

Merkblatt «Nachhaltigkeit Immobilien»



Die Regiobank als Partnerin für nachhaltige Immobilien

Nachhaltigkeit hat sich in den letzten Jahren zu einer Notwendigkeit, einer gesellschaftlichen Bewegung sowie zu einem zentralen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Denn wir müssen die natürlichen Lebensgrundlagen so nutzen, dass auch künftige Generationen davon leben können. Doch was bedeutet Nachhaltigkeit für Sie als Liegenschaftseigentümerin oder -eigentümer? Nachfolgend ordnen wir das Thema für Sie ein und liefern Ihnen wichtige Hintergrundinformationen.

Der Weg zur nachhaltigen Immobilienfinanzierung

- Nachhaltigkeitsüberlegungen werden immer wichtiger für Immobilienbesitzerinnen und -besitzer.
- Die ESG-Standards umfassen Umwelt, Soziales und Governance und dienen dazu, eine nachhaltige Entwicklung sowie den Schutz von Menschen und Umwelt zu fördern.
- Die nationale Energiestrategie 2050 zielt unter anderem darauf ab, den Energieverbrauch von Gebäuden zu reduzieren und die CO₂-Emissionen bis 2050 auf netto null zu senken.
- Nachhaltiges Bauen und Renovieren lohnt sich auch für Sie finanziell, da es zu langfristigen Kosteneinsparungen im Betrieb führt und die Marktfähigkeit Ihrer Liegenschaft gewährleistet.

Die ESG-Standards halten auch im Immobilienbereich immer stärker Einzug. Themen wie Energieeffizienz und CO₂-Emissionen sind noch eher naheliegend, doch umfassen die ESG-Standards auch weitere wichtige Aspekte in den Bereichen «Soziales» und «Wirtschaft»:



E – Umwelt (Environment)

Die Standards konzentrieren sich auf die ökologischen Aspekte wie den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Klimaschutz, die Energieeffizienz und die Umweltauswirkungen.



S – Soziales (Social)

Die Kategorie orientiert sich an der sozialen Integration. In diesem Fall geht es um Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner, die Vielfalt und Inklusion in Wohnvierteln, das Infrastrukturangebot und die Erreichbarkeit sowie die Zugänglichkeiten und Barrierefreiheiten in verschiedensten Ausprägungen.



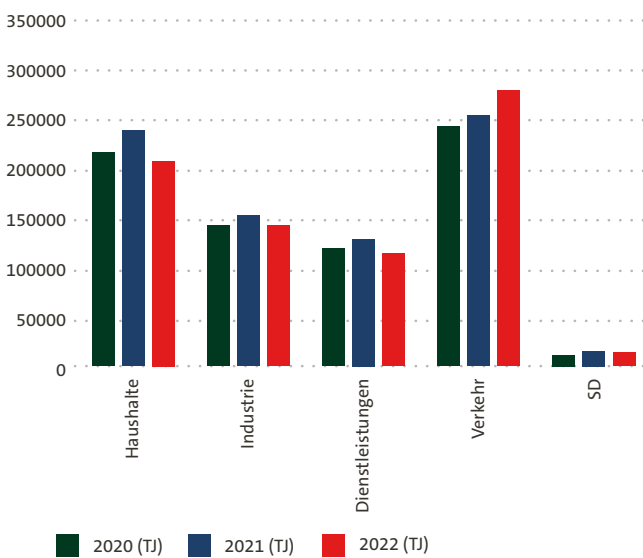
G – Gute Unternehmensführung (Governance)

Hier steht die Art und Weise im Mittelpunkt, wie Transparenz und Partizipation erreicht werden können. Dabei steht zum Beispiel die Transparenz bei den Geschäftspraktiken der Immobiliendienstleister, im Betrieb oder in der Innovation sowie bei den Planungsverfahren oder den Regulierungen im Zentrum.

