Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Der Einfluss hoher Baukultur auf die Mietpreise von Wohnungen in der Stadt Zürich

Eine Fallstudie in Zürich Nord

Verfasserin: Castrezana López

José Martin

Gubelstrasse 36, 8050 Zürich

Castrezana.jose@gmail.com

+41 76 795 1657

Eingereicht bei: Prof. Dr. Roland Füss

Abgabedatum: 08.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

Vorwort VIII

1. Einleitung 1

1.1 Thema, Ausgangslage und Zielsetzung: Baukultur, Urbanisierung und Werteverlust 1

1.2 Forschungsfrage 3

1.3 Einordnung und Abgrenzung 4

2. Theoretischer Hintergrund 6

2.1 Entwicklung und Bedeutung der Baukultur als Konzept 6

2.2 Die Erklärung von Davos 7

2.2.1 Der Davos Baukultur Prozess 9

2.3 Politische Einbettung in der Schweiz 9

2.4 Forschungsstand 13

2.4.1 Wirtschaftsdimension der Baukultur 15

2.4.2 Quality Sells 16

2.5 Zürich Nord im baukulturellen Kontext 18

2.5.1 Impressionen Zürich Nord 20

3. Zwischenfazit 21

4. Methodische Grundlagen 22

4.1 Datenerhebung 22

4.2 Hedonische Regressionen 25

5. Empirische Ergebnisse 29

5.1 Überblick über die Modellschätzungen 29

5.2 Ergebnisse des Basismodells im Detail 30

5.3 Modellgüte und Residuenanalyse ... 32
5.4 Überprüfung auf Multikollinearität ... 36
6. Diskussion ... 38
6.1 Interpretation der Ergebnisse ... 38
6.2 Methodische Grenzen und Schwächen ... 39
6.3 Einordnung der Resultate im wissenschaftlichen Kontext ... 41
7. Schlussbetrachtung ... 43
7.1 Zusammenfassung und Fazit ... 43
7.2 Handlungsempfehlungen ... 43
7.3 Ausblick ... 45
Literaturverzeichnis ... 46
Anhang ... 52
1. Aktionsplan Massnahmen der Strategie Baukultur des Bundesamt für Kultur ... 52
2. Auszug der anonymisierten Datenbank ... 54

Abkürzungsverzeichnis

BAK	Bundesamt für Kultur
SIA	Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein]
SHS	Schweizer Heimatschutz
BKO	Variable des Regressionsmodells BK_Objekt: Gibt an, ob das jeweilige Objekt selbst im Katalog als baukulturell hochwertig eingestuft wurde (1 = ja, 0 = nein).
BKR	Variable des Regressionsmodells BK_Radius (BKR): Ist gleich 1, wenn sich ein Baukultur-Objekt im Radius eines weiteren Baukultur-Objekts befindet oder wenn ein Objekt im Radius von zwei oder mehr Baukultur-Objekten liegt.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zürich Nord Quelle: Amt für Städtebau (Baukultur in Zürich, 2009) 5
Abbildung 2: Einflussbedingungen der Baukulutur Quelle: Statusbericht Baukultur in Deutschland – Ausgangslage und Empfehlungen (BMVBW, 2001) 7
Abbildung 3: Meilensteinen der Baukultur Quelle: Eigene Darstellung..... 13
Abbildung 4: Verlauf der Worthäufigkeit von ‚Baukultur' in englischsprachigen Büchern (2000–2022) Quelle: Google Books Ngram Viewer (2025) 13
Abbildung 6: Analyseobjekte in Affoltern mit eingezeichnetem Untersuchungsradius Quelle: eigene Darstellung auf Basis von maps.zh.ch..... 23
Abbildung 7: Analyseobjekte in Oerlikon mit eingezeichnetem Untersuchungsradius Quelle: eigene Darstellung auf Basis von maps.zh.ch..... 24
Abbildung 8: Analyseobjekte in Schwamendingen mit eingezeichnetem Untersuchungsradius Quelle: eigene Darstellung auf Basis von maps.zh.ch..... 24
Abbildung 9: Analyseobjekte in Seebach mit eingezeichnetem Untersuchungsradius Quelle: eigene Darstellung auf Basis von maps.zh.ch..... 25
Abbildung 10: Histogram der Nettomiete mit Dichtekurve 26
Abbildung 11: Einflussfaktoren der Variablen vom Basismodell auf die Nettomiete (log-transformiert) 31
Abbildung 12: Residuen vs. Fitted-Werte 33
Abbildung 13: Q-Q-Plot der standarisierten Residuen..... 34
Abbildung 14: Scale-Location-Plot 34
Abbildung 15: Residuen - Leverage Ploot inkl. Cook's Distance 35
Abbildung 16: Korrelationsmatrix der unabhängigen Variablen 36
Abbildung 17: Dichteverteilung des Gebäudealters nach BK_Objekt 40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleichstabelle der Koeffizienten für BK_Objekt und BK_Radius in den drei Modellen 29
Tabelle 2 Regressionskoeffizienten Basismodell 30

Executive Summary

Diese Arbeit geht der Frage nach, ob Baukultur einen messbaren Einfluss auf Wohnungsmieten hat. Untersucht wurden dafür die vier Quartiere von Zürich Nord: Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen und Seebach. Grundlage bieten Angebotspreise aus Inseraten zwischen den Jahren 2023 bis 2025 von Wohnungen in Gebäuden mit amtlich geprüfter baukultureller Qualität sowie von Wohnungen in ihrer nächsten Umgebung. Der Einfluss wurde mithilfe eines Regressionsmodells untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich insbesondere die Qualität des räumlichen Umfelds positiv auf die Mietpreise auswirkt. Befinden sich mehrere Baukultur-Objekte in nächster Nähe, weisen die Mieten der Wohnungen im gemeinsamen Untersuchungsradius einen statistisch relevanten Preiszuschlag auf. Anders gesagt: Baukultur entfaltet ihren wirtschaftlichen Effekt nicht nur im einzelnen Gebäude, sondern vor allem durch die Aufwertung des Quartiers als Ganzes. Auf Objektebene hingegen liess sich kein statistisch verlässlicher Effekt nachweisen – ein Hinweis darauf, dass Mieterinnen und Mieter die baukulturelle Qualität einzelner Gebäude oft schwer einschätzen können.

Damit bestätigt die Untersuchung zwei zentrale theoretische Überlegungen: Zum einen erzeugt Baukultur positive Effekte für die Umgebung, die über die direkt investierenden Eigentümer hinauswirken. Zum anderen bleibt der Wert einzelner Gebäude häufig unsichtbar, wenn die Qualität nicht klar erkennbar oder kommuniziert wird.

Aus diesen Erkenntnissen ergeben sich wichtige Konsequenzen für Politik, Planung und Immobilienwirtschaft. Investitionen in Baukultur sollten gezielt gefördert werden – etwa durch Anreize wie Ausnützungsboni oder durch Verfahren, die gestalterische Qualität sichern. Ebenso braucht es mehr Transparenz, beispielsweise über Labels oder Bewertungssysteme, damit Baukultur am Markt sichtbarer und vergleichbarer wird.

Insgesamt macht die vorliegende Arbeit deutlich: Baukultur ist weit mehr als eine Frage von Architektur oder Ästhetik. Sie ist ein Standortfaktor, der das Wohnumfeld aufwertet, die Lebensqualität steigert und sich auch ökonomisch niederschlägt. Für eine nachhaltige Entwicklung von Städten bedeutet das, Baukultur nicht nur zu planen, sondern auch bewusst zu fördern und erlebbar zu machen.

Vorwort

Die vorliegende Arbeit konnte nur durch die Unterstützung verschiedener Personen realisiert werden. Für die Bereitstellung der Daten danke ich Jörg Schläpfer und Nico Müller von der Wüest Partner AG. Harald Schrödl gilt mein Dank für den konstruktiven Ideenaustausch, Professor Roland Füss für die sorgfältige und engagierte Betreuung. Ebenso danke ich allen, die mich im privaten Umfeld begleitet und unterstützt haben.

1. Einleitung

1.1 Thema, Ausgangslage und Zielsetzung: Baukultur, Urbanisierung und Werteverlust

Im Rahmen der UNESCO-Weltkonferenz zur Kulturpolitik von 1982 wurde Kultur im weitesten Sinne als die „Gesamtheit der einzigartigen geistigen, materiellen, intellektuellen und emotionalen Aspekte definiert, die eine Gesellschaft oder soziale Gruppe kennzeichnen“ (UNESCO, 1982, S. 41). Somit liegt Kultur nicht nur im Kern der Identität einer Gruppe, sondern leistet auch einen entscheidenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung in ihren ökonomischen, sozialen, ökologischen und politischen Dimensionen (UNO, 2013, S. 2-4).

Diese Arbeit untersucht jenen Teil der Kultur, der sich in der Gestaltung unserer Lebensräume widerspiegelt: *die Baukultur*. Nach (Ahlfeldt & Pietrostefani, 2022, S. 8) umfasst Baukultur den kulturellen Wert der gebauten Umwelt, wobei kulturelles Erbe und zeitgenössisches Schaffen als Einheit verstanden werden. Das Konzept der Baukultur ist in diesem Sinne nicht wertend und umfasst die Gesamtheit der materiellen und immateriellen Güter im Zusammenhang mit der gebauten Umwelt. Die vorliegende Arbeit befasst sich mit der *hohen* Baukultur, die sowohl die Qualität der gebauten Umwelt als auch deren Entstehungsprozesse in den Mittelpunkt stellt (Ahlfeldt & Pietrostefani, 2022, S. 1). Aus praktischen Gründen wird im Folgenden der Begriff Baukultur synonym für *hohe Baukultur* verwendet.

Die Relevanz der Baukultur zeigt sich sowohl in der Gestaltung von Neubauten als auch im sensiblen Umgang mit dem Baubestand. Gerade in einer Zeit massiver Urbanisierungsprozesse gewinnt die Frage, wie wir unsere gebaute Umwelt gestalten und bewahren, zunehmend an Bedeutung. In einem Zeitalter, in dem eine wachsende Mehrheit der Weltbevölkerung in städtischen Räumen lebt (Weltbank, 2018), stellen Urbanisierungsprozesse einen erheblichen Druck auf den Baubestand dar (UNO, 2019, S. 1). Gemäss dem Bundesamt für Umwelt entstehen in der Schweiz pro Sekunde über 500 Kilogramm Rückbaumaterial (BAFU, 2024, S. 8), wobei jährlich zwischen 5‘000 und 7‘000 Gebäude abgerissen werden (Marti, 2024). Die Auswirkungen dieser urbanen Transformation sind für die breite Bevölkerung im Alltag deutlich spürbar (Hagen Hodgson, 2024, S. 191-219), dokumentiert (CORRECTIV CrowdNewsroom gGmbH, 2025) und dürften im Zuge von Bevölkerungswachstum und Siedlungsentwicklung nach innen langfristig weiterhin zunehmen.

Während der Umgang mit dem Baubestand bereits zahlreiche Herausforderungen an die Baukultur stellt, geraten insbesondere Neuentwicklungen zunehmend in ein Spannungsfeld zwischen ökonomischen Interessen und gestalterischer Qualität. Die starke Nachfrage nach neuem Wohn- und Nutzraum, steigende Bodenpreise sowie der Druck zur wirtschaftlichen Optimierung von Bauprojekten führen häufig dazu, dass baukulturelle Werte gegenüber kurzfristigen Renditeerwartungen in den Hintergrund treten. Dadurch entsteht die Gefahr eines Qualitätsverlusts in der gebauten Umwelt.

[In der Schweiz] „*ist jedoch unübersehbar, dass das Ziel einer hohen baukulturellen Qualität zunehmend eine Herausforderung darstellt und in den letzten Jahrzehnten oftmals nicht erreicht wurde. Neben qualitätsvollen Planungen und Realisierungen und guten Beispielen zeitgenössischer Architektur ist manchenorts eine Trivialisierung und Nivellierung des Gebauten zu beobachten, was unweigerlich zu einem Verlust der baukulturellen Vielfalt führt. Wertvolle historische Objekte, Ensembles und Stätten leiden unter zunehmender Beeinträchtigung durch gesichtslose und qualitativ unsensibel eingefügte oder ersetzende Neubauten, und ganze Gebiete sind durch gestalterisch und in ihrer Bauweise anspruchslose Infrastrukturen, Gewerbebauten und Einkaufszentren sowie Wohnbauten belastet. Ein spürbarer Qualitätsverlust betrifft dabei nicht in erster Linie historisch bedeutende Ortszentren oder Altstädte, sondern vor allem die Übergänge zu jüngeren Gebieten, die Ortsränder sowie die Lagequalitäten und landschaftlichen Werte der Siedlungsumgebung*“ (Bundesrat, 2018, S. 12).

Neben der Priorisierung wirtschaftlicher Interessen gibt es weitere Aspekte, die zur Vernachlässigung baukultureller Werte führen können. Ahlfeldt und Pietrostefani (2022, S. 10) diskutieren in diesem Zusammenhang zwei Faktoren, die durch Fehlanreize bei Investitionen in Baukultur zu Marktversagen führen: das Trittbrettfahrer-Problem und asymmetrische Informationen.

Das Trittbrettfahrer-Problem entsteht, weil Investitionen in eine hochwertige baukulturelle Gestaltung nicht nur den Wert der eigenen Immobilie steigern, sondern auch positive externe Effekte auf das Umfeld erzeugen. So profitieren etwa benachbarte Grundstückseigentümer von einer attraktiveren Quartiersgestaltung, ohne selbst investieren zu müssen. Dies führt dazu, dass sich einzelne Akteure rational dafür entscheiden, von den Investitionen anderer zu profitieren und selbst unterproportional in Baukultur zu investieren – mit der Folge eines kollektiven Unterinvestitionsniveaus.

Ein weiteres Hemmnis ist die asymmetrische Informationsverteilung zwischen Anbietern und Nachfragern. Dieser Markteffekt aufgrund von Qualitätsunsicherheit wurde ursprünglich von Akerlof (1970, S. 488-500) am Beispiel des Gebrauchtwagenmarkts beschrieben. Potenzielle Käufer oder Mieter können die tatsächliche baukulturelle Qualität und die langfristige Haltbarkeit eines Gebäudes oft nur unzureichend einschätzen. Unsicherheit über Materialwahl, Bauqualität oder Wartungsstand führt dazu, dass sich Zahlungsbereitschaft und Marktpreise eher am durchschnittlich erwarteten Qualitätsniveau orientieren. Dies wiederum reduziert den Anreiz für Entwickler, überdurchschnittlich in Baukultur zu investieren. Somit führen beide Marktversagen dazu, dass aus gesellschaftlicher Perspektive suboptimale Investitionen in baukulturelle Qualität erfolgen.

1.2 Forschungsfrage

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob baukulturelle Qualität neben ihren kulturellen und gesellschaftlichen Werten auch einen ökonomischen Effekt auf die Mietpreise von Wohnungen entfalten kann. Mieterinnen und Mieter sind grundsätzlich bereit, für Eigenschaften zu zahlen, die das Wohnen attraktiver machen, sei es im Hinblick auf die Immobilie selbst oder auf das umgebende Quartier. Es liegt daher nahe anzunehmen, dass auch baukulturelle Qualität als wahrnehmbare und geschätzte Standortqualität einen Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft haben kann. Funktional und gestalterisch überzeugende Gebäude sowie hochwertige öffentliche und halböffentliche Räume dürften aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer als Annehmlichkeit wirken, die sich im Mietpreisniveau widerspiegelt.

Diese Arbeit untersucht empirisch die möglichen Auswirkungen von Baukultur auf die Mietpreise von Wohnungen und geht dabei folgenden Forschungsfragen[1] nach:

Hypothese 1: Wohnungen in Gebäuden mit hoher baukultureller Qualität erzielen höhere Mietpreise.

