

Vom grünen Geist beflügelt

IIR-Konferenz diskutiert die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit von „Green Building“

FRANKFURT AM MAIN. Die Nachfrage nach umweltfreundlichen Gebäuden steigt. „Grüne Immobilien werden zum Standard und in absehbarer Zeit eine Art Erster-Klasse-Markt bilden“, so Ingo Weiss von Jones Lang LaSalle gegenüber der WirtschaftsWoche. Thomas Noebel von der Bundesingenieurkammer bestätigt diese Einschätzung: „Nachhaltig planen und bauen ist heute eine Notwendigkeit.“ Anschauliches Beispiel für das zunehmende Umweltbewusstsein in der Immobilienwirtschaft: Auf der diesjährigen Leitmesse MIPIM in Cannes wurde erstmals ein Preis in der Kategorie „Green Building“ verliehen. Doch die Branche steht auch unter wachsendem legislativem Druck: Laut der WirtschaftsWoche überlegt die Bundesregierung, die Mindestanforderungen an Nichtwohngebäude in der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 um durchschnittlich 30 Prozent zu verschärfen. Angesichts der gesetzlichen Vorgaben und technischen Anforderungen stellt sich die Kostenfrage, denn von der Effizienz hängt die Akzeptanz der grünen Immobilien ab.

Mit der Machbarkeit und der Wirtschaftlichkeit ökologischer Maßnahmen im Gebäudesektor beschäftigt sich die IIR-Konferenz „Green Building“ am 26. und 27. Mai 2008 im Hotel Vier Jahreszeiten Kempinski in München. Mehr als 25 Praxisexperten sowie Vertreter von Ministerien und Verbänden analysieren, wie Green Building den Bau- und Immobilienmarkt der Zukunft beeinflusst. Die rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen stellt Reinhard Kaiser vom Bundesumweltministerium (BMU) vor. Er geht auch auf das neue Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich ein. Nach BMU-Angaben haben erneuerbare Energien im Jahr 2007 rund 114 Millionen Tonnen CO₂ eingespart. Professor Gerhard Hausladen von der Technischen Universität München, der den Vorsitz der

IIR-Konferenz hat, beschreibt die technischen Herausforderungen der Nachhaltigkeit. Die Bedürfnisse der Nutzer und Investoren betrachtet Gregor Büchner von Jones Lang LaSalle. Er erklärt, wie Nachhaltigkeit als strategischer Wettbewerbsvorteil bei gewerblichen Immobilien genutzt werden kann. Ein Projektbeispiel aus Indien präsentiert Rüdiger Utsch von Bayer MaterialScience mit dem „EcoCommercial Building“ in Neu Delhi.

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) geht davon aus, dass der Klimaschutz das Immobilienjahr 2008 prägen wird. Vorbild-Projekte gibt es auch in Deutschland: Mit der Modernisierung ihrer Frankfurter Konzernzentrale will die Deutsche Bank den Energieverbrauch und den CO₂-Aus-

stoß der Doppeltürme mindestens halbieren. Auf der IIR-Konferenz diskutiert Projektleiter Holger Hagge mit BFW-Bundesgeschäftsführer Alexander Rychter und Dr. Michael Bauer, Vorstand von D+S-Plan, über Nachhaltigkeit als Schlüsselement von Wertstabilität und -steigerung. „Werden nachhaltige Projektentwicklungen für den wirtschaftlichen Erfolg überlebenswichtig?“, ist die Leitfrage der Gesprächsrunde, in der auch die langfristigen Vermarktungspotenziale von Green Buildings beleuchtet werden.

Die Instrumente des Bundes für ein nachhaltiges effizientes Bauen erläutert Hans-Dieter Hegner vom Bundesbauministerium. Dabei geht es auch um Zertifizierungsstandards. Professor Alexander Rudolphi, Präsident der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, zeigt, wie ein Zertifizierungssystem im Bau nachhaltig etabliert werden kann. Dr. Matthias Jacob, Vorsitzender der Geschäftsführung von Bilfinger Berger, erörtert die Herausforderungen und Erfahrungen bei ressourceneffizientem Bauen und wirkt an einer Diskussionsrunde über die künftigen Anforderungen an die Bauwirtschaft mit. Weitere Gesprächsteilnehmer sind Professor Thomas Lützkendorf von der Technischen Hochschule Karlsruhe und Martin Teigeler vom Architekturbüro Albert Speer & Partner.

