

SSREI im Kontext der Kreislaufwirtschaft

Der Bewertungsansatz des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) erlaubt eine ganzheitliche Immobilienbestandsbewertung in den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziales (EES). Verschiedene Aspekte der Kreislaufwirtschaft fliessen dabei direkt in die Beurteilung mit ein.



Text: Elvira Bieri

87 Millionen Tonnen beträgt die jährliche Abfallmenge in der Schweiz. Dies entspricht rund 10 Tonnen pro Kopf. Davon verantwortet die Bau- und Immobilienbranche mit 80% den Löwenanteil. Ein Fünftel davon ist Bauschutt, also jenes Material, welches beim Rückbau anfällt, weitere ca. 55 Millionen Tonnen werden durch den Aushub verursacht.

Aufgrund der begrenzten Ressourcen sowie der grauen Energie, welche für die Produktion, den Transport und die Endverarbeitung von Baustoffen verbraucht wird, muss es unser aller Ziel sein, den Primär-

rohstoffverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren. Dies impliziert, Gebäude, wenn immer möglich und sinnvoll, zu erhalten, und – um mehr Raum zu schaffen – zu verdichten respektive deren Nutzungsdichte zu erhöhen. Sollte es dennoch einen Ersatzbau erfordern, sind die Materialien so aufzubereiten, dass diese der Wiederverwendung oder vollwertigen Recyclierung zugeführt werden können. Bei Neubauten sind konsequent wiederverwendete oder kreislauffähige Materialien einzusetzen.

Entsprechende Bestrebungen sind im Gange. So werden laut Bundes-

amt für Umwelt (Bafu) bereits 65% der Rückbaustoffe rezykliert, wobei die Quote je nach Materialkategorie äusserst unterschiedlich ausfällt. So beträgt diese bei Flachglas beispielsweise nicht einmal 20%, wohingegen 98% der Metalle in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden. Ebenfalls auf gutem Weg ist man bei der thermischen Verwertung der Materialien, d.h. ihrer Umwandlung mittels Verbrennung in Wärme.

Demgegenüber stecken wir bei der stofflichen Wiederverwertung noch in den Kinderschuhen. Dies hängt einerseits mit der Verfügbarkeit der Materialien zusammen, wurden doch in der Vergangenheit im grossen Stil Verbundmaterialien verbaut, deren Rückführung in den Materialkreislauf faktisch ein Ding der Unmöglichkeit ist. Andererseits erklärt sich die schlechte Bilanz mit dem Umstand, dass Kreislaufwirtschaft in der Baubranche generell eine immense logistische Herausforderung darstellt. Nichtsdestotrotz müssen wir uns dieses Problems annehmen und die Umstellung eiligst vorantreiben.

Neben der viel diskutierten Energieeffizienz geht es daher zunehmend auch um Materialeffizienz. Auf die Umstellung von nicht erneuerbaren auf erneuerbare Energien beim Gebäudebetrieb folgt nun der Einsatz von erneuerbaren Materialien. Während Ersteres mit der Energiestrategie 2050 und dem Klimaschutzgesetz politisch etabliert und gesetzlich verankert ist, fehlt es beim Materialthema noch am entsprechenden Rückhalt. Zwar sind mit der Bauprodukteverordnung die Grundsätze der Wiederverwendbarkeit und Rezyklierbarkeit festgeschrieben, doch mangelt es an deren Umsetzung.

Nachhaltigkeitsspezifische Bestandsbewertung und Kreislaufwirtschaft

Die Prämisse von SSREI ist der Bestandserhalt und damit die Vermeidung von Material. SSREI bewertet im Kontext der Kreislaufwirtschaft die strukturellen und betrieblichen Voraussetzungen der Gebäude, welche zu einer langen Lebensdauer beitragen. Je besser diese sind, desto geringer wird der zukünftige Investitionsbedarf ausfallen, respektive umso höher wird die Hemmschwelle eines (vorzeitigen) Abbruchs respektive Ersatzneubaus zu liegen kommen. Bewertet werden beispielsweise die architektonische Qualität, der Schutz vor Naturgefahren, die Nutzungsflexibilität, die Zugänglichkeit zu den HLK-Anlagen und damit die Voraussetzungen für Wartung und Reparatur, die Eigentumsverhältnisse und damit Flexibilität in der Entscheidungsfindung sowie das Verdichtungs- und Nutzungsdichtepotenzial. Bewertet wird aber auch die Qualität der Instandhaltung und Instandsetzung.

Nachhaltige Gebäude sind in der Regel werthaltiger und somit langlebiger. SSREI unterstützt Immobilieneigentümer daher dabei, ihre Liegenschaften auf die Zukunft auszurichten und deren Werthaltigkeit sicherzustellen.



MEHR ZUM SSREI

Weitere Informationen zum Swiss Sustainable Real Estate Index und Anmeldungen zum Newsletter unter www.ssrei.ch.



Hier für den Newsletter anmelden.