[1] Während der Planung der vorliegenden Arbeit wurde ein Antrag mit einer zusätzlichen Forschungsfrage eingereicht: „Welche Attribute zeichnen Objekte hoher Baukultur aus? Welche sind die am häufigsten verwendeten Merkmale?““ Die ursprünglich vorgesehene Methode sah vor, amtliche Beschreibungen von Objekten mit hoher baukultureller Qualität mithilfe eines Sprachmodells hinsichtlich ihrer gestalterischen Attribute zu analysieren. Die Umsetzung erwies sich jedoch als methodisch inkonsistent: Wiederholte Analysen desselben Fliesstextes führten zu ähnlichen, aber nicht identischen Attributlisten. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit dem Programmmanager sowie im Einvernehmen zwischen dem Autor und seinem wissenschaftlichen Betreuer entschieden, auf diese Forschungsfrage zu verzichten.

Hypothese 2: Gebäude mit hoher baukultureller Qualität haben einen positiven Effekt auf die Mietpreise von Wohnungen in der Umgebung.

Die Arbeit gliedert sich in sieben Kapitel. Nach der Einleitung folgt in Kapitel 2 eine theoretische Auseinandersetzung mit dem Konzept der Baukultur, seiner historischen Entwicklung, politischen Einbettung sowie seiner ökonomischen Relevanz. Zudem wird der Untersuchungsraum Zürich Nord im baukulturellen Kontext verortet. Kapitel 3 fasst die theoretischen Erkenntnisse in einem Zwischenfazit zusammen und leitet die zu prüfenden Hypothesen ab.

Das Kapitel 4 beschreibt die methodischen Grundlagen der empirischen Untersuchung, insbesondere die Datenerhebung und das verwendete hedonische Regressionsmodell. Im Kapitel 5 werden die empirischen Ergebnisse präsentiert und hinsichtlich ihrer statistischen Güte geprüft. Kapitel 6 diskutiert die Resultate im Hinblick auf deren inhaltliche Bedeutung, methodische Grenzen und wissenschaftliche Einordnung. Kapitel 7 schliesst die Arbeit mit einem Fazit, konkreten Handlungsempfehlungen und einem Ausblick auf zukünftige Forschung ab.

1.3 Einordnung und Abgrenzung

Aufgrund der Vielschichtigkeit des Konzepts der Baukultur[2] gestaltet sich eine objektive und systematische Beurteilung der baukulturellen Qualität einzelner Gebäude als anspruchsvoll. Einen wichtigen Beitrag zur Dokumentation baukultureller Werte in der Stadt Zürich leistet das Amt für Städtebau mit der katalogartigen Buchreihe „Baukultur in Zürich“ (Amt für Städtebau, 2009), in der Beispiele herausragender Baukultur vom 15. Jahrhundert bis in die Gegenwart festgehalten sind. In den neun Bänden werden für jeden Stadtteil sowohl die jeweilige Siedlungsentwicklung nachgezeichnet als auch Listen bedeutender Bauwerke mit entsprechender Würdigung zusammengestellt. Aufgrund der amtlichen Herausgeberschaft sowie seines räumlichen und zeitlichen Umfangs wird der Katalog als Quelle für die Auswahl von Objekten hoher Baukultur in der vorliegenden Arbeit verwendet.

Eine vollständige Abdeckung der gesamten Stadt Zürich wäre aus Gründen der Datenaufbereitung[3] und Analysekapazität im Rahmen dieser Arbeit nicht realisierbar. Daher beschränkt sich die Auswertung auf die nördlich gelegenen und angrenzenden

[2] Eine ausführliche Behandlung des Konzepts folgt im Kapitel 2
[3] Eine detaillierte Beschreibung des methodischen Vorgehens folgt im Kapitel 3

Stadtteile Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen und Seebach. Dieses Stadtgebiet wird im Folgenden als „Zürich Nord“ definiert.

Abbildung 1: Zürich Nord

Quelle: Amt für Städtebau (Baukultur in Zürich, 2009)

Diese Fokussierung erfolgt sowohl aus praktischen, methodischen sowie inhaltlichen Überlegungen:

- **Machbarkeit im Rahmen der Arbeit**: Diese Einschränkung ermöglicht eine vertiefte Analyse mit höherer methodischer Qualität; die Ergebnisse aus diesen Quartieren können dabei als Pilotstudie dienen und gegebenenfalls in einem nächsten Schritt auf weitere Stadtteile ausgeweitet werden.
- **Vermeidung extremer Lageeffekte**: Mit der Abgrenzung werden Verzerrungen vermieden, die in hochpreisigen oder touristisch geprägten Lagen (z.B. Altstadt, Seefeld) auftreten könnten. So bleibt die Analyse auf Quartiere fokussiert, die sich im stadtweiten Mittelfeld bewegen und dennoch ein differenziertes Spektrum an baukulturellen Qualitäten aufweisen.
- **Einzigartige Dynamik von Zürich Nord**: Die ausgewählten Quartiere sind durch eine ausgeprägte Transformationsdynamik und bedeutende städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen geprägt. Dazu zählen unter anderem die noch laufende städtebauliche Erneuerung von Neu-Oerlikon (Stadt Zürich, 2025a), die laufende Transformation von Schwamendingen in Zuge der Erstellung des sogenannten „Überlandparks“ (Stadt Zürich, 2025b), die Inbetriebnahme der Durchmesserlinie zwischen Oerlikon und dem Hauptbahnhof (ZVV, 2025a), der Ausbau des Bahnhofs Oerlikon (10:8 Architekten, 2025), die geplante Tramlinie

nach Affoltern (ZVV, 2025) sowie eine überdurchschnittliche Bautätigkeit[4] (Stadt Zürich, 2025b). Diese Transformationsprozesse bieten somit einen besonders geeigneten Kontext für die Fragestellung dieser Arbeit.

2. Theoretischer Hintergrund

2.1 Entwicklung und Bedeutung der Baukultur als Konzept

Obwohl die Baukultur als gelebte Praxis untrennbar mit der Geschichte der menschlichen Siedlungsentwicklung verbunden ist, hat sich das Konzept als eigenständiger Fachbegriff und als bewusst reflektiertes Gestaltungsziel erst in jüngerer Zeit etabliert. Der Diskurs über die Qualität des Gebauten blieb über Jahrhunderte primär in der Architektur- und Kunstgeschichte verankert und wurde systematisch, insbesondere ab dem 19. Jahrhundert um Aspekte der Denkmalpflege, Stadtplanung und Alltagsarchitektur erweitert[5].

Mit dem Wiederaufleben des Begriffs in den 1990er-Jahren wurde Baukultur zunehmend zu einem strategisch eingesetzten Begriff in Politik, Planung und Öffentlichkeit. Dabei knüpfte die zeitgenössische Verwendung bewusst an historische Konzepte an, insbesondere an die Bestrebungen der Heimatschutzbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts, welche die ästhetische Qualität alltäglicher Bauwerke aufwertete und gegenüber der elitären Architekturtheorie profilierte (Fischli, 2022, S. 35-36). Der Begriff wurde dabei nicht nur als Reaktion auf gestalterische Verwerfungen der Moderne gebraucht, sondern auch als Versuch, regionale Identität, Kontinuität und kulturelle Bodenständigkeit in einer zunehmend globalisierten Baupraxis zu bewahren.

Einen entscheidenden Impuls zur institutionellen Etablierung im deutschsprachigen Raum stellte die Gründung der ‹Initiative Architektur und Baukultur› durch die deutsche Bundesregierung im Jahr 2000 dar, gefolgt vom ‹Statusbericht Baukultur in Deutschland – Ausgangslage und Empfehlungen› des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Jahr 2001. In diesem wurde Baukultur erstmals umfassend als integratives Politikfeld verstanden, das gestalterische Qualität, gesellschaftliche Verantwortung und nachhaltige Raumentwicklung zusammendenkt (BMVBW, 2001, S. 8-9). Die Veröffentlichung markierte zugleich den Auftakt für eine systematisch geführte Debatte über die öffentliche Verantwortung für den gebauten Raum.

---

[4] Zwischen 2020 und 2024 die Bauprojekte im Kreis 11 und 12 machten 26% der gesamten Bausumme der Stadt aus.

[5] Vgl. Jokilehto (A historiy of Architectural Conservation - D. Phil Thesis, 1986) und Lampugnani (Die Stadt von der Neuzeit bis zum 19. Jahrhundert, 2017)

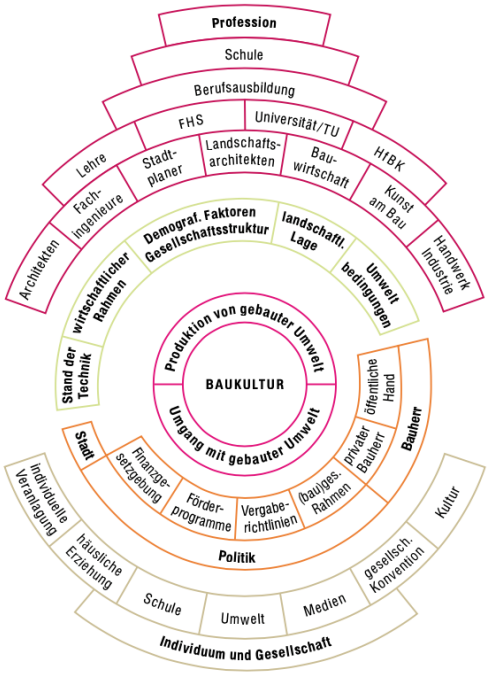

Abbildung 2: Einflussbedingungen der Baukulutur

Quelle: Statusbericht Baukultur in Deutschland – Ausgangslage und Empfehlungen (BMVBW, 2001)

Als Reaktion auf die Empfehlungen des Berichts wurde Ende 2006 die Bundesstiftung Baukultur in Deutschland gegründet. Sie verfolgt das Ziel, das öffentliche Bewusstsein für qualitätsvolle Gestaltung des Lebensraums zu stärken und den interdisziplinären Dialog zwischen Bauschaffenden und Zivilgesellschaft zu fördern (Bundesstiftung Baukultur, 2025). Damit rückte Baukultur endgültig als gesellschaftlich relevantes Querschnittsthema in das Zentrum politischer Strategien.

Diese institutionelle Aufwertung des Begriffs markiert einen Wendepunkt: Baukultur wurde nicht mehr nur als Ausdruck vergangener Traditionen verstanden, sondern als dynamisches und zukunftsorientiertes Konzept mit normativem Anspruch – ein Verständnis, das sich auch in europäischen Initiativen wie der „Erklärung von Davos“ widerspiegelt.

2.2 Die Erklärung von Davos

Angesichts gegenwärtiger Herausforderungen wie der langfristigen Folgen der Wirtschafts- und Finanzkrise, der vierten industriellen Revolution, zunehmender Urbanisierung, der Entvölkerung peripherer Regionen, Migration, demografischem Wandel, wachsender sozialer Ungleichheit, Klimawandel und Umweltschäden wurde deutlich, dass ein ganzheitlicher Ansatz zur Gestaltung der gebauten Umwelt dringend erforderlich war (BAK, 2018a, S. 15-17). Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2018 – anlässlich des Europäischen Kulturerbejahres und auf Einladung der Schweizerischen

Regierung – eine Kulturministerkonferenz in Davos veranstaltet, aus der die sogenannte „Erklärung von Davos“ hervorgeht (BAK, 2018a).

Im Zentrum der „Erklärung von Davos“ steht die Feststellung, dass Kultur eine grundlegende Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung darstellt und daher integraler Bestandteil politischer Entwicklungsstrategien sein muss. Die Erklärung betont, dass es keine demokratische, friedliche und nachhaltige Entwicklung ohne Kultur geben kann und hebt die Bedeutung einer ganzheitlichen, kulturbezogenen Betrachtung der gebauten Umwelt hervor (BAK, 2018a, S. 17).

Der Begriff Baukultur wurde im Rahmen der Erklärung von Davos als die Gesamtheit aller menschlichen Tätigkeiten definiert, die die gebaute Umwelt formen – von der Denkmalpflege über den Städtebau bis hin zur zeitgenössischen Architektur, Infrastrukturplanung und Landschaftsgestaltung. Dieser weite Kulturbegriff impliziert, dass Baukultur alle Massstäbe, Funktionen und Ebenen räumlicher Gestaltung umfasst – vom konstruktiven Detail bis zur grossräumigen Transformation – und dabei sowohl traditionelles Wissen als auch innovative Techniken einbezieht (BAK, 2018a, S. 17).

Die Erklärung formuliert die Vision einer *hohen* Baukultur, die sich durch eine bewusste, integrative und qualitätsvolle Gestaltung der gebauten Umwelt auszeichnet. Diese soll nicht nur funktionale, technische und wirtschaftliche Anforderungen erfüllen, sondern auch soziale, kulturelle und psychologische Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen (BAK, 2018a, S. 18). Hohe Baukultur trägt zur Identifikation mit dem Lebensraum bei, fördert den sozialen Zusammenhalt, wirkt integrativ und nachhaltig und schafft wirtschaftlichen wie gesellschaftlichen Mehrwert (BAK, 2018a, S. 18-19).

Ein zentrales Anliegen der Erklärung ist es, Baukultur als öffentliches Gut zu etablieren, das in gemeinsamer Verantwortung von Politik, Fachwelt, Zivilgesellschaft und Privatwirtschaft entwickelt und getragen werden muss. Sie fordert die Integration von Baukultur in politische Strategien, gesetzliche Rahmenbedingungen und Bildungsinitiativen – mit dem Ziel, langfristig eine lebenswerte, resiliente und qualitativ hochwertige gebaute Umwelt für alle zu schaffen. Mit der Verabschiedung der Erklärung begann der sogenannte „Davos Baukultur Prozess“, um die in der Erklärung formulierten Zielsetzungen langfristig weiterzuverfolgen[6].

[6] vgl. BAK (BAK, 2023).

2.2.1 Der Davos Baukultur Prozess

In den Jahren nach der Verabschiedung der Davoser Erklärung wurde der Baukulturprozess durch mehrere zentrale Initiativen konkretisiert und weiterentwickelt. Im Jahr 2021 wurde das sogenannte „Davos Qualitätssystem für Baukultur“ (BAK, 2021) vorgestellt – ein multidimensionales Instrument zur systematischen Erfassung und Bewertung baukultureller Qualität (siehe Unterkapitel 2.3). Im Januar 2023 bekräftigte die Konferenz der Kulturminister:innen in Davos die Bedeutung des Konzepts mit einem weiteren richtungsweisenden Dokument: dem „Davos Baukultur Memorandum“ (BAK, 2023). Dieses vertieft die Grundsätze der Erklärung von 2018 und ruft zu verstärktem politischen Handeln auf, um Baukultur in Zeiten des gesellschaftlichen, ökologischen und technologischen Wandels weiter zu stärken (BAK, 2023).

Ebenfalls 2023 wurde auf Initiative der Schweiz und in Kooperation mit dem Weltwirtschaftsforum die sogenannte „Davos Baukultur Alliaz“ (World Economic Forum, 2025) ins Leben gerufen. Diese Allianz bringt weltweite Akteure aus öffentlichem und privatem Sektor zusammen, um die Qualität unserer Lebensräume auf Basis geteilter Prinzipien aktiv zu verbessern. Neben der Förderung des interdisziplinären Dialogs will sie auch das öffentliche Bewusstsein für die kulturellen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen der gebauten Umwelt schärfen (BAK, 2025a).

2.3 Politische Einbettung in der Schweiz

Die Davoser Erklärung markierte einen bedeutenden Meilenstein in der Etablierung der Baukultur als interdisziplinären Fachbegriff und als politisches Anliegen. Die Verankerung der Baukultur in der Schweizer Politik verlief jedoch als paralleler, kontinuierlicher Prozess, der sich auf alle drei Staatsebenen entfaltete.

