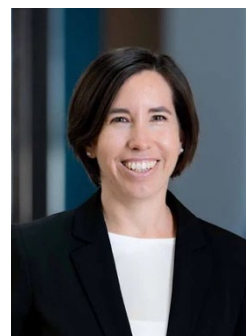


# **Klimaverträglich und bezahlbar Bauen – Ein Vergleich der Länder Schweiz, Deutschland, Österreich und Frankreich**

Dr. Julia Selberherr  
Wüest Partner AG  
Zürich, Schweiz





# Klimaverträglich und bezahlbar Bauen – Ein Vergleich der Länder Schweiz, Deutschland, Österreich und Frankreich

## 1. Klimaziele und Zielkonflikte

Ab 2050 sollen die Schweiz, Deutschland, Österreich und Frankreich nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre ausstossen, als durch natürlich und technische Speicher aufgenommen werden (Netto-Null-Ziel). Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn der Gebäudepark seinen Beitrag dazu leistet, denn dessen Betrieb ist derzeit für rund 12 bis 31% des CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich.

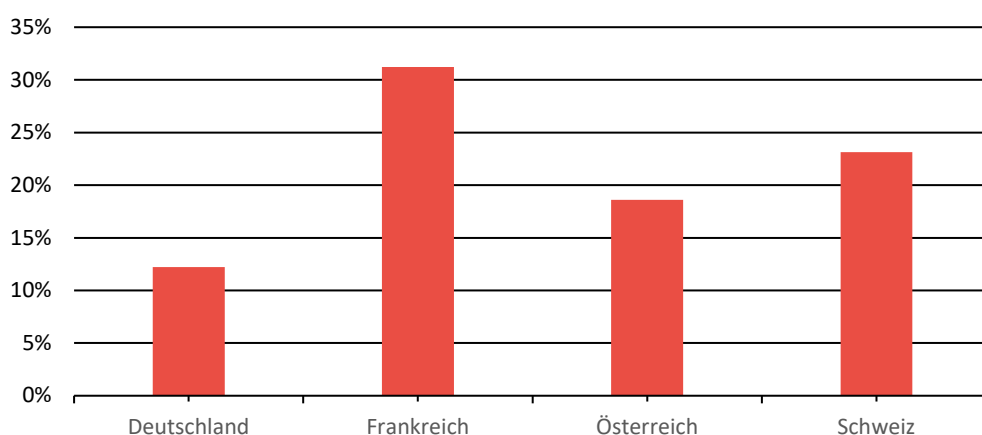


Abbildung 1: Anteil des Gebäudesektors am CO<sub>2</sub>-Ausstoss, Quellen: Europäische Kommission, Stand: 2022.

Das heisst künftig müssen nicht nur emissionsfreie neue Gebäude erstellt werden, sondern es müssen auch die bestehenden Gebäude energetisch saniert werden. Denn rund 70% der Gebäude in allen vier Ländern wurden vor 1990 erstellt. Die Analyse der Heizungstypen im Wohngebäudepark der vier Länder zeigt deutliche Unterschiede. Während in Deutschland aktuell rund 80% der Gebäude mit fossilen Energieträgern (Öl und Gas) beheizt werden, liegt deren Anteil im Österreich bei nur 40%. Frankreich hingegen überrascht mit einem hohen Anteil an Elektroheizungen, eine Folge der französischen Energiepolitik, die seit den Siebzigerjahren zu einem grossen Teil auf dem nationalen AKW-Park beruht. So richteten 37% der Haushalte keine Zentralheizung ein, sondern begnügen sich mit Elektroradiatoren.

