

Grüne Bühnen

Ökologische Büros sind nicht nur klimafreundlich: Mit mehr Nachhaltigkeit sparen Unternehmen auch langfristig Geld.

Klimaschützer finden neuerdings Verbündete dort, wo sie es am wenigsten erwartet haben – bei Banken, Immobilienspezialisten, Projektentwicklern und Investoren. Büroimmobilien und Büromöbel werden grün: Die Deutsche Bank trimmt ihre Zwillingstürme in Frankfurt innen wie außen auf klimafreundlich. Die Deutsche Börse eröffnet in diesem Sommer ihre neue ökologisch gebaute Konzernzentrale in Eschborn. Und der Stahlkonzern ThyssenKrupp verzichtet bei seiner neuen gläsernen Hauptverwaltung in Essen auf eine energiefressende Klimaanlage – stattdessen sorgt ein selbst entwickelter Edelstahlsonnenschutz für eine kühle Fassade. Er lässt Licht herein, aber keine Wärme.

Mehrinvestitionen in Beleuchtungskonzepte, die das Sonnenlicht nutzen, oder Belüftungssysteme, die den natürlichen Frischluftaustausch fördern, sind nicht nur gut für Mitarbeiter und Unternehmensimage, sondern auch für die Rendite: Sie schützen vor Leerständen und sorgen auf den Kapital- wie Immobilienmärkten für jene Wertsteigerungen, die

sich Projektentwickler, Immobilieninvestoren und -besitzer erhoffen. Grund genug für die WirtschaftsWoche, dem Thema Nachhaltigkeit bei dem vierten Mal gemeinsam mit der Koelnmesse ausgerichtetem Wettbewerb Best Office (siehe Kasten Seite 68) Rechnung zu tragen.

„Wer heute in Büros investiert, muss schon aus eigenem Finanzinteresse der neuen Realität drohender Klimakatastrophen und Rohstoffverknappung Rechnung tragen“, sagt Ingo Weiß, Leiter Property Management bei Jones Lang LaSalle in Berlin – einem Immobilienberater, dem kaum Nähe zu Ökos unterstellt werden kann. „Je nach Standort sind Bürogebäude ohne Nachhaltigkeitsanspruch in dem von Leerständen geprägten Büroimmobilienmarkt schon heute kaum mehr zu vermarkten.“

Internationale Studien beweisen vielmehr, dass Vermieter nachhaltig gebauter Bürogebäude Mietaufschläge zwischen sechs und 36 Prozent verlangen können und beim Verkauf solcher Immobilien 11 bis 64 Prozent mehr Erlösen.

Der Trend lässt auch bei den Ausstattungen solcher Immobilien die Kassen klin-

geln. „Der weltweite Trend zur nachhaltigen Gestaltung wird für die Büromöbelbranche einen spürbaren Innovations- und Wachstumsschub bringen“, prophezeit Oliver Kuhr, Geschäftsführer der Koelnmesse, die alle zwei Jahre die Büroeinrichtungsmesse Orgatec ausrichtet.

Der Verband Büro-, Sitz- und Objektmöbel (BSO) bestätigt diese Einschätzung: Die Nachfrage nach ökologisch korrektem Büromöbel, wie etwa CO₂-optimierten Bürostühlen oder Bodenbelägen aus recyceltem Material, wächst rasant. „Wir erleben zurzeit besonders bei Großprojekten einen explosionsartigen Nachfrageanstieg an Büromöbeln, die Nachhaltigkeitsstandards erfüllen“, sagt etwa Michael Kaiser, Deutschland-Vertriebschef des amerikanischen Büromöbelherstellers Haworth. „Spätestens in zwei, drei Jahren werden in Sachen Nachhaltigkeit zertifizierte Büromöbel Industriestandard sein.“

NEUE PARTNERSCHAFTEN

Auslöser für den Paradigmenwechsel sind strengere Vorschriften. Allein zwischen Juli 2008 und Februar 2009 verabschiedeten Regierungen weltweit 250 Gesetze zum Klimaschutz und stellten öffentliche Mittel von 430 Milliarden Dollar für die Förderung klimaschützender Produkte und Dienstleistungen zur Verfügung. Die EU etwa verlangt, dass von 2019 an europaweit alle Neubauten genauso viel Energie produzieren müssen, wie sie verbrauchen – etwa mittels Solarkollektoren und Wärmepumpen.