Ein Grundstein war das Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979, SR 700 mit seinen darauffolgenden Revisionen. Dieses Gesetz schuf den Rahmen für eine geordnete Raumentwicklung und verpflichtete Bund, Kantone und Gemeinden zu einer sparsamen Bodennutzung. Auf dieser Grundlage konnten qualitative Aspekte der gebauten Umwelt besser berücksichtigt werden, etwa durch die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und die Begrenzung der Siedlungsentwicklung[7] Gemäss Artikel 1 dieses Gesetzes fördern Bund, Kantone und Gemeinden mit

[7] vgl. RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung - Stand am 01. Januar 2019, 1979).

raumplanerischen Massnahmen das soziale, wirtschaftliche und *kulturelle* Leben in den einzelnen Landesteilen.

Als nächster Meilenstein wurde 2012 das sogenannte „Raumkonzept Schweiz“ von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden gemeinsam verabschiedet. Dieses strategische Orientierungsdokument – rechtlich unverbindlich, aber politisch wegweisend – formuliert eine Vision der Raumentwicklung bis 2050 und grundlegende Ziele wie die Aufwertung von Siedlungen und Landschaften, beispielsweise durch den Schutz und die qualitätsorientierte Weiterentwicklung des kulturellen Erbes (Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, SGV, 2012, S. 4-7). Das Raumkonzept stellt sicher, dass alle raumwirksamen Planungen der drei Staatsebenen auf gemeinsame Leitlinien ausgerichtet werden.

In den 2010er-Jahren rückte Baukultur dann explizit auf die Bundesagenda: Das Parlament beauftragte 2014 in der Kulturbotschaft 2016–2020 das Bundesamt für Kultur mit der Ausarbeitung einer nationalen Baukultur-Strategie in Zusammenarbeit mit allen relevanten Bundesstellen (BAK, 2025b). Daraufhin hat der Bundesrat im Februar 2020 die Interdepartementale Strategie zur Förderung der Baukultur, die sogenannte „Strategie Baukultur“ verabschiedet, welche erstmals die vielfältigen baukulturellen Tätigkeiten des Bundes koordiniert und eine Vision mit sieben Zielen sowie 41 Umsetzungsmassnahmen (siehe Anhang 1) für eine nachhaltige Förderung der Baukultur formuliert (vgl. BAK, 2020).

Die Ziele der Strategie Baukultur sind:

1. Die Gesellschaft setzt sich mit der Qualität der gestalteten Umwelt auseinander
2. Normative Grundlagen sind auf eine hohe Qualität des Lebensraums ausgerichtet
3. Bau- und Planungsvorhaben erreichen einer der Aufgabe und Lage angemessen hohe Qualität
4. Fachleute verfügen über baukulturelle Kompetenzen
5. Die Forschung zum Thema Baukultur ist verankert
6. Der Bund nimmt eine baukulturelle Vorbildfunktion ein
7. Der Bund fördert Vernetzung und Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Baukultur

Das entsprechende Massnahmenpaket zur Umsetzung der Strategie wurde als „Aktionsplan Massnahmen 2020–2023“ betitelt und später um diejenigen des

sogenannten „Aktionsplans Massnahmen 2024–2027“ ergänzt. Die Schwerpunkte des ersten Massnahmenpakets sind die Vermittlung und baukulturelle Bildung, die Ausbildung baukultureller Kompetenzen bei Fachleuten sowie die Verbesserung von Bau- und Planungsqualität; der Fokus des zweiten Massnahmenpakets liegt bei der Sensibilisierung der Bevölkerung sowie der baukulturellen Bildung und Forschung (BAK, 2025c). Diese Massnahmen bilden das operative Gerüst, um die Baukultur-Vision schrittweise in die Praxis zu überführen.

Parallel zur Strategieentwicklung wurde die institutionelle Verankerung gestärkt. Das Bundesamt für Kultur fungiert heute als Fachstelle des Bundes für Baukultur und koordiniert die nationale Baukulturpolitik. Es setzt Impulse für eine hohe Baukultur, sichert das baukulturelle Erbe und fördert die Kommunikation zwischen allen Beteiligten (BAK, 2025d). Ein sichtbares Zeichen dieser Priorisierung war die Gründung der Sektion Baukultur im BAK Anfang 2021. Die vormalige Sektion „Heimatschutz und Denkmalpflege“ wurde damals in „Sektion Baukultur“ umbenannt (Marti, 2020), wodurch Baukultur dauerhaft in der Bundesverwaltung verankert wurde. Diese Neuorganisation ging mit konkreten Verbesserungen einher: So stellte das BAK ebenso in 2021 das digitale, sogenannte „Portal ARCO“ für Finanzhilfen und Berichte im Bereich Baukultur und führte überarbeitete Förderkriterien ein, um Projekte und Organisationen im Sinne einer hohen Baukultur zu unterstützen (BAK, 2025e).

Die Sektion Baukultur übernimmt damit Aufgaben wie die Vergabe von Bundesfördermitteln, fachliche Beratung und die Sicherstellung baukultureller Qualitätsstandards bei Bundesbauten und -planungen. Insgesamt hat sich die Baukultur durch diese Schritte als fester Bestandteil der Kultur- und Raumentwicklungspolitik des Bundes etabliert.

Weitere Akteure der Schweizer Baukultur

Zu den staatlichen Entitäten wird die Baukultur in der Schweiz durch ein breites Netzwerk privater und zivilgesellschaftlicher Akteure mitgetragen, die fachliche Debatten bereichern und zur Umsetzung vor Ort beitragen. Eine Schlüsselrolle spielt der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) als führender Berufsverband der Bauwirtschaft. Der SIA engagiert sich bildungspolitisch für eine hochwertige Gestaltung des Lebensraums und fördert eine hohe Baukultur etwa durch die Erstellung von Normen und Empfehlungen, die Veranstaltung von Fachtagungen und die Unterstützung von Forschungsprojekten im Bereich der Baukultur.

Darüber hinaus leistet der SIA einen wesentlichen Beitrag zur Weiterbildung von Fachleuten und zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die Bedeutung einer qualitätsvollen Architektur und Planung. In Zusammenarbeit mit anderen Institutionen und Initiativen trägt der SIA dazu bei, die baukulturelle Diskussion kontinuierlich zu fördern und die Entwicklung einer nachhaltigen und ästhetisch wertvollen gebauten Umwelt voranzutreiben. Ein konkreter Ausdruck dieses Engagements ist das Manifest des sogenannten „Runden Tisches Baukultur Schweiz“, das 2010 unter Federführung des SIA entstand und seither als programmatischer Meilenstein für ein interdisziplinär und gesellschaftlich verstandenes Baukulturverständnis gilt (SIA, 2011).

Ebenfalls bedeutend ist die Stiftung Baukultur Schweiz, eine nationale und politisch unabhängige Stiftung, die im Frühjahr 2020 ins Leben gerufen wurde. Sie bringt Akteure zusammen, schafft Plattformen, initiiert Prozesse und macht sich stark für jene, welche die Grundlagen der Baukultur inhaltlich ausarbeiten oder diese in der Praxis umsetzen. (Stiftung Baukultur, 2025).

Als grösste Nichtregierungsorganisation im Bereich Baukultur wirkt der 1905 gegründete Schweizer Heimatschutz (SHS) mit rund 27.000 Mitgliedern als wichtiger Treiber. Der SHS fördert die nachhaltige Entwicklung der gestalteten Umwelt und setzt sich unter dem Motto „Gemeinsam für Baukultur von gestern, heute und morgen“ durch Projekte, Publikationen und politische Aktivitäten für den Denkmalschutz, die Entwicklung von Städten und Dörfern, den Landschaftsschutz sowie die Ressourcenschonung und den Umweltschutz ein (SHS, 2025).

Dieses Zusammenwirken von staatlichen Strategien und Institutionen mit engagierten Berufsverbänden, Stiftungen und Vereinen hat entscheidend dazu beigetragen, dass Baukultur in der Schweiz heute als politisches Querschnittsanliegen verstanden wird und in Praxisprojekten wie im gesellschaftlichen Bewusstsein fest verankert ist.

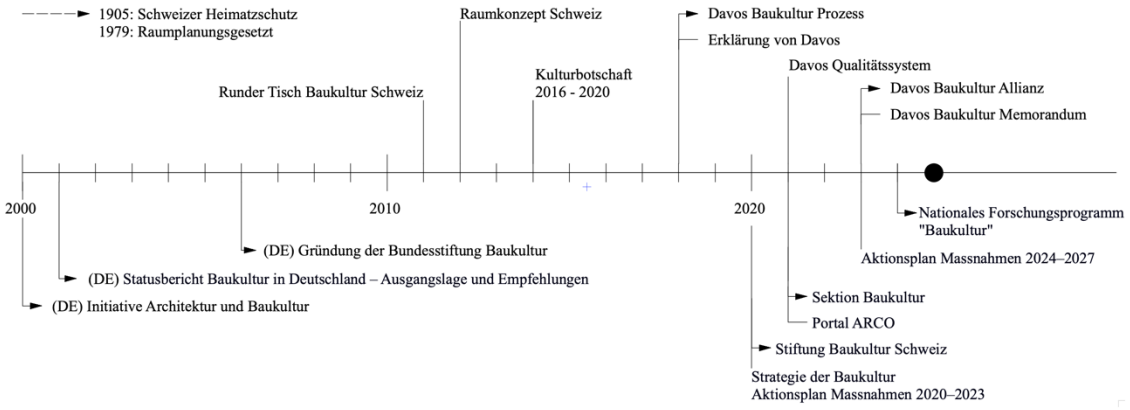

Abbildung 3: Meilensteinen der Baukultur
Quelle: Eigene Darstellung

2.4 Forschungsstand

Mit der Etablierung der Baukultur als eigenständiges Konzept ging eine bemerkenswerte Zunahme wissenschaftlicher Auseinandersetzungen und Publikationen einher. Allein der Anteil der gedruckten Quellen in englischer Sprache, in denen der Begriff „Baukultur“ vorkommt, hat sich zwischen 2000 und 2022 mehr als vervierfacht (siehe Abbildung 2). In der Schweiz spiegelt sich die zunehmende wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Baukultur unter anderem im Nationalen Forschungsprogramm 79 „Baukultur“ (NFP 79) wider, das seit 2023 dreizehn interdisziplinäre Projekte fördert[8]. Diese behandeln vielfältige Themen – von Umbaukultur und nachhaltiger Verdichtung bis zur baukulturellen Bildung und partizipativen Gestaltung. Auffällig ist jedoch, dass keines dieser Projekte explizit die wirtschaftlichen Auswirkungen baukultureller Qualität untersucht[9].

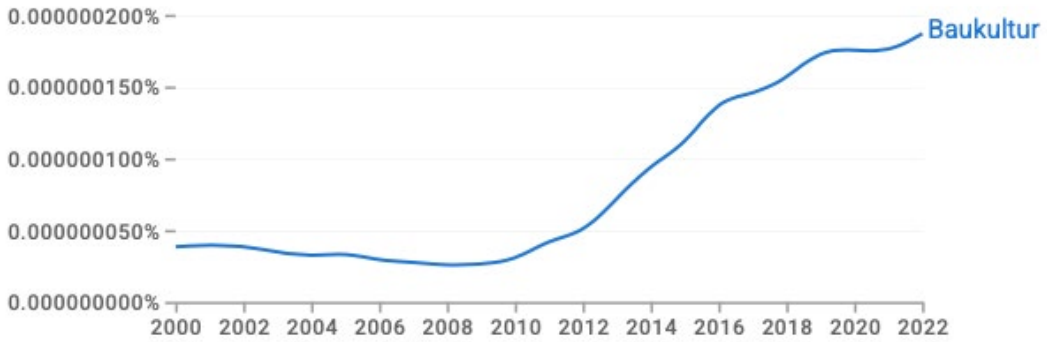

Abbildung 4: Verlauf der Worthäufigkeit von ‚Baukultur‘ in englischsprachigen Büchern (2000–2022)
Quelle: Google Books Ngram Viewer (2025)

[8] Der Forschungsbeginn der Projekte ist für das laufenden Jahr 2025 vorgesehen
[9] vgl. SNF (2025)

Eine abschliessende Übersicht des Forschungsstands zur Baukultur würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Im Folgenden werden vielmehr die wichtigsten Ergebnisse ausgewählter Arbeiten dargestellt, um die Forschungsfragen im wissenschaftlichen Kontext zu verorten und ihre Relevanz zu untermauern.

Ein wichtiger Meilenstein für das praktische Verständnis und die Beurteilung des vielschichtigen Konzepts war das sogenannte "Davos Qualitätssystem für Baukultur“, das im Rahmen des Davoser Baukultur-Prozesses im Jahr 2021 in seiner finalen Version vom Bundesamt für Kultur herausgegeben wurde. Das System wurde von Fachleuten aus dem Bereich der Baukultur sowie von der Gemeinschaft der Erklärung von Davos geprüft und im Rahmen einer breit angelegten Konsultation mit europäischen Fachinstitutionen und Verwaltungsstellen weiterentwickelt (BAK, 2021, S. 33). Das System wurde in Anlehnung an die Werte der Deklaration abgeleitet und gilt als Standardwerk der Fachkreise bei der Beurteilung der baukulturellen Qualität eines Gebäudes, eines Ortes oder eines Projekts. Das Davos Qualitätssystem für Baukultur umfasst folgende Kriterien[10]:

1. *Gouvernanz:* Fördert partizipative, transparente und qualitätsorientierte Entscheidungsprozesse.
2. *Funktionalität:* Erfüllt langfristig die Bedürfnisse der Nutzer in Gesundheit, Komfort und Sicherheit.
3. *Umwelt:* Schont Ressourcen, fördert Biodiversität und unterstützt klimaschonendes Bauen.
4. *Wirtschaft:* Schafft wirtschaftlichen Mehrwert und setzt auf langlebige, effiziente und ortsangepasste Nutzung.
5. *Vielfalt:* Ermöglicht soziale Durchmischung und fördert inklusive, lebendige Gemeinschaften.
6. *Kontext:* Achtet auf räumliche Kohärenz und verankert Gestaltungen im historischen und landschaftlichen Umfeld.
7. *Genius loci:* Stärkt die Identität und emotionale Bindung der Menschen an ihren Ort.
8. *Schönheit:* Sorgt für eine ästhetisch und atmosphärisch ansprechende Gestaltung mit kulturellem Wert.

[10] Vgl. BAK (2021).

Durch die Festlegung der Dimensionen der Baukultur hat das zuvor vielschichtige Konzept an Klarheit gewonnen. Eine Umfrage des Bundesamts für Kultur aus 2018 zeigt jedoch, dass der Begriff Baukultur in der Schweizer Bevölkerung unterschiedlich verstanden wird – am häufigsten im Sinne von Architektur, Planung oder kulturellem Erbe (BAK, 2018b, S. 6). Auch in der Fachliteratur existieren zahlreiche empirische Untersuchungen zu einzelnen Merkmalen der Baukultur. Diese Erkenntnisse sind allerdings über verschiedene Disziplinen verstreut und werden teils uneinheitlich oder irreführend interpretiert (Ahlfeldt & Pietrostefani, 2022, S. 5).

2.4.1 Wirtschaftsdimension der Baukultur

Unter den acht Kriterien des Davoser Qualitätssystems für Baukultur nimmt die Dimension „Wirtschaft“ eine besondere Stellung ein. Zwar wirken sämtliche Dimensionen mittelbar oder unmittelbar auf den wirtschaftlichen Erfolg von Bauprojekten ein – doch die explizite Verknüpfung von Baukultur mit wirtschaftlichem Mehrwert zeigt sich insbesondere im gleichnamigen Kriterium: Es fordert nicht nur Effizienz, Langlebigkeit und ortsangepasste Nutzung, sondern betont die Rolle baukultureller Qualität als ökonomischer Ressource. In dieser Hinsicht wirkt die Wirtschaftsdimension nicht nur ergänzend, sondern integrativ – sie bindet funktionale, gestalterische und kontextuelle Qualitäten an wirtschaftliche Ziele und macht sie damit planungsrelevant.

