

# Lage, Lage, Lage : wie nachhaltig bauen die grossen Anleger?

Autor(en): **Marti, Rahel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **23 (2010)**

Heft 5

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-154413>

## **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.

# LAGE, LAGE, LAGE Die grossen Anleger bedienen die Hebel, um nachhaltiges Bauen durchzusetzen. Eine Nachfrage.

**Text: Rahel Marti**

Gutes Bauen, also auch nachhaltiges, braucht gute Architekten. Aber es braucht auch gute Bauherren. Was tun grosse Bauherren wie Pensionskassen oder Investmentgesellschaften für den Umbau des Bauens? Sie haben durchaus gemerkt, dass es sich lohnt, den Bau nachhaltig einzurichten. Sie wissen aber auch: Bauen soll Geld bringen, und da steht das Vorurteil im Raum, dass sich nachhaltiges Bauen nicht rechnet.

Thomas Vonaesch, Leiter Real Estate Fund Management Credit Suisse, wägt ab: «Unsere Mieterinnen und Mieter, gerade die internationalen Grossunternehmen, verlangen ökologische Gebäude. Diese Nachfrage ist gross und wird anhalten. Die Credit Suisse lancierte deshalb 2009 den Real Estate Fund Green Property. 300 Millionen Franken waren innert Kürze gezeichnet.» Auch Reto Schär, Mitglied der Geschäftsleitung der Migros-Pensionskasse, zielt in die gleiche Kerbe: «Wir bauen seit vier Jahren nur noch dem Minergie-Standard entsprechend. Dieses Label hat im Einfamilienhausmarkt bereits hohe Bedeutung, auf dem Mietmarkt steigt sie. Denn die Mieter profitieren von tiefen Nebenkosten, und wir können im Gegenzug höhere Nettomieten verlangen.» Und gar zu einem Grundsatz hat die Stiftung Pensimo gefunden, die Gelder etlicher Pensionskassen im Bau anlegt. Deren Geschäftsführer Richard Hunziker sagt: «Es gibt keinen Zielkonflikt zwischen nachhaltiger Investition und guten Renditen. Nur der zeitliche Ablauf hat sich geändert. Anfangs höhere Investitionen und weniger Renditen, mit der Zeit kehrt sich das um.»

**WARUM NICHT MEHR?** Wenn also Grundsätze geklärt scheinen, warum geben die grossen Investoren denn nicht Vollgas und bevorzugen strenge Standards wie Minergie-Eco oder Minergie-P-Eco? Reto Schär von der Migros meint: «Diese Labels kenne ich zu wenig. Aber für unsere grossen Siedlungen mit 50 bis 100 Wohnungen würde das zu teuer. Als Pensionskasse sind wir an enge Vorgaben gebunden. Wir müssen unsere Renten garantieren und brauchen darum Nettorenditen von 4,5 bis 5 Prozent. Hinzu kommt, dass wir unsere Projekte von Total- und Generalunternehmungen übernehmen. Wir ändern daran nicht mehr viel und können den Grad der Nachhaltigkeit nicht beeinflussen.

Und Richard Hunziker, der Pensimo-Manager, will da auch nicht Avantgarde sein: «Der Minergie-Standard ist für uns schon fast Normalität. Allerdings steht für uns nicht das Label im Vordergrund, sondern die Haltung. Strengere Richtlinien

dagegen sind oft nicht sinnvoll: Wir investieren mehr, können aber nicht um so viel höhere Mieten verlangen, der Grenznutzen wird immer kleiner. Problematisch ist auch die Summe aller Vorschriften, es gibt Normen, die anderen zuwiderlaufen: Das behindert engere Bauen etwa verlangt überall Lifte – das verteuert die Wohnungen und gefährdet ihre langfristig günstige Nutzung. Überdies lassen Vorschriften im Baubereich schnell eine spezialisierte Industrie entstehen, was die Pluralität der Ideen einschränkt.»

**DER ZENTRALE ORT** Keine Pressekonferenz geht ohne ein Bekenntnis zur Nachhaltigkeit zu Ende, keine Hauspräsentation ohne den dazu nötigen Schwur. Die Immobilienmanager haben zum Begriff ihre Deutung entwickeln müssen.

