

Nachhaltiges Immobilien- Portfoliomanagement

Inhalt

- 3 Einführung
- 4 Stets Herr der Lage sein
- 6 Systematisch durchdenken
- 8 Bauen für die Zukunft
- 9 Hundert Jahre Betriebsamkeit
- 10 Der Wert der Nachhaltigkeit

Bildkonzept

Alle Fotos dieser Broschüre zeigen Gebäude eines Immobilienfonds, den die Sustainable Real Estate AG bezüglich Nachhaltigkeit berät.

Die Autoren

Balazs Magyar
Nachhaltigkeitsberatung



Balazs Magyar ist seit dem Jahr 2000 als Nachhaltigkeitsanalyst und Portfoliomanager im Bereich nachhaltiges Investment tätig, seit 2009 bei Immobilien. Er studierte Wirtschaft an der Universität Basel und ist eidg. dipl. Finanzanalytiker und Vermögensverwalter.

Klaus Kämpf
Geschäftsführer



Klaus Kämpf ist Diplom-Physiker und verantwortet das Nachhaltigkeitsresearch bei der Sustainable Real Estate AG. Er ist seit 2002 im Bereich nachhaltiges Investment tätig, zunächst im Nachhaltigkeitsresearch für Aktien und Anleihen, ab 2009 für Immobilien.

Einführung

«Nachhaltigkeit kann man nicht fixfertig kaufen.»

Nachhaltigkeit ist ein komplexes und facettenreiches Konzept, und man läuft Gefahr, den Wald vor lauter Bäumen nicht mehr zu sehen. Der Begriff Nachhaltigkeit scheint bisweilen bis zur Inhaltsleere strapaziert. Auch fragt sich, ob das Thema angesichts der weiter verschärften Vorschriften zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien nicht gleichsam qua Gesetz erledigt ist.

Eine nähere Betrachtung lohnt sich. So greifen die Energievorschriften vornehmlich bei Neubauten. Doch 75% der Mehrfamilienhäuser in der Schweiz wurden vor 1990 gebaut. Und überhaupt: Zwar dominieren die Themen Energie und Klimaschutz die politische und mediale Diskussion über Nachhaltigkeit. Doch angesichts ihrer langen Lebensdauer und der Bedeutung von Gebäuden für die Menschen greift dies zu kurz. Nachhaltigkeit bei Immobilien ist weit mehr als Energie und Klimaschutz. Gebäude sind Lebensräume, und sie schaffen Lebensbedingungen. Gebäude sind kapitalintensiv, und es gilt, diese Werte zu bewahren.

Übersetzt man «nachhaltig» vereinfachend mit «langfristig orientiert», so wird klar, dass jeder Gebäudeeigentümer ein Interesse daran haben sollte, dass sein Haus nachhaltig ist und bleibt. Die Herausforderung ist, dies in der Praxis zu konkretisieren und umzusetzen.

Der vorliegende Bericht zeigt auf, wie die Sustainable Real Estate AG mit dem Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien umgeht. Er behandelt die Standortauswahl, den Kauf von Bestandsbauten, Bauprojekte und die Bewirtschaftung. Zur Vereinfachung wird hier auf Mehrfamilienhäuser in der Schweiz fokussiert.

Das Nachhaltigkeitskonzept der Sustainable Real Estate AG ist gleichzeitig umfassend und pragmatisch. Es zielt auf hohen Nutzwert für die Bewohner, Werterhalt für den Eigentümer und sorgsamen Umgang mit knappen Ressourcen und ist integraler Bestandteil des Portfoliomanagements. Letztlich geht es darum, dauerhaft gute Gebäude an guten Standorten zu haben. Dabei bewegen wir uns im Spannungsfeld zwischen dem Wünschenswerten und dem ökonomisch Machbaren.

Die systematische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Kauf, Bau und Bewirtschaftung von Gebäuden trägt zum dauerhaften Werterhalt von Immobilien bei.



Abb. 1:
Kernbausteine des Nachhaltigkeitsansatzes

THEMEN	INDIKATOREN (AUSZUG)
1. Ankauf	Nachhaltigkeitsbewertung von: <ul style="list-style-type: none">– Makrostandort– Mikrostandort– Gebäude
2. Neubauprojekte und Sanierungen	Nachhaltigkeitsanforderungen u.a. für: <ul style="list-style-type: none">– Baumaterialien– Elektrogeräte– Leuchtmittel– Heizsysteme
3. Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none">– Regelmässige Prüfung der Nachhaltigkeit– Ableitung von Massnahmen für laufenden Betrieb und Sanierungen

Quelle: Sustainable Real Estate AG

Stets Herr der Lage sein

«Den Standort einer Immobilie wählt der Eigentümer genau einmal.»

Die als Scherz erscheinende, aber ernsthaft gemeinte Antwort auf die Frage, welches die drei wichtigsten Faktoren für Wert und Wertsteigerung von Immobilien sind, lautet bekanntlich «Lage, Lage, Lage». Diese Binsenweisheit behält auch bei Betrachtung aus dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit ihren Wahrheitsgehalt.

Als nachhaltig betrachten wir Standorte, die über eine gesunde Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur sowie eine gute Infrastruktur verfügen, hohe Lebensqualität bieten und gute Zukunftsaussichten aufweisen. Dies gewährleistet die heutige und künftige örtliche Nachfrage nach Wohnraum und gehört somit zu den Grundvoraussetzungen erfolgreicher Investitionen in Immobilien.

Der Gebäudeeigentümer hat praktisch keinen Einfluss auf die weitere Entwicklung des Standorts. Daher sollte die Standortwahl gut überlegt und begründet sein. Am Anfang jeder Investition in Immobilien steht deshalb traditionell eine Standortanalyse. Unsere Nachhaltigkeitsanalyse ergänzt und vertieft die klassische Standortanalyse und liefert dadurch zusätzliche Entscheidungsgrundlagen. Sie geht von den gegenwärtigen Strukturen aus, in denen die Zukunft teilweise bereits angelegt ist. Insbesondere bei der Bevölkerungsentwicklung fließen auch Prognosen ein.

Die Standortanalyse ist zweigeteilt. Im ersten Schritt wird der Makrostandort, also die Ebene Gemeinde bzw. Agglomeration betrachtet.

Der zweite Schritt besteht in einer Betrachtung des Grundstücks und seiner unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort). Aus der Perspektive des Mieters ist die Lagequalität von grosser Bedeutung für die Wahl einer Wohnung («Lage, Lage, Lage»). Mit anderen Worten: Die Vermietbarkeit – und damit der Wert – einer Renditeliegenschaft hängt stark von der Qualität des Standorts ab

Zu den wichtigsten Determinanten der (zukünftigen) Nachfrage nach Wohnraum zählt die sozio-ökonomische Struktur der Gemeinde.

Daher versucht die Standortanalyse, insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- Wie ist die Bevölkerungsstruktur (Entwicklung der Einwohnerzahlen, Verteilung der Altersgruppen)?
- Wie viele Arbeitsplätze bietet die Gemeinde im Verhältnis zur Anzahl der dort wohnenden Erwerbstätigen?
- Wie sind die Berufspendlerströme?
- Trifft die Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Mobilitätsbedürfnisse?
- Deckt die örtliche Infrastruktur den täglichen Bedarf?
- Bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität?
- Gibt es am Grundstück besondere Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärm oder Naturgefahren)?

Klimawandel und sommerlicher Wärmeschutz

Das Pariser Übereinkommen der 196 Mitgliedsstaaten der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen vom Dezember 2015 sieht die Begrenzung der menschengemachten globalen Erwärmung auf deutlich unter 2°C gegenüber vorindustriellen Werten vor. Doch auch dies wird zu spürbaren Klimaänderungen führen. Insbesondere werden Hitzewellen häufiger und extremer. Die Spitzentemperaturen an Sommertagen nehmen im Zuge des Klimawandels stärker zu als die mittleren Temperaturen. Für das Wohlbefinden der Bewohner wird somit der sommerliche Hitzeschutz wichtiger. Dies kann bei Neubauten heute

bereits berücksichtigt werden. Neben einer guten Verschattung kann die thermische Speichermasse eines Gebäudes genutzt werden, um Temperaturspitzen zu reduzieren. Einen weiteren Beitrag können reversible Wärmepumpen mit Erdsonden leisten, die im Sommer das Gebäude kühlen und den Untergrund erwärmen. Im Winter kann die Wärme dann dem Untergrund wieder entzogen und für die Heizung genutzt werden. Eine noch nicht verbreitete Technik ist die Absorptionskältemaschine, welche überschüssige solare Wärme von Solaranlagen zur Kühlung nutzt.



Hinter den in Abbildung 2 aufgeführten Kriterien stehen meistens Unterkriterien. Beispielsweise werden bei der Analyse des öffentlichen Verkehrs der Weg zur Haltestelle (einschliesslich Sicherheitsaspekte), die Bedienungsqualität und die Gesamtreisezeit zu wichtigen Zielen (inklusive Umsteigen) berücksichtigt.

In die Investitionsentscheide fliesst das Gesamtbild der Standortanalyse ein, wobei einzelne Kriterien (z.B. Gemeindeklassifikation oder schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr) unabhängig von den übrigen Kriterien zu einem Ausschluss des Standorts führen können.

Radon

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das aus dem Erdreich in Gebäude gelangen kann. Radon verursacht in der Schweiz jährlich 200 bis 300 Todesfälle und ist nach dem Rauchen die wichtigste Ursache für Lungenkrebs. Aus geologischen Gründen besteht in vielen Regionen ein nennenswertes Risiko, den seit 2018 gültigen Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter für die mittlere Konzentration in Räumen, in denen sich Personen regelmässig während mehreren Stunden täglich aufhalten, zu überschreiten. Bei Neubauten sind Abdichtungsmassnahmen gegen Radon vergleichsweise leicht umsetzbar. Eine Radonsanierung bestehender Gebäude hingegen kann sehr aufwendig sein.

Abb. 2:
Kriterien für nachhaltige Standorte

THEMEN	INDIKATOREN (AUSZUG)
Makrostandort (Gemeinde / Agglomeration)	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindecharakteristik - Demografie - Wirtschaftsstruktur, Arbeitsplätze, Pendlerströme - Öffentlicher Fernverkehr - Erdbebenrisiko
Mikrostandort (Grundstück und direktes Umfeld)	<ul style="list-style-type: none"> - Anmutung des Umfelds - Entwicklungsperspektiven - Einkaufsgelegenheiten - Bildungseinrichtungen - Naherholungsmöglichkeiten - Öffentlicher Nahverkehr - Velo- und Fussgängerverkehr - Lärm - Radonrisiko - Überschwemmungsrisiko und andere Naturgefahren - Altlasten auf dem Grundstück

Quelle: Sustainable Real Estate AG

Systematisch durchdenken

«Ein gutes Haus definiert sich über den Nutzen.»

Beim Kauf von Liegenschaften folgt nach der Standortanalyse die Nachhaltigkeitsanalyse des Gebäudes. Dabei betrachten wir Nachhaltigkeit als ein Qualitätsmerkmal für Eigentümer, Nutzer und Gesellschaft. Gebäude mit hohem Nutzwert und geringen Nebenkosten sind für Mieter attraktiv. Gute Vermietbarkeit wiederum bedeutet Werterhalt.

Für die Nachhaltigkeitsbewertung von Gebäuden haben wir ein eigenes Bewertungssystem entwickelt, das auch die Perspektive des Nutzers abbildet. Die Gründe für eine hauseigene Nachhaltigkeitsmethodik liegen in der konkreten Umsetzung:

- Breite Abdeckung des Themas Nachhaltigkeit in Einklang mit dem Nachhaltigkeitsverständnis der Sustainable Real Estate AG
- Rasche Bewertung im Rahmen des Ankaufprozesses
- Mieterorientierung
- Erkennung von Schwachpunkten und Ableitung von Verbesserungsmassnahmen mit Abwägung von Nutzen und Kosten
- Vorausschau auf kommende Entwicklungen (Vorschriften, Technik, Mieteranforderungen)
- Integration in alle relevanten Entscheidungsprozesse (Kauf, Neubau und Bewirtschaftung)
- Hauseigene Kompetenz

Zudem zwingen der eigene Nachhaltigkeitsansatz und die damit zusammenhängende Dokumentation zum sorgfältigen Durchdenken und Planen. Zertifikate wie Minergie werden in die Nachhaltigkeitsbewertung integriert, sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Die Nachhaltigkeitsbewertung der Sustainable Real Estate AG besteht aus einem Punktesystem, das den Vergleich von Gebäuden ermöglicht. Zusätzlich zu dieser quantitativen Bewertung erfolgt eine qualitative (verbal-argumentative) Betrachtung, um zahlenmässig nicht greifbare Aspekte (z.B. einzelfallspezifische Besonderheiten) zu benennen und zu beurteilen. Die Bewertung soll insbesondere folgende Fragen systematisch beantworten:

- Trifft das Gebäude die Bedürfnisse der Nutzer?
- Wie ist das Gebäude im Hinblick auf Energie einzustufen?
- Gibt es unmittelbaren Handlungsbedarf (z.B. Schadstoffsanierung)?
- Welche Verbesserungsmöglichkeiten gibt es?

Die Kriterien sind in Abbildung 3 zusammengefasst. Sie basieren einerseits auf einschlägigen Standards (u.a. SIA-Richtlinien) und andererseits eigenen Erfahrungen. Teilweise gibt es Unterkriterien.

Graue Energie

Als «Graue Energie» bezeichnet man die für Bauprozesse sowie für Herstellung und Transport von Baumaterial und Gebäudetechnik aufgewendete Energie. Umgerechnet auf die Nutzungsdauer schlägt sie mit jährlich 20 bis 30 kWh pro Quadratmeter zu Buche. Bei heutigen Neubauten liegt die graue Energie also in der gleichen Grössenordnung wie die Betriebsenergie. Den grössten Einfluss auf die graue Energie haben Gebäudeform und -grösse. Langlebigkeit der Bauteile und die Verwendung von Recyclingbeton reduzieren die graue Energie.

Energiestrategie und Klimaschutzziele des Bundes

Das 2018 in Kraft getretene Energiegesetz soll den Ausbau erneuerbarer Energiequellen fördern und die Energieeffizienz erhöhen. Damit soll bis 2020 eine Senkung des durchschnittlichen Energieverbrauchs pro Person um 16% im Vergleich zum Jahr 2000 erreicht werden. Bis 2035 sollen es 43% sein, bis 2050 54%. Damit sollen die CO₂-Emissionen von 5.5 Tonnen pro Kopf im Jahr 2000 auf 1 bis 1.5 Tonnen im Jahr 2050 gesenkt werden.

Im August 2019 hat der Bundesrat entschieden, dass die Schweiz ab dem Jahr 2060 unter dem Strich keine Treibhausgase mehr ausstossen soll. Steigende Anforderungen an Energieeffizienz führen zu höheren Baukosten für den Eigentümer und zu geringeren Energiekosten für die Nutzer. Das neue Energiegesetz erleichtert die Nutzung von Strom aus Photovoltaikanlagen in Renditeliegenschaften und verbessert so die Rentabilität von PV-Anlagen für die Eigentümer.



Abb. 3:
Nachhaltigkeitskriterien für Gebäude

THEMEN	INDIKATOREN (AUSZUG)
Energie und Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> - Energieverbrauch (Wärme und Strom) - Nachhaltigkeit der Wärme- und Stromerzeugung - Gewinnung erneuerbarer Energie am Gebäude - Energieeffizienz von Geräten, Armaturen und Beleuchtung - Verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung - Graue Energie/Langlebigkeit
Komfort und Wohlbefinden	<ul style="list-style-type: none"> - Temperaturregelung/Behaglichkeit - Tageslicht - Sommerlicher Wärmeschutz - Barrierefreiheit - Lärmschutz - Anmutung des Gebäudes
Nutzungsqualität und Flexibilität	<ul style="list-style-type: none"> - Grundrissqualität - Abstell- und Lagermöglichkeiten, Gelegenheit zur Wäschetrocknung - Umbau und Erweiterungspotential
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> - Veloabstellmöglichkeiten - Qualität Fussgänger- und Veloverkehr

Quelle: Sustainable Real Estate AG

Weitergabe von Investitionskosten an die Mieter

Grundsätzlich erlaubt das Mietrecht Eigentümern von Renditeliegenschaften die Überwälzung wertvermehrender Investitionen auf die Mieter. Die zulässige Mietzinssteigerung errechnet sich aus der Lebensdauer der Bauteile und dem Referenzzinssatz. Bei umfassenden Sanierungen dürfen 50 bis 70% der Kosten weitergegeben werden. In der Praxis führt die Weitergabe von Investitionskosten oft zu Kontroversen. Oder sie scheitert an der Realität, wenn nämlich die Situation eine Mieterhöhung nicht zulässt.

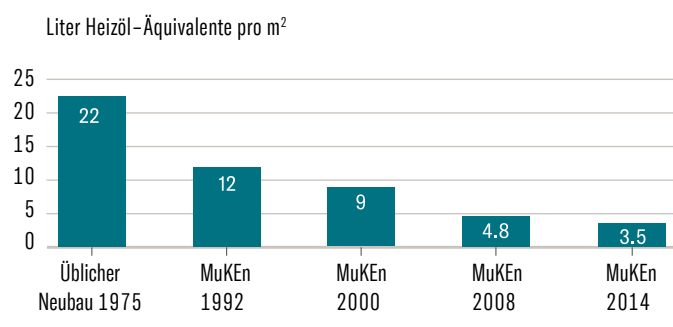
Mobilität

Über ein Drittel des Endenergieverbrauchs in der Schweiz entfällt auf den Verkehr. Mit Alltagsmobilität sind durchschnittlich jährliche Emissionen von 900 kg CO₂ pro Person verbunden. Hinzu kommen 370 kg für nicht alltägliche Mobilität (insbesondere Ferien- und Geschäftsreisen). Der Wohnstandort hat darauf erheblichen Einfluss. Beispielsweise sind die CO₂-Emissionen der Einwohner von Kernstädten von Agglomerationen 9% niedriger als der landesweite Durchschnitt. Eine sehr gute Erschliessung des Wohnstandorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist im Mittel mit 13% geringeren CO₂-Emissionen verbunden. Die unmittelbare Nähe zu einem Detailhandelsgeschäft führt zu einer mittleren Reduktion von 6%. Die CO₂-Emissionen stehen hier stellvertretend für eine insgesamt umweltfreundliche Mobilität, die zudem die Strasseninfrastruktur entlastet. Die Standortanalyse beantwortet die Frage, ob der Standort umweltverträgliches Mobilitätsverhalten der Anwohner ermöglicht.

«Die Fehler von heute sind die Altlasten von morgen.»

Neubauten bieten nicht nur architektonische Gestaltungsmöglichkeiten, sondern sollten auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit optimiert werden. Nachhaltigkeit bei Neubauten betrifft entgegen landläufiger Meinung weniger Fragen der Wärmedämmung, da dieses Thema aufgrund der verschärften Grenzwerte (Abb. 4) weitgehend ausgereizt ist.

Abb. 4:
Entwicklung der Grenzwerte für den Wärmebedarf von Wohngebäuden



Quelle: Konferenz Kantonalen Energiedirektoren (EnDK)

Jenseits dessen bestehen im Bereich Energie für den Bauherrn allerdings noch Spielräume zur Optimierung bei den Heizsystemen, der Nutzung von Sonnenenergie sowie der rationellen Nutzung von Warmwasser. Weitere wichtige Themen sind:

- Einsatz möglichst umweltschonender und schadstoffarmer Baumaterialien
- Langlebigkeit und Wartungsarmut von Bauteilen und Haustechnik
- Hindernisfreies Bauen
- Komfortaspekte wie Ergonomie von Küchen, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Gehhilfen

Einige Bereiche, die Nachhaltigkeit berühren, sind durch einschlägige Vorschriften ausreichend abgedeckt und erfordern seitens des Bauherrn kein darüber hinaus gehendes Engagement. Dies betrifft z.B. die Sicherheitsstandards auf Baustellen und die geordnete Entsorgung von kontaminiertem Aushub oder Abbruchmaterial.

