

Bedürfnisse der Bewohner im Fokus

Nachhaltigkeit Auch weniger energieeffiziente Altbauten bieten für die Bewohner ein hohes Potenzial.

KLAUS KÄMPF

Einen grossen Teil unseres Lebens verbringen wir in oder umgeben von Gebäuden. Immobilien sind essentiell für Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeitgestaltung. Entsprechend haben Gebäude grossen Einfluss auf unser Wohlbefinden. Immobilien machen gleichzeitig einen grossen Teil des Volkvermögens aus. Der Wert der Gebäude beläuft sich in der Summe in der Schweiz auf etwa 2600 Milliarden Franken. Die Bauwirtschaft ist mit jährlichen Investitionen im Hochbau von 45 Milliarden Franken ein bedeutender Wirtschaftsfaktor.

Auch in Bezug auf den Energieverbrauch sind die Zahlen beeindruckend: Fast die Hälfte des landesweiten Endenergieverbrauchs ist mit Gebäuden verknüpft. Pro Jahr werden in der Schweiz über 50 Millionen Tonnen Baumaterial verwendet. Kurzum: Gebäude haben in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht enorme Bedeutung. Zudem sind sie langlebig und erscheinen somit geradezu prädestiniert für das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung. Seit langem trägt der Gesetzgeber dieser Tatsache

Rechnung, zunächst vornehmlich mittels gewisser Vorschriften zur Energieeinsparung und hinsichtlich der Wohnbauförderung.

Mehr als nur Energiesanierung

In der Immobilienwirtschaft und bei Investoren von Renditeliegenschaften ist Nachhaltigkeit ein grosses Thema. So gaben in einer Umfrage des Beratungsunternehmens EY drei Viertel der befragten europäischen Immobilieninvestoren an, nachhaltige Immobilien seien fester Bestandteil ihrer Anlagestrategie. Davon erwarten sich die Investoren positive Auswirkungen auf Mieteinnahmen, Wertentwicklung, Rendite und wirtschaftliche Lebensdauer.

Nachhaltigkeit wird von Investoren vielfach über Zertifizierungen definiert oder schlicht mit einem geringen Energieverbrauch gleichgesetzt. Diese begrenzte Sichtweise blendet jedoch wichtige Aspekte aus. Insbesondere wird den Bedürfnissen der Kunden, also der Mieter, oft zu wenig Beachtung beigemessen. Dies äussert sich beispielsweise in unpraktischen Grundrissen, fensterlosen Badezimmern und unformer Ästhetik. Dabei wird übersehen, dass es letztlich die Mie-

ter sind, die den Wert einer Renditeliegenschaft ausmachen.

Für die Mieter spielt nicht nur der Gebrauchswert des Gebäudes eine Rolle, sondern auch das Umfeld. Die Infrastruktur in der Umgebung sollte ihren Bedürfnissen entsprechen. Dazu gehören neben der Verkehrsanbindung auch nahe gelegene Einkaufsgelegenheiten, Schulen und Naherholungsmöglichkeiten.

Ökonomische Vorteile

Der energetisch hochwertige Neubau auf der sprichwörtlichen grünen Wiese erscheint bei dieser Betrachtungsweise nicht mehr unbedingt nachhaltig. Umgekehrt haben wenig energieeffiziente Altbauten oft ein hohes Nachhaltigkeitspo-

tenzial. Denn an den guten Standorten stehen meistens Altbauten.

In unsaniertem Zustand beträgt deren Energieverbrauch zwar ein Vielfaches im Vergleich zu Neubauten. Während hier die Frage des Energieverbrauchs durch die absehbar weiter verschärften Vorschriften nahezu gelöst ist, können Altbauten auch nach Sanierung im Hinblick auf Energieeffizienz häufig nicht mit Neubauten mithalten. Doch in der Gesamtschau von Gebäude- und Standortqualität stellt sich der Vergleich oft anders dar, denn die Altbauten punkten durch zentrale Lage und ausgebauter Infrastruktur. Hinzu kommt, dass sie bereits den Beweis der langen Lebensdauer erbracht haben. Die seinerzeit für die Herstellung der Baumaterialien und

die Bauprozesse aufgewendete Energie wurde gleichsam über die lange Lebensdauer amortisiert. Bei Neubauten machen Baumaterialien und -prozesse etwa ein Fünftel der Energiebilanz über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes aus.

Der Frage der Materialisierung wird angesichts der Schreckensmeldungen über die Arbeitsbedingungen in Steinbrüchen und illegale Abholzung von Tropenwäldern künftig wohl mehr Bedeutung beigemessen werden. Generell sollten Natursteine und Hölzer vorzugsweise aus der näheren Umgebung bezogen werden, um hohe Sozial- und Umweltstandards zu gewährleisten und den Transportaufwand zu minimieren. Bei Herkunft ausserhalb Europas sollten zumindest Zertifikate zur

umwelt- und sozialgerechten Gewinn eingefordert werden. Wo das Angebot an zertifizierten Materialien noch gering ist, sorgt die Nachfrage erfahrungsgemäss mittelfristig für das Angebot.

Viele Aspekte der Nachhaltigkeit sind in Standort und Gebäude angelegt. Doch neben der Hardware spielt auch die Software, also die Bewirtschaftung, eine Rolle. Dies ist insbesondere im Hinblick auf Mieterzufriedenheit und Energieverbrauch wichtig. Den Mieter als Kunden zu behandeln, umfasst alle Aspekte des Umgangs von Vermieter und Mieter und schliesst verständliche Nebenkostenabrechnungen ebenso ein wie eine angemessene Behandlung des Mieters im Fall von Sanierungen.

Nachhaltige Immobilien sind ein facettenreiches Thema, das sich über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien erstreckt. Immobilieninvestoren verfügen über einen grossen Handlungsspielraum, wenn es um die Nachhaltigkeit ihrer Liegenschaften geht. Allerdings erfordert die Umsetzung einer zielgerichteten Nachhaltigkeitsstrategie einen gewissen Aufwand.

Auf der anderen Seite der Bilanz stehen die eingangs erwähnten ökonomischen Vorteile, die sich mittlerweile in den Köpfen der Investoren verankert haben.

Klaus Kämpf, Leiter Nachhaltige Immobilien-Anlagen, Notenstein Privatbank, St. Gallen.