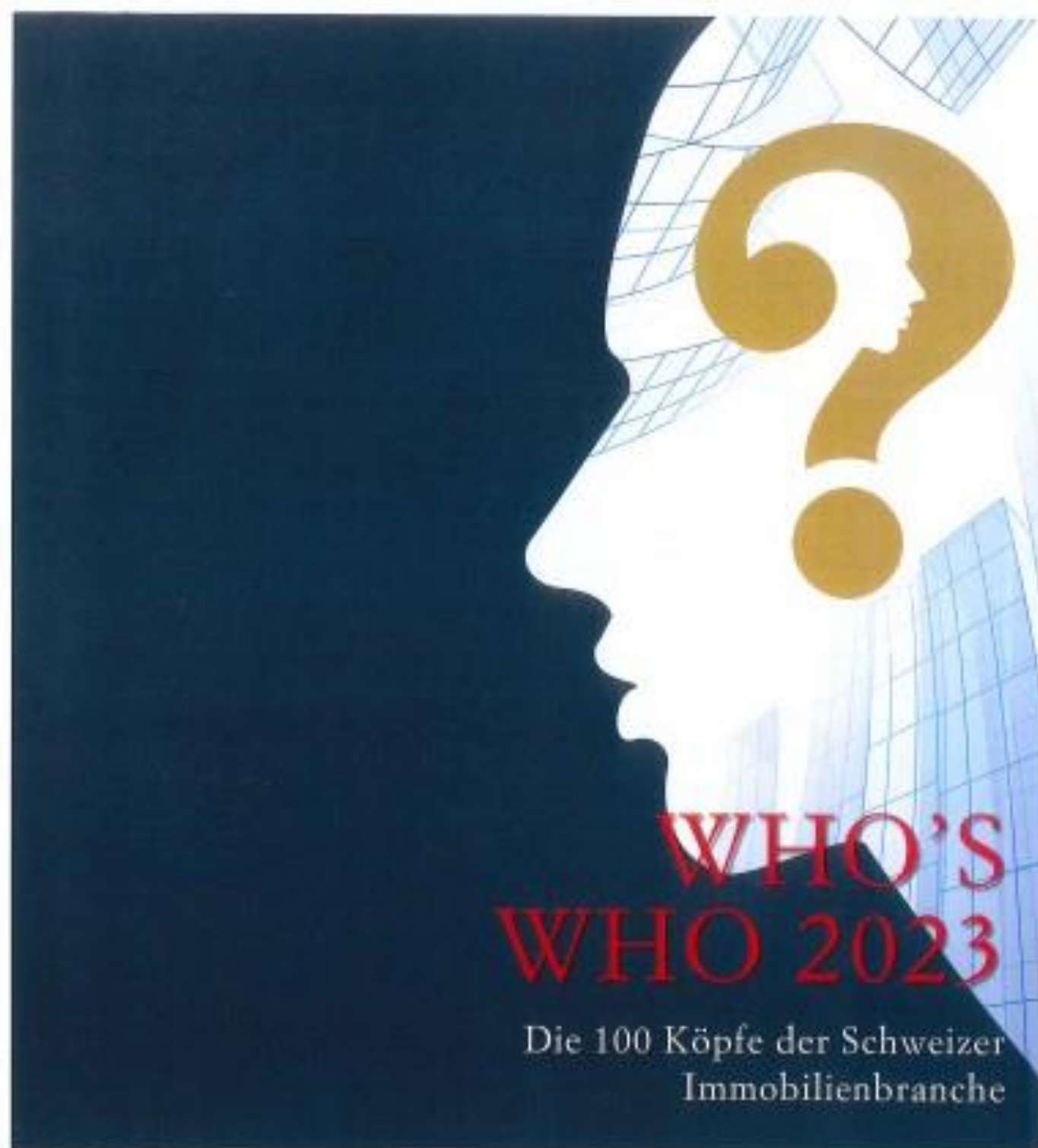


JULI/AUGUST - 7-8/2023 - FRANKEN 14.- / EURO 11.60

WWW.IMMOBILIENBUSINESS.CH

IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin



WHO'S
WHO 2023

Die 100 Köpfe der Schweizer
Immobilienbranche

Ökologischer Wandel – Ende des Betons?

Nachhaltigkeit – Der Faktor «graue Energie» ist nicht einer unter vielen. Er gehört ins Zentrum aller Klima-Rechenspiele und zwingt zum Umdenken. Das wurde Anfang Juni am Branchenevent «Les Rencontres» in Zürich deutlich.

Von Alexander Wachter – Fotos: rootstocks/depositphotos; zVg



An Beton führt kein Weg vorbei - doch gibt es Möglichkeiten, den robusten Baustoff mit einer besseren Klimabilanz zu verbauen.

Endet durch den ökologischen Wandel die Ära des Betons? Die Frage etwas provokativ gemeint, mit der Investissements Fonciers SA (IFSA), die Fondslleitung des Schweizer Immobilienanlagefonds La Foncière, ihren diesjährigen Branchenevent «Les Rencontres» im Hotel «Baur au Lac» in Zürich überschrieb. Gastgeber Michael Loose, der CEO des Asset Managers, verneinte die Frage dann auch am Ende, bei seinem Resumé der Vorträge. Beton wird weiterhin gebraucht, Punkt. Dennoch war der Titel gut gewählt: Er legte den Fokus von Anfang auf ein Thema, das in der Diskussion oft untergeht: Graue Energie. Denn wenn man die CO₂-Emission durch Immobilien berechnet, kommt es

nicht nur auf den Betrieb kommt an, sondern auch auf deren Erstellung. Die Immobilienwirtschaft steht noch einigermassen am Anfang, die Implikationen dieser Einsicht zu ermes sen.

Renovieren allein ist längst nicht die Lösung

Einer, der es wissen muss, ist Guillaume Habert. Der Leiter des Lehrstuhls nachhaltiges Bauen an der ETH Zürich zeigt mit Zahlen: Wir können die Immobilien so energieeffizient machen, wie wir wollen, ja wir können die Renovierungsquote sogar verzehnfachen – aber es ist nicht gesagt, dass wir damit auch nur einen Schritt näher an das grosse Ziel

kommen, die CO₂-Emissionen bis 2030 um 50 Prozent und bis 2050 auf Null zu senken. Die Crux sind jene Emissionen, die schon beim Bau anfallen, oder noch früher: bei der Herstellung seiner Komponenten.

Selbst der Austausch von Fenstern – ein vermeintlicher «No-Brainer» –, steht laut Guillaume Habert unter Vorbehalt. Denn die Emissionen bei der Herstellung von Glas sind nicht unerheblich. So gilt es, nachzurechnen: Rechtfertigt der Fenstertausch durch den Betrieb die graue Energie, die ihre Produktion erfordert? Erst ab einem Energiebedarf von über 150 kWh pro Quadratmeter, rechnet Habert vor, lohnt sich in einer Immobilie der Fenstertausch aus Sicht



Spannende Diskussionsrunde
im Baur au Lac: (v.l.n.r.) Birgit Rahn-Werner,
Michael Lohse, Michael Trübstein,
Patrick Suter Guillaume Habert

des eingesparten CO₂. Andernfalls verschlechtert sich die Bilanz.

Beton: Es geht (noch) nicht ohne

Der Bösewicht schlechthin ist der Beton. Das CO₂, das seine Herstellung erfordert, ist einer der klimaschädlichsten Faktoren überhaupt. Das liegt vor allem am Zement. Michael Trübstein, Professor an der Hochschule Luzern, weist darauf hin, dass allein die Zementhersteller der Schweiz für fünf Prozent aller CO₂-Emissionen des Landes verantwortlich sind. Dies liegt nicht nur an der Energie, die die Herstellung verschlingt – der chemische Prozess als solcher setzt viel Kohlendioxid frei.

