

## 34 «Wir brauchen eine ästhetische und ökologische Revolution»

Text: *artikuliert.ch*  
Foto: *Michael Berger*

**Dr. Alfred Meili ist Unternehmer und Bauherr diverser Projekte in Davos und Klosters. In Zürich entsteht gerade der «Mobimo Tower», einer der beiden Türme, die Zürich ein neues Gesicht geben. Mit der Residenz Esplanade hat er auch in Davos einen neuen Akzent gesetzt.**

«In den Städten hat die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den letzten Jahren stark angezogen», sagt der Unternehmer und Bauherr. Die Folge: Die Nachfrage nach sicherem Wohneigentum breitet sich aus. Auch in Landregionen werden Eigentumswohnungen gebaut, seit langem auch in Feriendestinationen. Im Vergleich zum Engadin, aber auch etwa zu Lenzerheide oder den bekannten Destinationen im Wallis sind die Preise in Davos relativ günstig. «Der Immo-

bilienmarkt in dieser Destination gehört angesichts der fantastischen Vorteile von Davos zu den attraktivsten der Schweiz.» Gleichzeitig stellt Dr. Alfred Meili aber «einen fragwürdigen Standard bezüglich ökologischem und ästhetischem Bauen» fest. Dies schrecke seiner Erfahrung nach einen Teil der finanzkräftigen Klientel aus dem Unterland davon ab, hier oben eine Liegenschaft zu erwerben. «Davos braucht eine ästhetische und ökologische Revolution – so steigen Ansehen und Wertschöpfung automatisch.»

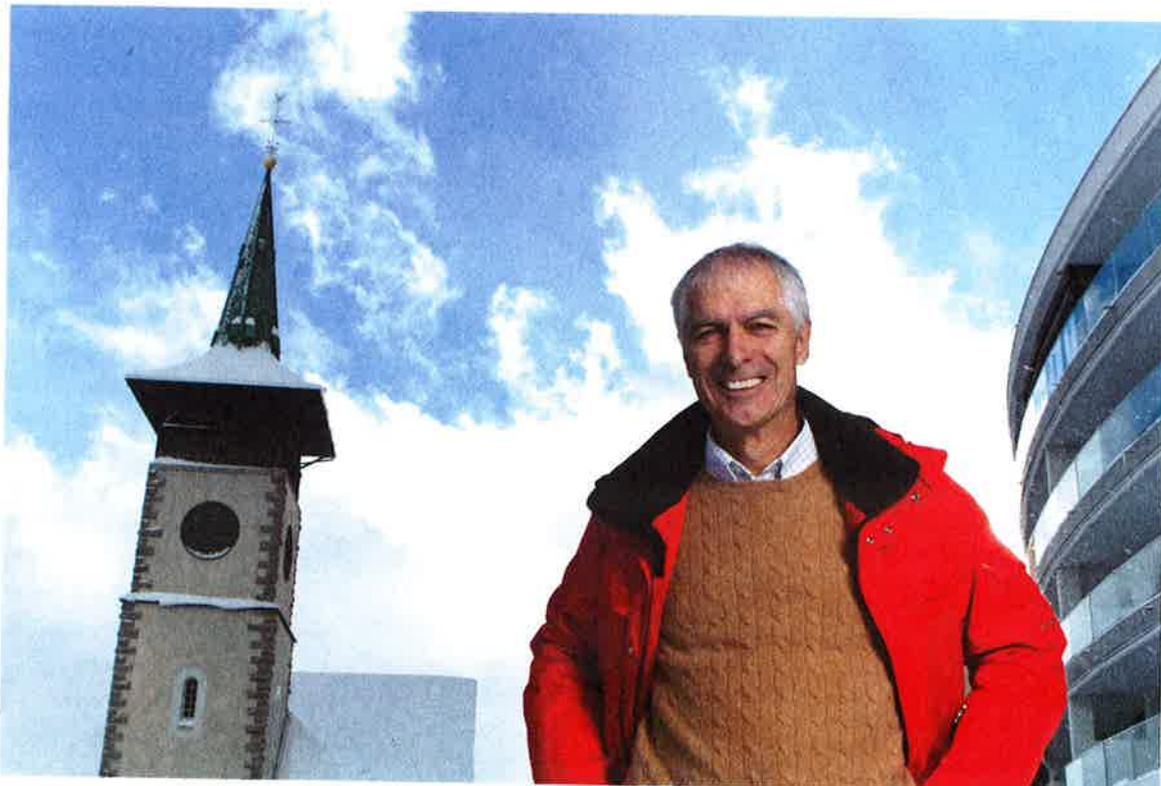
### Ökologie und Ästhetik als Chance nutzen

