

Mythos Sanierungsstau

Vorgeschobene Sachzwänge behindern ökonomische und nachhaltige Optimierungen

Bauliche Antworten auf gesellschaftliche Bedrohungen haben in der Schweiz Tradition: Was früher die Luftschutzbunker waren, ist heute das «Verpacken» von Liegenschaften. Diese Baulogik ist weder ökonomisch sinnvoll noch nachhaltig.

Andreas Loeffle

Seit Jahren rechnet die Bauindustrie vor, dass zu wenig in den Gebäudepark der Schweiz investiert wird. Die Mahnungen haben dank der Nachhaltigkeitsdebatte noch an Gewicht gewonnen. Als Folge der «sträflichen Vernachlässigung des Unterhalts» wird eine Verwahrlosung von Gebäuden und ganzen Quartieren prognostiziert. Hinter der facettenreich illustrierten Argumentation steht die Vorstellung, dass Gebäude in gewissen Zyklen wieder auf den ursprünglichen technischen Stand gebracht werden sollen. So wird etwa bei einer angenommenen Lebensdauer der Gebäude von 80 Jahren eine jährliche Sanierungsquote von 1,2% des Wiederbeschaffungswertes gefordert; tatsächlich wird aber nur die Hälfte davon in den Bestand investiert.

Gebäude altern lassen

All diese Modelle schliessen die Möglichkeit aus, Gebäude altern zu lassen, um beispielsweise günstigen Wohnraum zu erhalten. Der Ersatzneubau an sich ist in der Zwischenzeit salonfähig geworden, offengeblieben ist die entscheidende Frage, wie die Zeit zwischen Neubau und Ersatzneubau unterhaltsmässig «überbrückt» werden soll. Aus Portfolio-sicht ist es zudem irrelevant, ob die Wertentwicklung durch Sanierung im Bestand oder durch Neubauten erzielt wird.

Selbst wenn also der Wert des Schweizer Altbestandes um das ermittelte Unterhaltsdefizit von jährlich 11 Mrd. Fr. sinkt, so steigt der Wert des Gebäudeparks Schweiz bei einer Neubautätigkeit von rund 40 Mrd. Fr. um netto 1,5% pro Jahr. In unserer nominellen Welt dürfte aber der Altbestand selbst bei geringer Unterhaltstätigkeit nicht an Wert einbüßen, da die Teuerung auch künftig höher sein dürfte als die Altersentwertung hiesiger Wohn- und Geschäftshäuser.

Entwertungstabelle ade

Auch die Angst vor leeren Kassen ist letztlich unbegründet: Sanierungen, die eine ökonomisch sinnvolle Investition

darstellen, finden auch in Krisen Kapital. Stellt sich die ursprüngliche Bauinvestition aber als Fehler heraus, kann die Zurückhaltung im Unterhalt und bei Sanierungen als vernünftige Schadensminimierung verstanden werden.

Im Immobilien-Investment-Management werden einzelne Liegenschaften als kleine Unternehmen verstanden, die entsprechend geführt werden müssen. Die unternehmerische Kunst liegt darin, das alternde «Mauerwerk» den sich ändernden Lagequalitäten und Marktbedürfnissen in sinnvollen Schritten anzupassen. Immobilien erhalten dabei ihren Wert nicht durch ihre Erstellung, sondern durch ihre Nutzung über die Zeit. Verläuft die Entwicklung der Lage- und Marktfaktoren sehr positiv, kann es sich lohnen, bereits Jahre vor der technischen Entwertung weit umfassender zu sanieren, als es zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes notwendig wäre. Wird umgekehrt eine Liegenschaft an einer schlecht erschlossenen Randlage behutsam einem sinnvollen Ende zugeführt, wird auch ein Beitrag zur Standortoptimierung des Gebäudeparks der Schweiz geleistet.

Da nachhaltige Standorte nicht zuletzt aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit ein relativ hohes Mietzinsniveau aufweisen, was wiederum Neubauten und Sanierungen wirtschaftlicher macht, lenken ökonomische Anreize Investitionen an nachhaltige Standorte.

Verkannt wird häufig auch, dass Sanierungen wertvolle Optionen vernichten. Je «vollendeter» eine Liegenschaft baulich ist, desto eingeschränkter sind die Möglichkeiten, eine Veränderung der Rahmenbedingungen (Märkte, Zonenordnung usw.) als Chance zur «Unternehmensentwicklung» der Immobilie wahrzunehmen. Zu oft diktiert aber die reine Baulogik das Sanierungsverhalten, was zu empirisch beobachtbarer Wertvernichtung führen kann. Die Interessenlage der Bau- und Immobilienwirtschaft macht verständlich, weshalb das so ist: Praktisch alle Dienstleister rund um den Immobilieneigentümer haben handfeste Anreize, «etwas zu tun».

Ökologisch contra nachhaltig

Aus Sicht der Nachhaltigkeit zeigt sich ein differenziertes Bild. Energetisch könnte auch der Gebäudepark der Schweiz noch viel weiter optimiert werden. Soll dies aber nicht primär eine nachhaltige Förderung der Bauwirtschaft darstellen, stellt sich die Frage der Effizienz. Eine Studie der renommierten London School of Economics (LSE) vergleicht die Kosten verschiedener Massnahmen zur Einsparung einer

Tonne CO₂. So kann diese durch verbesserte Familienplanung und Verhütung für rund 6 Fr. geschehen; die gängigen Niedrig-Energie-Technologien schlagen dazu im Vergleich mit 30 Fr. zu Buche.

Dies öffnet neue Möglichkeiten zur Förderung der Nachhaltigkeit: Gebäude könnten auch Ökolabels erhalten, wenn die geforderten Qualitäten über Kompensationsmechanismen, wie sie etwa der ETH-Spin-off «myclimate» anbietet, statt über bauliche Massnahmen erreicht werden. Wichtig wären auch Anreize zur Erhöhung der Flächenproduktivität. Subventionierte Wohnungen könnten beispielsweise an diejenigen Haushalte vermietet werden, die mit der höchsten Personendichte darin wohnen werden.

Wertvolle Pinselsanierungen

Darüber hinaus bestehen Zielkonflikte zwischen den ökologischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten der Nachhaltigkeit. So forderte etwa der Mieterverband dezidiert weniger Sanierungen und mehr Unterhalt. Während viele Baufachleute an die Substanz wollen und Pinselsanierungen heftig abwehren, zeigen sozialwissenschaftliche Studien, wie wirksam ästhetische Eingriffe zur Aufwertung ganzer Quartiere sind. Investitionen in die Bauoberfläche verbessern vielleicht nicht die Bausubstanz, dafür aber möglicherweise die Substanz des Lebens, das sich darin abspielt.

.....
Andreas Loeffle ist Geschäftsführer der Inreim AG und Managing Director des Center for Urban & Real Estate Management, Curem, der Universität Zürich.