

Nachhaltig marktfähig

Gutes Klima: Die Behaglichkeitsnorm ISO 7730 als ESG-Investmentfaktor

Im Rahmen eines Open Minded Workshops wurde im Oktober 2022 auf Einladung der Vallox Home of Fresh Air in Berlin das Thema vorgestellt. Nachfolgend wurde der Beitrag von Christoph Metzger für die medAmbiente überarbeitet. Sein Beitrag steht im Kontext des Themas „Bedeutung der Gebäude- und Klimatechnik beim Bauen für die Pflege“.

Bereits in der Vergangenheit haben anthropologische Altenwohneneinrichtungen besonderen Wert auf architektonische Gestaltung mit naturbelassener Innenausstattung gelegt. Die Ansprache aller Sinne und eine gesunde Ernährung zeigen sich auch in der Architektur und reflektieren ein ganzheitliches Menschenbild, das durchaus im Zeichen, der in der Aufklärung entwickelten Bedeutung des Wortes Behaglichkeit oder auch Gemüt liegt. Im näheren Sinne beschreibt es die emotionale Heimat des Menschen in einer behüteten Umgebung, die sich in der positiven Gestimmtheit des Gemüts zeigt. Doch es geht noch weiter. Was in ambitionierten Einrichtungen bereits seit Jahren praktiziert wird, kann in viele Bereiche der Architektur und den Betrieb übernommen werden. Nicht nur führen gute Räume zu guten Leistungen in Ausbildung und Pflege, sie erfüllen auch unhintergehbare Voraussetzungen ESG-konformer Betreiberimmobilien – heute und in Zukunft. Und dies in allen Gebäudeklassen. Gute Räume mit messbar hoher Klimaqualität bedingen kognitiv leistungsfähige und zufriedene Nutzer, sie erreichen eine Einstimmung des Menschen in seine Umgebung und erzeugen eine Art von Heimat.

II

Seit Jahrzehnten sind solche Prozesse durch Architekturpsychologie und Neurowissenschaft belegt. Gute Räume haben einen beruhigenden Charakter und schützen. Kognitive Faktoren, die für das Wohlbefinden des Menschen verantwortlich sind, zeigen sich im Themenfeld, des Raumklimas und bilden sich in dessen Bewertung ab. Daher stehen Klimastrategien, in privaten und öffentlichen Gebäuden, unweigerlich im Fokus eines jeden ESG-Reporting. An der Erfüllung eines ausgeklügelten Punktesystems werden sich Investitionsentscheidungen maßgeblich orientieren. Fehlt etwa eine zeitgemäße Gebäudetechnik und kann das Baumaterial – durch fehlende Nachweise im Sinne des Lieferkettensorgfaltspflichtgesetz (seit 2023) - nicht positiv belegt werden, dann wird das Objekt kaum mehr wirtschaftlich gut platzierbar sein. ESG-konforme Ansätze bilden Grundlagen von Planungsprozessen, die regionale Gegebenheiten, Material und Bewirtschaftung spiegeln. Altenresidenzen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen unterliegen ähnlichen Anforderungen, wenn es um Fragen der Sicherung einer besonderen Norm, der ISO 7730, der Behaglichkeitsnorm geht, daher lohnt sich die Befassung mit dem Thema.

III

Wie im Altenwohnen so auch im Klassenzimmer: nur gute Atemluft ermöglicht gute Leistungen und verhindert die Ermüdung und körperliche Beeinträchtigungen. Nachfolgend werden Grundlagen einer guten Klimatechnik vorgestellt, in einem weiteren Beitrag wird der Einsatz nachhaltiger Materialien diskutiert.

Unter technischen Aspekten können die Maßnahmen zur Norm ISO 7730 in unseren Kontext wie folgt beschrieben werden: Verbesserung der thermischen Behaglichkeit mit einer raumlufttechnischen Anlage in Altenpflegeeinrichtungen und Schulen.

