

*Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann  
den Grund für etwas Zukünftiges legen - denn Zukunft  
kann man bauen.*

*(Antoine de Saint-Exupéry)*

## Green Building

### Profitieren Sie nachhaltig - bauen Sie grün!

Nachhaltig bauen bedeutet zukunftsgerichtet bauen. Die grundlegenden Dimensionen der Nachhaltigkeit - Ökologie, Ökonomie und Soziologie - stehen dabei genauso im Mittelpunkt wie technische und prozessbezogene Qualitäten.

Nachhaltiges Bauen heißt ressourcen- und umweltschonende Gebäude sowie gesunden und angenehmen Lebens- und Arbeitsraum zu schaffen. Gleich-

zeitig meint es wirtschaftlich und ökonomisch langfristig zu planen und zu handeln.

Nachhaltige Immobilien bedeuten geringere CO<sub>2</sub> Emissionen, niedrigere Betriebs- und Unterhaltskosten, verbesserte Arbeits- und Wohnqualität für die Nutzer und nicht zuletzt eine hohe Recyclingfähigkeit der verwendeten Baustoffe.

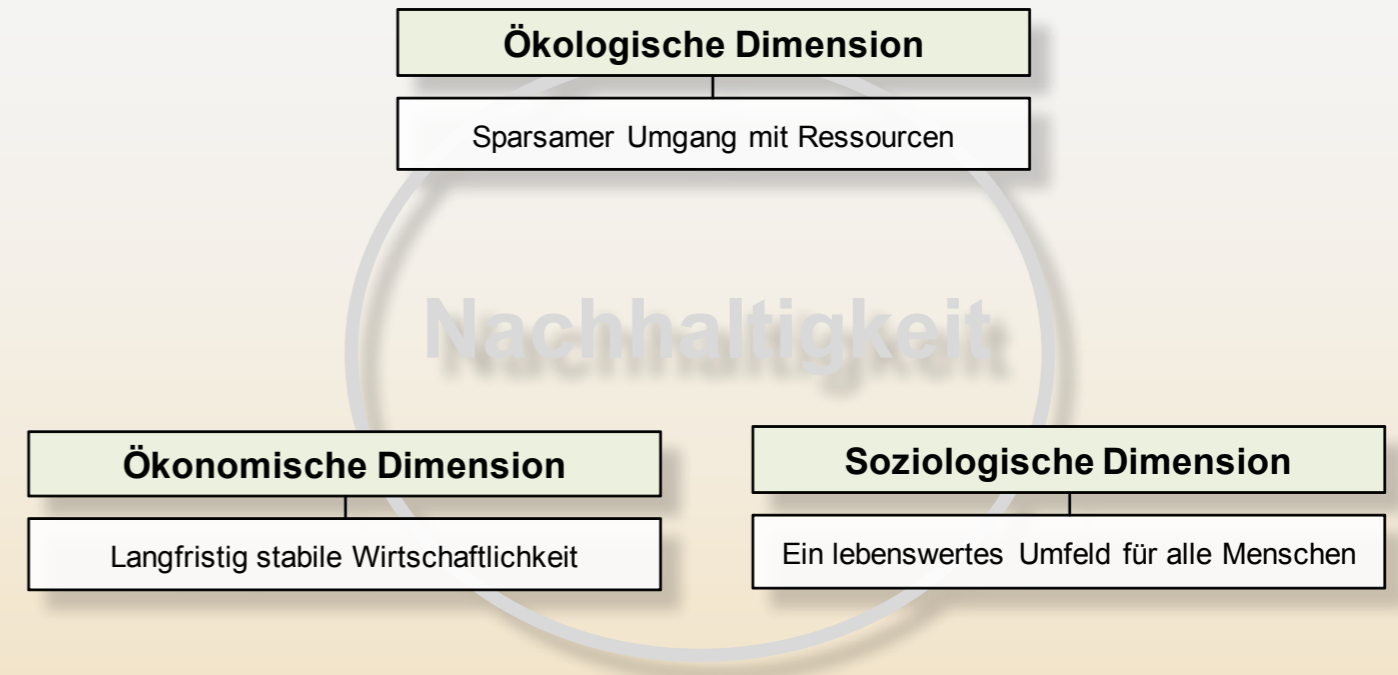
**Die Zukunft ist das Ziel - Effizienz und langfristiger Werterhalt sind das Ergebnis!**

