

Impulsreferat von Herrn Dr. Louis Hagen,
Hauptgeschäftsführer und Mitglied des Vorstandes des Verbandes
deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V.
auf dem EUROHYPO Ökologiekongress „Building Eco Value“
1. November 2007, Jüdisches Museum Berlin

Öko-Value im öffentlichen Hochbau – Nur Verordnungen schaffen Nachhaltigkeit!?

Es gilt das gesprochene Wort.

Sehr geehrter Herr Bundesminister Gabriel,
sehr geehrte Damen und Herren,

da wir heute – vordergründig – nicht über ökonomische sondern ökologische Werte diskutieren, haben Sie sich vielleicht gefragt, was Ihnen ein Bankenverbands-Vertreter zum Thema "Öko-Value im öffentlichen Hochbau" zu sagen hat. Um ehrlich zu sein, habe ich mir diese Frage zunächst auch gestellt. Nun, die Antwort ist naheliegender als es scheint. Ich vertrete die deutschen Pfandbriefbanken, und deren Metier ist die Immobilien-, Staats- und Schiffsfinanzierung. Beim Thema dieser Stunde geht es gewissermaßen um einen Aspekt der Schnittmenge zwischen Immobilien- und Staatsfinanzierung. Unsere Mitgliedsinstitute finanzieren den Staat auf allen seinen Ebenen und damit auch mittelbar seine Hochbauprojekte. Außerdem behaupte ich: Ökonomie und Ökologie müssen oder besser *dürfen* sich nicht ausschließen.

Was macht eigentlich den "Öko-Value" von Immobilien, speziell von Immobilien der öffentlichen Hände, aus? Hierzu und zu den daraus folgenden Implikationen einige Gedanken und vier Impulse für die anschließende Diskussion:

Die Bedeutung des öffentlichen Hochbaus wird gern unterschätzt. Laut einem Ifo-Gutachten aus dem Jahr 2005 macht der Zeitwert (das Nettobauvermögen) aller öffentlichen Gebäude etwa 6 % des Zeitwertes aller in Deutschland bestehenden Gebäude aus. Wir reden hier nicht von *peanuts*, sondern von einer stattlich zu nennenden Summe von 332 Milliarden Euro. Das Bauvolumen lag im letzten Jahr bei etwa 15 Milliarden Euro und trug damit 0,6 % zum Bruttoinlandsprodukt bei. Das ist kein Pappentier und der darin enthaltene Anteil an ökologischen und energieeinsparenden Maßnahmen ist kontinuierlich gestiegen und steigt weiter.

Das ist auch nötig: Anlässlich des G8-Klimagipfels im Juni in Heiligendamm wurde beschlossen, die weltweiten CO₂-Emissionen bis 2050 um 50 Prozent zu senken. Das Eckpunktepapier der Bundesregierung für ein Integriertes Energie- und Klimaprogramm hat nun konkretisiert, mit welchen Maßnahmen dieses hochgesteckte Ziel erreicht werden soll.

Herr Minister Gabriel hat uns heute morgen von der Energieeinsparverordnung 2007 berichtet. Sie wird dazu führen, dass in den nächsten Jahren auch für alle *öffentlichen* Gebäude mit mehr als 1.000 Quadratmeter Nettogrundfläche, in denen für eine große

Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbracht werden, Energieausweise erstellt und anschließend öffentlich ausgehängt werden. Insbesondere Eltern von Schulkindern werden also mit wenigen Blicken ermessen können, ob das Schulhaus eine "CO₂-Schleuder" ist.

Die Wahrscheinlichkeit dafür ist hoch: die Bundesregierung schätzt, dass über die Hälfte der etwa 40.000 Schulen, 48.000 Kindertagesstätten und 50.000 Jugendeinrichtungen dringend energetisch sanierungsbedürftig sind. Deshalb stellt sie ab dem kommenden Jahr 200 Millionen Euro zur Verfügung, die um entsprechende Mittel aus Ländern und Kommunen ergänzt werden sollen (so genannte Drittelfinanzierung). Hiermit kann allerdings nur der dringendste Sanierungsbedarf – etwa 600 Schulen oder 1.200 Kitas – in Angriff genommen werden.

Dennoch mein **erster Impuls**: Die neuen Energiepässe in öffentlichen Gebäuden werden jedenfalls zur *Bewusstseinsbildung* breiterer Bevölkerungskreise beitragen. Ob sie ausreichen werden, über politische Einflussnahme auf Regierungen und Verwaltungen auf Landes- und kommunaler Ebene dann auch tatsächlich mehr Öko-Value zu schaffen, ist allerdings die Frage.

Insbesondere der Bund fängt beim Thema ressourcenschonendes Bauen und Betreiben von Immobilien gewiss nicht "bei Null" an. Im Gegenteil ist bereits seit Anfang der 1990er Jahre zu beobachten, dass der Frage des effizienten Energieeinsatzes eine stetig wachsende Bedeutung zukommt. Schon anlässlich der Planung des Regierungsumzugs hat der Bund hier Maßstäbe gesetzt. So hat das Bundeskabinett am 11. Dezember 1991 beschlossen, bei den Neu- und Umbaumaßnahmen nachdrückliche Anstrengungen zu unternehmen, um den Energieverbrauch vorbildlich zu senken.

