

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Band:** 96 (2009)  
**Heft:** 12: Für die Zukunft = Pour l'avenir = For the future

**Artikel:** Dimensionen der Nachhaltigkeit  
**Autor:** Scherrer, Marcel / Belart, David  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-131122>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

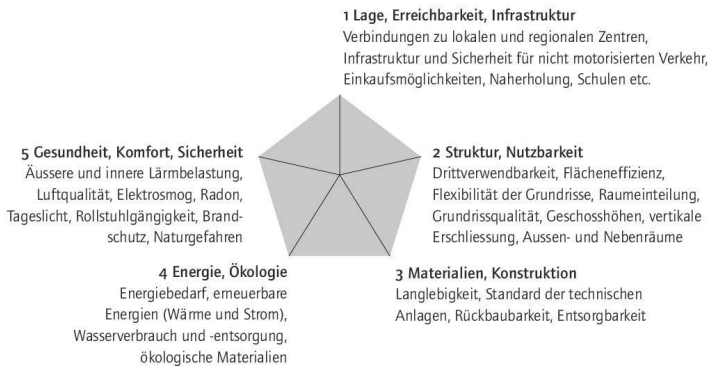
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Das Nachhaltigkeitsratingsystem von Wüest & Partner. – Quelle: Wüest & Partner

Bautätigkeit und Standortrating: Attraktivere Standorte weisen in der Regel eine höhere Bautätigkeit auf und werden damit dem Aspekt einer nachhaltigen Lage gerecht. – Quellen: Neubautätigkeit Wohnungsbau und Wohnungsbestand, BFS 2008; Standort- und Markt-rating Mietwohnungen, Wüest & Partner, 2009

## Dimensionen der Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien genießt heute erhöhte Aufmerksamkeit, sowohl in der Fachwelt als auch in Politik und Gesellschaft. Dabei nimmt im Kontext von Umweltproblemen und steigenden Energiepreisen vor allem der Stellenwert des energetischen Ressourcenverbrauchs zu. Das ist nicht weiter erstaunlich, ist doch der Bau- und Immobilienbereich in der Schweiz für fast die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs verantwortlich. Die Frage nach der Nachhaltigkeit von Immobilien beschränkt sich nicht auf Energiefragen, sondern ist in einem grösseren Zusammenhang zu sehen: mit Bestrebungen in Richtung einer umweltverträglichen Entwicklung der Gesellschaft und der Wirtschaft, wie sie im Kyoto-Protokoll oder im bundesrätlichen Bericht «Strategie nachhaltige Entwicklung» (2002) zum Ausdruck kommen. Nachhaltigkeit wird dabei definiert als eine «Entwicklung, die gewährleistet, dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen».

Neben der Gerechtigkeit zwischen und innerhalb der Generationen gibt es noch einen weiteren wichtigen Aspekt der Nachhaltigkeit: die Gleichwertigkeit von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Zielen. Auf der wirtschaftlichen Ebene sind möglichst günstige Kosten-Nutzen-Verhältnisse gefordert, geringe Betriebs- und Unterhaltskosten sowie eine hohe Wertbeständigkeit

der Immobilien. Daneben soll ein häuslicher Umgang mit den natürlichen Ressourcen gewährleistet sein, sowohl was den Primärenergieverbrauch als auch was den Umgang mit grauer Energie und Wasser betrifft.

### Nicht nur die Energiebilanz zählt

Welches sind die werttreibenden Faktoren für Immobilien? Grundsätzlich kommen dafür höhere Erträge oder tiefere Kosten in Betracht. Dabei lassen sich unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit fünf Dimensionen unterscheiden:

Der wichtigste Werttreiber einer Liegenschaft bleibt die Lage. Faktoren wie eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und kurze Fahrdistanzen erhalten unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit eine zusätzliche Bedeutung, da sie relevant sind für den Ressourcenverbrauch und die Lebensqualität und sich letztlich im Ertragspotenzial einer Liegenschaft niederschlagen.

Grosse Bedeutung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit erlangt eine flexibel nutzbare, zukunftstaugliche und werterhaltende Grundstruktur des Gebäudes. Spätere Anpassungen an der Rohbaustruktur stellen kostspielige Eingriffe dar, die mit einem entsprechenden Ressourcenverbrauch verbunden sind.

Die Art und Qualität der verbauten Materialien, die Konstruktion und die technische Ausstattung beeinflussen sowohl die laufenden Unterhaltskosten als auch den Aufwand und den Handlungsspielraum bei späteren Anpassungen und Sanierungen des Gebäudes.

Die energetische Effizienz einer Liegenschaft stellt einen weiteren zentralen Aspekt bei der Be-

urteilung ihrer Nachhaltigkeit dar. Sie hat einerseits direkte Auswirkungen auf die Betriebskosten eines Gebäudes und beeinflusst andererseits unter dem Aspekt der längerfristig weiter steigenden Energiekosten auch indirekt dessen Wert.

Schliesslich fallen auch die Themen Gesundheit, Komfort, Sicherheit und das Image einer Liegenschaft unter den Aspekt der Nachhaltigkeit, da sie ihre Chancen in der Vermietung oder im Verkauf beeinflussen.

Die grosse Bedeutung der Lage, also der Standortqualität eines Objektes, welche die Diskussion in der Immobilienwelt beherrscht, ist auch bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit entscheidend. Insofern geht ein funktionierender Immobilienmarkt mit einer nachhaltigen Entwicklung einher. Projekte an schlecht erschlossenen, abgelegenen Lagen sind meistens weder wirtschaftlich interessant noch aus ökologischer Sicht nachhaltig. Die hohe Bautätigkeit an den beliebten Wohnstandorten in der Schweiz ist ein Indiz dafür. Diese sind in der Regel gut erschlossen, auch mit dem öffentlichen Verkehr. Ein Minergie-Haus, dessen Bewohner zwei Autos benötigen, weil es vom öffentlichen Verkehr schlecht bedient wird, kann genauso wenig nachhaltig sein, wie eine gut erschlossene «Energieschleuder». In diesem Sinne ist es angezeigt, den Fokus vom Thema Energie, welches die Diskussion im Bauwesen häufig dominiert, etwas wegzulenken und weiteren Aspekten der Nachhaltigkeit mehr Aufmerksamkeit zu schenken.

Wüest & Partner AG, Marcel Scherrer, David Belart  
www.wuestundpartner.com