## Nachhaltiges Bauen

Weitere Informationen und Referenzen finden Sie auf unserer Website unter:

[www.bau-werk-gmbh.com](http://www.bau-werk-gmbh.com)

**Nachhaltige Immobilien** verbinden innovative Architektur mit wirtschaftlichen und ökologischen Grundsätzen, um langfristig nutzbare Wohn-, Arbeits- und Lebensräume zu schaffen.



**Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit**

**Nachhaltig zu handeln heißt zukunftsorientiert zu denken.**

**Nachhaltiges Planen und Bauen spart Ressourcen, senkt Kosten und sichert Werte.**

„Nachhaltigkeit“ heißt langfristig zu denken und zu handeln. Es meint den Bedürfnissen der Gegenwart zu entsprechen, ohne dabei die Bedürfnisse zukünftiger Generationen zu gefährden. „Nachhaltig handeln“ bedeutet, Verantwortung zu übernehmen.

Steigende Energiekosten, Klimawandel und soziale Veränderungen unserer Gesellschaft und Lebensweise führen zu neuen Anforderungen an unser Handeln und Denken. Unsere Wirtschaft wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vor neuen und anderen Herausforderungen stehen. Die Immobilienwirtschaft wird dabei eine große Rolle spielen.

Gebäude sind unter den größten Verbrauchern an Primärressourcen und Energie sowie gleichzeitig für fast 40% der CO<sub>2</sub> Emissionen unseres Landes verantwortlich. Gleichzeitig sind Immobilien die Wohn-, Arbeits- und Lebensräume, in denen wir uns meist länger aufhalten als im freien Stadt- und Naturraum. Damit werden sie zu wichtigen Key-Faktoren in unserer ökologischen, ökonomischen

und soziokulturellen Entwicklung und nachhaltiges Bauen zu einem Mittel, positive Veränderungen gezielt zu fördern.

Wer nachhaltig plant, baut und betreibt tut dies mit einer langfristigen Perspektive, die die Nutzbarkeit genauso einbezieht wie die Kosten und Renditen einer Immobilie. Die ganzheitliche Integration aller Strukturen und Prozessabläufe des Lebenszyklus von Objekten in ein nachhaltiges Gebäudekonzept sichert langfristig hohe Werte für Eigentümer und Investoren.

Ökologie, Ökonomie und Soziologie sind die grundlegenden Werte der Nachhaltigkeit. Nur das gleichberechtigte und gleichzeitige Verfolgen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen fördert zukunftsorientierte Leistungsfähigkeit. Dies gilt für alle Bereiche der Gesellschaft - auch für die Immobilienwirtschaft.

