

Chancen und Herausforderungen beim Ersatzneubau — erste rechtliche Ansätze

Von Peter Burkhalter

Ziel des nachfolgenden Beitrages ist es, aus praxisorientierter Sicht die aktuellen rechtlichen Stolpersteine und die möglichen rechtlichen Entwicklungen aufzuzeigen, die eine Dynamisierung des Ersatzneubaus in der Schweiz erlauben würden. Teilweise beinhaltet der Artikel Hinweise auf mögliche gesetzgeberische Vorstösse, die dem Bedürfnis nach ressourcenschonenden und lebenszyklusorientierten Bauten gerecht werden.

1. DIE BAUWIRTSCHAFTLICHE AUSGANGSLAGE

Das Energieleitbild des SIA¹ kommt zum Schluss, dass mit Sanierungsmassnahmen die energetischen Verbesserungen — wie sie z.B. von der 2000-Watt-Gesellschaft gefordert werden — an ihre Grenzen stossen. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis vielmehr geprüft, ob ein Gebäude nicht besser rückgebaut statt saniert werden soll. Betrachtet man den aufgestauten Renovations- und Sanierungsbedarf im Gebäudepark Schweiz (vgl. *Abbildung 1*), kann Folgendes festgestellt werden:²

- Der Wiederbeschaffungswert des Gebäudeparks Schweiz beträgt insgesamt ca. 2500 Mrd. CHF
- Der Wiederbeschaffungswert für Hochbauten – Wohnungen, Büros, Industrie und Gewerbebauten sowie Schulen, Spitäler, Kulturbauten und landwirtschaftlich genutzte Gebäude – beträgt rund 1750 Mrd. CHF
- Eine Soll-Sanierungsrate von 1,2%³ würde ein Bauvolumen von 21 Mrd. CHF jährlich generieren
- Aktuell werden aber lediglich 10 Mrd. CHF für Sanierungsarbeiten ausgegeben

Eine Weiterführung dieser verhaltenen Entwicklung würde somit in 50 Jahren eine Soll-Ist-Differenz von 550 Mrd. CHF ergeben, was einen Wertzerfall des Gebäudeparks Schweiz von ca. 30% zu Folge hätte.⁴

Spezifische und aktuelle gesamtschweizerische Erhebungen für das Potenzial des Ersatzneubaues liegen nicht vor. Im Kanton Zürich sind zwischen 2003 und 2008 über 9000 zusätzliche Wohnungen durch Wiederverwertung von überbautem Bauland entstanden. 26 000 Wohnungen entstanden im gleichen Zeitraum auf unüberbautem Land, d.h. rund ein Drittel sind Ersatzneubauten, die zu 40% in der Stadt Zürich entstanden sind.⁵ Die Anreizsysteme für Ersatzbauten sind im Gegensatz zu den geförderten Sanierungsprogrammen zu wenig ausgeprägt. Ökologisch und ökonomisch durchdachte Ersatzneubauten bilden jedoch das Fundament für den nachhaltigen Gebäudepark Schweiz. Diesem Potenzial wird bis heute aber noch zu wenig Beachtung geschenkt, obwohl schon viele Lösungsansätze vorhanden sind.

2. MÖGLICHE LÖSUNGSANSÄTZE

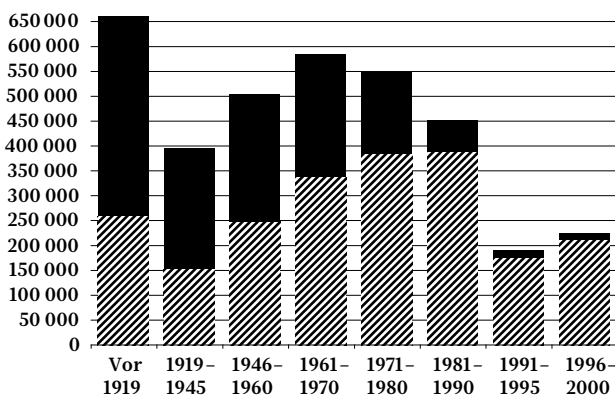
Green Building

«Green Building» ist das Resultat einer nachhaltigen Bauweise, die auf eine Steigerung der Effizienz der Benützung der Ressourcen wie Wasser, Energie und Material abzielt und gleichzeitig die Gesundheit der Gebäudebenutzer sowie die Umwelt während des ganzen Lebenszyklus des Gebäudes schont. Dies geschieht durch eine geeignete Standortwahl, sowie Nachhaltigkeit in Planung, Bau, Unterhalt und Rückbau. Viele Länder, insbesondere USA, Grossbritannien, Japan und Deutschland, haben ihre eigenen Standards und Zertifizierungssysteme für nachhaltiges Bauen entwickelt. Nachhaltiges Bauen weist bei einer Betrachtung über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie auch deutliche ökonomische Vorteile auf und kann die Umwelt schonen und Vorteile für die Gesundheit der Gebäudebenutzer bringen. Eine effiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie die Erfüllung von klaren Zielvorgaben bezüglich Licht, Lärm, Strahlung, Ressourcenverbrauch, Umweltbelastung in der Herstellung und beim Rückbau sind bereits Voraussetzung für bestehende Gebäudelabels wie Minergie-Eco oder Minergie-P und

1— www.sia.ch/d/aktuell/news/20090515_elb.cfm?Lang=d (abgerufen am 09.08.2010). 2— Pichler, Veronika: «Wirtschaftlichkeit von integralen Erneuerungsmassnahmen im Wohnungsbau». Diss. ETH Nr. 18212, 2009, 2. 3— Dieser Soll-Sanierungsrate liegt die Annahme einer linearen Amortisation (Wertminderung) bei einer durchschnittlichen Gebäudelebensdauer von 80 Jahren zugrunde. 4— Pichler, a.a.O., 2. 5— Rey, Urs: «Ersatzneubau von Wohnungen immer wichtiger». Statistik.info, 03/10.



Anzahl erstellte Wohnungen



● Renoviert (Stand 2000) ▨ Nicht renoviert (Stand 2000)

Wohnungspark Schweiz – Bauperiode und Renovation (Stand 2000)
(Quelle: Bundesamt für Statistik: Volkszählung 2000; Grafik: Schweizerischer Baumeisterverband).

sichern einen durchgängig hohen Qualitätsstandard. Die diesbezüglichen Mehrkosten sind im Vergleich zu konventionellen Gebäuden mit 10% limitiert, liegen aber üblicherweise deutlich tiefer.⁶

Recycling

Ersatzneubau bedeutet nicht zwingend, dass Altes nicht mehr benützt werden kann. Eine Hochrechnung der Bauabfälle von Mehrfamilienhäusern bei der Trendentwicklung bis 2030 und bei einer ungefähr verdoppelten Abbruchrate zeigt, dass die Verdoppelung der Abbruchrate nicht einfach eine Verdoppelung der Bauabfälle zur Folge hat, sondern dass für die verschiedenen Abfallfraktionen ein unterschiedliches Wachstum resultiert. Vor allem die relativ unproblematischen Rohbaufaktionen Beton und Mischabbruch (mit bereits ansehnlichen Recyclingquoten) erhöhen sich.⁷

Förderung energetischer Sanierungen (Beispiel Kanton Zürich)

Seit Anfang 2010 unterstützt das schweizweite Gebäudeprogramm der Kantone und des Bundes energetische Verbesserungen der Gebäudehülle. Dabei werden die Verbesserung der Wärmedämmung an Wand, Dach und Boden, der Ersatz von Fenstern mit hochwertigen Fensterkonstruktionen und Gebäudesanierungen im Minergie-Standard unterstützt. Beiträge erhalten in vielen Kantonen auch Ersatzneubauten im Minergie-P-Standard.⁸ Das Gebäudeprogramm erfasst jedoch keine

Ersatzneubauten. Zusätzlich unterstützt der Kanton Zürich die Abwärmenutzung und den Einsatz erneuerbarer Energien. Finanziert wird die erweiterte Förderung durch die Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe des Bundes und vom Kantonsrat hierfür beschlossenen Rahmenkredit. Im Energiegesetz des Kantons Zürich wurde eine Reduktion des CO₂-Ausstosses von heute durchschnittlich 6 Tonnen pro Kopf der Bevölkerung und Jahr auf 2,2 Tonnen vorgeschrieben. Dieses langfristige, für das Jahr 2050 fixierte Ziel bedeutet für den Gebäudebereich, dass sehr viele Gebäude energetisch saniert werden müssen. Bei dementsprechend tieferem Energiebedarf ist auch die Nutzung erneuerbarer Energien zweckmässig und kostengünstig.

Kosten/Ertrag-Verhältnis

Ersatzneubauten sind nicht teurer, sondern oftmals sogar günstiger als eine Sanierung, wenn durch höhere Grundstücksausnutzung die höheren Abbruch- und Leerstandskosten kompensiert werden können. Dies kann in der Regel zu Mietertragssteigerungen führen.⁹

Abrissprämien

Um Platz für Neubauten zu schaffen, zahlt die St. Galler Gemeinde Niederhelfenschwil bis zu 20 000 CHF für den Abbruch leerstehender Gebäude. Zwecks innerer Verdichtung wird in den Kerngebieten bestehendes Bauland durch Rückbau mit anschliessendem Neubau genutzt. Die Gemeinde Niederhelfenschwil übernimmt während dieser fünfjährigen Aktion die Hälfte der Kosten für den Abbruch eines alten Gebäudes, höchstens aber 20 000 CHF. Andere Gemeinden sind ebenfalls an einer Abrissprämie interessiert und möchten nachziehen.¹⁰

Erschliessungsgebühren

Bei Ersatzneubauten werden Erschliessungsgebühren nur für Kapazitätserweiterungen der bisherigen Infrastruktur und für effektive Erschliessungsmehraufwendungen erhoben. Die aktuelle Bewirtschaftung der Erschliessungsinfrastruktur ist zu diesem Zweck im Hinblick auf eine nachhaltige Infrastrukturbewirtschaftung zu überprüfen und allenfalls zu modifizieren. Dazu gehört u.a. die verursachergerechte Übernahme der Infrastrukturbeiträge und -gebühren.¹¹

6–Vgl. Lenel, Severin: «Green Building erlangen mehr». *Immobilien*, 07/2010, 32. 7–Vgl. Ott, Walter et al.: «Projekt Neubauen statt Sanieren». *Jahresbericht 2002*, 5. 8– www.sk.zh.ch/internet/sk/de/mm/2010/031-.html (abgerufen am 09.08.2010). 9– Ott et al., a.a.O., 8. 10– www.niederhelfenschwil.ch/fileadmin/Publ_Dok_Bilder/02-Information/Mitteilungsblatt/Archiv%202009/Mitteilungsblatt_09-06-25.pdf (abgerufen am 09.08.2010). 11– Ott et al., a.a.O., 9.

Life Cycle Cost

Die Verwaltung und der Unterhalt eines Gebäudes machen in der Regel ein Mehrfaches der Investitionskosten aus. Das Life Cycle Costing betrachtet bei der Auswahl eines Produktes, z.B. eines Gebäudes, nicht nur die Anschaffungskosten, sondern auch die Kosten der Nutzung (z.B. Personalkosten, Instandhaltungskosten, Energie- und Verbrauchskosten, Reparaturkosten usw.) und der Entsorgung. Mehr als vier Fünftel der im Laufe eines Gebäudelebens anfallenden Kosten sind Nutzungskosten. Schon bei der Planung sollte deshalb der Kostenfolge der Bewirtschaftung hohe Beachtung zukommen.¹²

Ausnutzungsreserven

Bestehende Ausnutzungsreserven können bei Ersatzneubauten ausgeschöpft werden. Bei attraktiver Lage eines baufälligen Gebäudes und einer hohen Ausnutzungsreserve über 25% ist ein Ersatzneubau angezeigt.¹³

«Nachhaltige Stadt Zürich – auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft»

Dem Stadtrat ging es im Rahmen des Legislatorschwerpunkts «Nachhaltige Stadt Zürich – auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft» der Legislaturperiode 2006 bis 2010 darum, mit grundlegenden Entscheiden und ersten Massnahmen eine Entwicklung hin zu diesen langfristigen Zielen in Gang zu setzen. Die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft konnten für den Gebäudebereich bereits konkretisiert und wegweisende Grundlagen für die Umsetzung im Immobilienmanagement und bei Bauprojekten erarbeitet werden. Es wurden «Leuchtturmprojekte» bei Neubauten und Instandsetzungen realisiert (z.B. Stadtsptial Triemli, Schulhaus Milchbuck). Der geltende Gebäudestandard für nachhaltiges Bauen wurde verschärft («7-Meilen-Schritte») und der Energieverbrauch konnte mittels Gebäudeausweis transparent gemacht werden. Zudem wurde eine Strategie der langfristigen energetischen Entwicklung und der Stoffflüsse des Gebäudeparks in der Stadt erarbeitet. Neue Erkenntnisse zu den Lebenszykluskosten und zu neuen Technologien für die 2000-Watt-kompatible Lüftung und Wärmedämmung wurden entwickelt und getestet. Neu stehen für Energieeffizienzmassnahmen und erneuerbare Energien der städtischen Bauten im Verwaltungs- und im Finanzvermögen Rahmenkredite von 18 Mio. und 10 Mio. CHF zur Verfügung.¹⁴

