«In Sachen Energie muss sich die Bau- und Immobilienbranche neu erfinden»

PASCAL BÄRTSCHI, VIZE-PRÄSIDENT ENTWICKLUNG SCHWEIZ UND CEO DER LOSINGER-MARAZZI AG, ERKLÄRT IM INTERVIEW, WESHALB DIE ENERGIESTRATEGIE 2050 FÜR DEN VERBAND WICHTIG IST UND WIE DER CO2-AUSSTOSS VON LIEGENSCHAFTEN NACHHALTIG REDUZIERT WERDEN KANN.

Interview: Linda von Euw, Bild: zVg.

Zur Person
Pascal Bärtschi,
Bauingenieur ETH, ist Vize-Präsident von Entwicklung Schweiz und seit 2015 CEO der Losinger Marazzi AG. Der 52-Jährige leitete zuvor bei Losinger Marazzi die Region Mitte (Bern-Freiburg-Basel).

Wo sieht der Branchenverband Entwicklung Schweiz seine Kernaufgaben?
Wir vertreten Unternehmen, die in der Lage sind, Gesamtleistungen zu übernehmen. Also solche, die von der Projektentwicklung bis und mit Realisierung alles abdecken können. Unsere Hauptaufgabe sehen wir darin, mit unseren Kunden, Investoren, den zuständigen Behörden wie auch mit politischen Verantwortlichen übergeordnete Themen wie etwa Verdichtung und Raumplanung auf einer entsprechenden Flughöhe zu besprechen. Unsere Mitglieder erhalten so die Möglichkeit, via Entwicklung Schweiz mit den zuständigen Personen in Dialog zu treten. Darüber hinaus haben wir als Verband verschiedene Positionspapiere verfasst – derzeit entsteht zum Beispiel gerade ein Positionspapier zur Frage, was man unter Qualität eines Bauprojekts versteht.

Von welchen Vorteilen profitieren Ihre Mitglieder?
Wir organisieren für unsere Mitglieder und assoziierte Partner regelmässig Anlässe, bei denen sie sich mit Stakeholdern wie Politikern oder Investoren austauschen können. Darüber hinaus ist es deutlich einfacher als Verband, Gespräche zu übergeordneten Themen mit Kantonen oder auch Instanzen wie zum Beispiel dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) zu führen, als wenn dies jedes Mitglied für sich tun müsste. Gerade bei regulatorischen Themen profitieren unsere Mitglieder von der direkten Schnittstelle zur Politik, die wir dank unserem Präsidenten, Ständerat Martin Schmid (FDP), haben. Er ist Rechtsanwalt und somit nicht in der Branche tätig, was wir als weiteren Vorteil sehen.

Welchen Einfluss hat der Verband in der Schweiz und insbesondere auch in Bundes-Bern?
Wir bieten den Ämtern, Investoren und unseren Kunden eine bewährte Schnittstelle. Ich bewerte unseren Einfluss als gut. Wir haben uns als Gesprächspartner der grossen Instanzen sehr gut etablieren können. Die Immobilienbranche ist dezentralisiert aufgestellt. Für uns ist es deshalb wichtig, dass wir nicht nur in Bern Gehör finden, sondern auch bei den Kantonen und Gemeinden. Denn ein Projekt wird von einer Gemeinde oder einem Kanton bewilligt. Dank unserem Präsidenten und den Kontakten der Geschäftsstelle haben wir einen guten Draht zu Bundes-Bern, was natürlich hilft, wenn es um Themen wie etwa das Raumplanungsgesetz geht.

Braucht es so einen Verband zwingend für eine erfolgreiche Zukunft der Baubranche?
Ich würde sagen, es ist wichtig und notwendig, dass ein solcher Verband existiert. Die Zahl der Schweizer Gesamtdienstleister in der Immobilienbranche ist überschaubar. Unser Verband kann diese Unternehmen optimal auf den verschiedenen Ebenen vertreten.

Welche Verantwortung nimmt Entwicklung Schweiz in Bezug auf die Wohn- und Lebensqualität bei Bauprojekten wahr?
Wir setzen unseren Mitgliedern keine Rahmenbedingungen. Die Wahrnehmung der Wohnqualität ist jedoch auf jeden Fall gegeben, da wir uns als Entwicklung Schweiz mit damit zusammenhängenden Themen wie Lärmschutz, Verdichtung nach innen und Raumplanung intensiv auseinandersetzen. Aber bei uns ist jedes Mitglied selbst dafür verantwortlich, die Projekte entsprechend zu entwickeln und die nötige Qualität zu liefern. Man darf nicht vergessen, dass sich die Mitglieder in einer Wettbewerbssituation befinden.