Ökologische Vorreiterrolle

Uniq-Tower um bis zu 40 Prozent energieeffizienter

WIEN, ÖSTERREICH. Der Uniq-Tower darf offiziell das Green Building-Zertifikat der EU führen. Die Österreichische Energieagentur zeichnet das Gebäude in Wien als „energiebewussten Neubau“ aus. Der Uniq-Tower ist damit der erste Büroneubau in Österreich und europaweit einer der ersten, für den dieses Zertifikat ausgestellt wurde.

Während Dr. Fritz Unterperntinger, Geschäftsführer der Österreichischen Energieagentur, Uniq-Vorstand Dr. Gottfried Wanitschek das Green Building-Zertifikat überreichte, betonte er dessen Signalwirkung: „Das Green Building-Zertifikat spiegelt ihre ökologische Vorreiterrolle wider. Ich bin davon überzeugt, dass die erfreulichen Energiekennzahlen des Uniq-Tower die Entscheidungsträger in der Branche zur Nachahmung inspirieren werden.“ Darauf Dr. Gottfried Wanitschek: „Wir haben beim Bau vielfältige ökologische Anstrengungen vorgenommen - wir verfügen hier unter anderem über ein umweltfreundliches Heiz- und Kühlsystem. Wir nutzen Erdwärme und Fernwärme, wodurch wir den jährlichen CO₂-Ausstoß um 84 Tonnen reduzieren konnten. Wir freuen uns, dass diese Bemühungen nun auch von offizieller Seite bestätigt und anerkannt werden.“

Herkömmliche Glasbauten bestechen meist nicht durch Energieeffizienz.

Bei dem von Neumann + Partner geplanten Uniq-Tower ist das anders. Um die bestmögliche Raumqualität im Sommer und Winter für die 1100 Beschäftigten zu schaffen, müssen ideale Bedingungen in puncto Beleuchtung, Lüftung, Heizung und Kühlung erzielt werden.

Rückkühlung bei vollem Energiespeicher

Mit einer Wärmeleistung von 880 Kilowatt deckt die Wärmepumpe circa ein Drittel des Wärmebedarfs. Sie trägt so zu einem umweltfreundlichen Betrieb des Gebäudes bei. Für die Wärmepumpe wurden zwei Rückkühler auf dem Dach des Towers situiert, um eine zusätzliche Rückkühlung bei vollem Energiespeicher zu ermöglichen. Insgesamt wurden zu diesem Zweck 44 Kilometer Absorberleitungen in Energiepfählen in einer Tiefe von 34,5 Metern verlegt. Dadurch verbraucht der UNIQ Tower um bis zu 40 Prozent weniger Energie als vergleichbare Gebäude.

Green Building Ratings

Den Marktwert von Immobilien durch Nachhaltigkeit steigern

STUTTGART. Die Öffentlichkeit nimmt zunehmend Notiz von der Klimadiskussion und orientiert sich an klima- und ressourcenfreundlichen Lösungen. Immobilien bleiben deshalb nur dann vermarktungsfähig, wenn sie sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich nachhaltig sind, und auch Aktienfonds müssen sich an ihrer ökologischen Nachhaltigkeit messen lassen. Unter dem Dach des „World Green Building Council“ haben sich in der Folge eine Reihe von nationalen Nachhaltigkeitszertifikaten entwickelt, die den Umwelteinfluss von Immobilien ganzheitlich bewerten. Drees & Sommer bietet Bauherren und Investoren die Möglichkeit, durch den Einsatz energieeffizienter und umweltfreundlicher Technologien den Marktwert ihrer Immobilienportfolios über den gesamten Lebenszyklus hinweg zu steigern. Denn die Voraussetzung dafür ist ein gutes Nachhaltigkeitszertifikat.