Aktuelle Forschung belegt diesen Zusammenhang empirisch. Ahlfeldt und Holman (2016, S. 1) zeigen beispielsweise, dass sich architektonische Qualität positiv auf den Marktwert von Immobilien auswirken kann. Ihre Untersuchung in 48 geschützten Quartieren in England ergab einen durchschnittlichen Preisaufschlag von 6.6 % für Immobilien in gestalterisch hochwertigen Gebieten. Dieser sogenannte „Design Premium“ resultiert aus lokal wirksamen architektonischen Externalitäten, welche die Standortattraktivität über das Einzelobjekt hinaus erhöhen

Auch Kriterien wie „Funktionalität“ oder „Kontext“ besitzen wirtschaftliche Implikationen, sofern sie langfristige Nutzbarkeit, geringe Umbaukosten oder hohe Standortpassung fördern. Der adaptive Wiedergebrauch historischer Bausubstanz etwa – ein baukulturell geprägtes Handlungskonzept – wird zunehmend als nachhaltige ökonomische Strategie gewürdigt. Laut einer Vergleichsstudie zur Umnutzung in Amsterdam, Rijeka und Salerno kann der ressourcenschonende Umgang mit Bestand nicht nur zur Kreislaufwirtschaft beitragen, sondern auch Einsparungen in Bezug auf

Abriss- und Neubaukosten ermöglichen (Pintossi, Ikiz Kaya, van Wesemael, & Pereira Roders, 2023, S. 2)

Selbst weichere Kriterien wie „Genius loci“ entfalten wirtschaftliche Wirkungen, wenn sie zur Positionierung eines Ortes im Sinne lokaler Identität beitragen. In diesem Kontext wird kulturelles Erbe nicht nur als immaterieller Wert, sondern zunehmend als produktiver Wirtschaftsfaktor verstanden, der kreative Milieus stärkt, lokale Handwerkswirtschaft aktiviert und touristische Attraktivität erhöht (Vecco, Eleonora, & Srakar, 2020, S. 65-73).

Schliesslich zeigt sich, dass auch gute Governance – im Sinne von partizipativen und qualitätsorientierten Prozessen – als Voraussetzung für wirtschaftlich tragfähige Entscheidungen gilt. Veldpaus (2023, S. 331-337) argumentiert, dass kulturelles Erbe vermehrt als strategisches Planungsinstrument für die wirtschaftliche Revitalisierung urbaner Räume eingesetzt wird. Damit bestätigt sich die These, dass die wirtschaftliche Bedeutung der Baukultur nicht nur aus der isolierten Betrachtung einzelner Massnahmen resultiert, sondern aus ihrer systemischen Integration in Planung, Nutzung und Bewertung gebauten Raums.

2.4.2 Quality Sells

Eine zentrale Grundlage für die wirtschaftliche Bewertung baukultureller Qualität liefert die von Gabriel M. Ahlfeldt und Elisabetta Pietrostefani im Auftrag des Bundesamts für Kultur (BAK) erarbeitete Studie „Quality sells – High-quality Baukultur as a success factor for the construction and real estate industry“ (2022). Es handelt sich um die erste systematische und quantitative Übersicht zur empirischen Forschung über die Wirkungen einzelner baukultureller Eigenschaften auf ökonomische Kenngrössen. Die Autoren analysieren darin insgesamt 382 einschlägige wissenschaftliche Arbeiten und fassen deren Befunde entlang mehrerer Bewertungsdimensionen zusammen (S. 25).

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl funktionale als auch gestalterische Merkmale von Bauwerken signifikante wirtschaftliche Auswirkungen entfalten. So steigert etwa eine hohe funktionale Qualität – etwa gemessen an Energieeffizienz, Erschliessung, Grundrissflexibilität oder Tageslichtnutzung – nachweislich den internen Nutzwert, also den monetären Nutzen für Eigentümer und Nutzer. Ebenso wurde gezeigt, dass architektonische Gestalt und städtebauliche Einbettung, als Ausdruck der Dimension „Form“, positiv auf den wahrgenommenen Wert und damit auf den Marktpreis wirken.

Besonders markant sind diese Effekte in zentral gelegenen, dichten urbanen Räumen (S. 38–39).

Darüber hinaus dokumentiert die Studie, dass baukulturelle Qualität Auswirkungen auf Baukosten, Betriebskosten und Wertminderung haben kann. Hochwertig gestaltete Gebäude weisen oft höhere initiale Investitionskosten auf, erzielen aber langfristig niedrigere Betriebskosten und geringere Abschreibungsraten – was sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus hinweg auswirkt. Besonders deutlich wird dies bei nachhaltigen und flexibel nutzbaren Gebäudetypologien, die sich besser an wandelnde Nutzungsanforderungen anpassen lassen (S. 49–51).

Ein zentrales Ergebnis betrifft den sogenannten „External Value“: Qualitativ hochwertige Gebäude generieren messbare positive Externalitäten, also Wertzuwächse im umgebenden Stadtraum. Dabei identifizieren die Autoren das Gefahr für ein Marktversagen in Form des anfangs erwähnten Trittbrettfahrerproblems: Investitionen in baukulturell hochwertige Gestaltung erzeugen positive externe Effekte für die Umgebung – etwa in Form gestiegener Grundstückswerte – ohne dass die ursprünglichen Investoren direkt davon profitieren. Dies kann zu suboptimalen Investitionen in Architekturqualität führen, da andere Akteure von den Anstrengungen profitieren, ohne selbst zur Qualität beizutragen (S. 10–11).

Um dem entgegenzuwirken, schlägt die Studie eine planungsrechtliche Rahmensetzung vor, die hochwertige Gestaltung entweder incentiviert oder verbindlich vorschreibt. Dies könnte etwa durch höhere Ausnutzungsziffern im Gegenzug für qualitätssichernde Architekturwettbewerbe (harte Massnahmen) oder durch koordinierende Beteiligungsformate auf Quartiersebene (weiche Massnahmen) erfolgen, welche die Abstimmung und gegenseitige Verstärkung von Qualitätsanstrengungen unterstützen (S. 11-12).

Eine weitere Gefahr für Marktversagen sehen die Autoren im Problem der asymmetrischen Information.: Da Nutzerinnen und Nutzer oftmals nur schwer einschätzen können, ob ein Gebäude alle relevanten Kriterien hoher Baukultur erfüllt, wird ihre Zahlungsbereitschaft entsprechend reduziert. Dies schmälert den Anreiz für Entwicklerinnen und Entwickler, in hochwertige Baukultur zu investieren. Als möglicher Lösungsansatz wird ein glaubwürdiges Zertifizierungssystem vorgeschlagen, vergleichbar mit bereits etablierten Energieetiketten. Auch freiwillige Qualitätsallianzen

von Bauträgern (wie die „Davos Baukultur Alliaz“), die sich verbindlich zur Einhaltung bestimmter Gestaltungsprinzipien verpflichten, könnten hier Abhilfe schaffen (S.11-12).

Obwohl verschiedene wirtschaftliche Auswirkungen der baukulturellen Merkmale empirisch dargelegt wurden, bleibt offen, in welchem Mass hohe Baukultur als systematische Verbindung mehrerer Dimensionen ein ökonomischer Effekt erzeugt. Dem Autor ist keine Quelle bekannt, die die wirtschaftlichen Auswirkungen von Baukultur als Gesamtkonzept auf die Mietpreise untersucht.

2.5 Zürich Nord im baukulturellen Kontext

Die Ausführungen in diesem Unterkapitel basieren auf dem Buch „Baukultur in Zürich – Schutzwürdige Bauten und gute Architektur der letzten Jahre, Band I: Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach“ (vgl. Amt für Städtebau 2009, S. 5-7, 11-19, 39-48, 77-85, 111-119).

Die Stadtteile Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen und Seebach, die in dieser Arbeit unter dem Begriff „Zürich Nord“ zusammengefasst werden, zeichnen sich durch eine vielschichtige Siedlungsgeschichte und eine bemerkenswerte Vielfalt baukultureller Zeugnisse aus. In ihnen verdichtet sich auf exemplarische Weise die baugeschichtliche Entwicklung Zürichs – von ländlich geprägten Strukturen über industriell getriebene Expansion bis hin zu modernen Wohn- und Transformationsräumen. Die baukulturelle Qualität zeigt sich dabei nicht nur in bedeutenden Einzelobjekten, sondern in der Vielfalt und räumlichen Abfolge ganzer Quartiersgefüge. Das baukulturelle Selbstverständnis von Zürich Nord basiert auf dem gesamten Gebäudebestand, der das Stadtbild prägt und ein zentraler Teil seiner Identität ist.

Die baukulturelle Prägung Zürich Nords beginnt mit bäuerlichen Ortskernen und Einzelhöfen, deren mittelalterliche Ursprünge noch in bestehenden Gebäuden lesbar sind. In der Folge trieben insbesondere industrielle Entwicklungen im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert den urbanen Wandel voran – besonders ausgeprägt in Oerlikon als industrieller Wachstumspol mit seinen elektrotechnischen Grossbetrieben, aber auch in Seebach mit einer zunehmend verdichteten Wohnnutzung. Die rasch anwachsende Bevölkerung dieser vormals eigenständigen Vorortsgemeinden hinterliess ein heterogenes Erbe an Blockrandbauten, Villen, Arbeitersiedlungen, Schulhäusern und Infrastrukturen.

Mit der Eingemeindung der vier Quartiere im Jahr 1934 und den darauffolgenden Jahrzehnten setzte eine zweite, durch städtische Wohnbaupolitik geprägte Phase ein. In

allen Quartieren entstanden genossenschaftlich geprägte Siedlungen, oftmals unter direkter Einflussnahme der Stadt. Dabei lassen sich in den baulichen Strukturen der Nachkriegszeit unterschiedliche städtebauliche Leitbilder nachvollziehen: Während Schwamendingen mit seinen grosszügigen Grünräumen, Ringstrassen und Zeilenbauten eine konsequente Umsetzung des Gartenstadtprinzips repräsentiert, zeigen sich in Seebach und Affoltern typologische Mischformen mit punktuellen Hochhäusern, Reihenbauten und Durchgrünung. In Oerlikon wiederum verdichtete sich das Zentrum früh entlang funktional bestimmter Achsen und wurde seit den 1990er-Jahren durch die Umnutzung ehemaliger Industrieareale in ein urbanes Nebenzentrum überführt.

Gemeinsam ist den Quartieren, dass sie über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich gewachsen und verändert worden sind – in materieller wie immaterieller Hinsicht. Ihre Baukultur besteht nicht nur aus erhaltenen Denkmalen, sondern auch aus jüngeren Bauten, die den Zeitgeist ihrer Entstehung bewahren: Siedlungen, Kirchen, Schulen, Freizeitanlagen oder Verkehrsinfrastrukturen. Die Bauten erzählen von gesellschaftlichen Werten, technischen Innovationen und planerischen Leitbildern ihrer Zeit – sie sind, wie es im Architekturführer heisst, „versteinerte Werthaltungen“ (Amt für Städtebau, 2009, S. 6). Ältere Bauten verleihen neuen Strukturen Tiefe und Kontext, während aktuelle Projekte durch bewusstes Weiterbauen bestehende Identitäten aufnehmen und neu interpretieren.

Zürich Nord stellt damit ein verdichtetes, historisch gewachsenes und gleichzeitig dynamisch transformiertes Stadterweiterungsgebiet dar, das in exemplarischer Weise zeigt, wie baukulturelle Qualität in einem Spannungsfeld aus Geschichte, Funktion und Gestaltung entstehen kann. Die baulichen Zeitschichten der Quartiere lassen sich dabei getrennt lesen und existieren harmonisch nebeneinander – und bieten einen vielschichtigen Rahmen, um den Zusammenhang von Baukultur und ökonomischer Wertschätzung empirisch zu untersuchen.

2.5.1 Impressionen Zürich Nord

Oerlikon, Marktplatz

Oerlikon, Franklinstrasse

Affoltern, Bahnhof

Affoltern, Wehntalerstrasse

Seebach, Glatttalstrasse

Seebach, Hegnauweg

Schwamendingen, Überlandpark

Schwamendingen, Winterthurerstrasse

3. Zwischenfazit

Die vorangegangenen Kapitel haben gezeigt, dass Baukultur heute als normativ aufgeladener, interdisziplinärer und politisch etablierter Begriff verstanden wird, der weit über ästhetische Fragen hinausreicht. Die Baukultur bildet einen integralen Bestandteil nachhaltiger Entwicklung und entfaltet Potenzial auf kultureller, gesellschaftlicher, ökologischer wie auch ökonomischer Ebene. Zahlreiche politische Initiativen, insbesondere in der Schweiz, unterstreichen den Anspruch, baukulturelle Qualität systematisch zu fördern und zu sichern. Gleichzeitig hat sich das wissenschaftliche Interesse an Baukultur in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich intensiviert – jedoch mit einem starken Fokus auf qualitative, normative oder gestalterische Aspekte.

Trotz wachsender Zahl empirischer Studien, insbesondere zu einzelnen Dimensionen wie Funktionalität, Kontext oder Governance, bleibt der Zusammenhang zwischen baukultureller Qualität und ökonomischen Kennwerten vielfach unterbeleuchtet. Zwar belegen einige Arbeiten die Wirkung architektonischer Qualität auf Immobilienpreise, doch die ökonomischen Effekte eines umfassenden baukulturellen Anspruchs – als Zusammenspiel mehrerer Kriterien – wurden bislang kaum systematisch untersucht. Diese Forschungslücke gilt insbesondere für den deutschsprachigen Raum und für die Stadt Zürich.

Ein vertieftes Verständnis der baukulturellen Ausgangslage im Untersuchungsgebiet ist dabei unerlässlich. Zürich Nord zeichnet sich durch eine ausgeprägte bauliche Heterogenität, unterschiedliche historische Entwicklungslinien und eine Vielzahl erhaltener wie neuzeitlicher Bauten mit kulturellem Ausdruck aus. Diese Vielfalt macht Zürich Nord zu einem besonders geeigneten Untersuchungsraum für die Frage, ob und inwiefern sich baukulturelle Merkmale auch ökonomisch im Mietpreisniveau niederschlagen.

Die vorliegende Arbeit knüpft an diese Lücke an und widmet sich der quantitativen Analyse eines möglichen Zusammenhangs zwischen Baukultur und Wohnungsmieten. Im folgenden methodischen Teil werden das Untersuchungsdesign, die Datengrundlage sowie das Vorgehen zur Messung baukultureller Qualität und deren ökonomischer Effekte im Mietmarkt von Zürich Nord erläutert.

4. Methodische Grundlagen

4.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung stützt sich auf eine mehrstufige Vorgehensweise, bei der zunächst Inseraten von Wohnungen in baukulturell hochwertigen Gebäuden in den Zürcher Quartieren Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen und Seebach identifiziert wurden. Es wurden Inserate für alle Gebäude mit Wohnnutzung in der Publikation "Baukultur in Zürich – Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach" (Amt für Städtebau, 2009, S. 22-131) ausgesucht. Von der Auswahl ausgeschlossen wurden Genossenschaftswohnungen sowie Liegenschaften im Eigentum der Stadt Zürich, da deren Mietverhältnisse nicht zu Marktbedingungen erfolgen und in der Regel nicht öffentlich inseriert werden. Parallel dazu erfolgte die systematische Erfassung der Mietinserate im Radius von 150 m Entfernung und deren Zuordnung zu den entsprechenden Baukultur-Objekten.

Die Inserate wurden mithilfe des Standort- und Marktanalysetools "Wüest Dimensions – Market Location Information" von der Wüest Partner AG (2025) erfasst. Die Auswahl umfasst sämtliche Wohnungsinserate, die zwischen Januar 2023 und April 2025 veröffentlicht wurden. Für eine bessere Vergleichbarkeit der Lagequalität wurden Inserate von Wohnungen im Radius von 150 m Entfernung um jedes Baukultur-Objekt berücksichtigt. Insgesamt wurden 2869 Inserate aufgenommen, von denen 412 Wohnungen in Objekten des Architekturführers betrafen.

