



Bestand und Ersatz: Unter welchen Bedingungen?

Auswertung der Befragung

29. Mai 2024

Ausgangslage

Ein Diskussionsinput zu Bestandserhalt und Ersatz.

Das Thema Graue Energie gewinnt stark an Bedeutung. Die Umweltkosten für die Erstellung von Gebäuden und Entsorgung von Baumaterialien werden intensiv diskutiert. Der Ersatz von Gebäuden gerät zunehmend unter Druck, Unternehmen müssen ihre bisherigen Vorgehensweisen überdenken.

Der Verein Green Building initiierte eine Expertenbefragung, um eine breit abgestützte Diskussionsgrundlage bereitzustellen und einen differenzierten Wissensaustausch in der Branche zu fördern: Welche Strategien wählen Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft, um auf die aktuellen Herausforderungen zu reagieren? Wie weit gehen Sie, um mit den gesellschaftlichen Erwartungen und im Wettbewerb mit anderen Unternehmen Schritt zu halten?

Sample der Expertenbefragung

Befragt wurden unterschiedliche Akteursgruppen mit Tätigkeiten in der ganzen Schweiz.

Die Expertenbefragung wurde breit gestreut. Sie ging an folgende Zielgruppen:

- Eigentümer
- Entwicklerinnen
- Bauindustrie
- Fachplaner/Dienstleister

Die Befragten decken eine grosse Bandbreite von kleinen bis grossen Unternehmen ab.

Mit den Tätigkeiten der Befragten sind alle Schweizer Regionen abgedeckt.

Kommunikationskanäle

Es wurden zielgruppenspezifische Kommunikationskanäle zum Erreichen der Experten genutzt.

Zum Erreichen der Zielgruppen wurden folgende Kommunikationskanäle genutzt:

- Kanäle des Vereins Green Building (Newsletter-Verteiler, LinkedIn)
- Netzwerke von Vorstandsmitgliedern
- Newsletter von branchennahen Medien, Verbänden und Organisationen (u.a. NZZ Real Estate, immoinvest, HEV Schweiz, Swiss Real Estate Institute)
- Internetrecherche nach Experten und Expertinnen aus diversen Unternehmen

Über diese Kanäle wurden Expertinnen und Experten mit und ohne besondere Affinität zum Thema Nachhaltigkeit angesprochen. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu

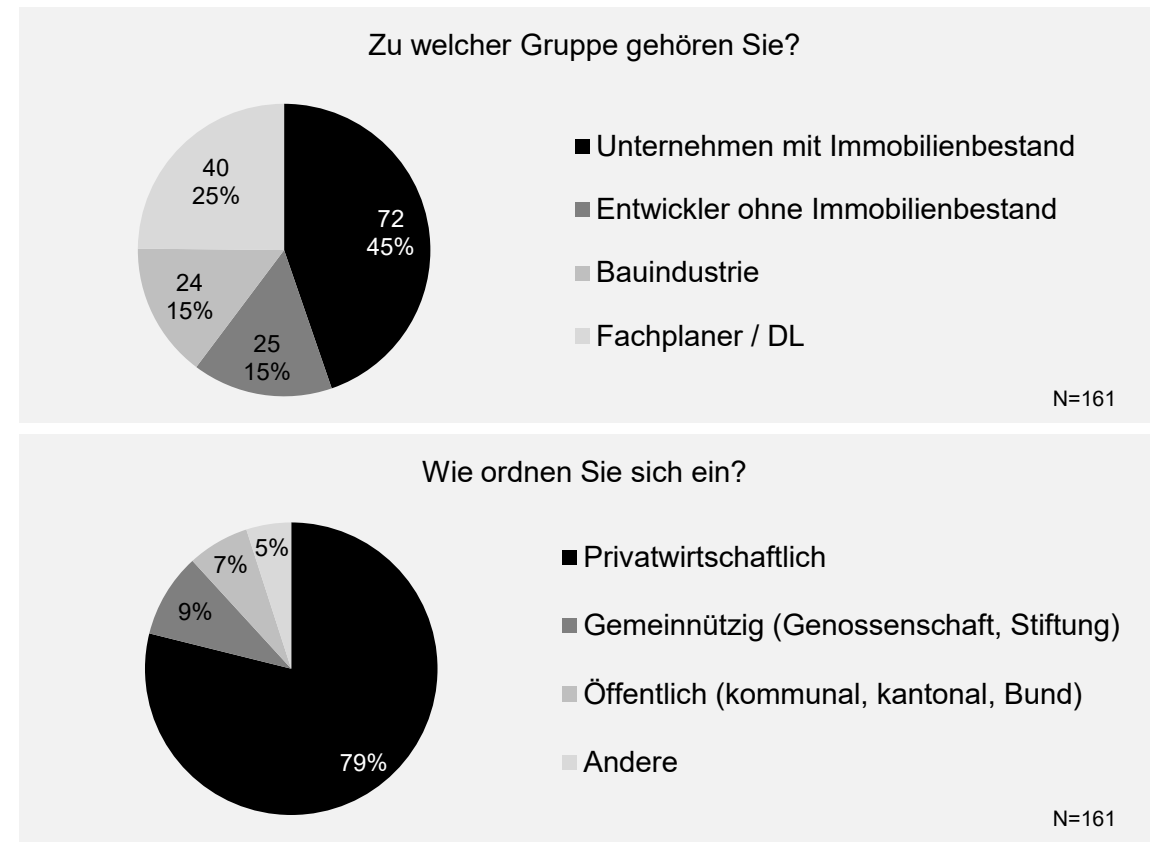
berücksichtigen, dass in der Regel Personen an Befragungen teilnehmen, die sich für das Thema interessieren.

Einordnung der Befragten Der Rücklauf ist gut. Die Experten teilten sich einer Akteursgruppe zu.

An der Befragung haben 161 Personen aus Unternehmen mit Immobilienbestand (45%), Entwickler ohne Immobilienbestand (15%), aus der Bauindustrie (15%) sowie Fachplaner und Dienstleister aus der Immobilienbranche (25%) teilgenommen.

Die vier genannten Gruppen sind nicht scharf abgrenzbar, da es beispielsweise auch in der Bauindustrie Unternehmen mit eigenem Bestand gibt. Die Befragten mussten sich entscheiden, aus welcher Perspektive sie die Fragen beantworten wollten.

Die grosse Mehrheit arbeitet in privatwirtschaftlichen Unternehmen (79%), Minderheiten in gemeinnützigen Unternehmen (9%) oder bei der öffentlichen Hand (7%).

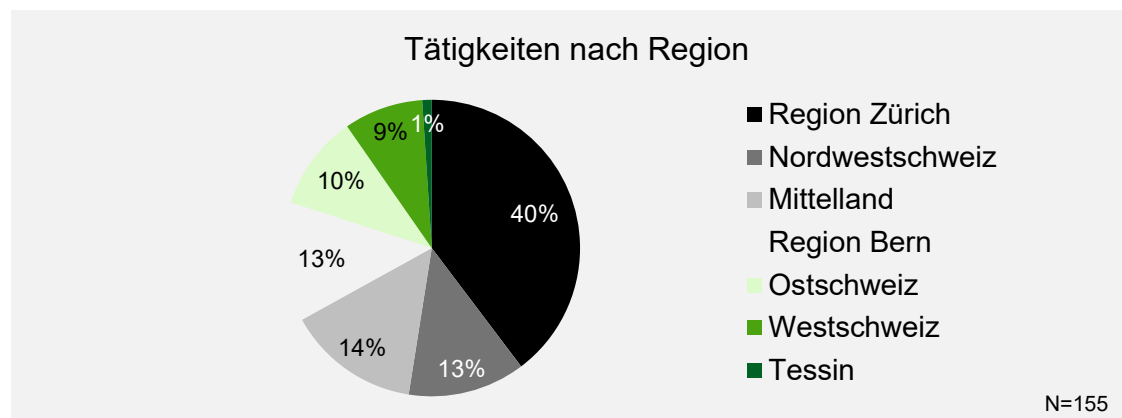
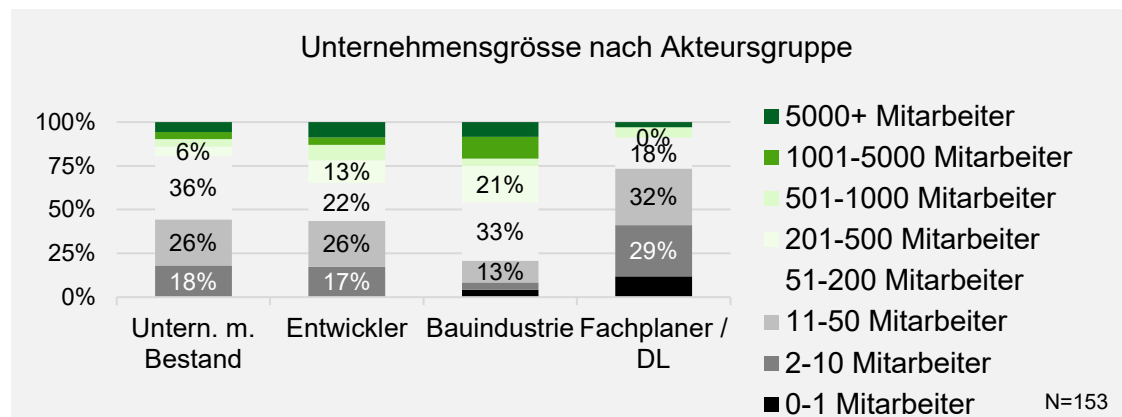
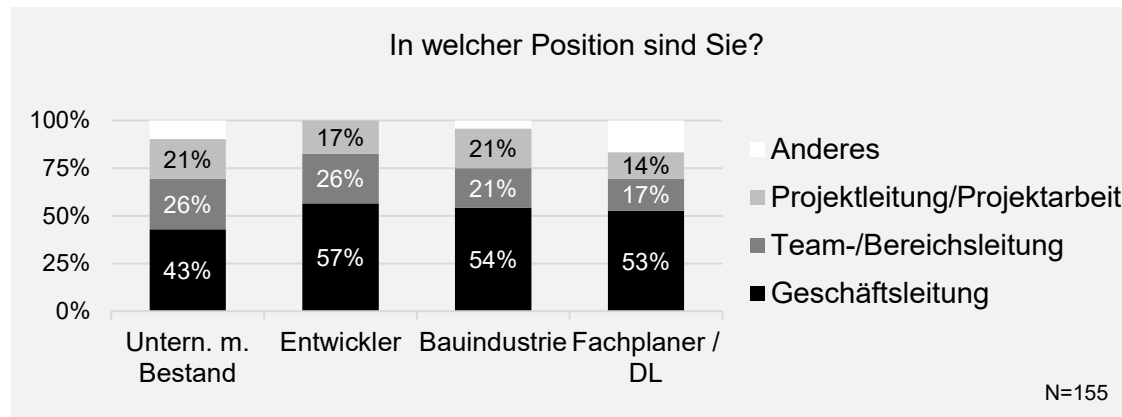


Einordnung der Unternehmen Mehrheitlich Entscheidungsträger aus KMU und Grossunternehmen.

Die Befragten übernehmen mehrheitlich eine Führungsfunktion: Rund die Hälfte ist in der Geschäftsleitung und gut ein Viertel in der Team-/Bereichsleitung tätig. Der Führungsanteil ist bei den Entwicklern höher als in den anderen Akteursgruppen.

Die Befragten decken eine grosse Bandbreite von kleinen bis grossen Unternehmen ab. Bei den Unternehmen mit Bestand handelt es sich mehrheitlich um KMU mit bis zu 200 Mitarbeitern. Die Unternehmen der Entwickler und der Bauindustrie sind zu einem guten Teil signifikant grösser. Dienstleister arbeiten hauptsächlich in kleineren Unternehmen.

Die Schweizer Regionen sind mit den Tätigkeiten der Befragten breit abgedeckt.

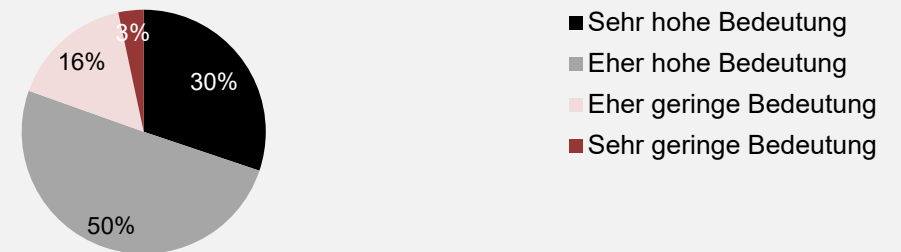


Einstellung zu Erhalt und Ersatz Der Erhalt von Gebäuden wird gegenüber dem Ersatz hoch gewichtet.

Der Erhalt von Gebäuden geniesst bei den Befragten im Vergleich zum Ersatz einen hohen Stellenwert. Für 80% der Befragten hat der Erhalt eine eher bis sehr hohe Bedeutung.

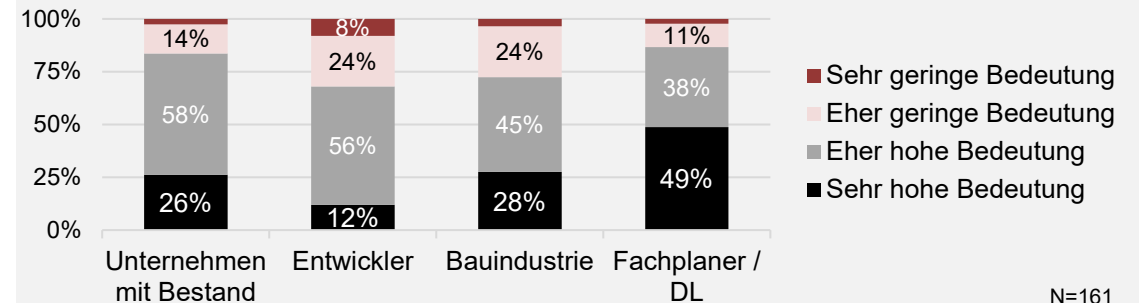
Die Einstellung variiert allerdings je nach Hintergrund: unter Fachplanern und Dienstleistern geniesst er die grösste Bedeutung, unter Entwicklern die geringste.

Welche Bedeutung hat für Sie als Fachperson der Erhalt von Gebäuden im Vergleich zum Ersatz?



N=161

Bedeutung von Erhalt im Vergleich zum Ersatz
Nach Akteursgruppe



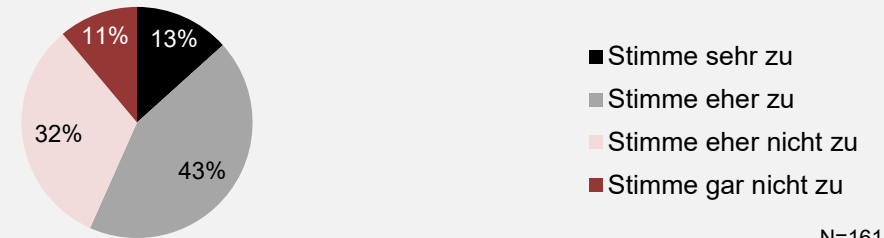
N=161

Einstellung zu Erhalt und Ersatz Der bedingungslose Erhalt wird allerdings nur von einer Minderheit unterstützt.

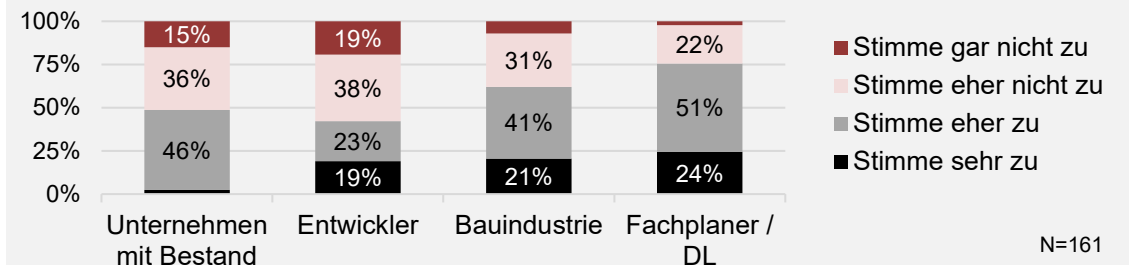
Die Aussage, dass der Erhalt von Bestand und damit von Grauer Energie immer besser als der Abriss ist, wird nur von einer Minderheit voll, und damit bedingungslos, unterstützt (13%). Knapp die Hälfte stimmt der Aussage mit Vorbehalt zu (43%).

Die Einstellungen variieren stark nach Hintergrund: während 75% der Fachplaner und Dienstleistenden der Aussage eher oder sehr zustimmen, trägt von den Unternehmen mit Bestand nur knapp die Hälfte die Aussage eher – und nur einzelne sehr – mit. Unter Entwicklern sind die Einstellungen polarisiert, die Bauindustrie tendiert zur Zustimmung.

Wie schätzen Sie als Fachperson folgende Aussage aus der öffentlichen Debatte ein? "Der Erhalt von Bestand und damit von Grauer Energie ist immer besser als der Abriss".

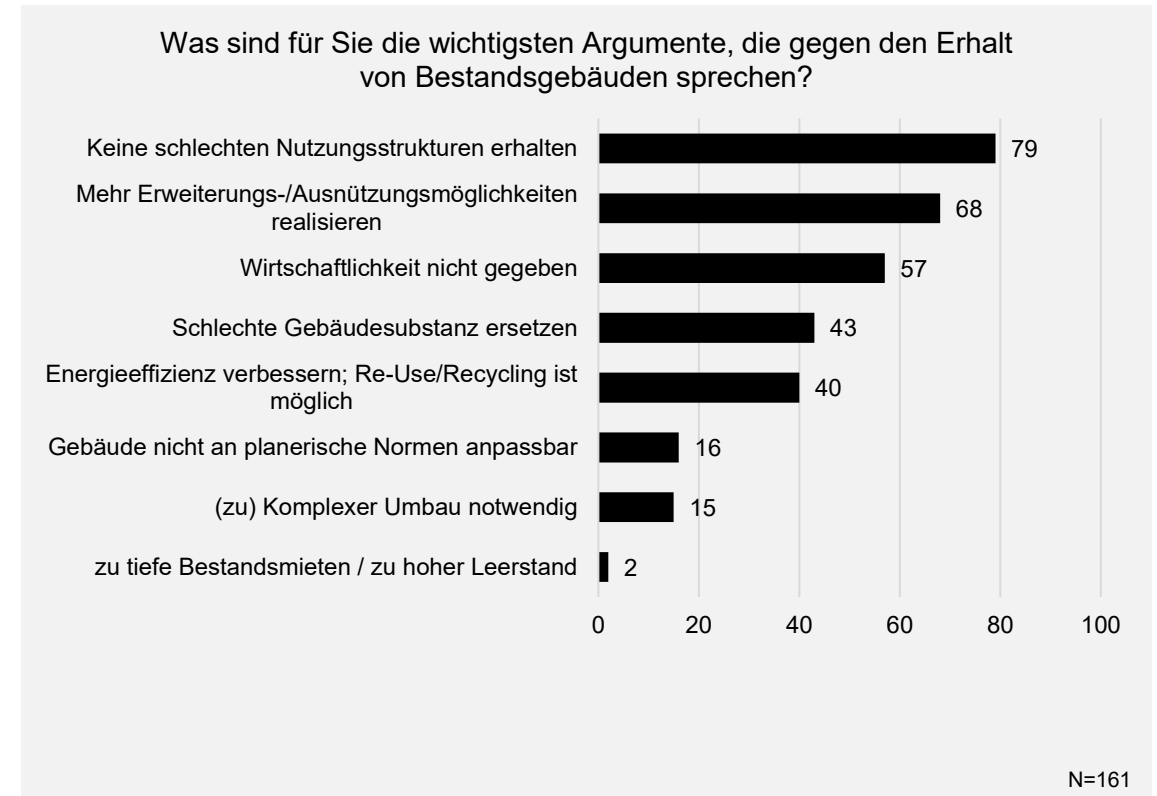
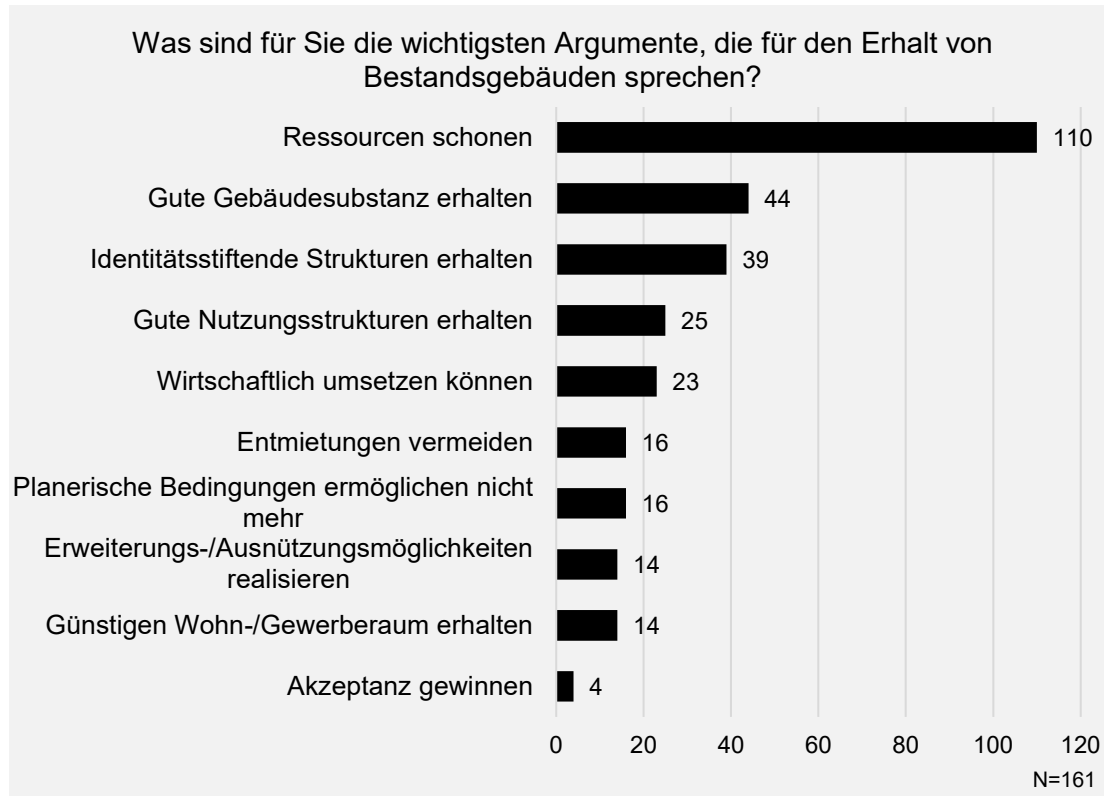


Wie schätzen Sie als Fachperson folgende Aussage aus der öffentlichen Debatte ein? "Der Erhalt von Bestand und damit von Grauer Energie ist immer besser als der Abriss".



Argumente für und gegen den Erhalt

Für den Erhalt spricht v.a. das Schonen der Ressourcen, dagegen schlechte Nutzungsstrukturen und unausgeschöpfte Ausnutzungsreserven.

