



Für Umwelt und Rendite

Nachhaltigkeit Ökologie und Energieeffizienz liegen nicht erst seit der Klimadebatte hoch im Kurs. Schliesslich schont man so nicht nur die Umwelt, sondern langfristig auch den Geldbeutel.

Sanieren für mehr Energieeffizienz

Erneuerung Wie Bund und Kantone mit Förderprogrammen für die Immobiliensanierung den klimapolitischen Zielen näherkommen wollen.

CURT M. MAYER

Die Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele erfordert umfassende Gebäudesanierungsmassnahmen. Dazu fördert das von Bund und Kantonen seit zehn Jahren laufende Gebäudeprogramm die energetischen Erneuerungen sowie Investitionen in erneuerbare Energien, die Abwärmenutzung und die Optimierung der Gebäudetechnik.

Durch eine Beschleunigung beim Renovations- und Erneuerungsbau kann zudem der für 2020 erwartete leichte Investitionsrückgang beim Neubau kompensiert werden. Das gilt vor allem für die Verbesserung der Objektqualität im Wohnungsbau sowie für energetische Bestandserneuerung. Die mittelfristig anstehenden Umbauten und Sanierungen lösen positive Impulse aus, da die restriktivere Energiegesetzgebung und die Förderprogramme für energetische Sanierungen die Umbauinvestition ankurbeln dürften.

Alimentiert wird das Gebäudeprogramm durch die im CO₂-Gesetz verankerte Abgabe auf Brennstoffen, von der ein Drittel für die energetische Bauwerksanierung verwendet wird. Gemäss den jüngsten Zahlen wurde zwischen 2010 und 2014 rund 1 Milliarde Franken an Fördergeldern ausbezahlt. Davon entfallen 616 Millionen Franken auf die Sanierung von Gebäudehüllen und 390 Millionen Franken auf den Einsatz von erneuerbaren Energien, die Abwärmenutzung und die Gebäudetechnik.

Hoher Anteil alter Bauten

Das Förderprogramm setzt dort an, wo es viel bewirkt: Auf Gebäude entfallen etwa ein Viertel der Treibhausgasemissionen sowie 40 Prozent des Energieverbrauchs der Schweiz. «Wer seine Liegenschaft effizient saniert, kann den Wärmebedarf und den damit verbundenen CO₂-Ausstoss um mehr als die Hälfte verringern. Hausbesitzer profitieren nicht nur von deutlich tieferen Heiz-

kosten, sondern erhöhen auch den Marktwert ihrer Liegenschaft – und betreiben zudem aktiven Klimaschutz», argumentiert das Bundesamt für Energie (BFE).

Der gesamte Schweizer Wohnungsbestand umfasst laut Wüest Partner 4,5 Millionen Einfamilienhäuser, Eigentums- und Mietwohnungen, mit einem Wert von 3800 Milliarden Franken veranschlagt. Ein Blick auf die Bauperioden der Gebäude mit Wohnnutzung unterstreicht die Dringlichkeit baulicher und energetischer Sanierungsmassnahmen: 15 Prozent der Gebäude wurden seit dem Jahr 2000 erstellt; darin lebt rund ein Fünftel der Schweizer Wohnbevölkerung. Mehr als ein Drittel oder 37 Prozent des Wohnungsbestands wurden nach 1980 gebaut. Rund ein Drittel lebt gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) in Gebäuden, die vor 1961 erbaut wurden.

In der Schweiz gibt es diverse Förderungsinstrumente für energetische Modernisierungsmassnahmen mit dem Ziel, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Haushalte deutlich zu reduzieren. Neben dem Gebäudeprogramm im Wärmebereich als Bundesmassnahme bieten viele Kantone und Gemeinden eigene Unterstützungsangebote an. Seit 2017 gilt das Harmonisierte Fördermodell 2015 (HFM 2015). Damit fördert der Bund über einen Sockelbeitrag indirekt 18 verschiedene Massnahmen, die von den Kantonen verwaltet und umgesetzt werden. Dank der 2018 per Volksentscheid beschlossene Energiestrategie 2050 werden mehr Mittel für das Gebäudeprogramm zur Verfügung gestellt. Und auch mehrere Kantone schütten höhere Fördermittel aus.

Die Fördergelder werden für eine Einzelmassnahme gewährt, für eine Sanierung in mehreren Etappen oder für eine umfassende Gebäudesanierung ohne Etappierung, die auf einer Baustelle durchgeführt wird. Die Fördermassnahmen lassen sich grob in vier grössere Kategorien aufteilen. Die meisten davon betreffen energetische Einzelmassnahmen, die vergleichsweise einfach

umzusetzen sind. Vor allem fallen neue Heizungen und erneuerbare Energie in diesen Bereich. Im Weiteren folgen Förderungen für Gesamtanierungen, bei denen mehrere Massnahmen kombiniert werden, um einen vorgegebenen Standard zu erreichen. Gebäude sollen künftig bezüglich Hülle und Haustechnik vermehrt als System betrachtet werden.