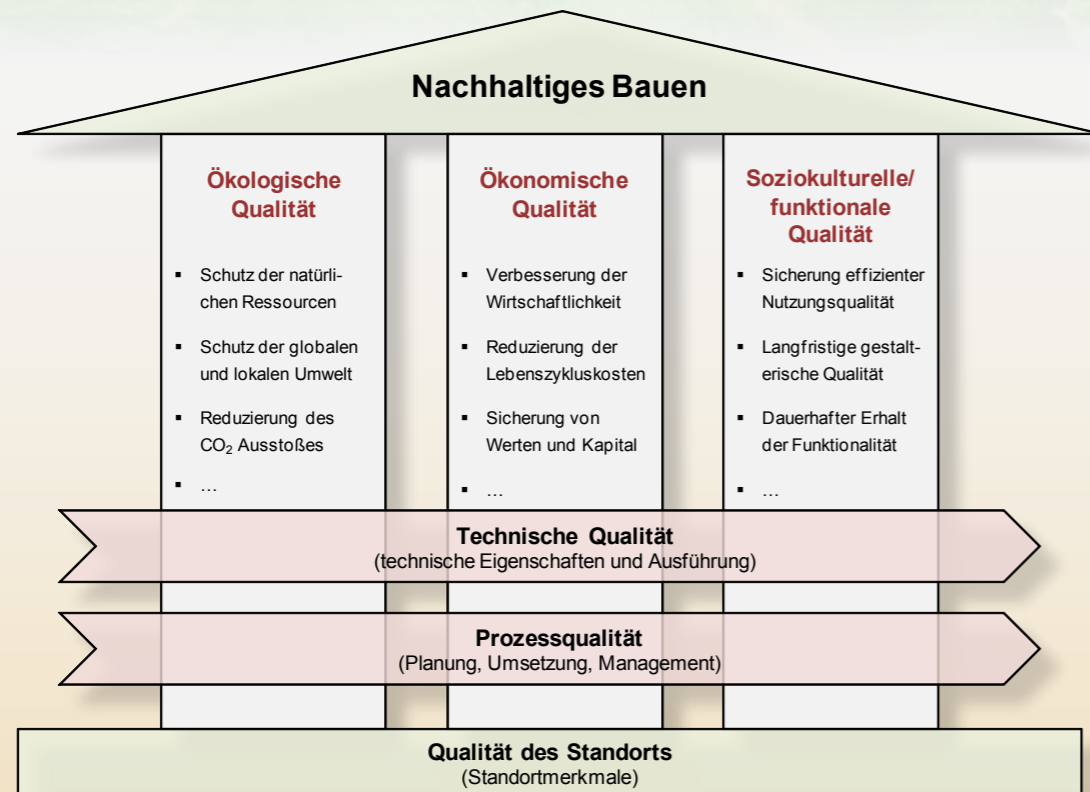
Für bauWerk ist nachhaltiges Handeln ein Teil der Unternehmens- und Dienstleistungsphilosophie. Als Mitglied der DGNB

(Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V) ist das Thema „Nachhaltigkeit“ ein wichtiger Baustein in jeder Phase unseres Leistungsspektrums. Dies beginnt bei der Projektentwicklung und -konzeption und erstreckt sich über die Planung und steuernde Überwachung der Umsetzung bis zum Marketingkonzept, das die Immobilienwerte gezielt an die Anspruchsgruppen vermittelt. Auch Bestandsobjekte analysieren wir im Hinblick auf die Aspekte der Nachhaltigkeit und entwickeln Revitalisierungskonzepte, die neben der Umweltverträglichkeit vor allem die Kostenstrukturen, die Nutzbarkeit und die Werthaltigkeit langfristig optimieren.

In jeder Projektphase stehen wir unseren Kunden beratend zur Verfügung und begleiten sie auf Wunsch auch bis zu einer erfolgreichen Zertifizierung. Nachhaltige Gebäudekonzepte führen zu hoher Qualität, der Reduzierung der Betriebskosten und einer dauerhaft sicheren Marktposition.

