



Bestand und Ersatz: Unter welchen Bedingungen?

Auswertung der Befragung

29. Mai 2024

Ausgangslage

Ein Diskussionsinput zu Bestandserhalt und Ersatz.

- Graue Energie gewinnt an Bedeutung
 - Ersatz gerät unter Druck
 - Unternehmen müssen Vorgehensweisen überdenken
 - Diskussionsgrundlage soll Wissensaustausch fördern
-
- Welche Strategien wählen Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft, um auf aktuelle Herausforderungen zu reagieren?
 - Wie weit gehen sie, um mit den gesellschaftlichen Erwartungen und im Wettbewerb mit anderen Unternehmen Schritt zu halten?

Kommunikationskanäle:

- 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

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

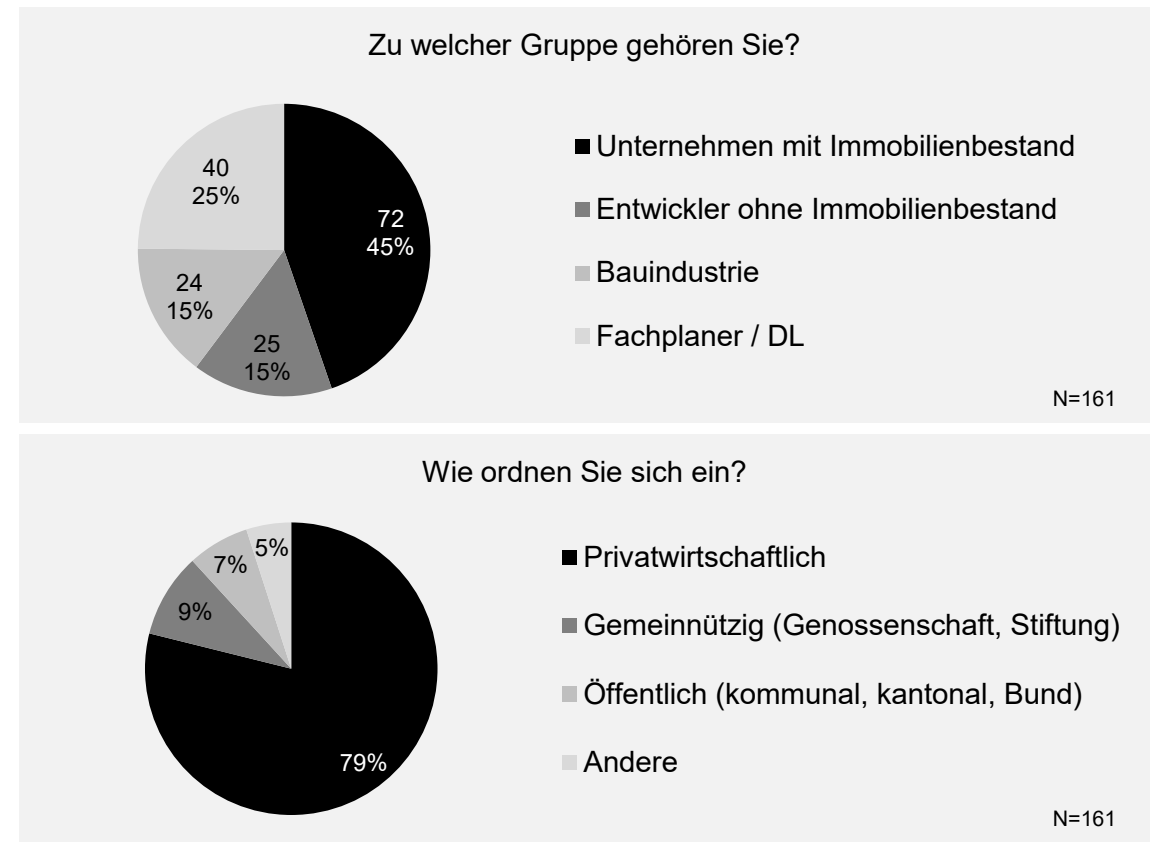
Teilnahme: 161 Personen

- Unternehmen mit Immobilienbestand (45%)
- Entwickler ohne Immobilienbestand (15%)
- Bauindustrie (15%)
- Fachplaner und Dienstleister aus der Branche (25%).

Die Gruppen sind nicht scharf abgrenzbar, die Zuteilung erfolgte durch die Befragten selbst.

Unternehmenstypen:

- Privatwirtschaftliche Unternehmen (79%)
- Gemeinnützigen Unternehmen (9%)
- Öffentlichen Hand (7%).



Einordnung der Unternehmen Mehrheitlich Entscheidungsträger aus KMU und Grossunternehmen.

