



1 Wo einst die Sektkellerei Nymphenburg ihren Sitz hatte, bietet heute das Centro Tesoro auf knapp 24 000 m² Fläche in dem revitalisierten Gebäudekomplex anmietbare Büro- und Gewerberäume. Nicht zuletzt aufgrund des konsequenten Einsatzes von Recycling-Baumaterial wurde es als „Nachhaltigste Immobilienprojekt 2019“ ausgezeichnet. Sowohl das effiziente Energiekonzept mit Mieterstrommodell als auch das Mobilitätskonzept mit Bike-Sharing und E-Ladestationen sowie das nachhaltige Abfallwirtschaftssystem überzeugten die Jury.

Nach dem Sekt das Selters

REVITALISIERUNG STATT ABRISS UND NEUBAU Trotz gestiegenem Bewusstsein für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit setzen Investoren bei ihren Objekten meist noch auf Abriss und Neubau. Dass es auch anders geht, zeigen die Projekte der in München ansässigen Schwaiger Group, die sich auf die nachhaltige Revitalisierung von Objekten spezialisiert hat. Der Büro- und Gewerbekomplex Centro Tesoro – vormals eine Sektkellerei – zeigt auf, welche Potenziale im Gebäudebestand schlummern und dass sich bei sorgsamem Umgang mit der grauen Energie dennoch eine Rendite erzielen lässt. Claudia Siegele

□ Energieeffizientes Bauen und Sanieren beim Eigenheim ist mittlerweile gang und gäbe, bei Gewerbeimmobilien besteht aber weiterhin Nachholbedarf. Zwar mögen 2,7 Mio. „Nichtwohngebäude“ im Vergleich zu 19 Mio. Wohngebäuden auf den ersten Blick wenig relevant erscheinen, aufgrund ihrer jeweils großen Flächen fällt ihr Anteil am Endenergieverbrauch laut dena mit 36 % dafür umso höher aus. Während in den Assets wie Retail und Hotel, aber auch bei den Kommunen die Notwendigkeit erkannt wird, in Energieeffizienz zu investieren, ist bei Büroimmobilien noch sehr viel Luft nach oben.

Revitalisierung: Green Building statt Green Washing

Die Revitalisierung unserer Bausubstanz ist allein schon deshalb sinnvoll, weil nicht nur das Resultat nachhaltig ist, sondern auch der Weg dorthin. Ähnlich wie beim E-Auto muss am Ende die

Ökobilanz stimmen. Bei der Revitalisierung von Immobilien beträgt der Bedarf von mineralischen Baustoffen im Durchschnitt nur 40 % dessen, was bei einer Entscheidung für einen Abriss einschließlich Neubau derselben Immobilie fällig geworden wäre.

Green Building statt Green Washing muss deshalb die Devise lauten. Damit Nachhaltigkeitszertifikate wie LEED, Breeam oder DGNB den geprüften Gebäuden nicht nur einen grünen Anstrich verleihen, kommt es bei der Zertifizierung auf die Details an, um zu beurteilen, ob das entsprechende Objekt einen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele leistet und auch hinsichtlich der Energieeffizienz überzeugt. Dennoch haben Zertifikate ihre Berechtigung, denn die sie ermöglichen eine erste Einschätzung, inwieweit ein Green Building am Markt seinem Namen gerecht wird. Anders als beim Neubau stellen die Anforderungen bei Bestandsimmobilien Projektentwickler



2 Nicht erst seit den Fridays-for-Future-Protesten ist auch bei den Investoren und Immobilienunternehmen das Ressourcenpotenzial des Gebäudebestandes mehr und mehr in den Fokus gerückt – indes gehört die Schwaiger Group zu den wenigen Unternehmen, die sich auf die Revitalisierung von Gebäuden spezialisiert hat.



