

# Frankfurt liegt bei den Green Buildings vorne

Frankfurt ist die Green-Building-Hauptstadt Deutschlands. Das geht aus einer Erhebung des Maklerhauses BNPPRE hervor. Demnach sind in der Stadt am Main insgesamt 260 gewerbliche Objekte nach einem der etablierten Bewertungssysteme als nachhaltig zertifiziert oder in der laufenden Projektentwicklung zur Zertifizierung angemeldet.

**F**rankfurt liegt damit deutlich vor München mit 188 Green Buildings, Hamburg mit 187 und Berlin mit 182. Hermann Horster, Regional Director und Head of Sustainability bei BNPPRE, führt das unter anderem auf die Bedeutung der Banken und Unternehmensdienstleister auf dem Frankfurter Büromietmarkt zurück. „Viele Unternehmen dieser Branche haben sich selbst dazu verpflichtet, nur noch zertifizierte Büroräume zu nutzen“, erklärt Horster. In Frankfurt aktive Projektentwickler und Bestandshalter könnten es sich daher kaum noch leisten, nicht zertifizierte Flächen anzubieten, weil dann die Hälfte bis zwei Drittel der potenziellen Nachfrage wegbrechen würden.

Die hohen Qualitätsansprüche in Sachen Ökologie, langfristige Nutzbarkeit und soziale Aspekte, die durch die Zertifizierung ausgedrückt werden, schlagen sich laut Horster in einer weiteren Besonderheit des Frankfurter Markts nieder: Deutlich mehr Bestandsgebäude als in anderen Städten werden nach-zertifiziert. Das würde seiner Meinung nach nicht geschehen, wenn die Mieter nicht darauf bestehen würden. Die treibende Rolle von Banken und Unternehmensdienstleis-



tern führe auch dazu, dass rund 46% der zertifizierten Objekte in der City liegen und 28% in den Nebenlagen, wo sich diese Branchen traditionell konzentrieren. Die übrigen Kategorien im Frankfurter Stadtgebiet bleiben jeweils unter 10% des grünen Gewerbeflächenvolumens.

Wie vielschichtig die Zertifizierung sein kann, macht Horster am Beispiel des Global Tower fest, den die German Estate Group (GEG) derzeit durch den Umbau des alten Commerzbank-Hochhauses entwickelt. Ressourcensparnis fange dort schon dabei an, dass die alten Aufzugschächte weiter verwendet werden, obwohl das nur mit einem gewissen technischen Aufwand mit heutigen Anforderungen vereinbar sei. Das Verschattungssystem berücksichtigt nicht nur den Sonnenstand, sondern auch den Schlag-

schatten der Nachbarhochhäuser. Beim Innenausbau werde erheblicher Aufwand betrieben, um beispielsweise besonders schadstoffarme Kleber für Bodenbeläge zu finden, obwohl dabei die Produktpalette sehr eingeschränkt sei.

Nicht zuletzt kann es auch zu Konflikten zwischen verschiedenen Zielen der Zertifizierung kommen. „Aus Sicht der Energieeinsparung wäre es am besten, wenn alleine die Klimaanlage die Belüftung regeln würde, aber es gehört in Mitteleuropa zur sozialen Qualität des Gebäudes, dass man auch die Fenster öffnen kann“, nennt Horster ein Beispiel. Das werde im Global Tower nun gelöst, indem sich die Klimaanlage bei geöffnetem Fenster sofort ausschaltet, um möglichst wenig Energie nach außen abzugeben. Jan Gumprecht, Projektleitung Development bei GEG, nennt

Der Umbau zum Global Tower macht aus dem ehemaligen Frankfurter Commerzbank-Hochhaus ein Green Building.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies

als weiteres Beispiel für Restriktionen die Tatsache, dass die Mieter beim Ausbau ihrer Flächen keineswegs frei sind, sondern sich etwa verpflichten müssen, keine Hölzer zu verwenden, die aus Raubbau an Wäldern stammen.

Bundesweit sind nach Erkenntnissen von BNPPRE in den Jahren 2013 bis 2018 jeweils zwischen 19% und 23% des gewerblichen Investmentvolumens in Green Buildings geflossen. Bei den Bürogebäuden seien es im Schnitt rund 25% gewesen. vt