Ersatzneubau

Hemmnisse und Anreize

Marion Pfister
Vinzenz Zedi
Sandro Zimmermann

Studiengang: MAS in Real Estate Management

HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich

Ersatzneubau

Hemmnisse und Anreize

Master-Thesis

Zürcher Fachhochschule

HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich

eingereicht bei:

Dr. Markus C. Egloff

vorgelegt von: Marion Pfister, Rüchligstrasse 39b, 4332 Stein

Vinzenz Zedi, Meisenweg 13, 3604 Thun

Sandro Zimmermann, Chasseralstrasse 3, 3063 Ittigen

Studiengang: MAS in Real Estate Management

Zürich, den 23. August 2010

Management Summary

Bleibt die Abbruchrate bei Mehrfamilienhäusern in der Schweiz auch künftig derart niedrig, so werden in den nächsten 10 Jahren gerade einmal 0.7 % des Wohnungsbestandes ersetzt. Dies obwohl der Ersatz einer schlechten Altbauliegenschaft durch einen zeitgemässen Neubau diverse Vorteile und Chancen mit sich bringt. Neben baulichen und strukturellen Mängeln verfügen diese Liegenschaften oftmals über ein nicht ausgeschöpftes Ausnutzungspotenzial. Daher bietet die Realisierung eines Ersatzneubaus aus raumplanerischer Sicht die grosse Chance einer Verdichtung nach innen. Eine zunehmende Ersatzneubautätigkeit kann - selbst unter Berücksichtigung der grauen Energie- einen grossen Beitrag zur Minimierung des Gesamtenergieverbrauchs leisten, was ein grosses Anliegen der Schweizer Bevölkerung ist. Zentrales Argument für den Ersatzneubau ist aber, das Wohnungsangebot auf die heutige und künftige Nachfrage auszurichten, damit insbesondere in den Metropolitanregionen zusätzliche Wohnflächen entstehen.

In der vorliegenden Masterarbeit werden die Hemmnisse für den Ersatzneubau analysiert, um daraus griffige Anreize zur Förderung von Ersatzneubauten abzuleiten. Unter diesen Hemmnissen wiegt die vorhandene Inkongruenz der rechtlichen Rahmenbedingungen besonders schwer; so behindert die gegenwärtige Ordnung insbesondere im Miet-, Steuer- und Baurecht einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, wie ihn das Raumplanungsgesetz vorschreibt, und er durch Ersatzneubauten möglich gemacht würde, erheblich. Soll der Ersatzneubau gefördert werden, so führt kein Weg an den privaten Eigentümern vorbei, welche 70 % aller Mehrfamilienhäuser in der Schweiz besitzen.

Damit sämtliche definierten Anreize für eine zunehmende Ersatzneubautätigkeit zeitgleich genutzt werden können, wird ein Fördermodell vorgestellt, welches sich auf die Hauptanspruchsgruppen Eigentümer, Planer / Berater und Gemeinden fokussiert. Zielsetzung ist eine Sensibilisierung, Aufklärung, Wissensvermittlung, Beratung und eine allgemeine Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Realisierung von Ersatzneubauten. Für das Fördermodell wurden die drei Aktionsschwerpunkte Know How Transfer, Qualitätslabel und Lobbyarbeit festgelegt. Der Schlüssel zur erfolgreichen Umsetzung liegt darin, die Eintrittsschwelle für den Eigentümer tief zu halten. Mit minimalem Aufwand soll der Interessent eine kompetente Hilfestellung bei der strategischen Analyse und der Entscheidungsfindung erhalten. So wird erreicht, dass sich Eigentümer bei einer anstehenden Erneuerung gesamtheitlich mit den zur Auswahl stehenden Varianten auseinandersetzen.

Es wird empfohlen, die Ersatzneubautätigkeit mit dem Aufbau, dem Betrieb und der Weiterentwicklung des definierten Modells gezielt zu fördern.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary ..... **I**

Ehrenwörtliche Erklärung ..... **V**

Vorwort ..... **VI**

Glossar ..... **VII**

1 Einleitung **1**

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Zielsetzung, inhaltliche Abgrenzung 3

1.3 Vorgehen und Aufbau der Arbeit 4

1.3.1 Vorgehen 4

1.3.2 Aufbau 4

2 Gesellschaftliche Interessen am Ersatzneubau **7**

2.1 Volkswirtschaftliche Aspekte 7

2.2 Ökologische Aspekte 8

2.3 Soziale Aspekte 10

2.4 Kulturelle Aspekte 11

3 Betrachtung des Wohnimmobilienmarktes **12**

3.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage 12

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz 12

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung in den Regionen 14

3.1.3 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche 15

3.1.4 Strukturwandel 17

3.2 Wohnungsangebot 18

3.2.1 Stellung des Wohnungsmarktes in der Schweiz 18

3.2.2 Wohnungsbestand und Eigentümerstruktur 19

3.2.3 Altersstruktur und Erneuerungsbedarf 22

3.2.4 Baulandreserven 24

3.3 Auseinanderdriften von Nachfrage und Angebot 25

4 Entwicklung des Ersatzneubaus in der Praxis **26**

4.1 Entwicklung des Ersatzneubaus in der Schweiz 26

4.2 Entwicklung des Ersatzneubaus am Beispiel des Kantons Zürich 27

4.2.1 Ersatzneubau im Kanton Zürich 27

4.2.2 Ersatzneubau in der Stadt Zürich 28

4.2.3 Potential für Ersatzneubau im Kanton Zürich ... 30
4.3 Zwischenfazit ... 30
5 Erneuerung einer Immobilie ... 32
5.1 Lebenszyklus der Immobilie ... 32
5.2 Erneuerungszyklen ... 33
5.3 Erneuerungsalternativen ... 33
5.4 Bewirtschaftung einer Immobilie ... 34
5.4.1 Bewirtschaftungsstrategien ... 34
5.4.2 Eigentümerverhalten ... 36
5.5 Zwischenfazit ... 36
5.6 Stakeholderanalyse ... 37
5.6.1 Definition ... 37
5.6.2 Identifikation der einzelnen Stakeholder ... 37
5.6.3 Einfluss der einzelnen Stakeholder auf den Erneuerungsentscheid ... 38
5.6.4 Nächstes Zwischenfazit ... 42
6 Hemmnisse für Ersatzneubau ... 43
6.1 Bewirtschaftungsverhalten der Eigentümer ... 43
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 44
6.3 Wirtschaftlichkeit ... 46
6.4 Bauliche und bautechnische Aspekte ... 47
6.5 Soziale Aspekte ... 48
6.6 Umwelt ... 50
6.7 Verfahrensprozess ... 51
7 Anreize für Ersatzneubau ... 53
7.1 Identifikation Anreize und Chancen / Risiken für Ersatzneubau ... 53
7.2 Identifizierte Anreize für Ersatzneubau im einzelnen ... 65
7.2.1 Lobbyarbeit (Mietrecht und Steuerrecht) ... 65
7.2.2 Allgemeine Information und Aufklärung zum Thema Ersatzneubau ... 66
7.2.3 Aufbau eines Labels ... 66
7.2.4 Know How-Transfer Eigentümer ... 67
7.2.5 Know How Transfer Gemeinden ... 68
7.3 Zwischenfazit ... 69

8 Fördermodell ... 70
8.1 Einleitung ... 70
8.2 Zielsetzung ... 71
8.3 Produkte und Dienstleitungen ... 72
8.3.1 Identifikation Produkte und Dienstleistungen ... 72
8.3.2 Übersicht Kompetenzen und Dienstleistungen ... 75
8.3.3 Dienstleistungen Stufe A ... 76
8.3.4 Dienstleistungen Stufe B ... 80
8.3.5 Dienstleistungen Stufe C ... 80
8.4 Hilfsmittel ... 80
8.4.1 Basiswissen Bauökonomie und Ersatzneubau ... 80
8.4.2 Quickcheck Gebäudequalität und Eignung für den Ersatzneubau ... 81
8.4.3 Entscheidungstool Ersatzneubau ... 88
8.4.4 Planungsinstrumente für Gemeinden ... 88
8.5 Vermarktung ... 89
8.6 Weiteres Vorgehen ... 89
9 Schlussbetrachtung und Empfehlungen ... 91
9.1 Förderung von Ersatzneubauten im Allgemeinen ... 91
9.2 Fördermodell ... 92
9.3 Weiterer Forschungs- und Abklärungsbedarf ... 92
10 Anhang ... 94
10.1 Literaturverzeichnis ... 94
10.2 Abbildungsverzeichnis ... 97
10.3 Diverse Unterlagen ... 99
10.3.1 Fragebogen Interview ... 99
10.3.2 Abbildungen ... 105

Ehrenwörtliche Erklärung

Wir bestätigen hiermit, dass

- die vorliegende Master-Thesis selbständig durch die Verfasser und ohne Benützung anderer als der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt wurde,
- die benutzten Quellen wörtlich oder inhaltlich als solche kenntlich gemacht wurden, und
- diese Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungskommission vorgelegt wurde.

Stein, Thun und Ittigen, den 20. August 2010

……..	……..	……..
Marion Pfister	Vinzenz Zedi	Sandro Zimmermann

Vorwort

Mit der vorliegenden Master-Thesis wird unser fast zweijähriges berufsbegleitendes Master-Studium in Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft Zürich abgeschlossen. Während dieser zwei Jahre konnten wir uns ein umfassendes Wissen im Immobilienbereich aneignen, das durch die Erstellung der Arbeit nochmals vertieft werden konnte. Das Thema „Ersatzneubau“ wurde aus der Wirtschaft an uns herangetragen. Nachdem wir festgestellt hatten, dass in diesem Bereich noch wenig an Literatur und Umsetzungsbeispielen vorhanden ist, wurde es für uns zur Herausforderung, die mit einem Ersatzneubau zusammenhängenden Fragen näher zu prüfen und Wege aufzuzeigen, damit vermehrt Ersatzneubauten erstellt statt Altbauten totalsaniert werden.

Ein grosser Dank gebührt unserem Referenten, Herrn Dr. Markus C. Egloff, für seine Begleitung der Arbeit und die vielen konstruktiven Anregungen zur Erstellung unserer Master-Thesis.

Ein spezieller Dank gebührt allen unseren Interview-Partnern, die sich immer reichlich Zeit für die Beantwortung unserer Fragen genommen haben, nämlich

- Klaus R. Eichenberger, Semtec AG
- Reinhard Giger, Immostrat
- Martin Grüninger, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
- Bernhard Lanzendörfer, ZZ Wancor
- Adolf Laub, Rebstock AG
- Urs Ledermann, Ledermann Immobilien AG
- Sacha Peter, Raumplanungsamt Zürich
- Raymond Rüttimann, Credit Suisse

Ebenfalls danken wir folgenden Personen, welche durch Telefongespräche oder Datenlieferungen einen wesentlichen Beitrag liefern konnten:

- Simon Kramp, Hochbauamt Stadt Chur
- Dr. Martina Kroll-Schretzenmayr, ETH Zürich
- Albert Leiser, Hauseigentümerverband
- Patrik Schmid, Wüest und Partner

Nicht zuletzt haben auch unsere lieben Familien und Ehepartner/Ehepartnerinnen für ihre Unterstützung während der Zeit der Ausbildung und der Erstellung der Abschlussarbeit ein herzliches Dankeschön verdient.

Glossar

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
ARV	Amt für Raumordnung und Vermessung
BFE	Bundesamt für Energie
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
ENB	Ersatzneubau
DCF	Discounted Cashflow
DL	Dienstleistung
fub	Flächenmanagement und Bodenordnung
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
GJ	Giga Joule
HEV	Schweizerischer Hauseigentümerverband
HReg	Handelsregister
MFH	Mehrfamilienhaus/Mehrfamilienhäuser
MJ	Mega Joule
m^2	Quadratmeter
NPV	Net Present Value
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
PCB	Polychlorierte Biphenyle
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
VMF	Vermietbare Fläche
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
VZ	Volkszählung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Zentrale Aufgabe der Raumplanung von Bund, Kantonen und Gemeinden ist es, für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung unseres knappen Gutes Boden zu sorgen. Die Gesamtfläche der Kantone war anfangs des Jahrtausends zu etwa 8 % besiedelt, was der dreifachen Fläche des Kantons Jura entspricht. Seit den 1960er Jahren ist die Siedlungsfläche im Durchschnitt mit einer Geschwindigkeit von einem Quadratmeter pro Sekunde gewachsen, in Kantonen mit grösseren Agglomerationen (Genf, Zürich, Aargau) mit bis zu drei Quadratmetern pro Sekunde. Dieses Flächenwachstum verschlingt nicht nur wertvolles landwirtschaftliches Kulturland, schädigt also massiv auch unsere Natur, sondern belastet zudem die öffentlichen Haushalte mit hohen Kosten für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt von Infrastrukturanlagen für die Versorgung und Entsorgung (Verkehr, Energie, Wasser usw.). Das zeigt die Dringlichkeit, mit der eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert und die für die Bebauung verfügbare Fläche weitgehendst genutzt werden muss[1]. Das kann in idealer Weise durch eine Verdichtung der Bauweise geschehen, wie sie gerade im Falle des Ersatzneubaus möglich ist, da die zulässige Ausnutzung beim Altbau vielfach nicht voll ausgeschöpft wurde.

Obwohl die Raumplanung auf eine haushälterische Nutzung des Bodens abzielt, und deshalb die bauliche Verdichtung gefördert werden müsste, hat die Siedlungsfläche pro Einwohner dennoch zugenommen, und zwar gesamtschweizerisch betrachtet um 5 % pro Einwohner. Die Entwicklung verläuft in den Kantonen jedoch unterschiedlich; in städtischen Gemeinden, die in der Regel sparsamer mit dem Boden umgehen, hat die Flächenbeanspruchung pro Kopf sogar abgenommen, vor allem deshalb, weil die Fläche für MFH grösser geworden ist. Die bauliche Verdichtung ist in diesen Gebieten demnach wesentlich weiter fortgeschritten als in den übrigen, namentlich den ländlichen.[2]

Die Bevölkerung in der Schweiz hat von 2000 bis 2010 um rund 600‘000 Einwohner zugenommen; sie beträgt heute 7,88 Mio. Nach den Prognosen des Bundesamtes für Statistik ist bis zum Jahr 2060 bei dem von ihm gewählten mittleren Szenario mit einem Zuwachs auf rund 9 Mio. zu rechnen; er soll sich vor allem in den nächsten zwei Jahrzehnten vollziehen und ab dem Jahr 2040 stagnieren. Aus dieser Entwicklung wird sich ein wesentlich erhöhter Wohnungsbedarf ergeben, der auch da-

[1] Vgl. (Bundesamt für Raumplanung 2000), S. 1 und 4

[2] Vgl. (Bundesamt für Raumplanung 2000), S. 2

durch nochmals eine Steigerung erfährt, dass die Ansprüche und Anforderungen an den zu schaffenden Wohnraum ständig zunehmen.

In der Schweiz bilden Privatpersonen sowohl bei den Wohnungen wie auch bei den MFH die grösste Eigentümergruppe. Von den übrigen Eigentümertypen machen Personalvorsorgeeinrichtungen, Wohnbaugenossenschaften, andere Gesellschaften oder Genossenschaften sowie Versicherungen den grössten, im Vergleich zu den Privatpersonen aber bescheidenen Anteil aus. Im Eigentum von Gemeinden, Kantonen und Bund steht nur eine unbedeutende Anzahl von MFH und Wohnungen.

In der Schweiz sind über zwei Drittel der Wohnimmobilien mit Mietwohnungen nach dem Ende des zweiten Weltkrieges, also nach 1945 gebaut worden. Von diesen entfällt ca. ein Drittel auf die 1960er und 1970er Jahre. Ein Grossteil dieser Liegenschaften weist sowohl technische wie auch strukturelle Mängel auf, die mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmassnahmen[3] nicht behoben werden können. Aus Sicht des Eigentümers stellt sich dann die Frage, ob die Wohnimmobilie durch Gesamtsanierung oder nicht vielmehr durch Erstellen eines Ersatzneubaus[4] den veränderten heutigen und zukünftigen Anforderungen sowie den Marktbedürfnissen angepasst werden soll. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und der veränderten Lebensgewohnheiten bestehen neben den partikulären Interessen des Eigentümers bezüglich der Erneuerung seiner Liegenschaft auch gesellschaftliche Interessen an genügendem und anspruchsgerechtem Wohnraum mit erschwinglichen Mietzinsen, vor allem in stadtnahen oder städtischen Gebieten. Wenn die kostbare Ressource Boden haushälterisch bewirtschaftet werden soll, die Ansprüche an Wohnraum ständig steigen, und der für Wohnbauten erforderliche Boden nur im beschränkten Umfang zur Verfügung steht, ist dessen rationellere Ausnutzung als bisher unumgänglich. Das kann und muss durch eine verdichtete Bauweise erreicht werden. Gerade ein Ersatzneubau bietet im Vergleich zu einer Gesamtsanierung der bestehenden Wohnimmobilie den grossen Vorteil, dass durch Verdichtung auch nach innen freies Nutzungspotenzial ausgeschöpft werden kann. Damit würde man einerseits dem Bedürfnis der Eigentümer nach Erneuerung ihrer Immobilie gerecht, und anderseits würde infolge besserer Ausnutzung des Bodens dem Bedarf nach mehr Wohnraum Rechnung getragen. Dennoch sind bis heute Ersatzneubauten nur spärlich erstellt worden.

---

[3] (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenvereien SIA 1997), S. 6 : Unter der Begrifflichkeit Instandhaltung wird das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen und unter der Begrifflichkeit Instandsetzung das Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer verstanden.

[4] (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenvereien SIA 1997), S. 5: Unter der Begrifflichkeit Ersatzneubau wird der Ersatz eines bestehenden Gebäudes durch einen Neubau verstanden.

1.2 Zielsetzung, inhaltliche Abgrenzung

Die Arbeit nimmt die im vorhergehenden Unterkapitel umschriebene gegenwärtige Situation und die Entwicklungstendenzen sowie die Forderung zum Ausgangspunkt, die Bauweise müsse, um den Anforderungen der Raumplanung zu genügen, notwendigerweise verdichtet werden. Das kann im Bereiche der Gebäudeerneuerung nur dadurch geschehen, dass bei Ablauf des Lebenszyklus einer Baute statt einer Gesamtsanierung der Altbaute ein Ersatzneubau errichtet wird. Genauere Aussagen zu Art und Umfang dieser Ersatzbautätigkeit bestehen für die gesamte Schweiz nicht. Indessen liegen aussagekräftige statistische Daten zu Ersatzneubauten von Wohnimmobilien mit Mietwohnungen für den Kanton Zürich vor, auf die abgestellt werden kann. Privatpersonen, die schweizweit Eigentümer von über 70 % der MFH und von über 73 % der Wohnungen sind, bilden die weitaus grösste und im Vergleich mit der Gesamtheit der übrigen Eigentümertypen zudem die wohl homogenste Gruppe; ihr Verhalten wird deshalb als Grundlage für unsere Untersuchungen herangezogen. Folgerungen werden demgegenüber, soweit das möglich und zulässig ist, auch hinsichtlich anderer Eigentümerkategorien gezogen.

Der Arbeit liegt die folgende These zugrunde:

Das in Bezug auf die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft vorhandene Potenzial zur Realisierung von Ersatzneubauten wird heute nur ungenügend ausgenutzt.

Von dieser These ausgehend wird einerseits nach den Gründen geforscht, die bei Wohnimmobilien mit Mietwohnungen eine regere Ersatzneubautätigkeit verhindern oder hemmen, und anderseits nach Anreizen gesucht, welche diese Hemmnisse zu beseitigen und die Ersatzneubautätigkeit zu fördern vermögen; die gefundenen Anreize sind, sofern das möglich ist, zu systematisieren. Ziel der Arbeit ist es, ein Fördermodell für Ersatzneubauten zu entwickeln, Wege aufzuzeigen, wie es einem breiten Publikum und namentlich interessierten Eigentümern von Wohnliegenschaften bekanntgemacht werden kann, nach Möglichkeiten zu suchen, wie es praktisch umzusetzen ist, und zu prüfen, welche Hilfsmittel, Produkte und Dienstleistungen im Rahmen eines solchen Fördermodells angeboten werden könnten. Die Arbeit soll in eine Schlussbetrachtung zur Notwendigkeit erhöhter Ersatzneubautätigkeit und Empfehlungen ausmünden, wie diese gesteigert werden kann, und welche weiteren Schritte dazu notwendig sind.

1.3 Vorgehen und Aufbau der Arbeit

1.3.1 Vorgehen

Die für die Arbeit nötigen tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen wurden in der Weise erarbeitet, dass vorerst nach aussagekräftigen Statistiken, einschlägiger Fachliteratur, themenbezogenen Publikationen und den massgeblichen Gesetzesbestimmungen von Bund, Kantonen und Gemeinden gesucht wurde. Diese Unterlagen wurden sodann gründlich studiert. Es wurden ferner Kontakte zu Fachexperten der angesprochenen Bereiche hergestellt und diese Experten – sie sind im Vorwort einzeln genannt – anhand des im Anhang wiedergegebenen Fragebogens interviewt. Sie vermochten uns bedeutende Impulse für die Abfassung der Arbeit zu geben. Ein wesentliches Hilfsmittel zur Erstellung der Thesis bildete schliesslich auch der Stoff aus dem Unterricht.

1.3.2 Aufbau

Die Arbeit gliedert sich in mehrere Haupt- und Unterkapitel. In einem als Einleitung überschriebenen Kapitel wird die Ausgangslage, die Zielsetzung und inhaltliche Abgrenzung sowie das gewählte Vorgehen und der Aufbau der Arbeit umschrieben; er ist aufgrund der Abbildung 1 leicht fassbar.

Im zweiten Kapitel werden die gesellschaftlichen Interessen am Ersatzneubau unter verschiedensten Aspekten untersucht; im Vordergrund stehen die volkswirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Aspekte.

In einem dritten, der Betrachtung des Wohnungsmarktes gewidmeten Kapitel wird in einem ersten Unterkapitel die Entwicklung des Wohnungsmarktes aufgrund der gegenwärtigen und künftigen Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz und in den Regionen dargestellt, aufgezeigt, wie sich die Pro-Kopf-Wohnfläche in den letzten dreissig Jahren stark erhöht hat, und schliesslich der Strukturwandel beleuchtet, der infolge steigender Nachfrage nach hoher Wohnqualität eingetreten ist. Ein zweites Unterkapitel handelt vom Wohnungsangebot innerhalb des für die Schweizer Wirtschaft kapitalen Immobilienmarktes, zeigt die bestehenden Eigentümer und Altersstrukturen sowie den enormen Erneuerungsbedarf für Wohnimmobilien auf und weist auf die nur noch sehr begrenzt vorhandenen Baulandreserven hin. Das dritte Unterkapitel schliesslich hat das künftige Auseinanderdriften von Nachfrage und Angebot zum Gegenstand.

Im vierten Kapitel wird die Entwicklung des Ersatzneubaus in der Praxis schweizweit und am Beispiel des Kantons und der Stadt Zürich untersucht sowie nach dem für Ersatzneubauten im Kanton Zürich noch vorhandenen Potenzial gefragt.

Das fünfte Kapitel über die Erneuerung einer Immobilie enthält vorerst eine Darstellung der unterschiedlichen Erneuerungsalternativen im Lebenszyklus einer Immobilie, und greift dann die für die

Bewirtschaftung von Immobilien gängigen Strategien und die Art und Weise auf, wie sie von den verschiedenen Eigentümerkategorien verfolgt werden. Danach wird geprüft, wer als Stakeholder in Frage kommen kann, und auseinandergesetzt, welchen bedeutenden Einfluss das Verhalten einzelner solcher auf den Entscheid des Eigentümers haben kann , ob er seine Wohnliegenschaft mittels eines Ersatzneubaus gesamterneuern soll.

Im sechsten Kapitel werden jene vielfältigen Gründe erfasst, welche als Hemmnis für die Wahl des Ersatzneubaus als Gesamterneuerungsvariante in Betracht fallen können. Dabei ergibt sich, dass vorweg das Bewirtschaftungsverhalten des Eigentümers bestimmend ist, sodann aber auch – und in ganz besonderem Masse – die gegenwärtigen rechtlichen Rahmenbedingungen, dann aber auch Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, bauliche und bautechnische sowie soziale und ökologische Aspekte und schliesslich mögliche Probleme im Verfahrensablauf zur Realisierung eines Ersatzneubaus ins Gewicht fallen.

Im siebenten Kapitel werden die Anreize für den Ersatzneubau erfasst und umschrieben und die Chancen und Risiken beleuchtet, die durch die Realisierung von Ersatzneubauten entstehen können.

Das Hauptgewicht der Arbeit liegt im Fördermodell, das in Kapitel acht im einzelnen vorgestellt wird. Es wird die Zielsetzung erläutert und die Struktur des Modells in allen Einzelheiten beleuchtet; sodann werden die Produkte und Dienstleistungen, die auf dessen Grundlage anzubieten wären, beschrieben und die einzelnen Hilfsmittel wie Quickcheck betreffend die Gebäudequalität, Entscheidungstool usw. dargestellt. Es folgen Überlegungen zur Vermarktung des Fördermodells und zum weiteren Vorgehen.

Im neunten Kapitel wird vorerst in einer Schlussbetrachtung nochmals auf die Dringlichkeit der Erstellung von Ersatzneubauten bei notwendig gewordenen Gesamterneuerungen hingewiesen und die Schlüsselrolle des Fördermodells bei der Entschlussfassung, bei Planung und Realisierung von Ersatzneubauten hervorgehoben. Unter den Empfehlungen wird sodann auch darauf hingewiesen, in welchen Bereichen weiterer Forschungs- und Abklärungsbedarf besteht.

Der Anhang umfasst das Quellen-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis sowie unter den diversen Unterlagen die Abbildungen, den für die Befragung der Experten verwendeten Fragebogen und die benützten Statistiken.

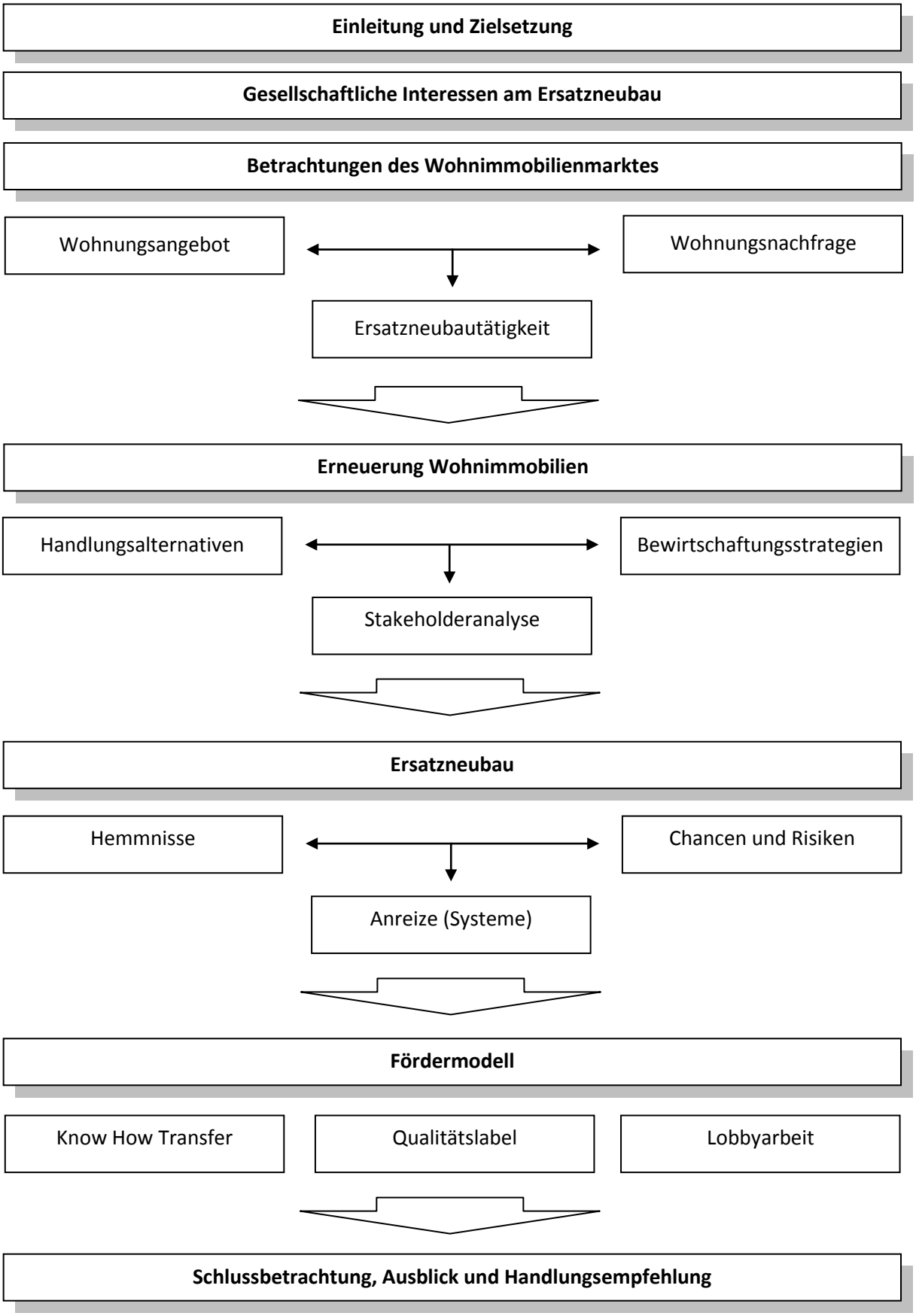


Abbildung 1: Darstellung Aufbau der Arbeit

2 Gesellschaftliche Interessen am Ersatzneubau

Die heutige Meinung zum Ersatzneubau geht allgemein dahin, er vernichte Werte, billiger Wohnraum werde durch teuren, für den Durchschnittsbürger unbezahlbaren Wohnraum ersetzt, zum grössten Teil werde Stockwerkeigentum geschaffen, die Städte verlören ihren ureigenen Charakter und ein Stück Kultur gehe verloren. Eigentümer von Liegenschaften müssen deshalb um ihre Reputation fürchten, wenn sie bestehende Immobilien abreissen und neue schaffen möchten.[5] Doch ist dies tatsächlich der Fall, oder ist der Ersatzneubau nicht vielmehr etwas, das gefördert werden muss, weil es der Bevölkerung Mehrwert bringt, den Energieverbrauch senkt und der Ausbreitung der Siedlungsfläche entgegen wirkt? Die folgenden Ausführungen sollen die gesellschaftlichen Vorteile des Ersatzneubaus aufzeigen.

2.1 Volkswirtschaftliche Aspekte

Neben den ökonomischen Eigentümerinteressen bestehen gesamtwirtschaftliche Interessen am Ersatzneubau. Die Bauindustrie und die Bauzulieferindustrie tragen einen wesentlichen Beitrag zum Bruttoinlandprodukt bei, und deren Förderung ist vor allem bei einer Konjunkturabschwächung politisch stets ein Thema. Vermehrter Ersatzneubau führt zu einer Ankurbelung der Bauindustrie und sichert somit Arbeitsplätze, was zu mehr Konsum beiträgt und so wiederum die volkswirtschaftliche Entwicklung begünstigt. Es müsste also im Interesse der Gemeinschaft liegen, dass der Ersatzneubau von Seiten des Staates zumindest nicht gehemmt wird.

Die Baulandreserven in den Zentren sind knapp, und die Leerstandsquoten[6] befinden sich auf einem äusserst tiefen Niveau; bei anhaltender Nachfrage kann nur eine Verdichtung nach innen die Wohnungsknappheit verhindern, welche einerseits zu hohen Mieten und/oder bei gesetzlich festgelegten Höchstmietzinsen oder Mietpreisbeschränkungen zu einer Einschränkung der Mobilität führt, so dass trotz vorhandener Zahlungsbereitschaft keine Möglichkeit besteht, eine Wohnung in der gewünschten Stadt zu mieten. Der Ersatzneubau könnte dieser Entwicklung entgegenwirken und zu einem besseren Gleichgewicht im Wohnungsmarkt[7] führen.

---

[5] Gemäss Interview mit Herrn Urs Ledermann vom 25.6.2010 und Herr Raymond Rüttimann vom 29.7.2010

[6] Vgl. (BFS, 2010)

[7] Im Wohnungsmarkt kann ein Gleichgewicht nur teilweise erreicht werden, da es sich bei Wohnungen nicht um austauschbare Güter handelt.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird oft durch die Lage am Arbeitsmarkt beeinflusst; dort, wo genügend Stellen angeboten werden, zieht die Bevölkerung auch hin. Ein ungenügendes Wohnungsangebot in den Städten kann daher auch zu Problemen am Arbeitsmarkt führen, wenn dadurch der Bedarf der Unternehmen an Arbeitskräften mangels genügender Anzahl von Stellensuchenden nicht gedeckt werden kann. Diese Problematik wird durch die zunehmende Mobilität allerdings stark abgeschwächt.

Es konnte nachgewiesen werden, dass die Zersiedelung zu wesentlich höheren Infrastrukturkosten führt als eine verdichtete Bauweise. Bis anhin konnten diese nur teilweise auf die Verursacher überwälzt werden und belasten dort, wo sie nicht vom Nutzniesser übernommen werden, die öffentliche Hand und somit den Steuerzahler.[8]

2.2 Ökologische Aspekte

Die Zersiedelung bringt sowohl ökonomische wie auch ökologische Nachteile, welche durch die Gesellschaft getragen werden müssen. In Kapitel 3.1 wird aufgezeigt, dass in den nächsten zwei Dekaden mit einer Steigerung des Bedarfs an Wohnfläche zu rechnen ist und somit weiter neu gebaut werden muss. Die Frage stellt sich, ob es unumgänglich ist, dass sich die Siedlungsgebiete weiter vergrössern und so unwiederbringlich landwirtschaftliches Kulturland verbraucht wird, was die Landschaft beeinträchtigt und die Artenvielfalt gefährdet, oder ob eine Verdichtung der Bauweise insbesondere durch Ersatzneubauten dieser Entwicklung Einhalt gebieten kann.[9] Durch eine Zersiedelung benötigen Bau und Unterhalt der Infrastruktur mehr Energie, es werden aber auch die Arbeitswege länger, die öffentlichen Verkehrsmittel müssen ausgebaut werden, sie sind vor allem in weiterreichenden Agglomerationen wegen des notwendigen Umsteigens weit weniger effizient als das Auto, was im Ergebnis zu einer unerwünschten Steigerung und Verlagerung des Personenverkehrs führt.[10]

Im Hinblick auf das Ziel einer 2000-Watt-Gesellschaft bis 2050[11] ist es ein zentrales Anliegen, den Energiebedarf der Immobilien, welcher rund 50% des gesamten Energiebedarfs der Schweiz aus-

[8] Vgl. (Bundesamt für Raumentwicklung, 2005), S. 1-11

[9] Vgl. (Bundesamt für Raumplanung, 2000), S.1

[10] Vgl. (So werden Pendler gezüchtet, 2010)in „Der Bund“ vom 6. August 2010, S. 10, nach welchen die Bahnbillette ökologisch betrachtet eigentlich viel zu billig sind

[11] Das Stimmvolk der Stadt Zürich hat im November 2008 den Beschluss gefasst, das Ziel zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft in der Gemeindeordnung zu verankern. Andere Städte oder Kantone könnten folgen

macht, zu senken.[12] Dies einerseits bei der Betriebsenergie aber anderseits auch bei der grauen Energie für Erstellung, Unterhalt, Sanierung und Abbruch von Wohnbauten.

Econcept hat in einer Studie nachgewiesen, dass der Ersatzneubau trotz der erheblich höheren grauen Energie, welche beim Bau anfällt, langfristig energetisch vorteilhafter sein kann als eine Gesamtsanierung. Dies ist natürlich stark von der Art des Bauvorhabens, den verwendeten Materialien und dem angestrebten Energieziel abhängig.