**Lassen Sie sich überzeugen! - Bauen Sie grün.**

Nachhaltig zu bauen heißt **langfristig wertstabil bauen.**



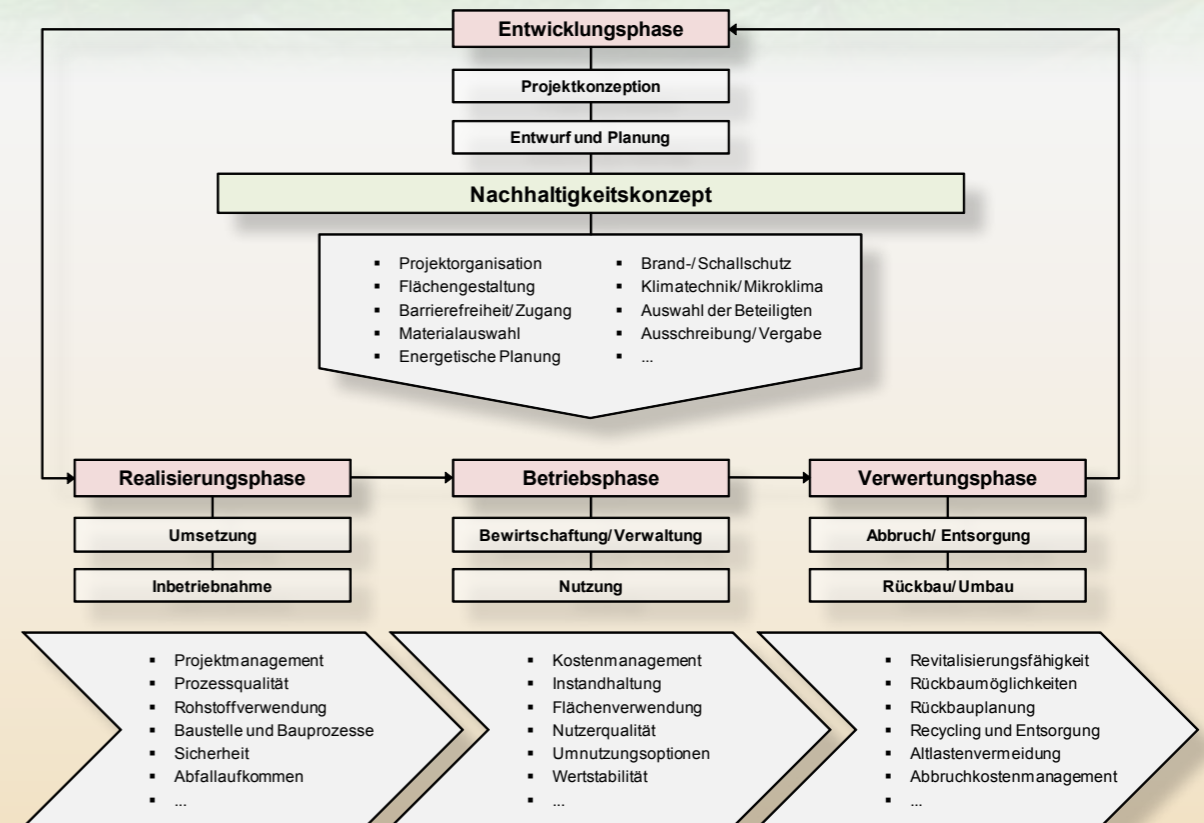
Qualitäten des Nachhaltigen Bauens

**Nachhaltiges Bauen optimiert Immobilienprozesse ganzheitlich.**

Alle Phasen des Objektlebenszyklus werden Teil des Nachhaltigkeitskonzeptes.

„Green Building“ bezeichnet Gebäude, die in Konstruktion und Nutzung während des gesamten Lebenszyklus umweltverträglich und ressourceneffizient sind. Dies beginnt bei der Standortwahl und erstreckt sich über die Planung, den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung bis hin zur Phase der Revitalisierung oder des Abbruchs. Die Prinzipien des Nachhaltigen Bauens erweitern den „Green Building“-Gedanken vor dem Hintergrund der klassischen Aspekte der Nachhaltigkeit um wirtschaftliche und soziologische Fragestellungen.

Die drei Grundpfeiler des Nachhaltigen Bauens bilden die ökologische, die ökonomische sowie die soziokulturelle und funktionale Qualität einer Immobilie. Aufgrund deren Komplexität und vielfältigen Wechselwirkungen unterstützen die technischen Eigenschaften sowie die Prozesse der Planung, der Realisierung und des Managements die Zielerreichung als Querschnittsqualitäten. Auch die Wahl des Standorts, dessen Eigenschaften und die Auswirkun-



Die Prinzipien des Nachhaltigen Bauens können jede Phase des Immobilienlebenszyklus optimieren.

gen der Bebauung auf die Umgebung müssen in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept einbezogen werden.

Aufgrund ihrer langfristigen Perspektive beziehen sich Nachhaltigkeitskonzepte auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Von der Planungs-, Realisierungs- und Betriebsphase bis zur Rückbauphase müssen die Qualitäten des Nachhaltigen Bauens ein- und umgesetzt werden. Dabei bietet vor allem die Projektentwicklung die Möglichkeit, mit einer integrierten Nachhaltigkeitskonzeption die Basis für ein „grünes Gebäude“ zu schaffen. Ein intelligenter Entwurf verbindet bereits in dieser Phase eine effiziente Flächenstruktur mit einer sorgfältigen Auswahl innovativer Baustoffe und energetischen Konzepten. Die zukünftigen Bedürfnisse der Nutzer sowie die Anforderungen des Facility- oder Property Managements müssen dabei zielorientiert einbezogen werden.