Unter der Ägide der Kantone

Fördergelder für eine Gesamtanierung erhält, wer nach einem von zwei energetischen Standards erneuert. Zur Wahl stehen der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) und der Minergie-Standard. Zwar funktionieren sie im Detail unterschiedlich (siehe Seite 32), ihr Ziel ist aber in den meisten Kantonen ähnlich. Auf den ersten Blick können die Bedingungen für den Erhalt von Fördergeldern sehr streng und restriktiv erscheinen, heisst es aus dem Kreis der Immobilienbesitzer. Hauptgrund ist, dass eine Subvention förderungsberechtigt sein muss.

Seit dem 1. Januar 2017 wird das Gebäudeprogramm vollumfänglich durch die Kantone verwaltet, die ein harmonisiertes Modell für den Erhalt von Förderbeiträgen ausgearbeitet haben. Dies kann von allen Kantonen genutzt werden. Förderbeiträge werden für Liegenschaften ausgerichtet, welche die Baugenehmigung vor dem Jahr 2000 erhalten haben, um die Wärmedämmung der Gebäudehüllen (Fassaden, Dach, Wände und Böden gegen Erdreich) zu verbessern und wenig umweltschonende Heizungsinstallationen (Öl-, Gas- oder Elektroheizungen) durch eine Wärmepumpe, eine Holzheizung, thermische Sonnenkollektoren oder den Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz zu ersetzen.

Als Auslöser von Sanierungsmassnahmen am Wohnbestand gelten einmal die technische Lebensdauer der Bauteile wie auch veränderte Nutzungs- und Komfortansprüche. Hinzu kommen weitere Einflussfaktoren wie Lage, Miethöhe und Rentabilitätsansprüche.

Puni Destillerie

Glurns, Italien
Werner Tscholl

Energiesparen ohne Verzicht

Haushalt Mit dem Einsatz von effizienten Geräten lässt sich viel bewirken, ohne dass Abstriche nötig werden.

ROBERTO STEFANO

Wer in einer Immobilie einen Beitrag zur Energieeffizienz leisten will, denkt wohl in erster Linie an bauliche Massnahmen wie die energetische Sanierung der Gebäudehülle oder Investitionen in den Ersatz eines ineffizienten Heizsystems. Tatsächlich lässt sich mit diesen Eingriffen der Verbrauch und auch der CO₂-Ausstoss in der Regel deutlich senken. Schliesslich sind die Heizungen in einer Immobilie für durchschnittlich 50 Prozent des Energieverbrauchs verantwortlich, während 30 Prozent für die Warmwassererzeugung auf-

In den vergangenen Jahren konnten die Hersteller die Energieeffizienz ihrer Apparate markant verbessern.

wendet wird. Der Bau von energieoptimierten Häusern, die energetische Sanierung von Liegenschaften und der Ersatz von veralteten Wärmesystemen ist ein wirkungsvolles Instrument gegen den Energieverschleiss. Es ist aber auch mit hohen Investitionen und oft mit einem grossen technischen und baulichen Aufwand verbunden.

Etwas weniger wirkungsvoll, dafür einfacher in der Umsetzung und in der Regel deutlich günstiger ist der Fokus auf die Haushaltsgeräte. «Sie sind für gut 20 Prozent des Energieverbrauchs in Immobilien verantwortlich und somit durchaus relevant», sagt Energieexperte Eric Bush, Geschäftsführer der Internetplattform Topten.ch, welche die energieeffizientesten Geräte auf dem Schweizer Markt auflistet.

Dieser Ansatz hat noch einen gewichtigen Vorteil: mit der richtigen Beschaffung von Haushaltsgeräten kann man etwas be-

wirken, ohne dass damit ein Verzicht verbunden ist oder eine Erziehung der Konsumenten nötig wird. «Gute, energieeffiziente Kühlschränke beispielsweise, die heute zum Verkauf stehen, benötigen rund 30 Prozent weniger Strom als die schlechten. Im Vergleich zu älteren Modellen fällt die Bilanz noch deutlich besser aus», weiss Bush.