Da die Mietpreise sowohl in Form von Nettomieten (ohne Nebenkosten) als auch in Form von Bruttomieten (inkl. Nebenkosten) vorlagen, wurde für eine einheitliche Berechnung ein pauschaler Abschlag von rund 10.1% auf die Bruttomieten vorgenommen. Dieser Satz entspricht dem Median der beobachteten Verhältnisse zwischen Netto- und Bruttomiete innerhalb der verfügbaren Datenbasis.

Zur Vergleichbarkeit wurden die Mieten indexiert, d. h., auf das Preisniveau des ersten Quartals 2025 angepasst. Die Preisumrechnung erfolgte mittels des Angebotspreisindex für die Region Zürich von Wüest Partner (2025).

Zur Berücksichtigung von Unterschieden im baulichen Standard der Wohnungen wurde der Versicherungswert pro Kubikmeter Wohnvolumen (CHF/m3) den jeweiligen Gebäuden erfasst. Dieser Wert basiert auf einer amtlichen Bewertung der Gebäude und stellt die (Wieder-)Erstellungskosten dar, wodurch er im direkten Zusammenhang mit dem Baustandard des Gebäudes steht. Die Versicherungswerte wurden von der

Kantonalen Gebäudeversicherung Zürich im Rahmen einer Vertraulichkeits- und Nutzungsvereinbarung zu wissenschaftlichen Zwecken für diese Arbeit zur Verfügung gestellt. Auch das Baujahr der Objekte wurde, sofern verfügbar, berücksichtigt. Die Baujahre stammen vorrangig aus dem Gebäudekataster der Kantonalen Gebäudeversicherung, wurden andernfalls den Inseraten entnommen oder als fehlend erfasst.

Wohnungsinserate, die sich in der Überschneidung von zwei oder mehr Untersuchungsradien befanden, wurden ursprünglich mehrfach erfasst. Zur Vermeidung statistischer Verzerrungen durch wiederholte Einträge wurde die vollständige Inseratserhebung von exakten Zeilenduplikaten bereinigt. Zudem wurden nur Nettomieten im Bereich von CHF 100 bis CHF 1'000 pro m² und Jahr in die Analyse einbezogen, um Ausreisser auszuschliessen. Ein Auszug der anonymisierten Datenbank befindet sich in Anhang 2.

Abbildung 5: Analyseobjekte in Affoltern mit eingezeichnetem Untersuchungsradius
Quelle: eigene Darstellung auf Basis von maps.zh.ch

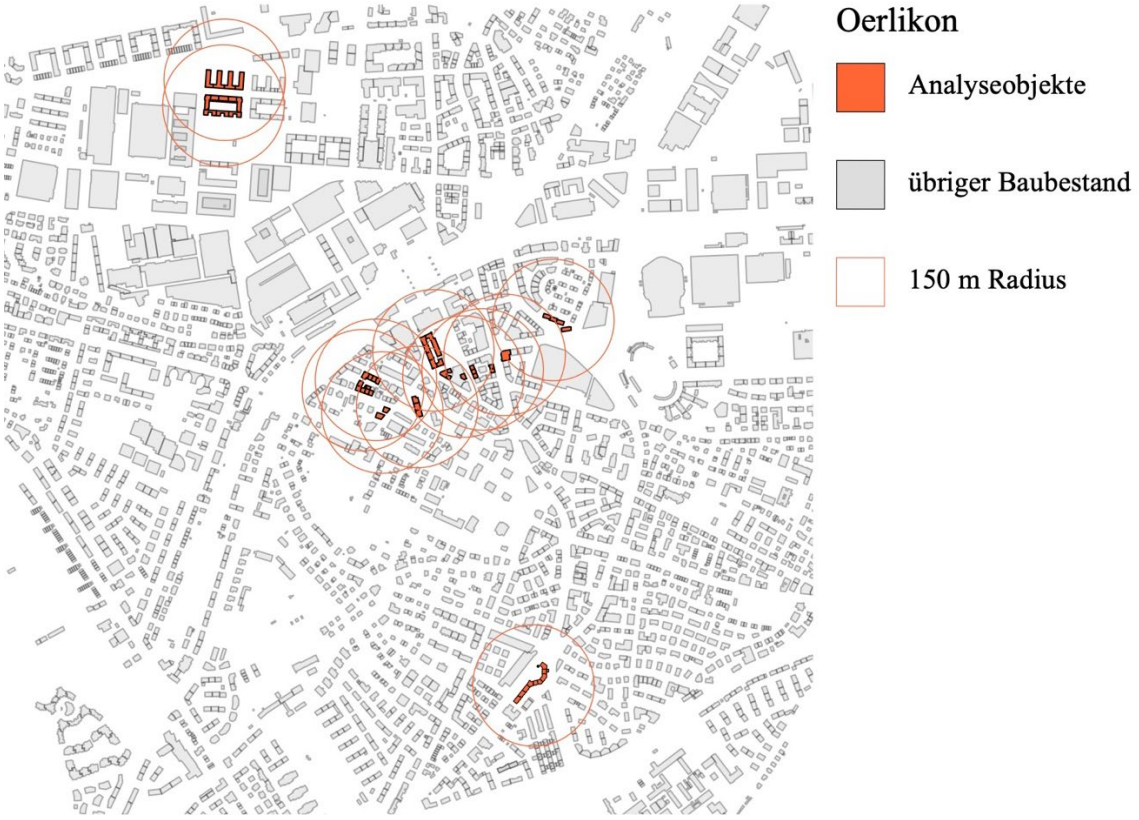

Abbildung 6: Analyseobjekte in Oerlikon mit eingezeichnetem Untersuchungsradius

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von maps.zh.ch

Abbildung 7: Analyseobjekte in Schwamendingen mit eingezeichnetem Untersuchungsradius

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von maps.zh.ch

Abbildung 8: Analyseobjekte in Seebach mit eingezeichnetem Untersuchungsradius
Quelle: eigene Darstellung auf Basis von maps.zh.ch

4.2 Hedonische Regressionen

Zur Beantwortung der Forschungsfrage und Überprüfung der Hypothesen wird eine quantitative Analyse auf Basis eines hedonischen Preismodells durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine etablierte Methode in der Immobilienökonomie, um die Preisbildung am Wohnungsmarkt zu erklären. Die Grundannahme hedonischer Modelle ist, dass sich der Mietpreis einer Wohnung als Summe der Zahlungsbereitschaften für deren einzelne Merkmale interpretieren lässt. Diese Merkmale können physischer, funktionaler oder kontextueller Natur sein – von Lage und Grösse über Bauqualität bis hin zu architektonischer oder baukultureller Ausstrahlung. Durch die statistische Zerlegung des Preises in seine Determinanten lassen sich Rückschlüsse auf den ökonomischen Wert einzelner Eigenschaften ziehen.

Konkret kommt im Rahmen dieser Arbeit eine multilineare Regressionsanalyse zur Anwendung, mit der sich der Einfluss mehrerer unabhängiger Variablen auf eine abhängige Variable simultan untersuchen lässt. Als abhängige Variable dient der logarithmierte Nettomietpreis pro Inserat. Die logarithmische Transformation wurde vorgenommen, um das Modell an die beobachtete rechtssteile Verteilung von Mietpreisen (siehe Abbildung 9) anzupassen und die interpretative Aussagekraft der

Regressionskoeffizienten zu verbessern: Diese lassen sich dadurch als prozentuale Veränderungen des Mietpreises bei einer einheitlichen Veränderung der erklärenden Variable deuten.

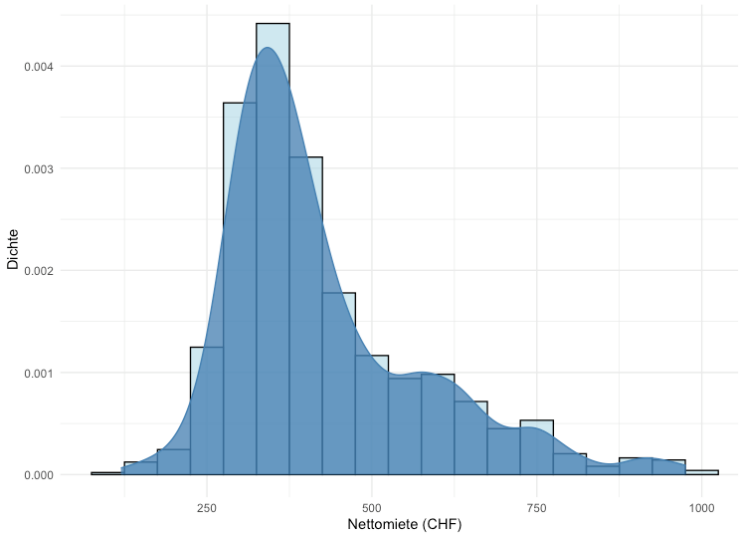

Abbildung 9: Histogram der Nettomiete mit Dichtekurve

Die unabhängigen Variablen des Modells umfassen neben den zwei zentralen Indikatoren zur baukulturellen Qualität eine Reihe von Kontrollvariablen, wobei:

BK_Objekt (BKO): Gibt an, ob das jeweilige Objekt selbst im Katalog als baukulturell hochwertig eingestuft wurde (1 = ja, 0 = nein).

BK_Radius (BKR): Ist gleich 1, wenn sich ein Baukultur-Objekt im Radius eines weiteren Baukultur-Objekts befindet oder wenn ein Objekt im Radius von zwei oder mehr Baukultur-Objekten liegt.

Zu den weiteren Kontrollvariablen gehören die Zugehörigkeit zu den untersuchten Stadtteilen von Zürich Nord (Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach), die Anzahl der Zimmer, der Altbau-Status, der log-transformierte Versicherungswert[11] pro Kubikmeter sowie das Baujahr der Objekte. Die Einbeziehung dieser Variablen dient dazu, den Einfluss baukultureller Merkmale möglichst präzise zu isolieren, indem alternative Erklärungsfaktoren für Mietpreisunterschiede statistisch kontrolliert werden.

[11] Da die Verteilung der Versicherungswerte ebenfalls als rechtsschief getestet wurde, wird die logarithmierte Variable berücksichtigt.

Formel 1: Basismodell

$$\log Nettomiete_i = \beta_0 + \beta_1 \cdot BK_{Objekt} + \beta_2 \cdot BK_{Radius} + \beta_3 \cdot Affoltern + \beta_4 \cdot Oerlikon + \beta_5 \cdot Schwamendingen + \beta_6 \cdot Seebach + \beta_7 \cdot Zimmerzahl + \beta_8 \cdot Altbau + \beta_9 \cdot \log(Versicherungswert) + \beta_{10} \cdot Baujahr + \varepsilon_i$$

Das methodische Vorgehen der Untersuchung folgt einem dreistufigen Modellvergleich. Zunächst wurde ein Basismodell (siehe Formel 1) spezifiziert, in dem sowohl BKO als auch BKR berücksichtigt werden. Dieses Modell bildet das Fundament der empirischen Analyse und erlaubt eine erste Gesamtbewertung des Zusammenhangs zwischen Baukultur und Mietpreisen. Um mögliche Überschneidungseffekte zwischen den beiden Variablen näher zu untersuchen, wurden zwei weitere Modellvarianten geschätzt. Im Modell_BKO wurde die Variable BKR weggelassen, sodass lediglich der direkte Einfluss der Baukultur im Gebäude analysiert werden kann. Umgekehrt wurde im Modell_BKR auf BKO verzichtet, um den isolierten Effekt baukultureller Qualität im näheren Umfeld zu erfassen. Der Vergleich dieser Modelle ermöglicht eine differenzierte Interpretation der jeweiligen Einflussrichtung sowie eine Bewertung potenzieller Interdependenzen zwischen Objekt- und Kontextqualität.

Die Bewertung der Modelle erfolgt zunächst anhand gängiger Kennzahlen der Regressionsdiagnostik. Das Bestimmtheitsmass (R^2) gibt dabei Auskunft darüber, welcher Anteil der Varianz in der abhängigen Variable durch das Modell erklärt werden kann. Die Signifikanzniveaus (p-Werte) der geschätzten Koeffizienten geben Hinweise auf die statistische Relevanz der jeweiligen Einflussgrössen. Darüber hinaus wurden für alle Variablen Konfidenzintervalle berechnet, um die Schätzunsicherheit zu quantifizieren. Um die ökonomische Relevanz der Ergebnisse anschaulich darzustellen, wurde ergänzend ein Regressionsbalkenplot erstellt, in dem die Effekte der einzelnen Variablen als prozentuale Änderungen des Mietpreises mit 95 %-Konfidenzintervallen visualisiert sind. Dies erlaubt eine intuitive Interpretation der empirischen Resultate und zeigt auf einen Blick, welche Faktoren den stärksten Einfluss auf das Mietpreisniveau ausüben.

Ein zentraler Aspekt bei der Anwendung multivariater Modelle ist die Kontrolle möglicher Multikollinearität, also starker linearer Zusammenhänge zwischen den unabhängigen Variablen. Multikollinearität kann dazu führen, dass einzelne Effekte nicht

mehr zuverlässig geschätzt werden können, weil sich die Erklärungsanteile der Variablen überlagern. Zur Überprüfung dieser Problematik wurde eine Korrelationsmatrix berechnet, die die bivariaten linearen Zusammenhänge zwischen den erklärenden Variablen aufzeigt.

Die gewählte methodische Vorgehensweise bietet eine tragfähige Grundlage für die empirische Untersuchung der Forschungsfrage. Durch das Zusammenspiel von theoretischer Modellkonstruktion, statistischer Validierung und graphischer Ergebnisdarstellung wird eine fundierte Analyse ermöglicht, die den Zusammenhang zwischen baukultureller Qualität und ökonomischer Wertschätzung differenziert beleuchtet.

5. Empirische Ergebnisse

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse basieren auf den Schätzungen der linearen Regressionsmodelle. Grundlage der Analyse bilden das oben beschriebene Basismodell sowie zwei Varianten, in denen jeweils eine der beiden zentralen baukulturellen Variablen ausgeschlossen wurde. Im Folgenden werden zunächst die Ergebnisse des Modellvergleichs in Bezug auf die Untersuchungsvariablen BK_Objekt und BK_Radius diskutiert (5.1), um anschliessend (ab 5.2) vertieft auf das Basismodell einzugehen.

5.1 Überblick über die Modellschätzungen

Die zentralen Resultate der Regressionsanalysen sind in der folgenden Vergleichstabelle zusammengefasst. Dargestellt sind die geschätzten Regressionskoeffizienten für die beiden Baukultur-Variablen (BK_Objekt und BK_Radius), ihre Standardfehler, *p*-Werte sowie die in Prozent umgerechneten Effekte auf die Nettomiete, jeweils für alle drei Modelle. In den Modellen BKO und BKR wurden die Variablen BK_Radius beziehungsweise BK_Objekt ausgeschlossen.

Tabelle 1: Vergleichstabelle der Koeffizienten für BK_Objekt und BK_Radius in den drei Modellen

Variable	Modell	Estimate	Std. Error	*p*-Wert	Effekt (%)
BK_Objekt	Basismodell	-0.0128	0.0209	0.5397	-1.28
	Modell_BKO	-0.0056	0.0211	0.7892	-0.56
	Modell_BKR				
BK_Radius	Basismodell	0.1001	0.0215	3.5e-6	10.53
	Modell_BKO				
	Modell_BKR	0.0992	0.0214	4.05e-6	10.43

Im Basismodell zeigt sich ein signifikanter und positiver Zusammenhang zwischen BK_Radius und der Nettomiete. Der Effekt liegt bei rund 10.5% Mietaufschlag im Vergleich zu Wohnungen ohne baukulturell hochwertige Umgebung im Umkreis von 150 Metern. Der Koeffizient ist statistisch signifikant auf dem 1 %-Niveau ($p = 3.5e-6$). Im Gegensatz dazu weist die Variable BK_Objekt keinen signifikanten Effekt auf ($p = 0.5397$), der geschätzte Effekt ist nahe null.

