

Prometheus für Immobilien

NACHHALTIGKEIT ■ Seit fünf Jahren zeichnet eine Fachjury besonders energieeffiziente Immobilien mit dem PROM des Jahres aus. Zentrale Aufgabenstellungen der Energiewende wurden damit vorweggenommen.

Von Christof Hardebusch



FOTO: SCHERHAUFER

PROM DES JAHRES 2012: DIE PREISTRÄGER ■

Kategorie „gewerblich genutzte Immobilien“

Betriebsgebäude Artis GmbH, Berlin
 Preisträger: Roswag Architekten, Berlin
 Artis GmbH, Berlin

Kategorie „öffentlich und sozial genutzte Immobilien“

Haus der Begegnung, Königstein im Taunus
 Preisträger: werk.um Architekten, Darmstadt

Sonderpreis der Jury

Mehrfamilien-Wohnhaus Trieb 1, Gießen
 Preisträger: Wohnbau Gießen GmbH

Anerkennungen:

Mundsburg Office Tower, Hamburg,
 (Bollinger + Fehlig Architekten, Berlin)
 Mosellum Erlebniswelt Fischpass Koblenz, Koblenz
 (Canal Architekten & Ingenieure, Koblenz)
 Plusenergie Grundschule Niederheide,
 Hohen Neuendorf
 (Preisträger, IBUS Architekten und Ingenieure, Berlin)
 e%-energieeffizienter Wohnungsbau Hollerstauden,
 Ingolstadt
 (Bogevischs Buero Architekten & Stadtplaner gmbh,
 München)

Stolze Preisträger: Das Siegerteam in der Kategorie „gewerblich genutzte Immobilien“ 2012 erhielt die Auszeichnung für das Betriebsgebäude der Artis GmbH in Berlin.

Wir schreiben das Jahr 2005. Nachhaltigkeit ist noch ein Trend unter vielen. „Eine unbequeme Wahrheit“, Al Gores Dokumentationsfilm über den Klimawandel, wird erst ein Jahr später Premiere feiern. Nachhaltigkeitszertifikate für Gewerbeimmobilien sind in Deutschland noch so gut wie unbekannt. In diesem Jahr ersinnt der Sozialwissenschaftler, Publizist und Kommunikationsberater Dr. Kurt E. Becker gleich zwei Projekte: den „Think tank“ ENRESO – das Kürzel steht für Energy-

Real Estate-Society, und einen Preis, wie es ihn bis dahin noch nicht gibt: Den PROM des Jahres für die energieeffizienteste Immobilie des Jahres, benannt nach Prometheus, jenem Titan der griechischen Mythologie, der den Menschen das Feuer bringt. Beckers Leitgedanke: Die immer knapper werdenden Energieressourcen unserer Welt möglichst intelligent, effizient und sozial verträglich zu nutzen, ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit – vornehmlich anzutreffen in Immobilien.

Becker bespricht und konzipiert die Idee in einem kleinen Kreis von Mitstreitern – RWE ist ebenso vertreten wie die Frankfurter Allgemeine Zeitung, das Wirtschafts magazin Impulse und der immobilienmanager. RWE wird Sponsor des Preises. Was überraschen mag, lebt doch ein Stromproduzent vor allem davon, möglichst viel Strom zu verkaufen. Aber weitblickende Manager des Konzerns erkennen schon damals, dass unsere Energieversorgung von einem rein quantitativen zu einem qualitativen

Thema werden wird. Einem neuen Preis Leben einzuhauchen, braucht Zeit und sorgsame Planung. Die genannten Medien machen die Öffentlichkeit und damit auch potenzielle Bewerber mit dem Preis bekannt. Die Bewerbungsfrist für den ersten PROM des Jahres startet 2007. Mehr als 50 Bewerbungen zeugen davon, dass offensichtlich viele Planer, Eigentümer und Architekten auf einen solchen Preis gewartet hatten.