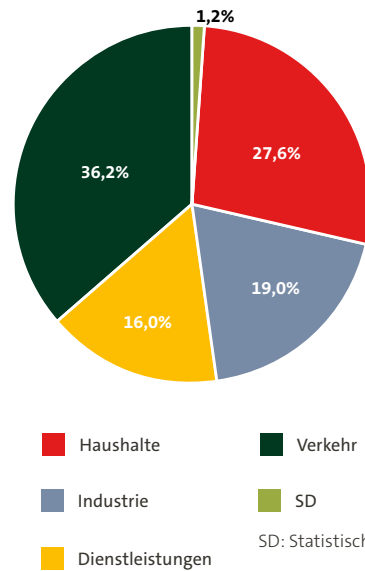
Mit rund 1/3 des inländischen CO₂-Ausstosses ist der Schweizer Gebäudepark für einen Grossteil der Emissionen verantwortlich. Die Treibhausgase gehören zu den Hauptursachen der Klimaerwärmung. Es liegt somit auf der Hand, dass im Zusammenhang mit den Liegenschaften insbesondere die Umweltstandards aktuell im Fokus stehen.

Aufteilung des Energie-Endverbrauchs nach Verbrauchergruppe

Endverbrauch in Terajoule (TJ)



Anteil 2022 der vier Sektoren in %



(Quelle: Bundesamt für Energie, Gesamtenergiestatistik 2023)

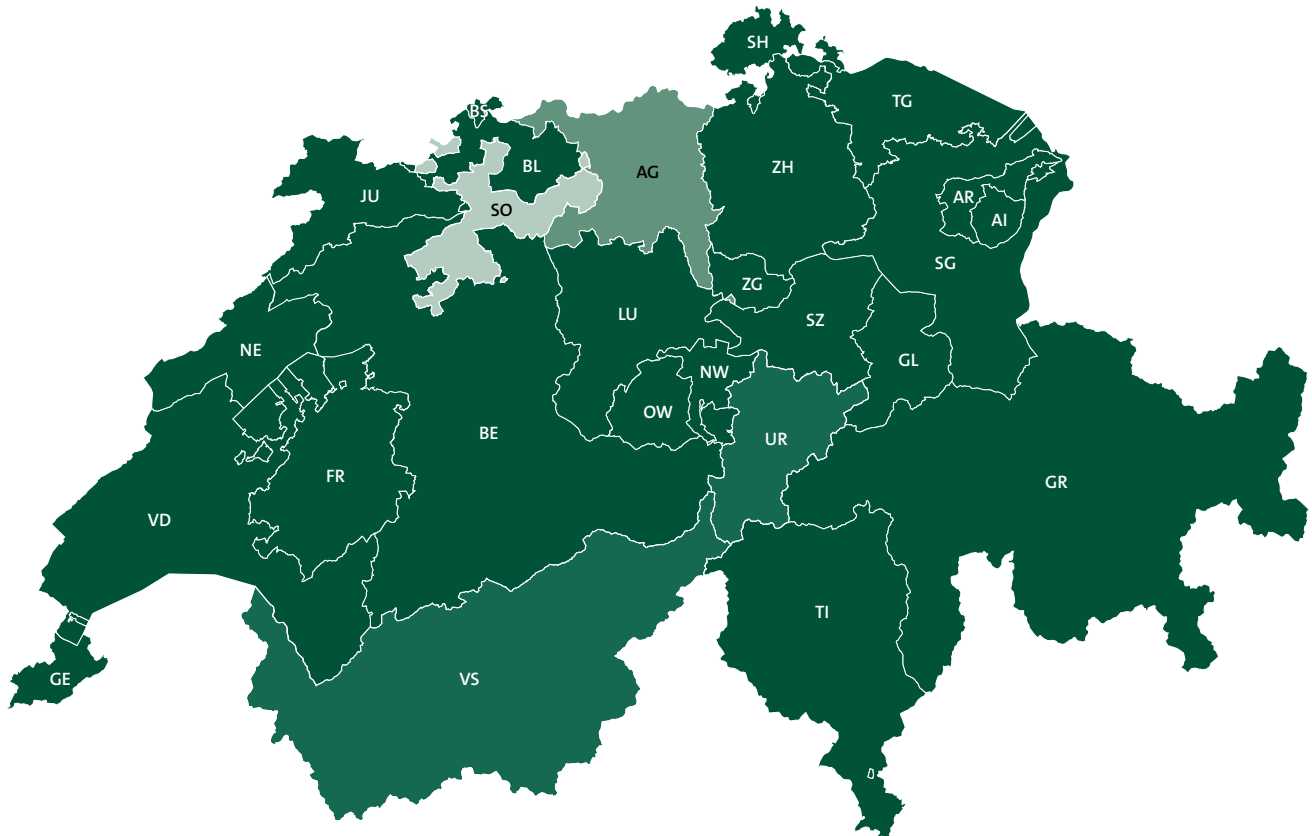
Wie sieht die aktuelle Energiepolitik in der Schweiz aus?

