

Bauboom: Mehr Boden für nachhaltige Bauprojekte

Im Kampf um gute Baulagen wird Ökologie zum Wettbewerbsvorteil

Negativzinsen und fehlende Renditen am Aktienmarkt steigern die Investitionen in Immobilien. Das verschärft den Kampf um Bauland. Vorteile haben für einmal Investoren, die Bauprojekte nach ökologischen und ethischen Kriterien planen und umsetzen.

Von Mario Schnyder*

Die S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten und der Waldrand in Gehdistanz, der Arbeitsplatz in der Stadt nur eine Bahnviertelstunde entfernt: Um solche Standorte reissen sich Investoren. Seit billiges Geld die Märkte flutet und Negativzinsen Renditen schmälern, ist der Bauboom intensiver und der Kampf um Bauland härter geworden. Gemeinden und Grundstückbesitzer werden von Investoren belagert.

Denn Immobilien versprechen nach wie vor Rendite. Weil der Anlagenotstand gross ist, steigen die Preise in unerreichte Sphären. Viele können dabei nicht mehr mitbieten – und sind auf dem Markt trotzdem nicht chancenlos. Denn im Immobilienboom gewinnt nachhaltiges Bauen an Wert.

Ökologie als Wettbewerbsvorteil

Darum investiert die ökologisch-ethische Pensionskasse Nest seit 2013 verstärkt in Immobilien. 25 Prozent der Investitionen fliessen aktuell in Immobilien, davon sind mehr als die Hälfte direkte Investitionen. Die Sammelstiftung tritt dabei als Projektentwicklerin auf und übernimmt sämtliche Rollen von der Planung über den Bau bis zur Nutzung.

Im vergangenen Jahr gewann Nest mehrere Grundstücke an bester Lage – zum Teil im Wettbewerb gegen mächtigere Interessenten. Den Ausschlag gegeben hat dabei oft auch die Anlagepolitik. Nest-Immobilien müssen langfristig rentabel sein und eine überdurchschnittliche Bewertung nach ökologischen und ethischen Kriterien erreichen.

Die Anforderungen dafür sind streng. Am wichtigsten ist die Lage: Nest baut nur Immobilien, die kurze Wege ermöglichen. Sie müssen mit ÖV und Strasse gut zu erreichen und nahe von Schulen und Läden gelegen sein. Die Wohnungen plant Nest so, dass die Wohnfläche gut möblierbar und effizient zu nutzen ist. Beim Bau müssen Materialien verwendet werden, die wenig Unterhalt brauchen und ein ressourcenschonendes Wohnen ermöglichen.

Auf lange Frist geplant

Mario Schnyder, Leiter Immobilien bei der Pensionskasse Nest, sagt: «Als Projektplanerin können wir schon sehr früh mitbestimmen. Vom Standort über die Umgebungsgestaltung, die Grundrisse, die Materialien bis zur Wahl der Küchen.» Damit trägt Nest zwar die Risiken von Baubewilligung, Planung und Bauausführung, kann dafür aber mit überdurchschnittlichen Renditen rechnen. Mario Schnyder sagt: «Schöne, qualitativ hochstehende und bezahlbare Wohnungen finden auch über-

morgen noch Mieter.» Aktuell stehen von den Nest-Wohnungen weniger als 1,5 Prozent leer. Mit ihren Immobilien erzielte die Pensionskasse 2015 eine durchschnittliche Bruttorendite von ((4,5)) Prozent. Deutlich mehr, als heute am Markt üblich.

Nachhaltigkeit bringt Verlässlichkeit

Gegen andere Investoren setzt sich Nest auch durch, weil die langfristige Ausrichtung Verlässlichkeit bringt, sagt Mario Schnyder: «Für Grundstückbesitzer ist unsere ethisch-ökologische Ausrichtung attraktiv, weil wir keine Spekulation betreiben und sie darum weniger Angst vor Überraschungen haben».

Mehr direkte Investitionen

Die Pensionskasse Nest wuchs in den vergangenen Jahren stetig und steigerte das verwaltete Vermögen 2015 auf über 2 Milliarden. Von den rund 480 Millionen, die Nest in Immobilien investiert, sollen künftig noch mehr direkt getätigt werden. Die Pensionskasse will also noch öfter selber bauen. Peter Beriger, Geschäftsleiter der Nest, sagt, weshalb: «Direkt gehaltene Immobilien passen sehr gut zu unserer Anlagepolitik. In kaum einer anderen Anlageklasse können wir die Wirkung unserer Finanzmittel so direkt steuern wie bei Immobilien. Der ethische und ökologische Hebel ist hier sehr gross». Die Pensionskasse will also auch 2016 bei zahlreichen Grundstücken mitbieten.

Über Nest

Nest ist die führende ökologisch-ethische Pensionskasse der Schweiz. Die Sammelstiftung mit Sitz in Zürich und Genf legt die Vorsorgegelder von rund 19'000 Versicherten aus rund 3'000 Betrieben nach strengen ökologischen und sozialen Kriterien an. 1983 gegründet, verfügt Nest über 30 Jahre Erfahrung mit nachhaltigen Kapitalanlagen und mit Inrate über eine spezialisierte Rating-Agentur. Nest verwaltet Vorsorgekapital im Wert von über 2 Milliarden Franken.

*Mario Schnyder ist Leiter Immobilien bei der Pensionskasse Nest