Definition thermische Behaglichkeit: Sie gibt die subjektive Zufriedenheit eines Individuums mit der thermischen Umgebung wieder. Sie wird vor allem durch das Raumklima (Temperatur, relative Luftfeuchte, Luftgeschwindigkeit) sowie den Aktivitätsgrad und die Bekleidung der betrachteten Personen beeinflusst. Aus diesen Faktoren leiten sich die klimatischen Bedingungen ab, die in Gebäuden eingehalten werden sollten, um eine hohe (klimatische) Akzeptanz zu erreichen und thermischen Stress zu vermeiden. Durch eine Lüftungstechnische Anlage lassen sich die Parameter Temperatur, relative Luftfeuchte und Luftqualität positiv beeinflussen. Durch Einbeziehung der DIN EN 16798 kann auf Grundlage der Aktivität der Personen der notwendige Volumenstrom ermittelt werden, der für ein positives Raumklima sorgen kann. Hohe Raumluftqualität wirkt sich positiv auf unser Wohlbefinden, unsere Konzentrationsfähigkeit und Produktivität aus. Für ein gesundes Raumklima müssen CO₂, Schadstoffe, Viren und andere Keime aus der Luft abtransportiert werden.

IV

Die Belastung der Raumluft mit diesen Stoffen gering zu halten, hilft dabei, gesundheitlichen Beeinträchtigungen vorzubeugen. Nicht nur ein erhöhter CO₂-Gehalt bedingt schlechtes und ungesundes Raumklima. Neben dem Corona-Virus gibt es viele weitere Viren- und Bakterienarten, die leichte bis schwere Infektionskrankheiten auslösen können. Jeder von uns kennt das saisonale Grippe-Virus in der kalten Jahreszeit sowie die Rota- und Noroviren, die vor allem Grundschulern das Leben im Herbst erschweren. Für die steigende Zahl an Allergikern werden fliegende Pollen und Blütenstaub im Frühjahr und Sommer zum Alptraum. Schimmelsporen werden oftmals unterschätzt. Vor allem in alten, feuchten Gemäuern entstehen Schimmelpilze hinter Schränken und Regalen und werden unbemerkt zum Gesundheitsrisiko in Form von Atemwegserkrankungen. Dank der Möglichkeit der Wärmerückgewinnung kann auch die Raumtemperatur, nach Bedarf, angepasst werden, zugleich besteht die Möglichkeit die Lastspitzen in den warmen Monaten zu reduzieren. Dank der Reduzierung der Lüftungswärmeverluste, denn Fensterlüftung ist nicht mehr notwendig, werden auch die Energiekosten für das Gebäude gesenkt, was in diesem Zusammenspiel seit 2008 für eine gute Bewertung nicht nur durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft nachhaltiges Bauen) sondern auch der ESG-Kriterien in Zukunft führt.

V

Was vor einigen Jahren oft noch als Nebenschauplatz abgewunken wurde, rückt in Zeichen gesetzlich verordneter Klimastrategien in



Die „Sustainable Development Goals umfassen 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung. Das sind politische Zielsetzungen der Vereinten Nationen, die weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung dienen sollen – auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene.

den Fokus der Bewertung von Gebäuden sowie deren Nutzung, Energiebilanz und Raumqualitäten im Bereich der ISO 7730 zwingen Projektentwickler und Investoren dazu lebenswerte und nachhaltige Gebäude zu entwickeln. Mit Blick auf die sich zunehmend verschärfenden ESG-Anforderungen hinsichtlich der Arbeitsplätze und deren Umgebungen gewinnen räumliche Qualitäten an Wert, den diese zuvor nur innerhalb einer anthropologischen Akzentuierung von Gebäuden und deren Nutzung erfahren haben. In Zukunft werden Investitionsentscheidungen nicht mehr umhinkommen, sämtlichen ESG-Datensätzen, die sich neben den ökologischen wie ökonomischen Standards und der Sustainable Development Goals, die 1990 von der UN in New York City als Grundlage nachhaltiger Entwicklung unter Einhaltung der Menschenrechte beschlossen wurde, zu berücksichtigen.