Ein Vergleich eines nach Minergie sanierten Gebäudes mit einem Minergie-Ersatzneubau zeigt auf, dass über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren der Energiebedarf für den Minergie-Ersatzneubau tiefer ausfällt als bei einer Sanierung. Minergie geht davon aus, dass eine ökonomische Machbarkeit bei Sanierungen zu einem um 160 MJ/m^2/a höheren Primärenergiebedarf führt als bei einem Neubau, und dementsprechend hat das Label bei Sanierungen leicht geringere Anforderungen. Die Erstellung des Neubaus, der Abbruch und die Entsorgung der alten Baumaterialien benötigt 3000 – 4000 MJ/m^2 graue Energie, während bei der Gesamterneuerung lediglich mit einem Verbrauch von 1500 MJ/m^2 gerechnet werden muss. Untenstehende Abbildung soll den Energieverbrauch der beiden Varianten aufzeigen. [13]

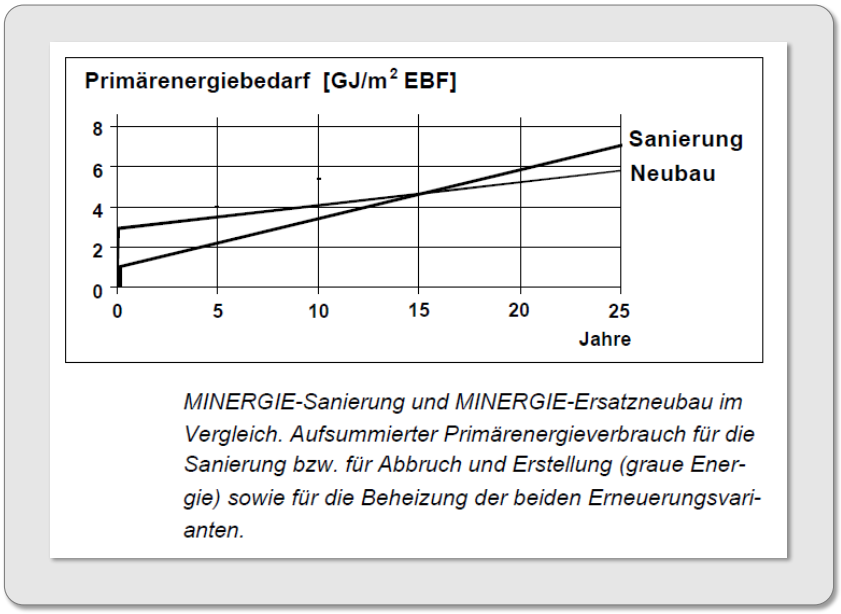


Abbildung 2: Ökologischer Vergleich MINERGIE-Gesamtsanierung mit MINERGIE-Ersatzneubau[14]

[12] Vgl. (Novatlantis, 2010)

[13] Vgl. (econcept; Fachhochschule beider Basel, 2002), S. 40ff

[14] Quelle Abbildung inkl. Zitat: (econcept; Fachhochschule beider Basel, 2002), S. 41

Bei Ersatzneubauten auf Industrieflächen bringt die Sanierung von belasteten Standorten einen wesentlichen ökologischen Vorteil;[15] beim Ersatz von Wohnbauten spielt dies eine eher untergeordnete Rolle.

2.3 Soziale Aspekte

Im Zusammenhang mit Ersatzneubauten wird oft von der Zerstörung von billigem Wohnraum gesprochen. Es wird jedoch ausser Acht gelassen, dass durch den Ersatzneubau der Immobilienbestand im Durchschnitt kaum jünger wird, aber einer Überalterung entgegengewirkt werden kann. Selbst bei einer extremen Zunahme der Ersatzneubauten wäre nicht damit zu rechnen, dass die Altbauten verschwinden.[16] Sozial schwächer Gestellte könnten allerdings aus bevorzugten zentrumsnahen Lagen verdrängt werden. [17]

Durch die Erhöhung der Wohnfläche, wie dies bei Ersatzneubauten meist der Fall ist, wird das Angebot dort vergrössert, wo tatsächlich mehr Wohnfläche nachgefragt wird. Gerade in urbanen Gebieten, wo kaum noch Baulandreserven vorhanden sind, könnte es ansonsten zu einer Verknappung der Wohnfläche kommen, was zu höheren Preisen führt, und/oder[18] es muss damit gerechnet werden, dass die Möglichkeit, in der Stadt zu wohnen, aufgrund des fehlenden Angebotes für viele trotz Zahlungsbereitschaft nicht mehr besteht.[19]

Die Erstellung von Ersatzneubauten bietet zudem die Chance einer Quartieraufwertung und der sozialen Durchmischung von Quartieren. Gerade die Erstellung von Stockwerkeigentum führt dazu, dass in Gegenden, wo traditionell Mietkasernen stehen, auch höherwertige Wohnnutzung bereitgestellt wird, was zu einer Aufwertung des ganzen Quartiers führen kann.[20] Wenn der Ersatzneubau kurzfristig zwar preisgünstigen Wohnraum vernichtet, so ist er sozialpolitisch langfristig dennoch positiv zu werten.

---

[15] Belastete Standorte unterscheiden sich von Altlasten insofern, als sie keine momentane direkte Gefahr für die Umwelt darstellen, was sich bei einem Bau/Umbau oder ähnlichem ändern kann, und müssen daher erst bei Um/Neubau saniert werden. Altlasten sind gemäss den Vorschriften immer zu beseitigen und sind daher hier nicht erwähnt.

[16] Angenommen, alle 10 Jahre wird 10% (heute unter 1%) des Bestandes ersetzt, so führt dies dazu, dass nach 100 Jahren die Liegenschaften im Schnitt 45 Jahre alt sind (dies ohne Gesamtsanierungen und Neubau zu berücksichtigen)

[17] (econcept; Fachhochschule beider Basel, 2002), S. 75

[18] Wenn Mietpreisbeschränkungen bestehen, was i.d.R. aufgrund des Mietgesetzes der Fall ist

[19] Vgl. (Salvi, 2010) und (Schellenbauer, 2010)

[20] Vgl. (Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2010), S. 8

2.4 Kulturelle Aspekte

Der Ersatzneubau kann dazu führen, dass sich Quartiere oder Stadtbilder verändern und dadurch die kulturelle Eigenheit und ein Stück Geschichte verloren gehen.[21] In diesem Zusammenhang darf nicht vergessen werden, dass auch die heutige Architektur in Zukunft ein Stück vergangene Kultur darstellen wird, und daher durchaus die Berechtigung besteht, dass auch diese in den Städten abgebildet sein wird. Natürlich wäre es verheerend, wenn historisch wertvolle Altstadtbauten abgerissen würden, um einem Ersatzneubau Platz zu machen. Daher übernimmt der Denkmalschutz eine sehr wichtige Funktion in unserer Gesellschaft, wenn er eine unverhältnismässige Vernichtung von kulturellen Werten verhindern hilft. Möchte die heutige Gesellschaft nicht nur die gegenwärtige städtische Kultur erhalten, sondern auch am Städtebau mitwirken und neues Kulturgut schaffen, so spricht dies für den Ersatzneubau. Es ist dabei von zentraler Bedeutung, dass dieser nachhaltig und verantwortungsvoll umgesetzt wird in Bezug auf die heutige aber auch die zukünftige Generation.

[21] Vgl. (Unfreiwillige Avantgarde am Obersee, 2010)

3 Betrachtung des Wohnimmobilienmarktes

3.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich aus dem Produkt der nachgefragten Wohnfläche und der Anzahl der nachfragenden Personen. Um die Entwicklung der Nachfrage zu erörtern, müssen die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der nachgefragten Pro-Kopf-Wohnfläche geprüft werden, welche ihrerseits wiederum einer Vielzahl von Einflussfaktoren unterliegen.

Neueste Prognosen lassen erwarten, dass sowohl die Anzahl der Personen, die Wohnraum benötigen, wie auch die pro Person beanspruchte Wohnfläche in den nächsten 20 Jahren zunehmen wird. Die Einkommensentwicklung dürfte dabei eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz

Das Bundesamt für Statistik prognostiziert in seinen neuesten Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der festgestellten Entwicklung der letzten Jahre ein weit höheres Wachstum der Bevölkerung als noch vor fünf Jahren.[22]

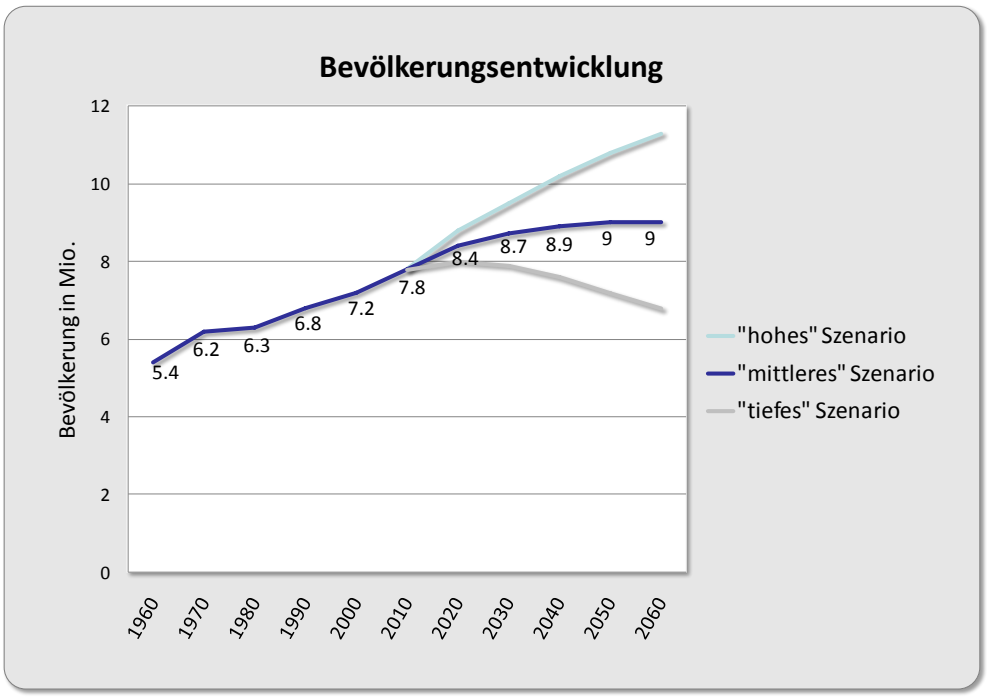


Abbildung 3: Bevölkerungsszenarien 2010 - 2060[23]

[22] Vgl. (BFS, 2010), S. 33

[23] Quelle: BFS, eigene Darstellung

So wird im mittleren Szenario von einem Zuwachs der Bevölkerung von heute 7.88 Mio. Einwohnern auf 9 Mio. im Jahr 2060 ausgegangen, welcher sich vor allem in den nächsten zwei Dekaden vollziehen und ab dem Jahr 2040 nahezu stagnieren soll. Bei allen drei Szenarien (hohes, mittleres, tiefes) wird mit einem Wachstum in den nächsten zehn Jahren gerechnet; beim mittleren Szenario beträgt der erwartete Anstieg 0.7 %. Nachfolgend wird vom mittleren Szenario ausgegangen.[24]

Die demografische Entwicklung, welche in der Vergangenheit beobachtet werden konnte, wird sich weiter verstärken, und die Alterung der Bevölkerung wird fortschreiten. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird relativ stabil bleiben, während die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter leicht abnehmen wird. Die Anzahl der Personen über 64 wird sich stark erhöhen und soll bis im Jahr 2060 einen Anstieg um 89 % erfahren, was einer Zunahme von 1.2 Mio. entspricht. Das Medianalter, d.h. das Alter, das die Bevölkerung in zwei gleich grosse Gruppen teilt, liegt im Jahr 2010 bei 41,7 Jahren. Bis im Jahr 2047 steigt es rasch an und stabilisiert sich anschliessend bei einem Wert von ungefähr 47,1 Jahren. Die untenstehende Abbildung der prognostizierten Alterspyramide zeigt die erwarteten Änderungen auf."[25]

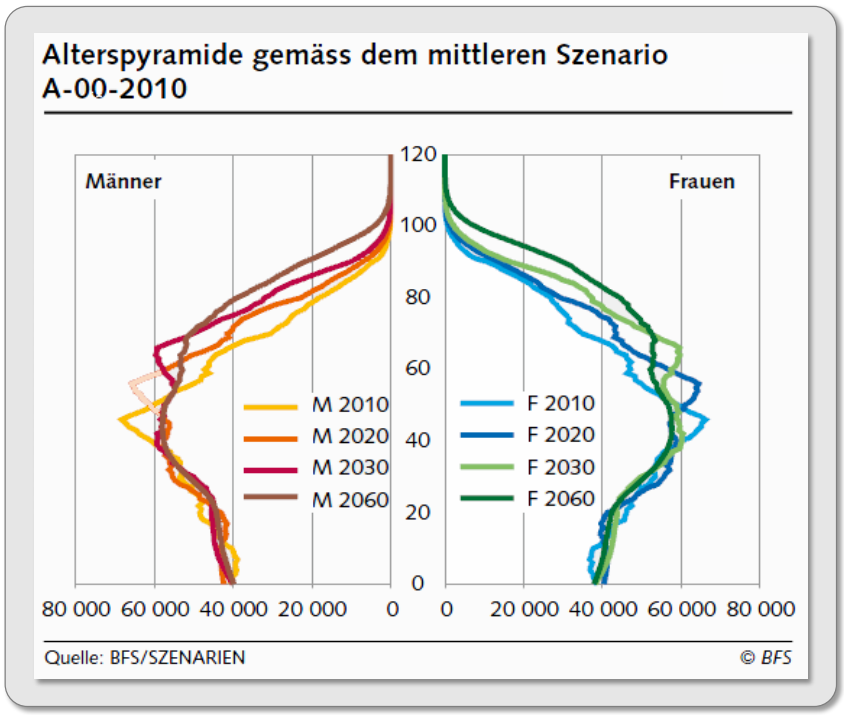


Abbildung 4: Prognose der Alterspyramide 2010 – 2060[26]

[24] Vgl.(BFS, 2010), S. 21-22

[25] (BFS, 2010), S. 22

[26] Quelle: (BFS, 2010), S. 22

Die prognostizierte Bevölkerungszunahme hat ihre Ursache vorwiegend in der erwarteten längeren Lebensdauer und dem erwarteten positiven Wanderungssaldo. Die im Anhang enthaltene Tabelle (Abbildung 27) zeigt, dass der Geburtenüberschuss ab 2035 ins Negative kehrt, während sich der Wanderungssaldo nach einem anfänglichen Anstieg bis 2030 bei 4'500 Personen pro Jahr stabilisiert. Dies bedeutet, dass die Bevölkerung nur dank der Zuwanderung weiter wächst bzw. nicht abnimmt.[27] Im Folgenden wird darauf eingegangen, welchen Einfluss dies auf die regionale Bevölkerungsentwicklung haben kann.

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung in den Regionen

Es konnten im Zeitraum 1980 – 2008 durchwegs alle Raumtypen[28] der Schweiz einen deutlichen Anstieg der Wohnbevölkerung verzeichnen. Abbildung 5 lässt erkennen, dass besonders der periurbane[28] Raum eine ausserordentliche Zunahme aufwies; dies gilt auch für den periurbanen Raum mit mässiger Erreichbarkeit, was sich durch die immer besser und schneller werdenden Verkehrsanbindungen und die damit sinkende Pendeldistanz erklären lässt.

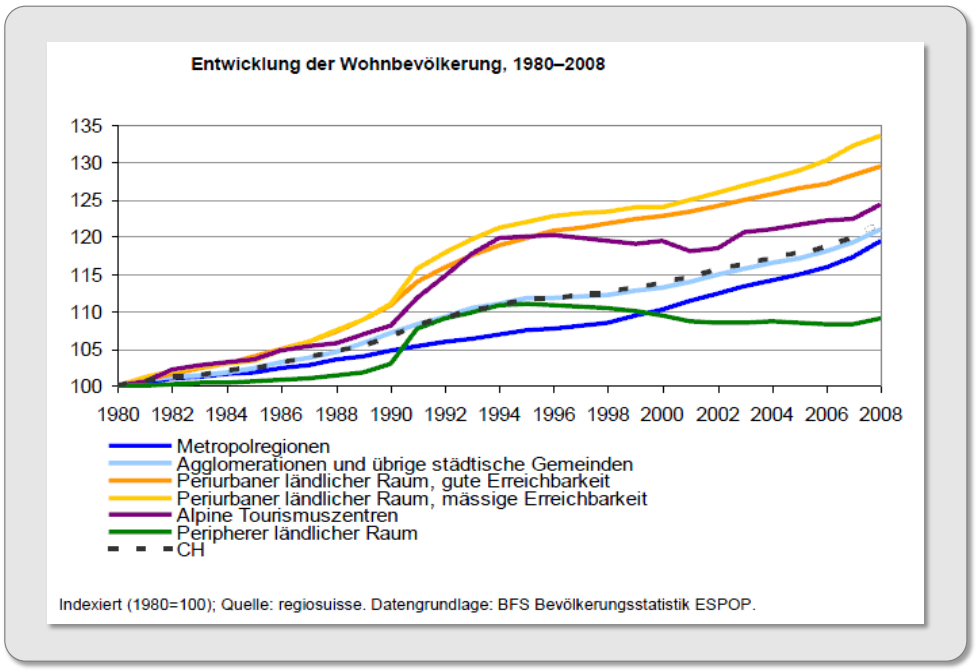


Abbildung 5: Entwicklung der Wohnbevölkerung in den unterschiedlichen Regionen[29]

[27] Vgl. Tabelle im Anhang Abbildung 27

[28] Die Aufteilung der Gemeinde in regiosuisse-Raumtypologie ist im Anhang, Abbildung 28 ersichtlich

[29] (regiosuisse - Netzwerkstelle Regionalentwicklung, 2010), S. 29

Die Metropolitanregionen haben seit 1998 ein leicht unterdurchschnittliches Wachstum erfahren, was vermutlich auf die hohen Mieten und das fehlende Angebot im Wohnungsmarkt zurückzuführen ist. Die Agglomerationen und übrigen städtischen Gemeinden sind durchschnittlich gewachsen, während die Bevölkerung im ländlichen Raum abgesehen vom Bauboom in den 1990er Jahren unterdurchschnittlich zunahm. Die touristischen Gebiete verzeichneten ab 1994 einen Einbruch im Bevölkerungswachstum, sind dann aber ab dem Jahr 2001 wieder konstant gewachsen. [30]

Es wird erwartet, dass der Zuwanderungssaldo der Schweiz weiterhin positiv bleibt. Dies dürfte vor allem die Nachfrage nach Wohnraum in den urbanen Regionen ankurbeln. Bei der Einreise in die Schweiz wählen Zuwanderer vorerst einen zentrumsnahen Wohnsitz und optimieren diesen später bei einer definitiven Niederlassung. Sie tendieren eher zu Wohneigentum als die Schweizer, da ihre Kultur stärker von Wohneigentum geprägt ist als diejenige der Schweiz. Dabei ziehen sie in die Agglomerationen, wo das Angebot an Eigentum weitaus grösser ist, und die Preise günstiger sind als in den Zentren.[31]

3.1.3 Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche

Die Wohnfläche pro Person hat sich in den letzten dreissig Jahren stark erhöht. Sie betrug im Jahr 1980 noch 34 m^2 und ist pro Jahrzehnt um jeweils 5 m^2 gestiegen. Dieses Phänomen ist vor allem auf die sinkenden Haushaltgrössen, d.h. der Anzahl Personen, die in einem Haushalt leben, zurückzuführen. Einerseits sind die Familiengrössen zurückgegangen, die Scheidungsrate hat zugenommen, und anderseits hat die demografische Entwicklung zu immer mehr Einpersonenhaushalten im Alter geführt. Nicht zu unterschätzen ist der Einfluss der erzielten Einkommen, welche sich in den letzten Jahren im Schnitt äusserst positiv entwickelt haben.[32]

Es ist zu erwarten, dass es eine Obergrenze des Flächenverbrauchs pro Kopf gibt; diese dürfte jedoch noch lange nicht erreicht sein. Die untenstehende Grafik zeigt die Pro-Kopf-Wohnfläche von Schweizern und Ausländern.

[30] (regiosuisse - Netzwerkstelle Regionalentwicklung, 2010), S. 29-30

[31] (Credit Suisse, 2010), S. 14

[32] Vgl. hierzu Abbildung 29: Entwicklung des Bruttoinlandproduktes 2000 – 2008 im Anhang

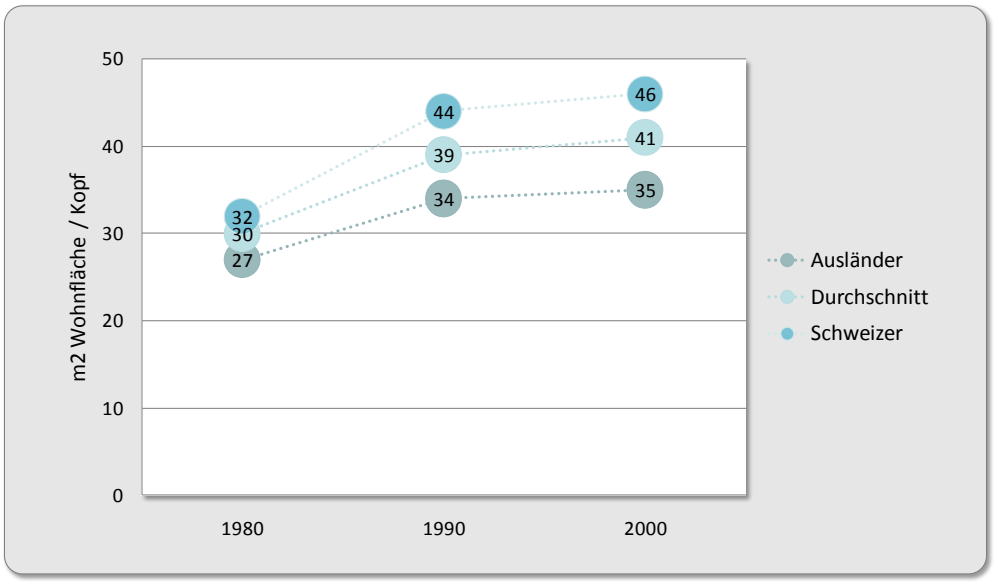


Abbildung 6: Pro Kopf Wohnfläche Schweizer versus Ausländer[33]

Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist abhängig von der Nationalität der Bewohner; die Abbildung 6 zeigt, dass Ausländer pro Person deutlich weniger Fläche beanspruchen als Schweizer. Es kann erwartet werden, dass sich mit fortlaufender Integration der Ausländer ihr Bedarf nach Wohnfläche an den schweizerischen Durchschnitt angleicht.[34]

Ein weiterer Einflussfaktor auf die Pro-Kopf-Wohnfläche ist das jeweilige Alter der Bewohner. So belegen ältere Personen weitaus mehr Fläche als jüngere. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass oft die Wohnsituation der Lebenssituation nicht angepasst wird. So leben Eltern, obschon deren Kinder ausgezogen sind, vielfach noch in derselben Wohnung, und Verheiratete, deren Ehepartner verschieden ist, verbleiben am angestammten Wohnsitz. Die untenstehende Grafik verdeutlicht diesen Zusammenhang; sie zeigt einen Knick bei den 40 – 49jährigen, da diese häufig in Familiengemeinschaft leben. [35]

Die Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik in Kapitel 3.1.1 haben gezeigt, dass die demografische Entwicklung dazu führen wird, dass die Altersgruppe, welche die meiste Fläche beansprucht, weiter zunimmt; dies dürfte sich ebenfalls steigernd auf die Nachfrage nach Wohnfläche auswirken. Durch die Einführung der obligatorischen Pensionskasse im Jahre 1985 sind zudem im-

[33] Quelle: BFS, VZ 2000, gemäss (Kyriacou, 2009)

[34] In den Statistiken wird dies aufgrund von Einbürgerungen nicht ersichtlich sein, vgl. (BFS, 2010), S. 21

[35] Vgl. (BFS, 2008)

mer weniger ältere Menschen finanziell gezwungen, beim Verlust des Partners ihren angestammten Wohnsitz aufzugeben, was den Effekt zusätzlich verstärken könnte.

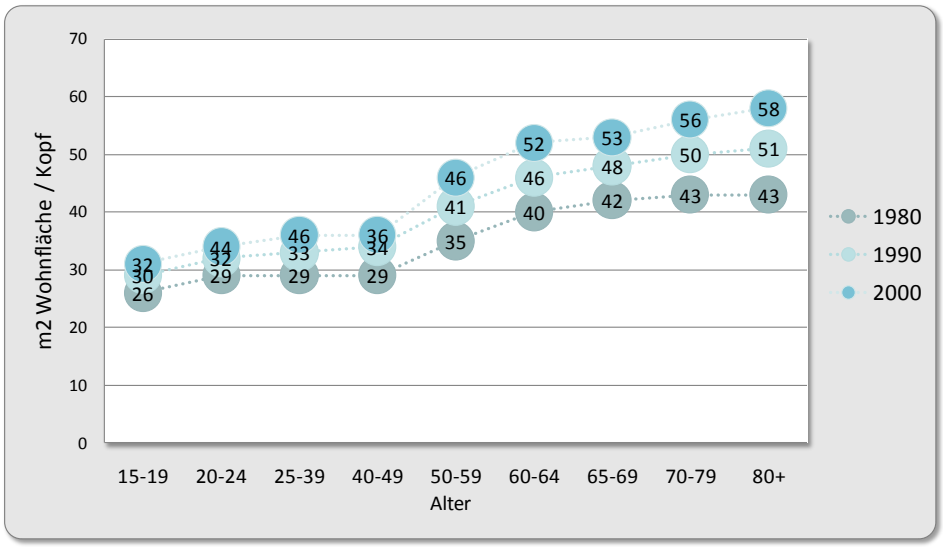


Abbildung 7: Pro-Kopf-Wohnfläche nach Altersgruppen[36]

Das fortschreitende Umweltbewusstsein könnte dieser Tendenz der ständig wachsenden Pro-Kopf-Wohnfläche entgegenwirken und so zu einer Trendwende zu führen. Ob und wann diese Umkehr der Entwicklung erfolgt, ist jedoch ungewiss und hängt sicherlich auch von der Energieeffizienz der bereitgestellten Wohnflächen ab.

Die Einkommensentwicklung hat einen starken Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnfläche; es ist jedoch schwierig, diesbezüglich aussagekräftige Prognosen auf lange Frist zu erstellen. Kurzfristig schätzt die SECO die Konjunkturaussichten für die Schweiz verhalten positiv ein.[37] Langfristig ist die Schweiz wirtschaftlich gut positioniert, und trotz Unsicherheiten im Bankensektor bezüglich der Lockerung des Bankgeheimnisses und der Euro-Schwäche scheint sie durch einen gesunden Staatshaushalt in einer im Vergleich mit den anderen Ländern komfortablen Lage zu sein.[38]

3.1.4 Strukturwandel

Die Nachfrage nach hoher Wohnqualität nimmt zu. Dabei werden gewisse Grundeinrichtungen, welche früher noch als Luxus galten, für immer mehr Wohnungsmieter zur Selbstverständlichkeit. Die verbesserten Einkommensverhältnisse verstärken diese Tendenz.

[36] Quelle: BFS, VZ 2000, Darstellung gemäss (Kyriacou, 2009)

[37] Vgl. (SECO, 2010)

[38] Vgl. (Credit Suisse, 2010)

Bei den Wohnungsstrukturen bevorzugen die Wohnungssuchenden zunehmend offene Strukturen. Die Küche soll sich als offene Küche in den Wohnbereich einfügen, und lange, enge Gänge werden als Platzverschwendung angesehen. Sehr kleine Zimmer (<10 m^2) werden nicht geschätzt. Das Badezimmer wird nicht mehr nur als zur Körperreinigung notwendiger Raum verstanden, sondern als ein Bereich der Erholung (insbesondere bei Paaren und Einzelpersonen). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als vier Geschossen ohne Lift werden aufgrund der demografischen Veränderungen in Zukunft schwieriger zu vermieten sein. Balkone können bei vielen älteren Gebäuden aufgrund der schlechten Dimensionierung nicht wirklich genutzt werden und verkommen zur Abstellfläche.

Mit dem steigenden Energiebewusstsein einerseits aber auch den immer höher werdenden Energiekosten anderseits werden die Nachfragenden immer sensibler bezüglich Energieeffizienz von Wohnungen.

Die Bedürfnisse der Wohnungsnachfragenden ändern sich; das geschieht meist schneller, als der Lebenszyklus[39] vieler Immobilien beendet ist. Das Wohnungsangebot reagiert bei der Wohnfläche verzögert auf die Nachfrage, und bei der Wohnstruktur ist dies aufgrund der Trägheit des Immobilienmarktes noch stärker der Fall. Dass das Angebot überhaupt reagieren kann, wird verlangt, dass bei Gesamtsanierungen nicht nur energetisch und haustechnisch saniert wird, sondern auch strukturelle Änderungen vorgenommen werden. Oft ist es aber gar nicht möglich, Wohnungen durch Gesamtsanierungen den neuen Marktgegebenheiten anzupassen.[40]

3.2 Wohnungsangebot

3.2.1 Stellung des Wohnungsmarktes in der Schweiz

Der Schweizer Immobilienmarkt ist von grosser Bedeutung für die Schweizer Wirtschaft; er hat einen Wert von 2‘415 Mia. Schweizer Franken und liegt damit weit über der Börsenkapitalisierung der Schweizer Aktien von 1‘083 Mia.[41]. Die Baubranche und die Unternehmen entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien tragen zudem einen grossen Teil zum Bruttoinlandprodukt der Schweiz bei.

[39] Vgl. Kapitel 5.2 Erneuerungszyklen

[40] Die Informationen über den Strukturwandel stammen aus den Interviews sowie aus eigenen Erfahrungen in der Immobilienbewirtschaftung, vgl. auch (10 vor 10, 2010)

[41] Quelle: (SIX Swiss Exchange, 2010), Swiss All Share Index per 13.08.2010 (Free float adjustierter Wert: 916 Mia.)

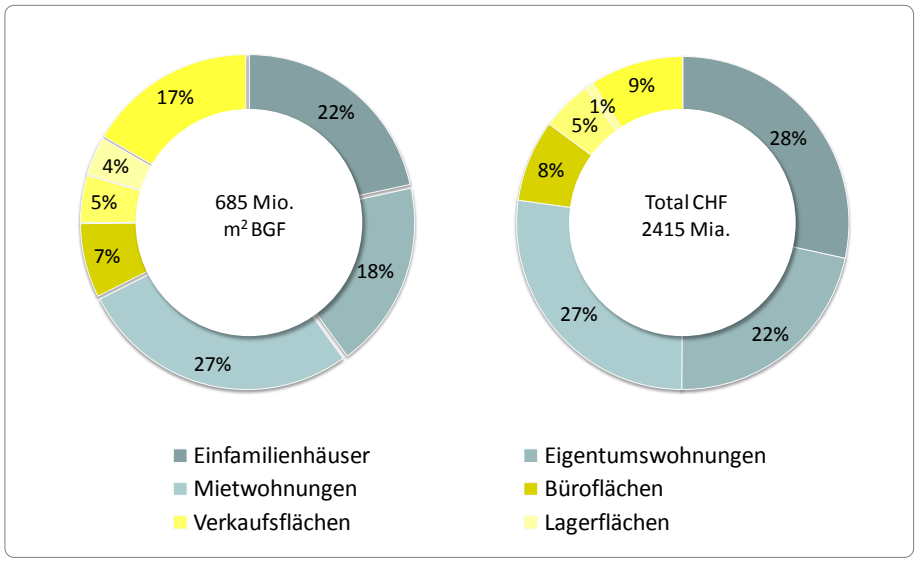


Abbildung 8: Vergleich Flächenanteile[42] mit Wertanteilen[43] der Immobiliennutzung

Die Wohnimmobilien machen sowohl wertmässig mit 77 % als auch flächenmässig mit 67 % den grössten Anteil am Wohnungsmarkt aus. Der Abbildung 8 kann man entnehmen, dass die Einfamilienhäuser und die Eigentumswohnungen einen höheren Wert pro m^2 BGF aufweisen als Mietwohnungen, was auf den höheren Ausbaustandard und die dadurch teurere Bauweise des selbstbewohnten Eigentums zurückzuführen ist.

Im Folgenden wird auf die Eigentümerstrukturen eingegangen.

3.2.2 Wohnungsbestand und Eigentümerstruktur

Aus Abbildung 9 ist ersichtlich, dass über 70 % der Wohnungen, in welchen auch die Einfamilienhäuser und die Eigentumswohnungen enthalten sind, Privatpersonen innehaben. Diese bilden auch im Bereich der MFH die weitaus grösste Eigentümerkategorie, wobei beachtet werden muss, dass in dieser Statistik unter den Privatpersonen lediglich natürliche Personen erfasst werden.[44] In der Schweiz existiert aber eine Vielzahl kleiner Immobiliengesellschaften[45], welche vielfach eher privaten Charakter haben, da hinter ihnen oft nur eine einzelne Person oder Familie steht. Daher kann ein

[42] Quelle: Wüest und Partner, eigene Darstellung, Daten 2008 in (Hausmann, 2010). Infrastruktur und Landwirtschaft sind nicht enthalten

[43] Quelle: Hochrechnung von Wüest und Partner aufgrund Gebäudeversicherungsdaten und BFS, eigene Darstellung, Daten 2009 in (Hausmann, 2010). Infrastruktur und Landwirtschaft sind nicht enthalten

[44] Dies unter der Annahme korrekten Ausfüllens des Fragebogens der VZ 2000, gemäss Telefon vom 5.7.2010 mit Frau Marianne Gerber , BFS

[45] Da die HR kantonal geführt sind, wurde die Anzahl der CH Immobiliengesellschaften hier nicht erruiert.

Teil dieser Eigentümer ebenso zur Kategorie der privaten Eigentümer gezählt werden, was den Anteil der MFH von Privatpersonen noch erhöht. Von den kotierten Immobiliengesellschaften halten nur einige Wohnliegenschaften.

Eigentümertyp	MFH*	in %	Wohnungen	in %
Total	**289'660**	**100.0**	**3'569'181**	**100.0**
Privatperson(en)	203'582	70.3	2'617'011	73.3
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	3'066	4.5	119'779	3.4
Andere Wohnbaugenossenschaft	4'135	1.4	42'166	1.2
Immobilienfonds	4'331	1.5	58'306	1.6
Andere Immobiliengesellschaft	9'676	3.3	110'695	3.1
Baugesellschaft	2'214	0.8	21'329	0.6
Versicherung	10'456	3.6	118'584	3.3
Personalvorsorgeeinrichtung	16'706	5.8	181'743	5.1
Andere Stiftung	3'447	1.2	44'365	1.2
Verein	1'101	0.4	15'141	0.4
Andere Gesellschaft / Genossenschaft	13'697	4.7	150'021	4.2
Gemeinde, Kanton, Bund	6'796	2.3	84'088	2.4
Anderer Eigentümertyp	453	0.2	5'953	0.2

Abbildung 9: Eigentümerstruktur des Schweizer Wohnimmobilienmarktes[46]

Bei den Privatpersonen handelt es sich in erster Linie um unprofessionelle[47] Eigentümer, welche meist nur ein bis vier Objekte besitzen. Dies hat Einfluss auf die Bewirtschaftungsstrategie und - was hier besonders interessiert - darauf, in welcher Weise sie die Liegenschaften erneuern. Da diese die weitaus grösste Eigentümergruppe ausmachen, soll im Folgenden eine weitere Strukturierung der MFH von Privaten vorgenommen werden. Dabei kann einerseits auf eine Mitgliederbefragung des HEV und anderseits auf eine Umfrage der econcept zurückgegriffen werden, welche vom Bundesamt für Energie in Auftrag gegeben wurde. Die Umfrage des HEV[48] wurde personenbezogen gemacht und zeigt, dass 70 % der privaten Eigentümer von MFH lediglich ein Objekt halten. Geht man bei dieser Umfrage davon aus, dass die restlichen 30 % durchschnittlich fünf Objekte halten und rechnet man dies auf den Schweizer Immobilienmarkt hoch, so ergibt sich die Verteilung der MFH wie in der Ab-

[46] Quelle: BFS, VZ 2000

[47] Unprofessionell bedeutet hier, dass durch die kleine Anzahl gehaltener Liegenschaften die sich wiederholende Anzahl von Tätigkeiten in Bezug auf die Liegenschaften zu gering sind, um eine professionelle Vorgehensweise zu erlernen und anzuwenden. Ausnahmen bilden Eigentümer mit wenig Liegenschaften, welche durch ihre berufliche Tätigkeit das Wissen mitbringen.

[48] Vgl. Abbildung 30 im Anhang

bildung 10 links ersichtlich. Ein Drittel der Objekte gehören Eigentümern mit einem Objekt, die andern zwei Drittel gehören Eigentümern mit mehr als einem Objekt.

Die Umfrage von econcept[49] wurde hingegen gebäudebezogen geführt und hat ergeben, dass 15 % der MFH von Privatpersonen Eigentümern mit mehr als 50 MFH gehören, und dass rund 55% der MFH Eigentümern mit weniger als fünf Objekten gehören, und die restlichen 30 % Eigentum von Privatpersonen mit 5 – 50 MFH sind. Fügt man diese beiden Umfragen zusammen, ergibt sich folgendes Bild:

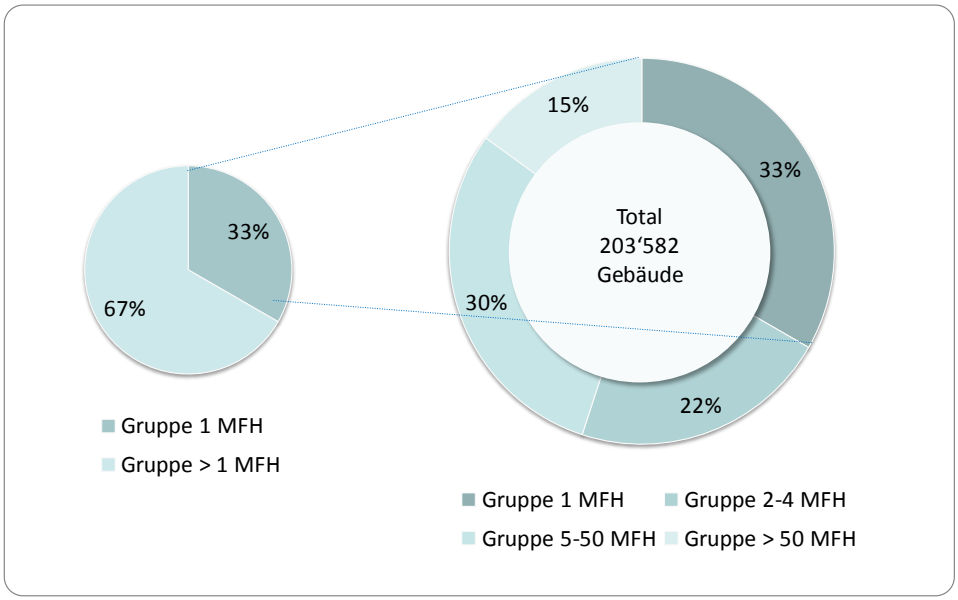


Abbildung 10: Eigentümerstruktur MFH Schweiz der Privatpersonen [50]

Diese Zahlen sollen lediglich eine Tendenz wiedergeben und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit bezüglich der tatsächlichen Verteilung. 70 % der privaten Eigentümer verwalten ihre MFH zudem selber oder lassen sie von anderen Privaten verwalten.[51]

Etwa 40% der MFH werden vom Eigentümer selber bewohnt. Das bedeutet, dass vermutlich alle 33 % der MFH der Gruppe 1 MFH von den Eigentümern bewohnt werden, und bei der Gruppe 2-4 MFH meistens eines der Gebäude selber bewohnt wird. Die privaten Eigentümer sind meist über 70 Jahre

[49] Vgl. (econcept; Centre for Energy Policy and Economics (CEPE), 2005), S. 2

[50] Eigene Hochrechnung aufgrund von HEV-Mitgliederbefragung (Echolot/FBM-HSG, 2008). Vgl. Abbildung 30 im Anhang und (econcept; Centre for Energy Policy and Economics (CEPE), 2005)

[51] Vgl. (econcept; Centre for Energy Policy and Economics (CEPE), 2005), S. 74

alt, und ihr Liegenschaftsbesitz ersetzt oft die Rente, was auf ein Fehlen der obligatorischen Pensionskasse vor 1985 zurückzuführen ist.[52]

3.2.3 Altersstruktur und Erneuerungsbedarf

Der gegenwärtige Wohnungsbestand stammt zu 56 % aus den Jahren vor 1970, und von diesem sind rund 30 % seit 1970 nicht mehr renoviert worden. Ist renoviert worden, so handelte es sich bei diesen Renovationen nicht etwa um umfassende Teil- oder gar Gesamtsanierungen, sondern um Renovationen, welche den Liegenschaftswert vermehrt haben;[53] das können z.B. Küchen- oder Badsanierungen sein oder den Ausbau des Dachstocks umfassen usw..

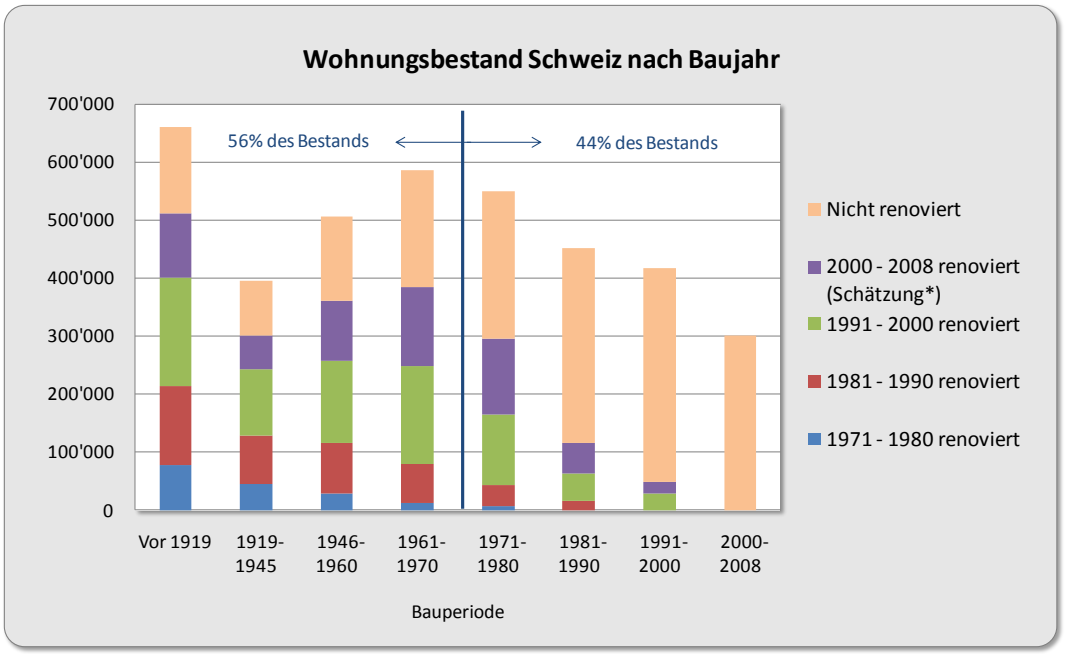


Abbildung 11: Wohnungsbestand Schweiz nach Baujahr

In den nächsten Jahren und Jahrzehnten müssen also eine Grosszahl der Gebäude gesamterneuert werden. Eine derartige Gesamterneuerung[54] erscheint auch deswegen als dringlich, weil insbesondere die Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren eine schlechte Bausubstanz und Wohnqualität aufweisen und daher erwartet werden muss, dass sie einen verkürzten Lebenszyklus aufweisen. Auf

[52] Vgl. (econcept; Centre for Energy Policy and Economics (CEPE), 2005), S. 43 und gemäss Telefongespräch mit Herrn Albert Leiser vom 16. Juli 2010

[53] Der Text im Fragebogen der VZ 2000 lautete: "Hat sich der Wert des Gebäudes seit 1971 durch eine Erneuerung, einen Umbau, eine Erweiterung, eine Aufstockung deutlich erhöht?"

[54] Für die Definition vgl. Kapitel 5.3

welche Eigentümerkategorie der Entscheid, ob eine Gesamtsanierung oder ein Ersatzneubau realisiert werden soll, besonders häufig zukommt, zeigt die Abbildung 12.

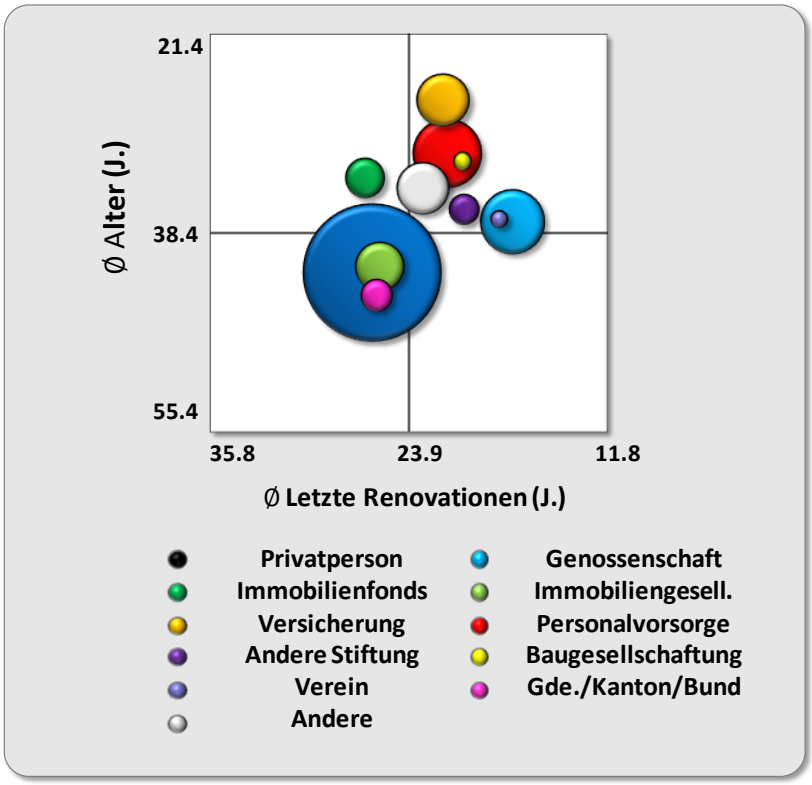


Abbildung 12: Ø-Alter/Ø-Renovationsjahr pro Eigentümerkategorie MFH[55]

Die Abbildung zeigt auf der Y-Achse das Alter der Wohnungen; auf der X-Achse ist der Zeitablauf in Jahren seit der letzten Renovation ersichtlich. Im unteren linken Feld befinden sich demnach die Wohnungen mit dem dringendsten Sanierungsbedarf; je weiter unten sich die Kreise befinden, für desto mehr Wohnungen steht innerhalb der jeweiligen Eigentümerkategorie eine Gesamterneuerung bevor, falls diese nicht schon getätigt worden ist.[56] Den Privatpersonen als Eigentümer, den Immobiliengesellschaften und der öffentlichen Hand stehen am meisten Sanierungen und Gesamterneuerungen bevor. Wie bereits im Kapitel 3.2.2 erwähnt dürfte ein Grossteil der Immobiliengesellschaften in der Hand einzelner Privatpersonen sein; sie könnten somit auch der Eigentümergruppe Private zugeordnet werden. "Der grösste quantitative und qualitative Handlungsbedarf liegt bei den privaten Eigentümern."[57]

[55] Quelle: BFS VZ 2000 nach (Geser, et al., 2007), S. 9, MFH mit > 6 Wohnungen

[56] Dies kann nicht eruiert werden, da die Statistik nicht zwischen kleinen Sanierungen und Gesamtsanierungen unterscheidet.

[57] (Geser, et al., 2007), S. 9

3.2.4 Baulandreserven

Die verfügbaren Bauzonen in den Metropolitanregionen sind sehr begrenzt, und die Gemeinden haben wegen der Bodenknappheit auch wenig Möglichkeiten zur zusätzlichen Ein-/Umzonung. Dies wird ersichtlich aus Abbildung 13, welche die aktuellen Bauzonenreserven in Verbindung mit der zukünftigen Nachfrage nach Baufläche für Wohnen zeigt.

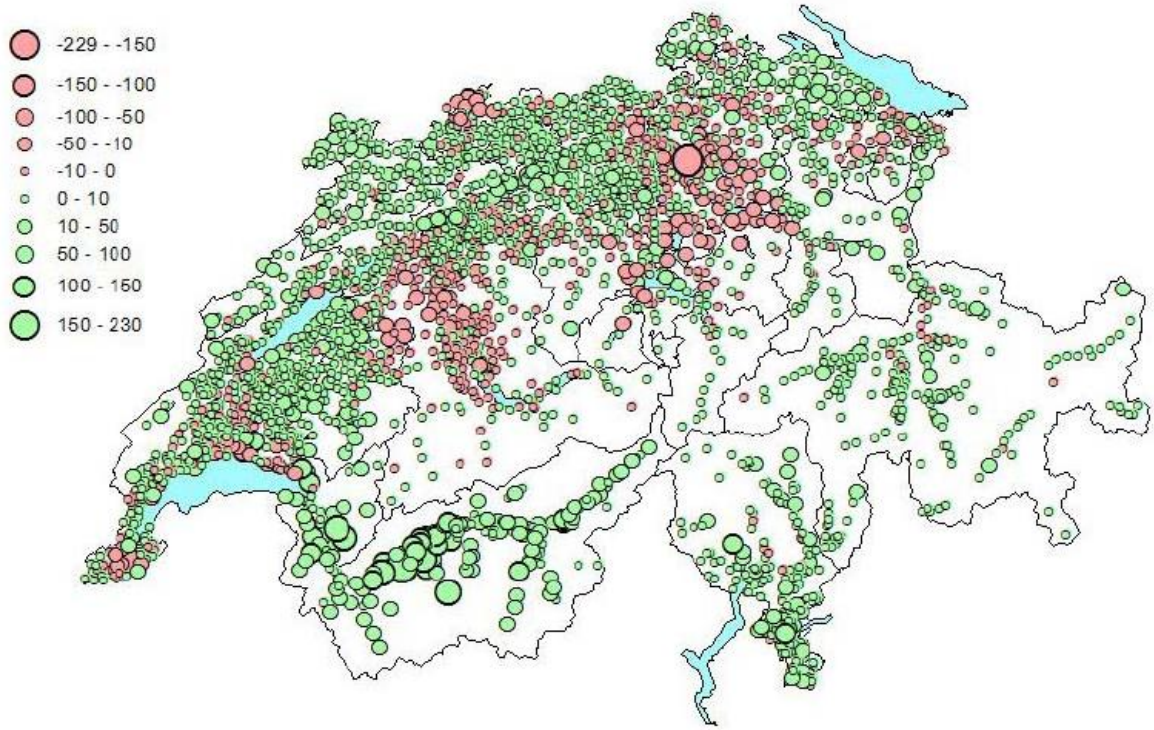


Abbildung 13 Aktuelle Bauzonenreserven und zukünftige Nachfrage nach Bauzonenfläche, Wohnnutzung[58]

Die rosa eingefärbten Punkte stellen jene Gemeinden dar, in denen die bis 2030 zu erwartende Nachfrage nach Baufläche grösser ist als die verfügbaren Bauzonen; bei den grün markierten Gemeinden sind Baulandreserven vorhanden, welche die erwartete Nachfrage übersteigen. Die Grosszentren und deren nähere Nebenzentren weisen den grössten negativen Saldo auf; die periurbanen ländlichen Gemeinden scheinen über genügend Baulandreserven zu verfügen.[59]

[58] Quelle: Bauzonenstatistik ARE 2008, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage BFS Geostat/ Swisstopo in (Fahrländer Partner AG, 2008) "Anmerkung: Differenz zwischen aktuellen Bauzonenreserven und der im Zeitraum 2005 - 2030 zu erwartenden Nachfrage nach Bauzonenfläche für Wohnnutzung, nach Gemeinde in Hektaren. Die grünen Punkte stellen Gemeinden dar, in denen die aktuellen Bauzonenreserven grösser sind als die bis 2030 zu erwartende Nachfrage."

[59] Vgl. Abbildung 31 im Anhang, welche die Reserven und Nachfrage unterschieden nach Gemeindetypen abbildet

Neben den Reserven an freien Bauzonen existieren auch noch Nutzungsreserven im Innern. Dies sind einerseits ungenutzte Industrieareale oder Wohnbauflächen, deren maximale Ausnutzung nicht erreicht ist. Am Beispiel Zürich wird in Kapitel 4.2.3 das Ausnutzungspotenzial auf bereits bebautem Land erörtert.

3.3 Auseinanderdriften von Nachfrage und Angebot

Die Nachfrage nach Wohnfläche wird weiter zunehmen, nicht nur in ländlichen Gebieten, sondern vor allem auch in den urbanen und suburbanen Gegenden und den direkt angrenzenden Agglomerationen. Da in manchen dieser Gebiete kaum mehr Baulandreserven vorhanden sind, wird es schwierig sein, diese Nachfrage zu befriedigen. Durch den Bestand an relativ alten Gebäuden bestehen zudem strukturelle Unterschiede bei Nachfrage und Angebot.

Eine Möglichkeit, die Wohnfläche in diesen Gebieten zu erhöhen, bietet der Ersatzneubau, durch welchen einerseits mehr Wohnfläche geschaffen werden kann, und anderseits auch Strukturmängel beseitigt werden können. Inwieweit Ersatzneubauten heute bereits erstellt werden, ist nachstehend zu untersuchen.

4 Entwicklung des Ersatzneubaus in der Praxis

Seit Einführung des Raumplanungsgesetzes[60] müsste die Raumplanung der Ausdehnung der Siedlungsfläche Einhalt gebieten, denn "es ist eine zentrale Aufgabe der Raumplanung von Bund, Kantonen und Gemeinden, für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung unseres knappen Gutes Boden zu sorgen."[61] Dennoch hat die Siedlungsfläche auch in den letzten 10 Jahren noch markant zugenommen. Da der Wohnungsbedarf in der Schweiz weiter steigen wird, besteht die einzige Möglichkeit, die Zersiedelung wirksam zu stoppen, in einer verdichteten Bauweise. Dies kann einerseits durch die Schliessung von Baulücken und anderseits durch die Ausschöpfung vorhandener Ausnutzungsreserven insbesondere mittels Ersatzneubauten erfolgen.

4.1 Entwicklung des Ersatzneubaus in der Schweiz

Landesweit existieren keine Zahlen über die Entwicklung des Ersatzneubaus. Die Statistik über den Abbruch von Wohnungen gibt jedoch Anhaltspunkte, inwieweit Ersatzneubauten anstelle bestehender Wohnbauten errichtet worden sein könnten. Die nachstehende Abbildung zeigt, dass ab dem Jahr 2004 deutlich mehr Wohnungen abgebrochen worden sind als in den Jahren zuvor; besonders in den 1990er Jahren waren sehr wenige Abbrüche zu verzeichnen.

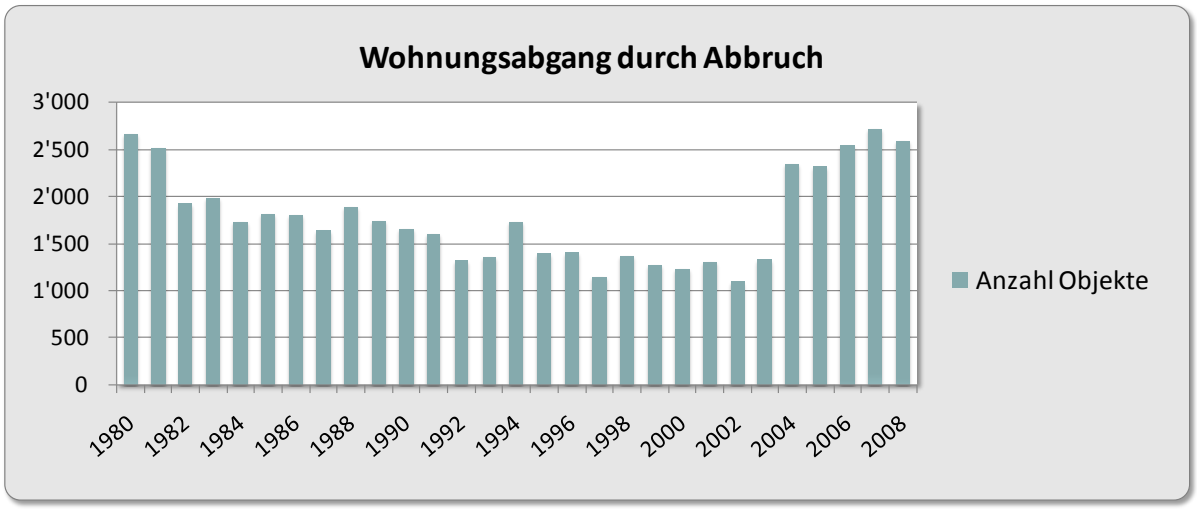


Abbildung 14 Wohnungsabgang durch Abbruch[62]

[60] Vgl. (Bundesgesetz über die Raumplanung, 1995)

[61] (Bundesamt für Raumplanung, 2000), S. 1

[62] Quelle: BFS, eigene Darstellung. Ebenfalls in den Zahlen enthalten sind Abgänge durch Brände oder ähnliches.

Werden in Zukunft weiterhin lediglich nur 2500 Wohnungen pro Jahr abgebrochen, so wird innert zehn Jahren lediglich 0.7 % des heutigen Wohnungsbestandes ersetzt.

Für den Kanton und die Stadt Zürich wurden bereits Erhebungen zum Ersatzneubau gemacht. Aus diesen kann zwar nicht eindeutig auf die Verhältnisse in anderen Regionen der Schweiz geschlossen werden; es ist aber anzunehmen, dass in anderen Städten und deren Agglomeration die Entwicklung ähnlich verläuft. Gerade das Vorhandensein der Daten zeigt, dass Zürich diesbezüglich eine Vorreiterrolle innehat. Im folgenden Kapitel soll der Ersatzneubau am Beispiel von Stadt und Kanton Zürich untersucht werden.

4.2 Entwicklung des Ersatzneubaus am Beispiel des Kantons Zürich

4.2.1 Ersatzneubau im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich hat die Ersatzneubautätigkeit vor allem auf Industriebrachen begonnen und sich dann nach und nach durch Abbruch von Wohnliegenschaften fortgesetzt. In der Stadt Zürich hat die Zahl der Ersatzneubauten in den Jahren 2003 – 2008 jene der Neubauten bereits übertroffen. Die Wohnflächen der ersetzten Liegenschaften wurden dabei mehr als verdoppelt.

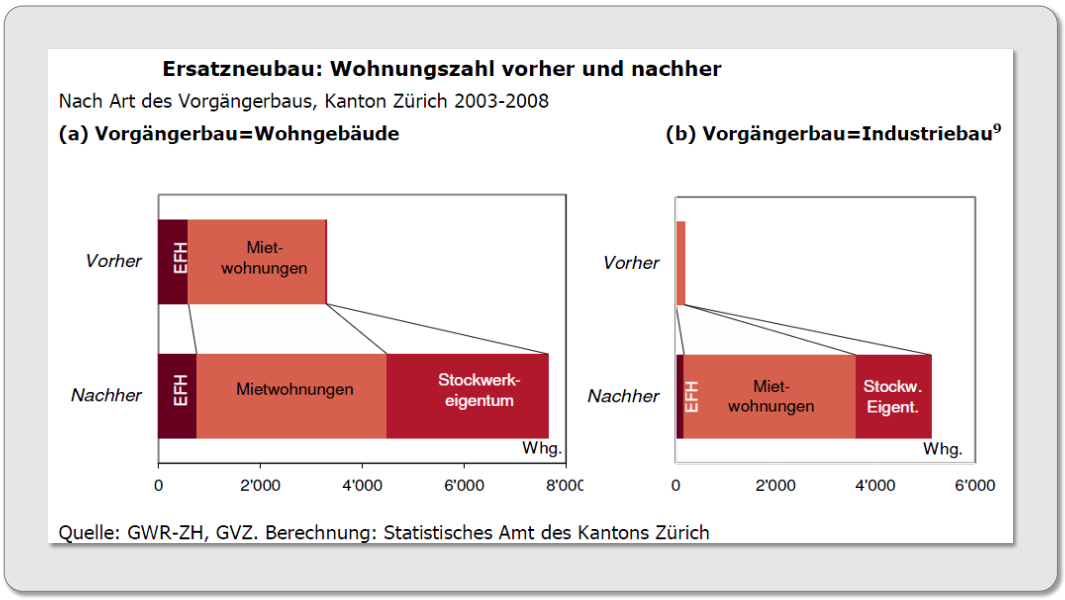


Abbildung 15: Ersatzneubau: Wohnungszahl vorher und nachher nach Art des Vorgängerbaus[63]

Ersatzneubauten veränderten die Wohnungsdurchmischung stark. Einerseits wurde die Mietwohnungszahl um 1000 Wohnungen erhöht; ausschlaggebend für die Veränderung waren aber die 3‘200

[63](Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2010), S. 8

zusätzlichen, im Stockwerkeigentum entstandenen Wohnungen in Gebieten, welche bis anhin durch Miethäuser geprägt waren. Auch bei der Umnutzung von Industrie- in Wohngebiet wurde sowohl Miet- als auch Stockwerkeigentum erstellt.

Zwischen 2003 und 2008 wurden im Kanton Zürich insgesamt 3'300 Wohnungen abgerissen und durch 7'700 neue Wohnungen ersetzt. Dies sind zwar weit mehr als in den Jahren zuvor; gemessen am Wohnungsbestand des Kantons von 650'000[64] sind es aber lediglich 0.5% innerhalb von sechs Jahren.[65]

Ein grosser Teil der Ersatzneubauten in dieser Zeit wurde von Wohnbaugenossenschaften realisiert. Sie konnten auf diese Weise grosse Nutzungsreserven ausschöpfen, und durch geschickten Etappenbau konnten für die Mieter Ersatzwohnungen bereitgestellt werden.[66]

4.2.2 Ersatzneubau in der Stadt Zürich

Insbesondere in der Stadt Zürich hat die Ersatzneubautätigkeit markant zugenommen. So wurden in den letzten Jahren durch Ersatzneubauten bereits mehr Wohnungen bereitgestellt als durch Neubauten auf unbebautem Land. Hauptursache dafür ist kaum mehr vorhandenes unverbautes Bauland.

Die Eigentumsverhältnisse beim Ersatzneubau sind leider nur bedingt eruierbar. Die Studie über Ersatzneubauten bei Wohngebäuden zwischen 1994 und 2007 von Simon Kramp, in welcher erstmals die Ersatzneubauten der Stadt Zürich erfasst wurden, zeigt, dass Ersatzneubauten vor allem durch Baugenossenschaften erstellt wurden; natürliche Personen konnten in diesem Zeitraum nur wenige Ersatzneubauten realisieren. Abbildung 16: Anzahl Ersatzneubauten nach Eigentümerart in der Stadt Zürich Zeitraum 1994 – 2006 zeigt die Eigentümerarten nach dem entstandenen Ersatzneubau auf. Ausser beim Stockwerkeigentum[67] liegt es nahe zu vermuten, dass die Eigentümer vor dem Bau meistens dieselben waren wie nach diesem. Stockwerkeigentum wurde u.a. von Immobilien-Aktiengesellschaften und teilweise auch von Privatpersonen erstellt.

---

[64] Bestand 2008, Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

[65] Vgl. für ganzes Kapitel (Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2010), S. 6-9

[66] Interview mit Herrn Grüninger vom 21.5.2010

[67] Ebenfalls gehört gemäss Telefongespräch mit Herrn Simon Kramp vom 5.7.2010 vermutlich ein grosser Teil der mehreren natürlichen Personen zum Stockwerkeigentum. Dies würde sich auch mit der Statistik des Statistischen Amtes des Kanton Zürich Jahr 2003-2008 decken.

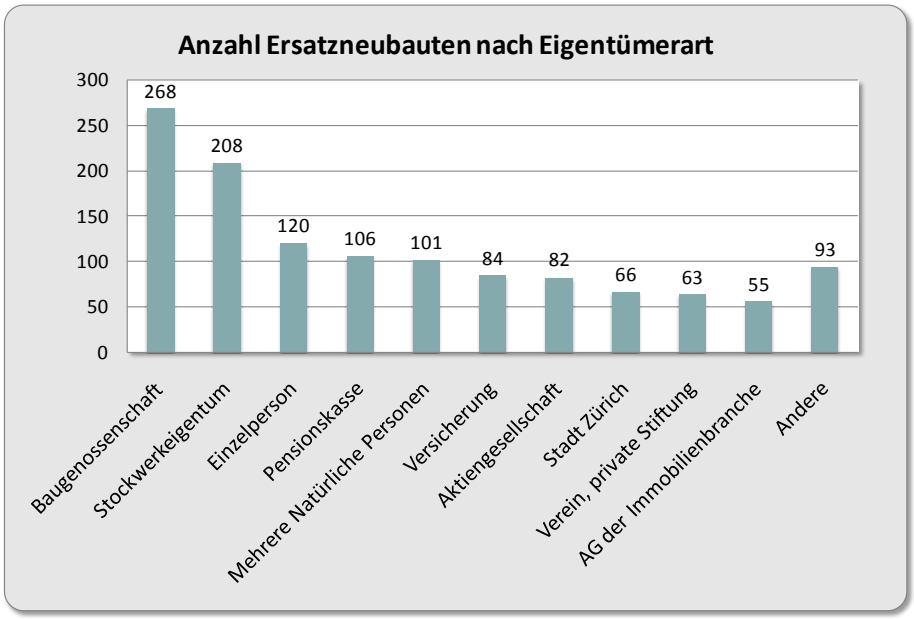


Abbildung 16: Anzahl Ersatzneubauten nach Eigentümerart in der Stadt Zürich Zeitraum 1994 – 2006[68]

Vergleicht man diese Zahlen mit den Eigentümerstrukturen unter Kapitel 3.2.2, so wird ersichtlich, dass die Privatpersonen als Eigentümer verhältnismässig sehr wenige Ersatzneubauten erstellen lassen. Es liegt nahe zu vermuten, dass es in der Stadt Zürich wesentlich mehr Wohnbaugenossenschaften gibt als im Schweizer Durchschnitt; dies ist auch tatsächlich der Fall. Dennoch sind auch hier die Privatpersonen mit über 50 % aller Gebäude die grösste Eigentümerkategorie.

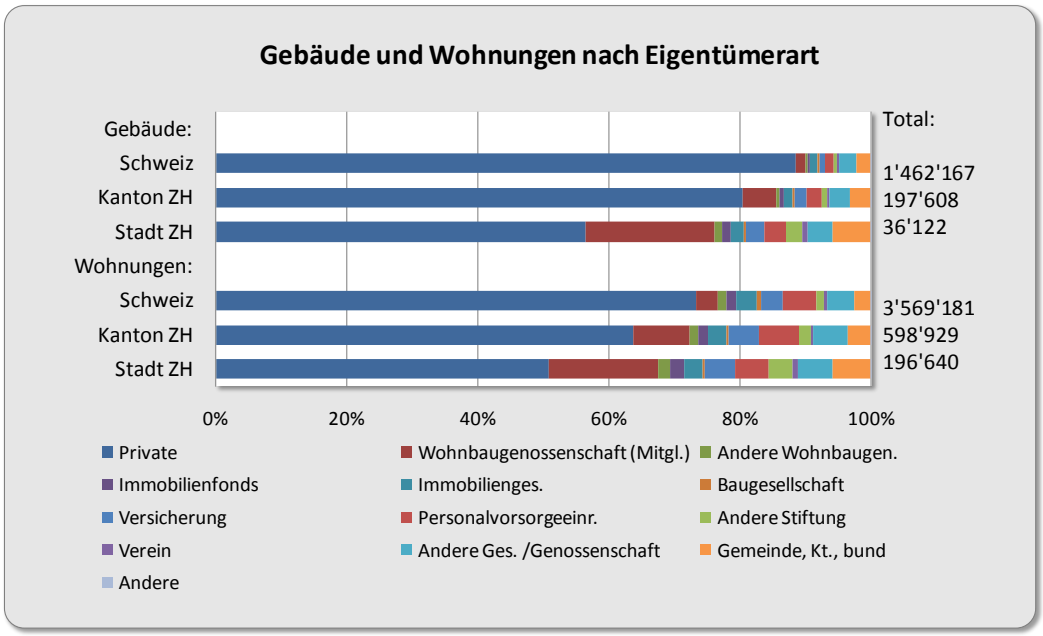


Abbildung 17: Gebäude und Wohnungen nach Eigentümerart: Schweiz, Kt. und Stadt Zürich im Vergleich[69]

[68] Quelle: (Kramp, 2008), Anhang

4.2.3 Potential für Ersatzneubau im Kanton Zürich

Anhand der erstellten Ersatzneubauten und aufgrund der Gespräche mit den Interviewpartnern kann festgestellt werden, dass Ersatzneubauten in der Regel nur dann getätigt werden, wenn die Wohnfläche um mindestens 25% erweitert werden kann. Es ist deshalb zu erwarten, dass auch künftig Ersatzneubauten nur unter der Voraussetzung erstellt werden, dass eine Nutzungsreserve in diesem oder nahezu diesem Umfang besteht.

Im Kanton Zürich beträgt die effektive Ausnutzung im Rahmen der geltenden Ausnutzungsziffern lediglich 67%[70]. Es wäre also theoretisch eine Verdichtung um mehr als 30% möglich. Die Betrachtung des Ausnutzungsgrades in überbauten Bauzonen zeigt, dass je ländlicher die Region ist, desto geringer ist die tatsächliche Ausnutzung. In der Region Zürich[71] liegt die Ausnutzung bereits bei knapp über 75%, während im Oberland Ost[72] erst 55% erreicht sind. Die Zahlen zeigen, dass noch grosses Ausnutzungspotenzial vorhanden ist, ohne dass die Siedlungsflächen erweitert werden müssten[73].

Dieses vorhandene Potential kann nur mit Ersatzneubauten ausgeschöpft werden; bei Gesamtsanierungen wird es – und das erscheint unter dem Gesichtspunkt einer vernünftigen Raumplanung als bedenklich - ungenutzt gelassen, ja es kann gar nicht genutzt werden.

4.3 Zwischenfazit

Ersatzneubauten werden tatsächlich erstellt und machen im Kanton Zürich bereits einen beachtlichen Teil der Neuwohnungen aus. Allerdings zeigen die Beobachtungen auch, dass der Ersatzneubau im Verhältnis zum Gesamtbestand an Wohnungen nur in sehr geringem Masse realisiert wird. Wenn die künftige Ersatzneubautätigkeit bloss jener der untersuchten Periode entsprechen sollte (0.5% des Bestandes innerhalb der Jahre 2003 – 2008), bedeutet das, dass der Wohnungsbestand auf diese Weise erst in ca. 1‘000 Jahren ersetzt wäre.

---

[69] Quelle: BFS, VZ 2000

[70] Quelle: Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), Zürich. Vgl. auch Abbildung 32 im Anhang. Einige Kantone haben die Nutzungsreserven ermittelt, die Quellen für einzelne Kantone sind ersichtlich unter: (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008), S. 66. Eine schweizweite Erhebung ist noch nicht vorhanden. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat in dieser Studie verschiedene Methoden zur Ermittlung von Nutzungsreserven vorgestellt und ermittelt, inwiefern sie ein Konzept zur Unterstützung der Kantone zum Ermitteln der Nutzungsreserven ausarbeiten könnten.

[71] Stadt Zürich und angrenzende Gebiete

[72] Eher ländliche Region im Kt. Zürich

[73] Vgl. Quelle ARV, Kt. Zürich

Die Bestandesanalysen zeigen, dass in der Schweiz und auch in Zürich für viele Liegenschaften vom Baujahr sowie vom Erneuerungsbedarf her eine Entscheidung darüber getroffen werden muss, ob ein Ersatzneubau erstellt oder eine Gesamtsanierung vorgenommen werden soll. Aufgrund des vorhandenen Ausnutzungspotentials für die Realisierung von mehr Wohnfläche auf bereits bebautem Land und aufgrund der bereits erfolgten Bauten kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Vielzahl von Liegenschaften die ökonomischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Ersatzneubaus gegeben sind. Das ökonomisch vorhandene Potential wird demnach bei weitem noch nicht ausgeschöpft.

Die energetischen Verbesserungen, die im Falle von Ersatzneubauten im Vergleich zu einem Sanierungsobjekt erzielt werden können, überwiegen bei einer langfristigen Betrachtungsweise in der Regel die ökologischen Nachteile des Abbruchs.

Die soziale Verträglichkeit oder gar die soziale Notwendigkeit von Ersatzneubauten kann kaum nachgewiesen werden. Es wurde aber aufgezeigt, dass auch in sozialer Hinsicht durchaus Argumente für den Ersatzneubau vorhanden sind. Insbesondere ist hier die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in Städten und die Verhinderung einer Verknappung urbaner Wohnfläche zu nennen.

Es konnte zudem aufgezeigt werden, dass vor allem private Eigentümer kaum Ersatzneubauten realisieren, obwohl ihnen mit Abstand die meisten MFH gehören; warum das so ist, wird im Folgenden untersucht.

5 Erneuerung einer Immobilie

5.1 Lebenszyklus der Immobilie

Jede Immobilie durchläuft einen gewissen Lebenszyklus von je einer bestimmten Zeitdauer. Er umfasst (Vgl. Abbildung 18) die Prozessabfolgen Projektentwicklung zur Erstellung einer Wohnimmobilie, Nutzung, Leerstand, Sanierung, Nutzung, Leerstand, Gesamtsanierung oder Abbruch und Projektentwicklung für einen Ersatzneubau. Der Lebenszyklus wird durch die technische oder wirtschaftliche Lebensdauer bestimmt. Die technische Lebensdauer einer Wohnimmobilie ist dann erreicht, wenn die Funktion oder Struktur der Wohnimmobilie den Anforderungen nicht mehr genügt und auch durch eine Gesamtsanierung nicht verbessert werden kann; die wirtschaftliche Lebensdauer ist dann erreicht, wenn auf dem Grundstück durch eine alternative Nutzung unter Berücksichtigung der Kosten eine höhere Wertschöpfung erzielt werden kann[74]. Der Lebenszyklus einer Immobilie wird am folgenden Modell veranschaulicht. Er mündet, wie noch zu zeigen sein wird, entweder in eine Gesamtsanierung oder in den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Ersatzneubaus aus.

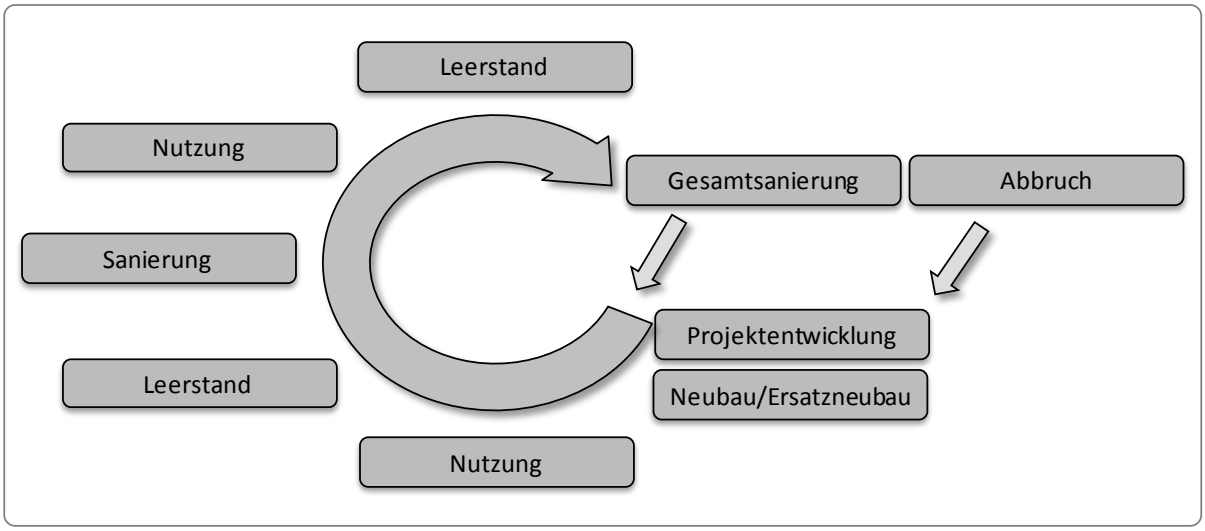


Abbildung 18: Lebenszyklusmodell [75]

[74] Vgl. (Schulte, 2005), S. 211

[75] Eigene Darstellung in teilweiser Anlehnung an (Schulte, 2005), S.211

5.2 Erneuerungszyklen

Die Frage nach der zeitlichen Dauer der einzelnen Lebenszyklen einer Immobilie wird in der Literatur nicht einheitlich beantwortet.

