

Immobilien

Nachhaltige Immobilieninvestitionen: «Green Buildings»?

Editorial von Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident Wüest & Partner AG



Schützenhilfe von unerwarteter Seite: Konjunkturprogramme haben weltweit Konjunktur. Die Weltwirtschaft schwächelt, und so wird das ganze Repertoire an Massnahmen und Instrumenten seitens der Politik mobilisiert. Dazu gehören oft auch Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und Anreize für die Bauindustrie. Auch die Schweiz macht in diesem Punkt keine Ausnahme. Auf den ersten Blick prä-

sentiert sich eine klassische «Win-Win-Situation»: Die Konjunktur erhält durch die baulichen Massnahmen kurzfristig wertvolle Impulse, und gleichzeitig werden der Energiekonsum in der Schweiz stabilisiert und der CO₂-Ausstoss reduziert. Handelt es sich dabei um die perfekte Heirat von wirtschaftlichem Wachstum mit dem Postulat der ökologischen Nachhaltigkeit?

Altes und populäres Postulat mit langer Inkubationszeit: Das Postulat der Nachhaltigkeit ist beileibe nicht neu. Spätestens seit dem Erdgipfel von Rio de Janeiro, der 1992 von der UNO durchgeführt wurde, hat sich das einschlägige Gedankengut in unseren Köpfen fest verankert. So findet sich beispielsweise ein entsprechender Artikel in der Bundesverfassung (Art. 73 BV) als strategische Leitplanke. Kein Lebensbereich, in welchem Nachhaltigkeit heute nicht eine zentrale Rolle spielt. Sowohl die Bauindustrie als auch die Immobilienbranche bilden hier keine Ausnahme. Der Unterschied besteht darin, dass es lange gedauert hat, bis die hiesigen Akteure diese Thematik überhaupt auf ihrem Radar erkannt haben. Indizien, dass es sich um ein Phänomen des 21. Jahrhunderts handelt, finden sich etliche: beispielsweise die Empfehlung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) «Nachhaltiges Bauen – Hochbau», die seit 2004 in Kraft ist. Auch die Anleger haben erst seit der allerjüngsten Vergangenheit die Möglichkeit, in Anlageprodukte, die der Nachhaltigkeit verpflichtet sind, zu investieren. Weiter werden vermehrt Informations- und Weiterbildungsveranstaltungen zum Thema angeboten. Bauseitig werden zudem auch nachhaltige Neubauten prämiert und mit Preisen belohnt.

Debatte mit offenem Ergebnis: Die Debatte in der Schweiz wird in Bau- und Immobilienkreisen intensiv geführt. Unabhängig davon, dass die postulierten Absichten in jedem Fall lobenswert und auch notwendig sind, stellt man aber rasch fest, dass noch wenig gefestigtes Wissen existiert und viele Aussagen spekulativer Natur sind bzw. einem kategorischen Imperativ gehorchen. Die Entscheidungsträger selbst fokussieren sich bei geplanten Neubauten oft nur auf die potentielle Einsparung der laufenden Energiekosten. Spannende Aspekte, wie die benötigte graue Energie für die Realisierung des Gebäudes oder der Aufwand für den Rückbau am Ende des Lebenszyklus, werden typischerweise – aus nachvollziehbaren Gründen – ausgeblendet. Betrachtungsweisen im Sinne von Investitionsrechnungen über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes (Building Life Cycle Cost) gestalten sich als äusserst komplex.

Welches vorläufige Fazit lässt sich daraus ziehen? Das Thema der Nachhaltigkeit im Kontext von Immobilien ist auf breiter Front erkannt. Dies ist positiv zu würdigen. Gleichzeitig lohnt es sich, gewisse pauschale Aussagen kritisch zu hinterfragen. Nicht selten sind diese wiederum selbst interessengetrieben.

Immobilien sind per Definition nachhaltig: Immobilien gelten als langlebige Investitionsgüter par excellence. Bei einer baulichen Lebensdauer von 100 und mehr Jahren überdauern sie die Lebenserwartung der Menschen noch deutlich. Sie sind zumindest in einem übertragenen Sinn nachhaltig und prägen in mehrfacher Hinsicht Generationen von Menschen in einer Volkswirtschaft. So bleiben uns strategische Fehler in diesem Thema lange als in Beton gegossene Zeitzeugen erhalten. Umgekehrt profitieren Generationen von wegweisenden und vorausschauenden Bauinvestitionen (z.B. öffentlicher Verkehr).

Wie ist die eingangs gestellte Frage zu beantworten? Der ökologische Umbau des Schweizer Gebäudeparks muss primär im Bestand vonstatten gehen. Die Neubautätigkeit ist diesbezüglich unproblematisch und auch von der Grössenordnung her vernachlässigbar. Die schiere physische Dimension des gebauten nationalen Gebäudeparks legt die Arbeitshypothese nahe, dass die Umsetzung der Nachhaltigkeit auch bei intensivsten Anstrengungen etliche Jahrzehnte beanspruchen wird. Der kurzfristige Aktionismus im Thema entspricht im Lichte der anstehenden Herkulesarbeit nicht einmal dem sprichwörtlichen Tropfen auf den heissen Stein. Insofern sind die geplanten Aktivitäten zur zusätzlichen Ankurbelung der Konjunktur nicht nur positiv zu sehen. So trägt die erhöhte Schuldenlast der öffentlichen Hand nicht die gegenwärtige, sondern die kommende Generation. Zudem sollte die Devise nicht nur «nachhaltiges Bauen», sondern vor allem «nachhaltiges Sanieren» lauten. Damit schliesst sich der Kreis zum Thema Nachhaltigkeit. ●