

Es ist gar nicht so kompliziert!

Marcel Kucher, CFO, Swiss Prime Site AG

Welches sind die wichtigsten Ansatzpunkte für die Dekarbonisierung von Gebäuden?

Beim Bau und bei der Sanierung ist die Senkung der eingebetteten Emissionen von grosser Bedeutung. Effektiv sind das Recycling oder die Erhaltung von möglichst vielen Teilen des Bestandsgebäudes bei der Modernisierung, die Verwendung von Holz statt Stahl und Beton, sofern möglich, und die Anwendung von Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft. Fast 80% der Emissionen eines Gebäudes werden während seines Betriebslebens erzeugt, wobei Heizung und Warmwasser den grössten Anteil ausmachen. Der Umstieg von fossilen Brennstoffen auf kohlenstoffarme, erneuerbare Energien ist deshalb äusserst wichtig, ebenso wie die Stromerzeugung vor Ort, zum Beispiel durch Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen und natürlich eine bessere Isolierung. Für uns als Gebäudeeigentümer besteht die grösste Herausforderung in dem Teil, den wir nicht kontrollieren können: die Nutzung des Gebäudes. Deshalb arbeiten wir mit unseren Mietern zusammen, zum Beispiel durch grüne Mietverträge. Dies erfordert ein beiderseitiges Engagement von Eigentümer und Mieter, die sich gemeinsam auf Massnahmen wie die Heizstufe, die Abfallentsorgung usw. einigen. Verhaltensänderungen sind der zweitwichtigste Punkt.

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

Es ist gar nicht so kompliziert – das Wichtigste ist, dass es die Leitung eines Immobilienunternehmens vor Augen hat und die Klimaneutralität erreichen will! Die anfänglichen Investitionskosten können zwar hoch sein, aber auf lange Sicht sollte es sich rechnen. Wir haben uns selbst das Ziel gesetzt, bis 2040 operationell kohlenstoffneutral zu sein. Die Kosten dafür sind bereits in die Bewertungen aller unserer 160 Immobilien eingepreist. Das andere wichtige Element ist, dass man einen langfristigen Plan hat und die grüne Transformation der Gebäude in deren regelmässigen Erneuerungszyklus einplant, was die Kosten signifikant reduzieren kann. Die Schweiz ist im Hinblick auf wichtige Technologien zur Dekarbonisierung von Gebäuden gut aufgestellt. Geothermische Wärmenetze setzt sie beispielsweise schon seit 20 Jahren ein. Es besteht ein funktionierendes Ökosystem von Ausrüstungslieferanten, Ingenieuren und Installationspezialisten sowie klare Regeln, wo man bohren darf. Zudem ist das Schweizer Elektrizitätsnetz durch den starken Fokus auf Wasserkraft fast zu 100 Prozent Klimaneutral.

Wie wichtig sind Anreize und Subventionen bei der Verbesserung der Effizienz von bestehenden Immobilien, insbesondere aus wirtschaftlicher Sicht?

Es ist unsere Grundüberzeugung, dass wir als Unternehmen die Verantwortung für die Dekarbonisierung tragen. Für uns sind Subventionen nicht der wichtigste Faktor, wenn wir Entscheidungen treffen, aber wir wissen die Unterstützung zu schätzen. Wir müssen jedoch auch Gewinne erzielen, deshalb können wir es uns nicht leisten, eine fünf Jahre alte Anlage mit einer Lebensspanne von 40 Jahren einfach aus den Gebäuden herauszureissen. Neben «Zuckerbrot und Peitsche» ist es wichtig, dass die Vorteile stärker herausgestellt werden, anstatt noch mehr Regulierung voranzutreiben. Es geht um Wissen, Transparenz und Aufklärung. Es geht darum, Denkweisen zu verändern. Als wir mit den Architekten über die Aussichten der Kreislaufwirtschaft für eine unserer Liegenschaften sprachen, sagten sie: «Das ist kompliziert, wir können für den gleichen Preis auch etwas Neues bauen.» Doch wir blieben hartnäckig, und schliesslich folgten sie unserem Denkansatz. So wurde Glas, das sonst weggeworfen worden wäre, für eine Lichtinstallation verwendet. Beton vom alten Gebäude wurde in Bänke umgewandelt – das war neu. Statt dem Ansatz «alles neu» zu folgen, sollten wir unsere Sichtweise ändern in: «arbeiten wir mit dem, was wir haben».

Welchen Unterschied macht die Lage eines Gebäudes in Ihrer Gleichung aus?

Die Art der Nutzung eines Gebäudes ist wichtiger als seine Lage aus Sicht der Klimaneutralität. Gewerbeimmobilien haben zwei Vorteile: Sie sind grösser, was es einfacher macht, mit den Teams zu planen, die sie verwalten, und die Mieter sind gewöhnlich grosse Unternehmen, die eher Wert auf umweltfreundliche Modernisierungen legen – und somit auch Green Leases oder anderen Kooperationsverträgen unterzeichnen. Bezüglich des Standorts: Zentral gelegene Gebäude haben vielleicht den Vorteil, dass sie oft an Fernwärmesysteme angeschlossen werden können – was die Dekarbonisierung einfacher und kostengünstiger macht.

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>