

DIE WELT: 04.09.10

Fitnesskur für alte Gebäude

Die grüne Modernisierung historischer Bausubstanz entlastet die Umwelt. Geringerer Energieverbrauch lockt mehr Mieter an

Von Jürgen Hoffmann

Auf den ersten Blick sieht das Bürohaus Konrad-Adenauer-Ufer 41-45 in Köln aus wie jedes andere: moderne Fassade, bodentiefe Fensterfronten. Bei näherer Betrachtung jedoch fallen dem Fachmann Besonderheiten ins Auge: schall- und wärmeschützende Fenster, andere Baustoffe, eine Geothermie-Anlage. Im Foyer des ehemaligen Bayer-Hauses, das 2007 von der Berliner Polis AG gekauft und bis Ende 2009 vom Hamburger Architektenbüro Martin Hecht saniert wurde, hängt eine Urkunde. Es ist ein Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Dieses Gütesiegel ist bundesweit eines der ersten, das die DGNB für die Revitalisierung eines Gebäudes verliehen hat.

Polis-Vorstandschef Alan Cadmus ist überzeugt, dass diese Auszeichnung "mittelfristig einen Wettbewerbsvorteil bei der Vermietung bringt". Die Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Modernisierung alter Gebäude sei eben nicht nur "ein kleiner Beitrag zur Schonung der Umwelt", sondern zeige Mietern und Investoren, "dass wir tatsächlich nachhaltig denken und arbeiten". Cadmus ist vom Sinn einer grünen Revitalisierung überzeugt: "Ein neuer Anstrich reicht nicht, um dauerhaft Wertsteigerungspotentiale von Büroimmobilien zu heben. Vielmehr sind kosten- und flächensparende Raumkonzepte, intelligente Energiesysteme und umweltfreundliche Einsatzstoffe Erfolgsfaktoren."

Fast überall steht die Einsparung von Energie und damit von Kosten über den gesamten Lebenszyklus im Mittelpunkt, sagt Michael Scharpf, Leiter Arbeitsgruppe "Modernisierung" bei der DGNB. Typische "grüne" Maßnahmen, mit denen Gebäude ökonomisch und ökologisch fit für die nächsten Jahre gemacht werden sollen, sind der Einbau von Regenwasseraufbereitungs- oder Solaranlagen, von Kühlsystemen in Decken und Wänden und von Tageslicht- und Bewegungssensoren. Auch die Nutzung von Erdwärme, die Installation neuer Fassaden und dreifach verglaster Fenster gehören dazu.

Die Hochtief Projektentwicklung beispielsweise hat in den beiden 96 Meter hohen Bürotürmen WestendDuo in Frankfurt umweltschonende Klimatisierung auf Hybridbasis realisiert. Ergebnis: 35 Prozent weniger Energieverbrauch als bei einer vergleichbaren Immobilie mit konventioneller Anlage.

Die Hamburger Alstria Office unterzieht derzeit einige ihrer Bürogebäude einer "Fitness-Kur". Nach Ansicht von Vorstandschef Olivier Elamine könnten durch Modernisierungen enorme Mengen an Strom, Öl, Gas und Wasser eingespart werden, so dass die Ökobilanz eines revitalisierten Altbaus besser ausfalle als die eines Neubaus: "Oft ist Sanierung langfristig die wirtschaftlich günstigere Alternative."

Studien in den USA kommen zu dem Ergebnis, dass sich mit zwei bis fünf Prozent höheren Baukosten für "grüne" Maßnahmen etwa drei Prozent höhere Mieten und bis zu 16 Prozent höhere Verkaufspreise erzielen lassen. Hermann Horster vom Beratungshaus BNP Paribas Real Estate ist überzeugt, dass es in einigen Jahren keinen größeren Konzern mehr als Mieter am Markt gibt, "der sich nicht selbst verpflichtet hat, nur noch Green Buildings anzumieten".

Alstria will jetzt ein Gesamtkonzept mit Plänen und Zielen zur unternehmerischen Nachhaltigkeit vorlegen. Damit soll die Glaubwürdigkeit des Unternehmens gestärkt werden. Denn allzu inflationär werde von der Branche das Marketingetikett "Green Building" eingesetzt. Das sieht auch Michael Scharpf so: "Mit solchen Begriffen wird viel Schindluder getrieben, schon deswegen, weil fast jeder etwas anderes darunter versteht." Zertifizierungen wie die des DGNB könnten für mehr Klarheit sorgen. Eines der derzeit spektakulärsten Revitalisierungsprojekte ist das ehemalige Unilever-Hochhaus. Rund 270 Mio. Euro investiert die Union Investment in die Grundüberholung des Kolosses und die Ergänzung um ein Hotel. Projektleiter Georgios Kordelas spricht von einem "Green Building", weil eine neue, zweischalige Fassade mit Doppelfenstern und Sonnenschutz im Scheibenzwischenraum installiert wird. Außerdem sind Heiz- und Kühldecken geplant. So sollen die Betriebskosten um gut 60 Prozent gesenkt und die Kohlendioxid-Emissionen von bisher rund 2 700 Tonnen auf 1700 Tonnen reduziert werden. Nur einen Steinwurf entfernt verpassen die Initiatoren Alstria, Stenham Property und Quantum Immobilien der 1853 erbauten Alten Post eine Frischzellenkur. Dafür wurde das 6600 Quadratmeter-Gebäude bis auf die Außenmauern entkernt. Auch hier soll durch moderne Technik der Primärenergiebedarf und damit die Emission des Gebäudes deutlich gesenkt werden. Im Mundsburg Office Tower jenseits der Alster sollen durch Modernisierungen der Energieverbrauch und dadurch die Betriebskosten für die Mieter um rund 50 Prozent gesenkt werden. Gut 100 Mio. Euro hat die HHLA Immobilien in den vergangenen Jahren in die Revitalisierung der historischen Speicherstadt im Hamburger Hafen investiert. Ihre Erfahrungen mit "grüner" Revitalisierung will die HHLA Immobilien künftig als Service auch für andere Objekte anbieten, etwa für Kirchen, Schulen und Kontorhäuser.