Wenn man sich dann noch vergegenwärtigt, welche Mengen von Beton pro Jahr verbaut werden – allein in der Schweiz sind es Trübstein zufolge sieben Cheops-Pyramiden pro Jahr –, dann erscheint reflexhaft die radikale Abkehr vom Beton als Lösung.

Warum also nicht ganz auf Holz setzen? Liest man neuerdings nicht immer wieder von den Erfolgen dieser Bauweise, von ganzen Hochhäusern sogar, die aus Holz gebaut werden? Klimapositiv ist Holz: Es bindet CO₂, und was hinzukommt: Die Kostennachteile fallen kaum ins Gewicht, insbesondere, wenn man auch die Zeitvorteile bedenkt, welche der Holzbau bietet.

Ein führender Holzbau-Experte ist Patrick Suter. Der Geschäftsführer von Erne AG Holzbau, einem der grössten Holzbau-Spezialisten in der Schweiz und international, hat gewiss kein Interesse, das Potenzial des Materials kleinzure-

den. Doch er warnt vor allzu grossen Erwartungen. Holz als Ressource ist begrenzt, sie ist umkämpft und zusammen mit dem Wald, in dem sie wächst, vom Klimawandel selbst betroffen. Zwar ist Holz zur Zeit nicht knapp, sagt Studer, und ja, es werde auch in Zukunft Holz geben. Aber nicht in jenen Mengen, die es bräuchte, um Beton überflüssig zu machen – das verlangte etwa Faktor zehn. Hinzukommt, dass Holz vieles nicht kann, was Beton leistet. Was oft unter den Tisch fällt, wenn Vertreter der Immobilienwirtschaft diskutieren, ist der Tiefbau. Im feuchten Untergrund und bei Brücken ist Beton nicht nur die beste, sondern oft die einzige Wahl.

Vorbild Veganismus: Der Bau wird divers

ETH-Professor Habert gebraucht ein schönes Bild: Wie eine Diät müsse man sich den Wandel vorstellen. Einfach Holz statt Beton, das funktioniert genauso wenig wie eine Ernährung, die plötzlich ganz auf die Kartoffel setzt. Eine Radikalkur wäre ungesund. Der Weg zu Netto-Null und darüber hinaus muss anders gehen, vielseitiger, ähnlich der ausgewogenen Ernährung, wie sie Veganer praktizieren. Da kommen auch exotische Zutaten zum Einsatz. Als biobasierter Dämmstoff bietet sich neuerdings zum Beispiel Hanf an. Und Materialien, die in Europa schon vor langer Zeit mal eine Rolle spielten, feiern eine erstaunliche Rückkehr, zum Beispiel Lehm und Stroh.

Doch wie ein Rückfall in vormoderne Zeiten sehen sie nicht aus, die Gebäude,

die Habert und Studer als Beispiel für das neue Bauen zeigen. Das liegt unter anderem auch daran, dass die genannten Stoffe oft in Kombination mit konventionellem Material eingesetzt werden. Ein auf das Minimum reduzierter Einsatz von Beton oder Stahl plus Maximierung von allen biobasierten Baustoffen in der Hülle und im Kern, lautet die neue Erfolgsformel.

«Am besten mit dem arbeiten, was es schon gibt»

Gefragt sind pragmatische Lösungen. Auf die grossen Innovationen können wir nicht warten, denn die brauchen Zeit, die wir nicht haben. Patrick Suter kann ein Lied davon singen: Sein Konzern ist einer der Pioniere bei der Erforschung neuer Materialien – Stampflehm beispielsweise – und er versichert: Allein im Genehmigungsprozess gehen fünf Jahre leicht einmal ins Land. Und bis die skalierte Produktion funktioniert, sind zehn Jahre keine Seltenheit. Also müssen wir mit dem arbeiten, was es schon gibt, sagt Habert.

