

Pressebeleg

HandelsZeitung, 16.09.2009

Wer baut, trägt Verantwortung

UM- UND NEUBAUTEN Die Rendite sollte für Investoren kein Gradmesser mehr sein. Sondern die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Menschen.

URS LEDERMANN

Umbauen und Neubauen heisst auf Menschen bauen. Auf Menschen, die ihr Handwerk verstehen und auf Menschen, die ihre Wohnung und ihr Haus nicht als Wohn-, sondern als Lebensraum wahrnehmen. Als Bauherr und Investor schafft man so Häuser, in denen die Geschichte der Zeit, die Kunstfertigkeit eines jeden Handwerkers, die Träume vom künftigen Leben, sich im Haus niederschlagen, ihm die Patina der Menschlichkeit anstatt den Flitterstaub der kurzfristigen Rendite verleihen.

Wer baut, trägt Verantwortung. Und diese kostet kurzfristig betrachtet einige wenige Prozentpunkte an Rendite. Gerade jetzt ist die richtige Zeit für ein Umdenken bei den Investoren: Laut jüngster Wohnungsbaustatistik beginnt sich der Neubau in der Schweiz leicht rückläufig zu entwickeln. Zeit für eine Denkpause, Zeit für eine neue Strategie, die den Menschen anstelle des Profits ins Zentrum des Planens und Bauens setzt.

Der einseitige Blick auf die Rendite, auf die finanzielle Optimierung verführt dazu, auf die Substanz eines Hauses keine Rücksicht zu nehmen. Dies geht oft einher mit dem generellen Verfall eines Quartiers; daher ist ein hochwertiger Umbau ein markantes Zeichen für die gesamte Umgebung eines Bauwerks. Der Investor und Hausbesitzer trägt die Verantwort-



In der Wohnüberbauung Wildbachgut im Zürcher Seefeld entstehen Ende des Jahres 64 Wohnunikate.

ung nicht nur für sein Haus allein. Der nicht auf die Rendite fixierte Investor schafft Lebensräume. Die grosse Frage, die er sich stellt: Ist dies finanziell überhaupt tragbar?

Weniger Rendite - mehr Stolz

Die Antwort lässt sich leider nicht exakt in Franken und Rappen geben. Über den gesamten Anlagehorizont von 50 Jahren hinweg verdient der Investor mit Sicherheit mehr als bei kurzfristiger Denkweise. Wird üblicherweise mit einer Rendite von 6 bis 6,5% kalkuliert, liegen hochwertige Um- und Neubauten bei 4 bis 4,5%. Während der traditionelle Investor durch frühere und teurere Renova-

tionen, durch Mieterwechsel und andere Faktoren seine Rendite schon relativ früh schmälert, liegt die Rendite eines am Menschen orientierten Investors konstant auf dem Anfangswert - um in Zukunft sogar zu steigen. In hochwertigen Immobilien fühlen sich Menschen wohler, sind produktiver und tragen dieses Lebensgefühl in ihr Quartier hinaus, das durch eine neue Immobilienstrategie langfristig aufgewertet wird. Auch weil das lokale Handwerk profitiert: Menschenorientiertes Umbauen und Bauen rückt dessen Kunst in den Mittelpunkt. So entwickeln die Baufachleute wieder Stolz auf ihre Arbeit. Stolz, der sich auf die Seele

des Bauwerks überträgt, in dem die Menschen sich gerne ein Leben lang niederlassen.

Keine Frage des Geldes

Dabei sollte der Blick für das Ganze niemals verloren gehen. Städten wohnt ein grosses Entwicklungspotenzial inne, das Dorf in die Stadt zurückzuholen. Mit mehr Mut zu neuen Formen, etwa Town Houses oder vermehrtem Hochhausbau. Dabei darf die soziale Durchmischung nie aus den Augen verloren werden, denn hochwertiges, menschenorientiertes Bauen und Umbauen ist keine Frage des Geldes, sondern lässt sich auch im niedrigeren Preissegment, etwa mit menschenwürdigen Grundrissen oder mit hohen Räumen, in denen sich das Leben entfalten kann, umsetzen.

Die Baubranche ist dafür gefordert. Sie muss sich - des durch die Investoren ausgeübten Renditedrucks entledigt - wieder auf die alten Werte besinnen und ähnlich wie die Uhrenindustrie für echte Qualitätsarbeit einstehen. Denn diese dient dem Menschen und seinem Lebensraum, der damit laufend an Wert gewinnt. So erschafft der verantwortungsbewusste Investor Werte, die ihn überdauern. Und seinen Return on Investment erhält er in Form von Glück und persönlicher Zufriedenheit.

Urs Ledermann, Inhaber, Ledermann Immobilien AG und Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG, Zürich.