Tumbler zu Unrecht mit schlechtem Ruf

Ein ähnliches Resultat zeigt sich auch bei Gefrierschränken, Geschirrspühlern, Backöfen, Kochfeldern, Waschmaschinen oder Tumbler. Entgegen der verbreiteten Meinung verbrauchen gemäss Bush alle diese Geräte in etwa gleich viel Energie - den Ruf als Energiefresser hänge dem Tumbler zu unrecht an. «Natürlich ist es am besten, wenn man die Wäsche an der Sonne trocknen lässt», sagt er. Noch schlechter sei es, die Kleider in einem geheizten Raum mit offenem Kipfenster aufzuhängen, da man dann nur die Aussenwelt wärmen würde. Ein Raumlüfttrockner, wie er in einigen Liegenschaften anzutreffen sei, weise zudem keine bessere Effizienz aus als ein moderner Tumbler.

Insgesamt hat Bush bei den Haushaltsgeräten in den vergangenen Jahren deutliche technologische Fortschritte festgestellt, welche die Energiebilanz der Maschinen markant verbessert hätten. Die Zitrone sei noch nicht ausgepresst, aber «die Apparate wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich besser», sagt Bush. So hat sich der durchschnittliche Stromverbrauch von Kühlschränken in der Schweiz seit 1990 von 400 Kilowattstunden auf 200 Kilowattstunden im Jahr 2015 halbiert. Bei den Waschmaschinen wiederum konnte deren Energie- und Wasserverbrauch in den vergangenen 40 Jahren um das Siebenfache reduziert werden, erklärt Thomas Marder, CEO von Schulthess Maschinen mit Sitz in Wolfhausen (siehe Interview). «Sowohl unsere Trockner als auch die Waschmaschinen sind mit sehr effizienten Energiesparprogrammen ausgerüstet», sagt er.

Dass der Waschvorgang mit solchen Programmen länger dauert, sagt dabei nichts aus über den Energieverbrauch. «Den grössten Einfluss hat die Temperatur, mit der gewaschen wird. Versuche von uns haben gezeigt, dass man mit modernen Maschinen sogar ein gutes Resultat erzielt, wenn man nur kaltes Wasser nutzt», erklärt Bush. Entscheidend sei das Zusammenspiel zwischen Zeit, Wärme, Chemie und Mechanik. Um ein optimales Ergebnis zu erzielen, stimmen die Hersteller diese Faktoren entsprechend auf jede Wäsche ab. «Unsere Geräte haben für jede Textilart das geeignete Programm, damit Temperatur, Zeit, Mechanik und Waschmittel perfekt harmonisieren», sagt Schulthess-Chef Thomas Marder.

Wichtig ist laut Bush schliesslich, dass die Waschmaschine gut gefüllt ist und nicht halbleer läuft. Ähnlich sieht es auch bei den Geschirrspühlern aus. Kühlgeräte wiederum sollten nicht zu kalt eingestellt sein. Als Richtwert für den Kühlschrank nennt er den Buttertest: «Die Butter sollte nicht hart sondern gut streichbar sein, wenn sie aus dem Kühlschrank kommt.»

Angesichts der deutlich verbesserten Energieeffizienz moderner Geräte stellt sich zum Schluss noch die Frage, wann ein Aparat ersetzt werden sollte. Auch hier hat Bush eine klare Meinung: «Langlebige Geräte sind sicher umweltfreundlicher, ausser man weiss, dass es sich um ein sehr ineffizientes Produkt handelt.» Entsprechend rät er, erst dann eine Maschine auszutauschen, wenn sowieso ein Ersatz nötig wird und eine Reparatur nicht mehr möglich ist. «Dann aber sollte man ein super effizientes Gerät kaufen.»



Selbst Turnschuhe lassen sich dank eines Korbeinsatzes einfach trocknen.

«Kunden achten auf Ökologie der Produkte»

Die Waschmaschine und vor allem der Tumbler gelten als grosse Energiefresser in den Schweizer Haushalten. Was sagen Sie dazu?

Thomas Marder: Sowohl die Trockner als auch die Waschmaschinen von Schulthess sind mit sehr effizienten Energiesparprogrammen ausgerüstet. Der Energie- und Wasserverbrauch der Geräte wurde in den letzten 40 Jahren beinahe um das Siebenfache gesenkt. Im Jahr 1975 brauchte eine Waschmaschine durchschnittlich 55 Liter Wasser pro Kilogramm Wäsche. Heute sind es 88 Prozent weniger: 6,8 Liter. Aber auch der Energieverbrauch ging von 0,49 Kilowattstunden auf 0,08 zurück. Unsere Entwicklungsabteilung arbeitet stetig daran, die Leistungen durch intelligente Technik weiter zu verbessern.

Welche Anstrengungen unternimmt Schulthess, um die Nachhaltigkeit der Geräte zu verbessern?

Wir profitieren von unserer Erfahrung aus dem Industriebereich. Unsere Spirit Trockner reinigen sich beispielsweise nach jedem Trocknungsgang selbst, indem der Wärmetauscher automatisch mit dem entstandenen Kondenswasser durchgespült wird. So behalten unsere Trockner ein Geräteleben lang die gleiche Trocknungsleistung und einen konstant niedrigen Energieverbrauch. Das ist einzigartig bei Haushaltsgeräten. Zudem sind unsere Geräte mit einer Wasch-



Thomas Marder
CEO Schulthess
Maschinen

trommel aus Stahl ausgerüstet und nicht wie bei den meisten Wettbewerben aus Plastik. Das ist ein entscheidendes Kriterium, wenn wir über Nachhaltigkeit sprechen und die aktuelle Diskussion um Plastik in den Weltmeeren verfolgen.

Was empfehlen Sie den Anwendern, damit diese die Apparate möglichst effizient nutzen können?

Unsere Geräte haben für jede Textilart das geeignete Programm, damit Temperatur, Zeit, Mechanik und Waschmittel perfekt harmonisieren. Wir bieten zudem zuverlässige Geräte, mit digitalem Zahlensystem für die Gemeinschaftswaschküche oder energieeffiziente Raumlüfttrockner an, die in kurzer Zeit grosse Waschmengen schonend trocknen.

In den vergangenen Jahren wurden grosse Fortschritte bezüglich Energieeffizienz bei den Haushaltsgeräten erzielt. Wann macht der Ersatz einer Waschmaschine/

eines Tumblers aus Sicht der verbesserten Energieeffizienz Sinn?

Wir kriegen heute noch Anrufe von Kunden, die eine alte, grüne Schulthess aus den 60er Jahren in Betrieb haben. Aus energietechnischen Gründen macht das wenig Sinn, auch wenn diese Geräte noch einwandfrei funktionieren und der Stromverbrauch nicht so stark zu Buche schlägt, wie beispielsweise bei einem alten Kühlschrank.

Wie macht sich das erhöhte Klimabewusstsein in den Absatzzahlen von Schulthess bemerkbar?

Kunden kaufen heute generell bewusster ein und achten vermehrt auf gute Qualität und Ökologie der Produkte. Es gibt neue gesetzliche Auflagen, man achtet auf eine nachhaltige Bauweise, Umweltschutz liegt im Trend. Aber auch aus ökonomischer Sicht macht gute Qualität Sinn. Investoren und GUs kalkulieren scharf, TCO (Total Cost of Ownership) spielt dabei eine wesentliche Rolle. Es kommt immer wieder vor, dass wir dreijährige Billiggeräte ersetzen müssen, weil sie lärmig werden, nicht mehr funktionieren und kaum reparierbar sind. Wer mittel- und langfristig rechnet, kauft Qualitätsprodukte ein. Das erhöhte Klimabewusstsein hat sich in den letzten Jahren sehr positiv auf unsere Absatzzahlen ausgewirkt.

INTERVIEW: ROBERTO STEFANO

Licht im Labeldschungel

NNBS Der Verein schafft eine klare Definition des nachhaltigen Bauens in der Schweiz.

DENISE WEISFLOG

Wer in der Schweiz nachhaltig bauen möchte, findet sich in einem Dickicht von Labels, Zertifikaten, Richtlinien, Normen und Standards wieder. Einige dieser Systeme eignen sich für den Bau von nachhaltigen öffentlichen Gebäuden, andere passen zur Planung von ganzen Stadtteilen, wieder andere kommen bei der Konzeption von Mehrfamilienhäusern zum Tragen. Manche betreffen das gesamte Gebäude, andere nur Teile davon. Gewisse beziehen sich auf rein ökologische Aspekte, wieder andere beinhalten auch ökonomische oder gesellschaftliche Faktoren.

Licht ins Dunkel bringt das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS). Es wurde 2012 auf Initiative von mehreren Bundesämtern gegründet und umfasst rund 120 Mitglieder aus Wirtschaft, öffentlicher Hand, Bildung, Politik und Wissenschaft. Ziel des Vereins ist, dass das nachhaltige Bauen in der Schweiz zum Normalfall wird.

Um die Frage nach dem passenden Label für nachhaltige Bauten zu beantworten, stellt das NNBS verschiedene Tools und Hilfsmittel zur Verfügung. Im Bereich Hochbau unter anderem die regelmässig nachgeführte Landkarte der Standards und Labels. Nicht alle Standards eignen sich gleich gut für alle Objekte. Hier eine Auswahl zu Mehrfamilienhäusern.

