

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 33 (2020)
Heft: [17]: Investment und Gemeinsinn

Artikel: Orte schaffen - und den Spagat
Autor: Petersen, Palle
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-913650>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Hans-Ulrich Stauffer und Eva Zumbrunn gründeten die Stiftung Abendrot Mitte der 1980er-Jahre.

Orte schaffen – und den Spagat

Gestern Rebellin, heute Milliardenverwalterin – und morgen? Im steten Wachstum sinnvoll Geld anzulegen, ist auch für die Anlagepolitik der Stiftung Abendrot aktueller denn je.

Text: Palle Petersen

«Zwei Zimmer für höchstens 580 Franken mitten in der Stadt», sagt Hans-Ulrich Stauffer stolz. Der Gründervater der Stiftung Abendrot steht im Hinterhof der Basler Inselstrasse. Rund vierzig Bewohnerinnen teilen sich hier sechs Häuser und einen grossen Garten. Eine Arbeitsgruppe kümmert sich um den Gemüsegarten und den Pizzaofen, der an diesem sonnigen Herbsttag schon nachmittags brennt. Kathi vom «Inselverein» zeigt auf die von Pflanzen überwucherten Laubenbalkone und berichtet: «In den 29 2-Zimmer-Wohnungen leben vor allem Einzelpersonen und Paare. Eine Familie hat zwei Wohnungen durch eine Brandwand hindurch verbunden. Die meisten Mieter sind unter vierzig. Jedes Haus bestimmt selbst, wer einzieht, wenn eine Wohnung frei wird. Wie der Mietzins stammt auch der Komfort aus vergangenen Zeiten – Holzheizungen, Gemeinschaftstoiletten im Treppenhaus, Trittschalldämmung gleich null.»

Vor dem roten Eckhaus an der Strasse erzählt Hans-Ulrich Stauffer die Räubergeschichte der Vereinssiedlung: «In den frühen 1990er-Jahren war die ganze Häuserzeile besetzt und zum Abriss freigegeben. Doch die Baufirma war in Schwierigkeiten, und die Bank, die ihre Hypothek gestellt hatte, ging selbst pleite. Unter Zeitdruck und mit der eigenwilligen Bewohnerschaft konnten wir die Häuser für 3,7 Millionen Franken kaufen – ein Bruchteil der hypothekarischen Belastung. So war das mit Ruedi Bachmann, der hörte das Gras wachsen.»

Selbst ist die Pensionskasse

Ruedi Bachmann ist eine linke Basler Koryphäe. In den 1970er-Jahren gründete er die Architektenkooperative Archico und mehrere Genossenschaften und initiierte in der Bärenfelsenstrasse eine häuserübergreifende Gemeinschaft mit Wohnungen, Gewerbeateliern und Läden, aber ohne Parkplätze – die erste Wohnstrasse der Schweiz. Als das Pensionskassengesetz vor der Tür stand, mit dem die zweite Säule der Altersvorsorge obligatorisch wurde, versammelten sich einige kritische Baslerinnen in Bachmanns Beizli. Sie wussten: Investitionen haben Nebenwirkungen. Wer also Kapital auf die Suche nach Rendite schickt, sollte ihm auf die Finger schauen.

Anfangs dachte die lose Interessengemeinschaft noch nicht an eine eigene Pensionskasse. Doch keine etablierte Institution wollte belegen, wohin das ihr anvertraute

Geld genau fliesst. Ausserdem bot keine neben der Witwen- auch eine Witwerrente an, geschweige denn eine finanzielle Absicherung für Alleinerziehende oder unverheiratete Paare. Wollten die kritischen Baslerinnen also eine transparente und gesellschaftlich progressive Pensionskasse, mussten sie diese erst selbst erfinden.

Gesagt, getan, getauft: Ende Oktober 1984 gründeten sie die Stiftung Abendrot. In der Gründungsurkunde verankerten sie «Gesundheit, Umwelt und Gerechtigkeit» als Leitplanken ihrer Anlagepolitik. Die Geschäftsführung besorgte die 1981 gegründete Anwaltsgemeinschaft, die mit Einheitslohn, acht Ferienwochen und einem Maximalpensum von achtzig Stellenprozent ein Gegenmodell zu Karriere und Konsumismus war – Social Entrepreneurship avant la lettre. Eva Zumbrunn, die neben Gründervater Hans-Ulrich Stauffer die Mutterrolle bei Abendrot einnimmt und ebenfalls zur Anwaltsgemeinschaft gehörte, lächelt und sagt: «Wir haben natürlich viel mehr gearbeitet und wenig verdient. Die ersten zehn Jahre war die Stiftung Abendrot ein Zuschussbetrieb – aber ein spannender.»

Wachstum und Fokussierung

Als das Pensionskassenobligatorium zum Jahresbeginn 1985 in Kraft trat, waren kaum hundert Versicherte an Bord. Zu den angeschlossenen Betrieben gehörten das Frauenhaus Basel, die Wogeno Zürich, das Ökozentrum Langenbruck, der Unionsverlag Zürich oder Terre des hommes Schweiz. Anfangs investierte Abendrot das wenige Geld der wenigen Versicherten vor allem in Obligationen. Als die Zahl der Versicherten und das Anlagevermögen wuchsen, kaufte die Stiftung die ersten Immobilien. «Das gefiel uns», erzählt Eva Zumbrunn. «Bei Häusern weiss man, was man hat. Ausserdem konnten wir der Spekulation Lebensraum entziehen.» So kaufte Abendrot gemächlich Mehrfamilienhäuser, sanierte sie sanft und vermietete sie zu anständigen Zinsen – eine einfache und krisenfesteste Anlagestrategie.

Heute zählt die Stiftung Abendrot mehr als 12 000 Versicherte von mehr als tausend Firmen. In stetem Wachstum wurde aus der quasi nebenberuflichen Überzeugungstat ein Unternehmen mit drei Dutzend Mitarbeitenden, das mehr als zwei Milliarden Franken verwaltet, dreissig Prozent davon in Immobilien. Ob Abendrot die Inselstrasse heute noch kaufen würde und quasi unangetastet →

→ liesse? «Chancenlos», winkt Christian Geser ab. Der Architekt leitet seit 2017 die Immobilienabteilung der Stiftung und erzählt von einer Gründerzeitsiedlung mit Holzöfen, die ihm angeboten wurde: «Würden wir solche Objekte zu heutigen Preisen kaufen, müssten wir zu viel investieren, damit die Rendite stimmt. Allerdings konnten wir bei einer guten Lösung helfen: Wir unterstützten das Kaufangebot einer befreundeten Genossenschaft und gaben ihr eine Hypothek für den Kauf.»

Längst ist die Stiftung Abendrot zur mittelgrossen Arealentwicklerin geworden. Mit 120 Millionen Franken in laufenden Bauprojekten und 150 Millionen in gesicherten Investitionen für die nächsten Jahre steckt sie in einem starken Wachstum. Das zwingt zur Fokussierung. Kleine Bestandesliegenschaften kauft die Pensionskasse kaum mehr. «Nicht, weil die Werthaltigkeit nicht stimmt», stellt Christian Geser klar, «sondern weil der Aufwand für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten unverhältnismässig gross ist. Mit grösseren Eigenentwicklungen können wir unsere Nachhaltigkeitsziele wirkungsvoller umsetzen.»

Nestlé und Nachhaltigkeit

Heute wie damals hält Abendrot keine Beteiligungen an börsenkotierten Immobilienfirmen, sondern investiert ausschliesslich direkt und kümmert sich via eine Tochterfirma auch um die Verwaltung. Bei Aktien sei das ähnlich, erklärt Enza Bögli, die seit 2017 zum geschäftsleitenden Trio gehört: «Wir investieren nur in speziellen Bereichen in Fonds, in der Regel lieber direkt in Aktien konkreter Firmen. Wir wollen wissen, was wir haben. Darum halten wir auch doppelt so viele Aktien von Schweizer Firmen wie von ausländischen. Da sind wir näher dran und trotzdem an ausländischen Umsätzen beteiligt.» Bei den meisten Schweizer Pensionskassen ist es genau andersherum. Und Abendrot fährt gut mit ihrer schweizlastigen Aktienstrategie: Mit durchschnittlich mehr als elf Prozent Rendite schlug sie in den letzten zehn Jahren den Gesamtmarkt siehe Infografik Seite 22.

Der Weg zum heutigen Aktienportfolio war freilich holprig und zögerlich. «Erst 1997, als Obligationen zunehmend unrentabel waren und die Immobilienkrise hereinbrach, investierten wir entschlossen», erinnert sich Hans-Ulrich Stauffer. Nebst einer klassischen Finanzprüfung der Unternehmen etablierte die Stiftung damals Negativ- und Positivkriterien, die zwar laufend angepasst werden, aber im Grunde heute noch gelten. Tabu sind Firmen aus den Bereichen Rüstung, Atomenergie, Tabak oder Agrochemie. Pluspunkte gibt es für Weiterbildungs- und Mitsprachemöglichkeiten der Angestellten, Bemühungen um geschlossene Produktionskreisläufe oder Chancen- und Lohngleichheit der Geschlechter.

Als man 2004 mit der Frage rang, ob der Kauf von Nestlé-Aktien statthaft sei, endete man mit einem «Ja, aber» – sofern man die Aktionärsrechte aktiv wahrnehme und Probleme konstruktiv mit den entsprechenden Firmen diskutiere. Seither lässt sich Abendrot an den Generalversammlungen von der Stiftung Ethos vertreten. Abendrot half auch mit, die «Ethos Engagement Pools» zu gründen, die sich in In- und Ausland für die Förderung einer nachhaltigen Anlagetätigkeit einsetzen. Seit 2016 macht Abendrot zudem beim Verein «Fossil Free» mit und zieht systematisch Gelder ab, die dem Klima schaden. Die Konzernverantwortungsinitiative unterstützte sie schon während der Unterschriftensammlung. Und trotzdem: Löst Abendrot mit Aktien von Nestlé, Novartis und Apple ihren alten Grundsatz von «Gesundheit, Umwelt und Gerechtigkeit» noch ein? Schafft sie den Spagat zwischen Rendite- und Nachhaltigkeitszielen auch in Zukunft?

Offen für Menschen und Orte

Sicherlich haben Wachstum und Professionalisierung ihren Preis. Auch bei der Stiftung Abendrot wurden Entscheidungswege und Risikoabwägungen länger. Der Pragmatismus wuchs mit der Verantwortung – immerhin geht es um das Alterskapital von Tausenden Menschen. Letztlich ist Nachhaltigkeit relativ und für eine milliarden-schwere Vorsorgeeinrichtung etwas anderes als für eine lokale Gemüsekooperative – zumal die Sammelstiftungen wachsen müssen, zumindest bis die Altersvorsorge reformiert ist. Patentrezepte und eine Definition, was eine nachhaltige Immobilienanlage ist, gibt es ohnehin nicht.

Angesprochen auf den Zielkonflikt von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft sagt Geschäftsleiterin Enza Bögli ohne zu zögern: «Die Rendite muss stimmen, das schulden wir unseren Rentnerinnen von heute und von morgen.» Und die zweite Priorität? Bögli und ihr Immobilienchef überlegen länger. «Mitten in der Klimakrise darf man das kaum sagen», meint Geser schliesslich zögerlich. «Aber ich glaube, die Menschen sind uns am Ende wichtiger als die Treibhausgase. Lebenswerte Räume für Kultur, zum Arbeiten und zum Wohnen, die eine Gesellschaft zusammenhalten – damit kann man mehr bewirken als mit einem anonymen Minergie-A-Haus voller Vielflieger.»

In der Tat sind die Areale von Abendrot keine Kraftwerke. Aber sie sind grau-energetisch vorbildlich und bunt durchmischt, voller Leben und Baugeschichte. Das ist kein Zufall: Mehr als die Hälfte der Projekte entstand über Architektinnen, die sich für Transformationsgebiete in ihrer Nähe engagierten und Investoren suchten, die nicht einfach alles abreißen und mit Wohnungen bebauen wollen. Die Stiftung Abendrot hat sich einen Namen damit gemacht, schwierige Orte gemeinsam mit den Menschen zu entwickeln, die dort sind. Solche gibt es noch genug, ob mit Besetzern und Holzöfen oder ohne. Abendrot ist bereit für die nächsten Räubergeschichten. Christian Geser: «Wer eine Partnerin für sinnvolle Projekte sucht: Unsere Türen sind offen.» ●



Seit 2017 leiten Nicole Valet, Enza Bögli und Stephan Banwart die Geschicke der nachhaltigen Pensionskasse.