3 Auf dem Dach des Centro Tesoro ist die größte innerstädtische PV-Anlage Münchens installiert. Mit einer Leistungskapazität von 428 kWp produzieren 568 Paneele einen großen Anteil des Mieterstroms.

Bauteil / Maßnahme	Kennwert	Erläuterung
Gesamtmaßnahmen		
PV-Anlage	414 kWp	
Austausch der Heizkessel		Vitocrossal 200
Einbau von Hocheffizienzpumpen		
Neubau (Aufstockung)		
– Dächer	$U_D = 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	200 mm Steinwolle-Dachdämmplatten, WLK 0,038 W/(mK), zusätzlich Gefälledämmschicht ($d_{\max} 80 \text{ mm}$)
– Wände	$U_{AW} = 0,23 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	160 mm, WLK 035, mechanisch befestigt
– Fußböden EG gegen Keller	$U_{FB} = 0,35 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	80 mm, WLK 035
– Fenster	$U_W = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	
– außenliegender Sonnenschutz	Abminderungsfaktor $F_C = 0,25$	üblicher Wert für Lamellenraffstore
– Sonnenschutz Fenster	g-Wert = 0,5	übliche Verglasung, der g-Wert ist genau einzuhalten (Toleranz $\pm 0,03$)
– Nachlüftung über Fenster		Fenster manuell öffnenbar, Information der Nutzer
Bestand		
Austausch aller Oberlichter	$U = 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	
nachträgliche Dämmung der Dächer	$D_U = 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	200 mm Steinwolle-Dachdämmplatten, WLK 0,038 W/(mK), zusätzlich Gefälledämmschicht ($d_{\max} 80 \text{ mm}$)

4 Zusammenstellung der energetischen Maßnahmen – die ehemaligen Gebäude wurden revitalisiert („Bestand“), die große Gewerbehalle wurde aufgestockt („Neubau“).

vor größere Herausforderungen. Insofern verwundert es nicht wirklich, dass das Centro Tesoro der Schwaiger Group die bundesweit erste Bestandsimmobilie ist, die im Zuge der Revitalisierung mit LEED Platin zertifiziert wurde. Das war nicht zuletzt aus wirtschaftlicher Sicht kein einfaches Unterfangen.

Centro Tesoro: „Nachhaltigste Immobilie 2019“

Seinen Anfang nahm das Projekt 2016, als die Schwaiger Group den Gebäudekomplex der ehemaligen Nymphenburger Sektkellerei im Münchner Osten erworben hat. Die beiden auf dem

Gelände verteilten Gebäude aus den 1980er und 1990er Jahren waren sichtlich in die Jahre gekommen. Trotzdem sah das Konzept vor, die Substanz zu erhalten und sie in einen modernen und ineinander übergehenden Bürokomplex zu überführen, der auf knapp 24000 m² Fläche ökonomisch und ökologisch neue Standards setzt.

Die Entscheidung für eine Revitalisierung der Immobilie hat sich gerechnet: Gegenüber einem Neubau lagen die Kosten bei der Sanierung um fast zwei Drittel tiefer – bei weniger als 400 Euro/m². Ein wesentlicher Grund für die Einsparun-

Bild: Schwaiger Group



5 Zustand des Gebäudes vor der Revitalisierung und Aufstockung

Bild: Schwaiger Group, Tristan Thaller



6 In dem Centro Tesoro hat der Projektentwickler das erste Unterflursystem Münchens als Abfallkonzept installiert. Fünf Unterflurcontainer für Restmüll, Bioabfälle und Papier sind im Untergrund verborgen, was oberirdisch wertvolle Flächen einspart und Geruchsbelästigungen vermeidet.

gen liegt auch in dem Umstand begründet, dass die Schwaiger Group keinen GU beauftragt, sondern jede Leistung selbst vergibt und anschließend abnimmt. Statt mit Dienstleistern zu arbeiten, versucht das Unternehmen stets den Einkauf, aber auch die Verarbeitung bzw. den Einbau direkt über den Hersteller zu bekommen.

