

Nachhaltigkeits-Anforderungen an die Immobilien der Post

Abstract - Zertifikatsarbeit von Beat Hänni

März 2018

Universität Bern, Zertifikatskurs Nachhaltige Entwicklung (CAS NE)

Die Schweizerische Post, beziehungsweise Post Immobilien Management und Services AG (kurz «Post Immobilien»), besitzt und betreibt heute eines der grössten Immobilienportfolios der Schweiz. Dabei handelt sie nach der konzerneigenen Nachhaltigkeitsstrategie, die im Auftrag des Bundes umgesetzt wird. Als bundesnaher Betrieb soll die Post als Vorbild in der Gesellschaft wahrgenommen werden. In Bezug auf den Teilaspekt «nachhaltiges Bauen», respektive nachhaltige Immobilien werden spezifische Anforderungen von diesen verschiedenen Anspruchsgruppen gestellt. Diese Anforderungen wurden bis heute noch nicht systematisch mit einem Gebäudestandard umgesetzt. So baut die Post heute neue Gebäude nach dem Minergie-Standard, der ausschliesslich den Energie- und Komfortbereich abdeckt. Weitere Aspekte des nachhaltigen Bauens wurden nur partiell bei einzelnen Gebäuden umgesetzt. Die Wichtigkeit des Themas hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Es ist zu erwarten, dass zukünftig die nachhaltige Entwicklung noch dringlicher und wichtiger wird, denken wir da z.B. an die Agenda 2030 und die Energiestrategie 2050. Mit dieser Erkenntnis hat Post Immobilien bereits 2017 den Prozess zur Aufarbeitung der Nachhaltigkeitsthematik im Bau, hauptsächlich in Bezug auf die Anwendung von Gebäude-Nachhaltigkeitslabels gestartet. In der CAS-Arbeit hat der Autor in vier Teilen die entsprechenden Grundlagen und Anforderungen zusammengetragen. In einem ersten Teil wird eine Einreihung des Nachhaltigkeitsverständnisses in Bezug auf die Bauwirtschaft aufgezeigt. Im zweiten Teil wird die Frage nach dem Sinn nachhaltiger Immobilien aufgeworfen und nach den Faktoren, welche innerhalb der Organisation Post nachhaltiges Bauen noch nicht optimal unterstützen. Für den Autor stehen hier Finanzierungsfragen und Renditeerwartungen sowie das Fach-Knowhow der Akteure im Zentrum. Weiter wird sowohl auf das in der Gesellschaft stetig wachsende Bewusstsein hinsichtlich nachhaltiger Entwicklung und nachhaltigen Verhaltens hingewiesen, als auch auf dessen Auswirkungen auf die Immobilienbedürfnisse von morgen. Im dritten und zentralen Teil werden die Anforderungen der verschiedenen Anspruchsgruppen wie Energie-Vorbild Bund, Nachhaltigkeitsengagement Post und Post Immobilien verglichen und zu Kernthemen zusammengeführt. Diese Anforderungen müssen umgesetzt und eingehalten werden (Compliance). In einer ersten Analyse wird untersucht, ob unter den verschiedenen Anspruchsgruppen einheitliche Anforderungen an nachhaltige Immobilien bestehen. Dabei stellt der Autor fest, dass die Kernthemen fast deckungsgleich sind, aber den gesamtheitlichen Nachhaltigkeits-Anforderungen einer Immobilie nicht vollumfänglich entsprechen. Im vierten und letzten Teil wird ein Kurzüberblick der oben erwähnten – für die Schweiz relevanten – Nachhaltigkeits-Standards und Labels gegeben. Ausserdem gibt der Autor einen Ausblick auf die zukünftigen Vorhaben, einen für Post Immobilien geeigneten Standard zu definieren. Es kann an dieser Stelle vorweggenommen werden, dass die Post als Besitzerin und Betreiberin ihrer Liegenschaften beste Voraussetzungen hat, ihrer Vorbildrolle bei nachhaltigen Immobilien gerecht zu werden. Mit der konsequenten Umsetzung eines umfassenden Nachhaltigkeits-Standards schafft sie einen dauerhaften ökologischen Mehrwert und ermöglicht zukünftigen Generationen die Nutzung von funktionellen Gebäuden ohne umweltproblematischen Hypotheken.