

ANALYSE

Exportchancen für grüne Bautechnologie

Das Klimaschutzpotenzial im Gebäudebereich ist groß – die Nachfrage nach so genannten Green Buildings ebenso. Ein anspruchsvolles deutsches Zertifizierungssystem für nachhaltige Gebäude startet im kommenden Jahr. Aber Teile der Branche lehnen es ab. **Von Heidi Tiefenthaler**

Anfang November hat die Deutsche Bank damit begonnen, die Glasfassade der bekannten Doppeltürme an der Frankfurter Taunusanlage auszutauschen – Teil der Sanierung der „Greentowers“. Bis 2010 investiert die Bank rund 200 Millionen Euro, um unter anderem zwei Drittel der Heizenergie einzusparen und den Stromverbrauch um mehr als die Hälfte zu senken. Das in den USA gängige Öko-Label LEED (Leadership in Energy and Environment) in der höchsten Kategorie Platin soll bestätigen: die Greentowers zählen zu den umweltfreundlichsten Hochhäusern der Welt.

Initiativen für nachhaltiges Bauen haben in den letzten Jahren weltweit zugenommen. Gerade Staaten mit hohem Energieverbrauch wie Japan oder die USA gehörten zu den ersten, die Labels und Zertifizierungssysteme für „Green Building“ – ressourceneffizientes Bauen – entwickelten. Hauptgrund: der hohe Anteil des Gebäudesektors am Endenergieverbrauch. In Europa beträgt er 40 Prozent, zehn mehr als der gesamte Verkehrssektor.

Laut der Deutschen Energie-Agentur dena muss und kann vor allem die energetische Qualität von Bestandssanierungen und Neubauten massiv gesteigert werden. Etwa zwei Drittel der in Bürogebäuden benötigten Endenergie entfallen auf Heizung, Warmwasser und Beleuchtung. Verbraucht ein typisches Bürogebäude der 1970er-Jahre noch 800 Kilowattstunden Primärenergie pro Quadratmeter und Jahr, sind es nach den heutigen gesetzlichen Vorschriften nur noch etwa 200. Technologisch machbar seien laut dena aber bereits 50 bis 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter.

Auch für den Wohnbereich der gesamten EU liegen mittlerweile Schätzungen über die Energieeinsparpotenziale vor. Laut einer aktuellen Studie des gemeinsamen Forschungszentrums der EU, Joint Research Centre, könnten Umweltmaßnahmen im Wohnungsbausektor den gesamteuropäischen Ausstoß von Klimagasen um bis zu sieben Prozent reduzieren.

Innovationen fördern

Während es auf internationaler Ebene bereits viele verschiedene Bewertungsverfahren für die Nachhaltigkeit von Gebäuden gibt, hat es in Deutschland lange gedauert, bis sich die verschiedenen Stakeholder der Bau- und Immobilienbranche zu einem Zertifizierungssystem durchgerungen haben. Im Januar 2009 soll nun erstmals eine Testversion des „Deutschen Gü-

tesiegels Nachhaltiges Bauen“ vergeben werden. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB), ein Verband von mehr als 360 Unternehmen, Architekten, Ingenieuren und Wissenschaftlern, hat es gemeinsam mit dem Bundesbauministerium (BMVBS) entwickelt. Es soll Bauherren ermöglichen, besonders nachhaltige Gebäude auszeichnen zu lassen und so Innovationsanreize für den Klimaschutz setzen.

Das deutsche Bewertungssystem beruht auf einem Katalog von mehr als 60 Kriterien, die über den Ansatz der bisher verfügbaren Labels hinausgehen. In der Regel orientieren sich diese an den Aspekten Umwelt und Energie. Das DGNB-Siegel bezieht dagegen alle Bereiche der Nachhaltigkeit ein. Ein Gebäude wird hinsichtlich Ökologie, Ökonomie, Technik, Prozessqualität sowie seiner sozio-kulturellen und funktionalen Aspekte und seines Standorts bewertet. Dabei wird der ganze Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet, von der Planung bis zum Rückbau. Ein wichtiger Punkt, denn der Löwenanteil der Gebäude-Gesamtkosten (80 Prozent) entsteht im Betrieb. Bis zu 50 Prozent davon sind Energiekosten. Laut DGNB ist das Zertifizierungssystem außerdem international und flexibel anwendbar, weil es regionale Gegebenheiten berücksichtigt und für verschiedene Klimazonen angepasst werden kann.

Ähnlich wie das amerikanische LEED-System bietet das deutsche Siegel mehrere Qualitätsstufen: Bronze, Silber und Gold. Bereits für das Bronze-Siegel müssen die Bauten deutlich höhere als die gesetzlichen Standards in punkto Energie- und Ressourcenverbrauch erfüllen. Im Vergleich zu anderen Systemen lassen sich Schwächen, die in einem Bewertungsbe- reich aufkommen, nicht durch Stärken in einem anderen Segment ausgleichen. Gemessen an den im Energieeffizienzbereich ohnehin relativ hohen deutschen Standards, ist davon auszugehen, dass das deutsche Siegel international zu den anspruchsvollsten Systemen gehören wird.

