

## **Nachhaltigkeit: Aus der Verbrauchersicht**

Sustainable construction – what scores with clients?

Construction durable – les sensibilités des maîtres d'ouvrage ?

Costruzione persistente – cosa incontra il favore del committente?

Dipl.-Ing. Arch. Stefan C. Würzner  
Bauherren - Schutzbund e.V.  
Berlin, Deutschland





# Nachhaltigkeit: Aus der Verbrauchersicht

## 1. Der Bauherren-Schutzbund e.V.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. ist eine deutschlandweit tätige gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation.

Zweck des Vereins ist, bauorientierte Verbraucherinteressen durch Information, Aufklärung und Unterrichtung der Öffentlichkeit aktiv zu fördern.

Zur Erfüllung des Vereinszwecks leistet der BSB e.V. Öffentlichkeitsarbeit, veröffentlicht Verbraucherinformationen, bietet Verbraucherberatung an, beteiligt sich an Messen und Ausstellungen und organisiert Seminare und Informationsveranstaltungen.

Er nimmt eine marktneutrale und unabhängige Verbraucherschutzfunktion wahr und bietet unabhängige Verbraucherberatung im Bau- und Immobilienbereich an. Außerdem setzt er sich für die Sicherung einer hohen Bauqualität ein und fördert fachgerechte Bautätigkeit.

Ziel ist es, durch die Aktivitäten des BSB e.V. den Verbraucherschutz zu verbessern und die Verbraucherrechte im Bau- und Immobilienbereich zu stärken.

Der BSB ist Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv).

Er ist vom Deutschen Bundestag als Vertreter von Bürgerinteressen anerkannt, ist Mitglied des Beirates des Deutschen Baugerichtstag e.V. und engagiert sich im DIN - Verbraucherrat.

Der BSB fördert im Interesse der Verbraucher den Dialog mit der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Kreditwirtschaft.

Seine Erfahrungen in der Verbraucherberatung schöpft der Bauherren-Schutzbund e.V. aus bisher über zehntausend erfolgreich betreuten Bau- und Modernisierungsvorhaben im gesamten Bundesgebiet.

## 2. Nachhaltigkeit

### 2.1. Hintergrund

Das deutsch Wörterbuch von Jacob und Wilhelm Grimm definiert die Bedeutung von nachhaltig als „auf längere Zeit anhaltend und wirkend“.

Verwendet wird es im heutigen Sprachgebrauch für Begrifflichkeiten wie ausschlaggebend, beeindruckend, effektiv, eindrucksvoll, langfristig, nachdrücklich / ausdrücklich, in speziellen Sinnzusammenhängen wird es gleichgesetzt mit ökologisch und zukunftsfähig.

Der Begriff Nachhaltigkeit wurde 1713 vor dem Hintergrund einer zunehmenden überregionalen Holznot von Hans Carl von Carlowitz (1645–1714), Oberberghauptmann in Kursachsen verwendet:

*„Wird derhalben die größte Kunst/Wissenschaft/Fleiß und Einrichtung hiesiger Lande darinnen beruhen / wie eine sothane („sogenannte“) Conservation und Anbau des Holtzes anzustellen / daß es eine kontinuierliche beständige und nachhaltige Nutzung gebe / weil es eine unentbehrliche Sache ist / ohne welche das Land in seinem Esse (im Sinne von Wesen, Dasein, d. Verf.) nicht bleiben mag.“*

(Sylvicultura Oeconomica, S. 105f)

Ursprünglich war Nachhaltigkeit also ein ausschließlich wirtschaftliches Prinzip zur dauerhaften Sicherung kontinuierlicher Holzlieferungen. Von Carlowitz bezog aber bereits die ethischen und ästhetischen Werte des Waldes mit ein.

## 2.2. Club of Rome

Die heutzutage wesentliche Prägung erfuhr der Begriff „Nachhaltigkeit“ durch den „Club of Rome“.

Der "Club of Rome" wurde 1968 in Rom gegründet. Er beschreibt sich selbst als eine nicht-profitorientierte Nichtstaatliche Organisation, eine Denkfabrik und ein Zentrum für Forschung und Handeln, für Innovation und Initiativen.

Der Club bringt Wissenschaftler, Ökonomen, Geschäftsleute, hochrangige Mitarbeiter aus dem öffentlichen Dienst, aktive und frühere Regierungsmitglieder aus aller Welt zusammen, die überzeugt sind, dass die Zukunft der Menschheit nicht ein für alle Mal festgelegt ist und dass jeder Einzelne etwas beitragen kann zur Verbesserung der Gesellschaft.

Mit dem neuesten Bericht an den Club of Rome "*Faktor 5 - Die Formel für nachhaltiges Wachstum*" bietet Ernst Ulrich von Weizsäcker eine Antwort auf die existentielle Herausforderung, dass die Menschheit unseren Planeten und die Natur mit dem Faktor 1,3 überstrapaziert - und dabei stehen wir noch vor dem übergroßen materiellen Ressourcenbeanspruchenden Nachholbedarf der Massenmärkte des "Südens"!.

Überzeugend wird von ihm dargelegt, dass durch eine Steigerung der „Ressourcenproduktivität“ - für die uns eine Vielfalt technologischer Innovationen zur Verfügung steht - und durch die Einführung einer "*genügsamkeitsorientierten Kultur*" sich ein "*Wachstumsfaktor 5*" eröffnet, der einer immer noch wachsenden Menschheit eine nachhaltige Lebensweise ermöglicht.

## 3. Nachhaltigkeit - Begriffsdefinition

### 3.1. Bedeutung

Der Brundtland-Report "*Our Common Future*" definierte 1987 im Auftrag der UN-Weltkommission für Umwelt und Entwicklung das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung.

Demnach bedeutet nachhaltige Entwicklung, dass die jetzige Generation ihre eigenen Bedürfnisse befriedigen kann, ohne dabei die Möglichkeiten nachfolgender Generationen einzuschränken.

### 3.2. Nachhaltiges Bauen

Aus diesem Anspruch an nachhaltige Entwicklung wären als Schutzziele nachhaltigen Bauens allgemeine Güter wie Umwelt, natürliche Ressourcen, Gesundheit, Kultur und Kapital in weiterem Sinne abzuleiten.

Um diese Schutzziele in der Praxis handhabbar zu gestalten, lassen sich drei Themenkreise herausarbeiten, die gleichberechtigt ineinandergreifen:

Nachhaltiges Bauen bedeutet somit bereits in der Planung des Gebäudes die Integration **sozialer** und **ökologischer** Aspekte, an denen sich eine **wirtschaftliche** Entwicklung orientieren muss.

## 4. Kriterien der Nachhaltigkeit

Es existiert in Deutschland eine Vielzahl von Veröffentlichungen aus unterschiedlichen Betrachtungsrichtungen zum Thema Nachhaltiges Bauen. Die Bundesministerien und Bundesinstitute nehmen bei diesem Thema ihre Vorbildfunktion wahr, in dem sie Leitbilder für die Planung, das Bauen, die Bauunterhaltung, den Betrieb und die Nutzung der Liegenschaften des Bundes entwickeln.

Im "*Leitfaden Nachhaltiges Bauen*", herausgegeben im Januar 2001 durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird definiert:

„Nachhaltiges Bauen strebt für alle Phasen des Lebenszyklus von Gebäuden - von der Planung, der Erstellung über die Nutzung und Erneuerung bis zum Rückbau - eine Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen sowie eine möglichst geringe Belastung des Naturhaushalts an.“

Dies ist zu erreichen durch:

- Senkung des Energiebedarfs und des Verbrauchs an Betriebsmitteln,
- Vermeidung von Transportkosten von Baustoffen und -teilen
- Einsatz wiederverwendbarer oder -verwertbarer Bauprodukte / Baustoffe,
- Verlängerung der Lebensdauer von Produkten und Baukonstruktionen,
- gefahrlose Rückführung der Stoffe in den natürlichen Stoffkreislauf,
- weitgehende Schonung von Naturräumen und Nutzung von Möglichkeiten zu Flächen sparendem Bauen über die gesamte Prozesskette.“

Dipl.-Ing. Andreas Rietz, Referatsleiter Nachhaltiges Bauen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) referiert aus den oben erwähnten Schutzziele in seinem Vortrag auf dem 16. VÖB-Dienstleistungskongress in Frankfurt a.M. im September 2010 zum „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes“ (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen - DGNB) hierzu die Hauptkriteriengruppen für die Beurteilung der Bautätigkeit und der Immobilien des Bundes.

Die Kriterien zur Bewertung der Nachhaltigkeit sind im Einzelnen:

Ökologische Qualität

Ökonomische Qualität

Soziokulturelle und funktionale Qualität

Durch diese Qualitätskriterien ziehen sich drei Beurteilungsebenen:

Technische Qualität

Prozessqualität

Standortqualität

Dieser Vortrag orientiert sich an den Hauptkriteriengruppen des DGNB, um in deren Gliederungen die Interessen des Verbrauchers aufzuzeigen und im Detail deutlich zu machen.

Es ergeben sich an einigen Stellen Überschneidungen und Ähnlichkeiten der aus dem Kriterienkatalog heraus dargestellten Verbraucherinteressen. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf bereits referiertes lediglich verwiesen.

### **Der Verbraucher im Fokus**

Im Mittelpunkt der Betrachtung steht hier die Verbrauchergruppe der Bauherren im Alt- und Neubau, der Immobilienerwerber und Selbstnutzer von Wohneigentum.

Beim Neubau tritt der Verbraucher entweder als Bauherr auf, baut also auf eigenem Grund und Boden oder aber als Käufer eines Hauses oder einer Wohnung.

In beiden Fällen hat er als Vertragspartner Firmenkonstrukte, die ihm die kompletten Planungs- und Ausführungsleistungen im Paket zu einem pauschalen Festpreis anbieten, auf der Basis eines Werkvertrages gegenüber dem Bauherrn oder als Kaufvertrag (Bauträgervertrag) gegenüber dem Käufer. Der Einfachheit halber werden die Anbieter hier als Komplettanbieter bezeichnet.

Bei der Bestandsimmobilie ist der Verbraucher in der Regel Eigentümer des Wohngebäudes, das er bereits seit längerem selbst nutzt oder aber neu erworben hat.

Aus dem baulichen Zustand der Immobilie und den Wohnwünschen des Verbrauchers ergibt sich der Bedarf zur Modernisierung des Gebäudes, immer einhergehend mit Überlegungen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Hauses.

Die Anbieter von Planungs- und Ausführungsleistungen sind in diesem Marktsegment nicht so kompakt aufgestellt wie im Neubaubereich. Dem Verbraucher steht seltener ein Komplettanbieter gegenüber, meist bieten Firmen Ausführungen ähnlicher Gewerke in kleineren Paketen an, selten einhergehend mit vorbereitenden Planungsleistungen. Jedoch birgt die Modernisierungsaufgabe oft eine hohe Komplexität, die ohne eine qualifizierte bau- und haustechnische Planung und Bauleitung nicht befriedigend bewältigt werden kann.

Der Beratungsbedarf des Verbrauchers / des Bauherren im Vorfeld einer Modernisierung ist entsprechend hoch.

## 4.1. Ökologische Qualität

Als Schutz der Umwelt und deren natürlicher Ressourcen werden darin die folgenden Parameter betrachtet und bewertet:

- Umweltwirkungen (z.B. Treibhaus- und Ozonbildungspotenzial)
- Mikroklima, Risiken für die lokale Umwelt
- Risiken für die globale Umwelt
- Primärenergiebedarf (einschl. Anteil erneuerbarer Energie)
- Trinkwasserbedarf
- Abwasseraufkommen
- Flächeninanspruchnahme

### 4.1.1. Ökologische Qualität aus Verbrauchersicht

Eine Meinungsumfrage unter Wohneigentümern (Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e.V. und dem Institut für Bauforschung e.V. in Kooperation mit dem Verband Wohneigentum e.V. aus 2008) zum Thema „Energiesparen - Energieberatung - energetische Gebäudemodernisierung“ ergab:

Der Schwerpunkt bei den Zielen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen liegt grundsätzlich in der Einsparung von Energiekosten (77,1%), gefolgt von der generellen Einsparung von Energie im Hinblick auf den Klimaschutz (45,7%), sowie dem Erreichen einer Wertsteigerung des Gebäudes (35,5%).

Die Eigentümer sind folglich in erster Linie daran interessiert, ihre Ausgaben für Energie zu verringern und die Umwelt zu schonen.

#### Globale Umweltwirkungen privater Bauinvestitionen

Damit der Verbraucher die Auswirkungen seines geplanten Bauvorhabens auf die globale Umwelt einschätzen kann, ist insbesondere bei Hausangeboten der Komplettanbieter langfristig eine „Volldeklaration“ der einzelnen Materialien des gesamten Hauses anzustreben.

Nur so kann der Verbraucher - im Beurteilungssinne des DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) - seine Angebotsauswahl auf Kriterien der Nachhaltigkeit gründen.

Diese „Volldeklaration“ sollte mindestens in Bezug auf die verwendeten Hauptbaustoffe und Bausysteme Informationen zu deren Ressourceneffizienz und Energieinhalt bei der Herstellung enthalten.

Darüber hinaus ermöglichen Ergebnisse von Öko-Audits und entsprechende Gütesiegel zur Zertifizierung des ausführenden Betriebes dem Verbraucher eine weitere objektive Beurteilungsebene bei der Auswahl seines Baupartners.

Dies sollte auf der Basis einheitlicher Beurteilungsstandards erfolgen, nur so können Angebote von Hausanbietern durch den Verbraucher objektiv verglichen und ausgewählt werden.

Mikroklima - Risiken für die Bewohner des Gebäudes

Vom Verbraucherrat des DIN-Instituts, Berlin, wird hierzu konstatiert: *„Auf der Ebene von Bauprodukten ist der Informationsbedarf seitens des Verbrauchers generell höher anzusetzen, weil mit der Verwendung nachhaltiger Bauprodukte ein Einfluss auf die eigene Gesundheit und das persönliche Wohlergehen assoziiert wird.“* (aus DIN-Mitteilungen 10-2009, Dipl.-Ing. Guido Hoff, Betreuer Arbeitsgebiet Bauen und Wohnen)

Orientierungspunkte zur Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen verschiedener üblicherweise in Neubau und Modernisierung verwendeter Baustoffe und Systeme finden sich z.B. in dem vom BSB e.V. herausgegebenen Schadstoffratgeber. Gegliedert in Verwendungsarten der Stoffe und eingeteilt in gesundheitliche Gefahrengruppen ergibt sich dem Verbraucher so eine erste Übersicht zur Thematik.

Die Musterbauordnung, die als Vorlage für die Umsetzung in die Landesbauordnungen der jeweiligen Bundesländer dient, definiert in ihrem § 13 den Schutz gegen schädliche Einflüsse: *„Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere*

*chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen."*

Letztendlich zeichnet hier das Zusammenspiel aus Rahmenbedingungen des Grundstücks, Planung des Gebäudes, Einsatz von Materialien und Systemen und nicht zuletzt der Qualität der Ausführung verantwortlich für die Qualität des Ergebnisses.

Um dies zu gewährleisten, bietet das Instrument der Baubegleitenden Qualitätskontrolle durch unabhängige Bauherrenberater des BSB e.V. dem Verbraucher die von ihm benötigte Unterstützung zur Wahrung seiner Interessen.

Primärenergiebedarf / Energieeffizienz / erneuerbare Energien

Der Verbraucher muss bei Angeboten potenzieller Baupartner einschätzen, ob der angebotene Standard seinen Bedürfnissen nach Klimaschutz und Reduzierung von Energiekosten gerecht wird.

Deshalb müssen die Hausangebote wesentliche Eckdaten zur Dämmung und Dichtigkeit der Gebäudehülle sowie Informationen zu den haustechnischen Anlagenteilen enthalten:

Wesentlich ist die Aussage und später auch der Nachweis darüber, welchen energetischen Standard (z.B. KfW-Effizienzhaus) das Haus erreicht. Neben der Nutzung von Fördermitteln oder vergünstigten Krediten kann der Verbraucher so auch eine Berechnung / Abschätzung der zu erwartenden Nutzungskosten vornehmen.

Aussagefähige Angaben zu der energetischen Qualität der Gebäudehülle (Wärmedämmwerte und Materialien der Bauteilschichten von Wand, Dach und Bodenplatte, ggfls. Keller, U-Werte von Fenstern, Haustüren, Dachflächenfenstern) gehören zur Benennung des energetischen Standards.

Die im Ein- und Zweifamilienhausbereich anzutreffende Haustechnik betrifft überwiegend die Heizungstechnik, die Anlage zur Trinkwassererwärmung, die Sanitär- und Elektroinstallation und ggfls. Lüftungsanlagen.

Bei der Sanitärinstallation ist aus energetischer Sicht zu berücksichtigen, dass im Zuge der Entwicklung energieoptimierter Haushaltsgeräte zunehmend Geschirrspüler und Waschmaschinen mit separatem Warmwasseranschluss üblich sind, die eine entsprechende Vorrüstung benötigen.

Die Anlage zur Gebäudebeheizung und Trinkwassererwärmung muss im Neubaubereich den Anforderungen des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes - EEWärmeG - genügen.

Bei Wärmepumpen sind zusätzlich die Wärmequelle (z.B. Sole-Wasser) und die vereinbarte Effizienz der Anlage (Jahresarbeitszahl) unter Berücksichtigung der Mindestforderungen des EEWärmeG und evtl. in Anspruch genommener öffentlicher Förderungen zu beschreiben.

Solarthermische Anlagen (für solare Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung) sind in der Bau- und Leistungsbeschreibung in ihren Anlagenteilen z. B. Kollektorart, Größe und Lage des Kollektorfeldes, Speichertyp und Regelungstechnik im Zusammenhang mit der Heizungsanlage detailliert zu beschreiben.

Ebenso sind detaillierte Angaben zur Art der Wärmeübergabe, zur Verteilung und Regelung, zur Wärmedämmung von Leitungen in unbeheizten Bereichen sowie ggfls. Anlagen zur Abgasabführung wesentlicher Bestandteil.

Mechanische Lüftungsanlagen sind in System und Funktionsweise für den Verbraucher nachvollziehbar zu beschreiben, Lage von Zu- und Abluftöffnungen, Verlauf von Rohrleitungen, Schallschutzmaßnahmen, Filteranlagen sind zu benennen.

Grundsätzlich sind zu den haustechnischen Installationen ausreichende Hersteller- und Produktangaben von kompletten Anlagen und auch Anlagenteilen notwendig.

## 4.2. Ökonomische Qualität

Zur Senkung der Lebenszykluskosten und Erhalt ökonomischer Werte werden die gebäudebezogenen Kosten (Investitions- und Nutzungskosten) im gesamten Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet:

- Rohstoffgewinnung
- Produktherstellung
- Errichtung

- Nutzung
- Instandhaltung
- Modernisierung
- Rückbau
- Recycling

Die ökonomische Qualität eines Gebäudes aus der Sicht der Bundesregierung erschöpft sich nicht in betriebswirtschaftlichen Parametern, sondern ist eindeutig in volkswirtschaftliche Kategorien zu fassen.

Bei der Betrachtung des Lebenszyklus eines Gebäudes wird deutlich, dass ökonomische und ökologische Qualitäten nicht nur keine Gegensätze sind, sondern einander bedingen. Ohne ökologische Ausrichtung der Glieder der Prozesskette des Lebenszyklus' eines Gebäudes ergibt sich auch keine ökonomische Qualität.

Des weiteren ist eine wesentliche Betrachtungsebene der ökonomischen Qualität die sogenannte „Drittverwendungsfähigkeit“ eines Gebäudes:

*„(...) Eine Erfüllung der hier zusammengefassten Eigenschaften der Flächeneffizienz und Umnutzungsfähigkeit kann die Akzeptanz eines Bauwerks, seine Nutzungsdauer und die entstehenden gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus und damit zusammenhängenden Stoffströme entscheidend beeinflussen.*

*Ein globalisierter, internationaler Markt verlangt eine hohe Effizienz, Flexibilität und Anpassungsfähigkeit. Dies spiegelt sich auch in der Nutzung von Gebäuden wieder. Ein nachhaltig konzipiertes Gebäude trägt dem Rechnung, indem es sich leicht an sich wandelnde Anforderungen anpassen lässt. Dabei können sich Änderungen beim Nutzer sowohl durch einen Mieter-/ Nutzerwechsel, wie auch durch raumbezogene Veränderungen bei gleichbleibender Nutzungsstruktur ergeben.*

*Eine hohe Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gegeben, wenn der Wandel mit einem geringen Ressourceneinsatz/ -verbrauch realisiert werden kann.“*

(aus: Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB), Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude 2.2.1, BMVBS 2009)

#### **4.2.1. Ökonomische Qualität aus Verbrauchersicht**

In der Wertermittlung wird das Bezugsalter eines Wohngebäudes üblicherweise mit 100 Jahren angesetzt. Während dieser Zeit wird für Wartung, Instandhaltung, für den Austausch einzelner Bauteile mit einer geringeren Lebensdauer als das Gesamtobjekt und insbesondere für die nutzungsbezogenen Verbrauchskosten an Energie und Wasser bzw. Abwasser in der Summe mehr Geld ausgegeben als der ursprüngliche Kaufpreis ausgemacht hat.

Aus Verbrauchersicht spielen bei Bau- oder Kauf von Wohneigentum verständlicherweise nicht nur die reinen Investitions- und Finanzierungskosten eine Rolle.

##### **Billig ist nicht gleich preiswert**

In der Betrachtung des Lebenszyklus des Gebäudes wird bei dem Ausschnitt, den der Verbraucher durch Bau-, Kauf- oder Modernisierungsentscheidungen aktiv beeinflussen kann, nämlich:

- Errichtung
- Nutzung
- Instandhaltung
- Modernisierung
- Rückbau

deutlich, dass eine sorgfältig geplante Mittelverwendung unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit bei der Errichtung des Gebäudes in den Punkten Nutzung, Instandhaltung und auch Notwendigkeiten der Modernisierung erhebliche Einsparpotenziale realisieren kann.



Eine Senkung der Nutzungs- und Instandhaltungskosten muss auch im Zusammenhang mit den monatlichen Finanzierungskosten gesehen werden, die in einem langen Zeitraum durch den Verbraucher parallel zu entrichten sind.

Die Finanzierung von Immobilien aus Sicht der Nachhaltigkeit bezieht die Kosten des gesamten Lebenszyklus' eines Gebäudes (mindestens aber die vier bis fünf oben genannten Punkte) mit ein. Erst wenn diese Kosten in Relation gesetzt werden mit den anfänglich zu finanzierenden Investitionskosten, kann insgesamt die tatsächliche Wertschöpfung des Gebäudes dargestellt werden.

Bereits ohne das Schreckensszenario von in Zukunft noch stärker steigenden Energiekosten wird die ökonomische Bewertung nach Kriterien der Nach- und Werthaltigkeit bei einer privat genutzten Immobilie den Interessen des Verbrauchers eher gerecht als die reine Orientierung an den Errichtungskosten.

### **Drittverwendungsfähigkeit**

Um dies unter Kriterien der Nachhaltigkeit und Wertschöpfung zu erreichen, muss ein Einfamilienhaus bereits in der Planungsphase barrierefrei konzipiert werden. Nur so kann das Gebäude dem Wandel von Nutzungsanforderungen aufgrund geänderter Lebenssituationen gerecht werden.

Neben der grundsätzlichen Komfort- und Werterhöhung, die ein barrierefrei geplantes Gebäude in jeder Lebenssituation bietet, gestalten sich Umbauten einfach und preiswert und das Gebäude bietet auch bei Verkauf dem neuen Nutzer attraktivere Möglichkeiten (siehe auch im weiteren Text).

## **4.3. Soziokulturelle und funktionale Qualität**

Die Sicherung von Gesundheit / Behaglichkeit im Gebäude, Schaffung eines menschengerechten Umfeldes sowie die Erhaltung sozialer und kultureller Werte stehen hier im Mittelpunkt.

