bauen + rechnen : Architektonische Qualität und Ertragspotenzial

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 7-8: **Chipperfield et cetera**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Architektonische Qualität und Ertragspotenzial

Der Bauherr und Investor möchte mit seinem Immobilienprodukt eine nachhaltige Rendite beziehungsweise die bestmöglichen Erträge erzielen. Dabei kann er verschiedene Wege gehen: Er kann möglichst günstig bauen, er kann energieeffizient bauen, um die Betriebskosten niedrig zu halten, oder er kann sein Projekt auf eine hohe Effizienz trimmen. Im besten Fall bringt er all diese Aspekte in ein sinnvolles Gleichgewicht. Dabei stellt sich die zentrale Frage, ob mit guter Architektur überdurchschnittliche Erträge und Renditen erzielt werden können. Qualität im Allgemeinen bedeutet grundsätzlich Mehrwert. Doch bringt auch architektonische Qualität einen Mehrertrag?

Ist architektonische Qualität messbar?

Gute Architektur ist mehr als Geschmackssache. Architektur ist dann gut, wenn sie alle gestellten Anforderungen an die bauliche Qualität, die Nutzbarkeit, die Nachhaltigkeit, aber auch gut bearbeitete Details in einer ökonomisch vertretbaren Ausführung in eine gute Form bringt. Damit hebt sich die Architektur vom «blossen Bauen» ab und wird der Forderung der Vitruvschen Triade «Firmitas, Utilitas, Venustas» gerecht. Diese ist zweifelsohne brandaktuell, insbesondere wenn man Aspekte der Nachhaltigkeit der «Firmitas» zuordnet, und die Wirtschaftlichkeit eines Projektes als Voraussetzung für dessen Nutzen, die «Utilitas», betrachtet. Damit wäre die obige Frage von der theoretischen Seite her beantwortet – doch wie sieht die Realität auf dem Immobilienmarkt aus?

Der Blick auf den Markt

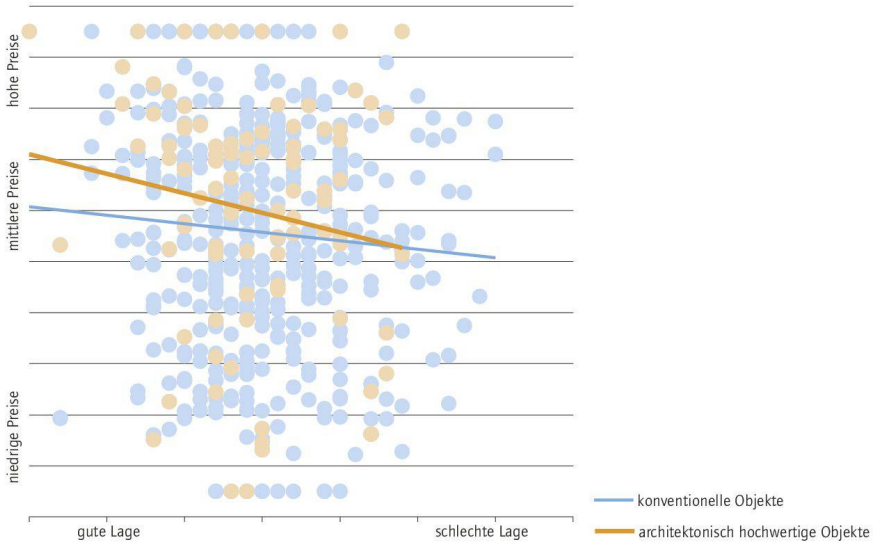
Primär sind die Faktoren Lage, Nutzbarkeit und Zustand für das Ertragspotenzial einer Liegenschaft massgeblich. Eine Auswertung von rund 1500 Mehrfamilienhäusern aus der Bewertungsdatenbank zeigt, dass das Ertragsniveau von architektonisch hochwertigen Bauten tendenziell über demjenigen von durchschnittlichen Objekten liegt. Dabei wurden die Parameter der Makrolage und des Zustandes der Liegenschaften bereinigt, um alle Gebäude auf ein vergleichbares Niveau zu bringen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass es sich um Renditeobjekte handelt, also ausschliesslich um Mietwohnungen. Es kann jedoch angenommen werden, dass bei Eigentumswohnungen ähnliche Effekte zu beobachten wären.

Bei genauerem Hinsehen kommt zu Tage, dass insbesondere an hochwertigen Lagen nicht zuletzt auch die architektonische Qualität ein entscheidender Faktor ist. Bei diesen Gebäuden ist die Architektur nicht nur in dem Sinne wichtig, dass sie alle Anforderungen mit einem guten Konzept auf einen gemeinsamen ästhetischen Nenner bringt, sondern dass auch der architektonische Ausdruck eine Rolle spielt. Das anvisierte Zielpublikum ist anspruchsvoll und möchte sich mit seiner Wohnung identifizieren. Die Leute wollen nicht nur eine gute Adresse, sie wollen eine «Marke», und dabei hilft die Architektur.

Auf der anderen Seite kann es auch an mittelmässigen Lagen interessant sein, mit der Architektur zu «punkten». Mit dem richtigen Produkt und einem guten architektonischen Konzept gelingt es auch dort, sich von der Masse abzuheben und das Ertragspotenzial zu steigern.

An unterdurchschnittlichen Lagen kommt dieser Effekt noch am wenigsten zum Tragen. Das heisst nicht, dass gute Architektur dort nichts zu suchen hat. Im Gegenteil: Innovative, preisgünstige Bauten machen es erst möglich, auf solchen Parzellen mit einem tiefen Ertragsniveau aus ökonomischer Sicht interessante Projekte zu realisieren.

Stimulation der Lagequalität durch Architektur

Dieser Beweis ist allerdings noch zu erbringen. Die heutige Situation zeigt, dass an schlechteren Lagen noch zu wenig in die Nachhaltigkeit investiert wird. Dies wird sich in Zukunft ändern. Insbesondere in Regionen mit einem hohen Siedlungsdruck werden zunehmend schwierigere Grundstücke in die Entwicklungsplanung aufgenommen. Dabei ist es für den Erfolg eines Projektes von entscheidender Bedeutung, die schwierigen Lagequalitäten mit geeigneten Mitteln wettzumachen. Innovative Konzepte und durchdachte Architektur sind in solchen Fällen gefragt.

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