

Was bringen Labels?

Unter der Leitung von Filippo Leutenegger widmete sich ein Fachpodium im voll besetzten HWZ-Auditorium der Frage «(Gebäude-)Label: Realer Wert oder Illusion?». Sie ist auch eines der beiden Schwerpunktthemen der zweiten Ausgabe des Swiss Real Estate Journals.



Interessierte Zuhörer und fachlich versiertes Podium an der Veranstaltung des Swiss Real Estate Institute von Ende Januar.

FREDY SWOBODA*

SCHWEIZER WERTE. Das Schweizer Label Minergie stellt seit der Gründung 1998 eine veritable Markenerfolgsgeschichte dar: Über 17 500 Gebäude sind per Stand Juli 2010 zertifiziert worden, davon sind über 90% Wohnbauten, der Fokus liegt auf Komfort und Energieeffizienz. Franz Beyeler, Geschäftsführer Minergie, verkörpert eindrücklich den Geist dieses Labels. Aus den Ausführungen wird auch klar, dass für dieses Schweizer Label Handlungsbedarf besteht, zumal wichtige Akteure der Finanz- und Immobilienbranche eigene Labels für ihre Projektentwicklungen oder Anlagegefässe wie Immobilienfonds aufgebaut haben.

Reto Ringger, Globalance Bank, hat sich mit seiner früheren Firma Sustainable Asset Management SAM seit 1995 auf Nachhaltigkeitsbewertungen von Unternehmungen spezialisiert: SAM hat diese zu einem Dow-Jones-Sustainability-Index erfolgreich ausbauen können und ist somit in diesem Bereich zu einem (internationalen) Standard geworden. Pointiert hat Filippo Leutenegger die Frage in den Raum gestellt, ob denn nicht bei Immobilien das Credo von «Lage, Lage, Lage» alle Zertifizierungsaspekte ohnehin in den Hintergrund stellen.

Aus den Antworten wird klar, dass dies bei Toplagen sicher der Fall ist. Susanne Kytzia, Hochschule Rapperswil, differenzierte zwischen monetären und qualitativen Aspekten, die eine Immobilie oder ein Projekt auszeichneten: «Daher ist der Bedarf sowohl auf Angebots-

wie Nachfrageseite nach zusätzlichen Kriterien gegeben und offensichtlich. In der aktuellen Situation stellt sich also die Frage: Wie kann ich die Botschaft über ein Label transparent und verständlich machen? Hier besteht eine methodische Herausforderung, da eine zu grosse Anzahl von Aspekten nämlich genau das Gegenteil von Klärung erreiche.»

TEILNEHMER DER PODIUMSDISKUSSION

- Prof. Dr. Susanne Kytzia, Leiterin Infrastruktur und Lebensraum, Hochschule für Technik Rapperswil HSR
- Franz Beyeler, Geschäftsführer Minergie
- Dr. Hans-Peter Burkhard, Direktor CCRS (Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich)
- Reto Ringger, Gründer und CEO von Globalance Bank AG, ehemaliger CEO sowie Gründer von SAM Sustainable Asset Management AG
- Filippo Leutenegger, Verleger und Nationalrat, Moderation

Aufzeichnung: homegate.TV. Fotos und Sondersendung über www.swissrei.ch/podium

INTERNATIONALISIERUNG. Neben den Schweizer Entwicklungen streben internationale Labels unterschiedlicher Ausprägungen nach Marktdominanz. Deren Herkunft erstreckt sich von den USA, über Grossbritannien, Australien, Japan, Frankreich, Deutschland und Österreich. Inhaltlich umfassen diese zunehmend Aspekte der Nachhaltigkeit und Bewirtschaftung, die über die energetischen und Komfortaspekte von Minergie hinausgehen.

Internationale Konzerne, die in der Schweiz Arbeitsflächen mieten oder bauen, sind praktisch immer von inter-

nen Standards angehalten, Projekte nach einem internationalen Label zu realisieren oder zu suchen. Wahrscheinlich ist es zu früh, vorhersagen zu können, ob sich ein oder mehrere Labels – analog dem SAM-Dow-Jones-Index – durchsetzen werden. Hans-Peter Burkhard, Universität Zürich, vertrat die Haltung, dass die unterschiedlichen Labels im Sinne eines Konversionschlüssels vergleichbar sein sollten.

HANDLUNGSBEDARF. In der Diskussion bestätigte sich die aktuelle, vor allem nicht abgeschlossene Veränderung der Label-Landschaft in der Schweiz und in Europa. Bestehende Labels wie Minergie versuchen nun, die erkennbaren Trends aufzunehmen und ihre Stellung zu halten oder auszuweiten. Reto Ringger und Susanne Kytzia haben mit ihren Aussagen über eine notwendige Definition von Nachhaltigkeit des Pudels Kern getroffen. Dem Swiss Real Estate Institute war im Vorfeld klar, dass sich keine Rezeptur herauschälen würde: Hingegen verhelten Podium sowie Schwerpunktthema der zweiten Ausgabe des Swiss Real Estate Journals zu einem objektiveren Gesamtbild. Herausfordernd wirken in der Schweizer Immobilienwirtschaft für die Akteure folgende Aspekte:

- (Um-)Bauen und Sanieren im Bestand sind eine Schlüsseldisziplin der Nachhaltigkeit und Verdichtung: Hier wäre Bedarf nach einer schlanken Label-Lösung.
- Die Phase der Immobilienbewirtschaftung, also die Hauptphase eines

SCHWERPUNKTTHEMA GEBÄUDELABELS

Objektes, wird unzulänglich bis praktisch gar nicht von bestehenden Labels abgedeckt. Hier wären die Nutzer und Eigentümer gefragt, Kriterien der Nachhaltigkeit der für sie essentiellen Aspekte im Betrieb ihres Kerngeschäftes aufzustellen.

- Im Bereich des Managements von Immobilienanlagen kommen ergänzende Aspekte der Nachhaltigkeit und Unternehmensführung zum Tragen.



***FREDY SWOBODA**

Leiter Swiss Real Estate Institute, Studienleiter MAS in Real Estate Management an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich



● **Gebäudelabels und Corporate Real Estate – die beiden Schwerpunktt Themen im neuen Swiss Real Estate Journal.**

Die zweite Ausgabe des Swiss Real Estate Journals widmet der Diskussion um Gebäude-Labels ein Schwerpunktt Thema. In exemplarischer Weise wird ein Überblick über die aktuelle Labelandschaft und mögliche Tendenzen gegeben. Die praxisorientierte Auseinandersetzung von anstehenden Themen zeigt, dass der Transfer zwischen angewandter Forschung, Lehre und Pra-

xis sinnvoll das Anliegen von Lösungen ermöglicht: Das Journal will diese bestehende Lücke schliessen. Es richtet sich an Führungs- und Nachwuchskräfte der Immobilien- und Finanzbranche, an Dozierende, Forschende und Studierende sowie Medien. Das Swiss Real Estate Institute, der SVIT Schweiz und die Hochschule für Wirtschaft Zürich HWZ geben das Journal gemeinsam mit dem Verlag Schulthess heraus. ●

www.schulthess.com/verlag

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

**Master of Advanced Studies (MAS)
Real Estate Management**

Informationsabend
Mittwoch, 13. April 2011, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich