

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1 Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage und Relevanz der Thematik	1
1.2 Zielsetzung der Arbeit.....	2
1.3 Abgrenzung des Themas	3
1.4 Vorgehensweise und Methodologie	3
2 Nachhaltige Immobilien aus sozialwissenschaftlicher Sicht	5
2.1 Ursprünge der nachhaltigen Entwicklung, Definition und Ziele	6
2.1.1 Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit	7
2.1.2 Soziale Nachhaltigkeit.....	10
2.2 Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeit bei Immobilien und Arealen.....	11
2.2.1 Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau	12
2.2.2 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.....	16
2.2.3 Leitthemen und Leitkriterien des ISS	20
2.3 Zusammenfassende Bemerkungen.....	22
3 Soziale Nachhaltigkeit aus Sicht der Immobilienwirtschaft.....	23
3.1 Ökonomische Nachhaltigkeit für Investoren im Vordergrund?.....	24
3.2 Angewandte Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeit aus der Immobilienwirtschaft	27
3.2.1 Gütesiegel greenproperty der Credit Suisse	27
3.2.2 GeNaB® Implenía.....	31
3.2.3 CCRS Economic Sustainability Indicator ESI®	33
3.2.4 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz	35
3.3 Aktuelles Verständnis sozialer Nachhaltigkeit und Umsetzung in der Praxis	37
3.3.1 Credit Suisse	37
3.3.2 Implenía.....	41
3.3.3 Mobimo	45
3.3.4 Allreal.....	47

3.4	Kritische Würdigung und Vergleich gesellschaftlicher Ansprüche mit der praktischen Umsetzung	50
4	Wirtschaftliche Vorteile und Herausforderungen sozialer Nachhaltigkeit	54
4.1	Wirtschaftliche Vorteile und Performance nachhaltiger Immobilien	55
4.2	Herausforderungen und Grenzen sozialer Nachhaltigkeit	58
5	Schlussbetrachtung	60
5.1	Fazit.....	60
5.2	Ausblick	62
	Literaturverzeichnis	64
	Anhang	71

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BASPO	Bundesamt für Sport
BFE	Bundesamt für Energie
BFM	Bundesamt für Migration
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
CSA RES	Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland
CCRS	Center for Corporate Responsibility and Sustainability
CUREM	Center for Urban and Real Estate Management
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
EKM	Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen
ESI	Economic Sustainability Indicator
FRB	Fachstelle für Rassismusbekämpfung
GeNaB	Gesamtbewertung Nachhaltiges Bauen
IFB	Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren
ISS	Institut Sozialplanung und Stadtentwicklung, Fachhochschule Nord- westschweiz
KBOB	Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffent- lichen Bauherren
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
NNBS	Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SGNI	Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Das Drei-Dimensionen-Konzept der Nachhaltigkeit.....	8
Abb. 2: Bedeutung der Dimensionen der Nachhaltigkeit.....	24
Abb. 3: Stellenwert von Immobilienmerkmalen bei Betriebsimmobilien.....	26
Abb. 4: greenproperty Credit Suisse – die fünf Dimensionen.....	28
Abb. 5: Implemia Gesamtbewertung Nachhaltiges Bauen.....	31
Abb. 6: Wirtschaftliche Vorteile nachhaltiger Immobilienanlagen.....	55

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Empfehlung SIA 112/1 - Bereich Gesellschaft.....	14
Tab. 2: DGNB Kriterien – Hauptgruppe soziokulturelle und funktionale Qualität	18
Tab. 3: Verhandlungsthemen sozialer Nachhaltigkeit des ISS.....	21
Tab. 4: Übersicht der Dimensionen Nutzung und Infrastruktur des greenproperty	29
Tab. 5: Die 18 Kriterien der GeNaB® von Implenia	32
Tab. 6: ESI-Indikatoren und deren Gewichtung.....	34
Tab. 7: Kriterien im Bereich Gesellschaft des SNBS.....	36

Executive Summary

„Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“¹ In der Schweiz ist die nachhaltige Entwicklung seit 1999 in der Bundesverfassung verankert. Zu dieser gehört auch die Verpflichtung künftigen Generationen einen attraktiven Lebensraum zu bieten. Ein Areal oder ein Quartier ist der ideale Ort, um die nachhaltige Entwicklung umzusetzen und gerade dort muss die städtische Entwicklung ansetzen.

Eine nachhaltige Immobilie erfüllt gleichermassen die Ziele von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie. Während noch vor wenigen Jahren die ökologische Dimension im Vordergrund stand, versucht die Immobilienbranche heute allen Dimensionen gerecht zu werden. Aufgrund der weichen Faktoren und der kaum möglichen Quantifizierung sozialer Aspekte, gestaltet sich deren Umsetzung trotz zahlreich entwickelter Ansätze und Zertifizierungssysteme beschwerlich. Die bestehenden Kriterien und Indikatoren bieten eine Hilfestellung für nachhaltige Immobilien. Die in dieser Arbeit vorgestellten Projekte zeigen aber, dass die Umsetzung sozialer Nachhaltigkeitskriterien noch in den Kinderschuhen steckt.

Die entscheidende Funktion im Markt tragen die Investoren. Wenn diese davon überzeugt werden können, dass eine nachhaltige Immobilie langfristig eine gesicherte Rendite abwirft, werden sie Nachhaltigkeitsmassnahmen umsetzen. Die Gesellschaft ist auf die Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert, dennoch sind Leute gefragt, die sich für nachhaltiges Bauen engagieren. Insbesondere muss sich die sozialwissenschaftliche Disziplin überlegen, wie sie ihre Anliegen besser an die Praxis vermitteln kann.

¹ Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) 2012, S. 8

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Relevanz der Thematik

Der Nachhaltigkeitsdiskurs wird seit mehreren Jahren intensiv geführt. Angesichts der Ressourcenknappheit und der ersten Auswirkungen des Klimawandels ist der schonende Umgang mit der Energie und Umwelt ein bedeutendes gesellschaftliches Thema. Doch Nachhaltigkeit umfasst nicht nur Umwelt- und Klimaschutzziele, sondern auch eine gesellschaftliche und eine wirtschaftliche Dimension.

Die Immobilienwirtschaft ist für eine nachhaltige Entwicklung von entscheidender Bedeutung. Der Bausektor tätigt jährliche Investitionen von rund CHF 57 Milliarden.² Zudem ist er für den grössten Teil des Energieverbrauchs, der Rohmaterialnutzung und der Abfallproduktion verantwortlich. Aber auch Themen wie demografische Entwicklung, Zuwanderung und Gesundheitsaspekte beschäftigen die Immobilienbranche. Ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt und Gesellschaft ist unbestritten. Immobilien sind unser Lebensraum, unsere Arbeitsumgebung und dominieren somit unseren Alltag. Insbesondere das Wohnen ist viel mehr als ein „Dach über dem Kopf“. Es verbindet das Zuhause, das unmittelbare Wohnumfeld und die Nachbarschaft³ und ist damit sozial und kulturell stark geprägt.⁴ Die räumliche Knappheit wird je länger desto mehr auch in der Schweiz eine Herausforderung. Um diese zu bewältigen, ist die bauliche Verdichtung unvermeidbar. Arealentwicklungen und soziale Fragen gewinnen an Bedeutung. Deswegen ist es wesentlich, dass die soziale Dimension bei Arealentwicklungen von Anfang an integriert wird, um Bedürfnisse der Gesellschaft zu befriedigen und somit deren Zufriedenheit sicherzustellen.

Nachhaltigkeit wird oft mit ökologischem Bauen gleichgesetzt. Dabei werden die soziale und die ökonomische Dimension vernachlässigt. Da sich die Ökologie schon früh in die Nachhaltigkeitsdiskussion eingeschaltet und zahlreiche Standards und Zertifizierungssysteme entwickelt hat, ist sie den sozialen Themen weit voraus. Auch in der Schweiz dominierten ökologische Kriterien den Nachhaltigkeitsdiskurs. Ein Beispiel dafür ist das etablierte Energie-Standard Minergie. Die ökonomischen Aspekte sind für die Investoren allemal relevant. Hinzu kommt die Tatsache, dass sich soziale Kriterien schwer quantifizieren lassen. Umso bedeutender ist es nun, die soziale Dimension der Nachhaltigkeit voranzutreiben und konkrete Empfehlungen für die Immobilienwirtschaft abzuleiten. Erst das Zusammenspiel der drei Dimensionen

² vgl. ARE 2012a, S. 33

³ vgl. Weltgesundheitsorganisation (WHO) 2004, o. S., zit. in Weiss/Mattes 2012, S. 11

⁴ vgl. Weiss/Mattes 2012, S. 10

– Ökologie (Umwelt), Ökonomie (Wirtschaft) und Soziales (Gesellschaft) – ermöglicht eine Zukunftssicherung. Bei der vernachlässigten sozialen Nachhaltigkeit geht es nicht nur um soziale Wohnraumversorgung, sondern um „Gebäude [...], die über ihre gesamte Lebensdauer für möglichst viele Menschen von Nutzen sein sollen, ihren sozialen Zusammenhalt fördern, sie kulturell bereichern und es sollen die sich aus dem Bauen ergebenden Belastungen für die Umwelt nicht die Lebensgrundlagen zukünftiger Generationen schmälern.“⁵

Das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ist in der Schweiz seit 1999 in der Bundesverfassung⁶ als eines der obersten Staatsziele verankert. Das Bauen ist eine zentrale Komponente in der nachhaltigen Entwicklung und der „Strategie Nachhaltige Entwicklung 2012-2015“ des Bundes. Dabei geht es nicht mehr lediglich um die Energieziele; vielmehr müssen verschiedene Aspekte aus den Bereichen Gesellschaft, Integration, Mobilität, Gesundheit, Umwelt und Siedlungsform miteinander in Einklang gebracht werden.⁷

Ein Areal oder ein Quartier ist der ideale Ort, um die nachhaltige Entwicklung umzusetzen und gerade dort muss die städtische Entwicklung ansetzen. So wird es möglich, die Folgen des Bevölkerungswachstums und der Zuwanderung zu meistern. Ebenso, die funktionale Entflechtung, die Zersiedelung und den weiteren Rückgang von Kulturland zu begrenzen.

1.2 Zielsetzung der Arbeit

Die vorliegende Arbeit soll einen Überblick über das Themenfeld soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche bieten. Im Fokus steht die Frage, was unter der sozialen Nachhaltigkeit bei Immobilien verstanden wird, sowie der diesbezügliche heutige Stand in Theorie und Praxis. Es soll folglich dargelegt werden, welche Kriterien im Bereich Gesellschaft in der Theorie definiert sind und wie sie in der Praxis im Blickwinkel der sozialen Nachhaltigkeit umgesetzt werden.

Zu diesem Zweck gilt es die folgenden Fragen zu beantworten:

Wie wird nachhaltige Entwicklung aus gesellschaftlicher Sicht und aus Sicht der Immobilienwirtschaft definiert?

Weshalb hat das Thema in jüngster Zeit stark an Bedeutung gewonnen?

Welche sozialen Themen sind für nachhaltige Arealentwicklungen relevant?

Welche Bedeutung hat die soziale Nachhaltigkeit in der Praxis bzw. in der Umsetzung?

Welche Spannungsfelder bestehen zwischen den sozialen Ansprüchen und den Renditezielen der Immobilienwirtschaft?

Was sind Erfolgsfaktoren einer nachhaltigen Siedlung in der Praxis?

Können diese Erfolgsfaktoren ohne Renditeeinbussen umgesetzt werden?

⁵ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 4

⁶ Art. 2 und Art. 73

⁷ vgl. ARE 2012a, S. 33; ARE/ Bundesamt für Energie (BFE) 2011, S. 3-4

Ziel ist es, konkrete Empfehlungen für Arealentwicklungen im Bereich Gesellschaft zu erarbeiten und aufzuzeigen, dass eine nachhaltige Entwicklung für die langfristige Wert- und Renditesicherung relevant ist.

1.3 Abgrenzung des Themas

Nachhaltigkeit ist ein sehr umfassendes Themenfeld. Es verwundert daher nicht, dass der Begriff Nachhaltigkeit oft unpräzise verwendet wird und nicht alle Akteure unter Nachhaltigkeit dasselbe verstehen. Es existiert eine entsprechende Vielfalt an Begriffen, die nur teilweise korrekt als Synonyme verwendet werden.

In der vorliegenden Arbeit umfasst der Begriff Nachhaltigkeit im Allgemeinen die drei Dimensionen – Umwelt (Ökologie), Gesellschaft (Soziales) und Wirtschaft (Ökonomie) – was einem weitreichenden Ansatz entspricht. Der Fokus der Arbeit wird jedoch auf die soziale Dimension der Nachhaltigkeit gelegt. Die Umwelt- oder Energieeffizienz – die ökologische Dimension – ist hingegen nicht primärer Gegenstand dieser Masterthese. Auch auf die Dimension Wirtschaft wird nur am Rande eingegangen.

Ein Blick auf das Fachvokabular verdeutlicht, dass auch hier keine einheitliche Verwendung stattfindet: Green Buildings werden bspw. in der Theorie und Praxis einerseits identisch mit nachhaltigen Immobilien, andererseits mit Konzentration auf die ökologische und teilweise auf die soziale Dimension verwendet. In dieser Arbeit wird der Begriff indes gemieden.

Im Fokus steht die Arealentwicklung, verstanden als eine grössere Überbauung, die ein Quartier prägt. Da allerdings wenig Literatur und Forschung dazu existiert, wird oft auf den Begriff Immobilie selbst abgestellt, wobei Gebäude und Siedlung als deren Synonyme verwendet werden.

In den letzten Jahren wurden viele Standards und Zertifizierungsverfahren zur Bewertung nachhaltiger Immobilien entwickelt. Im Rahmen dieser Arbeit werden nur ausgewählte Ansätze und Verfahren mit Bezug zur Schweiz vorgestellt. Instrumente, Ansätze und Verfahren werden als Synonyme verwendet bezüglich der Hilfsmittel, die zur Beurteilung der Nachhaltigkeit verwendet werden. Auf der anderen Seite werden Zertifizierungssysteme, Labels oder Standards als Synonym verwendet. Diese werden durch Zertifizierungsagenturen entwickelt und schätzen die Qualität einer Immobilie ein. Zudem werden sie auch für die externe Kommunikation benutzt. Auch hier stehen die Dimension Gesellschaft und deren Kriterien im Vordergrund.

1.4 Vorgehensweise und Methodologie

Nach der Einleitung soll im Kapitel 2 das Verständnis nachhaltiger Immobilien aus sozialwissenschaftlicher Sicht aufgezeigt werden. Dazu gehören die Ursprünge der nachhaltigen Ent-

wicklung, die Erläuterung der drei Dimensionen – im Besonderen der sozialen Nachhaltigkeit – und drei Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeit bei Immobilien. Dabei werden lediglich die Kriterien der Dimension Gesellschaft und deren Ziele beschrieben. Im Kapitel 3 wird die soziale Nachhaltigkeit aus Sicht der Immobilienwirtschaft dargestellt. Die seitens Wissenschaft, Verbänden oder Zertifizierungsagenturen entwickelten Modelle und Verfahren motivierten auch die Praxis der Bau- und Immobilienbranche, die eigene Konzepte entwickelte. Diese sollen näher betrachtet werden, insbesondere hinsichtlich der sozialen Aspekte. Anschliessend werden vier Schweizer Immobilienunternehmen, Credit Suisse, Implenia, Mobimo und Allreal, in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit untersucht: Welches Verständnis haben die Unternehmen zum Thema soziale Nachhaltigkeit, wie setzen sie diese konkret um und bestehen bereits erfolgreich gebaute Siedlungen, die als umfassend nachhaltig eingestuft werden? Ziel ist es, die Bedeutung der sozialen Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche aufzuzeigen sowie Erfolgsfaktoren nachhaltiger Arealentwicklungen zu definieren. Des Weiteren wird die Dimension Gesellschaft konkreten Renditezielen gegenübergestellt, um Spannungsfelder zu diskutieren und der Frage nachzugehen, weshalb die Unternehmen der Dimension Gesellschaft in der Praxis einen Wert beimessen. Den Abschluss dieses Kapitels bildet eine kritische Würdigung und der Vergleich der Anforderungen der Sozialwissenschaftler⁸ bzw. der gesellschaftlichen Ansprüche mit dem Umsetzungsstand in der Immobilienwirtschaft. Kapitel 4 zeigt Herausforderungen der Thematik auf, ebenso, dass Nachhaltigkeit wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt. Den Abschluss bildet das Kapitel 5 mit den Schlussfolgerungen und dem Ausblick zu dieser vielfältigen Thematik.

Im ersten Teil der Arbeit werden die theoretischen Grundlagen anhand einer Literaturanalyse dargelegt, um den aktuellen Forschungsstand aufzuzeigen. Dieser Teil enthält begriffliche Definitionen, eine Darstellung der Thematik sowie heutige Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeit, einerseits aus sozialwissenschaftlicher Sicht, andererseits entstandene Verfahren in der Immobilienwirtschaft.

Der zweite, empirische Teil bedient sich qualitativer Sozialforschung. Vier Experteninterviews sollen den Stand zum Thema soziale Nachhaltigkeit in der Praxis und Beispiele nachhaltiger Arealentwicklung aufzeigen. In der Analyse sollen daraus die richtigen Massnahmen und Erfolgsfaktoren aus Sicht der Immobilienwirtschaft abgeleitet werden. Die Interviews, die jeweils über eine Stunde dauerten, wurden in Form von persönlicher Befragung bzw. als teilstandardisiertes Leitfadengespräch geführt. Dabei waren zuerst allgemeine und anschliessend detaillierte Fragen vorgesehen. In den Interviews wurden offene Fragen gestellt, damit der Befragte frei erzählen konnte. Der Leitfaden⁹ diente als Stütze, um keine relevanten Aspekte auszulassen.

⁸ In dieser Arbeit wird für personenbezogene Ausdrücke nur die männliche Schreibweise gewählt, um die Lesbarkeit zu vereinfachen.

⁹ vgl. Interviewleitfaden im Anhang

Die Gespräche wurden mit Einverständnis der Befragten aufgenommen und danach transkribiert.¹⁰ Drei Interviews mussten dabei aus dem Schweizerdeutsch ins Hochdeutsche reingeschrieben werden. Im Verlaufe der Interviews und deren Analyse zeigte sich, dass den Ergebnissen mehr Raum zur Verfügung gestellt werden muss als angenommen. Die Interviewten haben verschiedene, für diese Arbeit relevante Aspekte angesprochen, so dass die ausgewerteten Interviews umfassender sind und jedes Unternehmen vollständigshalber seine Sichtweise in einem separaten Kapitel darlegt.

Die Interviews erheben keinen Anspruch auf Repräsentativität. Es geht um das aktuelle Verständnis und Projekte von vier ausgewählten Unternehmen. Credit Suisse und Implenia wurden für die Befragung ausgewählt, da sie ein eigenes internes Zertifizierungsverfahren entwickelt haben. Mobimo, als eines der grössten Immobilienunternehmen in der Schweiz, wurde aufgrund des bedeutenden Entwicklungsbereichs befragt. Insbesondere hat Mobimo mehrere Arealentwicklungen in der Projektpipeline. Zudem ist Mobimo die erste Gesellschaft, die in der Schweiz eine Arealüberbauung mit DGNB vorzertifiziert hat. Des Weiteren fiel Allreal in die Auswahl, da das drittgrösste Immobilienunternehmen neben seiner Funktion als Investor auch als Generalunternehmer tätig ist und mit dem Richti in Wallisellen die schweizweit erste Arealüberbauung nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft realisiert. Schliesslich wurde ein fünftes telefonisches Interview mit CSD Ingenieure als neutraler Berater geführt, um bestimmte Darlegungen bestätigen zu lassen. Die interviewten Experten, die alle in der Projektentwicklung tätig sind, haben hauptsächlich Geschäftsleitungsfunktionen inne oder sind im oberen Kader tätig.¹¹ Ihre Aussagen werden im Rahmen dieser Arbeit anonymisiert verwendet.¹²

2 Nachhaltige Immobilien aus sozialwissenschaftlicher Sicht

Der Begriff Nachhaltigkeit wird oft unpräzise verwendet. In diesem Kapitel soll Nachhaltigkeit im Allgemeinen und deren soziale Dimension definiert werden. Begonnen wird mit den Ursprüngen und den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (vgl. Kapitel 2.1). Obschon die soziale Nachhaltigkeit im Fokus dieser Arbeit steht, werden auch die ökologischen und ökonomischen Aspekte erläutert (vgl. Kapitel 2.1.1). Mit Blick auf die soziale Nachhaltigkeit, die in einem separaten Kapitel erörtert wird (vgl. Kapitel 2.1.2), sollen schliesslich drei in der Schweiz relevante Ansätze zur Beurteilung der sozialen Nachhaltigkeit hinsichtlich der Kriterien und Ziele im Bereich Gesellschaft näher betrachtet werden: die Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen-Hochbau als die „Mutter“ aller Ansätze; das umfassende Deutsche Gütesiegel für Nach-

¹⁰ vgl. Anhang. Ein fünftes telefonisches Gespräch, bei welchem es sich um kein eigentliches Interview, sondern Nachfragen handelt, wurde im Gegensatz zu den übrigen vier Interviews nicht transkribiert.

¹¹ vgl. Anhang

¹² Befragter 1 (B1) steht für Credit Suisse, Befragter 2 (B2) für Implenia, Befragter 3 (B3) für Mobimo, Befragter 4 (B4) für Allreal und Befragter 5 (B5) für CSD Ingenieure.

haltiges Bauen (DGNB), das vermehrt in die Schweiz übertragen und nachgefragt wird; und abschliessend die Leitthemen und Leitkriterien des Instituts Sozialplanung und Stadtentwicklung (ISS) der Hochschule für Soziale Arbeit (Fachhochschule Nordwestschweiz) (vgl. Kapitel 2.2).

2.1 Ursprünge der nachhaltigen Entwicklung, Definition und Ziele

Die Ursprünge des Leitbildes der Nachhaltigkeit gehen zurück ins Jahr 1713. Sie sind auf die Abhandlung „Sylvicultura Oeconomica“ des sächsischen Oberberghauptmanns von Carlowitz zurückzuführen, in der über den zunehmenden industriellen Holzbedarf und die Übernutzung der Wälder diskutiert wurde. Demzufolge bedeutete nachhaltige Forstwirtschaft, dass nicht mehr Holz gefällt werden sollte, als pro Jahr nachwachsen konnte. Der Begriff Nachhaltigkeit wurde danach auf verschiedene Wirtschaftszweige angewandt. Die erste Definition lieferte der Brundtland-Report der Kommission für Umwelt und Entwicklung einer unabhängigen Sachverständigenkommission der Vereinten Nationen, mit welchem der Begriff Nachhaltigkeit im Jahr 1987 weltweite Bekanntheit erlangte.¹³ Das Bundesamt für nachhaltige Entwicklung (ARE) hält heute fest: „Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“¹⁴ Von zentraler Bedeutung sind zwei sich gegenseitig ergänzende Aspekte: die Befriedigung der Grundbedürfnisse aller Menschen sowie die Grenzen der Tragfähigkeit des globalen Ökosystems. Darüber hinaus umfasst das Konzept der Nachhaltigkeit die drei gleichrangigen Zieldimensionen: gesellschaftliche Solidarität, ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, vgl. Kapitel 2.1.1.

Die Staats- und Regierungschefs von ca. 180 Ländern erhoben das Leitbild des Brundtland-Berichts im Jahr 1992 zur Maxime ihres politischen Handelns.¹⁵ Auch die Schweiz hat sich 1992 mit der Annahme der Agenda 21 (Aktionsplan für das 21. Jahrhundert) und der Erklärung von Rio zu einer nachhaltigen Entwicklung bekannt. Seit 1999 ist die nachhaltige Entwicklung zudem in der Bundesverfassung in den Artikeln 2 und 73 verankert. Damit ist sie für den Bund und die Kantone keine freiwillige, sondern eine verpflichtende Aufgabe. Da diese auf Bundesebene allerdings noch in keiner Anschlussgesetzgebung konkretisiert wurde, bleiben die Bestimmungen eine handlungsleitende Vision.¹⁶

Wird die Immobilienwirtschaft betrachtet, so ist das Ziel des nachhaltigen Bauens „der Schutz der Umwelt, des Klimas, der Ressourcen und aller Lebensgrundlagen, niedrige Gebäudekosten,

¹³ vgl. Rottke/Reichardt 2010, S. 28

¹⁴ ARE 2012, S. 8

¹⁵ vgl. Gromer 2012, S. 54; ARE 2012a, S. 4

¹⁶ vgl. ARE 2012, S. 24; ARE 2012a, S. 12

die Sicherung des Kapitals sowie der Schutz von sozialen und kulturellen Werten. Dazu gehört auch:

- langfristig und dauerhaft planen, bauen und bewirtschaften (ökologisch/ ökonomisch/ sozial),
- den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden betrachten, Kreisläufe wiederherstellen,
- preiswerten Wohnraum erhalten/wiederherstellen bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität,
- ökologische Lasten (Energie, Wasser, Stoffe und Landschaft) verringern, Energie- und Wasserverbrauch reduzieren,
- Wohnen und Arbeiten, gemischte Nutzung der Wohngebiete bzw. der Gebäude anstreben, Beschäftigungsmöglichkeiten schaffen,
- Wohnungen unterschiedlicher Grösse und flexibler Nutzung,
- ein günstiges Umfeld für soziale und kulturelle Entwicklung schaffen, soziale und kulturelle Angebote verbessern,
- Wasser-, Landschafts- und Freiraumkonzeption miteinander verbinden, Eigenverantwortung und Mitgestaltungsrecht der Bewohner anerkennen und nutzen (Partizipation, Integration, Identität stiften).¹⁷

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die nachhaltige Entwicklung ist gewaltig. Immobilien sind für etwa 40% des Energieverbrauchs, 30% der Rohmaterialnutzung, bis zu 40% der globalen Treibhausgasemissionen und 30-40% der Abfallproduktion in den OECD-Ländern verantwortlich.¹⁸ Gemäss Implenia sind es sogar bis zu 75% des Abfallaufkommens. Die Bauindustrie hat nicht nur Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf die Gesellschaft. Jährlich werden ca. 1'500'000 Gebäude mit 3'400'000 Wohnungen, 70'000 Strassenkilometer und 5'000 Schienenkilometer bereitgestellt, wobei bis zu 50'000 Arbeitsunfälle vorkommen.¹⁹ Die Immobilienwirtschaft trägt klar zur Umweltzerstörung bei und beeinträchtigt auch das menschliche Wohlbefinden. Deshalb werden Investitionen in nachhaltige Immobilien unabdingbar.

2.1.1 Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

Oftmals wird Nachhaltigkeit mit dem Umweltschutz und insbesondere der Energieeffizienz gleichgesetzt. Das ist aber eine irreführende Vereinfachung. Wie im vorangehenden Kapitel erwähnt, basiert die Nachhaltigkeit auf dem Mehr-Säulen-Konzept mit den Grunddimensionen Ökologie (Umwelt), Ökonomie (Wirtschaft) und Soziales (Gesellschaft). Ebenfalls als „Triple Bottom Line-Konzept“ bezeichnet, wird allen drei Grunddimensionen im „Nachhaltigkeitsdreieck“ die gleiche Bedeutung zugeteilt. Diese Gleichgewichtung und die Vernetzung untereinander

¹⁷ Liese/Zapke 2010, S. 6

¹⁸ vgl. Rottke/Reichardt 2010, S. 26

¹⁹ vgl. Implenia 2011, S. 20

der sind von grosser Relevanz. Die ökologischen, ökonomischen und sozialen Ziele dürfen langfristig nicht auf Kosten der jeweils anderen Ziele verfolgt werden.²⁰

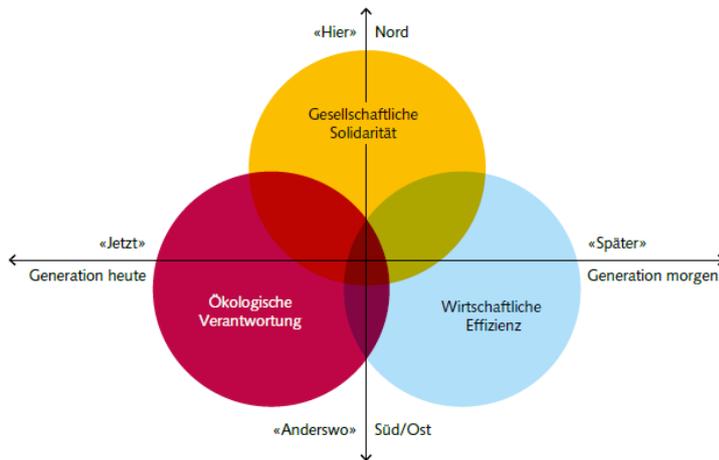


Abb. 1: Das Drei-Dimensionen-Konzept der Nachhaltigkeit, Bundesamt für Statistik (BFS) (2012), S.6.

Abb. 1 zeigt die auf der Brundtland-Definition und den drei Zieldimensionen basierenden Herausforderungen. Die Darstellung der Dimensionen in Kreisen ist die am häufigsten dargestellte Form und Interpretation des Nachhaltigkeitskonzepts und wird auch als 3-Säulen-Modell bezeichnet. Ergänzend kommt die Zeit- und Nord-Süd-Dimension dazu. Die Abbildung verdeutlicht, dass nachhaltige Entwicklung mehr als Umweltschutz bedeutet. Die Auswirkungen des heutigen Handelns in der Zukunft müssen bedacht werden (intergenerationeller Aspekt) und die Lebensqualität soll auch für weniger entwickelnde Länder langfristig verbessert werden (intra-generationeller Aspekt).²¹

Dieses allgemeine Konzept der Nachhaltigkeit kann auf den Immobilienbereich übertragen werden. Die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit hat das Ziel, die Natur und Umwelt zu erhalten. Da die natürlichen Ressourcen die Grundlage des Wirtschaftens sind, muss mit ihnen schonend umgegangen werden, um auch zukünftige Generationen versorgen zu können. Immobilien wirken auf die Umwelt, da sie viele Ressourcen während der Herstellung, Errichtung und Nutzung beanspruchen.²² So ist in der Immobilienwirtschaft der Energie- und Ressourcenbedarf für die Gebäudeherstellung und Nutzung zu minimieren. Insbesondere sollte auf die Reduzierung des CO₂-Ausstosses viel Wert gelegt werden. Zudem sind auch die Mengen und Konzentrationen weiterer Verunreinigungen und Abfälle zu senken. Der Gesamtenergiebedarf im Lebenszyklus der Immobilie soll minimiert und der Einsatz von erneuerbaren Energien maximiert

²⁰ vgl. Rottke/Reichardt 2010, S. 30-32; CCRS/IBI 2012, S. 9; Busse 2012, S. 12

²¹ vgl. BFS 2012, S. 6; Wallbaum/Meins 2009, S. 292

²² vgl. Gromer 2012, S. 55

werden.²³ Schliesslich hat die ökologische Säule des nachhaltigen Bauens auch das Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren.²⁴ Die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft in der Schweiz zielt beispielsweise darauf ab, innerhalb der nächsten beiden Generationen – bis zum Jahr 2050 – den Energiebedarf von heute 6500 Watt pro Kopf auf 3500 Watt pro Kopf zu senken. Gleichzeitig soll auch der jährliche Pro-Kopf-CO₂-Ausstoss von rund 9 Tonnen auf 2 Tonnen reduziert werden. Ab 2050 sollen 2000 Watt Leistung pro Kopf den Gesamtbedarf decken. Dies entspricht der gleichen Menge wie 1960, als das grosse Wirtschaftswachstum in der Schweiz begann. Darüber hinaus hat die Stadt Zürich das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft mit einer Volksabstimmung im Herbst 2008 in der städtischen Verfassung verankert.²⁵

Die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit verfolgt das Ziel der Wohlfahrtsmaximierung des Individuums und der Gesellschaft. Traditionell stellt die Produktion und Verbreitung von Gütern und Dienstleistungen die Hauptaufgabe des Systems dar. Jeglichem Wirtschaften liegt der Einsatz von Ressourcen und Materialien zugrunde. Da die Ressourcen begrenzt sind, wird deutlich, dass die ökologische und die ökonomische Dimension eng miteinander verbunden sind.²⁶ Das Ziel der ökonomischen Dimension in der Immobilienwirtschaft ist die Gesamtwirtschaftlichkeit des Gebäudes: einerseits die Reduktion der Lebenszykluskosten und andererseits die Wertstabilität der Immobilie. Insbesondere bestehen Einsparpotentiale bei den Betriebskosten, die rund 80% der Lebenszykluskosten ausmachen. Ein hoher Grad an Nutzungsflexibilität senkt die Dauer des Leerstandes und sichert auch den Cashflow, was zum Erhalt des Wertes beiträgt. Ferner beinhaltet die ökonomische Säule die wirtschaftliche Optimierung der Zeitpunkte für Investitionen, Erneuerungs- und Wartungszyklen.²⁷ Im Bereich Ökonomie werden auch Wettbewerbsvorteile betrachtet, die durch die hohe Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien entstehen.²⁸ Gemäss Rottke und Reichhardt haben Studien in den USA gezeigt, dass nachhaltig zertifizierte Objekte im Vergleich mit gleichartigen nicht zertifizierten Immobilien eine höhere Miete, einen höheren Kaufpreis und dazu einen niedrigeren Leerstand ausweisen, vgl. auch Kapitel 4.2.²⁹

²³ vgl. Rottke/Reichhardt 2010, S. 30-31; Cypra 2010, S. 19-21

²⁴ vgl. Liese/Zapke 2011, S. 7

²⁵ vgl. novatlantis 2010, S. 8, 22; BFE 2012, S. 3-4. Die 2000-Watt-Gesellschaft zielt auf eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und Energieträger und deren weltweit gerechte Verteilung. Dabei ist es absolut vorrangig den Energieverbrauch zu senken. Aber auch weitere nachhaltige Massnahmen in den Bereichen Entwicklungsplanung und Raumordnung, Erschliessung, Versorgung und Entsorgung, Organisation, etc. sollen dabei unterstützend wirken, vgl. Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft: Website 2000-Watt-Gesellschaft, 9. Mai 2013, o. S. Die Leitungsgruppe des Nationalen Forschungsprogramms 54 ist gegenüber der 2000-Watt-Gesellschaft kritisch eingestellt und der Meinung, eine 2000-Watt-Gesellschaft ist nicht nachhaltig: „Weder löst sie die Probleme des Nord-Süd-Gefälles, noch jene der sozialen Ungleichgewichte, der Mobilität, der schwindenden Artenvielfalt, der Entwaldung, [...] usw.“, Leistungsgruppe des Nationalen Forschungsprogramms 54 2011, S. 32

²⁶ vgl. Rottke/Reichhardt 2010, S. 30; Schäfer et al. 2010, S. 27

²⁷ vgl. Liese/Zapke 2011, S. 7; Rottke/Reichhardt 2010, S. 31

²⁸ vgl. Rottke/Reichhardt 2010, S. 31

²⁹ vgl. Rottke/Reichhardt 2010, S. 32

2.1.2 Soziale Nachhaltigkeit

Im Allgemeinen beinhaltet die soziale Dimension der Nachhaltigkeit den Erhalt der Ressourcen für zukünftige Generationen und die gerechte Verteilung der sozialen Grundgüter. Dazu gehören die Sicherung der Existenz, die Grundversorgung mit Nahrungsmitteln, die Gesundheit und der Wohnraum.³⁰ Neben der Verteilungsgerechtigkeit, der Chancengleichheit und der Deckung der Grundbedürfnisse wird auch der soziale Zusammenhalt aufgeführt.³¹

Die soziale Dimension in der Immobilienwirtschaft beschäftigt sich mit Gemeinschaftsthemen, den Kommunikationsmöglichkeiten, der Flächeneffizienz, dem thermischen, akustischen und visuellen Komfort und der Gesundheit. Des Weiteren setzt sie sich für die Zugänglichkeit und damit die Integration einer Immobilie in das Stadtbild sowie die Verkehrsanbindung ein. Oder wie es Liese und Zapke formulieren: für „funktionale und andere den Menschen berührende Aspekte.“³² Soziale Nachhaltigkeit hat mit dem Zusammenleben der Individuen zu tun. Eine hohe Bedeutung kommt dabei der Nachbarschaft zu. In der Sprache der Sozialwissenschaften bedeutet Nachbarschaft Verdichtung.³³ Ferner beruht soziale Nachhaltigkeit auf Prozessen und auf Interaktion. Ein Areal wird erst dann sozial nachhaltig, wenn alle betroffenen Personen einbezogen werden und bspw. zielgruppenspezifische Bedürfnisse diskutieren können.³⁴ Folglich ist nicht nur gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum sozial, obwohl dies teilweise noch so gesehen wird. Nicht zuletzt deshalb, bekunden Investoren mit dem Thema soziale Nachhaltigkeit weiterhin Mühe.

Pfister definiert das Adjektiv sozial als gesellschaftsbezogen, auf „die Werte, Normen und Verhaltensweisen der Mitglieder einer Gesellschaft beziehend.“³⁵ „Gesellschaft wiederum meint [...] ganz allgemein das zeitlich andauernde Zusammenleben von Lebewesen einer je bestimmten Art (Menschen, Tiere, Pflanzen) in einem räumlich abgrenzbaren Bereich.“³⁶ Wie auch in der ökologischen Dimension, wenn der Naturraum abstirbt, sich die Bäume und Pflanzen weniger tief verwurzeln und Wachstumsstörungen aufweisen, so sind Unwohlsein und Krankheiten die Indikatoren für eine nicht-nachhaltige Entwicklung in der Gesellschaft, wodurch das eigene sowie das langfristige Zusammenleben bedroht werden. Das soziale Sein ist ein Ideal, das allenfalls anzustreben ist, um friedlich mit seinen Mitmenschen zu leben. Die Zufriedenheit ist das optimale Resultat daraus.³⁷ Die soziale Nachhaltigkeit bezieht sich damit sowohl auf das

³⁰ vgl. Gromer 2012, S. 58

³¹ vgl. BFS 2012, S. 62

³² Liese/Zapke 2010, S. 7

³³ vgl. Drilling 2012, S. 20

³⁴ vgl. Drilling 2012, S. 18

³⁵ Pfister 2011, S. 135

³⁶ Hillmann 1994, S. 284, zit. in Pfister 2011, S. 135

³⁷ vgl. Pfister 2011, S. 135-136

gemeinschaftliche Funktionieren der Zivilgesellschaft als auch auf die individuelle Lebensqualität.³⁸

In den 1960ern bis in die 1980er-Jahre wurde über den sozialen Wohnungsbau, die Nachbarschaft, Verdichtung und soziale Integration international viel geforscht. Heute scheint vieles davon in Vergessenheit geraten zu sein und über soziale Nachhaltigkeit ist weniger bekannt als früher.³⁹ Oft werden Nachhaltigkeitsdiskussionen auf die ökologischen Ziele reduziert. Die Umwelt und Energie scheinen einen höheren Stellenwert als die sozialen Themen zu haben. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass die Sozialwissenschaftler lange Zeit den Nachhaltigkeitsdiskurs nicht ernst nahmen, während die Umweltforschung jahrelang intensiv mitdiskutierte. Die Sozialwissenschaftler versäumten es, in ausreichendem Masse ihre Forderungen und ihr Wissen einzubringen. Deshalb wurde das Soziale „eine Art Erfüllungsgehilfin der Ökologie“.⁴⁰ Die gesellschaftsrelevanten Fragestellungen wurden dem Städtebau überlassen, für den in der Schweiz die Architekten verantwortlich sind. Letztere denken objekt- und umsetzungsorientiert. Gemäss Drilling merkten die Sozialwissenschaftler viel zu spät, welche Chance sie verpasst hatten.⁴¹

In jüngerer Zeit hat auch die soziale Nachhaltigkeit wieder an Bedeutung gewonnen. Das etablierte Minergie-Label genügt der Immobilienbranche nicht mehr. Die Bewertungsverfahren werden ganzheitlicher und soziale sowie ökonomische Themen rücken ebenfalls in den Vordergrund.

2.2 Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeit bei Immobilien und Arealen

Bisher wurde eine grosse Anzahl von Verfahren und Systemen erarbeitet, um die Nachhaltigkeit bei Immobilien zu beurteilen. Grundsätzlich kann zwischen Empfehlungen und Leitfäden, Zertifikaten/Labels und Ratings unterschieden werden.

Ratings stufen Immobilien oder den Immobilienbestand bezüglich einzelner definierter Nachhaltigkeitsmerkmale in „bessere“ und „schlechtere“ Liegenschaften ein. Damit eignen sich Ratings für differenzierte Portfoliostrategien und ermöglichen bspw. die Priorisierung bei baulichen Sanierungen. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) übernimmt z. B. die Funktion eines Energie-Ratings.⁴²

Ein Zertifikat oder Label ist ein Gütesiegel, anhand dessen Marktteilnehmer die Qualität eines Produkts bzw. einer Liegenschaft abschätzen können. Durch ihre Vorgaben präzisieren Zertifizierungsverfahren, was unter Nachhaltigkeit verstanden wird. Die Zertifikate werden haupt-

³⁸ vgl. Kanton Basel-Stadt 2012, S. 16

³⁹ vgl. Drilling 2012, S. 16

⁴⁰ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 2; Drilling 2012, S. 16; Drilling/Schnur 2011, S. 27

⁴¹ vgl. Drilling 2012, S. 16

⁴² vgl. Meins/Burkhard 2012, S. 5-6

sächlich bei Neubauten eingesetzt und sind somit bei Arealentwicklungen von grosser Bedeutung. Sie zeichnen Liegenschaften aus, die höhere Anforderungen erfüllen als gesetzlich gefordert und üblicherweise im Markt erstellt werden.⁴³

Weltweit existieren verschiedene Gebäudelabels, die die Dimensionen unterschiedlich gewichten, oft stark national geprägt sind und sich deshalb teilweise erheblich unterscheiden. Zu den beiden gebräuchlichsten Labels im angelsächsischen Raum gehören Leadership in Energy and Environmental Design (LEED, USA) und Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM, UK).⁴⁴ In Deutschland hat sich das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) etabliert und wird in der Schweiz von der Schwesterinstitution Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) vergeben. Das Minergie-Zertifikat gehört zu den weitverbreiteten Energie-Labels in der Schweiz. Der Schwerpunkt dieses Verfahrens liegt jedoch im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit. Insbesondere steht der Wohn- und Arbeitskomfort von Gebäudenutzern im Vordergrund. Dieser wird durch eine hochwertige Bauhülle und eine systematische Lüfterneuerung ermöglicht. Durch den Energieverbrauch wird anhand der Energiekennzahl kWh/m² die geforderte Bauqualität quantifiziert und beurteilt, ob ein Neubau oder eine Sanierung dem Minergie-Standard entspricht.⁴⁵

Da das DGNB-Gütesiegel im Vergleich zu Minergie oder anderen internationalen Labels wie LEED oder BREEAM einen breiteren Ansatz verfolgt und vermehrt in der Schweiz angewendet wird, soll es in diesem Kapitel näher betrachtet werden. Zudem werden die Empfehlung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen-Hochbau und die Leitkriterien des Instituts für Sozialplanung und Stadtentwicklung (ISS) der Fachhochschule Nordwestschweiz vorgestellt. Der Fokus liegt auf der sozialen Dimension. Da sich die Kriterien oft wiederholen, werden sie beim ersten Ansatz bzw. bei der Empfehlung SIA 112/1 näher ausgeführt.

2.2.1 Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau

2004 hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein mit seiner Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen-Hochbau die Grundlage für die Definition nachhaltiger Objekte gelegt. Die Empfehlung ist ein Instrument zur Verständigung zwischen den Auftraggebern und Planern und unterstützt den Planungsprozess im Hinblick auf nachhaltiges Bauen. In den Berei-

⁴³ vgl. Meins/Burkhard 2012, S. 5-6; RICS 2009, S. 10

⁴⁴ Auf diese beiden Zertifizierungsverfahren wird im Rahmen dieser Arbeit nicht näher eingegangen. Weiterführende Literatur unter: <http://www.leed.net> und <http://www.breeam.org>.

Die ausländischen Zertifizierungen wie bspw. LEED werden teilweise auch in der Schweiz bei gewerblich genutzten Bauten von eingemieteten internationalen Konzernen verlangt, da diese das entsprechende Zertifikat gegenüber ihren Konzernleitungen bspw. in den USA ausweisen müssen, vgl. Interview mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013.

⁴⁵ vgl. Salvi et al. 2008, S. 4

chen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sind wesentliche Kriterien definiert. Je nach Planungsaufgabe können die relevanten Kriterien ausgewählt werden und bilden den Bestandteil der Vertragsunterlagen in Form von Zielvereinbarungen.⁴⁶

Die Empfehlung SIA 112/1 umfasst 36 Kriterien, die in verschiedenen Projektphasen zur Anwendung kommen⁴⁷. Im Bereich Gesellschaft sind 15 Kriterien ausgearbeitet worden, unterteilt in vier Themen: Gemeinschaft, Gestaltung, Nutzung und Erschliessung sowie Wohlbefinden und Gesundheit. Eine Übersicht findet sich in Tab. 1.

Bereich Gesellschaft		
Thema	Kriterium	Zielvereinbarung
Gemeinschaft	Integration, Durchmischung	<i>Optimale Voraussetzungen für soziale, kulturelle und altersmässige Integration und Durchmischung schaffen</i>
	Soziale Kontakte	<i>Kommunikationsfördernde Begegnungsorte schaffen</i>
	Solidarität, Gerechtigkeit	<i>Unterstützung benachteiligter Personen</i>
	Partizipation	<i>Hohes Mass an Akzeptanz durch Partizipation</i>
Gestaltung	Räumliche Identität, Wiedererkennung	<i>Orientierung und räumliche Identität durch Wiedererkennung</i>
	Individuelle Gestaltung, Personalisierung	<i>Hohes Mass an Identifikation durch persönliche Gestaltungsmöglichkeiten</i>
Nutzung und Erschliessung	Grundversorgung, Nutzungsmischung	<i>Kurze Distanzen, attraktive Nutzungsmischung im Quartier</i>
	Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr	<i>Gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung</i>
	Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle	<i>Gebäude und Umgebung behindertengerecht gestalten</i>
Wohlbefinden und Gesundheit	Sicherheit	<i>Hohes Sicherheitsempfinden, Verminderung der Gefahrenpotentiale</i>
	Licht	<i>Optimierte Tageslichtverhältnisse, gute Beleuchtung</i>
	Raumluft	<i>Geringe Belastung der Raumluft durch Allergene und Schadstoffe</i>
	Strahlung	<i>Geringe Immissionen durch ionisierende und nichtionisierende Strahlung</i>

⁴⁶ vgl. SIA 2004, S. 5

⁴⁷ Für weiterführende Ausführungen zu den einzelnen Kriterien vgl. Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband [SIA] (Hrsg.) (2004): Empfehlung SIA 112/1. Nachhaltiges Bauen-Hochbau, Ergänzung zum Leistungsmodell SIA 112, Zürich 2004 oder Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren [IPB] und Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren [KBOB] (Hrsg.) (2010): Nachhaltiges Immobilienmanagement. Die Risiken von morgen sind die Chancen von heute: Eine Anleitung zum Handeln. Factsheets. Bern 2010.

	Sommerlicher Wärmeschutz	<i>Hohe Behaglichkeit durch guten sommerlichen Wärmeschutz</i>
	Lärm, Erschütterungen	<i>Geringe Immissionen durch Lärm und Erschütterungen</i>

Tab. 1: Empfehlung SIA 112/1 - Bereich Gesellschaft,
in Anlehnung an SIA (2004), S. 6.

Das Thema Gemeinschaft umfasst vier Kriterien: Integration und Durchmischung, soziale Kontakte, Solidarität und Gerechtigkeit sowie Partizipation. Durch die unterschiedlichen sozialen Gruppen soll die Funktionsfähigkeit eines Quartiers sichergestellt werden. Durch das Zusammenleben zwischen Menschen unterschiedlicher Lebensstile, Konsumgewohnheiten oder Präferenzen sollen Lerneffekte entstehen.⁴⁸ So haben sich jene Quartiere, die soziodemografisch durchmischt sind und bei welchen die soziale und kommerzielle Infrastruktur in einem guten Verhältnis zu Wohnen und Arbeiten steht, als stabil und anpassungsfähig bestätigt. Einrichtungen, die das Zusammenleben verschiedener Generationen und die soziokulturelle Vielfalt fördern, sind wünschenswert. Das können bspw. Treffpunkte für die Quartierbevölkerung (Cafés, Quartierzentren, Bibliotheken) oder Freizeitanlagen (Räume für kulturelle Einrichtungen, gemeinsam bewirtschaftete Gemüse- und Kräutergärten, Sportanlagen) und Kleinkinderbetreuungen (Krippen, Einrichtungen zur schulergänzenden Betreuung) sein. Unterschiedliche Wohnungsgrundrisse mit verschiedenen Raumaufteilungen, Standards und Grössen sprechen breitere Bevölkerungsgruppen an und erfreuen sowohl Studenten und Einzelpersonen als auch Familien und ältere Menschen. Folglich sind durchmischte Wohngebiete nachhaltig, weil sie das Problem der sozialen Segmentierung und Überalterung mindern. Die Bevölkerung fühlt sich wohl, der Vermieter hat weniger Mieterwechsel und Leerstände, und die Infrastruktur ist stabil ausgelastet (z. B. Schulen).⁴⁹

Ebenso sind Aussenräume oder gut platzierte Gemeinschaftsräume für die sozialen Kontakte wichtig, denn die Pflege von sozialen Kontakten fördert das gegenseitige Verantwortungsbewusstsein und den Aufbau tragfähiger sozialer Netze. Ein weiteres Nachhaltigkeitskriterium im Bereich Gemeinschaft ist die Solidarität und Gerechtigkeit, welche das Ziel verfolgt, den sozial und finanziell Benachteiligten Wohn- und Geschäftsräume zugänglich zu machen. Durch die Partizipation verschiedener Schlüsselakteure im Planungsprozess kann ein Bauvorhaben an Akzeptanz gewinnen. Mit der Mitwirkung und Einbringung der eigenen Ideen, Bedürfnisse und Meinungen kann das Bauvorhaben breiter abgestützt werden. Dies ist sehr zeitaufwändig, an-

⁴⁸ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 8. So hält auch Häussermann fest, dass “sozial heterogene Netzwerke weit produktiver sind, als eng geknüpft homogene Netze”, vgl. Häussermann 2004, S. 167

⁴⁹ vgl. ARE/BFE 2011, S. 19; Credit Suisse 2012, S. 20; Drilling/Schnur 2011, S. 20-21

spruchsvoll und erfordert hohe soziale Kompetenz der Beteiligten.⁵⁰ Doch genau auf diesen Prozessen und auf den Verhandlungen beruht die soziale Nachhaltigkeit.⁵¹

Der Bereich Gestaltung beinhaltet zwei Kriterien: räumliche Identität und Wiedererkennung sowie individuelle Gestaltung bzw. Personalisierung. Die Wiedererkennung und Identität vermitteln das Gefühl der Geborgenheit und stärken das Sicherheitsempfinden. Die räumliche Identität fördert die Verantwortung gegenüber der Umwelt und den Mitmenschen. Zu einer besseren Lebensqualität tragen schliesslich auch die Ortsgebundenheit und soziale Integration bei, die wiederum durch differenzierte Nutzungen bzw. Aussenräume erreicht werden. Durch eine persönliche Gestaltungsmöglichkeit der privaten Räume und halböffentlichen Bereiche erhöht sich die Identifikation mit dem Ort.⁵²

Zum Thema Nutzung und Erschliessung wird die Förderung eines Quartierlebens und einer funktionierenden Nahversorgung gezählt, welche folglich ein weiteres Ziel der nachhaltigen Entwicklung darstellt. Ebenso sind gute und sichere Fusswegverbindungen und eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr von grosser Bedeutung. Diese Merkmale beeinflussen den Wert der Liegenschaft positiv und können zur Reduzierung des Privatverkehrs beitragen. Das dritte Kriterium im Bereich Nutzung und Erschliessung ist die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle. Eine gute Zugänglichkeit ist nicht nur für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen wertvoll, sondern z. B. auch für Eltern mit Kinderwagen.⁵³ Die Zugänglichkeit über die Wege in die Siedlung, zu allen öffentlichen Gebäuden sowie den Wohnbauten und zu den Wohnungen sollte barrierefrei gestaltet werden. Bedeutend ist es auch, die Räume anpassungsfähig zu planen. Damit wird es bspw. möglich sein, eine Wohnung bei Bedarf rollstuhlgerecht anzupassen.⁵⁴

Das Thema Wohlbefinden und Gesundheit umfasst sechs Kriterien: Sicherheit, Licht, Raumluft, Strahlung, sommerlicher Wärmeschutz und Lärm. Die Nutzer von Gebäuden müssen sich in Bezug auf Naturgefahren, Gewalt und Unfälle sicher fühlen. Das Tageslicht ist für das Wohlbefinden der Menschen sehr wichtig, weshalb die Tageslichtverhältnisse und die Beleuchtung zu optimieren sind. Ebenfalls ist die Raumluftqualität von grösster Bedeutung, da sich die Menschen grösstenteils in Innenräumen aufhalten. Der Frischluftwechsel und eine dichte Aussenhülle können hierbei helfen. Die Strahlenbelastung durch ionisierende und nichtionisierende Strahlung ist zu minimieren.⁵⁵ Ein funktionierender Sonnenschutz und Lüftungsmöglichkeiten sind im Hinblick auf den verstärkten Klimawandel zunehmend wichtig. Schliesslich ist die Lärmbelastung zu reduzieren, da sie den Schlaf und die Erholung sowie die körperliche und geistige Leistungsfähigkeit beeinträchtigt. Durch die guten Aussenbauteile wird bei den heuti-

⁵⁰ vgl. IPB/KBOB 2010, S. 8-11; ARE et al. 2013, S. 42

⁵¹ vgl. Drilling 2012, S. 21; Telefoninterview mit B5, CSD Ingenieure, 2. August 2013

⁵² vgl. IPB/KBOB 2010, S. 13-14; Löw et al. 2008, S. 9; Drilling/Schnur 2011, S. 17

⁵³ vgl. IPB/KBOB 2010, S. 15-17

⁵⁴ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 15

⁵⁵ vgl. IPB/KBOB 2010, S. 18-21

gen Wohnungen der Aussenlärm zweitrangig, dafür ist insbesondere auf gebäudeinnere Schallübertragungen (z. B. Leitungsgeräusche) und technische Geräusche (z. B. Lüftungsgeräte) zu achten.⁵⁶

Die Empfehlung SIA 112/1 dient als Hilfestellung sowie Checkliste zur Bestimmung der relevanten objektspezifischen Kriterien und deren Umsetzung. Alle Kriterien des Themas „Gemeinschaft“ sind entwurfsrelevant und in einer frühen Phase des Projekts einzubeziehen.⁵⁷

Die SIA 112/1 wird von allen relevanten Schweizer Bundesämtern gestützt und besitzt dadurch eine hohe Legitimität. Nicht zuletzt deswegen gehört die Empfehlung in der Schweiz zu den bekanntesten Hilfsmitteln für nachhaltiges Bauen.

2.2.2 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Da sich die weltweit führenden Zertifizierungssysteme wie LEED oder BREEAM schwer auf den deutschen Markt übertragen liessen, wurde 2007 die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) gegründet und hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung das Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen entwickelt.⁵⁸ 2009 wurde das Gütesiegel eingeführt, was im internationalen Vergleich relativ spät war. Mit seinen sechs Themenfeldern und 63 Einzelkriterien, handelt es sich um eines der komplexesten Zertifizierungssysteme, wobei sich der Kriterienkatalog und die Gewichtung der einzelnen Kriterien je nach Gebäudetyp und Nutzungsart anpassen lassen. Nicht zuletzt deshalb wird der hohe bürokratische Aufwand des DGNB kritisch betrachtet.⁵⁹

Das Interesse am international anerkannten und weltweit eingesetzten DGNB-Zertifizierungssystem steigt auch in der Schweiz. Bereits seit 2011 wird das Gütesiegel für Büro- und Verwaltungsgebäude in der Schweiz eingesetzt und steht seit Kurzem auch für Wohn-, Handels- und Hotelimmobilien über die SGNI in angepasster Form zur Verfügung. Bewusst wurden bei der Adaption des DGNB bisherige Werte der Schweizer Baukultur einbezogen und „konsequent darauf geachtet, dass eine optimale Übereinstimmung mit den SIA-Normen, den eco-bau-Planungsinstrumenten, den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und dem Energieeffizienzpfad des SIA erreicht werden kann. Ziel ist es, eine maximale Integration in die Schweizer Bauprozesskultur zu gewährleisten, um so den Aufwand für eine Zertifizierung auch für den hohen Standard des DGNB-Zertifizierungssystems möglichst tief zu halten.“⁶⁰ Die komplette Systemadaption auf dem DGNB-Kernsystem wurde erstmals in der Schweiz durchgeführt. Für die Schweiz ist das Kernsystem, das für gemischt genutzte Gebäude optimiert wurde, von besonderer Bedeutung, da in der Schweiz Mischnutzungen aufgrund der hohen baulichen Dichte

⁵⁶ vgl. IPB/KBOB 2010, S. 21-23

⁵⁷ vgl. SIA 2004, S. 5

⁵⁸ vgl. Liese/Zapke 2010, S. 8

⁵⁹ vgl. Gromer 2012, S. 67

⁶⁰ Website SGNI: SGNI Tagung vom 14. März 2013, 24. Mai 2013, o. S.

weit verbreitet sind. Die Adaption weiterer Nutzungsprofile, wie z. B. die Areal- und Bestandsbewertung, ist bereits in Ausarbeitung.⁶¹

Im Gegensatz zu anderen Zertifizierungsverfahren deckt DGNB alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit ab.⁶² „Die DGNB ist nicht vorrangig ökologischen oder ökonomischen, sondern gesellschaftlichen Zielen verpflichtet.“⁶³ Das System bewertet keine einzelnen Massnahmen, sondern die Gesamtperformance einer Überbauung oder eines Stadtquartiers und betrachtet den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Das DGNB-System gliedert sich in sechs Themenfelder bzw. Hauptkriterien. Die Hauptkriterien ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität sowie technische Qualität werden jeweils mit 22,5% gewichtet und die Prozessqualität hat eine Gewichtung von 10%. Die Standortqualität wird gesondert bewertet. Jedes Themenfeld hat mehrere Kriterien, bei welchen höchstens 10 Punkte erreicht werden können.⁶⁴ Das Gesamtzertifikat in Gold, Silber oder Bronze wird entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsverfahrens verliehen.⁶⁵

Die nachfolgende Tabelle (Tab. 2) führt die Kriterien der soziokulturellen und funktionalen Qualität beim Neubau eines Stadtquartiers auf. Denn die DGNB hat für den Neubau von Stadtquartieren bzw. Arealentwicklungen einen eigenen Kriterienkatalog ausgearbeitet, vgl. Anhang. Die Grundlagen sind identisch und betrachten dieselben Themenfelder, jedoch mit unterschiedlichen Kriterien. Eine besondere Bedeutung haben hier die Lebensqualität der Bewohner und u. a. die Indikatoren Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung, Nahversorgung und kulturelle Einrichtungen.⁶⁶

Soziokulturelle und funktionale Qualität		
Kriterien- gruppe	Kriterium	Indikator
Soziale Qualitäten	Soziale und funktionale Vielfalt	Umfeldanalyse mit Einbindungskonzept, differenzierte Wohnformen, Wohnungsgrösse, geförderter Wohnungsbau, Generationsmischung, Begegnungsräume im Freien, Anteil Eigentumswohnungen, Sicherung der Vielfalt durch Beteiligung, Stärkung der lokalen Ökonomie, differenzierte Eigentumsformen, Konzept Nutzungsmischung, Integration von Gewerbestandorten

⁶¹ vgl. Website SGNI: SGNI Tagung vom 14. März 2013, 24. Mai 2013, o. S.

⁶² BREEAM und LEED vernachlässigen die ökonomische Dimension in der Bewertung; LEED bewertet vor allem die ökologischen Aspekte.

⁶³ vgl. Website DGNB: Das Leitbild der DGNB, 24. Mai 2013, o. S.

⁶⁴ vgl. Liese/Zapke 2010, S. 8-9; Gromer 2012, S. 68

⁶⁵ Erfüllt ein Projekt 50% der Anforderungen, erhält es das DGNB-Zertifikat in Bronze. Silber gibt es ab einem Erfüllungsgrad von 65% und für Gold muss ein Gesamterfüllungsgrad von 80% gegeben sein. Dabei muss auch ein Mindesterfüllungsgrad in allen Themengebieten erreicht werden, vgl. Website DGNB: Die Bewertung: Gold, Silber, Bronze, 24. Mai 2013, o. S.

⁶⁶ vgl. ÖGNI 2013, S. 22

	Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur	Bildung/ Betreuung/ Freizeit, Einrichtungen für spezielle Nutzergruppen, Nahversorgung, medizinische Versorgung, Dienstleister, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie, Freizeit, Sportstätten
Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	Objektive / Subjektive Sicherheit	Sicherheit vor Kriminalität, Verkehrssicherheit
	Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen	Begegnungsflächenindex, Qualität der öffentlichen Räume, Komfort öffentlicher Räume
	Berücksichtigung von möglichen Umwelteinwirkungen ⁶⁷	Erdbeben, Lawinen, Sturm, Hochwasser, Erdbeben, Bodensenkung, Katastrophenschutzplan
	Lärm- und Schallschutz	Strassen- und Schienenverkehr, Flugverkehr
Funktionalität	Qualität der Verkehrssysteme ⁶⁸	Qualität des Gesamtverkehrskonzepts, Verkehrsmodell, Fließender Fahrzeugverkehr, Parkraumbewirtschaftung, Öffentlicher Verkehr-Äussere Erreichbarkeit, Öffentlicher Verkehr- Innere Erreichbarkeit, Radverkehr, Fussgängerverkehr, Wirtschaftsverkehr
	Freiflächenangebot	Öffentliche und halböffentliche Freifläche, Private Freiräume
	Barrierefreiheit	Barrierefreie Fläche, Erreichbarkeit der notwendigen Infrastruktur, Barrierefreie Nutzung
	Nutzungsflexibilität und Bebauungsstruktur	Anpassbarkeit der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Umgang mit strukturellen Nutzungsänderungen, Direkte Erschliessung, Flexibilität der Erschliessungsstruktur, Möglichkeit der Mischnutzung, Flexibilität der Bebauungsstruktur, Flexibilität der Typologien und Nutzungen
	Lokale Nahrungsmittelproduktion ⁶⁹	Nahrungsmittelanbauflächenkoeffizient, nachhaltige Bewirtschaftung, lokale und regionale Vermarktung
Gestalterische Qualität	Städtebauliche Einbindung	Einbindung in die übergeordnete Planung, Landschaftliche Einbindung, Einbindung in die Stadtstruktur, Einbindung in die Stadtgestalt, funktionale Einbindung, Vernetzung
	Städtebauliche Gestaltung	Gestaltung des öffentlichen Raums, Gestaltung der Infrastruktur, Gestaltung der Architektur
	Nutzung von Bestand	Nutzung der Bestandesinfrastruktur Verkehr, Nutzung Bestandsgebäude, Nutzung vorhandener Biotope und Bäume, Identitätsstiftung durch Bestandsverkehrelemente/ Bestandsgebäude/ Bestandsnaturelemente
	Kunst im öffentlichen Raum	Verwirklichung von Kunst im öffentlichen Raum, Kommunikation der Umsetzung an die Öffentlichkeit, Bereitstellung von Mitteln

Tab. 2: DGNB Kriterien – Hauptgruppe soziokulturelle und funktionale Qualität, in Anlehnung an DGNB Neubau Stadtquartiere Kriterien (2012), o. S.

Wie bei der Empfehlung SIA 112/1 (vgl. Kapitel 2.2.1) umfasst beim DGNB-System der Bereich der soziokulturellen und funktionalen Qualität vier Hauptkriterien: soziale Qualitäten,

⁶⁷ z.T. auch im Bereich der ökologischen Qualität eingeordnet, vgl. ÖGNI 2013, S. 16-17

⁶⁸ z.T. auch als Kriterium unter der technischen Qualität vorzufinden, vgl. ÖGNI 2013, S. 16-17

⁶⁹ z.T. auch im Bereich der ökologischen Qualität eingeordnet, vgl. ÖGNI 2013, S. 16-17

Gesundheit/Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit, Funktionalität sowie gestalterische Qualität.

Bei der Beurteilung von Büro- und Verwaltungsgebäuden werden die sozialen Qualitäten nicht berücksichtigt, dafür steht die Gesundheit/Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit mit acht von insgesamt fünfzehn Kriterien in dieser Hauptkategorie im Vordergrund.⁷⁰ Der thermische, akustische und visuelle Komfort sowie die Innenraumhygiene werden detaillierter bewertet.

Bei einer Arealentwicklung sind die sozialen Qualitäten von entscheidender Bedeutung. Die soziale und funktionale Vielfalt sowie die soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur decken sich mit den SIA 112/1 Empfehlungen unter dem Thema Gemeinschaft (Integration/Durchmischung, soziale Kontakte, Solidarität/Gerechtigkeit) und mit dem Kriterium Nutzungsmischung unter Nutzung und Erschliessung. Die Partizipation findet beim DGNB-System in der Prozessqualität Berücksichtigung. Übereinstimmend sind ebenfalls die Kriterien im Bereich Gesundheit/Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit mit den Empfehlungen SIA 112/1 unter dem Thema Wohlbefinden/Gesundheit. Dasselbe gilt auch für die Funktionalität, die deckungsgleich mit dem Bereich Nutzung und Erschliessung der Empfehlung SIA 112/1 ist. Das DGNB-System ist umfassender und bewertet das Freiflächenangebot und die Nutzungsflexibilität. Dem Freiflächenangebot kommt höchste Bedeutung zu, denn es wird mit dem höchsten Multiplikator drei gewichtet. Da Immobilien durchschnittlich einen Lebenszyklus über 20 Jahre aufweisen, steht das Drittverwendbarkeitsprinzip im Fokus. Eine nutzungsflexible Immobilie hat grössere Chancen auf Marktveränderungen reagieren zu können. So ist die Flexibilität eines Gebäudes ein wichtiger Einflussfaktor für ihre Wertentwicklung.⁷¹

Die DGNB betont im Vergleich zur Empfehlung SIA 112/1 zusätzlich die gestalterische Qualität. Unter dieser Kriteriengruppe ist die städtebauliche Einbindung und Gestaltung besonders hervorzuheben. Ebenfalls werden die Nutzung vom Bestand und die Kunst im öffentlichen Raum bewertet, was über die Empfehlung SIA 112/1 hinausgeht. Anhand der Indikatoren in der rechten Spalte der Tab. 2 werden die Punkte zu den einzelnen Kriterien vergeben.

Beim DGNB-System wird auch das Vorzertifikat angeboten. Die Auswahl der Nachhaltigkeitsziele anhand des DGNB-Kriterienkatalogs sensibilisiert alle Teilnehmer frühzeitig. So haben die Bauherren und Nutzer bereits in der frühen Planungsphase die Sicherheit, dass die Nachhaltigkeitsziele erreicht werden können. Die Qualitätssicherung und Optimierung des Projekts steht von Beginn an im Vordergrund.⁷²

Zu weiteren Vorteilen des DGNB-Systems zählen: die Chancen beim Verkauf und der Vermietung steigen, da die hohe Qualität des Gebäudes erkennbar wird; das Leerstandrisiko wird minimiert, da die Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden steigt; die Kreditvergaben können mit

⁷⁰ vgl. ÖGNI 2013, S. 15

⁷¹ vgl. RICS 2009, S. 14

⁷² vgl. ÖGNI 2013, S. 7

Aussicht auf ein DGNB-Zertifikat schneller und günstiger abgewickelt werden und schliesslich sind die Bauten auch auf internationaler Ebene vergleichbar.⁷³

2.2.3 Leitthemen und Leitkriterien des ISS

Der Forschungsschwerpunkt des Instituts Sozialplanung und Stadtentwicklung (ISS) der Hochschule für Soziale Arbeit (Fachhochschule Nordwestschweiz) liegt in den Bereichen Stadtentwicklung, Change Management und Sozialplanung.⁷⁴

Letztes Jahr hat das ISS sechs übergeordnete Themen sozialer Nachhaltigkeit aus den aktuellen Bewertungs- und Zertifizierungssystemen ausgearbeitet. Diese Verhandlungsthemen sind: Sozialstruktur, Nutzungen, Design für alle/Barrierefreiheit, Mobilität, Partizipation, Prozess- und Planungsqualität, vgl. Tab. 3.⁷⁵

Soziale Nachhaltigkeit			
Verhandlungsthemen	Leitkriterien	Berücksichtigung im Städtebaulichen Wettbewerb	Umsetzung auf Ebene Nutzungsplan / Sondernutzungsplan
Sozialstruktur	Soziale Mischung/ Heterogenität	Differenzierung der Eigentumsverhältnisse Sozial verantwortliche Wohnraumversorgung Berücksichtigung von Investoren- und Mietmodellen	Variieren der Parzellengrössen Anteile gemeinnütziger Wohnungsbau Nutzungsmasse; Grund und Geschossflächenzahl für Mischung von Bauträgern und Eigentumsformen nutzen Über Gebietstypen Funktionstrennung vermeiden
Nutzungen	Nutzungs Vielfalt	Nutzung Erdgeschossbereiche Planung flexibler sozialer Infrastruktur und Bildungsinfrastruktur Nutzerorientierte Planung des öffentlichen Raums Nutzungsquoten	Bruttogeschossflächen im Sinne der Vielfalt und Nutzungsneutralität Nutzerorientierte Gebäudegrundrisse Landschaftsplanerische Wettbewerbe für den öffentlichen Raum
Design für Alle	Barrierefreiheit	Berücksichtigung senioren-, familien-, behinderten-, kinder- und frauenspezifischer Aspekte Nutzerorientierung bei Wohnungen, öffentlichen Räumen	Halböffentliche Bereiche/ Erschliessungszonen hervorheben Barrierefreie Zugänge Zielgruppenspezifische Beschilderung

⁷³ vgl. ÖGNI 2013, S. 7; Lützkendorf/ Lorenz 2007, S. 67

⁷⁴ vgl. Website ISS: Startseite, 20. Mai 2013, o. S.

⁷⁵ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 5

Mobilität	Kurze Wege	Wohnungsnahe Arbeitsplätze, Freizeit-, Bildungs- und Versorgungsangebote Mobilitätsnetze mit Netzknoten Dezentrale Konzentration sozialer Infrastruktur	Präzisierung der Verkehrsflächen zugunsten ÖV und Langsamverkehr Wegnetze mit Netzknoten definieren Lagekonzept sozialer Einrichtungen und Bildungsinstitutionen mit Erschließungsplan Langsamverkehr
Beteiligung/ Partizipation	Beteiligung als Prinzip	Interinstitutionelle und interdepartementale Zusammenarbeit Ausschreibung städtebaulichen Wettbewerb und Beteiligung am Wettbewerb (Text und Jury) Zeitgleicher Aufbau von intermediären Institutionen	Gewähren einer Überarbeitungsphase zwischen Wettbewerb und Bebauungsplan Erweiterte Bürgerbeteiligung im Umsetzungsverfahren

Tab. 3: Verhandlungsthemen sozialer Nachhaltigkeit des ISS, in Anlehnung an Drilling/Weiss (2012), S. 6-7.

In Tab. 3 sind die Verhandlungsthemen, Grundsätze für die Planung und deren mögliche Umsetzung aus sozialwissenschaftlicher Sicht aufgeführt.

Beim Thema Sozialstruktur sollte zuallererst definiert werden, welche Personengruppen in einer Siedlung leben sollen. Oft gehen die fachplanerischen und politischen Vorstellungen auseinander, was bspw. bei den grossflächigen und soziostrukturell homogenen Einfamilienhausgebieten beobachtet werden kann. Folglich sollten insbesondere die Gemeindeverantwortlichen klären, welche sozialpolitische Funktion eine Arealentwicklung haben bzw. welche sozialen Gruppen angesprochen werden sollen und wie das Zusammenleben der Gruppen baulich unterstützt werden kann.⁷⁶ Der Grundsatz der gemischten Sozialstruktur ist aufgrund der Stabilität und der Lerneffekte (vgl. Kapitel 2.2.1) erstrebenswert. Die Umsetzung in der Praxis ist jedoch schwierig und nur in Kombination verschiedener Massnahmen möglich. Das ISS schlägt drei Verhandlungspunkte vor: Differenzierung der Eigentumsverhältnisse, sozial verantwortliche Wohnraumversorgung und Berücksichtigung von sozial ausgleichenden Investoren- und Mietmodellen. Die Fragen, die hier beschäftigen, lauten: Lässt sich ein Bewohnermix aus Eigentümern und Mietern, evtl. sogar Sozialhilfebezügern, vereinbaren? Ist man bereit unterschiedliche Wohntypologien oder Sonderformen des Wohnens (z. B. Wohngemeinschaften für Senioren) anzubieten? Und ist es möglich, eine Baugruppe zu formieren, um sich gemeinsam zu engagieren und Kosten zu sparen?

Ein zentraler Anspruch aus sozialer Sicht ist der bekannte Grundsatz der Nutzungsvielfalt. Durch die veränderten neuen Bedürfnisse und Lebensstile sowie Familien- und Arbeitsformen

⁷⁶ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 5-8

ist eine Vielzahl an Funktionen unerlässlich. Dafür eignen sich besonders der Erdgeschossbereich und der öffentliche Raum.⁷⁷

Zum Verhandlungsthema „Design für alle“ mit dem Grundsatz Barrierefreiheit gehört die Zugänglichkeit in alle öffentlichen und halböffentlichen Räume, an den Übergängen zu Strasse und zum Verkehr sowie bei den Zugängen zu den Wohnungen und privaten Aussenräumen. Auch der Anpassungsfähigkeit ist Rechnung zu tragen, damit mit geringem baulichem Aufwand eine Wohnung bspw. rollstuhlgerecht angepasst werden kann, vgl. auch Kapitel 2.2.1.⁷⁸

Wie auch bei den anderen Kriterienkatalogen ist die Mobilität ein wesentliches Thema. Die Standortqualität ist zu fördern, damit die Verweildauer der Bewohner erhöht wird. Dabei sollen Angebote für unterschiedliche Lebensalter, soziale Schichten und Haushaltstypen in wohnungsnaher Erreichbarkeit bestehen oder gut erschlossen sein. Mit der Kombination aus verschiedenen Verkehrsmitteln lassen sich Alltagsanforderungen und Lebensentwürfe, wie bspw. die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, leichter erfüllen.⁷⁹ Gemäss Drilling und Weiss sind „die Prioritäten zugunsten des Langsamverkehrs (Begegnungszonen, barrierefreie Fuss- und Radwege sowie Schleich- und Streichwege) und der kurzen Wegstrecken zum öffentlichen Verkehr zu legen.“⁸⁰ Es ist selbstverständlich, dass ein Angebot an Produkten des täglichen Bedarfs, medizinische Angebote, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote in Wohnungsnähe die Qualität einer Überbauung steigern.

Schliesslich ist auch beim ISS-Kriterienkatalog die Partizipation ein entscheidendes Kriterium, um die Nachhaltigkeit bei Immobilien zu fördern. Es gilt, alle relevanten Akteure und die Gemeinde einzubeziehen.⁸¹

Da die Nachhaltigkeit ein Prozess und kein Zustand ist, sind die Anliegen der sozialen Nachhaltigkeit kontinuierlich zu berücksichtigen. Die Planungs- und Prozessqualität, die einen Querschnittsbezug zu den sozialen Themen aufweist, kann durch Einbezug von sozialwissenschaftlich ausgebildeten Beratern aus den Fachbereichen Sozialgeographie, Stadtsoziologie und Soziale Arbeit erhöht werden.⁸²

2.3 Zusammenfassende Bemerkungen

Über drei Jahrzehnte lang beschäftigt sich Politik und Wissenschaft mit der nachhaltigen Entwicklung. Ihr liegt die Basisdefinition der Brundtland-Kommission aus dem Jahr 1987 zugrunde: „Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche die Bedürfnisse der Gegen-

⁷⁷ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 8-11; Häusermann/Siebel 1996, S. 332-333; Drilling/Schnur 2011, S. 20-21

⁷⁸ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 14-15

⁷⁹ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 16

⁸⁰ Drilling/Weiss 2012, S. 16

⁸¹ vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 18-19

⁸² vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 20-21

wart befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“⁸³

Nachhaltigkeit heisst nicht nur ökologisches Bauen. Sie umfasst auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und soziale Aspekte. Somit sind die Ziele von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie gleichermaßen zu erfüllen. Die soziale Dimension in der Immobilienwirtschaft beschäftigt sich mit Gemeinschaftsthemen, der Integration, den Kommunikationsmöglichkeiten und Aussenräumen, den Nutzungen, der Flächeneffizienz sowie dem Komfort und der Gesundheit. Weiter setzt sie sich für die Zugänglichkeit und damit die Integration einer Immobilie in das Stadtbild sowie die Verkehrsanbindung ein. Schliesslich unterstützt sie die Partizipation verschiedener Schlüsselakteure im Planungsprozess, um eine breite Akzeptanz zu erreichen. Die vorgestellten Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit bei Immobilien decken alle beinahe dieselben Themen ab. Gemeinschaft und Sozialstruktur, Gestaltung, Nutzung, Erschliessung und Barrierefreiheit⁸⁴, Wohlbefinden und Gesundheit sowie Partizipation im Planungsprozess können als Hauptkategorien gesellschaftlicher Ansprüche genannt werden.

Die vorgestellten Ansätze sind als Planungshilfe und Checkliste anzusehen. Nachhaltigkeit ist kein Konstrukt und kann nicht gebaut werden. Die erfüllten Kriterien bieten keine Garantie, aber eine Hilfestellung für sozial nachhaltige Immobilien. Es ist von grosser Bedeutung, mehr zu unternehmen, als die Kriterienkataloge vorgeben. Für wirklich nachhaltige Lösungen sind lokale Bedingungen, Bedürfnisse und Möglichkeiten von entscheidender Bedeutung.⁸⁵ Eine nachhaltige Immobilie ist letztlich in der Lage mit den Auswirkungen langfristiger Entwicklungen gut umzugehen.

3 Soziale Nachhaltigkeit aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Im vorliegenden Kapitel wird zunächst die Frage aufgeworfen, ob die ökonomische Nachhaltigkeit für Investoren im Vordergrund steht (vgl. Kapitel 3.1). Danach wird das aktuelle Verständnis sozialer Nachhaltigkeit und deren Umsetzung in der Immobilienbranche aufgezeigt (vgl. Kapitel 3.2 und 3.3).

Die seitens Wissenschaft, Verbänden oder Zertifizierungsagenturen entwickelten Modelle und Verfahren motivierten auch die Praxis der Bau- und Immobilienbranche, die ebenfalls eigene Konzepte entwickelte. Hier sollen ausgewählte Ansätze aus der Schweizer Wirtschaft vorgestellt werden, wie das Gütesiegel greenproperty von Credit Suisse (vgl. Kapitel 3.2.1) und die

⁸³ ARE 2012, S. 8

⁸⁴ Die Barrierefreiheit scheint nach der Einführung der Norm SIA 500 – gemäss den in dieser Arbeit befragten Personen – bei Neubauten nicht länger thematisiert zu werden. Diesem Kriterium hat mehr Bedeutung beim Bauen im Bestand, d. h. bei den Umbauten und Renovationen bestehender Areale. In diesem Zusammenhang wird die Anpassungsfähigkeit und Nutzungsflexibilität der Immobilie stärker betont.

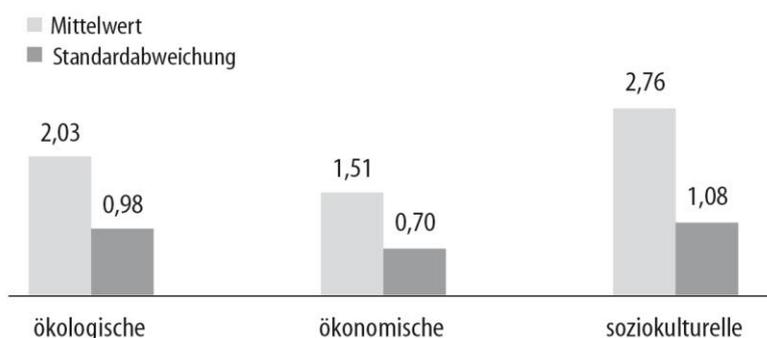
⁸⁵ vgl. Drilling 2012, S. 19

Gesamtbeurteilung Nachhaltiges Bauen (GeNaB) von Implenia (vgl. Kapitel 3.2.2). Ebenso wird der Economic Sustainability Indicator (ESI) des Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich aufgegriffen (vgl. Kapitel 3.2.3). Dieser bietet ein Hilfsmittel, um die Nachhaltigkeit in der Bewertung einzubeziehen. Insbesondere die sozialen Kriterien, die im ESI Eingang finden, sollen näher betrachtet werden. Schliesslich wird der neue Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als möglicher zukünftiger Nachhaltigkeitsstandard vorgestellt (vgl. Kapitel 3.2.4). Danach sollen die Interviews mit der Credit Suisse (vgl. Kapitel 3.3.1), Implenia (vgl. Kapitel 3.3.2), Mobimo (vgl. Kapitel 3.3.3) und Allreal (vgl. Kapitel 3.3.4) ausgewertet werden. Insbesondere soll aufgezeigt werden, was die Unternehmen unter sozialer Nachhaltigkeit verstehen und wie deren Umsetzung anhand von konkreten Beispielen stattfindet. Der Fokus liegt auf der Dimension Gesellschaft und den sozialen Kriterien.

3.1 Ökonomische Nachhaltigkeit für Investoren im Vordergrund?

Die Immobilienwirtschaft ist sich der Bedeutung der Nachhaltigkeit bewusst. Eine bereits 2009 in Deutschland durchgeführte Studie bestätigte, dass das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft bei 80% der Befragten als sehr relevant bis relevant angesehen wird.⁸⁶ Ferner gehen über 80% der Teilnehmer davon aus, es handle sich um einen langfristigen Trend. Dies ist einerseits auf die strengeren Regulierungen zurückzuführen⁸⁷, andererseits aber auch auf den wachsenden Ressourcenverbrauch, die Klimaveränderung und den Druck der Gesellschaft.

Zur Einschätzung der Bedeutung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit waren die Befragten der Meinung, dass die ökonomische Dimension mit einer Bewertung von 1,51 die Wichtigste ist. Die soziale Dimension liegt abgeschlagen auf dem letzten Platz mit einer Bewertung von 2,76, vgl. Abb. 2. Die Noten beziehen sich auf das deutsche Schulnotensystem.



Umfrage wurde von Dezember 2008 bis Januar 2009 durchgeführt, n = 175 Fragebögen, Skala von 1 bis 6, wobei 1 = „sehr wichtig“ und 6 = „nicht wichtig“ bedeutet

Abb. 2: Bedeutung der Dimensionen der Nachhaltigkeit,

Rottke/Reichhardt (2010), S. 33.

⁸⁶ vgl. Rottke/Reichhardt 2010, S. 32-33; Rottke/Reichardt, 2010a, S. 94; von Flotow 2011, S. 9

⁸⁷ vgl. Rottke/Reichhardt 2010a, S. 94

Der ökonomische Wert einer Immobilie wird auch von nachhaltigen Eigenschaften, wie dem Erhalt der Umwelt und sozialen Werten beeinflusst. Eine energieeffiziente Immobilie hat auch ökonomische Vorteile. Letztere ergeben sich auch aus der sozialen Dimension. Durch bessere Lichtverhältnisse, besseres Raumklima und bessere Kommunikation kann bspw. die Mitarbeiterproduktivität gesteigert werden.⁸⁸ Immobilien, die diese Kriterien erfüllen, haben am Markt bessere Chancen. Siedlungen, die gut erschlossen sind, werden in der Regel ebenfalls höher bewertet.

Ob der Mieter bereit ist, mehr Miete für Nachhaltigkeitsaspekte zu bezahlen, wird kontrovers diskutiert. Gemäss Rottke und Reichhardt wird es in den kommenden Jahren höhere Mieteinnahmen geben, der Leerstand wird sich verringern und die Kaufpreise werden sich erhöhen.⁸⁹ Bei Credit Suisse ist man ebenfalls der Meinung, dass sich Nachhaltigkeit auszahlt, da bspw. bei Renditeliegenschaften dank Minergie ein Aufschlag von 6,5% auf die Nettomieten erfolgt.⁹⁰ Und eine weitere Studie zeigte vor einigen Jahren, dass der Markt bereit war, Minergie-Einfamilienhäuser mit einem Aufpreis von 7% und Stockwerkeigentum mit einem Aufpreis von 3,5% zu honorieren.⁹¹ Ferner ist ein Teil der Eigentümer und Mieter aus Überzeugung und aufgrund der ideellen Werte bereit, höhere finanzielle Ausgaben auf sich zu nehmen. Die Quantifizierung der Nachfrage und der Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeitsmerkmale – abgesehen von Minergie – ist jedoch aufgrund der fehlenden Daten und der isolierten Betrachtung schwierig.

Für Rudolf ist Nachhaltigkeit wünschenswert, doch die Frage ist, wie viel wir uns leisten können. Der Aufwand und der Ertrag müssen sich die Wage halten, sonst ist die ökonomische Nachhaltigkeit nicht gegeben. Grün und rentabel sind gut vereinbar, müssen aber optimiert werden.⁹² Eine schweizweite Befragung von Unternehmen zeigt den Stellenwert von Nachhaltigkeitsmerkmalen bei Betriebsimmobilien, vgl. Abb. 3.⁹³ Bei der ersten Erhebung 2009 war noch der Preis mit 99% das entscheidende Kriterium. An zweiter und dritter Stelle folgten Merkmale mit Nachhaltigkeitsbezug wie Flexibilität der Immobilie (94%) und die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (94%). Nachhaltigkeit allgemein war an vierter Stelle mit 92% genannt.⁹⁴ 2011 zeigt sich ein ähnliches Bild, wobei Nachhaltigkeit einen höheren Stellenwert zu haben scheint. Der Preis der Immobilie ist nach wie vor ein Schlüsselkriterium. Der Grundriss und die Flexibilität werden mit 98% genau gleich wie der Preis gewichtet. Die

⁸⁸ vgl. Rottke/Reichhardt 2010, S. 42

⁸⁹ vgl. Rottke/Reichhardt 2010, S. 43

⁹⁰ vgl. Wüest & Partner 2011, o. S., zit. in Credit Suisse 2012, S. 18

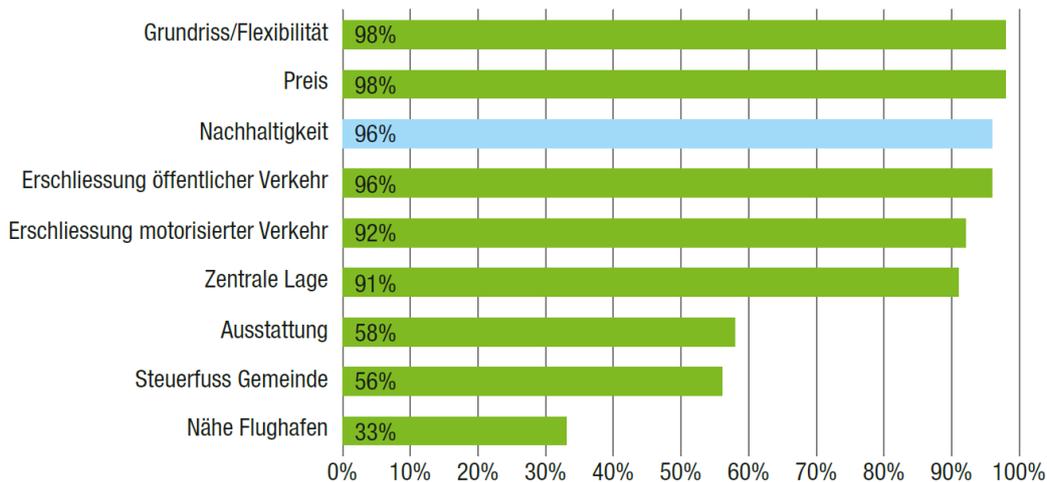
⁹¹ vgl. Salvi et al. 2008, S. 10

⁹² vgl. Rudolf 2013, S. 44

⁹³ Die Befragung (Corporate Real Estate and Sustainability Survey (CRESS)) wird seit 2009 jährlich in der Deutsch- und Westschweiz bei grossen und mittleren Unternehmen durchgeführt. 2011 haben 207 Unternehmen teilgenommen, was einer Fläche von insgesamt rund 25 Mio. m² und 14'367 Betriebsimmobilien entspricht. Mehrfachnennungen waren möglich, vgl. CB Richard Ellis/CCRS 2012, S. 28

⁹⁴ vgl. Meins/Burkhard 2010, S. 19

Nachhaltigkeit erreicht mit 96% den dritten Platz und liegt vor der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr oder der zentralen Lage. Sowohl der Grundriss und die Flexibilität als auch die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr sind soziale Nachhaltigkeitsmerkmale, vgl. Kapitel 2.2. Der Stellenwert der Nachhaltigkeitsaspekte ist als sehr hoch einzustufen, da drei der vier am häufigsten genannten Merkmale nachhaltigkeitsbezogene Kriterien sind. Aufgrund der fehlenden Erhebungen im Wohnbereich, können keine Aussagen zum Stellenwert der Merkmale bei Wohnliegenschaften gemacht werden.



Frage: „Wenn Sie heute vor dem Entscheid stehen, eine Liegenschaft zu mieten oder zu kaufen, welchen Stellenwert haben die folgenden Immobilienmerkmale?“ - Anteil der Unternehmen in %

Abb. 3: Stellenwert von Immobilienmerkmalen bei Betriebsimmobilien,
CB Richard Ellis/CCRS (2012), S. 15.

Meins und Burkhard definieren nachhaltige Immobilien aus Sicht eines Investors, privaten Eigentümers oder Hypothekengebers wie folgt: „[...] eine Immobilie ist nachhaltig, wenn sie langfristig ihren Wert behält oder an Wert zunimmt und dabei auch einen ökologischen und sozialen Nutzen stiftet bzw. entsprechenden Schaden vermeidet. Methodisch betrachtet sind der soziale und ökologische Nutzen Nebenbedingungen, die es möglichst zu erfüllen gilt.“⁹⁵ Oder anders formuliert, sollte die Dimension Wirtschaft im Vordergrund stehen, wird der Fokus bei der Nachhaltigkeit auf dem langfristigen wirtschaftlichen Nutzen liegen. Langfristige Entwicklungen sind mit Unsicherheiten verbunden und deshalb ist es wichtig, dass Immobilien mit den sich ändernden Rahmenbedingungen der Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Politik zurechtkommen. Damit wird das Risiko einer Wertminderung reduziert oder die Möglichkeit zur Wertsteigerung erhöht. Der Nutzen für die Umwelt und Gesellschaft sind Nebenbedingungen, die beiläufig erfüllt werden.⁹⁶ Ökonomisch langfristiges zukunftsfähiges Denken hat zwingend mit Nachhaltigkeit zu tun. Die Motive sind jedoch nicht immer klar abgrenzbar.

⁹⁵ Meins/Burkhard 2010, S. 19

⁹⁶ vgl. Meins/Burkhard 2009, S. 6

Für die Investoren sind das Risiko und die Rendite ausschlaggebend. Erst wenn die Investoren überzeugt sind, dass die Gesamtrechnung stimmt, werden sie die sozialen Kriterien erfüllen. Anders gesagt, muss auch eine Rendite nachhaltig sein, damit die Wirtschaft und Gesellschaft nachhaltig operieren können. Der Markt reguliert dieses Geschehen. Die Immobilienwirtschaft wird Produkte anbieten, die vom Markt nachgefragt und abgenommen werden.

3.2 Angewandte Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeit aus der Immobilienwirtschaft

In diesem Kapitel werden ausgewählte Ansätze aus der Schweizer Immobilienwirtschaft vorgestellt: das Gütesiegel greenproperty von Credit Suisse, die GeNaB von Implenia, der ESI des CCRS der Universität Zürich und schliesslich der neue Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz.

3.2.1 Gütesiegel greenproperty der Credit Suisse

Die Credit Suisse als einer der grössten privaten Bauherren der Schweiz⁹⁷ ist der Überzeugung, dass ein nachhaltiger Umgang mit Immobilien unverzichtbar geworden ist. Um ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen zu meistern, hat das Real Estate Asset Management der Credit Suisse⁹⁸ das erste Schweizer Gütesiegel greenproperty für nachhaltige Immobilien realisiert. Seit 2010 steuert die Bank für alle Neubauten das Gütesiegel greenproperty oder vergleichbare Standards an.⁹⁹

Mit greenproperty ging es nicht darum, die Nachhaltigkeit neu zu definieren. Die Basis bilden führende in- sowie ausländische Verfahren und deren Kriterien. Das Gütesiegel berücksichtigt alle gängigen heimischen Standards. Gemäss Credit Suisse gilt greenproperty als das bisher meistdifferenzierte und somit objektivste Bewertungsverfahren in der Schweiz. Die Berechtigung wird jährlich überprüft und bei Nichterfüllung der Standards wieder aberkannt.¹⁰⁰

Auch greenproperty orientiert sich an ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsaspekten. Es werden 35 Kriterien bewertet, die in fünf Dimensionen gruppiert sind. Den Kriterien liegen wiederum insgesamt 86 Indikatoren zugrunde, welche erfüllt, teilweise erfüllt oder nicht erfüllt werden können. Zu den Dimensionen zählen: Nutzung, Infrastruktur, Energie, Materialien und Lebenszyklus. Hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeitsaspekte sind die Dimensionen Nutzung und Infrastruktur, die anhand von jeweils neun Kriterien bewertet werden, relevant. Die Dimensionen Energie und Materialien werden zu ökologischen, der Lebenszyklus

⁹⁷ Das Credit Suisse Asset Management umfasst die Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland (CSA RES). Mit einem Gesamtvermögen von rund CHF 4,7 Mrd. ist CSA RES das grösste Immobilienanlageprodukt aller Schweizer Anlagestiftungen, vgl. Credit Suisse 2013, o. S.

⁹⁸ In Zusammenarbeit mit dem Ingenieur- und Planungsbüro Amstein + Walther in Zürich

⁹⁹ vgl. Credit Suisse 2012, S. 4

¹⁰⁰ vgl. Credit Suisse 2012, S. 6-7

zu ökonomischen Aspekten gezählt. Die Dimensionen Nutzung und Infrastruktur und somit die sozialen Kriterien werden vergleichsweise am stärksten geprüft, womit die gesellschaftlichen Themen eine Gewichtung von insgesamt 43% erreichen. Die Umwelt fließt in die Bewertung mit 37% und die Wirtschaft mit 20% ein.¹⁰¹ Nach erfolgter Auswertung werden die Ergebnisse im Spinnendiagramm zusammengefasst und verknüpft, vgl. Abb. 4.

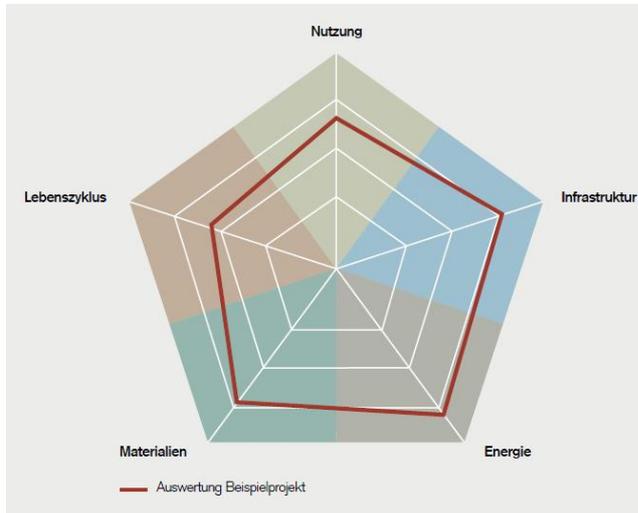


Abb. 4: greenproperty Credit Suisse – die fünf Dimensionen, Credit Suisse (2012), S. 15.

Die zwei Dimensionen mit Fokus auf soziale Nachhaltigkeitsaspekte (vgl. Tab. 4) werden im Folgenden näher vorgestellt.

Gesellschaft					
Dimension	Kriterium	Indikator	Wohnen	Büro	Verkauf
Nutzung	Integration und Durchmischung	Unterschiedliche Wohnungstypen	X	-	-
	Soziale Kontakte	Begegnungsorte	X	X	X
		Aussenraumgestaltung	X	X	X
	Solidarität/ Gerechtigkeit	Kostengünstigkeit	X	-	-
		Vergünstigung, öffentliche Förderung	X	-	-
	Partizipation	Partizipation von Nutzern	X	X	-
		Partizipation von lokalen Akteuren	X	X	-
	Räumliche Identität	Quartiereinbindung	X	X	X
Architekturwettbewerb, Nachhaltigkeitsprüfung		X	X	X	
Zugänglichkeit	Hindernisfreies Bauen	X	X	X	
	Zugänglichkeit zu Nassräumen	X	X	X	
Tageslicht	Tageslichtnutzung	X	X	X	
Grundstücksfläche	Ausnutzungsziffer	X	X	X	
	Mindestbelegungsdichte	X	-	-	

¹⁰¹ vgl. Credit Suisse 2012, S. 14

Infrastruktur	Biodiversität	Naturnahe Aussenraumgestaltung Dachbegrünung Anteil nicht versiegelter Bodenfläche am Aussenraum	x x x	x x x	x x x
	Grundversorgung	Kinderbetreuung und Bildung Einkauf Alltagsgüter Einkauf Spezialgüter	x x x	x x x	x x x
	Öffentlicher Verkehr/ Langsamverkehr	Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr Frequenz des ÖV-Angebots Fahrradkomfort	x x x	x x x	x x x
	Sicherheit	Naturgefahren Erdbebengefährdung	x x	x x	x x
	Raumluft	Formaldehydemissionen ¹⁰² Lösungsmittlemissionen ¹⁰³ Luftbelastung mit Stickoxiden und Feinstaub	x x x	x x x	x x x
	Strahlung	Elektrosmog Radonkonzentration	x x	x x	x x
	Lärm/ Erschütterungen	Lärmbelastung Erschütterungen	x x	x x	x x
	Standort	Erreichbarkeitspotenzial Distanz Naherholung	x x	x x	x x
	Individuelle Mobilität	Parkplätze Carsharing-Angebot	x x	x x	x x
	Abfälle aus Betrieb/ Nutzung	Kompostierung, Abfälle, Recycling	x	X	x

Tab. 4: Übersicht der Dimensionen Nutzung und Infrastruktur des greenproperty, in Anlehnung an Credit Suisse (2012), S. 18.

Die Dimension Nutzung wird anhand von neun Kriterien beurteilt: Integration und Durchmischung, soziale Kontakte, Solidarität/ Gerechtigkeit, Partizipation, räumliche Identität, Zugänglichkeit, Tageslicht, Grundstücksfläche und Biodiversität, vgl. Tab. 4. Alle Kriterien mit Ausnahme der Grundstücksfläche werden auch bei anderen Ansätzen verwendet, vgl. Kapitel 2.2. Auch Credit Suisse plädiert für durchmischte Wohngebiete, gemeinschaftliche Räume und Begegnungsorte sowie ansprechende Aussenraumgestaltung für nachhaltige Sozialkontakte. Die Geschäftsräume werden bspw. oft im Rohbau vermietet und erlauben somit die höchste Flexibilität für Wünsche der gewerblichen Nutzer, was soziale und wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt. Die Akzeptanz des Bauvorhabens wird durch den Einbezug der lokalen Akteure erhöht, was Credit Suisse in greenproperty als Kriterium aufnimmt. Mit der Förderung des Quartierlebens und einer intakten Nahversorgung wird den Nutzern der Alltag erleichtert und erhöht auch

¹⁰² MINERGIE-ECO-Ausschlusskriterium

¹⁰³ MINERGIE-ECO-Ausschlusskriterium

deren Identifikation mit dem Bau. Ebenso ist die architektonische Gestaltungsqualität für das Wohlbefinden wichtig. Das hindernisfreie Bauen ist verbindlich, gute Tageslichtnutzung reduziert den Strombedarf und stimuliert Menschen, was Arbeitsausfälle mindert und die Gesundheit fördert.¹⁰⁴ Wie erwähnt, ist das Kriterium Grundstücksfläche verglichen mit anderen Verfahren neu. Gemäss Credit Suisse wird Nachhaltigkeit durch einen geringeren Flächenbedarf unter Beachtung einer Mindestbelegungsdichte geschaffen. Da der Landverbrauch minimiert wird, führt dies zu einer höheren Dichte. Dadurch kann der Energieverbrauch reduziert und der öffentliche Verkehr sowie die lokale Infrastruktur effizienter genutzt werden. Schliesslich sind auch bei greenproperty naturnahe Aussenräume mit Wiesen und Naturflächen wünschenswert.¹⁰⁵

Im Bereich Infrastruktur bewertet greenproperty ebenfalls neun Kriterien: Grundversorgung, öffentlicher Verkehr/ Langsamverkehr, Sicherheit, Raumluft, Strahlung, Lärm/ Erschütterungen, Standort, individuelle Mobilität, vgl. Tab. 4. Auch hier sind alle Kriterien – mit Ausnahme des Kriteriums Standort – bereits erwähnt worden. Wünschenswert sind nahe Ausbildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie kurze Distanzen zur Versorgung und zu Naherholungsgebieten. Eine gute Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Verkehr gehört zu einem der wichtigsten Gradmesser der Nachhaltigkeit. Die Berücksichtigung der vielfältigen Naturgefahren muss ebenfalls Bestandteil der Planung sein. Die Klimaqualität wirkt sich nachhaltig auf das Wohlbefinden aus, deshalb sind Luftbelastungen und Lärm weitgehend zu vermeiden. Schliesslich ist auch die Integration der Immobilie in die bestehende Infrastruktur von entscheidender Bedeutung. Der Standort ist ein gegebenes Kriterium, das vor der Investition in die Entscheidungsfindung mit einfliesst.¹⁰⁶

Greenproperty ist ein Kriterienkatalog, das sich sehr stark an die Empfehlung SIA 112/1 für nachhaltiges Bauen und die Minergie-Standards anlehnt. Alle Kriterien der Empfehlung SIA 112/1 im Bereich Gesellschaft finden sich in den Bewertungspunkten von greenproperty. Dazu kommen ergänzend die Grundstücksfläche, der Standort und die individuelle Mobilität hinzu. Immobilien, die bei jeder Dimension 50% oder mehr erreichen, erhalten das Label greenproperty in Gold. Zusätzlich ist die Minergie-Zertifizierung vorausgesetzt. Silber gibt es bei der Erfüllung von mindestens 40% jeder der fünf Dimensionen. Für Bronze müssen vier der fünf Dimensionen zu 40% erfüllt sein und keine Dimension darf unter 25% liegen.¹⁰⁷

Somit vergibt die Credit Suisse das bestmögliche Label von greenproperty – Gold – bereits beim Erzielen der Hälfte der Kriterien aus Tab. 4. Hervorzuheben gilt es jedoch, dass die ge-

¹⁰⁴ vgl. Credit Suisse 2012, S. 20

¹⁰⁵ vgl. Credit Suisse 2012, S. 20

¹⁰⁶ vgl. Credit Suisse 2012, S. 22

¹⁰⁷ vgl. Credit Suisse 2012, S. 32-36

sellschaftlichen Themen Nutzung und Infrastruktur vergleichsweise am stärksten geprüft werden und insgesamt eine Gewichtung von 43% erreichen.

3.2.2 GeNaB® Implenia

Auf der Empfehlung SIA 112/1 aufbauend haben Projektentwickler von Implenia und Nachhaltigkeitsspezialisten des Tochterunternehmens Reuss Engineering¹⁰⁸ insgesamt 18 Kriterien definiert, die in der Frühphase des Bauvorhabens relevant sind, vgl. Tab. 5. Die Gesamtbewertung Nachhaltiges Bauen deckt die drei Bereiche der Nachhaltigkeit ab und unterteilt jeden Bereich in zwei Kategorien mit jeweils drei Kriterien.¹⁰⁹ Diese Kategorien sind in Abb. 5 dargestellt. GeNaB soll bei der Überprüfung und Optimierung von Projekten in Bezug auf Nachhaltigkeit unterstützen.

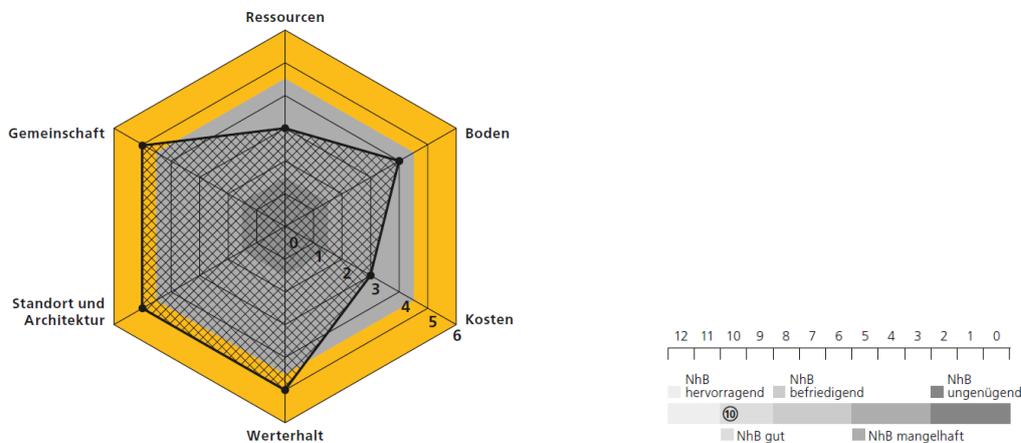


Abb. 5: Implenia Gesamtbewertung Nachhaltiges Bauen, Implenia (2011), S. 50.

Die Bewertung des Projekts bei Implenia wird über ein Punkteverfahren vorgenommen, vgl. Abb. 5. Dabei basiert die Bewertung auf den Einzelkriterien und einer 12-stufigen Gesamtbewertung. Die erreichten Punkte der Einzelkriterien (links in Abb. 5) haben eine andere Skala als die Gesamtbewertung (rechts in Abb. 5) und sind zu unterscheiden. Eigene Projekte von Implenia müssen in der Regel mehr als acht Punkte erreichen. Der Trend geht allerdings klar hin zu nachhaltigeren Bauvorhaben mit mehr als acht Punkten.¹¹⁰

GeNaB beurteilt bei der Dimension Gesellschaft zwei Kategorien: Standort und Architektur sowie Gemeinschaft, vgl. Tab. 5. Unter Gemeinschaft finden sich die bekannten Kriterien wie soziale Durchmischung, Partizipation und Komfort. Die Erschliessung ist anders als sonst unter der Dimension Umwelt erfasst.

¹⁰⁸ Die Reuss Engineering wurde im Rahmen der Umstrukturierung innerhalb der Implenia Holding in die Implenia Real Estate eingegliedert.

¹⁰⁹ vgl. Implenia 2011, S. 49-50

¹¹⁰ vgl. Implenia 2011, S. 50-51

Umwelt	Wirtschaft	Gesellschaft
Ressourcen - „graue Energie“ - Betriebsenergie - Klimaschutz	Kosten - Preis der Liegenschaft in Bezug zum Marktpreis - Investitionskosten- oder Lebenszyklusbetrachtung - Leerstandssituation am Standort	Standort und Architektur - Attraktivität des Standorts - Schallimmissionen - Vorgehen bei der Erarbeitung des Architekturkonzepts
Boden - Erschliessung des Standorts bezüglich öffentlichem Verkehr - Ausnutzung des beanspruchten Bodens - Förderung von diversifizierter Grünfläche	Werterhalt - Siedlungsentwicklung am Standort - Flexibilität der Nutzung - Dauerhaftigkeit des Bauwerks	Gemeinschaft - Durchmischung der sozialen Gruppen - Akzeptanz/Partizipation bei der Projektrealisierung - Komfort und Gesundheit

Tab. 5: Die 18 Kriterien der GeNaB® von Implenia, Implenia (2011), S. 49.

Implenia hebt im Vergleich zu SIA 112/1 und den Leitthemen des ISS neu den Standort¹¹¹ (wie greenproperty) als übergeordnetes Kriterium hervor.¹¹² Ein nachhaltiges Projekt kann auch bei einem zu Beginn vergleichsweise weniger attraktivem Standort realisiert werden. Denn Standorte sind stetiger Entwicklung ausgesetzt und können bspw. auch durch die Realisierung des Projekts selbst aufgewertet werden. Zu einem weiteren, im Vergleich zu SIA 112/1 neuen, übergeordneten Kriterium bei Implenia zählt die Architektur. Diese ist zu vergleichen mit dem Kriterium gestalterische Qualität bei DGfB. Insgesamt fällt auf, dass der Kriterienkatalog zusammengefasst wurde und kurz gehalten wird. Nicht aufgeführt werden bspw. die Begegnungsorte für soziale Kontakte, die attraktive Nutzungsmischung oder die Zugänglichkeit für alle. Gemäss B2¹¹³ ist es möglich, dass GeNaB durch den Standard SNBS zu gegebenem Zeitpunkt ersetzt wird.

¹¹¹ Zwar ist bei SIA 112/1 und den Leitthemen des ISS der Standort nicht als Kriterium aufgeführt, aber die Standortqualität lässt sich auch durch die Themen Nutzung und Erschliessung definieren.

¹¹² Bei DGfB wird die Standortqualität gesondert bewertet und ist neben der soziokulturellen und funktionalen Qualität eine Hauptkategorie, die im Rahmen dieser Arbeit nicht näher betrachtet wurde.

¹¹³ vgl. Interview mit B2, Implenia, 17. Juli 2013, vgl. auch Kapitel 3.3.2

3.2.3 CCRS Economic Sustainability Indicator ESI®

Der ESI wurde vom CCRS¹¹⁴ der Universität Zürich entwickelt. Gemeinsam mit Partnern aus Praxis und Wissenschaft hat das Institut die Grundlagen für ein Verständnis der Nachhaltigkeit von Immobilien aus finanzieller Sicht erarbeitet.

Viele Methoden zur Bewertung von Immobilien beruhen auf historischen Daten und berücksichtigen zukünftige Entwicklungen wie Klimawandel, demografische Veränderungen oder steigende Energiepreise nicht. Mit der ESI-Bewertung sollen Informationen über langfristige Entwicklungen ergänzt werden. Die langfristige Entwicklung und damit auch die Nachhaltigkeit miteinzubeziehen heisst, den zeitlichen Horizont zu erweitern und die Zukunftsfähigkeit einer Immobilie zu erfassen.¹¹⁵ Der ESI-Indikator misst die finanzielle Nachhaltigkeit und beschreibt „das Risiko einer Immobilie, aufgrund langfristiger Entwicklungen an Wert zu verlieren bzw. die Chance, an Wert zu gewinnen.“¹¹⁶

Zuerst werden langfristige Entwicklungen identifiziert, die für den Immobilienwert relevant sein können und sich verändern. Danach werden Immobilienmerkmale hergeleitet, die aufgrund dieser Veränderung in der Zukunft eine stärkere Nachfrage erfahren dürften. Die Letzteren stellen Nachhaltigkeitsmerkmale aus finanzieller Sicht dar. Für die Merkmale werden Indikatoren abgeleitet, gewichtet und zum ESI¹¹⁷ zusammengefasst. Die fünf Nachhaltigkeitsmerkmale, die den ESI definieren sind: Flexibilität und Polyvalenz, Ressourcenverbrauch und Treibhausgase, Standort und Mobilität, Sicherheit sowie Gesundheit und Komfort, vgl. Tab. 6.¹¹⁸ Der ESI-Indikator wird bei DCF-Bewertungen im Diskontsatz berücksichtigt. Konkret ersetzt er das zukunftsorientierte Objektisiko.¹¹⁹

Der Vorstand der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer war bereits 2009 der Meinung, dass sich der ESI-Indikator in der Schweiz zu einem Standardverfahren entwickeln und zur täglichen Praxis werden dürfte.¹²⁰

¹¹⁴ Das Zentrum für Unternehmensverantwortung und Nachhaltigkeit ist ein assoziiertes Institut an der Universität Zürich, das durch Erarbeitung von praxisrelevantem Wissen die Nachhaltigkeitsthematik in Wirtschaft, Gesellschaft und Politik vertieft und damit einen Beitrag zur Stärkung des Denk- und Wirtschaftsplatzes Schweiz leistet, vgl. CCRS 2013, 20. Juni 2013, o. S. Für weitere Informationen vgl. <http://www.ccrs.uzh.ch>

¹¹⁵ vgl. Meins/Burkhard 2009, S. 4, 12

¹¹⁶ CCRS 2012, S. 3

¹¹⁷ Der ESI-Indikator stammt aus dem Jahr 2007 und betrachtete nur Mehrfamilienhäuser. 2009 wurde er zusätzlich für Büro- und Verkaufsliegenschaften erweitert und aufgrund des dynamischen Umfelds 2012 überprüft und angepasst, vgl. CCRS 2012, S. 3

¹¹⁸ vgl. Meins/Burkhard 2009, S. 9; CCRS 2012, S. 3-5. Die vollständige Übersicht der ESI Teilindikatoren befindet sich im Anhang.

¹¹⁹ vgl. Conca/Ochsner 2009, S. 43; Meins/Burkhard 2009, S. 4

¹²⁰ vgl. Conca/Ochsner 2009, S. 43

Nachhaltigk. merkmale	Teilindikatoren	Gewichtung	
Flexibilität und Polyvalenz	Nutzungsflexibilität (Raumeinteilung, Geschosshöhe etc.)	6.6%	13.5%
	Nutzerflexibilität (breite Türen, nutzbare Aussenräume, Lift etc.)	6.9%	
<i>Ressourcenverbrauch und Treibhausgase</i>			32,1
Standort und Mobilität	Öffentlicher Verkehr	16.3%	22.5%
	Nicht motorisierter Verkehr (Veloabstellplätze)	1.1%	
	Standort (Distanz Zentrum, Versorgung und Naherholung etc.)	5.0%	
Sicherheit	Lage hinsichtlich Naturgefahren	1.0%	1.3%
	Bauliche Sicherheitsvorkehrungen (Brandschutz, Belichtung etc.)	0.3%	
Gesundheit und Komfort	Gesundheit und Komfort (Raumluftqualität, Lärmbelastung etc.)	30.6%	30.6%

Tab. 6: ESI-Indikatoren und deren Gewichtung,
vgl. CCRS (2012), S. 5

Für die finanzielle Nachhaltigkeit einer Immobilie ist die Energieabhängigkeit (Merkmale Ressourcenverbrauch und Treibhausgase) ein zentrales Thema und wird im ESI mit knapp einem Drittel gewichtet. Die anderen 78% nehmen die restlichen Themen ein – die sich interessanterweise alle unter den im Kapitel 2.2 vorgestellten sozialen Kriterien finden lassen. So sind Flexibilität und Polyvalenz einer Immobilie aus Investorensicht ein Nachhaltigkeitskriterium, da die Anpassungsfähigkeit für die sich ändernde Nachfrage gegeben sein sollte. Weiter sind Mobilität und Erreichbarkeit bedeutende Kriterien, die den Wert der Immobilie deutlich beeinflussen. Die Sicherheit bezüglich zukünftiger Naturgefahren, die durch den Klimawandel zunehmen, sowie Gesundheit und Komfort sind aus ökonomischer Sicht ebenfalls von grosser Relevanz.¹²¹ Um den Wert der Immobilie in Zukunft zu erhalten, sind die angegebenen sozialen Kriterien zu erfüllen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass von den fünf im ESI-Bewertungsverfahren relevanten Nachhaltigkeitsmerkmalen, vier der sozialen Dimension zugeordnet werden können. 78% der Merkmale aus Investorensicht sind identisch mit den sozialen Kriterien der Nachhaltigkeit und tragen zur Werterhaltung einer Immobilie bei.

¹²¹ vgl. Meins/Burkhard 2010, S. 19

Ein entscheidendes Kriterium der sozialen Dimension fehlt aber in der ESI-Betrachtung: die Themen Gemeinschaft, soziale Durchmischung, Integration und Solidarität. Diese Aspekte mit dem Prädikat „rein sozial“ scheinen für die Bewertung einer Immobilie irrelevant zu sein und folglich im Vergleich zu bspw. greenproperty von Credit Suisse und GeNaB von Implemia im Hintergrund zu stehen.

3.2.4 *Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz*

Das Bauen ist eine zentrale Komponente in der nachhaltigen Entwicklung und der „Strategie Nachhaltige Entwicklung 2012-2015“ des Bundes.¹²² Im Rahmen des Netzwerkes Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS)¹²³ wurde ein schweizerischer Standard für nachhaltige Gebäude erarbeitet. Entwickelt wurde der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) auf Initiative von Wirtschaft und Öffentlicher Hand und basiert auf einer freiwilligen Verpflichtung zu höheren Qualitätszielen. Der Standard soll ein gemeinsames Verständnis des nachhaltigen Bauens in der Schweiz schaffen. Er integriert bewährte Hilfsmittel, Instrumente und Labels, wobei die schweizerischen Gegebenheiten bzw. die schweizerische Planungs- und Baukultur berücksichtigt wird. So baut er auf den bestehenden Instrumenten wie z. B. SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen-Hochbau, den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft oder Minergie auf.¹²⁴

Der SNBS wurde im Juni 2013 vorgestellt. Auch mit dem neuen Standard SNBS sollen die drei Dimensionen (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) gleichermassen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinbezogen werden. Im Bereich Gesellschaft basiert der SNBS ebenfalls auf den bewährten Elementen: Minergie-Eco, DGNB, SIA 111 Leistungsmodell Planung und Beratung, SIA 112/1 und SIA 500 für das hindernisfreie Bauen.¹²⁵ Gemäss SNBS kommen neue Elemente hinzu, wie die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten oder der Umgang mit den Bedürfnissen der unterschiedlichen Zielgruppen.¹²⁶ Die einzelnen SNBS-Kriterien im Bereich Gesellschaft werden in Tab. 7 veranschaulicht.

	Themen	Kriterien	Kurzbeschriebe
Gesellschaft	Kontext und Architektur	Ortsanalyse	Kriterium bezweckt eine Auseinandersetzung mit dem Ort & seinen Qualitäten mittels systematischer Ortsanalyse
		Themen und Pflichtenheft	Erkenntnisse aus der Ortsanalyse werden in ein Pflichtenheft umgesetzt & ermöglichen eine dem Kontext angepasste räumliche Einordnung

¹²² vgl. ARE 2012a, S. 33

¹²³ Das NNBS ist ein Kompetenzzentrum und eine Dialogplattform zu deren Gründungspartnern u. a. 22 Unternehmen aus der Baubranche, Immobilieneigentümer, Planer und Ingenieure sowie betroffene Bundesämter (Bundesamt für Energie BFE, Bundesamt für Umwelt BAFU, Bundesamt für Raumentwicklung ARE) gehören, vgl. Website NNBS: Medien, 20. Juni 2013, o. S.; SNBS 2013, S. 2-4

¹²⁴ vgl. Website NNBS: Medien, 20. Juni 2013, o. S.; vgl. SNBS 2013, S. 2-4

¹²⁵ vgl. SNBS 2013, S. 7

¹²⁶ vgl. SNBS 2013, S. 7

Planung und Zielgruppen	Planungsverfahren	Mit dem Kriterium soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität & ein frühzeitiger Einbezug der relevanten Zielgruppen sichergestellt werden
	Diversität	Kriterium überprüft, ob die Belegungsdichte der Nutzung entsprechend angemessen ist & bezweckt ein vielfältiges Nutzendenspektrum
Nutzung und Raumgestaltung	Halböffentliche Räume	Kriterium beschreibt die Gebrauchsqualität & Anpassbarkeit der halböffentlichen Innen- und Aussenräume
	Private Räume	Kriterium beurteilt die Veränderbarkeit der privaten Innen- & Aussenräume & das Nutzungsangebot
Wohlbefinden und Gesundheit	Visueller, akustischer und thermischer Komfort	Mit diesem Kriterium werden die Hauptfaktoren für einen hohen Wohnkomfort betrachtet. Dabei spielen visuelle Aspekte, der Schallschutz & die Raumlufttemperatur eine zentrale Rolle
	Raumluftqualität	Ziel dieses Kriteriums ist, die Nutzer vor gesundheitsschädigenden Emissionen zu schützen & eine gute Raumluftqualität zu gewährleisten

Tab. 7: Kriterien im Bereich Gesellschaft des SNBS,

in Anlehnung an SNBS (2013), S. 7.

Das Thema Kontext und Architektur ist verglichen mit den bestehenden schweizerischen Hilfsmitteln ein neuer Aspekt – mit Ausnahme von GeNaB, bei dem das Thema Architektur ebenfalls betrachtet wird. Beim DGNB Zertifizierungssystem ist dieser Aspekt unter der gestalterischen Qualität zu finden. Gemäss B5¹²⁷ sind es nicht neue Elemente an sich, sondern es ist ein Weiterentwickeln bestehender Ansätze in der Schweiz. Es ist wichtig, dass der Bau im Kontext gesehen wird und sich in die Umgebung mit Blick auf die Zielgruppen und die Nutzung integrieren kann. Unter Diversität sind Themen wie vielfältiges Nutzendenspektrum, unterschiedliche Zielgruppen, vielfältiges Angebot an Wohnungstypen und Eigentumsformen, Optimierung des Wohnflächenanspruches, vielfältige funktionierende Nahversorgung und Infrastruktur zu finden. Ziel ist es, Segregation zu vermeiden und soziale Sicherheit zu fördern. In der Übersicht wird dies zu wenig deutlich, vgl. Tab. 7. Dafür muss der detaillierte Kriterienbeschrieb hinzugezogen werden.¹²⁸ Die Themen Nutzung und Raumgestaltung sowie Planung und frühzeitiger Einbezug der relevanten Zielgruppen führen zu Identitätsbildung und Identifikation. Aspekte wie Wohlbefinden und Gesundheit sind ebenfalls integriert.

„Primärer Fokus [. . .] liegt auf der Anwendbarkeit, Einfachheit und Operationalisierung des SNBS.“¹²⁹ Der SNBS ist wesentlich überschaubarer und einfacher in der Handhabung als bspw. DGNB, gleichzeitig jedoch weniger umfassend – zumindest auf den ersten Blick. Die Kriteri-

¹²⁷ Telefoninterview mit B5, CSD Ingenieure, 2. August 2013

¹²⁸ vgl. Website NNBS: Standard SNBS 2013, 20. Juni 2013, o. S.

¹²⁹ Website NNBS: Standard SNBS 2013, 20. Juni 2013, o. S.

enbeschrieben sind ebenfalls sehr umfangreich, denn die Hauptthemen beinhalten jeweils bis zu sechs Unterthemen bzw. Indikatoren.¹³⁰ Letztlich wird auf bereits bekannte Kriterien abgestützt, die in den schweizerischen Gesamtkontext integriert werden sollen.

3.3 Aktuelles Verständnis sozialer Nachhaltigkeit und Umsetzung in der Praxis

In diesem Kapitel werden die persönlichen Interviews mit der Credit Suisse, Implenia, Mobimo und Allreal ausgewertet.¹³¹ Insbesondere soll aufgezeigt werden, was die Unternehmen unter sozialer Nachhaltigkeit verstehen und wie deren Umsetzung anhand von konkreten Beispielen stattfindet. Ziel ist es, die Bedeutung der sozialen Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zu erkennen sowie Erfolgsfaktoren nachhaltiger Arealentwicklungen zu definieren. Des Weiteren wird die Dimension Gesellschaft auch konkreten Renditezielen gegenübergestellt, um Spannungsfelder zu diskutieren, und der Frage nachzugehen, weshalb die Unternehmen der Dimension Gesellschaft in der Praxis einen Wert beimessen.¹³²

3.3.1 *Credit Suisse*

Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse hat, wie im Kapitel 3.2.1 beschrieben, im 2009 das erste Schweizer Gütesiegel greenproperty für nachhaltige Immobilien realisiert und damit auf Seiten der Investoren eine Vorreiterrolle eingenommen. Umso mehr interessiert es, wie dieses umfassende Konzept in der Praxis umgesetzt und gelebt wird, sowie die Hintergründe, weshalb Credit Suisse den Geist der Zeit offensichtlich rechtzeitig erkannt hat und wie sich die Bank in Zukunft positionieren möchte.

Gemäss B1¹³³ war das Bauen schon immer auf einen längeren Zeithorizont und auf mehrere Generationen ausgerichtet und Immobilien damit stets von Nachhaltigkeitsaspekten begleitet. Im weitesten Sinn hat Nachhaltigkeit mit Aktivitäten, die auf lange Zeit ausgerichtet sind, zu tun. In den letzten Jahren wurde der Mensch stärker auf die Grenzen seiner Tätigkeiten sensibilisiert. Die öffentliche Diskussion wurde vorangetrieben, so dass die Gesellschaft empfänglicher für Nachhaltigkeitsthemen wurde und der ökologische Fussabdruck mittlerweile allen ein Begriff ist. Während in den 90er-Jahren den Leuten erklärt werden musste, was unter Minergie verstanden wird, ist Minergie heute in der Schweiz Standard und darf nicht fehlen. Jede Lie-

¹³⁰ Auf diese detaillierten Indikatoren kann im Rahmen dieser Arbeit nicht näher eingegangen werden. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es sich hauptsächlich um die bereits in den vorangehenden Kapiteln aufgezeigten Kriterien handelt. Für weiterführende Informationen vgl. Website NNBS: Standard SNBS 2013 unter <http://www.nnbs.ch/standard-snbs/kriterienbeschriebe>

¹³¹ Die Personen wurden anonymisiert und mit Befragter 1 (B1) für Credit Suisse, Befragter 2 (B2) für Implenia, Befragter 3 (B3) für Mobimo und Befragter 4 (B4) für Allreal abgekürzt.

¹³² vgl. auch Interviewleitfaden im Anhang

¹³³ Falls nichts anderes vermerkt, beziehen sich die Aussagen in diesem Kapitel auf das Interview mit B1. B1 ist ehemals Leiter Entwicklung Real Estate Asset Management und seit 1. Juli 2013 in einer neuer Funktion bei der Credit Suisse tätig.

genschaft, die Credit Suisse baut, wird auf greenproperty-Tauglichkeit überprüft und sollte mindestens Minergie zertifiziert sein. Wie in Kapitel 3.2.1 dargelegt, ist greenproperty weitreichender und versucht auch die soziale Dimension hinzuzuziehen, wie auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Themen sind jedoch kommunikativ erschöpft: „Die Kriterien sind bekannt; heute ist die Umsetzung gefragt.“

Ergänzend gibt B1 zu bedenken, dass Architekten an der ETH bereits vor 20 Jahren das Fach Soziologie belegten und es der Branche bereits damals bewusst war, dass beim Bauen der Mensch und seine Bedürfnisse angesprochen werden müssen. Soziale Nachhaltigkeit ist seines Erachtens eine kontinuierliche Geschichte, die zwischendurch einen Medien-Hype erlebt hat. Dies hat nun dazu geführt, dass sich mehr Investoren mit der Thematik auseinandersetzen. Im Gegensatz zu der ökologischen Dimension, wo nicht zuletzt die Industrielobby das Thema vorwärtsgetrieben hat, gibt es bei den Soziologen kaum jemanden auf dem Markt, der diese Rolle übernimmt. Die soziologischen Aspekte sind theoretisch geblieben und das Marktangebot in diesem Bereich beschränkt sich auf Beratungen. Die theoretischen Modelle müssen nun an die Praxis adaptiert werden.

Mit Blick auf die Definition der sozialen Nachhaltigkeit lehnt sich B1 an den greenproperty-Kriterienkatalog an und nennt die Infrastruktur, die Erreichbarkeit und Erschliessung, die soziale Durchmischung und soziale Kontakte in einer Siedlung, als Merkmale sozialer Nachhaltigkeit. Der Softfaktor soziale Kontakte kann durch Gemeinschaftsräume – Flächen, welche die Ausnutzung konsumieren und keinen Ertrag generieren und deren Kosten möglichst zu überwälzen sind – erreicht werden. Dabei präzisiert B1, dass die soziale Durchmischung bei einem Bürohaus in der Stadt nicht relevant ist, sondern erst beim Thema Wohnen an Bedeutung gewinnt. Auch die Credit Suisse versucht eine Durchmischung zu erreichen. Alterswohnen (ältere Menschen, die noch alleine wohnen können) mit Studenten und Familien in einem Areal unterzubringen, ist wünschenswert, aber schwierig zu steuern.

Gemäss B1 ist eine Durchmischung nicht immer erwünscht, jedoch bei grösseren Arealentwicklungen sinnvoll, da viel Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird und möglichst alle Gruppen davon profitieren sollen. Das Modell ist anders, wenn die gebauten Wohnungen zum Verkauf stehen. In diesem Fall ist die soziale Nachhaltigkeit nebenrangig und der Aspekt der Durchmischung nicht zwingend notwendig. Die Stockwerkeigentümer verfolgen ihre eigenen Ziele. Wiederum aber unterstützt ein Wohnungsmix mit Miete und Eigentum die Durchmischung einer Siedlung. Zum Thema Erreichbarkeit, das auch bei den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft gross geschrieben wird, erklärt B1, dass ein ökologisch gebautes Haus nicht viel nützt, wenn die Anbindung schlecht ist und die Mieter täglich eine Stunde Autofahren müssen. Der Schwerpunkt liegt bei der Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder möglichen Arbeitsplätzen. Aber auch ein nicht optimal erschlossener Standort kann attraktiv sein. Zwar ist man in der Gesamtbeurteilung weiter weg

von den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft oder greenproperty, aber das ist kein Grund, nicht zu investieren. Die Überbauung Neugrüen (vgl. nachfolgend) bspw. weist gemäss B1 eine Schwäche in der Erreichbarkeit auf, da sie nicht direkt beim Bahnhof liegt, sondern vom Bahnhof mit einem Bus zu erreichen ist.

Die Credit Suisse legt grossen Wert darauf, die genannten Kriterien in der Praxis auch umzusetzen, was bei den beiden Projekten Neugrüen in Melligen und Vulcano in Zürich Altstetten deutlich wird. In Melligen entsteht mit der Siedlung Neugrüen¹³⁴ die grösste nachhaltige Wohnsiedlung der Schweiz. Sie besteht aus 130 Wohnungen sowie 68 Reiheneinfamilienhäusern und bietet auf gut drei Hektaren Land rund 400 Menschen ein neues Zuhause. Gemäss Credit Suisse soll ein „gesunder Erholungs-, Entfaltungs- und Lebensraum mit urbanem „dörflichem“ Charakter für Familien, Pendler und Senioren geschaffen werden.“¹³⁵ Gebaut wird nach den höchsten Minergiestandards – Minergie-A-ECO und Minergie-P-ECO – sowie nach greenproperty Gold. Dieses Areal ist gemäss B1 ein gutes Beispiel für eine umfassende nachhaltige Entwicklung der Credit Suisse. Entlang der Hauptstrasse entsteht ein vierteiliger Kopfbau mit Gewerberäume und Wohnungen, dahinter sind die intimen Reihenhäuser mit Parkanlagen eingebettet. Der Kopfbau dient im Erdgeschoss publikumsorientierten Nutzungen, die den Lokalbedarf decken. Das sind bspw. Lebensmittelverteiler, Kleingewerbe, Dienstleistung, eine Arztpraxis und ein Restaurant. Ein Café hat sich bereits eingemietet und ein Kindergarten sowie eine Kinderkrippe sind im Aufbau. Die Einrichtungen gehen auch auf den besonderen Bedarf des Alterswohnens ein. „Die geschützte, eher intime und stark durch Bäume und Grünflächen geprägte Umgebungsgestaltung ergänzt das Konzept einer idealen Langsamverkehrssiedlung, wo das Auto praktisch überall zulässig ist, aber nicht stört oder gefährdet, sondern im Gegenteil die sozialen Kontakte fördert und die Kontrolle verbessert.“¹³⁶ Der Wohnungsmix wird durch Reihenhäuser und gewöhnliche 2,5- bis 4,5-Zimmer-Etagenwohnungen erreicht. Diese verschiedenen Grundrisse ermöglichen es gemäss B1, sich innerhalb der Siedlung weiterzuentwickeln und nach Bedarf in eine kleinere oder grössere Einheit zu ziehen.

Um die sozialen Kontakte zu fördern, ist gemäss B1 eine Community, eine Art Austauschplattform mit Facebook-Charakter, angedacht. Die „Neugrüenianer“ sollen damit die Anonymität brechen, sich gegenseitig helfen oder nachfragen können, ob jemand bspw. die Pflanzen während der Ferienabwesenheit giessen kann. Die Idee ist, mit den Vorteilen der kurzen Wege zu spielen; den Leuten zu helfen sich selbst zu helfen, sofern sie das überhaupt wünschen. Die genannten Softfaktoren bewirken beim Mieter das Gefühl der Zusammengehörigkeit, er fühlt sich sowohl in die Gesellschaft als auch in die Siedlung eingebunden.

¹³⁴ vgl. Website Neugrüen Melligen, 17. Juli 2013, o. S.; <http://www.neugruen.ch>

¹³⁵ vgl. Credit Suisse 2013, S. 1

¹³⁶ vgl. Website Neugrüen Melligen, 17. Juli 2013, o. S.; <http://www.neugruen.ch>

Beim Projekt Vulcano in Zürich Altstetten, wo 300 Wohnungen und Gewerbeliegenschaften geplant sind, sind die Durchmischung und die sozialen Kontakte ebenfalls wichtige Themen. Gemäss B1 sollen auch dort bspw. Gemeinschaftsräume, ein kleines Fitnessstudio nur für Bewohner und eine Waschküche mit Eventcharakter zur Verfügung gestellt werden. Es wird darüber hinaus versucht, Alterswohnen in Form von grossen Wohngemeinschaften zu integrieren.

B1 erklärt, es sei zurzeit ohne viel Aufwand möglich einen Abnehmer für eine Wohnung zu finden. Der Markt ist seines Erachtens angespannt und es stellt sich die Frage nach der Entwicklung, wenn der Markt in die andere Richtung zeigt. B1 glaubt, dass sich Nachhaltigkeit teilweise vermarkten lässt, aber nicht soweit, dass potentielle Mieter nur aufgrund der Nachhaltigkeitsmassnahmen dorthin ziehen. Er gibt zu bedenken, dass einem Mieter eine bestimmte Summe für das Wohnen zur Verfügung steht und er seine Bedürfnisse im Rahmen seines Budgets zu befriedigen versucht. Es existieren sicherlich auch Personen, die mehr Wert auf Nachhaltigkeit legen und zu deren Gunsten Einschränkungen bei anderen Aspekten in Kauf nehmen, wie weniger Zimmer, schlechtere Lage, etc. Durch die Nachhaltigkeitsmerkmale sind die Vermarktungschancen besser und die Überbauung lässt sich evtl. schneller vermieten. Ob mit Nachhaltigkeit aber mehr Rendite generiert wird, ist gemäss B1 schwierig einzuschätzen. Die Abgrenzung und Quantifizierung der nachhaltigkeitsbedingten Einflüsse sind grosse Herausforderungen. Die Nachhaltigkeitsaktivitäten sind zweifelsohne mit Mehrkosten verbunden. So auch bei der Überbauung Neugrüen. Die teuren energiereduzierenden Massnahmen sind nicht zwingend notwendig. Zwar hat der Mieter eine bessere Nebenkostenabrechnung, aber leider macht das nicht allzu viel aus. Da stellt sich die Frage, ob die Mehrkosten berechtigt sind.

Hinsichtlich der Büroräumlichkeiten und Zertifizierungen erläutert B1, dass für internationale Unternehmen teilweise weder Minergie noch DGNB genügt, sondern aufgrund des Namens und der Bekanntheit LEED gefordert wird, wie im Fall von Ernst & Young im Prime Tower. Damit ist die Vergleichbarkeit zwischen den Ländern gewährleistet und dieselben Kriterien wie in den USA erfüllt. Obwohl der Prime Tower auch die LEED-Kriterien ohne weiteren Aktivitäten erfüllte, kamen Zusatzkosten beim Zertifizierungsverfahren hinzu, da dieses sehr teuer ist. Es wird versucht, die Kosten auf die Mieter zu überwälzen. Bei einer hohen Miete (wie im Prime Tower mit CHF 500.-/m²) ist die Überwälzung kaum spürbar, ebenso im Fall einer grossen Siedlung: Je grösser die Siedlung, desto eher können die allfälligen Mehrkosten überwältigt werden.

Im Allgemeinen sind gemäss B1 viele Spannungsfelder zwischen den sozialen Ansprüchen der Gesellschaft und den Renditezielen der Immobilienwirtschaft vorhanden: „Die Menschen müssen wohnen und die Baubranche stellt die Liegenschaften zur Verfügung. Hinter den Investitionen sind Investoren, die die finanziellen Mittel erbringen, damit diese Projekte erst möglich

werden. Die Investoren erwarten Rendite auf dem eingesetzten Kapital. Deshalb ist es nicht möglich, Projekte ohne Rendite zu realisieren, ausser jemand in der Kette gibt seinem Anspruch nach. Genossenschaften bspw. erhalten vergünstigt Land von der öffentlichen Hand. In diesem Fall macht die öffentliche Hand den Abstrich und verkauft nicht das Land an den Meistbietenden, sondern an die Genossenschaft, die somit entsprechend günstigere Wohnungen bzw. kostendeckende Mieten anbieten kann. Das können die anderen professionellen Teilnehmer im Immobilienmarkt nicht, ausser sie verzichten auf die Rendite.“ B1 erklärt, dass Credit Suisse, obwohl sie die Interessen der Kapitalmarktseite vertritt, nicht nur die ökonomischen Aspekte verfolgt, sondern alle Faktoren berücksichtigt und die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit gleich gewichtet. Die Idee ist natürlich, dass ein nachhaltiges Produkt zu höheren Mieten und einem höheren Wert der Immobilie führt. Diese Annahmen werden bei der Bewertung des Portfolios berücksichtigt.

3.3.2 *Implenia*

Implenia ist mit einem Umsatz von rund CHF 2,7 Milliarden im Jahr 2012 das führende Bau- und Baudienstleistungsunternehmen der Schweiz.¹³⁷ Auch Implenia gehört – mit der im Jahr 2009 entwickelten GeNaB für die unternehmensinterne Beurteilung nachhaltiger Immobilien – zu den Vorreitern, vgl. Kapitel 3.2.2. Das Projekt „Nachhaltige Implenia“ wurde von 2009-2013 von B2¹³⁸ geführt und 2013 in die stehende Organisation im Konzern übergeben. Nachhaltigkeit ist bei Implenia in der Strategie verankert. Das Unternehmen steht gemäss Aussagen von B2 erst am Anfang, ist aber motiviert, sich zu engagieren und etwas zu bewegen. Für B2 ist ein Gebäude dann nachhaltig, wenn es „langfristig marktfähig ist und eine entsprechende Rendite abwirft, eine soziale Umgebung im Innen- und Aussenraum schafft, keine negativen gesundheitlichen Folgen auf den Benutzer hat und die natürlichen Ressourcen schonend einsetzt.“ Diese Definition zeigt, dass Nachhaltigkeit vielfältig ist und verschiedene Komponenten umfasst.

Die soziale Dimension ist der eigentlich Grund, weshalb gebaut wird. Die Gesellschaft benötigt Wohnraum. Soziale Nachhaltigkeit umfasst Themen wie Komfort, Lage, Aussicht und Materialverträglichkeit. Die Umgebung spielt ebenfalls eine Rolle. Das Areal soll auch abends leben und einen städtischen Charakter reproduzieren. Wohnformen sind ebenfalls Teil der sozialen Nachhaltigkeit. Heute sind Leute gefragt, die sich für Nachhaltigkeit und nachhaltiges Bauen engagieren. Der Begriff sozial weckt gemäss B2 bei Investoren oft Assoziationen mit sozialen Bauten und wenig Rendite. Es wäre wünschenswert die soziale Dimension „salonfähiger“ und

¹³⁷ Für weitere Informationen vgl. <http://www.implenia.ch>

¹³⁸ Falls nichts anderes vermerkt, fasst dieses Kapitel die Aussagen von B2 zusammen. B2 ist Leiter Engineering, Mitglied der Geschäftsleitung Buildings und war Projektleiter „Nachhaltige Implenia“ bis Frühjahr 2013.

greifbarer zu machen. Der Begriff der Nachhaltigkeit ist ursprünglich aus dem energetischen Bereich und dort ist die Quantifizierung auch deutlich einfacher. Soziale Aspekte sind weiche Faktoren, die schwer messbar sind.

Der Bereich der Projektentwicklung bei Implenia wächst stetig. Jedes Projekt muss die Mindestanzahl der GeNaB erfüllen. Innerhalb der GeNaB sind alle drei Dimensionen gleichgewichtet. Für die Projekte von Implenia ist die Empfehlung SIA 112/1 die Grundlage. Ausserdem werden Siedlungen nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft gebaut. Schliesslich ist der Standard SNBS in der Pilotphase ebenfalls ein Thema. B2 ist überzeugt, dass SNBS ein Qualitätsstandard der Zukunft wird und allenfalls die GeNaB in einer Kurzversion bei Implenia ablösen könnte. Der Standard SNBS integriert die schweizerischen Besonderheiten der Immobilienbranche, was ihn nach B2 besonders attraktiv macht. Zusammenfassend besteht nicht ein Label, auf dem der Fokus bei Implenia liegt. Die Projekte werden nach GeNaB geprüft und da GeNaB auf SIA 112/1 beruht, ist die Empfehlung auch hier stets die Grundlage. Ob danach noch ein Zertifikat vergeben wird oder nicht, ist nicht entscheidend. Relevant ist jetzt die Umsetzung.

In den letzten Jahren wurde viel Aufklärungsarbeit geleistet und die Sensibilisierung in der Gesellschaft erhöht. Vor allem steht die Ressourcenknappheit im Vordergrund. In der Diskussion argumentieren die Gegner damit, dass die Schweiz klein ist und alleine gar nichts bewirken kann. Bei einer Befragung auf der Strasse, würden 90% der Menschen zustimmen, dass Nachhaltigkeit eine hohe Bedeutung hat. Jedoch sind es vielleicht 10%, die wirklich auch so leben und tätig werden. B2 meint, dass sich ein nachhaltiges Denken etabliert hat und es sich beim Thema nicht um einen Trend oder Boom handelt. Die Schwierigkeit besteht letztlich auch darin, in die Zukunft zu investieren, da man bereits heute viele Bedürfnisse hat. Es ist auch viel schwieriger, einen Investor zu überzeugen, nachhaltig zu bauen, als ein Projekt zu realisieren, das eine hohe Rendite abwirft. Deshalb sind Leute gefragt, die sich engagieren und das nachhaltige Bauen „salonfähig“ machen.

Schorenstadt¹³⁹ in Basel ist ein Pilotprojekt von Implenia, in dem eine ausgewogene umfassende Nachhaltigkeit verfolgt wird. In alle drei Bereichen – Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt – soll ein ausgewogenes Optimum erreicht werden. Bei der Überbauung handelt es sich um eine vollständige Holzbau-Siedlung. Damit werden eine ausgezeichnete Behaglichkeit und ein hoher Wohnkomfort erreicht. Ebenfalls sind erhöhte Anforderungen an den Schallschutz erfüllt worden. Schliesslich werden sämtliche Geschosswohnungen rollstuhlgängig und behindertengerecht gebaut.¹⁴⁰

¹³⁹ vgl. Website Schorenstadt, 17. Juli 2013, o. S.; <http://www.schorenstadt.ch>

¹⁴⁰ vgl. Website Schorenstadt, 17. Juli 2013, o. S.; <http://www.schorenstadt.ch>

Gemäss B2.1¹⁴¹ wurden im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit folgende Kriterien mit klaren Zielen verfolgt:

1. Attraktivität des Standortes (Versorgung, Infrastruktur, etc.)
2. Mikroklima
3. Architektur/ Gestaltung
4. Durchmischung
5. Akzeptanz
6. Gesundheit

Die wesentlichen Zielsetzungen wurden bereits sehr früh mit den Projektentwicklern zusammen festgelegt. Punkte 1. und 2. sind Standortmerkmale und wurden mit dem Ort definiert. Die Lage ist einmalig wie das Konzept. Die Wege zu Kindergarten, Primarschule und Gymnasium sind verkehrsfrei, sicher und vor allem kurz. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zu den Naherholungsgebieten (Erlenpark und Freibad Eglisee) und die unmittelbaren Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben. Durch einen Wettbewerb und den Anspruch der Projektentwicklung wurde Punkt 3. erreicht. Es entsteht eine grüne Insel im städtischen Raum. Die Durchmischung unter Punkt 4. soll mit den verschiedenen definierten Wohnungsangeboten erreicht werden – auch im Zusammenhang mit den entstehenden Angeboten auf den anderen Baufeldern. Punkt 6. wird mit Minergie-Eco realisiert. Das Ziel bei Schorenstadt war, eine maximale Akzeptanz (Punkt 5.) im Quartier zu erzielen. Dazu wurden bereits sehr früh alle Stakeholder in den Dialog miteinbezogen. Erreicht wurde dies mit Informationsveranstaltungen und Workshops. Die Vorinformation über den Quartiersverein fand bereits zwei Jahre (April 2011) vor dem Baustart statt. Der erste Workshop/Informationsabend wurde gemeinsam mit den anderen Baufeldern im November 2011 durchgeführt. Anwesend waren rund 250 Personen aus dem Quartier; potentielle zukünftige Bewohner, Planer, Investoren, Stadtvertreter, etc. Der zweite Workshop/Informationsabend fand in derselben Konstellation im Mai 2013 statt. Die Ziele der Workshops waren, die Bedürfnisse und Positionen der Stakeholder zu analysieren und soweit wie möglich darauf zu reagieren, Win-win-Situationen zu erkennen und die bestehenden Anliegen aufzunehmen. Das Resultat war, dass es keine einzige Einsprache gab und damit auch keinen Bauverzug.¹⁴² B2 weist aber darauf hin, dass die Mitsprache eine Schwierigkeit in der sozialen Dimension darstellt. Die Mitsprache hat zwar mit Verantwortung zu tun, ist jedoch bei vielen Diskussionen nicht daran geknüpft. Die Menschen haben konkrete Vorstellungen und Meinungen, die Eigenverantwortung meiden sie aber. Damit wird man zum Aussenbeobachter: Bringt sich der Mensch selbst ein, erhält er eine andere Sichtweise und fordert von den anderen auch weniger.

¹⁴¹ Im Nachgang des Interviews mit B2 wurden zusätzliche Informationen zu Schorenstadt von B2.1, Leiter Nachhaltigkeit bei Implenia eingeholt.

¹⁴² Dieser Abschnitt gibt die Aussagen von B2.1 wieder.

Wird das Quartier als nachhaltig vermarktet, dann wird auch eine bestimmte Klientel angezogen. Eine gewisse Grundhaltung zum Thema Nachhaltigkeit wird benötigt, damit ein solches Projekt funktioniert. Für eine gelungene Durchmischung – gemäss B2 dem relevantesten Punkt bei einer Arealentwicklung – werden ebenfalls gewisse Grundwerte vorausgesetzt. So wirbt die Schorenstadt mit folgender Vision: „Wer hier wohnt, geht mit der Umwelt bewusst und achtsam um, nutzt energieeffiziente Techniken und Geräte und handelt mit informations- und mobilitätsökologischer Vernunft. Dabei geht es nicht um Verzicht, sondern um Erfüllung, um urbane Lebensqualität und moderne Lebensweise mit anderen Mitteln. In der Schorenstadt wohnen, bedeutet privates und gesellschaftliches Wohlbefinden.“¹⁴³ Der Mix bzw. die Durchmischung ist gemäss B2 aber auch die grösste Herausforderung. Ein Areal lebt mit den verschiedenen Gruppen darin. Mit einem unterschiedlichen Wohnungsangebot – hoher Standard und weniger anspruchsvoller Standard – kann das Produkt an unterschiedliche Zielgruppen gebracht werden. Die soziale Durchmischung in einer Immobilie mit fünf Stockwerken wird schwierig zu realisieren sein. Auf einem Areal, das grösser ist und den städtischen Charakter widerspiegelt, sollte das mit Menschen, die ähnliche Werte pflegen, funktionieren. Ob die Durchmischung wie gewünscht gelungen ist, kann erst ein paar Jahre später beurteilt werden.

Neben der Durchmischung zählt B2 zu den weiteren Erfolgsfaktoren eine breite Akzeptanz sowie die Anbindung an das Areal. Ferner ist es wünschenswert, dass man in einem solchen Areal gerne wohnt und arbeitet. Für die meisten Menschen ist die Immobilie ein Investitionsgut. Die Branche hat es jedoch noch nicht geschafft, aus einer nachhaltigen Immobilie ein Produkt zu schaffen, das jemand „will“ und „begehrt“, wie es die Konsumindustrie täglich vorlebt: Wie kann ich erreichen, dass eine Person mit dem, was sie verdient, und dem Ausbaustandard, den sie hat, zufrieden ist und sich damit identifiziert? Mit Emotionen wird im Immobilienbereich viel zu wenig gearbeitet. Stattdessen wird von sozialer Dimension und von Wohngefühl gesprochen. Eine Identifikation mit der Immobilie findet hingegen noch nicht statt. Ebenso wenig gibt es jemanden, der stolz auf seine Überbauung ist.

Für jede Zielgruppe sind entsprechende Produkte notwendig. Wichtig ist es deshalb, unterschiedliche Wohnformen für die verschiedenen Gesellschaftsschichten anzubieten, aber dennoch eine Rendite zu erzielen. Auch Implania kennt kein Rezept dafür. In der Innenstadt sind die Preise zu hoch, da regiert der Markt und das stellt weiterhin grosse Herausforderungen dar. Für den Investor ist die Rendite entscheidend. Günstigerer Wohnraum kann natürlich günstig gebaut werden und auch eine gute Rendite erzielen. Der Ausbaustandard ist dann aber natürlich ein anderer. „Ehrlich günstiger Ausbau“ kann auch entsprechend günstiger vermietet werden. Dabei muss es nicht zwingendermassen weniger Komfort sein, sondern bspw. eine andere Gerätelinie in der Küche. Ein Projekt kann nicht nachhaltig sein, wenn es keine Rendite generiert. Rendite wird benötigt, um auch wieder in Themen wie Nachhaltigkeit zu investieren. Insofern

¹⁴³ vgl. Website Schorenstadt, 17. Juli 2013, o. S.; <http://www.schorenstadt.ch>

hört Nachhaltigkeit nicht irgendwo auf, die drei Dimensionen müssen allerdings ausgewogen sein. In den meisten Fällen fallen bei nachhaltigen Aktivitäten höhere Kosten an. Diese Kosten fallen aber heute an, damit in Zukunft eingespart werden kann.

Gemäss B2 braucht es Mut, verschiedene Dinge auszuprobieren und es braucht auch Zeit. Im Allgemeinen ist es nicht ausreichend, nur ein paar nachhaltige Siedlungen zu haben. Diese sollten sich zum Standard entwickeln.

3.3.3 *Mobimo*

Mobimo zählt mit einem Liegenschaftenportfolio im Gesamtwert von über CHF 2,3 Milliarden¹⁴⁴ zu den vier grössten Immobiliengesellschaften der Schweiz. In der Projektpipeline befinden sich Entwicklungsobjekte mit einem Investitionsvolumen von über einer Milliarde Schweizer Franken bis 2015, unter anderem auch mehrere Arealüberbauungen.¹⁴⁵

Gemäss B3¹⁴⁶ kann soziale Nachhaltigkeit nicht gebaut oder geschaffen werden. Es bestehen Voraussetzungen und Massnahmen, welche dies fördern, wie bspw. der Standort, der Mietzins oder die Art der Bebauung. Nachhaltig sind Dinge, die eine längere Gültigkeit haben, die längere Zeiträume und mehrere Wirtschaftsperioden überdauern können sowie verschiedene Arten von Menschen und Kulturen befriedigen. Mittlerweile ist vieles nachhaltig und der Begriff sehr verwaschen. Für Mobimo haben nachhaltige Immobilien einen hohen Stellenwert. Ökonomische, ökologische und soziokulturelle Qualitäten müssen ausgewogen sein. Wenn nur ökonomische Motive im Vordergrund stehen, wird so günstig wie möglich gebaut und so teuer wie möglich vermietet, ohne jegliches Engagement, weder für die Umgebung, noch für die sozialen Räume der Interaktion. Dadurch entsteht aber keine nachhaltige Immobilie. Selbstverständlich versteht nicht jeder unter Nachhaltigkeit dasselbe. So baut bspw. eine Zürcher Stiftung sehr günstigen Wohnraum und ist der Überzeugung nachhaltig zu sein.

Die Arealüberbauung AQA in Aarau ist ein aktuelles Beispiel der Mobimo, bei welchem umfassend nachhaltig gebaut wird. Da der Gestaltungsplan für die Überbauung von der Stadt vorgegeben ist, sind gewisse Einschränkungen für Mobimo gegeben und es können nicht alle Vorhaben wie gewünscht umgesetzt werden. Mobimo hatte die Absicht, das Grundstück in eine Zentrumszone umzuzonen. Damit wären flexiblere Ausnutzungen und Wohnanteile möglich gewesen, was wiederum die Durchmischung stärker gefördert hätte. Mit dem Gestaltungsplan sind aber gewisse Grenzen gesetzt.

Beim Projekt AQA sollten möglichst alle Kriterien der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Da das DGNB die meisten Bereiche abdeckt und umfassender ist als die Empfehlung SIA

¹⁴⁴ Stand 31.12.2012

¹⁴⁵ u. a. AQA Aarau, Labitzke Zürich, RAD Oerlikon und Mattenhof Kriens

¹⁴⁶ Falls nichts anderes vermerkt, bezieht sich dieses Kapitel auf Aussagen von B3. B3 ist Leiter Entwicklung bei Mobimo.

112/1 oder die 2000-Watt-Gesellschaft, hat Mobimo als erstes Unternehmen in der Schweiz nach DGNB vorzertifiziert. Die soziokulturelle, die ökonomische und die Prozessqualität sind bei DGNB stärker vertreten.

In Aarau entstehen unterschiedliche Wohnformen: Townhouses, Stadtvillen, Atelierwohnungen, Loftwohnungen und klassische 1,5- bis 4,5-Zimmer-Mietwohnungen. Die Wohntypen-Bezeichnungen deuten schon auf die Vielfältigkeit dieser Siedlung und sollen entsprechend auch ein breites Spektrum an Menschen anziehen: Silver Ager, junge Familien, junge Paare oder auch den Single-Business-Mann. Zum Thema Gestaltung wurde eine Supervision bestimmt, die durch eine gestalterische Gesamtleitung die Einheit des Quartiers im Auge behält. Zudem wurde ein Landschaftsarchitekt beauftragt, der die ganze Siedlung und die Umgebung gestaltet, was wiederum die Einheit sicherstellt. Die Nutzungsmischung ist auf einem Baufeld in den Erdgeschossflächen projektiert. Es ist ein Nutzungsmix angestrebt, der primär die Quartiersversorgung sicherstellt. Das gesamte Areal wird sehr durchlässig gestaltet und die Zugänge wurden so gewählt, dass die Überbauung als verbindendes Element zwischen den umliegenden Siedlungen dient und bspw. als Abkürzung genutzt werden kann. Das wichtigste Element bei diesem Projekt ist der öffentliche Park, der für die gesamte Bevölkerung offen steht und von der Stadt teilweise mitfinanziert sowie unterhalten wird. Bei den Themen Wohlbefinden und Gesundheit werden diverse Massnahmen umgesetzt: optimale Ausrichtungen nach den Himmelsrichtungen, optimale Ausrichtung zum natürlichen Licht, Minergie für die Raumluft, etc. Elektrobiologie ist ebenfalls ein wichtiges Thema. Das Areal soll gegen äussere Strahlung und Elektromog abgeschirmt werden. Dem Lärm wird mit entsprechendem Schallschutz entgegengewirkt. Die Ruheräume und Aufenthaltsräume in den Gebäuden werden so ausgerichtet, dass sie nicht direkt zur Strasse zeigen. Ob die sozialen Nachhaltigkeitskriterien Früchte tragen, wird erst in 10 bis 15 Jahren ersichtlich sein.

B3 betont die Bedeutung der Durchmischung eines Areals. In der James Überbauung im Zürcher Kreis 4 ist die Durchmischung bspw. sehr gut gelungen. Da wohnen Studenten, wohlhabendere Menschen, Mittelstand-Familien und ältere Personen. Die Wohnungen sind zwar nicht günstig, aber das Modell der Wohngemeinschaften ist dort stark verbreitet. Gerade ein Areal ermöglicht es, verschiedene Gebäude für verschiedene Anspruchsgruppen zu bauen: zum einen mit höherem Ausbaustandard, zum anderen mit weniger hohem Standard bspw. für Familien oder für Studenten. Das sollte das Ziel sein.

Um die Lebendigkeit und Durchmischung zu erreichen, wie sie in Zürich im Gegensatz bspw. zu Zug gegeben ist, muss aber auch günstiger Wohnraum für Familien in der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Das Bunte und Lebendige kann in einem Areal nachgebildet werden. Bei Genossenschaften ist die Bewohnerschaft homogener, da gewisse Regelungen eingehalten werden müssen. Die „normale“ Stadt unterliegt dem Markt. Ob ein Stockwerkeigentümer im selben Areal leben möchte wie ein Sozialhilfebezüger ist eine Wertefrage. Es geht um Menschen. Je-

mand, der in einem solchen Areal eine Wohnung kauft, weiss wohin er geht und was ihn erwartet, so B3. Möchte man in einem geschlossenen Wohnkomplex mit Zugangsbeschränkung leben, sollte man nach Florida ziehen. Dies wegen der Sicherheit zu wollen, ist nicht nötig. Je durchmischer ein Areal ist, desto ausgewogener ist es auch bezüglich Sicherheit.

Gemäss B3 wurden nach der Dotcom-Blase und der Finanzkrise um das Jahr 2000 Immobilien als Anlageklasse sehr interessant. Investoren kauften Immobilien-Aktien und investierten indirekt in Immobilien. Dabei ist sehr viel Geld in den Markt geflossen. Die Investoren erwarteten schnell Rendite und der Druck auf die Immobilienbranche stieg. Es entstanden sehr viele Projekte, die schnell realisiert und ohne grosse Überlegungen „hingestellt“ wurden. Die Stadt hatte ohnehin zu wenig Wohnraum; die Hauptsache war, dass die Immobilie vermietet ist und die Investition rentiert. Soziologische Aspekte waren kaum Bestandteil dieser Periode. Heute sind die Investoren aufgewacht. Die letzten 10-15 Jahre könnten auch als Lernprozess bezeichnet werden. Die soziale Dimension ist ein Zusatznutzen. Private Gärten oder Kieselwege für Kinder sind Added Values, die letztlich auch mehr Rendite abwerfen und langfristig ein Quartier schaffen, in welchem man gerne wohnen will. Es geht u. a. auch darum, der Siedlung ein gutes Image bzw. einen guten Ruf aufzubauen. Das Areal sollte beliebter und schöner sein, da bspw. schönere Aussen- und Begegnungsräume vorhanden sind. Dies wiederum wirkt sich auch bei der Vermarktung aus und die Wohnungen sollten teurer verkauft oder besser vermietet werden können. Das Ergebnis und das Image können jedoch erst mehrere Jahre nach der Fertigstellung beurteilt werden.

Selbstverständlich müssen sich die Kosten und die Erträge die Waage halten. Die Mieter sind nicht bereit, für eine DGNB-Zertifizierung zu bezahlen. Bei grösseren Dimensionen können die Kosten auf die Mieter überwältigt werden. So verhält es sich auch mit Gemeinschaftsräumen. Die Kosten für Gemeinschaftsräume, die keine Erträge generieren, können bei grösseren Überbauungen problemlos auf die Mieter überwältigt werden. Fünf Schweizerfranken mehr Miete pro Monat spürt kaum jemand und der Investor kann den Raum zur Verfügung stellen.

3.3.4 *Allreal*

Allreal ist das drittgrösste Immobilienunternehmen der Schweiz. Das Portfolio besteht aus Geschäfts- und Wohnliegenschaften in den wirtschaftlichen Zentren der Schweiz, mit einem klaren Schwergewicht im Grossraum Zürich. Es umfasst Anlage- und Entwicklungsobjekte im Wert von rund CHF 3,8 Milliarden per 31.12.2012. Allreal ist zusätzlich als Generalunternehmer tätig.¹⁴⁷

Gemäss B4 ist Nachhaltigkeit bei Allreal vielfältig. Die Bauökologie ist ein bedeutendes Thema. So baut Allreal das Richti-Areal in Wallisellen nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft

¹⁴⁷ vgl. Website Allreal, 24. Juli 2013; für weitere Informationen vgl. <http://www.allreal.ch>

(vgl. nachfolgend). Ebenfalls wichtig sind Überbauungen direkt am Bahnhof und verdichtetes Bauen. Die Erschliessung ist ein zentraler Aspekt. Bei grossen Siedlungen ist ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen angedacht. Quartiersversorgung und je nach Lage auch Geschäftsräumlichkeiten sind weitere Themen. Dieses Zusammenspiel ergibt ein gemischtes Gebiet, das spannend ist. Allreal versucht mittlerweile von den reinen Wohnüberbauungen wegzukommen. Doch gemäss B4 besteht die Gefahr, dass zu dicht gebaut wird. Er spricht sich gegen verdichtetes Bauen und gegen den Trend zu kleineren Zimmern bzw. kleineren Wohnungen aus. Die Menschen, die Geld haben, werden nicht in kleine Wohnungen ziehen. Sollten Siedlungen mit kleinen Wohnungen gebaut werden, so besteht möglicherweise die Gefahr, die Durchmischung eben nicht zu erreichen. Da könnten die sozialen Probleme wie in der DDR oder in den Banlieues von Paris entstehen. B4 hält fest, dass die Durchmischung nicht erzwungen werden kann. Die Bevölkerung am Zürichberg möchte seines Erachtens bspw. nicht neben den Sozialhilfebezügern wohnen. Die Durchmischung muss sich stattdessen in einem vernünftigen Rahmen bewegen und auf Freiwilligkeit basieren. Schliesslich bestehen Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsschichten. Die Schweiz ist gemäss B4 im oberen Bereich der Maslow-Pyramide angekommen. Da stehen Ziele wie die Selbstverwirklichung und Anerkennung. Verglichen mit anderen Ländern hat die Schweizer Bevölkerung weniger Probleme und kann sich gerade deshalb mit Themen wie Nachhaltigkeit beschäftigen.

Zur sozialen Nachhaltigkeit gehört für B4 eine vernünftige Quartierentwicklung, die Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen, vorhandene Quartiersversorgung, öffentlicher Raum, Spielplätze, Parks, usw. Diese Themen werden bei Allreal ebenfalls berücksichtigt, da sie die Vermarktung unterstützen. Es handelt sich um Kriterien, die nicht schriftlich festgehalten sind, aber immer beachtet werden, weil sie dazugehören. Bei einer sehr grossen Überbauung – wie beim Richti-Areal in Wallisellen – wird zuerst eine Marktanalyse vorgenommen. Dabei werden das Produkt, die Zielgruppen, der Wohnungsmix und die Kosten definiert. Daraufhin folgt der städtebauliche Wettbewerb. Alle Überbauungen, die Allreal selbst für ihr Portfolio realisiert, sind mindestens Minergie zertifiziert. Aber in der Tätigkeit als Generalunternehmer führt Allreal auch Projekte aus, die nicht den Minergie-Anforderungen entsprechen. Für diese privaten Investoren steht möglichst günstiger Wohnraum im Vordergrund. B4 erklärt, dass sich Allreal nicht über Labels definiert. Für das Unternehmen genügt der Minergie-Standard, der hauptsächlich die ökologische Dimension abdeckt, aber es werden bspw. auch Minergie-A-Siedlungen und Überbauungen nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft gebaut. Die Strategie des Unternehmens lautet nicht, alles zu berücksichtigen und alles umzusetzen.

