

GROHE DIALOGREIHE 2009

„VON DER QUELLE BIS ZUM MEHR.“



DOKUMENTATION

DIE QUELLE

Forschung, Entwicklung, Innovation in der Bau- und Immobilienbranche
München, 19. Februar 2009



Sabine Gotthardt,
GROHE Deutschland Vertriebs GmbH,
eröffnet den Dialog

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen folgend einige interessante Statements und Diskussionsinhalte des **1. GROHE Dialogforums „Die Quelle – Forschung, Entwicklung, Innovation in der Bau- und Immobilienbranche“** vom 19. Februar 2009 in München zu übermitteln. Es handelt sich hierbei um eine komprimierte Zusammenfassung einiger Kernaussagen der Talkrunde. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das große Interesse an unserer Münchner Veranstaltung und weiter folgenden interdisziplinären Dialogforen dokumentiert den Wunsch und den Bedarf der verschiedenen Disziplinen der Bau- und Immobilienbranche nach mehr Austausch und Miteinander im täglichen Planungsprozess.

Als Unternehmen der Bauzulieferindustrie möchten wir durch die Initiierung dieser Dialogrunden Anstoß dazu geben. Unter www.baunetz.de/grohe-dialoge informieren wir Sie gerne auch zukünftig über die Inhalte der Dialogforen in Stuttgart (März 2009), Frankfurt a. M. (Mai 2009), Essen (September 2009) und Hamburg (November 2009).

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Gotthardt
GROHE Deutschland Vertriebs GmbH
Director Business Development Architecture & Design

TEILNEHMERLISTE GROHE DIALOGREIHE 2009, DIE QUELLE

- Heike Beyer**, OFB Projektentwicklung GmbH, Frankfurt
Titus Bernhard, Titus Bernhard Architekten, Augsburg
Prof. Rido Busse, Busse Design + Engineering GmbH, Elchingen
Claus Deblitz, Allianz Real Estate Germany GmbH, München
Jakob Dunkl, Querkraft Architekten ZT GmbH, Wien
Wolfram Fuchs, congenia, München
Marco Goetz, Goetz Hootz Castorph Architekten und Stadtplaner GmbH, München
Lothar Grassinger, Grassinger Emrich Architekten, München
Gertrud Hautum, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Ralph Kaiser, Architekturbüro Kaiser, München
Peter Kirnbauer, CONTEC Architektur – Innenarchitektur – Consulting, Ebersbach
Kai-Uwe Lompa, aib Architektur Generalplanung Projektmanagement, Duisburg
Maria Matzker, Casa Dolce Casa s.p.a, Fiorano Modenese (it)
Marina Meurer, BauNetz
Kai Otto, Schneider + Schumacher Architekten GmbH, Frankfurt
Dr. Sebastian Reich, URS Deutschland GmbH, Frankfurt
Arne Scharwächter, Jones Lang LaSalle, München
Dr. Lars Bernhard Schöne, STRABAG Property and Facility Services GmbH, München
Wolfgang Voigt, K+P Architekten und Stadtplaner GmbH, München
Andreas Völker, AtisReal Consult GmbH, Frankfurt

Initiatoren und Gastgeber:

- Sabine Gotthardt**, Grohe Deutschland Vertriebs GmbH
Michael Huth, Grohe Deutschland Vertriebs GmbH

Organisation und Moderation:

- Götz Schönfeld**, SCHÖNFELD+
Hinrich Böttcher, SCHÖNFELD+

DEUTSCHLAND AUF DEM WEG INS JAHR 2020

Dr. Lars Bernhard Schöne · STRABAG Property and Facility Service GmbH, München

Ehrenamtliches Vorstandsmitglied agenda4 – Verein zur Förderung einer nachhaltigen Stadt- und Immobilienentwicklung

Bildfolge von links nach rechts:

Jakob Dunkl, Querkraft Architekten ZT GmbH ·

Titus Bernhard, Titus Bernhard Architekten ·

Heike Beyer, von OFB Projektentwicklung GmbH ·

Kai Otto, Schneider & Schuhmacher Architekten GmbH



Wo liegen die größten Chancen für nachhaltiges Wachstum und steigende Beschäftigungszahlen?
Welche Branchen erweisen sich mit innovativen, aber auch klimaschonenden Technologien als
Konjunkturmotor für Deutschland und gleichzeitig als wettbewerbsfähig auf dem Weltmarkt?

Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist mit rund 5 Millionen Erwerbstätigen und einer Bruttowertschöpfung von 400 Milliarden Euro zwar eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft, gemessen an diesen Zahlen aber nicht in der Lage, ihre Interessen auf politischer Ebene durchzusetzen. Lobbyarbeit findet kaum statt. Die Folge: Die Real Estate Industrie profitiert von aktuellen staatlichen Investitionsprogrammen im Vergleich zu anderen Branchen kaum. Zu Unrecht, denn gerade die Bau- und Immobilienwirtschaft birgt ein immenses Wertschöpfungs- und Klimaschutzpotenzial. Laut des BDI-Manifests „Wachstum und Beschäftigung – Deutschland 2020“ liegt der Sanierungsbedarf bei den insgesamt 34 Millionen Wohneinheiten bei rund 70 %. Würden diese mit entsprechender Wärmedämmung ausgestattet werden, ließe sich der Heizenergiebedarf von 25 Litern Heizöl pro Quadratmeter auf 7 Liter verringern. Bezogen auf eine 100-Quadratmeter-Wohnung würde das eine Einsparung von 1.800 Litern Heizöl pro Jahr bedeuten. Der durch den Heizbedarf der deutschen Haushalte verursachte Ausstoß von CO₂ könnte somit um 60 % reduziert werden. Allerdings beträgt der energetische Investitionsbedarf im Segment Wohnen allein über 1 Billion Euro. Laut des Deutschen Institutes für Urbanistik müssten jährlich 69 Milliarden Euro in Rathäuser, Verwaltungsgebäude, Schulen, Kindergärten und die Infrastruktur investiert werden, um den dortigen Investitionsstau in einem Zeitraum von zehn Jahren wieder einzufangen. 2007 lagen die Sachinvestitionen aber bei lediglich 20,5 Milliarden Euro. Dabei könnten bei konsequenter Umsetzung der notwendigen Investitionen immense Reduktionspotenziale beim Ausstoß von CO₂ ausgeschöpft werden. Grob gerechnet

ergäbe sich hier ein Investitionsbedarf, der genau wie im Segment Wohnen, bei rund 1 Billion Euro liegt. Im Rahmen des Programms „Hightech-Strategie“ der Bundesregierung wurden dem Bundesbauministerium (BMVBS) für den Zeitraum von 2006 bis 2009 von insgesamt 6,5 Milliarden Euro lediglich 200 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Das entspricht auf vier Jahre verteilt einem Anteil von 0,5 % (30 Millionen Euro /Jahr), die in die „Zukunftsinitiative Bau“ fließen können, was einem Tropfen auf den heißen Stein gleich kommt.



Dr. Lars Bernhard Schöne, STRABAG Property and Facility Services GmbH, hält den Impulsvortrag

So kommt es, dass der relative Umsatzanteil Deutschlands am Weltmarkt in der Bautechnologie im Vergleich zu anderen Branchen erschreckend niedrig ist. Hier besteht dringender Innovationsbedarf, um deutsche Ideen und Produkte aus diesem Segment auf dem Weltmarkt zu platzieren. Die Zeit drängt. Der weltweite CO₂-Ausstoß ist weiter gestiegen. Unternehmen und Politik sind jetzt gleichermaßen gefordert, indem die Unternehmen in klimaschonende Technologien investieren und diese in die immer schneller wachsenden Mega-Cities der Welt exportieren. Die Politik ist gefordert, indem sie klare ökologische, ökonomische und soziale Ziele für die zu erneuernde urbane Gesellschaft setzt, die Forschung und Entwicklung in der Real Estate Industrie deutlich stärker fördert, Maßnahmen zur Modernisierung des Immobilienbestandes ergreift und ein innovationsfreundlicheres Klima schafft.

FAZIT: „Um im Sprachgebrauch der GROHE-Dialogreihe zu bleiben: Aus der Quelle muss ein reißender Fluss werden, der sich dann an der Station in Hamburg ins Meer ergießt. Lassen Sie uns daher die Probleme gemeinsam anpacken.“

DIE QUELLE – FORSCHUNG, ENTWICKLUNG, INNOVATION IN DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE

Bildfolge von links nach rechts: Kai Uwe Lompa, aib Architektur Generalplanung Projektmanagement neben Titus Bernhard, Titus Bernhard Architekten - Götz Schönfeld, SCHÖNFELD+, moderiert die Dialogrunde - Wolfram Fuchs, congenia - Dr. Sebastian Reich, URS Deutschland GmbH in der Diskussion - Claus Deblitz, Allianz Real Estate Germany GmbH - Wolfgang Voigt, K+P Architekten und Stadtplaner GmbH, erläutert seine Erfahrung - Marco Goetz, Goetz Hootz Castorph Architekten und Stadtplaner GmbH



Im Rahmen des interdisziplinären Dialogforums wurden fünf Themenschwerpunkte diskutiert – Nachhaltigkeit, die Rolle der Investoren und der Nutzer, die Zertifizierung und die Vermarktung. Des Weiteren wurden diese Themen im Kontext der nachhaltigen Stadtplanung am Beispiel München erörtert.

1. NACHHALTIGKEIT

Nachhaltiges Bauen wird in Zukunft ein noch größeres Gewicht bei der Planung und Umsetzung von Gebäuden erhalten – sowohl in ökologischer als auch ökonomischer und sozialer Hinsicht.

Titus Bernhard betonte, dass der Paradigmenwechsel bereits stattfindet. „Wir planen derzeit in Augsburg ein CO₂-neutrales Fußballstadion für 30.000 Zuschauer.“ Ein Projekt dieser Größenordnung am Rande der Stadt sei vertretbar, hingegen ein Einfamilienhaus auf der grünen Wiese nicht. Das sei unökologischer Landfraß. Denn hier wäre eine Verdichtung der innerstädtischen Bebauung viel sinnvoller. An diesem Punkt mahnt Kai-Uwe Lompa, dass sich „Green Buildings“ nicht nur durch eine effiziente Nutzung von Energie, Wasser und anderen Ressourcen auszeichnen, sondern sie dienen auch dem Schutz der Gesundheit der Gebäudenutzer, der Verbesserung der Produktivität der Angestellten sowie der Reduzierung von Abfall und Umweltverschmutzung.

2. DIE INVESTOREN

Wer soll den Investitionsstau in der Bau- und Immobilienbranche bezahlen? Der Staat mit steuerfinanzierten Förderprogrammen oder die Privatwirtschaft mit mutigen Investoren?

„Investoren sind heute wesentlich stärker rendite- bzw. performance-getrieben als vor einigen Jahren“, gibt Claus Deblitz unumwunden zu. Er gibt aber gleichzeitig zu bedenken, dass die wirtschaftliche Umsetzung von Nachhaltigem Bauen im Neubau leichter realisierbar ist als im Bestand. „Wie motivieren wir Menschen, im Sinne der Zukunft in eine 15 Jahre alte Immobilie nachhaltig zu investieren?“, fragt Claus Deblitz. Neben dem Motivationsproblem würden die Intervalle zwischen dem Kauf und Verkauf einer Immobilie immer kürzer: „Dadurch gestaltet es sich für uns immer schwieriger Investoren mit ins Boot zu holen, die langfristig denken.“

Andreas Völker beobachtet, dass Investoren mit langfristig angelegten Kaufabsichten verstärkt auf die laufenden Betriebskosten eines Gebäudes achten und somit automatisch an nachhaltig entwickelten Projekten interessiert seien. „Denn auch die Banken haben das Thema Nachhaltigkeit bei der Vergabe von Krediten jetzt stärker auf der Agenda.“ Für den in Deutschland nicht zu unterschätzenden Bereich der Hotelbauten hat Peter Kirmbauer diesen Paradigmenwechsel noch nicht bemerkt. Erst investieren und dann falsch nutzen, scheint hier die Devise zu sein. „Der Blick der Hotelbauer fällt immer zuerst auf die Rendite und nicht auf die Werthaltigkeit der Investitionen im Bereich innovativer Energieeinsparungen.“



3. DIE NUTZER

Wie aber ist es um die Bereitschaft der Nutzer bestellt, höhere Preise oder Mieten für zertifizierte Neubauten zu zahlen?

„Der Anteil der Mieter, die mehr Geld für die Nutzung eines Green Buildings zahlen würden, ist in letzter Zeit nicht signifikant gestiegen“, konstatiert Andreas Völker. Bei entsprechender Kostentransparenz wären sie aber womöglich dazu bereit, wenn sie im Laufe ihrer Nutzung insbesondere Verbrauchs-, Neben- und Flächenkosten einsparen könnten. Ähnlich sieht es auch Heike Beyer, wobei sie anmerkt, dass man zwischen Mieter und Eigennutzer differenzieren müsste: „Die Mieter sind zwar für das Thema sensibilisiert. Im Gegensatz zu dem klassischen Eigennutzer wollen sie aber nicht mehr bezahlen.“ Das Nutzerverhalten ist nach Wolfram Fuchs die wichtigste Stellenschraube, an der im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung gedreht werden muss. Bürogebäude und Wohnungen seien zwei bis dreimal so groß wie der eigentliche Bedarf. Diese Tatsache schaffe Anreize für neue Ideen.

4. DIE ZERTIFIZIERUNG

Sind Zertifikate wie Energieausweis, DGNB Gütesiegel, etc. hilfreich bei der Durchsetzung Nachhaltigen Bauens oder lediglich Ausdruck deutscher Regulierungswut?

„Ein Zertifikat ist gerade in diesen Zeiten, wo Vertrauen und Glaubwürdigkeit im Zuge der globalen Wirtschaftskrise ins Wanken geraten sind, ein gutes Werkzeug, um einem Dritten etwas zu verkaufen“, ist sich Dr. Sebastian Reich sicher. Dem widerspricht Dr. Lars Bernhard Schöne, dem der typisch deutsche und normgerechte Entwicklungsprozess des DGNB Siegels viel zu langsam von staten geht. Die Entwicklung erinnere an die QM-Zertifizierung, die keine wesentliche Verbesserung hervorgebracht hätte. Vielmehr bräuchte man heute ganz neue revolutionäre und großmaßstäbliche Ansätze, um der globalen Klimaproblematik entgegen zu wirken.

In diesem Kontext kritisiert Jakob Dunkl die allgemeinen politischen Vorgaben: „Wir planen momentan Passivhäuser mit einem Wärmeenergiebedarf von 15 kWh. Hätte die Autoindustrie die Vorschriften, die wir haben, führe ein Auto 15 km/h, verbräuche 1 Liter und hätte dicke Schaumstoffräder. Hier stimmen die Relationen nicht mehr.“ Es wäre eine falsche Entwicklung, wenn man nur noch Passivhäuser bauen dürfte.

In der Welt der bezahlten Architektur gilt laut Marco Goetz: Was den Nutzern nicht gesetzlich vorgeschrieben wird, machen sie nicht. Kai Otto wies darauf hin, dass eine Zertifizierung so früh wie möglich im Planungsprozess verankert werden müsste, um Planungs- und Zertifizierungskosten verringern zu können.

5. DIE VERMARKTUNG

Deutschland ist weltweit führend beim Thema energetisches Bauen. Woran liegt es aber, dass andere Länder weiter sind bei der konkreten Umsetzung dieser Konzepte?

„Wer Green Buildings vermarkten will, muss beim Nutzer mit mehr Informationen für ein grünes Bewusstsein sorgen.“ Dies finge bei einer transparenten Kosten-Nutzen-Rechnung an. „Bei gewerblichen, langfristig denkenden Mietern ist das noch relativ einfach. Aber wir müssen auch an den privaten Mieter denken, der vielleicht nur drei oder fünf Jahre in seinem Objekt bleiben will.“ Auch ihm müsse das Thema schmackhaft gemacht werden. Für Heike Beyer sei daher die Vermarktung innovativer Bauvorhaben mindestens so wichtig, wie die Maßnahme selber.

Die Brücke zwischen der Vermarktung von Immobilien und Gebrauchsgegenständen des täglichen Lebens schlägt der Industriedesigner Prof. Rido Busse, in dem er auf das oberste Gebot der Gestaltungsarbeit hinwies, deren Ergebnisse Lust bereiten müssen. Dem stimmten Sabine Gotthardt und Michael Huth zu: „Wir müssen uns immer fragen, wie kommt beim Nutzer die Kaufentscheidung für ein Produkt zustande? Sicherlich leisten unsere Armaturen und sanitär-technischen Lösungen einen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Wasser. Für unsere Kunden ist aber auch der Lustgewinn von entscheidender Bedeutung. Unser Slogan „Enjoy Water“ zielt genau auf dieses Thema der Emotionalisierung.“

NACHHALTIGE STADTPLANUNG AM BEISPIEL MÜNCHEN

Trotz einer so prosperierenden Immobiliendynamik gestaltet sich die Zukunftsentwicklung in der bayerischen Metropole aufgrund des begrenzten Flächenangebots als schwierig. Schon jetzt hat München im bundesweiten Vergleich die höchsten Mieten und Immobilienpreise.

Hinzu kommt laut Gertrud Hautum, dass über 50 % der Einwohner von München förderungsberechtigt im Rahmen der Wohnungsbauförderung seien. „Diese Menschen treffen dann hier auf einen Hochpreismarkt.“ Doch in München gibt es nach Lothar Grassinger zahlreiche Gebiete, wo man sinnvoll verdichtet bauen könnte. Jedoch fehle es vielfach an innovativer Tatkraft und politischem Willen. Wolfgang Voigt bemängelt, in München hätte man den Trend der Misch-Nutzung von Gebäuden vernachlässigt. Daraufhin erläuterte Gertrud Hautum, dass es Bauträgern nur schwer vorzuschreiben sei, in ihren Gebäuden verschiedene Nutzungen aufzunehmen. Hier sollte eine Formel entwickelt werden, die die Interessen der unterschiedlichen Entwickler in Einklang bringt.

INTERDISZIPLINÄRES DIALOGFORUM, MÜNCHEN



Bildfolge von links nach rechts:

Arne Scharwächter, Jones Lang LaSalle und
Wolfgang Voigt, K+P Architekten und Stadtplaner GmbH ·
Lothar Grassinger, Grassinger Emrich Architekten GmbH ·
Heike Beyer, OFB Projektentwicklung GmbH und
Michael Huth, Grohe Deutschland Vertriebs GmbH

MISSION STATEMENT:

Der Investitionsstau im Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft muss dringend aufgelöst werden, neue energieeffiziente Technologien entwickelt und im In- und Ausland auf dem Markt implementiert werden. Dabei sind alle handelnden Akteure aufgefordert, Verantwortung zu übernehmen und ihre Tätigkeiten zu synchronisieren. Zudem müssen aus Forschung und Entwicklung neue revolutionäre Ideen für den Wohnungs- und Städtebau hergeleitet werden. Gleichzeitig ist der Staat gefordert, seine Investitionspolitik zukunftsorientiert auch auf die Bau- und Immobilienbranche hin auszurichten. Dabei darf sich Deutschland nicht isoliert betrachten, denn Klimawandel und Treibhauseffekt sind globale Herausforderungen.

Organisation und Moderation der GROHE Dialogreihe 2009 durch SCHÖNFELD+, www.schoenfeldplus.de

GROHE DEUTSCHLAND VERTRIEBS GMBH
ZUR PORTA 9
D-32439 PORTA WESTFALICA
WWW.GROHE.DE

GROHE SWITZERLAND SA
OBERFELDSTRASSE 14
CH-8302 KLOTEN
WWW.GROHE.CH

GROHE GESELLSCHAFT M.B.H.
WIENERBERGSTRASSE 11 / A7
A-1100 WIEN
WWW.GROHE.AT

GROHE

ENJOY WATER®