

Aus der Branche

Geschätzte Ausländer, gemiedenes Ausland

dst. · Eine Heimat für die im Ausland versprengten Kollegen hat der **Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA)** geschaffen. Die bisherige Hilfssektion für auswärtige und international tätige Mitglieder ist kürzlich zu einem Verein geworden, der den anderen 18 SIA-Sektionen gleichgestellt wird. Sein erster Präsident, der Architekt **Patrick Hüppi**, ist allerdings vor allem heimatverbunden. Er betreibt in Küsnacht (ZH) eine Immobilienfirma.

Ziemlich immobil agieren die gut 2000 **Pensionskassen**. Ihr Horizont endet, was **Immobilienanlagen** betrifft, zumeist an der Landesgrenze. Fehlende Marktkenntnis sowie Währungs- und rechtliche Risiken halten die Kassen davon ab, auch geografisch zu diversifizieren und vermehrt im **Ausland** zu investieren. Dies zeigt eine Studie der **Hochschule Luzern**. 120 Mrd. Fr. oder 16% der PK-Portfolios stecken in Gebäuden und Grundstücken, 10 Mrd. Fr. davon entfallen auf Auslandsanlagen.

Dass die erneute **Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2)** vorerst nicht weiter vorangetrieben wird, beruhigt die Verbände, darunter der **Hauseigentümerverband (HEV)** und die im **SIA** vereinigten Architekten und Planer. Das federführende Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (**Uvek**) und die Baudirektorenkonferenz der Kantone hatten die Sistierung der neuerlichen Revision noch vor Ablauf der **Vernehmlassungsfrist** am heutigen Freitag beschlossen. Kantone, Gemeinden und Wirtschaft forderten einen Marschhalt in der Raumplanung. Sie hatten in ihren Eingaben darauf gedrängt, zunächst die erste Revision des RPG mit dem Fokus auf verdichtetes Bauen umzusetzen.

Die von **Balz Halter** initiierten **«Gespräche am Fluss»** finden auch dieses Jahr wieder an zwei Flüssen statt, am kommenden Mittwoch in Zürich, am Tag darauf in Bern. Während die Limmat, an der sich der Hauptsitz der **Halter-Gruppe** befindet, wie eh und je dahinfließt, ist die Aare immer noch randvoll und droht über die Ufer zu treten. Das Gesprächsthema liefert der Bündner FDP-Ständerat und Präsident von «Entwicklung Schweiz», **Martin Schmid**.

Nach nicht einmal einem Jahr im Amt verlässt **Urs Ledermann** den Verwaltungsrat von **Züblin**. An der Generalversammlung vom 30. Juni stellt sich der Zolliker Unternehmer nicht mehr zur Wiederwahl. Ledermann war im letzten Juli an einer ausserordentlichen GV in das Aufsichtsgremium der von **Viktor Vekselberg** kontrollierten **Immobilien-gesellschaft** gewählt worden. Züblin musste zudem die für letzten Mittwoch angekündigte **Publikation des Jahresergebnisses 2014/15** auf den 3. Juni verschieben. Im ersten Halbjahr war ein Verlust von 118 Mio. Fr. angefallen.

Aus der Forschung

Kulturerbe pflegen und erhalten

Die Sanierung denkmalgeschützter Objekte erfordert viel Kompromissbereitschaft

Die Nachfrage nach attraktiven Immobilien ist ungebrochen. Darunter sind auch solche, deren objektiver Wert sich rechnerisch kaum beziffern lässt, die als Referenz mit Liebhaberwert im Immobilien-Portfolio jedoch herausragen: denkmalgeschützte Liegenschaften.

Baudenkmäler sind Zeugen der Geschichte, in ihnen sind Informationen vergangener Zeiten gespeichert. Der Schutz des Denkmalbestands erfolgt im Interesse der Allgemeinheit – zum Erhalt eines kollektiven Gedächtnisses der Gesellschaft. Auf nationaler, kantonaler und regionaler Ebene übernimmt die Denkmalpflege die Unterschutzstellung. Darüber hinaus vergibt die Unesco den Titel des Weltkulturerbes, den unter anderem der Stiftsbezirk in St. Gallen, das Kloster in Münstair und die Altstadt von Bern tragen.

Beim Anliegen, geschützte Objekte durch geeignete Massnahmen langfristig zu erhalten, bleiben wirtschaftliche Interessen in der Regel untergeordnet. So ergeben sich mit dem Erwerb und Besitz einer denkmalgeschützten Immobilie Risiken, die deutlich sichtbar werden, wenn Sanierungen an der historischen Bausubstanz anstehen.

Bauen im Bestand ist oft komplexer und aufwendiger als die Erstellung eines Neubaus. Es eröffnen sich Fragen rund um eine energetische Sanierung, die Erfüllung von Komfortansprüchen oder Brandschutzvorschriften sowie der Erdbebensicherheit. Fundierte Kenntnisse aller beteiligten Fachleute sind gefordert.

Inventarisierung als Verwaltungsakt

Die Einstufung beginnt mit der Inventarisierung von kunst- und kulturhistorischen Objekten, die noch nicht unter Denkmalschutz stehen. Die Liste schützenswerter Bauten dient dem Zweck, bei geplanten Sanierungsarbeiten von der Denkmalpflege abklären zu lassen, ob ein Objekt überhaupt schutzwürdig ist. Sie ist als Hinweis-Inventar vornehmlich für die öffentliche Verwaltung zu verstehen.

Die Aufnahme eines potenziellen Schutzobjekts in ein Inventar ist daher lediglich eine Verwaltungshandlung ohne Verfügungscharakter. Grundeigentümer können bei der Denkmalpflege oder in der elektronischen Katasterauskunft Informationen über einen Eintrag der eigenen Liegenschaft ins periodisch nachgeführte Inventar der Schutzobjekte einholen. Entscheidet sich die Denkmalpflege für eine Unterschutzstellung des Objekts, wird ein verwaltungsgerichtlicher Schutzvertrag aufgesetzt und als sogenannte Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

In den Zentren von Schweizer Städten befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Objekte. So sind in der Zür-



EPA-Gebäude aus dem Jahr 1929 an der Sihlporte in Zürich.

cher Bahnhofstrasse über 75% der Liegenschaften entweder im Inventar oder bereits an einen Schutzvertrag gebunden. Dem Investor stehen für eine Sanierung zwar keine steuerlichen Vorteile, wie etwa in Deutschland, jedoch interessante Subventionsanreize zu.

Sowohl die Stadt Zürich als auch der Kanton gewähren Beiträge an bauliche Massnahmen, die zum Erhalt eines unter Schutz gestellten Gebäudes notwendig sind und den normalen Gebäudeunterhalt übersteigen. Je behutsamer Renovation und Restaurierung ausgeführt werden, desto höher sind die beitragsberechtigten Kosten im Vergleich zu den Gesamtkosten.

Diese liegen zwischen 10% bei allgemeinen Unterhaltsarbeiten an besonderen Materialien und bis zu 50% bei aufwendigen Restaurierungsarbeiten. Es werden jedoch nur die Kosten übernommen, die einen direkten Bezug zum Erhalt eines geschützten Bauteils ausweisen. Ein rechtlicher Anspruch auf diese Beiträge besteht aber nicht.

Schon nur für ein einzelnes Bauteil können Mehrkosten für die erhaltenen Massnahmen immens sein. Bedenkt man, dass beispielsweise Malerarbeiten oft mit Dispersionsfarben und wenig Fachhandwerk ausgeführt werden, ist der Aufwand bei geschützten Bauteilen ungleich höher. Aufwendige Farbuntersuchungen stellen fest, wie die bauzeitliche Farbigekeit war.

