

Investieren in gute Architektur

Autor(en): **Hofer, Martin**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **18 (2005)**

Heft [12]: **Gute Architektur : ein Garant für langfristige Rendite**

PDF erstellt am: **19.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-122766>

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.

Investieren in gute Architektur

Text: Martin Hofer

Dass es gute Bauherren braucht, um gute Architektur zu erstellen, ist bekannt. Doch brauchen Bauherren überhaupt gute Architektur? Viele Faktoren entscheiden, ob ein Gebäude eine gute oder eine schlechte Investition ist. Gute Architektur gehört dazu, denn sie hilft mit, die Rendite langfristig zu sichern. Gute Bauten zu erstellen ist jedoch Teamarbeit – nicht nur für die Architekten, sondern auch für die Investoren.

• «Gute Architektur braucht gute Bauherren», sagt Hochparterre immer wieder. Doch diese Forderung provoziert heute nicht mehr in gleichem Masse wie früher, denn sie ist mittlerweile in weiten Kreisen auf dem Immobilienmarkt und bei den Architekten eine anerkannte Grundregel. Deshalb sei hier auch einmal die Umkehrsfrage als Frage aufgeworfen: «Brauchen gute Bauherren gute Architektur?» Thema dieses Heftes ist nicht eine Bauherrschaft, die für ihren eigenen Nutzen baut, sondern die Pensimo Management, eine institutionelle Anlegerin, die finanzielle Mittel im Sinne eines Leistungsauftrags anlegt. Die Frage lautet also korrekt: «Brauchen gute Investoren gute Architektur?»

Haus ist nicht gleich Haus

Jeder der Akteure auf dem Bau- und Immobilienmarkt versteht unter einem Haus etwas anderes: Für den Architekten ist es ein Stück Architektur, für ihn ist klar, dass ein architektonisch gut gestalteter Bau ein guter Bau ist – also auch eine gute Investition. Mit Erstaunen nimmt er zur Kenntnis, dass es auch noch ganz andere Auffassungen zum Begriff «Haus» gibt. So ist für einen Gebäudebewirtschafter ein gutes Haus vor allem unterhaltsarm, für einen Generalunternehmer dagegen muss es rasch zu erstellen sein und so fort. Für einen institutionellen Anleger hingegen – und um den geht es in diesem Heft – ist ein gutes Haus erst in dritter Linie überhaupt ein Haus, und auch dann hat es nur bedingt mit Architektur zu tun.

Als Geldanlage muss eine Immobilie bei einem Investor auf drei Ebenen bestehen: Makrolage, Mikrolage und Objektqualität sind die Stichworte. Die Makrolage-Qualitäten beschreiben die wirtschaftliche, kulturelle und geografische Attraktivität einer Region. Je besser sie sind, desto besser ist das Haus, denn: Je attraktiver die Gemeinde, in der ein Gebäude steht, desto höher die Zahlungs-

bereitschaft der Mieter und desto geringer das Risiko, dass die Liegenschaft leer steht. Mit Architektur haben diese Aspekte nichts zu tun, genauso wenig wie die Mikrolage-Qualitäten eines Hauses, die unter anderem das Image und die Qualität der Lage innerhalb der Standortgemeinde beschreiben – also Ruhe, Sicherheit, Aussicht, Verkehrsanbindung oder die Infrastruktur im Quartier. Wiederum gilt: je besser die Qualität, desto höher die Nachfrage und die Preise, desto tiefer also die Risiken. Erst auf einer dritten Betrachtungsebene, jener der Objekt-Qualitäten, geht es aus Sicht des Investors überhaupt um das Haus als Bauwerk. Aber auch hier stehen vorerst viele andere Aspekte als die Architektur im Vordergrund. Wohnungsmieter und Wohnungseigentümer wünschen sich gemäss Umfragen vor allem viel Licht, viel Raum, Luft, Sonne, grosse Balkone, gute Schall- und Wärmeisolation, günstige Mieten, viel Komfort, praktische Küchen oder Einstellplätze für Autos. Erst unter «ferner liefen» nennen sie gute Architektur, originelle Bauweise oder flexible Grundrisse.

Neubauten erfüllen die meisten dieser Kriterien. Stehen sie zudem an einer guten Makro- und Mikrolage, haben sie alle Anforderungen, die ein Investor stellt, erfüllt. Das Gleiche gilt für Geschäftsbauten: Die meisten Nutzer mieten Geschäftsräume wegen ihrer guten Lage und nicht wegen ihrer schönen Fassade. Deshalb schaut auch der Investor bei einem Anlageentscheid primär auf die Merkmale der Lage und zieht die architektonischen Qualitäten des Objektes erst sekundär in Betracht. Gute Architektur scheint also nicht zum Pflichtprogramm der Investoren zu gehören, sondern zur – freiwilligen – Kür. Wozu braucht also ein guter Investor gute Architektur?