Zwischenfazit

Obwohl viele positive Entwicklungen festzustellen sind, bestehen keine gesamtheitlichen politischen

Bestrebungen, den Ersatzneubau in der Schweiz so weiterzuentwickeln bzw. zu fördern, damit noch stärker energietechnische Verbesserungen und ressourcenschonende Wirkungen erzielt werden können.

3. RECHTLICHES OPTIMIERUNGSPOTENZIAL

Bau- und Planungsrecht

Obwohl in der Praxis Ersatzneubauten oft durch Ortsdenkmal- und Ortsbildschutz teilweise verhindert werden, ermöglicht auch die derzeit diskutierte Revision des Raumplanungsrechts¹⁵, das sich vermehrt dem verdichteten Bauen widmen soll, den Ersatzneubau: Mit Massnahmen der Raumentwicklung ist dafür zu sorgen, dass der Boden, einschliesslich seiner vertikalen Dimension, haushälterisch genutzt wird (Art. 5 Bst. a E-REG). Die Gemeinwesen sollen insbesondere kompakte Siedlungen schaffen und deren Entwicklung grundsätzlich in den Gebieten vorsehen, die bereits weitgehend überbaut und durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind (Art. 6 Bst. a E-REG). Obwohl beispielsweise im Bereich der Siedlung der kantonale Richtplan insbesondere aufzuzeigen hat, wie die Siedlungserneuerung gefördert wird (Art. 28 Abs. 1 Bst. c E-REG), bestehen (noch) keine baurechtlichen Anreizsysteme, die z.B. beim qualifizierten Ersatzneubau dem Bauwilligen eine verbesserte Ausnutzung zusprechen würde. Solche konkreten zusätzlichen Anreizsysteme könnten bedeutende Impulse für die schweizerische Bauwirtschaft schaffen.

Für Gebäudeerneuerungen im Minergie-Standard gewähren einige Kantone einen Bonus auf die Ausnutzungsziffer.¹⁶ Beispielsweise spricht der Kanton Wallis gemäss Art. 20 des kantonalen Energiegesetzes einen Bonus von 15% zu auf der im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde vorgesehenen Ausnutzungsziffer für die Förderung bestimmter Qualitätskriterien im Gebäudebereich, insbesondere für den Minergie-Standard.

Steuerrecht

Bei Mehrfamilienhäusern im Privatbesitz können wertvermehrende Erneuerungsinvestitionen von den Steu-

¹²—www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/immobilien-bewirtschaftung/eigentuemervertretung/investitionsmanagement/life_cycle_cost.html (abgerufen am 09.08.2010). ¹³—Zimmermann, Matthias: «Renovieren oder Demolieren? Aktuelle Forschung und Entwicklung für nachhaltige Bauernutzung». KTI & Brenet Veranstaltung, Pfäffikon SZ, 08.09.2009. ¹⁴—www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/politik_der_stadt_zuerich/legislatorschwerpunkte/2000-watt-gesellschaft.html (abgerufen am 09.08.2010). ¹⁵—Das neue Bundesgesetz über die Raumentwicklung (REG) soll das über 30 Jahre alte Raumplanungsgesetz ablösen. ¹⁶—Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl der Bruttogeschossfläche (die gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche) zur Landfläche (beanspruchte Fläche des Baugrundstückes).



ern abgesetzt werden. Dagegen werden vielfach nur Amortisationen bzw. Rückstellungen von 1 bis 1,5% steuerfrei gewährt. Eine Abbruchliegenschaft müsste grundsätzlich voll abgeschrieben sein, weil der Restwert dem Neubau angerechnet werden muss.¹⁷

Die Dumont-Praxis für den steuerlichen Abzug von Liegenschaftsunterhalt bei der direkten Bundessteuer wurde auf den 1. Januar 2010 abgeschafft. Für die Anpassung des kantonalen Rechts ist im Steuerharmonisierungsgesetz eine zweijährige Übergangsfrist verankert worden. Damit sind ab diesem Jahr auf Bundesebene und spätestens per Anfang 2012 auf kantonaler Ebene Instandstellungskosten für alle Liegenschaften ab Erwerb abzugsfähig. Um dem Rück- und Neubau mehr Zug zu verleihen und gleichzeitig eine unkomplizierte Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen, die den Liegenschaftsunterhalt in der Steuererklärung geltend machen, zu erreichen, sollte geprüft werden, ob nicht auch eine (pauschale) Abzugsmöglichkeit besteht, wenn ein Objekt abgerissen und durch einen nachhaltigen Neubau ersetzt wird.