Exportschlager oder Baubremsen?

Die Baubranche scheint generell für den Schritt in Richtung höherer Umweltstandards bereit. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) begrüßt, dass nun ein deutsches Gütesiegel auf den Markt kommt. International tätige Investoren verlangten diese hohen Standards ohnehin bereits, so der stellvertretende Hauptgeschäftsführer des Verbandes, Heiko Stiepelmann. Und er erklärt auch, warum die Entwicklung des Siegels seiner Meinung nach überfällig war: „Wenn Deutschland ein Leitmarkt für nachhaltiges Bauen sein möchte, brauchen wir ein eigenes System.“ Mit dem anspruchsvollen Gütesiegel sieht Stiepelmann die Chance, auch innovative deutsche Bau-Technologie und deutsches Know-how zu exportieren. „Wenn es gelingt, das Siegel erfolgreich auf dem Markt zu positionieren“, so der HDB-Vize „könnten internationale Investoren in Zukunft auf diesen Standard zurückgreifen.“

Einigen Vertretern der Branche geht aber genau dieser Standard deutlich zu weit. So stieg die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau (DGfM) kürzlich nach nur viermonatiger Mitarbeit aus der DGNB aus und kritisierte in einem „Aktionsbündnis“ mit weite-

■ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen: www.dgnb.de

■ Informationsportal des Bundesbauministeriums: www.nachhaltigesbauen.de

■ Dachverband World Green Building Council: www.worldgbc.org

ren Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft das Zertifizierungssystem als zu anspruchsvoll und zu teuer.

Eine Annäherung der Positionen zwischen DGNB und dem Aktionsbündnis dürfte schwierig sein. Denn während mit dem Gütesiegel ein Anreiz für innovative Bautechnologie geschaffen werden soll, möchte das Aktionsbündnis den Status Quo festschreiben und lehnt eine „Ausrichtung des Bewertungssystems an den neuesten technischen Möglichkeiten und den politisch gewünschten Zielen“ ab.

Die Bundesingenieurstkammer bemängelt in einer Stellungnahme, die Rahmenbedingungen seien noch unzureichend geklärt. So fürchten Bauunternehmen und Ingenieure beispielsweise, dass sie von Immobilienbesitzern und Bauherren zur Verantwortung gezogen werden könnten, wenn eine Zertifizierung neu gebauter oder bestehender Gebäude nicht das gewünschte Ergebnis erbringt. Andererseits wünschen sich Branchenvertreter mehr Klarheit, welche Folgen die Einführung des Gütesiegels nach sich ziehen könnte. Werden Kreditinstitute beispielsweise nur noch Bauprojekte finanzieren, die ein Gütesiegel anstreben? Oder dürfen Städte und Gemeinden mittelfristig nur noch zertifizierte Schulen und Kindergärten bauen? Und wie würde sich das auf das Vergabericht in Deutschland auswirken?

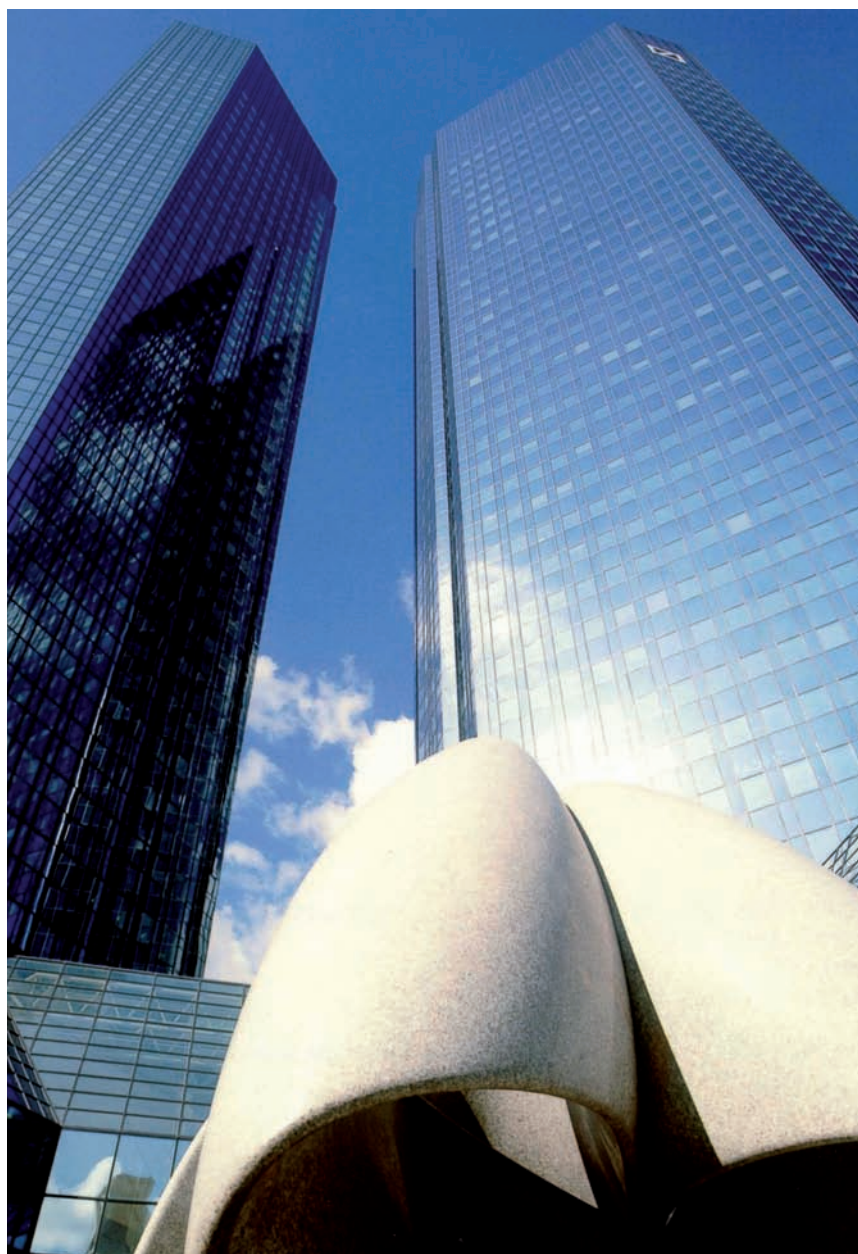
Vielversprechender Markt

Angesichts eines freiwilligen Systems in der Testphase wirken diese Befürchtungen und Forderungen überzogen und verfrüht. Andererseits zeigen sie, dass Teile der angeschlagenen Branche nervös versuchen, den Trend in punkto Zertifizierung und Umweltstandards abzuschätzen. Viele der aufgeworfenen Fragen sind beim derzeitigen Stand des Systems noch nicht zu beantworten. Ein Beispiel: Der Vorsitzende des Rates für nachhaltige Entwicklung, Volker Hauff, rief im Sommer die Politik dazu auf, die Zertifizierung von öffentlichen Gebäuden verbindlich festzuschreiben. Im BMVBS heißt es dazu jedoch, „bislang sei davon nicht die Rede.“

Auch stellt sich die Frage, ob ein durchschlagender Erfolg des Zertifizierungssystems nicht viel mehr positive als negative Potenziale für die Bauwirtschaft birgt. Die Ergebnisse aktueller Studien legen genau dies nahe: So nennt beispielsweise die amerikanische Analysten- und Beratungsgruppe Frost & Sullivan die Aussichten auf dem Markt für effizientes Bauen vielversprechend. In den letzten zehn Jahren habe der Markt für grüne Gebäude exponentiell zugelegt. „Wir rechnen mit einer Steigerungsrate von 30 Prozent in den kommenden zehn Jahren“, so das Fazit der Autoren. Vor allem mit einheitlichen Anreizsystemen in Form von Zertifikaten und Prämienprogrammen ließen sich hier noch große Fortschritte erreichen.

Zertifizierung bringt Transparenz

Auch die Berater von Ernst & Young Real Estate unterstreichen die wachsende Bedeutung von Zertifikaten für „grüne“ Immobilien. Ernst & Young geht davon aus, dass zertifizierte Immobilien zum Marktstandard werden und dann ein geringeres Leerstandsrisiko als konventionelle Bauten verzeichnen. Außerdem profitierten sie von günstigeren Konditionen, was Finan-



Werden bis 2010 umfassend saniert: Die „Greentowers“ der Deutschen Bank in Frankfurt am Main

zierung, Förderung, Versicherung und Steuererleichterung angeht, heißt es in einer aktuellen Studie.

Die Deutsche Bank kam jüngst ebenfalls zu dem Ergebnis, dass der Klimawandel wirtschaftliche Chancen für die Baubranche birgt, die es zu nutzen gilt. Die größten Potenziale lägen dabei in Maßnahmen für mehr Energieeffizienz. Und weil der Klimawandel ein globales Phänomen ist, seien die Chancen für die Bauwirtschaft nicht alleine auf Deutschland beschränkt. Sie sei deshalb gut beraten, nicht nur weiter Expertise im energiesparenden Bauen zu entwickeln, sondern diese auch „aggressiv international zu kommunizieren“, raten die Experten der Deutschen Bank.

Andererseits hängt der Erfolg des Zertifizierungssystems auch davon ab, ob Planer und Bauunternehmen verlässliche Rahmenbedingungen vorfinden. Es liegt also auch im Interesse des BMVBS und der DGNB, die offenen Fragen möglichst schnell und umfassend zu klären. Dann besteht die Möglichkeit, dass sich energieeffiziente Bautechnologie „made in Germany“ Zukunftsmärkte im In- und Ausland sichert.