Größte innerstädtische Aufdach-PV-Anlage

Der Clou und wichtige Säule der energetischen Sanierung war die größte innerstädtische Aufdach-Photovoltaikanlage Münchens, die die Schwaiger Group in Kooperation mit den Stadtwerken München (SWM) auf einer Fläche von 10 000 Quadratmetern auf dem Dach des Centro Tesoro installiert hat. Insgesamt 568 PV-Paneele produzieren mit einer Leistung von 428 kWp den grünen und kostengünstigen Direktstrom für die Mieter. Was sich als absolutes Plus für die Vermarktung der Büroflächen herausstellte, denn das Mieterstromkonzept sprach ausgewählte Unternehmen an, die grün erzeugten Strom in ihrem Pflichtenheft haben. Der weltweit größte E-Scooter-Anbieter LIME etwa hat vor allem deshalb einen großen Teil der Hallenfläche langfristig gemietet, weil er für eine Anmietung Ökostrom vorausgesetzt hatte.

Günstiger Strombezug dank Mieterstrommodell

Mieterstrommodelle bieten Immobilienunternehmen grundsätzlich die Möglichkeit, in die Erzeugung und den Vertrieb von dezentralem Ökostrom einzusteigen. Welche Rolle die Eigentümer solcher Objekte einnehmen, hängt davon ab, welchen Grad an Autonomie sich Immobilienwirte wünschen. Entweder man möchte die Dachfläche verpachten oder man übernimmt die Betreiberrolle.

Die Übergabe der Betreibereigenschaft und aller sonstigen energiewirtschaftlichen Verpflichtungen an Dritte kommt für alle Immobilienwirte in Frage, die sich insgesamt nicht mit den Anforderungen des Energiemarktes beschäftigen oder größere Investition vermeiden wollen. Weil die Schwaiger Group bereits als Projektentwickler, Bauunternehmer und Verwalter eigene Objekte betreut, hat sie sich dafür entschieden, die Dachfläche des Centro Tesoro an die Stadtwerke München (SWM) zu verpachten. Die SWM übernehmen damit die Rolle des Erzeugers sowie des Lieferanten und bieten den Strom allen Unternehmen im Centro Tesoro zu günstigeren Konditionen an. Erzeuger und Verbraucher gehen dabei eine direkte Vertragsbeziehung ein, was beim sonst üblichen Stromhandel über die Börse nicht oder nur indirekt der Fall ist.

Die Mehrheit der Verbraucher kann bei einem Mieterstrommodell zudem persönlich an der Energiewende teilnehmen und so ebenfalls kostengünstigen Solarstrom erhalten – beim Centro Tesoro ist dieser rund 10 % günstiger als zugekaufter Strom aus dem Netz. Überschüssige Energie aus der Anlage fließt ins Stromnetz ein. Wird mehr Strom benötigt als die Anlage erzeugt, wird der Bedarf aus dem Netz gespeist. Trotzdem profitieren die Mieter im Centro Tesoro von konkurrenzlos günstigen Nebenkosten in Höhe von 1,38 Euro / m².

Die drei Säulen der Energiewende: Gebäudehülle, Anlagentechnik und Erzeugung

Weil die Energiewende bei Immobilien nur gelingen kann, wenn die drei Säulen Energieerzeugung, Gebäudehülle und Gebäudetechnik berücksichtigt werden, wurden beim Centro Tesoro im Zuge der Revitalisierung auch Hülle gedämmt und die TGA erneuert. Der Dämmstandard des Gebäudes liegt nun 40 % über den gesetzlichen Vorgaben, und eine neue, hoch effiziente Heizanlage mit Gas-Brennwert-Technik verbessert die Anlageneffizienz. Last but not least regelt eine smarte Gebäudeleittechnik die TGA-Einrichtungen wie Heizung, Hebeanlage und Aufzüge.