Für einen attraktiven Immobilienmarkt gibt es Grundregeln zu beachten. «Ich habe das Bauen auf drei Maximen reduziert: erstens Ökologie, zweitens Ästhetik und drittens Standardisierungen. In ökologischer Hinsicht haben wir diese Ziele seit 15 Jah-

ren, als noch niemand von erneuerbaren Energien sprach, in der Regel erreicht. Was das Ästhetische angeht, haben wir es zumindest immer versucht. Die von mir gegründete und heute börsenkotierte Immobiliengesellschaft MOBIMO hat viele schöne Bauten erstellt. Standardisiertes Bauen ist mir bisher jedoch noch nicht gelungen, da habe ich versagt. Die Architekten hatten 124 Begründungen, warum das jeweils nicht gehe, zu unterschiedlich seien die jeweiligen Bedingungen und Faktoren, zu individuell jedes Bauprojekt.»

In Ökologie und Ästhetik sieht Dr. Meili vor allem auch sehr grosse Chancen für das regionale Gewerbe und die Behörden. «Wer jetzt auf diesen Zug aufspringt und Umbauten nach diesen Grundsätzen anbietet, dem stehen doch alle Türen offen.» Auch für die Gemeinde würde eine daraus florierende Bauwirtschaft Einnahmen ergeben, welche den Wegfall von Zweitwohnungen kompensieren könnten. Ökologische Mehrkosten (Fensterersatz, attraktive Fassadendämmungen, neue Heizungen etc.) seien auch vom Staat mit Subventionen gefördert. In Davos hat die Meili Unterneh-

Bild: «Die bestehenden Bauten müssen an Innovationskraft gewinnen», Dr. Alfred Meili.



mungen AG die Residenz Esplanade, halbkreisförmig gelegen, am Fussweg zur hohen Promenade erstellt. Sie wirkt imposant, aber nicht protzig. Im Eingangsbereich erhält Künstler Rudolf Brem eine Plattform. Dr. Alfred Meili legt Wert auf solche Akzente. Er selbst hat sich hier eine Wohnung reserviert, weil er mit Davos verbunden ist.

### **In die Fassade investieren**

Ausführlich erwähnt er die vom Landrat erlassenen Beschränkungen für Neubauten. Es sei vernünftig, die Zahl der neu zu bewilligenden Zweitwohnungen zu beschränken. Man müsse in Davos aber nun den Fokus ändern, meint der Investor, der für seine Weitsicht und sein nachhaltiges Bauen bekannt ist. «Wenn die Zahl der Neubauten weiter reduziert wird, von 12'000 pro Jahr auf 6'000, später vielleicht auf 3'000, dann muss man jetzt den Bestand erneuern.» Er ruft dazu auf, die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen. «Die Hülle ist der erste Eindruck einer Immobilie, der Grundsatz gilt auch hier: Kleider machen Leute. Wenn Sie als Eigentümer eine Wertsteigerung erzielen wollen, investieren Sie in die Hülle.» Der Anreiz liegt also beim Inhaber, das Erscheinungsbild der Immobilie und damit einer ganzen Stadt zu verschönern. Da die Verkehrswerte in ganz Davos gestiegen seien, dürfte auch die Finanzierung durch die Banken in der Regel kein Problem sein.