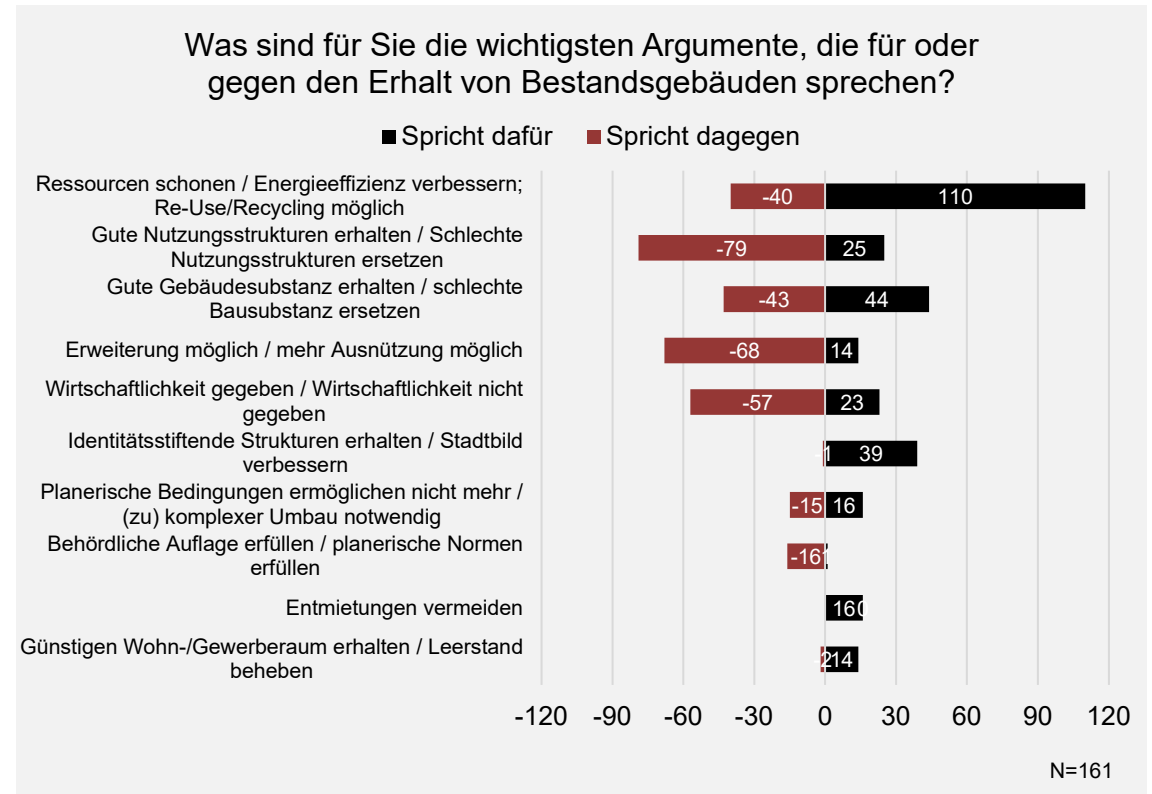


Argumente für und gegen den Erhalt

Der Erhalt der Ressourcen wird über Energieeffizienz gestellt; Schlechte Nutzungsstrukturen und Ausnützung sprechen häufiger für den Ersatz.

Die Befragten wogen in einer offenen Antwort, die codiert wurde, Argumente für und gegen den Ersatz ab:

- Das Schonen der Ressourcen wird häufig für den Erhalt genannt als die bessere Energieeffizienz im Neubau.
- Die Nutzungsstrukturen sprechen häufiger für den Ersatz als den Erhalt.
- Die Gebäudesubstanz spricht gleich oft für und gegen den Erhalt.
- Mehr Ausnützung – also mehr Wohnungen zu bauen – ist mit dem Ersatz häufiger möglich als mit Erhalt und Erweiterung.
- Die Wirtschaftlichkeit spricht häufiger für den Ersatz.

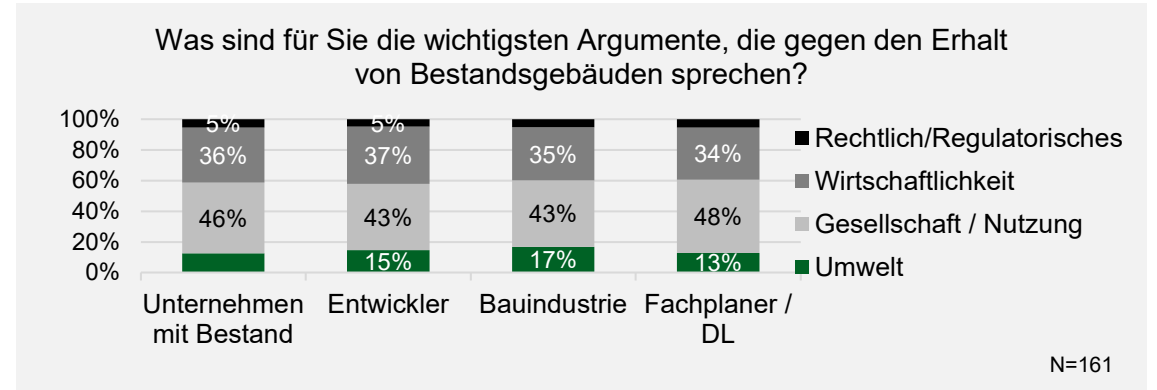
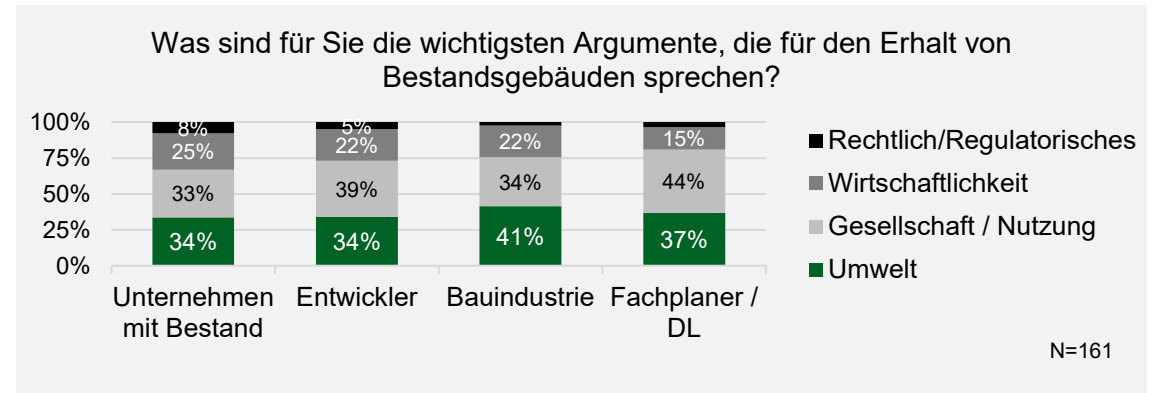


Argumente für und gegen den Erhalt

Insgesamt sprechen Umweltargumente für den Erhalt, gesellschaftliche Argumente tendenziell und die Wirtschaftlichkeit deutlich für den Ersatz.

Werden die Antworten den Bereichen Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft sowie Rechtliches / Regulatorisches zugeordnet, ziehen die Kräfte in unterschiedliche Richtungen:

- Umwelt-Argumente sprechen deutlich für den Erhalt, v.a. aus Sicht der Bauindustrie: Der Erhalt von Grauer Energie wird über die Verbesserung der Energieeffizienz mit einem Neubau gestellt.
- Die Wirtschaftlichkeit spricht eindeutig für den Ersatz, und zwar aus Sicht aller Akteursgruppen.
- Gesellschaftliche Argumente sprechen v.a. für Unternehmen mit Bestand und die Bauindustrie häufiger für den Ersatz, weil damit schlechte Nutzungsstrukturen ersetzt und mehr Wohnraum geschaffen werden kann.

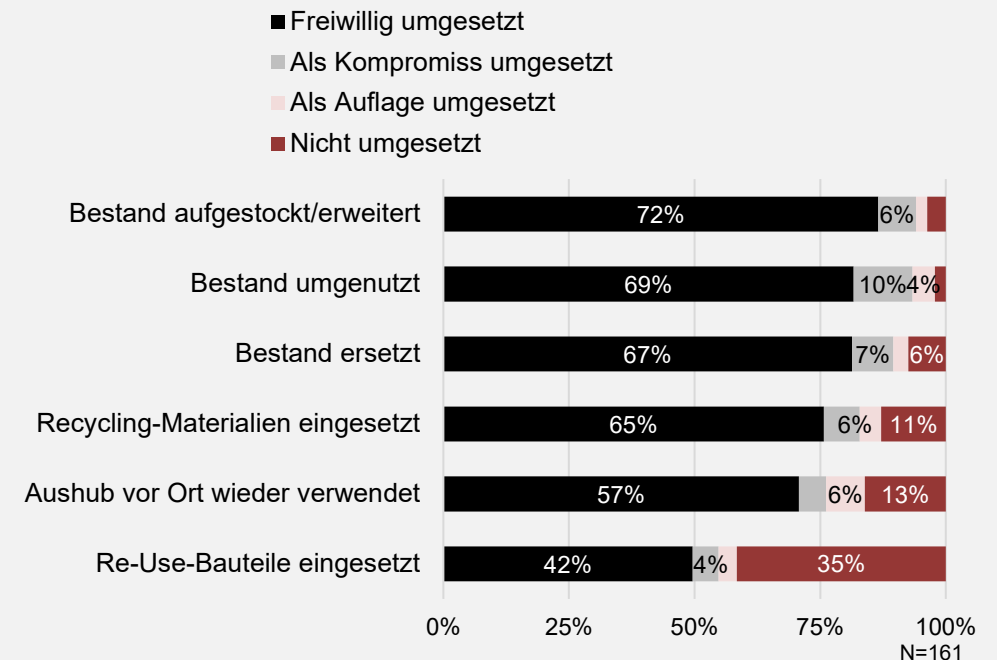


Erfahrungen Es gibt viele Erfahrungen mit Bestandsentwicklung und erste mit Re-Use.

Die Befragten haben sehr viel Erfahrung mit der Bestandsentwicklung, die sie aus eigenem Antrieb umgesetzt haben:

- Fast alle haben Bestand aufgestockt oder erweitert.
- Fast alle haben Bestand umgenutzt.
- Viele haben Bestand ersetzt.
- Viele haben Recycling-Materialien eingesetzt.
- Weniger Erfahrung gibt es mit der Wiederverwendung von Aushub vor Ort.
- Eine knappe Mehrheit hat Re-Use-Bauteile eingesetzt.

Was haben Sie in der Vergangenheit beim Bau von Gebäuden bereits umgesetzt?

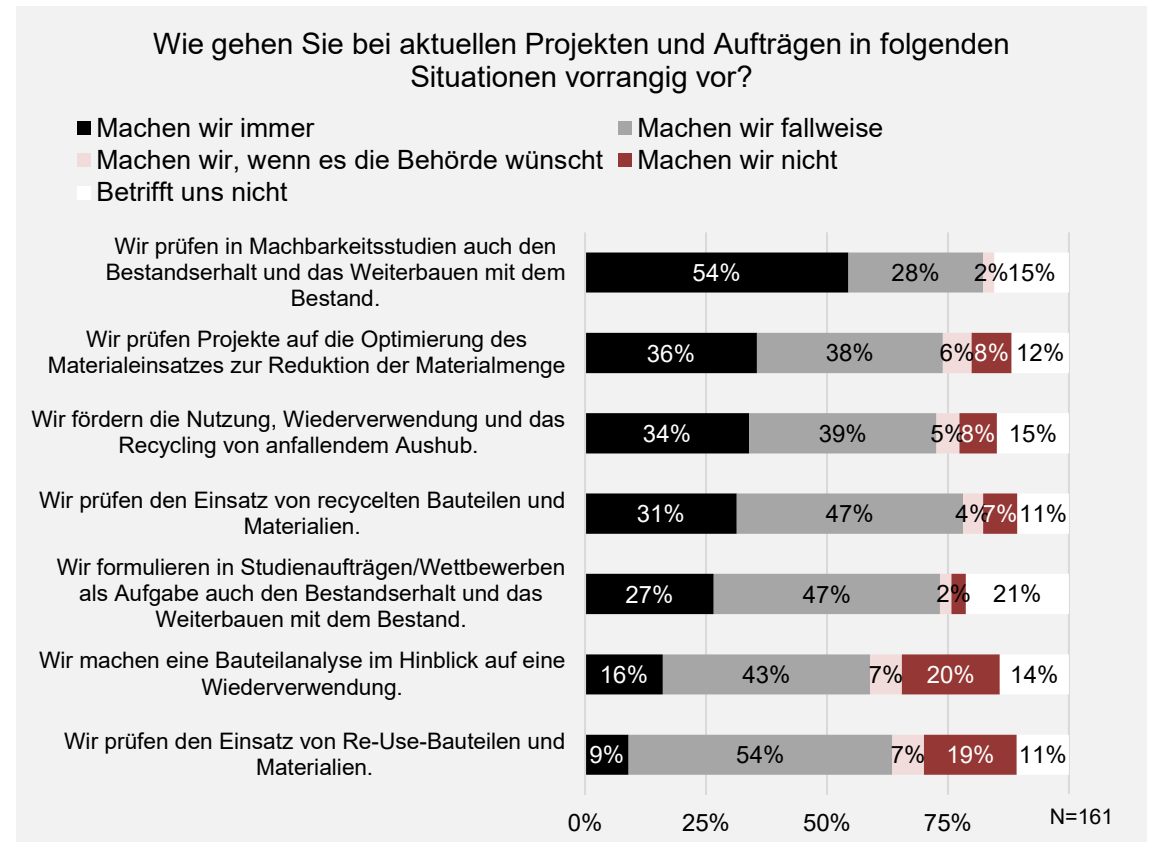


Vorgehen

Im Rahmen der Planung probieren viele ohne behördlichen Druck aus.

Die Befragten setzen im Planungsprozess viele Massnahmen im Umgang mit Bestand um:

- Eine Mehrheit prüft in Machbarkeitsstudien immer auch Erhalt und Weiterbauen. Die Themen nehmen als Aufgabe auch Einzug in Studienverfahren.
- Je ein Drittel prüft immer Projekte auf Optimierung des Materialeinsatzes, die Weiterverwendung des Aushubs und den Einsatz von recycelten Bauteilen und Materialien.
- Fallweise durchgeführt werden Bauteilanalysen und der Einsatz von Re-Use Bauteilen.



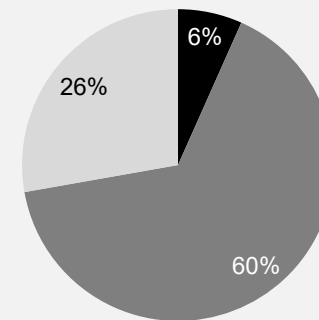
Ergebnisse aus Studienaufträgen

Die Wirtschaftlichkeit entscheidet über die Realisierung, bei der Ausnützung werden Konzessionen gemacht.

Erweist sich in einem Studienverfahren der Erhalt von Bausubstanz als städtebaulich und technisch machbar, wird dieser von einer grossen Mehrheit (60%) weiterverfolgt, solange die realisierbare Geschossfläche zu einem wirtschaftlichen Projekt führt.

Eine Minderheit verfolgt die Option nur weiter, wenn im gesamten Projekt eine vergleichbare Geschossfläche wie mit einem Ersatz realisiert werden kann (26%).

Wie gehen Sie mit den Ergebnissen aus Studienaufträgen/Wettbewerben um, bei denen sich der Erhalt technisch und städtebaulich als machbar erweist?



- Der Erhalt wird unabhängig der realisierbaren Geschossfläche als gleichwertige oder sogar bevorzugte Option zum Ersatz behandelt.
- Der Erhalt wird als Option weiterverfolgt, falls die realisierbare Geschossfläche im gesamten Projekt zu einem wirtschaftlichen Projekt führt.
- Der Erhalt wird als Option weiterverfolgt, falls die realisierbare Geschossfläche im gesamten Projekt vergleichbar zum (totalen) Ersatz ist.