Betrachtet und bewertet werden darin die folgenden Parameter:

- Funktionserfüllung des Gebäudes
- Flächeneffizienz
- Gestaltungsqualität / Wettbewerb
- Thermischer Komfort (Sommer / Winter)
- Innenraumluftqualität
- Akustischer und visueller Komfort
- Einflussnahme des Nutzers
- Barrierefreiheit / Sicherheit
- Außenraumqualität
- Fahrradkomfort
- Öffentliche Zugänglichkeit

### **4.3.1. Soziokulturelle und funktionale Qualität aus Verbrauchersicht**

Erwartungen an die Funktionalität des Gebäudes

Aus Verbrauchersicht müssen flexible Anpassungen des Wohngebäudes an Veränderungen in der Lebensplanung (Familienstruktur) ohne erheblichen Mehraufwand möglich sein.

So muss bereits die Planung des Gebäudes berücksichtigen, dass zusätzliche Wände eingezogen oder entfernt werden können, Durchbrüche in Wänden ohne großen Aufwand möglich sind, Flächenreserven wie Dachböden oder Kellerräume ausbaufähig sind. Um dies nur mit geringem Aufwand zu erreichen, müssen statische Konstruktion, haustechnische Anschlüsse und die Teile der wärmedämmenden Gebäudehülle darauf ausgelegt sein.

Die bereits in der Drittverwendungsfähigkeit genannten Maßstäbe sind hier entsprechend anzuwenden.

Eine Verbraucherberatung muss diesen Erwartungen an die Funktionalität gerecht werden und bereits in der Entwurfsphase des Gebäudes gemeinsam mit dem Verbraucher das Hausangebot unter diesen architektonischen Gesichtspunkten unter die Lupe

nehmen. Nur so wird neben der angestrebten Wohnqualität auch eine entsprechende Gestaltungsqualität erreicht.

### **Können private Investoren und Planer die Flächeneffizienz wirksam beeinflussen?**

Im Entwurf des Einfamilienhauses werden die Weichen für eine effiziente oder ineffiziente Ausnutzung der Wohnflächen und in Bezug auf das zu bebauende Grundstück ebenso für die Einbeziehung des Außenraums gestellt.

Dabei geht es nicht darum, möglichst klein zu planen und bauen, vielmehr muss der Planer die Flächen angepasst an die Nutzungen und Wohnvorstellungen des privaten Investors entwickeln.

Der Bau eines Quadratmeters Wohn- oder Nutzfläche kostet im Einfamilienhausbau in der Regel zwischen 1.300 und 1.600 €. Aufgrund des vorhandenen Budgets müssen bereits im Gebäudeentwurf und in der Planung der Ausstattung die Weichen richtig gestellt werden.

Ein kompakter Hausentwurf mit sinnvollen inneren Funktionszusammenhängen, die konsequent auch in der dritten Dimension geplant sind, mit einzelnen Raumgrößen, die den vorgesehenen und weiter möglichen Nutzungen und Wohnvorstellungen angepasst sind, ermöglicht eine durchdachte Ausnutzung der zu Verfügung stehenden Flächen.

### **Thermischer Komfort und Innenraumluftqualität**

Unter dem Aspekt der Wohngesundheit (siehe auch Mikroklima - Risiken für die Bewohner des Gebäudes) verdient der thermische Komfort in Bezug auf die Innenraumluftqualität aus Sicht der Verbraucher große Beachtung.

Ein modernes fachgerecht gebautes Einfamilienhaus ist hochwertig gedämmt, luftdicht hergestellt und besitzt zur Sicherstellung ausreichender Be- und Entlüftung („Komfortlüftung“) eine mechanische Lüftungsanlage.

Eine Gebäude mit guter Wärmedämmung unter planerischer Einbeziehung sommerlichen Wärmeschutzes und solarer Gewinne im Winter sichert ganzjährig ein hohes Behaglichkeitsniveau.

Der Verbraucher erwartet diese Qualitäten bei einem Hausangebot.

### **Sicherheitsbedürfnisse**

Fenster und Eingangstüren mit einbruchhemmender Verglasung, eingebaut nach den Kriterien der Widerstandsklasse II, gehören zu den berechtigten Verbraucherbedürfnissen, denen ein Hausangebot gerecht werden muss.

## **4.4. Technische Qualität und Prozessqualität**

Technische Qualität

Brandschutz

Schallschutz

Thermische Qualität der Gebäudehülle

Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit

Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit

Prozessqualität

Projektvorbereitung / Integrale Planung

Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung / Vergabe

Voraussetzungen für optimale Nutzung und Betrieb

Baustelle, Bauprozess / Qualität der Firmen

Qualitätssicherung der Bauausführung

geordnete Inbetriebnahme / Einweisung der Nutzer

### **4.4.1. Technische Qualität und Prozessqualität aus Verbrauchersicht**

Anforderungen an das Vertragswerk des Hausanbieters

Zum Vertragsschluss eines Verbrauchers mit einem Komplettanbieter müssen im technischen Teil des Vertragswerks bereits sämtliche Eigenschaften des zu bauenden / zu modernisierenden Hauses bis ins Detail definiert sein.

Außerdem sind im juristischen Teil des Vertragswerks Aufgaben und Pflichten der Vertragspartner, Sicherheitsleistungen, Zahlungsmodalitäten, Bauzeiten, etc. geregelt. Es wird deutlich, dass die Unterschrift unter den Vertrag eines Komplettanbieters in vollem Umfang die Weichen für den weiteren Planungs- und Bauprozess stellt.

Aus diesem Grunde sind vorgelagerte juristische und bautechnische Prüfungen des Vertragswerkes sowie die wirtschaftliche Prüfung des Vertragspartners und natürlich die Festsetzung des Finanzrahmens des Verbrauchers für das Vorhaben notwendig.

Unter Nachhaltigkeitsaspekten nehmen die oben unter Primärenergiebedarf / ... im Kapitel Ökologische Qualität beschriebenen Anforderungen zur thermischen Qualität der Gebäudehülle und zur Qualität von haustechnischen Systemen einen besonders hohen Stellenwert in dem Vertragsbestandteil Bau- und Leistungsbeschreibungen ein.

#### Stellenwert technischer Unterlagen und Nachweise

Bei der Planung eines nachhaltigen Gebäudes oder einer ebensolchen Modernisierung kann nur ein vernetztes Vorgehen sinnvoll sein. Die verschiedenen relevanten Planungsfaktoren (Nachhaltigkeitskriterium integrale Planung) aus den unterschiedlichsten Architekten- und Ingenieurdisziplinen stehen in Wechselbeziehungen zueinander und müssen im Planungsprozess ausreichend kommuniziert werden.

