

Nachhaltigkeit beginnt bei der Planung

Obschon es ein dringliches Thema ist, würden nach wie vor Entscheidungen gefällt, die dem Klimawandel nicht in ausreichendem Masse die notwendige Relevanz beimessen, sagt Martin Pfenninger, Co-Leiter Strategie & Nachhaltigkeit bei Wincasa und Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site. Die Immobilienwirtschaft verfüge aber bereits heute über zukunftsfähige Technologien.

Das Facility Management ist einer der zentralen Mittler für die Umsetzung der Energiestrategie 2050. Was kann das FM zum Thema Nachhaltige Immobilien beitragen?

Martin Pfenninger: Das hängt natürlich in erster Linie davon ab, in welchem Kontext man von Facility Management spricht. Beispielsweise kann man unterscheiden zwischen strategischen Beratungsleistungen im Planungs- und Bauprozess, unternehmensinternem Facility Management oder von Facility Services, die im Rahmen eines Dienstleistungsmandats erbracht werden.

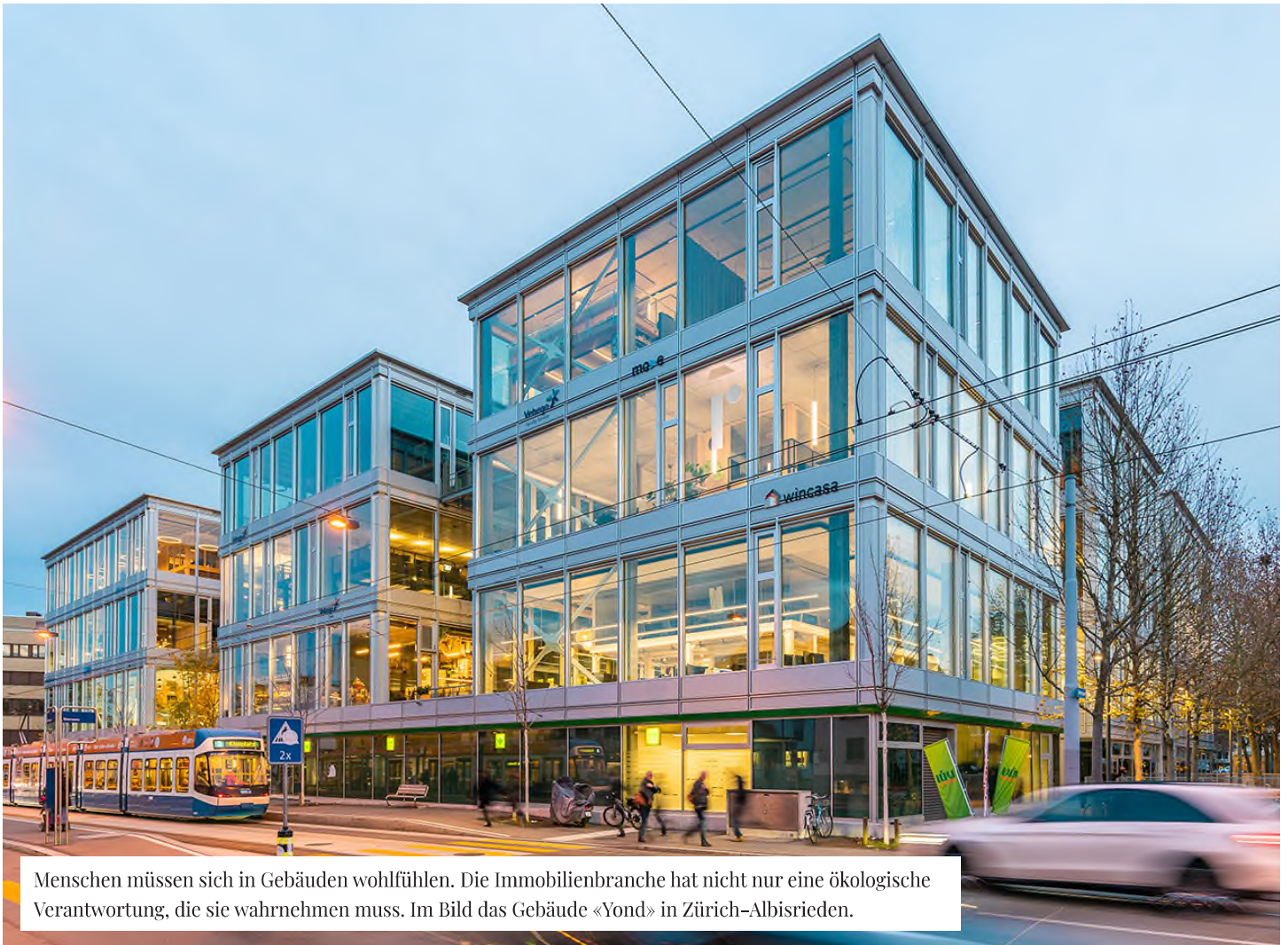
Wo liegt das grösste Potenzial?

