

realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Transparenz schafft Vertrauen

Nachhaltige Immobilien sind Gebäude, die einen Ressourcen schonenden Einsatz von Energie, Wasser und Material über den gesamten Lebenszyklus hinweg ermöglichen. Sie reduzieren ihre schädlichen Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt. Die Immobilienbranche muss daran interessiert sein, das Prinzip «Manage to Green» anzuwenden.

Von Remi Buchschacher



«Der Begriff Nachhaltigkeit wird in der Immobilienbranche inflationär und häufig unpräzise verwendet. Die Gründe dafür liegen in der Komplexität des Themas und in der Tatsache, dass ein eigentlicher Standard fehlt. Bei Nachhaltigkeitskonzepten stehen neben Energie und Umwelt auch die Gesellschaft und die Wirtschaft im Vordergrund. Daraus ergibt sich fürs erste folgende Definition: Eine Immobilie ist dann nachhaltig, wenn sie langfristig einen ökologischen, sozialen und ökonomischen Nutzen stiftet oder entsprechenden Schaden vermeidet» Diese Sätze haben ihre Gültigkeit nicht verloren, obschon sie vor über zehn Jahren geschrieben wurden. Die Autoren Erika Meins und Hans-Peter Burkhard vom Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der

[weiter auf Seite 2](#)

«Es gibt viele Grossprojekte, die sich als grün verkaufen, aber nur einen Teil der Nachhaltigkeit angehen»

David Guthörl,
Nachhaltigkeitsspezialist bei
Drees & Sommer.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4
People, Planet, Profit

Seite 9
«Einheitlicher Standard wäre wünschenswert»

Seite 14
Städte als Rohstoffminen

Seite 18
Nachhaltigkeit ist nicht nur Energie

Seite 20
Ziel Netto-Null: oft fehlen die Taten

Seite 25
Versiegelte Flächen verkleinern

Seite 29
«Innovation muss belohnt werden»

Seite 32
Zinsentwicklung

Seite 33
Nachhaltigkeit beginnt bei der Planung

Seite 39
Impressum



Nachhaltigkeit ist nicht nur Energie

Ist von nachhaltigen Gebäuden die Rede, so wird das Augenmerk primär auf die durch den Betrieb verursachten Treibhausgasemissionen gerichtet. Das ist nachvollziehbar, denn der hiesige Gebäudebestand trägt 30 Prozent zur Schweizer CO₂-Bilanz bei.

*Von Elvira Bieri und Roland Vögele**

Mit der «Energiestrategie 2050» hat sich der Bundesrat zum Ziel gesetzt, die inländische Produktion erneuerbarer Energien bis 2050 stark auszubauen, die Energieeffizienz zu verbessern und den Einsatz fossiler Energien weitestgehend zu minimieren beziehungsweise durch Elektrizität sowie strombasierte Energieträger wie Wasserstoff zu ersetzen. Letztlich geht es darum, «Netto Null», das heisst Klimaneutralität zu erreichen.

Ob es gelingen wird, diese Ziele in der gesetzten Frist vollumfänglich umzusetzen, ist unter Fachleuten umstritten. Die Herausforderungen sind immens:

- Ausstieg aus der Atomkraft und gleichzeitig Strom als wesentliche Energiequelle etablieren
- Starker Widerstand gegen Windenergie und Wasserkraft von Seiten Natur- und Landschaftsschutz
- Enormer Bedarf an Photovoltaik, verbunden mit der ungelösten, direkten Speicherung von Sonnenenergie im grossen Stil

Doch unabhängig von dieser Diskussion: Die Definition eines nachhaltigen Gebäudes auf den Betriebsenergieverbrauch zu reduzieren, greift zu kurz. Nachhaltigkeit ist nicht nur Energie und Energie ist nicht nur Betriebsenergie.

Vielfältige Beiträge zum Energieverbrauch

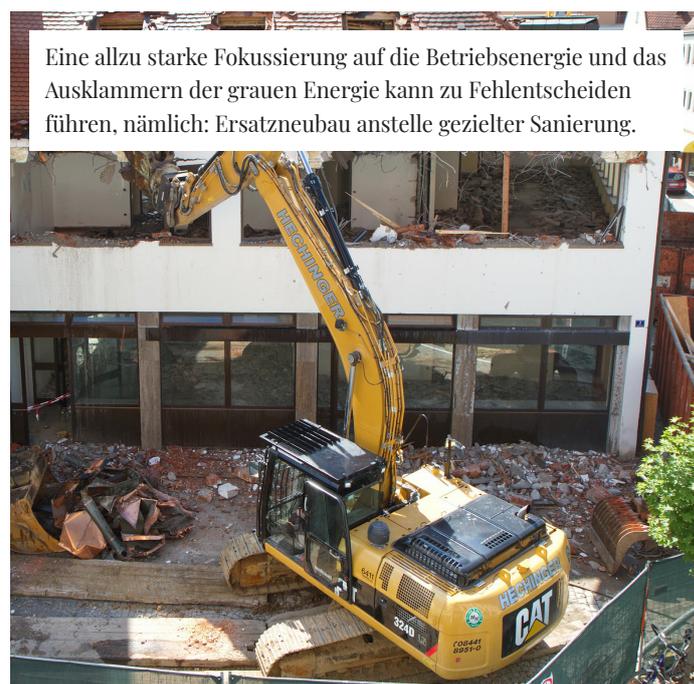
Tatsächlich trägt ein Gebäude vielfältig indirekt zum Energieverbrauch und den CO₂-Emissionen bei: mit seiner Lage und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen, mit seinem Flächenbedarf pro Bewohner (Nutzungsdichte), mit dem verbauten Material (inklusive Versiegelung) und der damit verbundenen