Wüest und Partner (1994) empfehlen eine idealtypische Zyklenlänge von 25 Jahren. Dabei ist nach den ersten 25 Jahren eine Teilsanierung (Erneuerung von beispielsweise Küche und Bad) fällig; nach weiteren 25 Jahren steht eine Gesamterneuerung an. Im Rahmen dieser Gesamterneuerung stellt sich die Frage, ob sie als Gesamtsanierung oder durch Abbruch und Ersatzneubau vollzogen werden soll.[76]

Auch bei Meyer (1998) werden Zyklen von je 25 Jahren Dauer angegeben. Jedoch geht Meyer davon aus, dass bei einer Nutzungsabsicht für die Wohnimmobilie von mehr als 100 Jahren erst bei der dritten Instandsetzung die Tragstruktur (Rohbau) des Gebäudes einbezogen werden muss. Daraus kann geschlossen werden, dass im Gegensatz zu Wüest und Partner sich die Frage Gesamtsanierung oder Abbruch und Ersatzneubau erst nach 75 Jahren stellt.[77]

Die genannten Zyklenlängen sind Richtwerte. Sie variieren je nach Bauperiode der Gebäude. Besonders Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren zeigen wegen der schlechten Bausubstanz und unzweckmässigen, schwer änderbaren Grundrissen einen verkürzten Zyklus.

5.3 Erneuerungsalternativen

Als Erneuerungsvarianten fallen bei einer Wohnimmobilie je nach ihrem Alter und Zustand Teilerneuerung oder Gesamterneuerung in Betracht. Die Teilerneuerung beschränkt sich entweder auf eine Minimalsanierung oder wird zur Teilsanierung, falls bedeutendere Mängel zu beheben sind. Die Gesamterneuerung kann in Form einer Gesamtsanierung oder durch Abbruch der bestehenden Wohnimmobilie und Erstellen eines Ersatzneubaus erfolgen. Die Abbildung 19 zeigt diese je nach Eingriffstiefe unterschiedlichen Möglichkeiten auf.

[76] (Wüest und Partner, 1994)

[77] (Meyer-Meierling, 1998)

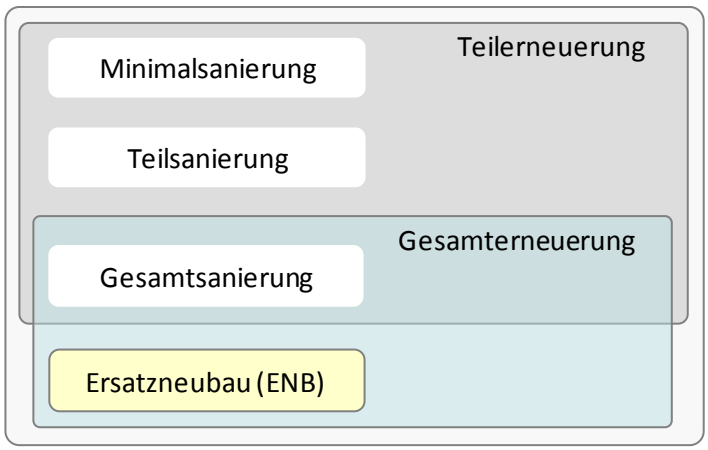


Abbildung 19: Erneuerungsvarianten [78]

Soweit es um die Erhaltung der Substanz einer Immobilie geht, sprechen IP Bau[79], SIA-Norm 469 und Meyer (1998) von Instandhaltung zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit und Instandsetzung zur Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit, SIA-Norm 469 sowie Meyer (1998) bei mittlerem Zielstandard zudem von Erneuerung, wo es um die Wiederherstellung des gesamten Bauwerks oder von Teilen desselben in einem mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand geht. Die Studie econcept fasst diese Fälle unter dem Begriff Minimalsanierung zusammen. Eine Erneuerung der Immobilie erfolgt nach IP-Bau, SIA-Norm 469 und Meyer (1998) entweder als Anpassung oder, bei wesentlichem Eingriff in das Bauwerk, durch Umbau. Studie econcept erfasst solche Erneuerungen unter dem Begriff der Teil- oder Gesamtsanierung oder anstelle einer Gesamtsanierung des Abbruchs und des Ersatzneubaus.[80]

5.4 Bewirtschaftung einer Immobilie

5.4.1 Bewirtschaftungsstrategien

In Interviews mit Vertretern von grösseren Immobilienfirmen wird die Anwendung der in der Literatur für die Bewirtschaftung einer Immobilie oft genannten Grundstrategien Werterhaltung und Wertsteigerung bestätigt.

[78] Eigene Darstellung in Anlehnung an den Schlussbericht „Neubauen statt Sanieren“ der econcept (2002), S.9

[79] Impulsprogramm IP Bau, Bundesamt für Konjunkturfragen

[80] Vgl. (econcept; Fachhochschule beider Basel, 2002). S. 9

Wertsteigerungsstrategie

Wertsteigerung impliziert, dass der Eigentümer versucht, durch geschickte Bewirtschaftung den Wert seiner Liegenschaft in der Nutzung zu steigern. Dies geschieht oft, indem ein Bauteil, dessen technische oder wirtschaftliche Lebensdauer noch nicht erreicht ist, durch einen gleich- oder höherwertigen ersetzt wird, um dadurch den Wert der Liegenschaft und den Ertrag aus dieser zu erhöhen. Die Wertsteigerung kann sich auch in einem höheren Mietpreis niederschlagen, den der Eigentümer verlangen kann. Diese Art der Wertsteigerung birgt aber immer auch die Gefahr, dass die Bedürfnisse der Mieter verfehlt werden, und der Mieter die Mieterhöhung nicht mehr zahlen kann, ausziehen muss, und die Wohnung dann leer steht. Der Leerstand seinerseits führt wiederum dazu, dass der Wert der Liegenschaft sinkt.

Werterhaltungsstrategie

Eigentümer, die Werterhaltung betreiben, kehren alles Notwendige vor, um den Wert ihrer Liegenschaft über lange Zeit zu erhalten. Ihr Motiv liegt meistens darin, dass sie eine besondere Beziehung zu der Liegenschaft haben oder nicht gewinnorientiert handeln. Die Werterhaltung bedingt auch, dass sich der Eigentümer neben dem laufenden Unterhalt Gedanken zu den einzelnen Erneuerungsvarianten im jeweiligen Lebenszyklus seiner Liegenschaft macht, damit sowohl die Bausubstanz wie aber auch die Marktfähigkeit seiner Liegenschaft nicht beeinträchtigt wird. Spätestens vor Ablauf des letzten Lebenszyklus (gemäss Lebenszyklusmodell) muss sich der Eigentümer mit der Frage befassen, welche Eingriffstiefe er bei der Erneuerung vornehmen will, um die baulichen Probleme seiner Liegenschaft wie Schallprobleme, Ersatz von Leitungen , Sanierung der Gebäudehülle zu beheben. Aber auch um die Marktfähigkeit der Liegenschaft zu erhalten, müssen die funktionellen und strukturellen Defizite der Liegenschaft behoben und ihr Zustand den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt stellt sich für den Eigentümer die Frage: Gesamterneuerung oder Ersatzneubau?

Es bestehen neben den genannten beiden Strategien noch weitere:

Renditenmaximierungsstrategie

Die Renditenmaximierungsstrategie zielt darauf ab, aus der Liegenschaft einen möglichst hohen Ertrag zu erwirtschaften, auch wenn dies letztlich auf Kosten ihrer Substanz geht. Sie folgt letztlich aus der Wertsteigerungsstrategie und mündet im Extremfall in die Bewirtschaftungsstrategie auf Abbruch.

Bewirtschaftungsstrategie auf Abbruch

Die Bewirtschaftungsstrategie auf Abbruch hat zum Ziel, möglichst rasch einen Abbruch der Liegenschaft zu erreichen. Sie kann dazu dienen, einen Ersatzneubau zu erreichen, wenn dieser auf anderem Wege nicht möglich ist.

Die vom Eigentümer gewählte Bewirtschaftungsstrategie schlägt sich weitestgehend in seiner Erneuerungsstrategie nieder. Je nachdem, ob er die Wertsteigerungs- oder die Werterhaltungsstrategie verfolgt, wird sein Entscheid bezüglich Zeitpunkt, Art und Umfang der Erneuerung unterschiedlich ausfallen, und im Rahmen der Wertsteigerungsstrategie wird der Eigentümer zudem einen möglichst günstigen Zeitpunkt für An- und Verkauf der Liegenschaft wählen.

5.4.2 Eigentümerverhalten

Die Wertsteigerungsstrategie verfolgen nach der allgemeinen Erfahrung in erster Linie Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds, Versicherungen und zum Teil auch Privatpersonen mit Immobilienportfolio, welche die Immobilie als alternative Vermögensanlage betrachten. Die Wertsteigerungen geschehen öfters auch dadurch, dass neue oder neuere Liegenschaften an guten Standorten gekauft und diese bis kurz vor oder kurz nach einer grösseren Erneuerung gehalten werden, um sie dann wieder zu verkaufen, bevor sie durch Alterung an Wert verlieren. Diese Eigentümergruppen fallen jedoch, wie bei der Analyse des Wohnungsbestandes gezeigt worden ist (Kapitel 3.2.2), zahlenmässig im Vergleich zu den Privatpersonen und ihrem Anteil an Wohnimmobilien weder einzeln noch insgesamt ins Gewicht.

Privatpersonen, die ein bis vier Wohnimmobilien besitzen, bewirtschaften diese nach der allgemeinen Erfahrung demgegenüber wie kleine und mittlere Pensionskassen sowie Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand in aller Regel nach der Werterhaltungsstrategie. Sie machen einen grossen Anteil an den privaten Eigentümern von Wohnliegenschaften aus, nämlich wie in der Analyse des Wohnungsbestandes gezeigt (Abbildung 10 in Kapitel 3.2.2) ca. 55 %. Deshalb bilden sie auch die Hauptzielgruppe dieser Arbeit.

5.5 Zwischenfazit

Im Lebenszyklus der Immobilie, der 50 bis 75 Jahre betragen kann, steht nach 25 Jahren eine Teilsanierung und nach weiteren 25 Jahren, eventuell erst nach 50 Jahren eine Gesamterneuerung an. Diese Gesamterneuerung kann entweder als Gesamtsanierung oder durch Abbruch des bestehenden Gebäudes und Erstellung eines Ersatzneubaus erfolgen. Liegenschaften werden im Allgemeinen nach der Wertsteigerungsstrategie, bei welcher der Wert der Liegenschaft in der Nutzung gesteigert

wird, oder nach der Werterhaltungsstrategie bewirtschaftet, welche die Erhaltung des Wertes einer Liegenschaft über lange Zeit anstrebt.

Der grössere Teil der Privatpersonen wird seine Liegenschaften nach der Werterhaltungsstrategie bewirtschaften.

5.6 Stakeholderanalyse

5.6.1 Definition

Stakeholder sind "individuals and organizations that are actively involved in the project, or whose interests may be positively or negatively affected by execution of the project or project completion. They may also exert influence over the project and its deliverables.[81] Interessengruppen, die nicht organisiert sind und sich lediglich über ihre z.B. politischen, wirtschaftlichen oder anderen Gemeinsamkeiten definieren, kommt als loser Vereinigung mehrerer Personen keine Rechtspersönlichkeit zu. Schliessen sie sich zu Verbänden zusammen, um ihre Interessen effizienter durchsetzen zu können, sind sie in aller Regel als juristische Person organisiert.

5.6.2 Identifikation der einzelnen Stakeholder

Der Eigentümer der Immobilie als Betroffener wird hier nicht zu den Stakeholder gezählt.

Als Stakeholder im weitesten Sinn fallen namentlich in Betracht:

- Planer
- Projektentwickler
- General- und Totalunternehmer
- Berater (Architekten, Schätzer, Bauingenieure)
- Baufachleute (KMU)
- Bauzulieferindustrie
- Bewirtschafter
- Kapitalgeber (Banken)
- Mieter
- Nachbarn / Anwohner / Dienstbarkeitsberechtigte

[81] Quelle: (Project Management Institute, 2004)

Institutionen:	- Gemeinde
	- Kanton
	- Bund
Interessen-gemeinschaften	- Verbände
	- Vereine

Den einen Ersatzneubau betreffenden Entscheid des Eigentümers einer Wohnimmobilie beeinflussen neben diesen Personen (Stakeholder) auch eine Vielzahl von Sachverhalten wie Nachfrage, Konjunktur, Kapitalmarkt usw. Ihre Einflüsse werden, soweit sie wesentlich sind, unter den Hemmnissen und Anreizen bei einem Ersatzneubau berücksichtigt.

5.6.3 Einfluss der einzelnen Stakeholder auf den Erneuerungsentscheid

In diesem Rahmen interessiert einzig, welcher Stakeholder welchen Einfluss auf den vom Eigentümer zu treffenden Entscheid haben kann, ob eine Gesamtsanierung der bestehenden Wohnbaute vorzunehmen oder ein Ersatzneubau zu erstellen ist.

Planer, Projektentwickler, General- und Totalunternehmer, Berater (Architekten, Schätzer, Bauingenieure), Baufachleute, Bewirtschafter und Bauzulieferindustrie

Ihr Verhältnis zum Grundeigentümer ist insofern gleichgerichtet, als sie an diesen je einzeln durch einen Vertrag gebunden sind und als Hilfspersonen dessen Interessen wahrzunehmen haben. Planer und Berater sind jene Stakeholder, die den Entscheid des Eigentümers in die richtigen Bahnen lenken müssen. Der Planer und Berater kann sich durch vermehrtes Vorschlagen der Ersatzneubauvariante oder durch Beratung nach dieser Richtung einen entsprechenden Namen in seinem Umfeld schaffen. Aufgrund der heute noch sehr spärlichen Ersatzneubautätigkeit können die Aktivitäten dieser Stakeholdergruppe als Pionierleistung verstanden werden. Der Bewirtschafter kann je nach der verfolgten Bewirtschaftungsstrategie den Entscheid über Gesamtsanierung oder Ersatzneubau weitgehend beeinflussen, insbesondere je danach, ob er die Lebenszyklen der einzelnen Bauteile auf einen gleichen Zeitpunkt enden lässt oder die Bauteile unkoordiniert erneuert. Projektentwickler sowie General- und Totalunternehmer werden von ihrem angestammten Tätigkeitsbereich her eher zum Ersatzneubau als zu einer Gesamtsanierung tendieren. Dies wird auch schon heute vermehrt durch die grösseren Projektentwickler und Total- sowie Generalunternehmer in der Weise praktiziert, dass sie Grundstücke mit demodierten Wohnliegenschaften kaufen, diese abreissen und moderne Wohnliegenschaften bauen. Meist entstehen diese Ersatzneubauten an guten Lagen, an denen eine Vermietung oder der Verkauf als Stockwerkeigentum leicht möglich ist. Eine Chance könnte für diese beiden Stakeoholder sein, sich im Markt der Ersatzneubauten für private Eigentümer zu

etablieren. Für General- und Totalunternehmer wie eventuell auch für Baufachleute wird der Auftragsumfang entscheidend sein.

Die Baufachleute sowie die Bauzulieferindustrie sind in einer ersten Phase wie die Planer in beratender Funktion gegenüber dem Eigentümer tätig. Ihr Interesse besteht darin, dass sie ihre Dienstleistungen und Produkte am Markt absetzen wollen. Dabei spielt es bei erster Betrachtung nicht sonderlich eine Rolle, ob ihre Produkte und Dienstleistungen für eine Gesamterneuerung oder eben einen Ersatzneubau eingesetzt werden. Durch Entwicklung von speziellen, dem Ersatzneubau dienenden und von vorteilhafteren Produkten als denjenigen, welche bevorzugt bei Gesamtsanierungen eingesetzt werden, könnte die Bauzulieferindustrie den Ersatzneubau begünstigen. Dabei besteht für diesen Stakeholder die Möglichkeit, sich in welcher Form auch immer zusammenzuschliessen, um gemeinsam aufeinander abgestimmte Produkte speziell für Ersatzneubautätigkeiten anzubieten.

Kapitalgeber

Der Geldgeber wird Kapital sowohl im Falle einer Gesamtsanierung wie im Falle eines Ersatzneubaus nur zur Verfügung stellen, wenn er hypothekarisch sichergestellt ist. Ob der Eigentümer die eine oder die andere Gesamterneuerungsvariante wählt, macht für ihn deshalb im Prinzip keinen Unterschied. Bei der Ersatzneubauvariante könnte die Kreditgewährung für ihn deshalb interessanter sein, weil er bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus das erforderliche Kapital als Baukredit mit höherem Zinssatz als bei einer Hypothek zur Verfügung stellen kann. Für den Eigentümer anderseits wäre es von Vorteil, wenn auf diese Differenzierung verzichtet würde; darin läge ein Anreiz, statt einer Gesamtsanierung die Variante Ersatzneubau zu wählen. Ein Interesse des Geldgebers kann insofern bestehen, als bei Ersatzneubauten regelmässig bedeutend höhere Kredite gewährt werden müssen als bei einer Gesamtsanierung. Eine Möglichkeit zur Förderung der Ersatzneubautätigkeit seitens der Kapitalgeber könnte darin bestehen, Ersatzneubauten höher als gesamtsanierte Altbauten zu belehnen, oder für Ersatzneubauten günstigere Kredite als für gesamtsanierte Altbauten zu gewähren. Wünschbar wäre eine breite Information durch die Banken über diese Möglichkeit wie überhaupt über die allgemeinen Vorteile einer Gesamterneuerung durch Ersatzneubau statt Gesamtsanierung.

Mieter

Bei Mietern in MFH handelt es sich ausnahmslos um eine Personenmehrheit. Diese Personenmehrheit hat in aller Regel unterschiedliche, nicht deckungsgleiche individuelle Interessen. Ein gemeinsames, übereinstimmendes Interesse wird im Allgemeinen einzig darin bestehen, dass sie in der gemieteten Wohnung verbleiben können, sofern diese ihren Ansprüchen genügt, zudem preisgünstig ist, und sich ihre Verhältnisse und Bedürfnisse voraussichtlich nicht ändern werden.

Will der Eigentümer die Gesamterneuerung seiner Liegenschaft in der Weise vornehmen, dass er einen Ersatzneubau erstellen lässt, muss er, damit dies überhaupt möglich wird, die gesamte Liegenschaft auf einen bestimmten Zeitpunkt frei haben. Das gelingt ihm nur, wenn er sämtliche Mietverträge auf möglichst den gleichen Zeitpunkt definitiv auflösen kann, und die sämtlichen Mieter die Wohnung auf diesen Zeitpunkt auch tatsächlich verlassen. Dies wäre für den Eigentümer der Idealfall, der sich in der Praxis indessen kaum realisieren lassen dürfte, es sei denn, der Vermieter könnte den Mietern mit Erfolg beachtliche Vorteile in Aussicht stellen. Ist die vorgenommene Kündigung rechtsgültig, so muss der Eigentümer damit rechnen, dass sämtliche oder einzelne Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen und ihnen insgesamt oder jedenfalls einzelnen von ihnen die Erstreckung für eine bestimmte Zeitdauer bewilligt wird; die Erstreckung kann für Wohnräume bis zu vier Jahre betragen, wobei im Rahmen der Höchstdauer eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden können.[82] Nicht ausser Acht zu lassen ist zudem, dass bei erstrecktem Mietverhältnis der Mieter kurzfristig kündigen kann, bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einmonatiger Frist auf Ende eines Monats, bei Erstreckung um mehr als ein Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin.[83] Sodann ist in Betracht zu ziehen, dass der Vermieter, um nicht untragbare Mietzinsausfälle zu erleiden, wenn Mieter die Wohnung vor Ablauf der Maximaldauer verlassen, die Wohnungen neu vermieten muss. Bei diesen neuen Mietern stellt sich die Problematik bezüglich des rechtzeitigen Verlassens der Wohnung dann wiederum, und zwar in gleicher Weise wie bei den ursprünglichen Mietern. Daraus geht mit aller Deutlichkeit hervor, dass bei Beschreitung des Rechtsweges durch einzelne oder alle ursprünglichen oder neuen Mieter eine Freistellung sämtlicher Mieträume auf denselben Zeitpunkt praktisch unmöglich ist. Die Erstellung eines Ersatzneubaus kann daher vernünftigerweise nur dann in Frage kommen, wenn der Eigentümer sich mit sämtlichen Mietern auf einen einheitlichen Auszugstermin zu einigen vermag. Welche Angebote des Eigentümers eine solche Lösung befördern können, wird später aufzuzeigen sein.

Ein Ersatzneubau kann für den Mieter, wenn er vor Ort bleiben will, insofern eine Chance darstellen, als er damit eine bessere Wohnqualität in seiner vertrauten Umgebung und eine bessere, auf seine aktuellen und zukünftigen Lebensbedürfnisse abgestimmte Wohnungsstruktur bekommt. Diese Verbesserungen haben allerdings auch einen Einfluss auf den Mietpreis, der höchstwahrscheinlich höher ausfallen wird als der bisherige.

---

[82] Vgl. Art. 272b Abs. 1 OR

[83] Vgl. Art 272d OR

Nachbarn / Anwohner / Dienstbarkeitsberechtigte

Sie können einem Ersatzneubau erfolgreich nur opponieren, sofern und soweit sie in eigenen Rechten verletzt sind. Eigentümer von Nachbarliegenschaften könnten sich in was auch immer für einer Form zusammenschliessen, um auf ihren Liegenschaften gemeinsam einen einzigen, kompakten, die Ausnützungsmöglichkeit voll ausschöpfenden Ersatzneubau zu erstellen. Durch Etappierung der Gesamtneuüberbauung ergäben sich für die Mieter der einzelnen Liegenschaften unterschiedliche Auszugstermine, wodurch die mit dem Erreichen einer Freigabe der Liegenschaft auf einen bestimmten Zeitpunkt verbundenen Probleme (Vgl. Abschnitt Mieter) bedeutend entschärft werden könnten; namentlich ergäbe sich angesichts unterschiedlicher Auszugstermine der Mieter einzelner Liegenschaften die Möglichkeit, jenen Mietern in anderen Liegenschaften vorzeitig frei werdenden Wohnraum anzubieten, deren Auszugtermin noch nicht feststeht oder in einer weiteren Zukunft liegt. Der Zusammenzug von Grundstücken böte zudem die Gelegenheit, die erlaubte, erweiterte Nutzung voll auszuschöpfen. Auch bezüglich der Finanzkraft wäre wünschbar, wenn das Bauvorhaben eine gewisse Grösse hätte. Die Beteiligungsverhältnisse an den zusammengezogenen Grundstücken müssten besonders geregelt werden; Möglichkeiten bestünden in Form der Gründung einer Kapitalgesellschaft oder durch Begründung von Miteigentum mit Anteilen je nach der Grösse des eingebrachten Grundstücks. Für die Anwohner bildet jeder Ersatzneubau die Chance, dass neuer Wohnraum entsteht, der wie beim Mieter möglicherweise auch bei ihnen besser zur eigenen aktuellen und zukünftigen Lebenssituation passt. Für die Nachbarn und die Anwohner besteht das Risiko, dass durch die gesteigerte Ausnützung des Grundstücks beim Ersatzneubau mehr Wohneinheiten gebaut werden können, die je nach Nutzung zu mehr Störfaktoren führen können.

Institutionen: Gemeinde, Kanton und Bund

Die staatlichen Organe sind in ihrem Handeln an die gesetzlichen Bestimmungen gebunden. Diese lassen ihnen, soweit bauliche Vorschriften in Frage stehen, einen Spielraum zur Förderung von Ersatzneubauten höchstens in der Weise, dass Ausnahmebewilligungen erteilt werden können und, wo das vorgesehen ist, ein gewisses Ermessen ausgeübt werden kann. In finanzieller Hinsicht sind von Gesetzeswegen keinerlei Erleichterungen für den Fall vorgesehen, dass statt einer Gesamtsanierung des bestehenden Gebäudes die Erstellung eines Ersatzneubaus gewählt wird. Begünstigungsmöglichkeiten wären demnach auf dem Gesetzgebungswege erst noch zu schaffen. Weil sie der Sache am nächsten stehen, wären in erster Linie die Gemeinden in der Lage, im Einzelfall durch Aus-

schöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten Ersatzneubauten anstelle von Gesamtsanierungen zu fördern.[84]

Aufgabe der öffentlichen Hand ist es zudem natürlich auch, für die erforderlichen spezifischen Ausbildungsmöglichkeiten in einem bestimmten Bereich zu sorgen. Was die Ersatzneubautätigkeit anbetrifft, besteht in dieser Hinsicht noch ein offensichtlicher Mangel. Dringend notwendig wäre die Ausbildung all jener Berufspersonen, die in beratender Weise für den Eigentümer tätig werden wie z. B. Planer, Berater (Architekten, Schätzer, Bewirtschafter).

Interessengemeinschaften: Vereine, Verbände

Sie üben je nach ihrer Zielsetzung einen den Ersatzneubau fördernden oder hemmenden Einfluss aus. Direkten Einfluss auf das Einzelprojekt vermögen sie nur auszuüben, sofern ihnen Rechtspersönlichkeit zukommt. Rein faktisch vermögen sie indessen, beispielsweise durch Häuserbesetzungen und Demonstrationen, je nach Situation massiv einzuwirken und für den Eigentümer jedenfalls zusätzliche Unannehmlichkeiten und Umtriebe zu verursachen.

Eigentliche Organisationen zur Förderung von Ersatzneubauten bestehen zur Zeit nicht. Jedoch unternehmen einzelne Industriezweige Anstrengungen in dieser Hinsicht. Zu prüfen bleibt, ob nicht der Tätigkeitsbereich von bereits bestehenden Organisationen wie beispielsweise dem HEV nach dieser Richtung erweitert werden könnte.

5.6.4 Nächstes Zwischenfazit

Den Entscheid, ob eine Gesamtsanierung oder ein Ersatzneubau erstellt werden soll, vermögen neben den staatlichen Organen, welche aufgrund der Gesetze die Realisierungsbedingungen festlegen und Ausnahmebewilligungen erteilen können, in erster Linie die vom Eigentümer beigezogenen Hilfspersonen wie Planer, Berater, Baufachleute, Bauzulieferer usw. sowie – und das mit ganz besonderem Gewicht – die Mieter zu beeinflussen, die oftmals durch bestimmte Interessengruppen massiv unterstützt werden. Gelingt es dem Eigentümer nicht, sich mit sämtlichen Mietern auf einen einheitlichen, möglichst kurzfristigen Auszugstermin zu einigen, so wird eine Gesamterneuerung durch Ersatzneubau praktisch verunmöglicht.

[84] Gemäss Interview mit Herrn Sacha Peter vom 5. Juli 2010

6 Hemmnisse für Ersatzneubau

In welchem Masse in den letzten Jahrzehnten schweizweit Gesamterneuerungen von Wohngebäuden mit Mietwohnungen durch Abbruch und Erstellung von Ersatzneubauten erfolgten, ist nicht bekannt. Berechnungen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich zeigen, dass in diesem Kanton in den Jahren 2003 bis 2008 für 3‘300 Wohnungen diese Erneuerungsvariante gewählt wurde (Kapitel 4.2.1). Aus einer Studie über Ersatzneubauten bei Wohngebäuden zwischen 1994 und 2007 ergibt sich, dass Ersatzneubauten vor allem durch Baugenossenschaften erstellt wurden, natürliche Personen in diesem Zeitraum nur wenige Ersatzneubauten realisierten (Kapitel 4.2). Worin die Gründe für diese spärliche Ersatzneubautätigkeit liegen, ist im Folgenden zu prüfen. Die Prüfung geschieht in der Weise, dass das Bewirtschaftungsverhalten der Eigentümer, die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Wirtschaftlichkeit, die baulichen und bautechnischen sowie die wirtschaftlichen Aspekte, Umwelt und Verfahrensprozesse untersucht werden. Aufgrund der Ergebnisse dieser Prüfung werden die Anreizsysteme für einen Ersatzneubau zu bestimmen sein.

6.1 Bewirtschaftungsverhalten der Eigentümer

Von den in Kapitel 5.4.1 dargestellten Bewirtschaftungsstrategien kann einzig die Werterhaltungsstrategie ein Hemmnis für einen Ersatzneubau darstellen, zwar nicht als solche, wohl aber durch die Art, wie sie praktiziert wird. Wohnimmobilien, die von ihren Eigentümern unkoordiniert, unsystematisch und kurzfristig, nur mit fokussiertem Blick auf den jeweiligen Lebenszyklus einzelner Bauteile unterhalten und erneuert werden, können aufgrund ihrer unterschiedlichen Lebensdauer nie einen gemeinsamen Endpunkt erreichen, bei dem sich sinnvollerweise die Frage stellt, ob nun statt einer Gesamtsanierung ein Ersatzneubau erstellt werden soll. In der Praxis wird insbesondere bei Privatpersonen mit geringem Liegenschaftsbesitz - und diese machen zahlenmässig den überwiegenden Teil der privaten Eigentümer von Wohnimmobilien aus - diese kurzfristige Werterhaltungsstrategie betrieben. Das rührt möglicherweise auch von einseitiger Beratung durch Planer oder Liegenschaftsverwalter her, die oft nur Sanierungen im Bereich einer Teilerneuerung in Betracht ziehen und andere Handlungsalternativen kaum untersuchen. Insgesamt gesehen stellt dies ein gewichtiges Hemmnis für den Ersatzneubau dar.

Die anderen Bewirtschaftungsstrategien (Wertsteigerungsstrategie, Renditenmaximierungsstrategie und Bewirtschaftungsstrategie auf Abbruch) bilden kein oder jedenfalls kein wesentliches Hemmnis.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Mietrecht

Das bedeutendste, wenn nicht gar kapitale Hindernis für die Realisierung eines Ersatzneubaus liegt, wie bereits in der Analyse des Stakeholder Mieter (Kapitel 5.6.3) gezeigt worden ist, darin, die bestehende alte Liegenschaft ohne Mietzinsausfälle rechtzeitig und insgesamt auf einen für die Erstellung des Ersatzneubaus geeigneten Zeitpunkt frei zu bekommen. Das geltende Mietrecht ist einseitig auf den Mieter ausgerichtet und zieht die aus raumplanerischen Gründen immer akuter werdende Notwendigkeit der Erstellung von Ersatzneubauten gar nicht erst durch bestimmte Regeln in Betracht. Zwischen Miet- und Raumplanungsrecht, die beide Bundesrecht bilden, besteht insofern eine fatale Inkongruenz. Das dürfte darauf zurückzuführen sein, dass das Problem vom Gesetzgeber als solches bisher nicht erkannt worden ist.

Nach dem geltenden Mietrecht kann der Mieter einer Wohnung nach erfolgter Kündigung eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, und zwar im Extremfall bis auf vier Jahre. Es bleibt indessen ungewiss, ob und für welche Dauer dem einzelnen Mieter eine Erstreckung bewilligt wird. Wäre dies für vier Jahre der Fall, ist offensichtlich, dass dem Eigentümer schon deshalb eine zeitgerechte, vernünftige Planung von Abbruch und Ersatzneubau verunmöglicht ist. Wohnliegenschaften weisen im Regelfall nicht nur eine einzige, sondern mehrere Wohnungen auf. Jeder ihrer Mieter kann deshalb für sich je nach seinen Verhältnissen und Bedürfnissen eine Mieterstreckung verlangen, und diese wird je danach unterschiedlich bewilligt werden. Das bedeutet für den Eigentümer der Wohnliegenschaft, dass er überhaupt nicht weiss, auch nicht wissen und auch nicht voraussehen kann, wann welche Wohnung frei wird. Muss er nach dem Auszug eines Mieters, um untragbare Mietzinsausfälle zu vermeiden, die Wohnung bis zu jenem Zeitpunkt weitervermieten, in dem die letzte Erstreckung eines Mietverhältnisses ausläuft, so riskiert er, dass dieser Mieter seinerseits eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt und ihm diese auch bewilligt wird. Aufgrund der obligationenrechtlichen Regelung ist der Eigentümer deshalb völlig ausserstande, Abbruch und Ersatzneubau auf einen bestimmten Zeitpunkt hin zu planen und die dafür notwendigen Verträge mit Planer, Architekt, Abbruchunternehmer, Bauunternehmer, Zulieferer usw. abzuschliessen; denn es ist für ihn nicht abzusehen, ob und auf welchen einheitlichen Zeitpunkt die sämtlichen Mieter die Liegenschaft verlassen haben werden. Es wird ihm ebensowenig möglich sein, dies zu bewirken. Dass er zudem die ihm aus dieser Unmöglichkeit entstehenden, in ihrem Umfang nicht voraussehbaren bedeutenden Mietzinsausfälle zu tragen hätte, die nicht er verursacht hat, erscheint als unzumutbar. Weil in zeitlicher und materieller Hinsicht überhaupt nichts feststeht und vom Eigentümer auch nichts verbindlich festzustellen sein wird, ist die Gesamterneuerung einer Wohnliegenschaft mittels

Ersatzneubau aufgrund der bestehenden mietrechtlichen Regelungen praktisch verunmöglicht. Eine Lösung wäre einzig darin zu finden, dass der Eigentümer sich mit sämtlichen Mietern, durch welche Massnahmen auch immer, auf einen einheitlichen, möglichst kurzfristigen Auszugstermin einigen kann. Was dazu im Einzelnen dienlich sein könnte, wird im folgenden Kapitel unter den Anreizen gezeigt.[85]

Steuerrecht

Nach dem Schlussbericht der econcept wirkt sich das gegenwärtige Steuerrecht und die steuerrechtliche Praxis als langfristig bedenkliches Erneuerungshemmnis aus, das gerade umfangreiche Erneuerungen wie Ersatzneubauten stark behindert. Da der Restwert einer Abbruchliegenschaft an die Kosten des Neubaus angerechnet werden muss, erscheint die Gesamterneuerung im Wege des Ersatzneubaus nur dann interessant, wenn die Abbruchliegenschaft voll abgeschrieben ist. Viele Kantone lassen Rückstellungen und Amortisationen lediglich im Umfang von 1 – 1,5 % des Anlagewerts pro Jahr zu. Bis zur vollen Abschreibung der Abbruchliegenschaft müssten deshalb mehr als 60 Jahre verstrichen sein, d.h. eine längere oder jedenfalls annähernd gleich lange Zeitspanne, als sie dem Lebenszyklus einer Baute bis zur nötigen Gesamterneuerung entspricht.[86]

Bei Gesamtsanierungen sind im Unterschied zum geplanten Ersatzneubau, bei dem keine derartigen Abzugsmöglichkeiten bestehen, die steuerlichen Einsparungen nach jenem Schlussbericht beträchtlich; sie können bei MFH in Privatbesitz, die schweizweit mehr als 70 % der Wohnungen ausmachen, bis zu 30 % der Investitionssumme für die abzugsberechtigte Massnahme betragen. Dieser Gesichtspunkt spricht für eine Gesamtsanierung und stellt deshalb für einen Ersatzneubau ein Hemmnis dar.

Planungs- und Baurecht

Auch die bestehenden planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen, welche von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich sind, können die Erstellung von Ersatzneubauten erschweren oder verhindern. So können im Einzelfall Baulinien oder Zonenpläne im Sinne einer Restriktion geändert, Ausnutzungsziffern herabgesetzt oder generelle Auflagen gemacht worden sein wie zum Beispiel obligatorische Garagenplätze. All jene Rahmenbedingungen hindern oder erschweren eine Verdichtung des Bauens und stellen damit Hemmnisse für einen Ersatzneubau dar. Prospektiv betrachtet stehen sämtliche Bestimmungen, die verdichtetes Bauen nicht direkt begünstigen, einer Förderung der Ersatzneubautätigkeit entgegen. Daran zu denken ist ferner, dass bei einem Ersatzneubau, wenn

[85] Vgl. Mietrecht, OR Art. 253 bis 274g und (Ruf, 2010)

[86] (econcept AG; Fachhochschule beider Basel, 2002), S. 34

durch einen planungsbedingten Vorteil wie beispielsweise durch Änderung der Baulinie oder Erhöhung der Ausnützungsziffer ein Mehrwert entstanden ist, dieser je nach Regelung in den Kantonen abgeschöpft werden kann[87].