Es ist eine altbekannte Tatsache, dass die Einflussmöglichkeiten umso grösser sind, je früher die Themen in der Planungsphase angegangen werden. Ferner können viele

Massnahmen kostenneutral umgesetzt werden, wenn sie frühzeitig geplant werden. Beispiele sind Vorgaben für lösemittelarme Farben, die Einrichtung zweckdienlicher Abstellmöglichkeiten oder auch die sinnvolle Platzierung von Küchengeräten und Steckdosen. Vieles davon ist bei jedem einzelnen Bauvorhaben separat zu planen. Anderes lässt sich standardisieren.

So halten wir unsere Anforderungen für Bauvorhaben in Checklisten fest. Diese beziehen sich auf:

- Schadstoffarme Baumaterialien
- Herkunft von Natursteinen und Hölzern
- Energieeffiziente Elektrogeräte und Lampen
- (Warm-) wassersparende Armaturen und Duschbrausen

Es soll hier nicht unerwähnt bleiben, dass sich Bauvorhaben stets an der Grenze zwischen den Wünschen und den finanziellen Möglichkeiten bewegen. Dies trifft auch für viele Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu, und zwar besonders im Fall von Renditeliegenschaften. Denn hier sind Kostenträger (= Hauseigentümer) und Nutzniesser (= Mieter) nicht identisch. Für den Hauseigentümer können aber Massnahmen mit spürbarer Wirkung (z.B. geringere Energiekosten, höherer Komfort) gleichwohl auch ökonomisch sinnvoll sein – wenn sie nämlich durch erhöhte Attraktivität zur besseren Mietergewinnung und -bindung beitragen.

Warmwasser

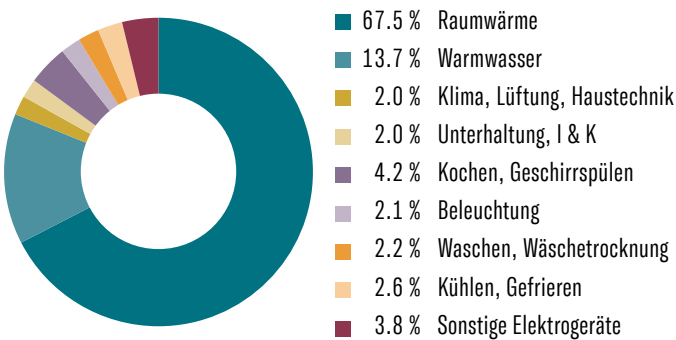
Rund ein Siebtel des gebäudebezogenen Endenergieverbrauchs der Haushalte entfällt im Durchschnitt auf Warmwasser (Abb. 5). Bei gut gedämmten Neubauten macht Warmwasser etwa 40% des Wärmeenergieverbrauchs aus. Im eigenen Haushalt werden derzeit durchschnittlich täglich 142 Liter Wasser pro Person benutzt. Davon sind 30 bis 50% Warmwasser. Heutige Wasch- und Spülmaschinen und Toilettenspülungen gehen sehr sparsam mit Wasser um. Grosses Einsparpotential liegt hingegen noch bei der Körperpflege. Wir setzen daher an Handwaschbecken Wasserhähne ein, die bei mittlerer Hebelstellung Kaltwasser liefern, und die über Mengen- und Heisswasserbremsen verfügen. Ferner verwenden wir besonders sparsame Duschbrauseköpfe. Insgesamt lässt sich so der Warmwasserbedarf ohne Komforteinbusse um etwa ein Drittel senken.

Hundert Jahre Betriebsamkeit

«Durch Standort und Bausubstanz sind viele Nachhaltigkeitsaspekte eines Gebäudes bereits vorgezeichnet. Aber auch die Bewirtschaftung hat erheblichen Einfluss.»

Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Gebäuden hat die Bewirtschaftung erheblichen Einfluss – vor allem auf den Energieverbrauch (Abb. 5). Dies gilt sowohl für die laufende Liegenschaftsverwaltung als auch für Sanierungen.

Abb. 5:
Verteilung des gebäudebezogenen Endenergieverbrauchs privater Haushalte 2017



Quelle: Prognos

Für den Allgemeinbedarf wird im ganzen Portfolio Strom aus erneuerbaren Quellen bezogen. Enthält ein bestehendes Gebäude zum Zeitpunkt des Kaufs Schadstoffe, welche die Mieter gefährden könnten (z.B. lose gebundenen Asbest), werden diese beseitigt.

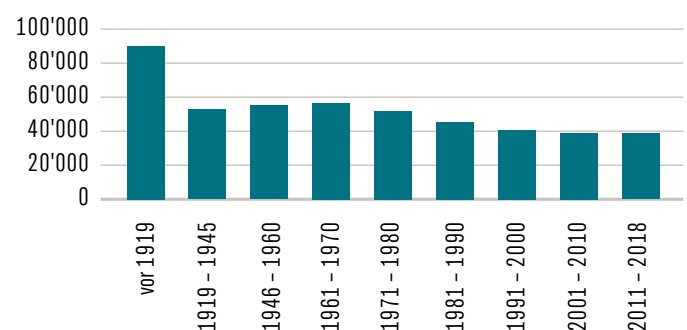
Bei der laufenden Bewirtschaftung geht es hinsichtlich Nachhaltigkeit vornehmlich um Ersatzbeschaffung. Für Elektrogeräte und Wasserarmaturen gelten bei der Sustainable Real Estate AG die gleichen Standards wie bei Neubauten. Zudem wird die Beleuchtung der Allgemeinflächen im Portfolio sukzessive auf energiesparende LED-Leuchtmittel umgestellt. Bei Ersatz von Heizungsanlagen wird die Umstellung auf umweltverträglichere Alternativen geprüft.

Auch das Nutzerverhalten kann erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch eines Gebäudes haben, beispielsweise durch die Wahl der Raumtemperatur und den Umgang mit Warmwasser. Den Mietern werden die Energiekosten nach Möglichkeit nach ihrem tatsächlichen Verbrauch berechnet, so dass ein finanzieller Anreiz zur Energieeinsparung besteht.

Die Nachhaltigkeitsbewertung wird regelmässig aktualisiert. Daraus werden bei Bedarf Verbesserungsmassnahmen abgeleitet, um permanent ein gutes Nachhaltigkeitsniveau beizubehalten.

Rund drei Viertel aller Mehrfamilienhäuser in der Schweiz wurden vor 1990 erstellt (Abb. 6). Da die Energieeffizienz von Altbauten – je nach zwischenzeitlicher Sanierung – meistens deutlich schlechter ist als bei Neubauten, dominieren Altbauten den Energieverbrauch des gesamten Gebäudebestands. Die jährliche Quote umfassender Sanierungen beträgt etwa 1.5%. Zudem wurde der Energieverbrauch vieler Altbauten durch teilweise Sanierung (insbesondere durch altersbedingten Ersatz von Fenstern und Austausch von Heizungsanlagen) gegenüber dem Ursprungszustand reduziert. Gleichwohl ist der Energieverbrauch des Altbaubestands im Verhältnis zur Nutzfläche deutlich höher als bei Neubauten. Im Bestand schlummert also weiterhin ein hohes Einsparpotential. Gleichzeitig bieten Sanierungen die Möglichkeit zur Anpassung an heutige Bedürfnisse. Bei Sanierungen legt die Sustainable Real Estate AG nach Möglichkeit die gleichen Standards wie bei Neubauten an.

Abb. 6:
Anzahl Mehrfamilienhäuser nach Bauperiode



Quelle: Bundesamt für Statistik

Der Wert der Nachhaltigkeit

«Im langfristig angelegten Immobilienbereich bietet sich der Nachhaltigkeitsgedanke als Leitbild an.»

Nachhaltigkeit erscheint bisweilen als überstrapazierter Modebegriff. Nicht nur wegen des hohen Bedarfs an Ressourcen steckt aber gerade bei Immobilien buchstäblich Substanz dahinter. Nachhaltigkeit ist laut der gängigen Definition¹ auf die heutigen und künftigen Bedürfnisse der Menschen ausgerichtet. Dies gilt insbesondere für Eigentümer von Renditeliegenschaften, bei denen die Zufriedenheit der Mieter entscheidend ist.

Der Wert von Renditeliegenschaften ergibt sich letztlich aus der Vermietung. Nur wenn Standort und Gebäude den Bedürfnissen der Nutzer entsprechen, lassen sich Mieter gewinnen und binden. Die Zufriedenheit der Mieter ist entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg von Investitionen in Renditeliegenschaften. Nachhaltigkeitsaspekte wie Infrastruktur, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Raumluftqualität, Lärm und Energieeffizienz sind gleichzeitig auch Qualitätsmerkmale für Mieter. Mieterwünsche und Nachhaltigkeitskriterien gehen also vielfach Hand in Hand.

Die Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens in konkrete Ziele und Handlungen ist eine beständige Herausforderung.

Der Nachhaltigkeitsansatz der Sustainable Real Estate AG ist eine Möglichkeit, Nachhaltigkeit zielorientiert in Immobilienportfolios umzusetzen. Dabei verfolgen wir nicht den Anspruch, alle Dimensionen der Nachhaltigkeit stets gleichberechtigt und vollumfänglich umzusetzen. Auch streben wir nicht das technisch maximal Machbare an, sondern sinnvolle Massnahmen mit gutem Verhältnis von Nutzen zu Kosten.

Unser Nachhaltigkeitsansatz ist insofern pragmatisch, als dass er in der täglichen Praxis des Portfoliomanagements umsetzbar ist. Dabei ist er gleichzeitig frei von Ideologie. Insbesondere geht es nicht darum, die Mieter zu belehren oder zu bevormunden, sondern ihnen gute Voraussetzungen für eine angenehme und nachhaltige Lebensführung zu bieten.

¹ «Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre Bedürfnisse nicht befriedigen können.»
(Brundtland-Kommission, 1987)

Ihre Ansprechpartner



Marco Scheurer | T +41 58 255 78 80
Geschäftsführer
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch



Marc Blaser | T +41 58 255 78 81
Relationship Manager
marc.blaser@sustainable-real-estate.ch

Impressum

Inhalt: © Sustainable Real Estate AG

Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Mitgliedschaft

Die Sustainable Real Estate AG ist Mitglied im Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS)



CO₂-Kompensation

Wir kompensieren unsere Treibhausgasemissionen über den kirchlichen Kompensationsfonds Klima-Kollekte



Wichtige rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und ist weder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren, noch zur Abgabe eines Kauf- oder Zeichnungsangebots. Obwohl die Sustainable Real Estate AG («SRE») der Meinung ist, dass die hierin enthaltenen Angaben auf verlässlichen Quellen beruhen, kann die SRE keinerlei Gewährleistung für die Qualität, Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernehmen. Ausser soweit im Rahmen der anwendbaren Urheberrechtsgesetze vorgesehen, darf die hier wiedergegebene Information ohne die ausdrückliche Zustimmung der SRE weder in Teilen noch in ihrer Gesamtheit wiederverwendet, angepasst, einer Drittpartei zur Verfügung gestellt, verlinkt, öffentlich aufgeführt, weiterverbreitet oder in anderer Art und Weise übermittelt werden. Die SRE entbindet sich soweit gemäss dem geltenden Recht möglichst von jeglicher Haftung für direkte oder indirekte Schäden oder Verluste, welche sich aus den hier zur Verfügung gestellten Informationen oder dem Fehlen ebensolcher ergeben. Haftungsansprüche, die gegen uns infolge unterlassener oder unvollständiger Übermittlung dieser Informationen oder allfälliger Probleme mit diesen Informationen wegen Fahrlässigkeit, Vertragsbruch oder Gesetzesverstössen gelten gemacht werden könnten, beschränken sich nach unserem Ermessen und soweit gesetzlich zulässig auf die erneute Bereitstellung dieser Informationen beziehungsweise eines Teils davon beziehungsweise auf die Zahlung eines dem Aufwand für die Beschaffung dieser Informationen oder eines Teils davon entsprechenden Geldbetrages. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in Ländern zur Verfügung gestellt oder Personen in solchen Ländern zugänglich gemacht werden, wo dies aufgrund der geltenden Gesetze verboten ist. Personen, welche dieses Dokument zur Verfügung gestellt erhalten, sind verpflichtet, sich über solche Einschränkungen kundig zu machen und die lokalen Gesetze zu befolgen. Insbesondere darf dieses Dokument weder US Personen zur Verfügung gestellt, überreicht oder in den USA verbreitet werden.