Der intelligenten Steuerung kommt hinsichtlich des Einsparpotenzials bei den Stromkosten (bis zu 50 % sind möglich!) eine besondere Bedeutung zu, wenn sich damit Anlagen vorübergehend abschalten lassen, die gerade nicht benötigt werden. Für eine effiziente Stromnutzung müssen allerdings auch Gebäudenutzer, Erzeugungsanlagen und Speicher eines Betriebsgebäudes in das Energiemanagement einbezogen werden. Das bedeutet, dass nicht nur Maschinen und Anlagen, sondern auch Klimatechnik, Beleuchtung und Heizung berücksichtigt und mit der PV-Anlage gekoppelt werden müssen.

Klimaschutz erfordert Sekundärbaustoffe

Um den Verbrauch von Primärrohstoffen so gering wie möglich zu halten, setzte die Schwaiger Group beim Centro Tesoro verstärkt auf recyceltes Material. Etwa beim Bodenbelag für



7, 8 Auch bei dem 30 000 m² umfassenden Bürokomplex Hatrium in Unterhaching setzt die Schwaiger Group auf ein nachhaltiges Energiekonzept und wechselte auf die mittels Geothermie erzeugte Fernwärme.

den Innenausbau oder bei der Mineralwolle für die Dämmung. Die Aufstockung um zwei Etagen und die Verstärkung der vorhandenen Bausubstanz erfolgte mit Recycling-Beton.

Zwar sind die Hürden noch erheblich, um Projekte konsequent mit Sekundärbaustoffen umzusetzen. Das Ziel muss aber sein, sich konsequent daran auszurichten, Rohstoffe nicht zu verschwenden, sondern sich auf Lösungen zu konzentrieren, die die Wiederverwendung von Altbaustoffen als hochwertige Werkstoffe ermöglichen.

Ein geschlossener Materialkreislauf funktioniert nicht, wenn mineralische Baumaterialien im Sinne eines Downcycling ihre Zweitverwertung im Tiefbau finden und somit fix aus dem Kreislauf herausfallen. Hier ist es dringend nötig, veraltete Regularien und Normen zu aktualisieren. Die Herstellung von rezyklierten Beton (R-Beton) beruht immer noch auf dem Stand der Technik der 90er Jahre. „Zur Herstellung von R-Beton darf aktuell keine feine rezyklierte Gesteinskörnung verwendet werden, und eine grobe rezyklierte Gesteinskörnung ist nur beschränkt erlaubt. Diese Vorschriften vernachlässigen die technische Entwicklung der vergangenen 30 Jahre und berücksichtigen etwa nicht neue Betonzusatzmittel oder Fortschritte bei der Aufbereitungstechnik. Hier muss dringend nachgebessert werden“, mahnt Michael Schwaiger.

Damit sich ein Bewusstsein für eine geschlossene Kreislaufwirtschaft durchsetzen kann, steht vor allem auch die öffentliche Hand in der Pflicht, in ihren Ausschreibungen zwingend auf Recyclingstoffe zu verweisen. Ein Punkt, der für das Erreichen der Klimaschutzziele ausschlaggebend ist, aber kaum Eingang in die Baupraxis findet, obwohl das Kreislaufwirtschaftsgesetz dies verlangt. Dazu gehört auch, sich kritisch dem Problem der Nachverfolgung des Recycling-Prozesses zu widmen – niemand darf befürchten müssen, minderwertige Ware „untergejubelt“ zu bekommen.

Auseinandersetzung mit der TGA: Der Aufwand lohnt sich

Auch beim 30 000 m² umfassenden Bürokomplex Hatrium in Unterhaching hat sich die Schwaiger Group dazu entschieden, auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Neben einer großflächigen Aufdach-PV-Anlage wurde die gesamte TGA im Ge-

bäude für die Geothermienutzung über Fernwärme umgestellt. Eine Aufgabe, die bei Bestandsimmobilien normalerweise keiner freiwillig in Angriff nimmt.

Der Geschäftsführer Michael Schwaiger meint mit Blick auf die TGA: Ist die Technik älter als 16 Jahre, ist sie nicht mehr wirtschaftlich. Weder mit Blick auf die Energieeffizienz noch in Bezug auf die Zuverlässigkeit. Daher ist es unabdinglich, dass man sich bei einer Revitalisierung mit dem Altbestand differenziert auseinandersetzt. Die Analyse des Bestandes stellt die wirklich aufwändige und anspruchsvolle Herausforderung dar.

Die Maßgabe bei der Beurteilung der einzelnen Komponenten des Hatrium war ein größerer Wirkungsgrad sowie eine bessere Ökologie und Energiebilanz. Der Wärmeaustausch findet deshalb nicht etwa über einen Kessel, sondern über Wärmetauscher statt. Und nicht über wartungsintensive Plattenwärmetauscher, sondern mittels Rohrbündelwärmetauscher. Bei der Regeltechnik verlässt sich der Projektentwickler auf die Samson AG. Die Regelung funktioniert cloudbasiert, so dass sich von jedem Handy alle Parameter über eine manuelle Regelung abrufen lassen. Einen wichtigen Beitrag für die energieeffiziente Umstellung der TGA haben Hocheffizienzpumpen geleistet, die vollautomatisch den hydrostatischen Druck im Rohrleitungssystem messen. Je nach Anforderung regeln sich die Pumpen aufgrund des hydrostatischen Drucks von selbst und laufen nicht durchgehend auf voller Leistung. Außerdem wurden die Ventile ersetzt, um eine noch bessere Kommunikation mit den Pumpen zu gewährleisten. Die Ansteuerung funktioniert dabei nicht wie gewöhnlich über manuelle Thermostatköpfe, sondern über Thermoantriebe.

Ein Blick auf die Zahlen rechtfertigt letztendlich den doch erheblichen Mehraufwand: Der Primärenergiefaktor der geothermischen Fernwärme in Unterhaching ist mit aktuell 0,24 vergleichsweise niedrig und liegt damit deutlich günstiger als der Faktor für Erdgas (1,0). Heizöl liegt sogar noch höher. Durch die Umstellung auf Geothermie via Fernwärme spart die Schwaiger Group beim Hatrium 43 % der Energie. Auch die kleinteilige Auseinandersetzung mit der TGA macht sich finanziell bemerkbar: Allein die neuen Hocheffizienzpumpen bringen eine zusätzliche Ersparnis von rund 20 000 Euro Stromkosten im Jahr. ■

Interview mit Michael Schwaiger, Inhaber und Geschäftsführer der Schwaiger Group, zu den Themen nachhaltige Revitalisierung, graue Energie und den damit verbundenen Herausforderungen und Chancen am Immobilienmarkt.

Herr Schwaiger – woran liegt es konkret, dass so wenig Investoren eine Chance in der Revitalisierung des Bestandes erkennen? Sind Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Ressourcenschonung bei den Projektentwicklern immer noch nicht angekommen?

Natürlich wollen immer mehr Projektentwickler mit ihren Objekten das Thema Nachhaltigkeit besetzen. Die Bedeutung von energieeffizienten, langlebigen Gebäuden wird in der Öffentlichkeit als wesentlicher Hebel für ein Gelingen der Energiewende wahrgenommen. Das gilt ebenso für weniger erleb- bare Themen wie die graue Energie und Ressourcenschonung. Nachhaltigkeit insgesamt wird von den Nutzern der Immobilien, sprich Arbeitgebern und Arbeitnehmern, immer mehr gewürdigt, wengleich auch nicht im gleichen Maße explizit nachgefragt. Green Buildings haben eine gewisse Popularität bekommen, die sich nicht zuletzt auch in der steigenden Anzahl sowie Vielfalt der Zertifizierungen zeigt.

Leider sind aktuell nur wenige Investoren bereit, für die nachhaltige Revitalisierung des Bestandes mehr zu bezahlen als für konventionelle Sanierungen von der Stange. Wenn ein Projektentwickler etwa den sehr umfangreichen und ganzheitlichen Vorgaben der LEED-Platin-Zertifizierung folgt, bedeutet das unserer Erfahrung nach rund 40 % Aufschlag bei den Baukosten. Diese Mehrkosten sind nur wenige Investoren bereit zu zahlen, selbst wenn sie für grüne Investments stehen.

Die Schwaiger Group nimmt als Projektentwickler auf den Markt eine Sonderstellung ein, weil wir alle Leistungsphasen inhouse abbilden, als Investor selbst auf den Plan treten und die Immobilien selbst verwalten. Durch diese Bündelung können wir konsequent einen nachhaltigen Weg verfolgen und gleichzeitig die Kosten schlank halten, ohne an der Qualität Einbußen in Kauf nehmen zu müssen.

Der Wert der Grauen Energie im Gebäudebestand wird unterschätzt – auch im gerade im Entstehen begriffenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) taucht deren Energiegehalt als nachvollziehbare Rechengröße für die Bilanzierung nicht auf. Wo liegt das Problem?

Dass die Betrachtung des Gebäudesektors im GEG weiterhin auf die Nutzungsphase beschränkt bleibt, statt den gesamten Lebenszyklus ins Auge zu fassen, lässt für mich nur zwei Schlüsse zu. Entweder

9 Seit mehr als 25 Jahren ist das von Michael Schwaiger geführte Immobilienunternehmen vorwiegend im Stadtraum von München aktiv, das sich vorwiegend auf die nachhaltige Revitalisierung von Immobilien spezialisiert hat



hat es die Politik nicht verstanden oder die Lobby der Beton-, Stahl-, und Styropor-Industrie hat sehr gute Arbeit geleistet. Möglicherweise beides. Das darf aber eigentlich nicht sein. Die Graue Energie muss dringend ins GEG aufgenommen werden, denn der Gebäudesektor ist viel wichtiger für die Erreichung der Klimaziele als bisher angenommen.

Wo sehen Sie die größten Potentiale bei der Revitalisierung? Worin liegen die größten Herausforderungen?

Etwa 75 % aller Gebäude wurden vor 1979 gebaut und sind energetisch gesehen Schrott. Dennoch müssen wir diese Gebäude auf Vordermann bringen. Deshalb muss ein politisches Ziel lauten, die Sanierungsraten entsprechend zu erhöhen. Wir müssen dafür sorgen, dass von politischer Seite der Wille besteht, den Bestand anzufassen. Ein bisschen Motivation kann sicherlich mit steuerlichen Förderungen geschaffen werden. Darüber hinaus braucht es Förderkonzepte, die Anreize schaffen. Sonst schaffen wir die CO₂-Ziele im Gebäudebereich nicht – und die anderen Sektoren werden es auch nicht schaffen.

Wir haben heute die Möglichkeiten, unsere Gebäude so zu planen bzw. auch so zu sanieren, dass sie nicht nur möglichst wenig Energie benötigen, sondern mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen – und somit Teil des zukünftigen Energieversorgungssystems und eventuell sogar in ferner Zukunft Teil unseres Energiespeichersystems werden. Es gibt zwar bereits Plus-Energiehäuser, bislang vornehmlich im Segment Wohnen, aber auch im Gewerbebereich gibt es diese Potenziale. PV-Anlagen, Geothermie, Wärmepumpe und vieles mehr schaffen die Möglichkeit, so viel Energie zu erzeugen, dass der Betrieb damit gedeckt wird – oder auch das E-Mobil davon profitiert, ohne dass zusätzlich Energie eingekauft werden muss. Das ist im Neubau leichter als in der Revitalisierung.

Die nachhaltige Revitalisierung entlang eines grünen Kriterienkatalogs erfordert eine große Hingabe und eine sehr kleinteilige Auseinandersetzung mit dem Bestand und damit verbundenen Einzelvorgaben, damit am Ende ein anspruchsvolles Energieeffizienz-Niveau erreicht werden kann, ohne dass die Kosten explodieren oder die Ökologie außen vor bleiben muss.

Wie gehen Sie bei Ihren Projekten mit dem energetischen Aufholbedarf des Bestandes um – Stichwort Dämmniveau und regenerative Energiekonzepte? Welche Konsequenzen hat das für Architektur und Technik?

Unser Ziel ist stets die Harmonisierung des ästhetischen und des ökologischen Anspruchs. Wir prüfen, welche Maßnahmen mit Blick auf die Energieeffizienz notwendig sind und set-



zen dann alles daran, diese in das ästhetische Leitbild der Immobilie, sprich in die Corporate Architecture zu integrieren.

Die Energie, die durch eine effizientere Gebäudehülle gespart wird, steht zur Verfügung und kann verteilt werden. Das gilt ebenfalls für die erneuerbaren Energien. Deshalb versuchen wir, das Beste aus der Dämmung herauszuholen. Wir verwenden Mineralwolle, weil es ein ökologisches Produkt ist. Die Firma Rockwool stellt uns zudem extra Bigpacks zur Verfügung, in denen wir den Verschnitt sammeln, der dann abgeholt und wieder recycelt wird. Unser besonderes Augenmerk gilt auch der Dachdämmung, denn: Ein ungedämmtes Dach lässt die Wärme entweichen wie ein Kochtopf ohne Deckel. Mehr als 20 % der Energie geht so verloren. Wir haben hier sehr gute Erfahrung mit 45 cm Dämmdicke sammeln können.

Bei der Erzeugung setzen wir maximal auf regenerative Energiequellen. Bei unserem neuesten Projekt, dem Bürokomplex Hatrium, konnten wir wegen der lokalen Verfügbarkeit die gesamte Immobilie auf Geothermie umstellen und versorgen seit Mai dieses Jahres 19000 m² mit Warmwasser aus der Erde. Zudem setzen wir auf großflächige PV-Anlagen bei der Stromerzeugung im Mieterstrommodell. Das bietet sich geradezu an, weil wir als Immobilienunternehmen und Bestandhalter mit unseren Objekten über sehr große Dachflächen und mit unseren Mietern über Endkunden verfügen. Der im direkten räumlichen Zusammenhang erzeugte Strom wird so an Dritte geliefert, die ihn lokal verbrauchen. Besonders in Büro- und Gewerbeimmobilien mit hohem Stromverbrauch ist die direkte Versorgung aus Photovoltaikanlagen am Gebäude technisch und wirtschaftlich sinnvoll.

Unser Argument, das jeder versteht und das von Nutzerseite jeder verstehen will, ist die im Volksmund bekannte sogenannte „zweite Miete“, sprich die Betriebskosten, die zur Miete normalerweise noch eine erhebliche zusätzliche Belastung darstellen. Wir haben es etwa bei unserem Münchner Gewerbe- und Bürokomplex, dem Centro Tesoro, geschafft, die Nebenkosten im Zuge der Revitalisierungsmaßnahmen von 3,57 Euro pro Quadratmeter auf 1,39 Euro pro Quadratmeter zu senken. Das schaffen wir nur durch eine smarte und effiziente Gebäudeleittechnik.

Wie kann man Bestandsbauten mit starren Strukturen hinsichtlich der sich wandelnden Anforderungen seitens der Mieter flexibilisieren?

Gerade im Office-Bereich stellt sich uns immer die Frage: Wie können wir Arbeitsplätze schaffen, die den Anforderungen der neuen Generationen gerecht werden? Wir verfolgen dabei einen nutzerzentrierten Ansatz, sprich von den Bedürfnissen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer ausgehend, die in den nächsten Jahrzehnten die Flächen nutzen sollen. Natürlich lassen wir uns auch vom New Work Trend leiten und überlegen, was nötig ist, damit agil, netzwerkorientiert und kollaborativ gearbeitet werden kann.

Unser Fokus liegt am Ende allerdings auf Customization. Wir entkernen und öffnen alle Flächen wo nötig und setzen dann auf einen individuellen Mieterausbau. Die Mitarbeiter müssen sich wohl fühlen. Erst dann beginnt die eigentliche Wertschöpfung in Unternehmen. Eine wichtige Rolle spielt auch die Digitalisierung. Wir statten jedes Gebäude maximal digital aus. High Performance Internet, Medientechnik und ein Serverraum gehören zur Grundausstattung.



Bild: Schwaiger Group, Lara Sommavilla

10 Michael Schwaiger bei der Inspektion der PV-Montage auf dem Dach des Centro Tesoro.

Viele Bestandsobjekte in besten innerstädtischen Lagen enden trotz guter Substanz und hoher städtebaulicher Qualität in Abriss und oft gesichtslosem Neubau – lassen sich revitalisierte Objekte denn so schlecht vermarkten?

Meines Erachtens ist das am Ende eine Kompetenz- und Kostenfrage. Es gibt nicht viele Projektentwickler und Bauunternehmer, die sich auf die Revitalisierung spezialisiert haben und verlässlich alle Leistungsphasen abbilden können, um am Ende ein energieeffizientes Gebäude mit höchstem Standard zu erzielen. Viel einfacher, effektiver und in vielen Fällen deshalb ökonomischer ist daher für viele Investoren und Vorhabenträger, einen Abriss und Neubau ins Auge zu fassen. Damit können sie besser kalkulieren und den Horizont abschätzen. Die Graue Energie ist nicht nur in der Politik nicht ins Bewusstsein vorgedrungen, sondern auch in weiten Teilen der Privatwirtschaft.

Wie wirken sich die eingesparte graue Energie und die regenerative Energiegewinnung auf die Mietpreise in Ihren Objekten aus?

Alle Maßnahmen, um graue Energie zu sparen, aber auch die Umstellung auf regenerative Energiequellen sind zunächst einmal Investitionen. Dennoch vertreten wir den Anspruch, dass grüne Büro- und Gewerbeflächen nicht teuer sein müssen. Am besten lässt sich das an unserem Münchner Gewerbe- und Bürokomplex, dem Centro Tesoro, ablesen: Die Nebenkosten sind außergewöhnlich niedrig für den Münchner Raum. Das schafft sonst keiner. Aber auch der Mietpreis von 12,50 Euro / m² entspricht fast einem Drittel der Spitzenmiete in München.

Was sind die nächsten Highlights der Schwaiger Group bzw. welche Philosophie verfolgen Sie für die Zukunft?

Wir wollen weiterhin unseren Beitrag leisten, den Gebäudebestand zukunftsfähig zu gestalten und dabei nach allen Möglichkeiten ökologisch vorzugehen. Der ökologische Ansatz lässt sich nicht nur in Zahlen ablesen, sondern ist unmittelbar in der Raumqualität erlebbar. Für diesen Ausbaustandard stehen wir und möchten damit noch mehr die Bedeutung der Themen Nachhaltigkeit und Ökologie im Gebäudesektor ins Bewusstsein der Öffentlichkeit und Politik tragen.

Nachdem wir unser grünes Juwel, das Centro Tesoro, im Münchner Osten vollständig nachhaltig revitalisiert haben, wenden wir uns nun verstärkt dem Office-Komplex Hatrium in Unterhaching zu, das wir ebenfalls nach LEED-Platin rundum sanieren werden und um einen Neubau ergänzen.

Vielen Dank für das Gespräch!