

ZERTIFIZIERUNG

«The next big thing» am Zertifizierungs-Himmel



BILDER: LANDLEASE

Der neue Hauptsitz von Lendlease in Sidney: Der Einsatz von Grünpflanzen in Gebäuden kann die Produktivität von Mitarbeitern steigern.

NACH DEN VERSCHIEDENEN NACHHALTIGKEITS-ZERTIFIZIERUNGEN, WIE LEED, BREEAM, DGNB UND MINERGIE, WIDMET SICH DIE NÄCHSTE ZERTIFIZIERUNGSGENERATION DEM THEMA WOHLBEFINDEN IM GEBÄUDE. DER WELL BUILDING STANDARD ERMÖGLICHT UNTERNEHMEN BEI DER WAHL VON STANDORTEN AUCH DARAUF ZU ACHTEN, WIE SICH GEBÄUDE AUF DIE GESUNDHEIT UND DAS WOHLBEFINDEN DER MITARBEITER AUSWIRKEN.

TM. Die Nachfrage nach Wissensarbeitern steigt gemäss dem «Health, Well-being and the Evolution of ESG»-Report von Delos (www.delos.com) heute stärker als die Nachfrage nach Industriearbeitern. Die Gesundheitsbeschwerden und die Anforderungen an einen gesunden und sicheren Arbeitsplatz dieser Wissensarbeiter unterscheiden sich massgeblich von jenen der Industriearbeiter. In den Industrieländern verbringen die Menschen heutzutage durchschnittlich 90 Prozent ihrer Zeit innerhalb von Gebäuden. Wissensar-

beiter leiden öfters unter chronischen Beschwerden, wo hingegen Industriearbeiter sich eher verletzen oder unter belastenden Materialien leiden. Chronische Erkrankungen kosten Arbeitgeber in den USA bis zu 1,1 Billionen US-Dollar jedes Jahr. Unternehmen, welche in die Gesundheit ihrer Mitarbeiter investieren, sind deshalb erfolgreicher, als Unternehmen, welche dies nicht tun. Eine gute Arbeitsumgebung, welche darauf ausgerichtet ist, das Wohlbefinden der Mitarbeiter zu steigern, kann daher massgeblich zum >>>

>>> Unternehmenserfolg beitragen – nicht zuletzt auch im Hinblick auf den zunehmenden «war for talents»: Denn immer mehr Arbeitnehmende legen bei der Wahl ihres Arbeitgebers Wert auf eine gute und gesunde Arbeitsumgebung.

BEITRAG ZU EINER GUTEN ARBEITSUMGEBUNG

Solch eine Arbeitsumgebung zeichnet sich durch viel natürliches Licht, gute Luftqualität, angenehme Akustik, genügend Pflanzen und Zugang zu Grünräumen aus. Eine Studie der Cardiff University's School of Psychology von 2014 kommt sogar zum Schluss, dass Grünpflanzen im Büro die Produktivität um bis zu 15 Prozent steigern können. Bei einer Gebäude-Lebensdauer von zirka 30 Jahren, überwiegen die Personalkosten mit 92 Prozent des Kostenanteils. Planung und Bau sowie die Betriebskosten machen gemäss dem Knoll Workplace Research Report «What's Good for People, Moving from Wellness to Well-Being» von 2004 lediglich acht Prozent der Kosten aus. Ein Investment in das Wohlbefinden der Mitarbeiter ist deshalb durchwegs gerechtfertigt.

DER WELL BUILDING STANDARD

Genau hier setzt die WELL-Zertifizierung an, die im Jahr 2014 vom Well Building Institute in den USA entwickelte neue Zertifizierung rund um das Thema Wohlbefinden in Gebäuden. Bis heute wurden bereits über 160 Projekte in 50 Ländern entsprechend zertifiziert und weitere 1.458 warten auf ihre Zertifizierung. Diese in der Schweiz noch nicht weit verbreitete Zertifizierung setzt sich aus sieben Teilkriterien zusammen, welche alle auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen in Ge-

bäuden Einfluss haben: Luft, Wasser, Ernährung, Licht, Fitness, Komfort und Geist (siehe Infobox).

REGELMÄSSIGE REZERTIFIZIERUNG ERFORDERLICH

Insgesamt werden bei diesen sieben Teilkriterien im Zertifizierungsprozess 100 Merkmale geprüft, welche einen Einfluss auf das Wohlbefinden und die Produktivität von Menschen in Gebäuden haben. So wird u.a. bei der Wahl von Reinigungsprodukten und Möbeln darauf geachtet, dass diese keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität haben. Beispielsweise setzen gewisse neue Möbel und verwendete Farbanstriche Gase frei, welche einen negativen Einfluss auf die Luftqualität haben.

Bei WELL gibt es drei Zertifizierungsstufen: Silber, Gold und Platinium. Diese Zertifizierungsstufen erinnern nicht zufälligerweise an die in der Schweiz immer mehr verbreitete LEED-Nachhaltigkeitszertifizierung. Der WELL-Standard ist so konzipiert, dass dieser auf der LEED-Zertifizierung aufbauen kann. Im Gegensatz zur LEED-Zertifizierung setzt WELL aber auf einen Rezertifizierungsprozess – so muss in regelmässigen Abständen kontrolliert werden, ob die Kriterien immer noch erfüllt werden, um den Standard zu halten. Ansonsten droht die Aberkennung des Labels.

Ein weiterer Punkt, bei dem sich WELL von den normalen Gebäudestandards wie LEED, BREEAM, Minergie oder DGNB unterscheidet, ist, dass die Personalabteilung einbezogen werden muss. Während sich die Nachhaltigkeitszertifizierungen hauptsächlich auf die Gebäude selbst konzentriert haben, wendet sich WELL auch dem Innenleben und den Nutzern der Gebäude zu. Unter anderem definiert WELL

im Teilbereich «Geist» Vorschläge zu Reiserichtlinien, den Reisezeiten (keine Nachtflüge), der Reisedauer und der Ausstattung der Hotels (Gratis-Benützung von Fitnessräumen). Auch prüft WELL das soziale Engagement für die Gemeinschaft, fordert Massnahmen zum Stressmanagement und vergibt Punkte für schönes Design und Kunst im Gebäude. WELL nimmt für sich in Anspruch, den Nutzer und nicht das Gebäude ins Zentrum zu stellen.

VORTEILE FÜR MIETER UND EIGENTÜMER

Durch die vielfältigen Massnahmen zur Steigerung des Wohlbefindens der Mitarbeiter steigert sich auch die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber. Die Vorteile eines WELL-zertifizierten Gebäudes für den Mieter liegen auch in der erhöhten Produktivität der Mitarbeiter. Mieter könnten daher bereit sein, höhere Mieten zu bezahlen, wenn der Eigentümer aufzeigen kann, dass sein Gebäude die Produktivität der Mitarbeiter verbessert. Besonders in Mietermärkten mit einem grossen Überangebot an Büroflächen kann eine solche Zertifizierung daher einen Differenzierungsfaktor für den Eigentümer darstellen.

Lässt ein Gebäudeeigentümer sein Gebäude WELL-zertifizieren, kann dies jedoch zu Einschränkungen auf der Nutzerseite führen, bzw. müssen dem Nutzer gewisse Auflagen in der Benutzung des Gebäudes gemacht werden.

Im Ausland gibt es bereits einige WELL-zertifizierte Gebäude. So ist das neue globale Hauptquartier von CBRE das erste WELL-zertifizierte Gebäude der Welt. Auch andere Unternehmen wie der niederländische Entwickler OVG, JLL, Haworth, Wells Fargo oder Lendlease >>>

BEWERTUNGSKRITERIEN GEMÄSS WELL-STANDARD



Luft Einsatz von Luftfiltern Materialauswahl Lüftung und Feuchtigkeitskontrolle	Wasser Wasserqualität Trinkwasser Wasserfilter	Ernährung Zugang zu gesundem Essen Hygienische Zubereitung Bewusstes Essen	Licht Tageslicht Blendschutz Aktivitäts-level basierende Beleuchtung	Fitness Activity Based Working Raum für physische Aktivitäten Aktivierende Inneneinrichtung	Komfort Thermischer Komfort Gute Akustik Ergo-nomischer Komfort	Geist Bezug zur Natur Soziales Engagement Wellness Awareness Programme
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

International Well Building Institute

>>> setzen vermehrt auf den neuen Standard.

CHANCEN IM SCHWEIZER MARKT

Wie stehen nun also die Chancen, dass sich die WELL-Zertifizierung auch in der Schweiz durchsetzt? Da Unternehmen sich im Kampf um die besten Mitarbeiter von der Konkurrenz differenzieren müssen, bietet WELL eine hervorragende Möglichkeit zum Arbeitgeber-Branding. Hingegen entstehen Kosten für eine Zertifizierung und diese ist mit viel Arbeit verbunden. Auch ist eine gute Koordination zwischen verschiedenen Unternehmensbereichen (Corporate Real Estate und Personalabteilung) notwendig.

Ebenfalls sind gewisse Ansätze und Merkmale der Zertifizierung eher auf den angelsächsischen Raum ausgerichtet. So könnten vor allem gewisse Bewertungskriterien zum Thema geistige Gesundheit, im Standard Wellness Awareness Programme genannt, in der Schweiz noch auf Skepsis stossen. So werden u.a. Punk-

te vergeben für Vor-Ort-Impfungen, Mitarbeiterunterstützungsprogramme für Suchtmittelprävention oder Depressions-Berater. Diese Themen werden hierzulande eher im Privaten besprochen und eine Einmischung des Arbeitgebers ist nicht überall gewünscht. Eine flächendeckende Marktdurchdringung des WELL-Standards ist deshalb vorerst nicht zu erwarten.

Dort wo aber internationale Unternehmen grössere Bürostandorte oder sogar Firmen-Hauptsitze planen, hat die WELL-Zertifizierung gute Chancen, angewendet zu werden. Bei diesen Prestigeprojekten geht es nicht nur um die Anziehungskraft auf potenzielle Mitarbeiter, sondern auch um eine Positionierung im Markt. Die Leuchtturmprojekte grösserer bekannter Unternehmen, könnten auch eine Signalwirkung haben und die Verbreitung langfristig unterstützen.

Denkbar wäre auch die Adaptation gewisser Merkmale des amerikanisch geprägten WELL-Standards und eine Anpassung an den lokalen Markt in

Form eines eigenen Schweizer Labels. Das immer grösser werdende Gesundheitsbewusstsein und der Kampf um die besten Arbeitskräfte dürften über kurz oder lang dieser neuen Generation von Gebäude-Labeln zum Durchbruch verhelfen. •

Der Autor:



Thomas Baumgartner, MAS Immobilienmanagement, Corporate Real Estate Portfolio Manager

Der Beitrag entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern