

Gebäudelabel – Mehr als Marketing?

Immobilienwirtschaft und Green Building

Jürg Burkhard

Head Development + Construction, AXA Real Estate Investment Managers /
Präsident IPB (Interessengemeinschaft Privater Professioneller Bauherren)

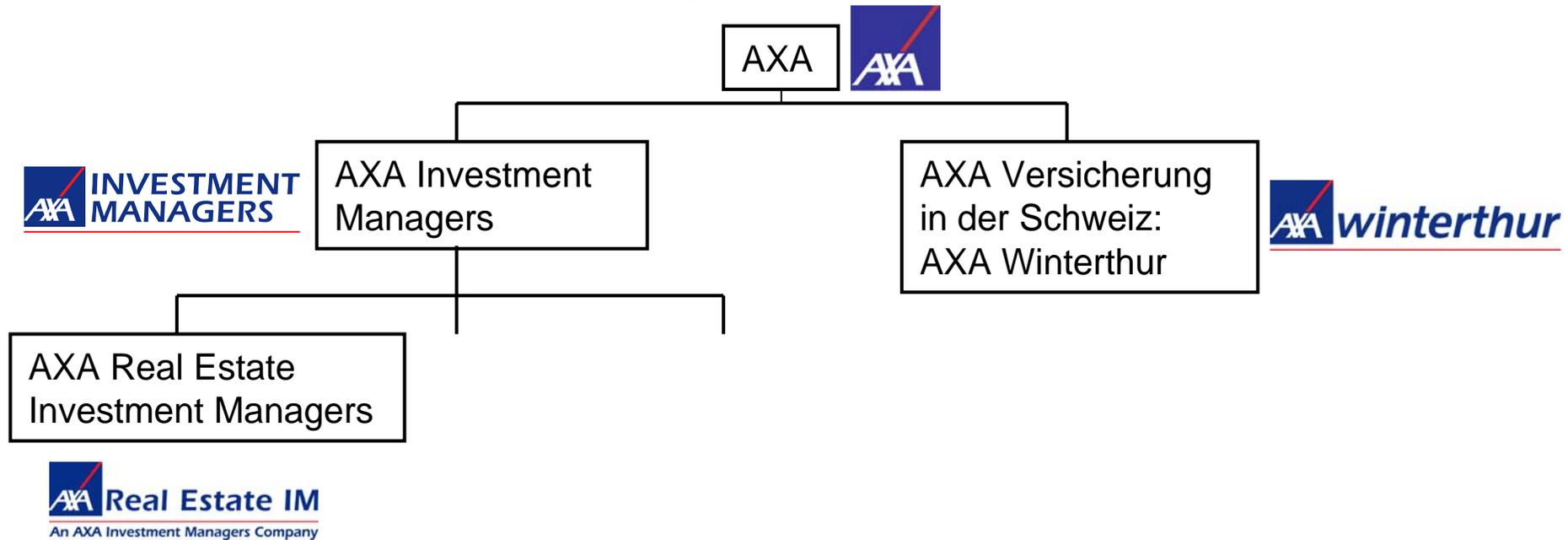
16. November 2009



Bauen für die 2000-Watt Gesellschaft



1. Vorstellung AXA Real Estate Management



→ Immobilienanlagen für AXA Versicherung (in der Schweiz AXA Winterthur) und AXA Immobilienfonds

2. Vorstellung IPB (Interessengemeinschaft Privater Professioneller Bauherren)

- Zusammenschluss von grossen schweizerischen Immobilieninvestoren
- Mitglieder: Banken, Versicherungen, Grossverteiler, Pharmaindustrie, Dienstleistung
- Tätigkeiten: Erfahrungsaustausch, gemeinsame Vernehmlassungen, Schulungen, enge Koordination und Zusammenarbeit mit KBOB (Koordination der Bau- und Liegenschaftenorgane des Bundes)



3. Nachhaltigkeit in der AXA

- Starkes Bekenntnis der AXA Versicherung weltweit zur Nachhaltigkeit:
 - Versicherungs-Produkte
 - Investitionen (Immobilien / andere Anlagen)
 - AXA Winterthur Schweiz: 2007 – 2009
 - EO2-Emissionen -5%
 - Energieverbrauch -5%
 - Papierverbrauch -2,5%
 - Wasserverbrauch -5%
- AXA Real Estate Investment Managers weltweit:
 - Nachhaltigkeit als wichtigstes Thema neben Wirtschaftlichkeit
 - Globales Beurteilungstool zur Beurteilung der Nachhaltigkeit im Test
 - AXA REIM Schweiz:
 - Weitreichende Umweltpolitik seit 2007 in Kraft (z.B. Verzicht auf Fossile Brennstoffe bei Neubauten / drastische Reduktion des Energieverbrauchs bei Renovationen)
 - Seit mehreren Jahren Beurteilungstool für Nachhaltigkeit

4. Nachhaltigkeit in der IPB

- Seit über 10 Jahren:
(zusammen mit KBOB)
 - Empfehlung „**Baumaterialien im Hochbau**“ (ökologische Aspekte der Materialwahl)
 - Empfehlung „Umweltmanagement von Hochbauprojekten“
 - nicht mehr up-to-date
- In Erarbeitung:
(zusammen mit KBOB)
 - Kompendium „**Nachhaltiges Umweltmanagement**“
 - Themen:
 - Wie können Nachhaltigkeitsprinzipien über den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden einbezogen werden?
 - Auswirkungen auf Wirtschaftlichkeit? (Messbarkeit)
 - Gebäudekategorien:
Wohnbauten / Dienstleistung / Gewerbe / Industrie
 - Zielgruppen: Immobilienmanager, Investoren, Bauherren, Entwickler, Planer, Betreiber
 - Fertigstellung: 2010

5. Gebäudelabel – Mehr als Marketing?

- Label-Organisationen sind gewinnorientierte Firmen: Marketing ist selbstverständlich und notwendig
 - Labels entsprechen aber auch einem Bedürfnis und erzeugen durch ihren Erfolg wiederum Nachfrage
 - Heutige Labels: Grösstenteils **Energie- / Ökolabel**, gesamtheitliche Nachhaltigkeitssicht
 - Ökologie
 - Ökonomie
 - Gesellschaft } **fehlt meist**
 - Komplexe Nachhaltigkeitslabels sind selten und haben es schwer, sich durchzusetzen
 - Kosten
 - Aufwand
 - **Genau diese gesamtheitliche Nachhaltigkeitssicht wird unserer Ansicht nach aber langfristig über den Erfolg von Immobilieninvestitionen entscheiden.**
Beispiele für einseitige Sicht:
 - Label-zertifiziertes Haus im Niemandsland → Erschliessung fast nur mit Auto
 - Nullenergiehaus im Quartier mit sehr schlechtem Ruf → Vermietungserfolg sehr fraglich
- **Einfaches, internationales und gesamtheitliches Nachhaltigkeitslabel gesucht**

5. Interpellation Nationalrat von Graffenried: „Einführung eines umfassenden Nachhaltigkeitslabels im Gebäudebereich“

Conseil national

09.3926

Interpellation von Graffenried

Création d'un label de développement durable qui recouvre tous les domaines du bâtiment

Texte de l'interpellation du 25 septembre 2009

Le Conseil fédéral juge-t-il positive l'idée de créer un label suisse de développement durable qui recouvre tous les domaines du bâtiment?

Serait-il d'accord pour soutenir le lancement d'un pareil label et, si oui, de quelle manière?

5. Interpellation Nationalrat von Graffenried: „Einführung eines umfassenden Nachhaltigkeitslabels im Gebäudebereich“

Begründung

In der Schweiz gibt es im Gebäudebereich das sehr erfolgreiche Minergielabel, das sich (abgesehen von Minergie Eco) auf die Energieeffizienz beschränkt. Das Minergielabel hat unbestrittenermassen einen hervorragenden Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudeparks in der Schweiz geleistet. Auch der Run auf vergünstigte Energie-Ausweise für Gebäude zeugt von einer erhöhten Sensibilisierung für den Umweltschutz. Nachhaltigkeit kann sich jedoch nicht nur auf ökologische Aspekte beschränken, sondern muss umfassender beurteilt werden. So sollten Bauprojekte immer ganzheitlich auf ihre sozialen, ökonomischen und ökologischen Auswirkungen hin beurteilt werden. Die Schaffung eines entsprechenden Labels würde es erlauben, eine Nachhaltigkeitsbewertung, gestützt auf vereinheitlichte Grundlagen, vorzunehmen. Solche Labels bestehen im nahen und fernen Ausland (GB: Building Research Establishment Environmental Assessment Method, BREEAM, F: Haute Qualité Environnementale, HQE, D: Label der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, DGNB, USA und darüberhinaus: Leadership in Energy and Environmental Design, LEED, Australien: Green Star). Diese Labels nehmen in der Regel eine Abstufung vor (Goldlabel, Silberlabel etc.).

Entsprechend sollte ein neues schweizerisches Label folgende Punkte berücksichtigen:

- Das Label müsste sich über alle Nachhaltigkeitsaspekte (sozial, ökonomisch und ökologisch) aussprechen.
- Es sollte sinnvollerweise auf der SIA Empfehlung 112-1 für nachhaltiges Bauen aufbauen.
- Das Label sollte dem Stand der Zeit und der Entwicklung entsprechen und somit Abstufungen zulassen, ähnlich der Energieetikette.
- Das Label sollte eine gewisse Interkompatibilität mit bestehenden internationalen Labels erlauben.
- Das Label sollte gesamtschweizerisch lanciert werden, um einen Standard zu setzen.
- Eine kraftvolle Trägerschaft im Sinne der Public Private Partnership wäre denkbar (z.B. Verein Minergie).

6. Immobilienwirtschaft und Green Building

- Die Investoren in der Schweiz und international setzen auf nachhaltige Gebäude
 - **Wette auf die Zukunft** → Erste nachhaltige Immobilienfonds sind noch sehr klein
 - Heutige Bewertungsmethoden ergeben meist noch keinen Mehrwert, wohl aber Mehrkosten
 - Mieterverhalten sehr wichtig:
 - **Wohnungsmarkt Schweiz:** Nachhaltige Wohnungen haben seit kurzem einen kleinen Marktvorteil
 - **Büromarkt internationale Firmen:** Firmen mit der Verpflichtung zur Energiereduktion bevorzugen nachhaltige Bürogebäude
 - Drohende hohe Abgaben für energetisch ineffiziente Gebäude sind in vielen Ländern in Diskussion oder bereits beschlossen (z.B. GB)
- **Es führt kein Weg an Green Buildings vorbei, obschon der Zeitpunkt des wirtschaftlichen Mehrwerts noch unklar ist**

7. Aktuelle Umfragen IPB betreffend Gebäudelabel / Green Building

- IPB führt zu aktuellen Fragen immer wieder Mitgliederumfragen durch
- Die Antworten können Sie statistisch als Tendenz bei grossen professionellen Bauherren und Investoren interpretieren

Fragebogen IPB

Gebäudelabel / Immobilienwirtschaft und Green Building

a) Welche Label wurden in Eurer Organisation bereits angewendet? (Zahlen vertraulich)

- Minergie
- Minergie P
- Minergie Eco
- Minergiestandard, ohne Label
- HQE
- Bream
- DGNB
- Leed
- GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) → bisher nur für Wohnbauten

- **Minergie mit starkem Übergewicht**
- **Minergie P + Eco noch wenig verbreitet**
- **Minergiestandard ohne Label sehr beliebt (Aufwand? Kosten? Siehe auch d))**
- **Wenige Firmen mit internationalen Labels**
- **Gebäudeenergieausweise sind noch neu**

b) Werden Labels in Zukunft wichtiger oder nicht?

(Zahlen vertraulich)

- Wichtiger

Gründe:

- Image
- Behördliche Auflagen
- Wunsch Firmenmieter
- Verkäuflichkeit
- Bei Neubauten
- Qualitäts-Merkmal
- Energiekosten
- Zahlungskräftige Mieterschicht
- Vermietbarkeit
- Werthaltigkeit
- Breite Akzeptanz
- Vergleichbarkeit
- Sensibilisierung Gesellschaft

- Nicht wichtiger

Gründe:

- Zu grosse Labelvielfalt
- Im Detailhandel unbedeutend
- Zertifizierungssysteme aufwendig, teuer und nicht international vergleichbar
- In der Chemie sind Labels nicht Marketing - relevant

→ **Fast einhellige Meinung: Labels werden wichtiger**

→ **Kosten, Aufwand, fehlende Internationalität und Vergleichbarkeit als Manko**

c) Aus welchen Gründen werden allenfalls Labels wichtiger?

(Zahlen vertraulich)

- Mehrwert Liegenschaft
- Reines Marketing
- Andere Gründe:
 - Benchmark (Messlatte)
 - Zeichen von ausserordentlicher Leistung
 - Politischer Druck
 - Vermietbarkeit
 - Werthaltigkeit
 - Internationalität
 - Schonung Ressourcen
 - Breitere Akzeptanz von z.B. Industriebauten
 - Gesetzgebung wird Labels einholen

→ **Zweifel am Mehrwert von Liegenschaften mit Label bei fast der Hälfte der IPB - Mitgliedern**

d) Sind nachhaltige Gebäude (Green Buildings) ohne Label für Euch gleichwertig wie mit Label?
(Zahlen vertraulich)

- Gleichwertig

Gründe:

- Mehrwert für Investor mit oder ohne Label
- Für den Profi
- Für Label z.T. anfällige + teure Technologie notwendig (kontrollierte Wohnungslüftung)
- State of the art entscheidend
- Wie Generika im Pharmabereich
- Kein Unterschied im Gebrauch

- Weniger wert

Gründe:

- Bei ca. gleichen Kosten
- Für den Laien
- Mieter glauben an Label (Label als Garant)
- Vernachlässigung Ökologie + Betriebskosten
- Vermarktung
- Schwieriger Nachweis der Nachhaltigkeit

→ **Mehr als die Hälfte der IPB-Mitglieder glaubt, dass nachhaltige Gebäude ohne Label gleich viel Wert sind wie mit Label**

Fazit

Green Buildings

- Die nationale und internationale Immobilienwirtschaft setzt auf nachhaltige Gebäude (Green Buildings)
- Alle gehen davon aus, dass langfristig ein Mehrwert entsteht. Wann und wie hoch, ist unklar
- Hauptgründe für Mehrwert: Bessere Vermietbarkeit, Image, drohende Energieabgaben etc.

Labels

- Sowohl in der Schweiz wie auch im Ausland wird angenommen, dass Label in Zukunft noch wichtiger werden. Allerdings wird der Mehrwert durch das Label allein auch angezweifelt
- Die zu grosse Labelvielfalt wird als Nachteil empfunden
- Gesamtheitliches Nachhaltigkeitslabel (+ einfach / + international) als Wunsch und Bedürfnis