

INHALTSVERZEICHNIS

Management Summary	IV
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Problem- und Zielformulierung Fragestellung	2
1.3 Vorgehensweise (Methodik)	4
1.4 Abgrenzungen	8
1.5 Allgemeine Grundlagen	9
1.5.1 Definition Fachbegriffe	9
1.5.2 Rechtliche Grundlagen, wichtige Planungsinstrumente	12
2. Analyse	14
2.1 Interessen institutioneller Investoren	14
2.2 Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung)	17
2.3 Bestandsliegenschaften sanieren vs. Ersatzneubauten	18
2.4 Mietersegmente	19
2.5 Gesellschaft	20
2.5.1 Gemeinschaft	21
2.5.2 Gestaltung	24
2.5.3 Nutzung, Erschliessung	26
2.5.4 Wohlbefinden, Gesundheit	28
2.6 Wirtschaft Wirtschaftlichkeit	31
2.6.1 Gebäudesubstanz	32
2.6.2 Anlagekosten	35
2.6.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	37
2.7 Umwelt	42
2.7.1 Baustoffe	42
2.7.2 Boden, Landschaft	45
2.7.3 Infrastruktur	46
3. Synthese	48
3.1 Indikatorenkatalog; Zusammenzug und Auflistung der Indikatoren der einzelnen Themenbereiche	48
3.2 Klassifizierung und Zuweisung der Themenbereiche und deren Indikatoren; Grundbedarf („Killerindikatoren“) und Folgebedarf, sowie Reduktion der Indikatoren von 40 auf 22 Indikatoren	50

4.	Positionspapier aus strategischer Sicht für institutionelle Investoren	53
4.1	Positionspapier; Anleitung	53
5.	Fazit und Ausblick	57
5.1	Fazit	57
5.2	Ausblick	58
6.	Verzeichnisse	V
6.1	Literaturverzeichnis	V
6.2	Verzeichnis der benutzten Internetseiten	VI
6.3	Tabellenverzeichnis	VII
6.4	Abbildungsverzeichnis	VIII
6.5	Abkürzungsverzeichnis	IX
6.6	Selbstständigkeitserklärung	X
7.	Anhang	59
7.1	Anhang 1: Positionspapier; Beurteilung Auswertung der Bestandsliegenschaft	59

Management Summary

„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“

Heraklit von Ephesus

Es ist unumstritten, dass unsere Welt einer permanenten Veränderung unterworfen ist. Veränderungen finden folglich aus zwei Gründen statt: aufgrund einem Leidensdruck oder weil man sich einen Vorteil davon verspricht.

Nachhaltig verdichtetes Bauen im Bestand vereint die Vergangenheit mit der Gegenwart und der Zukunft, indem der bestehende Gebäudepark | Bestandsliegenschaften nachhaltig mit dem aktuellen Wissensstand in die Zukunft geführt werden soll.

Das Wort **Nachhaltigkeit** ist in der Gesellschaft allgegenwärtig. Gerade bei der Klimapolitik wird die Bevölkerung auf den Umgang der zur Verfügung stehenden Ressourcen sensibilisiert.

Da das Bauwesen einer der grössten Ressourcennutzer und auch einer der grössten Ressourcenspender in einer Volkswirtschaft ist, ist ein grosses Verantwortungsbewusstsein in der Bauindustrie spürbar, welches sich in letzter Zeit durch diverse neue Nachhaltigkeitslabels abbilden lässt. Neue Verarbeitungsprozesse und Technologien führen das Bauwesen in eine neue Zeitepoche. Dabei soll mit der Basis, dem knappen Gut Boden, sorgsam umgegangen werden.

Siedlungsentwicklung nach innen, sprich **verdichtetes Bauen** ist ein weiterer Fachbegriff welcher in der Gesellschaft omnipräsent ist. Dabei gibt das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), welches am 1. Mai 2014 (mit der Übergangsfrist von 5 Jahren) in Kraft getreten ist, die Stossrichtung vor. Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sorgt dafür, dass mit dem Boden haushälterische umzugehen ist. Verdichtetes Bauen soll neuen Lebensraum für die Bevölkerung in bereits bebauten Siedlungen generieren und dadurch der Zersiedelung entgegenwirken.

Institutionelle Investoren sind die zweitgrösste Eigentümergruppe von Wohnimmobilien. Daher wird institutionellen Investoren eine grosse Verantwortung über den Lebensraum der Bevölkerung zugesprochen.

Die vorliegende Arbeit analysiert die einzelnen Themenbereiche Interessen institutioneller Investoren, Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung), Bestandsliegenschaften sanieren vs. Ersatzneubauten (Bestand) und Mietersegmente (Mieter) und die Nachhaltigkeitsthemen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt mit Hilfe diversem Literaturstudium.

Die daraus erkennbaren, wichtigsten und massgebenden Indikatoren der einzelnen Themenbereiche werden zusammengetragen und kategorisiert, damit daraus ein **Positionspapier aus strategischer Sicht für institutionelle Investoren** erzielt werden kann. Das Positionspapier soll zukünftig institutionellen Investoren als Hilfsinstrument bei der Entscheidungsfindung in der strategischen Führung von einzelnen Bestandsliegenschaften im Immobilienportfolio dienen.

