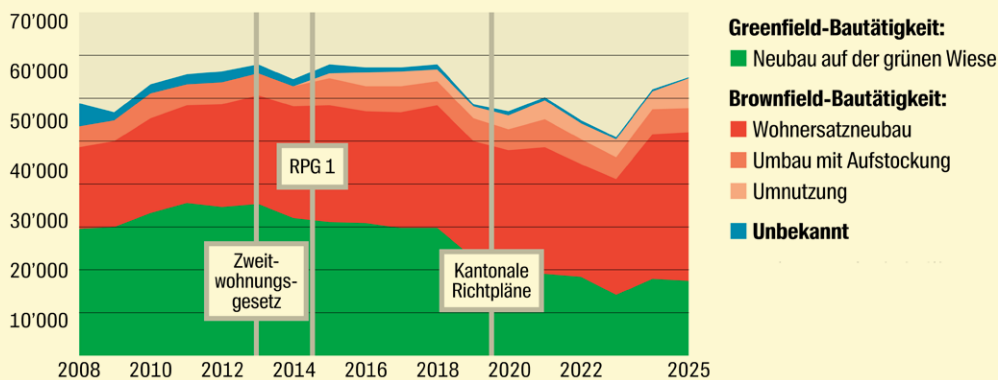


Bauen im Bestand trifft auf Denkmalschutz

Weil Bauland an den gefragten Orten immer knapper wird, verlagert sich die Wohnbauproduktion zunehmend in die bereits bebauten Gebiete. Genau dort sind viele Objekte denkmalgeschützt, was die Sanierungen sowie Ersatzneubauten verteuert. Der Zielkonflikt zwischen Substanzerhalt und Wohnraumbedarf dürfte sich mit fortschreitender Verdichtung eher verschärfen.



Die Möglichkeiten für Wohnbau auf der grünen Wiese verringerten sich in den letzten Jahren spürbar. Bereits mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) von 2014 wurde die Siedlungsentwicklung nach innen gestärkt und die Ausdehnung in die Fläche erschwert. Mit der zweiten Etappe, die am 1. Juli 2026 in Kraft trat, wird dieser Grundsatz weiter verschärft. Bauen ausserhalb der Bauzonen wird noch mehr eingeschränkt, zusätzliche Bauten oder Versiegelungen müssen kompensiert werden, und das Wachstum ist auf 2 % gegenüber dem Stand vom September 2023 begrenzt. Dadurch steigt der Druck, Wohnraum vermehrt im bestehenden Gebäudepark zu schaffen.

Innenverdichtung soll voranschreiten

In diesem Zusammenhang hat die Innenverdichtung an Bedeutung gewonnen, wenn auch in moderatem Tempo. So sank der Anteil des Neubaus auf zuvor unbebauten Grundstücken («auf der grünen Wiese») zwischen 2016 und 2025 von 46 % auf 27 %. Gleichzeitig stieg der Anteil des Wohnersatzneubaus von 39 % auf 53 %. Umnutzungen machen inzwischen rund 11 % der bewilligten Wohnungen aus. Bauen im Bestand ist jedoch komplexer, weil Eigentumsrechte, kleinteilige Eigentümerstrukturen sowie Zielkonflikte mit dem Ortsbild-, Landschafts-

und Lärmschutz die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven bremsen.

Denkmalschutz als Herausforderung

Genau in diesem Bestand konzentriert sich auch der Denkmalschutz. Gemäss BFS-Denkmalstatistik 2022 sind 300 150 Bauten erfasst, 93 152 davon geschützt, ein Plus von 21 % gegenüber 2016 und rund 5 % des Gebäudebestands. Wo Bausubstanz geschützt bleiben muss, sind Ersatzneubauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen erheblich schwieriger oder gar unmöglich. Auch wirtschaftlich zeigt sich das Spannungsfeld. Geschützte Wohnbauten ver-

ursachen markant höhere Unterhalts- und Instandsetzungskosten, die sich kaum über höhere Erträge kompensieren lassen, weil das Mietrecht die Überwälzung einschränkt. Sanierung und Verdichtung geschützter Wohnbauten werden damit für Eigentümer wirtschaftlich unattraktiv.

Ein Konflikt mit wachsender Bedeutung

Eine eigene Auswertung aus dem Jahr 2017 zeigte, dass rund 57 % der geschützten und inventarisierten Objekte in den fünf grössten Schweizer Städten liegen, gerade dort, wo zusätzlicher Wohnraum am dringendsten gebraucht würde. Der Denkmalschutz erklärt die Wohnungsknappheit nicht allein, doch konzentriert er sich in den angespanntesten Märkten, und mit fortschreitender Innenverdichtung dürfte sich der Zielkonflikt weiter zuspitzen. Umso wichtiger ist ein pragmatisches Vorgehen aller Akteure: Behörden und Denkmalpflege müssen Schutzinteressen konsequent gegen den Wohnraumbedarf abwägen, Eigentümer und Investoren den Schutzstatus früh in die Planung einbeziehen und den Dialog suchen. Nur so lässt sich auch in geschützter Bausubstanz neuer Wohnraum schaffen.

Dieser Beitrag stammt von Simon Lüthi, Expert Economist, und Dr. Robert Weinert, Head of Research von Wüest Partner AG. Im Rahmen des Immo-Monitorings veröffentlicht Wüest Partner viermal jährlich aktuelle Einschätzungen zu allen wesentlichen Entwicklungen der Schweizer Bau- und Immobilienmärkte (kostenpflichtig).



Wüest Partner ist Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ und informiert in jeder Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ über aktuelle Immobilienentwicklungen.

wuestpartner.com/immo-monitoring



Simon Lüthi



Dr. Robert Weinert