Architektur als Marketinginstrument

In früheren Zeiten, als es noch keine Architekten gab, sondern höchstens Baumeister, die Kirchen, Schlösser und Paläste bauten, war «gute Architektur» kein Thema. Architektur – im Sinne der ortsüblichen tradierten Regeln der Baukunst – entstand jedoch laufend. Als die industrielle Revolution zur Bevölkerungsexplosion in den Städten führte, ging die Baukunst, die Architektur, allmählich verloren. Vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg mussten (auf Teufel komm raus) Wohnungen und Arbeitsstätten produziert werden. Rund die Hälfte unseres heutigen Baubestandes entstand während dem Bauboom der späten Vierziger- bis in die Siebzigerjahre – oft seriell und lieblos gefertigt.

Heute kann man mit gutem Gewissen behaupten, dass in unseren Breitengraden das existenzielle Bedürfnis nach einem Dach über dem Kopf befriedigt ist. Dass die durchschnittlich rund fünfzig Quadratmeter Wohnfläche oder eine Wohnung für zwei Personen nicht genügen, hat mit unserem wachsenden Wohlstand zu tun. So erhöht die anhaltende Neubautätigkeit bei stagnierender Bevölkerungszahl die Wohnfläche laufend. Es gibt Leute, die behaupten, das Verlangen nach mehr Wohnraum sei unbegrenzt – sofern man es sich leisten könne. Gleichwohl bewegen wir uns auch im Immobilienmarkt auf einen immer mehr gesättigten Markt zu. Wohlstand und Sättigung führen dazu, dass die Kunden anspruchsvoller und kritischer werden und dass sie immer mehr Zeit und Interesse haben, sich mit dem Objekt ihrer Begierde auseinander zu setzen. So sind in den letzten Jahren unzählige Publikationen zu den Themen Wohnen, Einrichten, Architektur und Design auf den Markt gekommen. Laufend werden Ausstellungen über gute Bauten und Gestaltung organi-

siert und Preise aller Art verliehen. Architektur und Design sind zu Themen geworden, denen sich auch Investoren nicht entziehen können, denn der anspruchsvolle Kunde, sprich Mieter, verlangt es. Und so gehört es heute zum guten Ton jedes besseren Akteurs auf dem Immobilienmarkt, dass er bekannte Architekten engagiert oder Wettbewerbe veranstaltet, wann immer er etwas zu bauen oder zu gestalten hat. Doch wie echt ist dieses plötzliche Engagement für gute Architektur?

Gute Architektur als Pflicht

Über die Frage «Was ist gute Architektur?» ist schon viel gesagt und geschrieben worden und sie steht hier nicht zur Debatte. Die Frage lautet vielmehr: «Weshalb sollen Investoren gute Architektur bauen?» Mindestens ein Grund dafür leuchtet jedem Investor ein: Gute Architektur trägt, gerade in einem zunehmend gesättigten Markt, dazu bei, den Ertrag dauernd zu sichern. Denn gute Wohn- und Arbeitsräume sind begehrter und stehen dadurch weniger leer. Dies bedeutet eine bessere Renditesicherheit, ein kleineres Risiko. Und institutionelle Investoren müssen doch primär darauf achten, dass die ihnen anvertrauten Gelder möglichst sicher und langfristig angelegt werden. So gesehen sind sie geradezu verpflichtet, gute Architektur zu bauen. Es gibt zudem noch eine moralische Pflicht für einen Investor, sich für gute Architektur zu entscheiden: Bauten und Anlagen sind langfristige Güter, die heute für einen Zeitraum von fünfzig bis hundert Jahren geplant und realisiert werden. Gebäude prägen das Bild unserer Umwelt dauernd, sodass sich eigentlich kein Investor das Recht herausnehmen darf, etwas anderes als gute Architektur zu fordern und umzusetzen.

Unter diesen beiden Gesichtspunkten der Ertragssicherung und Umweltgestaltung verliert der Begriff (gute Architektur) viel von seinem akademischen und schöngeistigen Glanz. Er wird zu einer Selbstverständlichkeit: (Gute Architektur), das sind Räume, Bauten und Anlagen, die sich vielfältig und praktisch nutzen lassen, die in guten, aber auch in schlechten Zeiten gebraucht werden und nicht leer stehen und die einen gut gestalteten Beitrag zu unserer gebauten Umwelt darstellen.

Wie zur guten Architektur?

Die Architektur ist im Betrachtungsspektrum einer Immobilie nur einer von vielen Aspekten. Doch sie wird wichtiger und ist für die Bauherren immer mehr eine Pflicht. Doch wie kommt ein Anleger zu guter Architektur? Die Immobilienkrise zu Beginn der Neunzigerjahre hat die Branche professionalisiert. Eine junge Generation von schnittigen Ökonomen löste die früheren Pensionskassenwarte ab, die auf rührige Art ihre Immobilien-Portfolios pflegten, mehrten und verwalteten. Diese Ökonomen haben der verschlafenen und verwöhnten Immobilienbranche die in anderen Wirtschaftsbereichen längst üblichen Führungs- und Steuerungsinstrumente verpasst. Heute strotzt der Marktbereich von neudeutschen Begriffen wie (discounted cash flow), (net asset value), (return to investment), (controlling) oder (risk management). Diese (Ökonomisierung) der Immobilienbranche hat jedoch im Bereich der Architektur und Kultur keine Fortschritte gebracht. Die jungen Portfolio-Manager haben nämlich vor allem gelernt, keine Risiken einzugehen und nur das zu tun, was die anderen auch tun. Von Architektur und Städtebau verstehen die meisten Entscheidungsträger so gut wie nichts.

Doch das kann man ihnen auch nicht vorwerfen. Obwohl alle Leute wohnen und viele sich einen grossen Teil ihres Lebens in Arbeitsräumen aufhalten, sind die wenigsten von ihnen in der Lage, ihre Umgebung architektonisch zu beurteilen. Was macht einen Raum zu einem guten Raum? Was ist guter Städtebau? Es gibt kein Schulfach, das darüber aufklärt und zur kritischen Lektüre von gebauten Räumen anleitet. Zudem entstand ein grosser Teil unserer Bauten in einer Zeit, als rasch Millionen von Kubikmetern produziert werden mussten. Wie sollen in diesem Umfeld die Entscheidungsträger und Besteller von Immobilien in der Lage sein, gut und fachmännisch zu handeln? Ausserdem sind Entscheide über Architektur bei vielen Anlegern Chefsache, was die Sache noch erschwert. Denn auch diese Chefs verstehen zwar viel von ökonomischen Zusammenhängen und von Management, aber wenig von Architektur und Städtebau. Deshalb stehen die Chancen für gutes Bauen auch heute nicht gut, obwohl die Voraussetzungen dazu viel besser sind als früher. Der Portfolio-Manager findet auf zwei Wegen aus dieser unbefriedigenden Situation hinaus: über die fachliche Beratung und Begleitung sowie über die Weiterbildung, wobei das eine das andere nicht ausschliesst.

Gemeinsam Bewirtschaften

Planung und Bau eines Gebäudes bedeutete immer schon das Zusammenwirken von vielen Spezialisten, und diese Arbeitsteilung wird noch zunehmen. Viele Arbeiten, die früher ein Architekt alleine erledigte, werden heute auf mehrere Spezialplaner aufgeteilt. Es gibt Strategieplaner, Entwerfer, Energieplaner, Akustikplaner, Detailplaner, Innenarchitekten, Ausführungsplaner und Bauleiter. Die Liste liesse sich verlängern. Das Gleiche gilt für die Immobilienbewirtschaftung. Kein Manager ist alleine in der Lage, Häuser professionell zu verwalten, zu unterhalten oder neu zu bauen, strategische und geschäftspolitische Entscheidungen zu treffen, technisch auf der Höhe zu sein und gleichzeitig noch gute Architektur und guten Städtebau beurteilen zu können. Erfolgreiche Immobilieninvestoren arbeiten im Team. Jeder Spezialist bringt sein spezifisches Know-how ein und so findet gleichzeitig eine gegenseitige Weiterbildung unter den Teammitgliedern statt. Das setzt jedoch voraus, dass sich die Immobilien-Manager bewusst sind, dass sie nicht alles selber wissen.

Die Pensimo Management hat in den letzten Jahren kontinuierlich auf diese Teamkarte gesetzt. Im eigenen Haus baute die Firma eine professionelle Gruppe von Mandatsleitern und Backoffice-Spezialisten auf und sie verstärkte die Zusammenarbeit mit aussen stehenden Markt- und Portfolio-Beratern, Bautreuhändlern sowie mit Architektur- und Städtebauspezialisten. Heute werden Investitionsentscheide in regelmässigen Investment-Committee-Meetings vorbereitet, mit Marktstudien und technischen Abklärungen untersucht und so den Entscheidungsgremien – den Anlagekommissionen oder Verwaltungsräten – unterbreitet. Heute betreut die Pensimo Management mit ihren externen Partnern drei Anlagestiftungen und zwei Immobilienfonds mit einem Marktwert von über drei Milliarden Franken – und dass weitere Anleger Schlange stehen, darf als Bestätigung für die gute Geschäftsführung interpretiert werden. Dass Pensimo gute Architektur als Beitrag zu einer langfristigen Ertragssicherung und positiven Umweltgestaltung ernst nimmt, beweisen die sieben Beispiele in diesem Heft eindrücklich. •