Ist der Übergang zwischen Entwicklungs- und Realisierungsphase eher fließend, so geht der Übergang zur Betriebsphase meist mit

einem Wechsel aller handelnden Personen einher. Gleichzeitig ist diese Phase der Immobilie der längste und kostenintensivste Zeitraum des Lebenszyklus. Die Sinnhaftigkeit und Ganzheitlichkeit der Nachhaltigkeitskonzeption sowie die Konsequenz der Umsetzung durch die Immobilienverantwortlichen wird hier deutlich und manifestiert sich in den Gebäude- und Betriebskosten sowie in den Erträgen und der Nutzerzufriedenheit. Dies sind die wichtigen Treiber des Marktwertes einer Immobilie.

Nachhaltiges Bauen bedeutet langfristiges Denken. In der Verwertungsphase entscheidet sich, ob ein neuer Lebenszyklus durch Rück- oder Umbau beginnt oder ein Abbruch der Immobilie stattfindet. Ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept berücksichtigt auch diese Phase durch flexible Gebäudestrukturen und recyclingfähige Materialien.

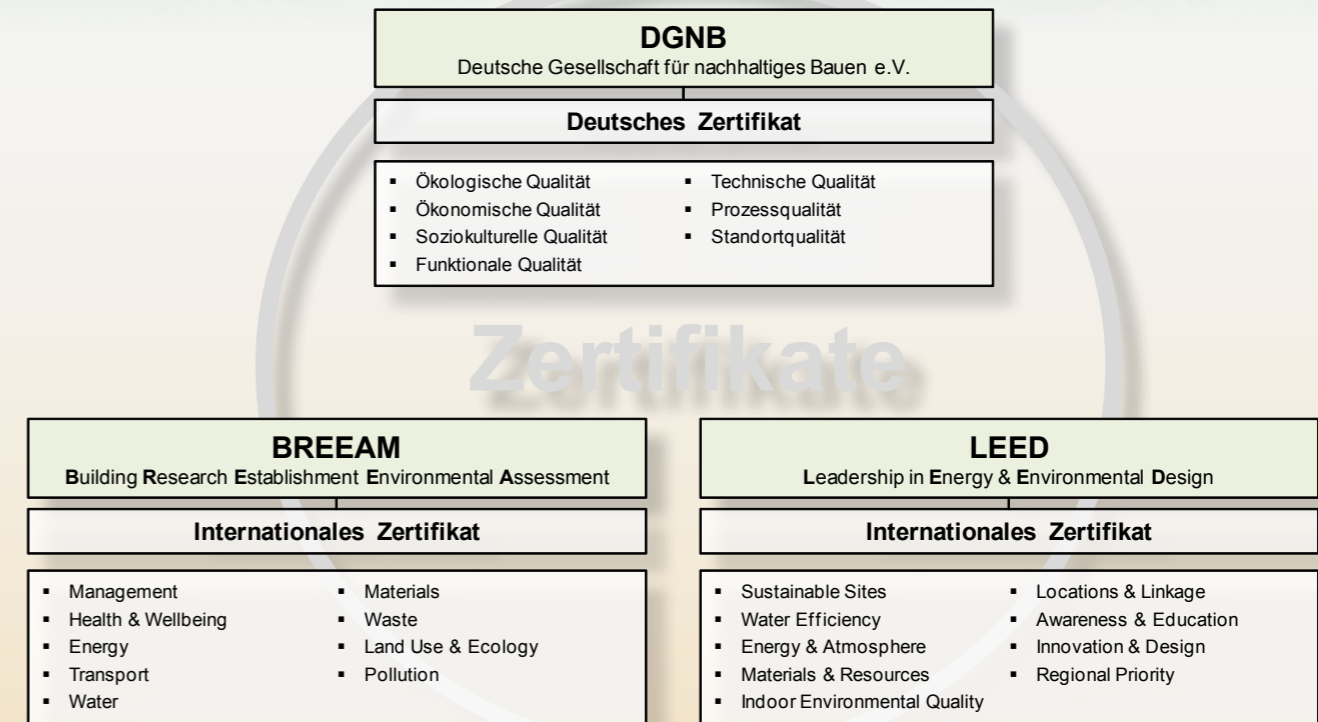
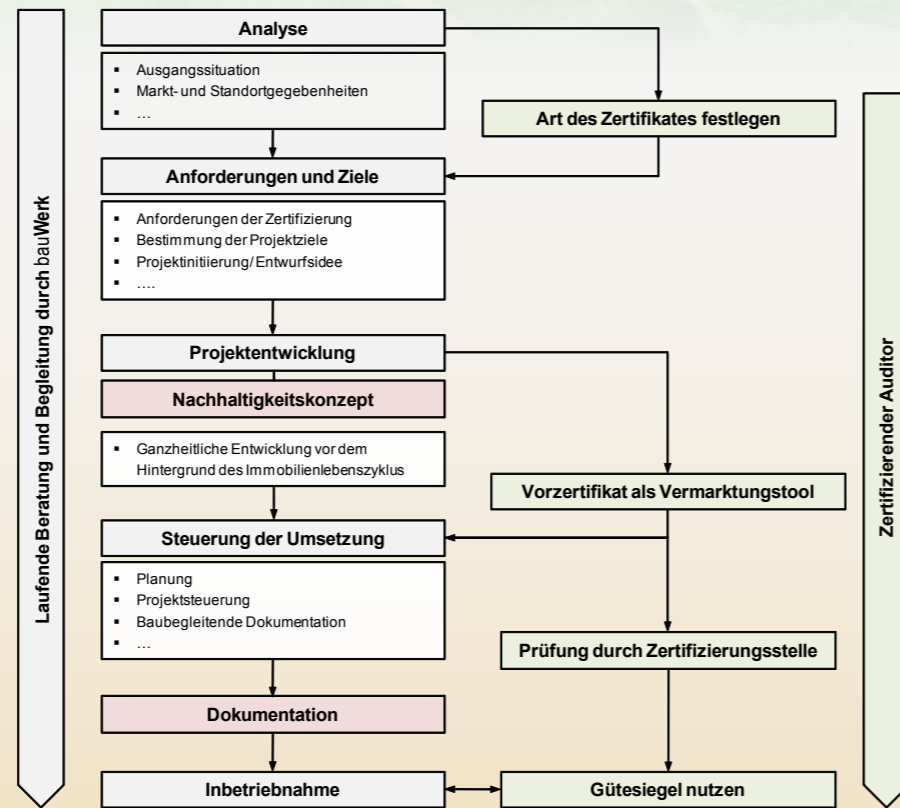
**Wir zeigen Ihnen, wie Ihr Projekt nachhaltig und wertstabil gebaut werden kann. Profitieren Sie langfristig - bauen Sie grün!**

Ein Gütesiegel macht die **Qualität** Ihres Gebäudes **sichtbar**.

**Projektoptimierung durch Zertifizierung**

Ziel einer Zertifizierung ist es, die Qualitäten des nachhaltigen Bauens für Außenstehende sichtbar und messbar zu machen. Als Teil des Gesamtprojektes wird die Zertifizierung zu einem ganzheitlichen Optimierungstool, das schon in der Entwicklungsphase ansetzt. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Objekteigenschaften sind Zertifizierungssysteme Qualitätstreiber aller Projektprozesse.

Eine umfassende Verlaufsdocumentation der Zertifizierung garantiert die tatsächliche Nachhaltigkeit der Immobilie und gibt gleichzeitig Sicherheit über Wert- und Kostenstabilität sowie langfristige Marktfähigkeit.