In den Modellen, bei denen jeweils eine der beiden Variablen entfernt wurde, bleibt das Muster stabil: Wird BK_Radius entfernt (modell_BKO), zeigt BK_Objekt weiterhin keinen signifikanten Zusammenhang. Umgekehrt bleibt der Effekt von BK_Radius in modell_BKR praktisch unverändert (Effekt rund 10.4 %, $p = 4.05e-6$). Dies deutet darauf hin, dass der beobachtete Mietpreisaufschlag primär mit der baukulturellen Qualität des räumlichen Umfelds verbunden ist.

5.2 Ergebnisse des Basismodells im Detail

Die vollständigen Schätzergebnisse des Basismodells sind in der folgenden Regressionskoeffizienten-Tabelle enthalten. Neben den baukulturellen Indikatoren werden auch die Effekte der Kontrollvariablen auf die Nettomiete dargestellt. Im Rahmen der Regressionsanalyse wurde Seebach als Referenzkategorie für die Andere Quartierdummies definiert, sodass sich die geschätzten Effekte der übrigen Stadtteile stets relativ zu diesem Quartier interpretieren lassen.

Tabelle 2 Regressionskoeffizienten Basismodell

Variable	Koeffizient	Standardfehler	t_Wert	p_Wert	Effekt (%)
(Intercept)	1.330403	0.736654051	1.806008	0.071228	
BK_Objekt	-0.01284	0.020930076	-0.61351	0.539685	-1.27587
BK_Radius	0.100148	0.021462535	4.66617	0.000035	10.53343
Affoltern	-0.02611	0.044868438	-0.58194	0.560741	-2.57729
Oerlikon	0.11838	0.04492985	2.634797	0.008553	12.56729
Schwamendingen	0.05763	0.044004975	1.309631	0.190631	5.932328
Seebach					
Zimmerzahl	-0.12866	0.007943901	-16.1962	0.000000	-12.0728
Altbau	-0.16034	0.028066495	-5.71304	0.000000	-14.815
log(Versicherungswert)	0.479365	0.052138442	9.194087	0.000000	0.479365
Baujahr	0.000887	0.000262942	3.373515	0.000772	0.088743

Zur Veranschaulichung wurde ein Regressionsbalkenplot erstellt, der die geschätzten Effekte der einzelnen Variablen als prozentuale Änderungen der Nettomiete darstellt. Die Balken zeigen den Effekt jeder Variable, die Linien markieren die zugehörigen 95 %-Konfidenzintervalle.

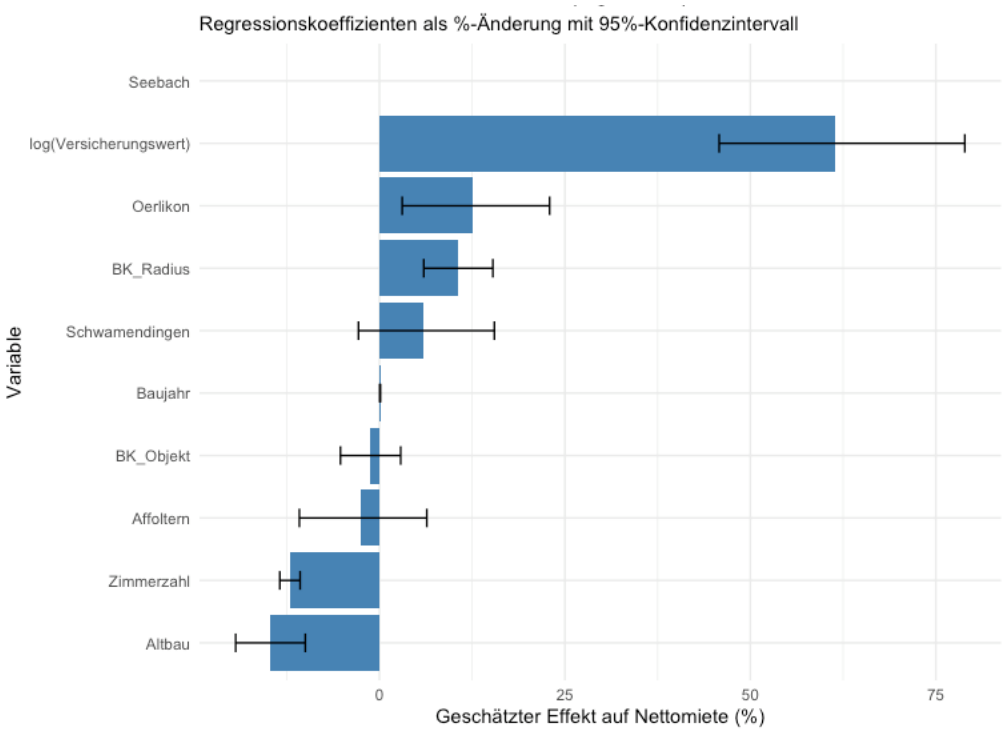

Abbildung 10: Einflussfaktoren der Variablen vom Basismodell auf die Nettomiete (log-transformiert)

Neben den baukulturellen Merkmalen zeigen sich bei folgenden Kontrollvariablen signifikante und ökonomisch relevante Effekte:

- Zimmerzahl: Jedes zusätzliche Zimmer ist mit einem Rückgang der logarithmierten Nettomiete in Franken pro Quadratmeter und Jahr verbunden. Der Effekt beträgt nach Rücktransformation des Log-Koeffizienten rund −12.07% und ist mit $p < 0.001$ sehr signifikant. Dies lässt sich dadurch erklären, dass grössere Wohnungen tendenziell einen niedrigeren Preis pro Quadratmeter aufweisen.
- Altbau: Wohnungen in Altbauten weisen im Schnitt etwa 14.82 % niedrigere Mieten auf ($p < 0.001$), was auf den in der Regel geringeren Ausbaustandard oder die geringere Energieeffizienz zurückzuführen sein könnte.
- Versicherungswert (logarithmiert): Der log-transformierte Versicherungswert pro Kubikmeter, als Indikator für die bauliche Qualität, zeigt einen positiven Zusammenhang mit der Miete. Ein Anstieg um 1 % im Versicherungswert führt zu einem geschätzten Mietpreisaufschlag von etwa 0.48 % ($p < 0.001$).
- Baujahr: Das Baujahr steht in einem signifikant positiven Zusammenhang mit der Miete ($p = 0.00077$). Der geschätzte Effekt von 0.089% ist ökonomisch zwar gering, deutet aber darauf hin, dass neuere Gebäude tendenziell höhere Mieten erzielen. Da Gebäude im Lebenszyklus regelmässig instandgesetzt und

modernisiert werden, dürfte der reine Effekt des Baujahrs auf das Mietpreisniveau teilweise abgeschwächt und durch den aktuellen Erhaltungszustand überlagert sein.

Die Quartierdummies ergeben ein differenziertes Bild: Wohnungen in Oerlikon weisen im Vergleich zur Referenzkategorie Seebach signifikant höhere Mieten auf (ca. +12.57 %, $p < 0.01$). Für Affoltern und Schwamendingen hingegen zeigen sich keine statistisch signifikanten Unterschiede zur Referenz.

5.3 Modellgüte und Residuenanalyse

Die Qualität des Basismodells wird anhand klassischer Gütekriterien beurteilt. Das Bestimmtheitsmass beträgt $R^2 = 0{,}420$ (bereinigtes $R^2 = 0{,}415$). Damit erklärt das Modell rund 42 % der Variation in den logarithmierten Nettomieten. Da Mietpreise von zahlreichen schwer quantifizierbaren Faktoren beeinflusst werden (z. B. Mikrolage, Zustand, Nachfragesituation zum Zeitpunkt des Inserats), wird der Erklärungsgehalt des Modells als hoch erachtet.

Der F-Test ($F(9, 968) = 77.87$, $p < 0.001$) zeigt, dass das Regressionsmodell insgesamt signifikant ist. Das bedeutet, dass die im Modell berücksichtigten erklärenden Variablen gemeinsam einen statistisch nachweisbaren Einfluss auf die logarithmierte Nettomiete ausüben. Das Modell liefert somit eine theoretisch fundierte und empirisch abgesicherte Erklärung für einen wesentlichen Teil der beobachteten Mietpreisvariation.

Zur Beurteilung der Regressionsannahmen wurden vier standardisierte diagnostische Plots erstellt, die im Folgenden Analysiert werden.

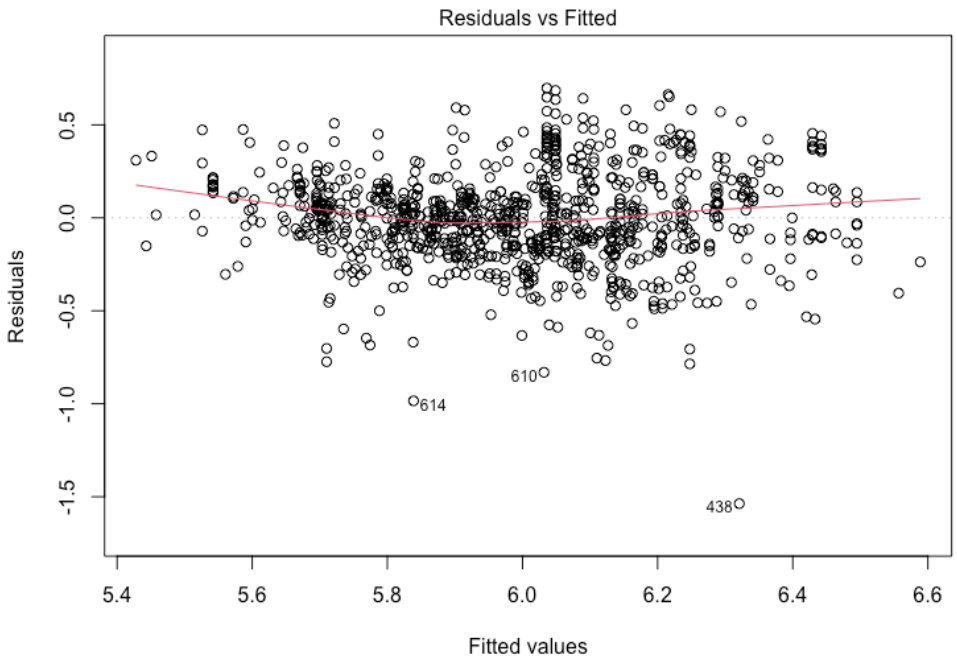

Abbildung 11: Residuen vs. Fitted-Werte

Die erste Grafik zeigt die Residuen in Abhängigkeit von den vorhergesagten Werten (Fitted Values). In einem gut spezifizierten linearen Modell sollten die Residuen zufällig um die Nulllinie streuen, ohne erkennbare systematische Muster. In der vorliegenden Darstellung ist die Verteilung der Residuen über weite Bereiche hinweg relativ gleichmässig, was grundsätzlich auf eine hinreichend lineare Beziehung zwischen den erklärenden Variablen und der logarithmierten Nettomiete hinweist.

Am rechten Rand des Plots zeichnen sich leichte Auffächerungen, also eine zunehmende Streuung bei höheren vorhergesagten Werten. Dies könnte darauf hindeuten, dass die Varianz der Fehlerterme mit dem Mietniveau zunimmt. Zusätzlich erscheinen einzelne auffällige Residuen, die als potenzielle Ausreisser oder einflussreiche Datenpunkte interpretiert werden können. Insgesamt zeigen sich keine auffälligen oder systematischen Abweichungen, sodass die Modellannahme, dass die Restfehler eine annähernd konstante Streuung aufweisen, als weitgehend erfüllt gelten kann.

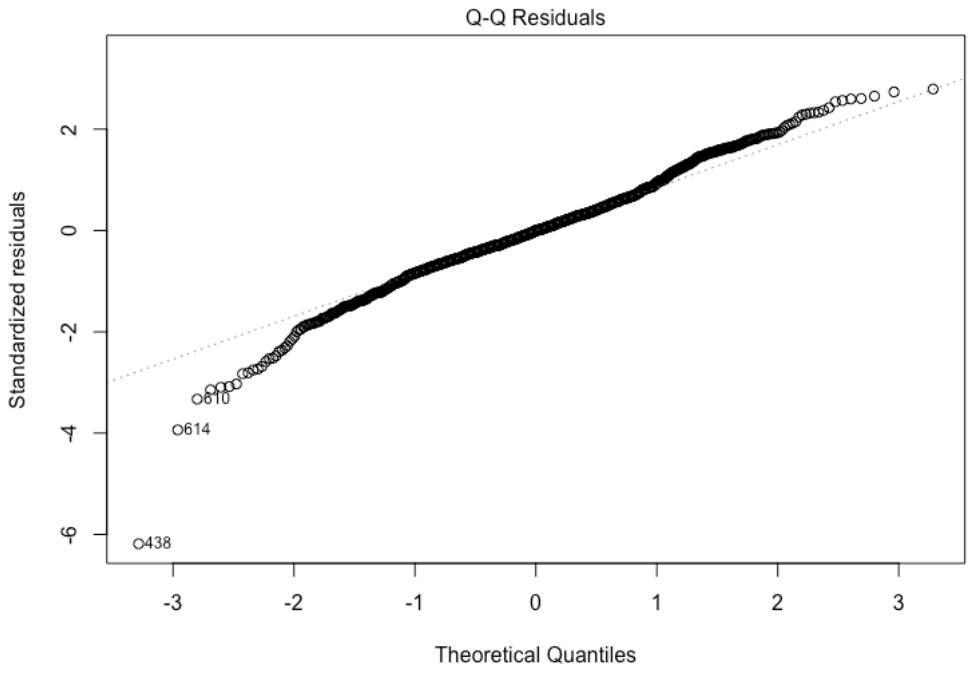

Abbildung 12: Q-Q-Plot der standarisierten Residuen

Der Q-Q-Plot dient der Überprüfung der Normalverteilungsannahme der Residuen. Die Punkte verlaufen weitgehend entlang der Diagonalen, was auf eine insgesamt akzeptable Normalverteilung hinweist. Lediglich in den Randbereichen treten leichte Abweichungen auf, die auf potenzielle Ausreisser hindeuten, das Gesamtmodell jedoch nicht wesentlich verzerren.

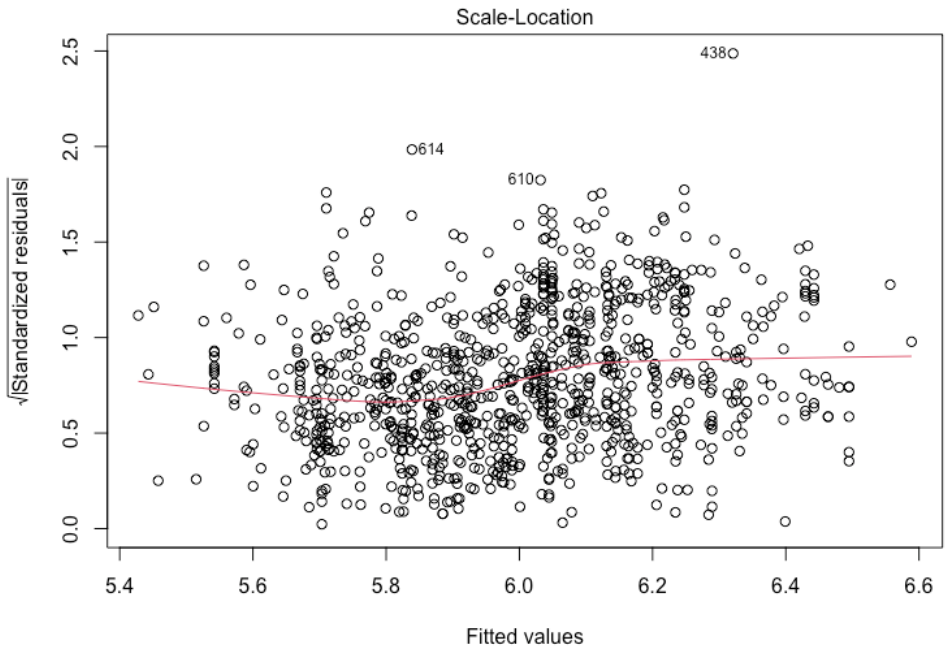

Abbildung 13: Scale-Location-Plot

Der Scale-Location-Plot erlaubt Rückschlüsse auf die Varianz der Residuen. Die Punkte sind relativ gleichmässig über den Bereich verteilt, ohne stark zunehmende Streuung mit

steigenden Fitted-Werten. Eine leichte Konzentration im unteren linken Bereich ist sichtbar, aber die Regressionslinie bleibt insgesamt flach. Auch hier sind keine klaren systematischen Strukturen zu erkennen – lediglich einige Ausreisser mit erhöhter Varianz treten hervor.

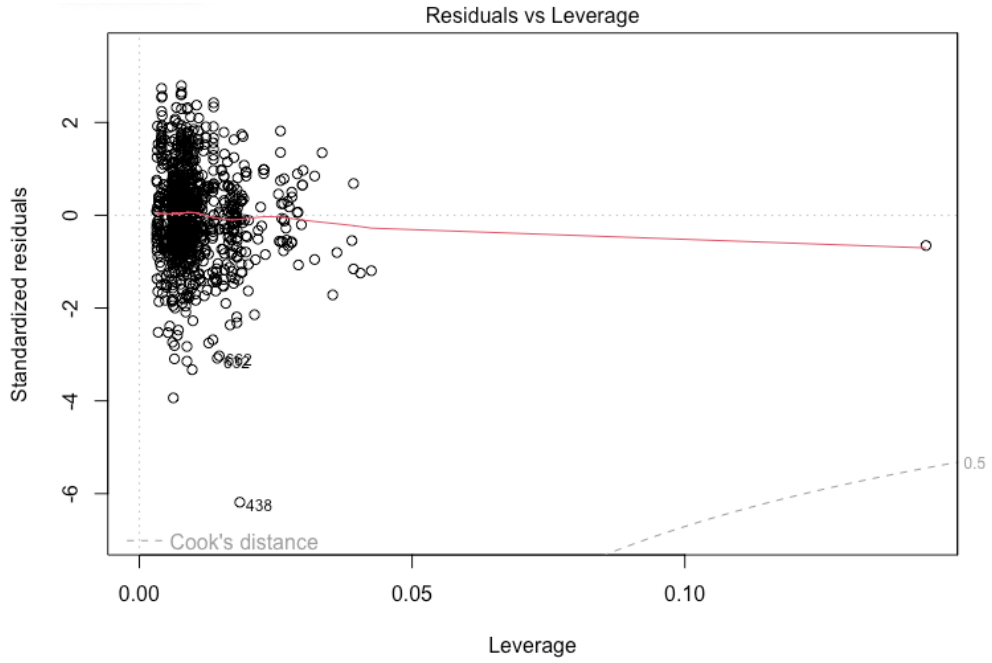

Abbildung 14: Residuen - Leverage Ploot inkl. Cook's Distance

Der Residuals-Leverage Plot identifiziert potenziell einflussreiche Beobachtungen. Dieser kombiniert zwei zentrale Diagnosegrössen: die standardisierten Residuen (Abweichung der beobachteten von den durch das Modell vorhergesagten Werten) sowie den Leverage-Wert, der misst, wie stark eine Beobachtung hinsichtlich der unabhängigen Variablen vom Zentrum der Daten abweicht. Beobachtungen mit hohem Leverage besitzen potenziell einen grösseren Einfluss auf die Modellanpassung, insbesondere wenn sie zugleich überdurchschnittliche Residuen aufweisen.

Zur Visualisierung besonders einflussreicher Punkte dient die sogenannte Cook's Distance, die den Gesamteinfluss einer Beobachtung auf alle Regressionskoeffizienten zusammenfasst. Beobachtungen, die über der konventionellen Schwelle von 0.5 liegen, gelten als potenziell modellverzerrend.

Im vorliegenden Plot weist die überwiegende Mehrheit der Beobachtungen eine sehr geringe Leverage auf. Eine einzelne Beobachtung zeigt eine etwas erhöhte Hebelwirkung bei gleichzeitig auffälligem Residuum. Die Cook’s Distance ist dabei für keine der Beobachtungen kritisch hoch (> 0.5). Die genannten Beobachtungen weisen jedoch keine destabilisierende Wirkung auf das Modell auf.

Insgesamt lässt die Verteilung der Datenpunkte keine systematisch auffälligen Muster oder eine Häufung einflussreicher Beobachtungen erkennen, sodass das Regressionsmodell als weitgehend stabil und robust gegenüber Einzeleffekten eingeschätzt werden kann.

Zusammenfassend liefern die diagnostischen Grafiken keine Hinweise auf gravierende Verletzungen der zentralen Modellannahmen. Das Modell zeigt ein insgesamt stabiles Residuenverhalten, moderate Abweichungen von der Normalverteilung und keine systematischen Muster mit stark variierender Streuung. Ausreisser sind vorhanden, aber ihr Einfluss bleibt begrenzt

5.4 Überprüfung auf Multikollinearität

Zur Überprüfung möglicher Verzerrungen durch Multikollinearität wurde eine Korrelationsmatrix für die unabhängigen Variablen erstellt. Als Faustregel gelten Korrelationen ab $|r| \approx 0.5$ als hoch und ab $|r| \geq 0.8$ als sehr hoch bzw. im Sinne möglicher Multikollinearität potenziell kritisch. Die Matrix zeigt überwiegend niedrige bis moderate Korrelationen. Besonders wichtig war die Überprüfung der Beziehung zwischen BK_Objekt und BK_Radius, da theoretisch eine räumliche Koinzidenz bestehen könnte. Der empirisch beobachtete Korrelationskoeffizient liegt jedoch lediglich bei -0.03, was auf eine geringe lineare Abhängigkeit hinweist.

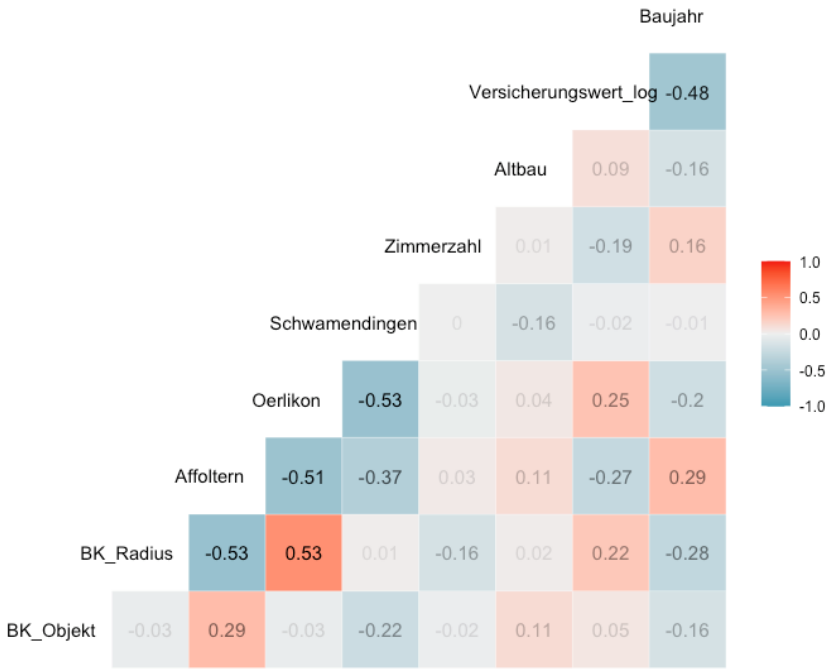

Abbildung 15: Korrelationsmatrix der unabhängigen Variablen

Eine auffällige Ausnahme stellt die Korrelation zwischen dem Quartierdummy Oerlikon und BK_Radius dar ($r = 0.53$). Diese moderat-hohe Korrelation ist sachlich plausibel: In Oerlikon liegen mehrere Baukultur-Objekte räumlich nah beieinander (vgl. Abbildung 7), sodass Wohnungen dort überdurchschnittlich häufig innerhalb des 150-m-Radius von mehreren BK-Objekten liegen. Dadurch ergibt sich eine räumlich bedingte Überschneidung der beiden Variablen, ohne dass sie identische Konzepte messen. Methodisch kann dies die Standardfehler der beiden Koeffizienten erhöhen, ohne jedoch zwingend Verzerrungen zu verursachen. Dass sowohl BK_Radius ($\beta = 0.100$, $p < 0.001$) als auch Oerlikon ($\beta = 0.118$, $p = 0.009$) dennoch signifikant bleiben, spricht dafür, dass sie konzeptionell Unterschiedliches erfassen: BK_Radius misst die Nähe zu baukulturellen Objekten innerhalb aller Quartiere, während der Oerlikon-Dummy das quartierspezifische Preisniveau relativ zur Referenzkategorie (Seebach) abbildet.

Analog korreliert Affoltern mit BK_Radius negativ ($r = -0.53$): Wohnungen in Affoltern liegen seltener innerhalb des 150-m-Radius von mehreren BK-Objekten (siehe Abbildung 6), was mit der geringeren räumlichen Dichte bzw. periphereren Lage der BK-Objekte dort vereinbar ist.

Für anderen Variablen wurden keine kritischen Werte über 0.8 festgestellt, womit die Unabhängigkeit der erklärenden Variablen als gegeben angesehen werden kann, was die Robustheit der Schätzungen zusätzlich unterstützt.

Insgesamt stützt die Diagnostik die Validität der zentralen Ergebnisse: Die signifikanten Effekte – insbesondere im Zusammenhang mit baukulturellem Umfeld – sind statistisch zuverlässig und durch die Residuenstruktur nicht in Frage gestellt. Die Modellspezifikation liefert damit eine tragfähige Grundlage zur Interpretation der empirischen Effekte von Baukultur auf die Mietpreishöhe in Zürich Nord.

6. Diskussion

6.1 Interpretation der Ergebnisse

Die empirische Analyse hat ergeben, dass sich baukulturelle Qualität im Objekt (BK_Objekt) statistisch nicht signifikant auf die Höhe der Nettomiete auswirkt. Demgegenüber zeigt sich ein klarer und signifikanter positiver Effekt für Wohnungen im Umkreis von 150 Metern um mehr als ein Baukultur-Objekt (BK_Radius), mit einem durchschnittlichen Mietpreisaufschlag von rund 10.5%. Diese Resultate liefern differenzierte Hinweise auf die Wirkungsweise baukultureller Qualität im Mietwohnungsmarkt und bestätigen zugleich zentrale theoretische Überlegungen zur wirtschaftlichen Relevanz von Baukultur.

Die fehlende Signifikanz von BK_Objekt kann als Ausdruck des in der Literatur beschriebenen Marktversagens infolge asymmetrischer Information interpretiert werden. Wie im theoretischen Teil ausgeführt, verfügen Mietinteressierte oft nicht über ausreichendes Wissen, um die tatsächliche baukulturelle Qualität eines Gebäudes korrekt einzuschätzen. Die empirisch nicht nachweisbare Zahlungsbereitschaft für baukulturelle Qualität auf Objektebene kann somit weniger auf einen fehlenden Nutzen als vielmehr auf mangelnde Transparenz und ein uneinheitliches Verständnis des Begriffs Baukultur ausserhalb der Fachwelt zurückgeführt werden. Diese These wird durch die erwähnte Umfrage des Bundesamts für Kultur (2018b) gestützt, wonach Baukultur in der Bevölkerung sehr unterschiedlich – zumeist als Synonym für Architektur oder Denkmalpflege – verstanden wird. Der Mehrwert funktionaler und gestalterischer Merkmale bleibt damit für viele Nachfragende nicht unmittelbar erkennbar und kann folglich nicht systematisch kapitalisiert werden.

Demgegenüber legt der signifikante positive Effekt von BK_Radius nahe, dass baukulturelle Qualität im Umfeld sehr wohl eine ökonomische Relevanz entfaltet. Diese Wirkung lässt sich im Sinne einer positiven Externalität interpretieren: Hochwertige Bauten wirken identitätsstiftend, steigern das ästhetische und funktionale Umfeld und beeinflussen die Wahrnehmung des Quartiers positiv – auch für Nutzerinnen und Nutzer benachbarter Liegenschaften. Solche Effekte wurden in der Literatur als "External Value" beschrieben und gelten als typisches Beispiel für ein Trittbrettfahrerproblem. Die Kapitalisierung dieser Qualitätssteigerung erfolgt nicht durch den investierenden Bauträger, sondern durch umliegende Eigentümer – ein weiterer Fall von Marktversagen, der zu Unterinvestitionen in Baukultur führen kann.

Ein weiterer möglicher Erklärungsansatz für den beobachteten Effekt ist die räumliche Konzentration baukulturell hochwertiger Objekte in städtebaulich attraktiven Lagen. In Zürich Nord liegt die Konzentration benachbarter Baukultur-Objekte vor allem in zentralen Teilgebieten mit guter Erschliessung und urbaner Infrastruktur. Der beobachtete Mietaufschlag könnte demnach auch auf eine schwer abgrenzbare Überlagerung von baukultureller Qualität und Zentralität zurückzuführen sein. So zeigen etwa die signifikanten Zuschläge im Quartier Oerlikon, dass zentrale Lagen grundsätzlich eine höhere Zahlungsbereitschaft hervorrufen – unabhängig von der Baukultur. Dennoch ist bemerkenswert, dass der Effekt von BK_Radius auch bei Kontrolle für Quartierszugehörigkeit bestehen bleibt, was auf einen eigenständigen Einfluss baukultureller Qualität im Umfeld hindeutet.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass Baukultur ökonomisch relevant ist – jedoch eher im Sinne eines kollektiven, ortsbezogenen Werts denn als individuell abschöpfbare Eigenschaft. Diese Erkenntnis wirft grundlegende Fragen für die zukünftige Planung und Bewertung von Bauprojekten auf und unterstreicht die Notwendigkeit öffentlicher oder kooperativer Mechanismen zur Sicherung baukultureller Qualität.

6.2 Methodische Grenzen und Schwächen

Trotz der robusten Ergebnisse und sorgfältigen Modellspezifikation unterliegt die vorliegende Analyse verschiedenen methodischen Einschränkungen, die bei der Interpretation der Resultate berücksichtigt werden müssen.

Ein zentrales methodisches Defizit liegt in der fehlenden Berücksichtigung des baulichen Zustands der einzelnen Objekte. Über die Versicherungswerte konnte lediglich der bauliche Standard als grobe Massgrösse isoliert erfasst werden. Der tatsächliche Zustand einer Wohnung – etwa hinsichtlich Renovation oder energetischer Qualität – hat jedoch erfahrungsgemäss ebenfalls einen erheblichen Einfluss auf den Mietpreis. Eine objektweise Beurteilung wäre notwendig gewesen, um diesen Einfluss adäquat zu modellieren, konnte im Rahmen dieser Arbeit aber nicht geleistet werden.

Zwar weicht der Median des Gebäudealters von Objekten mit und ohne Baukultur nicht erheblich voneinander ab (siehe Abbildung 16), dennoch deutet die Dichteverteilung auf Unterschiede in der Altersstruktur hin. Während Objekte ohne Baukultur eine breitere Streuung und mehrere Altersgipfel aufweisen, konzentriert sich die Verteilung bei Baukultur-Objekten stärker um ein zentrales Alter. Diese Struktur legt nahe, dass es sich bei Baukultur-Objekten häufiger um Gebäude eines bestimmten historischen Zeitraums

handelt, die zwar älter sind, aber nicht zwangsläufig in einem schlechteren Zustand. Dennoch bleibt unklar, in welchem Umfang allfällige Sanierungen in der Mietpreisbildung berücksichtigt wurden. Der potenzielle Einfluss eines schlechteren baulichen Zustands bei älteren, nicht oder nur teilweise renovierten Baukultur-Objekten könnte den positiven Effekt baukultureller Qualität auf die Miete abschwächen oder überlagern.