Am Beispiel eines von einem Komplettanbieter angebotenen Produkts - ein Einfamilienhaus, freistehend, als Reihenhaus oder Doppelhaushälfte - stellt sich das Thema Planungssicherheit etwas handfester dar, weil grundsätzliche Prozessabläufe insbesondere bei Typenhäusern bekannt und erprobt sind.

Trotz dieser eingespielten Abläufe verlangt die Prozessqualität gleichwohl einen hohen Qualitätsstandard der beteiligten Firmen. Vielfach müssen dort zusätzliche systembezogene Zertifikate zur Verarbeitung der einzusetzenden Baumaterialien erworben werden. Zertifizierende Weiterbildungen des Handwerks und der Planer gehören zur Qualifizierung der Baubeteiligten im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik und werden vom Verbraucher erwartet.

Beispielsweise bei der Herstellung der luftdichten Ebene des Hauses und bei der Auslegung, Dimensionierung und Installation haustechnischer Systemkomponenten werden vom Handwerk umfangreiches theoretisches Wissen und praktische Fertigkeiten abverlangt. Durch die sich verschärfenden Anforderungen des Verordnungsgebers und der Entwicklung neuer Produkte von der Industrie müssen Wissen und Fertigkeiten überprüft und aktualisiert werden. Ohne dem ist eine an Nachhaltigkeit orientierte Bauaufgabe nicht umsetzbar.

Aus Sicht des Verbraucherschutzes muss sichergestellt sein, dass nicht nur die notwendige Planung in ausreichendem und ausreichend detailliertem Maße durchgeführt wird. Insbesondere im Zusammenhang mit den noch neuen haustechnischen Anforderungen aus EnEV 2009, EEWärmeG und DIN 1946-6 (zur Wohnungslüftung) sind zusätzliche Nachweise zu planerischen Qualitäten und Ausführungszertifikate notwendig.

Zur Sicherung der Verbraucherinteressen sind die Planungsunterlagen bereits im abzuschließenden Bauvertrag / Kaufvertrag als rechtzeitig vorzulegen zu vereinbaren. Die entsprechenden Planungsunterlagen werden rechtzeitig vor der Ausführung auf Plausibilität durch unsere Bauherrenberater und ggfls. Haustechnik-Sachverständigen überprüft. Diese Plausibilitätsprüfungen ersetzen kein planungsinternes Qualitätsmanagement, es muss davon ausgegangen werden können, dass dies bei verantwortungsvoll handelnden Komplettanbietern zum Tagesgeschäft gehört.

Es geht hier vielmehr um eine zusätzliche Sicherung ausreichender und vollständig erarbeiteter Planungsunterlagen. Darüber hinaus werden auch die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik notwendigen Prüfunterlagen insbesondere im haustechnischen Bereich zur Übergabe während des Bauablaufes vereinbart.

#### Qualitätssicherung - Auswirkungen von Mängeln und Bauschäden

Das Risiko von Baufehlern in Form von Mängeln bzw. Schäden beim Neubau von Wohngebäuden und beim Bauen im Gebäudebestand ist in den letzten Jahren deutlich gestie-

gen, ebenso die damit verbundenen Kosten für die Erstellung von Gutachten, Maßnahmen zur Mängelbeseitigung, Bauzeitverlängerungen, Rechtsberatungen, Gerichtsprozesse usw.. Als Gründe werden in Umfragen z.B. der erhebliche Kosten-, Zeit- und Leistungsdruck in der Baubranche, die Komplexität der geltenden normativen Vorgaben und Regelwerke, sowie die vermeintlich höheren Anforderungen an die Qualitäten des Bauergebnisses genannt.

Das Nicht-Erreichen vereinbarter Bauqualitäten kann zu weitreichenden Bauschäden führen. Eingeschränkte Nutzungsanforderungen, Wertverlust bzw. erhöhter Kostenaufwand zur Mängel- und Schadenbeseitigung können als weitere Folgen für das Gebäude und damit für den Verbraucher genannt werden.

Welche Auswirkungen sich aus dem jeweiligen Mangel ergeben, ist zumeist abhängig vom Zeitpunkt der Mängelfeststellung. Wird der Mangel bereits in der Planungsphase festgestellt, also bevor eine mangelhafte Ausführung erfolgt, sind die Kosten zu dessen Beseitigung gering. Je weiter die Ausführung fortgeschritten ist, desto höher sind die Kosten und der Aufwand für die Mängelbeseitigung, insbesondere wenn Gewerke auf mangelhaft ausgeführten Bereichen aufbauen.

Sollte der Mangel erst im Rahmen der Ursachenermittlung eines aufgetretenen Schadens erkannt werden, entstehen neben den Mängelbeseitigungskosten dann i.d.R. zusätzliche Schadenbeseitigungskosten.

Im Rahmen einer gemeinschaftlichen Studie zur Qualität von Neubauvorhaben vom Institut für Bauforschung e. V. und dem Bauherren-Schutzbund e.V. (Bauqualität von Neubauvorhaben – Auswertung von baubegleitenden Qualitätskontrollen; 2007) wurden beispielhafte Ein- und Zweifamilienhäuser, die während der Bauausführung in den Jahren 2004 bis 2006 unabhängig qualitätsgeprüft worden waren, untersucht. Die Dokumentationen der durchgeführten Qualitätsprüfungen wurden im Hinblick auf die Inhalte, Abläufe und Ergebnisse analysiert und ausgewertet. Dabei wurden insbesondere betrachtet:

- Art, Umfang und Zuordnung der Mängelschwerpunkte
- Art, Umfang und Zeitpunkt der Mängelerkennung
- Auswirkung des Zeitpunkts der Mängelerkennung auf deren Beseitigung bzw. die Schadenvermeidung und deren Kosten

Für die Zuordnung der festgestellten Mängel wurden nicht nur die im Baugeschehen üblichen Gewerke verwendet, sondern Zuordnungsbereiche erarbeitet, die detailliertere Aussagen über die notwendige und zielführende Struktur von Qualitätsprüfungen zulassen.

