

NACHHALTIGKEIT VON IMMOBILIEN

Von der Theorie zur Praxis

Die Nachhaltigkeit von Gebäuden ist in aller Munde. Die EU und die Schweiz geben Empfehlungen ab, definieren Normen und geben Ziele vor – zur Nachhaltigkeit ist viel Theorie vorhanden. Schlussendlich ist es jedoch die konkrete Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien am einzelnen Objekt, die ein Immobilienportfolio nachhaltig macht.

TEXT ROGER BUCHER

In der Fachwelt geht man davon aus, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien zu einer Reduktion von Portfoliorisiken bei gleichbleibender oder sogar höherer Rendite führt. Untersuchungen zu den theoretischen Überlegungen sind wenige bekannt. Eine eindeutige Aussage fehlt.

Oft beschreibt man die Nachhaltigkeit mit den drei Säulen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Mobilität und die Landschaftszersiedelung sind darin enthalten. Bei einem bestehenden Immobilienportfolio kann man nicht mehr alle Faktoren beeinflussen. Die Liegenschaften sind bereits erstellt und standortgebunden. Ob sie in der Nähe von einem Bahnhof, einer Bushaltestelle oder vom Detailhandel liegen, ist nicht mehr wählbar. Sicher kann man jedoch Treibhausgasemissionen und Energieverbräuche reduzieren. Der Schweizer Gebäudepark ist für 40 Prozent des inländischen CO₂-Ausstosses verantwortlich und beansprucht rund 50 Prozent des Energieverbrauchs der Schweiz. Um diese Werte zu reduzieren, gibt es diverse internationale und nationale Zielvorgaben.

Politische Rahmenbedingungen

Die Europäische Union hat sich mit der Strategie «Europa 2020: Für ein intelligentes und integratives Wachstum» messbare Kernziele gesetzt. Bis zum Jahr 2020 sind der Energie-Gesamtverbrauch und die Treibhausgasemissionen um 20 Prozent zu senken.

Die Energiestrategie 2050 der Schweiz setzt auf zwei zentrale Eckpfeiler:

- Erstens soll der durchschnittliche Energieverbrauch zum Referenzjahr 2000 bis 2035 um 43 Prozent und der durchschnittliche Stromverbrauch um 13 Prozent gesenkt werden.
- Zweitens ist der Anteil von erneuerbaren Energien massiv zu erhöhen.

Das in der Schweiz entwickelte Konzept der 2000-Watt- und der 1-Tonnen-CO₂-Gesellschaft verwendet zwei zielführende Indikatoren: den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen.

Bis Ende des Jahrhunderts soll der Primärenergieverbrauch auf 2000 Watt pro Person gesenkt werden. Der zukünftige Energieverbrauch kann somit praktisch vollständig mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Im Merkblatt SIA 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie» des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins werden die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft auf den Gebäudebereich übertragen und Zielwerte für das Etappenziel 2050 vorgegeben. Beurteilt werden die drei Bereiche Gebäude-Erstellung, Gebäude-Betrieb und Mobilität.

Um die energie- und klimapolitischen Ziele im Gebäudebereich zu erreichen, wurden die Mustervorschriften der

Kantone im Energiebereich (MuKE) verschärft und ausgebaut. Der Bund hat die Kantone im Rahmen der Energiestrategie 2050 aufgefordert, die MuKE 2014 in Form eines Konkordates zu verabschieden und bis 2018 auf gesetzlicher Ebene umzusetzen.

Nachhaltigkeitsstandards umsetzen

Die Nachhaltigkeit hat bei Gebäuden über den ganzen Lebenszyklus Relevanz – von der Erstellung über die Instandhaltung oder die Instandsetzung bis hin zum Rückbau. Bei einem Portfolio eines institutionellen Eigentümers sind verschiedene Bereiche involviert. Die Abteilungen Kauf, Projektmanagement, Asset- und Portfoliomanagement müssen für die Nachhaltigkeit ein gemeinsames Verständnis erarbeiten. Dieses Verständnis schlägt sich zum Beispiel bei Swisscanto im Nachhaltigkeitsleitfaden nieder. In ihm werden Standards im Bereich Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen festgelegt.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstandards hilft, Risiken zukünftiger Entwicklungen zu identifizieren. Die Reduktion von Energie- und Treibhausgasemissionen sichert Eigentümer und Nutzer gegen die Steigerung von Energiekosten ab. Die ökologischen und sozialen Aspekte werden nicht gesondert betrachtet, sondern stehen im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit.

Die Anwendung in der Praxis

In den involvierten Abteilungen eines institutionellen Eigentümers muss die Theorie in die Prozesse eingegliedert und in die Praxis umgesetzt werden. Grundlage ist der intern erarbeitete Nachhaltigkeitsleitfaden.

Im Kaufprozess wird mit der Nachhaltigkeitsprüfung sichergestellt, dass sämtliche relevanten Informationen vorliegen. Die Risiken und Potenziale werden erfasst. Unter Umständen besteht ein zusätzlicher Investitionsbedarf, um im Erneuerungszeitpunkt die Ziele zu erreichen. Oft bleibt nicht viel Zeit bis zum Kaufentscheid, daher wird, anstatt auf Berechnungen abzustellen, mit Checklisten gearbeitet. Eine qualitative Gesamtbeurteilung in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt ist das Ergebnis. Angaben zu den Lebenszykluskosten und der Betriebsenergie sind darin enthalten. Für Warmwasserverbräuche können statistische Mittelwerte verwendet werden. Der Wärmebedarf für die Raumheizung erfolgt über eine Abschätzung der Kompaktheit und der Beurteilung des energetischen Zustandes der Gebäudehülle.

Das Projektmanagement prüft bei Instandsetzungen die Lebenszykluskosten der Bauteile. Die qualitative Beurteilung beim Kauf der Liegenschaft dient dazu als Grundlage. In den weiteren Prozessschritten werden jedoch auch quantitative Angaben benötigt. Diese können zum Beispiel mit einem Tool der IFMA (International Facility Management Association) berechnet werden. Energie- und CO₂-Beurtei-

Ob ein Objekt tatsächlich nachhaltig ist, hängt immer von der konkreten Umsetzung ab.

lung erfolgen nach SIA 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie». Zusätzlich werden Richtlinien im Standardbaubeschrieb erfasst und Vorgaben für das planungs- und baubegleitende Facility Management gemacht.

Im Assetmanagement werden die Objektstrategien festgelegt und die langfristigen Instandsetzungsplanungen erstellt. Die vom Projektmanagement ausgearbeiteten Instandsetzungsprojekte werden überprüft. Neben den Baukosten spielt die mietrechtliche Umsetzung und die Marktmiete eine wichtige Rolle. Können die Massnahmen zur Nachhaltigkeit als wertvermehrende Investitionen auf die Miete überwältigt werden? Sind die Mietobjekte nach entsprechender Überwälzung noch innerhalb der Marktmiete oder werden die Objekte zu teuer? Je nach Ergebnis und Strategie sind Optimierungen zu tätigen und das Projekt muss überarbeitet werden.

Das Assetmanagement beauftragt das angegliederte Facilitymanagement mit der energetischen Betriebs-

optimierung. Dies erfolgt durch Massnahmen wie das Anpassen von Heizkurven oder die Reduktion von Betriebszeiten der Lüftungsanlagen und vielem mehr. Es wird ein Energie-Monitoring und Controlling geführt, die Mieter erhalten Handlungsempfehlungen und erfahren, wie sie einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten können. Als letztes gibt das Portfoliomanagement bei Bedarf für einzelne Portfolios Ziele vor, anhand derer das eigene Portfolio mit Benchmarks verglichen wird.

Zielerreichung: nachhaltige Immobilien

In der Praxis ist die Nachhaltigkeit von Immobilien nur durch die Zusammenarbeit der verschiedenen Abteilungen eines institutionellen Eigentümers zu erreichen. Grundlage ist der mehrfach erwähnte Nachhaltigkeitsleitfaden, der gemeinsam erarbeitet wurde. Das Immobilienportfolio ist schlussendlich nur so nachhaltig, wie es die einzelnen Objekte sind.

DER AUTOR



Roger Bucher ist Leiter Asset Management Immobilien bei der Swisscanto Asset Management

AG in Zürich. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.