► **SNBS Hochbau** Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Hochbau ist ein Konzept für das nachhaltige Bauen in der Schweiz. Es wurde auf Initiative von Wirtschaft und öffentlicher Hand entwickelt. Getragen und gepflegt wird der Standard vom NNBS. Der SNBS ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen. Damit berücksichtigt er den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie phasengerecht. Der Standard kann kostenlos genutzt werden, zum Beispiel als Leitfaden für die Planung und Umsetzung eines Bauprojekts. Die Zertifizierung nach SNBS ist auch möglich; derzeit für die Nutzungsarten Büro/Verwaltung und Wohnen. Die von der

SGS angebotene Zertifizierung ist kostenpflichtig.
www.snbs-cert.ch

► **Minergie(-P/-A)** Der Minergie-Standard ist ein freiwilliger Baustandard in der Schweiz, vergeben durch den Verein Minergie. Er wird in den Varianten Minergie (Basis), Minergie-P (Niedrigstenergie) sowie Minergie-A (Plusenergie) für neue und modernisierte Gebäude verliehen. Alle Minergie(-P/-A)-Zertifikate können mit dem Zusatz Eco erweitert werden. Ausgewählte und zertifizierte Bauteile in Minergie-Qualität, sogenannte Minergie-Module, ergänzen die Standards.

Die Schwerpunkte von Minergie sind der rationelle Energieeinsatz, die breite Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Nutzerkomfort. Minergie betrachtet diese Themen vertieft und führt dadurch zu einer Qualitätssicherung. Als Mass für die Bewertung dient der Energiebedarf je Quadratmeter beheizter Wohnfläche. Massgebend für die Verleihung des Minergie-Zertifikats sind die Unterlagen aus der Ausführungsphase.

www.minergie.ch

► **Minergie(-P/-A)-Eco** Der Zusatz Eco, um den alle Minergie-Zertifikate erweitert werden können, ist ein Kooperationsprojekt mit dem Verein Eco-Bau. Eco erweitert den Fokus auf die Themen Bauökologie und Gesundheit, wodurch die Qualitäten der Minergie-Standards mit gesunder und ökologischer Bauweise kombiniert werden. Im Vordergrund stehen der Komfort für die Nutzenden und die Materialökologie.

Minergie-Eco ist als planungs- und baubegleitender Prozess zu verstehen. Die Anforderungen müssen daher bereits in einem frühen Stadium (Vorstudien und Projektierung) umgesetzt werden. Bei der Ausschreibung der Bauarbeiten erfolgt eine Präzisierung der Vorgaben für die Systeme und Materialien. Für die Berechnung der grauen Energie stehen zugelassene Softwarelösungen und ein kostenloses Tool zur Verfügung.
www.minergie.ch/de/zertifizieren/eco

► **GEAK/GEAK Plus** Der GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) beurteilt bei bestehenden Gebäuden und Neubauten die

Energieeffizienz der Gebäudehülle und macht Aussagen zum Energieverbrauch. Aufgrund des Energieverbrauchs werden Bauten mit abnehmender Energieeffizienz in die Klassen A bis G eingestuft. Der GEAK hilft einer Eigentümerin, die energetische Qualität der Gebäudehülle und den Verbrauch in kurzer Zeit zu überblicken. Darüber hinaus werden auch Verbesserungspotenziale der Gebäudetechnik und der Gebäudehülle ausgewiesen und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft. Das wiederum kann zu einer erweiterten gebäudetechnischen Modernisierung führen.

GEAK Light ist ein Online-Tool, das eine erste Einstufung gemäss GEAK erlaubt, aber keine offizielle Gültigkeit hat. Einen offiziellen GEAK erstellen GEAK-Experten. Gleiches gilt für den GEAK Plus, der zusätzlich konkrete Massnahmen, Projekt-Etappierungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für künftige Sanierungen einschliesst.
www.geak.ch

► **Gutes Innenraumklima (GI)** Das Label Gutes Innenraumklima beurteilt die Schadstoffbelastung im Innenraum von Gebäuden. Ein gutes und schadstofffreies Innenraumklima steigert das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit. Das Gütesiegel ist eine unabhängige Auszeichnung, die quantifizierbare Aussagen zur Raumluftqualität bei Neu- und Umbauten sowie bei Bestandsgebäuden macht.

Durch das GI-Siegel wird die Einhaltung der GI-Zertifizierungsanforderungen gesichert, chemische Substanzen in der Raumluft werden überprüft und die Zuluft wird auf eventuelle Keim-, Bakterien- und Feinstaubbelastung hin untersucht. Für Neu- und Umbauten gelten andere Zertifikatsanforderungen als für Gebäude im Bestand. Eine Rezertifizierung für Neu- und Umbauten findet erstmals nach fünf Jahren statt, für Bestandsbauten nach drei Jahren.
gutes-innenraumklima.ch/

Als Faustregel des NNBS gilt: Einfache Labels passen zu kleineren Projekten, umfassende zu grösseren. Wer mit dem richtigen Standard baue, könne sich sicher sein, dass sich die leicht höheren Investitionskosten über den Lebenszyklus des Baus wieder auszahlen.

Schritt für Schritt zu mehr Effizienz

Green Facility Management Um den «grünen» Ansprüchen der Investoren zu genügen, braucht es einen Wandel in der Branche.

JÜRIG ZULLIGER

Für Profis der Baubranche und im Facility Management (FM) gilt dies längst als Binsenwahrheit: Über den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden betrachtet, machen die Kosten in der Betriebsphase den Löwenanteil aus. Je nach Qualität und Nutzung wendet ein Eigentümer für Betrieb, Unterhalt, Nebenkosten und Instandhaltung vier- oder fünfmal so viel auf, wie die Erstellung zu Beginn gekostet hat. Zusehends an Aktualität gewinnt die Tatsache, dass es sich beim Energieverbrauch und beim gesamten Aufwand an Ressourcen ähnlich verhält. Vor allem für ältere Immobilien gilt die Aussage: Die für den Bau benötigte Energie gegenüber der Nutzungsphase steht in einem Verhältnis von 20 zu 80. Nur Neubauten nach neuesten Standards schneiden besser ab; Fachleute gehen davon aus, dass sich dann das Verhältnis auf etwa 40 zu 60 verschiebt.

Strategisch verankert

Es sind also schon rein wirtschaftlich betrachtet eine ganze Reihe von triftigen Gründen anzuführen, sich gründlich und systematisch mit Green Facility Management auseinanderzusetzen. Gerade die Eigentümer grosser Bestände an Gebäuden und Anlagen sind sich im Klaren darüber, dass sie diesen Kostenblock und auch die für die Zukunft erwartete Teuerung in ihrer langfristigen Strategie berücksichtigen müssen. Die meisten grossen Player wie Credit Suisse Asset Management oder Swiss Life legen ein Credo ab, Investitionen und den Betrieb auf Energieeffizienz und CO₂-Senkung auszurichten. Swiss Life hat zum Beispiel vor zwei Jahren ein Programm zur Optimierung von Betrieb und Instandsetzung lanciert, um CO₂-Emissionen und eigentümergeitete Kosten zu reduzieren. Demzufolge würden «Nachhaltigkeitskriterien auch bei der Ausschreibung von FM-Dienstleistungen eine wichtige Rolle spielen», wie eine Sprecherin des Konzerns betont.

Selbst wenn entsprechende technische Normen sowie kantonale und eidgenössische Gesetze noch nicht definitiv formuliert sind, werden technisch veraltete Gebäude schon bald ins Hintertreffen geraten. «Deutlich enger gesetzte Limiten in Sachen CO₂-Ausstoss pro Quadratmeter Nutzfläche und die absehbare Erhöhung der CO₂-Abgabe stehen bei professionellen privaten Investoren in der Schweiz ganz oben auf der Agenda», sagt Johannes Gantner, Leiter Nachhaltigkeit beim Beratungsunternehmen Pom+.

Auf freiwilliger Basis

Unverhältnismässig hohe und tendenziell weiter steigende Betriebskosten für Energie und Ressourcen sehen sie letztlich als Bedrohung ihres Kerngeschäfts. Schmäleren diese absehbaren Veränderungen die Ertragskraft respektive wirtschaftliche Leis-

Je nach Stadt und Kanton müssen Grossverbraucher Rechenschaft über ihre CO₂- und Energiebilanzen ablegen.

tungsfähigkeit von Arealen und Gebäuden, schlägt dies nach den gängigen Bewertungsmethoden eins zu eins auf die Immobilienwerte durch. «Nach unserer Einschätzung fliessen daher entsprechende Massnahmen und Zielsetzungen schon jetzt auf freiwilliger Basis bei vielen Investoren in die Strategie ein», so der Experte. Aus der übergeordneten Strategie wiederum leiten sich Massnahmen sowie messbare und nachvollziehbare Zielwerte ab. Kommt ein Eigentümer zum Schluss, dass der CO₂-Ausstoss in seinem Portfolio tendenziell noch zu hoch liegt, wird er als Vorgabe eine markante Senkung innerhalb einer realistisch machbaren Frist festlegen.