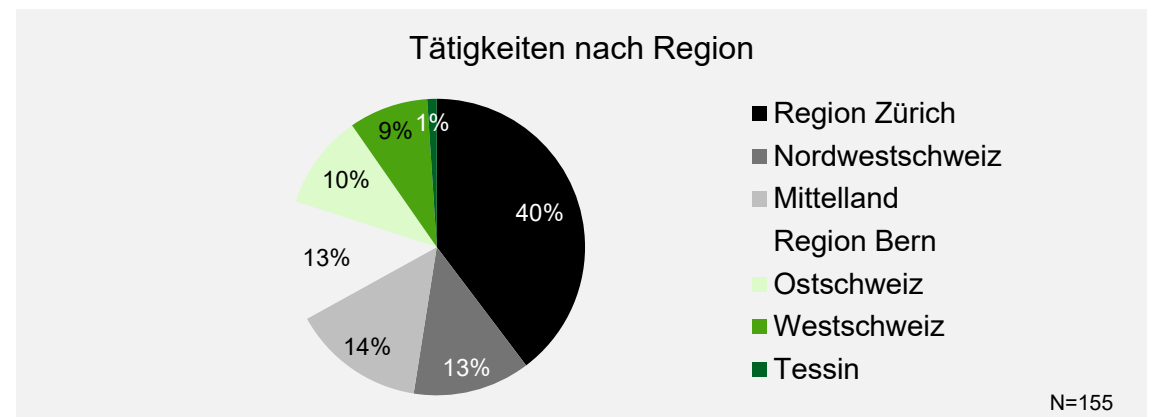
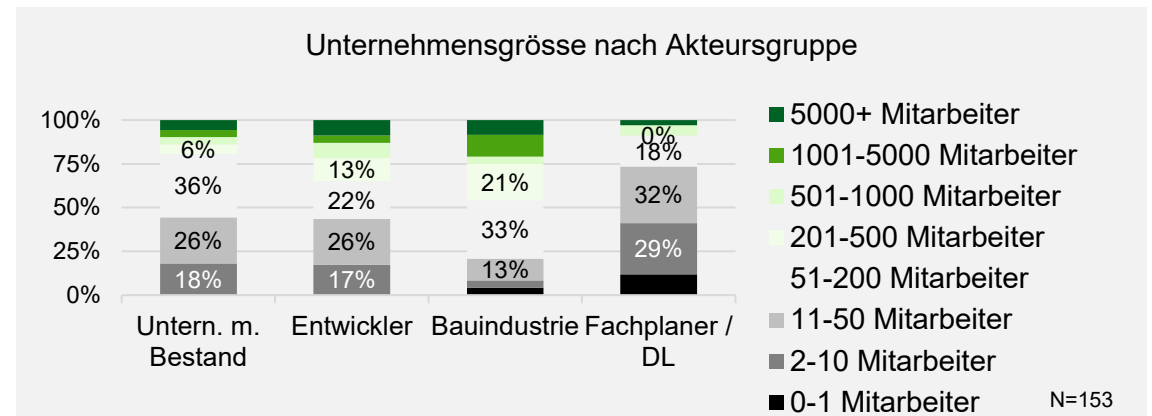
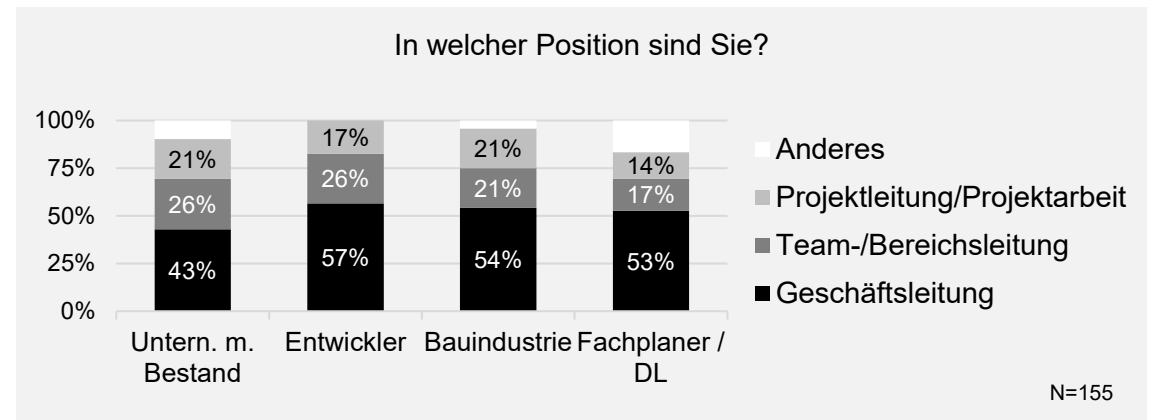
Funktion:

- Rund die Hälfte ist in der Geschäftsleitung
- Ein Viertel in der Team-/Bereichsleitung
- Der Führungsanteil ist bei Entwicklern am höchsten.

Unternehmensgrössen:

- Unternehmen mit Bestand: Mehrheitlich KMU
- Entwickler und Bauindustrie: z.T. signifikant grösser.
- Dienstleister: hauptsächlich kleinere Unternehmen.

Die Schweizer Regionen sind breit abgedeckt.



Einstellung zu Erhalt und Ersatz

Der Erhalt von Gebäuden wird gegenüber dem Ersatz hoch gewichtet.

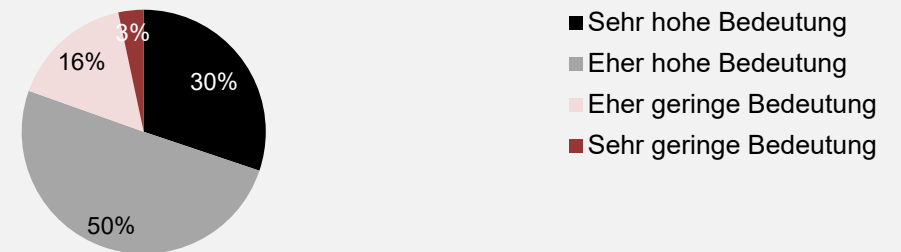
Der Erhalt von Gebäuden genießt im Vergleich zum Ersatz einen hohen Stellenwert:

- 80% eher bis sehr hohe Bedeutung.

Die Einstellung variiert nach Hintergrund:

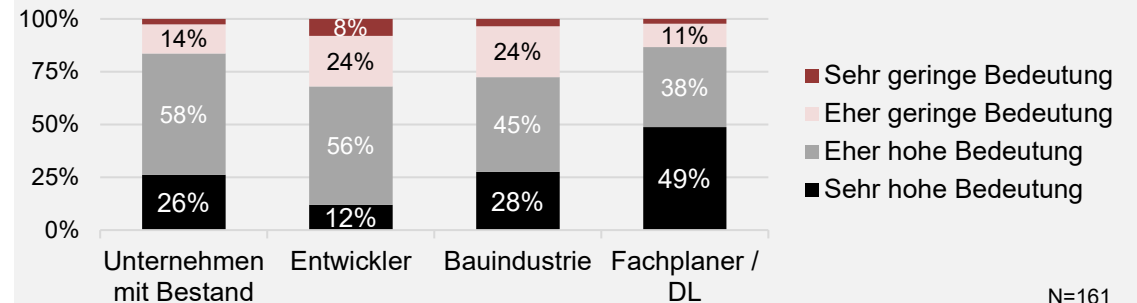
- Unter Fachplanern und Dienstleistern genießt er die grösste Bedeutung
- Unter Entwicklern hat er die geringste Bedeutung.

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

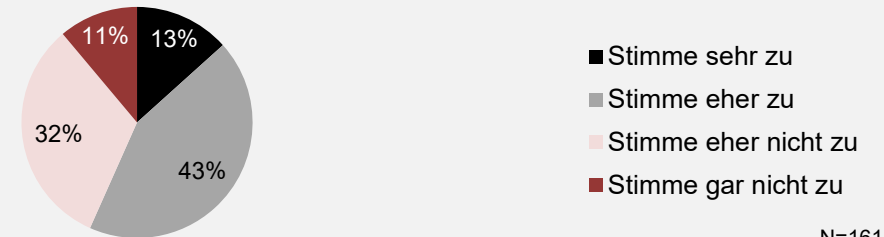
Der bedingungslose Erhalt wird allerdings nur von einer Minderheit unterstützt.

- Der Erhalt wird von einer Minderheit voll, und damit bedingungslos, unterstützt (13%).
- 43% stimmen der Aussage mit Vorbehalt zu.

