter von gemeinschaftlich genutzten Wohn- und Arbeitsflächen in der Verantwortung, „Nachhaltigkeit und Wohlbefinden fest in das Konzept unserer Cospaces einbauen“, wie Co-Gründerin Lea Hermanns sagt. „Um sicherzustellen, dass unsere Gebäude nachhaltig für den Planeten und die Menschen sind, legen wir Standards für diese Verantwortlichkeit fest. Daher lehnen wir alle unsere Poha Houses an die Prinzipien der Well-Zertifizierung an.“

Wie Assiduous hat auch Poha einen eigenen Projekt-Standard entwickelt, der alle Well-Kriterien erfüllt und Nachhaltigkeitsmaßnahmen beinhaltet. „Wir achten auch bei den Firmen, mit denen

wir bei unseren Projektentwicklungen zusammenarbeiten, darauf, dass sie die Well-Voraussetzungen erfüllen. Das gilt zum Beispiel für Partner bei Nahrungsmitteln, Materialien und der Entsorgung“, erklärt Hermanns, die zu den wenigen deutschen Well Accredited Professionals zählt. Der Aspekt der Gemeinschaft, der jüngst in den Well-Kriterienkatalog aufgenommen wurde, sei ebenso wichtig. „Wellbeing ist in Gebäuden aus unserer Sicht erst dann erfüllt, wenn die soziale Komponente hinzukommt. Unser Ziel ist, Gemeinschaft und Wohlbefinden zusammenzubringen. Die Poha Houses fördern die physische und mentale Gesundheit ihrer Bewohner. Wir verhindern Isolation, wie sie im dauerhaften Homeoffice oder in Single-Haushalten entsteht. Neben Gemeinschaftsflächen sind auch Meditationsräume und Rückzugsorte Teil unseres Flächenkonzepts.“

Wie sieht es aus bei den zuletzt immer bedeutender gewordenen Logistikimmobilien? Auch dort spielten Zertifikate wie „Well“ bereits eine große Rolle, wie der



internationale Entwickler von Logistikimmobilien, Prologis, weiß. „Wir berücksichtigen schon seit einiger Zeit Well-Aspekte bei unseren Projekten. Unser Neubau in Datteln erhielt bereits vor etwa zwei Jahren die Well-Gold-Zertifizierung“, sagt Philipp Feige, Vizepräsident und Head of Capital Deployment bei Prologis.

„Well“-Kriterien mittlerweile auch bei Logistikimmobilien

Der Prologis Park Datteln ist die erste deutsche Logistikimmobilie, die nach dem Well-Standard entwickelt wurde. Für die Gebäudenutzer wurde eine „Living Zone“ mit besonderer Beleuchtung und Belüftung geschaffen. Wasserspender, Begrünung in den Innen- und Außenbereichen sowie Kunst in den Räumen schaffen eine ausgleichende Umgebung. Die Außenbereiche sind auch nach Well-Kriterien gestaltet, mit denen mehr

Wohlbefinden ermöglicht werden soll. So gibt es eine Sitzzecke, ein Kräuterbeet und eine Fahrradreparaturstation. Luft- und Wasserqualität werden im Gebäude überwacht. Büros und Besprechungsräume sind mit gehobenem Schallschutz ausgestattet. Den Nutzern stehen zudem Monitore zur Verfügung, an denen sie Informationen zu Luft- und Wasserqualität, Innen- und Außenklima, Strom- und Gasverbräuchen sowie zu Abfahrtszeiten des öffentlichen Nahverkehrs finden.

„Nachhaltigkeit und ESG sind für uns schon seit vielen Jahren Kern unserer unternehmerischen Ausrichtung“, so Feige. „Gleichzeitig ist es für unsere Kunden eine der größten Herausforderungen, Mitarbeitende zu gewinnen und zu binden. Die Zufriedenheit, Gesundheit und das Wohlbefinden von Mitarbeitenden stehen folglich aus verschiedenen Perspektiven in unserem Fokus. Der internationale Well-Building-Standard bietet hier einen großen Mehrwert. Zwischenzeitlich hat auch der Markt die Vorteile erkannt. Daher möchten wir Well-Building-Aspekte auch bei zukünftigen Projektentwicklungen anwenden.“ Feige sieht die Bedeutung des Themas jedoch nicht nur für Logistikimmobilien. Für ihn ist es ganzheitlich relevant. „Nachhaltige Gebäude im Hinblick auf Mensch und Umwelt sind die Zukunft der Immobilienbranche. Zertifikate können hier einen Beitrag zu Messbarkeit und Vergleichbarkeit für Nutzer und Investoren leisten.“

Yvonne Hoberg, Köln

AUTORIN



Yvonne Hoberg ist Inhaberin von Glowing Mind Communications & Transformation. Sie unterstützt die Immobilienbranche in wertebasierter Ausrichtung. Ihre Themen: Wandel, Haltung und Nachhaltigkeit.



Philipp Feige ist Vice President und Head of Capital Deployment beim Logistikimmobilienunternehmen Prologis, Düsseldorf.

INTERVIEW MIT PHILIPP FEIGE, PROLOGIS

„Inzwischen hat der Markt die Well-Building-Vorteile erkannt“

Herr Feige, Sie berücksichtigen Well-Aspekte bei Ihren Projekten und wurden z.B. für Ihr Projekt in Datteln vom Markt ausgezeichnet. Wollen Sie den Well-Standard künftig vermehrt bei Ihren Gebäuden berücksichtigen? Warum? Nachhaltigkeit und ESG sind für Prologis schon seit vielen Jahren Kern unserer unternehmerischen Ausrichtung. Gleichzeitig ist es eine der größten Herausforderungen für unsere Kunden, Mitarbeitende zu gewinnen und zu binden. Mitarbeiterzufriedenheit, -gesundheit und -wohlbefinden sind folglich aus verschiedenen Perspektiven Fokus unserer Innovationen. Der internationale Well-Building-Standard bietet hier einen großen Mehrwert. Wir haben beim Bau des Distribution Centers 1 in Datteln viel gelernt und planen, unsere Erkenntnisse auch bei zukünftigen Projektentwicklungen anzuwenden.

Werden Well-Features aktiv von Gebäudenutzern oder Investoren nachgefragt, oder ist die

gesunde Gebäudekonzeption Teil Ihrer eigenen ESG-Strategie?

Die Gebäudekonzeption mit einem Fokus auf innovativen Aspekten, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, ist Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Während der Entwicklung in Datteln arbeiteten wir eng mit unserem Kunden zusammen, um die Immobilie genau auf dessen Bedürfnisse anzupassen. Prologis versteht sich auch als Innovationsführer und Speerspitze in Sachen Nachhaltigkeit in unserer Branche. Zwischenzeitlich hat der Markt die Vorteile erkannt und Well-Building-Aspekte werden immer häufiger nachgefragt.

Werden sich Well-Zertifizierungen im Markt für Logistikobjekte durchsetzen?

Nachhaltige Gebäude im Hinblick auf Mensch und Umwelt sind die Zukunft der Immobilienbranche. Zertifikate können hier einen Beitrag zu Messbarkeit und Vergleichbarkeit für Nutzer und Investoren leisten.