Denkmalschutz

Bei Liegenschaften, die im Inventar der schützenswerten Objekte aufgenommen worden sind, ist es im Allgemeinen ausgeschlossen, sie durch einen Neubau zu ersetzen. Das gilt auch für MFH, insbesondere wenn sie sich innerhalb eines historischen Stadtkerns befinden oder wegen ihrer für eine bestimmte Zeitepoche typischen Bauweise repräsentativ sind. Wo überhaupt eine Möglichkeit gesehen wird, dass sie aus dem Inventar entlassen werden könnten, muss das Gespräch mit der Denkmalpflege frühzeitig aufgenommen werden. Im Rahmen einer ganzheitlichen Güterabwägung besteht in Einzelfällen die Chance, dass die Interessen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung höher gewichtet werden als die Schutzwürdigkeit des einzelnen Gebäudes. Der Ausgang solcher Gespräche bleibt aber ungewiss.

6.3 Wirtschaftlichkeit

Die von der econcept durchgeführten Kostenbetrachtungen zeigen, dass sich keine der beiden Gesamterneuerungsvarianten Gesamtsanierung oder Abbruch und Ersatzneubau kostenmässig deutlich von der Anderen unterscheidet.[88] Eine pauschale Aussage bezüglich der Wirtschaftlichkeit eines Ersatzneubaus ist nicht möglich, da die Ertragseinschätzungen je nach Einzelfall stark variieren. Der Wirtschaftlichkeitsnachweis ist nur im Einzelprojekt mittels Ertragswertmethode (z. B. DCF-Methode) zu erbringen. Im Kostenpunkt wirkt sich negativ aus, dass der Restwert der Altliegenschaft den Anfangsinvestitionen für den Ersatzneubau zugeschlagen werden muss, was namentlich dann besonders ins Gewicht fällt, wenn nicht über eine längere, im Idealfall nahezu das Lebensalter der Immobilie erreichenden Zeitspanne **Abschreibungen** vorgenommen werden konnten; gerade dadurch verschlechtert sich der Net Present Value (NPV) gegenüber einer Gesamtsanierung oft entscheidend. Nicht ausser Acht zu lassen sind ferner die beim Ersatzneubau im Unterschied zur Gesamtsanierung einer bestehenden Wohnliegenschaft anfallenden, beträchtlichen verfahrensabhängigen Kostenelemente wie Kosten für Abbruch, Bewilligungsverfahren, Mieterstreckungsverfahren (verbunden mit Mietzinsausfällen), Gebühren usw.. Die durchgeführten Experteninterviews haben

[87] Vgl. (Der Ausgleich planungsbedingter Vermögensvorteile im, 2009), S. 163 -168 und Interview mit Herrn Klaus R. Eichenberger

[88] (econcept AG; Fachhochschule beider Basel, 2002), S. 66

gezeigt, dass Ersatzneubau-Projekte aufgrund der hohen Verfahrenskosten eine gewisse Grösse haben sollten. Die fein segmentierte Besitzerstruktur, bei der ein Eigentümer an einem Standort oft nur eine einzige, kleine bis mittelgrosse Liegenschaft besitzt, schränkt die Realisierung von Ersatzneubau-Projekten entscheidend ein, es sei denn, es gelinge dank einem kooperativen Zusammenschluss verschiedener Grundeigentümer, ein grösseres Ersatzneubau-Projekt zu realisieren. Eine Kompensationsmöglichkeit für die **Verfahrenskosten** liegt allenfalls darin, dass bei Ersatzneubauten an guter Lager mit zahlungsbereiten Interessenten sowohl eine Ausweitung der vermietbaren Fläche wie auch eine hohe, mit einer Gesamtsanierung nur schwer erreichbare Qualität geschaffen werden kann; sie führt naturgemäss zu wesentlich höheren Erträgen. Die Befragungen von Experten zeigen als Richtwert, dass ab einer Verdoppelung der vermietbaren Fläche (VMF) die Wirtschaftlichkeit eines Ersatzneubaus – unter der Voraussetzung, dass bei der alten Liegenschaft eine grosszyklische Instandsetzung ansteht - mit grösster Wahrscheinlichkeit gegeben ist.[89]

Fehlende oder ungenügende Eigenmittel zum Zeitpunkt einer Gesamterneuerung können ebenso wie die Unmöglichkeit, das erforderliche Kapital bei Dritten zu vernünftigen Bedingungen zu beschaffen, oder auch eine allfällig noch bestehende Hypothek auf der Altliegenschaft ein wesentliches Hemmnis für die Erstellung eines Ersatzneubaus darstellen; dasselbe gilt indessen auch für eine Gesamtsanierung der Altliegenschaft.

Dem kann teilweise dadurch begegnet werden, dass regelmässig ausreichende **Rückstellungen** gemacht werden. Dies wird künftig umso wichtiger werden, als man bei den Schweizer Immobilien nicht mehr von so grossen Wertsteigerungen ausgehen kann, wie wir sie in der Vergangenheit gesehen haben.

6.4 Bauliche und bautechnische Aspekte

Unter den baulichen Aspekten sind all jene Sachverhalte im weitesten Sinne zu verstehen, die sich auf eine Baute beziehen. Es gehören dazu Fragen wie jene nach dem Baugrund, der baulichen Beschaffenheit und dem Zustand einer Baute, des Lebenszyklus, der Qualität der verwendeten und künftig zu verwendenden Baumaterialien, ausreichender Schallisolation usw.. Der Begriff der baulichen Aspekte ist umfassend und geht weit über jenen der bautechnischen Aspekte hinaus, die sich auf rein technische Fragen am Bau beschränken wie beispielsweise Methoden zur Schalldämmung, Heizsysteme, Konstruktionsprinzipien. Der bauliche Zustand einer Liegenschaft, wenn sie seinerzeit dem Standard damaliger Bauten genügt hat, wird weitgehend durch die vom Eigentümer gewählte

[89] Gemäss den durchgeführten Interviews

Bewirtschaftungsstrategie bestimmt, namentlich dadurch, ob er Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten dem Lebenszyklus der Baute entsprechend zeitgerecht und in guter Qualität vorgenommen hat. Je schlechter der Allgemeinzustand einer Baute im Zeitpunkt ist, wo eine Gesamterneuerung geprüft werden muss, desto eher bietet sich der Ersatzneubau als die richtige Variante dieser Gesamterneuerung an.

Rein von der Bautechnik her betrachtet sind für den Ersatzneubau keine dieser innewohnenden Nachteile oder Hemmnisse zu erkennen. Im Gegenteil: Was bei einem Ersatzneubau bautechnisch machbar ist, muss es für die Sanierung einer Altbauliegenschaft nicht auch sein. Technische Machbarkeit besteht selbst in jenen Fällen, wo wie bei Blockrandbauten, die mehreren Eigentümern gehören, und die alle zentral aus einer dieser Blockrandbauten mit den notwendigen Medien (Heizung, elektrischer Energie, Wasser usw.) versorgt werden, gerade diese oder auch eine andere abgerissen werden soll. Das gilt auch für den Abriss, der für das angebaute Gebäude eine Einsturzgefahr darstellen könnte; den auch dieser kann mit entsprechenden bautechnischen Mitteln begegnet werden. Eine andere Frage ist jedoch, ob mögliche bautechnische Massnahmen wirtschaftlich verantwortbar sind. Das ist allerdings nicht eine bautechnische, sondern eine betriebswirtschaftliche Frage.

6.5 Soziale Aspekte

Die sozialen Aspekte im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau sind derart vielfältig, dass sie im Einzelnen zu untersuchen den Rahmen dieser Arbeit überschreiten würden. Sie sind zudem in den wenigsten Fällen für den Entscheid des Eigentümers ausschlaggebend, ob statt einer Gesamtsanierung der bestehenden Wohnbauliegenschaft ein Ersatzneubau erstellt werden soll. Es werden deshalb nur einzelne Aspekte herausgegriffen, die von besonderer Bedeutung erscheinen.

Generelle Problematik

In Kapitel 2 "Gesellschaftliche Interessen am Ersatzneubau" wurde dargelegt, dass die heutige Meinung zum Ersatzneubau allgemein dahin gehe, billiger Wohnraum werde vernichtet und ersetzt durch teuren, für den Durchschnittsbürger unbezahlbaren Wohnraum, zum grössten Teil werde Stockwerkeigentum geschaffen, die Städte büssten ihren ureigenen Charakter ein und ein Stück Kultur gehe verloren. Dass dies eine teilweise einseitige Betrachtungsweise darstellt, wurde im selben Kapitel bereits aufgezeigt. Es ist damit allerdings eine generelle und grundlegende Problematik aufgegriffen, nämlich jene, dass der Siedlungsraum knapp ist und nicht beliebig erweitert werden kann, er deshalb optimal genutzt werden muss, und dies je länger je mehr nur durch eine verdichtete Bauweise geschehen kann. In bereits überbauten Gebieten ist dies, wenn eine Gesamterneuerung von Bauten ansteht, nur durch Ersatzneubauten zu erreichen. Die Notwendigkeit und Dringlichkeit dieser auf Dauer unausweichliche Vorgehensweise muss allgemein bewusst gemacht werden, damit

die bestehenden gesellschaftlichen Widerstände gegenüber Ersatzneubauten in einer breiten Öffentlichkeit beseitigt werden können. Darin liegt das eigentliche Hauptproblem.

Mit der Realisierung von Ersatzneubauten wird zwar preisgünstigerer Wohnraum durch teureren ersetzt. Das ist indessen auch bei Teilerneuerungen und Gesamtsanierungen der Fall, selbst wenn die Mietpreisdifferenz nicht gleich hoch wie beim Ersatzneubau sein sollte; denn Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen gelten als Mehrleistungen des Vermieters, und auch sie berechtigen deshalb zur Erhöhung des Mietzinses.[90] Für gewisse Gesellschaftsschichten kann so ein finanzielles Problem entstehen, weshalb sie gezwungen werden, ihr bisheriges Umfeld zu verlassen und sich eine andere, ihren finanziellen Verhältnissen entsprechende Wohnung zu suchen. Nicht selten schliessen sich solche Gesellschaftsschichten in Quartiervereinen zur Erhaltung des bestehenden Umfelds zusammen, um der drohenden Vernichtung von billigem Wohnraum entgegenzuwirken. In aller Regel werden diese Widerstände der betroffenen Mieter und der sie unterstützenden Personen und Gruppierungen, um mehr Aufmerksamkeit zu erlangen, in den lokalen und regionalen Medien aufgegriffen. Diese Veröffentlichungen, die meistens sehr einseitig nur die Ansichten einer Partei wiedergeben, veranlassen den Gebäudeeigentümer oftmals, von einem Abbruch und der Erstellung eines Ersatzneubaus Abstand zu nehmen und nur die notwendigsten Erneuerung vorzunehmen, damit sein Image nicht beschädigt wird.

Emotionale Bindung an die Immobilie

Wie bereits festgestellt sind die meisten MFH mit Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen. Viele dieser Privaten, die nur ein MFH oder ein sehr kleines, regionales Portfolio mit mehreren Miethäusern besitzen, betrachten diese meistens nicht als Renditenobjekte, sondern vielmehr als ihr Lebenswerk, welches sie hegen und pflegen; sie wohnen zum Teil selber darin und haben dadurch eine starke emotionale Bindung aufgebaut. Sie stellt ein nicht zu unterschätzendes Hemmnis für die Realisierung von Ersatzneubauten dar.[91]

Alter der Liegenschaftsbesitzer

Gemäss Informationen des HEV[92] sind die meisten Privatpersonen, die wenige MFH besitzen, meist bereits im Rentenalter. Sie halten vielfach Liegenschaften als Mittel der Altersvorsorge, da die gesetzlich vorgesehenen Vorsorgeleistungen nicht ausreichen, um allein aus diesen den Lebensunter-

[90] Vgl. Art. 269a lit. b OR; Art. 14 Abs. 2 VMWG

[91] Bestätigung durch Interview mit Herrn Adolf Laub vom 5.6.2010

[92] Gemäss Telefon mit Herrn Albert Leiser vom 16.7.2010

halt zu bestreiten. Während der Realisierung eines Ersatzneubaus würde der Ertrag der zu erneuernden Liegenschaft dem Eigentümer fehlen, was wohl ein grösseres Hemmnis darstellt. Bis die Liegenschaft durch Verkauf, Schenkung oder Erbgang auf einen neuen Eigentümer übergeht, wird die Liegenschaft wohl nur teilerneuert werden.

6.6 Umwelt

Es wäre eigentlich zu vermuten, dass insgesamt betrachtet der Abbruch einer Altliegenschaft und die Erstellung eines Ersatzneubaus eine grössere Umweltbelastung bewirkt als eine Gesamtsanierung des Altbaus. Dem ist indessen nicht notwendigerweise so. Für die ökologische Betrachtung sind in erster Linie der Energieverbrauch über den Lebenszyklus einer Baute (Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Abbruch) sowie die ausgelösten Stoffflüsse und die produzierten Schadstoffemissionen entscheidend. Der Mehraufwand an Primärenergie für die Erstellung eines Neubaus lässt sich unter den meisten Voraussetzungen durch den geringeren Betriebsenergiebedarf der Neubaute während ihrer Nutzungszeit längstens einsparen. Der Grauenergiebedarf kann, sofern beispielsweise auf eine Tiefgarage oder verglaste Balkone verzichtet wird, ebenso wie der Betriebsenergiebedarf in einem Bereich gehalten werden, der in der Regel unter der Möglichkeit bei einer Sanierung liegt. Neubauten sind in den letzten Jahren zwar energetisch immer weiter optimiert worden; doch ist vorauszusehen, dass Vorschriften wie Standards für Neubauten weiterhin strenger sein werden als für die Sanierung von Altbauten, für die wohl auch künftig keine griffigen Anforderungen aufgestellt werden dürften. So betrachtet wird energetisch auch in Zukunft die Variante Ersatzneubau jener einer Gesamtsanierung vorzuziehen sein. Unter dem Gesichtspunkt weiterer ökologischer Aspekte sind, auch wenn aus energetischer Sicht ein Ersatzneubau der Sanierung eines Altbaus vorzuziehen ist, indessen Vorbehalte anzubringen. Sie gehen dahin, dass der Umgang mit Bauabfällen immer noch unbefriedigend gelöst ist.[93]. Dank der zunehmenden Bedeutung und der Fortschritte in der Recyclingtechnik wird dieser Nachteil aber weiter abgebaut werden.

Wäre ein bereits überbautes Grundstück im Kataster der belasteten Standorte erfasst, müsste dieses bei einem Ersatzneubau gemäss dem geltenden Abfallrecht saniert werden. Je nach Umfang der bestehenden Belastung können die resultierenden Sanierungskosten ein Hemmnis für den Entscheid zur Realisierung des Ersatzneubaus darstellen.

[93] Quelle: Schlussbericht „Neubauen statt Sanieren“ der econcept AG (2002), S. 37 – 49

6.7 Verfahrensprozess

Fachliche Anforderungen an den privaten Eigentümer und / oder seine Beauftragten

Für viele der privaten Eigentümer ist eine Immobilie für die Ewigkeit gebaut. Diese Vorstellung kommt vor allem daher, dass bei uns in vielen Städten noch historische Bauten von unseren Vorfahren vorhanden sind. Das Vorhandensein solcher Bauten stärkt die Eigentümer in ihrem Bestreben, ihre Liegenschaft möglichst lange zu halten; deshalb werden sie ihre Liegenschaft nach der Werterhaltungsstrategie bewirtschaften, um sie der Nachwelt zu erhalten. Anders hingegen verhalten sich Eigentümer anderer Kulturen, die keine oder nur spärlich historische Bauten in ihrer Umgebung haben. Als typisch ist hier die USA zu nennen, welche im Vergleich zu europäischen Staaten wesentlich jünger ist. Hier kann oftmals festgestellt werden, dass die Immobilie nur für einen bestimmten Lebensabschnitt gebaut worden ist; dies ist auch an der Bauweise erkennbar. Kommt die Immobilie in die Jahre, wird oft nicht umfassend saniert, sondern wegen der nicht allzu beständigen Bauweise eher abgerissen und neu gebaut.

Die Tatsache einer alternativen Möglichkeit zu einer Gesamtsanierung muss demnach bei den privaten Eigentümern von MFH vermehrt bewusst gemacht werden. Dieses in Form von fehlendem Wissen bestehende Hemmnis muss in erster Linie durch Aufklärungsarbeit beseitigt werden, damit überhaupt ein sachgerechter Entscheid, ob Gesamtsanierung oder Ersatzneubau für eine sanierungsbedürftige Liegenschaft erfolgen kann.

Fehlendes Wissen oder vielmehr noch fehlende Beurteilungsgrundlagen und Entscheidhilfsmittel sind Ursachen bei den Planern und Beratern (Architekten, Schätzer und Bewirtschafter), dass vermehrt nur gesamtsaniert statt ein Ersatzneubau erstellt wird. Sie vor allem vermöchten, wie bereits bei den Stakeholder aufgezeigt (Kapitel 5.6), die Entscheide in die richtigen Bahnen zu lenken.

Die vielfach nicht umfassende Wahrnehmung der Beraterrolle stellt ein weiteres Hemmnis dar, warum bei dieser Eigentümergruppe selten ein Ersatzneubau in Betracht gezogen wird.

Lange Verfahren und bestehende Risiken

Einem Ersatzneubau geht immer die Leerung sowie der Abbruch der alten Liegenschaft voraus. Dies sind zwei wesentliche Prozesse, die im Gegensatz zu einer Gesamtsanierung zum Teil sehr viel Zeit in Anspruch nehmen und nicht zu unterschätzende Risiken mit sich bringen. Wie bereits bei den rechtlichen Aspekten unter dem Mietrecht aufgezeigt (Kapitel 6.2), kann sich der Realisierungsbeginn aufgrund der Erstreckungsmöglichkeit der Mietverhältnisse sehr in die Länge ziehen. Damit wird eine zu den ausgesprochenen Kündigungen parallele Planung des Ersatzneubaus fast verunmöglicht. Der Eigentümer kann mit der endgültigen Planung erst beginnen, wenn der letzte Mieter durch Aus-

schöpfung der maximalen Erstreckungsdauer seinen definitiven Auszugstermin erhalten hat; im Extremfall kann die Erstreckung vier Jahre dauern. Mit der Realisierungszeit zusammen vergehen bis zum möglichen Einzug der neuen Mieter im Ersatzneubau also fünf bis sechs Jahre. Diese sehr lange Realisierungszeit schreckt Eigentümer oft vom Vorhaben ab, einen Ersatzneubau zu erstellen. Neben der langen Realisierungszeit kann erschwerend hinzukommen, dass im Gegensatz zu einer Gesamtsanierung beim Ersatzneubau ein umfassenderes Baubewilligungsverfahren notwendig ist, und durch den grösseren Kreis von möglichen Betroffenen und ein weiteres Feld von Einsprachemöglichkeiten die Risiken beutender sein können.

7 Anreize für Ersatzneubau

7.1 Identifikation Anreize und Chancen / Risiken für Ersatzneubau

Nachdem die Hemmnisse für die Realisierung von Ersatzneubauten strukturiert hergeleitet wurden, sollen in einem nächsten Schritt mögliche Anreize für eine häufigere Wahl der Handlungsalternative Ersatzneubau untersucht werden. Zur Identifikation potentieller Anreize für Ersatzneubauten werden wiederum die identischen Aspekte wie im vorherigen Kapitel 0 betrachtet. Dabei werden die zuvor identifizierten Hemmnisse nochmals stichwortartig aufgeführt. Dies erfolgt aus einem einfachen Grund: damit die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Ersatzneubauten verbessert werden können, müssen als erstes die bestehenden Hemmnisse abgebaut werden. Mögliche Anreize zur Förderung von Ersatzneubauten lassen sich also von den erkannten Hemmnissen ableiten.

Dank der Darstellung in Spalten gelingt es, als erstes die Hemmnisse aufzuführen und daneben die in direktem Zusammenhang dazu stehenden Anreize zu benennen, damit diese Hemmnisse abgebaut werden können. Die strukturierte Durchleuchtung der unterschiedlichen Teilaspekte wird also auch in diesem Schritt der Lösungsfindung weitergeführt.

Vereinzelt gelingt es auch, Anreize zu erkennen, die nicht durch ein Hemmnis im eigentlichen Sinne begründet sind sondern vielmehr durch das Auslassen von Opportunitäten. Nach Angaben von ARV[94] liegt der Ausbaugrad[95] der bebauten Zonen (ohne Zonen für öffentliche Bauten) im Kanton Zürich bei rund 67 %[96]. Rund 80 % der Geschossflächenreserven liegen in bereits überbauten Bauzonen. Die Zahlen zeigen, dass die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Ausnutzung nicht unbedingt ein Hemmnis darstellen. Vielmehr verpassen es die Gemeinden, die bestehenden Ausnutzungsreserven, wo eine Verdichtung erwünscht ist, transparent auszuweisen, und die Eigentümer bezüglich des vorhandenen Potentials zu sensibilisieren. Schlussendlich liegt es aber natürlich an jedem einzelnen Eigentümer, ob er durch den Entscheid zum Ersatzneubau das bestehende Potential ausschöpft oder nicht.

Den Gemeinden stehen auch eine Fülle von Instrumenten zur Verfügung, um die Siedlungsentwicklung u.a. durch die Erstellung von Ersatzneubauten zu fördern. Gemeint sind hier Regelungen in der

[94] Amt für Raumordnung und Vermessung

[95] Verhältnis zwischen der gebauten und der zulässigen Gebäudegeschossfläche innerhalb einer Bauzone

[96] Vgl. Kapitel 4.2.3

Zonenplanordnung wie z.B. Zone mit Planungspflicht (ZPP)[97] oder Vereinfachungen in der Bauordnung im Umgang mit Grenzabständen und Baulinien.

Auch für diese Fälle, in denen es keiner Korrektur der rechtlichen Rahmenbedingungen bedarf, sollen Wege gesucht werden, damit künftig der bestehende Handlungsspielraum für die Realisierung von Ersatzneubauten besser ausgenutzt wird.

Anhand derselben Struktur werden in zwei weiteren Spalten die Chancen und Risiken analysiert, die bei der Realisierung von Ersatzneubauten bestehen. So gelingt es beispielsweise, unter dem Teilaspekt Gesellschaft die Chancen zu benennen, dass mittels Ersatzneubau eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen möglich wird. Auf der andern Seite besteht jedoch auch das Risiko, dass die angestrebte städtebauliche Qualität nicht erreicht oder aufgrund der Ertragsoptimierung ein zu hoher Anteil an Stockwerkeigentum realisiert wird.

Anhand der Analyse von Chancen und Risiken wird deutlich, wie hoch die Relevanz der Realisierung von Ersatzneubauten in den unterschiedlichsten Aspekten ist, und dass neben den Eigentümern auch die Mehrheit der Stakeholder an einer zunehmenden Bautätigkeit im Bereich Ersatzneubau interessiert sein müssten.

[97] Die Zonen mit Planungspflicht werden im kantonalen öffentlichen Baurecht geregelt und fordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsbildentwicklung besonders bedeutsam sind.

Schematische Darstellung der Anreize und Chancen / Risiken Ersatzneubau

Bewirtschaftungsverhalten der Eigentümer

Hemmnisse	Anreize	Chancen	Risiken
– Verfolgte Bewirtschaftungsstrategie schränkt die Handlungsfreiheit ENB ein – Werterhaltungsstrategie in Verbindung mit mangelhafter Lebenszyklusbetrachtung und ungenügendem Unterhaltsmanagement – Fehlende Objektstrategie und kurzfristige Renditeoptimierung – Einseitige Beratung mit Fokus Teilerneuerung	<u>Know How Transfer private Eigentümer</u> – Aufzeigen der möglichen Handlungsalternativen (ganzheitliche strategische Beratung) – Bereitstellen des erforderlichen Know How und von Hilfsmitteln für ein nachhaltiges Immobilienmanagement – Leitfaden nachhaltiges Unterhaltsmanagement über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes	– Aktivieren von Potential zur Steigerung der Wertschöpfung – Neupositionierung der Immobilie – Erzielen eines Wettbewerbsvorteils gegenüber anderen Mitbewerbern – Nachhaltige Steigerung der Erträge und Sicherung der Rendite	– Definierte Strategie kann, aus was auch immer für Gründen, nicht umgesetzt werden

Rechtliche Rahmenbedingungen

Hemmnisse	Anreize	Chancen	Risiken
<u>Mietrecht</u> – Mieterstreckungen von ungewisser Dauer bis zu 4 Jahren für jeden einzelnen Mieter – Kein einheitlicher Auszugstermin für sämtliche Mieter – Mietzinsausfälle – Vernünftige Planung beeinträchtigt	– Lobbyarbeit für Anpassungen im Mietrecht. Bei anstehenden Gesamterneuerungen soll unter Einhaltung klarer Kriterien die maximal mögliche Mieterstreckung massiv reduziert werden. Die Fristen müssten so geregelt werden, dass möglichst alle Mietverhältnisse gleichzeitig oder in einem sehr begrenzten Zeitraum enden <u>Know How Transfer private Eigentümer</u> Durch frühzeitige Kommunikation und Begleitung der Mieter im Veränderungsprozess Verfahrens- und Ertragsausfallrisiken vorbeugen. Mit gezielten Massnahmen einen einheitlichen Auszugstermin herbeiführen: – Mietzinserlass oder -übernahme – Unterstützung bei der Bereitstellung eines Ersatzobjekts – Angebot Umzugsmanagement – Vergütung einer Umzugspauschale – Lobbyarbeit für die Anpassung des Steuerrechts.	– Lobbyarbeit durch Interessensverbände → Auslösen einer politischen Debatte – Neue Impulse für eine nachhaltige Siedlungserneuerung durch Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen – Beseitigung der rechtlichen Stolpersteine im Planungsprozess – Einzelne Gesetzesgrundlagen besser aufeinander abstimmen	– Unerwartete gesetzliche Änderungen, welche Rahmenbedingungen für ENB erschweren – Behinderung des Projektfortschritts durch Mieterstreckungsverfahren

<u>Steuerrecht</u> Heute geltende Ansätze für abzugsfähige Abschreibungen	Höhere Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Amortisation – Äufnung eines Erneuerungsfonds, damit trotz künftig geringerer erzielbarer Wertsteigerungen im Zeitpunkt einer erforderlichen Gesamterneuerung genügend finanzielle Mittel vorhanden sind		
<u>Baurecht</u> – Wenn nach Abbruch nicht mehr dieselbe Ausnützung realisiert werden kann – komplizierte Baureglemente und Verfahren – Planungsmehrwertabschöpfung	<u>Know How Transfer Gemeinden</u> Den Gemeinden steht ein breites Instrumentarium zur Verfügung, um gezielt Impulse zur Förderung von Ersatzneubauten zu geben Voraussetzung ist, dass die Gemeinde die Strategie eines nachhaltigen Wachstums im Bestand verfolgt und nicht neue Bauzonen erschliesst: – Herunter brechen kantonaler Richtpläne auf das Gemeindegebiet. Bestimmen von Gebieten, wo die Verdichtung nach innen stattfinden soll, und Aufzeigen des Ausnützungspotenzials (innere Reserven). Bildung von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) oder ähnlicher Instrumente, um auf die Immobilieneigentümer sanften Druck zur Siedlungserneuerung auszuüben	– Chance für Gemeinden, die nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Hilfe von Ersatzneubauten gezielt zu steuern. – Erfolgreicher Aufbau und konsequente Anwendung der verfügbaren Instrumente – Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Ausnutzungen	– Kurzfristige Legislaturziele verhindern eine langfristige Strategie zur Siedlungserneuerung – Erforderliche Genehmigungen werden nicht erteilt

	– Vereinfachung der Bauordnung, insbesondere bei der Festlegung von Grenzabständen und Baulinien – Ausnutzungs-Bonus für grossflächige ENB-Projekte, die festgelegte Kriterien erfüllen – Zertifizierung mit einem neuen Label – Wegfall der Planungsmehrwertabschöpfung bei der Realisierung von ENB oder Verwendung der Einnahmen zur Deckung des Planungs- und Steuerungsaufwands		
– Auflagen der Denkmalpflege zum Ortsbildschutz	<u>Know How Transfer private Eigentümer</u> Frühzeitige Abklärung, ob eine Liegenschaft im Inventar aufgenommen wurde. Einbezug der Denkmalpflege in den Planungsprozess, damit eine umsichtige Interessensabwägung und Lösungsfindung erzielt wird	– Qualitativ gute städtebauliche Entwicklung und Erneuerung dank Einbezug der Denkmalpflege	– Einschränkungen in Planung und Realisierung – Mögliche Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftliche Aspekte

Hemmnisse	Anreize	Chancen	Risiken
– Ungenügende Abschreibung, zu hoher Gebäuderestwert zum Zeitpunkt einer anstehenden Gesamterneuerung – Ungenügend vorgenommene Rückstellungen, fehlende Investitionsmittel zum Zeitpunkt der Gesamterneuerung – Höhere Verfahrenskosten bei ENB im Vergleich zur Sanierung – Realisierung eines ENB an schlechter Lage möglicherweise nicht rentabel	<u>Know How Transfer private Eigentümer</u> – Betriebswirtschaftliches Basis-Know How zur Unterstützung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit bei Immobilenanlagen in einfacher Form zugänglich machen – Bereitstellen einer Plattform (Internetseite) zum Thema ENB: - Information - Beratung und Hilfsmittel - Netzwerkplattform – Aufzeigen von Finanzierungsmöglichkeiten durch die Banken. Denkbar sind auch neue Hypothekarprodukte, für die bei einer Realisierung eines ENB Spezialkonditionen gewährt werden	– Neupositionierung eines marktgerechten Gebäudes – Ertragssteigerung – Langfristig nachhaltige Rendite – Kostenvorteile gegenüber Gesamtsanierung – Optimierte Betriebs- und Unterhaltskosten – Belebung der Bautätigkeit – Geschäftsfeld für KMU, da Projektgrösse für GU / TU weniger interessant	– Mieterstreckung bei der Leerung des Abbruchobjekts → Leerstandsrisiko – Allgemeine Marktrisiken (Fehleinschätzung Nachfrage) – Risiko, dass benötigtes Kapital nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen zur Verfügung steht

– Erforderliche „kritische Grösse“, damit ein qualitativ gutes und wirtschaftliches ENB-Projekt realisiert werden kann	– Plattform, wo sich Eigentümer eines örtlichen Umfelds vernetzen können (Kooperative Projektgemeinschaft)	– Kooperation mit angrenzenden Liegenschaftsbesitzern: -Erforderliche Projektgrösse wird erreicht -Mögliche Etappierung und Rochadenplanung mit den Mietern (Mieter erhalten) -Nutzung von Synergien -Höhere architektonische und städtebauliche Qualität	– Verfahrensrisiken bei der Bildung von Projektgemeinschaften

Bauliche und bautechnische Aspekte

Hemmnisse	Anreize	Chancen	Risiken
– Die sich indirekt aus ungeeigneter Bewirtschaftungsstrategie verbunden mit fehlendem Unterhaltsmanagement ergeben – Fehlendes Know How zur ganzheitlichen und objektiven Beurteilung von Bestandesliegenschaften	<u>Know How Transfer private Eigentümer</u> Zur Verfügung stellen von Hilfsmitteln und Beratung – Leitfaden nachhaltiges Unterhaltsmanagement über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – Quickcheck Gebäudequalität (gibt auch Hinweise über aktuelle Anforderungen, die an eine Gebäude gestellt werden) – Aufzeigen von Best Practice Entwicklungen (Kriterien für die Realisierung eines qualitativ hochwertigen ENB)	– Optimierung energetischer und ökologischer Standards – Beseitigung funktioneller und strukturelle Defizite bei bestehendem Gebäude (z.B. schlechte Schalldämmung) – Hohe strukturelle Qualität erzielbar -Flächeneffizienz -Flexibilität der Raumeinteilung -Erweiterbarkeit – Steigerung der architektonischen und städtebaulichen Qualität	– Ungeeignete Baugrundbeschaffenheit für grössere Bauvolumen – Planung ENB erfolgt nicht in der erforderlichen Qualität – Die heute verfügbaren bautechnischen Möglichkeiten und Technologien werden nicht ausgeschöpft – Allgemeine Baurisiken

Ökologische Aspekte

Hemmnisse	Anreize	Chancen	Risiken
– Einseitige Förderung von energetischen Sanierungen – Bestehende Belastung des Baugrunds	Idee des Aufbaus eines neuen Labels – Förderbeiträge für energetisch vorbildliche Bauten – Neues Label, welches neben baulichen und bauphysikalischen Kriterien zusätzlich den schonungsvollen Umgang mit der Ressource Boden berücksichtigt – Koppelung des Labels mit einem Ausnützungsbonus	– Reduktion Energiebedarf und Emissionen (Minergie, Minergie P oder Passivhausstandard) – Anwendung alternativer erneuerbarer Energien – Verdichtung nach Innen und damit zusammenhängend Reduktion der Mobilitätsbedürfnisse – Beseitigung belasteter Baumaterialien in Bestandesliegenschaften	– Einschränkung der positiven Energiebilanz von ENB (konventionelle Bautechnik, ungenügende Wiederverwertung der Bauabfälle) – Grundstück weist höheren Kontaminierungsgrad als erwartet auf

Gesellschaftliche Aspekte

Hemmnisse	Anreize	Chancen	Risiken
– Widerstände durch Mieter und Anwohner, negative Medienberichte und Imageeinbussen – Emotionale Gründe beim Eigentümer – Alter der Liegenschaftsbesitzer	<u>Know How Transfer private Eigentümer</u> – Durch vorbildlichen Planungsprozess und Kommunikationsmassnahmen Widerstände abbauen oder verhindern <u>Know How Transfer Gemeinde</u> – Unterstützung der Gemeinden in kritischen Fragen zur Siedlungserneuerung – Aufzeigen der Chancen einer Verdichtung nach innen und Benennen der gesellschaftlichen Risiken einer falschen Wachstumsstrategie – Breite Diskussion der gesellschaftlichen Relevanz von Ersatzneubauten – Lancierung von Medienberichten mit Best Practice Beispielen	– Ermöglicht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Ausschöpfung von Nutzungsreserven und Verdichtung nach innen). Entwicklung der bereits gut erschlossenen Gebiete – Bremsen der zunehmenden Zersiedelung, Eindämmung der Kosten für Mobilität und Infrastruktur – Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in den Zentren und Agglomerationen – Architektonische Aufwertung von Stadtteilen oder Quartieren →Unterstützung soziostruktureller Erneuerungsprozesse	– Verfahrensrisiken durch Einsprachen und Imageverlust – Mangelhafte Qualität der räumlichen Verdichtung, besonders durch renditemaximierte Einzelobjekte – Weiterer Zuwachs an Stockwerkeigentum – Zu rascher Siedlungserneuerungsprozess kann zu Identifikationsverlust bei den Anwohnern führen – Wegfall preiswerter Mietwohnungen an A und B Lagen

Verfahrensprozess

Hemmnisse	Anreize	Chancen	Risiken
– Hohe Fachliche Anforderungen im strategischen Planung- und Bauprozess – Lange Verfahren, verbunden mit unterschiedlichen Risiken	Know How Transfer private Eigentümer und Gemeinden Aufbau von Muster -Vorgehensweisen und Hilfsmitteln, wodurch die Umsetzung von ENB-Projekten optimiert und die Risiken für den Eigentümer reduziert werden	– Durch Know How Transfer und Professionalisierung wird die Herausforderung ENB angepackt und erfolgreich umgesetzt	– Allgemeine Planungs- Bau- und Verfahrensrisiken

7.2 Identifizierte Anreize für Ersatzneubau im einzelnen

7.2.1 Lobbyarbeit (Mietrecht und Steuerrecht)

Mietrecht

Bereits in der Stakeholderanalyse wurde erkannt, dass der Mieter aufgrund der möglichen Mieterstreckungsverfahren einen sehr grossen Einfluss auf die Umsetzung eines Ersatzneubau-Projekts haben kann. In der Analyse der bestehenden Hemmnisse bezüglich der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen hat sich gar gezeigt, dass das einseitig auf den Mieter ausgerichtete Mietrecht als eines der grössten Hemmnisse bei der Realisierung von Ersatzneubauten zu benennen ist. Aufgrund der heutigen Rechtslage gelingt es wegen der möglichen Mieterstreckungsverfahren kaum, die Liegenschaft ohne Mietszinsausfälle auf den gewünschten Zeitpunkt leer zu bekommen. Daher sind Anstrengungen zu unternehmen, um das Mietrecht in den massgeblichen Punkten anzupassen. So soll mietrechtlich geregelt werden, dass bei einer nachweislich erforderlichen Gesamterneuerung durch Ersatzneubau unter der Erfüllung von Auflagen die maximal mögliche Mieterstreckung beträchtlich reduziert wird, und das Mietende für alle Mieter einheitlich auf den gleichen Zeitpunkt festgelegt wird.

Mit Hilfe von Lobbyarbeit ist das Thema mit all den erkannten Chancen auf dem politischen Parkett zu platzieren; es sind gezielte Gesetzesänderungen vorzuschlagen, durch welche die nötigen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Siedlungserneuerung u.a. dank einer zunehmenden Umsetzung von Ersatzneubauten geschaffen werden. Damit die übergeordneten Ziele der Raumplanung überhaupt erreichbar werden, ist die heute bestehende Inkongruenz zwischen Raumplanungsrecht und anderen Teilen des Bundesrechts (Mietrecht, Steuerrecht) abzubauen. Dies ist nur durch eine konsequente Abstimmung auf die vom Raumplanungsrecht verfolgten Ziele möglich.