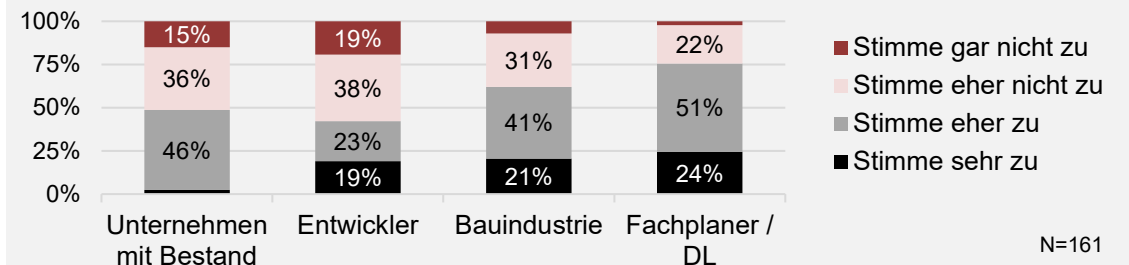
Die Einstellungen variieren stark nach Hintergrund:

- Fachplaner/Dienstleistende: 75% stimmen eher/sehr zu.
- Unternehmen mit Bestand: knapp die Hälfte stimmt eher – nur einzelne sehr – zu.
- Entwickler: polarisierte Einstellungen.
- 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".

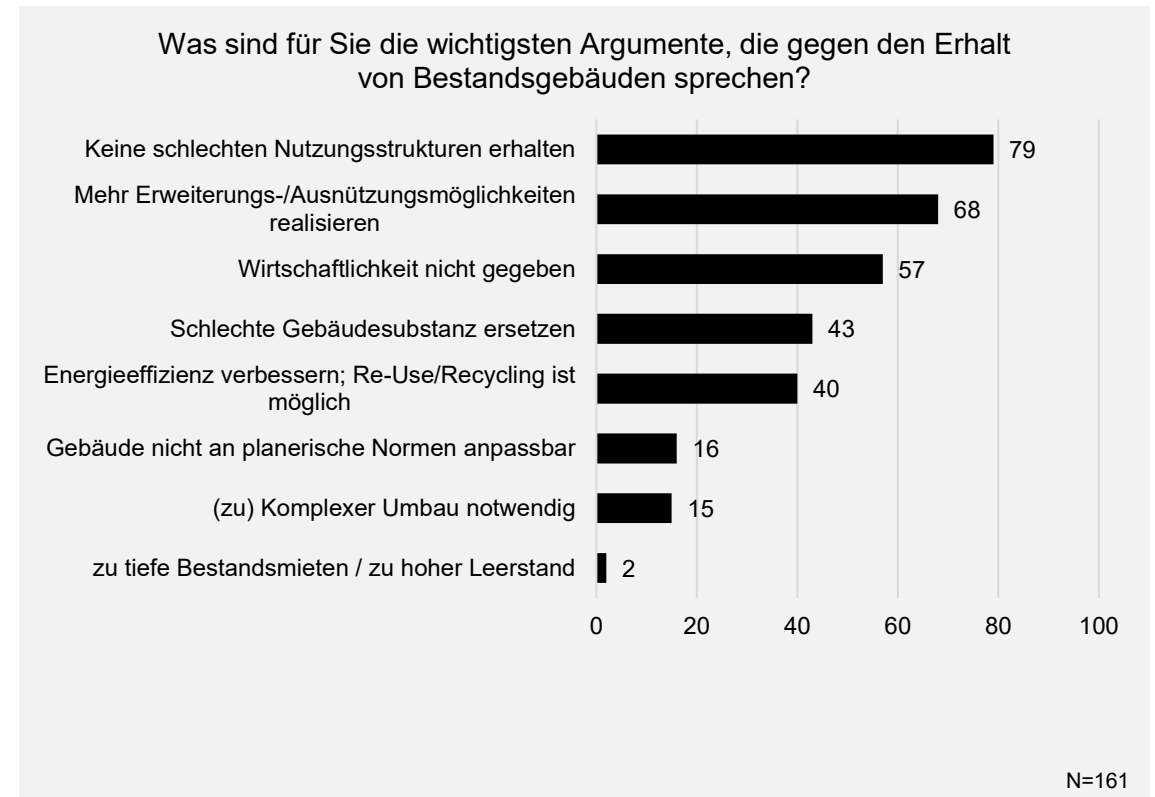
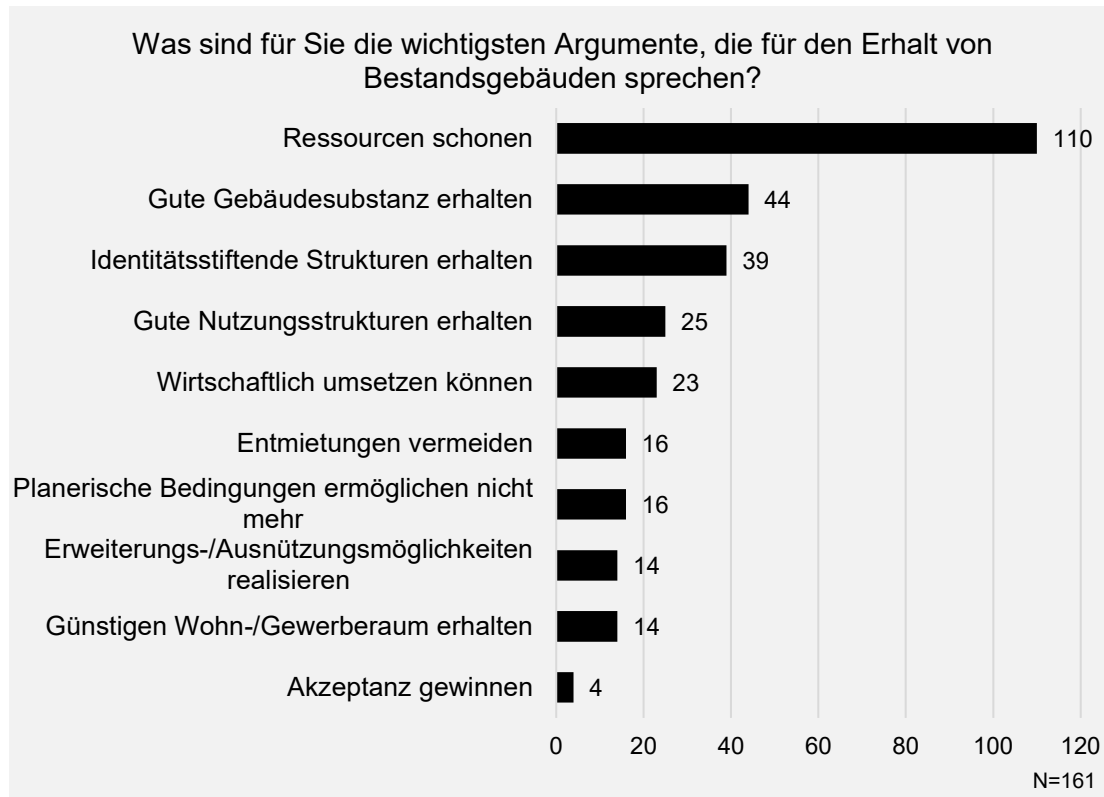


Wie schätzen Sie als Fachperson folgende Aussage aus der öffentlichen Debatte ein? "Der Erhalt von Bestand und damit von Grauer Energie ist immer besser als der Abriss".