In nahezu allen Bundesbauten, sowohl im Neubau als auch im Bestand, wurden energetische Maßnahmen mit Erfolg durchgeführt. Einige Beispiele:

- Das Wärmedämmkonzept im neuen Bundeskanzleramt hat dazu geführt, dass die geltende Energieeinsparverordnung um 48 % unterschritten wurde.
- Beim Bestandsobjekt Finanzministerium in der Wilhelmstraße führte das Wärmedämmkonzept zu einer Absenkung des Jahresheizwärmebedarfs um 42 %.
- Der Einsatz effizienter Leuchtmittel und entsprechender Vorschaltgeräte im Auswärtigen Amt führt zu einer jährlichen Stromkosteneinsparung von 13.000 Euro.
- In sämtlichen neu errichteten Bundesbauten rund um den Reichstag wurden thermoaktive Decken installiert, die in Verbindung mit Wärmerückgewinnungsanlagen ein enormes Einsparvolumen erbringen.

Nicht zuletzt diese Erfahrungen mit den Bundesbauten in Berlin sind in den "*Leitfaden Nachhaltiges Bauen*" eingeflossen, den das Bundesbauministerium bereits 2001 speziell für Bundesbauten herausgegeben hat. Der Leitfaden ist eine *Arbeitshilfe* und umfasst die Bereiche Planung, Betrieb und Nutzung. Auch wenn er vielen von Ihnen bekannt sein dürfte, macht ein Blick auf den Inhalt des Leitfadens deutlich, was unter Öko-Value zu verstehen ist:

Entsprechend der Lebenszyklus-These von Gebäuden geht es zunächst um die Planung. Generell soll durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit aller an der Planung Beteiligten möglichst frühzeitig ein Konzept zur Nachhaltigkeit erarbeitet werden. Das ist sinnvoll, denn nur durch frühzeitiges Beachten nachhaltiger Planungsansätze kann die Gesamtwirtschaftlichkeit von Gebäuden erheblich verbessert werden. Ausgehend von einem generalistischen Ansatz ist dann beispielsweise zunächst die Frage zu stellen, ob zur Deckung des Raumbedarfs *überhaupt* ein Neubau erforderlich ist oder ob nicht auf den Bestand zurückgegriffen werden kann.

Wenn entsprechend dieses Leitfadens konzipierte Gebäude neu gebaut werden, zeigen sich ihre Stärken im Betrieb. Und mit Stärken meine ich nicht nur die Reduzierung der Betriebskosten: Solche Gebäude überzeugen in ihrer Gesamtqualität, die zusätzlich ihre Funktionalität, ihre Gesundheitsverträglichkeit, Behaglichkeit und Architektur mit einschließt. Dies alles macht den Öko-Value aus.

Sie sehen, der *Bund* versucht, Öko-Value bei Gebäuden nicht nur politisch zu fordern, er geht hier auch mit guten Beispiel voran. Um ein von dieser Stadt ausgegangenes, inzwischen geflügeltes Wort zu verwenden: Und das ist auch gut so. Denn – wie ich einleitend bereits sagte – Ökologie und Ökonomie sollten sich ergänzen, und schonender Umgang mit Ressourcen ist *zugleich* schonender Umgang mit Geld, im Falle öffentlicher Hochbauten dem Geld des Steuerzahlers. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eines öffentlichen Eigentümers soll, ja *darf* sich von der eines privaten Eigentümers nicht unterscheiden. Der sorgsame Umgang mit den knappen Mitteln muss auf der öffentlichen wie auf der privaten Seite gleichermaßen erfolgen.

Es gibt also gleich *zwei gute Gründe*, warum Öko-Value auch und gerade in *öffentlichen* Hochbauten geschaffen werden sollte: Einsparung an CO₂-Emissionen und Einsparung an Steuergeldern – jedenfalls langfristig, selbst wenn damit kurzfristig höhere Investitionen verbunden sind. Das nämlich ist ein Vorteil, den der Staat im Vergleich zu privaten Investoren, über die Herr Plessner nach der Mittagspause referieren wird, hat: er kann sehr lange warten, bis sich eine Einspar-Investition amortisiert hat. Diese Zeit hat ein privater Immobilieneigentümer möglicherweise nicht.

An dieser Stelle der **zweite Impuls**: Wird die Vorbildfunktion, die der Bund im Konzert der öffentlichen Immobilienbetreiber bei diesem Thema hat, dazu führen, dass auch Länder und vor allem Kommunen verstärkte Anstrengungen in diese Richtung unternehmen? Wenn nein: welche Maßnahmen könnten sinnvoll sein, um auch Länder und Kommunen, speziell hoch verschuldete, "mit ins Boot" zu holen?