«

CO2-ARME BAUMATERIALIEN, FLEXIBLERE UMNUTZUNGEN

»

Welche Bedeutung hat die Energiestrategie 2050 für den Verband?
Die Energiestrategie hat eine grosse Bedeutung für uns. Wir versuchen, Partner und Kunden dafür zu sensibilisieren. Der CO2-Verbrauch in der Immobilien- und Baubranche ist immer noch relativ hoch. Der eine Teil fällt beim Bau an, der andere während des Lebenszyklus einer Immobilie. Geht man von einem Lebenszyklus einer Liegenschaft von 60 Jahren aus, haben Entscheidungen, die heute für einen Neubau getroffen werden, langfristige Auswirkungen. In diesem Zusammenhang wird sich die Immobilien- und Baubranche neu erfinden müssen.

Wie meinen Sie das?
Vor zehn Jahren fielen etwa 50 Prozent der CO2-Emmissionen bei der Herstellung der Baumaterialien sowie in der Bauphase selbst an. Die anderen 50 Prozent fielen auf den Unterhalt einer Liegenschaft. Heute sind wir, was Unterhalt und Betrieb eines Gebäudes betrifft, bei etwa einem Drittel des CO2-Ausstosses; bei der Herstellung der Baumaterialien sowie dem Bau selber bei zwei Dritteln. Wir müssen uns Gedanken machen, wie wir den CO2-Fussbadruck einer Immobilie reduzieren können. Eine Lösung besteht darin, dass man wirklich nur die für ein Gebäude notwendige Fläche bebaut. Ein anderer Ansatz ist die Wahl der Materialien – heute gibt es bereits CO2-armen Beton oder die Möglichkeit des umweltfreundlichen Holzbaus. Ausserdem müssen bestehende Strukturen später umgenutzt werden können. Schauen wir uns die Investitionen in der Immobilienbranche an, fallen 99 Prozent auf Neubauten und nur 1 Prozent geht in Sanierungen. Hier sehen wir Handlungsbedarf.

Wie hat die Bau- und Immobilienbranche die Pandemie bis jetzt bewältigt?
Die Baubranche ist relativ gut durchgekommen – es gab wenig Umsatzeinbussen, da die Baustellen mit Ausnahme des Kantons Genf auch während des Lockdowns offengeblieben sind. Etwas schwieriger gestaltete sich die Immobilienentwicklung. Die Entwicklung eines Projekts startet in der Regel mit einem Quartierplan und einer Baubewilligung. Die Pandemie hat vieles ausgebremst. So mussten Gemeindeversammlungen, bei denen beispielsweise über ein Vorhaben abgestimmt werden sollte, häufig verschoben werden. Damit verschiebt sich automatisch auch das Projekt. Bei der Bearbeitung der Baugesuchdossiers hat man die Verlagerung zur Arbeit im Home-Office gespürt: Der Austausch wurde erschwert; es hat alles etwas mehr Zeit in Anspruch genommen, was wiederum zu Verzögerungen geführt hat.

Zeichnet sich beim Arbeitsleben durch die Pandemie eine Veränderung ab?
Die Pandemie hat Tendenzen, die sich schon vorher abgezeichnet haben, beschleunigt. Ein Beispiel hierfür ist die pro Person weniger benötigte Bürofläche. Bei der Konzeption von Wohnungen dürfte die Berücksichtigung des immer öfter benötigten Home-Office langfristig Einfluss haben. Wobei dies nicht zwingend in einem zusätzlichen Arbeitszimmer in der Wohnung selber resultieren muss. Ich kann mir gut vorstellen, dass man innerhalb eines Quartiers verschiedene kleine Co-Working-Spaces entwickelt. Diese könnten auch Mischnutzungen aufweisen, also beispielsweise über Mittag als Restaurant fungieren.

Wohnen die Menschen in der Romandie anders als in der Deutschschweiz?
Die Nachhaltigkeitsaspekte werden zurzeit in der Romandie noch weniger wahrgenommen als in der Deutschschweiz. Ich vermute, das kommt daher, dass die grünen Tendenzen zunächst aus Deutschland kamen und somit zuerst die Deutschschweiz erreicht haben. Auch im Bereich des Öffentlichen Verkehrs hat die Deutschschweiz einen gewissen Vorsprung – wobei die Romandie hier am Aufholen ist.

Welche Meilensteine hat Entwicklung Schweiz in den letzten Jahren erreicht?
Der wichtigste Punkt ist sicher, dass wir heute etablierte Ansprechpartner für übergeordnete Themen auf Stufe Kantone und Bund sind.