

KULTURDENKMÄLER

# Volkswirtschaftlich wertvoller Gebäudebestand



BILDER: WIKIPEDIA

Schloss Chillon verzeichnete im Jahr 2019 über 430.000 Besucher – es gilt als das meistfrequentierte historische Bauwerk der Schweiz.

IN DER SCHWEIZ SIND RUND 270.000 BAUDENKMÄLER ALS EINZELOBJEKTE MIT BESONDEREN DENKMALPFLEGERISCHEN QUALITÄTEN ERFASST. DIE RUND 75.000 GESETZLICH GESCHÜTZTEN EINZELOBJEKTE MACHEN ETWA 3,5 PROZENT DES GEBÄUDEBESTANDES AUS – JEDES 29. GEBÄUDE DER SCHWEIZ ZÄHLT DAZU, WIE EINE NEUE STUDIE VON BAK ECONOMICS ERGAB.

**BW/PD.** Baudenkmäler sind Zeugen davon, wie früher gebaut, gearbeitet und gelebt wurde und sie erinnern

an historische Ereignisse, soziale oder technische Errungenschaften sowie künstlerische Leistungen. Neben dem kulturellen und edukativen Wert sind Baudenkmäler allerdings auch wirtschaftlich relevant, wie die vor kurzem publizierte und sehr informative «Bestandesaufnahme zur volkswirtschaftlichen Bedeutung des gebauten Kulturerbes der Schweiz» von BAK Economics ergab. Diese Studie geht der Frage nach, welchen volkswirtschaftlichen Nutzen das gebaute Kulturerbe hat und stellt die verschiedenen Effekte aus der volkswirtschaftlichen Perspektive vor.

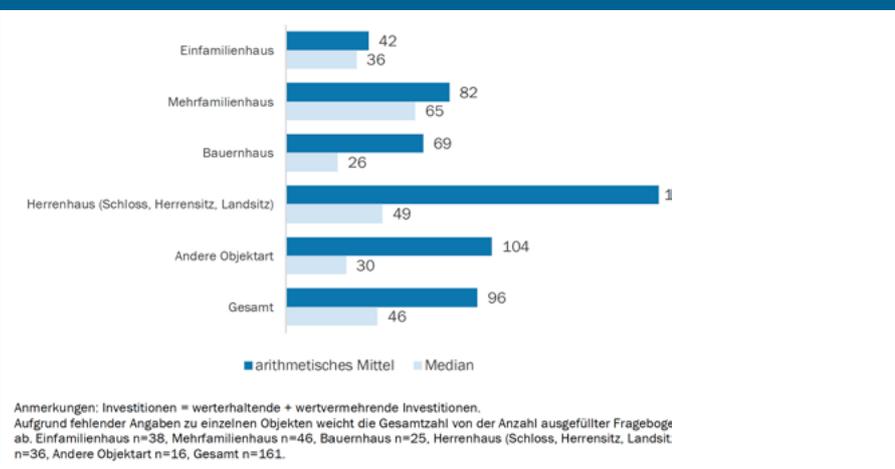
Zunächst verweisen die BAK-Researcher auf den «Chateau Chillon-Effekt», spricht, dass die Kultur- und

Tourismuswirtschaft davon profitiert, dass Baudenkmäler das Erscheinungsbild zahlreicher Orte prägen und als deren Wahrzeichen nicht mehr wegzudenken sind.

## Spillover-Effekte – Impulse für Gewerbe und Bauwirtschaft

Die zentrale Besonderheit eines Gebäudes von historischem Wert liegt aus volkswirtschaftlicher Sicht somit im Mehrwert, den dieses Gebäude für Dritte schafft – sei es für die direkte Nachbarschaft, für die Einwohner der Region oder auch für Touristen. Dieser Teil des Nutzens, den das historische und identitätsstiftende Gebäude bewirkt >>>

JÄHRLICHE INVESTITIONEN NACH OBJEKTART IN 1.000 CHF



BAK Economics

>>> und der nicht beim Eigentümer selbst anfällt, wird in der Volkswirtschaftslehre als positive Externalität bezeichnet. Das gebaute Kulturerbe stiftet also Nutzen dank sogenannter positiver Externalitäten, sprich Spillover-Effekten. Weitere wirtschaftliche Effekte gingen von den Investitionen zur Erhaltung des Kulturerbes aus, die insbesondere entlang der Wertschöpfungskette der lokalen Bauwirtschaft Impulse auslösen, so die BAK-Autoren.