Was mit der EU-Taxonomie als ESG-Grundlage 2018/2019 beschlossen wurde und seit dem Geschäftsjahr 2023 als Non-Financial-Reporting-Pflicht gilt, betrifft sämtliche am Kapitalmarkt tätigen Dienstleister, die mit Immobilien handeln. Wurde in der Vergangenheit vor allem der Standort und die Gebäudequalität bewertet, so rücken die, mit der Social Taxonomy abgebildeten Kriterien, die sich auf den Betrieb und die Arbeitsplatzqualität der Nutzer beziehen in den Vordergrund. Ambitionierte ESG-Reports gehen im Bereich der S-Säule bereits heute von einer über 85 Punkten differenzierten Matrix aus, die weit über die Sustainable Development Goals reicht und eine Tragweite weit über das Jahr 2030 haben wird. Werden aus dieser Matrix viele Bereiche positiv abgedeckt, so lassen sich durchaus auch ökologisch schwächere Objekte noch gut im Markt platzieren.

Dies bedeutet, dass ein anspruchsvoller Betreiber durch ein ausgezeichnetes Betriebsklima und herausragende Angebote für seine Mitarbeiter nennenswerte Vorteile erarbeiten kann, die sich in der Bewertung auszahlen. Werden Maßnahmen mit nachhaltigem Klimakonzept aus regenerativen Energien, mit thermisch erfahrbarem Komfort durch jahreszeitliche Luftfeuchtigkeit, Luftbewegung und Strahlungstemperatur verbunden, dann ermöglichen diese einen Transformationsprozess von einem alten (kaum platzierbaren) Gebäude in eine zeitgemäße Immobilie im Betrieb. Im Unterschied zu einfachen Heizsystemen verhindern etwa klassische Radiatoren aus Tonelementen, die vor allem mit klassischen Bauwerken in Italien assoziiert werden, thermischen Stress. Werden solche Systeme zudem noch mit innovativen

Lüftungssystemen, die Formen der Wärmerückgewinnung integrieren angeboten, dann ist schon viel gewonnen. Gelingt dies, lassen sich alle drei Säulen des ESG (Environmental – Social - Governance) im nachfolgendem Reporting abbilden.

VI

Daher gilt mein Plädoyer einer betreiberbasierten Implementierung einer intelligenten und nachhaltigen Klimastrategie, die nach ökologischen wie ökonomischen Aspekten alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen als holistischen Ansatz verfolgt. Ohne gezielte Investitionen in eine intelligente und tragfähige Sanierung, die eine langfristige wirtschaftliche Rentabilität im Fokus hat, werden Betreiber nicht mehr marktfähig sein, die sich dem ESG-Thema langfristig verweigern. Hier zeigt sich, dass sich nur durch gezielte Investitionen der Wert erhalten lässt.

Investieren, um zu sparen, ein Paradoxon? Nein. Denn das Ausfallrisiko (Score-Wert) steigt mit zunehmendem Alter der Gebäude, daher müssen Emissionen der Gebäude in den Außenbereich, wie auch Emissionen, die durch die Nutzer selbst verursacht werden, ganzheitlich betrachtet werden und in ESG-Strategien ihren Niederschlag finden.

Bislang wird das ESG-Thema nicht nur von Altenheimbetreibern noch weitestgehend ausgeblendet, oder die auf die lange Bank geschoben, was angesichts der sozialpolitischen Leistungen, die jeder Betreiber bereits leistet, verwundern mag. An dieser Stelle kann nur die dringende Empfehlung an alle Betreiber und Investoren im Feld der Gesundheitsimmobilien ausgesprochen werden, sich umgehend des ESG-Themas anzunehmen. Zudem kann noch mit einem ersten Report eine öffentlichkeitswirksame Maßnahme ergriffen werden, der medial noch Aufmerksamkeit gesichert ist. In wenigen Monaten wird dies voraussichtlich nicht mehr der Fall sein, wenn sich Finanzdienstleister jeder Transaktion verweigern, deren Basis seit 2023 im ESG-Reporting liegt. ■

Kontakt: | **Open Minded Projektentwicklung AG, Frankfurt am Main**
 Dr. phil. Dr. Ing. habil. Christoph Metzger
 Tel.: 069/445543
 Tel.: 069/80101111
 Tel.: 0176/30384767
 www.openminded.ag