



«Ein Standard erfindet die Welt nicht neu, sondern bildet Best Practice ab»

Elvira Bieri ist seit 1. Januar 2022 Geschäftsführerin der SSREI AG, die mit dem SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) ein Instrument für die Evaluation der Nachhaltigkeit von Schweizer Bestandsimmobilien entwickelt hat.

Im Interview erläutert sie, welche Bedeutung unabhängige Standards jetzt und in Zukunft haben – und warum es mehr Engagement aller Akteure braucht.

IAZI-Verwaltungsratspräsident Prof. Dr. Donato Scognamiglio und BWO-Direktor Martin Tschirren benennen beide den Wohnungsmangel als grosses Problem. Was kann ein Standard wie der SSREI dagegen tun?

Standards sind Rezepte für die Lösung oder auch die Prävention von Problemen. Aus dem Rating ersieht man, wie Gebäude performen respektive was sie zur Lösung dieser Probleme konkret beitragen. Das Thema Wohnungsknappheit hat in den letzten paar Monaten enorm an Bedeutung gewonnen, weshalb wir unseren Standard mit der Revision 2026 entsprechend inhaltlich ausbauen werden – ergänzend zu den bereits bestehenden Aspekten wie Nutzungsdichte, bauliche Verdichtung, Differenz Mietpreis/Marktmiete oder Leerstand.

Um welche neuen Kriterien handelt es sich?

Es geht um Schaffung von Wohnraum, um Verhinderung von dessen Zweckentfremdung sowie Abstimmung des Wohnangebots mit der demografischen Entwicklung; es geht aber auch um eine sozialverträgliche Vermietungs- respektive Kündigungspraxis, um faire und transparente Mietzinspolitik sowie um Verzicht auf Komfort. Ein Standard erfindet die Welt nicht neu, sondern bildet Best Practice ab. So greifen auch wir auf Bekanntes und Bewährtes zurück.

Welches sind die Erkenntnisse von SSREI zu den bereits enthaltenen Themen?

Erstaunlich ist, dass die überwiegende Mehrheit der Eigentümer keine Angaben über die Nutzungsdichte und das Verdichtungspotenzial vorliegen haben. Letzteres wird erst im Rahmen eines Sanierungsprojekts ermittelt, obwohl es eigentlich ein wesentlicher Treiber für den Entscheid über eine Sanierung wäre. Wir helfen hier mit Annäherungswerten, welche wir auf der Basis von statistischen Daten ermitteln. Weniger erstaunlich ist, dass die Mieten im Durchschnitt signifikant unter den Marktmieten liegen, denn das deckt sich mit den Statistiken vom Juni 2024, über die wir im Juni-Ausgabe unseres Newsletters Bezug berichtet haben, nämlich: 80 % der Haushalte bezahlten für die Miete

teilweise deutlich unter einem Drittel ihres Bruttoeinkommens; der Anteil der Totalsanierungen bzw. Abbrüche, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, betrug weniger als 1.5 %; die Leerwohnungsziffer lag gesamtschweizerisch bei 1.1 %, was exakt dem Mittelwert der letzten 40 Jahre entspricht.

Also viel Lärm um nichts?

Nein, denn die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren spitzt sich zu, was sich in den steigenden Marktmieten manifestiert und sich mit den parallel zunehmenden Umzugsraten laufend verschärft. Hinzu kommt das stetige Bevölkerungswachstum. Wir müssen handeln, das ist klar!

Welche Themen im Zusammenhang mit der Wohnungsknappheit liegen nicht im Kompetenzbereich von Standards?

Die Einsprachepraxis der Schweizer Bevölkerung – insbesondere im Rahmen von Verdichtungsprojekten – sowie die Effizienz der Baubewilligungsverfahren, und natürlich die Raumplanung, welche direkt die Bodennutzung und damit indirekt deren Knappheit reguliert. Ersteres in den Griff zu bekommen, ist ein politischer Auftrag. Ständerätin Andrea Gmür-Schönenberger hat hier bereits 2023 ein entsprechendes Postulat an den Bundesrat eingereicht. Sie ist Mitglied unseres Advisory Boards und somit schliesst sich der Kreis.

Gibt es andere wesentliche Themen, welche noch ungelöst sind und vom SSREI thematisiert werden?

Ein ungelöstes respektive vermeintlich gelöstes Problem ist die Betriebsenergie. Die weit verbreitete Lösung, nämlich Luft-/Wasser-Wärmepumpe kombiniert mit einer PV-Anlage, bringt die Energieversorger in echte Nöte aufgrund der fehlenden Speicherkapazitäten des Stromüberschusses im Sommer und dem daraus folgenden Mangel an Strom im Winter. Hinzu kommt die Netzüberlastung. Jener im Sommer kann man mit Abregeln des PV-Stroms begegnen; jener im Winter aufgrund des

hohen Bedarfs an sehr kalten Tagen hilft nur ein massiver Netzausbau. Ob man diesen Mangel mit neuen AKWs decken will, ist ein umstrittenes Politikum. Man muss noch mehr bei der Gebäudequalität ansetzen, nämlich bei einer guten Gebäudehülle – wobei Sanierung von Fenster, Dach und Kellerdecke ausreichen – sowie der Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Eminent wichtig ist ergänzend die betriebliche Optimierung. Minergie hat mit ihren Grundsätzen noch immer recht.

Weshalb braucht man Standards wie SSREI?

Primär braucht man Bestandsanalysen, um das Portfolio systematisch weiterzuentwickeln. Man kann eigene Methoden definieren, aber erstens ist dies sehr aufwendig und zweitens ist man dann nicht vergleichbar im Markt. Die Investoren wollen Transparenz und Vergleichbarkeit. Diese Anforderung ist heute viel wichtiger als noch vor zehn Jahren, wo der Fokus der Branche beim Neubau lag. Erstens sind die freien Baureserven begrenzt und schon gar nicht dort, wo die Nachfrage ist. Zweitens muss die energetische Sanierung von Gesetzes wegen ohnehin stattfinden und dann macht es Sinn, andere Aspekte, welche wertsteigernd wirken, sogleich miteinzubeziehen. Hierfür braucht es eine Auslegung, die klare Orientierung gibt.

Bei guter Performance ist Transparenz willkommen, aber bei schlechter?

Es geht nicht nur um die inhaltliche, sondern auch um die methodische Transparenz. Auch bei der Finanzberichterstattung ist der Investor auf ein einheitliches inhaltliches Raster sowie eine verbindliche Methodik, wie die Zahlen zustande gekommen sind, angewiesen.

Dass Pharma besser performt als Retail, ist klar; und genauso verhält es sich mit der Zusammensetzung von Immobilienportfolios. Wichtig ist die kontinuierliche Verbesserung.

Stichwort «Wertvermehrung» und Transparenz. Was können Standards hierzu beitragen?

Nachhaltigkeit bedeutet Werthaltigkeit. So beinhalten Standards wie SSREI alle wesentlichen Kosten- und Umsatztreiber. SSREI ist mit NUWEL abgestimmt, wo die Bewerter bereits vor 15 Jahren die Kriterien festgehalten haben, die bei einer Schätzung zu berücksichtigen sind. Dabei sind die cashflow-relevanten Daten einfach zu ermitteln, währenddem bei den sogenannten intangiblen Werten noch die empirische Erhärtung fehlt. Doch die Branche arbeitet an diesem Thema. Insbesondere sammelt aber SSREI solche Daten, die sie dem Markt mit der Zeit zurückgeben kann.

Immer wieder vernimmt man Widerstand gegen Standards.

Teilen Sie diese Wahrnehmung?

Ich glaube, das Hauptproblem ist die Menge an Standards. Immer wieder ist die Rede vom Label-Salat. Wer sich mit diesem Thema nicht intensiv auseinandersetzt, hat effektiv Mühe, sich zu orientieren. Deshalb wäre eine entsprechende Konsolidierung für die Branche wünschenswert. Das liegt in der Hand der Marktakteure.

Ist es auch der Aufwand, der den Markt abschreckt?

Der Aufwand ist von Standard zu Standard sehr unterschiedlich. Es gibt Standards, die sehr tief in die Gebäudequalität eindringen und zum Beispiel eine detaillierte Erfassung der Beleuchtungstypen

verlangen. Der SSREI ist viel strategischer und die Nachweise sind grossmehrheitlich vorhanden. Es geht darum, auf der Basis dieser Daten ein Gesamtbild über die nachhaltige Qualität des Gebäudes, seiner Lage sowie des Betriebs zu erhalten.

Wird die Einfachheit darüber entscheiden, wer das Rennen macht?

Der Portfolio-Besitzer muss darüber entscheiden, was er vom Standard erwartet. Will er ein strategisches Steuerungsinstrument oder eine Detailanalyse seiner Immobilien? Je nachdem fällt die Wahl aus. Wir haben in der Schweiz ein vollständiges Set an aufeinander abgestimmten Instrumenten fürs nachhaltige Bauen und die nachhaltige Steuerung des Bestands: Minergie und GEAK betreffend Energie, SNBS und SSREI betreffend umfassende Nachhaltigkeit. Es ist für mich nicht einsichtig, weshalb man ausländische Labels für den Schweizer Markt propagiert. Bauen ist etwas Lokales.

Was passiert, wenn sich die Branche um Standards foutiert?

Gerade in Sachen Wohnungsknappheit wird der Regulator eingreifen müssen, denn Wohnen ist gemäss unserer Bundesverfassung ein Grundrecht. Meistens ist das dann nicht die beste Lösung. Noch hat die Branche die Chance, zu agieren. Mit Standards bekommt sie ein entsprechendes Rezept in die Hand gespielt. Aber es braucht das Engagement und Entgegenkommen aller Akteure: Eigentümerschaft, Mieterschaft, Nachbarschaft, Behörde. Etwas Renditeverzicht, etwas Konsumverzicht bedingt durch höhere Mietausgaben, Verzicht auf Individualinteressen, Effizienzsteigerung bei den Baubewilligungsprozessen.

Steckbrief

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)

Der SSREI unterstützt die institutionelle Eigentümerschaft dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.

Elvira Bieri ist seit 1. Januar 2022 Geschäftsführerin der SSREI AG. 2005-2021 führte sie die Schweizer Ländergesellschaft der SGS Société Générale de Surveillance SA. In dieser Tätigkeit hat sie u.a. die Gesamtprojekteitung für den SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) verantwortet. Bieri war unter anderem 13 Jahre lang Mitglied des Verwaltungsrates der Luzerner Kantonalbank und acht Jahre Mitglied des Nachhaltigkeitsbeirats der Zürcher Kantonalbank, davon vier Jahre als dessen Präsidentin. Sie ist auch heute als Verwaltungsrätin tätig und Dozentin an der Universität Luzern.

Mehr Informationen unter ssrei.ch



Elvira Bieri
Geschäftsführerin
SSREI AG

«Die Investoren wollen Transparenz und Vergleichbarkeit. Diese Anforderung ist heute viel wichtiger als noch vor zehn Jahren.»