In diesem Fall steigen die Kosten für die verwendeten mineralischen Farben. Sind zudem künstlerische Verzierungen vorhanden, können diese nur von ausgebildeten Restauratoren ausgeführt werden. Nicht selten steigen die Kosten dafür um das Zehn- oder Zwanzigfache. Schwierig ist es, in frühen Projektphasen korrekte Kostenprognosen abzugeben. Ein rechtzeitiger Einbezug

von Richtofferten spezialisierter Unternehmer begünstigt die Kostengenaugigkeit. Für gutes Gelingen ist eine gewisse Kompromissbereitschaft in der Planung entscheidend. Anspruchsgruppen setzen sich aus Bauherrschaft, Investoren, Bauunternehmen, Behörden und Planern zusammen. Im Rahmen der planerischen Massnahmen übernehmen Letztere in der Regel die Vermittlertätigkeit und nehmen als Erstes Kontakt zur Bauberatung der Denkmalpflege auf, um Risiken einer unerwünschten Beurteilung mit Kostenfolgen zu identifizieren. Auch handeln sie im Auftrag der Bauherrschaft und hegen ein künstlerisches Interesse, mit der geschützten Substanz behutsam umzugehen, da eine ideale technische Lösung oft nicht zu realisieren ist.

Zeit- und Kostendruck

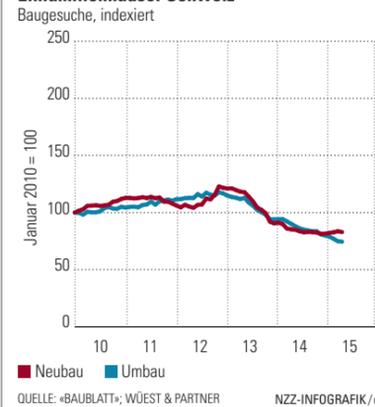
Der eigentliche Bauprozess wird von den beteiligten Unternehmern bestimmt. Sie haben in der Regel den Zeit- und Kostendruck, da Übergabetermine festgelegt wurden. Eine umsichtige Auswahl geeigneter Unternehmer im Submissionsverfahren ist essenziell. Gegebenenfalls empfiehlt es sich, Referenzen über den Bewerber einzuholen. Auf jeden Fall muss dem Unternehmer bewusst sein, welche Bauteile besonders geschützt sind, denn auch die beste Bauleitung ist nicht jederzeit vor Ort. Nichts ist schlimmer, als dass geschützte Bauteile unwiderruflich beschädigt oder abgebrochen werden. Aufwendig ist das Verfahren, und das allein könnte bereits gegen die Investition in eine denkmalgeschützte Liegenschaft sprechen. Doch es gibt gute Gründe, es doch zu tun: Man kennt sie.

Kurt Schär

Dieser Beitrag entstand im Rahmen der MAS-Ausbildung Immobilienmanagement der Hochschule Luzern.

Die Schweizer Baunkonjunktur

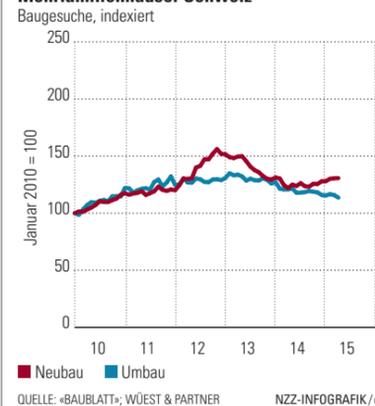
Einfamilienhäuser Schweiz



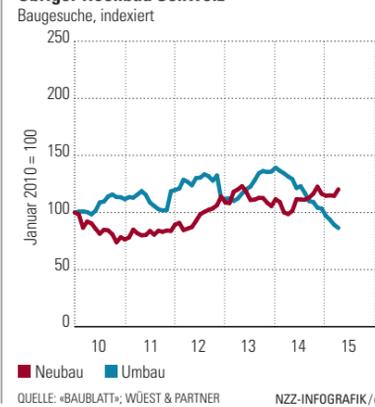
Geschäftsgebäude Schweiz



Mehrfamilienhäuser Schweiz



Übriger Hochbau Schweiz



NZZ Weiter gedacht.

Ihre NZZ-Immobilienwelt

Die NZZ bietet Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Titel	Erscheinen	Anzeigenschluss
Sonderbeilage «Immobilien» in der «Neuen Zürcher Zeitung»	27. Mai	13. Mai
«Residence»	6. September	21. August
Sonderbeilage «Immobilien» in der «NZZ am Sonntag»	27. September	11. September
«Residence»	18. Oktober	2. Oktober