Intensive Vorprüfung

Die Energieeffizienz eines Gebäudes zu behaupten, ist die eine Sache, sie zu beweisen, eine andere. Die eingereichten Unterlagen gehen deshalb zur Vorprüfung an das Zentrum für Umweltbewusstes Bauen, kurz ZUB, in Kassel. Diese unabhängige, fachlich hoch qualifizierte Prüfung ist bis heute eine der Besonderheiten des Preises geblieben. Die vom ZUB als qualifiziert benannten Objekte werden dann – eine weitere Besonderheit des Preises – von Fachjuroren persönlich inspiziert. Den Vorsitz der Jury führt von Anfang an mit Professor Dr.

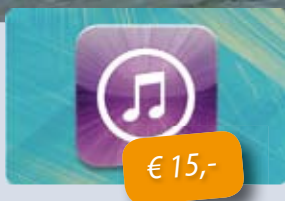
Gerd Hauser einer der führenden Experten für Energieeffizienz im Gebäudesektor. Hauser ist Professor für Bauphysik an der Technischen Universität München, Leiter des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik IBP und Gründer des ZUB. Die übrigen Mitglieder der Jury kommen aus unterschiedlichen Disziplinen. Verbände sind ebenso vertreten wie die Politik – übrigens mit Vertretern zweier Ministerien – sowie weitere Wissenschaftler. Mit Peter Horn, Süddeutsche Zeitung, und dem Autor dieser Zeilen sind auch Immobilienjournalisten dabei.

2008 wird der erste PROM vergeben. Die ersten Preisträger sind eine Nullmissionsfabrik in Braunschweig, ein Büro-Bestandsgebäude in Tübingen und ein kommunal genutztes Gebäude in Eberswalde. Schirmherr ist der damalige Bundesumweltminister Sigmar Gabriel (SPD). Die politische Bedeutung des PROM beschreibt er in seiner Laudatio so: „Angesichts knapper werdender Rohstoffe wäre das Problem der Energieeffizienz auch ohne Klimawandel so zu lösen, wie es die Preisträger tun.“ Das, so erkennen die Initiatoren des PROM, ist aber nicht genug. Ein „nur“ energieeffizi-



Oben: Das Kölner Bürogebäude Etrium, Preisträger 2009. Unten: Jurymitglied Professor Dr. Hanns-Ferdinand Müller, RWE Vertrieb AG.

immobilienmanager auf allen Kanälen



Jetzt Miniabo testen und iTunes-Gutschein sichern!

NEU: Das immobilienmanager-Abo inklusive App für iPad und iPhone sowie als eMagazine für Notebook und PC! Mit Multi-Media-Features wie Videos, Bildergalerien, Verlinkungen.

Die digitale Ergänzung zum gedruckten Heft auf allen Kanälen! Miniabo + App testen:

www.baufachmedien.de/immoaktion



1



2



3



4



5



6

1 Einblick in die Jury-Sitzung 2012 (v.l. Günter Wollny, Peter Horn, Dr. Markus Mönig) 2 Jury-Mitglied Professor Dr. Gerd Hauser und PROM-Initiator Dr. Kurt E. Becker (v.l.) 3 Peter Terium, Vorstandsvorsitzender der RWE AG, bei der Preisverleihung 2012 4 Der damalige Bundesumweltminister Sigmar Gabriel (SPD), Schirmherr des PROM, im Jahr 2008 5 Jury-Mitglied Professor Dr. Sylvia Greiffenhagen 6 Preisträger 2012: Haus der Begegnung in Königstein/Taunus.

entes Gebäude muss nicht notwendigerweise auch eines sein, in dem Menschen sich wohlfühlen. Und es hat wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Aspekte.