Thomas Vonaesch von der Credit Suisse: «Ein nachhaltiger Bau deckt aus unserer Sicht ökologische, ökonomische und soziale Aspekte ab. Ein wichtiges Kriterium ist und bleibt die gute Lage. Das heisst: mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, in eine gute Grundversorgung eingebunden und in der Nähe eines Wirtschaftszentrums.» Der Standort vor allem beschäftigt auch seinen Migros-Kollegen Reto Schär: «Soll eine Wohnung in dreissig Jahren noch gefragt sein, muss sie in einem wichtigen Wirtschaftsraum liegen und gut erreichbar sein. Auch konventionelle Grundrisse sind wichtig, kein Zimmer unter 15 Quadratmeter und 2,5 Meter breite Balkone. Keine Nordlage. Keine Extravaganzen. Mit diesen Vorgaben kann man nichts falsch machen.» Und der seit vielen Jahren erfahrene Pensimo-Chef Richard Hunziker fasst zusammen: «Das Objekt kann man korrigieren, seine Lage nicht. Entscheidend ist die Erreichbarkeit, also die Mobilitätsenergie und -kosten. Dafür muss die Lage in der Gemeinde ebenso stimmen wie die Lage der Gemeinde in der Region. Nachhaltig sind vierzig Wohnungen verdichtet auf einer Industriebrache, egal wie ökologisch gebaut. Ein Einfamilienhaus an Randlage, selbst mit Minergie-Label, ist dagegen nicht nachhaltig.»

**WENIGER RAUM** Wollen wir es ernst meinen mit Nachhaltigkeit, so muss etwas aufgehört werden: Immer mehr. Immer mehr Quadratmeter pro Person, immer mehr Raumhöhe pro Person. Nachhaltig heisst, alle Ressourcen schonen – auch den Boden. Reto Schär von der Migros stimmt zu, auch aus ökonomischen Überlegungen: «Unsere Wohnungsgrössen liegen an der unteren Grenze: 2 ½-Zimmer-Wohnungen haben bis 70, 3 ½-Zimmer-Wohnungen bis 90 und

4 ½-Zimmer-Wohnungen bis 105 Quadratmeter. Vergrössern wir die 4 ½-Zimmer-Wohnungen, schwindet unser Grenznutzen: Die Wohnung wird dann so teuer, dass die Mieter ins Wohneigentum abwandern.» Richard Hunziker von Pensimo will gar das Flächenwachstum mit einer Steuer bremsen: «Die Kurve der Wohnungsgrössen wird abflachen, weil die Mietkosten zu hoch werden und sich der Markt für grosse Wohnungen sättigt. Den Löwenanteil bilden ja weiterhin kleinere und ältere Mietwohnungen. Um die Quadratmeter pro Person zu senken, könnte man über eine Flächenverbrauchssteuer nachdenken. Aber die Folgen wären kaum abzuschätzen. Der marktwirtschaftliche Weg lautet deshalb: mehr erschwingliche Wohnungen mit weniger hohem Ausbaustandard. Neben der Effizienz muss die Suffizienz Thema werden: begnügen mit weniger.»

Wenn wir schon dabei sind: Der Ausbauluxus mit Geräten und Maschinen aller Art ist wenig energiefreundlich. Zwei Bäder, eine Waschmaschine und ein Tumbler für jede Wohnung sind nicht zukunftstauglich. Reto Schär von der Migros winkt ab: «Die Mieter wollen das. Wenn wir es nicht bieten, verlieren wir sie an die Konkurrenz.» Und Richard Hunziker bestärkt ihn: «Das Angebot folgt dem Markt. Im Vergleich zum Energieverbrauch eines Lifts fallen Waschmaschine und Tumbler aber kaum ins Gewicht.»

**KOMMENTAR STRENGERE VORSCHRIFTEN**

Nachhaltiges Bauen ist auch bei grossen Immobilienfirmen ein Thema. Aber zu leise, zu zaghaft. Das System «Projektentwicklung-Verkauf», das den Immobilienmarkt bestimmt, ist dafür ein Grund. Denn nachhaltiges Bauen zahlt sich erst mit der Zeit aus: Die Mieter profitieren von geringen Nebenkosten, die Vermieter von höheren Nettomieten. Das gilt erst recht für die Sanierung von Altbauten – der grosse Brocken, um die Gebäudelandschaft nachhaltig einzurichten. Preis, Nachfrage und Rendite werden via steigende Energie- und Verkehrskosten einen Teil regeln. Aber hätten Autos heute Katalysatoren, wären sie nicht Gesetz? Auch auf dem Bau sind strengere Vorschriften nötig. Sie müssen entwickelt und erlassen werden. Sonst bleibt Nachhaltigkeit ein Gerücht. Rahel Marti