

# Vorzeigeobjekt mit Hafenblick



FOTO: INTERPANE/ADAM MORIK

Das Unilever-Haus in Hamburg zählt zu den Gebäuden, die grüne Standards setzen.

**UMSETZUNG: BÜROGEBÄUDE** ■ Vor wenigen Jahren waren nachhaltige Büros noch Nischenprodukte, heute befinden sie sich auf dem Weg zum Standard.

Von Sabine Kwapik

Das imposante Kreuzfahrtschiff zieht langsam seine Bahn durch den Hamburger Hafen – eine Attraktion nicht nur für Touristen. Wer das schwimmende Hotel bei seiner Fahrt beobachten möchte, kann das von einem markanten Beobachtungsposten aus tun: dem Unilever-Haus auf einer in den Hafen hineinragenden Landspitze. Doch nicht nur für die Besucher der Hafen City ist das Mitte 2009 fertig gestellte Haus mittlerweile ein Publikumsmagnet geworden. Das von Hochtief Projektentwicklung errichtete Gebäude mit der charakteristischen Architektur hat

auch eine gute Vorlage für nachhaltige Büroimmobilien geliefert.

Ob Fassade, Lüftung, Energiespeicherung durch Betonkernaktivierung, ob Beleuchtung oder Akustik: „Wir haben in diesem Haus in mehrfacher Hinsicht völlig neue Materialien und Konstruktionen eingesetzt, die sich in kürzester Zeit für Projektentwickler als Standard im nachhaltigen Bauen durchsetzen konnten“, sagt Frank Angrick, Senior Project Manager von Hochtief Projektentwicklung und zuständig für das Hamburger Unikat. Sicherlich hat dazu auch der Preis „Bestes Bürogebäu-

de der Welt“ des World Architecture Festivals 2009 in Barcelona beigetragen, wie Angrick meint. Im Herbst 2011 hat es nach Abschluss der Prüfphase im Vollbetrieb als erstes Gebäude der Hafen City das dortige Umweltzeichen in Gold erhalten.

Auch handfeste finanzielle Vorteile befördern nachhaltiges Bauen. Die Betriebskosten sinken, wie das Beispiel des Unilever-Hauses klar zeigt. Im Vergleich zum vorherigen Stammsitz des Unternehmens in der Nähe des Hamburger Gänsemarktes sanken die Stromkosten in der neuen Zentrale um 61 Prozent. Die Wärmekosten konnten um 40 Prozent verringert werden. Dazu hat unter anderem die Beleuchtungstechnik beigetragen. Bei Unilever spricht man stolz davon, dass das Gebäude weltweit das erste Haus ist, in dem es fast ausschließlich LED-Beleuchtung gibt. Entscheidend ist jedoch die Betonkernkühlung, die Kälte aus dem Grundwasser

zieht, sowie die Rückgewinnung von Energie durch Wärmetauscher im Dachbereich. Die auffällige Doppelfassade mit ihrer Außenhaut aus Ethylen-Tetrafluorethylen (ETFE) schützt zudem nicht nur vor Wind, sondern auch vor zu starker Aufheizung.

Neben der neuartigen Technik wurde in dem offenen, von Brücken, Rampen und Arbeitsnischen durchzogenen Gesamtkonzept des Gebäudes viel für das Thema Kommunikation getan. „Das Erdgeschoss des Hauses ist für die Öffentlichkeit zugänglich und fast eine kleine Stadt für sich. Dieses Haus lebt einfach“, sagt Angrick.

Nicht nur für einen Weltkonzern wie Unilever, auch für viele andere Firmen wird der „grüne“ Unternehmenssitz mehr und mehr zu einer Selbstverständlichkeit. „Was früher eher ein Argument des Marketings war, ist heute zu einer echten Überzeugung geworden“, sagt Robert Bambach, Geschäftsführer Hochtief Projektentwicklung. „Wenn wir heute ein neues Projekt anfangen, ist Nachhaltigkeit nicht nur Standard, sondern ein Muss“, sagt er und spricht von einem Wertewandel, der sich seit zwei Jahren abzeichnet.

Dass grüne Technologie stark im Aufwind ist, kann auch der Immobiliendienstleister Savills belegen. Eine Marktanalyse zeigt, dass nachhaltige Büroimmobilien dabei sind, sich vom Nischensegment zum Marktstandard zu entwickeln. Sowohl auf den Vermietungsmärkten als auch am Investmentmarkt hat die Nachfrage nach „grünen“ Büroimmobilien in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. So hat sich der Umsatz mit DGNB oder Leed zertifizierten Flächen in den Top-5-Märkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München von durchschnittlich etwa 50.000 Quadratmetern pro Jahr zwischen 2005 und 2008 auf rund 150.000 Quadratmeter im Jahr in den Jahren 2009/2010 verdreifacht.

Insgesamt summierte sich der Flächenumsatz in diesen Märkten zwischen 2005 und 2010 auf mehr als 560.000 Quadratmeter. Damit hatten nachhaltige Flächen einen Anteil von 3,5 Prozent am Gesamtflächenumsatz. Tendenz: deutlich ansteigend. Zu den größten Nachfragern nachhaltiger Büroflächen zählten Unternehmensberatungen und Firmen aus dem Finanzsektor.

Das mit nachhaltigen Büroimmobilien erzielte Transaktionsvolumen am Investmentmarkt war 2010 mit rund 1,1 Milliarden Euro sogar mehr als vier Mal so hoch wie im Jahr 2007. Der Anteil dieses Umsatzes am gesamten Büroinvestitionsvolumen ist laut Savills im gleichen Zeitraum von etwa einem Prozent auf rund 14 Prozent gestiegen.

Gründe genug, dass zertifizierte Objekte auch zunehmend in den Fokus von Investoren rückten. „Insbesondere im Core-Segment entwickelt sich eine Green-Building-Zertifizierung zu einem wichtigen Faktor“, sagt Matthias Pink, bei Savills verantwortlich für das Research in Deutschland. Ein Großteil der Neubauprojekte in den fünf großen deutschen Märkten werde bereits heute unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten errichtet und strebe eine entsprechende Zertifizierung an. „Gut möglich, dass wir bereits in einigen Jahren nicht mehr über das Thema reden, weil eine Zertifizierung zu einer Selbstverständlichkeit geworden ist“, sagt Pink.

## Mieter muss mitsprechen

Diese Einschätzung teilt Oliver Horstmann von Engel & Völkers Commercial in Hamburg. Mit Blick auf potenzielle Käufer müssten Investoren auf Nachhaltigkeit achten, weil diese häufig in den Unternehmensrichtlinien festgeschrieben sei. Daher ist für ihn klar, dass Zertifizierungen weiterhin an Bedeutung gewinnen werden. Diese Qualitätsnachweise seien beispielsweise für den Wiederverkauf unerlässlich. Ein zugkräftiges Argument, da Büroimmobilien während ihres Lebenszyklus zwei- bis dreimal weiterverkauft werden.

Aus Mietersicht werde das Thema Nachhaltigkeit gerne „mitgenommen“. „Ausnahmen bilden hier große Unternehmen und Konzerne, die gezielt nachfragen“, sagt Horstmann. Interessant für Mieter seien jedoch die mittel- bis langfristigen Möglichkeiten zur Einsparung von Nebenkosten, die insbesondere Wärme-, Klima- und Lichttechnik böten.

Allerdings sieht Horstmann auch Hindernisse. Denn die höchsten Zertifizierungs-Grade bedeuten für den Mieter, dass auch sie ökologische Aspekte

## TRENDS IN EUROPA

Das Thema Nachhaltigkeit setzt sich bei europäischen Immobilienunternehmen durch, auch wenn deutliche Unterschiede innerhalb des Kontinents bestehen. So sind skandinavische Firmen besonders fortschrittlich, südeuropäische sowie Polen haben dagegen Nachholbedarf. Das liegt unter anderem an den gesetzlichen Vorschriften. Zu diesem Resultat kommt eine Befragung der IVG Immobilien AG unter 85 Immobilienunternehmen, die bei der EPRA (European Public Real Estate Association) gelistet sind. Allerdings haben nur 18 von ihnen auf die Fragen direkt geantwortet, bei den anderen konnten nur die Internet-Auftritte ausgewertet werden.

Ob sich aus dieser übersichtlichen Zahl tatsächlich Trends ableiten lassen? Es zeigen sich immerhin Tendenzen. Bei mehr als 90 Prozent der Unternehmen interessieren sich die Investoren für ein Nachhaltigkeitskonzept, und bei 65 Prozent besteht auch Nachfrage von Seiten der Mieter. Besonders deutsche Immobilienunternehmen wollen dies per Mietvertrag fixieren. Insgesamt 53 Prozent der Teilnehmer gaben an, in den nächsten zwei Jahren die Einführung von Green Leases zu planen.

Als Ziel der Nachhaltigkeitsarbeit nannte das Gros der Unternehmen eine Reduzierung des wirtschaftlichen Risikos. Weitere wichtige Ziele sind die Verbesserung des Images und eine Erhöhung der Produktivität in Bezug auf Gebäude und Arbeitsabläufe.

akzeptieren und in ihrer Unternehmenspraxis umsetzen müssen. Die Anforderungen reichen von den Möbeln und Fußbodenbelägen bis hin zum Fuhrpark. „Dies kann eine Vermietung und Vermarktung von Büroflächen deutlich erschweren“, meint Horstmann. 