



Berlin-Wannsee, den 16. Februar 2024 (20240216 Seite 1)

## FAZ, Mit dem Bauen auch auf das Klima achten



**Grüner Blickpunkt:** Der Kö-Bogen II in Düsseldorf soll Klimaschutz mit Kunst verbinden.

Foto Optigrün



FAZ, Mit dem Bauen auch auf das Klima achten

# Mit dem Bauen auch auf das Klima achten

Die Klimawende in der Immobilienwelt kann trotz mancher Hürden gelingen. Fachleute sehen genug Möglichkeiten, nachhaltig zu bauen: Es braucht aber mehr Handlungsfreiheit, das Wiederverwenden von Rohstoffen und Mut.

*Von Hans-Jörg Werth, Bremen*

Der Gebäudesektor ist einer der größten Emittenten, wenn es um den Ausstoß von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) geht. Vorreiter ist die Zementindustrie. Wie man in Zukunft nachhaltiger baut, ist wesentlich auch eine Frage des optimierten Rohstoffeinsatzes. Von der Erkenntnis bis zur Umsetzung ist der Weg lang. Altbewährtes, aber nicht mehr zeitgemäßes Verhalten bestimmt weiter das Marktumfeld.

Peter Friemert verfolgt das Geschehen als Geschäftsführer des Zentrums für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt (ZEBAU Hamburg) schon länger. „Die Politik diskutiert immer noch über das Ob, obwohl schon vor etwa vierzig bis fünfzig Jahren realistische Prognosen zur Treibhausgasentwicklung getroffen und sogar Lösungsvorschläge gemacht worden sind“, sagt er. Die Beratungsgesellschaft ZEBAU ist eine Ausgründung Hamburger Hochschulen und soll als Netzwerkstelle in Norddeutschland bera-

ten. Friemert fordert mehr Verlässlichkeit in der Politik, mehr Handlungsfreiheit durch eine Vereinfachung von Ordnungsrecht, mehr Mut zu neuen Wegen in der Branche und eine Kreditvergabe nach Nachhaltigkeitsgesichtspunkten.

Das scheint schwerer in die Realität übertragbar, als es klingt. Der optimierte Umgang mit Ressourcen ist für viele Fachleute mehr als überfällig. Die selbständige Wissenschaftlerin Alexa Lutzenberger berät private Bauherren und Investoren, wie sich der Materialeinsatz verbessern lässt, um die Klimagasemissionen zu senken. Das trifft den Prozess der Planung und des Bauens sowie den Betrieb bis zum „Nutzungsende“.

Ihr Spezialgebiet sind die Themen Klima, Ressourcen und erneuerbare Energien. Ohne die Betrachtung der Treibhausgasemissionen in den Baumaterialien ist laut Lutzenberger die Klimawende nicht zu schaffen. Die CO<sub>2</sub>-Reduzierung für den Gebäudebereich sei im Bundesgebiet bislang erst minimal erreicht.



## FAZ, Mit dem Bauen auch auf das Klima achten

wie die Berücksichtigung erneuerbarer Energien und eine Begrünung seien nicht einbezogen worden. Allerdings stamme das Baukonzept noch aus den Zehnerjahren. Bis zur Baugenehmigung und Umsetzung seien etliche Jahre verstrichen. Das zeigt für Friemert, dass die Planung und Genehmigung generell schneller und unbürokratischer ablaufen müsse.

Die Endlichkeit mancher Materialien ist absehbar. Allein der Verbrauch von Sand und Kies in Deutschland bleibt enorm groß, die Verfügbarkeit ist nicht mehr überall gegeben, die Transportwege



Alexa Lutzenberger

Foto AlRene

werden länger. Die Angebotsknappheit führt zu drastischen Kostensteigerungen. Als Konsequenz fordert Beraterin Lutzenberger, Häuser zu bauen, „die wieder auseinandergelöst werden können“. Alten Gebäuden sollte wieder ein zweites Leben einzuhauchen sein. Dazu gehöre auch der Ausbau des Prinzips „Urban Mining“: Das ist die Idee, die Stadt als Rohstofflager der Zukunft zu verwenden, Bauabfälle oder sogar ganze Bauteile wiederzuverwenden.

Architekt Dirk Hebel, Professor für nachhaltiges Bauen am Karlsruher Insti-

tut für Nachhaltiges Bauen (KIT), ist seit Langem ein stetiger Verfechter der bestmöglichen Wiederverwertung von Baustoffen. Er spricht in diesem Zusammenhang von einem völlig falschen Blick auf Gebäude und einer verheerenden Bilanz bis dato, wenn es um Auswirkungen der herkömmlichen Art des Bauens in Deutschland gehe. Während die ressourceneffiziente Materialwirtschaft bei unseren holländischen Nachbarn schon seit nahezu zehn Jahren Realität sei, werde bei uns im Neubau immer mehr „Sondermüll“ produziert anstatt recyclefähige Materialien einzusetzen, warnt Hebel.