Argumente für und gegen den Erhalt

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

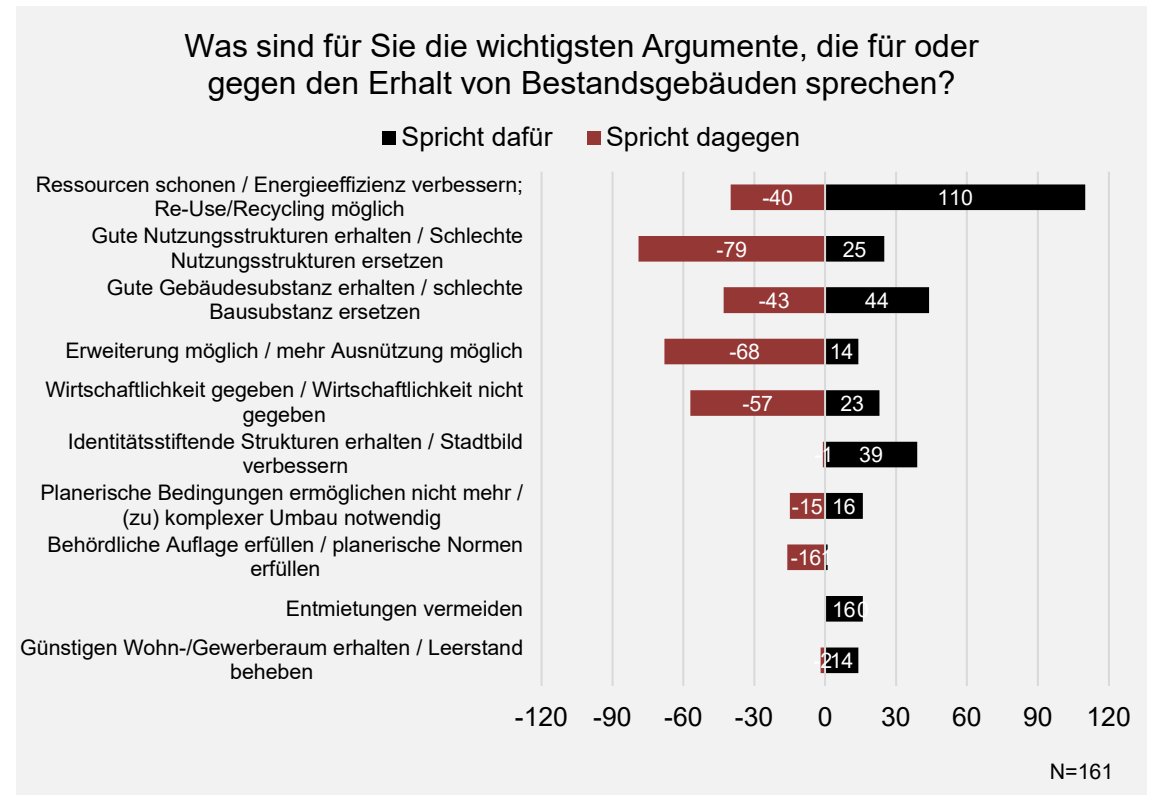


Argumente für und gegen den Erhalt

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

Argumente für und gegen den Ersatz:

- Schonen der Ressourcen wird häufiger für den Erhalt genannt als die bessere Energieeffizienz im Neubau.
- Nutzungsstrukturen sprechen häufiger für den Ersatz als den Erhalt.
- 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.

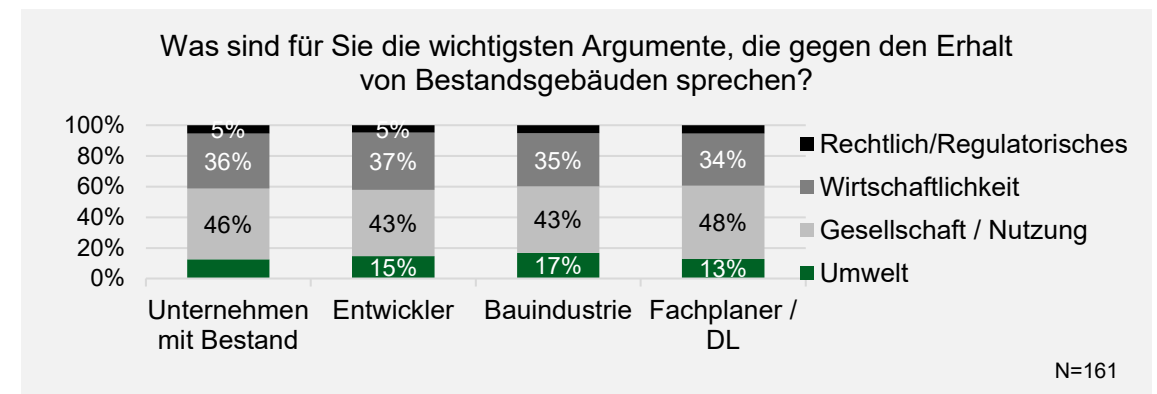
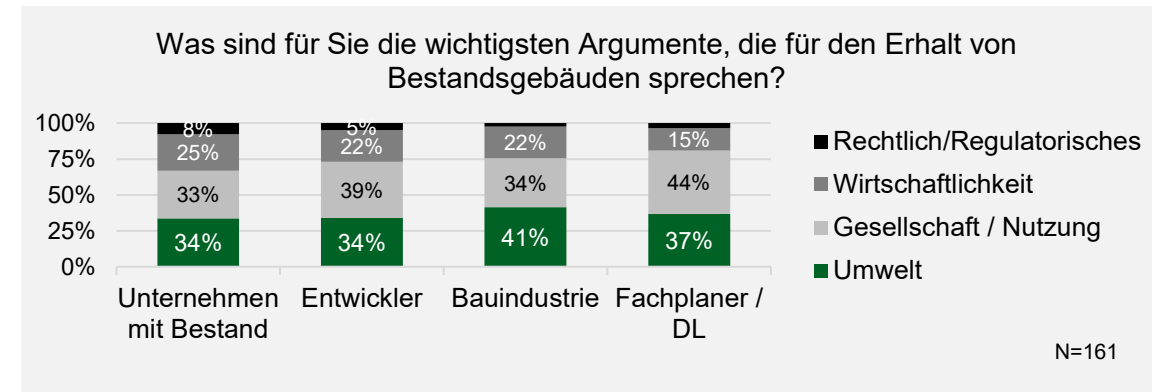


Argumente für und gegen den Erhalt

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

Kräfte ziehen in unterschiedliche Richtungen:

- Umwelt-Argumente sprechen deutlich für den Erhalt, v.a. aus Sicht der Bauindustrie.
- 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.