Das amerikanische LEED Rating System (Leadership in Energy & Environmental Design) ist Vorreiter für ökologische Zertifizierungen. Je mehr Punkte eine Immobilie in den circa 70 verschiedenen Bewertungskategorien sammelt, umso höher fällt die Auszeichnung aus: Silber, Gold oder Platin. Bauherren und Investoren erkennen den Wert eines solchen Zertifikats an der besseren Marktfähigkeit ihrer Gebäude. Nutzer solcher Gebäude berichten über besseren Raumluftkomfort, niedrigeren Krankenstand und geringere Betriebskosten. Drees & Sommer prüft Immobilien auf die Einhaltung der Kriterien und ist berechtigt, Immobilien nach dem LEED Green Building Standard zu zertifizieren. Ein deutsches Zertifizierungssystem soll im Sommer 2008 auf den Markt kommen. Erarbeitet wird es von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung (BMVBS). Dabei wird das deutsche Zertifikat fünf übergeordnete Schutzziele vereinen:

- Ressourcenschutz
- Erhaltung der natürlichen Umwelt
- Sicherung und Erhaltung von Werten
- Gesundheit und Behaglichkeit der Gebäudenutzer
- Verbesserung des Umfelds und Schutz der öffentlichen Güter

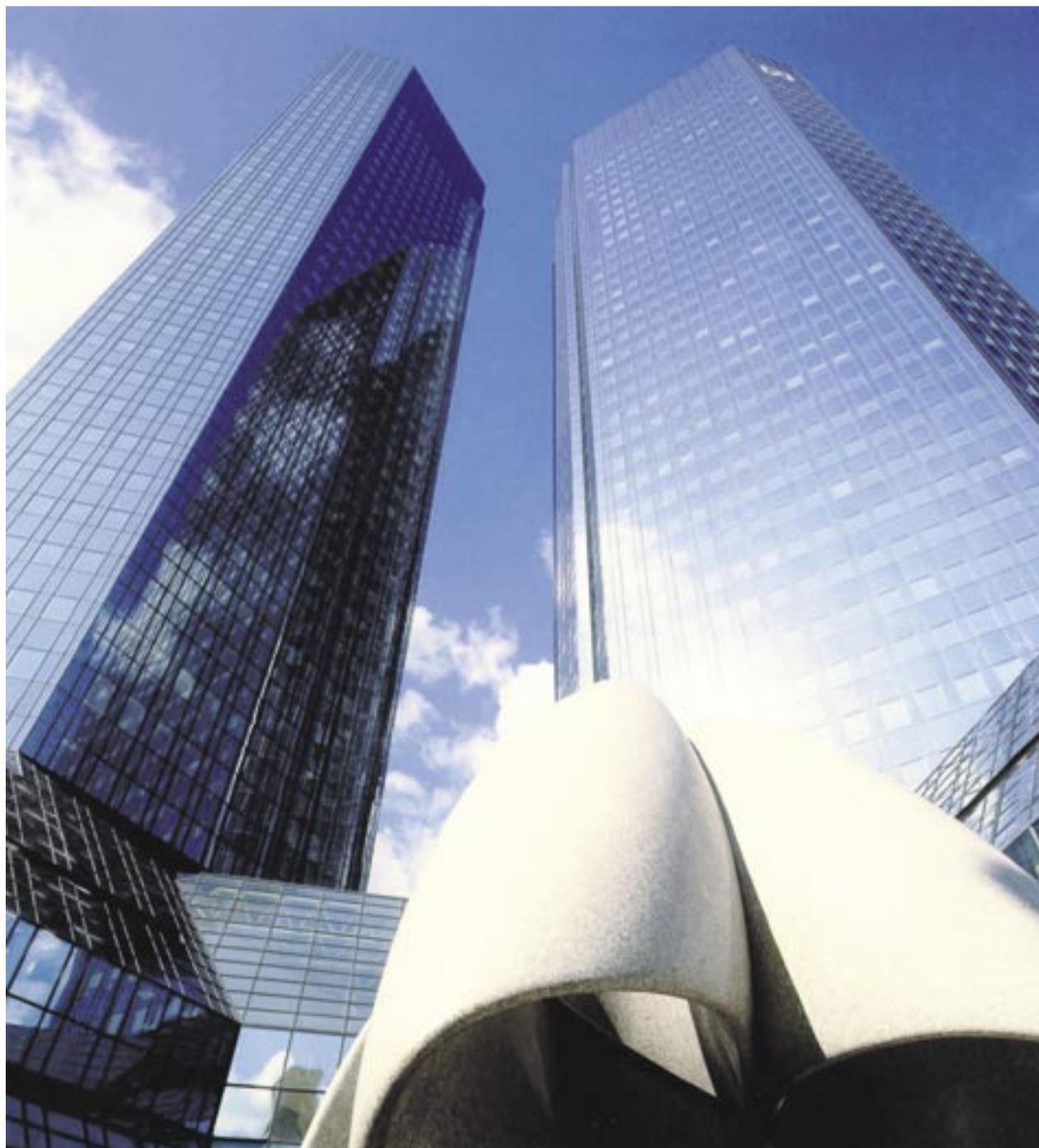
Das Zertifikat geht damit weit über die Bewertung der Energieeffizienz in einem Energiepass hinaus. Im Unterschied zum LEED System berücksichtigt es den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Drees & Sommer ist als Gründungsmitglied der DGNB sowohl mit den Anforderungen des deutschen Zertifizierungssystems als auch mit dem amerikanischen LEED System vertraut. Die Experten verfolgen aktuelle technologische Entwicklungen und Trends und sorgen dafür, dass Bauherren ein gutes