Für die öffentliche Hand liegt mit dem Leitfaden "Nachhaltiges Bauen" eine Absichtserklärung vor, die für öffentliche Gebäude gemeinsame Beurteilungs- und Handhabungskriterien aufzeigt und die deshalb jedenfalls bei *Bundesbauten* regelmäßig befolgt wird. Für die Privatwirtschaft fehlt eine solche Handreichung – bislang.

Doch das wird sich ändern: der "Leitfaden Nachhaltiges Bauen" wurde überarbeitet und wird in naher Zukunft neu veröffentlicht. Ein Ziel des neuen Leitfadens soll dabei sein, neben den Bundesbaubehörden auch die private Bauwirtschaft für die Thematik des Nachhaltigen Bauens zu sensibilisieren und ihr ein Instrument zur praktischen Umsetzung zur Verfügung zu stellen.

Das wirft die Frage auf, ob Private auf dem *Verordnungsweg* gewissermaßen dazu gezwungen werden sollen, nachhaltig zu bauen. Hier möchte ich dem Impulsreferat von Herrn Plesser nichts vorwegnehmen. Aber ich kann mir nicht vorstellen, dass er in noch mehr Verordnungen den richtigen Weg sieht. Auch finde ich es bemerkenswert, dass der "Leitfaden Nachhaltiges Bauen" ausdrücklich als *Leitfaden* bezeichnet und als Arbeitshilfe deklariert ist. Wie Sie allein anhand meiner zitierten Beispiele feststellen konnten, kann ein "Öko-Value-Bewusstsein", wie ich es einmal nennen will, völlig ohne Vorschrift entstehen.

Hierzu ein **dritter Impuls**: Wir brauchen neben der Vielzahl der bei der Errichtung von Neubauten ohnehin zu beachtenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Normen kein weiteres Regelwerk zum Öko-Value. Wir brauchen es deshalb nicht, weil das Leitfaden-Beispiel zeigt, dass nicht Verordnungen Nachhaltigkeit schaffen, sondern das *Bewusstsein* der Verantwortlichen im öffentlichen Hochbau, das ökologische, energetische und nicht monetär messbare Mehrwerte in die Gebäude einfließen lässt.

Der Staat sollte allenfalls Anreize setzen, damit auch privat errichtete Gebäude den entsprechenden Öko-Value erreichen.

Ich hatte Sie eingangs auf die Schnittmenge der von den Pfandbriefbanken repräsentierten Metiers – Immobilien- und Staatsfinanzierung – hingewiesen. Es gibt ein weiteres Gebiet, das die Öffentliche Hand mit der Privatwirtschaft verbindet: Public Private Partnerships, kurz PPP-Projekte. Auch dies ist ein weites Feld, aber es ist angebracht, auf ein Detail besonders hinzuweisen: PPP-Projekte sind langfristig – die Laufzeiten liegen hier zwischen 15 und 30 Jahren. Deshalb ist die Lebenszyklusbetrachtung der Immobilien hier systemimmanent.

Dieser ganzheitliche Ansatz führt bei der öffentlichen Hand nicht nur zu erhöhter Kostentransparenz und einem sensibleren Wirtschaftlichkeitsverhältnis, sondern stellt für den Vertragsnehmer/Unternehmer die entscheidende Quelle für die Realisierung von Effizienzgewinnen dar. Wenn in das Vertragswerk von vornherein ein Anforderungsprofil – wie beispielsweise das im Leitfaden Nachhaltiges Bauen – einbezogen wird, lässt sich eine ideale Verknüpfung zwischen Staat und privaten Unternehmen herstellen. Es findet sozusagen ein "Öko-Value-Transfer" statt, der die Standards der öffentlichen Hand in die Sphäre der Privatwirtschaft führt.

Ein weiteres Beispiel für eine win-win Situation ist das Energie-Contracting. Der Bedarf an einer energetischen Aufrüstung im Gebäudebestand der öffentlichen Hand, ich hatte es eingangs angedeutet, ist enorm.

Deshalb der **vierte Impuls**: In Zeiten knapper Kassen der öffentlichen Hände werden die Themen "PPP" und "Energie-Contracting" bei öffentlichen Hochbauten an Bedeutung gewinnen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die bei diesen Instrumenten systemimmanente Langfristigkeit.

Die Frage nach einer Zusammenarbeit der öffentlichen Hände mit Privaten bei Hochbauten kann noch radikaler gestellt werden: Gehört das Betreiben von Gebäuden *überhaupt* zum Kerngeschäft des Staates? Hier ließen sich durch professionelles Gebäudemanagement Kostenvorteile realisieren *und* Nachhaltigkeitsbelange integrieren, ohne dass die

öffentliche Hand als Grundstückseigentümer individuell prüfen muss, welche Aspekte sich nun jeweils im Gebäude realisieren lassen.

Ich bin sicher, die Experten auf dem Podium werden weitere Ideen und Vorschläge haben, die Denkanstöße für uns alle geben. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und freue mich mit Ihnen auf die jetzt kommende Diskussion.