Mit der Annahme des revidierten Energiegesetzes im Jahr 2017 hat das Schweizer Stimmvolk «Ja» zur Umsetzung des Pariser Klimaabkommens sowie zur Energiestrategie 2050 gesagt. Neben dem Ausstieg aus der Kernenergie gehören der Ausbau erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz zu den drei Kernelementen der Energiestrategie des Bundes. Letzteres beinhaltet insbesondere eine Reduktion des Energieverbrauches bis ins Jahr 2050 um 30% sowie die Senkung der CO₂-Emissionen auf netto null.

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich

Der Bund spielt bei den Massnahmen, die den Energieverbrauch der Gebäude betreffen, nur eine untergeordnete Rolle. Gemäss Bundesverfassung sind nämlich die einzelnen Kantone für die Umsetzung zuständig. Diese haben gemeinsam die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKE) als Gesamtpaket erarbeitet. Die Konferenz der kantonalen Energiedirektoren (EnDK) empfiehlt den Kantonen, die Vorschriften möglichst unverändert und vollständig umzusetzen. Die Umsetzung der aus dem Jahr 2014 stammenden MuKE ist im Gange.

Stand Umsetzung MuKE n 2014



- Hellgrün: öffentliche Phase vor parlamentarischer Phase
- Mittleres Grün: parlamentarische Phase
- Grün: nachparlamentarische Phase
- Dunkelgrün: Inkraftsetzung beschlossen oder bereits erfolgt

Stand September 2023, Quelle: EnDK

Das Gebäudeprogramm

Ein wichtiger Grundpfeiler aus dem Massnahmenpaket zur Förderung von energetischen Sanierungen ist das Gebäudeprogramm. Mit dem Programm sollen je nach Kanton energetische Massnahmen wie die Dämmung der Gebäudehülle und die Nutzung von erneuerbaren Energien finanziell unterstützt und gefördert werden. Die Finanzierung erfolgt durch zweckgebundene Mittel aus der CO₂-Abgabe sowie aus kantonalen Beiträgen. Detaillierte Informationen zu den geförderten Massnahmen in den einzelnen Kantonen und zu der Vorgehensweise finden Sie unter www.dasgebaeudeprogramm.ch.

Was bedeutet dies für mich als Liegenschaftseigentümerin oder -eigentümer konkret?

Ist Ihre Liegenschaft in die Jahre gekommen? Haben Sie noch eine Heizung mit fossilen Brennstoffen? Dann lohnt sich eine Sanierung nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch für Ihr Portemonnaie. Gerade ältere Liegenschaften bieten ein grosses Potential, durch den Einsatz von energieeffizienten Technologien und durch die Verbesserung der Gebäudedämmung ihren Energieverbrauch erheblich zu senken. Dies führt zu langfristigen Kosteneinsparungen durch niedrige Energie- und Instandhaltungskosten. Zudem sichern Sie so die Marktfähigkeit Ihrer Immobilie.

Planen Sie, Ihre Liegenschaft energetisch zu sanieren? Wünschen Sie weitergehende Informationen zur Energieeffizienz und zum Werterhalt Ihrer Liegenschaft? Wir sind für Sie da und begleiten Sie auf dem Weg zu einer nachhaltigen Liegenschaft.