

traumhaus

Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen, Wohnen

Mit
Sonderausgabe
bäder

Nachtruhe

Was ein gutes Bett ausmacht

Ratgeber

*Über die Nachhaltigkeits-
bewertung, Wohnraumstudie und
Mitfinanzierung durch die Eltern*

Ausblicke

*Architektur mit Weitblick – vom Bündnerland über Zürich
und die Zentralschweiz ins Mittelland bis zur Bretagne*

Nachhaltigkeit: Heikler Fokus auf Energieverbrauch im Betrieb

Mit den Sustainable Development Goals der UNO ist das Thema Nachhaltigkeit heute hoch oben auf der politischen Agenda. Während der saubere Energieträger eine Investition darstellt, die gut kalkuliert werden kann und sich aufgrund der Förderung und der Erwartung steigender Energiepreise auch rechnet, werden die verbaute «graue» Energie, die Kreislaufwirtschaft sowie Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit noch zu wenig beachtet. Sie werden künftig aber an Relevanz gewinnen, auch beim Wiederverkauf.

Text Dr. Stefan Fahrländer



Dr. Stefan Fahrländer – Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) und Geschäftsführer von REMMS fpre.ch

Wer ein Einfamilienhaus erstellen lässt oder kauft, hat in erster Linie seine individuelle Bedürfnisbefriedigung im Fokus: Lage, Grösse und Ausstattung richten sich nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten, wobei die Tragbarkeit oftmals Einfluss auf die Entscheide hat. Dass die eigenen Bedürfnisse im Vordergrund stehen, ist wichtig und richtig, denn Wohneigentum wird nicht aus spekulativen Gründen gekauft. Gleichwohl ist die Werthaltigkeit bei einem allfälligen späteren Wiederverkauf nicht ausser Acht zu lassen. Der dannzumalige Verkaufspreis richtet sich nicht nach den aufgelaufenen Kosten, sprich Anfangsinvestitionen zuzüglich Ausgaben für Unterhalt und Verbesserungen der Immobilie. Sowohl heutige als auch spätere Käufer richten sich primär nach dem Nutzen, den das Objekt stiftet; nur für den Nutzen besteht eine Zahlungsbereitschaft. Die Eigenschaften der Immobilie sollten demnach nachhaltig nützlich sein. Dies zu beurteilen ist schwierig und umfasst viele Dimensionen.

Es lohnt sich deshalb, neben der rein monetären Bewertung eine weitere nicht-monetäre Bewertung vorzunehmen: eine Nachhaltigkeitsbewertung.

Drei Säulen der Nachhaltigkeit

Im Fokus der heutigen Nachhaltigkeitsbetrachtungen stehen klar der Energieverbrauch und die Emissionen im Betrieb: diese gilt es zu

senken; auf netto null bis 2050, teilweise noch früher. Wenn man den Politikern glauben schenkt, will bald jeder Kanton eine Vorreiterrolle einnehmen. Hier lauern zweifellos regulatorische Risiken.

Nachhaltigkeit geht aber noch viel weiter, denn in der klassischen Definition von Nachhaltigkeit der Brundtlandkommission von 1984 sind die drei Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales in etwa gleich wichtig. Im Jahr 2017 hat die UNO 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals/SDG) definiert, wobei für Schweizer Immobilien fünf dieser Ziele – 7: bezahlbare und saubere Energie, 11: nachhaltige Städte und Gemeinden, 12: nachhaltiger Konsum und Produktion, 13: Massnahmen zum Klimaschutz sowie 15: Leben an Land – von grosser Relevanz sind und staatliche Eingriffe in Form von Forderungen und Förderungen nach sich ziehen können.

Drei Säulen und drei Ebenen

Immobilienpreise sinken typischerweise vom Zentrum in die Peripherie: Viele Aspekte der Nachhaltigkeit wie generelle Erreichbarkeit und Pendlerkosten werden auf Ebene Makrolage schon lange eingepreist. Dasselbe gilt für die Mikrolage, denn Verkehrsanbindung, Nähe zu Dienstleistungen etc. sind Aspekte, die sowohl die ökologische als auch die soziale Nachhaltigkeit von Standorten betreffen können. Gerade für Wohneigentümer sind die

Makro- und Mikrolage der Immobilie exogen, das heisst, nicht wirklich veränderbar. Gewisse Einflussmöglichkeiten bestehen im politischen Diskurs in der Gemeinde. Wirklichen und unmittelbaren Einfluss kann der Eigentümer auf Objektebene ausüben, sei dies im ökologischen Bereich, sei dies aber auch in Belangen der sozialen Nachhaltigkeit.

«Game Changer»-Politik

Die meisten Bauherren und Planer machen vieles richtig, doch der Fokus kann sich im Zeitverlauf verschieben. So haben viele Eigentümer vor noch nicht allzu vielen Jahren eine Öl- oder Gasheizung installiert; in Deutschland wurden Gasheizungen gar gefördert.

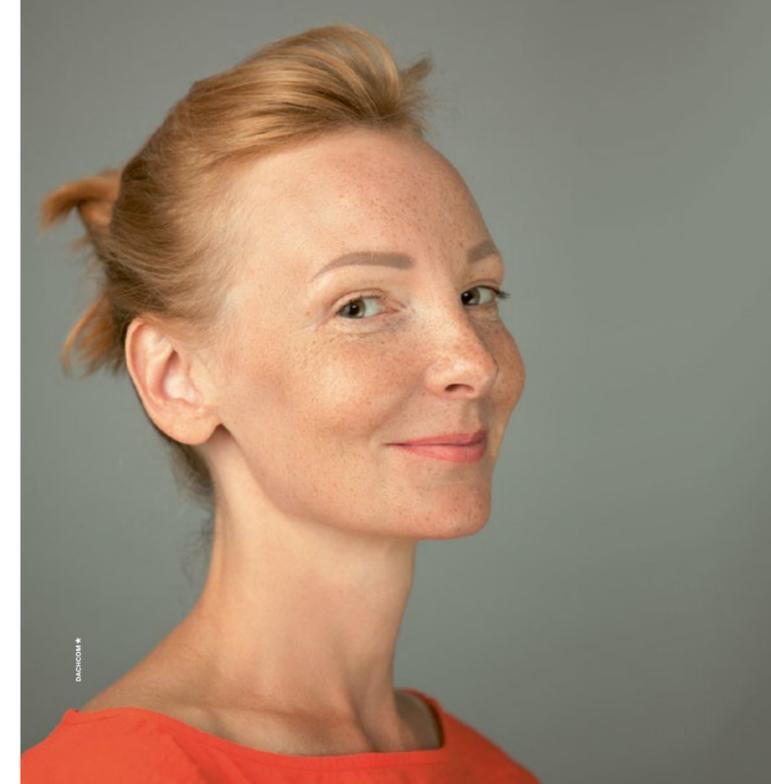
Gerade Massnahmen energetischer Art sind nicht nur Kostenpositionen, sondern gehen rechnerisch auf; dies dank Fördergeldern, die das «Zünglein an der Waage» spielen: Zwar sind die Investitionskosten für energetische Verbesserungen, insbesondere auch an der Gebäudehülle, gross, doch werden diese durch Fördergelder und Steuerersparnisse reduziert. Zudem sinken in den meisten Fällen die Betriebskosten, sodass die Investition lange vor Ablauf der Lebensdauer amortisiert ist. Dies zu heutigen Preisen. Davon ausgehend, dass die Preise für fossile Energien steigen werden, dürfte sich die Rentabilität der Massnahmen noch einmal verbessern.

Sofern der angestrebte nationale Absenkpfad trotz Förderung nicht erreicht wird, werden die Daumenschrauben wohl angezogen, durch Forderungen, dann über den Energiepreis und schliesslich über Ge- und Verbote. Nichtfossile Lösungen sind zwar gerade im Einfamilienhausbereich schon lange sehr verbreitet, doch es geht in Richtung Zwang zum nichtfossilen Energieträger. So hat der Kanton Zürich den Bau bzw. Ersatz fossiler Heizsysteme bereits in vielen Fällen verboten; andere Kantone könnten folgen. Dabei nimmt die öffentliche Hand interessanterweise nicht gerade eine Vorbildrolle ein und auch die Energieversorgung ist noch nicht gewährleistet. So wird von der öffentlichen Hand zwar gefordert, die Alternative zur Gasleitung ist aber erst angedacht oder allenfalls in Planung.

In den Diskussionen in der Immobilienbranche stehen nun im ökologischen Bereich aber bereits andere Themen der Nachhaltigkeit im Fokus: graue Energie, das heisst, die Energie, die bei der Erstellung verwendet bzw. verbaut wird, Kreislaufwirtschaft im Sinne von Wiederverwendbarkeit von Bauteilen sowie Recycling, aber auch Wasserverbrauch und Biodiversität. So können Baustoffe, die sich allenfalls bezüglich Energieverbrauch und Emissionen im Betrieb als nützlich erweisen, künftig plötzlich problematisch sein, weil ihre Wiederverwend- oder Rezyklierbarkeit nicht gegeben ist. Es lohnt sich deshalb schon heute, nicht eindimensional an die Fragestellung heranzugehen, sondern gesamtheitlich. <<

Erfassung der Komplexität mit REMMS

REMMS ist eine gemeinnützige Organisation, die die Messbarkeit der Nachhaltigkeit von Einzelimmobilien in der Schweiz ermöglicht. Deren Tool ist für alle nutzbar. FPRE agiert bei REMMS als Systembetreiber im Auftrag des Vereins.



KÜCHEN MIT CHARAKTER

www.elbau.ch



elbau+
macht den Unterschied