

Der verantwortungsvolle und nachhaltige Umgang mit Grundbesitz ist die gesellschaftliche Herausforderung des 21. Jahrhunderts.

Um sich wirtschaftlich, sozial und kulturell zu entfalten, benötigt der Mensch *Raum* im weitesten Sinn. Damit dieser *Raum* physisch bereitgestellt werden kann, ist eine bestimmte Bodenfläche nötig. Dabei handelt es sich - insbesondere in dichtbesiedelten Gebieten - um eine ausgesprochen knappe Ressource. Nicht nur verkleinern sich die noch frei verfügbaren Flächen von Tag zu Tag, auch die Einflussmöglichkeiten der Gemeinwesen auf die Bodennutzung nehmen im Zuge fortschreitender Nutzungsintensivierung und Privatisierung rapide ab.

Käufer bezahlen immer höhere Preise für attraktive Parzellen und sehen sich oft gezwungen, die daraus entstehenden Kapitalkosten mittels entsprechend hohen Nutzungsentgelten zu refinanzieren. Dies gilt häufig auch für langjährige Eigentümer, wobei anstelle von hohen Kaufpreisen oft schlicht buchhalterisch begründete Neubewertungen und deren Zusammenhang mit simplifizierten Vorstellungen von Eigenkapitalrenditen geltend gemacht werden. Aufgrund ihrer privilegierten Stellung als Besitzer eines knappen Gutes ist es diesen Akteuren ausserdem häufig möglich, von den Nutzern einen massiv überhöhten Preis für die zur Verfügung gestellten Flächen einzufordern. Es entsteht eine Situation, in welcher eine vergleichsweise kleine Gruppe von Wirtschaftssubjekten mittels erhöhten Bodenrenten auf Kosten der Allgemeinheit und ohne echte Gegenleistung Kapital abzuzweigen vermag, welches so teilweise einem produktiven und nutzenbringenden Kreislauf entzogen wird.

Nicht zu unterschätzen sind auch die gesamtgesellschaftlichen sozio-ökonomischen Auswirkungen, welche sich durch die Verdrängung insbesondere weniger finanzkräftiger Nutzer aus ihren bisher belegten Räumen ergeben. Personen und Organisationen welche nicht mehr in der Lage sind, für die von ihnen genutzten Wohn- / Arbeits- / Kultur- oder Freizeiträume ständig steigende Mieten zu bezahlen sind in der Regel gezwungen, das entsprechende Quartier zu verlassen und sich an periphereren Lagen Alternativen zu suchen. Diese Entwicklung zieht unter den gegebenen Bedingungen des Immobilienmarktes und einer dem quantitativen Wachstumsparadigma unterworfenen Wirtschaftsordnung zwangsläufig immer weitere Kreise. So führt dies unweigerlich dazu, dass immer mehr Lebensentwürfe und menschliche Tätigkeiten unterschiedlichster Art ökonomisch verunmöglicht werden. Stattfinden können nur noch Nutzungen, welche auf die eine oder andere Art die steigenden Renditeerwartungen der Liegenschaftseigentümer zu alimentieren vermögen. Es liegt auf der Hand, dass von diesen Verdrängungsprozessen insbesondere verschiedene Manifestationen einer offenen, vielfältigen, kulturell reichen und demokratischen Zivilgesellschaft betroffen sind.

Es wäre illusorisch zu glauben, dass das Rad einfach wieder zurückgedreht werden könnte. Zwar ist es aufgrund der massiven globalen Verwerfungen ein Gebot der Stunde, dass ein beherzter Umbau des Wirtschaftssystems weg vom Wachstumsparadigma hin zum Nachhaltigkeitsparadigma in Angriff genommen wird. Auch die Immobilienmärkte und im speziellen der Grundstückshandel werden sich in Zukunft – nicht zuletzt aufgrund des eklatanten Marktversagens – strengeren Regulativen im Sinne einer echten, d.h. der Gleichwertigkeit ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien verpflichteten, Nachhaltigkeit unterwerfen müssen. Trotzdem wird es kaum möglich sein, alle bereits begangenen Fehler wieder rückgängig zu machen. Die bereits eingetretenen strukturellen Defizite im menschlichen Lebensraum sind auf absehbare Zeit im wahrsten Sinne des Wortes *einbetoniert*.

Angesichts dieser wenig optimistisch stimmenden Perspektive kommt einer kleinen Gruppe von Liegenschaftseigentümern eine ganz besondere Rolle zu: den gemeinnützigen Körperschaften, welche im Rahmen ihrer Tätigkeit von allem Anfang an mit Immobilien ausgestattet waren, oder aber solche im Laufe der Zeit erworben haben. Nebst besonders verantwortungsvoll und nachhaltig agierenden Privatpersonen und Firmen sind diese Eigentümer der wichtigste Garant dafür, dass Immobilien auch in Zukunft menschliche Tätigkeiten ermöglichen und nicht verunmöglichen. Sie sind Kraft ihrer Ausrichtung in der Lage, sich der Spirale von Spekulation und Renditemaximierung zu entziehen und den Nutzenbegriff des Grundbesitzes nicht rein monetär zu definieren. Wer Boden über mehrere Generationen zu halten bereit ist und die darauf stehenden Bauten den sich wandelnden Bedürfnissen behutsam und mit Weitsicht anpasst, kann sich den Diskussionen über kurzfristige Wertsteigerungen und simple Bruttorenditen weitgehend entziehen.

Dabei müssen ökonomische Gesichtspunkte keinesfalls ausser Acht gelassen werden: Es ist durchaus legitim, wenn Liegenschaften auch einen monetären Beitrag zum Gedeihen der sie besitzenden Körperschaft leisten. Allerdings sollten sie nicht zum Selbstzweck werden, sondern ihren Platz im Rahmen des gemeinsamen Strebens nach übergeordneten ideellen Zielen einnehmen. Erst die in den Liegenschaften wohnenden, arbeitenden, lernenden, feiernden, tanzenden, denkenden, schauspielernden, werkenden – *lebenden* Menschen machen den wahren Wert jeder Baute aus.

Dies muss kein naiver Wunschtraum bleiben. Sofern von allem Anfang an die Weichen richtig gestellt werden, sind auch in unserer ökonomisierten Welt Vorgänge möglich, in welcher aus einer ernsthaften und zielgerichteten Zusammenarbeit aller Akteure Projekte entstehen, deren ganzheitlicher Nutzen weit über pekuniäre Aspekte hinausweist. Hier ist Know-how gefragt mit dessen Hilfe scheinbar unabänderliche Tatsachen und *Lehrmeinungen* mutig hinterfragt, Prozesse neu zusammengesetzt und unkonventionellen Ideen Raum gegeben wird. Dies selbstverständlich vor dem Hintergrund soliden Fachwissens, welches nötigenfalls auch Verhandlungen und Kooperationen auf Augenhöhe mit den notorischen Akteuren der *konventionellen* Bau- und Immobilienwelt ermöglicht, um die eigenen Ziele zu erreichen.

Es versteht sich von selbst, dass gerade gemeinnützigen Liegenschaftseigentümern diesbezüglich eine grosse Verantwortung zukommt. Mehr als andere Akteure, haben Sie Kraft Ihrer statutarischen ideellen Ziele die Möglichkeit, sich zumindest teilweise dem kurzfristigen Streben nach unmittelbarer Renditemaximierung zu entziehen. Stattdessen sind sie frei, nebst langfristigen ökonomischen Zielen auch ökologische und soziale Erwartungen an ihre Projekte zu formulieren. Dies gilt umso kategorischer, wenn Grundstücke vorhanden sind, welche bereits sehr lange gehalten werden und noch vor der seit den 1980er Jahren einsetzenden Bodenpreisexplosion erworben wurden. Anders als heute ist in diesen Fällen das in den Boden investierte Kapital nicht als limitierender Faktor für die Realisierbarkeit von nachhaltigen Nutzungskonzepten zu betrachten. Umso schwerer wiegt die damit verbundene Verantwortung. Es liegt auf der Hand, dass derartige Parzellen im Handänderungsfall nur zu ethisch vertretbaren Preisen an Käufer mit mindestens gleichwertigen ideellen Grundsätzen weitergereicht werden dürfen.

So bleiben uns in einem Meer von Spekulation mindestens einige Leuchttürme erhalten. Es ist immerhin zu hoffen, dass davon eine gewisse Vorbildfunktion auszugehen vermag die weitere Akteure dazu inspiriert, zumindest Teile ihrer Portfolios dem Streben nach *wahrem* Nutzen zu unterstellen.

Samuel Scherrer, dipl. Arch. ETH SIA, September 2011