

Wie nachhaltig ist nachhaltig?

Gemäss einer Studie des Bundesamtes für Energie (BFE) verpufft in unseren Gebäuden zu viel Energie durch geöffnete Fenster. Auch Minergie-zertifizierte Häuser brauchen mehr Energie als erwartet. Weitere Studien kommen zu ähnlich ernüchternden Ergebnissen.



In einer Studie in der Stadt Zürich lag der Energieverbrauch bei zwei untersuchten Minergie-P- bzw. Minergie-P-Eco-zertifizierten Mehrfamilienhäusern doppelt bis dreimal so hoch wie geplant (Bild: 123rf.com).

BEAT OCHSNER*

PLANUNGSWERTE VS. TATSÄCHLICHER ENERGIEVERBRAUCH. Gemäss der Studie des Bundesamtes für Energie (BFE) wurden die Planungswerte gemäss Minergiestandard mit den effektiven Energieverbräuchen verglichen und teils erhebliche Abweichungen festgestellt. Es zeigte sich, dass die Planungswerte bei Einfamilienhäusern eher eingehalten wurden und die Überschreitungen vor allem bei Mehrfamilienhäusern stattfanden. In einer weiteren Studie in der Stadt Zürich lag der Energieverbrauch bei zwei untersuchten Minergie-P- bzw. Minergie-P-Eco-zertifizierten Mehrfamilienhäusern doppelt bis dreimal so hoch wie geplant. Diese Feststellung erstaunt nicht weiter, da der Energieverbrauch in einem direkten Zusammenhang mit dem Nutzerverhalten steht.

Der Eigentümer des Einfamilienhauses hat eine höhere Eigenverantwortung, weil er diese selber und besser wahrnehmen kann. Beim Mieter hingegen liegt das Interesse an einer «nachhaltigen» Wohnweise meist tiefer. Zudem kann er den Energieverbrauch nur geringfügig beeinflussen. In derselben Studie wurden die Nutzer über deren Zufriedenheit befragt. Es zeigte sich dabei, dass meist die schlechten Luftverhältnisse und die trockene Luft im Winter als Folge der kontrollierten Lüftung bemän-

gelt wurden. Dies dürfte wohl der Hauptgrund für die geöffneten Fenster sein. Von Seiten der Ingenieure und Eigentümer wurden schlecht funktionierende Komfortlüftungen angeführt.

» Zuviel Energie verpufft durch geöffnete Fenster.«

NACHHALTIGKEIT – EIN KONTROVERSES THEMA. Unbestritten ist, dass die Gebäude für einen hohen Anteil am Energie- und Materialverbrauch verantwortlich sind. Auch wenn die heutige Bauweise, mit oder ohne Zertifizierung, den Energieverbrauch massgeblich senken lässt, zeigt sich, dass dies «planerisch» zwar zu einer Energieeinsparung führt, effektiv aber keine wesentliche Verbesserung zeigt, weil die Nutzer ihr Verhalten nicht anpassen. Dies mag auch mit ein Grund sein, dass viele Bauherren sich dazu entschieden haben, zwar nach Minergie-Standard zu bauen, jedoch auf die Komfortlüftung zu verzichten, weil genau hier von Seiten der Nutzer ein falsches Nutzerverhalten vorliegt, technische Unzulänglichkeiten bestehen und in der Folge hohe Kosten entstehen.

Aber selbst wenn der Mieter oder Nutzer sein Verhalten anpasst, die Vorteile der Komfortlüftung richtig nutzt und dies auf den Energieverbrauch einen positiven Effekt hat, wird eine solche nachhaltige Wohnweise oft durch die Tatsache relativiert, dass der Nutzer alleine in der (grossen) Wohnung wohnt und zweimal im Jahr mit dem Flieger in die Ferien verreist. Auch der «Tesla» in der Garage mag dann die schlechte Ökobilanz kaum mehr ins Positive kehren, schon gar nicht, wenn dann das Elektrofahrzeug vermehrt für kurze Distanzen benutzt wird, welche früher zu Fuss oder mit dem Fahrrad zurückgelegt wurden. In der Psychologie wird dieses Verhalten «moralische Rechtfertigung» genannt.

Gemäss der jüngsten SRG-Umfrage vom November 2017 sind die Schweizer durchaus bereit, für den Klimaschutz auf bestimmte Dinge zu verzichten – solange dies nicht zu sehr den Lebensstil und die Gewohnheiten einschränkt! Aber genau das müssten wir tun. Weniger Fliegen oder mehr auf Fleisch verzichten.

In der aktuellen Studie des «2° Investing Initiative» wurde im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) bei 79 Pensionskassen und Versicherungen deren klimaverträgliches Verhalten untersucht. Obwohl viele dieser befragten Institute das Thema «Nachhaltigkeit» wichtig neh-

» Die meisten Banken haben sich mit dem Thema der Nachhaltigkeit noch nicht vertieft auseinandergesetzt.«

men, investieren sie dennoch vorzugsweise in klimaschädliche Unternehmen. Gemäss dieser Studie leisten ihre Anlagen gar einen Vorschub für eine Erwärmung um 6 Grad, statt der angestrebten 2 Grad. Dabei sind die untersuchten Pensionskassen und Versicherungen nicht alleine. Die Forschung der Hochschule Luzern hat bei den Schweizer Banken ein ähnliches Bild ergeben. 43 von 73 befragten Banken haben offiziell keine Nachhaltigkeitsziele definiert und bieten auch kaum nachhaltige Produkte an. Gemäss Aussage der Banken habe das Thema der Nachhaltigkeit bei den Kunden keine Priorität.

SCHAFFEN NACHHALTIGE BAUTEN EINEN MEHRWERT? Trotz dieser kontroversen Sichtweise ist die Nachfrage nach «grünen» Gebäuden ungebrochen hoch. Viele institutionelle Immobilieneigentümer haben sich auf die Fahne geschrieben, nur noch «nachhaltige» Gebäude zu erwerben oder zu erstellen. Diese Einstellung hat meist auch einen direkten Zusammenhang mit den (Geschäfts-) Mietern, welche ihrerseits sich dazu verpflichten, nur noch Flächen in nachhaltigen Gebäuden anzumieten.

Schon in einer Studie der ZKB/CCRS (Center for Corporate Responsibility and Sustainability) von 2008 und von Wüest Partner im Jahr 2011 wurde für minergie-zertifizierte Einfamilienhäuser ein Mehrwert von 7% bzw. 5% bemessen. Während ZKB/CCRS nur von einem Mehrwert sprachen, erwähnte Wüest Partner auch Mehrkosten von durchschnittlich 6%. Die Rechnung ist damit schnell gemacht und

zeigt, dass sich eine Zertifizierung meist nicht lohnt. Schon gar nicht für periphere Makrostandorte.

In der jüngsten Studie von LaSalle von 2017 wurde festgestellt, dass nachhaltige Bauten ein tieferes Vermietungsrisiko aufweisen und ein besseres Image haben. Zudem sollen vor allem zertifizierte Gebäude eine bessere Finanzierung erhalten. In der Studie wird ein Preisaufschlag von 13,5% für «grüne Gebäude» ausgewiesen. Teil dieser Studie ist auch eine Zusammenstellung von «Risikoprämienkomponenten» als Teil des Diskontsatzes. Darin werden die Diskontierungszinssatzkomponenten für ein «Nicht-grünes-Gebäude» mit einem Gebäude mit «Umwelteigenschaften» verglichen. Der Unterschied in der Diskontierung zwischen den beiden Gebäuden liegt bei 65 Prozentpunkten. Was dabei überrascht, ist die Tatsache, dass eine unterschiedliche Diskontierung gemäss der Studie von 4,3% statt 4,95% eine Wertdifferenz von 15,1% ergibt. Somit wird der zuvor bezifferte Preisaufschlag von 13,5% offenbar durch überwiegende Kosteneffekte vernichtet. Die Vermutung ist, dass höhere Kosten für den laufenden Unterhalt und die zukünftigen Sanierungen dafür verantwortlich sind.

DIE QUAL DER LABELS. In der Schweiz gibt es über 36 000 Minergie-zertifizierte Gebäude. Minergie ist somit das wichtigste Label in der Schweiz. Das Zertifikat hat jedoch einen grossen Nachteil: Es ist international nicht anerkannt. In der Folge sehen sich viele Investoren zu einer Doppelzertifizierung

gezwungen. Vor allem bei Geschäftsliegenschaften, für welche internationale Firmen als Mieter gesucht werden. Nur, für welches Label soll sich der Investor entscheiden? Für das amerikanische LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design), das englische BREEAM® (Building Research Establishment Environmental), das deutsche DGNB® (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder die Schweizer Adaption der SGNI® (Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft)? Seit 2015 gibt es noch ein Schweizer Label, SNBS® (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Jeder Investor steht also vor der Qual der Wahl. Oft erfolgt der Entscheid zu Gunsten des amerikanischen Labels LEED®, weil dieses als das Bekannteste angesehen wird. Dabei ist es mit rund 85 000 weltweit (Schweiz ca. 40) zertifizierten Gebäuden weit weniger verbreitet, als das englische BREEAM® mit über 500 000 zertifizierten Gebäuden (Schweiz ca. 15). Schwer zu sagen, welche Labels in Zukunft an Bedeutung gewinnen werden. Es bleibt zu hoffen, dass das Schweizer Zertifikat SNBS® sich schnell durchsetzen und auch im Ausland Akzeptanz finden wird, damit dem Investor die höheren Kosten für eine Doppelzertifizierung erspart bleiben.



*BEAT OCHSNER
Der Autor ist Geschäftsführer der B&O Immo GmbH in Pfäffikon SZ, hat mehr als 20 Jahre Erfahrung als Schätzungs-experte, ist im Vorstand der SEK-Swit und Dozent an der Swiss Real Estate School.

ANZEIGE



Finden statt suchen

www.loewenfels.ch

Immobilienmanagement mit eDossiers

- Verwaltung sämtlicher Dokumente
- Posteingangsverarbeitung
- Effiziente Abwicklung von Geschäftsprozessen
- Anbindung an bestehende Bewirtschaftungssysteme
- Mobiler Zugriff
- Rechtskonforme Archivierung



Löwenfels
Software in neuer Dimension