Deshalb ergänzten die Initiatoren des PROM das Wettbewerbskriterium Energieeffizienz um die Lebens- und Umfeldqualität sowie ästhetische und soziale Kriterien. Die Fachjury des PROM spiegelt das breite Spektrum der Fragen, die an eine nachhaltige Immobilie gestellt werden sollten, wider. Professor Dr. Sylvia Greiffenhagen ist eine Politikwissenschaftlerin und Sozialplanerin, die laut Wikipedia „den Begriff der politischen Kultur in der BRD nachhaltig geprägt“ hat. Sie begehrt mit ihrem Team Objekte, die aus technischer Sicht preiswürdig sind. Sie prüft Luft-, Licht- und Aufenthaltsqualitäten, aber auch pädagogische Aspekte: Werden dessen Nutzer zu nachhaltigen Verhaltensweisen animiert?

Strittig ist immer wieder auch die Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Gebäude. Der PROM würde weder der Gesellschaft noch dem Markt nützen, prämierte er ausschließlich kostspielige Leuchttürme. So fiel in diesem Jahr ein sehr prominentes Doppelhochhaus in Frankfurt durch das Raster der Jury, weil die Bewerber keinerlei aussagefähige Unterlagen zu den Kosten der ergriffenen Maßnahmen vorgelegt hatten.


Die Wirtschaftlichkeit der eingereichten Objekte prüft in der Jury Professor

Dr. Hans-Dietrich Haasis. Er hat an der Uni Bremen den Lehrstuhl für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, Produktionswirtschaft und Industriebetriebslehre inne. In der Beurteilung setzt er die Kosten der für die Energieeffizienz zusätzlich ergriffenen Maßnahmen ins Verhältnis zur eingesparten Energie nach heutigen Preisen. Daraus ergibt sich ein Amortisationszeitraum, der je nach Objekt mal erstaunlich kurz – beispielsweise vier Jahre – und mal erstaunlich lang – beispielsweise mehr als 20 Jahre – ist.

Die Würfel fallen im Quartier

Auch das erweiterte Themenspektrum genügt den PROM-Initiatoren nicht. Was fehlt, ist der Quartiersgedanke. Dahinter steht die schlichte Erkenntnis, dass energiewirtschaftlich signifikante und für die CO₂-Bilanz relevante Einsparerefolge sich nicht mit Einzelobjekten erzielen lassen. Die Würfel fallen im Quartier. Deshalb gibt es seit 2011 einen Sonderpreis für Quartiersentwicklungen. In dieser Kategorie spielen naturgemäß planerische und soziale Aspekte eine größere Rolle als bei Einzelobjekten. Basis der Beurteilung bildet aber auch hier die Energieeffizienz sowie die Erschwinglichkeit der mit ihr verbundenen Kosten. Manch hoffnungsfroher Bewerber, der sich fragt, warum sein ansonsten rund-

herum gelungenes Quartier nicht auf dem Treppchen gelandet ist, möge bei Gelegenheit den Primärenergiekennwert seines Quartiers ins Verhältnis zum von der Energie-Einsparverordnung festgelegten Anforderungswert setzen.

Mittlerweile ist das Thema Energieeffizienz ins Zentrum der politischen Debatte gerückt. Als der PROM startete, war das Wort „Energiewende“ noch nicht geboren. Im Rahmen der diesjährigen Preisverleihung in Dortmund nannte Peter Terium, Vorstandsvorsitzender der RWE AG, den PROM „eine Facette der Energiewende“. Tatsächlich haben der Preis und seine Initiatoren vieles von dem, was aktuell heiß diskutiert wird, gedanklich vorweggenommen und in die Tat umgesetzt. „Die große Energiewende“, so Terium, „ist die Summe einer Vielzahl kleiner Aktionen. Das macht der PROM deutlich.“ Und deshalb wird es auch 2013 wieder einen PROM des Jahres geben. 

im.digital

Den Abschlussbericht PROM des Jahres 2012 der Fachjury finden Abonnenten von immobilienmanager in unserer App und unserem eMagazine.