Steuerrecht

Als bedeutendes Hemmnis wurde ebenso das Steuerrecht und die geltende Praxis identifiziert. Auch hier braucht es dringend Modifikationen zum Abbau dieser Hemmnisse. Bei der heutigen Rechtslage werden aufgrund der möglichen Steueroptimierungen oft nur Teilerneuerungen vorgenommen. Diese heute bestehende Fehlsteuerung muss durch Anpassungen am Steuerrecht von Bund und Kantonen korrigiert werden. Mit der bereits angesprochenen Lobbyarbeit soll auch die Modifikation des Steuerrechts im Rahmen eines Gesamtprogramms zur Förderung von Ersatzneubauten aufgegriffen werden. Ziel muss es sein, dass die Gesamtsanierung gegenüber dem Ersatzneubau keine steuerlichen Vorteile mehr hat, sondern vielmehr dieser gegenüber jener bevorzugt wird. Das wäre z.B. durch die Gewährung höherer steuerneutraler Abschreibungen zu realisieren, wodurch ein MFH innerhalb wesentlich kürzerer Zeit als heute (60 bis 100 Jahre) vollständig amortisiert wäre. So wür-

de auch erreicht, dass ein erneuerungsbedürftiges Gebäude am Ende des Lebenszyklus nicht einen zu hohen Restwert aufweist und die Realisierung eines Ersatzneubaus gehemmt wird. Damit zum Zeitpunkt einer Gesamterneuerung durch einen Ersatzneubau trotz einer künftig zu erwartenden geringeren Wertsteigerung die erforderlichen Investitionsmittel vorhanden sind, sollte zudem der Aufbau der Mittel in einem zweckgebundenen Erneuerungsfonds möglich werden (ähnlich einer Säule 3a).

7.2.2 Allgemeine Information und Aufklärung zum Thema Ersatzneubau

Nicht zuletzt aufgrund der wiederholt beobachteten Widerstände gegen Ersatzneubau-Projekte wird deutlich, dass die Relevanz einer Siedlungsentwicklung nach innen in der Gesellschaft noch kaum erkannt worden ist. Deshalb ist es wichtig, dass bei der Bevölkerung eine breite Aufklärung und Information zum Thema stattfindet. Ein gutes Medium dazu sind Fach- und Zeitungsberichte, in denen so oft als möglich über konkrete Best Practice Ersatzneubau-Projekte informiert wird. Dabei sind jeweils die sich bietenden Vorteile und Chancen von Ersatzneubauten herauszustreichen. Dank Aufklärung und der Schaffung von Transparenz im Thema Ersatzneubau gelingt es, eine positive Debatte in der Gesellschaft auszulösen. Dies führt dazu, dass sich die Eigentümer vermehrt mit strategischen Überlegungen der Erneuerung auseinandersetzen und in der Bevölkerung die Akzeptanz für die Realisierung von Ersatzneubauten zunehmend steigt.

7.2.3 Aufbau eines Labels

Ein gutes Image und eine hohe Akzeptanz von Ersatzneubauten kann nur erlangt werden, wenn vorbildliche Ersatzneubauten entstehen, die sämtliche relevanten Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllen. Wichtig ist nicht nur die quantitative Verdichtung nach innen, sondern vielmehr die qualitative Verjüngung des Immobilienbestandes. Deshalb sollte über die bekannten Label wie z.B. Minergie hinaus, die auch Kriterien aus den Bereichen Umwelt und Gesellschaft berücksichtigen, zudem der verantwortungsvolle Umgang mit der Ressource Boden, die sachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, die qualitative Gestaltung von Aussenräumen u.a. gefördert werden. Dank der Festlegung von Qualitätskriterien, welche die Zielsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung verfolgen, kann Fehlentwicklungen durch Ersatzneubau vorgebeugt werden. Mit jedem weiteren, vorbildlich umgesetzten Ersatzneubau-Projekt wächst die Akzeptanz in der Gesellschaft. Dies kann so weit gehen, dass durch das positive Image die Zertifizierung des Ersatzneubaus gar zu einem Verkaufsargument wird.
Bei energetischen Sanierungen können heute je nach Variante Fördergelder beantragt werden, welche bei einem Ersatzneubau natürlich wegfallen. In Kombination mit der Zertifizierung durch ein Label sollte bei Ersatzneubauten nicht ein monetärer Anreiz vorgesehen werden, sondern ein spe-

zieller Ausnützungsbonus gewährt werden, damit die Siedlungsqualität nicht vermindert wird und sämtliche Kriterien und Auflagen der Zertifizierung erfüllt werden.

7.2.4 Know How-Transfer Eigentümer

Basis Know How

Bei der Betrachtung der erkannten Hemmnisse für Ersatzneubauten und der Identifikation von möglichen Anreizen kommt man wiederholt zum Schluss, dass die privaten Eigentümer in verschiedenen Punkten nicht über das erforderliche Wissen verfügen, damit es zur Realisierung eines Ersatzneubaus kommen kann. Neben der allgemeinen Aufklärung und Information zum Thema Ersatzneubau brauchen die Eigentümer einen gezielten Know How Transfer zu zentralen Themen über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Das erforderliche Basis Know How für ein nachhaltiges Immobilienmanagement sollte auf einer Plattform zugänglich gemacht werden. Im Folgenden werden die wesentlichsten Inhalte aufgeführt:

- Bewirtschaftung → Lebenszyklusbetrachtung, Abschreibung und Unterhaltsmanagement
- Hilfsmittel für die qualitative Beurteilung eines Gebäudes
- Definition und Erläuterung der möglichen Erneuerungsvarianten
- Leitfaden zum Vorgehen bei einer anstehenden Erneuerung
- Finanzierung

Ergänzend zur blossen Bereitstellung von Hilfsmitten sollten die Eigentümer auch eine Kontaktstelle haben, wo sie sich individueller zum Thema Erneuerung und Ersatzneubau beraten lassen können.

Wesentliche Risiken bei Ersatzneubauten und Präventivmassnahmen

Die bestehenden mietrechtlichen Risiken und das Risiko von Widerständen und Imageschäden durch die Realisierung eines Ersatzneubaus sind den Eigentümern bekannt, was naturgemäss eine abschreckende Wirkung hat. Deshalb sind die bestehenden Risiken entlang des Bauprozesses aufzuzeigen, und zugleich Präventivmassnahmen zur Abschwächung dieser Risiken zu benennen.

Dank frühzeitiger Kommunikation und Begleitung der Mieter im Veränderungsprozess kann beispielsweise Verfahrens- und Ertragsausfallrisiken vorgebeugt werden. Nachstehende Formen einer Unterstützung der Mieter im Veränderungsprozess sind denkbar:

- Anreize, damit der Mieter nach einem Provisorium wiederum eine Wohnung im Ersatzneubau bezieht (möglicher Mietzinserlass zum Mietbeginn).
- Unterstützung bei der Bereitstellung eines Ersatzobjekts
- Angebot Umzugsmanagement
- Vergütung einer Umzugspauschale

Im Rahmen des Kommunikationskonzepts kann ergänzend ein attraktiver Zeitungsbericht lanciert werden, womit die Öffentlichkeit über das geplante Bauvorhaben informiert wird.

7.2.5 Know How Transfer Gemeinden

Leitfaden Siedlungserneuerung

Die nachhaltige Steuerung der Siedlungsentwicklung und Siedlungserneuerung ist eine wichtige Aufgabe der öffentlichen Hand. Mittels eines Leitfadens sollen die Gemeinden in heiklen Fragen der Raumplanung unterstützt werden. Dabei sollen vor allem auch die grossen Chancen aufgezeigt werden, die eine Verdichtung nach innen bei Ersatzneubau mit sich bringt. Das Ausschöpfen bestehender Nutzungsreserven, das der Zersiedelung entgegenwirkt, und eine mögliche Eindämmung der Infrastrukturkosten sind nur einige der Chancen, die in Kapitel 7.1 identifiziert wurden. Auf der andern Seite sind auch die Risiken einer falschen Wachstumsstrategie aufzuzeigen.

Instrumente zur Förderung von Ersatzneubauten

Die Befragungen haben gezeigt, dass die Gemeinden über ein breites Instrumentarium für eine gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung verfügen. Dies ermöglicht es Ihnen grundsätzlich auch, die erforderlichen Impulse zur Förderung von Ersatzneubauten und zur Verdichtung nach innen zu geben. In der Praxis werden diese Werkzeuge jedoch noch allzu zögerlich angewendet. Erste positive Tendenzen sind vor allem in den grossen Zentrumsgemeinden zu erkennen. Anhand eines Wegweisers soll den Gemeinden aufgezeigt werden, über welche Möglichkeiten sie verfügen, und wie diese ideal anzuwenden sind. Nachfolgend werden die erkannten Werkzeuge der Gemeinden zur Steuerung der Siedlungsentwicklung aufgeführt:

- Herunterbrechen des kantonalen Richtplans auf das Gemeindegebiet und Bestimmen von Zonen, wo gezielt eine Verdichtung nach innen stattfinden soll. Anhand von Übersichtskarten ist das Ausnutzungspotential (innere Reserven) aufzuzeigen. Die Absicht der Verdichtung ist durch die Gemeinde zu propagieren, damit die Eigentümer auf die Bestrebungen aufmerksam gemacht werden
- Mit der Bildung von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) oder ähnlichen Instrumenten kann auf die Immobilienbesitzer ein sanfter Druck zur Siedlungserneuerung ausgeübt werden
- Vereinfachung der Bauordnung, insbesondere bei der Festlegung von Grenzabständen und Baulinien, und Nutzen der noch bestehenden verfahrenstechnischen Spielräume bei der Bearbeitung von Bewilligungsgesuchen

- Ausnützungsbonus für grossflächige Ersatzneubau-Projekte, die festgelegte Kriterien erfüllen (auch in Kombination mit dem zuvor erläuterten Label)
- Wegfall der Planungsmehrwertabschöpfung bei der Realisierung von Ersatzneubauten oder Verwendung der Einnahmen zur Deckung des Planungs- und Steuerungsaufwands, der den Gemeinden durch eine aktive Siedlungsentwicklung erwächst

Nebst dem gezielten Einsatz der vorhandenen Werkzeuge sollten die Gemeinden auch ganz grundsätzlich ihre Kompetenzen verstärkt einsetzen und im Rahmen des zulässigen Ermessensspielraums fortschrittliche Lösungen fördern (z.B. durch das Erteilen von Ausnahmebewilligungen).

7.3 Zwischenfazit

Die Untersuchung der Handlungsalternative Ersatzneubau zeigt bis hierhin, dass das Thema Ersatzneubau bei den Entscheidungsträgern noch wenig etabliert ist, und dass neben Lobbyarbeit mit der verfolgten Zielsetzung, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern, vor allem Aufklärungsarbeit und Wissensvermittlung nötig ist. Über alle untersuchten Aspekte hinweg wird deutlich, dass insbesondere dank Wissenstransfer an die Liegenschaftseigentümer, Gemeinden, aber auch Planer und weitere Stakeholder bestehende Hemmnisse abgebaut werden könnten.

Die von den privaten Eigentümern zumeist verfolgte Werterhaltungsstrategie in Kombination mit einer mangelhaften Lebenszyklusbetrachtung der Immobilie und kurzsichtigem Unterhaltsmanagement wurde als bedeutendes Hemmnis identifiziert. Dazu kommt der lange Realisierungsprozess von Ersatzneubauten mit den genannten Risiken, der ein professionelles Vorgehen erfordert. Damit der Anstoss in Richtung Ersatzneubau erfolgen kann, braucht es eine Plattform, wo Interessierte schnell einen Überblick zum Thema erhalten und einfache Entscheidungs- und Planungshilfsmittel beziehen können.

Den Gemeinden können die Chancen einer Verdichtung nach innen und die Risiken einer verfehlten Wachstumsstrategie durch Erschliessen neuer Bauzonen aufgezeigt werden. Wie wir erkannt haben, verfügen die Gemeinden über diverse Instrumente, mit denen sie Impulse für eine Siedlungsentwicklung mit Ersatzneubauten geben können. Anhand von beispielhaften Massnahmen müsste den Gemeinden aufgezeigt werden, wie sie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung steuern können.

Eine solche Plattform erfordert eine professionelle Trägerschaft, die neben dem Aufbau und Betrieb der Informationsplattform auch noch weitere Aktivitäten wie Beratung, Lobbyarbeit usw. vornehmen kann. Aufbau und wesentliche Inhalte einer Plattform zur Förderung von Ersatzneubauten werden im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

8 Fördermodell

8.1 Einleitung

Die Handlungsalternative Ersatzneubau bringt in allen unter Kapitel 7.1 untersuchten Aspekten bedeutende Chancen mit sich. Neben der gesellschaftlichen Relevanz von Ersatzneubauten für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zeigt auch die Stakeholderanalyse auf, dass Ersatzneubauten von breitem Interessen sind.

Aufgrund der Untersuchung der Eigentümerstruktur bei MFH in der Schweiz und der bestehenden Hemmnisse für die Wahl der Erneuerungsvariante Ersatzneubau wird deutlich, dass Ersatzneubauten vermehrt von den institutionellen Eigentümern, jedoch noch kaum von den privaten Eigentümern realisiert werden. Als Hauptgrund dafür haben wir die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen in Kombination mit einer mangelnden Sensibilisierung und die bestehende Intransparenz rund um das Thema Ersatzneubau identifiziert.

Mit dem Aufbau einer Informationsplattform und dem zur Verfügung gestellten Know How über Unterhaltsmanagement und Erneuerungsalternativen, Entscheidungsfindungs-Tools, Best Practice Beispielen u.a. wird die angestrebte breite Auseinandersetzung mit dem Thema Gesamterneuerung und Ersatzneubau bewirkt. Interessierte Anspruchsgruppen sollen einen raschen Zugang zum Thema und zu allen relevanten Informationen und Grundlagen erhalten.

Der inhaltliche Hauptfokus der Informationsplattform soll auf die Immobilieneigentümer sowie die Stakeholder ausgerichtet werden, die den Entscheid für oder gegen den Ersatzneubau direkt beeinflussen können. Folgende Anspruchsgruppen stehen dabei im Zentrum:

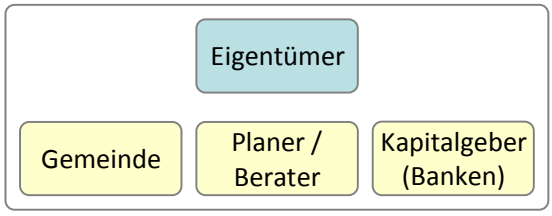


Abbildung 20: Hauptanspruchsgruppen Informationsplattform

In der Aufbauphase dieser Informationsplattform sollte als Trägerschaft ein Verein gewählt werden, wodurch es gelingt, die vorerst nur dafür erforderlichen finanziellen Mittel sicherzustellen. Nach erfolgreichem Aufbau und mit zunehmender Kommerzialisierung gewisser Dienstleistungsangebote wird zu einem späteren Zeitpunkt dann wohl die Überführung des Vereins in eine Kapitalgesellschaft erforderlich.

Die durchgeführte Stakeholderanalyse zeigt, dass der Kreis der potentiellen Vereinsmitglieder gross ist. An einer zunehmenden Entwicklung des Gebäudebestands durch die Realisierung von Ersatzneubauten sind sämtliche Unternehmen entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien interessiert. Aber auch die öffentliche Hand, die ihre gesellschaftliche Verantwortung hinsichtlich der Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wahrnehmen muss, ist gefordert.

8.2 Zielsetzung

Mit dem Aufbau der Informationsplattform strebt die Trägerorganisation die Förderung der Bestandeserneuerung durch die zunehmende Realisierung von Ersatzneubauten an. Dies wird erreicht durch:

- Aufklärung und Sensibilisierung zum Thema Ersatzneubau
- Beratung und Know How Transfer an die Hauptanspruchsgruppen
- Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Ersatzneubauten nach gelungener Lobbyarbeit
- Aufbau von Qualitätsstandards für Ersatzneubauten (Label)
- Angebot einer Netzwerkplattform

Grundstein für das Fördermodell bildet die Institutionalisierung der Trägerorganisation, die anfänglich in Form eines Vereins zur Förderung von Ersatzneubauten erfolgt. In dessen Statuten werden wesentliche Punkte wie Ziel und Zweck des Vereins, Finanzierung und Mitteleinsatz festgelegt und die erforderlichen Organe vorgesehen.

Ziel ist es, die unter Kapitel 7.2 identifizierten Anreize möglichst umfassend zu aktivieren. Dies gelingt durch die drei Schwerpunkte des Fördermodells:

- Informationsplattform / Beratung / Netzwerk
- Qualitätsstandards Ersatzneubau / Label
- Lobbyarbeit

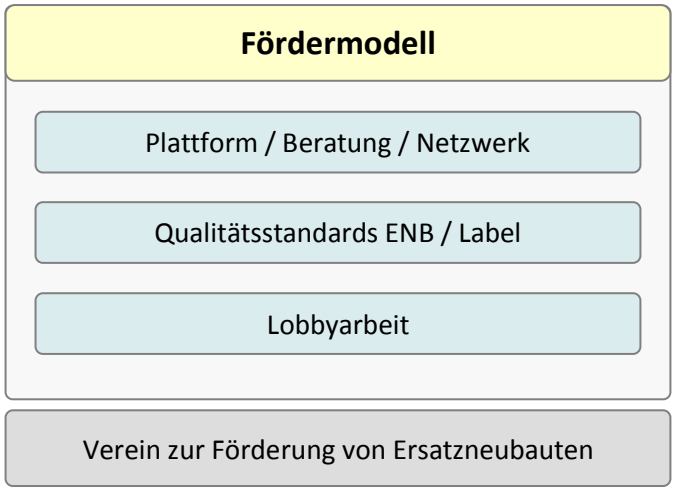


Abbildung 21: Aktionsschwerpunkte des Fördermodells[98]

8.3 Produkte und Dienstleitungen

8.3.1 Identifikation Produkte und Dienstleistungen

Zur Erfassung und Umschreibung von Handlungsfeldern und Produkten dient eine gesamtheitliche Betrachtung der Problemstellung mittels Aufbau eines Systemmodells. Das Modell wurde in Anlehnung an das OSTO / SYMA-Modell[99] von Prof. Dr. Heijo Rieckmann aufgebaut, welches erlaubt, die Wechselwirkungen zwischen dem Wertschöpfungsprozess und dem Umfeld transparent zu machen. Es zeigt auch schön die erforderlichen Rückkoppelungen in Form des Innovations- und Qualitätsfeedbacks, womit die Produkte und Dienstleistungen des Fördermodells stetig verbessert werden können. Im folgenden Systemmodell werden die wesentlichen Schritte bis zum fertig realisierten Ersatzneubau aufgezeigt.

[98] Eigene Darstellung zur Illustration der Haupttätigkeitsfelder des Vereins zur Förderung von Ersatzneubauten

[99] Das Systemmodell, auch OSTO / SYMA-Modell genannt, wurde von Prof. Dr. Haijo Rieckmann entwickelt. Das Modell basiert auf der OSTO Systemtheorie, die komplexe Systeme und Organisationen als lebende Systeme versteht und diese in Form des OSTO Systemmodells als orientierende Landkarte abbildet. Es handelt sich um ein kybernetisches Modell, das aus Elementen der Theorie von Regelkreisen abgeleitet ist.

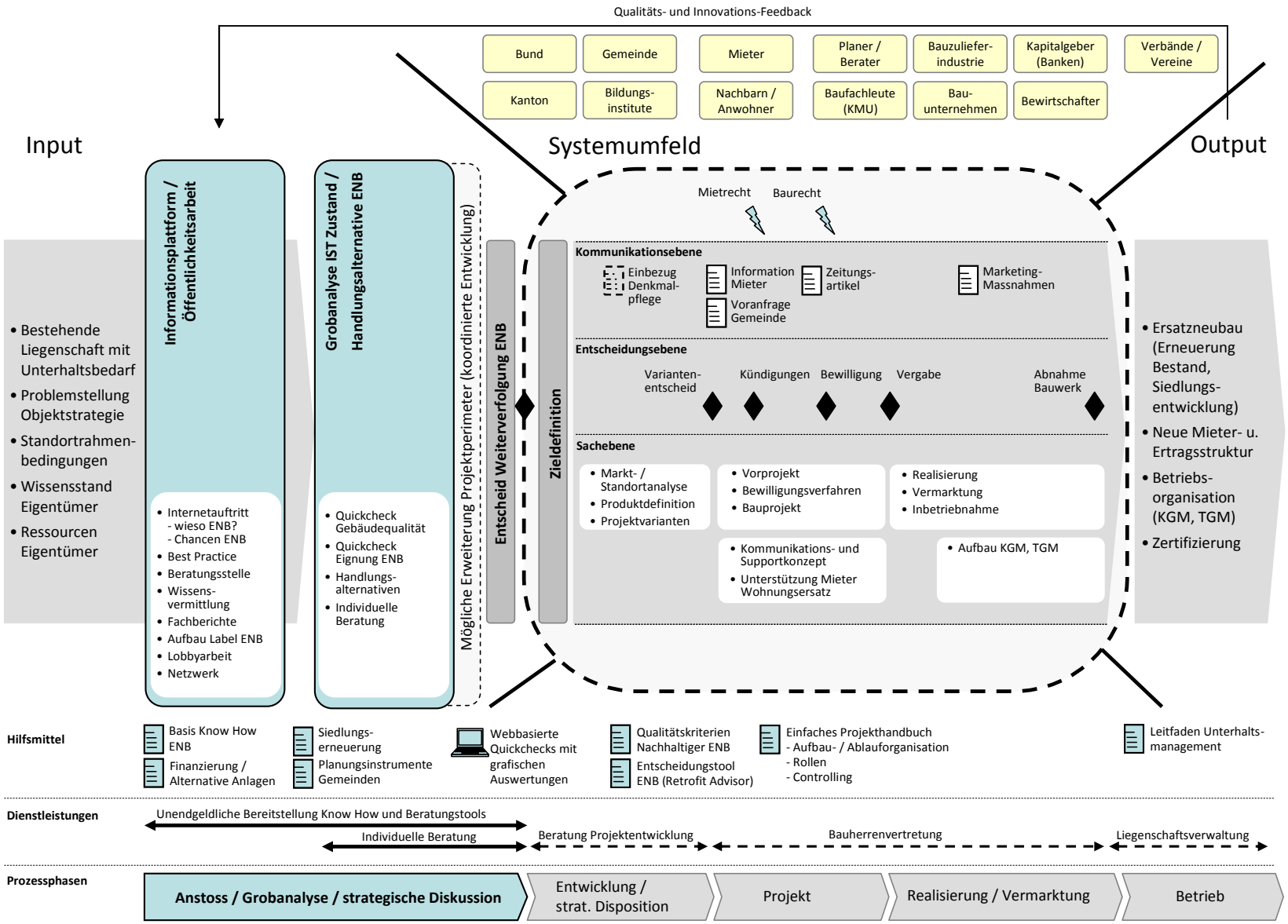


Abbildung 22: Systemmodell bei der Realisierung von ENB

Der Prozess wird durch einen Input, durch eine konkrete Problemstellung eines Eigentümers angestossen (Strategiefrage im Zusammenhang mit einer zu erneuernden Liegenschaft). Damit dieser Anstoss nun aber erfolgt, und die Handlungsalternative Ersatzneubau effektiv geprüft wird, müssen gezielt Impulse gegeben werden.

Mit Hilfe der Informationsplattform und Öffentlichkeitsarbeit gelingt es, dass sich die Stakeholder und allen voran die Eigentümer mit dem Thema Ersatzneubau auseinandersetzen. Auf der Internetseite sollen einfache Tools zur Verfügung gestellt werden, mit denen ein Eigentümer eine Grobanalyse des Ist-Zustandes seiner Gebäude vornehmen und die Eignung der Handlungsalternative Ersatzneubau prüfen kann. Auf Wunsch kann zu diesem Zeitpunkt auch eine individuelle Beratung durch einen Experten erfolgen.

Resultiert aus der Grobanalyse und der geführten Strategiediskussion der Entscheid, die Variante Ersatzneubau weiterzuverfolgen, wird erst der eigentliche Entwicklungsprozess mit der Formulierung der Zieldefinition gestartet. Im Bereitstellungsprozess von Ersatzneubauten sind im Vergleich zu einem Neubau auf einem freien Baugrund jedoch gewisse Punkte zu beachten und Präventivmassnahmen zu ergreifen, damit die bestehenden Verfahrensrisiken minimiert werden können. Auch für die Phasen Projektentwicklung bis und mit Betrieb können Hilfsmittel bereit gestellt werden, die dem Bauherrn für eine erfolgreiche Projektumsetzung und den Aufbau der Betriebsorganisation dienen.

Im Systemumfeld werden die wichtigsten Stakeholder aufgeführt, die entweder direkt oder indirekt auf den Prozessverlauf einwirken können.

Output ist ein vermieteter Ersatzneubau mit bestehender Betriebsorganisation und den realisierbaren Vorteilen. Die im Systemmodell aufgeführten Dienstleistungen und Hilfsmittel werden im folgenden Unterkapitel erläutert.

8.3.2 Übersicht Kompetenzen und Dienstleistungen

Das Dienstleistungsangebot ist stufenweise aufzubauen. Die Eintrittschwelle für interessierte Eigentümer soll möglichst tief gehalten werden, damit sich möglichst viele Entscheidungsträger mit dem Thema Ersatzneubau auseinandersetzen.

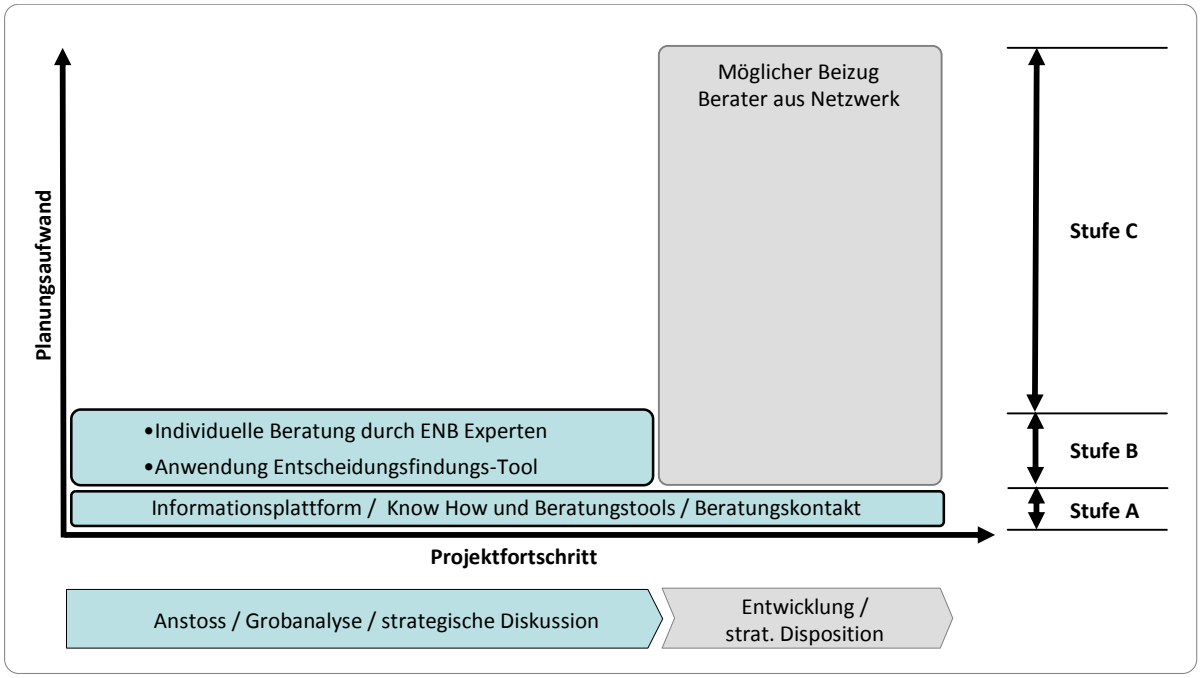


Abbildung 23: Dienstleistungen und Kompetenzen des Fördermodells[100]

Sämtliche Dienstleistungen der Stufe A werden deshalb unentgeltlich angeboten. Erst wenn der Eigentümer eine weiterführende Analyse und Beratung durch einen Ersatzneubau-Experten wünscht, können entsprechende Dienstleistungen innerhalb der Stufe B – die im wesentlichen eine individuelle Beratung unter Verwendung eines Standard-Tools bildet - bezogen werden. Diese standardisierten DL-Pakete werden mit verhältnismässig günstigen Pauschalen verrechnet. Damit wird bezweckt, dass ein Eigentümer den Entscheidungsprozess möglichst weit vorantreiben kann, ohne dass der Planungsaufwand zu einem Hindernis wird.

Der Planungsaufwand steigt erst nach dem Entscheid zur Weiterverfolgung der Handlungsalternative Ersatzneubau in der Phase der Projektentwicklung und strategischen Disposition bedeutend an. Beratungsdienstleistungen ab dieser Phase werden nicht mehr im Rahmen des Fördermodells angeboten, können jedoch durch ausgewiesene Fachspezialisten aus dem Netzwerk bezogen werden.

[100] Eigene Darstellung zur Illustration der Kompetenzen und Dienstleistungen die im Rahmen des Fördermodell angeboten werden. Mit der X Achse wird dargestellt, welche Leistungen in welchen Phasen angeboten werden. Die Y Achse zeigt den zunehmenden Planungsaufwand für den Bauherrn.

8.3.3 Dienstleistungen Stufe A

8.3.3.1 Informationsplattform

Das zentrale Interface zu den Anspruchsgruppen bildet die Internetseite zum Thema Ersatzneubau. Die Seite soll:

- Informieren und sensibilisieren
- Einen Know How Transfer ermöglichen
- Die strategische Diskussion anstossen und ausweiten
- Einen Kontakt bieten

Wesentliche Inhalte der Internetseite sind:

- Aufklären bezüglich gesellschaftlicher Relevanz von Ersatzneubauten. Aufzeigen von Chancen und Abbau von Vorurteilen sowie Ängsten (Imagepflege)
- Quickcheck-Tool, womit ein nicht professioneller Eigentümer auf einfache Weise und in kurzer Zeit eine Zustandsbeurteilung der Liegenschaft vornehmen und die Eignung der Handlungsalternative Ersatzneubau prüfen kann
- Aufzeigen von Best Practice Beispielen von Ersatzneubauten
- Fachberichte, Broschüren und weitere gezielte Werbemassnahmen zum Thema ENB
- Breite Palette an Hilfsmitteln zur Unterstützung der Entscheidungsfindung und erfolgreichen Umsetzung von Ersatzneubau-Projekten

8.3.3.2 Netzwerk

Ziel ist es, Entscheidungsträger und Unternehmen, die einen direkten Beitrag zum Wertschöpfungsprozess von Ersatzneubauten leisten, zusammenzuführen, damit ein Erfahrungsaustausch stattfindet. Anzustrebende Verbindungen und Verbindungsmittel sind:

Anspruchsgruppe	**Verbindung zu / Mittel**
Eigentümer	– Ersatzneubau-Experten
	– Projektentwicklung, Planer, Berater
	– Kapitalgeber
	– Anderen Eigentümern (kooperative Zusammenarbeit)
	– Entscheidungsträger Best Practice Beispiele
Planer	– Empfehlen bei Eigentümern durch Hinweis auf Referenzprojekte
	– Informationsaustausch Best Practice
	– Ersatzneubau-Experten

	– Bildungsinstituten
Gemeinde	– Experten Siedlungsentwicklung und Städtebau
	– Ersatzneubau-Experten
	– Entscheidungsträgern der öffentlichen Hand bei Best Practice Projekten

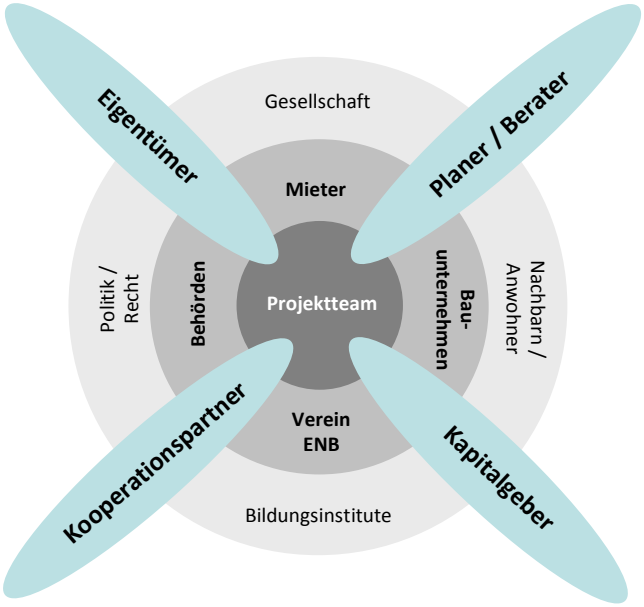


Abbildung 24: Eigene Darstellung Netzwerk

8.3.3.3 Label

Als möglichen Anreiz haben wir auch den Aufbau eines Labels erkannt, welches neben den bauphysikalischen Kriterien weiter den nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, die Entsorgung der Bauabfälle, die qualitative Gestaltung der Aussenräume u.a. berücksichtigt. Durch Festlegung von Kriterien für qualitativ gute Ersatzneubauten, welche die Zielsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung verfolgen, können Fehlentwicklungen vermieden werden. Ein Label bietet zudem die Chance, dass in der Öffentlichkeit bezüglich Ersatzneubau ein positives Image entsteht, und ein Ersatzneubau nach zertifiziertem Standard gar zum Verkaufsargument wird.

8.3.3.4 Lobbyarbeit

Der Fokus der Lobbyarbeit muss in der Veränderung des Bewusstseins der Gesellschaft liegen. Jeder muss begreifen, dass nicht unbeschränkt Land zum Bauen zur Verfügung steht, und wir mit dem vorhandenen Bauland haushälterisch umgehen müssen. Die Bewusstseinsveränderung kann am besten durch Vorzeigeprojekte erreicht werden, die entsprechend bekanntgemacht werden. Hierfür eignet sich besonders, dass der Verein zur Förderung von Ersatzneubauten eine Partnerschaft mit dem schweizerischen Hauseigentümerverband (HEV) einzugehen versucht. Der HEV hat die nötige

Grösse und Potenz, um sich auch politisch Gehör zu verschaffen; Mitglieder des HEV sind heute schon als Exponenten im Nationalrat. Mit einer Anfrage[101] könnte der Bundesrat veranlasst werden darzulegen, was bis heute gemacht worden ist und in Zukunft gemacht werden soll, um den Ersatzneubau in der Schweiz zu fördern. Damit die für die Realisierung eines Ersatzneubaus unvorteilhaften Gesetze im Miet-, Planungs- und Bau- sowie Steuerrecht angepasst werden können, wäre ein Postulat[102] oder eine Motion[103] erforderlich. Als zweiter Schritt nach der erfolgreichen Kooperation mit dem HEV und der Realisierung von Vorzeigeprojekten könnte versucht werden, durch Aufklärung mit den Vorzeigeprojekten auch den Mieterverband zu gewinnen.

8.3.3.5 Best Practice

Anhand des Aufbaus einer Sammlung von Best Practice Projekten wird das Thema für jedermann anschaulich gemacht. Unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten können plakativ dargestellt werden. Die Veränderung von der Ist- zur Soll-Situation ist einerseits mit Bildern und anderseits mit Kennzahlen aufzuzeigen.

Als Beispiel wird an dieser Stelle das Siegerprojekt „Apfelbaum“ des Ideenwettbewerbs der Quartiererhaltungszone Talgut in Winterthur-Mattenbach vorgestellt. Es zeigt in vorbildlicher Art und Weise auf, wie sich mehrere Eigentümer, bei denen es sich vorliegend nicht um private Eigentümer handelte, zu einer koordinierten Projektentwicklung zusammenschliessen können. Die vier Genossenschaften hatten Erneuerungsbedarf mit unterschiedlichen Zeithorizonten. Dies wurde zum Anlass genommen, eine koordinierte Entwicklung in Angriff zu nehmen. Über den ganzen Perimeter der vier Eigentümer wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb veranstaltet. Mit diesem Verfahren sollte eine einheitliche und gut verträgliche Verdichtung erreicht werden.

[101] Art. 125 Parlamentsgesetz

[102] Art. 123 Parlamentsgesetz

[103] Art. 120 Parlamentsgesetz

Ist-Situation

Realisierung erste Etappe

Realisierung zweite Etappe

Abbildung 25: Beispiel Best Practice anhand Quartiererhaltungszone Talgut in Winterthur-Mattenbach[104]

[104] Quelle: Jurybericht Stadt Winterthur, Amt für Städtebau und Stadtgestaltung / Wettbewerbe Projekt Apfelbaum, Architekturbüro Miroslav Šik Prof. ETH, Arch. BSA, Zürich

8.3.4 Dienstleistungen Stufe B

Aufbauend auf den Quickchecks, die jeder Eigentümer selbständig durchführen kann, ist über die Internetseite auch eine individuelle Beratung erhältlich. Ähnlich dem Modell GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone)[105] werden ausschliesslich zertifizierte Experten vermittelt, die nach definierten Standards vorgehen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Beratung nach aktuellstem Wissensstand, in erforderlicher Qualität und zu einheitlichen Pauschalansätzen angeboten wird. Damit ein Eigentümer die wichtige Hürde einer persönlichen Beratung überwindet, muss er für ein kleines Budget eine qualitativ gute Leistung erhalten.

8.3.5 Dienstleistungen Stufe C

Weiterführende Beratungen in der eigentlichen Projektentwicklung werden nicht mehr über die Vereinsplattform organisiert. Über die Netzwerkplattform hat jedoch der Eigentümer die Möglichkeit, ausgewiesene Fachexperten wie Planer und Berater zu kontaktieren, um mit ihrer Hilfe die nächste Phase im Entwicklungsprozess anzugehen.