Zwar könne der Erhalt nicht reproduzierbarer Güter vorübergehend ver-

nachlässigt werden, doch sei das Aufschieben im Normalfall mit höheren Folgekosten oder zumindest mit einem partiellen Wertverlust und somit auch dessen Nutzen verbunden. Das Risiko von höheren Folgekosten oder einer Minderung des Erbes für die zukünftigen Generationen besteht gerade auch im Kontext von Gebäuden mit historischem Wert.

Eine Frage der Finanzierung

Eine Besonderheit von Baudenkmälern besteht im Unterschied zu den

meisten volkswirtschaftlichen Gütern darin, dass sie nicht reproduziert werden können – die einzige Möglichkeit, damit das gebaute Kulturerbe auch für zukünftige Generationen einen Nutzen stiften kann, besteht in dessen Erhalt. Der historische Wert für die Allgemeinheit und somit das Kulturerbe kann indes in einem Spannungsfeld mit den Interessen des Eigentümers stehen.

Dieses Spannungsfeld zeigen die Autoren der Studie anhand des Konzeptes der Opportunitätskosten auf – also anhand der entgangenen finanziellen Erlöse und sonstiger entgangener Nutzen, die dadurch entstehen, dass vorhandene Möglichkeiten (Opportunitäten) zur Nutzung von Ressourcen (hier einem Areal mit historischem Gebäude) durch den Eigentümer nicht wahrgenommen werden können. Je nach Plänen könnten denkmalpflegerische Vorschriften zu unterschiedlich hohen Opportunitätskosten für den Eigentümer führen, schreiben die BAK-Experten und verweisen darauf, dass die Opportunitätskosten von Planungsverzögerungen bis hin zu einer kompletten Verhinderung der vom Eigentümer gewünschten >>>

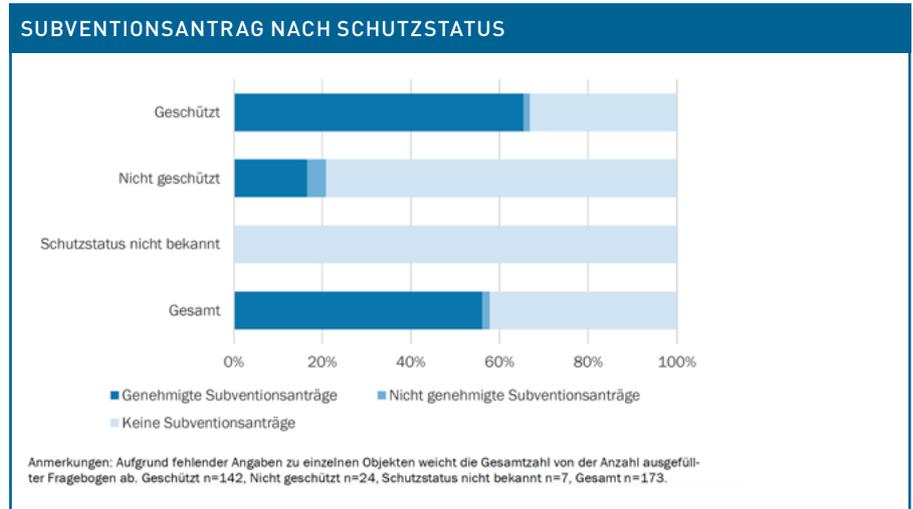
>>> Möglichkeiten führen könnten, wie etwa einer alternativen Nutzung des Areals durch den Abriss des historischen Gebäudes. Den positiven Externalitäten, welche bei Dritten durch den Erhalt von historischen Gebäuden entstehen, stünden somit teils individuelle Opportunitätskosten auf Seiten der Eigentümer gegenüber.

Im Rahmen der Studie von BAK Economics wurde erstmals eine Umfrage bei privaten Eigentümern durchgeführt, um das finanzielle Engagement der privaten Eigner zum Erhalt der historischen Wohnbauten zu quantifizieren. Eine belastbare Hochrechnung der Umfrageergebnisse auf die gesamten Investitionen im Zusammenhang mit dem gebauten Kulturerbe sei leider nicht möglich gewesen, stellen die BAK-Experten fest – die Unsicherheit bezüglich der Verbreitung von zentralen Charakteristika der Objekte sei zu hoch.

### Grosses privates Engagement

Doch bezogen auf die Stichprobe der Umfrage ergab sich, dass die befragten privaten Eigentümer über einen Renovationszyklus durchschnittlich 96.000 Franken pro Jahr investierten. Dieser Wert sei indes stark von Objekten geprägt, für die sehr hohe Investitionen getätigt wurden, so die Autoren. Um einen Eindruck vom einem durchschnittlichen Objekt und nicht nur vom durchschnittlichen Betrag über alle untersuchten Objekte zu erhalten, zogen sie den Median heran – dieser drückt den Betrag aus, den die Hälfte aller privaten Eigentümer höchstens investierten und liegt bei 46.000 Franken p.a.

Bei rein privatfinanzierter Bautätigkeit waren es 33.000 Franken, mit finanzieller Beteiligung der öffentlichen Hand betragen die Investitionen 55.000 Franken pro Jahr.



BAK Economics

Gemäss den Autoren wurde von den erhobenen Objekten etwa jedes zweite subventioniert. Bei den geschützten Objekten wurden für zwei Drittel der Objekte Subventionen beantragt, die fast alle bewilligt wurden. Bei den nicht geschützten Objekten wurde nur für jedes fünfte Objekt Hilfen beantragt; auch hier wurden fast alle Anträge genehmigt. Für Objekte, bei denen der Schutzstatus nicht bekannt ist, wurden keine Subventionen beantragt. Ein beträchtlicher Teil (44 Prozent) der Objekte wurde rein privatfinanziert. Bei den subventionierten Objekten lag der Anteil der Denkmalpflegebeiträge am Investitionsvolumen im Schnitt bei 9 Prozent; jeder 11. Franken, den Privateigentümer investierten, stammte von der öffentlichen Hand. Die Autoren heben hervor, dass Bundeshilfen im Bereich Denkmalpflege und Heimatschutz in den vergangenen Jahrzehnten rückläufig waren. Zwar sei es mit der Finanzierungsperiode 2016 bis 2020 zu einer Stabilisierung bei rund 24 Millionen Franken gekommen, doch habe die reale Kaufkraft der Finanzhilfen seit Beginn des Jahrtausends sehr stark abgenommen. So seien die Preise für Renoavtionen an Wohnimmobili-

en seither um 22 Prozent gestiegen. Auch die vom Bundesrat verabschiedete Kulturbotschaft 2021 bis 2024 sieht den tatsächlichen Bedarf an Bundesmitteln in diesem Bereich bei über 100 Millionen Franken pro Jahr.

### Einheitliche Kriterien gefragt

Einen weiteren wichtiger Beitrag der Studie liegt darin, auf die Herausforderungen bei der Datengrundlage hinzuweisen und Ansatzpunkte für eine künftige Verbesserung zu liefern. So halten die BAK-Experten fest, dass die zentralen Charakteristika (Gebäudetyp, Grundstücks- und Gebäudefläche) der rund 270.000 erfassten Baudenkmäler weitestgehend unbekannt sind. Einen guten Ansatz zur Verbesserung der Strukturdaten sehen sie in der Einführung der Angabe zum Schutzstatus der Gebäude im Eidgenössischen GWR Gebäude- und Wohnungsregister. Im Gegensatz zu den Bundesbeiträgen werden die Kantonsbeiträge nicht systematisch erfasst. Die Erfassung der Kantonsbeiträge nach national einheitlichen Kriterien durch die kantonalen Fachstellen würde die diesbezügliche Datenlage erheblich verbessern, so die BAK-Autoren. •