

2000-Watt-Areale vereinen hohe Qualität und Nachhaltigkeit

Das 2000-Watt-Areal verkörpert die neuste Generation von nachhaltigen Immobilienzertifikaten. Mit seinem ganzheitlichen Ansatz bietet es hohe Lebensqualität für die Arealnutzenden, Rentabilität für die Investoren und einen Beitrag zur Energiewende.

Text: Daniel Kellenberger und Lucia Thaler

Im Gegensatz zu den frühen Zertifizierungssystemen mit einem engen, technischen Fokus auf Einzelgebäude stellt das 2000-Watt-Areal-Zertifikat des Bundesamts für Energie die Nutzerinnen und Nutzer ins Zentrum und wirft einen weiten Blick auf die Nachhaltigkeit. Neben der Betriebsenergie betrachtet es die Graue Energie für die Erstellung, die Alltagsmobilität sowie qualitative Kriterien. Ergänzend zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien spielt auch Suffizienz im Sinne der Wohn- oder Bürofläche pro Person eine Rolle. Es baut auf den SIA-Effizienzpfad Energie sowie das Energiestadt-Label für Gemeinden auf und kann mit Gebäudezertifikaten kombiniert werden. Regelmässige Rezertifizierungen bis in die Betriebsphase stellen sicher, dass die angestrebte Qualität tatsächlich erreicht wird. Mit dem neuen «2000-Watt-Areal in Transformation», welches die bisherigen Ausprägungen «Entwicklung» und «Betrieb» komplettiert, können neben Neubauarealen auch Bestandsquartiere nachhaltig weiterentwickelt werden.

Marktpositionierung durch zertifizierte überdurchschnittliche Qualität

Die gesellschaftlichen Erwartungen an Nachhaltigkeit, aber auch Komfort nehmen stetig zu, was sich in steigender Nachfrage

nach nachhaltigen Produkten und Dienstleistungen auf dem Immobilienmarkt niederschlägt. Ein Zertifikat positioniert ein Areal durch Differenzierung und Qualität ideal auf dem Markt. Durch die bestätigte überdurchschnittliche Qualität lässt sich ein Aufpreis bei Verkauf und Vermietung realisieren. Der Aufpreis für Energieeffizienz nimmt zwar aufgrund der gesetzlichen Verschärfungen über die Zeit ab, wobei aber die erhöhte Zahlungsbereitschaft für Nutzerkomfort an Bedeutung gewinnt und bei nachhaltigen Arealen ebenfalls gewährleistet ist. Durch Antizipation von Trends, Diversifizierung und Flexibilität bieten zertifizierte Areale eine hohe Konkurrenzfähigkeit, Werterhalt und eine Risikoabsicherung gegenüber zukünftigen wirtschaftlichen und politischen Veränderungen.

Zunehmender Bedarf nach Bewertungsinstrumenten und Benchmarks

Institutionelle Anleger beachten vermehrt Nachhaltigkeitskriterien für ihre Investitionen. Grüne Immobilien und Umweltdarlehen liegen im Trend. Mit dem wachsenden Bewusstsein der Anleger für den ökologischen Fussabdruck ihres Portfolios wächst auch der Bedarf an entsprechenden Bewertungsinstrumenten und Daten. Das 2000-Watt-Areal-Zertifikat ist ein unab-

hängiges Gütesiegel, schafft Transparenz und ermöglicht ein Benchmarking von Immobilien. Für die Umweltberichterstattung von Unternehmen sind auch die Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Interesse, welche im Rahmen des Monitorings von 2000-Watt-Arealen erfasst und aufbereitet werden.

Einen funktionierenden Lebensraum schaffen

Das 2000-Watt-Areal legt neben der Energie einen starken Fokus auf Community Building im Quartier und Prozesse. Die umfassende Betrachtung einschliesslich sozialer Aspekte hilft, den gesamten Lebenszyklus zu optimieren, Synergien im Areal zu schaffen und den Nutzerinnen und Nutzern eine hohe Lebensqualität zu bieten. Dies führt zu hoher Mieterzufriedenheit und -bindung und schafft Identität. Verkauf und (Wieder-)Vermietung werden erleichtert sowie Leerstände reduziert. Dienstleistungen im Betrieb von nachhaltigen Arealen bieten Potenzial für neue Businessmodelle. Die Gemeinde wiederum profitiert von einer vorbildlichen Innenentwicklung, aktiven Bewohnerinnen und Bewohner und einem Beitrag zur Umsetzung der kommunalen Energie- und Mobilitätspolitik in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft.

Prozess und Flexibilität im Fokus

Die hohe Qualität zeigt sich nicht nur im Produkt, dem fertiggestellten Areal, sondern auch im gesamten Prozess von der Entwicklung über die Realisierung bis zum Betrieb. Phasengerecht werden die relevanten Fragen aufgeworfen und optimale Lösungen frühzeitig und kostengünstig gesucht. Das Zertifikat strukturiert die Komplexität der Nachhaltigkeit. Mit einem Zertifikat können hohe Standards einfacher bei den Projektbeteiligten wie Planern und Betreibern integral eingefordert werden. Der institutionalisierte Austausch zwischen den Beteiligten garantiert eine effiziente Abwicklung des Prozesses, wodurch Änderungskosten vermieden werden. Das 2000-Watt-Areal zeichnet sich durch hohe Flexibilität bei der Auswahl der Massnahmen zur Zielerreichung aus und erlaubt somit eine ökonomische Optimierung. Es ist ein wertvolles Instrument, mit dem Investoren und Betreiber die hohe Qualität ihres Projekts kommunizieren können und dafür mehr Akzeptanz von externen Akteuren wie der Standortgemeinde oder Nachbarn erhalten.



FAKTEN & KONTAKT

Zertifikat vergeben von:	Bundesamt für Energie/EnergieSchweiz
Lancierung:	2012: 2000WA in Entwicklung 2017: 2000WA in Betrieb 2019: 2000WA in Transformation
Zertifizierte Areale:	19 2000WA in Entwicklung
(Stand Anfang 2018)	6 2000WA in Betrieb
Projektleitung CH & Regionalleitung D-CH:	Daniel Kellenberger, Intep – Integrale Planung
Regionalleitung F-CH:	Francine Wegmueller, Weinmann-Energies
Leitung Technische Entwicklung:	Dr. Heinrich Gugerli, Gugerli Dolder Umwelt & Nachhaltigkeit
Programmverantwortung:	Ricardo Bandli, Bundesamt für Energie
Webseite:	www.2000watt.swiss
E-Mail:	areal@2000watt.ch