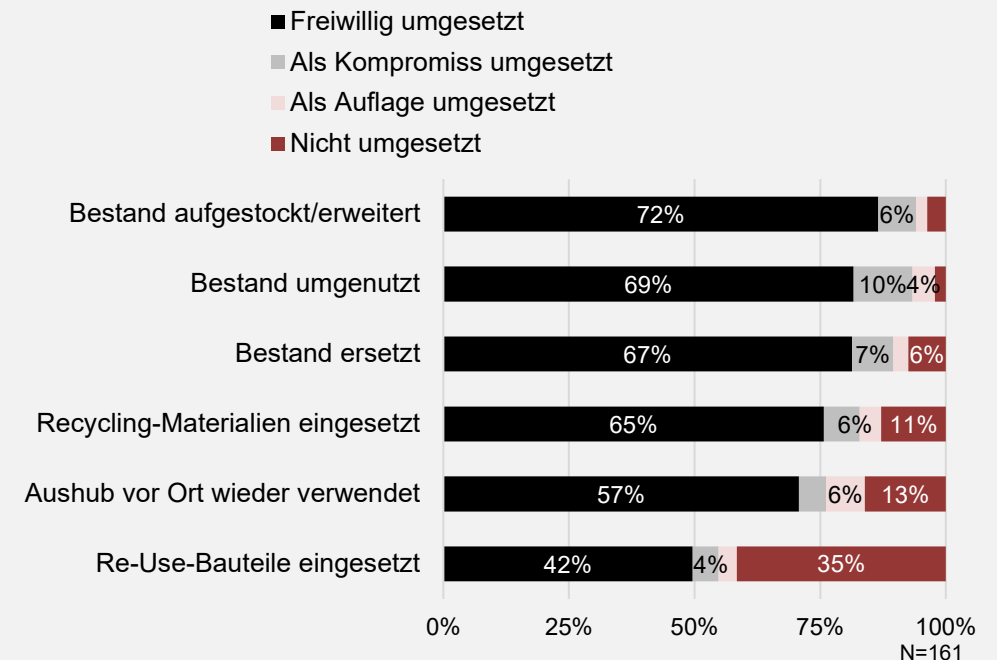


Erfahrungen Es gibt viele Erfahrungen mit Bestandsentwicklung und erste mit Re-Use.

Sehr viel Erfahrung mit der Bestandsentwicklung aus eigenem Antrieb:

- 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.

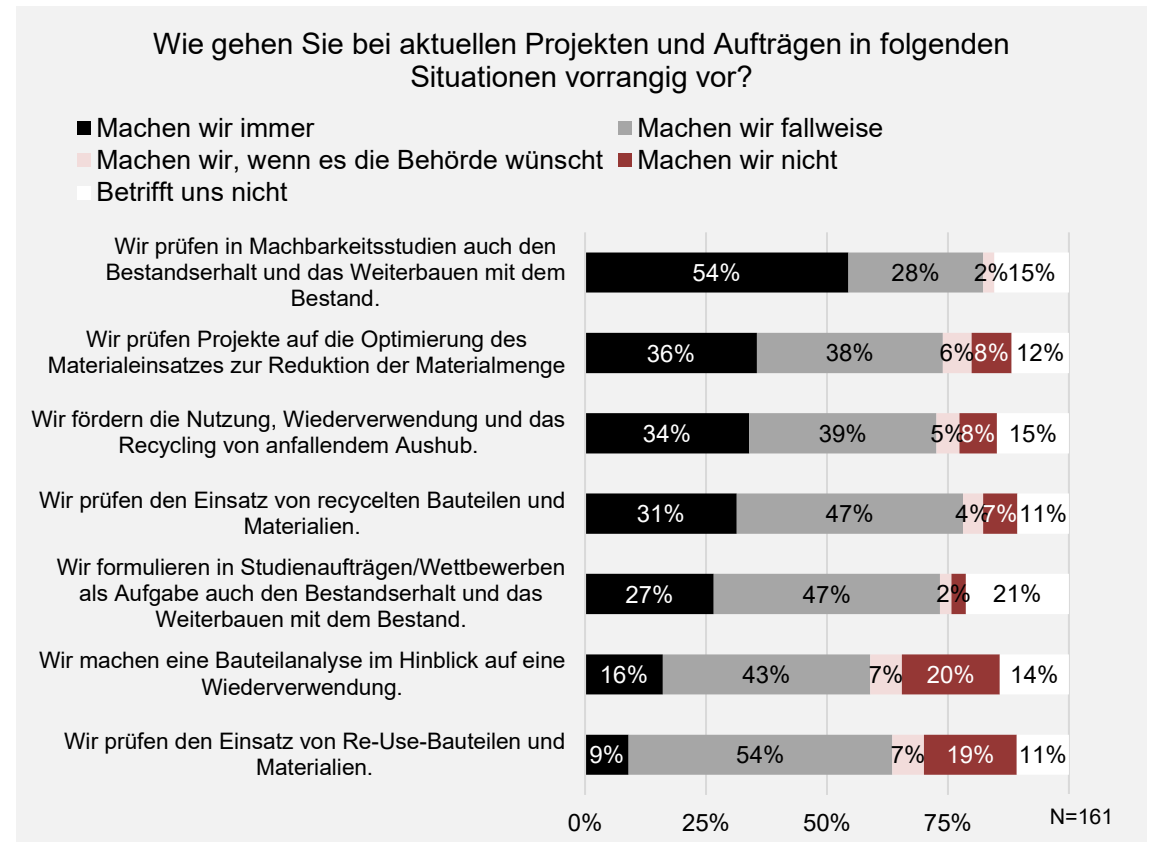
Was haben Sie in der Vergangenheit beim Bau von Gebäuden bereits umgesetzt?



Vorgehen Im Rahmen der Planung probieren viele ohne behördlichen Druck aus.

Viele Massnahmen im Planungsprozess:

- Die Mehrheit prüft in Machbarkeitsstudien Erhalt und Weiterbauen.
- Der Erhalt nimmt als Aufgabe Einzug in Studienverfahren.
- Je ein Drittel prüft Projekte immer 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.

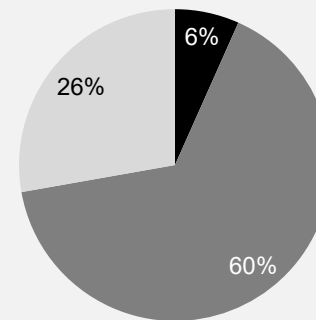


Ergebnisse aus Studienaufträgen

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

- Erweist sich in einem Studienverfahren der Erhalt als städtebaulich und technisch machbar, wird er 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.

- 50% der Unternehmen mit Bestand hat Projekte nicht umgesetzt, weil sie sich mit einer Erneuerung oder Umnutzung nicht wirtschaftlich realisieren liessen.
- 51% haben einen Ersatz aufgrund der besseren Ausnutzungsmöglichkeit und/oder weiterer relevanten Kriterien vorgezogen.
- 11% haben zugunsten des Erhalts freiwillig auf signifikante Ausnutzungsreserven verzichtet.

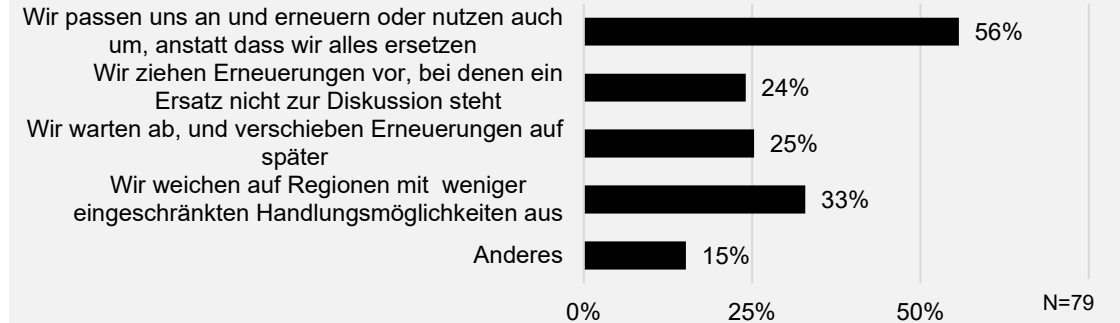


Strategien Anpassen und Umdisponieren sind die dominanten Strategien.

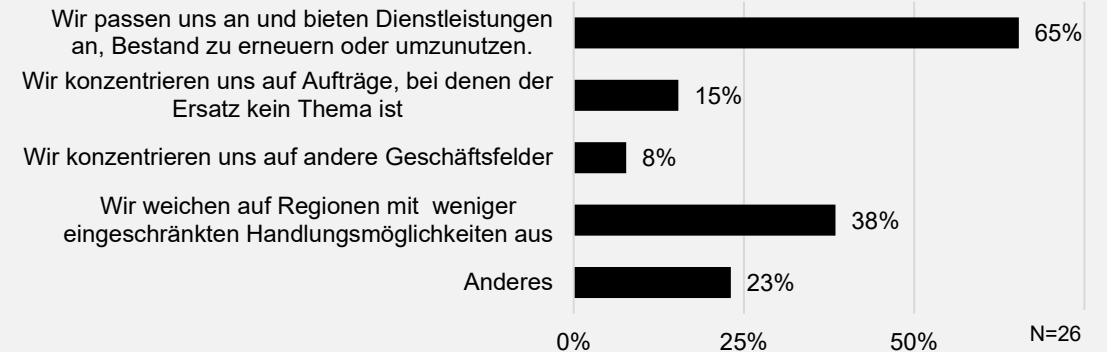
Unterschiedliche Wege im Umgang mit der sinkenden Akzeptanz des Ersatzes:

- 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 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

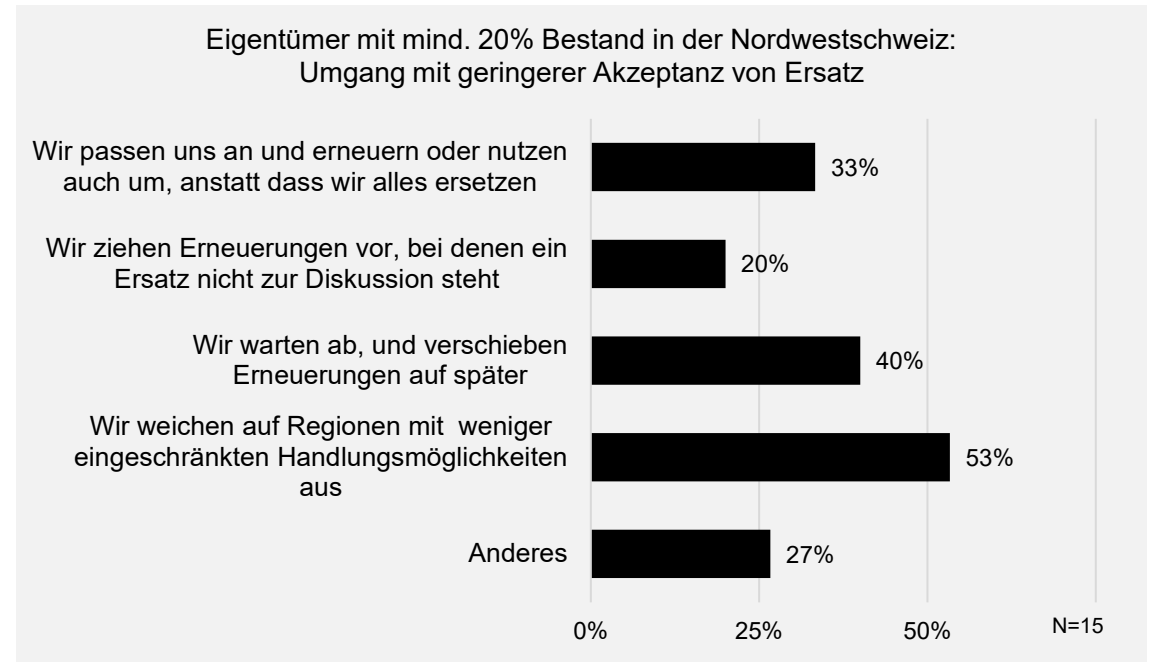


Strategien

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

Unternehmen, die mindestens 20% Bestand in der Region Nordwestschweiz haben:

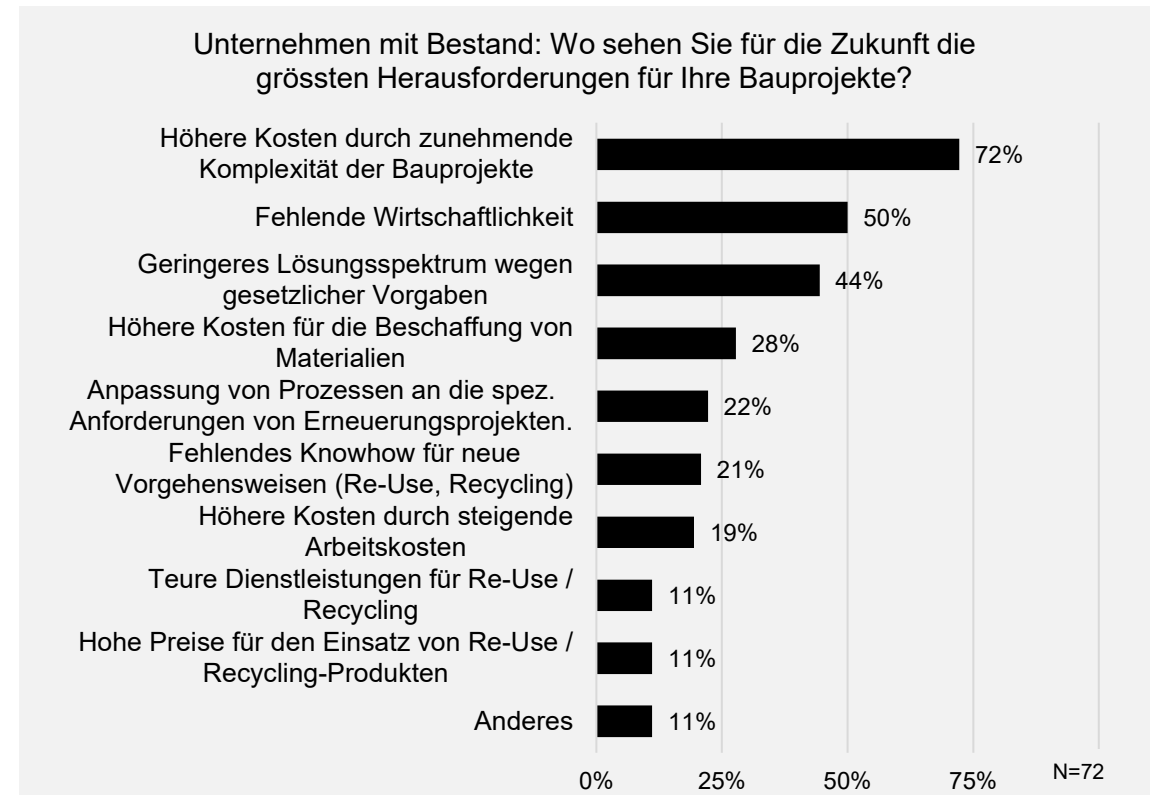
- 53% weichen auf andere Regionen aus
- 40% warten auch ab und verschieben Erneuerungen
- 33% passen sich an



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

Grösste Herausforderungen für Unternehmen mit Bestand:

- Höhere Kosten durch zunehmende Komplexität der Projekte (72%)
- Fehlende Wirtschaftlichkeit (49%)
- Geringeres Lösungsspektrum aufgrund von gesetzlichen Vorgaben (44%).
- Höhere Kosten für die Beschaffung von Materialien (28%)
- Anpassung von Prozessen an die spez. Anforderungen von Erneuerungsprojekten (22%)
- Fehlendes Knowhow für neue Vorgehensweisen (Re-Use, Recycling) (21%)
- Höhere Kosten durch steigende Arbeitskosten (19%)
- Teure Dienstleistungen für Re-Use / Recycling (11%)
- Hohe Preise für den Einsatz von Re-Use / Recycling-Produkten (11%)
- Teure Dienstleistungen oder hohe Preise für den Einsatz von Re-Use oder Recycling: je 11%



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

Grösste Herausforderungen für Entwickler und Bauindustrie:

- Höhere Kosten durch gesetzliche Vorgaben (49%).
- Fehlende Zahlungsbereitschaft der Auftraggeber für neue oder angepasste Produkte (31%)
- Höhere Kosten durch Umweltauflagen (24%) oder die Beschaffung von Materialien (20%)
- Fehlende Wirtschaftlichkeit (24%).
- 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.

Grösstes Innovationspotenzial:

- Eigentümer, Entwickler und Fachplaner/DL: Planungsprozesse (ca. 52%)
- Eigentümer (56%) und Fachplaner (40%): Effizientere Realisierung
- Entwickler: Serielle Produktion (52%).
- Eigentümer: Einsparungen bei Betriebskosten mit effizienterer Haustechnik (40%).
- Bauindustrie: Recycling von Bauteilen (29%).



Instrumente zur Aktivierung des Potenzials

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

Instrumente zur Aktivierung des Potenzials:

Unternehmen mit Bestand:

- Reduktion Standards für weniger Materialeinsatz (60%)
- Schlankeren Planungsprozessen (54%),
- Aufbau von Hürden für Einsprachen (58%)
- Staatliche Anreize zur Begünstigung von Erneuerung, Recycling und Re-Use (50%).

Bauindustrie: Runder Tisch der Verbände (38%).

Entwickler: Staatliche Subventionen (33%).

Fachplaner und Dienstleister: ganze Bandbreite.



Drängende Themen in der öffentlichen Debatte

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird höher gewichtet als der Erhalt von Grauer Energie.

Drängende Diskussionsthemen:

Unternehmen mit Bestand

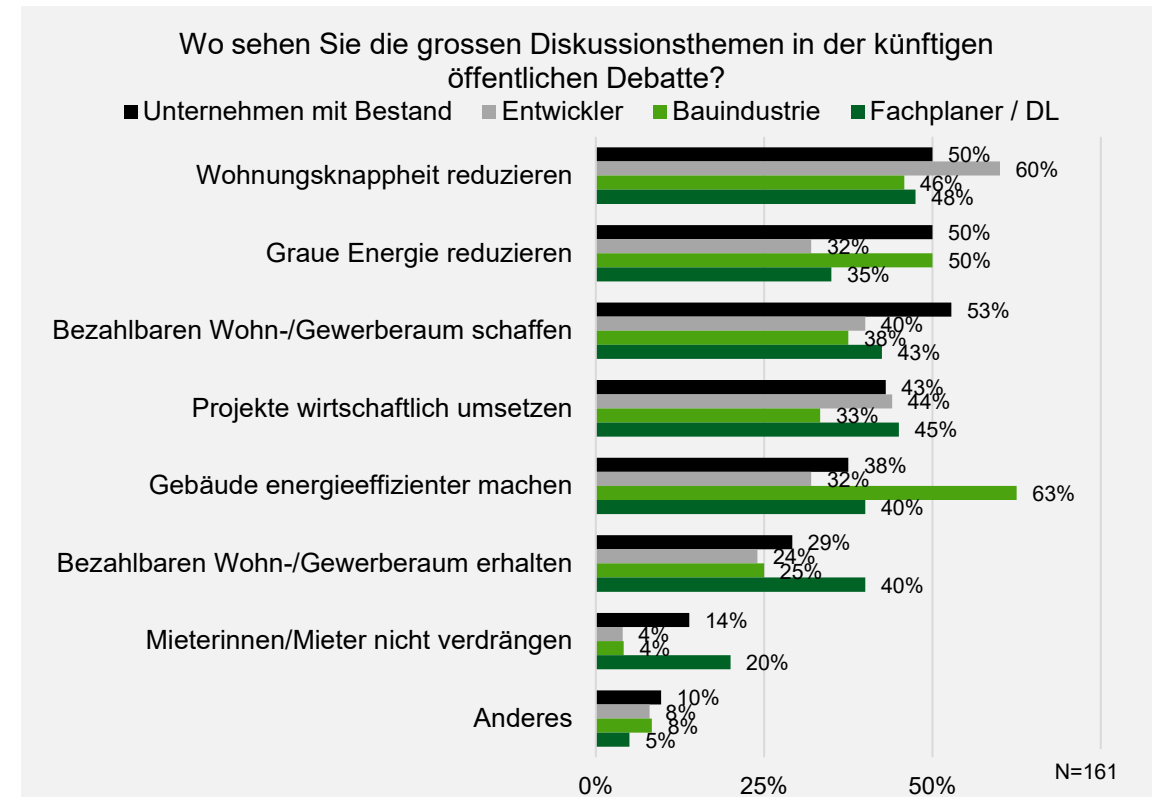
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (53%)
- Reduktion der Wohnungsknappheit (50%)
- Reduktion Grauer Energie (je 50%).