FOTOS: VARIO IMAGES/T.GRIMM, GATERNANN/SCHÖSSIG

Konzerne wie Bayer, ThyssenKrupp, BASF oder Deutsche Bank – die zurzeit ihre Immobilien auf Green-Building-Standards umrüstet – erkennen, dass sie mit neuen Produkten um nachhaltiges Bauen Wachstumsmärkte erschließen. „Gebäude verbrauchen gut 40 Prozent unserer Energieressourcen weltweit und sind für ein Drittel der globalen Treibhausgase verantwortlich“, sagt Patrick Thomas, Vorstandschef von Bayers Kunststoffsparte Bayer Material Science.

Das neue Umweltbewusstsein führt zu neuen Partnerschaften: Bayer, Deutsche Bank und ThyssenKrupp sind Mitglieder der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die von Architekten, Planern, Baustoffherstellern, Investoren und Wissenschaftlern aus Deutschland vor knapp drei Jahren gegründete Organisation will den in USA und Großbritannien entwickelten Nachhaltigkeitsstandards wie LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und BREE-

AM (BRE Environmental Assessment Method) ein eigenes Qualitätssiegel entgegenzusetzen.

Unter dem Vorsitz des Stuttgarter Ingenieurs, Architekten und Nachhaltigkeitsforschers Werner Sobek hat die Initiative in kürzester Zeit die Crème de la Crème der deutschen Wirtschaft als Verbündete gewonnen. Ende 2009 zählte die DGNB 755 Mitglieder – darunter Konzerne wie Audi, BASF und Hochtief, Projektentwickler wie ECE, Stararchitekten wie Christoph Ingenhoven oder Stefan Behnisch, mehrere Universitäten und Forschungsinstitute, Wirtschaftsprüfer wie Deloitte und Top-Anwaltskanzleien wie Taylor Wessing.

IN ZEHN JAHREN AMORTISIERT

Die Tradition des Bauens für die Ewigkeit hat der Architekt über Bord geworfen. „Ein Haus sollte mit Anstand von der Erde verschwinden können, ohne Unmengen von Müll oder andere Probleme zu hinterlassen.“ Sein Konzept heißt Triple Zero: „Null Energie, null Emission, null Abfall – wir brauchen Gebäude, die für ihren Betrieb in der Jahressumme keine Energie benötigen, die keine schädlichen Emissionen abgeben und die vollkommen wiederverwertbar sind.“

Für Unternehmen ist zudem das Sparpotenzial nachhaltiger Büros attraktiv. Die Deutsche Bank etwa hat ausgerechnet, dass die bessere Ausnutzung natürli-

chen Lichts, effizientere Raumklimatisierung oder moderne Aufzugstechnik die Stromrechnung der Bank um 55 Prozent kappen könnte. Das Öko-Investment in die gut 30 Jahre alten Zwillingstürme soll zudem den Frischwasserverbrauch um 74 Prozent drücken – durch Nutzung von

Regenwasser, wassersparenden Toiletten, Wasserrecycling und einem Heizungsnetz, in dem Warmwasser aus der hauseigenen solarthermischen Anlage zirkuliert.

Zwar steigen die Umbaukosten durch die schärferen Ökostandards. Aber das lohnt sich. „Die Anschaffung eines Bürogebäudes macht 20 Prozent der Gesamtkosten aus, 80 Prozent die laufenden Betriebskosten“, sagt DGNB-Präsident Werner Sobek. „Über eine durchschnittliche Lebensdauer von 30 bis 40 Jahren rechnen sich Investitionen in Solartechnik, Wärmepumpen, natürliche Belüftung auf jeden Fall. Häufig liegt die Amortisationszeit sogar unter zehn Jahren.“

„Je mehr der Rotstift angesetzt wird, umso wichtiger wird nachhaltiges Bauen“, sagt Rainer Einholz, Sprecher der Geschäftsführung von Hochtief Projektentwicklung. „Es geht schließlich nicht nur um die Investitions-, sondern auch um die Folgekosten.“ Angesichts der Rohstoffverknappung und immer schärferer Klimaschutzgesetzgebung sind diese kaum noch kalkulierbar. „Seit dem Ölpreisschock von 2008 plagt Unternehmen wie Privat- >>



