Meinungen : Legen Pensionskassen sinnvoll in Immobilien an?

Objekttyp: **Group**

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

Band (Jahr): **24 (2011)**

Heft 11

PDF erstellt am: **15.05.2024**

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

LEGEN PENSIONSKASSEN SINNVOLL IN IMMOBILIEN AN?

Immobilien werden als Rentenspeicher immer attraktiver. Die letzte Statistik mit den Zahlen 2009 zeigt: 15 Prozent der Vorsorgegelder sind in Gebäuden angelegt, also 90 von 600 Milliarden. Seit 2009 erhitzte sich der Immobilienmarkt weiter, gute Projekte sind rar. Wenn Pensionskassen bauen, ist einiges reglementiert, so der Mindestzinssatz. Nicht aber die Qualität. Wie stellen wir sicher, dass mit den Renten Bauten an sinnvoller Lage entstehen, ökologisch konstruiert, mit guten Grundrissen? Braucht es Vorschriften? Zwei Meinungen, ein Kommentar. RM

Hans-Ulrich Stauffer: «SENSIBILISIEREN» I

Wie kommt die Vorsorgestiftung Abendrot zu Immobilien und Projekten? Indem wir die Augen offenhalten und unser Netzwerk pflegen. Das ist der einzige Weg. So erhalten wir im Schnitt pro Monat zwei Angebote von Architekten, Investoren, Generalunternehmungen, wovon etwa die Hälfte für uns infrage kommt. Auch bauen wir unsere Kapazität aus, um selbst zu akquirieren.

Welche Ansprüche stellen Sie an die Architektur? Wir wollen nachhaltig bauen; ökologisch, solidarisch, gesund, wie wir das schon in den Achtzigerjahren definierten. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr muss gut sein, die Bauweise mindestens den Minergiestandard erfüllen, Kaufpreis oder Mietzinse sollen nicht luxuriös sein. Wir halten auch gefragte 3-Zimmer-Wohnungen für 450 Franken im Monat. Da pflegen wir die Hülle, sanieren aber nicht weiter.

Kommen Möglichkeiten hinzu, die früher zu wenig attraktiv waren? Ja, Objekte, die man totalsanieren muss, sind für uns interessant, auch umnutzbare Industriebrachen. Wir werden auch vermehrt versuchen, in Pools Grossprojekte und ganze Baufelder zu übernehmen.

Sollen Pensionskassen Bauland von der öffentlichen Hand im Baurecht annehmen? Die meisten Pensionskassen gehen davon aus, dass ein Objekt jederzeit wieder verkaufbar sein soll, was beim Baurecht mit Schwierigkeiten verbunden sein könnte. Ich halte das Baurecht dagegen für eine sehr gute Form, um an guten Lagen zu erschwinglichem Land zu kommen. Wir haben grünes Licht für den Erwerb von Immobilien im Baurecht gegeben und verfolgen einige Projekte.

Braucht es Qualitätsregeln, damit die Renten in guter Weise verbaut werden? Um Himmels willen, nicht mehr Vorschriften! Sicher hätte es eine gewisse Logik, das Volksvermögen so in Immobilien anzulegen, dass es dem Volk auch auf anderer Ebene dient und gesamthaft sinnvoll ist. Aber welche Vorschriften wären praktikabel und objektivierbar? Viel eher würde ich unterstützen, dass der Bund bei den Pensionskassen ein Bewusstsein für gute Immobilienanlagen schafft.

Hans-Ulrich Stauffer ist Anwalt, Spezialist in der Beruflichen Vorsorge und Geschäftsführer der Vorsorgestiftung Abendrot, Basel.

Alex Schärer: «SENSIBILISIEREN» II

Baugenossenschaften gehen auf dem Markt mit neuen Grundrissen voran – warum nicht auch die Pensionskassen? Ist ein Projekt mit innovativen Grundrissen rentabel, bauen wir es. Experimente können und wollen wir uns aber nicht leisten. Wir sind den Versicherten verpflichtet, zum Beispiel der Migros-Kassiererin. Wir brauchen im Schnitt eine genügende Rendite über alle Anlageklassen.

Ist es nicht ebenso riskant, dass alle Pensionskassen gehobene Mietwohnungen bauen? Da gebe ich Ihnen recht. Es gibt Strömungen im Markt, denen alle folgen. Wir bemühen uns aber um Grundrisse und Konstruktionen, die auch in 50 Jahren noch valabel sind.

Braucht es Regeln zur Architektur, um die in Bauten gespeicherten Renten zu sichern? Der Gedanke ist interessant. Aber Vorschriften wären falsch. Vielmehr müssen wir die Pensionskassen für nachhaltige Planung und Architektur sensibilisieren. Ein Hebel ist die Grösse einer Pensionskasse. Kleine können sich kein kompetentes Immobilienmanagement leisten und sollten sich einem Pool anschliessen. Das tun auch viele.

Käme es Ihren Versicherten nicht ebenso zugute, würden Sie bei niedrigeren Renditen günstigere Wohnungen anbieten? Nochmals, die Rendite ist tabu, jeder Franken, den wir dem Mieter schenken, fehlt dem Versicherten. Wir bauen und halten aber Objekte an günstigeren Lagen und bieten dort günstigere Mieten an, ohne dass die Rendite sinkt, etwa im Zentrum von Regionalstädten. Andere Objekte belassen wir nach sanfter Sanierung auf tiefem Standard, sodass die Mieten nur wenig steigen. Alex Schärer ist Leiter Portfoliomanagement Immobilien Schweiz der Migros-Pensionskasse.

Rahel Marti: «MACHEN»

Hochparterres Mitarbeitende sind Mitglieder einer der grossen Pensionskassen im Land. Mit einem Teil unserer künftigen Renten baut sie eigene Liegenschaften. Nicht alle diese Gebäude reichen an die Raumplanungs- und Architekturqualität heran, die wir im Heft einfordern. Ein anderer Teil «unserer» Gelder fliesst in Immobilienfonds, Blackboxes ohne Informationen, welche Werte, welche Gebäude darin stecken.

So geht es den meisten. Pensionskassenimmobilien sind einer architektonischen Qualitätskontrolle entzogen, obwohl neunzig Milliarden Franken Volksvermögen darin stecken, Tendenz steigend. Ob sich diese Lücke mit Vorschriften schliessen lässt, bleibt abzuwägen. Die Spezialisten verwerfen darob die Hände. Unerlässlich ist aber, die Pensionskassen für Planungs- und Architekturqualität zu «sensibilisieren». Das sagen auch die Spezialisten. Nun müssen sie es nur noch tun.

Rahel Marti

St. Jakob Turm, Basel | Zurückgesetzte Holz-Fassade