grauen Energie, mit seiner Grundstruktur und dem Beitrag zur Verdichtung, sowie schliesslich und massgeblich mit der städtebaulichen und architektonischen Qualität, welche die Langlebigkeit per se bestimmt. So trägt der Verkehr beziehungsweise die Baustoff-Herstellung mit über 30 Prozent respektive rund 10 Prozent wesentlich zu den globalen CO₂-Emissionen bei. Folglich kann eine allzu starke Fokussierung auf die Betriebsenergie und das Ausklammern beispielsweise der grauen Energie zu Fehlentscheidungen führen, nämlich: Ersatzneubau anstelle gezielter Sanierung.

Leerstände, ein Übel

Eine weitere Thematik sind die Leerstände, ein Übel, nicht nur aus betriebswirtschaftlicher Sicht. Leerstehende Gebäude binden graue Energie und müssen stets minimal beheizt werden. Leerstand zu verhindern, bedingt vermehrt auf flexible, hybride Strukturen zu setzen. Zudem sind auch die Lebenszykluskosten in betriebswirtschaftlicher als auch ökologischer Hinsicht ein wichtiger Aspekt. Sie werden mitunter durch die Zugänglichkeit und Instandhaltung von HLK-Anlagen (Heizung, Lüftung, Klimatechnik), den Einsatz von robusten und einfach reinigbaren Materialien und durchdachte Betriebskonzepte beeinflusst.

Ein ganzheitlicher Anforderungskatalog für nachhaltige Gebäude beinhaltet somit eine Vielzahl an Kriterien, welche weit über die Betriebsenergie





hinausgehen – wobei auf Nutzerbedürfnisse, Biodiversität etc. oben noch gar nicht eingegangen wurde. Kurz: Das Thema «Nachhaltige Gebäude» ist komplex und vielschichtig, aber nicht zwingend kompliziert. Es braucht nur das richtige Werkzeug, welches dem Eigentümer ermöglicht, seine Gebäude umfassend zu bewerten und daraus die richtige Sanierungsstrategie für sein Portfolio abzuleiten.

Leicht verständliche Anforderungen

Mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) steht erstmals ein solches Instrument zur Verfügung. Ein Ansatz, der den unterschiedlichen Anforderungen an nachhaltige Bauten gezielt Rechnung trägt und eine fortlaufende Verifizierung durch die SGS Société Générale de Surveillance erfährt. SSREI ist so konzipiert, dass die inhaltlichen Anforderungen leicht verständlich sind, und viele Nachweise, welche für die Verifizierung vorliegen müssen, sich dank digitaler Lösungen (einfaches digitalisieren von Grundrissen, Bewertung der Nutzungsdichte,

Bewertung des Nutzungsangebotes, Hindernisfreiheit, Nutzungsflexibilität, Gebrauchsqualität, Tageslicht, Behaglichkeit, Erreichbarkeit und Zugang zu Parzelle/Gebäude) einfach herstellen lassen. Die Hürde bei SSREI mitzumachen, soll klein sein, denn der SSREI wurde mit dem Ziel lanciert, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen, die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und dem Markt einen wichtigen Benchmark zur Verfügung zu stellen.

** Roland Vögele ist CEO bei MV Invest, einer auf indirekte Immobilienanlagen spezialisierten Beratungsgesellschaft und Initiatorin des SSREI; Elvira Bieri ist Managing Director bei der SGS Société Générale de Surveillance SA mit Hauptsitz in Genf, die zu den weltweit grössten und anerkanntesten Inspektions- und Zertifizierungsgesellschaften gehört.*

ZugEstates

Zero-Zero. Unser Beitrag zur Energiezukunft.

Als börsenkotiertes Immobilienunternehmen investieren wir in Areale in der Region Zug. Wir orientieren unser Handeln an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit. Zero-Zero bedeutet: keine CO₂-Emissionen, keine Energiezufuhr von aussen.

www.zugestates.ch