### **Im Sinne der Ökologie Anreize schaffen**

Anders beurteilt Alfred Meili die Situation bezüglich Minergie-Neubauten. «Ich darf aber darauf aufmerksam machen, dass konsequent ökologisches Bauen leider nicht zum ästhetischen Nulltarif zu haben ist. Wenn Form der Funktion folgt, dann werden die Neubauten der Zukunft sehr kompakt daher kommen müssen.»

In der Schweiz beträgt der CO<sub>2</sub>-Ausstoss pro Person jährlich noch immer 7 Tonnen. «Das ist zu viel. Da müssen wir radikal runter.» Häuser, die aus den Jahren vor 1970 stammen, haben oftmals einen Ölverbrauch von mehr als 15 Litern pro Quadratmeter im Jahr. Heute liegt der Standard bei 4 Litern. «Ich würde eine Steuer einführen, für alle, die einen unvernünftig hohen Ölverbrauch haben.» Dabei sei doch gerade in den Alpen der Energieverbrauch ohnehin höher, wegen der

extremen Temperaturschwankungen. Ein Gesamtkonzept ist entscheidend, um den Energieverbrauch zu senken. Dr. Meili nennt die nötigen Schritte, welche durch die Gemeinde zu initiieren wären: «Zuallererst müssten die Energiekennzahlen ermittelt werden. Dafür steht ein Bundesprogramm zur Verfügung. Als nächstes stellt sich die Frage, wie die Gemeinde die Immobilienbesitzer dazu bringt, aktiv zu werden.» Dabei gelte es, Anreize zu schaffen. «Optimal wäre natürlich, wenn die Immobilieneigentümer auf freiwilliger Basis motiviert würden, Energiesparmassnahmen vorzunehmen. Das bedingt bei Stockwerkeigentum ein grosses Engagement der jeweiligen Verwaltungen». Im Übrigen würden Kantonalbanken heute bei energiefreundlichen Bauten oder Sanierungen attraktivere Hypothekarzinsen anbieten. Und mit einer Investition in die eigene Immobilie lassen sich zudem auch Steuern sparen.

### **Erfolgreich durch Klare Visionen**

Das Geschäftsmodell von Meili Unternehmungen unterscheidet sich von anderen Immobilien-Firmen. «Wir sind eine reine Managementgesellschaft, beschäftigen 15 Mitarbeiter in Zollikon, über 200 aber in Hotels und Tennisanlagen. Wir haben keine Baufirma, keine Immobilienverwaltung, keine Generalunternehmung, aber klare Visionen. Wir lagern alle Tätigkeiten konsequent aus, die andere besser oder gleich gut als wir ausüben können. Alle unsere Neubauten realisieren wir in der Regel mit etablierten Generalunternehmungen. Dank dieser Partnerschaft entfallen für uns die Risiken Kostenüberschreitung, Qualitätsmängel und Bauverzögerungen.» Und was ist die Strategie dahinter? «Unsere Strategie lautet: Zwei Drittel unseres Eigenkapitals halten wir in Anlageliegenschaften, mit einem Drittel machen wir Neubauten. Die Anlageliegenschaften garantieren Wertsicherheit und Ertrag, bei der Promotion ist das Risiko bedeutend grösser.» Die Meili Unternehmungen investiert dort, wo eine grosse Wirtschaftskraft vorhanden ist, also in den Städten. «Mit der Feriendestination Davos Klosters bin ich aber seit über 30 Jahren verbunden, weswegen wir auch hier gerne investieren. Damit die Region aber langfristig attraktiv bleibt, beziehungsweise ihr Potenzial weiterhin ausschöpfen kann, müssen die bestehenden Bauten an Innovationskraft gewinnen.»