

## **Rendite und Nachhaltigkeit - ein Widerspruch?**

13. November 2012

Forum Energie Zürich - Veranstaltungsreihe Energie\_Events 2012/13  
 Pfarreizentrum Liebfrauen, Zürich

**Nachhaltigkeit ist heute in aller Munde. Doch wie halten es professionelle, renditeorientierte Investoren mit der Nachhaltigkeit? Dieser Frage ging das Forum.Energie.Zürich am zweiten Anlass seiner Winter-Veranstaltungsreihe vom 6. November 2012 nach.**

Trotz - oder gerade wegen - der Renditeabhängigkeit von Grossinvestoren gibt es auch für jene mehrere Gründe, weshalb sich nachhaltiges Bauen lohnt. So waren sich Roger Baumann, Head Business Development & Sustainability beim Credit Suisse AG Real Estate Asset Management, und Dr. Ralf Bellm, VR-Präsident der HOCHTIEF Development Schweiz, einig: Die Realisierung nachhaltiger Gebäude sichert auf vielfältige Weise deren Wert. Baumann argumentierte dabei vorwiegend mit der Absicherung der Investoren, einerseits vor höheren und volatileren Energiepreisen, welche die Nettomieten unter Druck setzen würden, andererseits vor hohem Investitionsbedarf in kurzer Zeit bei allfälligen gesetzgeberischen Eingriffen im Energiebereich. Bellm ergänzte in seinem Referat diese energiebezogene Perspektive mit weiteren Aspekten der Nachhaltigkeit wie Flexibilität, Komfort oder Gesundheit. Diese würden bei angemessener Berücksichtigung über Vermarktungs- und Betriebsvorteile ebenfalls zur Wertstabilität beitragen. Entsprechend plädierte Baumann dafür, "das Prädikat 'zukunftssicher' statt dem antiquierten Begriff 'nachhaltig' zu verwenden".

Schliesslich bekannten sich beide Referenten zu ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und äussernten den Anspruch zu einer Führungsrolle bei der nachhaltigen Gestaltung des Gebäudeparks. Insbesondere die Credit Suisse (CS) als grösster Anbieter von Immobilienanlagen in der Schweiz mit einem Anteil von 1 % an den CO<sub>2</sub>-Emissionen aller Schweizer Gebäude hat diesbezüglich einen relevanten Einfluss. Nicht angesprochen blieb jedoch die Nachhaltigkeit der übrigen Finanzanlagen der Grossbank.

### **CS Immobilien zukunftssicherer als Schweizer Durchschnitt**

Schon heute weist laut Baumann das von der CS verwaltete Immobilienvermögen im Wert von fast 40 Mrd. CHF einen tieferen Energiebedarf und geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen als der Schweizer Durchschnitt auf. Um diesen Vorsprung zu sichern und auszubauen sieht die CS bei Neubauten zwingend die Zertifizierung mit dem hauseigenen greenproperty-Gütesiegel und beim Bestand verbindliche Vorgaben für Modernisierungen vor. Gleichzeitig werden künftig Betriebsoptimierung und lokale Photovoltaik-Stromerzeugung forciert. Die von der CS praktizierten Verkäufe bei nicht finanzierbaren Modernisierungsinvestitionen (insbesondere in Randlagen) führen zwar zu einer Optimierung von Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz des Portfolios, nicht aber der Volkswirtschaft.

### **Aquatikon: Salinen und elektrochrome Gläser**

Als besonders nachhaltig konzipiertes Gebäude stellte Bellm das Projekt Aquatikon im Glattpark vor. Neben erprobten Mitteln wie Betonkernaktivierung und maximiertem PV-Einsatz sind zwei besondere Komponenten vorgesehen: Einerseits sind dies sogenannte "Salinen" zur adiabatischen Luftkühlung und -befeuchtung durch mit einem Regenwasserfilm versorgte senkrechte Metallstrukturen. Diese vermögen praktisch ohne Energieeinsatz die Luft um bis zu 7 °C zu kühlen und reduzieren so den Kältebedarf über die Betonkernaktivierung. Andererseits sollen elektrochrome Gläser zum Einsatz kommen, welche den Wärmeeintrag ohne substanzielle Verschattung reduzieren und gleichzeitig die wartungsaufwändigen Jalousien obsolet machen. Aufgrund der Vorzüge beim Betrieb könnten gemäss Bellm die höheren Anfangsinvestitionen für ein solches Gebäude am Markt auch über einen höheren Preis gedeckt werden.