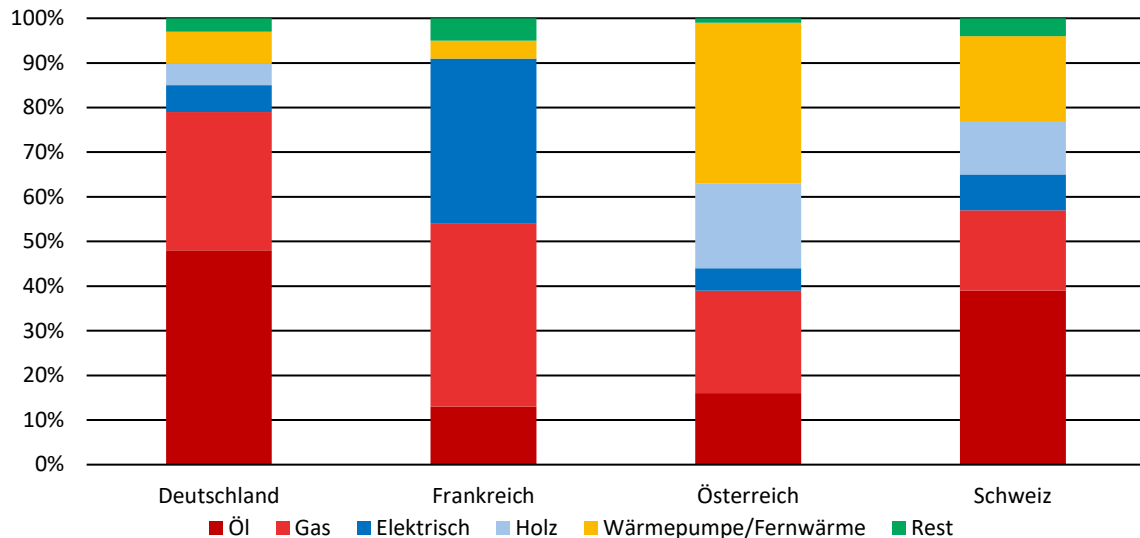
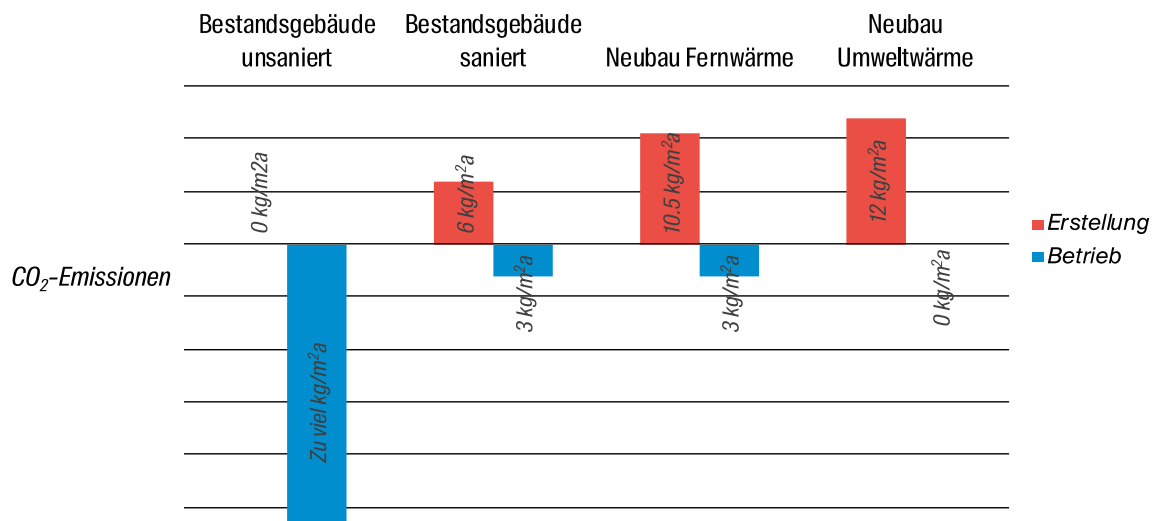


Abbildung 2: Heizanteil von Wohngebäuden, Quellen: BDEW, BFS, Ceren, Statistik Austria, Stand: 2018-2022.

In der EU und der Schweiz ist es gelungen seit 1990, die CO<sub>2</sub>-Emissionen vom Flächenwachstum zu entkoppeln. Das bedeutet, dass trotz steigender Bruttogeschossflächen die absoluten Emissionen sinken. Andere Sektoren konnten nur deutlich kleinere Reduktionen der Emissionen erzielen. Der Gebäudepark hat daher grosses Potential, die Emissionen noch weiter zu senken und damit einen stärkeren Beitrag zum Gesamtziel zu leisten.