N=98

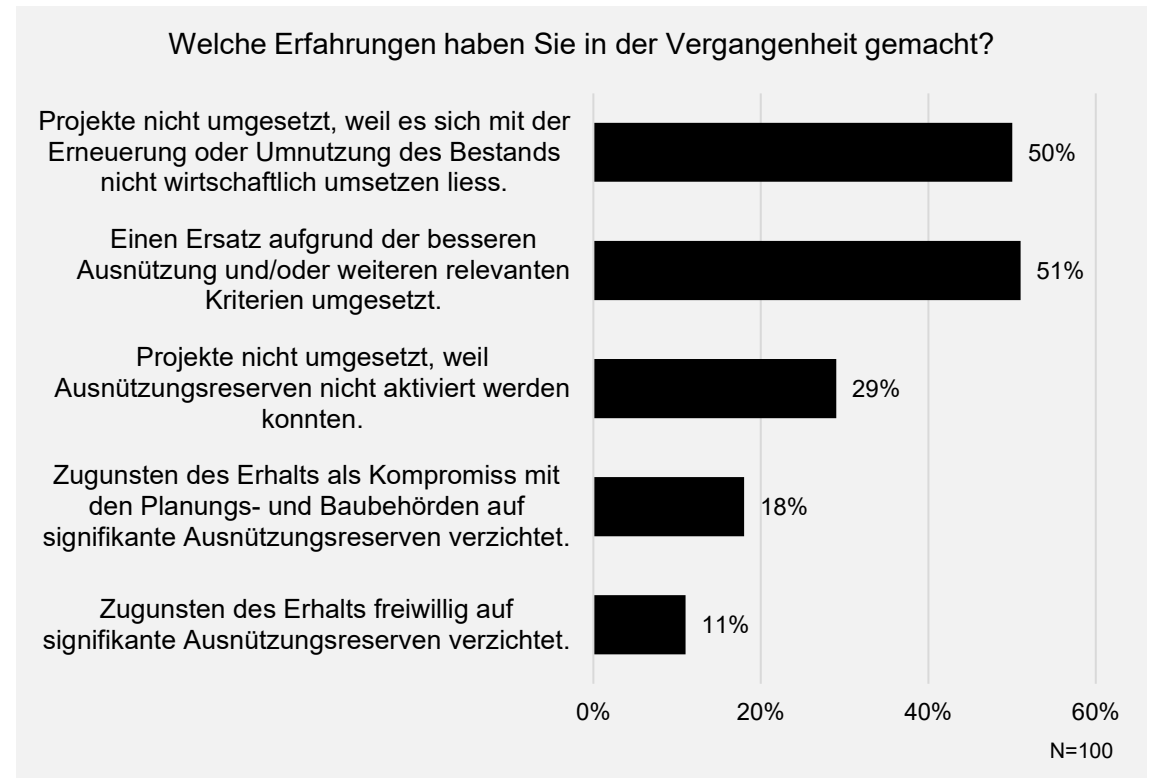
Entscheidungen

Ökologische Ziele werden in der Praxis abgewogen: Ob und was realisiert wird, misst sich auch an weiteren Kriterien.

Die Hälfte der Befragten mit Bestand hat Projekte nicht umgesetzt, weil sie sich mit einer Erneuerung oder Umnutzung nicht wirtschaftlich realisieren liessen (50%).

Die Hälfte hat einen Ersatz aufgrund der besseren Ausnutzungsmöglichkeit und/oder weiterer relevanter Kriterien vorgezogen (51%).

Wenige haben zugunsten des Erhalts freiwillig auf signifikante Ausnutzungsreserven verzichtet (11%).



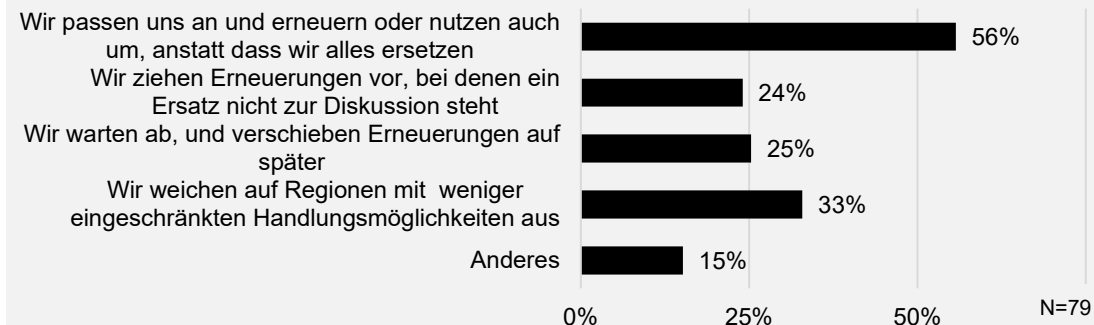
Strategien Anpassen und Umdisponieren sind die dominanten Strategien.

Die Befragten wählen unterschiedliche Wege im Umgang damit, dass der Ersatz von Bestand stärker hinterfragt und an gewissen Orten stark reguliert wird.

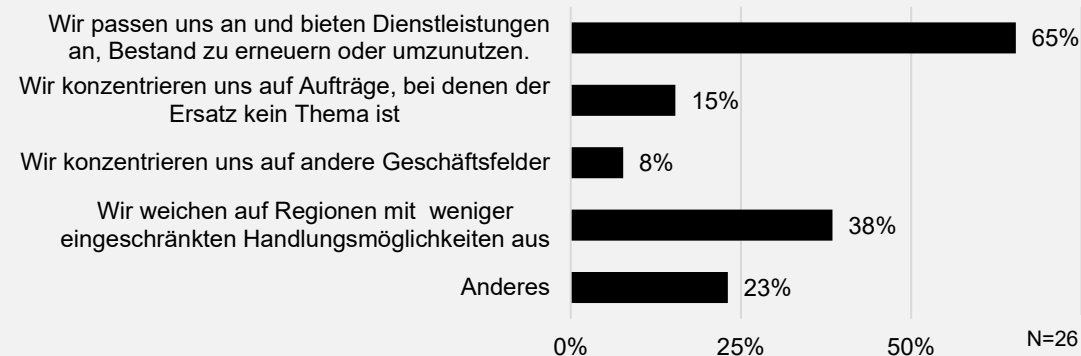
Die Mehrheit der Unternehmen mit Bestand und Entwickler passt sich an und setzt auch auf Teilerhalt. Viele weichen auf Regionen aus, in denen mehr Spielraum besteht.

Die Mehrheit der Bauindustrie passt sich an und richtet Produkte und Dienstleistungen auf Erhalt und Anpassung aus. Viele machen weiterhin Ersatz und konzentrieren sich dabei auf die maximale Wiederverwertung.

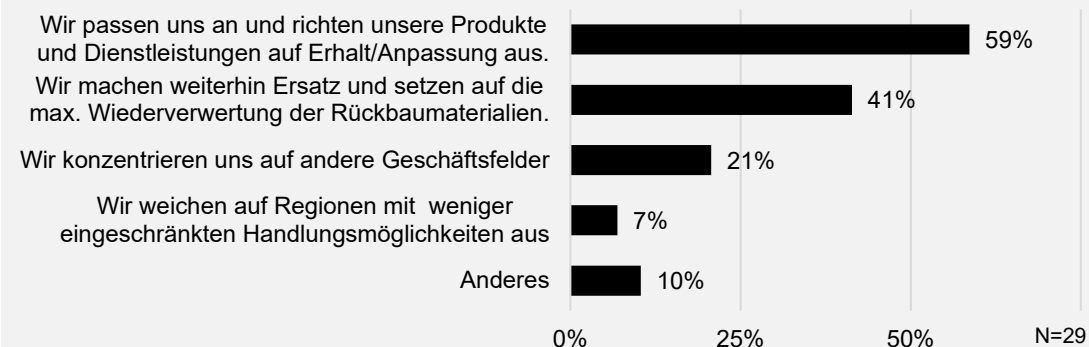
Unternehmen mit Bestand: Umgang mit geringerer Akzeptanz von Ersatz



Entwickler: Umgang mit geringerer Akzeptanz von Ersatz



Bauindustrie: Umgang mit geringerer Akzeptanz von Ersatz

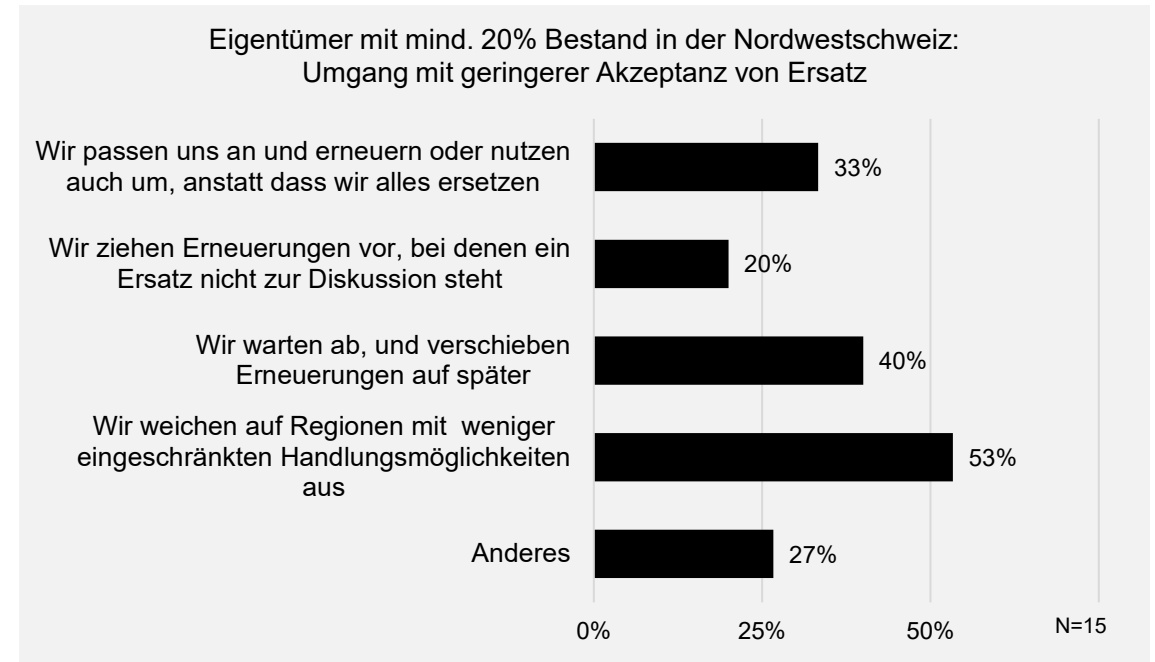


Strategien

Wo staatliche Regulierungen greifen, warten Eigentümer ab oder weichen auf andere Regionen aus.

Im Kanton Basel-Stadt wird der Abriss von Gebäuden seit der Einführung des Wohnschutzgesetzes stark reguliert. Darauf reagieren Eigentümer.

Die Mehrheit von fünfzehn befragten Unternehmen, die mindestens 20% Bestand in der Region Nordwestschweiz haben, gibt als Strategie das Ausweichen auf andere Regionen an. Viele warten auch ab und verschieben Erneuerungen auf einen späteren Zeitpunkt.

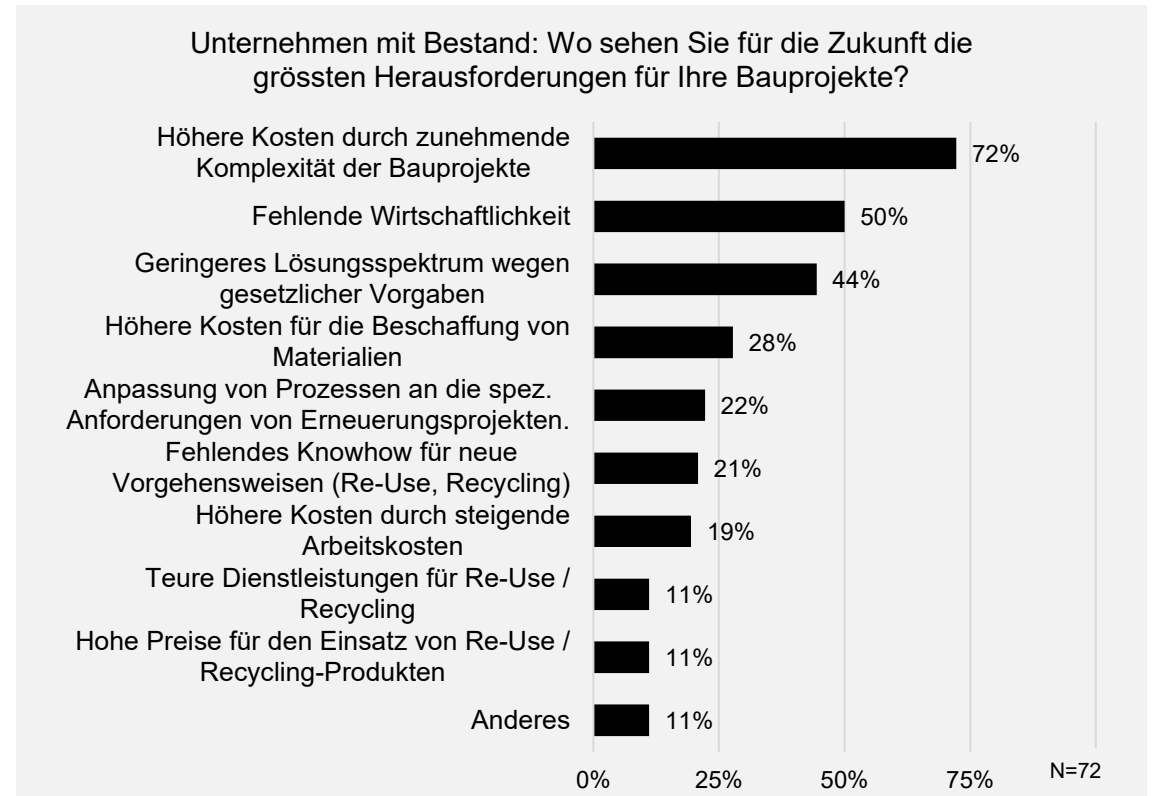


Künftige Herausforderungen für Unternehmen mit Bestand Eigentümer schätzen höhere Kosten, fehlende Wirtschaftlichkeit und ein geringeres Lösungsspektrum als künftige Herausforderungen ein.

Die grosse Mehrheit der Unternehmen mit Bestand sieht die grössten Herausforderungen für ihre Bauprojekte in Zukunft bei höheren Kosten durch die zunehmende Komplexität der Projekte (72%).

Die Hälfte sorgt sich um die fehlende Wirtschaftlichkeit (49%) und fast ebenso viele um ein geringeres Lösungsspektrum aufgrund von gesetzlichen Vorgaben (44%).

Um teure Dienstleistungen oder hohe Preise für den Einsatz von Re-Use oder Recycling sorgen sich nur wenige (je 11%).



Künftige Herausforderungen für Entwickler und die Bauindustrie Entwickler und Bauindustrie betrachten höhere Kosten und fehlende Zahlungsbereitschaft als grösste Herausforderungen.

Die Hälfte der Entwickler und der Bauindustrie sieht die grössten Herausforderungen bei höheren Kosten durch weitere gesetzliche Vorgaben (49%).

Zu den weiteren Herausforderungen streuen sich die Einschätzungen breit: Themen sind fehlende Zahlungsbereitschaft der Auftraggeber für neue oder angepasste Produkte (31%), höhere Kosten durch Umweltauflagen (24%) oder die Beschaffung von Materialien (20%) sowie fehlende Wirtschaftlichkeit (24%).

Weniger Sorgen macht sich die Branche um die Anpassung von Prozessen an die spezifischen Anforderungen von Erneuerungsprojekten (14%).



Innovationspotenzial

Die grossen Innovationspotenziale werden in effizienteren Planungs- und Realisierungsprozessen gesehen, und nicht in Anwendungstechniken.

Das grösste Innovationspotenzial für Bauprojekte wird je nach Akteursgruppe unterschiedlich eingeschätzt:

- Eigentümer, Entwickler und Fachplaner/DL sehen das grösste Innovations- und Effizienzsteigerungs-potenzial bei Planungsprozessen (ca. 52%).
- Eigentümer (56%) und Fachplaner (40%) betonen das Potenzial einer effizienteren Realisierung.
- Entwickler setzen auf die serielle Produktion (52%).
- Eigentümer erhoffen sich auch Einsparungen bei Betriebskosten mit effizienterer Haustechnik (40%).
- Geringes Innovationspotenzial wird bei Re-Use und dem Materialeinsatz gesehen, die Bauindustrie setzt am ehesten noch auf Recycling (29%).



Instrumente zur Aktivierung des Potenzials

Reduzierte Standards, staatliche Anreize für das Weiterbauen und der Aufbau von Hürden für Einsprachen sollen Potenziale aktivieren.

Die Instrumente, dieses Potenzial zu aktivieren, werden von den Akteursgruppen unterschiedlich gewichtet:

- Unternehmen mit Bestand setzen auf die Reduktion von Standards zugunsten von weniger Material-einsatz (60%) und schlankeren Planungsprozessen (54%), den Aufbau von Hürden für Einsprachen (58%) und staatliche Anreize zur Begünstigung von Erneuerung, Recycling und Re-Use (50%).
- Die Bauindustrie sieht daneben Potenzial bei einem Runden Tisch der Verbände (38%).
- Entwickler heben auch staatliche Subventionen hervor (33%).
- Fachplaner und Dienstleister betonen die ganze Bandbreite an Instrumenten.



Drängende Themen in der öffentlichen Debatte Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird höher gewichtet als der Erhalt von Grauer Energie.

Dass Ökologie nicht über allem steht, zeigt die Einschätzung von drängenden Diskussionsthemen:

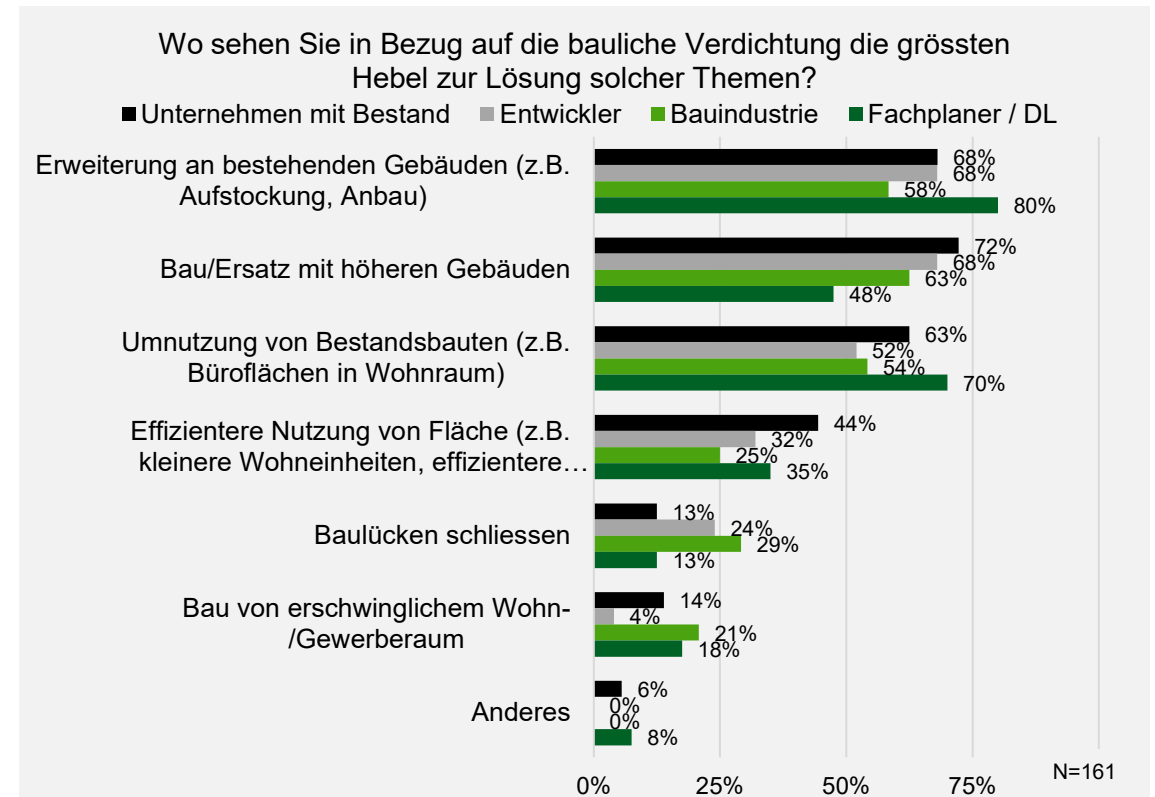
- Unternehmen mit Bestand gewichten die Schaffung von bezahlbarem Wohn-/Gewerberaum (53%) am höchsten und die Reduktion der Wohnungsknappheit gleichwertig zur Reduktion Grauer Energie (je 50%).
- Entwickler werten das Thema Graue Energie deutlich geringer (32%) als die Schaffung von Wohnraum.
- Die Bauindustrie geht davon aus, dass Energie-effizienz von Gebäuden ein Thema bleibt (63%).
- Fachplaner haben keinen besonderen Fokus.
- Die Verdrängung von Mietern wird kaum thematisiert.



Lösungen mit Hebelwirkung: Eigentümer und Entwickler Die Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnraum steht im Spannungsfeld mit dem Erhalt von Bausubstanz und erfordert auch den Ersatz.

Der Erhalt von grauer Energie steht im Spannungsfeld mit der Versorgung der Gesellschaft und der Wirtschaft mit Flächen:

- Eigentümer und Entwickler gewichten die Erweiterung von bestehenden Gebäuden (68%), den Bau und Ersatz mit höheren Gebäuden (ca. 70%) und die Umnutzung von Bestand ähnlich hoch (ca. 60%).
- Fachplaner unterstützen die Aussage, dass der Ersatz mit höheren Gebäuden ein Hebel für die bauliche Verdichtung ist, am wenigsten (48%).
- Eigentümer sehen auch Potenzial in der effizienteren Nutzung von Fläche (44%).
- Das Schliessen von Baulücken sehen wenige als Hebel für mehr Gewerbe- und Wohnraum (ca. 20%).



Erkenntnisse kurz zusammengefasst.

Die Branche folgt der öffentlichen Meinung zum Erhalt von Grauer Energie, setzt in der Realität aber oftmals andere Prioritäten.

Der Erhalt von Grauer Energie wird in der Branche unbestritten hoch gewichtet. Viele Unternehmen haben Erfahrung mit der Bestandsentwicklung und sammeln erste Erfahrungen mit Re-Use.

In der Realität gelten aber oftmals auch andere Prioritäten. Das zeigt sich daran, dass das Umdisponieren, also das Vorziehen anderer Projekte oder Regionen, eine dominante Strategie im Umgang mit weniger Akzeptanz und mehr Auflagen zum Ersatz von Gebäuden ist. Besonders zum Ausdruck kommt diese Strategie bei Unternehmen mit Bestand in Basel.

Neben der Wirtschaftlichkeit führen Experten ungeeignete Nutzungsstrukturen und den Bau von mehr Wohnungen als wichtige Argumente für einen (Teil-)Ersatz an.

Zentral ist die Realisierbarkeit: Eigentümer, Entwickler und Bauindustrie schätzen höhere Kosten, fehlende Wirtschaftlichkeit, fehlende Zahlungsbereitschaft und ein geringeres Lösungsspektrum als grösste Herausforderungen künftiger Bauprojekte ein.

Innovationspotenziale sehen sie in effizienteren Planungs- und Realisierungsprozessen. Mit reduzierten Standards, staatlichen Anreizen für das Weiterbauen und mit höheren Hürden für Einsprachen sollen Potenziale aktiviert werden.

Neben drängenden Fragen zum Klimawandel stehen grosse gesellschaftliche Fragen: Die Branche sieht einen grossen Bedarf in der Schaffung von genügend und bezahlbarem Wohnraum. Die Bereitstellung solcher Flächen erfordert aus ihrer Sicht Kompromisse beim Erhalt von Grauer Energie in Gebäuden.

Einschätzung von Green Building Schweiz

Opportunitätskosten berücksichtigen, von Maximalforderungen abrücken, gemeinsame Ziele formulieren und den Betrieb antizipieren.

Künftige Herausforderungen werden weder mit Erhalt noch mit Ersatz allein gelöst. Nachhaltigkeit misst sich an allen Dimensionen und Graue Energie misst sich an mehr als am einzelnen Gebäude. Die Zukunft erfordert von der Branche unternehmerischen Geist und von der Politik Kompromisse.

Opportunitätskosten berücksichtigen. Bei der Berechnung der Grauen Energie müssen Systemgrenzen über das Gebäude hinausgezogen werden: Wenn ein Gebäude an einem Ort erhalten anstatt ersetzt wird, muss zusätzlicher Wohn- oder Gewerberaum an einem anderen Ort gebaut werden. Das bedeutet häufig: an schlechter erschlossener Lage. Die dadurch entstehende Graue Energie im Neubau und der Mobilität muss eingepreist werden.

Von Maximalforderungen abrücken. Maximalforderungen sind keine Antwort auf künftige Herausforderungen. Projekte

müssen realisierbar und Flächen für Nutzerinnen und Nutzer bezahlbar und in ausreichendem Mass verfügbar sein.

Gemeinsame Ziele formulieren. Viele Unternehmen sind am Experimentieren. Besser als starre Vorgaben sind gemeinsame Ziele, damit Neues und (noch) nicht Standardisiertes wirtschaftlich, nutzungs- und nutzerorientiert umgesetzt werden kann und Planungs- und Realisierungsprozesse effizienter gestaltet werden können.

Betriebsphase antizipieren. Der Blick auf die Erstellungsphase und das Thema Graue Energie greift zu kurz. Genauso wichtig sind Massnahmen und Investitionen in der Entwicklung und Realisierung, die einen nutzungsorientierten, energieeffizienten und wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb für heutige und künftige Generationen ermöglichen.