Im Richti-Areal in Wallisellen¹⁴⁸ handelt es sich um eine Blockrandbebauung, die als Grundstruktur der Stadt bekannt ist. Die Blockrandbebauung ist eine attraktive städtische Form; so haben die Bewohner eine urbane Seite zur Strasse hin und eine geschützte in den Hof. Die Parks sind im Hof angeordnet und nehmen insgesamt 30% der Arealfläche in Anspruch. Die Zielgruppe könnte „bürgerlich“ genannt werden; es entstehen keine Sozial- aber auch keine Luxuswohnungen. Die Siedlung schafft eine bisher fehlende Verbindung zwischen dem Bahnhof Wallisellen und dem Glattzentrum. Auch ansonsten ist die Siedlung mit der Hauptgasse, der Arkade und den Nebengassen sehr durchlässig. Es entstehen verschiedene Nutzungen: Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe/ Verkauf. Die Miet- und Eigentumswohnungen werden rund 1200 Bewohner aufnehmen; in den Büros und Ladengeschäften entstehen über 3000 Arbeitsplätze.¹⁴⁹

Gemäss B4 wurden im Richti Areal viele Nachhaltigkeitsthemen umgesetzt. Die Gemeinde hatte eine Sozialverträglichkeitsprüfung durchgeführt und Szenarien durchgespielt, welche Bevölkerungsgruppe nach Wallisellen ziehen wird. Dies hilft den Ämtern und Schulen sich entsprechend zu organisieren. Im Richti wurden die Kriterien für die 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt. B4 erklärt, dass sich die soziale Durchmischung im Areal automatisch ergeben wird. Da die Wohnungen je nach Lage unterschiedliche Preise haben und sowohl Miete wie auch Eigentum möglich ist, wird die Durchmischung ohne weiteres erreicht. Ferner betont B4, dass alle Wohnungen den gleichen Komfort und die gleiche Ausstattung haben. Die Innenhöfe sind so gestaltet, dass sie auch genutzt werden können und im öffentlichen Bereich gibt es Räume und Plätze für alle Altersgruppen. Die Barrierefreiheit ist kein Thema, da es sich um einen Standard handelt, der auch gesetzlich verankert ist.

Gemäss B4 ist Allreal eine bodenständige, konventionelle und risikoscheue Gesellschaft. Das Unternehmen experimentiert nicht mit speziellen Wohnformen, mit den genossenschaftlichen „mehr als Wohnen Konzepten“, Wohngemeinschaften für ältere Personen, etc. Wiederum aber hält B4 fest, dass Allreal offen ist für Projekte, die aber geprüft sein und rentieren müssen. Spannungsfelder zwischen den sozialen Ansprüchen und den Renditezielen der Investoren sieht B4 nicht. Wenn das Konzept stimmt, hat die Gesellschaft auch kein Problem mit der Rendite. Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen ist nicht das Marktsegment von Allreal. Es ist die Aufgabe der öffentlichen Hand, die Subventionen entsprechend zu verteilen. Zum Thema Kosten und Rendite erklärt B4 zudem, dass mit nachhaltigen Massnahmen nicht Kosten gespart werden. Bei Minergie bspw. werden mit der kontrollierten Lüftung Energiekosten gespart. In der Umsetzung ist es etwas teurer als eine konventionelle Immobilie und mit der Wartung der Lüftungsanlagen, ergibt sich ein Nullsummenspiel. Zwar werden Energiekosten eingespart,

¹⁴⁸ vgl. Website Richti Wallisellen, 25. Juli 2013, o. S.; <http://www.richti.ch>

¹⁴⁹ vgl. Website Richti Wallisellen, 25. Juli 2013, o. S.; <http://www.richti.ch>

diese gehen aber für die Wartung der Anlage wieder verloren. Werden zusätzlich weitere Kriterien gesetzlich vorgeschrieben, erhöhen sich die Kosten noch mehr.

Schliesslich hält B4 fest, dass in der Schweiz bereits sehr nachhaltig gebaut wird, was zwar gut ist, aber u. a. das hohe Preisniveau erklärt.

3.4 Kritische Würdigung und Vergleich gesellschaftlicher Ansprüche mit der praktischen Umsetzung

Die vorgestellten Ansätze aus der Immobilienwirtschaft decken sich in Bezug auf die sozialen Nachhaltigkeitskriterien grösstenteils mit der sozialwissenschaftlichen Sicht. Die in der Theorie entstandenen Modelle wurden in der Praxis weiterentwickelt oder angepasst. Gemeinschaft und Sozialstruktur, Gestaltung, Nutzung, Erschliessung und Barrierefreiheit, Wohlbefinden und Gesundheit sowie Partizipation im Planungsprozess wurden als Hauptthemen aus sozialwissenschaftlicher bzw. gesellschaftlicher Sicht identifiziert. Diese deckt greenproperty vollständig ab, was nicht weiter erstaunt, da das Gütesiegel alle gängigen heimischen Standards berücksichtigt. Dasselbe gilt auch für den Standard SNBS. GeNaB ist ein komprimierter Kriterienkatalog, der die zwei Themenbereiche Standort und Architektur sowie Gemeinschaft weitläufiger beurteilt. Dabei fehlen aber unter den sozialen Themen bspw. die Begegnungsorte für soziale Kontakte, eine attraktive Nutzungsmischung oder die Zugänglichkeit für alle. Zusätzlich zu den Empfehlungen SIA 112/1 und den Leitthemen und Leitkriterien des ISS, betonen greenproperty und GeNaB sowie auch der Standard SNBS den Standort und die Architektur und führen diese als ergänzende Kriterien auf.¹⁵⁰ Der Standort und die städtebauliche, ortsspezifische und architektonische Qualität sind damit aus Sicht der Immobilienwirtschaft wesentlich wichtiger und ergänzen den Kriterienkatalog.¹⁵¹ Der Standort ist auch aus finanzieller Sicht bzw. im ESI enthalten, da er den Wert einer Immobilie deutlich beeinflusst. Der Standort wird anhand der Makro- und Mikrolage beurteilt. Hier sei erwähnt, dass dieses Kriterium zwar die Nachhaltigkeit beeinflusst, jedoch stossen gute Standorte auch an Grenzen. Eine nachhaltige Immobilie kann auch an einem zu Beginn vergleichsweise weniger attraktivem Standort realisiert werden. Dieser Standort kann nach und nach weiterentwickelt werden, was auch Investitionen der Kantone und Gemeinden in den Verkehr oder die Versorgung nach sich zieht. Die Flächeneffizienz und die Belegungsdichte sind weitere neue Kriterien, die greenproperty und der Standard SNBS aufführen. Dadurch wird deutlich, dass sich die Immobilienwirtschaft ernsthaft mit der Verdichtungsthematik auseinandersetzt und im Vergleich zur sozialwissenschaftlichen Perspektive dieses Kriterium in ihre Kataloge miteinbezieht. Gemäss Credit Suisse wird Nachhaltigkeit

¹⁵⁰ Zwar ist bei SIA 112/1 und den Leitthemen des ISS der Standort nicht als Kriterium aufgeführt, aber die Standortqualität lässt sich auch durch die Themen Nutzung und Erschliessung definieren.

¹⁵¹ Die Standortqualität wird beim DGNB Zertifizierungssystem gesondert bewertet und ist neben der sozio-kulturellen und funktionalen Qualität eine Hauptkategorie, die im Rahmen dieser Arbeit nicht näher betrachtet wurde.

nämlich durch einen geringeren Flächenbedarf unter Beachtung einer Mindestbelegungsdichte geschaffen. Der Landverbrauch wird minimiert, der Energieverbrauch kann reduziert werden und der öffentliche Verkehr sowie die lokale Infrastruktur werden effizienter genutzt.¹⁵² Schliesslich kann interessanterweise festgehalten werden, dass dem ESI oder rein finanziell betrachtet ein entscheidendes Kriterium der sozialen Dimension fehlt, und zwar die Themen der Gemeinschaft: soziale Durchmischung, Integration, Solidarität und Partizipation. Diese Aspekte mit dem Prädikat „rein sozial“ scheinen für die Bewertung einer Immobilie irrelevant zu sein. Dies könnte auch darauf zurückzuführen sein, dass es sich um weiche Faktoren handelt, die kaum gemessen werden können.

Die in dieser Arbeit befragten Unternehmen haben alle dasselbe Verständnis von Nachhaltigkeit und sozialer Nachhaltigkeit, das auch den theoretischen Definitionen entspricht. Es kann insgesamt festgehalten werden, dass Nachhaltigkeit nicht mehr nur die ökologische Dimension beinhaltet. Soziale Faktoren werden ebenfalls betont; die Gleichgewichtung der drei Dimensionen hat sich auch in der Praxis durchgesetzt. Allreal jedoch scheint noch nicht so weit zu gehen, wie die übrigen drei Unternehmen, sondern ist weiterhin vor allem ökologisch getrieben und setzt infolgedessen hauptsächlich auf Minergie. Die sozialen Massnahmen werden nebenbei umgesetzt, weil sie dazugehören und für die Vermarktung bedeutend sind. Bei den drei anderen Unternehmen scheint die soziale Nachhaltigkeit denselben Stellenwert zu haben wie die ökologischen und ökonomischen Themen. Gemäss den interviewten Personen ist die Gesellschaft heute auf die Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert und misst ihr grosse Bedeutung zu. Dazu kommt, dass Immobilien heute eine wichtige Anlageklasse sind, was das nachhaltige Denken der Investoren auch fördert, wenn sie nicht nur an kurzfristiger Rendite interessiert sind. Ob es sich dabei um einen Trend handelt, darf bezweifelt werden. Sowohl B1 als auch B2 sprechen sich dagegen aus, war doch das Bauen schon immer auf einen längeren Zeithorizont und auf mehrere Generationen ausgerichtet und Immobilien damit stets von Nachhaltigkeitsaspekten begleitet.¹⁵³ Die vergleichsweise höhere Sensibilität für Nachhaltigkeit ist heute u. a. dem Klimawandel, dem Bevölkerungswachstum, dem wachsenden Ressourcenverbrauch, der Finanzkrise, dem Druck der Gesellschaft und dem Medieneinfluss zu verdanken.

Die vier befragten Unternehmen lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die ganze Branche zu, sodass die Aussagen weiterhin differenziert zu betrachten sind. Der Total- und Generalunternehmer Losinger Marazzi führt auf seiner Website bezüglich nachhaltigem Bauen nur ökologische Aspekte auf: Umweltbelastung, Umweltauswirkungen, Raumluftqualität, Baustoffe, etc.¹⁵⁴ Es scheint daher teilweise immer noch die ökologische Dimension im Fokus zu stehen.

¹⁵² vgl. Credit Suisse, 2012, S. 20

¹⁵³ vgl. Interview mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; Interview mit B2, Implenia, 17. Juli 2013

¹⁵⁴ vgl. Website Losinger Marazzi, 1. August 2013, o. S.

Da Nachhaltigkeit nicht gebaut werden kann, gestaltet sich die Praxis entsprechend schwierig. Es sind diverse Indikatoren vorhanden, die die Erfüllung der Kriterien nachhaltiger Immobilien unterstützen. Zu den wichtigsten Kriterien in der Praxis gehören die gemeinschaftlichen Themen wie Durchmischung und soziale Kontakte, gefolgt von der Nutzungsvielfalt und Erschließung – die als Standortqualität zusammengefasst werden können – Partizipation und schliesslich Gesundheit und Wohlbefinden.

Die Durchmischung wird von allen Befragten stark gewichtet.¹⁵⁵ Diese versuchen alle Gesellschaften durch unterschiedliche Wohnungsangebote und Eigentumsverhältnisse zu erreichen, wie die Beispiele im Kapitel 3.3 zeigen. Das Modell ist anders, wenn die gebauten Wohnungen zum Verkauf stehen. In diesem Fall ist die soziale Nachhaltigkeit nebenrangig und der Aspekt der Durchmischung für die Investoren nicht zwingend notwendig.¹⁵⁶ Die Durchmischung lässt sich sicherlich durch das unterschiedliche Wohnungsangebot erreichen, aber noch effektiver durch unterschiedliche Standards bzw. Mietpreise. Der Letztere hat die grösste Hebelwirkung.¹⁵⁷ Um die Durchmischung zu erreichen, muss aber auch günstiger Wohnraum für Familien zur Verfügung gestellt werden.¹⁵⁸ B4 hält in diesem Zusammenhang fest, dass die Durchmischung nicht erzwungen werden kann und auf Freiwilligkeit basiert. Schliesslich ist es auch Aufgabe der öffentlichen Hand kostengünstigen Wohnraum für Benachteiligte zur Verfügung zu stellen.¹⁵⁹ Da Genossenschaften kostendeckend arbeiten, können sie günstigeren Wohnraum zur Verfügung stellen. Um die Durchmischung weiter zu fördern, wäre es denkbar, das Bauland zwischen einer Genossenschaft und einem renditeorientierten Immobilienunternehmen aufzuteilen. Möglicherweise müsste auch der Staat mehr regulieren und den Gemeinden bspw. vorschreiben, dass ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum entstehen muss.

B3 betont die Lebendigkeit eines Areals und den städtischen Charakter, der für ihn einen der Erfolgsfaktoren darstellt.¹⁶⁰ Aber auch B1 und B2 erläutern, dass es Ziel sein muss, eine Art Mikrokosmos mit städtischen Merkmalen zu schaffen.¹⁶¹ Die Lebendigkeit kann wie die Durchmischung mit günstigem Wohnraum für Familien erreicht werden. Des Weiteren wird die Lebendigkeit durch die sozialen Kontakte gefördert, da sind sich alle einig. Deshalb ist es entscheidend, kommunikationsfördernde Begegnungsräume zu schaffen. Dies können Treffpunkte für die Quartierbevölkerung (Cafés, Quartierzentren), Freizeitanlagen (Parks, Sportanlagen) oder auch virtuelle Communities sein. Diesen Versuch unternimmt die Credit Suisse in der Siedlung Neugrüen. Es wird eine Art Austauschplattform mit Facebook-Charakter aufgebaut,

¹⁵⁵ vgl. Interviews mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; B2, Implenla, 17. Juli 2013; B3, Mobimo, 12. Juli 2013; B4, Allreal, 25. Juli 2013; Telefoninterview mit B5, CSD Ingenieure, 2. August 2013

¹⁵⁶ vgl. Interview mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013

¹⁵⁷ Schon Häussermann erläuterte, dass eine soziale Differenzierung von Räumen oder das hohe bzw. niedrige Sozialprestige einer Gegend, gezielt durch Preisgestaltung modelliert und verfestigt werden kann, vgl. Häussermann 2004, S. 157

¹⁵⁸ vgl. Interview mit B3, Mobimo, 12. Juli 2013

¹⁵⁹ vgl. Interview mit B4, Allreal, 25. Juli 2013

¹⁶⁰ vgl. Interview mit B3, Mobimo, 12. Juli 2013

¹⁶¹ vgl. Interview mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; Interview mit B2, Implenla, 17. Juli 2013

mit deren Hilfe die Anonymität gebrochen werden soll und die „Neugrüner“ sich im Alltag gegenseitig unterstützen können.¹⁶² Diese Massnahme fördert die soziale Integration und das Zusammengehörigkeitsgefühl und trägt zum Wohl der Bewohner bei. Zudem sind sich alle Befragten einig, dass die unterschiedlichen Nutzungen und die Erschliessung zu den Erfolgsfaktoren nachhaltiger Areale gehören.¹⁶³ Die Nutzungsvielfalt ist zu verfolgen, da sie Angebote für unterschiedliche Lebensalter und Haushaltstypen bietet und damit ein Areal positiv aufwertet. Im Hinblick auf ältere Menschen ist bspw. eine Nahversorgung entscheidend. Die Erschliessung wird in Zukunft weiterhin an Wichtigkeit gewinnen, da der öffentliche Verkehr und die Mobilität zu zentralen Themen unserer Gesellschaft gehören.

Wie im Beispiel von Schorenstadt erläutert, führte der Einbezug der Stakeholder in das Projekt zum Resultat, dass es keine Einsparungen und damit auch keinen Bauverzug gab. Somit ist Partizipation stark an die Akzeptanz geknüpft.

Letztlich wird auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner geachtet, was heute eigentlich eine Selbstverständlichkeit und zum Standard geworden ist und teilweise mit Vorschriften reguliert wird, z. B. mit Blick auf Emissionsgrenzwerte. Auf dieses Kriterium sind die befragten Personen nicht ausführlich eingegangen. Hier sei erwähnt, dass sich auch viele ökologische Massnahmen mit den sozialen Ansprüchen decken. Die Reduktion der Umweltemissionen, Verunreinigungen und Abfälle tragen direkt zur Gesundheit der Menschen bei und damit auch zum sozialen Kriterium Gesundheit und Wohlbefinden.

Die Barrierefreiheit war ein weiteres Thema, das kaum angesprochen wurde. Es scheint nach der Einführung der Norm SIA 500 ebenfalls selbstverständlich zu sein und sich als Standard etabliert zu haben. In diesem Zusammenhang wird die Anpassungsfähigkeit und Nutzungsflexibilität der Immobilie stärker betont.

Die Kriterien sozialer Nachhaltigkeit sind in der Immobilienbranche bekannt. Die Interviewten betonen jedoch, dass das Ziel nicht darin besteht, alle Kriterien und alle Dimensionen absolut zu erfüllen. Stattdessen gilt es, eine Sensibilität für Themen der Nachhaltigkeit aufzubringen und um deren Umsetzung bestrebt zu sein. Letztendlich geht es darum, die Nachhaltigkeitskriterien im Rahmen des Möglichen und in Anbetracht der Renditeziele der Anleger bzw. der Immobilienwirtschaft zu realisieren. Denn nachhaltig heisst auch, eine Rendite zu erwirtschaften. Die befragten Unternehmen sind an der Börse kotiert. Ihre Aktionäre erwarten hohe Renditen und deshalb müssen sie gewinnmaximierend wirtschaften. Die Schwierigkeit bei Nachhaltigkeitsinvestitionen ist es, dass in die Zukunft investiert wird. B1, B2, B3 und B5 sind überzeugt, dass die Erfüllung der sozialen Aspekte für den Investor und Eigentümer wirtschaftliche Vorteile bringt, da die Immobilie in Zukunft an Wert gewinnen – oder mindestens den Wert erhal-

¹⁶² vgl. Interview mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013

¹⁶³ vgl. Interviews mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; B2, Implenia, 17. Juli 2013; B3, Mobimo, 12. Juli 2013; B4, Allreal, 25. Juli 2013; Telefoninterview mit B5, CSD Ingenieure, 2. August 2013

ten – wird, vgl. auch Kapitel 4.2.¹⁶⁴ Nicht zuletzt deshalb stellt sich die Frage, aus welchen Gründen die Immobilienwirtschaft tatsächlich die sozialen Massnahmen ergreift. Sind die nachhaltigkeitsorientierten Investitionen auf gesellschaftliche Verantwortung oder wirtschaftliche Chancen zurückzuführen? Nicht immer werden sozialen Massnahmen auf idealistischen Gründen basieren, sondern weil sie den Wert der Immobilie steigern und schliesslich auch ein Vermarktungsinstrument sind.

Die soziale Nachhaltigkeit bleibt in der Praxis weiterhin abstrakt und kann noch nicht auf deren Praxistauglichkeit geprüft werden, denn keines der vier Unternehmen konnte ein bereits gebautes Areal als umfassend nachhaltig präsentieren. Die vorgestellten Immobilienprojekte (vgl. Kapitel 3.3), die gewisse soziale Nachhaltigkeitsansprüche erfüllen, befinden sich noch im Bau. Ob sich die soziale Nachhaltigkeit bestätigen lässt, kann erst in mehreren Jahren beurteilt werden. Ferner sei auch erwähnt, dass das Ziel nicht nur ein nachhaltiger Bau ist, sondern ebenso eine nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien.

Die befragten Personen haben auch die Kritik der Sozialwissenschaftler bestätigt. Es wurde der Eindruck vermittelt, dass die Experten das Thema aus der Vogelperspektive betrachten. Viele Leitthemen und Ziele wurden definiert, die Antworten bleiben jedoch eher oberflächlich und allgemein formuliert.¹⁶⁵ Mehr konkrete Beispiele, mehr Massnahmen und damit mehr Tiefe wären wünschenswert gewesen. Es wurden keine wirklichen Innovationen genannt; die Massnahmen bezüglich der sozialen Kriterien sind ähnlich und zielen auf die Umsetzung der definierten Kriterien. B1 betont deshalb, dass es Mut und Zeit braucht, um Neues auszuprobieren. Deswegen sind Leute gefragt, die sich für Nachhaltigkeit und nachhaltiges Bauen engagieren.¹⁶⁶ Insbesondere die Sozialwissenschaftler müssen sich überlegen, wie sie ihre Anliegen besser an die Praxis vermitteln können. Dabei können u. a. Aspekte und Vorgehensweisen aus der ökologischen Dimension und deren Industrielobby eine Hilfestellung bieten.

4 Wirtschaftliche Vorteile und Herausforderungen sozialer Nachhaltigkeit

Nach der kritischen Würdigung der Verfahren zur Beurteilung der sozialen Nachhaltigkeit und der Sichtweisen sowie der Umsetzung in der Praxis, sollen in diesem Kapitel die wirtschaftlichen Vorteile nachhaltiger Immobilien (vgl. Kapitel 4.1) sowie die Herausforderungen und Grenzen sozialer Nachhaltigkeit (vgl. Kapitel 4.2) näher diskutiert werden.

¹⁶⁴ vgl. Interviews mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; B2, Implenia, 17. Juli 2013; B3, Mobimo, 12. Juli 2013; Telefoninterview mit B5, CSD Ingenieure, 2. August 2013

¹⁶⁵ Diese hohe Flugebene kritisieren auch Drilling und Weiss: Letztlich bleiben „erhebliche Defizite in der Übersetzung von sozialen Nachhaltigkeitszielen in entsprechende Massnahmen“, vgl. Drilling/Weiss 2012, S. 4.

¹⁶⁶ vgl. Interview mit B2, Implenia, 17. Juli 2013

4.1 Wirtschaftliche Vorteile und Performance nachhaltiger Immobilien

Der bedeutendste Treiber für Investitionen in nachhaltige Immobilien ist der wirtschaftliche Vorteil, der zur ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit gehört. Während Investoren nach höheren bzw. stabileren Einnahmen und Immobilienwerten streben, sind Nutzer insbesondere an geringen bzw. stabileren Nutzungskosten interessiert.¹⁶⁷ Für Gromer impliziert bereits der Begriff der Nachhaltigkeit, „durch seine gleichgewichtete Berücksichtigung der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales, dass nachhaltige Immobilien im Vorteil gegenüber konventionell geplanten, erstellten und bewirtschafteten Immobilien sein sollten.“¹⁶⁸

In Abb. 6 ist ersichtlich, wie sich aus den Eigenschaften nachhaltiger Immobilien wirtschaftliche Vorteile ergeben. Bspw. führt eine gesteigerte Funktionalität, Lebensdauer und Flexibilität zu höherem Mietsteigerungspotential und stabileren Cash-Flows. Ein gesteigertes Wohlbefinden der Gebäudenutzer führt zu höherer Arbeitsproduktivität, aber auch zu geringerem Auftreten von Allergien, geringeren Fehlzeiten oder weniger Mitarbeiterwechsel.¹⁶⁹

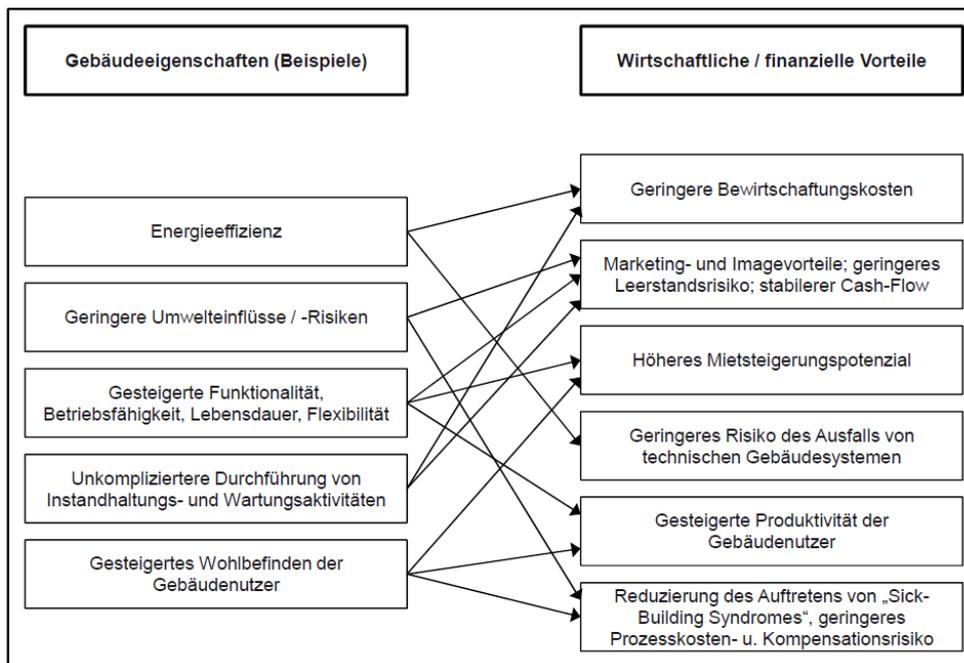


Abb. 6: Wirtschaftliche Vorteile nachhaltiger Immobilienanlagen,

Gromer (2012), S. 93.

Verschiedene Studien bestätigen insgesamt eine positive Auswirkung der Innenraumqualität auf das Nutzungsverhalten und die Arbeitsproduktivität, was insbesondere bei kommerziell genutzten Immobilien bedeutend ist. Die Resultate weisen zwar eine grosse Spannweite auf, aber die wirtschaftlichen Vorteile sind unbestritten. Die unterschiedlichen Ergebnisse deuten

¹⁶⁷ vgl. Gromer 2012, S. 93

¹⁶⁸ Gromer 2012, S. 93

¹⁶⁹ vgl. Rottke/Reichardt 2010, S. 49; Gromer 2012, S. 93-94

auch auf die Schwierigkeit der Quantifizierung von wirtschaftlichen Vorteilen hin, was ebenfalls von B1 und B2 festgehalten wurde.¹⁷⁰

Meins und Burkhard beklagen zusätzlich die fehlenden Daten, um die Zahlungsbereitschaft für andere Nachhaltigkeitsmerkmale zu messen.¹⁷¹ Der CRESS¹⁷² lässt aber darauf schliessen, dass eine Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeitsmerkmale bei Betriebsimmobilien in der Schweiz besteht. So berücksichtigen bei Immobilienentscheidungen 80% der befragten Unternehmen immer oder meistens das Thema Nachhaltigkeit. 51% sind bereit für Nachhaltigkeit mehr zu bezahlen, wobei die Zahlungsbereitschaft beim Kauf höher ist als bei der Miete. Die Unternehmen sind bereit, gegenüber herkömmlichen Flächen für nachhaltige Immobilien im Durchschnitt rund 7,1% mehr zu bezahlen. Dabei werden die höchsten Aufpreise für nachhaltige Büroflächen erzielt.¹⁷³ Bei der ersten Befragung im Jahr 2009 wurde noch die Zahlungsbereitschaft für die einzelnen Nachhaltigkeitsmerkmale untersucht. Dabei waren 55% der befragten Unternehmen bereit, für das Merkmal Flexibilität und Polyvalenz mehr zu bezahlen. Bei Energie und Wasserabhängigkeit waren es 50%, für Komfort und Gesundheit (Lärm, Tageslicht, Lüftung, etc.) 47% und für Erreichbarkeit und Mobilität betrug die erhöhte Zahlungsbereitschaft 43%.¹⁷⁴

Drei der vier genannten Nachhaltigkeitsmerkmale, für die die befragten Unternehmen bereit wären, mehr zu bezahlen, sind als soziale Nachhaltigkeitskriterien bekannt und wurden im Kapitel 2 ausführlich diskutiert. Die Erfüllung dieser sozialen Aspekte in der Dimension Gesellschaft hat somit für den Investor auch wirtschaftliche Vorteile. Dies bestätigen auch B1, B2, B3 und B5. Gemäss B1 fliessen die Annahmen der höheren Mieten und höheren Werte der als nachhaltig eingestuften Immobilien in die Bewertung mit ein. Für B3 sind die sozial nachhaltigen Massnahmen ein Zusatznutzen (Added Value), der langfristig eine höhere Rendite in Aussicht stellt. Schliesslich sind auch B2 und B5 überzeugt, dass die Mehrkosten heute anfallen, damit in Zukunft eingespart werden kann.¹⁷⁵ Nachhaltigkeit bedeutet langfristigen ökonomischen Erfolg, aber oft stehen die Anforderungen der Nachhaltigkeitsdimensionen im Konflikt mit kurzfristigen finanziellen Zielen eines Unternehmens.¹⁷⁶ Bilanziell konnte noch nicht nachgewiesen werden, inwieweit sich die soziale Dimension auf die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit auswirkt.¹⁷⁷

¹⁷⁰ vgl. Gromer 2012, S. 94; vgl. CB Richard Ellis/CCRS 2012, S. 25; Interview mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; Interview mit B2, Implenia, 17. Juli 2013

¹⁷¹ vgl. Meins/Burkhard 2010, S. 20

¹⁷² vgl. Fussnote 74, Kapitel 3.1

¹⁷³ vgl. CB Richard Ellis/CCRS 2012, S. 14, 19. Diese Aussagen beziehen sich auf die Schweiz. Einen Überblick über weitere vorhandene Studien liefert Gromer 2012, S. 103-107

¹⁷⁴ vgl. CB Richard Ellis/CCRS 2009, S. 32

¹⁷⁵ vgl. Interviews mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; B2, Implenia, 17. Juli 2013; B3, Mobimo, 12. Juli 2013; Telefoninterview mit B5, CSD Ingenieure, 2. August 2013

¹⁷⁶ vgl. von Flotow 2011, S. 9

¹⁷⁷ vgl. Busse 2012, S. 22

Bei Minergie – das zwar kein Nachhaltigkeitslabel sondern ein Energiestandard ist – war der Markt in den letzten Jahren bereit, für Einfamilienhäuser 7% und bei Stockwerkeigentum 3,5% mehr zu bezahlen.¹⁷⁸ Für eine neue Minergie-Wohnung waren zwischen 2002 und 2009 die Nettomieten um 6% höher als jene von konventionellen Wohnungen, bei gegebener Lage, Grösse und Alter. Durch den reduzierten Energiekonsum waren die Nebenkosten um 6,1% tiefer und insgesamt ergab sich für den Minergie-Mieter eine 4,9% höhere Bruttomiete.¹⁷⁹ Über die Zeit zeigte sich jedoch, dass sich die Mieterträge zwischen Minergie und konventionellen Wohnungen angleichen. Zu Beginn bzw. bis 2005 waren die Unterschiede deutlich höher als in den letzten Jahren.¹⁸⁰ Dies könnte ein Indikator dafür sein, dass Minergie alleine dem Markt nicht mehr genügt. Ebenfalls würde es die Aussagen unterstützen, dass Minergie heutzutage bei beinahe allen Bauunternehmen zum Standard gehört. Gemäss Domenig ist in der Schweiz Minergie quasi vorgegeben; darunter baut niemand mehr. Ein Einfamilienhaus ohne Minergie kann kaum mehr verkauft werden.¹⁸¹ Gemäss Busse bestehen gesicherte Erkenntnisse, dass nachhaltige Gebäude energiebilanziell sparsamer und ressourcenschonender sind, was letztlich die Betriebskosten reduziert und infolgedessen Einfluss auf die Werterhaltung hat.¹⁸²

Die Meinungen zu den Mehrkosten für Nachhaltigkeit gehen auseinander. Bei der CRESS Untersuchung 2009 waren 65% der befragten Unternehmen der Meinung, dass Nachhaltigkeit bei Betriebsimmobilien keine Mehrkosten verursacht. 25% der Teilnehmenden schätzen den Nutzen sogar höher als die Kosten. Nur 16% waren der Meinung, dass Nachhaltigkeit mehr kostet als nützt.¹⁸³ Auch Lützkendorf und Lorenz behaupten, dass sich nachhaltige Gebäude ohne höhere Investitionskosten realisieren lassen. Die Kosten sind deutlich höher, „[...] wenn ein Gebäude von einem Basisentwurf ausgehend im Sinne additiver Massnahmen verbessert wird. Folgt man jedoch den Grundsätzen der integralen Planung und setzt ein zunächst entwickeltes Gesamtkonzept um, so erreicht man eine hohe Qualität zu nur geringen Mehrkosten oder kann die Baukosten sogar reduzieren.“¹⁸⁴ Bei hochwertigen und langlebigen Gestaltungen können unter Umständen die Instandhaltungskosten reduziert werden. Jedoch ist zu beachten, dass sich bei hoch technisierten Bauten gegebenenfalls die Kosten für die Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen erhöhen und damit keine Ersparnisse erzielt werden können.¹⁸⁵ B4 behauptet sogar, dass dies schon bei Minergie der Fall ist. Die Energieeinsparungen, die durch die kontrollierte Lüftung gemacht werden, gehen für die Kontrolle und Instandhaltung der

¹⁷⁸ vgl. Salvi et al. 2008, S. 10 ; Ritz/ von der Assen 2009, S. 77

¹⁷⁹ vgl. Salvi et al. 2010, S. 15

¹⁸⁰ vgl. Salvi et al. 2010, S. 15

¹⁸¹ vgl. Domenig 2013, S. 30; Interview mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; Interview mit B2, Implenia, 17. Juli 2013

¹⁸² vgl. Busse 2012, S.21-22

¹⁸³ vgl. CB Richard Ellis/CCRS 2009, S. 31

¹⁸⁴ vgl. Lützkendorf/Lorenz 2007, S. 61; Steppeler 2010, S. 286

¹⁸⁵ vgl. Lützkendorf/Lorenz 2007, S. 61

Anlage wieder verloren.¹⁸⁶ Domenig wiederum ist der Meinung, dass ein nachhaltiges Gebäude mehr kostet, jedoch durch gute Planung und Umsetzung über die Betriebsnebenkosten reingeholt werden kann. So verdeutlicht er anhand eines Beispiels mit dem Auto die Situation: „Wenn Sie in der Anschaffung ein paar Tausend Franken mehr zahlen, dafür aber nur noch 5 statt 10 Liter brauchen und auch der Service um 50% günstiger ist, dann hat sich das schnell amortisiert.“¹⁸⁷ Diese These unterstützen auch B1 und B2, die sich für höhere Kosten der Nachhaltigkeitsmassnahmen aussprechen.¹⁸⁸

Aufgrund der fehlenden Daten resp. der zu geringen Anzahl nachhaltiger Immobilien und entsprechender Studien, lassen sich keine genauen Angaben zu höheren Mieten oder höheren Immobilienwerten bei Nachhaltigkeit machen.¹⁸⁹ Durch die gemachten Aussagen, lässt sich dennoch festhalten, dass nachhaltige Immobilien einen Mehrwert generieren. Sei dies über Arbeitsproduktivität, Energieeinsparungen, geringere Bewirtschaftungskosten oder durch ein besseres Image. Letzteres ist insbesondere auch über Labels zu erreichen, da diese eine Kommunikation nach aussen bewirken. Alle Interviewpartner waren sich einig, dass Zertifizierungen von Immobilien mit Mehrkosten verbunden sind. Diese Mehrkosten können bei grösseren Überbauungen auf den Mieter überwältigt werden und sind aufgeteilt auf den Quadratmeter kaum spürbar. Die Mieter selbst aber wären nicht bereit, für das Label mehr zu bezahlen.¹⁹⁰

Nachhaltigkeitsaktivitäten und der daraus generierte Mehrwert könnten langfristig zum Standard werden. Immobilien, die diesen Standard nicht erfüllen, laufen Gefahr, schwieriger und zu schlechteren Konditionen vermietet oder verkauft zu werden.¹⁹¹

4.2 Herausforderungen und Grenzen sozialer Nachhaltigkeit

Wie bereits erwähnt, kann Nachhaltigkeit nicht gebaut werden. Es ist kein Konstrukt, sondern kann durch unterstützende Massnahmen gefördert werden, um die sozialen Ziele der Nachhaltigkeit zu erreichen. Doch auch diese Massnahmen versprechen keinen sicheren Erfolg. Als eine der grössten Herausforderungen kann das Ziel der Durchmischung bezeichnet werden. Eine soziale Durchmischung ist nur bedingt planbar, da menschliche Verhaltensweisen nicht konkret vorhergesagt werden können. „Es braucht beispielsweise ein Commitment zur Gemeinschaft, eine gewisse Toleranz und eine Bereitschaft zur Integration an diesem Standort.“¹⁹² Durch die zukünftige Verdichtung in der Schweiz gewinnt das Thema Nachbarschaft¹⁹³ und

¹⁸⁶ vgl. Interview mit B4, Allreal, 25. Juli 2013

¹⁸⁷ vgl. Domenig 2013, S. 30

¹⁸⁸ vgl. Interview mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; Interview mit B2, Implenla, 17. Juli 2013

¹⁸⁹ vgl. Gromer 2012, S. 107; CCRS 2011, S. 33

¹⁹⁰ vgl. Interviews mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; B2, Implenla, 17. Juli 2013; B3, Mobimo, 12. Juli 2013; B4, Allreal, 25. Juli 2013

¹⁹¹ vgl. Gromer 2012, S. 107

¹⁹² Kanton Basel-Stadt 2012, S. 49; Leistungsgruppe des Nationalen Forschungsprogramms 54 2011, S. 32

¹⁹³ In der Sprache der Sozialwissenschaften bedeutet Nachbarschaft Verdichtung, vgl. Drilling 2012, S. 20

damit auch Integration weiter an Bedeutung. Die Integration ist eines der zentralen Themen in der Sozialforschung. Diesbezüglich muss auch auf die Rolle des Staates mit Blick auf die Integrationspolitik, welche entscheidenden Einfluss nehmen kann, hingewiesen werden. Die Politik trägt damit ihren Teil zur Integration bei. So ist kritisch darauf hinzuweisen, dass „das zivilgesellschaftliche Engagement nicht zum Vorwand genommen werden darf, auf staatliches Handeln zu verzichten.“¹⁹⁴ Auf Integrationsaspekte kann im Rahmen dieser Arbeit allerdings nicht näher eingegangen werden.¹⁹⁵

Um die Heterogenität bei der Mieterschaft zu fördern, sind diverse Massnahmen erforderlich. Neben den unterschiedlichen Wohnungs- und Nutzungsangeboten lässt sich die soziale Durchmischung am effektivsten durch den Mietpreis erzielen. Doch schon alleine eine Neubausiedlung mit guter Erschliessung schränkt die soziale Durchmischung stark ein – unter dem Aspekt der vorherrschenden Marktmieten. Das Angebot an günstigem Wohnraum ist die zweite Herausforderung. Die gewinnmaximierenden Immobiliengesellschaften können nicht günstigen Wohnraum anbieten, da sie für ihre Aktionäre und Investoren sowie die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Unternehmens Rendite generieren müssen. Hier sind Genossenschaften und die öffentliche Hand vermehrt gefragt. Denn durch die günstigere Vergabe des Baulandes an die Genossenschaften, können die letzteren bspw. kostendeckende und entsprechend tiefere Mietzinsen verlangen. Die entscheidende Funktion im Markt tragen die Investoren. Wenn diese überzeugt sind, dass eine nachhaltige Immobilie langfristig eine gesicherte Rendite abwirft, werden sie Nachhaltigkeitsmassnahmen umsetzen. Die Grenzen der sozialen Nachhaltigkeit sind damit die definierte Rendite und die Nachfrage am Markt.¹⁹⁶ Nachhaltige Immobilien werden wie jedes Produkt lediglich bei einer gegebenen Nachfrage angeboten.

Obwohl es zahlreiche Ansätze für nachhaltige Immobilien gibt, herrscht ein Mangel an Mechanismen, um soziale Belange mit der wirtschaftlichen Rentabilität zu verbinden.¹⁹⁷ Zu den weiteren Herausforderungen zählen daher die Themen Messung und Quantifizierung. Es stellt sich die Frage, ob und in welchem Zeitraum die höheren Investitionskosten für Nachhaltigkeit amortisiert werden können.¹⁹⁸ Erst eine klare Quantifizierung der Vorteile sozialer Massnahmen wird auch die letzten Gegner überzeugen können. Schliesslich müssen die Nachhaltigkeitsaspekte stärker in der Bewertung von Immobilien berücksichtigt werden. Es muss deutlicher werden, dass der ökonomische Wert einer Immobilie auch von sozialen Nachhaltigkeitsmerkmalen beeinflusst wird. So ist auch bei der Schätzung von Immobilien eine Angabe zur Nachhaltigkeit seit Januar 2012 empfohlen.¹⁹⁹

¹⁹⁴ Sommerfeld 2004, o. S., zit. in Drilling/Schnur 2011, S. 21

¹⁹⁵ Für weiterführende Literatur vgl. Drilling, M./ Schnur, O./ Zakrzewski, Ph. (Hrsg.). (2013). Migrationsort Quartier: Zwischen Segregation, Integration und Interkultur. Wiesbaden 2013

¹⁹⁶ vgl. Interviews mit B1, Credit Suisse, 16. Juli 2013; B2, Implemia, 17. Juli 2013; B3, Mobimo, 12. Juli 2013; Telefoninterview mit B5, CSD Ingenieure, 2. August 2013

¹⁹⁷ vgl. Rottke/Reichardt 2010, S. 44

¹⁹⁸ vgl. Busse 2012, S. 23

¹⁹⁹ vgl. Swiss Valuation Standards 2012, zit. in CCRS & IBI 2012, S. 6

Einen wesentlichen Anreiz für Investitionen in nachhaltige Immobilien stellen regulatorische Rahmenbedingungen dar.²⁰⁰ So hält auch Drilling fest, dass man die Empfehlung SIA 112/1 zu einer Norm machen könnte, da Normen viel bewirken.²⁰¹ Als Beispiel seien hier die Vorschriften im ökologischen Bereich genannt oder die Norm SIA 500. Die Energieeffizienz ist mittlerweile eine Standardanforderung in der Immobilienbranche. Und wie bereits im Kapitel 3.4 erläutert, scheint seit der Einführung der Norm SIA 500 das Thema Barrierefreiheit eine Selbstverständlichkeit zu sein.

„Nachhaltige Quartierentwicklung vollzieht sich im Rahmen einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie, die von einer Vielzahl von Akteuren und ihren Entscheidungen gestaltet wird (z.B. wirtschafts- und sozialpolitische Entscheidungen der Verwaltung, der Privatwirtschaft, Institutionen im sozialen Bereich, Stiftungen).“²⁰² Diesen Akteuren und ihren oft unterschiedlichen Meinungen gerecht zu werden, ist eine grosse Herausforderung; ebenso die fachübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation von Vertretern aus unterschiedlichen wissenschaftlichen Bereichen, wie Ökonomie, Ingenieurwesen, Naturwissenschaft, Stadtplanung, Geographie, etc.²⁰³ Zusammen mit weiteren Betroffenen im Rahmen der Partizipation Bedürfnisse und Ziele zu diskutieren, ist äusserst komplex, anspruchsvoll und erfordert viel Sozialkompetenz. Aber genau in solchen Prozessen kann der sozialen Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden. Diese Beteiligung ist das Schlüsselkriterium, auch wenn es um die Entwicklung des Liegenschaftsbestandes geht. Bestehende, ältere Siedlungen werden vielfach von wirtschaftlich und sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen bewohnt. Dort ist oft das Zusammenleben angestrengt und die Bausubstanz sanierungsbedürftig. In den kommenden Jahren besteht in diesem Bereich viel Nachholbedarf, um die Lebensqualität der Bewohner zu sichern und zu verbessern.²⁰⁴

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

„Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu

²⁰⁰ vgl. Gromer 2012, S. 86

²⁰¹ vgl. Drilling 2012, S. 18

²⁰² vgl. Drilling 2008, S. 21

²⁰³ vgl. Busse 2012, S. 229

²⁰⁴ Weiterführende Literatur unter: Bundesamt für Raumentwicklung [ARE]/ Bundesamt für Migration [BFM]/ Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]/ Bundesamt für Sport [BASPO]/ Fachstelle für Rassismusbekämpfung [FRB]/ Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen [EKM] (Hrsg.) (2013). Quartiere im Brennpunkt: gemeinsam entwickeln, vielfältig gestalten Erfahrungen zur Quartierentwicklung aus dem Programm „Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten“. Bern 2013

befriedigen.²⁰⁵ So ist die Schweiz verpflichtet auch künftigen Generationen einen attraktiven Lebensraum zu bieten. Eine nachhaltige Immobilie erfüllt gleichermassen die Ziele von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie. Während noch vor wenigen Jahren die ökologische Dimension im Vordergrund stand, versucht die Immobilienbranche heute allen Dimensionen gerecht zu werden. Die Ansätze zur Beurteilung der Nachhaltigkeit sind ganzheitlicher geworden und die sozialen Themen in den verschiedenen Verfahren vorwiegend identisch. Zu den wichtigsten sozialen Kriterien in der Praxis gehören die gemeinschaftlichen Themen wie Durchmischung und soziale Kontakte, gefolgt von der Nutzungsvielfalt und Erschliessung – die unter Standortqualität zusammengefasst werden können – Partizipation und schliesslich Gesundheit und Wohlbefinden. Diese Themen wurden auch von den Sozialwissenschaftlern definiert und stehen für Erfolgsfaktoren nachhaltiger Areale. Nachhaltigkeit kann nicht gebaut werden; die Kriterienkataloge sind als Planungshilfe und Checkliste anzusehen. Wie die vorgestellten Projekte zeigen, steckt die Umsetzung noch in den Kinderschuhen. Deshalb bleibt soziale Nachhaltigkeit in der Praxis weiterhin abstrakt. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass soziale Themen weiche Faktoren darstellen, die kaum greifbar sind und gemessen werden können.

Die befragten Personen haben den Eindruck vermittelt, dass sie das Thema soziale Nachhaltigkeit aus der Vogelperspektive betrachten. Viele Leitthemen und Ziele wurden definiert, die Antworten bleiben jedoch eher oberflächlich und allgemein formuliert. Mehr konkrete Beispiele, mehr Massnahmen und damit mehr Tiefe wären wünschenswert gewesen. Es wurden keine wirklichen Innovationen genannt; die Massnahmen bezüglich der sozialen Kriterien sind ähnlich und zielen auf die Umsetzung der definierten Kriterien.

Sozial nachhaltig zu agieren, heisst nicht nur sozial Benachteiligte zu unterstützen und dabei auf die Rendite zu verzichten. Die soziale Dimension deckt die Ansprüche und Bedürfnisse der Gesellschaft. Dazu gehört auch eine nachhaltige und funktionierende Wirtschaft. Solange die Renditeziele der Investoren erfüllt bleiben, werden Nachhaltigkeitsaktivitäten stattfinden. Die Grenze sozialer Nachhaltigkeit bilden somit die Rendite und der Markt. Langfristige Entwicklungen sind mit Unsicherheiten verbunden und deshalb ist es wichtig, dass Immobilien mit den sich ändernden Rahmenbedingungen der Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Politik zurechtkommen. Damit wird das Risiko einer Wertminderung reduziert oder die Möglichkeit zur Wertsteigerung der Immobilie erhöht. Aus diesen Gründen wird in die Nachhaltigkeit investiert. Ob nun die Motivation der Unternehmen lediglich auf die wirtschaftlichen Chancen zurückzuführen ist oder doch mit gesellschaftlicher Verantwortung zu tun hat, kann nicht abschliessend beantwortet werden. Nachhaltigkeitsmassnahmen sind heute oft mit Mehrkosten verbunden, damit in Zukunft eingespart werden kann und entsprechend auch die Rendite sichergestellt wird.

²⁰⁵ ARE 2012, S. 8

5.2 Ausblick

Damit die Schweiz künftigen Generationen attraktiven Lebensraum bieten, die Folgen des Bevölkerungswachstums und der Zuwanderung meistern und die Zersiedelung begrenzen kann, ist verdichtetes Bauen unerlässlich. Durch die Verdichtung gewinnen Arealentwicklungen und soziale Themen weiter an Bedeutung. So hält auch das Bundesamt für Raumentwicklung fest, dass „die Entwicklung neuer und nachhaltiger Quartiere, die zugleich verdichtet, multifunktional, sozial und intergenerationell durchmischt sind und somit eine breite Bevölkerung ansprechen, eine der grossen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte darstellen. Ob in der Schweiz die Nachhaltigkeit der bebauten Umwelt spürbar gesteigert werden kann, hängt stark vom Erfolg solcher Projekte ab, die nicht nur hinsichtlich der städtebaulichen Form und der Typologie der Gebäude, sondern auch in Bezug auf die ökologische Leistung und soziokulturelle Integration beispielhaft sind.“²⁰⁶ Dabei sind nicht nur neue Areale relevant; die Aufmerksamkeit sollte stärker auf den Immobilienbestand gelegt werden, denn der Anteil vom Neubau am Bestand beträgt jährlich nur 1%.

Da eine nachhaltige gesellschaftliche Entwicklung auf einer solidarischen und gerechten Gesellschaft beruht, ist es notwendig, sozial Benachteiligte zu unterstützen. Renditemaximierende Immobilienunternehmen werden aber keinen Wohnraum für diese Zielgruppe zur Verfügung stellen. Dies ist Aufgabe der öffentlichen Hand. Letztere kann bspw. den Genossenschaften vergünstigt Land zur Verfügung stellen oder mehr Regulierungen durchsetzen. Durch die vergünstigte Landabgabe, können Genossenschaften günstiger bauen und entsprechend tiefere Mietzinse verlangen. Durch eine stärkere Regulierung wäre es möglich, einen bestimmten Anteil an preisgünstigen Wohnungen auf dem Grundstück vorzuschreiben. Ein weiterer Ansatz wäre die Aufteilung des Areals zwischen Genossenschaft und renditeorientierten Unternehmen. Dies fördert die beanspruchte Durchmischung in einem Areal. Interessant wäre es in einem nächsten Schritt, die Sichtweise der Genossenschaften und der öffentlichen Hand zu dieser Thematik zu untersuchen.

Heute herrscht ein Überangebot an verschiedenen Empfehlungen und Zertifizierungsverfahren zu Beurteilung nachhaltiger Immobilien. Parallel dazu ist aber die Vergleichbarkeit und Transparenz kaum gegeben. Durch die Integration bewährter Hilfsmittel, Instrumente und Labels, mit Berücksichtigung der schweizerischen Gegebenheiten, soll der SNBS ein gemeinsames Verständnis des nachhaltigen Bauens in der Schweiz schaffen. Man darf gespannt sein, ob dies gelingt und wie sich der Standard SNBS in der Schweiz entwickeln wird.

Während vor fünf Jahren noch die Frage diskutiert wurde, ob sich Minegrie lohnt, ist es heute zu einem Standard geworden. Wünschenswert wäre es, wenn sich gewisse soziale Kriterien

²⁰⁶ ARE 2012, S. 56

ebenfalls zu einem Standard entwickeln würden. Dafür sind evtl. Normen oder Regelungen nötig. Betrachtet man die ökologische Dimension, so wird deutlich, dass die meisten umweltpolitischen Massnahmen über Auflagen durchgesetzt wurden.

Die Immobilienbranche kann als konservativ eingestuft werden. Dies liegt nicht zuletzt an der Eigenarten der Immobilie. Durch die hohe Kapitalbindung, Standortgebundenheit und Langlebigkeit haben bereits kleine Fehlentscheidungen entscheidende Konsequenzen. In diesem Rahmen gestalten sich Innovationen schwierig. Dabei sind aufgrund der veränderten Bevölkerungsstruktur neue Wohnkonzepte und neue Formen des Zusammenlebens gefragt. Die Vielfalt der Bewohner und die hohen Mieten in den Stadtzentren erfordern neuartige Modelle, damit Menschen verschiedener Einkommensstufen und ebenso ältere Menschen in der Stadt wohnen können.

Heute sind Leute gefragt, die sich für nachhaltiges Bauen engagieren.²⁰⁷ Insbesondere die Sozialwissenschaftler müssen sich überlegen, wie sie ihre Anliegen besser an die Praxis vermitteln können. Dabei können u. a. Aspekte und Vorgehensweisen aus der ökologischen Dimension und deren Industrielobby eine Hilfestellung bieten. Entscheidende Themen in den nächsten Jahren sind die Umsetzung, die Politik, die Motivation, die Organisation und die Finanzierungsaspekte.

²⁰⁷ vgl. Interview mit B2, Implenia, 17. Juli 2013

Literaturverzeichnis

Allreal Holding AG. Website Allreal. Abgerufen am 24. Juli 2013. Online verfügbar unter:

<http://www.allreal.ch>

Bundesamt für Energie [BFE] (Hrsg.) (2012). Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft. Leitfaden und Fallbeispiele. Bern 2012

Bundesamt für Raumentwicklung [ARE]/ Bundesamt für Energie [BFE] (Hrsg.) (2011). Nachhaltige Quartiere - Herausforderungen und Chancen für die urbane Entwicklung. Abgerufen am 9. Mai 2013. Online verfügbar unter: <http://www.nachhaltige-quartiere.ch/de/>

Bundesamt für Raumentwicklung [ARE]/ Bundesamt für Migration [BFM]/ Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]/ Bundesamt für Sport [BASPO]/ Fachstelle für Rassismusbekämpfung [FRB]/ Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen [EKM] (Hrsg.) (2011). Soziale Mischung und Quartiersentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit. Bern 2011

Bundesamt für Raumentwicklung [ARE] (Hrsg.) (2012). Nachhaltige Entwicklung in der Schweiz: Ein Wegweiser. Bern 2012

Bundesamt für Raumentwicklung [ARE] (Hrsg.) (2012a). Strategie Nachhaltige Entwicklung 2012-2015. Abgerufen am 9. Mai 2013. Online verfügbar unter: <http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00262/00528/index.html?lang=de>

Bundesamt für Raumentwicklung [ARE]/ Bundesamt für Migration [BFM]/ Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]/ Bundesamt für Sport [BASPO]/ Fachstelle für Rassismusbekämpfung [FRB]/ Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen [EKM] (Hrsg.) (2013). Quartiere im Brennpunkt: gemeinsam entwickeln, vielfältig gestalten Erfahrungen zur Quartierentwicklung aus dem Programm „Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten“. Bern 2013

Bundesamt für Statistik [BFS] (Hrsg.) (2012). Bericht über die nachhaltige Entwicklung Schweiz 2012. Bern 2012

Busse, D. (2012). Nachhaltigkeitsaspekte in Theorie und Praxis der Entscheidungsfindung. Perspektiven institutioneller Steuerung in der Immobilienwirtschaft. Wiesbaden 2012

Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich [CCRS]/ Institut für Bau- und Infrastrukturmanagement [IBI] der ETH (Hrsg.) (2012). Nachhaltigkeit und Immobilieninvestitionen. Projektdokumentation. Zürich 2012

Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich [CCRS]. Website CCRS. Abgerufen am 20. Juni 2013. Online verfügbar unter: <http://www.ccrs.uzh.ch>

Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich [CCRS] (Hrsg.) (2012). Economic Sustainability Indicator ESI[®] Überarbeitung 2011/12. Zürich 2012

Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich [CCRS] (Hrsg.) (2011). Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien Leitfaden für Deutschland, Österreich und die Schweiz (NUWEL). Zürich 2011

Conca, D./ Ochsner, B. (2009). Nachhaltigkeit bei Immobilien. In *immobilia*, Nr. 12, 2009, S. 42-43

Credit Suisse [CS] (Hrsg.) (2013). Medienmitteilung: Aufrichte des ersten Reihenhauses von Neugrüen in Mellingen. Abgerufen am 20. Juli 2013. Online verfügbar unter: https://www.credit-suisse.com/ch/real_estate/de/archive.jsp

Credit Suisse [CS] (Hrsg.) (2012). greenproperty. Abgerufen am 10. Mai 2013. Online verfügbar unter: https://www.credit-suisse.com/ch/real_estate/de/green_property.jsp

Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland [CSA RES]. Website CSA RES. Abgerufen am 24. Juli 2013. Online verfügbar unter: https://www.credit-suisse.com/ch/real_estate/de/csa_commercial.jsp

CB Richard Ellis/ Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich [CCRS] (Hrsg.) (2009). Corporate Real Estate and Sustainability Survey. Betriebsimmobilien und Nachhaltigkeit in der Schweiz. Zürich 2009

CB Richard Ellis/ Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich [CCRS] (Hrsg.) (2012). Corporate Real Estate and Sustainability Survey. Betriebsimmobilien und Nachhaltigkeit in der Schweiz. Zürich 2012

Cypra, S. (2010). Auswirkungen von Energieeffizienzsertifikaten auf Investitionsentscheidungen im Wohnungsbau. Karlsruhe 2010

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen [DGBN]. Website DGNB. Abgerufen am 24. Mai 2013. Online verfügbar unter: <http://www.dgnb.de/de/>

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen [DGBN]. Neubau Stadtquartiere – Kriterien. Dokumente im Rahmen der Vorzertifizierung des Aeschbach Quartiers Aarau von Mobimo. 2012 Mobimo Geschäftsunterlagen

Domenig, H.-P. (2013). Interview in Broschüre MCH Messe Schweiz (Basel) AG (Hrsg.). 10 Dialoge zur Nachhaltigkeit. Basel 2013

Drilling, M. (2008). Auf dem Weg zu kreativen Milieus nachhaltiger Quartierentwicklung. Der Ideenwettbewerb ‚St. Johann denkt‘ in Basel. Fallstudie des Forschungsprojektes „Soziales Kapital und nachhaltige Quartierentwicklung“. Abgerufen am 21. Mai 2013. Online verfügbar unter: <http://www.sozialestadtentwicklung.ch>

Drilling, M./ Schnur, O. (Hrsg.). (2011). Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung: Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven. Wiesbaden 2011

Drilling, M. (2012). Nachhaltig planen heisst: zusammen suchen. Interview im TEC21, 12/2012. Zürich 2012

Drilling, M./ Weiss, S. (2012). Soziale Nachhaltigkeit im Siedlungs- und Wohnungsbau. In VLP-ASPAN Nr. 3/12. Abgerufen am 9. Mai 2013. Online verfügbar unter: www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/raum_u_umwelt_1203.pdf

Drilling, M./ Schnur, O./ Zakrzewski, Ph. (Hrsg.). (2013). Migrationsort Quartier: Zwischen Segregation, Integration und Interkultur. Wiesbaden 2013

Domanig, H.-P. (2013). Interview in Broschüre MCH Messe Schweiz (Basel) AG (Hrsg.). 10 Dialoge zur Nachhaltigkeit. Basel 2013

Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft. Website 2000-Watt-Gesellschaft. Abgerufen am 9. Mai 2013. Online verfügbar unter: <http://www.2000watt.ch/>

Gromer, Ch. (2012). Die Bewertung von Nachhaltigen Immobilien. Wiesbaden 2012

Häusermann, H./ Siebel, W. (1996). Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim/ München 1996

Häusermann, H./ Siebel, W. (2004). Stadtsoziologie: Eine Einführung. Frankfurt 2004

Implenia Schweiz AG. Website Implenia. Abgerufen am 24. Juli 2013. Online verfügbar unter: <http://www.implenia.com>

Implenia (Hrsg.). (2011). Nachhaltigkeitsbericht Implenia. Abgerufen am 10. Juni 2013. Online verfügbar unter: <http://www.implenia.com/de-ch/nachhaltigkeit.html>

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren [IPB] und Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren [KBOB] (Hrsg.) (2010). Nachhaltiges Immobilienmanagement. Die Risiken von morgen sind die Chancen von heute: Eine Anleitung zum Handeln. Factsheets. Bern 2010

Kanton Basel Stadt (Hrsg.) (2011). Schlussbericht Stadtrandentwicklung Basel Ost. Soziale Aspekte der Nachhaltigkeit. Basel 2012

Liese, S./ Zapke, A. (2011). Kennzahlen der Nachhaltigkeit: Bewertung und Beurteilung der Zertifizierungskriterien des DGNB unter Benchmark-Aspekten. Diskussionspaper. Abgerufen am 10. Juni 2013. Online verfügbar unter www.ccpmre.de/files/voe/discussionpaper_zapke-liese.pdf

Leitungsgruppe des Nationalen Forschungsprogramms 54 (Hrsg.) (2011). Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung – Von der Verwaltung zur aktiven Entwicklung. Bern 2011

Losinger Marazzi AG. Website Losinger Marazzi. Abgerufen am 1. August 2013. Online verfügbar unter <http://www.losinger-marazzi.ch>

Löw, M./ Steets, S./ Stoetzer, S. (2008). Einführung in die Stadt- und Raumsoziologie (2. aktualisierte Auflage). Opladen/ Farmington Hills 2008

- Lützkendorf, T./ Lorenz, D. (2007). „Green Buildings“ – nur umweltfreundlich oder auch wirtschaftlich und wertstabil? In Rasche, H. (Hrsg.), Professionelles Immobilien-Banking, S. 58-68. Berlin 2007
- Meins, E./ Burkhard, H. (2010). Nachhaltigkeit: Herausforderung für die Immobilienwirtschaft. In die Volkswirtschaft, 7/8-2010, S. 18-21
- Meins, E./ Burkhard, H. (2009). ESI Immobilienbewertung - Nachhaltigkeit inklusive: Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben. CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich (Hrsg.). Zürich 2009
- Meins, E./ Burkhard, H. (2012). Nachhaltigkeit aus einer Risikooptik. In immobilia, Nr. 11, 2012, S. 4-8
- Mobimo Holding AG. Website Mobimo. Abgerufen am 24. Juli 2013. Online verfügbar unter: <http://www.mobimo.ch>
- Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz [NNBS]. Website NNBS. Abgerufen am 20. Juni 2013. Online verfügbar unter <http://www.nnbs.ch/>
- Neugrüen Melligen. Website zum Projekt Neugrüen der Credit Suisse. Abgerufen am 17. Juli 2013. Online verfügbar unter: <http://www.neugrüen.ch>
- novatlantis – Nachhaltigkeit im ETH-Bereich (Hrsg.) (2010). Leichter leben. Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Energiezukunft - am Beispiel der 2000-Watt-Gesellschaft. Bern 2010
- Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft [ÖGNI] (Hrsg.) (2012) Ausgezeichnet. Nachhaltig bauen mit System. DGNB Systembroschüre. Abgerufen am 29. Juni 2013. Online verfügbar unter: http://www.ogni.at/de/view/files/download/forceDownload/?tool=12&feld=download&sprach_connect=1097
- Pfister, D. (2011). Raum – Atmosphäre – Nachhaltigkeit. Emotionale und kulturelle Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit des Bauens, des Immobilienmarketings und der Gebäudebewirtschaftung. Basel 2011

- Richti Wallisellen. Website zum Projekt Richti der Allreal. Abgerufen am 25. Juli 2013. Online verfügbar unter: <http://www.richti.ch>
- RICS (Hrsg.) (2009). Bewertung von Gewerbeimmobilien unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit. Valuation Information Paper, 13, S. 1-31
- Ritz, K./ von der Assen, M. (2009). Immobilieninvestoren entdecken die Nachhaltigkeit: Überprüfung von Energiekennzahlen bei Immobilien-Due-Diligence heute Standard. In Neue Zürcher Zeitung, 11. Mai 2009, S. 77
- Rottke, N. B. (Hrsg.). (2010). Ökonomie vs. Ökologie. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft? Köln 2010
- Rottke, N. B./Reichardt, A. (2010). Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Implementierungsstand und Beurteilung. In: Rottke, N. B./ Reichardt, A. (Hrsg.), 2010, Ökonomie vs. Ökologie - Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft? Köln, S. 25-54
- Rottke, N. B./Reichardt, A. (2010a). Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Eine empirische Untersuchung. In: Rottke, N. B./ Reichardt, A. (Hrsg.), 2010, Ökonomie vs. Ökologie - Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft? Köln, S. 91-112
- Rudolf, C. (2013). Interview in Broschüre MCH Messe Schweiz (Basel) AG (Hrsg.). 10 Dialoge zur Nachhaltigkeit. Basel 2013
- Salvi, M./ Horehàjova, A./ Müri, R. (2008). Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben – Minergie macht sich bezahlt. CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability (Hrsg.). Zürich 2008
- Salvi, M./ Horehàjova, A./ Neeser, J. (2010): Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen Wert geben. Der Minergie-Boom unter der Lupe. CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich (Hrsg.). Zürich 2010
- Schäfer, H./ Lützkendorf, T./ Gromer, C./ Rohde, C. (2010). Abschlussbericht zum Projekt Immowert: Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Wertermittlung und Risikobeurteilung von Einzelimmobilien und Gebäudebeständen. Stuttgart 2010
- Schorenstadt Basel. Website zum Projekt Schorenstadt der Implenla. Abgerufen am 17. Juli 2013. Online verfügbar unter: <http://www.schorenstadt.ch>

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband [SIA] (Hrsg.) (2004). Empfehlung SIA 112/1. Nachhaltiges Bauen - Hochbau, Ergänzung zum Leistungsmodell SIA 112, Zürich 2004

Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft [SGNI]. Website SGNI. Abgerufen am 24. Mai 2013. Online verfügbar unter: <http://www.sgni.ch>

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz [SNBS]. NNBS (Hrsg.) (2013). Ein wegweisendes Projekt der öffentlichen Hand und der Wirtschaft für eine nachhaltige Entwicklung. Broschüre. Bern und Zürich 2013

Steppeler, H. (2010). Nachhaltigkeit als Parameter der Marktperformance innovativer und umweltfreundlicher Handelsimmobilien. Wiesbaden 2010

von Flotow, P. (2011). Nachhaltigkeit und Shareholder Value aus Sicht börsennotierter Unternehmen. In von Flotow, P./ von Rosen, R. (Hrsg.), 2011. Frankfurt am Main 2011

Wallbaum, H./ Meins, E. (2009). Nicht-Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben – Aus guten Gründen (noch) die Praxis in der Bauwirtschaft? In Bauingenieur, 2009, Band 84, S. 291-303

Weiss, S./ Mattes, Ch. (2012). Die soziale und kulturelle Dimension des Wohnens. Wohnen als Querschnittsthema und planungsbezogenes Handlungsfeld der Sozialen Arbeit. In SozialAktuell, 44. Jg. (11), S. 10-14

Anhang

DGNB Neubau Stadtquartiere - Kriterien

Hauptkriterien- gruppe	Kriterien- gruppe	Nr.	Kriterium
Ökologische Qualität (22,5%)	Wirkungen auf die globale und lokale Umwelt	C01	Ökobilanz
		C02	Wasser- und Bodenschutz
		C03	Veränderung des Stadteilklimas
		C04	Arten- und Biotopschutz
	Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen	C05	Flächeninanspruchnahme
		C06	Gesamtprimärenergiebedarf und Anteil erneuerbarer Primärenergie
		C07	Energieeffiziente Bebauungsstruktur
		C08	Ressourcenschonende Infrastruktur, Erdmassenmanagement
		C09	Wasserkreislaufsysteme
Ökonomische Qualität (22,5%)	Lebenszykluskosten	C10	Lebenszykluskosten
		C11	Fiskalische Wirkungen auf die Kommune
	Wertentwicklung	C12	Wertstabilität
		C13	Flächeneffizienz
Soziokulturelle und funktionale Qualität (22,5%)	Soziale Qualitäten	C14	Soziale und funktionale Vielfalt
		C15	Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur
	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	C16	Objektive / Subjektive Sicherheit
		C17	Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen
		C18	Berücksichtigung von möglichen Umwelteinwirkungen
		C19	Lärm- und Schallschutz
	Funktionalität	C20	Qualität der Verkehrssysteme
		C21	Freiflächenangebot
		C22	Barrierefreiheit
		C23	Nutzungsflexibilität
	Gestalterische	C24	Lokale Nahrungsmittelproduktion
C25		Städtebauliche Einbindung	
C26		Städtebauliche Gestaltung	
C28		Kunst im öffentlichen Raum	
Technische Qualität (22,5%)	Technische Infrastruktur	C29	Effiziente IT und Kommunikations-Infrastruktur
		C30	Energetechnik
		C31	Effiziente Abfallwirtschaft
		C32	Regenwassermanagement
	Technische Qualität	C33	Flexibilität und Recyclingfreundlichkeit der Infrastruktur
		C34	Instandhaltung, Pflege, Reinigung
	Verkehr / Mobilität	C35	Qualität der ÖPNV-Infrastruktur
		C36	Qualität der Radverkehr -Infrastruktur
C37		Qualität der MIV-Infrastruktur	
C38		Qualität der Fussgänger-Infrastruktur	
Prozessqualität (10%)	Partizipation	C39	Partizipation
	Qualität der Planung	C40	Konzeptfindung über konkurrierende Verfahren
		C41	Integrale Planung
		C42	Kommunale Mitwirkung
	Qualität der Abwicklung und Bauausführung	C43	Steuerung
		C44	Baustelle, Bauprozess
C45		Vermarktung	
C46		Qualitätssicherung und Monitoring	

DGNB (2012), Dokumente im Rahmen der Vorzertifizierung des Aeschbach Quartiers Aarau von Mobimo.

Übersicht CCRS ESI®-Indikatoren und deren Gewichtung

N.-merkmale	Teilindikatoren	Büro	Verkauf	MFH	Gewichte	
1. Flexibilität und Polyvalenz	1.1 Nutzungsflexibilität				6.6%	13.5%
	1.1.1 Raumeinteilung	x	x	x		
	1.1.2 Geschussthöhe	x	x	x		
	1.1.3 Zugänglichkeit Kabel/Leitungen/Haustechnik	x	x	x		
	1.1.4 Reservekapazität Kabel/Leitungen/Haustechnik	x	x	x		
	1.2 Nutzerflexibilität				6.9%	
	1.2.1 Vorhandensein (rollstuhlgängiger) Lift für alle Stockwerke sofern mehrgeschossig	x	x	x		
	1.2.2 Überwindbare Höhendifferenzen innen und aussen	x	x	x		
	1.2.3 Genügend breite Türen	x	x	x		
	1.2.4 Genügend breite Korridore	x	x	x		
	1.2.5 Sanitärräume rollstuhlgängig	x	x	x		
	1.2.6 Flexibilität Grundriss Küche	--	--	x		
	1.2.7 Abstellplatz für Gehhilfe/Kinderwagen	--	--	x		
1.2.8 Nutzbarkeit Aussenraum	--	--	x			
2. Ressourcenverbrauch und Treibhausgase	2.1 Energie und Treibhausgase				31.6%	32.1%
	2.1.1 Energiebedarf					
	2.1.1.1 Heizwärmebedarf in MJ/m ² a	x	x	x		
	2.1.1.2 Kühlbedarf	x	x	x		
	2.1.2 Nutzung erneuerbarer Energie					
	2.1.2.1 Zur Deckung des Wärmebedarfs	x	x	x		
	2.1.2.2 Zur Deckung des Strombedarfs	x	x	x		
	2.2 Wasser				0.2%	
	2.2.1 Wasserverbrauch	x	x	x		
	2.2.2 Niederschlagsentwässerung	x	x	x		
2.2.3 Regenwassernutzung	x	x	x			
2.3 Baumaterialien				0.3%		
2.3.1 Rezyklierbarkeit Baumaterialien	x	x	x			
3. Standort und Mobilität	3.1 Öffentlicher Verkehr				16.3%	22.5%
	3.1.1 Öffentlicher Verkehr	x	x	x		
	3.2. Nicht motorisierter Verkehr				1.1%	
	3.2.1 Veloabstellplätze	x	x	x		
	3.3 Standort				5.0%	
	3.3.1 Distanz lokales/regionales Zentrum	x	--	x		
	3.3.2 Distanz Einkaufsmöglichkeiten tagl. Bedarfs	x	--	x		
3.3.3 Distanz Naherholung/ Grünanlagen	x	x	x			
3.3.4 Prestige-Lage/ 1A-Lage	x	x	x			
4. Sicherheit	4.1 Lage hinsichtlich Naturgefahren				1.0%	1.3%
	4.1.1 Lage hinsichtlich Naturgefahren (zunehmende Hochwasser-, Lawnen- und Erdstochergefährdung)	x	x	x		
	4.2 Bauliche Sicherheitsvorkehrungen				0.3%	
	4.2.1 Objektbezogene Sicherheitsvorkehrungen					
	4.2.1.1 Objektbezogene Sicherheitsvorkehrungen bzgl. Hochwasser	x	x	x		
	4.2.1.2 Objektbezogene Sicherheitsvorkehrungen bzgl. Erdbeben	x	x	x		
4.2.2 Personenbezogene Sicherheitsvorkehrungen						
4.2.2.1 Beleuchtung / Belichtung	x	x	x			
4.2.2.2 Brandschutz	x	x	x			
5. Gesundheit und Komfort	5.1 Gesundheit und Komfort				30.6%	30.6%
	5.1.1 Raumluftqualität	x	--	x		
	5.1.2 Lärmbelastung					
	5.1.2.1 Aussenlärm	x	--	x		
	5.1.2.2 Innenlärm: Luftschall	x	--	x		
	5.1.2.3 Innenlärm: Trittschall	x	--	x		
	5.1.2.4 Innenlärm: Geräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude	x	--	x		
	5.1.3 Tageslichtanteile	x	--	x		
	5.1.4 Belastung durch Strahlung					
	5.1.4.1 Elektromagnetische Felder (nichtionisierend): Mobilfunk	x	x	x		
	5.1.4.2 Elektromagnetische Felder (nichtionisierend): Stromversorgungsnetz	x	x	x		
	5.1.4.3 Radon (ionisierend)	x	x	x		
	5.1.5 Baumaterialien					
	5.1.5.1 Ökologische Baumaterialien bei Neubauten	x	x	x		
5.1.5.2 Gesundheitsschädigende Materialien bei Altbauten	x	x	x			
5.1.6 Altlasten	x	x	x			
					100.0%	100.0%

SNBS Kriterienkatalog

Themen	Nr.	Kriterien	Kurzbeschriebe
Gesellschaft  Kontext und Architektur  Planung und Zielgruppen  Nutzung und Raumgestaltung  Wohlbefinden und Gesundheit	101	Ortsanalyse	Das Kriterium bezweckt eine Auseinandersetzung mit dem Ort und seinen Qualitäten mittels einer systematischen Ortsanalyse.
	102	Themen und Pflichtenheft	Die Erkenntnisse aus der Ortsanalyse werden in ein Pflichtenheft umgesetzt und ermöglichen eine dem Kontext angepasste räumliche Einordnung.
	103	Planungsverfahren	Mit dem Kriterium soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität und ein frühzeitiger Einbezug der relevanten Zielgruppen sichergestellt werden.
	104	Diversität	Das Kriterium überprüft, ob die Belegungsdichte der Nutzung entsprechend angemessen ist und bezweckt ein vielfältiges Nutzendenspektrum.
	105	Halböffentliche Räume	Die Gebrauchsqualität und die Anpassbarkeit der halböffentlichen Innen- und Aussenräume werden mit dem Kriterium beschrieben.
	106	Private Räume	Das Kriterium beurteilt die Veränderbarkeit der privaten Innen- und Aussenräume und das Nutzungsangebot.
	107	Visueller, akustischer und thermischer Komfort	Mit diesem Kriterium werden die Hauptfaktoren für einen hohen Wohnkomfort betrachtet. Dabei spielen visuelle Aspekte, der Schallschutz und die Raumlufttemperatur eine zentrale Rolle.
	108	Raumluftqualität	Ziel dieses Kriteriums ist, die Nutzer vor gesundheitsschädigenden Emissionen zu schützen und eine gute Raumluftqualität zu gewährleisten.
Wirtschaft  Kosten  Handelbarkeit  Ertragspotential	201	Lebenszykluskosten	Mit diesem Kriterium werden die über den Lebenszyklus – von der Projektentwicklung bis zum Rückbau – anfallenden Kosten betrachtet.
	202	Objektgrösse und Eigentumsverhältnisse	Das Kriterium beurteilt die Handelbarkeit einer Immobilie anhand der Objektgrösse und der Eigentumsverhältnisse.
	203	Bausubstanz	Der Zustand, die Qualität eines Gebäudes und dessen Bauweise haben massgebenden Einfluss auf seine Handelbarkeit.
	204	Vermietungssituation	Die Vermietungssituation wird als Indikator für die Beurteilung der Handelbarkeit verwendet.
	205	Erreichbarkeit	Mit dem Kriterium wird die Erreichbarkeit der Immobilie im regionalen und nationalen Kontext beurteilt.
	206	Bevölkerung und Arbeitsmarkt	Eine positive Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung beeinflusst die Nachfrage von Immobilien positiv.
	207	Mietzinsniveau in der Gemeinde	Dieses Kriterium beurteilt die Nachfrage und das Ertragspotential auf Ebene der Gemeinde.
	208	Nutzbarkeit des Grundstücks	Das Kriterium beurteilt, ob ein Grundstück für die entsprechende Nutzung geeignet ist und macht Aussagen zur Qualität der Grundversorgung.
	209	Qualität der Lage und Entwicklungsperspektiven	Dieses Kriterium betrachtet die Qualität der Lage anhand relevanter Faktoren und die Entwicklungsperspektiven des Standortes.
Umwelt  Energie  Klima  Ressourcen- und Umweltschonung  Natur und Landschaft	301	Primärenergie nicht erneuerbar	Das Kriterium zeigt den nicht erneuerbaren Primärenergiebedarf eines Gebäudes für Erstellung, Betrieb und Mobilität auf.
	302	Treibhausgasemissionen	Das Kriterium bezweckt die Ermittlung der Treibhausgasemissionen eines Gebäudes für Erstellung, Betrieb und Mobilität.
	303	Umweltschonende Erstellung	Ob ein Gebäude ressourcen- und umweltschonend erstellt wurde, wird mit diesem Kriterium beschrieben.
	304	Umweltschonender Betrieb	Mit dem Kriterium wird überprüft, ob die Voraussetzungen für einen ressourcen- und umweltschonenden Betrieb einer Immobilie vorhanden sind.
	305	Umweltschonende Mobilität	Das Kriterium zeigt auf, welche konkreten Massnahmen zu einer umweltschonenden Mobilität beitragen.
	306	Artenvielfalt	Mit diesem Kriterium wird beurteilt, ob das vorhandene natürliche Potential im Bereich Flora und Fauna am Standort ausgeschöpft wird.
	307	Landschaftszersiedelung	Die Landschaftszersiedelung und der Verbrauch an natürlichem Boden werden mittels geeigneter Indikatoren beurteilt.

Website NNBS: Standard SNBS (2013), o. S.

Implenia: Schorenstadt Basel



Im Zentrum des Grundstücks befinden sich drei Gebäudezeilen mit unterschiedlichen Reihenhaustypologien. Sämtliche Reiheneinfamilienhäuser bestehen aus einem Untergeschoss, einem Erd- und einem Obergeschoss sowie einem Attikageschoss mit grosser Dachterrasse. Die Dachterrassen sind versetzt angeordnet und bilden damit einen zusätzlichen privaten Aussenraum. Die Innenräume sind intelligent konzipiert und lassen grosse Gestaltungsfreiheit zu. Besonderes Augenmerk wurde auf den Tageslichteinfall gerichtet: Alles wirkt grosszügig und hell.

Atelierhaus | 4,5-Zimmer, 150-158 m² Wohnfläche

Das Raumkonzept für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: ideal zum Denken, Schreiben, Gestalten, Beraten

Stadthaus | 4,5- und 5,5-Zimmer, 148-195 m² Wohnfläche

Moderne Architektur mit städtischer Atmosphäre, Wohn-/Essraum mit Sitzplatz zum Garten

Patiohaus | 5,5- und 6,5-Zimmer, 203-235 m² Wohnfläche

Überaus grosszügig dimensioniertes Haus mit einzigartigem Lichthof und faszinierenden Innensichten

Gartenzimmerhaus | 5-Zimmer, 207-211 m² Wohnfläche

Eckefamilienhaus mit exzellenter Grundrissgestaltung, grossem Garten und zwei Dachterrassen

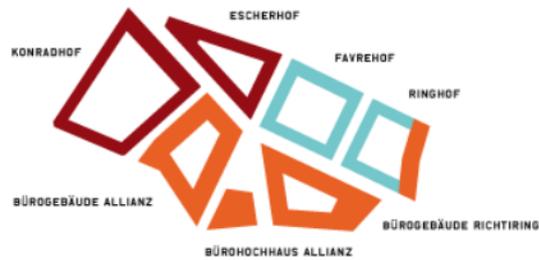
Eigentumswohnungen | Grosszügige, helle Wohnungen mit Loggien und/oder Gartensitzplätzen, durchdachte Raumkonzepte mit überraschenden Grundrissen

Loft-Wohnungen | Das exklusive Raumgefühl: offenes Wohnambiente mit der Möglichkeit individueller Einteilung

Allreal: Richti Wallisellen



Nutzungen in den Obergeschossen



Nutzungen in den Erdgeschossen



- Wohnen: Miete
- Wohnen: Eigentum
- Arbeiten: Büro
- Arbeiten: Gewerbe/Verkauf

Website Richti Wallisellen (2013), o. S.; <http://www.richti.ch>

Interviewpartner

Credit Suisse

Befragter 1 (B1), Dipl. Architekt ETH/SIA; Real Estate Asset Management, Head Project Management (seit 1. Juli 2013), ehemals Leiter Entwicklung Real Estate Asset Management

„Die Anlagegruppe Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland (CSA RES) ist mit dem Gesamtvermögen von rund CHF 4,7 Mrd. das grösste Immobilienanlageprodukt aller Schweizer Anlagestiftungen. Investoren der Credit Suisse Anlagestiftung sind rund 850 in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen der 2. Säule und Säule 3a. Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich.“²⁰⁸

Implenia Schweiz AG

Befragter 2 (B2), Leiter Engineering, Mitglied der Geschäftsleitung, Projektleiter „Nachhaltige Implenia“ (bis Frühjahr 2013), Vertreter in der Steuerungsgruppe SNBS

Für nachträgliche Ergänzungen zum Projekt Schorenstadt wurde **B2.1**, Leiter Nachhaltigkeit, befragt.

„Implenia ist das führende Bau- und Baudienstleistungsunternehmen der Schweiz. Das Unternehmen fasst das Knowhow aus den hochqualifizierten Sparten Modernisation und Development, Buildings, Tunnelling und Civil Engineering. Implenia hat kein eigenes Immobilienportfolio, sondern ist als Total- und Generalunternehmer tätig. Das Unternehmen beschäftigt über 6500 Mitarbeitende, erzielte 2012 einen Umsatz von rund 2,7 Milliarden Franken und ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.“²⁰⁹

Mobimo Holding AG

Befragter 3 (B3), MScRE CUREM, MArch UDK; Leiter Projektentwicklung

„Mobimo zählt mit einem Liegenschaftenportfolio im Gesamtwert von über CHF 2,3 Milliarden zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz (Stand 31.12.2012).

Basierend auf den drei Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement unterhält Mobimo ein hochwertiges Anlageportfolio bestehend aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften. Aus der gut gefüllten Projektpipeline (Entwicklungsobjekte mit einem Investitionsvolumen von über einer Milliarde bis 2015) entstehen laufend neue An-

²⁰⁸ Website CSA RES, für weiterführende Informationen vgl. https://www.credit-suisse.com/ch/real_estate/de/csa_commercial.jsp

²⁰⁹ Website Implenia Schweiz AG, für weiterführende Informationen vgl. <http://www.implenia.com>

lageobjekte, welche im Portfolio behalten oder an Drittinvestoren verkauft werden, sowie attraktive Stockwerkeigentumswohnungen, mit deren Verkauf Kapitalgewinne erzielt werden.“²¹⁰

Allreal Holding AG

Befragter 4 (B4), Dipl. Bauökonom und dipl. Raumplaner; Leiter Projektentwicklung, Mitglied der Gruppenleitung

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Projektentwicklung, Realisation, Kauf und Verkauf von Liegenschaften). Hauptunterscheidungsmerkmal zu Mobimo ist die Tätigkeit als Generalunternehmer.

„Das Portfolio besteht aus Geschäfts- und Wohnliegenschaften in den wirtschaftlichen Zentren der Schweiz, mit einem klaren Schwergewicht im Grossraum Zürich. Es umfasst Anlage- und Entwicklungsobjekte im Wert von rund CHF 3,8 Milliarden (Stand 31.12.2012).“²¹¹

CSD Ingenieure

Für vergleichende Aussachen wurde **B5**, Dipl. Bauingenieur HTL; Mitglied der Direktion, Infrastruktur und Gebäude, telefonisch befragt.²¹²

„CSD erbringt Beratungsdienstleistungen und entwickelt wirtschaftliche Lösungen, die zur Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität beitragen. CSD ist in den Bereichen Ingenieurbau, Umwelt und natürliche Ressourcen tätig.“²¹³

²¹⁰ Website Mobimo Holding AG, für weiterführende Informationen vgl. <http://www.mobimo.ch>

²¹¹ Website Allreal Holding AG, für weiterführende Informationen vgl. <http://allreal.ch>

²¹² Da es sich um kein eigentliches Interview, sondern Nachfragen handelt, wurden diese im Gegensatz zu den übrigen vier Interviews nicht transkribiert.

²¹³ Website CSD Ingenieure, für weiterführende Informationen vgl. <http://www.csd.ch>

Interviewleitfaden

- Wie definieren Sie Nachhaltigkeit – bezogen auf Immobilien?
- Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit in Ihrem Unternehmen?
- Gewichten Sie alle Dimensionen der Nachhaltigkeit gleich?
- Was ist für Sie soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche?
- Haben Sie unternehmensinterne Instrumente/Ansätze/Bewertungssysteme, um die Nachhaltigkeit bei Projekten zu beurteilen? Falls nein, ziehen Sie externe Ansätze hinzu? Zertifizierungssysteme? Welche und weshalb?
- Wie erklären Sie den heutigen Trend/Boom in der Nachhaltigkeitsdiskussion?
- Was ist für Sie eine erfolgreiche Arealentwicklung? Idealbild?
- Können Sie mir ein positives/erfolgreiches Projekt Ihres Unternehmens nennen und erklären? Welches und wie haben Sie die sozialen Kriterien erfüllt? Konkret bspw. soziale Durchmischung?
- Können Sie Erfolgsfaktoren bei Arealentwicklungen nennen?
Haben Sie konkrete Beispiele von Erfolgsfaktoren?
- Wo sehen Sie die Grenzen und Herausforderungen sozialer Nachhaltigkeit?
- Ist Nachhaltigkeit mit Mehrkosten verbunden? Wo konkret?
- Bestehen Spannungsfelder zwischen den sozialen Ansprüchen und den Renditezielen der Immobilienwirtschaft? Falls ja, welche?
- Wird Nachhaltigkeit bei Ihnen bei der Schätzung bzw. beim Wert der Immobilie berücksichtigt?
- Meinen Sie, dass der Mieter bereit ist, mehr Miete zu bezahlen, wenn er in einer Überbauung wohnt, die bspw. DGNB-zertifiziert ist?
- Thema soziale Durchmischung: Ist das wirklich immer wünschenswert?
Oft wird von Differenzierung der Eigentumsverhältnisse und der sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung gesprochen. Was sagen Sie dazu? Möglich?
- Thema Nutzungsvielfalt und Gemeinschaftsräume: Wie rentiert das für Sie?
- Thema Prozess und Planung: Ziehen Sie externe sozialwissenschaftlich ausgebildete Berater bei Planungsprozessen hinzu?

Persönliches Interview: Credit Suisse, 16. Juli 2013

Interviewpartner: B1, Dipl. Architekt ETH/SIA; Real Estate Asset Management Head Project Management (seit 1. Juli 2013), ehemals Leiter Entwicklung Real Estate Asset Management

Was verstehen Sie unter Nachhaltigkeit?

Im weitesten Sinn ist es grundsätzlich der Gedanke, dass alles Tun und Handeln auf lange Zeit ausgerichtet wird. Das war bei Immobilien eigentlich schon immer der Fall. Es erstaunt daher nicht, dass es keine Innovationsschübe gab. Thermische Nachhaltigkeit und Minergie wurden einmal ins Leben gerufen und seither gab es kaum Weiterentwicklungen. Bauen war immer auf einen längeren Zeithorizont ausgerichtet.

Wie erklären Sie sich den Boom in der Nachhaltigkeitsdiskussion der letzten Jahre?

Dies hat damit zu tun, dass Menschen erst über die Konsumgesellschaft darauf hingewiesen wurden, dass nicht alles möglich ist, alles ausgebeutet werden kann, man nur Spass haben kann und keine Verantwortung übernehmen muss. Den Leuten ist bewusster geworden, was es bedeutet, einen ökologischen Fussabdruck zu haben. Diskussionen in der Öffentlichkeit haben dieses Umdenken angetrieben. Voraussetzung ist jedoch, dass die Leute dafür auch empfänglich sind.

Als wir das erste Minergie-Haus am Winterthurer Bahnhof in den 90er-Jahren gebaut haben, musste man den Leuten erklären, was Minergie bedeutet und was Nachhaltigkeit heisst. Heute ist es „State of the Art“. Man kann eigentlich nur schlecht sein, wenn man nicht gemäss Minergie-Standard baut. Es gehört einfach dazu. Das ist die aktuelle Haltung.

Kommunikativ ist das Thema ausgeschöpft. Unser Label „greenproperty“ hat sich erschöpft. Das Erzählen alleine reicht nicht mehr aus, man muss es umsetzen!

In Mellingen befindet sich eine Holzsiedlung im Bau, siehe unter www.neugruen.ch. Diese beinhaltet alles nur Erdenkliche, was im Hinblick auf Nachhaltigkeit möglich ist, inkl. Wärmegewinnung aus Abwasser, Rückgewinnung aus Duschwasser, usw. Als Verkaufsargumente wirken solche Funktionen immer noch, aber sie generieren nicht mehr den Mehrwert, dass sich ein potenzieller Käufer nur deshalb dazu entscheiden würde, dorthin zu ziehen. Würde hingegen dieser Baustandard fehlen, wären die Leute aufmerksamer darauf.

Wie sieht es mit der Rendite aus?

Hier stellt sich die Frage, wie teuer ist Nachhaltigkeit im Allgemeinen? Entweder vertreten Sie den Nachhaltigkeitsaspekt und können es vermarkten, oder nicht. Es werden aber keine Siedlungen gebaut, wo nur drei Häuser ökologisch sind und der Rest nicht. Das Abschätzen der Mehrkosten und die Quantifizierung der effektiven Rendite gestalten sich als schwierig.

Ist Neugrüen mit Mehrkosten verbunden?

Ja, ganz klar. Photovoltaik, Warmwasser-Wärmerückgewinnung, Fäkalwasser-Wärmerückgewinnung, all dies führt zu Mehrkosten. Diese Features braucht es nicht unbedingt. Zwar hat der Mieter eine etwas tiefere Nebenkostenabrechnung, aber viel merkt er nicht davon. Es ist ein geringer Mehrwert verglichen mit den Kosten.

Sind Mieter bereit, mehr Miete zu bezahlen?

Der Mieter hat ein beschränktes Portemonnaie. Jeder hat eine Summe X zur Verfügung. Wenn man das Schweizer Drittel nimmt, heisst dies bei etwa CHF 6000.- Nettolohn, dass man CHF 2000.- fürs Wohnen ausgeben kann. Bei Doppelverdienern liegt die oberste Grenze bei CHF 4'000.-. Wenn ich jedoch allein bin, kann ich mir eine viel ökologischere Wohnung, die CHF 3'000.- kostet letztlich nicht leisten. Es geht also immer über das Portemonnaie. In der Konsumgesellschaft geht es um dasselbe: Jeder hätte gerne ein nachhaltig produziertes Jäckchen. Wenn ich aber das Geld dazu nicht habe, dann kann ich es nicht ausgeben. In dieser Beziehung gibt es keine Illusionen. Absolut lautet die Antwort also Nein. Aber die Affinität dazu ist wahr-

scheinlich grösser. Der Mieter sucht allenfalls eine Wohnung, die das vereinbart, aber er muss dann anderes in Kauf nehmen, z. B. eine kleinere Wohnung, schlechtere Lage, ein oder zwei Zimmer weniger. Es gibt Leute, die, abgesehen vom Budget, andere Dinge in Kauf nehmen, um eine nachhaltige Wohnung zu haben.

Arbeiten Sie immer mit greenproperty?

Nein. Wir überprüfen jede Liegenschaft auf die greenproperty-Tauglichkeit. Es ist aber nicht der Ansatz, den wir für Einkauf, Bau oder Umbau anwenden. Wir versuchen zuerst, ein stimmiges Produkt zu machen und dann überprüfen wir, wohin wir bei greenproperty kommen. Wir versuchen allerdings, dass alle Liegenschaften, die wir selber bauen, mindestens Minergie haben. Damit sind Sie bei greenproperty eigentlich schon ziemlich gut dabei. Greenproperty versucht vor allem auch noch, eine soziale Dimension hineinzunehmen, wie die 2000-Watt-Gesellschaft. Diese Dimension bezieht sich auf die Erreichbarkeit der Immobilie. Es nützt nichts, wenn Sie ökologisch bauen, mit erneuerbaren Energien beheizen, das Warmwasser aufbereitet wird, etc., aber wenn jeder, um zur Wohnung zu gelangen, täglich hin und zurück 40 Minuten Auto fahren muss. Dann funktioniert es nicht. Das ist ein Aspekt, der uns wichtig ist. Für die Stadt Zürich mit der 2000-Watt-Gesellschaft ist die Standorterreichbarkeit auch elementar. Hier spielt der öffentliche Verkehr eine wichtige Rolle. Auch die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist genauso wichtig. Aber der Schwerpunkt liegt klar beim öffentlichen Verkehr. Des Weiteren ist die Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Arbeitsplätze ein wesentlicher Faktor. Die Immobilien bewegen sich in diesem Spannungsfeld.

Wenn Sie sehen, dass etwas nicht gut angebunden ist, bauen sie aber trotzdem?

Klar, nur da kommen wir nicht so weit in der Gesamtbeurteilung nach greenproperty. Auch in Bezug auf die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ist man weiter davon weg. Aber deshalb muss es keine schlechte Liegenschaft sein. Im Fall von Mellingen „Neugrüen“ ist die Siedlung vom Zentrum etwas weiter entfernt. Die Siedlung ist vom Bahnhof mit dem Bus erreichbar und hat also eine Schwäche in der Erreichbarkeit. Sie ist zwar erreichbar, aber eben nicht bequem erreichbar. Somit steht man bei der Beurteilung in dieser Position etwas schlechter da. Dies ist aber kein Grund, nicht zu investieren.

Sie prüfen es also auf greenproperty, aber es kann auch ein anderer weitreichenderer Ansatz sein?

LEED ist bei uns ein Thema. Beim Swiss Prime Tower war die Thematik die folgende: Der Eigentümer Swiss Prime Site begnügte sich mit den Zertifizierungen in der Schweiz. Er musste jedoch für die künftigen Mieter die LEED Zertifizierungen erreichen. Wenn man internationale Gesellschaften einmieten möchte, z. B. Ernst & Young, dann muss man ihnen diese Zertifizierung bieten können, damit sie gegenüber ihrer Konzernleitung in den USA vorweisen können, dass die Liegenschaft diese Kriterien erfüllt. In diesem Fall bringt weder Minergie noch greenproperty etwas, auch nicht DGNB, da muss es LEED-Standard sein, der sich durchsetzt.

Da wären wir wieder bei den Mehrkosten, die der Mieter eigentlich nicht bereit ist, zu bezahlen...

LEED ist seitens Kosten eigentlich in Ordnung. Wir mussten gar nicht so viel machen, um es zu erreichen. Aber das Zertifizierungsverfahren selbst ist unverhältnismässig teuer. Nein, der Mieter ist es eigentlich nicht bereit zu bezahlen. Am Ende, wenn der Quadratmeter im Prime Tower bspw. CHF 500.- kostet, was man den Medien entnehmen konnte, dann muss man sagen, dass die paar Franken, die wegen der Zertifizierung darauf kommen, nicht so viel ausmachen.

Diese Mehrkosten haben sie dann aber überwältigt?

Natürlich versucht man es. Aber unter Umständen ist es so, dass man dem Mieter beim Einzug etwas entgegenkommt, was die Überwälzung wiederum fast zunichtemacht.

Was verstehen Sie konkret unter der sozialen Nachhaltigkeit? Bei greenproperty sind es ja die 2 Dimensionen: Infrastruktur und Nutzung.

Infrastruktur, Erreichbarkeit, generell die Erschliessung, haben wir vorher angesprochen. Bei der Nutzung entstehen immer wieder überraschende Diskussionen. Wir sind eigentlich der Meinung, dass es auch für den Erfolg der Liegenschaft, unabhängig vom Label, relevant ist, dass man die richtige soziale Durchmischung in der Immobilie erreicht. Weil wir aber ein relativ breites Portefeuille haben, gibt es unterschiedliche Überlegungen. Wenn man bspw. ein Bürohaus in der Stadt positioniert, dann hat man nicht so viele soziale Durchmischungsthemen. Dies hat auch mit Prestige zu tun, welche Firmen man akquiriert oder nicht. In solchen Fällen spielt die Durchmischung eine vernachlässigbare Rolle. Bei der Positionierung von Publikumsanlagen, z. B. bei einer Wasserwelt, die wir bauen, evaluieren wir, für welche Segmente des Publikums [...]. Oder im Fall vom Sihlcity, wo wir klare Vorstellungen hatten, was für Leute kommen. In solchen Fällen geht man viel eher davon aus, dass eine gewisse Durchmischung erreicht wird. Am häufigsten diskutiert wird es beim Wohnen. Da sollte man grundsätzlich eine Vorstellung über die Zielgruppen haben. Im Weiteren städtischen Umfeld arbeiten alle mit den gleichen Vorstellungen: eher kleinere Wohnungen, kleine Zimmeranzahl, klein geschnitten und einigermassen überschaubar bleiben im Preis. Das ist vertretbar, weil der Markt im Moment so ist, wie er ist. Man kann im Prinzip zurzeit alles machen und hat immer einen Abnehmer für eine Wohnung. Daher ist es ein legitimer Ansatz, dass man nicht zu viel Aufwand betreibt. Aber es könnte auch mal anders kommen, wo man sich überlegen müsste, was wäre, wenn sich die Situation ändern würde, wenn die Zuwanderung plötzlich rückläufig wäre, es zu unerwarteten Zinsexplosionen käme oder das politische Umfeld sich ändern würde? Wenn die Wirtschaft den Takt oder gänzlich den Atem verliert, was würde man dann machen? Deshalb haben wir bereits den Versuch gestartet, in Siedlungen eine möglichst grosse Durchmischung zu erreichen, indem wir Alterswohnungen (für Leute, die noch fit sind, um alleine zu wohnen) mit Studenten, Familien oder Singles mischen. Dafür braucht es aber entsprechend grosse Häuser/Siedlungen. Dies führt zu einem WG-Charakter. Es kann aber sein, dass wir am Schluss nur Studenten als Mieter haben. Man kann es nicht so richtig steuern. Aber Ziel ist, dass man zumindest versucht, es anzubieten.

Wie machen Sie das konkret? Wie setzen sie soziale Nachhaltigkeit um?

Bspw. in Zürich-Altstetten haben wir das BASF-Areal abgekauft, woraus das Projekt Vulcano entstand. Es wurde ein Wettbewerb gemacht für Wohnen und Gewerbe. Ungefähr 300 Wohnungen sind geplant. Derzeit befindet sich das Vorprojekt in Ausarbeitung. Gewisse Räume, die zur Ausnutzung zählen, stellen wir als Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Ein kleines Fitnessstudio nur für die Bewohner oder eine Waschküche mit Eventcharakter (Kaffemaschinen, iPad-Meldung, wann die Maschine frei ist oder wo man sehen kann, wann der Nachbar auch wäscht) sind geplant. Das sind Flächen, die Ausnutzung konsumieren, aber de facto keinen Ertrag generieren. Diese Kosten müssen überwältigt werden auf alle Wohnungen. Bei 300 Wohnungen geht das. Wir versuchen zudem, Alterswohnen reinzubringen, Gross-WGs zu machen, ähnlich wie das Kraftwerk, aber da stehen wir noch am Anfang. Dies dient alles grösstenteils der Positionierung des Produkts, denn es handelt sich um Sachen, die niemand dringend braucht.

Wohnen im Hochhaus hat eine bewegte Geschichte. Am Anfang war es positiv, sehr beliebt. Zeitweise sind aber alle Migrant*innen dort hingezogen, weil es relativ günstig war und es wurde zum Inbegriff von Ghettos. Im Moment hat das Hochhaus einen unglaublich guten Ruf und wieder die Akzeptanz. Es könnte sich aber wieder ändern, daher gilt es gut zu überlegen, wie man dieser Entwicklung zukünftig begegnen kann. Ein Areal ist gross, hat das Potential, dass man sich die Sachen überhaupt überlegen kann.

In Melligen, wo rund 200 Wohnungen entstehen, hat man einen Kindergarten und eine Kinderkrippe eingerichtet. Ein Café, das gegen die Strasse gerichtet ist, soll auch Externe anziehen. Über eine Software versuchen wir, eine Community unter den Leuten zu bilden, eine Art Face-

book-Gruppe, „wir sind Neugrüenianer“ und wir haben eine Austauschplattform“, wo man schnell sagen könnte, „wir sind in den Ferien, könnte jemand bitte giessen?“, oder wenn man den Fuss gebrochen hat, „geht jemand für mich einkaufen?“ Und dies mit allen Vor- und Nachteilen. Man nutzt den Vorteil, dass die Wege kurz sind und die Leute sich gegenseitig helfen. Andererseits werden Living Services in vielen Siedlungen angeboten, wo man die Dienstleistungen einkaufen könnte, was aber ins Geld geht. Postgeschichten sind bspw. beliebt, wie eine Abgabestelle für eingeschriebene Briefe, Bügelservice, Reinigungsservices. Diese Plattform ist jedoch professionell und kostet entsprechend, wohingegen es sich bei Communities um eine Art schwarzes Brett handelt.

Sehen Sie diese Softfaktoren als Erfolgsfaktor für eine nachhaltige Siedlung?

Natürlich. Die Leute fühlen sich vielleicht in dieser Siedlung sehr wohl, sind eingebunden in eine Gesellschaft. Es hat Dorfcharakter, mit den damit verbundenen Nachteilen und Vorteilen. Es handelt sich um einen Versuch, die sozialen Verbindungen von Leuten in einer sonst eigentlich anonymen Gesellschaft wieder zu ermöglichen, ohne Zwang.

Dann hätten wir also Anbindung auch als Erfolgsfaktor?

Das garantiert.

Ist die Durchmischung allgemein ein Erfolgsfaktor?

Das wäre eigentlich das Ziel.

Und ist Durchmischung eigentlich immer erwünscht?

Nein. Bei grösseren Siedlungen ist es jedoch sinnvoll, weil man relativ viel Infrastruktur zur Verfügung stellt, die mehrere nutzen können. Aber Zürich 3 von Karl Steiner ist ein gutes Gegenbeispiel. Das Unternehmen hat Eigentumswohnungen auf den Markt gebracht, die sauber zugeschnitten auf eine Zielgruppe waren, und hat sofort alle verkauft. Dies ist auch eine Strategie. Es sind alles die gleichen Käufer, die da rein gehen. Es kann ihm egal sein, wie es weiter läuft.

Aber es ist nicht wirklich nachhaltig?

So ist halt das Modell, wenn ich etwas baue und wieder verkaufe. Er ist in dem Sinne ein Entwickler. Natürlich hat er sich Gedanken gemacht, wie diese Siedlung, unter den baulichen Aspekten, positioniert werden kann. Er hat sich überlegt, wenn die gleichen Leute zum gleichen Zeitpunkt da rein gehen, dann sollten sie die gleiche Ideologie haben. Es hat aber überhaupt keine Durchmischung stattgefunden.

Könnten Sie ein positives Beispiel der CS nennen, das man als umfassend nachhaltig bezeichnen könnte?

Mellingen ist sicher ein gutes Beispiel. Wir bauen es für die eigene Anlagestiftung.

Der Gewerberiegel ist direkt an der Strasse. Details sind auf der Webseite ersichtlich.

Es ist eines der Projekte, das wir selber von Beginn an entwickelt haben und mit dem Etikett umfassend nachhaltig positionieren.

Der Wohnungsmix besteht sowohl aus Reihenhäusern mit Garten und Garage zur Miete, als auch aus kleineren 2.5-Zimmerwohnungen im vorderen Teil, die gewöhnliche Etagenwohnungen sind. 3.5 und 4.5-Zimmerwohnungen gibt es auch. Verschiedene Einheiten ermöglichen es, dass man innerhalb der Siedlung nach Bedarf in eine grössere oder kleinere Einheit weiterziehen kann.

Wäre Zürich Kreis 3 von Karl Steiner ein Modell für die CS? Oder werten Sie die gesellschaftliche Verantwortung höher?

Wir bauen immer für uns, wir behalten immer, bauen für unseren Bestand. Daher haben wir vermutlich einen nachhaltigeren Blick als ein Entwickler. Ohne ihnen zu unterstellen, dass sie

es nicht untersucht und sorgfältig gemacht haben, aber sie haben nicht den Versuch unternommen, die Siedlung zu durchmischen, sondern gesagt, wir wissen, dass es das Publikum gibt und wir positionieren es klar für dieses. Sie haben auf dem Markt dann Recht bekommen. Das muss nicht schlecht sein.

Gemäss der Theorie, die die Sozialwissenschaftler lehren, klingt jedoch dieses Modell – eine Zielgruppe, Wohnungen in Boden gestampft – nicht wirklich nachhaltig.

Stockwerkeigentümer sind eher eine gefährliche Sache. Weil man dort eine Anhäufung von kleinen Eigentümern hat, wo jeder sein eigenes Ziel verfolgt. Der Vorteil ist, wenn man es als grosser Investor selber positioniert, dann kann man definieren, was man in dieser Siedlung aufbauen möchte und die Spielregeln selber bestimmen. Nachher wird in der Siedlung gelebt und das kann man dann nicht mehr steuern.

Weiteres Beispiel ist Leuenfeld in Oensingen von Schmid Immobilien. Die haben einen sehr grossen Naturteich für die Siedlung eingerichtet, wo man schwimmen kann. Es ist Eindrücklich, dass die Eigentümer das Risiko auf sich genommen haben. Der Teich gehört ja jemandem, man ist Eigentümer dieses Pools. Wenn ein Kind ertrinkt, dann hätte man als Eigentümer einen unangenehmen Moment. Aber trotzdem wurde überlegt gehandelt. Die Eltern würden in diesem Fall die Sorgfaltspflicht verletzen, das hat sich quasi selber reguliert. Bis jetzt haben sie Recht behalten. Das würde nicht entstehen, wenn man mit Stockwerkeigentümern unterwegs wäre, diese würden eher eine Garage mehr bauen oder Musikräume. Wenn man es hingegen aus einer Hand macht, dann besteht die Chance, es zu initiieren und den Mietern zu übergeben oder auch wieder zu korrigieren, wenn etwas nicht in Ordnung ist.

Schmid Immobilien hat in Oensingen einen Gemeinschaftsraum gemacht, der über den Hauswart vermietet wird, für die Siedlung oder für Externe. Für einen Jogakurs gibt man prozentual so viel Miete ab, wie es Teilnehmer im Kurs hat. Das wurde sehr schlau gemacht. Dann wird die Infrastruktur auch genutzt. Aber man muss es koordinieren. Es gibt neue Anforderungen an den Hauswart, er muss mit modernen Medien zurechtkommen; er ist Concierge und Hauswart in einem.

Kann man eine Durchmischung mit einem Wohnungsmix erreichen?

Ja, das ist das eine. Oftmals wird aber STWE gemacht, damit man auf die Miete die bessere Rendite erzielen kann oder es überhaupt finanzieren kann. Es gibt alle möglichen Modelle. Auch finanziell getriebene Elemente sind enthalten, nicht immer nur altruistische.

Gibt es Spannungsfelder zwischen sozialen Ansprüchen der Gesellschaft und den Renditezielen der Immobilienwirtschaft?

Ja, klar. Gesellschaft muss wohnen können. Und wir wollen das Wohnen zur Verfügung stellen, wir haben aber Anleger, Investoren dahinter, die das Geld geben, damit es überhaupt möglich wird, und diese erwarten eine Rendite. Wenn man das Wohnen erschwinglich machen will, dann muss irgendjemand in der Kette mit seinem Anspruch nachgeben. Das einfachste Beispiel sind Genossenschaften, die Land vergünstigt von der öffentlichen Hand erhalten. Dort macht die öffentliche Hand den Abstrich, verkauft das Land nicht an den Meistbietenden, sondern an eine Genossenschaft. Die Genossenschaft fährt dann mit dem Genossenschaftsmodell, mit der kostendeckenden Miete, möglichst tief in den Markt, damit es sich möglichst viele Leute leisten können. Aber so können wir nicht alle operieren. Alle professionellen Teilnehmer im Immobilienmarkt können dies nicht, ausser man verzichtet auf Rendite. Darum ist die Spannung vorhanden. Leute wollen so günstig wie möglich wohnen, aber alle Marktteilnehmer ausser Genossenschaften und gemeinnützige Stiftungen möchten so viel wie möglich aus den Wohnungen herausholen.

Gibt es soziale Ansprüche und Zielkonflikte?

Im Produkt, das angeboten wird? Nein, eigentlich nicht. Da müssen wir uns nach den Bedürfnissen der Menschen richten. Der Markt diktiert, was wir machen. Das ist auch gut so. Auch bei

Büros, alles muss ja gemietet werden. Wir machen das Angebot an die Leute, wenn die Leute es nicht gut finden, dann haben wir ein Problem. Das Angebot muss den Bedürfnissen entsprechen.

Befinden sich Renditeziele und Gesellschaft nicht im Zielkonflikt, da sie bei einer grossen Überbauung die Mehrkosten, die entstehen können, überwälzen?

Ja, wir versuchen es zumindest. Je grösser die Siedlung, desto eher kann man die Mehrkosten, die gefordert sein könnten, überwälzen. Man verteilt die Kosten der Last von einem zusätzlich attraktiven Teil auf viele Schultern.

Verliert man dann aus ökonomischer Sicht nicht andere Ziele aus den Augen?

Es ist ein Abwägen aller Faktoren. Sie dürfen eigentlich keines der vielen Faktoren aus den Augen verlieren, können es zwar zwischendurch anders gewichten, aber nicht aus den Augen verlieren. Dies ist auch die Meinung der CS.

Wie sieht es aus mit den Schätzungen?

Die fahren natürlich entsprechend mit. Nachhaltigkeit in der ganzen Breite ist ein Thema.

Wie fliesst es ein? Wie wird es berücksichtigt?

Die ganzen baulichen Geschichten werden in der Bauteilschätzung gewichtet. Da gibt es unterschiedliche Bewertungsansätze, je nachdem wie man baut. Bei den sozialen Themen, wenn W&P davon ausgeht, dass man entsprechend besser vermieten kann – durch diese Zusatznutzungen, die man zur Verfügung stellen möchte – dann nimmt man auch entsprechend bessere Mieten an und kalkuliert es entsprechend. Wenn die Realität jedoch zeigt, dass sich die Annahmen nicht bewahrheiten, dass man nicht mehr Miete holen kann, weil das Mietvolumen begrenzt ist, dann wird es nicht weiter berücksichtigt. Es steckt aber die Idee dahinter, dass ein nachhaltiges Produkt höhere Mieteinnahmen erwirtschaften kann.

Ziehen Sie bei der Planung sozialwissenschaftliche Berater hinzu?

Ich müsste den Kollegen von der Vermarktungsabteilung fragen. Bei der Initialplanung, wenn man das Grundstück erwirbt und den Architekturwettbewerb lanciert, z. B. in Altstetten, wurden eher Vermarktungsspezialisten hinzugezogen und weniger Sozialwissenschaftler. Persönlich habe ich es auch schon gemacht, aber es ist nicht Standard. Aber vielleicht geschieht es bei der Vermarktung konkret, wenn man auf den Markt herausgeht.

Gäbe es Vorteile, wenn man sie hinzuziehen würde?

Ja, natürlich. Schlussendlich wird bei der Beurteilung, wer unsere Mieter sein werden, auf Unterlagen zurückgegriffen, wie die Sinus-Milieus Typologie, oder andere Hilfsmittel. Dies sind Instrumente, die von Wissenschaftlern erfunden wurden, welche untersuchen, wie die Leute sind, also eher von Sozialwissenschaftlern. So gesehen, ist es enorm wichtig, Rechenschaft abzulegen, wer denn in Frage kommt. Leute, die am fundiertesten Auskunft geben können und die Antworten liefern könnten, sind Phil. I. Absolventen im weitesten Sinn. Oft ist jedoch das Problem, dass Leute aus der Bildung und Forschung sehr theoretisch werden, was am Schluss auch nicht so viel hilft. Denn am Schluss möchte man Theorien für etwas adaptieren und nicht den theoretischen Fall diskutieren. Man müsste es jetzt adaptieren können und das ist schwierig.

Eigentlich müsste man einen holistischen Ansatz verfolgen, d.h. alle verschiedenen Sachen, Ecken und Spannungsfelder berücksichtigen und schauen, wie man alles einbeziehen kann. Früher im Architekturstudium haben wir gehört, dass Architekten Generalisten sind, das gilt auch für einen Bauherren in diesem Prozess. Er muss all die Faktoren, die sein Produkt betreffen, überprüfen, gewichten können und entsprechend der Gewichtung in die Planung aufnehmen. Wenn ich eine Überbauung mache mit 40 Einheiten, davon acht Behinderten-WGs, dann bin ich gut bedient, wenn die entsprechenden Personen beigezogen werden, welche verstehen,

was das für eine solche Siedlung bedeuten würde, Leute, die sagen können, ob es überhaupt funktionieren kann. Also ist man gut bedient, wenn man Leute bezieht, je nachdem in welche Richtung man geht.

Sie haben gesagt, dass das Thema im Moment kommunikationstechnisch ausgelaugt ist und es um die Umsetzung geht.

Als ich an der ETH studiert habe gab es schon das Fach Soziologie für Architekten. Die Branche war sich schon immer bewusst, dass man beim Bauen den ganzen Menschen anspricht, unabhängig, was er dort macht, ob er arbeitet, wohnt oder sich vergnügt. Die Leute wollten ihre Bedürfnisse abgedeckt haben und die Hersteller wussten, dass es dies braucht. Darum handelt es sich um eine kontinuierliche Geschichte, die zwischendurch einen Medien-Hype erlebt hat. Das war nicht unbedingt notwendig. Es hat aber dazu geführt, dass es mehr Investoren gegeben hat, die sich mehr Gedanken gemacht haben.

Die soziologische Dimension fühlt sich vernachlässigt im Vergleich zur ökologischen Dimension, da diese Überhand hat. Nachhaltigkeit wird vielfach mit Ökologie gleichgesetzt.

Wenn man soziologische Anliegen nahebringen möchte, dann müsste man vorwärtsmachen und auch entsprechend aggressiv auftreten. Bei der Ökologie sind Produkte dahinter und die ganze Industrielobby, die Dampf macht. Es gibt soziologisch nicht viel auf dem Markt, niemanden der sich in dieser Rolle sieht. Zeugin-Gölker Immobilienstrategien sind Urgesteine in dieser Beziehung. Sie waren beide schon immer „an dem Mensch“ interessiert. Es gibt in der Branche nicht so viele. Die meisten versuchen es als Vermarkter mit vielleicht den gleichen Ehrenzielen und Hintergründen, aber am Schluss muss ich es irgendwie an die Leute bringen. Sie sind im theoretischen Teil geblieben, machen viele Beratungen.

Wie sieht für Sie ein ideales Areal aus? Wo würden Sie gerne wohnen?

Idealerweise ist es gut angebunden an den öffentlichen Verkehr, eingebunden an eine städtische Gemeinschaft, Wohneinheiten liegen dicht beieinander, so dass grosszügige Freiräume für alle entstehen. Es müssen nicht unbedingt Hochhäuser sein, aber Hochhäuser haben einen grossen Vorteil, dass sie diese Qualität bieten können. Sie haben einen kleinen Fussabdruck, lassen viel Boden frei, wo man viel machen kann. Für uns mit drei Kindern ist ein Hochhaus nicht optimal, ansonsten ja. Bei Familien müsste man evtl. noch etwas am Boden Näherliegendes bieten. Das wären eigentlich die wichtigsten Treiber. Dazu kommen die Softfaktoren, die helfen, dass man die Anonymität brechen kann, wenn man das will. Anonymität ist da. Die, die sie brechen möchten, müssten die Möglichkeit dazu bekommen.

In Bezug auf die Architektur gibt es keine Vorgaben. Dass es dicht sein muss, da führt kein Weg daran vorbei. Das ist die Realität.

Erstaunlich, wie Dichte von einen als negativ und von anderen als positiv aufgefasst wird.

Leute wissen gar nicht, wie man mit Dichte umgeht. Das Niederdörfli ist eine relativ dichte Überbauung, was damit zu tun hat, dass die Parzellen meist genau so gross sind wie das Haus, das darauf steht. Es handelt sich um 4-stöckige Gebäude, da haben sie eine Ausnutzung von 4 auf diesem Grundstück. Das ist genau so dicht wie die Europaallee. Aber die Leute haben das Gefühl, das Niederdörfli ist herzlich. Es braucht die richtige Argumentation. Die Stadt Zürich tut sich momentan schwer damit. Nur in gewissen Quartieren wird richtig dicht gebaut und sonst nicht. Das ist falsch. Es sollte stattdessen die gesamte Stadt umgezont werden, inkl. Grossmünster, alle sollten alle einen Stockwerk obendrauf bauen dürfen und 10% mehr Ausnutzung erhalten. Es ist dann jedem selbst überlassen, ob er es machen will oder nicht. Auch im Niederdorf, denn es gibt dann immer noch die Altstadtkommissionen, das Amt für Städtebau und hunderte von Instrumenten, die verhindern könnten, dass das daneben ausschaut. Es geht mehr um Politik, als konkret um das Bauen.

Persönliches Interview: Implenla, 17. Juli 2013

Interviewpartner: B2, Leiter Engineering, Mitglied der Geschäftsleitung, Projektleiter „Nachhaltige Implenla“ (bis Frühjahr 2013), Vertreter in der Steuerungsgruppe SNBS

Mir ist aufgefallen, dass Sie als einzige Gesellschaft einen sehr umfangreichen Nachhaltigkeitsbericht haben. Sie haben Nachhaltigkeit auch in der Unternehmensstrategie aufgenommen. Es scheint für Implenla eine grosse Bedeutung zu haben. Können Sie dies noch ausführen?

Unser CEO Anton Affentranger steht hinter dieser Thematik. 2009 haben wir die Diskussion geführt. Er als CEO steht dahinter, wonach ich es umzusetzen versucht habe. Es gibt viele Firmen, die haben dies in der Stabsstelle angesetzt. Wir haben aber gesagt, dass die Nachhaltigkeit in der Strategie verankert sein muss. Das Projekt Nachhaltigkeit habe ich dann von 2009-2013 neben meiner eigentlichen Tätigkeit bei Implenla Engineering geführt. 2013 hat dies nun in eine stehende Organisation im Konzern gewechselt. Wir wollten dies nicht in einer Stabsstelle, ausserhalb des operativen Geschäftes eingliedern.

Einen Nachhaltigkeitsbericht haben wir erstellt und möchten den selbstverständlich auch kommunizieren. Uns geht es aber vor allem darum, etwas zu bewegen, es ist nicht ein Marketinginstrument. Das Ziel ist, dass dies Teil unseres Geschäftes wird. Aber selbst wir sind noch am Anfang und haben die ersten Schritte gemacht. Es ist eine grosse Aufgabe, mit vielen Kriterien, die zum Teil auch Widersprüche in sich haben. Es braucht Leute, die sich für diese Themen engagieren.

Unsere Schweizer Mitbewerber beleuchten zum Teil einzelne Themen noch vertiefter, ein Immobiliendienstleister zum Beispiel das Energiethema.

Für uns ist dieses Thema ein Mittel, um uns zu verbessern, und es ist nicht nur PR.

Was verstehen Sie unter Nachhaltigkeit?

Da habe ich eine Zusammenfassung aus dem Nachhaltigkeitsbericht: Als nachhaltig wird ein Gebäude dann bezeichnet, wenn es langfristig marktfähig ist und eine entsprechende Rendite abwirft, eine soziale Umgebung im Innen- und Aussenraum schafft, keine negativen gesundheitlichen Folgen auf den Benutzer hat und die natürlichen Ressourcen schonend einsetzt.

Nachhaltigkeit hat viele verschiedene Komponenten.

Eine nachhaltige Organisation geht in das Gleiche. Die Frage ist: Agieren wir zukunftsfähig, ist ein Entscheid zukunftsgerichtet oder nur auf morgen gerichtet? Sie kennen es aus den Finanzen sehr gut, auf den Monatsabschluss muss alles kurzfristig ausgerichtet sein aber gleichzeitig auch langfristig.

Was heisst für Sie soziale Nachhaltigkeit im Bereich Immobilien?

Einerseits ist die soziale Dimension das, wofür wir bauen. Wir bauen nicht für den Energieverbrauch, nicht nur wegen Rendite, sondern weil Wohnraum benötigt wird. Da sehe ich Themen wie Komfort, Lage, Aussicht oder Materialverträglichkeit. Man wird immer sensibler auf solche Sachen.

Es ist auch die Frage, wie man eine soziale Umgebung schafft, damit nicht ein Komplex entsteht, der nur von 8 bis 18 Uhr besetzt ist und danach wie ausgestorben wirkt, bspw. beim Mobimo Tower ist das auch ein Thema. Dann ist das ganze Thema der Wohnformen auch Teil der sozialen Nachhaltigkeit. Es gibt Wohnformen, mit denen kann man sich identifizieren, aber dann gibt es auch Wohnformen, die einem nicht passen. Es braucht für jede Gruppe möglichst ein Produkt, das den Ansprüchen genügt, aber andererseits auch das Thema der Nachhaltigkeit im Blickwinkel behält.

Der Begriff „sozial“ weckt bei Investoren eher Assoziationen mit sozialen Bauten, wenig Rendite, etc. Ich glaube, die Salonfähigkeit dieser Dimension muss noch greifbarer gemacht werden. Der Begriff Nachhaltigkeit kommt eher aus dem energetischen Bereich, dort kann man es besser fassen, dort gibt es Zahlen. Das Soziale sind weiche Faktoren und dies liegt nicht so nah.

Und dann das Thema „Wohnen für alle“. Es ist wichtig, Wohnraum für alle Gesellschaftsschichten zu schaffen. Da sehe auch ich kein Rezept. In der Innenstadt, da sind die Preise hoch, da regiert der Markt den Preis. Dies stellt weiterhin eine Herausforderung dar.

Man muss für alle Schichten Wohnraum schaffen, ist aber dennoch auf die Rendite bedacht. Der Investor sucht natürlich primär die Rendite. Günstiger Wohnraum kann natürlich günstiger gebaut werden und dann auch eine gute Rendite haben. Die Schwierigkeit ist, dass man den Unterschied nicht im Standard macht. Wenn man hohen Standard günstig vermieten muss, dann sinkt natürlich die Rendite. Es geht um den ehrlichen günstigen Ausbau, da ist die Küche bspw. etwas anders. Dies wird nicht sauber gemacht. Man will den allgemeinen Mix für alle und das funktioniert natürlich nicht. So funktioniert es auch nicht, im Topsegment günstig zu bauen. Wenn ich weniger zahlen will, dann habe ich nicht zwingend weniger Komfort, aber einfach eine andere Gerätelinie oder ähnliches.

Gewichten Sie alle Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft gleich?

Ja, wir haben GeNaB, das ist ein Bewertungstool für unsere Projektentwicklung. Die Implenia Projektentwicklung hat den grössten Hebel, um diese Strategie umzusetzen. Wenn wir eine Ausschreibung/Projekt gewinnen, dann haben wir natürlich einen kleineren Hebel, da dort bereits ein Planungsteam/eine Bauherrschaft existiert.

Aber bei unserer Projektentwicklung nehmen wir unser Geld, kaufen Land und entwickeln.

Wie gross ist dieser Anteil?

Dieser Teil wird immer grösser bei Implenia. Er gehört neu zum Bereich Implenia Modernisation & Development. Dies ist sicher von der Ertragsseite einer der stärksten Beiträge in der Gruppe.

Diese Projekte ergeben einen Investitionsantrag, in welchem eines der Kriterien GeNaB ist. Dieses muss mit einer Mindestpunktzahl erfüllt werden, sonst wird die GeNaB nicht bewilligt. Innerhalb des GeNaB sind die drei Dimensionen anzahlmässig gleich gewichtet und somit alle gleich wichtig.

Haben Sie auch ein eigenes Portfolio?

Nein, wir behalten die Liegenschaften nicht selbst. Wir kaufen das Grundstück, entwickeln und dann werden Investoren gesucht. Danach wird wieder neu investiert.

Brauchen Sie andere Zertifikate? DGNB oder ähnliches?

Grundlage ist SIA 112/1. Wir bauen Gebäude auch nach der 2000-Watt-Gesellschaft. Dies ist energetisch gesehen sehr gut. Aber was vernachlässigt wird: Wenn in der Dämmung mehr Kosten entstehen als eingespart werden kann. Dann stimmt etwas nicht.

Minergie ist teilweise auch ein Thema.

Wir haben auch für die CS nach LEED zertifiziert.

Selber setzten wir in der Pilotphase auf den Standard SNBS. Wir sind der Meinung, dass dies ein Qualitätszertifikat wird.

Herrscht ein Labelchaos?

Ja, aber dieser Standard hat die Aufgabe die schweizerische Nachhaltigkeitspolitik umzusetzen und da haben wir andere Voraussetzungen als in Amerika. Das LEED-Zertifikat basiert auf einer amerikanischen Sicht, bspw. ist Wasser dort ein grosses Thema, was für Amerika verständlich ist. Aber für uns ist Wasser kein grosses Thema, da wir selten eine Wasserknappheit haben.

Deshalb nimmt Implenia in der Testphase des SNBS teil und wir können uns auch vorstellen, GeNaB mit einer Kurzfassung des Standards abzulösen.

Wir haben nicht etwas Spezielles, auf das wir uns fokussieren. Wir sind der Meinung, wenn wir zuerst nach GeNaB prüfen, ist SIA 112/1 bereits die Grundlage. Dann kann man später DGNB oder SNBS machen. Die Grundvoraussetzung ist nachher die Umsetzung, das ist wichtig.

Wie erklären Sie sich den Trend/Boom der Nachhaltigkeitsdiskussion?

Einerseits denke ich, ist sehr viel Aufklärungsarbeit geleistet worden. Es hat viele Arbeiten gegeben, in welchen man die Themen diskutierte und eine gewisse Sensibilisierung geschaffen hat. Zum anderen sieht man an verschiedenen Orten, dass es so nicht weitergehen kann. Die Ressourcenfrage ist wesentlich.

In dieser Diskussion kommt aber auch immer die Frage auf, was will denn die kleine Schweiz? Schauen wir doch in andere Länder, da wird nichts gemacht. Aber man hat ja ein schlechtes Gewissen, man müsse etwas machen. Was passiert mit unseren Kindern später, usw.? Wenn wir an der Bahnhofstrasse die Leute zu diesem Thema befragen würden, dann hätten wir eine 90%-Zustimmung. Würden wir aber schauen, wie viele Leute auch wirklich so leben, wären wir bei 10%.

Es stellt sich jetzt die Frage, ist dies ein Boom oder gibt es ein wirkliches Umdenken bei den Leuten? Ich denke, dass das nachhaltige Denken etablierter ist, als es vor 20-30 Jahren der Fall war. Die grüne Szene konnte sich etablieren. Wichtig ist jetzt, dass man das Thema umsetzt, dass man alles Machbare auch macht.

Beim Thema der Nachhaltigkeit geht es nicht um heute, es geht um morgen, um die Zukunft. Und für alle Menschen ist es schwierig, in das Morgen zu investieren, da man ja bereits heute schon viele Bedürfnisse hat.

Haben wir wirklich die Kraft, den Mut, dies umzusetzen? Es ist natürlich viel schwieriger, den Investor davon zu überzeugen, nachhaltig zu bauen, als wenn wir sagen, hier ist die Rendite gut. Wir brauchen Leute, die hier engagiert arbeiten, so dass nachhaltiges Bauen salonfähig wird. Es braucht diese Zeichen.

Haben Sie ein Beispielprojekt, das Sie als sozial nachhaltig bezeichnen würden?

Schorenstadt in Basel. Da wurde viel Soziales gemacht. Wir wollen auch beim Werk 1 in Winterthur in diese Richtung gehen. Dieses ist viel grösser als Schorenstadt. Da liegt der Entwicklungshorizont bei 10 bis 15 Jahren.

Was wurde konkret gemacht beim Areal Schorenstadt?

Die Bevölkerung wurde abgeholt. Der Wohnungsmix besteht aus EFH-ähnlichen Bauten und klassischen Wohnblöcken. Die Klientel wurde auf die verschiedenen Faktoren angesprochen und dementsprechend so ausgesucht: Will ich in einer 2000-Watt-Überbauung wohnen? Es gibt einen Fragebogen auf der Webseite: „Bin ich Arealtauglich/ Schorentauglich?“ Wir haben gezeigt, dass wir dazu stehen, dass wir eine Klientel suchen, welche diese Faktoren will. Das braucht auch Mut.

Wenn man eine spezifische Klientel sucht, ist dies dann ein Gegensatz zur Durchmischung?

Die Grundhaltung, dass man zu einer Wohnüberbauung steht und dort wohnen will, muss da sein. Dies ist auch der Grundwert für eine gelungene Durchmischung.

Es braucht eine gewisse Grundhaltung zum Thema, damit dies funktioniert. Mit 60-70% dessen, was im Kreis passiert, muss ich einverstanden sein. Wenn das nicht gegeben ist, dann kann auch die soziale Dimension nicht erfüllt werden, dann fühle ich mich nämlich nicht wohl. Es nützt auch nichts, nur ganz wenige dieser nachhaltigen Objekte zu haben. Wir müssen dies im Standard haben.

Bei Schorenstadt wurde die Bevölkerung abgeholt. Wie wurde dies gemacht?

Es hat Workshops in verschiedenen Phasen gegeben, um die Bedürfnisse der Leute abzuholen. Die Mitsprache ist aber eine Schwierigkeit, Mitsprache hat für mich auch mit Verantwortung zu tun. Bei vielen Diskussionen ist eine Mitsprache aber nicht an Verantwortung geknüpft. Viele haben eine Meinung, wie etwas sein muss, aber wenn es um die Eigenverantwortung geht, dann drücken sie sich. Dann wird man zum Aussenbeobachter. Diese Komponente fehlt in der Diskussion. Es ist eine schwierige Sache.

Was würden Sie erwarten?

Beim Werk 1 gibt es einen öffentlichen Gestaltungsplan. Es ist wichtig, was die Bevölkerung dazu meint, auch was Fachleute dazu meinen. Dafür machen wir Informationsveranstaltungen. In diesem Prozess sollte man versuchen, die Leute, welche das Know-how haben, mit einzubeziehen. Wenn ich selber auch etwas einbringen muss, dann habe ich auch eine andere Sichtweise, bin dann ein wenig vorsichtiger, was ich von anderen fordere.

Auch beim Thema „Wohnen im Alter“, da sollte man wirklich die älteren Leute befragen und schauen, was wirklich ihre Probleme sind.

Welche anderen Faktoren wurden auch berücksichtigt?

Komfort (Minergie-Eco), Materialisierung, Belichtung.

Welches sind Erfolgsfaktoren bei der Arealentwicklung für Sie? Die drei wichtigsten bezüglich sozialer Nachhaltigkeit?

Punkt Nummer 1 ist der gute Mix. Dies ist eine grosse Herausforderung. Es ist nötig, herauszufinden, welche Gruppen zueinander passen. Es gibt in den verschiedenen Schichten andere Anforderungen. Was passt wirklich gut zusammen, ist ein grosses Thema. Man muss auch zurückblicken und sich fragen: Hat man jetzt bspw. im Mobimo Tower das erreicht, was man erreichen wollte? Nur so können wir herausfinden, ob die Leute wirklich so ticken, wie wir das auf dem Papier angenommen haben.

Eine breite Akzeptanz ist der zweite entscheidende Erfolgsfaktor.

Eigentumswohnungen mit Mietwohnungen und noch mit Wohnförderung mischen. Stellt dies nicht einen Konflikt dar?

Bin mir nicht sicher, ob dies wirklich ein Konflikt ist. Früher, vor allem in der Innenstadt, hat man eher so gebaut. Es geht schon. Wichtig ist, dass das Areal einen städtischen Charakter/einen Mikrokosmos bekommt.

Ich denke auf einem Areal hat es schon Platz für verschiedene Nutzungen. Es fehlt aber auch noch an Erfahrung. Man müsste es einfach mal bauen und schauen, ob es funktioniert, den städtischen Charakter wieder einbringen. Das ist auch die Idee für das Werk 1: Wir bauen die Altstadt weiter.

Sehen Sie Grenzen der sozialen Nachhaltigkeit? Wo hört es auf?

Nachhaltig ist sicherlich nicht etwas, wenn es keine Rendite mehr bringt. Das Drei-Dimensionen-Modell ist nach wie vor gut. Alle drei Dimensionen im Kreis.

Es braucht auch Rendite, um wieder in solche Themen wie Nachhaltigkeit zu investieren. Insofern hört es nicht irgendwo auf, es muss einfach ausgewogen sein.

Sehen Sie Spannungsfelder?

Ja, es sind alles Spannungsfelder und dies führt zu Diskussionen. Aber letztlich muss man entscheiden. Es ist auch eine Wertefrage: Wollen wir diese Entwicklungen, Beispiel Gucci, Louis Vuitton, Prada etc. in der Zürcher Innenstadt; die Läden von früher gibt es nicht mehr? Es braucht einfach Leute, die sich für diese Thematik engagieren.

Kostet Nachhaltigkeit mehr?

Wahrscheinlich sind die Investitionen in den meisten Fällen höher. Kosten fallen jetzt an, damit man in der Zukunft einsparen kann.

Sind Mieter bereit, dies zu bezahlen?

Es kommt auf die Klientel drauf an. Es gibt solche, die dies interessiert, andere sind nicht bereit. Zum Beispiel Minergie: Heute ist Minergie ein Standard und Mieter zahlen das, weil der Markt dieses Produkt anbietet.

Ist eine soziale Durchmischung immer erwünscht?

Wenn diese Durchmischung in nur einem Gebäude auf fünf Stockwerken passiert, ist es schwierig. Aber das Areal ist ja grösser, der städtische Gedanke kann besser umgesetzt werden. Wenn die Leute in einem Areal die gleichen Werte haben, egal ob jung, Familie oder alt, dann denke ich, dass ein Zusammenleben gut möglich ist.

Wie sieht Ihr Idealbild aus?

Da kommt mein Spruch wieder: Nachhaltigkeitsdefinition von Beginn an.

Konkret: Es braucht verschiedene Gruppen für ein Leben im Areal; Dann sollte man ein Produkt machen, das nicht alles kann; Ehrliche Unterscheidung zwischen teurem Ausbau und weniger teurem Ausbau; Anpassung des Produktes an die Klientel.

Ein wichtiger Punkt ist auch, dass man in so einem Areal gerne wohnt und gerne arbeitet.

Eine Immobilie ist für die meisten immer noch ein Investitionsgut. Wir haben es noch nicht geschafft, aus einer nachhaltigen Immobilie ein Produkt zu schaffen, das jemand will/begehrt, wie die Konsumindustrie bspw. mit dem iPhone. In der Werbung solcher Produkte werden ganze Geschichten erzählt, so dass man denkt, ich muss einen BMW fahren. Mit diesen Emotionen arbeiten wir im Immobilienbereich viel zu wenig. Wir reden aber von sozialer Dimension und von Wohngefühl. Die Konsumgüterindustrie zeigt uns, dass es möglich ist, Bedürfnisse zu schaffen, die es eigentlich gar nicht gibt. Die Identifikation mit der Immobilie gibt es noch nicht. Wer ist schon stolz auf seine Überbauung?

Man müsste aus der Konsumgüterindustrie Elemente herausnehmen: Wie kann ich erreichen, dass eine Person mit dem, was sie verdient und dem Ausbaustandard, den sie hat, zufrieden ist und sich damit identifiziert?

Für den Durchschnittsmensch hat das Wort „sozial“ einen speziellen Nachgeschmack. Man muss an diesem Begriff arbeiten.

Wenn Sie einen Auftrag haben, der nicht nachhaltig ist, führen Sie diesen aus? Wie machen Sie das?

Wir probieren mit Varianten zu arbeiten. Wir probieren, dies möglichst gut zu beeinflussen, so früh wie möglich in ein Projekt einzusteigen.

Das Interessanteste wäre, wenn Investoren in diese Richtung gehen würden und wir die guten Produkte dazu liefern. Wir sind weit davon entfernt, ein Produkt auf den Markt zu bringen, um welches sich alle reissen, unabhängig vom Preis.

Es braucht Mut, verschiedene Dinge auszuprobieren, wie z. B. eine bewohnte Musterwohnung, und es braucht Zeit.

Persönliches Interview: Mobimo Holding AG, 12. Juli 2013

Interviewpartner: B3, MScRE CUREM, MArch UDK; Leiter Projektentwicklung

Wie setzt Mobimo die soziale Nachhaltigkeit um, gibt es erfolgreiche Beispiele dafür?

Soziale Nachhaltigkeit kann man nicht bauen, man kann es nicht erschaffen. Es gibt bestimmte Trigger dafür, bspw. den Standort. Diesen kann man aber auch nur bedingt beeinflussen. Der Mietzins und die Art der Bebauung sind weitere Faktoren.

Aarau ist ein aktuelles Beispiel bei der Mobimo, welches aber mit Vorsicht zu geniessen ist, weil wir den Gestaltungsplan für diese Überbauung von der Stadt erhalten haben und sie diesen festgelegt hat.

Dies ist wahrscheinlich auch nicht befriedigend, wenn die Gestaltung bereits festgelegt ist?

Ja, ich hätte beispielsweise gerne eine Zentrumszone gehabt, also das Ganze von der Industrie in eine Zentrumszone umgezont. Dies wäre dann mit einer flexibleren Ausnutzung und mit flexibleren Wohnanteilen versehen. Das hätte zu einer grösseren Durchmischung geführt. Jetzt haben wir Erdgeschosse, die wir bespielen müssen, wo der Gestaltungsplan aber die Fläche auf 300 m² beschränkt.

Was verstehst Du unter Nachhaltigkeit und welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit bei der Mobimo?

Wenn Dinge so sind, dass sie längere Zeiträume überdauern können und immer noch gut sind. Sprich, mehrere Wirtschaftsperioden, verschiedene Arten von Menschen, verschiedene Kulturen, solche Sachen, die immer Gültigkeit haben.

Es ist ein sehr verwaschener Begriff mittlerweile, alles ist nachhaltig.

Bezüglich dem Stellenwert für Mobimo: Überbauungen, die lange halten, also eine Dekade überdauern können, hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und soziokultureller Qualitäten haben grosse Wichtigkeit.

Was ist für Dich eine erfolgreiche Arealentwicklung, bzw. was ist das Ziel oder Idealbild einer Arealentwicklung?

Eine hohe Vielschichtigkeit, eine hohe Durchmischung. Eine Lebendigkeit, welche durch die Durchmischung kommt. Nutzungen, die so vernetzt und aufeinander abgestimmt sind, dass sie möglichst schnell nach der Fertigstellung eine Dynamik erzeugen und sich so sedimentieren, dass es dort nach 15 Jahren richtig cool ist. Die Anteile von Wohnen, Arbeit und Freizeit müssen richtig gesetzt werden und fein aufeinander abgestimmt sein. Dies muss auch baulich stimmen. Ich halte nichts von zu wenig dichten Quartieren, nicht weil man da Rendite maximieren könnte, sondern weil Dichte Interaktion schafft. Beispiel in Oerlikon, der Oerlikerpark: Wenn man da steht, dann merkt man, dass die Gebäude fünf Geschosse zu tief sind. Der Park hat eine Dimension, das haut einen um. Die Leute fühlen sich verloren. Dann kommen auch Sicherheitsfragen auf, bspw. dass die Leute im Dunkeln dort Angst haben. Mit einer richtigen Dichte können Räume entstehen, wo Menschen interagieren können, wo man sich treffen kann.

Dichte ist aber auch ein negativer Begriff?

Ja, in manchen Orten wie Luzern, Basel oder Lausanne ist die Dichte ein positiver Begriff. In Zürich hingegen ist es eher ein negativer Begriff. Das ist aber auch politisch.

Werden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit gleich gewichtet?

Es ist relativ gleichberechtigt. Wenn ich nur ökonomisch denke, dann baue ich so billig wie möglich und vermiete so teuer wie möglich und engagierte mich null für die Räume, die nicht gebaut sind, also die sozialen Räume der Interaktionen. Dann habe ich keine nachhaltige Immobilie. Es hängt natürlich immer davon ab, was man unter Nachhaltigkeit versteht.

Eine Zürcher Stiftung baut billige Wohnungen und denkt, er ist nachhaltig.

Man spricht immer von Segregation, wenn sich ein Viertel/Quartier entmischt, und nicht durchmischt.

Wie kann man soziale Durchmischung und die Förderung von Wohnungen für sozial benachteiligte Leute miteinander vereinbaren? Ist Durchmischung immer wünschenswert?

Kreis 6 als Beispiel: Da gibt es Studenten, reichere Menschen und normale mittelständische Familien. Das ist ein Kreis, wo das gut funktioniert. Kreis 4 und Kreis 5 sind spannend, da gibt es sehr tiefe Mieten, die sich seit 20 Jahren nicht geändert haben. Kreis 4 ist ein Beispiel für Durchmischung: Da wohnt eine Putzfrau mit ihrem Mann in einer 65 m² für CHF 890.-, sogar noch mit Holzofen und ein Kollege alleine auf 130 m² für CHF 3000.-.

Funktioniert das auch in einem kleinen Areal?

Das ist schwierig, geht aber auch. Auch in einem Areal gibt es verschiedene Häuser, eines eher für solche, die Luxus mögen, eines eher für Familien und das andere für Studenten. Man sieht bspw. in der Garage an den Autos wie die Durchmischung in der James Überbauung funktioniert.

Die James Überbauung hat die Durchmischung erreicht?

Ja, das kann man so sagen. Die Wohnungen sind nicht billig, aber es gibt verschiedene Modelle und Leute teilen sich grössere Wohnungen.

Es ist wichtig zu überlegen: wo ist Eigentum sinnvoll, wo Miete, wie kann ich es durchmischen?

Dies ist ja eine Annahme, dass man soziale Durchmischung in Arealen über verschiedene Eigentumsverhältnisse erreichen kann.

Ja, das ist so. Grundsätzlich lebe ich gerne in der Stadt, weil ich genau diese Durchmischung spannend finde, weil die Leute verschieden sind. Ich bin nicht gern auf dem Dorf, wo alle gleich sind. Die Stadt ist spannend, weil sie durchmischt ist.

Je weniger durchmischt eine Stadt ist, z. B. Zug, desto langweiliger ist sie. Singapur ist für mich auch nicht genug durchmischt und deshalb langweilig.

Zürich ist spannend. Dies erreicht man nur, wenn man auch Familien günstige Wohnungen anbietet, damit sie auch am Stadtleben teilnehmen können. Eine Stadt muss bunt sein. Und in einer Überbauung kann man dies natürlich nachbilden. Im Kreis 4 bspw. ist das erreicht. Im Seefeld weniger. Das Neugebaute hat dann halt auch ein anderes Preisniveau.

Will denn ein Eigentümer mit Mietern, evtl. sozial Benachteiligten, in einer Überbauung leben?

Es geht um Menschen. Der, der eine Wohnung in einem solchen Areal kauft, der weiss auch wohin er geht, und der will das auch. Der, der eine „Gated Community“ will, der muss nach Florida gehen, mit dicken Zäunen und Security. Das ist doch langweilig. Was ist daran spannend? Zum Sicherheitsaspekt: Ja, den musst Du anders schaffen. Dies nur wegen der Sicherheit zu wollen, da gibt es auch andere Möglichkeiten. Je durchmischer ein Areal ist, desto ausgegener ist es auch bezüglich Sicherheit.

Zum Kriterium Nutzungsvielfalt: Gemeinschaftsräume sind von Vorteil. Rechnet sich das für den Investor?

Bei Überbauungen grösserer Dimension ist das absolut kein Problem. Ab einer Grösse von 200 Wohnungen tut das nicht weh. Das kann gut verteilt werden. Bei ein paar Wohnungen CHF 5.- mehr Miete verlangen und das ist wieder drin. Bei 20 Wohnungen im oberen Segment ist es eher schwieriger.

Genossenschaften haben oft einen Gemeinschaftsraum.

Genossenschaften sind weniger stark durchmischt als eine normale Stadt. Die normale Stadt unterliegt dem Markt. Bei Genossenschaften sind viele Regelungen zu erfüllen.

AQA ist DGNB vorzertifiziert. Was ist mit anderen Projekten? Hat Mobimo ein Standardverfahren?

Jede Vereinigung, die versucht etwas Ordnung in diesen Labelsalat zu bringen, macht nichts anderes, als ein neues Label zu kreieren. Dabei bleiben die restlichen ebenfalls bestehen, weil es Geschäfte sind, die auch verdienen wollen.

In Aarau wollte man alle Kriterien berücksichtigen und der Businessplan deckte sich mit den DGNB-Kriterien. DGNB ist weitgehender als die SIA Empfehlungen oder die 2000-Watt-Gesellschaft. Die soziokulturelle, die ökonomische und die Prozessqualität sind bei DGNB stärker vertreten. Der Businessplan bildet genau dieselben Kriterien ab wie DGNB.

DGNB finde ich nach wie vor am besten, weil es die meisten Bereiche abdeckt, nicht einseitiges Denken darstellt.

Die Gefahr ist das einseitige Denken: möglichst wenig Energieverlust und dann ist es gut. Das stimmt nur bedingt. Wenn der Bau dicht ist, da bleibt Energie auch besser gespeichert. Nur Energieeffizienz reicht aber nicht.

Mittlerweile hat aber ein Umdenken stattgefunden. Es werden nicht nur ökologische Themen diskutiert.

Dotcom-Blase, Finanzkrise um 2000: Der Real Estate Bereich wurde als Anlageklasse sehr interessant. Immobilien-Aktien kaufen und indirekt in Immobilien investieren. Sehr viel Geld ist in den Markt geflossen. Weil viel Geld geflossen ist, entstand Druck, es musste schnell umgesetzt werden, es muss schnell Rendite abwerfen. Es entstanden viele Projekte, die schnell realisiert und einfach „hingestellt“ wurden. In Neu-Oerlikon z. B.: AXA kaufte einen Block, 300m x 300m, eine Fassade, eine Abwicklung, stellte 200 Wohnungen hin, im EG Geschäfte, gleiche Branche mehrmals, Hauptsache der Block ist gefüllt, die Investition rechnet sich, die Stadt hat ja nicht genug Wohnungen. Für AXA stimmt es, soziologisch ist es aber eine Katastrophe.

Die Investoren sind langsam aufgewacht. Es ist auch ein Lernprozess gewesen, die letzten 10 bis 15 Jahre und in den letzten Jahren immer deutlicher.

Betreffend DGNB waren wir in der Schweiz mit dem Testlauf in Aarau die Ersten.

Der soziologische Effekt ist wichtig. Es ist ein Zusatznutzen, ein Added Value. Private Gärten oder Kieselwege für Kinder, damit sie spielen können, das ist ein Added Value, welcher am Schluss mehr Rendite bringt, aber auch langfristig ein gutes Quartier schafft, wo man gerne wohnen will, der einen guten Ruf hat. Dies obwohl die Investorenlandschaft sozial geprägt ist.

Resultiert daraus auch mehr Rendite?

Man kann es teurer verkaufen oder besser vermieten. Es ist beliebter und schöner, weil man schönere Aussenräume und Begegnungsorte hat. Langfristig schaffe ich ein nachhaltigeres Gebilde, welches beliebt ist und einen guten Ruf bekommt.

Nach zehn Jahren sieht man das richtige Ergebnis eines Areals, vielleicht auch erst nach 15 Jahren.

Versucht man die Kosten für die Zertifizierung auf den Mieter zu überwälzen?

Nur dort wo es der Markt erlaubt. Kosten und Ertrag müssen sich die Waage halten. DGNB kostet zum Teil massiv mehr. Die Zertifizierung im Allgemeinen ist teuer. Der Mieter wird dafür nicht mehr bezahlen wollen. Ihm ist das egal. Banken sagen bspw. es wäre nachhaltig, da es weniger Energiekosten verursacht und geben deshalb günstigere Finanzierungen. Minergie ist staatlich gefördert, wenn man das hat, bekommt man von Banken bessere Finanzierungen.

In Schlieren oder Affoltern sind riesige Überbauungen entstanden. Hocheffizient, gedämmt mit tiefen Nebenkosten. Aber das ist billiges Material, viel billiges Material. Wer entsorgt das danach? Was passiert mit den Giftstoffen? Kann man das einfach so verbrennen?

Die Zertifizierung kostet mehr, wiederum verteilt auf viele Wohnungen macht es einen kleinen Teil aus, der auf den einzelnen Mieter überwälzt wird.

Persönliches Interview: Allreal, 17. Juli 2013

Interviewpartner: B4, Dipl. Bauökonom und dipl. Raumplaner; Leiter Projektentwicklung, Mitglied der Gruppenleitung

Wie definieren Sie Nachhaltigkeit?

Nachhaltigkeit ist sehr vielfältig bei uns. Da haben wir Bauökologie. In Wallisellen haben wir beispielsweise die 2000-Watt-Gesellschaft, in Mönchaldorf erste Minergie-Siedlungen. Andererseits befolgen wir in den Gebäuden selber die Nachhaltigkeitsrichtlinien bezüglich Materialien. Für uns sind Überbauungen direkt am Bahnhof wichtig, oder verdichtetes Bauen. Direkt am Bahnhof wegen der Erschliessung und der Anbindung an die Stadt.

Wo wir sehr grosse Siedlungen haben, in Adliswil zum Beispiel, die sich noch in der Planung befindet, gibt es bei uns auch einen Mix von Miet- und Eigentumswohnungen mit Quartierversorgung und je nach Lage auch Geschäftsräumen. Dies gibt ein gemischtes Gebiet. Es ist spannend, ein ganzes Quartier entwickeln zu können und wir versuchen wegzukommen von den reinen Wohnüberbauungen. Wir müssen aber aufpassen, dass es nicht zu dicht wird. Die Entwicklung der letzten Zeit geht für mich in Richtung Übertreibung, bspw. Zürich West, mit den hohen Bauten und den architektonischen Qualitäten. Auch wenn sie von berühmten Architekten entworfen wurden, frage ich mich, ob dies wirklich das Richtige ist.

Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit bei Allreal?

Alles was Allreal selber baut, hat mindestens Minergie-Standard. Wir haben aber auch Aufträge von anderen Investoren, die sagen, sie können günstiger bauen ohne Minergie. Es ist etwas teurer und die Betriebskosten sind nicht massgeblich günstiger, als bei normal gebauten Objekten. Bei Minergie gibt es die kontrollierten Lüftungen z. B., die immer Strom brauchen, und bei anderen Gebäuden wird an anderen Orten mehr Energie gebraucht. Man spart in den allgemeinen Energiekosten, aber das gibt man wieder in die Lüftungsanlagen/die Wartung aus. Es ist kostenmässig ein Nullsummenspiel.

Für die Investoren führen Sie also auch Aufträge aus, die Sie nicht als nachhaltig bezeichnen würden?

Ja, beispielsweise für private Investoren oder die CS, die sagt, dass der Mietpreis wichtig ist, die Wohnungen bezahlbar sein müssen.

Wir sind aber nicht gross für Labels. Wir sind zufrieden mit Minergie und müssen nicht unbedingt LEED oder DGNB erreichen.

Minergie ist hauptsächlich ökologische Nachhaltigkeit.

Minergie ist hauptsächlich Strom sparen. Minergie-Eco ist eher auf nachhaltige Materialien bedacht. Wir versuchen, ein Pilotprojekt zu realisieren. In Wallisellen ist das Richti-Areal die erste 2000-Watt-Siedlung. In Mönchaldorf haben wir die erste Minergie-A-Siedlung. Aber unsere Strategie ist nicht, dass wir alle Labels haben müssen. Sondern wir prüfen Sachen gezielt und es muss auch technisch umsetzbar sein.

Was ist für Sie soziale Nachhaltigkeit?

Eine vernünftige Quartierentwicklung, eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen, vorhandene Quartierversorgung, öffentlicher Raum, Spielplätze, Parks, usw. Auf das schauen wir bei jeder Überbauung. Das ist wichtig für die Vermarktung. Das sind Sachen, die werden nirgends speziell hingeschrieben oder erwähnt, werden aber so gemacht. Auf genügend Licht in der Wohnung wird auch geachtet, wie auch auf einen guten Grundriss.

Den Verkauf der Wohnungen wickeln wir selber ab. Die Vermietung der Wohnungen wird durch Externe abgewickelt. Weil wir viele Wohnungen selber verkaufen, haben wir da auch immer ein Feedback, was gut ankommt und was die Trends sind bei den Wohnungen. Für den

Verkauf der Wohnungen haben wir Käuferberater, die den Käufer unterstützen, bezüglich Materialien, usw.

Dort wo wir Investor sind, schauen wir, wie die Wohnungen bzw. wie die öffentlichen Räume sind. Die künstlichen Parks haben sich nicht bewährt. Die Leute haben fast Angst, die Parks zu benutzen. Für Kinder sind sie nicht unbedingt geeignet, denn andere Leute sagen, die Parks müssen so erhalten bleiben und Kinder stören. Deshalb schauen wir, dass wir geeignete, grosse Flächen für Kinder haben, wo sie z. B. Fussball spielen können. Solche Sachen sind für den Käufer wichtig.

Sie arbeiten nicht mit Labels, Minergie genügt Ihnen. Haben Sie intern ein Raster oder Instrument mit Kriterien, die eine Überbauung erfüllen muss?

Checklisten im Rahmen vom Qualitätsmanagement haben wir nicht. Wenn wir eine sehr grosse Überbauung haben, wie das Richti, dann machen wir zuerst eine Marktrecherche, um zu definieren, was wir anbieten wollen betreffend Wohnungsmix, Zielgruppe, Kosten, und dann machen wir städtebaulichen Wettbewerb. Aus dem Wettbewerb ergeben sich die Strukturen der Entwicklung und das ist mir persönlich viel wichtiger als die einzelnen Gebäude innerhalb der Überbauung. Wenn die ganze Umgebung stimmt, das Konzept stimmt, die Freiräume stimmen, dann spielt die Architektur der einzelnen Bauten weniger eine Rolle. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass bekannte Architekturbüros gestalterisch doch bessere Arbeit leisten als No-Name-Büros. Durch die städtebaulichen Wettbewerbe haben wir eine gewisse Qualität, die wir in den einzelnen Gebäuden dann umsetzen.

Wie erklären Sie sich den Trend der Nachhaltigkeit?

Es sind Themen, mit welchen sich die Leute befassen und in der Schweiz sind wir ganz oben auf der Maslow-Pyramide, haben andere Probleme als gewisse andere Länder. Das sind die Themen, die man in der Schweiz anpacken kann, da man hier nicht grössere Probleme hat. Für Generalunternehmer birgt die Nachhaltigkeit auch Gefahren. Man kann nicht alles umsetzen. Wir müssen die Garantien einhalten. Wenn wir etwas als nachhaltig, etc. verkaufen und dies dann nicht zutreffen sollte, dann stehen wir mit unserem Namen dafür gerade.

Im Beispiel Richti-Areal, da wird bereits vieles umgesetzt. Auch in Mönchaldorf wird vieles umgesetzt, das einzige, was gefehlt hatte, waren die Solarpanele (Warmwasser und Stromerzeugung). Dafür haben wir die Kosten und die Marktpreise nochmals überprüft und haben dann entschieden, dass wir dies so umsetzen können. Jetzt hat jede Wohnung ihre eigenen Solarpanele. Das heisst, da wo etwas wirklich sinnvoll und machbar ist, da setzen wir es um.

Was ein Problem darstellt, sind die gesetzlichen Vorschriften. Diese machen das Ganze teuer. So, wie wir in der Schweiz bauen, ist es nachhaltig. Das ist gut, aber das erklärt auch die Preise. Dies schlägt auch bei Genossenschaften ein. Da gibt es nur noch sehr wenige, die wirklich preisgünstig bauen.

Wie bauen Genossenschaften?

In der Regel bauen sie genauso wie die Privaten. Deswegen sind die Wohnungen von Genossenschaften auch sehr teuer geworden. Wenn sie eine neue Überbauung machen, dann zahlen sie auch das Land entsprechend teuer.

Können Sie ein erfolgreiches Objekt als Beispiel nennen und welche Kriterien haben Sie dort erfüllt?

Richti ist das neuste Beispiel. In Winterthur haben wir den Eulachhof, das war das erste Nullenergie-Gebäude der Schweiz. Da gibt es eine eigene Kläranlage zur Wärmerückgewinnung. Wir hatten das Glück, dass wir Investoren gefunden haben, welche die tiefen Renditen und zusätzliche Baukosten in Kauf genommen haben. Aber auch hier sowie beim Richti, hat kein Mieter gefragt, ob dies nachhaltig ist oder nicht. Es hat auch niemand gefragt, ob das Minergie ist oder 2000-Watt-Gesellschaft.

Auf soziale Kriterien bezogen, was wurde da gemacht?

Ja, da wir den Coop im Richti-Areal haben, müssen wir dann bei der Planung schauen, dass wir die Verkaufsfläche dafür haben, dass die Anlieferung sichergestellt werden kann, etc.

Beim Richti haben wir bzw. die Gemeinde eine Sozialverträglichkeitsprüfung gemacht. Sie haben Szenarien durchgespielt zur Frage, welche Bevölkerungsgruppe kommt da hin, wie viele Steuern zahlen diese im Best- oder Worst-Case, was heisst das für die Behörden, für die Schulen, müssen sie mehr Leute einstellen?

Das Richti ist das Pilotprojekt für die Beurteilung der 2000-Watt-Gesellschaft. Wir haben Regenwassernutzung, aber nur für die Bewässerung, nicht in den Wohnungen selbst.

Durch die vielfältigen Preise, die sich durch gute und schlechte Lagen ergeben, entsteht automatisch eine soziale Durchmischung bei den Eigentumswohnungen. Auch bei den Mietwohnungen sind die Preise je nach Lage unterschiedlich. Das ergibt sich automatisch. Aber alle Wohnungen haben den gleichen Komfort und die gleiche Ausstattung.

Bei den Innenhöfen haben wir geschaut, dass sie entsprechend gestaltet werden, damit sie auch genutzt werden. Die Erdgeschosswohnungen haben kleine Privatgärten und im öffentlichen Bereich gibt es verschiedene Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen. Die Strassen wurden in unterschiedlichen Materialien realisiert, je nachdem, ob sie Wohnstrassen oder Hauptstrassen sind. Barrierefreiheit ist bei uns ebenfalls umgesetzt. Das ist Standard und auch gesetzlich verankert. Auch die Umgebung muss behindertengerecht ausgestattet sein. Beispielsweise mussten die Pflastersteine im Richti-Areal richtig verlegt werden, damit dies auch für Rollstühle und Kinderwagen funktioniert.

Was ist Ihr Idealbild, wo würden Sie gerne wohnen?

Einfamilienhaus im Grünen.

Wenn Sie sich dies nicht leisten können, wie müsste ein Areal aussehen?

Nicht sehr dicht bebaut und viel Grünflächen. In der Nähe des öffentlichen Verkehrs und der Quartiersversorgung. Lieber in einer kleinen als in einer grossen Gemeinde. Dies hängt aber auch mit dem Alter und der Lebensphase zusammen. Wenn man jung ist, will man lieber in einer Stadt wohnen, und mit dem Alter möchte man eher ausserhalb wohnen.

Dann gibt es die Diskussion, wie gross eine Wohnung sein sollte, damit dies auch nachhaltig ist. Wir haben mit vielen Leuten gesprochen, die gesagt haben, dass sie im Geschäft gestresst sind und deshalb, wenn sie nach Hause kommen, ein grosses Wohnzimmer haben möchten, wo sie zu Ruhe kommen können. Ich finde den Trend zu kleinen Räumen nicht besonders nachhaltig. Da habe ich vielleicht eine andere Meinung als andere. Der Mensch handelt immer so, dass er das Beste aus seinem Vermögen holen will und wenn er das Geld für eine grosse Wohnung hat, dann investiert er in mehr Raum. Ich finde den Trend des dichten Wohnens nicht gut.

Z. B. die DDR-Wohnungen, bestehend aus vielen kleinen Wohnungen: Dorthin ziehen jene mit weniger Geld, wodurch es auch keine richtige Durchmischung geben kann. Es entstehen dann die sozialen Probleme, welche es in den Banlieues von Paris oder auch in Genf gibt. Das ist meine persönliche Meinung.

Sehen Sie Grenzen der sozialen Nachhaltigkeit?

Wir sind anders als Genossenschaften. Was wir nicht machen, sind die „Mehr als Wohnen Konzepte“. Die hotelzimmerartigen Komplexe, wo verschiedene Familien gemeinsam wohnen, einen gemeinsamen Wohn- und Essbereich haben. Dies würden wir als Investor nicht machen. Solche Sachen würden wir nur bauen für Genossenschaften oder für andere Investoren. Das ist so ein kleiner Markt, dass wir da nicht einsteigen wollen. Wir sind da eher bodenständig, konventionell und risikoscheu. Das, was wir machen, möchten wir gut machen. Da, wo wir experimentieren, machen wir kleine Schritte. Letztendlich haben wir aber doch grosse Schritte gemacht, denn wir sind die ersten, die nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft bauen und die ersten, die ein Nullenergie-Haus erstellt haben. Wir sind offen, aber es muss geprüft sein und sich lohnen.

Sehen Sie Spannungsfelder zwischen den sozialen Ansprüchen der Gesellschaft und den Renditezielen der Investoren?

Weniger. Das, was wir machen, muss vernünftig sein und seriös. Wir müssen es vermieten können. Wenn das alles stimmt, dann haben wir kein Problem mit der Rendite.

Aber soziale Ansprüche wie Gerechtigkeit, für Benachteiligte, das steht dann im Spannungsfeld mit der Rendite?

Das ist nicht unser Marktsegment. Wir haben in Bülach einen Gestaltungsplan, der einen 10% günstigeren Kaufpreis vorgibt. Dies ist von der Gemeinde so vorgegeben. Wenn wir dies schon zu Beginn wissen, dann rechnen wir das so ein und führen es auch so aus. Dort wurde das Land umgezont von Industrie- zu Wohnzone und die 10% waren Teil des Paketes.

Ist soziale Durchmischung immer wünschenswert?

Es kommt auf die Bandbreite darauf an. Wenn diese zu gross ist, finde ich das nicht unbedingt sinnvoll. In einem gewissen engeren Rahmen ergibt sich dies automatisch. Ich glaube aber nicht, dass man das forcieren kann. Die Leute, die am Zürichberg wohnen, wollen nicht unbedingt neben den Sozialbezügern wohnen. Dies kann man nicht erzwingen. Es muss in einem vernünftigen Rahmen passieren. Es gibt preisgünstige Angebote und weniger preisgünstige. Es entstehen Probleme bei den Sozialhilfebezügern, wenn sie in Clustern wohnen, aber auch bei den Reichen ist es nicht anders.

Eine gewisse Mischung ist gut, nicht zu viel von dem einen und nicht zu viel vom anderen. Deshalb denke ich, dass es mit dem verdichteten Wohnen in Hochhäusern von Mietern mit einem gewissen sozialen Hintergrund nicht funktioniert.

Eine Zürcher Stiftung verlangt in ihren Siedlungen eine 80%-Schweizer Quote, obwohl auch Schweizer in gewissen sozialen Verhältnissen spezielle Verhaltensmuster haben. Es ist die Aufgabe der öffentlichen Hand, wie viel Subventionen sie geben möchte.

Ziehen Sie sozialwissenschaftlich ausgebildete Berater bei grösseren Projekten hinzu?

Ein- oder zweimal haben wir das gemacht. Aber wir waren nicht zufrieden mit ihrer Arbeit, da vieles zu theoretisch und nicht praktisch umsetzbar war. Es ist schwierig zu definieren, wie sich die Mieter/Käufer in den Wohnungen verhalten werden, z. B. eine Ausländerfamilie, die mit drei Generationen in einer 3.5-Zimmer-Wohnung lebt.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Nachhaltige Arealentwicklung – Gesellschaftliche Ansprüche und Ziele der Immobilienwirtschaft“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Wallisellen, den 12. August 2013

Martina Martinovic