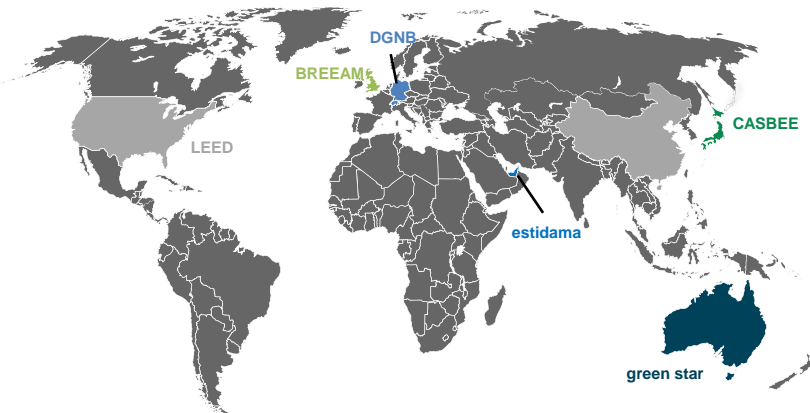


Ergebnisse einer Marktstudie zum Thema Quartierszertifikate

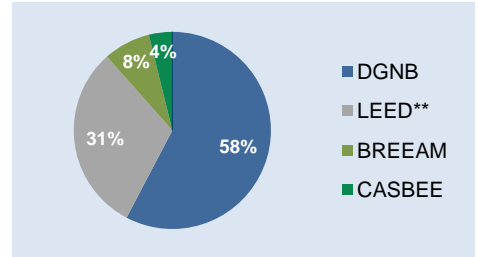
Quartierszertifikate – der kleine Wachstumsmarkt

Grundlage der Untersuchung bildet eine von Drees & Sommer im Frühjahr/Sommer 2012 durchgeführte Analyse der weltweiten Bewertungssysteme für Stadtquartiere. Die Rechercheergebnisse wurden mit den Zertifizierungsstellen abgestimmt und entsprechende Kommentierungen flossen in das finale Ergebnis ein. Insgesamt wurden dabei sechs Systeme betrachtet. Auch wenn die absoluten Stückzahlen an zertifizierten Stadtquartieren gegenüber den Gebäudezertifikaten als klein erscheinen, lässt sich klar ein weltweiter Trend zur Zertifizierung von Stadtquartieren ablesen. Alleine die Tatsache, dass trotz niedriger Zertifikatszahlen bei den vier etablierten Zertifizierungsinstituten weitere Systeme wie Green Star Australia in die Pilotphase für Quartiere starten spricht für die Zukunft der Quartierszertifikate. **In Deutschland sind aktuell etwa 5% des Marktanteils an Quartiersneuentwicklungen zertifiziert.** Dabei berücksichtigt ein Quartierszertifikat oft mehrere Grünanlagen und Plätze, unterschiedliche Straßen und nicht selten über 100 Einzelgebäude. Genau darin besteht auch der Mehrwert des Quartierszertifikates, welches aber das Green-Building-Zertifikat nicht ersetzen kann, da es nicht tief in die Gebäudequalitätsbewertung einsteigt. Ein nachhaltiger Standort kann aber den Einzelgebäuden einen Vorsprung von bis zu 15% gegenüber nicht zertifizierten Standorten verschaffen.



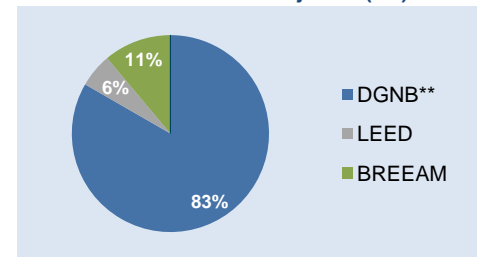
Übersicht: Weltweite Zertifizierungssysteme für Stadtquartiere | Darstellung Drees & Sommer

Anteil an zertifizierten Projekten (Welt)*



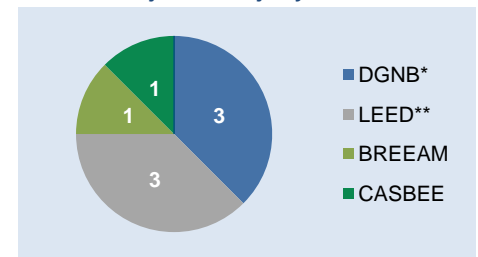
* Es wurden nur bereits zertifizierte Projekte betrachtet.
 ** Weitere 129 Projekte registriert (Stand 10/2012).