### **Lebenszykluskostenbetrachtung mit PPP**

Schliesslich stellte Daniel Zbinden, Geschäftsführer von Hälgi Facility Management, das Beispiel eines kombinierten Verwaltungs-, Schul- und Gefängnisneubaus in Burgdorf vor, welches insbesondere die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit bedienen soll: Durch Public Private Partnership (PPP), bei welcher die Immobilie nicht nur zu einem Fixpreis gebaut, sondern auch be-

trieben wird, seien die Anreize dazu gesetzt, die gesamten Lebenszykluskosten zu minimieren. Dabei kommt dem baubegleitenden Facility Management, welches zur Berücksichtigung des Einflusses der Realisierungsphase auf die späteren Betriebs- und Wartungskosten führt, eine zentrale Bedeutung zu. Zbinden sieht dafür, dass sich PPP trotz vieler Vorteile in der Schweiz bisher nicht durchgesetzt hat, verschiedene Gründe. Unter anderem seien dies der aufwändige Planungsprozess, einige schlechte Beispiele in Deutschland, und die Abneigung dafür, einer Privatfirma trotz der Einsparungen für die öffentliche Hand aus Steuergeldern eine Rendite zu finanzieren. Optimierungspotenzial sieht Zbinden in der Erhöhung des Anteils günstigerer staatlicher Finanzierung solcher Projekte.

**Der Themenabend des Forum.Energie.Zürich zum Spannungsfeld zwischen Rendite und Nachhaltigkeit hat klar gezeigt, dass in der Privatwirtschaft zumindest bei Grossinvestoren aufgrund reiner Renditeüberlegungen die Marktkräfte zu steigender Nachhaltigkeit im Bausektor führen können. Daneben verfügt PPP über das Potenzial, zumindest fallweise diese Kräfte in den öffentlichen Sektor zu übertragen. Zusätzliche Ansätze und Anreize sind hingegen für Privatpersonen und kleinere Liegenschaftsverwaltungen gefragt.**

Matthias Schlegel, Geschäftsstelle Forum.Energie.Zürich

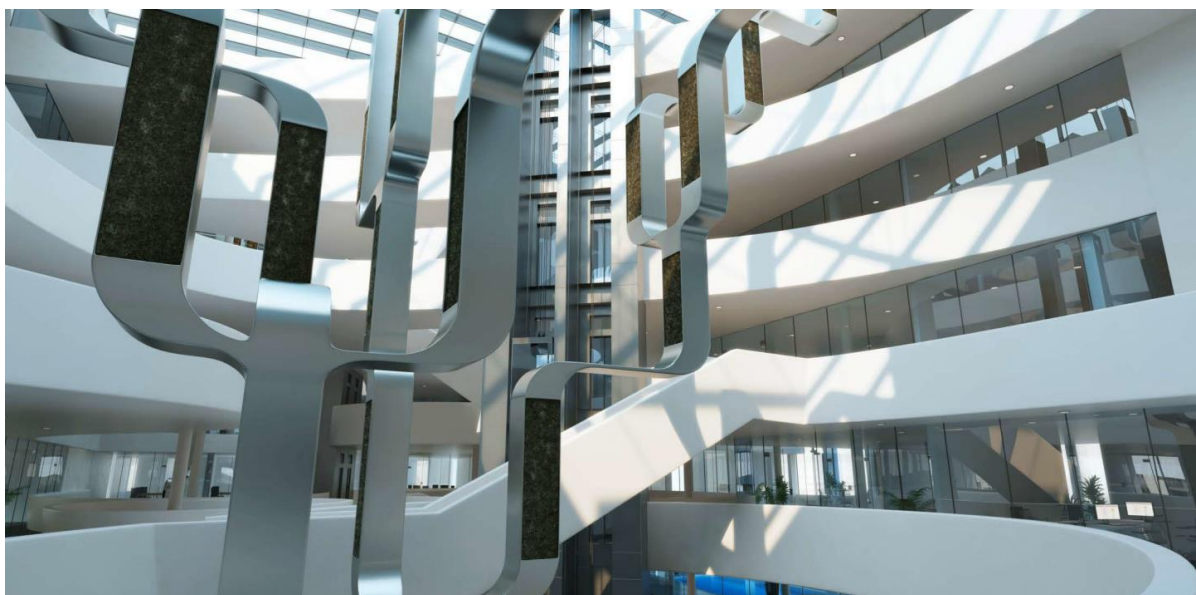
Mehr Informationen:

Die Folien der Präsentationen finden Sie unter:

<http://www.forumenergie.ch/pub/events/Event-2.php>

Veronika Sutter-Gmür  
Geschäftsführerin Forum.Energie.Zürich  
Andreasstrasse 11  
8050 Zürich  
fez@forumenergie.ch

Tel.: 044 305 93 70  
Mobile: 078 833 94 55



Aquatikon, Quelle: HOCHTIEF Development Schweiz AG