Zwischenfazit

Bei der Revision des Raumplanungsrechts verpasste man die Chance, auf nationaler Ebene den Grundsatz zur Förderung des Ersatzneubaus zu statuieren. Dies gilt es zu korrigieren. Auf jeden Fall wäre es zu begrüssen, wenn die kantonalen Förderungskonzepte entsprechend angepasst würden.

Obwohl im aktuellen Steuerrecht eine Vielzahl von energietechnischen Verbesserungsmassnahmen bestehen, liegt das Schwergewicht auf der Gebäudesanierung. Der Ersatzneubau profitiert hingegen von keinem effektiven steuerlichen Anreizsystem. Zumal auch das Energieleitbild SIA¹⁸ zum Schluss kommt, dass direkte oder indirekte Subventionen energietechnisch mehr Wirkung im Ersatzneubau zeigen würden, ist diese Situation zu überdenken.

Stockwerkeigentumsrecht

Das 1965 in Kraft getretene Stockwerkeigentumsrecht stösst bei den bevorstehenden Gesamtsanierungen an seine Grenzen. Eine Vielzahl der Bauten, die im Stockwerkeigentum erstellt wurden, steht heute vor Gesamtsanierungen. Solche Entscheidungen einer Stockwerkeigentümergeinschaft, die einstimmig erfolgen müssen, stellen an sich schon eine grosse Herausforderung dar. Der Rückbau erfordert einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 648 Abs. 2

ZGB). Wenn man sich nun vorstellt, dass bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft der Antrag auf Ersatzneubau gestellt wird, kann man sich beim bestehenden Einstimmigkeitsprinzip durchaus lebendige Stockwerkeigentümergeinschaften vorstellen. Die Interessen beginnen mit der zunehmenden Heterogenität der Stockwerkeigentümer zu divergieren und mit dem Standard, in dem die Wohnungen individuell saniert werden. Um Gesamtsanierungen- bzw. auch Ersatzbaulösungen im Stockwerkeigentumsmodell zu ermöglichen, ist das bestehende Einstimmigkeitsprinzip in solchen Entscheidungen zu hinterfragen. Ähnlich wie wir es z.B. aus dem Börsenrecht oder auch aus dem Fusionsgesetz kennen, könnte man sich «Squeeze out»-Mechanismen vorstellen, die renitente Stockwerkeigentümer zu einer Gesamtsanierung bzw. zu einem Ersatzneubau verpflichten könnten. Analog z.B. zum Fusionsgesetz, wo der «Squeeze-out-Merger» bei einer 90% Zustimmung der Aktionäre möglich ist, wird den Aktionären gemäss Art. 23 Abs. 2 FusG eine Abfindung zugesprochen. Ähnliche Modelle könnten auch Eingang ins Stockwerkeigentumsrecht finden.

Mietrecht

Zwar gestattet Art. 260 OR der Vermieterschaft, auch Arbeiten am Mietobjekt vorzunehmen, die ausserhalb der traditionellen Unterhaltsarbeiten liegen und keine Mängel- oder Behebungsarbeiten darstellen. Bei solchen Arbeiten wird regelmässig in die Substanz des Gebäudes eingegriffen. Zu diesem Thema hat sich über die Jahre eine bundesgerichtliche Rechtsprechung entwickelt, die hohe Anforderungen an die Zumutbarkeit solcher Erneuerungsarbeiten für die Mieterschaft stellt. Diese Hürden sind im Rahmen der Förderung der Ersatzneubautätigkeiten zu überprüfen. Als Mehrleistungen des Mieters werden gemäss Art. 14 Abs. 2 VMWG¹⁹ insbesondere auch die energetischen Verbesserungen qualifiziert. Dazu gehören Massnahmen zur Verminderung von Energieverlusten der Gebäudehülle, der rationelleren Energienutzung sowie der Verminderung von Emissionen bei haustechnischen Anlagen und Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Die aktuelle mietrechtliche Konzeption sieht jedoch keine spezifische Förderung des Ersatzneubaus vor. Im Gegenteil, aufgrund von Kosten- und Nutzungsüberlegungen ist es bei einer rein mietrechtlichen Betrachtung für den Eigentümer oft einfacher, ein bestehendes Gebäude zu sanieren, statt den Ersatzneubau in Angriff