Anteil an zertifizierten Projekten (EU)*



* Es wurden nur bereits zertifizierte Projekte betrachtet.
 ** Weitere Projekte registriert und Systemvarianten in Vorbereitung.

Anzahl Projektländer je System



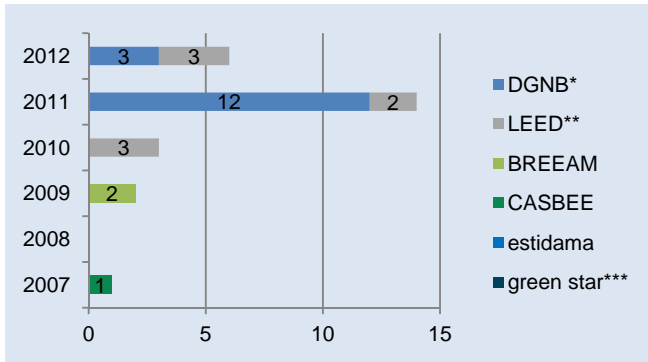
* Deutschland, Luxemburg, Schweiz
 ** USA, UK, China

CASBEE - das weltweit erste Quartierszertifizierungssystem

Was CASBEE 2006/07 von der internationalen Immobilienwirtschaft fast unbemerkt als weltweit erstes Quartierszertifizierungssystem entwickelt hat wurde 2009 nach einer langen Pilotphase von LEED als Neighborhood Development zur internationalen Verbreitung gebracht. Im selben Jahr hat BREEAM das System Communities auf den Markt gebracht, welches allerdings bis heute ein rein national angewandtes Zertifikat mit Schwerpunkt auf den Wohnungsmarkt ist. 2012 hat nach intensiver Diskussion die DGNB ihr Zertifizierungssystem NSQ (Neubau Stadtquartiere) mit überraschend großen Erfolg auf den Markt gebracht. **Mit bisher 15 (Vor-) Zertifikaten ist es aktuell sogar das weltweit führende Quartierszertifizierungssystem noch vor LEED ND.** Allerdings ist hier zu erwähnen, dass bei LEED ND 97 Pilotprojekte in der Entwicklungsphase beteiligt waren (hier nicht aufgeführt), während dem bei DGNB NSQ 13 Projekte gegenüberstehen. Die Registrierungszahlen bei LEED ND mit 129 Projekten zeigen einerseits deutlich den Trend hin zur Quartiers-

zertifizierung und andererseits den Anspruch des US-Systems auch hier eine Internationale Marktführerschaft beanspruchen zu wollen. Die DGNB hat mit zwei Projekten in Luxemburg und einem Schweizer Projekt bereits ersten internationalen Kontakt und baut diesen in weiteren europäischen Staaten aber auch beispielsweise in Asien weiter aus. Dabei setzt die DGNB mit geplanten Quartierszertifikatsvarianten, wie Gewerbegebiete auf Vielfalt, wie sonst keines der anderen Systeme. Das Quartierszertifizierungssystem Estidama der UAE, wollte zwar in der Entwicklung fünf verschiedene Quartiersarten vom Innenstadtkern über Vorstadtquartiere bis hin zu Eco-Cities unterscheiden, begnügt sich aber letzten Endes doch nur mit einem allgemeinen Ansatz. Mit der in 2012 startenden Pilotphase für Quartiere hat sich Green Star Australia mit Afrika, Australien und Neuseeland bisher weitgehend unbesetzte Regionen gewählt und hier voraussichtlich große Erfolgchancen.

Zertifizierte Projekte nach Jahr (Welt)

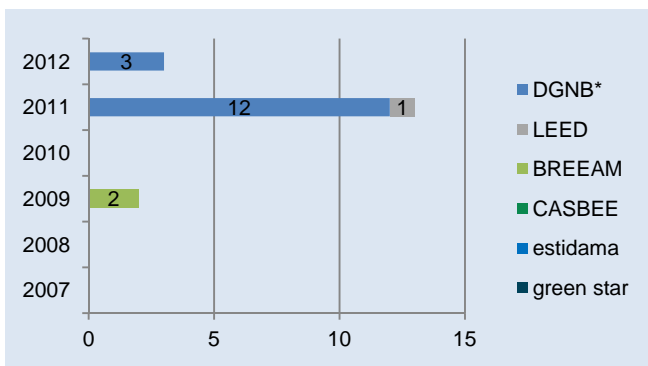


* Weitere Projekte registriert und Systemvarianten in Vorbereitung.