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz einer Gebäudeerneuerung ist in der Regel immer besser als ein Ersatzneubau, wenn die dadurch verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) betrachtet werden. Da die grauen Emissionen aus der Erstellung bei einem Ersatzneubau die Effizienzgewinne im Betrieb übersteigen.

Abbildung 3: CO<sub>2</sub>-Bilanz verschiedener Strategien, Quelle: Wüest Partner, Stand: 2023.

Neben der Erhaltung des Gebäudebestandes spielt allerdings auch die Innenentwicklung an zentralen, gut erschlossenen Lagen eine zentrale Rolle. So wird knappes Bauland effizient genutzt und damit die Zersiedelung gebremst und die induzierte Mobilität gering gehalten. Der Verdichtung im Bestand sind jedoch statische und baurechtliche Grenzen gesetzt, sodass tendenziell höhere Dichten mit Ersatzneubauten realisiert werden können.

## 2. Aktuelles Marktumfeld

Aktuell wird zu wenig gebaut. Die Neubautätigkeit von Wohnungen liegt in Deutschland und der Schweiz tiefer als 1% bezogen auf den Bestand. In Österreich und Frankreich bei 1.2% bzw. 1.3%. Die Neubautätigkeit im Wohnsegment ist aktuell in der Schweiz rückläufig. Hier wächst lediglich der Umbau. In den anderen drei Ländern sind sowohl für den Neubau als auch für den Umbau Wachstumsraten zu beobachten. Besonders eindrücklich ist das starke Wachstum im Umbau in Österreich. Insgesamt ist das Wohnungsangebot zu knapp, vor allem im urbanen Raum. Dem steht eine wachsende Nachfrage, insbesondere in den Zentren, gegenüber.

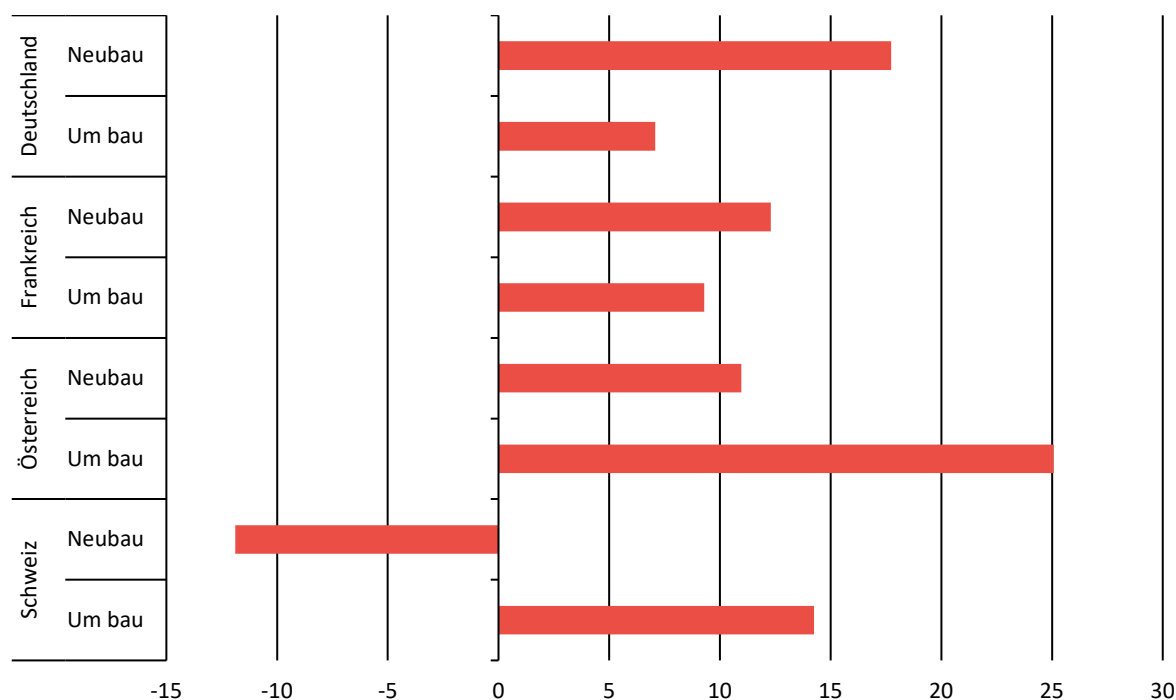


Abbildung 4: Bauinvestitionen Wohnen real, Veränderung in % zwischen 2024 und 2023, Quelle: Euroconstruct, Stand: 2023.