8.4 Hilfsmittel

Auf der Internetseite sollen für den Entscheidungs- und Bauprozess wichtige Hilfsmittel zur Verfügung gestellt werden. Die Hilfsmittel sind auf die vier Hauptanspruchsgruppen Eigentümer, Planer / Berater, Gemeinde und Kapitalgeber auszurichten. Mit den Hilfsmitteln gelingt es einerseits, die Ausgangslage für Ersatzneubauten zu verbessern; anderseits soll die Handlungsalternative Ersatzneubau im Entscheidungsprozess das erforderliche Gewicht erhalten. Ziel ist es, dass in der Strategiediskussion jeweils alle Optionen wie Gesamtsanierung, Ersatzneubau, aber auch ein Verkauf der Liegenschaft geprüft werden.

Weiter besteht die Möglichkeit, über alle Phasen des Entscheidungs- und Erstellungsprozesses Hilfsmittel aufzuschalten, welche die Eigentümer in der erfolgreichen Projektumsetzung und dem Aufbau einer nachhaltigen Betriebsorganisation unterstützen.

8.4.1 Basiswissen Bauökonomie und Ersatzneubau

In diesem Themenbereich soll relativ breit informiert werden. Die Bandbreite der verschiedenen Sanierungs- und Erneuerungsvarianten mit unterschiedlichen Eingriffstiefen ist darzustellen. Dabei sind insbesondere die Vorteile und Chancen aufzuzeigen, die sich bei der Realisierung eines Ersatzneubaus bieten.

---

[105] Vgl. (GEAK, 2010)

Der Lebenszyklus von Immobilien, dem das Unterhalts- und Erneuerungsmanagement untergeordnet wird, ist auch ein ganz wesentlicher Bestandteil. Wie wir erkannt haben, sind zu zögerlich vorgenommene Abschreibungen und unprofessionelles Unterhaltsmanagement ein bedeutendes Hemmnis für Ersatzneubauten. Dank einem Wissenstransfer in diesen zentralen Punkten können wiederum Hemmnisse abgebaut werden. Durch wachsende Professionalisierung in zentralen Bereichen des Immobilienmanagements wird der Ersatzneubau automatisch an Bedeutung gewinnen.

8.4.2 Quickcheck Gebäudequalität und Eignung für den Ersatzneubau

Der Quickcheck ist ein einfaches, internetbasiertes Beurteilungs-Tool, in dem das Gebäude aufgrund von zentralen Qualitätskriterien bewertet wird. Neben der Beurteilung einer nachhaltigen Qualität erhält man zudem eine erste Aussage, ob sich die Handlungsalternative Ersatzneubau aufgrund der standortgebundenen Rahmenbedingungen eignen könnte. Der Quickcheck ist eines der zentralsten Hilfsmittel, welches den Eigentümern auf der Informationsplattform zur Verfügung gestellt werden soll. Aus diesem Grund wird der sogenannte Quickcheck an dieser Stelle weiter konkretisiert.

Der Fragenkatalog für den Quickcheck kann ähnlich wie jener für den GEAK light[106] (Gebäudeenergieausweis der Kantone) in einfacher Weise auf der Internetseite ausgefüllt werden. Der Anwender braucht dazu eine geringe Vorbereitung und wird Schritt für Schritt durch die Applikation geführt. Die zum Ausfüllen des Quickchecks erforderlichen Grundlagen werden in einem ersten Schritt aufgelistet.

Durch das Ausfüllen eines einfachen Fragenkatalogs kann der Eigentümer auf spielerische Art und Weise erfahren, welches die wesentlichen Fragen und Kriterien bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien sind. Durch diese erste Stufe einer unentgeltlichen Grobanalyse gelingt es, den gesuchten Anstoss zu geben, damit sich die privaten Eigentümer gesamtheitlich mit möglichen Erneuerungsvarianten auseinandersetzen. Die strategische Diskussion über die üblichen Sanierungsvarianten hinaus wird damit gestartet. Die Resultate aus dem ausgefüllten Quickcheck sind auf verständlichen und plakativen grafischen Auswertungen darzustellen.

Neben der Auseinandersetzung mit dem Thema Ersatzneubau und einer ersten Grobanalyse der persönlichen Ist-Situation wird natürlich das Ziel verfolgt, dass die Eigentümer auf den gewonnen Erkenntnissen aufbauen. Kommt der Eigentümer zum Schluss, dass er die Erneuerungsvarianten

[106] Vgl. (GEAK, 2010), Der GEAK® light ist für jedermann (z.B. Hauseigentümer) zugänglich und bietet den technisch interessierten Laien die Möglichkeit, die Thematik des Gebäudeenergieausweises und des Energieeinsparpotentials einer Liegenschaft auf spielerische Weise kennen zu lernen. Dem Liegenschaftsbesitzer bietet der "GEAK® light" die Möglichkeit, selber eine erste grobe Einschätzung seiner Liegenschaft vorzunehmen.

seriös prüfen will, kann er nun die Dienstleistungen der Stufe 2, also eine individuelle Beratung durch einen Ersatzneubau-Experten beziehen.

Der Quickcheck ist aus zwei Teilen aufgebaut. Im ersten Teil werden in Anlehnung an die SIA Empfehlung 112/1 „nachhaltiges Bauen“[107] in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft die wichtigsten Kriterien zur Beurteilung der nachhaltigen Gebäudequalität definiert und beurteilt. In Teil zwei erfolgt anhand der Beantwortung von Kernfragen eine Beurteilung, ob die Handlungsalternative Ersatzneubau aufgrund der liegenschaftsspezifischen Rahmenbedingungen überhaupt geeignet ist.

Teil 1 Analyse Gebäudequalität

Für eine ganzheitliche Analyse der Gebäudequalität wurden zehn Hauptkriterien mit entsprechenden Teilkriterien identifiziert. Die Erfassung der Kriterien erfolgt unter Zuweisung an die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft, womit gewährleistet wird, dass alle relevanten Aspekte bezüglich der Nachhaltigkeit von Immobilien untersucht werden. Einige Kriterien lassen sich nicht eindeutig der einen oder anderen Nachhaltigkeitsdimension zuordnen, weshalb in diesen Fällen in der ersten Spalte jeweils beide den entsprechenden Dimensionen zugewiesen wurden. Ein Beispiel für ein solches Kriterium ist die Energieeffizienz, welche sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch von Relevanz ist.

Die Bewertungsskala sollte keine ungerade Anzahl Bewertungsmöglichkeiten haben, da der Mensch bei qualitativen Beurteilungen dazu neigt, die neutrale Mitte zu wählen. Eine denkbare Bewertungsskala wäre z.B. tief, tief bis mittel, mittel bis hoch und hoch.

Die Gesamtauswertung bezüglich der Gebäudequalität erfolgt in Form eines Netzdiagramms. Die Bewertung der zehn Hauptkriterien geschieht in Prozenten. Hundert Prozent in einem Hauptkriterium können nur erreicht werden, wenn alle Teilkriterien die Maximalbewertung (z.B. hoch) erhalten. In allen zehn Hauptkriterien zur Maximalbewertung zu gelangen, ist theoretisch nur bei der Erstellung eines vorbildlichen Ersatzneubaus möglich. Genau diese Betrachtung und Erkenntnis ist überaus wichtig. Sollen mit der Liegenschaft nach einer Gesamterneuerung sämtliche Nachhaltigkeitskriterien maximal erfüllt werden, ist zwangsläufig die Variante Ersatzneubau zu wählen. Ausgehend vom Ist-Gebäudezustand wird ein Bauherr bei einer Sanierung immer Kompromisse eingehen müssen.

[107] (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA), 2003)

Anhand der Gesamtauswertung wird auf einen Blick ersichtlich, in welchen Bereichen die Stärken und Schwächen einer Immobilie liegen. Aufgrund der entstehenden Transparenz können nun die strategischen Überlegungen aufgebaut werden: Gelingt es mit Hilfe von Sanierungsmassnahmen, die Gebäudequalität in den entscheidenden Kriterien zu verbessern, oder muss aufgrund dieser Betrachtung zwingend auch die Erneuerungsvariante Ersatzneubau weiterverfolgt werden?

Liegt die Gesamtgebäudequalität unter einem bestimmten Wert, ist die Erneuerungsvariante Ersatzneubau mit erhöhter Priorität zu verfolgen. In der Beispieldarstellung zur Auswertung der Gebäudequalität wurde die Grenze bei einer durchschnittlichen Gebäudequalität von weniger als 60 % festgelegt. Fallen also mehrere Bewertungen der zehn Hauptkriterien unter die 60 % - Marke, wird angezeigt, dass die Erneuerungsvariante Ersatzneubau mit erhöhter Priorität weiter zu verfolgen ist. Nachfolgend werden die identifizierten Haupt- und Unterkriterien aufgeführt und beschrieben.

Nachhaltigkeits-dimension	**Kriterien**	**Beschreibung**
Wirtschaft	**1. Wert**	
	1.1 Anlagewert	Buchwert des Gebäudes
	1.2 Nettorendite	Die Nettorendite ist die massgebliche Kennzahl für die Messung des Liegenschaftserfolgs
	2. Baulicher Zustand	
	2.1 Zustand Primärsystem	Zustandswert Erschliessung, Tragstruktur, Gebäudehülle
	2.2 Zustand Sekundärsystem	Zustandswert Innenwände, Decken und Böden, Innenausbau und technische Anlagen (Sanitär, Wärme, Elektro, Förderanlagen)
	3. Angebot / Markpotential	
	3.1 Leerstand	Die Leerstandsquote[108] gibt einen Anhaltspunkt zur Marktgängigkeit der Wohnungen
	3.2 Wohnungsgrösse und Anzahl Zimmer	Gemäss Wüest & Partner entsprechen Wohnungen mit weniger als durchschnittlich 15 m^2 Wohnfläche pro Zimmer den kommenden Bedürfnissen nicht mehr, was sich negativ auf die Nachfrage auswirken wird

[108] Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis der unvermieteten zur vermieteten Fläche innerhalb eines Objekts an

	3.3 Grundrissflexibilität	Ist eine andere Grundrisseinteilung mit geringem Aufwand realisierbar. Können einzelne Wohnungen eventuell auch zusammengelegt werden
	3.4 Ausschöpfung Marktpotential	Wie gut wird mit dem heutigen Angebot (Mieteinheiten und Ausbaustandard) der maximal erzielbare ortsübliche Mietzins erreicht
	3.5 Erschliessung / Parkierung	Ist die Anzahl der heute vorhandenen Parkplätze zeitgerecht. Wie hoch ist die Qualität der Erschliessung der Wohnungen
Wirtschaft / Umwelt	**4. Ausnutzung**	
	4.1 Verdichtung im Gebäude	Bestehen Ausnutzungsreserven, die z.B. durch den Ausbau eines Estrichgeschosses erschlossen werden können
	4.2 Verdichtung auf dem Grundstück	Wie hoch ist der Ausbaugrad der Liegenschaft in Prozenten. Besteht auf Grund der Bauordnung ein bedeutendes Verdichtungspotential
	5. Energieeffizienz	
	5.1 Betriebsenergie[109]	Dient zur Beurteilung der anfallenden laufenden Betriebskosten und der Umweltverträglichkeit eines Gebäudes. Wie hoch ist der Verbrauch an Wärme und elektrischer Energie. Beurteilung erfolgt anhand einfach zu errechnender Kennzahl
	5.2 Qualität der Aussenhülle	In Abhängigkeit zu Baujahr und Konstruktionsart. Zudem kann die Kompaktheit der Aussenhülle beurteilt werden
Umwelt	**6. Baustoffe**	
	6.1 Belastung	Besteht aufgrund von Baujahr und Konstruktionsart der Verdacht, dass im Gebäude schadstoffhaltige Materialien verbaut wurden (Asbest, PCB, problematische Metalle)

[109] Die Betriebsenergie umfasst den Energieverbrauch, der durch den Betrieb eines Gebäudes hervorgerufen wird, v.a. für Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasser, elektr. Geräte, Licht

Gesellschaft / Wirtschaft	**7. Wohlbefinden**	
	7.1 Raumklima	Wie hoch ist die Qualität des Raumklimas einzustufen. Gab es in der vergangenen Zeit Reklamationen bezüglich zu warmer Räume im Sommer oder zu kalter Räume im Winter. Gab es Meldungen bezüglich Zugerscheinungen
	7.2 Schallschutz	Die Menschen reagieren vermehrt empfindlich auf Schallimmissionen zwischen den Wohnungen. Bestehen strukturbedingte Schallprobleme (Körper- oder Luftschallübertragungen)
	7.3 Aussenbezug	Wie gut sind die Gebäudeausrichtung und die Konzeption der Fassadenöffnungen für die Innenausleuchtung mit natürlichem Tageslicht Verfügen die Wohnungen über einen Balkon
	8. Nutzwert	
	8.1 Grundrissqualität	Qualität der funktionalen Raumaufteilung. Massstabsgerechte Raumabmessungen, die ein gutes Raum- und Sicherheitsgefühl vermitteln
	8.2 Zugänglichkeit	Bestehen Barrieren für Menschen mit einer körperlichen Behinderung Ist bei mehrgeschossigen Gebäuden ein Lift vorhanden (Nachrüstbarkeit)
	9. Architektonisches Konzept	
	9.1 Architektur	Subjektive Beurteilung der architektonisch / gestalterischen Qualität des Gebäudes Ausstrahlung des Gebäudes in das Quartier und den städtebaulichen Kontext
Gesellschaft	**10. Gemeinschaft**	
	10.1 Mieterstruktur	Wird mit dem bestehenden Mietwohnungsangebot der angestrebte soziodemografische Mietermix erzielt

10.2 Begegnungszonen	Bestehen halböffentliche Bereiche wie Erschliessungszonen, Aussen- und Gemeinschaftsflächen, die sich für die Pflege von sozialen Kontakten eignen
10.3 Umgebungs- und Grünflächen	Wie ist die Qualität der nicht bebauten und überbauten Umgebungsflächen. Sind Grünflächen vorhanden

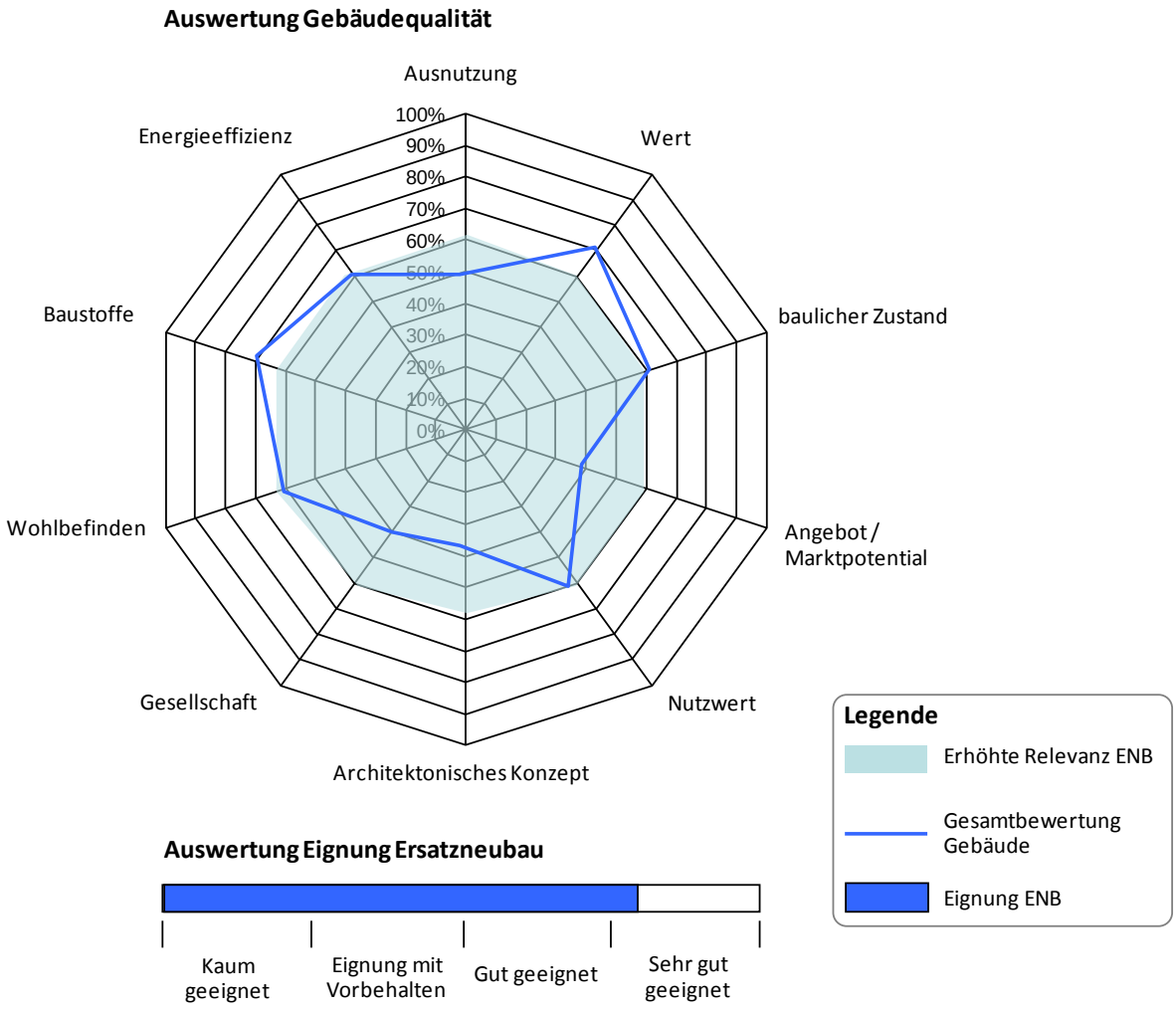


Abbildung 26: Grafische Auswertung der Resultate aus dem Quickcheck[110]

[110] Eigene Darstellung in Form eines Netzdiagramms. Bei größeren Datenreihen wird für jeden Wert eine Achse gezeichnet, und die Achsen werden gleichmäßig auf 360° um den Nullpunkt verteilt. Die Werte werden dann auf den Achsen eingetragen und miteinander durch Geraden verbunden

Teil 2 Eignung Ersatzneubau

Nach einer generellen Überprüfung der Objektqualität im ersten Teil soll in einem zweiten Teil der konkreten Frage nachgegangen werden, ob liegenschaftsspezifische Rahmenbedingungen bestehen, die gegen die Realisierung eines Ersatzneubaus sprechen. Die Auswertung der beantworteten Fragen zeigt lediglich eine grobe Tendenz auf. Bei diesen Fragestellungen geht es aber auch darum, den Eigentümern die wichtigsten Aspekte bei der Beurteilung der Erneuerungsvariante Ersatzneubau aufzuzeigen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Fragestellungen bezüglich Eignung für einen Ersatzneubau aufgeführt:

- Ist das Gebäude erhaltenswert, im Inventar aufgenommen oder unter Schutz gestellt
- Ist das bezüglich Wirtschaftlichkeit wünschenswerte Projektvolumen erzielbar. Ist der Projektperimeter unter Umständen durch den Einbezug einer Nachbarliegenschaft erweiterbar
- Wie stark eignet sich die Bau- und Siedlungsstruktur für einen Ersatzneubau
    - Freistehendes Gebäude → sehr gut geeignet
    - Freistehend, jedoch Bestandteil einer Siedlung → gut geeignet
    - Eckliegenschaft → gut geeignet
    - Blockrandbau → geeignet mit Vorbehalten
- Haltung der Behörden bezüglich Ersatzneubau: Strebt die Gemeinde eine nachhaltige Siedlungserneuerung durch Verdichtung nach innen an
- Wie hoch wird aufgrund der Betrachtung der Mieterstruktur das Risiko von Mieterstreckungen eingeschätzt (trotz aller Informations- und Unterstützungsmassnahmen)
- Wie hoch ist das Risiko im Bewilligungsverfahren durch Einsprachen von Nachbarn und Anwohnern
- Sind im Umfeld Widerstände zu erwarten, die zu einem Imageschaden führen könnten

Mit der Durchführung beider Teile des Quickcheck erhält der Eigentümer in sehr kurzer Zeit alle wesentlichen Informationen zu seiner Liegenschaft, die er im Rahmen einer strategischen Grobanalyse benötigt. Aufgrund der Erkenntnisse durch die Bearbeitung des Quickcheck und den vorliegenden Auswertungen sollte es dem Eigentümer nun leicht fallen zu entscheiden, ob er die strategische Diskussion unter Beizug eines Ersatzneubau-Experten (Stufe 2) vertiefen will. Ziel ist es natürlich, dass

sich die Eigentümer dank der Auseinandersetzung mit dem Thema Erneuerungsstrategie und Ersatzneubau erst recht für weitere Abklärungen interessieren.

8.4.3 Entscheidungstool Ersatzneubau

Bei der vertieften Abklärung in Stufe B unter Beizug eines Ersatzneubau-Experten gelangt ein detaillierteres Entscheidungsprogramm zur Anwendung. Solche Instrumente werden durch institutionelle Eigentümer, namentlich Baugenossenschaften bereits heute angewendet. Ein gutes Beispiel dafür ist der Retrofit Advisor[111], ein Ratgeber für Renovation und Ersatzneubau von MFH. Mit dem Retrofit Advisor können Erneuerungsszenarien erfasst und berechnet werden. Mit wenigen Eingaben lassen sich der aktuelle Wert der Liegenschaft, potentielle Werte der Gebäudeerneuerung oder des Ersatzneubaus und die damit verbundenen Kosten abschätzen. In einer Gesamtauswertung können die wirtschaftlichen Kriterien den Anforderungen von Umwelt und Gesellschaft durch persönliche Gewichtung gegenübergestellt werden. Solche Entscheidungstools bilden ein ideales Instrument, um Erneuerungsszenarien finanziell zu durchleuchten und objektiv zu beurteilen; Unsicherheiten im Lösungsfindungsprozess werden dadurch massgeblich reduziert. Anhand der Resultate aus dem Entscheidungsfindungs-Tool kann der Eigentümer den Entschluss fassen, ob die Variante Ersatzneubau, für die nächste Phase der Projektentwicklung und strategischen Disposition weiterzuverfolgen ist.

8.4.4 Planungsinstrumente für Gemeinden

Mögliche Wege für Gemeinden zur Förderung von Ersatzneubauten wurden bereits im Kapitel 7.1.2 genannt. In einem Leitfaden für Gemeinden zur Unterstützung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung können

- die Chancen der Siedlungsentwicklung nach innen umschrieben werden
- Instrumentarien zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und
- konkrete Anreize zur Förderung von Ersatzneubauten erklärt werden
- Best Practice Beispiele von Gemeinden gezeigt werden, wo dank grosser Initiative vorbildliche Entwicklungen angestossen oder umgesetzt wurden

Weitere mögliche Hilfsmittel wurden im Systemmodell angedeutet, werden aber in diesem Dokument nicht weiter detailliert. Der Rahmen der erforderlichen Hilfsmittel ist während dem Aufbau der Internetseite zu bestimmen. Mit zunehmender Kenntnis der Bedürfnisse der Anspruchsgruppen wird

[111] Quelle Retrofit-Advisor:(Zimmermann, et al., 2010)

man das Angebot an Dienstleistungen und Hilfsmitteln fortlaufend anpassen und allenfalls erweitern müssen.

8.5 Vermarktung

Beim Aufbau des Vereins zur Förderung von Ersatzneubauten sind möglichst rasch die bedeutenden und finanzkräftigen Stakeholder persönlich anzugehen. Der zügige Aufbau der Vereinsstrukturen und die Akquisition von Mitgliedern durch die Gründungsmitglieder ermöglicht es, die Internetseite in kurzer Zeit aufzubauen.

Sobald die Informationsplattform mit der Internetseite sowie umfangreiches Informationsmaterial verfügbar ist, sind Fach- und Zeitungsartikel das geeignetste Medium, um Eigentümer und Stakeholder auf das Thema und die bestehende Plattform aufmerksam zu machen. Auch die Präsenz an Baufachmessen oder das gezielte Platzieren von Inseraten sind denkbare Marketingmassnahmen, um auf das Fördermodell aufmerksam zu machen.

Interessenten für eine Mitgliedschaft können sich einfach via Internet anmelden. Der Nutzen einer Mitgliedschaft ist an dieser Stelle darzulegen. Durch eine Mitgliedschaft im Verein zur Förderung von Ersatzneubauten übernimmt man Verantwortung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Ordentliche Mitglieder können durch inhaltliche Beiträge die Tätigkeiten des Vereins aktiv mitsteuern und über das Netzwerk neues Wissen erlangen. Nicht zuletzt stärkt eine Mitgliedschaft die eigene Position im Veränderungsprozess und fördert das Image.

Beste Boschafter für das Thema Ersatzneubau sind Best Practice Beispiele, die mit der Zeit auch durch die geschaffene Plattform angestossen werden dürften. Durch die Unterstützung der Eigentümer bei Kommunikationsmassnahmen könnte erreicht werden, dass bei jedem neuen Medienbericht immer wieder auf die Plattform verwiesen wird.

8.6 Weiteres Vorgehen

Nach der erfolgten Gründung des Vereins zur Förderung von Ersatzneubauten und der Verabschiedung der Statuten ist zur Gewinnung von neuen Mitgliedern eine Aquisitionsmappe zu erstellen, mit der die potentiellen Vereinsmitglieder persönlich informiert werden können. Die Aufnahme der operativen Tätigkeiten erfolgt durch eine zu designierende Geschäftsführung. Bei der Auswahl der wünschenswerten Mitglieder kann wiederum die Stakeholderanalyse herangezogen werden. In erster

Priorität sind die Stakeholder anzusprechen, die wirtschaftlich, politisch, aber auch gesellschaftlich entsprechendes Gewicht haben. Prioritär sind folgende Stakeholder anzusprechen:

- Projektentwickler
- General- und Totalunternehmer
- Bauzulieferindustrie
- Kapitalgeber (Banken)
- Bund (Bundesamt für Raumplanung)
- Bildungsinstitute
- Relevante Verbände und Vereine (z.B. Hauseigentümerverband)

Sobald das Budget steht, ist durch die Geschäftsführung der Aufbau der Kompetenzen und Dienstleistungen der Stufe A zu organisieren. Das Herzstück bilden die Konzeption der Internetseite und der Aufbau der in dieser Arbeit aufgeführten Inhalte. Mit einem von Beginn weg professionellen und ansprechenden Internetauftritt gelingt es, die Plattform rasch als Kompetenzzentrum zum Thema Ersatzneubau zu etablieren.

Nach erfolgreichem Aufbau der Informationsplattform sind mit der Stufe B die Beratungsdienstleistungen durch die sogenannten Ersatzneubau-Experten aufzubauen. Zu definieren sind der Leistungsumfang, die Anforderungen an einen Experten, die standardisierten Hilfsmittel (Entscheidungsfindungs-Tool) und die Preise der verrechenbaren Leistungen. Die Ersatzneubau-Experten müssen über einen klar festgelegten Kompetenz- und Leistungsausweis verfügen. Erst nach einem offiziellen Bewerbungsverfahren kann ein zertifizierter Ersatzneubau-Experte als Vertreter des Fördermodells strategische Beratungen durchführen. Wichtig ist auch hier ein von Beginn weg professioneller Auftritt, damit ein positives Image aufgebaut werden kann. Für die Spezialisten des Experten-Netzwerkes ist eine Beteiligung interessant, da sie sich so bei den Eigentümern für weiterführende Beratungen der Stufe C empfehlen können.

9 Schlussbetrachtung und Empfehlungen

9.1 Förderung von Ersatzneubauten im Allgemeinen

Die im Rahmen der Zieldefinition aufgestellte These, in Bezug auf die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Gesellschaft werde das vorhandene Potential zur Realisierung von Ersatzneubauten nur ungenügend ausgeschöpft, hat sich bestätigt. Die vorgenommenen Untersuchungen haben die hohe wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Relevanz von Ersatzneubauten und die sich bietenden Chancen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Angesichts des weiter fortschreitenden Flächenverbrauchs und dessen negativen Auswirkungen ist der Abbau der bestehenden Hemmnisse für Ersatzneubauten und deren gezielte Förderung in Angriff zu nehmen.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Kombination mit den sich wandelnden Bedürfnissen der Mieter lässt darauf schliessen, dass die Nachfrage nach zusätzlichen und zeitgemässen Wohnflächen insbesondere in urbanen Zentren und Agglomerationen weiter zunehmen wird. Die Eindämmung der damit einhergehenden Ausweitung der Siedlungsflächen ist nur durch eine zunehmende Ersatzneubautätigkeit möglich. Hinzu kommen die Alterstruktur und die grosse Anzahl demodierter MFH in der Schweiz, bei denen in naher Zukunft ein Erneuerungsentscheid unausweichlich ist. Durch die gezielte Förderung von Ersatzneubau bietet sich also die grosse Chance, dass dieser Erneuerungsentscheid zunehmend zugunsten der propagierten Handlungsalternative Ersatzneubau ausfällt. Wie wir erkannt haben, wird die Erneuerungsvariante Ersatzneubau, sofern es die wirtschaftlichere Variante ist, durch die institutionellen Eigentümer bereits häufig gewählt. Grosses Potential für die Realisierung von Ersatzneubau liegt jedoch bei den privaten Eigentümern, die mehr als 70 % des gesamten MFH-Bestandes halten. Da die privaten Eigentümer also mengenmässig mit Abstand die grösste Eigentümergruppe sind, die aber im Verhältnis zu andern Gruppen noch allzu selten Ersatzneubauprojekte umsetzt, liegt es auf der Hand, dass das in dieser Arbeit konzipierte Fördermodell genau diese Eigentümergruppe in den Hauptfokus stellt. Erst durch eine Bewegung unter den privaten Eigentümern gelingt es, das brachliegende Ausnützungspotential Schritt für Schritt zu erschliessen. Erkannte Erschwernisse wie die sehr einseitig verfolgte Bewirtschaftungsstrategie, die fehlende Lebenszyklusbetrachtung und mangelhafte Abschreibungen können mit dem angestrebten Wissenstransfer abgebaut werden. Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen sind die bestehenden Hemmnisse für Ersatzneubauten oft auch in mangelhaftem Know How oder dem simplen Auslassen von sich bietenden Gelegenheiten begründet. Deshalb ist es der richtige Weg, in erster Linie die genannten Hauptanspruchsgruppen Eigentümer, Planer / Berater und Gemeinden mit dem Fördermodell anzusprechen.

Neben der Lobbyarbeit mit der verfolgten Absicht, die rechtlichen Rahmenbedingungen mit den übergeordneten Zielsetzungen der Raumplanung in Einklang zu bringen, und somit eine nachhaltige Siedlungserneuerung mit Hilfe von Ersatzneubauten zu ermöglichen, ist im Weiteren eine Sensibilisierung und Wissensvermittlung unter den Stakeholder nötig. Die Untersuchung sämtlicher Aspekte bei der Identifikation der Hemmnisse hat deutlich gemacht, dass insbesondere durch einen Know How Transfer an die Hauptanspruchsgruppen wesentliche Impulse für eine zunehmende Ersatzneubau-Tätigkeit gegeben werden können. Nur durch den Aufbau des Fördermodells mit einer soliden Trägerschaft gelingt es, sämtliche in dieser Arbeit identifizierten Anreize zeitgleich zu nutzen.

Die Stakeholderanalyse lässt darauf schliessen, dass das Interesse an der aufzubauenden Internetseite mit Informationen und Hilfsmitteln auf grosse Resonanz stossen wird. Es ist wichtig, dass die Trägerschaft die genannten Aktivitäten, unter diesen namentlich Quickcheck und Label, zügig vorantreibt, um das Thema Ersatzneubau als erste in diesem Umfang zu besetzen. Die Einführung des Labels stellt einen wichtigen Schritt dar, um vorbildliche Ersatzneubau-Projekte entstehen zu lassen, die wiederum das Image von Ersatzneubauten in der Bevölkerung verbessern.

9.2 Fördermodell

Der Schlüssel zum Erfolg des beschriebenen Fördermodells liegt vor allem darin, dass die Eintrittsschwelle für die Eigentümer sehr tief gehalten wird. Mit minimalem Aufwand erhält ein Eigentümer eine kompetente Hilfestellung bei der strategischen Analyse und bei der Entscheidungsfindung. Kernstück ist mit Sicherheit der vorgestellte Quickcheck, dank welchem ein Eigentümer auf spielerische Art eine Beurteilung seiner Liegenschaft vornehmen kann.

Vor dem Hintergrund der mit dieser Arbeit gewonnenen Erkenntnisse zum Thema Hemmnisse und Anreize bei Ersatzneubauten empfehlen wir, die Ersatzneubautätigkeit mit dem Aufbau, dem Betrieb und der Weiterentwicklung des definierten Modells gezielt zu fördern.

9.3 Weiterer Forschungs- und Abklärungsbedarf

Im Rahmen der inhaltlichen Ausarbeitung des Fördermodells sehen wir in den folgenden Bereichen weiteren Forschungs- und Abklärungsbedarf:

- Als Vorbereitung für den Aufbau des Labels sollten die grosse Anzahl von Labels und Zertifizierungssystemen auf deren Ausrichtung, Zielsetzung und Akzeptanz analysiert werden. Dabei geht es um die Identifikation einer möglichen Kombination mit einem bereits etablierten Zertifizierungssystem oder dem Nutzen von Synergien.
- Bezüglich Ökologie wurde die Verträglichkeit von Ersatzneubauten aus energetischer Sicht bereits beurteilt. Die mit Ersatzneubauten zwangsläufig verbundene Zunahme der Gebäu-

deabbrüche und die daraus resultierenden Stoffflüsse sind genauer zu untersuchen. Daraus können sich auch Chancen für die Bauzulieferindustrie ergeben, die dank neuen Recyclingverfahren innovative und nachhaltige Produkte anbieten kann.

- Die gesellschaftlichen Chancen einer zunehmenden Verdichtung nach innen wurden genannt. Die Eindämmung der Zersiedelung ist einerseits aus ökologischer Sicht wichtig, anderseits können damit Mobilitäts- und Infrastrukturkosten gespart werden. Als Argumentationshilfe für die Propagierung einer zunehmenden Verdichtung der Bauweise durch die Realisierung von Ersatzneubauten sollten die volkswirtschaftlichen Kosten errechnet werden, die durch eine weitere Fehlentwicklung in der Siedlungsplanung entstehen.
- Dank Lobbyarbeit sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung von Ersatzneubauten verbessert werden. In einer Studie sollte untersucht werden, welche Teile der Rechtssetzung von Bund, Kantonen und Gemeinden modifiziert werden müssen, damit die übergeordnete Zielsetzung der Raumplanung bestmöglich erfüllt werden kann.

10 Anhang

10.1 Literaturverzeichnis

10 vor 10. 2010. Verdichtetes Bauen gegen die Zersiedelung. *www.videoportal.sf.ch.* [Online] 26. April 2010. [Zitat vom: 07. August 2010.] http://www.videoportal.sf.tv/video?id=52ac28a0-8142-40e7-8962-667e4142c401.

Amt für Gemeinden und Raumordnung. 2002. *Wegweiser für Gemeinden, Behörden und Kommissionen - Arbeitshilfe für die Ortsplanung.* Bern, 2002. Planungswegweiser.

BFS. 2010. *Bau- und Leerwohnungsstatistik der Schweiz 2008/2009.* Neuchâtel, 2010.

BFS. 2008. *Haushaltsszenarien: Entwicklung der Privathaushalte zwischen 2005 und 2030.* Neuchâtel, 2008.

BFS. 2010. *Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2010 - 2060.* Neuchatel, 2010.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. 2008. *Nutzungsreserven im Bestand.* 2008. Konzeptstudie.

Bundesamt für Raumentwicklung. 2005. *Hohe Infrastrukturkosten durch Zersiedelung.* Bern, 2005. dossier 4.00.

Bundesamt für Raumplanung. 2000. *Die Siedlungsfläche der Schweiz wächst weiterhin um einen Quadratmeter pro Sekunde .* Bern, 2000. dossier 1/00.

Bundesgesetz über die Raumplanung. 1995. *Raumplanungsgesetz (RPG) Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 6. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Jan. 1997.* Bern : s.n., 1995. Bundesgesetz.

Credit Suisse. 2010. *Schweizer Wirtschaft geht gestärkt aus Krise hervor.* 2010. Pressemitteilung vom 7.8.2010.

Credit Suisse. 2010. *Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2010, Regionen.* Bern : Stämpfli Publikationen, 2010. economic research.

Bühlmann, Lukas. 2009. *Der Ausgleich planungsbedingter Vermögensvorteile im.* August 2009 in Flächenmanagement und Bodenordnung fub, S. Seiten 163 - 168.

Echolot/FBM-HSG. 2008. *Mitgliederumfrage Hauseigentümerverband.* 2008. unveröffentlichte Umfrage.

econcept; Centre for Energy Policy and Economics (CEPE). 2005. *Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotentiale im Wohnbaubestand.* Zürich, 2005. Studie erstellt im Rahmen des Forschungsprogramms „Energiewirtschaftliche Grundlagen“ des Bundesamtes für Energie.

econcept; Fachhochschule beider Basel. 2002. *Neubauen statt Sanieren.* Zürich, 2002. Schlussbericht.

Fahrländer Partner AG. 2008. *Bauzonen Schweiz - Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz.* Zürich, 2008. Schlussbericht. im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung.

