



Sandra Lange ist Teamleiterin Nachhaltigkeit bei Wincasa.
(Bild: Clara Tuma)

«Kein Sprint – ein Marathon»

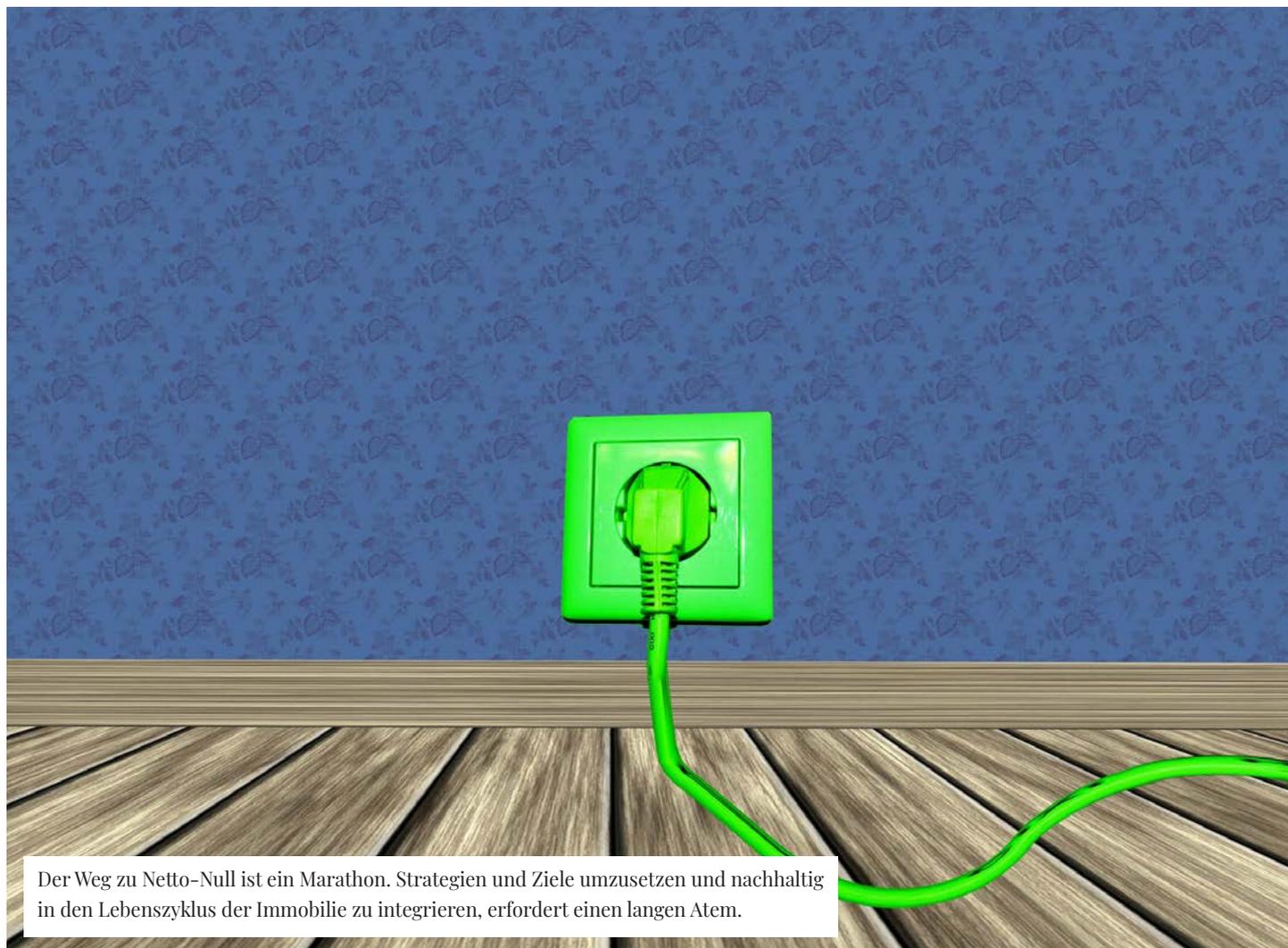
Die Erreichung von ambitionierten Nachhaltigkeitszielen im Bestand sei so etwas wie die Königsdisziplin im Kampf für mehr Klimaschutz, sagt Sandra Lange, Teamleiterin Nachhaltigkeit bei Wincasa. Der Weg zu Netto-Null sei kein Sprint, sondern ein Marathon. Strategien und Ziele umzusetzen und nachhaltig in den Lebenszyklus der Immobilien zu integrieren, erfordere einen langen Atem.

