

Aus der Forschung

Leed-Label für globale Gebäude

Mehrfach-Zertifizierungen als Standard für institutionelle Immobilieninvestoren

Die in der Schweiz noch wenig verbreitete Leed-Zertifizierung (Leadership in Energy & Environmental Design) wird bei Büroimmobilien für Immobilieninvestoren mit internationaler Ausrichtung wichtiger. Ein wesentlicher Grund dafür ist die von den USA ausgehende Anforderung international tätiger Unternehmen, Immobilien nach «Corporate Social Responsibility»-Kriterien anzumieten. Diese sind im Leed-System verankert.

Während eine wachsende Zahl von Nachhaltigkeits-Labels unterschiedlicher Ausrichtung konkurriert, hat sich Leed bei vielen international tätigen Konzernen als Standard für die Büromanagement oder für das Benchmarking für Immobilienportfolios etabliert. Die globale Normierung birgt aber auch Herausforderungen in der lokalen Anwendung.

Das vom U.S. Green Building Council, einer gemeinnützigen Organisation in Washington, entwickelte und geführte Zertifizierungssystem beruht auf amerikanischen Normen. Inzwischen ist es in über 150 Ländern erteilt worden. Es verfügt über verschiedene Rating-Subsysteme für Gebäudetypen und bewertet, wie in einer Liegenschaft nachhaltige Aspekte wie Umweltschutz, effizienter Betrieb und Komfort zusammengeführt werden. Ein höherer Komfort für die Nutzer soll im kommerziellen Bereich eine höhere Produktivität am Arbeitsplatz bewirken. Die so eingesparten Kosten übersteigen sogar den Effekt aus erhöhter Energieeffizienz deutlich.

Rechtzeitig planen

Grundlage der Leed-Bewertung ist ein einfaches Punktesystem. Die Skala umfasst vier Qualitätsstufen: Zertifiziert, Silber, Gold und Platin. In der Schweiz wurden bisher nur die beiden letztgenannten erteilt. Die Punkte gibt es in sieben Bereichen, darunter Energie und Atmosphäre (32% der maximalen Punktezahl), nachhaltiges Baugelände (24%), Komfort und Innenraumklima (14%) und Materialien und Ressourcen (14%). Gemäss Jochen Schäfer, Zertifizierungsberater bei Baumann Consulting in Frankfurt a. M., ist es wichtig, den Leed-Prozessablauf schon in der Projektplanung zu integrieren und frühzeitig eine klare Strategie für die angestrebte Zertifizierung festzulegen. Als Teil des Prozesses ist ferner die integrale Inbetriebnahme des Projektes durch eine unabhängige Instanz umzusetzen, die die Interessen der Bauherrschaft im Pro-

jekttablauf vertritt.

Leed ersetzt die in der Schweiz bekannten Minergie-Standards nicht, sondern richtet sich an internationale Mieter und Investoren, die nicht mit nationalen Labels arbeiten. Gebäude-Zertifizierungen sind sowohl ökologisch als auch qualitativ motiviert, werden aber im kommerziellen Geschäft erst vorgenommen, wenn sie sich rechnen. Zu den Anreizen gehören Kostensenkungen in Betrieb und Unterhalt, höhere Nutzungsqualität und in der Regel 2% bis 8% höhere Mieterlöse. Zudem gewähren Investoren bei zertifizierten Gebäuden einen Abschlag auf dem Diskontsatz, was den Wert der Liegenschaften erhöht. Mit zunehmender Verbreitung werden Zertifizierungen aber vor allem zu einem strategischen Marketinginstrument für internationale Mieter und Investoren, welche die Plakette zu einer Bedingung für eine Transaktion machen.

Rolf Bellm, VR-Präsident bei Hochstet Development Schweiz, verweist auf die guten Erfahrungen bei der Vermietung eines neuen Minergie-P-zertifizierten Bürogebäudes an einen amerikanischen Healthcare-Konzern im Glattpark bei Zürich. Er stellt fest, dass seitens des amerikanischen Headquartiers Kriterien zum Gebäude abgefragt wurden, welche weit über den Betrachtungshorizont des Minergie-Standards hinausgingen. Er will deshalb zusätzlich eine Leed-Zertifizierung anstreben.

Weltweit wurden bisher rund 37 000 Gewerbeimmobilien nach Leed zertifiziert, in der Schweiz bisher deren 15, weitere 16 sind derzeit angemeldet. Am häufigsten wird das Label für Neubauten und grosse Renovationen angestrebt, seltener für den Mieterausbau.

Für die Revitalisierung von bestehenden Gebäuden steht das Ebom-Label (Existing Buildings Operations and Maintenance) zur Verfügung, welches in der Schweiz ebenfalls an Bedeutung gewinnt. 2014 modernisierte Siemens den Sitz der Division Building Technologies in Zug und erhielt dafür die Leed-Gold-Auszeichnung und eines der ersten Ebom-Label in der Schweiz. Die Liegenschaft wurde 1943 mit einer Geschossfläche von 12 000 m² gebaut und steht unter Denkmalschutz. Für die Neuplanung des Siemens-Campus am Standort Zug werden Leed-Zertifizierungen in Platin für das Bürogebäude und Gold für das Produktionsgebäude angestrebt.

Daten auf US-Normen umrechnen

Mit Bezug im Jahr 2018 können somit

wesentliche Vorteile im Betrieb und Unterhalt der Gebäude realisiert werden. Gemäss Projektmanager Christoph Leitgeb verwendet Siemens das Leed-Label seit 2006 für das globale Portfolio-Benchmarking. Dem Vorteil der globalen Vergleichbarkeit steht der Nachteil unterschiedlicher nationaler Normen, Standards und Kulturen gegenüber. Bei der Eingabe der Daten sind sämtliche Werte auf amerikanische Normen umzurechnen und Dokumente so weit zu übersetzen, dass die Prüfer diese beurteilen können.

Die Anpassung auf lokale Normen und Standards wurde zwar für einige Länder durchgeführt, zum Beispiel in Indien und Italien. Von einer starken Verbreitung nationaler Normierungen kann dennoch nicht ausgegangen werden, da das Green Building Council solche Anfragen bisher oft mit dem Hinweis auf den hohen Aufwand abgelehnt hat. Immerhin gibt es mit dem «Alternative Compliance Path» einen Zusatz, welcher spezifische nationale Normen anerkennt, sofern diese gleich streng oder strenger als Leed sind. In der Praxis ist es aber oft einfacher, die US-Normen zu erfüllen.

Lukas Knecht

Dieser Beitrag entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.