** Weitere 129 Projekte registriert (Stand 10/2012).

*** Pilotphase in Australien (seit 07/2012).

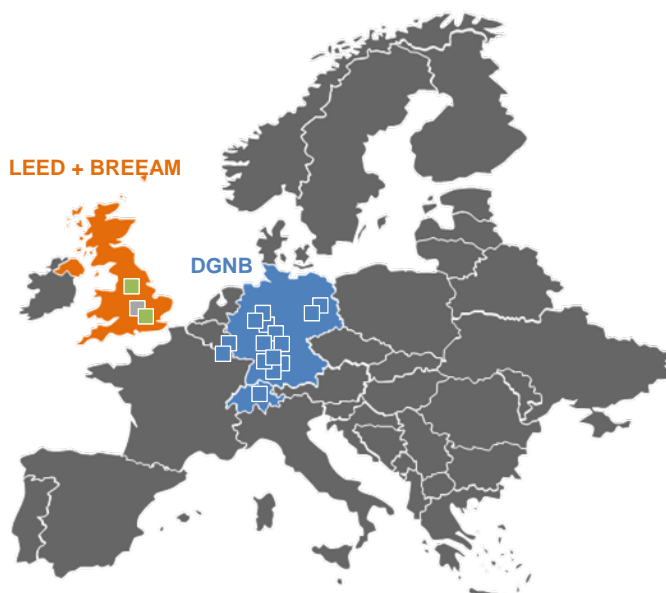
Zertifizierte Projekte nach Jahr (EU)



* Weitere Projekte registriert und Systemvarianten in Vorbereitung.

Kommunen oft noch unentschlossen

Quartiersentwicklungen fallen eigentlich in die Planungshoheit der Kommune. Dank knapper öffentlicher Kassen übertragen die Kommune nicht nur im Ausland sondern auch in der Bundesrepublik immer öfter die Erschließung und Entwicklung von großen Flächen über sog. städtebauliche Verträge an private Investoren. So ist es kaum verwunderlich, dass die Kommunen in der Minderheit der Antragssteller sind. Zudem war die Zertifizierung von Stadtquartieren vor einigen Jahren auch noch sehr umstritten. Zwischenzeitlich stellt sich mit den sehr erfolgreich zertifizierten Quartiersentwicklungen aber mehr und mehr die positive Seite einer Zertifizierung in den Vordergrund. Auffällig ist hierbei die Entwicklung, dass Kommunen zunehmend die Quartierszertifizierung in die Verhandlungen mit Investoren aufnehmen und entsprechende Ziele in die Verträge schreiben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die Gebäudezertifizierung anfangs in Deutschland sehr umstritten war und heute zumindest für Bürogebäude zum Status Quo geworden ist. Unumstritten ist, dass das deutsche Bewertungssystem DGNB NSQ mit seinen Systemaufbau auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles) sowie den wichtigen Querschnittsthemen Technik und Prozess ein wirklich wissenschaftlich fundiertes Nachhaltigkeitszertifikat ist, also weit mehr als ein grünes Label. Einmalig ist dabei, dass es bisher in Deutschland nur DGNB-Quartierszertifikate gibt. Im oft unübersichtlichen Immobilienzertifikatsmarkt eigentlich eine Wunschsituation. International werden Quartierszertifikate von ihren nationalen Behörden aber weit besser als das DGNB-System hier zu Lande unterstützt. So ist beispielsweise in den Vereinigten Arabischen Emiraten die Zertifizierung nach Estidama für Neubauprojekte verpflichtend. In China wird aktuell an einem Index für Eco Cities gearbeitet, der als Voraussetzung für zusätzliche Fördermittel zählt. Neben optimalen Marketing und Inhalten der Systeme wird für den Erfolg von Quartierszertifikaten vermutlich auch die Förderpolitik wegweisend sein.



Übersicht: Zertifizierte Stadtquartiere in Europa | Darstellung Drees & Sommer

Impressum

Drees & Sommer

Ansprechpartner: Gregor C. Grassl

Telefon +49 711 687070- 3086

info.green-city@dreso.com

www.dreso.com

© Drees & Sommer 2012