Die Energieeffizienz und der Ressourcenverbrauch von Immobilien können – ebenso wie die Lebenszykluskosten auch – massgeblich in der Planungs- und Bauphase beeinflusst werden. Daher sehe ich das grösste Potenzial im strategischen Facility Management und der Beratung von Eigentümern/Bauherren im Rahmen des Planungs- und baube-

gleitenden Facility Managements «pbFM», weshalb Wincasa diese Dienstleistung an der Schnittstelle von Bau und Betrieb und in enger Zusammenarbeit mit dem Team Nachhaltigkeit anbietet. Neben der Bauwerksoptimierung und einer fundierten Betriebsplanung können im Rahmen eines pbFM-Mandats Nachhaltigkeitsthemen und darunter subsumiert das Thema Ökologie sowie Ressourceneffizienz eingebracht und nachhaltige Lösungen definiert werden. Zudem sehe ich einen zentralen Einflussbereich im operativen Facility Management, und zwar bezüglich des Umgangs mit der organisatorischen und technologischen Komplexität im Betrieb, sowie in der Beziehung zu Nutzern wie Mieter und Mitarbeitende. Das notwendige Know-how und die erforderlichen Kompetenzen gilt es in die Organisationen und Prozesse zu integrieren, um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.



Martin Pfenninger ist Co-Leiter Strategie & Nachhaltigkeit bei Wincasa und Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site.



Menschen müssen sich in Gebäuden wohlfühlen. Die Immobilienbranche hat nicht nur eine ökologische Verantwortung, die sie wahrnehmen muss. Im Bild das Gebäude «Yond» in Zürich-Albisrieden.

Der Immobilienwirtschaft kommt eine Schlüsselrolle bei der Senkung der globalen CO₂-Emissionen zu. Können Investoren Einfluss auf die Klimaentwicklung nehmen?

Alle beteiligten Akteure im Immobilienmanagement können im Rahmen ihres Tätigkeitsspektrums Einfluss nehmen. Immobilien sind im Vergleich ein langfristiges Investitionsgut und erfordern entsprechende Voraussicht.

Selbstverständlich hat ein Eigentümer oder Investor aufgrund seines grossen Entscheidungsspielraums eine besonders massgebliche Rolle. Letztlich geht es aber nicht nur um den rechnerischen Einfluss auf das Klima, sondern auch darum, zu zeigen, dass Verantwortung übernommen und mit gutem Beispiel vorangegangen wird. Übrigens verfügt die Immobilienwirtschaft bereits heute über zukunfts-fähige Technologien, die im Einsatz sind und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Stärkung der lokalen Wertschöpfung leisten.

Effizienz von Gebäudehüllen und der Heizungsersatz sind bereits seit Jahren ein Thema. Das reicht aber nicht. Was sind die wirksamsten Massnahmen um effizienter beim Betreiben von Immobilien zu werden?

Obschon es ein dringliches Thema ist, werden nach wie vor Entscheidungen gefällt, die dem Klimawandel nicht in ausreichendem Masse die notwendige Relevanz beimessen. Noch vor ein paar Jahren sprach man lediglich davon, dass die Energieeffizienz im Betrieb gesteigert und optimiert werden muss. Heute sprechen wir von Klimaneutralität und Netto-Null-Zielen. Entsprechend müssen der Gebäudebestand mit seinen vergleichsweise langen Investitionszyklen auf diese neue Zielsetzung ausgerichtet und Investitionsentscheidungen gefällt werden, die der Problematik rund um den Klimawandel entscheidend entgegenwirken.

Wo liegt dabei der Hauptfokus?

Der Hauptfokus im Immobilienbereich liegt auf einer erneuerbaren Energieversorgung und den Bereichen Photovoltaik und Elektromobilität. Sprich, einer erneuerbaren Energieversorgung, dem Ausbau der dezentralen Energieproduktion und einer intelligenten Vernetzung von Energieproduktion, -verbrauch und -speicherung. Zudem braucht es eine verstärkte Sensibilisierung in Bezug auf den Ressourcenverbrauch und den damit verbundenen CO₂-Fussabdruck der vorgelagerten CO₂-Emissionen, Stichwort graue Energie. Diese entstehen beispielsweise bei der Herstellung von Zement oder Beton. Es ist daher unabdingbar, ökologische und technische Kreisläufe in Entscheidungsprozesse einzubeziehen und offen für neue Geschäftsmodelle zu sein.

Anreizsysteme sind bisher fast alle gescheitert oder erzeugen nicht die entsprechende Wirkung. Braucht es nun also verbindliche Vorschriften?

Unter dem Strich würde ich die Frage mit ja beantworten: Anreizsysteme können zwar durchaus ihre Wirkung entfalten, tun dies aber nicht in genügendem Masse. Solange die Kosten von verursachten Umweltauswirkungen keinen Preis haben und externalisiert, sprich auf die Gesellschaft, andere Länder und nachfolgende Generationen verlagert werden, wird der Markt die Herausforderung wohl nicht ohne regulatorische Eingriffe und Lenkungsinstrumente bewältigen können.

Es braucht Anreize, damit innovative, CO₂-neutrale Alternativen weiterentwickelt und klimafreundliche Technologien sowie Produkte gegenüber günstigen fossilen Technologien den Vorzug erhalten. Ebenso müssen Fehlanreize, wie sie in Vermieter-/Mieter-Beziehungen bestehen, abgebaut werden. Zusätzlich ist, neben den angesprochenen Rahmenbedingungen, aus meiner Sicht ein verstärktes Engagement hinsichtlich Information, Sensibilisierung und Ausbildung für alle Beteiligten ein zentraler Erfolgsfaktor.

Nachhaltigkeitsreportings werden immer wichtiger. Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Treiber für die Implementierung eines Nachhaltigkeitsreportings für Immobilienakteure?

Als Teil eines börsenkotierten Immobilienkonzerns spielen in unserem Fall oder auch bei den Kunden von Wincasa, die Investorenanforderungen und Ratingagenturen eine zentrale Rolle. Heute interessieren sich aber längst nicht nur die Shareholder, sondern auch viele Stakeholdergruppen für die Nachhaltigkeitsbemühungen von Unternehmen und wollen wissen, wie die unternehmerische Verantwortung wahrgenommen wird. Die Immobilienbranche hat nicht nur eine ökologische Verantwortung, die sie wahrnehmen muss. Sie gestaltet auch massgeblich den Lebensraum, in dem wir wohnen oder arbeiten und beschäftigt als Branche viele Mitarbeitende. Entsprechend vielfältig sind auch die Interessen an Informationen über ein Unternehmen.

Heisst konkret?

Nicht zuletzt zeigt sich, dass Nachhaltigkeitsberichterstattung und die damit zusammenhängenden Guidelines auch als Orientierungsrahmen für Unternehmen dienen können, um Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen sichtbar zu machen und zu integrieren.

Damit stellt sich die Frage nach der Rolle des FM bei den grossen Herausforderungen zum Klimawandel. Ist das FM diesen gewachsen?

Ich bin überzeugt, dass die Auseinandersetzung mit dem Klimawandel und das Umweltbewusstsein nicht nur die Werte der Gesellschaft, sondern auch das unternehmerische Denken und Handeln verändern. Der Klimawandel ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur bewältigt werden kann, wenn sich sämtliche Gesellschaftsbereiche neu ausrichten und entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden. Je eher Unternehmen die Chancen dieser Transformation erkennen, desto eher können sie davon profitieren. Das gilt auch für die FM-Branche.

Interview: Remi Buchschacher