Nachhaltigkeitszertifikat erreichen - auch bei Bestandsgebäuden. Damit können ausgewiesene nachhaltige Gebäude klare Wettbewerbsvorteile am Immobilienmarkt erzielen. Heute sind in Deutschland Energieausweise für Neubauten und Bestandsgebäude Vorschrift. Durch den Energieausweis sind seit 2008 Wohngebäude und ab 2009 gewerbliche Immobilien hinsichtlich ihrer energetischen Qualität nach einem einheitlichen Schema zu bewerten. Nachhaltigkeitszertifikate sind eine freiwillige Leistung von Bauherren und Investoren zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit einer Immobilie.

Von der Planung bis zum Betrieb

Das Green Building Consulting von Drees & Sommer erstreckt sich über den gesamten Lebenszyklus, von der Planung bis zum Betrieb. Dafür analysieren die Experten im ersten Schritt unter den Aspekten Ökologie, Vermarktungspotenzial und Wirtschaftlichkeit, welches Green Building Zertifikat für das Projekt am besten geeignet ist. Die Energiemanager legen besonderen Wert auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Anforderungen an Infrastruktur, Gebäudehülle, Primärenergiebedarf sowie die CO₂- und Schadstoffemissionen. Bauökologen beraten hinsichtlich der Materialwahl für bestmöglichen Raumluftkomfort und Facility Manager verbessern den Gebäudebetrieb. Vor allem bei Bestandsgebäuden ist das Energiemanagement von Drees & Sommer gefragt, um die Immobilien langfristig ökologischer und wirtschaftlicher - und damit vermarktungsfähiger - zu gestalten. Bei Neubauten stellt das Energiedesign mit seinen Konzepten in der frühen Planung die Weichen für die Nachhaltigkeit im gesamten Lebenszyklus.

Die Deutsche Bank hat Drees & Sommer mit dem Projektmanagement und



Die Doppeltürme der Deutschen Bank sollen nach der Modernisierung halb so viel Energie verbrauchen, wie bisher.

Foto: Deutsche Bank

Green Building Management bei der Modernisierung ihrer Zentrale in der Frankfurter Taunusanlage beauftragt. Die Doppeltürme mit den Spitznamen „Soll“ und „Haben“ sollen ab Sommer 2010 halb so viel Energie verbrauchen wie bisher und 50 Prozent weniger CO₂ produzieren. Die Einsparung entspricht dem CO₂-Ausstoß von etwa tausend Einfamilienhäusern. Dafür erhalten die

Bestandsgebäude eine neue Fassade mit Parallelausstellfenstern. Die Heizungs-, Klima- und Sanitärtechnik sowie die Beleuchtung werden komplett erneuert und der Innenausbau nach ökologischen Kriterien gestaltet. Der architektonische Entwurf für die Neugestaltung der Eingangsbereiche stammt vom Architekten Mario Bellini aus Mailand. Die Bank will damit die bestmögliche

Zertifizierung nach LEED sowie nach dem deutschen System der DGNB erreichen und so Maßstäbe setzen. Mit der umfassenden Modernisierung setzt der Auftraggeber ein Zeichen für die Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Zukunft. Sie macht sich in der ökologischen Bilanz des Unternehmens positiv bemerkbar und erhöht den Wert des Bestandsgebäudes.