Die wichtigsten internationalen Green Building Zertifikate im Überblick

**Durch Zertifizierung wird Nachhaltigkeit messbar und vergleichbar.**

**Kosten- und Wertsicherheit, Risikominimierung und Marketinginstrument - ein Zertifikat für nachhaltiges Bauen lohnt sich langfristig!**

Zahlreiche Zertifikate im Bereich Green Building sind in den letzten Jahren auf internationaler Ebene entstanden, die die Einflüsse von Immobilien auf ihre Umwelt dokumentieren und vergleichbar machen. Neben den bekanntesten internationalen Zertifikaten LEED, BREEAM und DGNB, finden sich weitere Labels wie das der HQE in Frankreich, das japanische CASBEE Siegel, der australische GREEN STAR oder TERI-GRIHA als indisches Green Building Zertifikat. Oft machen länderspezifische Notwendigkeiten die Einführung spezieller nationaler Gütesiegel sinnvoll.

Die Anforderungen der Zertifikate, vor allem im Hinblick auf die ganzheitlich nachhaltige Sichtweise der Immobilie differieren dabei stark. Oft liegt der Schwerpunkt im ökologischen Bereich, während die ökonomischen und vor allem die soziokulturellen Aspekte eines Objektes eher im Hintergrund bleiben. Doch ist es gerade die Summe der verschiedenen Auswirkungen einer Immobilie auf ihr Umfeld, die eine ganzheitliche und langfristige Perspektive ausmacht.

Green Building Zertifikate, auch Green Labels genannt, machen Nachhaltigkeit nach außen sichtbar. Sie sind damit nicht nur ein wichtiges Marketingtool, sondern belegen dem Eigentümer, Käufer oder Investor die Qualitäten der Immobilie, die für einen langfristigen Werterhalt wichtig sind. Neben Kosten- und Imagestabilität ist dies besonders die Minimierung des Investitionsrisikos und die langfristige Marktfähigkeit.

bauWerk berät Sie bereits in der Analysephase Ihres Projektes unabhängig und individuell bei der Wahl des richtigen Zertifikates, stellt den Kontakt zu den auditierenden Organisationen her und begleitet Sie als unseren Kunden während des gesamten Zertifizierungsprozesses. Wir binden die Erstellung des Gütesiegels in ein zielorientiertes Projektmanagement ein und beraten Sie, wie Sie zu jedem Zeitpunkt den höchsten Nutzen daraus ziehen können.

Nachhaltige Gebäude werden in den nächsten Jahren für die Immobilienwirtschaft immer wichtiger werden. Dies nicht nur aufgrund

ihrer Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten, sondern auch in Bezug auf den Ressourcenverbrauch, die Arbeitseffizienz, das Abfallaufkommen und nicht zuletzt den marktbeeinflussenden Imagefaktor einer Immobilie. Daher sollten in jedes Projekt, ob Green oder Brown Field Development, Revitalisierung oder Bestandsentwicklung, Prestigeobjekt oder kleineres Vorhaben Gedanken zum Thema Nachhaltigkeit einfließen.

bauWerk steht Ihnen im Bereich des Nachhaltigen Bauens als zuverlässiger Partner zur Seite. Wir sorgen für zielorientierte Kommunikation, reibungslose Projektabläufe und Ihren Gewinn durch eine nachhaltige Immobilie.

**Innovative Architektur mit ökologischen und ökonomischen Grundsätzen schafft werthaltige Immobilien mit langfristig nutzbaren Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen und damit einen Mehrwert für Eigentümer, Investoren und Nutzer.**



# bauWerk

Gesellschaft für Projektberatung und Baumanagement mbH

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zu unseren Leistungen im Bereich Nachhaltiges Bauen auch persönlich zur Verfügung:

Ihr Ansprechpartner: Rainer Velmeden, Dipl.-Ing. Architekt  
E-Mail: [Velmeden@bau-werk-gmbh.com](mailto:Velmeden@bau-werk-gmbh.com)  
Tel.: 0641/ 97 55 2-0

Mehr Informationen zu unserem Unternehmen und weiteren Leistungen im Projektmanagement der Bau- und Immobilienwirtschaft finden Sie auf unserer Website unter:

[http:// www.bau-werk-gmbh.com](http://www.bau-werk-gmbh.com)

**Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns von Ihnen zu hören!**

bauWerk ist Mitglied bei:

