

«Nachhaltigkeit ist ein Marathonlauf»

Wie legt ein Investor nachhaltig an? Birgit Hattenkofer und Sasha Cisar diskutieren über die Label-Frage, die Erneuerungsquote, die letzte Ölheizung und Upcycling im Bau.

Interview:
Andres Herzog

Nachhaltigkeit ist in aller Munde. Was hat sich im Immobilienbereich diesbezüglich in den letzten zehn Jahren verändert?

Birgit Hattenkofer: Der Begriff der Nachhaltigkeit wird so inflationär verwendet, dass er fast zum Unwort wurde. Bei der Pensimo ergibt sich das Thema aus der Aufgabe heraus: Weil wir Pensionskassengelder in Immobilien anlegen, denken wir langfristig. Nicht wenige Immobilienhändler und Entwickler interessieren sich nur für die kurzfristige Rendite. Bei den Nachhaltigkeits-Labels gab es einen Peak. Es hat sich aber herausgestellt, dass diese Labels für typische Wohnungsmieter – im Unterschied zu Stockwerkeigentümerinnen – keine grosse Rolle spielen. Deshalb glaube ich nicht, dass sich die Situation im Gesamtmarkt verbessert hat.

Sasha Cisar: Das würde ich so nicht unterschreiben. In den letzten zehn Jahren wurden die Energiegesetze, Labels und Anforderungen verschärft, siehe etwa die Totalrevision des CO₂-Gesetzes. Der «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) hat definiert, was nachhaltiges Bauen überhaupt ist. Und die ESG-Kriterien aus der Finanzwirtschaft (Environmental, Social and Governance) werden mittlerweile auch bei Immobilien angewandt.

Inwiefern ist die soziale Nachhaltigkeit ein Thema für Investorinnen?

Sasha Cisar: Wir bemühen uns, die verschiedenen Anspruchsgruppen miteinzubeziehen. Letztlich geht es darum, dass die Mieterschaft langfristig bleibt und damit die Investition sichert.

Birgit Hattenkofer: Wir versuchen immer wieder deutlich zu machen, dass guter Städtebau und gute Architektur nachhaltig sind. Es ist nicht egal, wie etwas aussieht.

Alle schreiben sich Nachhaltigkeit auf die Fahne. Wie kontrolliere und garantiere ich sie als Investor?

Sasha Cisar: Die beste Methode gibt es nicht. Im Unterschied zum Aktienbereich fehlen bei den Immobilien gute Datenquellen. Aber die Branche bewegt sich und erarbeitet gemeinschaftlich entsprechende Tools. Es gibt viele Initiativen, vom Umweltprogramm der Uno bis zur Arbeitsgruppe für nachhaltige Immobilien, die letztes Jahr in der Schweiz gegründet wurde. Zudem entwickeln sich die Gebäudelabels weiter, die schon viele Anforderungen an nachhaltige Immobilien definieren und abdecken. Oder man erstellt – wie wir – eigene Bewertungstools.

Sollen sich Investorinnen auf Labels verlassen?

Birgit Hattenkofer: Wir zertifizieren unsere Bauten in der Regel nicht. Das wäre für unser Zielpublikum quasi eine unnötige Marketingmassnahme. Das Geld für die Zertifizierung geben wir lieber für etwas aus, das den Mietern direkt zugutekommt. Zertifikate können einer unerfahrenen Bauherrschaft helfen, damit sie keine Fehler macht. Wir aber haben genügend Kompetenz als Besteller. Zudem können Zertifikate einschränken. Wir setzen wenn möglich auf Lowtech und verbauen keine kontrollierten Lüftungen, die viele Labels vorschreiben.

Sasha Cisar: Diese Vorbehalte höre ich immer wieder. Doch die Kosten für eine Zertifizierung sind im Vergleich zu den Investitionskosten marginal. Labels wie der SNBS oder das deutsche Äquivalent DGNB sind sehr mächtig und decken viele Nachhaltigkeitsthemen ab. Umfassende Labels sind auch ein Instrument, um die Anforderungen und die Planung zu steuern. Die Zertifizierung ist das Tüpfelchen auf dem i. Vermehrt erwarten Investoren, dass man die Nachhaltigkeit belegen kann – und zwar unabhängig zertifiziert.

Welche Bedeutung hat die Klimakrise in der Immobilienwelt?

Birgit Hattenkofer: Die Pensimo hat einen CO₂-Absenkpfad definiert bis 2050, mit einem Zwischenziel 2035. Die Umsetzung ist im Bestand allerdings nicht so einfach. Wir wissen noch nicht bei jedem Gebäude, wie viel Energie es aktuell verbraucht. Die Nebenkostenabrechnung hinkt ein bis zwei Jahre hinterher. Wir haben deshalb eine prädiktive Heizsteuerung eingeführt, die an den Wetterbericht gekoppelt ist und in Echtzeit Verbrauchsdaten liefert. Zudem identifizieren wir die grössten Umweltsünder, um dort anzusetzen.

Sasha Cisar: Beim J.Safra Sarasin Asset Management haben wir das Klimaziel Netto-Null bis 2035 gesetzt. Das gilt für alle Anlagen inklusive Immobilien. Investorinnen sollten die Klimaziele voranstellen. Netto-Null bis spätestens 2050 muss das Ziel sein. Man sollte nicht auf vergangene Verbrauchswerte zurückblicken, sondern nach vorne schauen und sagen, wohin die Nachhaltigkeitsreise geht. Wichtig dabei ist, dass man die Treibhausgasemissionen auch jenseits der Betriebsphase der Gebäude über den ganzen Lebenszyklus betrachtet.

Wie wichtig ist die Politik, um dem Markt Beine zu machen?

Sasha Cisar: Es gibt freiwillige Initiativen, zum Beispiel die Net-Zero Asset Owner Alliance, die die Uno organisiert. Und es gibt viele regulatorische Entwicklungen in Richtung Klimaschutz. Die Schweiz hinkt hinterher, während die EU



Sasha Cisar (40) ist Nachhaltigkeitsanalyst bei der Bank J. Safra Sarasin und Mitglied des Ausschusses von deren Anlagestiftung «SAST Nachhaltig Immobilien Schweiz». Der Architekt doktoriert an der ETH Zürich im Bereich nachhaltiges Bauen mit dem Fokus auf Klimaziele.



Birgit Hattenkofer (51) leitet die Projektentwicklung der Pensimo Management, die Pensionskassengelder in Immobilien anlegt. Sie studierte Architektur an der TU München, Business Administration an der Hochschule St. Gallen und Vorderasiatische Archäologie.

Vollgas gibt. Das hat grosse Auswirkungen auf die Akteure in der Finanzwirtschaft und damit auch auf die Immobilien.

Birgit Hattenkofer: Die Politik braucht Zeit, gerade in der Schweiz. Zudem ist die Planungs- und Baubranche eine der konservativsten überhaupt. Wir müssen aufpassen, dass wir die Branche nicht überfordern. Alles wird komplizierter, es braucht immer mehr Spezialisten. Gleichzeitig soll schneller gebaut werden, und es darf nicht teurer werden. Das geht nicht alles auf einmal.

Sasha Cisar: Es ist wichtig, dass alle an Bord sind auf dieser Reise. Klar ist aber auch: Die Komplexität wird sich noch erhöhen. Die EU plant, jedes Jahr weitere Themen wie Klimaadaptation oder Biodiversität auf die Agenda zu setzen. Da kommt noch einiges auf uns zu. Ich bin aber optimistisch. Man wird anders bauen. So kann man viele Ziele gleichzeitig erreichen, statt sie einzeln abzuarbeiten.

Die Schweiz ist gebaut. Wie macht eine Investorin ihr Portfolio klimafit?

Birgit Hattenkofer: Die Pensimo hat ein grosses und gemischtes Portfolio mit rund 450 Immobilien. Ein Teil steht also immer am Ende des Lebenszyklus. Man muss jedes Gebäude individuell betrachten. Wenn ich Grundwasser nutzen kann, ergibt es keinen Sinn, zwanzig Zentimeter Schaumstoff an die Fassade zu kleben.

Sasha Cisar: Unser Klimaziel beinhaltet bei den Immobilienanlagen einen Dekarbonisierungspfad, der auf ein 1,5-Grad-Ziel und ein kohlenstoffneutrales Ergebnis bis 2035 ausgerichtet ist. Mit Massnahmen auf Gebäudeebene wie energetischen Sanierungen und erneuerbaren Energien ist das mit heutigen Technologien machbar.

«Zertifikate können unerfahrenen Bauherren helfen»

Birgit Hattenkofer

Die Erneuerungsquote ist mit rund einem Prozent zu tief. Müsste man nicht mehr aufs Tempo drücken?

Birgit Hattenkofer: Wir haben vor einigen Jahren die letzte Ölheizung installiert. Deren Lebenserwartung beträgt zwanzig Jahre. Es wird also noch bis nach 2035 dauern, bis wir in keiner Liegenschaft mehr mit Öl heizen. Bei den Dreckschleudern versuchen wir, schon früher einzuwirken. Aber wir können nicht den ganzen Bestand von heute auf morgen sanieren. Nachhaltigkeit ist ein Marathonlauf.

Sasha Cisar: Wenn es nicht anders geht, kann man zumindest ökologischen Strom einkaufen oder auf Biogas umstellen. Letztlich müssen wir alle fossilen Heizungen ersetzen. **Viele Investoren zögern, weil Nachhaltigkeit kostet.**

Erhält, wer umsichtig baut, weniger Rendite?

Birgit Hattenkofer: Nein, auf den gesamten Lebenszyklus betrachtet nicht. Die Erstellungskosten machen nur rund dreissig Prozent der Gesamtkosten aus. Zu wenig Beachtung finden zudem Gedanken der Suffizienz und des Upcyclings. Wir prüfen derzeit zusammen mit dem Baubüro in situ, inwiefern wir Bauteile wiederverwerten können.

«Es ist wichtig, dass alle an Bord sind auf dieser Reise»

Sasha Cisar

Allerdings gibt es auf dem untersuchten Transformationsareal nicht genügend geeignete Fenster, Türen oder Wände. Zudem ist die Wiederverwendung nicht günstiger als ein Neubau. Und: Unsere Mieter müssen das wollen, denn der architektonische Ausdruck ist ein anderer.

Sasha Cisar: Ich schätze die Experimente sehr, die ihr bei Pensimo macht. Auch die Stiftung Abendrot geht mit gutem Beispiel voran, etwa indem sie auf dem Sulzer-Areal die Ressourceneffizienz als Thema aufgenommen hat.

Die besten Energiezahlen nutzen wenig, wenn die Menschen auf immer mehr Quadratmetern wohnen. Wie kann eine Investorin soziale Dichte anstreben?

Birgit Hattenkofer: Wir können den gesellschaftlichen Trend nicht beeinflussen oder Belegungsvorschriften machen, wie die Genossenschaften es tun. Aber wir können mit der Fläche sparsamer umgehen. Seit ein paar Jahren sinken die Wohnungsgrössen wieder. Aber sie sind immer noch immens. Man kann es sich eben leisten.

Sasha Cisar: Das ist ein schwieriger Aspekt. Es gibt unterschiedliche Wohnformen und gewisse Nischen auf dem Markt, in denen Experimente möglich sind, wie sie etwa Genossenschaften in Zürich mit Hallen- oder Clusterwohnungen gemacht haben.

Birgit Hattenkofer: Microliving geht in diese Richtung. Aber wo funktioniert das hierzulande? Die Schweiz ist nicht New York oder Tokio. Wir haben ein anderes Verständnis von Wohnen. ●