Was ins Kapitel Green Facility Management gehört, hat aber für bestimmte Inves-

toren schon heute verbindlichen Charakter. Je nach Stadt und je nach Kanton müssen nämlich Grossverbraucher – etwa die Betreiber grosser Shoppingcenter – schon jetzt Rechenschaft über ihre CO₂- und Energiebilanzen ablegen und je nachdem einen bestimmten Absenkpfad ins Auge fassen. Eine erste Schlussfolgerung lautet: Grosse professionelle Investoren integrieren Green Facility Management in alle Aspekte der Investitionstätigkeit und Bewirtschaftung. So ist es gut möglich, dass bei einer Ausschreibung ein Facility-Management-Dienstleister eine entsprechende Qualifikation und internes Know-how nachweisen muss.

Die FM-Branche ihrerseits muss sich Gedanken machen, wie sie auf die neuen Herausforderungen reagiert und wie die Palette an Dienstleistungen zu erweitern ist. «Dieser Wandel ist tief greifend», so Experte Johannes Gantner. Selbst die Schulungen und Ausbildungsangebote müssten vor diesem Hintergrund angepasst werden. Denn von FM-Mitarbeitenden und FM-Dienstleistern wird ein vertieftes Verständnis für den Betrieb von anspruchsvollen technischen Anlagen, Steuerungen, digitalen Sensoren und modernen Gebäudeleitsystemen verlangt. Dies ist definitiv ein anderes Stellenprofil als der konventionelle Service rund um Betrieb, Instandhaltung sowie Reinigung von Gebäuden. Nicht einfacher gestaltet sich allerdings der Wandel, weil die Branche einem permanenten Optimierungs- und Kostendruck unterworfen ist. Grosse private Bauherrschaften und solche der öffentlichen Hand führen regelmässig neue Ausschreibungen durch und entscheiden oft nach Kostenüberlegungen. So zeigt sich erst im konkreten Einzelfall, ob ein Plus an Nachhaltigkeit wirklich konsequent umgesetzt und auch honoriert werden kann.

Was ist Green Facility Management?

Aber was ist überhaupt Green Facility Management? In einer ersten Phase scheint sich der Eindruck zu festigen, dass die ►

► meisten Investoren das Thema Energie im Fokus haben. «Wir sind aber der Auffassung, dass sämtliche Teilaspekte von Facility Management auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein sollten», erläutert Pom+-Experte Johannes Gantner. Darunter fallen also nicht allein Heizung, Kühlung, Lüftung, Entscheide zu Energieträgern und Ähnliches, sondern eben auch Instandhaltung, Sicherheit, Reinigung, Logistik, Optimierung der Nutzung, Administration, Catering und so weiter. In einem umfassenderen Verständnis ist die Aufgabe so weit zu fassen, dass auch längerfristige Umrüstungen, die Ausarbeitung neuer Konzepte und Planungen für die gesamte Energieversorgung von Arealen mit eingeschlossen ist.

Ob die Branche der FM-Dienstleister diesen Ansprüchen rasch gerecht werden kann, ist allerdings noch offen. Im Markt gibt es sicher einige Akteure, die höchst professionell unterwegs sind und auch Green Facility Management integrieren. Relativ weit sei zum Beispiel die systematische Messung und Erfassung von Energieflüssen und die Bewältigung von grösseren

Eine grössere Welle an Sanierungen und Umrüstungen der Energiesysteme steht erst noch bevor.

ren Datenmengen, sagt Gantner. Natürlich schafft erst Transparenz in Sachen CO₂-Bilanz und Energieverbrauch die Grundlage, um betriebliche Optimierungen und längerfristige Planungen in Richtung Nachhaltigkeit möglich zu machen. In einer ersten Phase lässt sich meist schon mit kurzfristigen betrieblichen Optimierungen und einer besser abgestimmten Justierung von Anlagen erstaunliches Einsparpotenzial realisieren.

Erste pragmatische Schritte

Ohne allzu umfangreiche Investitionen sind bereits mit solchen ersten Schritten eines Green FM Reduktionen des Energieverbrauchs und damit auch der Kosten von 10 oder 15 Prozent durchaus realistisch. Dies ist ein pragmatischer Weg, um zunächst eine Frist von einigen Jahren zu überbrücken. Da ein wesentlicher Anteil der Gebäude allerdings älteren Datums ist und oft noch in grossem Umfang mit fossilen Brennstoffen beheizt wird, steht eine grössere Welle an Sanierungen und Umrüstungen des Energiesystems erst noch bevor. Sobald diese Phase näher kommt, werden grössere Investitionen unumgänglich.

