

Bauen mit Kurs auf Netto-Null

Patrik Stillhart, CEO, Zug Estates Holding AG

Welche Erfahrungen haben Sie mit der Dekarbonisierung Ihres eigenen Gebäudeportfolios gemacht?

Dabei muss man unterscheiden zwischen dem Bau und dem Betrieb von Gebäuden. Im Betrieb von Immobilien geht es darum, die Energiequellen für die Heizung und Kühlung von Gebäuden sowie für die Stromversorgung auf erneuerbare Quellen umzustellen und den Gesamtenergieverbrauch zu senken. Beim Bau ist es wichtig, den Ressourcenverbrauch zu optimieren, Materialien mit so wenig grauen Emissionen wie möglich zu verwenden und Aspekte der Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen. Zug Estates hat die Notwendigkeit der Dekarbonisierung schon sehr früh erkannt. Beim Bau unseres Suurstoffi-Areals, der vor 15 Jahren begann, legten wir grossen Wert auf die Entwicklung nachhaltiger, im Betrieb CO₂-neutraler Gebäude. Ausserdem sind fast alle unsere Liegenschaften in der Stadt Zug an das Seewassernetzwerk angebunden. Fernwärmenetze bieten den Vorteil, dass sie gross angelegte Lösungen ermöglichen, an die sich viele Grundeigentümer anschliessen können. Handelt es sich bei der Energiequelle um Wasser, kann das Netz auch zur Kühlung von Gewerbeflächen genutzt werden. Alle unsere Liegenschaften in Zug, darunter auch das Einkaufszentrum Metalli und unsere Hotels, werden mit aus dem Seewasser gewonnener Energie geheizt und gekühlt. Dank dieser Massnahmen können wir unser gesamtes Immobilienportfolio fast ohne Treibhausgasemissionen betreiben.

Eignet sich die Schweiz besonders gut für Fernwärmelösungen?

Die Schweiz ist gut positioniert, weil sie über lokale Energieversorger verfügt, die dieses Thema bereits in Angriff genommen haben und zunehmend Energienetze aufbauen. Ausserdem liess unser gesetzlicher Rahmen schon früh die Nutzung von Wasser als Energiequelle zu, was natürlich sehr sinnvoll ist, da wir viele nutzbare Wasserquellen haben.

Was ist der Schlüssel zur Dekarbonisierung bestehender Immobilien?

Die technischen Lösungen für die Umstellung auf erneuerbare Energien sind bekannt. Der Schlüssel zur Durchführung von Gebäudemodernisierungen liegt darin, das richtige Timing zu finden, sodass die Massnahmen mit Erneuerungszyklen oder Entwicklungsmassnahmen kombiniert und somit wirtschaftlich und ressourcenschonend umgesetzt werden können. Das Problem ist, dass Renovierungszyklen gewöhnlich 40 Jahre dauern. Das heisst, Gebäude, die beispielsweise vor 15 bis 20 Jahren errichtet wurden, sind anders als Neubauten nicht kohlenstoffarm. Sie sind aber auch noch weit entfernt von dem Zeitpunkt, an dem sie üblicherweise erneuert würden.

Wie wichtig sind Subventionen bei der Modernisierung von bestehenden Gebäuden?

Subventionen können zur Verbesserung der Rentabilität von Renovierungsmassnahmen beitragen und dazu führen, dass energieeffiziente Sanierungen früher durchgeführt werden. Dekarbonisierungsmassnahmen sind in der Regel in Randlagen schwieriger umzusetzen, da dort nur begrenztes Potenzial für Mieterhöhungen besteht und die Rentabilität daher oft nicht gegeben ist. In zentralen Lagen mit der entsprechenden Nachfragedichte können Renovierungsprojekte einfacher geplant werden.

Welche Rolle spielen strengere Vorschriften bei der Dekarbonisierung von Gebäuden?

Die Regulierung hat erheblich Auswirkungen auf die Dekarbonisierung. Bei institutionellen Immobilieninvestoren haben die Berichtspflichten und die von den Aktionären gewünschte Transparenz dazu geführt, dass sie sich auf die Senkung der betrieblichen Emissionen konzentrieren und glaubwürdige Pläne zur Emissionsreduktion formulieren. Ohne diesen externen Druck würden viele Gebäudeeigentümer vielleicht 20, 30 oder gar 40 Jahre warten, bevor sie ihr Gebäude modernisieren. Es besteht jedoch auch das Risiko, dass der Druck zur Optimierung der Emissionen institutionelle Investoren dazu veranlasst, Gebäude mit hohen Emissionen an Investoren zu veräussern, die nicht der Berichtspflicht unterliegen, anstatt angemessene Restrukturierungsmassnahmen umzusetzen.

Die befragte Person ist nicht Teil von UBS und die Antworten widerspiegeln nicht unbedingt die Meinung von UBS.
Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.ubs.com/institute-disclaimer>