

# Mehraufwand mit Gewinn

Das Angebot an Zertifikaten für die Immobilienbranche ist gross. Die Wahl des Labels wird von der Zielsetzung des Bauherrn bestimmt. ImmoBilia hat sich mit Vera Künzli und Frank Domschat von Basler & Hofmann über die Bedeutung von Labels, ihren Nutzen und die Situation in der Schweiz unterhalten.



Der sich im Bau befindliche neue Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern ist für das Gütesiegel in Gold der DGNB und der SGNI vorzertifiziert (Foto: Swiss Prime Site AG).

**CORINA ROEDEVEN-MEISTER\*** • LEED, BREEAM und in jüngster Zeit auch DGNB sind nur einige der Labels, mit denen Bauherren ihr Nachhaltigkeitsbewusstsein unterstreichen. Im nationalen Bereich geniesst der Standard Minergie eine breite Akzeptanz. Die Bereiche Energiekosten und -bewusstsein, Nutzungsqualität und der Wettbewerb bei Immobilien sorgen dafür, dass immer wieder neue Labels und Standards entwickelt werden. Die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus unter Einbezug ökonomischer, sozialer und technischer Aspekte nebst der Ökologie spielt dabei eine immer grössere Rolle.

## – Welchen Einfluss üben Nachhaltigkeitszertifikate auf Miete, Preise und Nachfrage von Immobilien aus?

– Vera Künzli: Nachhaltige Gebäude zeichnen sich durch geringere Betriebs- und Unterhaltskosten sowie eine tiefere Leerstandsquote aus. Sie verfügen über eine hohe Qualität, deren sich der Nutzer auch bewusst ist. Der Wert nachhaltiger Gebäude wird durch die Berücksichtigung zusätzlicher sozialer und soziokultureller Aspekte noch erhöht. In der Schweiz besitzt Minergie mittlerweile einen hohen Stellenwert. Die Nachfrage

nach Minergieliegenschaften ist gross. Zahlen bestätigen, dass Minergie-zertifizierte Immobilien bis zu 6% höhere Verkaufspreise erlangen.



„Das angestrebte Zertifikat sollte nach den projektspezifischen Zielsetzungen des Kunden ausgewählt werden.“

VERA KÜNZLI

– Frank Domschat: Wie eine Studie der Universität Zürich zeigt, sind Mieter von Minergieliegenschaften gerne bereit, mehr Miete zu zahlen. Sie suchen sich bewusst nachhaltige Objekte aus und schätzen den Komfort. Diese Mehrausgaben werden in der Regel durch tiefere Nebenkosten ausgeglichen. Eine vergleichbare Entwicklung zeichnet sich für Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten ab. Kunden vertrauen der durch die Zer-

tifizierung im «Vier-Augen-Prinzip» geprüften Immobilienqualität und bevorzugen nachhaltig geplante Gebäude.

## – Lohnen sich die höheren Investitionen in einen nachhaltigen Immobilienpark – ideologisch und finanziell?

– Vera Künzli: Ja, in grösseren Überbauungen spielen allerdings nicht nur energetische Aspekte eine Rolle. Generell wird vermehrt auf gesünderes Bauen geachtet. Dadurch erhöht sich der materielle Wert einer Liegenschaft. Werden un-

terschiedliche Nutzungsmöglichkeiten in einem Immobilienpark vereint und besteht eine gewisse Umnutzungsflexibilität, so minimiert dies das finanzielle Risiko.

– Frank Domschat: Die höheren Investitionen für die Erstellung eines nachhaltigen Immobilienparks lohnen sich auf jeden Fall. Bei Immobilienparks wird die wirtschaftliche Seite durch das breite Spektrum einer nachhaltigen Planung besser abgestützt. Zum Beispiel

sind die Planung und der Bau von Räumen für soziale Begegnungen und barrierefreies Wohnen feste Bestandteile in den Anforderungen der jeweiligen Nachhaltigkeitszertifikate. Indem den Bewohnern eine langfristige Nutzung der Wohnung während mehrerer Lebensphasen ermöglicht und eine höhere Durchmischung unterschiedlicher Generationen erreicht wird, steigt für den Investor die finanzielle Sicherheit.

**– Werden diese Aspekte der Nachhaltigkeit zur Erreichung eines Zertifikates vorausgesetzt?**

– Vera Künzli: Im Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und dem im Aufbau befindlichen Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) sind viele solcher gesellschaftlichen Kriterien enthalten. Nachhaltigkeitszertifikate berücksichti-

gen nicht nur ökologische und ökonomische, sondern eben gerade gesellschaftliche Aspekte.

**– Das Thema Zertifizierung scheint ständigen Anpassungen unterworfen zu sein und erfährt zur Zeit auch in der Schweiz eine Veränderung.**

– Vera Künzli: Das jüngste Zertifikat ist das Deutsche DGNB. Es wurde bereits von zahlreichen anderen Ländern adaptiert wie zum Beispiel von Dänemark, Österreich, Bulgarien und eben auch der Schweiz. Im Jahr 2011 eingeführt, stützt sich das DGNB Schweiz auf EU- und Schweizer Normen und befindet sich derzeit noch in der Pilotphase.

– Frank Domschat: Parallel dazu wurde der Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS lanciert. Er entspricht noch besser den Bedürfnissen in der Schweiz und basiert sinnvollerweise im

Bereich Energie auf den bestehenden und bereits etablierten Labels Minergie und Minergie-P/A. Für die Aspekte Gesundheit und Bauökologie wird in Teilen auf das Minergie-ECO abgestützt.

**– Jede Zertifizierung kostet Geld. Wer trägt diesen Mehraufwand?**

– Vera Künzli: Bereits etablierte Zertifikate sind für Fachplaner und Handwerker nicht mehr neu. Sie können zwischenzeitlich die mit der Zertifizierung verbundenen Bedingungen ohne einen hohen Aufwand umsetzen. Zwar ist die Erlangung neuerer Zertifikate, nehmen wir das DGNB, mit anfangs höherem Aufwand verbunden, je mehr solche neuen Zertifikate jedoch zur Umsetzung gelangen, desto grösser wird das Wissen und desto tiefer die zusätzlichen Kosten.

– Frank Domschat: Die Mehrkosten lassen sich relativieren. Nachhaltiges Bauen

[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)

## Räume voller Leben

# Arbeitsräume, wo alles andere zur Nebensache wird.

Erfolgreiche Geschäfte gedeihen und wachsen mit den richtigen Arbeitsräumen. Die Alfred Müller AG unterstützt Sie dabei als Ihre Partnerin für Immobiliendienstleistungen. Von der Standortsuche bis zur optimalen Raumgestaltung. Als führende Schweizer Immobiliendienstleisterin entwickeln wir Grundstücke und Immobilien nach Mass.

 Alfred Müller



bedeutet, dass der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet wird. Bei einer Lebensdauer von 60 Jahren fallen rund 1/3 der Kosten für den Bau an, 2/3 beinhalten den Betrieb. Mit einem relativ kleinen Mehraufwand während der Planungs- und Bauphase lässt sich ein Vielfaches mehr an Betriebskosten über all die Jahre hinweg einsparen. Unter dem Strich zahlt sich der Aufwand für einen nachhaltigen Bau auf jeden Fall aus. Nach wie vielen Jahren dieser Break-even-Punkt erreicht ist, hängt von der Art und technischen Ausstattung des Gebäudes ab.

– **Weltweit gibt es zahlreiche verschiedene Nachhaltigkeitszertifikate für**

Kunden in der Lage, die Qualität und die Eigenschaft der zertifizierten Liegenschaft besser einschätzen und beurteilen zu können.

– **In Deutschland hat sich die Zertifizierung nach DGNB durchgesetzt. Was zeichnet dieses Zertifikat aus?**

– Vera Künzli: DGNB ist ein Zertifizierungssystem, das das Objekt ganzheitlich betrachtet. Es geht auf sechs verschiedene Themen unterschiedlich tief ein: Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität, Sozialkulturelle-Funktionale Qualität, Technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität. Es besteht seit 2008 und ermöglicht die Zertifizie-

notwendigen Unterlagen zusammenzustellen, zu überprüfen und einzureichen.

– **Wie ist Ihre Prognose: Wird DGNB geg. LEED, BREEAM oder Minergie im kommerziellen Bereich den Lead übernehmen?**

– Vera Künzli: Dieser Entscheid ist stark kundenabhängig. International tätige Banken beispielsweise bevorzugen die Zertifizierung nach LEED. Im europäischen Raum hat sich das DGNB stark entwickelt. Innerhalb der Schweiz ist Minergie der bedeutendste Energiestandard. Indem er für den neuen Standard SNBS als Grundlage dient, erhält er einen noch grösseren Stellenwert. SNBS ist bisher nur ein Standard und kein Zertifikat, ist mit einem solchen jedoch vergleichbar, da er ebenfalls eine gesamtheitliche Betrachtung der Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt durchführt.

– **Minergie steht zuweilen in der Kritik, für kommerzielle Gebäude weniger geeignet zu sein. Teilen Sie diese Ansicht? Wird sich Minergie in diesem Bereich weiterentwickeln müssen?**

– Vera Künzli: Die Kritik an Minergie stammt noch aus den Anfängen. Für den Wohnungsbau entwickelt und erst später im Bereich verschiedener Nutzungen in Schulen und Verwaltungsgebäude eingesetzt, wurden Anpassungen notwendig. Heute sind diese Anfangsschwierigkeiten jedoch bereinigt. Im Laufe der Zeit entstanden weitere Formen von Minergie wie Minergie-P, Minergie-A und Minergie-ECO. Zur Zeit laufen Bemühungen, die Qualitätssicherung zusätzlich auch während des Betriebes sicherzustellen. Minergie stellt sich damit der Konkurrenz und versucht im Wettbewerb mithalten.

– **Berechnete Kennzahlen und tatsächliche Ergebnisse im Betrieb weichen teilweise voneinander ab. Wo liegt das Problem?**

– Vera Künzli: Berechnungen basieren auf Kennzahlen und Normen. Die tatsächlichen Werte werden hingegen im Betrieb gemessen und sind vom Nutzerverhalten abhängig. Zusätzlich ist der Betrieb der technischen Anlagen auf die Nutzerbedürfnisse abzustimmen. Deshalb ist es notwendig, dass eine Betriebsoptimierung vorgenommen wird und die Einstellung der Anlagen auf den Nutzer angepasst wird.



» **National erwarte ich für den Standard SNBS eine gute Durchsetzung auf dem Markt, einerseits wegen der Anbindung der etablierten Minergie-Labels und andererseits wegen seiner breiten Abstützung auf nationale Kriterien ohne internationale Aspekte aus dem Blick zu verlieren.»**

FRANK DOMSCHAT

**Immobilien. Vereinzelt werden Gebäude auch mehrfach-zertifiziert? Ist dies sinnvoll?**

– Vera Künzli: Zertifikate stammen aus verschiedenen Ländern und gehen unterschiedlich in die Tiefe. Sie gewichten die Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt unterschiedlich. Zusammen mit dem Bauherrn suchen wir nach dem für seine Ansprüche und Zielsetzungen optimalen Zertifikat. Gelegentlich kommen im Laufe der Planungs- und Realisierungsphase noch Auflagen eines Mieters hinzu und führen zum Erhalt eines zweiten oder weiteren Zertifikats.

– Frank Domschat: Amerikanische Gesellschaften kennen und favorisieren das LEED-Zertifikat, in Grossbritannien ist das BREEAM-Zertifikat das am weitesten verbreitete. Gerade in der Region Zürich, in der internationale Gesellschaften zu den grossen Mietern gehören, gelangen bei Immobilien häufig, zusätzlich zu den Schweizer Standards, auch noch internationale Zertifikate zur Anwendung. Dadurch sind internationale

unterschiedlicher Nutzungsprofile: Wohngebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Bildungsbauten, Versammlungsstätten, Hotelgebäude etc., Neu- und Bestandesbauten und Quartiere.

– **Sie sind Auditorin für das DGNB-Zertifikat. Welches sind Ihre Aufgaben in dieser Funktion?**

– Vera Künzli: In Deutschland bestehen zwei Möglichkeiten, sich auf DGNB zu spezialisieren, entweder man wird Auditor oder Consultant. Letzterer berät Bauherren, Investoren und Interessenten. Ich habe meine Ausbildung als DGNB Auditorin Schweiz an der Zürcher Hochschule ZHAW abgeschlossen. Ich begleite als Mitglied des Planungsteams den gesamten Planungs- und Bauprozess. In der Planungsphase unterstütze ich den Bauherrn bei der Zielformulierung, berate ihn und führe ein Controlling durch. Wird sich für ein Zertifikat entschieden, z. B. DGNB Schweiz übernehme ich die Rolle des Auditors. Ich bin in dieser Funktion befugt, für den Bauherrn die Zertifizierung durchzuführen, d.h. die

– Frank Domschat: Das Problem liegt an der Schnittstelle. Die Anlagen in einem fertig gebauten Gebäude werden in der Regel zu Beginn des Betriebs immer auf hohe Leistung gestellt, keiner möchte dafür verantwortlich sein, dass Nutzer z.B. frieren. Die zu diesem Zeitpunkt getätigten Messungen weichen dann um ein Vielfaches von den berechneten Werten ab. Hier nun sollte der nächste Schritt erfolgen, nämlich die Prüfung der tatsächlich notwendigen Einstellungen im Rahmen einer Betriebsoptimierung. Die im Modell berechneten Daten sollten an die Betreiber weitergegeben werden, damit diese Kenntnis von diesen Werten haben und dementsprechende Einstellungen vornehmen können.

– Welche Entwicklung erwarten Sie in den nächsten fünf bis zehn Jahren?

– Vera Künzli: Die Vielzahl von Zertifikaten wird eher noch zunehmen. Dies macht es Investoren nicht einfacher, sich für ein Label zu entscheiden. Zertifikate, die sich am besten an die aktuelle Situation anpassen und eine ganzheitliche Betrachtung einschliessen, werden auch in Zukunft eine Vorreiterrolle übernehmen. Einen wichtigen Stellenwert erhalten in Zukunft Optimierung und Messungen im Betrieb.

– Frank Domschat: Bis sich zeigt, ob ein Label vom Markt auch tatsächlich aufgenommen wird, vergehen einige Jahre. Planung und Bau nehmen genauso Zeit in Anspruch wie die Erfahrungen mit dem Betrieb des Gebäudes. So werden die nächsten fünf bis zehn Jahre zeigen, welche Zertifikate tatsächlich vom Markt aufgenommen werden. National erwarte ich für den Standard

SNBS eine gute Durchsetzung auf dem Markt, einerseits wegen der Anbindung der etablierten Minergie-Labels und andererseits wegen seiner breiten Abstützung auf nationale Kriterien ohne internationale Aspekte aus dem Blick zu verlieren. ●

#### IN EIGENER SACHE

Mit diesem Beitrag verabschiedet sich Corina Roeleven-Meister aus dem festen Stab der Immobilien-Redaktion. Sie hat sechs Jahre lang die Immobilien mit zahlreichen eigenen Beiträgen, der Auswahl und Redaktion der Kurzmeldungen sowie der Betreuung von Fachautoren mitgeprägt. Herausgeber und Verlag danken ihr für ihre treuen Dienste.



**\*CORINA ROELEVEN-MEISTER**

Die Autorin ist Redaktorin der Zeitschrift Immobilien.

ANZEIGE

«Rimo R4 überzeugt uns seit vielen Jahren als stabile und bewährte Lösung für die Immobilienbewirtschaftung.»

**Bruno Riem** Geschäftsführer  
Huwiler Services AG – Ostermundigen



**W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich.** [www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St. Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · [info@wwimmo.ch](mailto:info@wwimmo.ch)