¹⁷— Ott et al., a.a.O., 2 f. ¹⁸—Vgl. Fussnote 1. ¹⁹—Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), SR 221 213.11.

zu nehmen. Wenn man berücksichtigt, dass insbesondere langjährige Bestandesimmobilien sichere Ertragspfeiler in einem Anlageportfolio darstellen, sollten solche Anreizsysteme ebenfalls für die Eigentümer als Vermieter geschaffen werden, damit vermehrt zu vermietende Ersatzneubauten angestrebt und erfolgreich realisiert werden können. Für den Eigentümer sollen demnach auch mietrechtliche Anreizsysteme geschaffen werden, bei denen energiespezifische Mehrwerte, welche insbesondere durch den Ersatzneubau geschaffen werden, mitberücksichtigt bzw. belohnt werden können.

Bei aller politischen Brisanz wäre es denkbar, dass in der Regel beim Ersatzneubau die mietrechtlichen Erstreckungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. In diesem Zusammenhang wäre Art. 272 ff. OR – insbesondere Art. 272a lit. d OR – zu überprüfen. Weiter könnte man sich vorstellen, dass die kostendeckende Bruttorendite – wie wir sie gemäss Art. 269a lit. c OR bereits kennen – beim qualifizierten Ersatzneubau erhöht wird, um wirtschaftliche Risiken der Eigentümer zu minimieren bzw. Investitionen marktgerecht zu entschädigen. Diese Möglichkeit soll dem Eigentümer jedoch nur dann offen stehen, wenn er bei seinem Ersatzneubau anhand von «Green Building»-Standards nachhaltige energetische Verbesserungen nachweisen kann.

4. ZUSAMMENFASSENDE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die bauwirtschaftliche Ausgangslage im Gebäudepark Schweiz ermöglicht die Erschliessung von zusätzlichem Bauvolumen. Dieses neue Bausubstrat soll energietechnisch optimieren, CO₂ reduzieren, erneuerbare Energien fördern und den «Green Building»-Standards gerecht werden. Damit würde die Immobilien- und Bauwirtschaft aktiv zur Schaffung von umweltschonenden, ressourcensparenden Lebensräumen beitragen.

Die Darstellung zeigt, dass gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht, damit die gewünschten Bestrebungen im Ersatzneubau zu gezielten Verbesserungen führen. Politischer Handlungsbedarf bzw. Lobbyingbestrebungen – idealerweise durch die Bau- und Immobilienwirtschaft gemeinsam – sind insbesondere bei den folgenden vier Themenkreisen erforderlich:

- *Verbesserung der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Ersatzneubau*
- *Schaffung steuerlicher Anreize für Förderung energieeffizienter und ressourcenschonender Ersatzneubauten*
- *Erhöhung der Handlungsfähigkeit der Stockwerk-*

- eigentümergeinschaften bei Grundsatzentscheidungen wie Gesamtsanierungen und Ersatzneubauten*
- *Verbesserung der privatrechtlichen Rahmenbedingungen des Ersatzneubaus, die sich insbesondere auf die mietrechtlichen Bestimmungen auswirken sollen.*

Diese sicher noch unvollständige Darstellung des Handlungsbedarfs verdeutlicht, dass in den nächsten Jahren durch geschickte Anpassungen der Rahmenbedingungen die Bau- und Immobilienwirtschaft einen bedeutenden Beitrag zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Gestaltung des Gebäudeparks Schweiz leisten kann: Packen wir es an!

*Der Autor***PETER BURKHALTER**

Dr. Peter René Burkhalter (*1963), Partner bei Hodler & Emmenegger Rechtsanwälte in Bern und Zürich. Studien an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern mit Abschluss als Rechtsanwalt. Dissertation im internationalen Gesellschaftsrecht. Beratender und prozessierender Anwalt im Bereich Gesellschafts-, Immobilien- und Baurecht (einschliesslich Immobilien- und Unternehmenstransaktionen). Autor von mehreren Fachpublikationen mit Bezug zur Schweizer Immobilienwirtschaft. Mitglied GL SVIT Schweiz, Stiftungsrat Swiss Real Estate Institute