GEAK. 2010. Gebäudeenergieausweis der Kantone. [Online] Minergie Agentur Bau, Muttenz, 2010. [Zugriff am: 5. August 2010.]

Geser, Christian und Wiesmann, Patrick. 2007. *Revitalisierungsanalyse: Szenariobasiertes Beurteilungssystem zur strategischen Positionierung von Wohnbestandesliegenschaften.* Basel/Zug : Fachhochschule Zentralschweiz, 2007. Masterthesis.

Hausmann, Urs. 2010. Immobilienmarktforschung Teil II:. *Eckwerte zum Schweizer Immobilienmarkt.* Zürich, 2010. Unveröffentlichte Vorlesungsunterlagen des Studiengangs MASREM 08.

Kramp, Simon. 2008. *Ersatzneubau in der Stadt Zürich.* Zürich : Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, 2008. Diplomarbeit.

Kyriacou, Andreas. 2009. Die Zersiedelung der Schweiz ist hausgemacht. *http://kyriacou.ch/2009/11/die-zersiedelung-der-schweiz-ist-hausgemacht/.* [Online] 6. 11 2009. [Zugriff am: 8. August 2010.]

Meyer-Meierling, Paul. 1998. *Baukosten-Kennzahlensystem, Benchmark für Neubau, Kostenrichtwerte.* Zürich : Institut für Hochbautechnik der ETH, 1998.

Novatlantis. 2010. Nachhaltigkeit im ETH-Bereich. [Online] 2010. [Zugriff am: 5. August 2010.] http://www.novatlantis.ch/servicenavigation/veranstaltungen/newsdetailview.html?tx_ttnews%5Btt_news%5D=105&tx_ttnews%5BbackPid%5D=1&cHash=67ddcffd7f3fa29db06994313ab3f33f.

Ott, Walter. 2003. *Neu Bauen statt Sanieren.* Liestal : Energieapéro beider Basel vom 23. November, 2003. Präsentation.

Project Management Institute. 2004. *Projekt Management Body of Knowledge (PMBOK GUIDE).* 3th edition. 2004.

regiosuisse - Netzwerkstelle Regionalentwicklung. 2010. *Monitoringbericht 2009, Die regionalwirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz.* Bern, 2010.

Ruf, Christian. 2010. *Mietrecht auf Management Ebene.* Zürich : HWZ, 2010. Unveröffentlichte Unterrichtsunterlagen, Studium MASREM 08 HWZ Zürich.

Salvi, Marco. 2010. *Neue Wohnungen braucht das Land*. in NZZ, Sonderbeilage Immobilien. 24. März 2010, S. Seite 4.

Schellenbauer, Patrik. 2010. *Städte müssen dichter werden*. in NZZ, Sonderbeilage Immobilien. 24. März 2010, S. Seite 5.

Schulte, Karl-Werner. 2005. *Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen.* München, 2005. Bd. 3, vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenvereien SIA. 1997. *Ordnung SIA 469, Erhaltung von Bauwerken.* Zürich, 1997.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). 2003. *Nachhaltiges Bauen, Hochbau.* Zürich, 2003. Ordnung SIA 112/1.

SECO. 2010. *Fortschreitende Konjunkturerholung – gestiegene Risiken für 2011.* Bern, 2010. Pressemitteilung.

Löpfe, Philipp. 2010. *So werden Pendler gezüchtet in* Der Bund, 6. August 2010, Seite 10. Bern, 2010

Statistisches Amt des Kantons Zürich. 2010. *Ersatzneubau von Wohnungen immer wichtiger.* Zürich, 2010. statistik info 03/10.

Wirz, Claudia. 2010. *Unfreiwillige Avantgarde am Obersee. in* NZZ, 13. Juli 2010, Zürich, 2010.

Wehrli, Daniel Josef. 2006. *Wohnimmobilien mit Sanierungsbedarf - Revitalisierung oder Ersatzneubau? Scoringmodell zur Bewertung der Handlungsalternativen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.* Zürich : CUREM, 2006. Mastherthesis.

Wüest und Partner. 1994. *Basisdaten und Perspektiven zur Entwicklung des Gebäudeparks.* Bern : Bundesamt für Energiewirtschaft, 1994.

Zimmermann, Marc, et al. 2010. Retrofit Advisor -Test Version 07-2010. [Entscheidungs-Tool]. Dübendorf : Empa, Abt. Bautechnologien, 2010.

10.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung Aufbau der Arbeit 6

Abbildung 2: Ökologischer Vergleich MINERGIE-Gesamtsanierung mit MINERGIE-Ersatzneubau 9

Abbildung 3: Bevölkerungsszenarien 2010 - 2060 12

Abbildung 4: Prognose der Alterspyramide 2010 – 2060 13

Abbildung 5: Entwicklung der Wohnbevölkerung in den unterschiedlichen Regionen 14

Abbildung 6: Pro Kopf Wohnfläche Schweizer versus Ausländer 16

Abbildung 7: Pro-Kopf-Wohnfläche nach Altersgruppen 17

Abbildung 8: Vergleich Flächenanteile mit Wertanteilen der Immobiliennutzung 19

Abbildung 9: Eigentümerstruktur des Schweizer Wohnimmobilienmarktes 20

Abbildung 10: Eigentümerstruktur MFH Schweiz der Privatpersonen 21

Abbildung 11: Wohnungsbestand Schweiz nach Baujahr 22

Abbildung 12: Ø-Alter/Ø-Renovationsjahr pro Eigentümerkategorie MFH 23

Abbildung 13 Aktuelle Bauzonenreserven und zukünftige Nachfrage nach Bauzonenfläche, Wohnnutzung 24

Abbildung 14 Wohnungsabgang durch Abbruch 26

Abbildung 15: Ersatzneubau: Wohnungszahl vorher und nachher nach Art des Vorgängerbaus 27

Abbildung 16: Anzahl Ersatzneubauten nach Eigentümerart in der Stadt Zürich Zeitraum 1994 – 2006 29

Abbildung 17: Gebäude und Wohnungen nach Eigentümerart: Schweiz, Kt. und Stadt Zürich im Vergleich 29

Abbildung 18: Lebenszyklusmodell 32

Abbildung 19: Erneuerungsvarianten 34

Abbildung 20: Hauptanspruchsgruppen Informationsplattform 70

Abbildung 21: Aktionsschwerpunkte des Fördermodells 72

Abbildung 22: Systemmodell bei der Realisierung von ENB 73

Abbildung 23: Dienstleistungen und Kompetenzen des Fördermodells 75

Abbildung 24: Eigene Darstellung Netzwerk 77

Abbildung 25: Beispiel Best Practice anhand Quartiererhaltungszone Talgut in Winterthur-Mattenbach 79

Abbildung 26: Grafische Auswertung der Resultate aus dem Quickcheck 86

Abbildung 27: Entwicklung Wohnbevölkerung; Quelle: BFS 105

Abbildung 28: regiosuisse-Raumtypologie in 6 Klassen 105

Abbildung 29: Entwicklung des Bruttoinlandproduktes 2000 – 2008 106

Abbildung 30: Mitgliederbefragung HEV, Quelle: HEV 106

Abbildung 31: Baulandreserven nach Gemeindetypen _____ *107*

Abbildung 32: Ausbaugrad in überbauten Bauzonen Kt. Zürich _____ *107*

Abbildung 33: Konzept Retrofit Advisor, Quelle: (Zimmermann, et al., 2010) _____ *108*

10.3 Diverse Unterlagen

10.3.1 Fragebogen Interview

Die Fragen wurden den Interview-Partnern jeweils sehr stark angepasst. Es wurde jedoch nach dem vorliegenden Raster vorgegangen.

Zu Grunde liegende These

Das eigentlich vorhandene Potenzial für Ersatzneubauten - in Bezug auf die Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft – wird heute nur ungenügend genutzt.

Einleitung

Ziel unserer Arbeit ist herauszufinden, ob die These richtig ist, und falls ja, welches die Gründe dafür sind. Als einen der Hauptgründe, weshalb die Handlungsalternative Ersatzneubau noch eher selten gewählt wird, vermuten wir die in der Schweiz herrschenden Eigentumsverhältnisse. Ca. 70% der in der Schweiz vermieteten Wohnungen sind in privater Hand. Dies lässt darauf schliessen, dass das dazu erforderliche Know – How sowie die finanziellen Mittel zur Realisierung eines Ersatzneubaus oft fehlen. Bei institutionellen Immobilienbesitzern könnten die geltenden Rechnungslegungsnormen ein Hemmnis darstellen.

Mittels Interviews mit verschiedenen Stakeholder versuchen wir, die Abläufe und Prozesse beim Entscheid Ersatzneubau / Gesamtsanierung kennen zu lernen und so die Entscheidungskriterien, Hemmnisse und mögliche Anreize herauszufinden. Folgende Komponenten können Teil einer Analyse sein:

- Private Immobilienbesitzer
- Immobile- / Aktiengesellschaften
- Anlagefonds
- Wohnbaugenossenschaften
- Bewirtschaftungs- und Beratungsbranche
- Immobilienentwickler
- Investoren / Banken
- Staat

Wir betrachten nur Wohnimmobilien, die rund 60 % des Gesamtvolumens aller Liegenschaften ausmachen. Bei der Bestandesanalyse fokussieren wir uns weiter auf den Raum Zürich, wo wir bezüglich unserer Fragestellung auf aussagekräftigen statistischen Daten aufbauen können.

Das Thema Ersatzneubau ist sowohl für den Staat als auch für die Privatwirtschaft von grossem Interesse. Aufgrund der knapper werdenden Ressourcen strebt der Staat eine sogenannte Verdichtung nach Innen an. Dies mit dem Ziel, die Zersiedelung zu stoppen und die Infrastrukturkosten zu reduzieren. Durch eine Verbesserung der energetischen Standards im Gesamtbestand der Wohnimmobilien können die Schadstoffemissionen gesenkt werden.
Die Interessen der Bau- und Zulieferindustrie liegen bei einer Ausweitung des Auftragsvolumens und neu entstehenden Opportunitäten, an wirtschaftlich interessanten Lagen zu bauen.

Fragenstellungen zum Thema Ersatzneubau

Einstiegsfragen

1. Unterstützen Sie unsere Aussagen? Warum? Warum nicht?

2. Was sind die grössten Hemmnisse bei der Realisierung von Ersatzneubauten?

3. Haben Sie bereits Ersatzneubauten realisiert oder kennen Sie Best Practice Umsetzungsbeispiele?
   -
4. Wie schätzen Sie das dafür notwendige Know-How ein?

Stichworte:

- *Was sind die grössten Hemmnisse? Z.B.:*
  - *Rechtliche / Steuerliche Rahmenbedingungen*
  - *Wirtschaftlichkeit (Wertvernichtung)*
  - *Finanzierung*
  - *Know How*
  - *Lange Verfahren und damit verbundene Risiken*

Relevante geltende Vorgaben und Richtlinien
(in Abhängigkeit Gesellschaftsform und Unternehmensstrategie)

5. Gibt es Anlage- oder Investitionsrichtlinien, welche die Umsetzung von Ersatzneubauten einschränken oder ausschliessen?

6. Sind Ersatzneubauten in Ihrer Unternehmensstrategie vorgesehen? Wenn ja, in welcher Form?

7. Welche Wertschöpfungs- und Erneuerungsstrategien wenden Sie an?

Stichworte:

- *Anlage- und Investitionsrichtlinien*
- *Strategische Vorgaben (Unternehmensstrategie, Investitionsstrategie, Positionierung im Lebenszyklus von Immobilien, Planungshorizont)*
- *Wertschöpfungsstrategie (Core, Value Added, Oportunistic)*
- *Werterhaltungsstrategie, Wertsteigerungsstrategie*

Rechtliche Rahmenbedingungen

8. Welche rechtlichen Aspekte sind im Zusammenhang mit Ersatzneubauten von besonderer Relevanz?

9. Was sind die grössten rechtlichen Risiken?

10. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen müssten zur Förderung von Ersatzneubauten angepasst werden?

Stichworte:

- *Gesellschaftsform*
- *Mietrecht*
- *Raumplanung (Staatliche Steuerungsmöglichkeiten)*
    - *Richtplan*
    - *Zonenplan / Quartierplan*
- *Baurecht*

Ökonomische Aspekte

11. Gibt es Rechungslegungsstandards, welche die Umsetzung von Ersatzneubauten einschränken oder verunmöglichen?

12. Welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit der Ersatzneubau die wirtschaftlichere Alternative ist?

13. Sehen Sie im Ersatzneubau auch die Chance, eine Immobilie nach den aktuellen Bedürfnissen und Baustandards neu auf dem Markt platzieren zu können?

14. Was ist hinsichtlich Finanzierung speziell zu beachten?

Stichworte:

- *Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu Umbau / Instandsetzung*
    - *gibt es klare Prämissen z.B. Zustandswert, nur Brachen etc.*
    - *was sind die Kosten- und Nutzentreiber*
- *Rechnungslegung / Wertvernichtung in den Büchern (Bewertung der Anlagen → Einfluss auf NAV Unternehmung)*
- *Marktgängigkeit der Liegenschaft (Segment / Preis, Flächenangebot, Struktur, Flexibilität)*
- *Finanzierung*
    - *Was geschieht mit laufenden Hypotheken*
    - *Idee Transformation direkt zu indirekt gehaltenen Immobilien mittels Sacheinlage*

Bautechnische Aspekte

15. Welche Bauarten und Baujahre bieten sich für einen Ersatzneubau besonders an?

16. Gibt es bezüglich Zustandswert und Baustandards „klare“ Grenzen, wo ein Ersatzneubau vs. der Sanierung zu wählen ist?

17. Kennen Sie den Anteil Bauten / Objekte Ihres Bestandes, wo ein Ersatzneubau aufgrund mangelnder struktureller Qualität in Betracht gezogen werden müsste?

Stichworte:

- *Baujahr*
- *Alter und Zustand*
- *Bauart*
- *Unterhaltsbedarf*
- *Energetischer Standard*
- *Strukturelle Qualität*
    - *Potenzial der Liegenschaft (Aufwertung, Erweiterung)*
    - *Effizienz (Flächen- und Bewirtschaftungseffizienz)*
    - *Flexibilität (Raumaufteilung, Erschliessung, technische Einrichtungen)*
- *Architektonische Qualität*

Steuerliche Aspekte

18. Gibt es bezüglich Ersatzneubauten bedeutende steuerliche Risiken? Was ist speziell zu beachten?

19. Wie wichtig ist der Direktbesitz in Kombination mit etappierten Unterhaltsmassnahmen bezüglich Steueroptimierung?

Stichworte:

- *Unterschied private und juristische Personen*
- *Relevanz der steuerlichen Optimierung durch etappenweise Unterhaltsmassnahmen bei direkt gehaltenen Immobilien*
- *Idee: Transformation direkt zu indirekt gehaltenen Immobilien und damit verbundene Steuerfolgen*

Gesellschaftliche Aspekte

20. Sind Ersatzneubauten von gesellschaftlichem Interesse? Weshalb?

21. Sind auch negative Auswirkungen aufgrund von Ersatzneubauten bekannt?

Stichworte:

- *Städtebauliche Aufwertung*
- *Raumplanung / Verdichtung nach innen / Infrastruktur / Mobilität*
- *Bevölkerungsbewegungen (Stichwort Landflucht)*
- *Widerstände / Interessensgruppen (Verfahrensrisiken)*
- *Problematik der Verdrängung gewisser Schichten (günstiger Wohnraum)*

Umwelt

22. Gibt es bezüglich Ersatzneubauten bedeutende Umweltrisiken? Was ist speziell zu beachten?

23. Teilen Sie unsere Meinung, dass verdichtetes Bauen in Verbindung mit Ersatzneubauten trotz Rückbau- und Neuerstellung (inkl. graue Energie) im Vergleich zur reinen Sanierung langfristig die bessere Ökobilanz ausweist?

24. Seit Jahrzehnten lehrt man die Baufachleute, dass in der Schweiz im Durchschnitt pro Sekunde 1 m^2 Land neu überbaut wird. Hat der Ersatzneubau gar das Potenzial - durch einen sparsameren Umgang mit der Ressource Boden - diese Entwicklung zu bremsen, womit sich diese statistische Zahl in Zukunft nach unten korrigieren lassen könnte?

Stichworte:

- *Risiko belastete Standorte (zusätzliche Sanierungskosten)*
- *Reduktion Umweltbelastung im Betrieb*
- *Ökobilanz (graue Energie)*
- *Schonung Ressource Boden*
- *Reduktion Mobilität*
- *Infrastrukturkosten*
- *Zunahme öffentlicher (Pendler-) Verkehr*

Entscheidungs- und Umsetzungsprozess

25. Stimmt die Annahme, dass bei einem bedeutenden Teil der Immobilienbesitzer das erforderliche Know How rund um die Thematik Ersatzneubau fehlt?

26. Was sind die wichtigsten Entscheidungskriterien respektive Killerkriterien beim Entscheid Ersatzneubau vs. Sanierung?

27. Welche Managementinstrumente wenden Sie im Entscheidungsprozess an?

28. Wo liegen die grössten Verfahrensrisiken bei der Umsetzung von Ersatzneubauten?

29. Wird in der Praxis bei der Projektentwicklung das Umfeld hinsichtlich einer möglichen Erweiterung des Bauperimeters miteinbezogen?

Stichworte:

- *Wer ist der Entscheidungsträger*
- *Relevanz fehlendes Know How und Transparenz in dieser Thematik*
- *Einbezug Umfeld (Horizontale Erweiterungen, Nutzen von Synergien)*
- *Aufwendige und komplizierte Verfahren*
- *Erkennen Risiken (insbesondere Mietrecht, Umweltrisiken)*
- *Management Instrumente*

Anreizsysteme

30. Sind Anreize zur Förderung von Ersatzneubauten wünschenswert?

31. Wo müssten Ihrer Meinung nach Anreize ansetzen, wie könnten diese aussehen?

32. Ist zur Revitalisierung des Immobilienbestandes primär eine Sensibilisierung der nicht professionellen Immobilienbesitzer anzustreben?

Stichworte:

- *Politik*
  - *Fördergelder*
  - *Steuerliche Anreize*
  - *Gesetzgebung*
  - *Baurecht (Zonenplananpassungen → Sondernutzungsplanung)*
- *Markt*
  - *Interessengemeinschaft, Verband*
    - *Ev. bilden eines Standards (Nachhaltiger Umgang mit der Ressource Land, Erfüllung gesellschaftlicher Interessen bezüglich Raumplanung und Städtebau*
  - *Anlaufstelle für nicht professionelle Eigentümer, Information und Beratung*
    - *Sensibilisierung und Know- How Transfer mittels Broschüren und Öffentlichkeitsarbeit*
    - *Erarbeitung einfacher Hilfsmittel (z.B. Quickcheck Objektqualität und Erneuerungsalternativen)*
    - *Best Owner Prinzip → Potenzial und Vorteile indirekter Immobilienbesitz*

10.3.2 Abbildungen

T 1-A00 Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung gemäss dem mittleren Szenario A-00-2010 In Tausend

Jahr	Bevölkerung am 1. Januar	Natürliche Bevölkerungsbewegung			Wanderungen			Bevölkerung am 31. Dezember	Veränderungen	
		Geburten	Todesfälle	Geb. übersch.	Einwanderung	Auswanderung	Saldo		absolut	in %
2000	7164,4	78,5	62,5	15,9	110,3	90,1	20,2	7204,1	39,6	0,6
2005	7415,1	72,9	61,1	11,8	118,3	82,1	36,2	7459,1	44,0	0,6
2010	7788,0	79,5	61,5	18,0	138,9	88,3	50,6	7856,6	68,6	0,9
2015	8102,3	81,8	63,1	18,7	127,8	93,7	34,1	8155,1	52,8	0,7
2020	8356,9	82,7	66,4	16,3	124,9	96,1	28,8	8401,9	45,1	0,5
2025	8561,4	81,2	70,7	10,5	121,3	97,3	24,0	8595,9	34,5	0,4
2030	8713,8	78,3	76,2	2,1	120,0	97,5	22,5	8738,5	24,6	0,3
2035	8820,7	76,6	82,1	-5,5	120,0	97,5	22,5	8837,7	17,0	0,2
2040	8894,6	77,2	87,7	-10,5	120,0	97,5	22,5	8906,5	12,0	0,1
2045	8946,8	78,4	92,8	-14,4	120,0	97,5	22,5	8954,9	8,1	0,1
2050	8979,0	79,0	97,5	-18,5	120,0	97,5	22,5	8983,0	4,0	0,0
2055	8991,2	78,6	100,8	-22,2	120,0	97,5	22,5	8991,6	0,3	0,0
2060	8988,7	77,6	101,7	-24,0	120,0	97,5	22,5	8987,2	-1,5	0,0

Abbildung 27: Entwicklung Wohnbevölkerung; Quelle: BFS

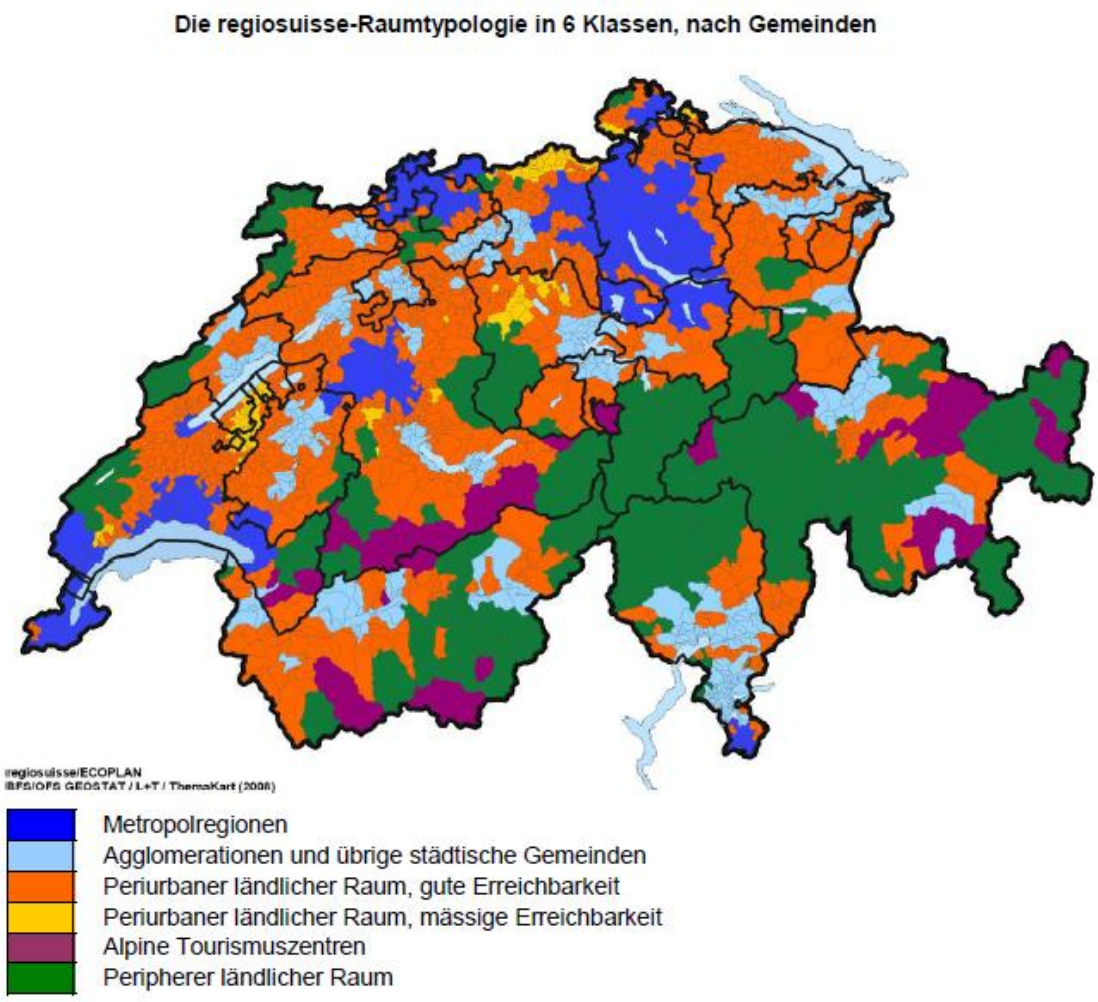


Abbildung 28: regiosuisse-Raumtypologie in 6 Klassen

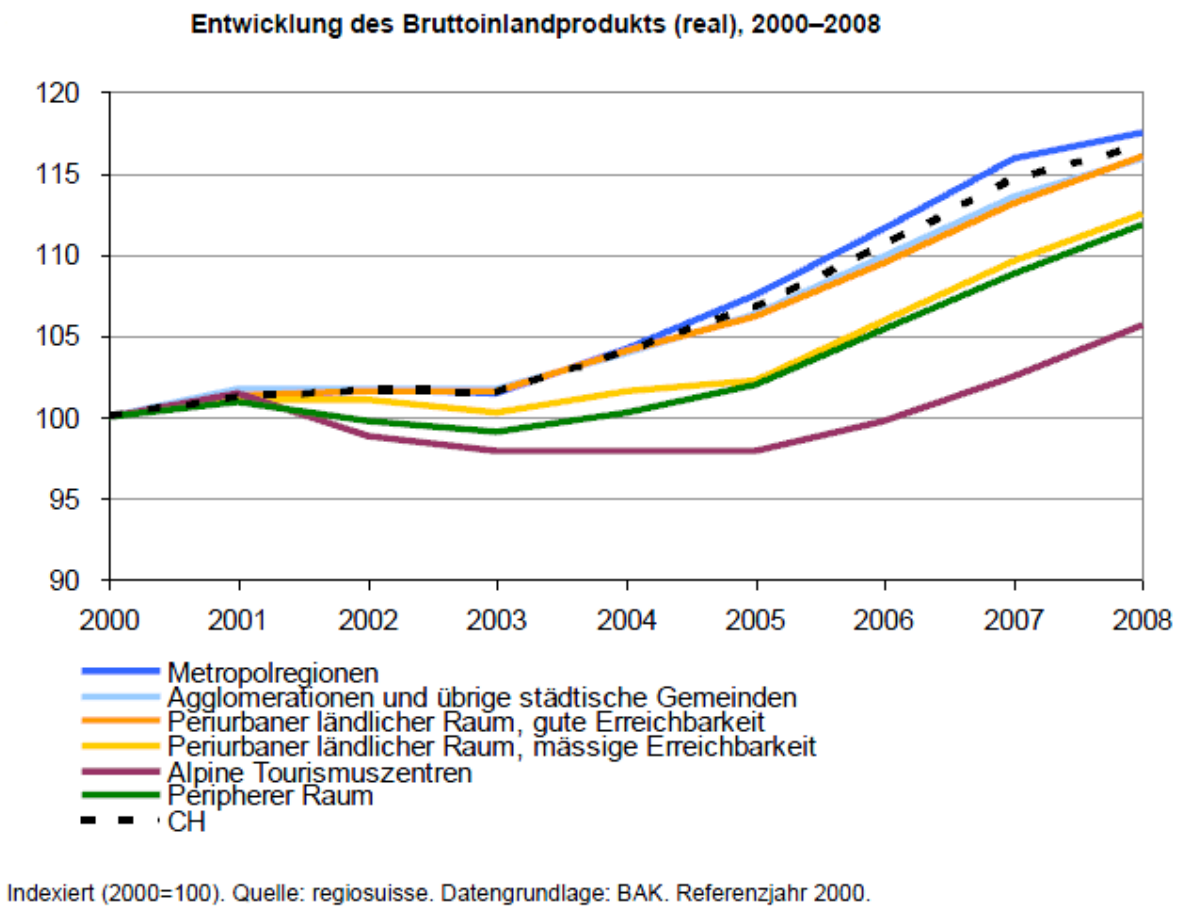


Abbildung 29: Entwicklung des Bruttoinlandproduktes 2000 – 2008

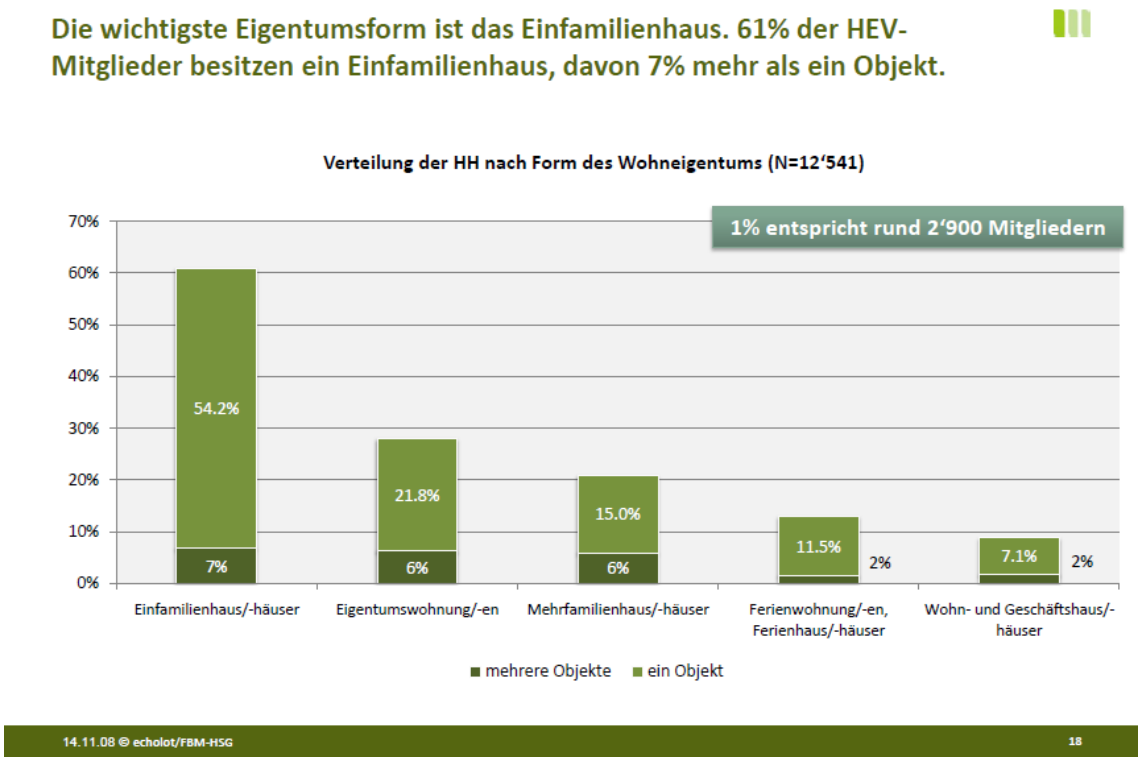
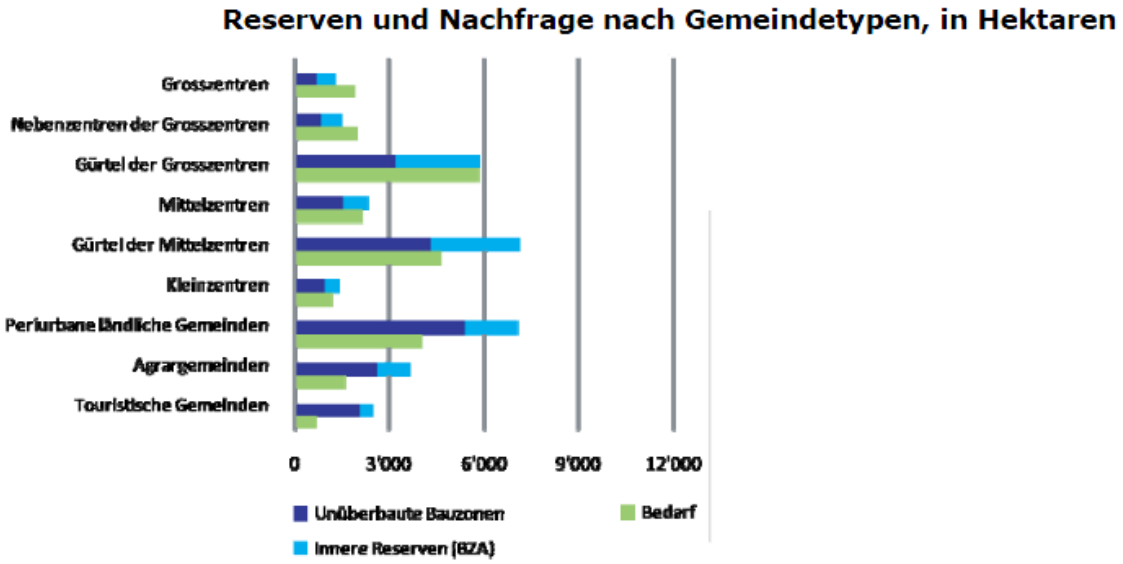


Abbildung 30: Mitgliederbefragung HEV, Quelle: HEV



Anmerkung: Total der Reserven und Nachfrage 2005 – 2030 nach Kanton, in Hektaren.
Quelle: Bauzonenstatistik ARE 2008, Berechnung Fahrländer Partner 2008.

Abbildung 31: Baulandreserven nach Gemeindetypen

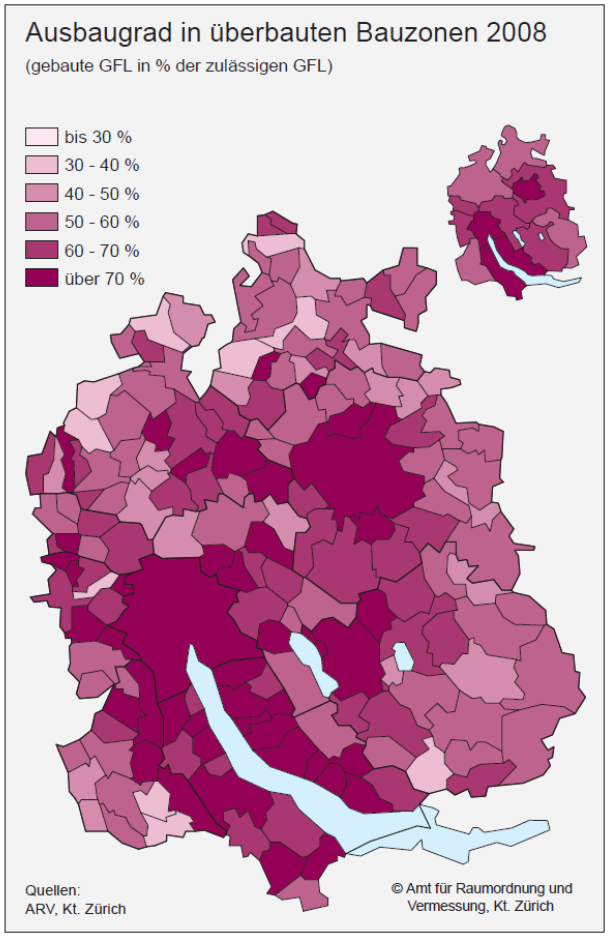


Abbildung 32: Ausbaugrad in überbauten Bauzonen Kt. Zürich

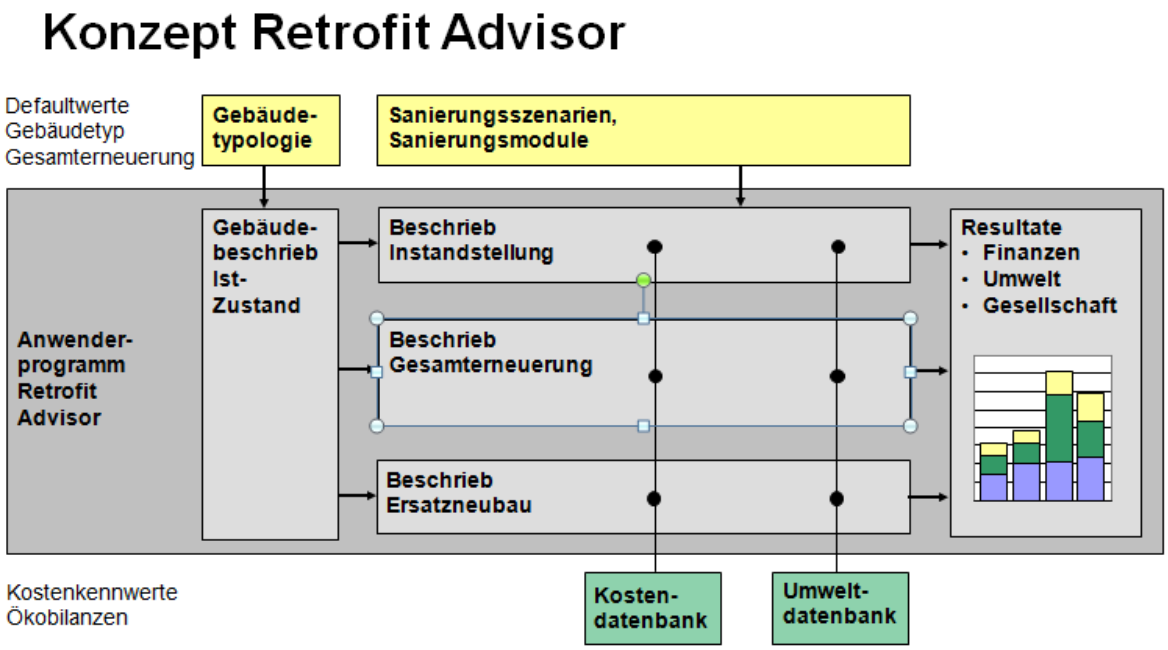


Abbildung 33: Konzept Retrofit Advisor, Quelle: (Zimmermann, et al., 2010)