Wincasa entwickelt Nachhaltigkeitsstrategien und setzt diese um. Was verstehen Sie darunter?

Sandra Lange: Mit der eigens dafür neu geschaffenen Abteilung Strategie und Nachhaltigkeit beraten wir einerseits unsere Kunden – Eigentümer, und interne Abteilungen und Gruppengesellschaften – in Nachhaltigkeitsthemen und steuern andererseits unsere internen Nachhaltigkeitsinitiativen.

Was beinhalten diese?

Das Spektrum unserer Dienstleistungen wird ständig erweitert. Es reicht von der Entwicklung von Nachhaltigkeitsstrategien mit der Implementierung entsprechender Ziele und Vorgaben, über die Integration von ESG-Themen in kundenseitige Prozesse mit Begleitung von Zertifizierungs- und Benchmarking-



Initiativen bis hin zur Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen oder der Installation und nachgängigen Betrieb von PV-Anlagen und E-Mobility Infrastruktur. Unsere Dienstleistungen bieten wir entlang der gesamten Wertschöpfungskette an – von der Planung über die Erstellung, den Betrieb bis zur Nutzung und Verwertung.

Ist das Umweltbewusstsein auch ein Thema bei den Mitarbeitenden?

Innerhalb von Wincasa sensibilisieren wir unsere Mitarbeitenden im Hinblick auf Nachhaltigkeitsthemen und führen entsprechende Workshops und Schulungen durch. Ausserdem helfen wir bei der Umsetzung konkreter Massnahmen zur Erreichung der internen Nachhaltigkeitsvorgaben. Zum Beispiel durch Einführung von ESG-Mindeststandards in Lieferantenverträgen, regelmässige Abfrage von Kundenzufriedenheit bei Mietern und Eigentümern, oder die Aufnahme von ESG-Kriterien in Mietverträgen.

Für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele im Gebäudesektor ist die Bewirtschaftung sehr gefordert. Kann sie sich als Innovationstreiber für die Energiewende Gehör verschaffen?

Der Weg zu Netto-Null ist kein Sprint, sondern ein Marathon. Strategien und Ziele sind schnell formuliert, aber sie umzusetzen und nachhaltig in den Lebenszyklus der Immobilie zu integrieren, erfordert einen langen Atem. Diesbezüglich ist die Initiative unserer Kunden, den Eigentümern, sehr wichtig. Bei der Umsetzung kommt der Immobilienbranche und speziell der Bewirtschaftung eine Schlüsselrolle zu. Leider wird das noch viel zu wenig wahrgenommen. Dies ist übrigens auch innerhalb der Branche selbst der Fall. Man wartet auf Vorgaben und lässt dabei kostbare Zeit verstreichen.

Verlässliche und jederzeit verfügbare Flächendaten sind eine wesentliche Voraussetzung für ein aktives und nachhaltiges Immobilienmanagement. Sind diese Daten in ausreichender Form vorhanden?

Bei Wincasa empfehlen wir unseren Kunden, die Flächendaten einheitlich zu erfassen und zentral in einem Computer-Aided Facility Management System bereitzustellen. Es werden die aktuellen elektronischen Flächenpläne mittels Online-Zugriff über ein Web-Portal zur Verfügung gestellt. Bei der Datenerhebung und Neuerfassung werden die Plandaten einmalig, teilweise vor Ort, aufgenommen und eingepflegt. Nach der Datenerfassung erfolgt die Datenpflege im Betrieb, die alle Änderungen und Mutationen beinhaltet, welche einzelne oder mehrere Räume beziehungsweise Teilbereiche eines Geschosses betreffen.

Wincasa betreut ein Portfolio von rund 240'000 Liegenschaften. Worin bestehen die grössten Herausforderungen aus Sicht einer nachhaltigen Bewirtschaftung?

Die Zielerreichung lässt sich nur auf der Grundlage verlässlicher Daten gewährleisten. Eine hohe Datenqualität und -verfügbarkeit muss in einem nachhaltigen Property Management daher höchste Priorität eingeräumt werden.

Wie zum Beispiel?

Beispielsweise schafft eine automatisierte Schnittstelle bei Energiedaten im Energiemanagementsysteme (EMS) die notwendige Grundlage, um Absenkpfade auf Objekt- und Portfolioebene zu berechnen und kontrolliert zu verfolgen. Auch für die immer mehr gefragten Zertifizierungs- und Benchmarkingprozesse oder die Treibhausgasprotokollierung sind diese Daten eine unerlässliche Voraussetzung. Nebst den Energiedaten einer Liegenschaft sind auch Daten betreffend des Gebäudezustandes und dessen Bewirtschaftung unabdingbar. Denn nur mit einer guten Datengrundlage können zukünftige Massnahmen und Investitionen nachhaltig geplant werden.

Gibt es hier Auswirkungen auf die Mieterzufriedenheit?

Nicht ausser Acht gelassen werden dürfen die Mieteranforderungen. Denn ohne Mieter oder bei nur einer Teilvermietung der Liegenschaft, kann diese nicht optimal betrieben werden. Die Immobilieneigentümer und Bewirtschafter müssen sich kontinuierlich mit dem wandelnden Markt und den zukünftigen Anforderungen auseinandersetzen, um Leerstände in den Liegenschaften grösstmöglich zu

vermeiden. Gleichzeitig geht es aber auch darum, ein Matching der Anforderungen von Eigentümern und Mietenden zu finden. Hier stehen wir den Stakeholdern beratend und vermittelnd zur Seite.

Der Lebenszyklus einer Immobilie gliedert sich grob in drei Phasen. Entwicklung, Planung/Realisation sowie den nachfolgenden Betrieb. Wie stark bringt sich die Bewirtschaftung in diesen Prozess bereits bei der Planung ein, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen?

Mit unserem planungs- und baubegleitenden FM optimieren wir Neubau- und Sanierungsprojekte bereits in einer frühen Phase. Immer im Hinblick auf die später folgenden möglichst nachhaltige Betriebsphase. Dazu gehört auch die Integration von Nachhaltigkeitsanforderungen in neue FM-Rahmenverträge. Bei Neubauten werden durch die Anwendung von Zertifizierungssystemen wie zum Beispiel SNBS oder SGNI die Anforderungen des nachhaltigen FM bereits in der Planung mitberücksichtigt.

Bei Neubauten sind die Nachhaltigkeitsziele einfacher zu erreichen, als bei den Bestandesimmobilien. Doch diese machen den Grossteil des Gebäudeparks aus. Auf was achten Sie bei Sanierungen und Renovationen?

Die Erreichung von ambitionierten Nachhaltigkeitszielen im Bestand ist tatsächlich so etwas wie die Königsdisziplin im Kampf für mehr Klimaschutz. Dies ist nur durch die Integration von Optimierungsmassnahmen wie Gebäudehüllensanierung, Heizungersatz und Photovoltaik in die laufenden Sanierungszyklen möglich. Hier kommt es auf eine enge Abstimmung von Absenkungs- und Objektstrategie sowie eine sorgfältige Massnahmenplanung an. Darüber hinaus stehen mittlerweile auch Bestandeszertifizierungen wie zum Beispiel BREEAM in Use zur Verfügung. Damit lassen sich Optimierungspotenziale aufdecken.

Können die angestrebten Klimaziele ohne regulatorische Eingriffe überhaupt erreicht werden?

Regulatorische Eingriffe sind sicherlich erforderlich, um die Klimavorgaben gemäss dem Pariser Klimaabkommen von 2015 – Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2°C gegenüber vorindustriellen Werten – zu erreichen. Regelwerke wie

die EU-Taxonomieverordnung oder die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) werden daher in Zukunft vermehrt an Bedeutung gewinnen. Die EU-Taxonomieverordnung enthält ein Klassifikationssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten, welche es Anlegern erleichtern soll, sicherzugehen, dass ihre Investitionen in nachweislich nachhaltige Anlagen fliessen.

Als Immobilienbewirtschafterin legen Sie grossen Wert auf die Beratungskompetenz. Wie stark gewichten Sie die sozialen Aspekte?

Soziale Nachhaltigkeitsaspekte werden in Zukunft wohl zunehmen. Dabei werden beispielsweise Themen wie: Gesundheit, bezahlbarer Wohnraum, Barrierefreiheit, altersgerechtes Wohnen, flexible Nutzung der Mieterflächen, Partizipation, Mitverantwortlichkeit, Nachbarschaft, Gemeinschaft, Identifikation von Mietern mit ihrem Wohnraum in den Vordergrund rücken. Die Entwicklung der Klassifikationsanforderungen im Bereich der "sozialen" Taxonomie ist allerdings noch in Bearbeitung.

Wincasa ist eine Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site. Wie sieht hier die Zusammenarbeit aus?

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Aspekt der Unternehmensführung von Swiss Prime Site und spielt deshalb eine sehr wichtige Rolle. Als Teil der Gruppe engagieren wir uns in der Schulung und Sensibilisierung der entsprechenden Themen bei unseren Mitarbeitenden und Kunden. Wir haben eine interne Nachhaltigkeitscharta entwickelt und fördern auch

das Verständnis für gruppenübergreifenden Nachhaltigkeitsziele.

Werden in Zukunft Mieterinnen und Mieter bereit sein, in nachhaltig gebauten oder sanierten Gebäuden auch mehr Miete zu bezahlen?

Die Marktfähigkeit von Mietflächen hängt von zahlreichen Faktoren ab. Immobilien erfordern hohe Investitionen mit sehr langen Investitionszyklen und entsprechend gilt es, diese unter Berücksichtigung einer Chancen-/Risikoabwägung zu tätigen. Diese kann abhängig von Interessen und objektspezifischen Rahmenbedingungen unterschiedlich ausfallen. Es kann die Frage in den Raum gestellt werden, ob mit nachhaltig gebauten Gebäuden mehr Mietzins erzielt wird oder aber, ob es mit weniger nachhaltig gebauten Gebäuden mittelfristig nicht schwieriger wird, überhaupt Mieter zu finden.

Interview: Remi Buchschacher

Wincasa weist folgende Facts & Figures aus:

Reduktion CO₂-Emissionen seit 2017 von 2.7 t/CO₂ auf 1.55 t/CO₂ pro FTE (Gesamtunternehmen).

Reduktion CO₂-Emissionen seit 2017 von 0.78 t/CO₂ auf 0.43 t/CO₂ pro FTE (Anteil Energie Gebäude).

2021: Frauen in Führungsrollen: 43% / Ziel 2022: 50%. 2021: Auszubildende 3.9% / Ziel 2022: 7%.

Ab 2022: Einführung Nachhaltigkeitscharta für alle Mitarbeitenden. Ab 2022: Einführung ESG-Mindeststandards für Prozesse und Dienstleistungen

SOFTWARE FÜR DIE SCHWEIZER BAUBRANCHE

VOLLINTEGRIERTE BRANCHENLÖSUNG AUS EINER HAND

EINFACHE INTEGRATION VON MOBILEN GERÄTEN

MODERNSTE SCHNITTSTELLEN FÜR DEN DATENAUSTAUSCH

axbau.ch

Axcept Business Software AG

Grubenstrasse 109
CH-3322 Schönbühl
Telefon 058 871 94 10

Hohenrainstrasse 10
CH-4133 Pratteln
Telefon 058 871 94 33

Kempthpark 12
CH-8310 Kempththal
Telefon 058 871 94 11

Heiligkreuzstrasse 5
CH-9008 St. Gallen
Telefon 058 871 94 30