Mit jeweiligen Anteilen über 10% liegen die Schwerpunkte der in der Studie festgestellten Mängel in den Bereichen:

- Rohbau / Statik / Dachkonstruktion (13,51%),
- Wärme-, Schalldämmung und Brandschutz (12,84%),
- Gebäudeabdichtung und Perimeterdämmung (11,94%)
- sowie Innenputz, Estrich und Innenausbau (11,04%).

Zusammen betragen sie einen Anteil von etwa 50% der gesamten festgestellten Mängel.

Gemeinsam mit den Mängelschwerpunkten

- Fenster / Türen (9,23%),
- luftdichte Ebene (9,23%)
- Fassade / Dach / Dachentwässerung (8,78%)

sind so etwa 75% der festgestellten Mängel erfasst.

Qualitätsprüfungen im Rahmen einer baubegleitenden Qualitätskontrolle sollten schwerpunktmäßig und mindestens in diesen Bereichen bzw. Gewerken erfolgen.

Stellenwert der Baubegleitenden Qualitätskontrolle

Die baubegleitende Qualitätskontrolle ist ein Kompaktangebot des Bauherren-Schutzbundes. Bauherren werden damit bei der Durchsetzung des vertraglichen Anspruches auf fachgerechte, mängelfreie Ausführung der Leistungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik unterstützt.

Durch regelmäßige Kontrollen während des Bauablaufs wird einerseits Mängeln vorgebeugt. Frühzeitig erkannt, lassen sie sich andererseits unverzüglich und mit vergleichsweise geringem Kostenaufwand für die ausführende Firma beseitigen.

Die baubegleitende Qualitätskontrolle beschränkt sich aber nicht nur auf die Kontrolle der Ausführung, sie umfasst baubegleitend auch Beratung und Betreuung der Verbraucher bis zur Bauabnahme.

Der Grund dafür ist, dass Bauherren während der Baumaßnahmen sowohl im Alt- als auch im Neubau nicht nur mit Baumängeln konfrontiert werden, sondern oft auch mit Abweichungen von der Baubeschreibung, mit Baukostenüberschreitungen und Terminverzögerungen sowie der Nichteinhaltung des Fertigstellungstermins. Katastrophale Folgen kann eine Firmeninsolvenz haben.

In solchen Situationen wissen Bauherren einen Partner zu schätzen, der einen Interessenausgleich zwischen allen am Bau Beteiligten anstrebt und bei eventuellen Rechtsstreitigkeiten fachtechnische Unterstützung anbietet.

**Stellenwert des Modernisierungs-Checks**

Der Modernisierungs-Check ist ein vom Bauherren-Schutzbund e.V. entwickeltes Analyse- und Beratungsinstrument zur detaillierten Erfassung des Gebäudezustandes hinsichtlich vorhandener Mängel und Schädigungen, verbunden mit bau- und haustechnischen Empfehlungen zur Sanierung / Modernisierung der Bestandsimmobilie.

Anders als beim Neubau trifft man in Bestandsgebäuden auf Bau- teilkonstruktionen und technische Anlagen, die in der Regel nicht dem heutigen Stand der Bau- und Energietechnik entsprechen.

Oft sind nur lückenhafte oder gar keine Planungsunterlagen vorhanden, und nicht fachgerecht ausgeführte Um- und Ausbauten aus vergangenen Jahren erschweren zusätzlich notwendige bzw. beabsichtigte Sanierungs- und Umbaumaßnahmen.

Deshalb ist eine Begutachtung und Beurteilung der Bausubstanz bis ins Detail unverzichtbar. Sie ist die Grundlage für eine mängelfreie Planung und Ausführung der Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen bei Einhaltung des ermittelten Kostenrahmens.

Das Gebäude wird vom Keller bis zum Dach systematisch erfasst und dokumentiert. Dabei werden die wichtigsten Abmessungen wie Gebäude- und Raummaße sowie Wanddicken überprüft, der bauliche Zustand visuell bewertet und sichtbare Schadensbilder aufgenommen. Fotos dokumentieren den baulichen Zustand, Besonderheiten und sichtbare Schäden.

Wichtiger Bestandteil des Modernisierungs-Checks ist die Überprüfung und Einschätzung des energetischen Zustandes des Gebäudes: der Gebäudehülle mit Dach, Außenwänden, Fenstern und Keller. Darin eingeschlossen ist die Einschätzung der Gebäudedichtheit, die Beurteilung des Heizungssystems, der Wärmeverteilung, gegebenenfalls vorhandener Lüftungseinrichtungen und der aktuelle Verbrauch von Heizenergie.

In vielen Fällen ist es sinnvoll, zusätzlich zum Modernisierungs-Check eine komplette Energieberatung mit Berechnung des energetischen IST-Zustands des Gebäudes durchzuführen, und einen SOLL-Zustand mit sinnvollen Ausführungsmaßnahmen zu generieren.

Bezogen auf die baulichen Gegebenheiten und Besonderheiten des Altbauobjektes werden im Modernisierungs-Check Empfehlungen und Maßnahmen formuliert zur bau- und haustechnischen Instandsetzung des Gebäudes, zu sinnvollen energetischen Modernisierungsmaßnahmen und zur Umsetzung der Wohnvorstellungen des Verbrauchers.

Mit dem Modernisierungs-Check erhält der Verbraucher als Eigentümer oder potenzielle Erwerber einer Bestandsimmobilie eine fachlich fundierte Entscheidungshilfe für die weitere Vorgehensweise bei der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes.

Die Dokumentation mit Kostenschätzung kann für erste Finanzierungsüberlegungen von Wert sein, darüber hinaus dient sie als Grundlage zur Angebotserstellung von Planern und ausführenden Unternehmen.

Anforderungen an die Einweisung der Nutzer

Neue haustechnische Systeme wie Lüftungsanlagen, sensorische Heizungssteuerungen, High-Tech-Produkte wie moderne Fenster, sensible Bauteile wie Luftdichtigkeitsebenen und Dampfbremsen verlangen vom Verbraucher eine neue Sichtweise auf das Thema Wohnen, Wartung und Pflege des Hauses.

Aus Verbrauchersicht müssen Einweisungen in Systeme, Hinweise zur Wartung der eingebauten Bau- und Systemteile, Bedienungsanleitungen zu haustechnischen Komponenten und Steuerungsanlagen für einen Laien verständlich und nachvollziehbar sein.

## 4.5. Standortqualität

Risiken am Mikrostandort (Unfallrisiken/Wetter- und Naturgefahren)

Verhältnisse am Mikrostandort (Luftqualität, Lärm, Baugrundverhältnisse, Stadt- und Landschaftsbild)

Quartiersmerkmale (Image, Attraktivität, Kriminalität)

Verkehrsanbindung (Fernbahnanschluss, ÖPNV, Radwegenetz)

Nähe zu Nutzungsspezifischen Einrichtungen (Nahversorgung, Gastronomie, Freizeit, Erholung, Bildung)

Anliegende Medien / Erschließung (Leitungsgebundene Energie, Solarnutzung, Medien, Regenwasserversickerung)

### 4.5.1. Standortqualität aus Verbrauchersicht

Der Verbraucher wählt aufgrund eigener Nutzungsvorstellungen und je nach Verfügbarkeit das Baugrundstück / die Bestandsimmobilie und das gesellschaftliche und soziale Wohnumfeld, in das das Objekt eingebettet ist, aus.

Ergänzender Beratungs- und Informationsbedarf besteht seitens des Verbrauchers hinsichtlich architektonischer und bauspezifischer Bedingungen des Grundstücks oder der bestehenden Gebäudes.

Dies bezieht sich auf Lage, Größe, Himmelsausrichtung des Grundstücks, seinen bau- und nachbarrechtlichen Rahmensetzungen, der Tragfähigkeit und Wasserverhältnisse des Bodens sowie der Geländeform.

Zum Beratungsbedarf in Bezug auf die Bestandsimmobilie siehe Stellenwert des Modernisierungs-Checks.

Aus Verbrauchersicht ist hier eine deutliche Qualifizierung der Immobilienmakler gefordert, um ein Mindestmaß an technischen und baurechtlichen Informationen über das Objekt zu gewährleisten.

## 5. Ausblick

Mit dem Bau eines Eigenheims oder dem Erwerb von Wohneigentum verbindet der Verbraucher untrennbar der Wunsch nach höherer Lebensqualität und gesundem Wohnen.

Eine hohe Bauqualität bei günstigem Preis-/Leistungsverhältnis, solide Wertbeständigkeit des Objekts und ein hoher Grad an Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz bei der Nutzung des Immobilienobjekts bestimmen maßgeblich bauorientierte Verbraucherinteressen.

Somit finden die Bedürfnisse des Verbrauchers ihre volle Entsprechung in den hier referierten Nachhaltigkeitskriterien.

### 5.1. Nachhaltigkeit braucht Transparenz

Um eine hohe Nachhaltigkeit des Wohneigentums zu erreichen, müssen die angebotenen Leistungen ausreichend transparent dargestellt sein.

#### Transparente Hausangebote

Je konkreter und verständlicher Leistungsumfang, Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie der Ausstattungsgrad beschrieben sind, um so geringer ist das Vertragsrisiko des Verbrauchers und um so höher die Transparenz, an der sich jede Bau- und Leistungsbeschreibung messen lassen muss.

Ohne Transparenz ist weder für den Verbraucher noch für einen Baufachmann ein realistischer Vergleich von verschiedenen Angeboten zu Bauausführungsleistungen oder eine Bewertung eines einzelnen vorliegenden Angebots möglich.

Mit einer qualifizierten, ausreichend umfangreichen und detaillierten Bau- und Leistungsbeschreibung können Verbraucher und Hausanbieter gleichermaßen Vertrags-, Planungs- und Kostensicherheit erreichen.

Das Ziel, ein vertragskonformes, schadenfreies, nachhaltiges Bauergebnis von hoher Qualität in einem kalkulierten Kostenrahmen, kommt in jedem Fall beiden Vertragspartnern zugute.

## **5.2. Nachhaltigkeit: grundsätzliche Bedeutung für die Verbraucherberatung**

Auch an qualifizierte Verbraucherberatung werden in Bezug auf die technische Qualität des Gebäudes unter Nachhaltigkeitsaspekten hohe Ansprüche gestellt.

Um dem ausreichend Rechnung zu tragen hat der Bauherren-Schutzbund e.V. bereits seit Jahren sein bundesweites Netz unabhängiger Bauherrenberater, Vertrauensanwälte und weiterer Servicepartner aus dem Sachverständigenbereich um qualifizierte Energieberatung ergänzt, im Alt- und Neubaubereich werden Verbraucher zu Möglichkeiten und Notwendigkeiten energieeffizienter Neubauten und Modernisierungen individuell und in öffentlichen Vorträgen beraten, Haustechnik-Sachverständige nehmen vor Ort die Ausführungsarbeiten zu haustechnischen Systemen in Augenschein und überprüfen die Berechnungs- und Planungsunterlagen hierzu.

Zum Themenkomplex Beratung zur Barrierefreiheit in Alt- und Neubau finden interne Qualifizierungsmaßnahmen der Bauherrenberater statt.

Eine Verbraucherschutzorganisation wie der BSB e.V. muss sich auch den Fragen nach künftiger Wohn- und Lebensqualität stellen, Verbraucherinformationen und Beratungsangebote müssen überprüft, aktualisiert und ergänzt werden, um den wachsenden Anforderungen an Verbraucherinformation und Verbraucherberatung gerecht zu werden.

Durch Forschungsberichte zu aktuellen fachtechnischen Aufgabenstellungen und regelmäßigen Umfragen in Verbraucherkreisen zur Herausarbeitung von Schwerpunkten der Bedürfnisse überprüft und festigt der BSB e.V. sein Standbein der Verbraucherberatung.

Es gilt, Verbrauchern die Bedeutung von Nachhaltigkeit und der wesentlichen Nachhaltigkeitskriterien zu vermitteln.

Es gilt darüber hinaus, die neuen Anforderungen und Sichtweisen nachhaltigen Bauens, die an Architekten, Ingenieure, Unternehmer und nicht zuletzt auch an Baufinanzierer gestellt werden, ernst zu nehmen und den Dialog zwischen Verbrauchern und Anbietern zu fördern.

Nachhaltigkeit erfordert komplexes Denken jedes Einzelnen und die kommunikative Integration aller Beteiligten.