Gefragte Anlageklasse

Nachhaltigkeit Seit Jahren steigt die Nachfrage nach nachhaltigen Anlagelösungen. Der Trend dürfte anhalten.

ANDREAS WIENCKE

Das Anlageuniversum für nachhaltige Anlagen in der Schweiz wächst signifikant und umfasst laut den derzeit aktuellsten Zahlen per Ende 2018 rund 700 Milliarden Franken. Dies entspricht insgesamt einer Ausweitung um 83 Prozent gegenüber 2017. Betrachtet man ausschliesslich die nachhaltigen Investmentfonds, zeigt sich sogar eine Zunahme um über 100 Prozent. Nachhaltige Immobilienanlagen sind in der Schweiz besonders von Bedeutung, schliesslich machen sie 22 Prozent aller nachhaltigen Anlagelösungen aus und rangieren damit gleich hinter Aktien mit rund 27 Prozent.

Dass es sich nicht um einen kurzfristigen Trend handelt, zeigt die Entwicklung der vergangenen Jahre. Gemäss dem Forum Nachhaltige Geldanlagen wächst der Markt für nachhaltige Anlagen in der Schweiz seit 2005 jährlich um durchschnittlich 30 Prozent.

Umfassender Nachhaltigkeitsansatz

Das Anlageverhalten spiegelt sich in der gesellschaftlichen Entwicklung. So haben die globalen Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals), auf die sich die internationale Staatengemeinschaft verständigt hat, genauso wie die Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren (UN PRI) zu einer neuen Dynamik im Markt für nachhaltige Anlagen beigetragen. Insbesondere die Thematik des Klimawandels hat sich zu einem globalen gesellschaftlichen Thema entwickelt.

Immobilien und Immobilienanlagen sind für einen Grossteil des globalen Energie-, CO₂- und Ressourcenverbrauchs verantwortlich. Ein umfassender Nachhaltigkeitsansatz im Immobilienbereich ist deshalb essenziell und viele Immobilienmanager verfolgen einen ganzheitlichen Integrationsansatz, der Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien – kurz ESG (Environmental, Social, Governance) – berücksichtigt.

Nachhaltige Immobilien können langfristig Mehrwert schaffen und zu einem verbesserten Rendite-Risiko-Verhältnis beitragen. Die oft aufgebrachte Frage, ob Nachhaltigkeit zulasten der Rendite geht, kann auf Grundlage zahlreicher Studien mittlerweile recht gut beantwortet werden. So belegt eine umfassende Analyse von über 2000 Studien, dass die Integration von ESG-Kriterien in 63 Prozent der Fälle die wirtschaftliche Entwicklung (Eigenkapitalrendite) positiv beeinflusst, während in lediglich 8 Prozent der Fälle ein negativer Einfluss auf die Eigenkapitalrendite beobachtbar ist. Bei rund 90 Prozent der Studien konnten bei einem Fokus auf Nachhaltigkeit keine negativen Folgen festgestellt werden.

Label schaffen Transparenz

Nachhaltigkeit sollte essenzieller Bestandteil eines aktiven Immobilienportfoliomanagements sein und über die gesamte Wertschöpfungskette betrachtet werden. Das heisst von der Planung und Entwicklung von Bauvorhaben über das Betriebsmanagement bis hin zu Renovationen oder Rückbauten. Nebst der konsequent nachhaltigen Ausrichtung und Optimierung von Liegenschaften geht es auch um die Schaffung von Transparenz für die Anleger.

Transparenz kann beispielsweise über international anerkannte Gebäudelabel geschaffen werden, über umfangreiche Gebäudeoptimierungsprogramme oder durch die Teilnahme am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Damit erhalten Anleger detailliert Einblick in die Nachhaltigkeitsperformance der Immobilienanlagen und können die Anlageprodukte mit den jeweiligen Vergleichsgruppen vergleichen.

Nachhaltige Immobilienanlagen sind kein vorübergehendes Phänomen. Sie bieten Anlegern die Möglichkeit, attraktive Renditen zu erzielen und gleichzeitig einen Beitrag für die nachhaltige, ökologische und soziale Entwicklung zu leisten.

Andreas Wiencke, Leiter ESG-Solutions und Leiter Strategic Projects, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, Zürich.

HEBT SICH AB.

In Lieferzeit und Preis-Leistung.



Wir haben nicht nur das schnellste Waschprogramm, sondern auch die kürzesten Lieferzeiten. Heute bestellt, morgen geliefert. Garantiert zuverlässig und zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Mehr Infos: schulthess.ch/just-in-time

Swissmade

 **SCHULTHESS**