5. Fazit und Ausblick

5.1 Fazit

Mit dieser Arbeit wurde ein Instrument, das Positionspapier aus strategischer Sicht für institutionelle Investoren, modelliert. Mit dem Positionspapier aus strategischer Sicht für institutionelle Investoren kann in kurzer Zeit und durch eine einfache Handhabung eine Tendenz | Aussage abgebildet werden, mit welcher die Bestandsliegenschaften in einem Immobilienportfolio strategisch in die Zukunft geführt werden können.

Die Arbeit greift die wichtigsten Themenbereiche, wie Interessen institutioneller Investoren, Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung), Bestandsliegenschaften sanieren vs. Ersatzneubauten (Bestand), Mietersegmente (Mieter) und die Nachhaltigkeitsthemen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, auf.

Die aus den einzelnen Themenbereichen eruierten massgebenden Indikatoren für institutionelle Investoren bilden die Basis, um eine Tendenz | Aussage mittels Positionspapier aus strategischer Sicht für institutionelle Investoren zu erzielen. Die einzelnen Indikatoren widerspiegeln das Interesse institutioneller Investoren, setzen sich mit den rechtlichen Grundlagen und den Interessen der Mieter auseinander, und nicht zuletzt wird der Umgang mit den vorhandenen Ressourcen aufgegriffen. Zudem wird der Blickwinkel eines institutionellen Investors bei der Kategorisierung und Zuweisung der einzelnen Indikatoren gestärkt und erlangt dadurch eine Priorisierung | Gewichtung deren Interessen.

Das resultierende Ergebnis, nach der Auswertung des Positionspapiers, wird als verfügbares Potenzial in Bezug auf nachhaltig verdichtetes Bauen im Bestand abgebildet. Dabei ist zu beachten, dass das erzielte Resultat eine Tendenz | Aussage in der strategischen Führung des Immobilienportfolios eines institutionellen Investors aufzeigt, welches nach der Projektinitiierung in der Phase 1 Strategische Planung (Teilphase 11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategie) gemäss SIA-Norm 112 2014 - Modell Bauplanung genau überprüft und hinterfragt werden muss.

Diese Arbeit zeigt auf, dass nachhaltig verdichtetes Bauen im Bestand ein vielschichtiges Thema ist. Um passende Antworten - auf die im Kapitel 1.2 Problem- und Zielformulierung | Fragestellung formulierten Fragen - zu erlangen, muss ein fundiertes Grundwissen der einzelnen, einzubeziehenden Themenbereiche Interessen institutioneller Investoren, Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung), Bestandsliegenschaften sanieren vs. Ersatzneubauten, Mietersegmente und die Nachhaltigkeitsthemen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt aus strategischer Sicht institutioneller Investoren vorhanden sein. Diese einzelnen Themenbereiche werden in dieser Arbeit im Kapitel 2 Analyse kategorisch aufgearbeitet und analysiert.

Die Zukunft wird uns aufzeigen, wie wir mit der Nachhaltigkeit und der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) umgehen müssen.

5.2 Ausblick

Wie anfangs im Management Summary als Einleitung zitiert, „*Nichts ist so beständig wie der Wandel*“ von Heraklit von Ephesus, verändern sich die Bedürfnisse der Menschen im Laufe der Zeit. Beispielsweise hat uns die Vergangenheit aufgezeigt, dass in der Regel eine Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) auch eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung zur Folge hat, sprich Familien mehrheitlich aus den Grosszentren in Klein- und Mittelzentren ziehen. Neueste Trendentwicklungen zeigen jedoch auf, dass wieder vermehrt Familien in Grosszentren ziehen. Das Interesse an urbanem Leben nimmt stetig zu. Studien zeigen auf, dass immer mehr junge Schweizer nach Abschluss ihrer Ausbildung in der Stadt bleiben und dass diese auch nach der Familiengründung die Vorzüge des urbanen Lebens weiterhin nutzen.¹²⁶

Nicht nur die Bedürfnisse der Menschen verändern sich, auch die rechtlichen Grundlagen (Planungsgesetze etc.) werden jeweils zu gegebener Zeit den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Dabei spielt vor allem die Energiepolitik eine massgebende Rolle. Damit die nationalen und internationalen Klimaziele erreicht werden, finden laufend Verschärfungen und Anpassungen der jeweiligen Bauvorschriften und Energiegesetze statt.¹²⁷

Nicht zuletzt sind die Reglemente und die Anlagestrategien institutioneller Investoren an periodischen Prüfungen und Anpassungen ausgesetzt.

All diese Stellschrauben müssen einzeln von Zeit zu Zeit überprüft und neu ausgerichtet werden. Dies setzt voraus, dass das Positionspapier aus strategischer Sicht für institutionelle Investoren periodisch überprüft und hinterfragt werden muss, damit die Indikatoren der einzelnen Themenbereiche den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechen.

¹²⁶ Vgl. Credit Suisse, Investment Solutions & Products, Swiss Economics, Schweizer Immobilienmarkt, Lage, Lage, Grundriss, Ausgabe März 2019, S. 5

¹²⁷ Vgl. Credit Suisse, Investment Solutions & Products, Swiss Economics, Schweizer Immobilienmarkt, Lage, Lage, Grundriss, Ausgabe März 2019, S. 52