Entwickler: Graue Energie ist weniger wichtig als die Schaffung von Wohnraum.

Bauindustrie: Energieeffizienz bleibt ein Thema (63%).

Fachplaner: kein 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.

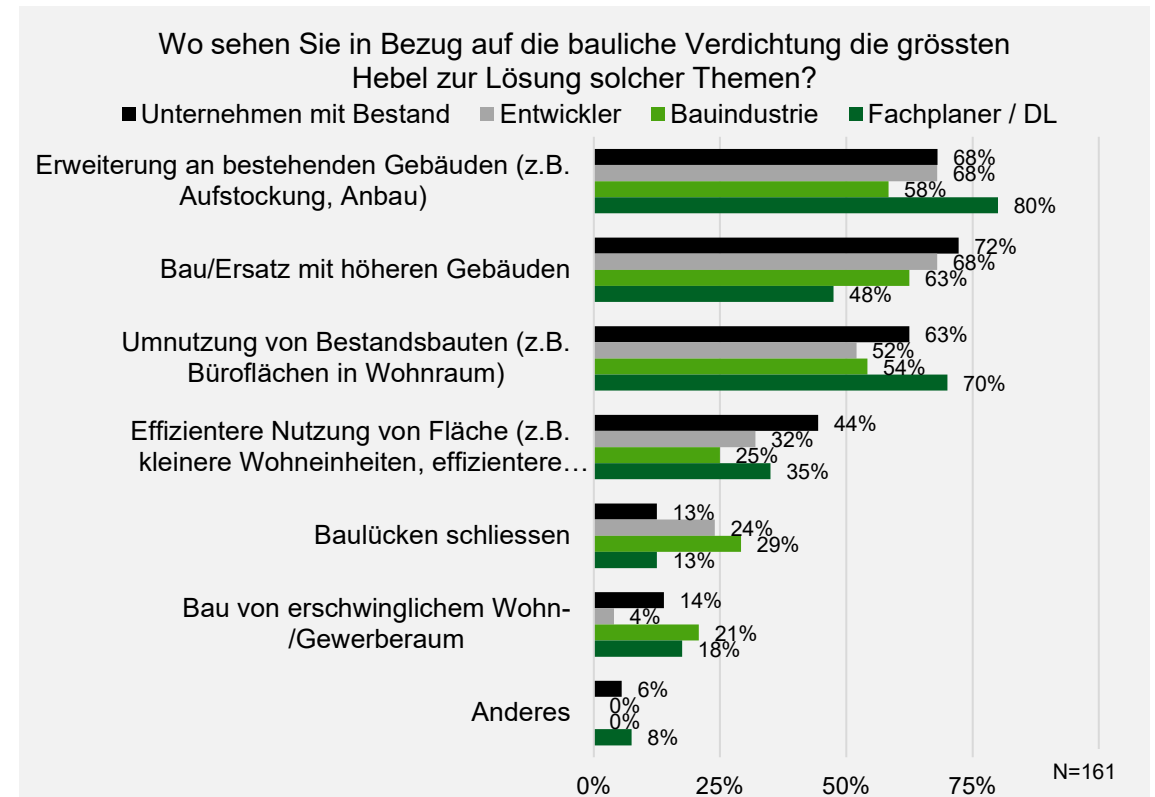
Spannungsfeld Gesellschaft und Wirtschaft:

Eigentümer und Entwickler:

- Erweiterung von bestehenden Gebäuden (68%)
- Bau und Ersatz mit höheren Gebäuden (ca. 70%)
- Umnutzung von Bestandsbauten sind ähnlich wichtig (ca. 60%).

Fachplaner:

- Ersatz mit höheren Gebäuden wird seltener als Hebel für die bauliche Verdichtung genannt (48%).



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 unbestritten hoch gewichtet.
- Viele Unternehmen haben Erfahrung mit der Bestandsentwicklung und sammeln erste Erfahrungen mit Re-Use.
- In der Realität gelten oftmals andere Prioritäten.
- Das Vorziehen anderer Projekte oder Regionen ist eine dominante Strategie im Umgang mit weniger Akzeptanz des Ersatzes.
- 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: höhere Kosten, fehlende Wirtschaftlichkeit, fehlende Zahlungsbereitschaft und ein geringeres Lösungsspektrum sind die grössten Herausforderungen.
- Innovationspotenziale werden in effizienteren Planungs- und Realisierungsprozessen gesehen.
- Mit reduzierten Standards, staatlichen Anreizen für das Weiterbauen und höheren Hürden für Einsparungen sollen Potenziale aktiviert werden.
- Neben drängenden Fragen zum Klimawandel stehen grosse gesellschaftliche Fragen: Der Bedarf an der Schaffung von genügend und bezahlbarem Wohnraum.

Einschätzung von Green Building Schweiz

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

Opportunitätskosten berücksichtigen.

- Systemgrenzen über das Gebäude hinausziehen
- Zusätzlicher Wohn- oder Gewerberaum, der zur Kompensation an einem anderen Ort gebaut werden muss, muss eingepreist werden.

Von Maximalforderungen abrücken.

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

Gemeinsame Ziele formulieren.

- Damit Neues und (noch) nicht Standardisiertes wirtschaftlich, nutzungs- und nutzerorientiert umgesetzt werden kann.
- Damit Planungs- und Realisierungsprozesse effizienter gestaltet werden können.

Betriebsphase antizipieren.

- Genauso wichtig wie der Erhalt sind Massnahmen und Investitionen, die einen nutzungsorientierten, energieeffizienten und wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb für heutige und künftige Generationen ermöglichen.