Die Fachleute sind sich einig, dass die Immobilienwirtschaft einen Masterplan für zirkuläres Bauen benötigt, um den zukünftigen Anforderungen für eine nachhaltige Ressourcennutzung gerecht zu werden. Die deutsche Bauindustrie sei für einen hohen Anteil des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Die Zementindustrie sei sogar global gesehen einer der größten Emittenten, sagte Hebel.

Professor David Lorenz arbeitet als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in der Region um Karlsruhe. Für ihn passen Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus – als nachhaltiges Bauen – schon immer bestens zusammen. Seine Doktorarbeit befasste sich seinerzeit mit „Nachhaltigkeit in der Immobilienwertermittlung“. Die Investition in Klima- und Umweltschutz ist und bleibt profitabel laut Lorenz: Der Stellenwert der Energieeffizienz sei in den vergangenen Jahren nochmals deutlich gestiegen, stelle er in seiner jetzigen Tätigkeit als Gutachter nahezu täglich fest.

Für Lorenz gab und gibt es keinen vernünftigen wirtschaftlichen Grund, bei der Konzeption, Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien gleich welcher Art, Nachhaltigkeitsaspekte unberücksichtigt zu lassen. Im Gegenteil müssten sich Vermögensverwalter, Fondsmanager und andere Akteure rechtfertigen, sofern sie bei ihren Handlungen und Anlageentscheidungen derartige Aspekte vernachlässigt haben.



## FAZ, Mit dem Bauen auch auf das Klima achten

Nach vielen Jahren an der Universität sei der Wunsch groß gewesen, mit der vorhandenen Expertise die Praxis zu verändern, so Lutzenberger zu ihrer Motivation. Man müsse endlich vom Reden ins Handeln kommen. „Der wesentlich durch weitere Dämmung erreichte KfW-40-Plus-Standard ist im Vergleich zum schon guten KfW-55-Standard nur unwesentlich effizienter“, sagt sie. Der Mehraufwand zum Erreichen des höheren Standards sei auch hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der Produktion der Materialien ausgestoßen werden, am Ende höher, als die Wärmedämmung als gut gemeinte Klimaschutzmaßnahme einbringe.

Laut Lutzenberger gibt es schon kreative Ansätze und praktische Beispiele, wie das besser funktioniert. Dazu nennt sie das Förderprogramm zur Dachbegrünung in München oder das Bremer Dächerprogramm. „Für die gärtnerische Gestaltung von Innenhöfen, Vorgärten und begehbaren Dächern mit intensiver Begrünung beträgt der Zuschuss 50 Prozent der als förderwürdig anerkannten Kosten, im Höchstfall jedoch 100 Euro je Quadratmeter“, sagt sie. Im Land Bremen werde gerade ein Handlungskonzept für die Erschließung und Nutzung von Dachlandschaften erstellt, das neue Perspektiven für die Nutzung von Dächern modellhaft aufzeigen soll.

Der Ingenieur Friemert warnt angesichts der Dringlichkeit vor weiteren bürokratischen Hemmnissen und vor einer Fokussierung auf neue Technikansätze, deren Innovation erst noch zwanzig Jahre benötigen würde. Zugleich bleibt er zurückhaltend und ist überzeugt davon, dass die Gebäudebewertung der Zukunft zunehmend vom Ausmaß an Klimaneutralität bei Gebäuden abhängen wird. „Der klimaneutrale Zeitgeist wird unser Handeln bestimmen“, sagt er. „Wer nachhaltig investiert, zahlt mehrfach in die Zukunft ein.“

Auf der Suche nach gelungenen Konzepten in der bundesweiten Immobilienlandschaft sieht Friemert noch viele Leerstellen und nur vereinzelte Pilotprojekte, die als Best Practice den richtigen Weg aufzeigen. Vieles laufe weiterhin zu langsam, zu bürokratisch, zu lobbygesteuert.

Das hybride Bauen wie das erste Holzhochhaus „Roots“ zum Wohnen in der Hamburger Hafencity ist für Lutzenberger ein vorbildlicher Weg, um nachhaltig und mit geringen Klimagasemissionen nachzuverdichten. Auf der Bremer Über-



Mit Holz gebaut: Das Hochhaus „Roots“ ist in Hamburg entstanden. Foto Daniel Pilar

seeinsel entsteht auf der Fläche von 15 Hektar ein neues innovatives, nachhaltiges urbanes Wohn- und Arbeitsquartier mit wenig Autoverkehr. Dort spielt eine nahezu autarke Energieversorgung mit grüner Energie für das gesamte Areal eine entscheidende Rolle. Windenergie und das Wasser der Weser sollen zum Heizen und Kühlen genutzt werden. Weitere Heizmöglichkeiten sollen mit Abwärme etwa durch Rechenzentren vor Ort und im Rahmen von Produktionsprozessen entstehen.

Als Mahnung, wie keiner bauen sollte, nennt Lutzenberger unter anderem das „Deutschlandhaus“ am Gänsemarkt in Hamburg. Zunächst sei hier ein altes Haus abgerissen worden, ohne zu hinterfragen, ob Teile des alten Gebäudes hätten erhalten und in das neue Gebäude integriert werden könnten. Auch Themen