Aber es gibt auch eine gute Nachricht. Sie lautet: Wenn wir alles einsetzen, was hier und heute zur Verfügung steht, und alle Akteure in der Wertschöpfungskette an einem Strang ziehen, können wir beim Bau 50 Prozent der Emissionen sparen. Für die grossen Game-Changer, wie CO₂-neutralen Beton, Carbonbeton oder mit Wasserstoff erzeugten Stahl, wird es auch in 20 Jahren noch Bedarf geben: Dann wird es darum gehen, mit CO₂-neutralen Lösungen auch die Infrastruktur zu erneuern.

Verlierer: Stranded Assets

Die grosse Frage, die bei solchen Themen stets im Raum steht, ist die der Wirtschaftlichkeit. Manche Alternativen zu den energieintensiven Materialien sind aufgrund mangelnder Produktionsskalierung derzeit noch zu teuer – der eben erwähnte Stampflehm zum Beispiel, wie Studer erläutert. Viele andere Materialien aber fallen preislich gar nicht auf. Zudem lässt sich der Ressourcenverbrauch durch Hybridkonstruktionen optimieren. Verbundsysteme aus Stahl und Holz überzeugen durch hohe Leistungsfähigkeit und sparen Material ein. Was die knappe Ressource Arbeitskraft angeht, ist Modulbauweise ein probates Mittel.

Aber mit Blick aufs Grosse Ganze stellen sich auch Fragen, auf die es keine Antwort gibt. Bedenkt man die Struktur des Gebäudebestands, die schiere Zahl ineffizienter Immobilien, den gewaltigen Bedarf an Förderung und die Knappheit der Ressource Arbeitskraft, ist in Trübsteins Augen evident: Für einen nicht

unerheblichen Teil der Immobilien wird es erstmal keine Lösung geben. Wer wird die Rechnung zahlen? Für den HS-LU-Professor und Präsident der Schweizer Sektion der RICS ist die Antwort klar: Es werden diejenigen sein, die auf «Stranded Assets» sitzen bleiben, sie also nicht aus den Portfolien kriegen oder sie nicht nachhaltig bewirtschaftet bekommen. Anders formuliert: Vielleicht werden die Verlierer jene sein, die nicht rechtzeitig verstehen, dass es – Zitat Patrick Suter – «eine neue Währung namens CO₂ gibt». Aber wenn das heisst, dass Geld und CO₂ fortan korrelieren, dann ist ein interessanter Gedanke naheliegend: Ist das CO₂, das als graue Energie im Bestand gebunden ist, nicht auch ein Wert, also etwas, das in der Bewertung von Immobilien irgendwie zu berücksichtigen wäre?

Komplexe Herausforderung

Dieser Hinweis, der in der von Birgit Rahn-Werner, Dipl. Architektin und CEO der Indevise Group, geleiteten Dis-

kussion aufkam, gibt zu denken. Was am Ende dann ein «Stranded Asset» ist, darüber ist möglicherweise das letzte Wort noch nicht gesprochen. Und es gibt noch einen Aspekt, der die Lage zusätzlich verkompliziert: Die Formel «ESG» darf nicht auf den ersten Buchstaben, das «E» von «environmental», reduziert werden. Trübstein prophezeit: Künftig wird das dominante Thema jenes «S» von «social» sein, und dieses ist noch viel schwieriger zu bestimmen, geschweige denn zu quantifizieren, als etwa der CO₂-Footprint einer Immobilie.

Tatsächlich gibt es in diesem Spannungsfeld nicht viele Gewissheiten. Eine der wenigen ist: Investitionen müssen sich rechnen. IFSA-Chef Michael Loose schlägt deshalb vor, die Formel «ESG» um einen weiteren Buchstaben zu erweitern, ein zusätzliches «E» für «Economic». Ob sich diese Idee durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Aber ein komplexes Umfeld für Investoren bleibt die neue Welt der Klimaziele in jedem Fall. 🏡