In Deutschland und Österreich sind die Baupreise über die letzten 10 Jahre um 50% gestiegen, in Frankreich um 25%, in der Schweiz um 12%. Aufgrund der starken Baupreisteuerung wird es immer anspruchsvoller die Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit des neu geschaffenen oder sanierten Wohnraums zu gewährleisten.

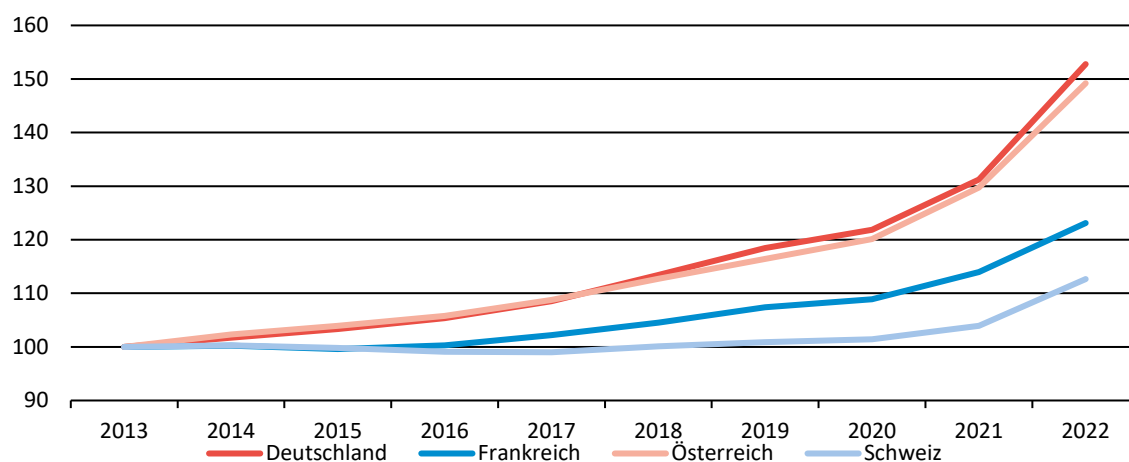


Abbildung 5: Baupreisentwicklung Neubau Wohnen (indexiert auf 2013), Quelle: Eurostat, Stand: 2022.

Im internationalen Vergleich müssen Mieterinnen und Mieter in der Schweiz einen im Vergleich mit den OECD-Ländern überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltsbudgets für die Mieten aufwenden. In den Nachbarstaaten Frankreich, Deutschland und Österreich liegt Wohnkostenbelastung tiefer. Mit der tiefen Bautätigkeit und den gestiegenen Zinsen werden auch die Wohnkosten steigen.

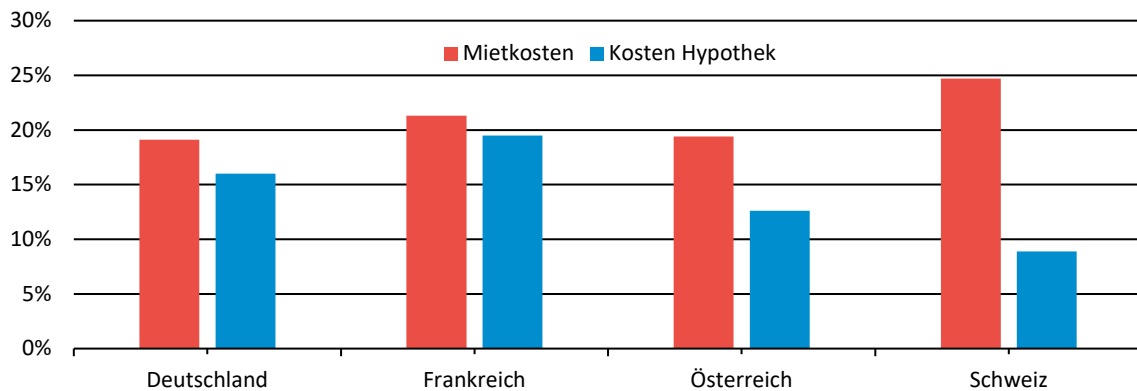


Abbildung 6: Wohnkostenbelastung als Anteil des verfügbaren Einkommens, Quelle: Eurostat, Stand: 2020.

In Kombination mit der abflachenden Wirtschaftsdynamik nehmen die Herausforderungen für klimaverträgliche, bezahlbare Gebäude zu. Dabei sind die vier Länder unterschiedlich aufgestellt:

- Schweiz: Tieferes Wachstum als im Schnitt der letzten 10 Jahre, aber stabile Entwicklung, zu tiefe Neubautätigkeit, verhältnismässig geringer Anstieg bei Baukosten, moderatere Mietpreisanstiege, hohe Wohnkostenbelastung für Mieter, stärkere Anstiege in den nächsten Jahren zu erwarten
- Deutschland: Hohe wirtschaftliche Risiken, schwaches Wachstum, trotzdem tiefe Arbeitslosigkeit, hoher Nachfrageüberhang in den urbanen Regionen, starker Einbruch der Neubautätigkeit, stark steigende Baukosten, moderatere Mietpreisanstiege, stärkere Anstiege in den nächsten Jahren zu erwarten
- Österreich: Tieferes Wachstum als im Schnitt der letzten 10 Jahre, aber stabile Entwicklung, höchste Inflation, starke Neubautätigkeit, stark steigende Baukosten, massive Mietpreisanstiege während 10 Jahren, stärkste Preisanstiege
- Frankreich: Tiefes BIP pro Kopf, hohe Arbeitslosenrate, verhältnismässig stabile Wohnbautätigkeit, moderat steigende Baukosten, starke Verschiebung der Nachfrage weg von Paris, geringe Mietpreisanstiege während 10 Jahren

### 3. Erfolgsfaktoren

Im aktuellen Marktumfeld ist es noch herausfordernder geworden die Anforderungen an nachhaltige Gebäude zu erfüllen. Klimaverträglichkeit, Innenentwicklung, Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit setzen zum Teil diametral entgegengesetzte Ziele, die es auszubalancieren gilt. Fest steht, dass klima- und sozialverträgliche Immobilien zukunftsfähig sind. Deshalb ergänzen ESG-Ratings Immobilienbewertungen und geben Auskunft über Nachhaltigkeitsaspekte (Umwelt, Soziales und Governance), die heute noch nicht (voll) wertrelevant sind.

Mittelfristig wird eine ESG-Betrachtung integraler Bestandteil der Immobilienbewertung. Besonders nachhaltige Gebäude können im aktuellen Marktumfeld aufgrund des geringen Angebotes einen Preisaufschlag erzielen. Sobald sich die Anzahl nachweislich nachhaltiger Immobilien auf dem Markt erhöht, kann sich dieser Aufschlag reduzieren und zuletzt in einen Wertabschlag für nicht nachhaltige Immobilien umschlagen. Ein gutes ESG-Rating in Kombination mit einem anerkannten Nachweis wäre zu diesem Zeitpunkt der Standard geworden.

Mehrere Pionierbauten zeigen, dass mit durchdachten Konzepten auch in herausfordernden Zeiten ökologisch, sozial und wirtschaftlich erfolgreiche Projekte gelingen können. Dabei lassen sich folgende Erfolgsfaktoren für nachhaltige Gebäude festhalten:

- Hohe Nutzungsdichte
- Bauen am Bestand
- Ressourceneffizienz
- Innovative Materialien
- Zirkularität

Mit der Orientierung entlang dieser Handlungsmaximen kann die Bau- und Immobilien auf sozialverträgliche Weise einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten.