

Nachhaltig – im Bau und im Bestand

Immobilien Eigentümer stehen in der Verantwortung, ihren Liegenschaftsbestand in eine nachhaltige Zukunft zu führen. Doch welche Ansätze gibt es? Eines nehmen wir vorweg – das Rad muss nicht neu erfunden werden. Von Elvira Bieri

Bauen ist etwas Lokales und Gebäude sind Ausdruck der lokalen Kultur. Entsprechend gelten von Land zu Land unterschiedliche Gesetze, Normen und Baustile. In diesem Zusammenhang ist immer wieder vom vermeintlichen Überfluss respektive der Unübersichtlichkeit bei Standards und Labels im Bereich des nachhaltigen Bauens beziehungsweise nachhaltiger Immobilien die Rede. Werden jedoch die internationalen Standards vorerst ausser Acht gelassen, ergibt sich ein durchaus konsistentes Gefüge an entsprechenden Instrumenten.



Der SNBS Hochbau fürs Bauen und der SSREI für die Bestandsbewertung bilden heute die beiden Grundpfeiler für nachhaltige Immobilien in der Schweiz, hier im Bild: Bern.



Für weitere Klarheit sorgt dabei die Unterscheidung zwischen der Gebäude- und Portfoliobetrachtung. Schliesslich sind die Instrumente dahingehend zu gliedern, ob sich diese lediglich auf die Beurteilung der Betriebsenergie reduzieren, oder eine umfassende nachhaltigkeitspezifische Betrachtung ermöglichen und dabei neben energiebezogenen auch weitere umweltrelevante sowie gesellschaftlich-soziale und wirtschaftliche Aspekte bedienen.

Folglich ergibt sich nachstehendes Raster der gängigsten Instrumente:

| Ansatz | Bauen | Bestand | |
|-----------------|--------------|---------|-----------|
| | Gebäude | Gebäude | Portfolio |
| Betriebsenergie | Minergie | GEAK | PACTA/SCC |
| Umfassend | SNBS Hochbau | SSREI | SSREI |

So hat der Bund mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau), dem anerkanntesten und umfassendsten Baustandard hierzulande, verdeutlicht, dass nachhaltige Immobilien nicht auf betriebsenergetische Merkmale reduziert werden sollen und können. Der vom BFE initiierte, finanzierte und propagierte Gebäudestandard basiert auf der Norm «SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau», mit welcher sich die Fachleute bereits 2004 auf eindeutige Charakteristiken eines nachhaltigen Gebäudes verständigt haben. Mit dem SNBS Hochbau wurden diese Inhalte sodann in ein Planungsinstrument überführt. Diesem Regelwerk folgend, jedoch adjustiert und für die Bestandsanalyse überarbeitet, steht dem Markt mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) nun auch ein umfassender Portfoliobewertungsansatz zur Verfügung. Der SNBS Hochbau fürs Bauen und der SSREI für die Bestandsbewertung bilden heute die beiden Grundpfeiler für nachhaltige Immobilien in der Schweiz.

Länderspezifische Standards entwickeln

Aus den einleitend besagten Gründen ist es essenziell, dass länderspezifisch entsprechende Standards entwickelt und auf die hiesigen Gegebenheiten abgestimmt werden. Andererseits ist es für international agierende und ausgerichtete Akteure wie beispielsweise Immobilienanlageprodukte etc. ausschlaggebend, dass diese lokalen Standards auch länderübergreifend Berücksichtigung finden – in der Immobilienbranche insbesondere die Anerkennung durch den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem global gültigen Benchmark für nachhaltiges Immobilienmanagement.

Sowohl der SNBS Hochbau wie auch der SSREI verfügen über eine diesbezügliche Anerkennung. SSREI qualifiziert sich dabei nicht nur als umfassendes Portfoliobewertungstool; vielmehr anerkennt GRESB das SSREI-Statement als eine dem Bestands-Zertifikat gleichwertige Auszeichnung. Damit steht der Schweizer Immobilienwirtschaft ein Instrument für die gebäude- und portfoliospezifische Bestandsbewertung zur Verfügung, welches durch Einfachheit, Pragmatismus und inhaltlicher Vollständigkeit überzeugt.