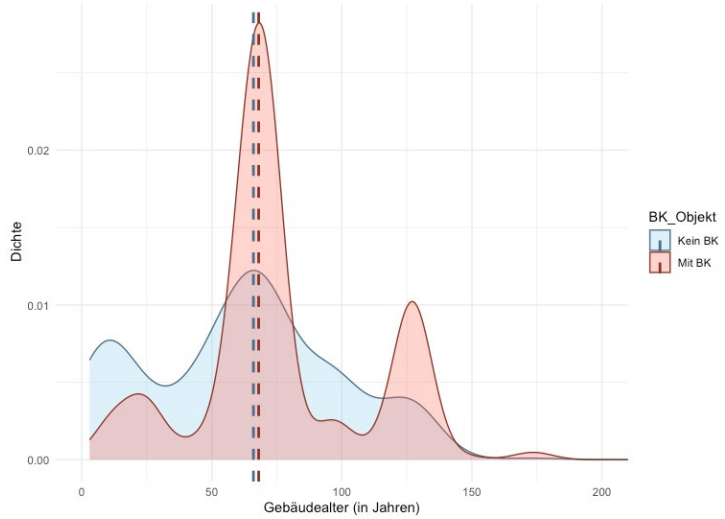

Abbildung 16: Dichteverteilung des Gebäudealters nach BK_Objekt

Ein weiterer kritischer Punkt betrifft die Mikrolagequalität. Zwar ermöglichen die Quartiersdummies eine grobe Kontrolle der Lageeffekte, doch bleibt die tatsächliche Mikrolage der Objekte unberücksichtigt. Aspekte wie die Lärmimmissionen, die Topographie oder die Belichtung könnten die Zahlungsbereitschaft der Nachfragende beeinflussen, wurden jedoch nicht separat erfasst. In einer Stadt wie Zürich, in der kleinräumige Standortunterschiede erhebliche Preiswirkungen entfalten, könnte dieser Aspekt relevante Varianz erklären. Eine objektweise Beurteilung oder Bewertung der Mikrolagequalität hätte dazu beitragen können, den Einfluss von BK_Radius differenzierter von reinen Lageeffekten abzugrenzen. Eine solche Korrektur wurde im Rahmen dieser Arbeit jedoch nicht vorgenommen. Auch die Berücksichtigung weiterer relevanter Wohnungsmerkmale – wie Architekturstil, Etagenlage oder Grundriss – war im Rahmen Analyse nicht möglich. Diese Eigenschaften beeinflussen die Mietpreise signifikant, konnten aber aus methodischen Gründen nicht erfasst werden.

Zuletzt bleibt unberücksichtigt, ob die Objekte im Radius tatsächlich keine baukulturellen Qualitäten aufweisen. Die Definition von BK_Radius stützt sich ausschliesslich auf die im Architekturführer amtlich ausgewiesenen Baukultur-Objekte. Das Modell basiert dabei auf der Annahme, dass Objekte innerhalb des Untersuchungsradius, die nicht im

Inventar verzeichnet sind, keine Merkmale hoher baukultureller Qualität aufweisen. In der Realität erfolgt jedoch ein Grossteil der Neubauten in Zürich unter Anwendung der SIA-Richtlinien oder im Rahmen von Architekturwettbewerben. Diese indirekte Berücksichtigung gestalterischer Qualität im Planungsprozess wird im Modell nicht differenziert erfasst, sodass mögliche Effekte baukultureller Qualität jenseits der definierten BK_Objekte unterbewertet bleiben.

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass das Verständnis von Baukultur auch auf Seiten der Nachfragenden heterogen ist. Selbst wenn bestimmte Merkmale baukultureller Qualität vorliegen, bedeutet dies nicht, dass diese von Mietinteressierten als solche wahrgenommen oder bewertet werden. Die Wirkung baukultureller Qualität setzt voraus, dass sie als solche erkennbar und als wertvoll empfunden wird – ein Aspekt, der nicht unabhängig von sozio-kulturellen Faktoren betrachtet werden kann.

6.3 Einordnung der Resultate im wissenschaftlichen Kontext

Die Ergebnisse dieser Untersuchung lassen sich gut in den bestehenden wissenschaftlichen Diskurs einordnen und bestätigen zentrale Annahmen der jüngeren Forschung. Besonders hervorzuheben ist die Übereinstimmung mit der Studie „Quality Sells“ von Ahlfeldt und Pietrostefani (2022), die ebenfalls auf das Vorliegen zweier Formen von Marktversagen hinweist: asymmetrische Information und positive Externalitäten. Die empirischen Befunde der vorliegenden Arbeit bestätigen beide Mechanismen: Während der direkte Einfluss baukultureller Qualität auf die Miete im Objekt ausbleibt – was auf asymmetrische Information schliessen lässt –, zeigen sich signifikante Effekte im Umfeld, die auf Externalitäten und das Trittbrettfahrerproblem hindeuten.

Trotz der bekannten Modelleinschränkungen erweitern die Befunde das Verständnis darüber, wie sich Baukultur in ökonomischen Grössen niederschlägt und welche Unterscheidungen zwischen Objekt- und Umgebungseffekten dabei relevant sind. Die Arbeit trägt damit zur empirischen Fundierung des Zusammenhangs zwischen Baukultur und Immobilienpreisen bei und bestätigt die Bedeutung mikrogeografischer Kontextfaktoren für die Bewertung architektonischer Qualität.

Darüber hinaus lässt sich ein Bezug zum Davoser Qualitätssystem für Baukultur herstellen. Insbesondere die Dimension „Genius loci“, welche die emotionale Bindung an den Ort und die Identität der gebauten Umwelt betont, scheint durch die Ergebnisse bestätigt. Die positive Wirkung baukultureller Qualität im Quartierumfeld kann als

Ausdruck einer solchen ortsbezogenen Wertschätzung interpretiert werden. Der Befund, dass diese Wirkung nicht auf das einzelne Objekt begrenzt ist, sondern sich im räumlichen Kontext entfaltet, unterstreicht die integrative Bedeutung der Baukultur im städtischen Gefüge.

Schliesslich liefert die Untersuchung einen Beitrag zur Forschungslücke im deutschsprachigen Raum, die bislang kaum quantitative Arbeiten zum ökonomischen Effekt von Baukultur vorzuweisen hat. Die hier gewählte Kombination aus theoriebasierter Modellierung, amtlicher Objektklassifikation und datenbasierter Preisanalyse kann als methodischer Beitrag für weiterführende Studien dienen – etwa in anderen Quartieren, Städten oder zur Wirkung spezifischer Teilkriterien baukultureller Qualität.

7. Schlussbetrachtung

7.1 Zusammenfassung und Fazit

In der vorliegenden Arbeit wurde untersucht, inwiefern sich baukulturelle Qualität ökonomisch im Mietpreisniveau von Wohnungen in Zürich Nord niederschlägt. Ausgangspunkt war die Beobachtung, dass Baukultur zwar auf politischer und fachlicher Ebene zunehmend als integrativer Bestandteil nachhaltiger Raumentwicklung verstanden wird, ihr wirtschaftlicher Nutzen jedoch empirisch bislang unzureichend belegt ist – insbesondere im deutschsprachigen Raum.

Die quantitative Analyse auf Basis eines hedonischen Preismodells zeigt, dass baukulturelle Qualität im näheren Umfeld – gemessen durch die Präsenz mehrerer ausgewiesener Baukultur-Objekte im Radius von 150 Metern – mit einem signifikanten Mietpreisaufschlag verbunden ist. Dieser Effekt lässt sich als Ausdruck einer kollektiven Wertschätzung des gebauten Umfelds interpretieren und bestätigt die Bedeutung kontextueller Qualitäten im Mietwohnungsmarkt. Demgegenüber blieb der Einfluss baukultureller Qualität auf Objektebene statistisch nicht nachweisbar – ein Befund, der im Lichte asymmetrischer Information und fehlender Sichtbarkeit baukultureller Merkmale zu interpretieren ist.

Diese Ergebnisse tragen dazu bei, den Einfluss baukultureller Qualitäten auf die Mietpreise im Umfeld empirisch zu belegen. Trotz methodischer Grenzen, die die isolierte Auswertung baukultureller Qualität als erklärende Einflussgrösse einschränken, erwies sich das Modell als statistisch belastbar, und die Ergebnisse stehen im Einklang mit dem aktuellen Stand der Forschung.

7.2 Handlungsempfehlungen

Auf Basis der empirischen Erkenntnisse ergeben sich mehrere Ansatzpunkte für Politik, Planung und Immobilienwirtschaft:

1. **Anreizsysteme für Investitionen in Baukultur weiterhin stärken und erweitern**

   Da sich hohe Baukultur im räumlichen Kontext positiv auf die Mietpreise auswirkt, erscheint es sinnvoll, Investitionen in diesem Bereich durch geeignete Anreizmechanismen zu fördern. Ein wirksames Instrument können planungsrechtliche Ausnützungsboni sein, die an qualitätssichernde Verfahren wie Architekturwettbewerbe gekoppelt werden. Ahlfeldt und Pietrostefani (2022, S. 10–11) verweisen in diesem Zusammenhang auf die

Möglichkeit, durch eine Erhöhung der zulässigen Ausnützungsziffer im Gegenzug für verbindliche Wettbewerbe das Trittbrettfahrer-Problem zu entschärfen und Investitionen in hochwertige Baukultur gezielt zu stimulieren. Derartige Modelle werden bereits teilweise angewandt, beispielsweise im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen, sind bislang jedoch vor allem auf Grossprojekte beschränkt. Würde ein vergleichbares System auch für kleinere Vorhaben geöffnet, könnte dies nicht nur das Interesse privater Eigentümer an baukulturellen Qualitäten steigern, sondern zugleich einen Beitrag zur Korrektur von Marktversagen aufgrund positiver Externalitäten leisten.

2. **Sensibilisierung auf allen Ebenen vertiefen**

Ein zentraler Befund dieser Arbeit ist die begrenzte Sichtbarkeit baukultureller Qualität auf Objektebene. Um dem entgegenzuwirken, ist eine gezielte Sensibilisierung verschiedener Akteursgruppen erforderlich:

- Für Bauherrschaften und Investoren: hinsichtlich des langfristigen Werts hochwertiger Gestaltung und ihres Beitrags zur Standortqualität.
- Für politische Entscheidungsträger: im Hinblick auf das Potenzial baukultureller Qualität zur Standortsförderung mittels lokaler Identität, Attraktivität und Nachhaltigkeit.
- Für die breite Öffentlichkeit: zur Vermittlung des Baukulturbegriffs im Sinne des Davoser Qualitätssystems – als mehrdimensionale Qualität des gebauten Lebensraums.
- Für alle Beteiligten: als Querschnittsthema nachhaltiger Entwicklung mit ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Relevanz.

Ein gelebtes, gemeinschaftliches Verständnis von Baukultur kann Synergien und positive Rückkopplungseffekte erzeugen, die die Förderung baukultureller Qualitäten auf breiter Basis begünstigen. In diesem Zusammenhang betonen Ahlfeldt und Pietrostefani (2022, S. 13–14), dass „good governance“ im Kontext von Baukultur nicht nur durch transparente Verfahren wirkt, sondern auch direkt das Bewusstsein und Verhalten verschiedener Akteursgruppen gegenüber hoher Baukultur prägt. Damit bestätigt die Studie, dass Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung wesentliche Mechanismen darstellen, um die langfristige Verankerung baukultureller Qualität in Gesellschaft, Politik und Wirtschaft zu sichern.

3. **Baukultur systematisch sichtbar und vergleichbar machen**
   Um baukulturelle Qualität transparenter zu machen, könnte ein Bewertungs- oder Klassifikationssystem etabliert werden – etwa in Form eines „Baukultur-Levels“, analog zu etablierten Labels im Bereich Energie oder Nachhaltigkeit. Alternativ wäre eine Integration baukultureller Kriterien in bestehende Zertifikate denkbar, sofern diese als normativer Rahmen für Gestaltung und Qualitätssicherung weiterentwickelt werden. Einen solchen Ansatz benennen Ahlfeldt und Pietrostefani (2022, S. 55) als mögliche Massnahme gegen Marktversagen aufgrund asymmetrischer Information: Durch die systematische Anerkennung baukultureller Qualität könnten sich Marktteilnehmer an entsprechenden Standards orientieren, wodurch diese Qualitäten am Markt kapitalisierbar würden.

7.3 Ausblick

Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen, dass Baukultur mehr ist als eine gestalterische Haltung – sie ist ein relevanter Standortfaktor mit messbarem ökonomischem Effekt. Zugleich verdeutlicht die Analyse, dass diese Wirkung nicht automatisch auf individueller Ebene wahrgenommen oder monetarisiert wird. Dies weist auf die Notwendigkeit eines bewussteren Umgangs mit baukultureller Qualität hin – sowohl in der Planung als auch in der Kommunikation und Bewertung.

Für die weitere Forschung bieten sich mehrere Anknüpfungspunkte: Eine Ausweitung der Analyse auf andere Stadtteile könnte prüfen, ob die in Zürich Nord beobachteten Effekte generalisierbar sind. Darüber hinaus wäre eine Verfeinerung des Modells durch detaillierte Lageindikatoren, Zustandsmerkmale oder soziodemografische Daten der Mietenden denkbar. Ebenso könnten qualitative Ansätze ergänzende Einsichten liefern – etwa durch Befragungen zur Wahrnehmung und Bewertung baukultureller Merkmale.

Langfristig wäre zu prüfen, inwiefern das Konzept der Baukultur in der breiten Bevölkerung verankert ist und wie eine verständliche, verbindliche und zugleich differenzierte Kommunikation baukultureller Qualität gestaltet werden kann. Denn nur wenn Baukultur nicht nur geplant, sondern auch verstanden, gelebt und gefördert wird, kann sie ihr gesamtes gesellschaftliches Potenzial entfalten.

Literaturverzeichnis

10:8 Architekten. (2025). *Ausbau Bahnhof Zürich Oerlikon 2004–2016*. Abgerufen am 9. 10. Juli 2025 von https://www.10zu8.ch/projekte/maerz-2017-bahnhof-oerlikon/

Ahlfeldt, G., & Holman, N. (2016). Distinctively different: a new approach to valuing architectural amenities. *The economic journal, 128*, S. 1 - 33.

Ahlfeldt, G., & Pietrostefani, E. (2019). The economic effects ofdensity: Asynthesis. *JournalofUrbanEconomics*, 93-107.

Ahlfeldt, G., & Pietrostefani, E. (2022). *"Quality sells" High-quality Baukultur as a success factor for the construction and real estate industry.* Abgerufen am 28. Juni 2025 von https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/service/publikationen.html

Akerlof, G. (1970). The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *The Quarterly Journal of Economics, 3*(84), 488-500.

Amt für Städtebau. (2009). *Baukultur in Zürich* (3. Auflage Ausg., Bde. Band I: Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach). Zürich: Neue Zürcher Zeitung.

Bundesamt für Umwelt BAFU. (14. Oktober 2024). Gemeinsam gegen Bauschutt. *Die Umwelt*(4-2024), S. 8.

Bundesamt für Kultur BAK. (2018a). *Erklärung von Davos.* Davos: Bundesamt für Kultur.

Bundesamt für Kultur BAK. (2018b). *Baukultur für alle? Umfrage zur Baukultur.* Bern: Bundesamt für Kultur, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege. Von https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/52499.pdf&ved=2ahUKEwix7_qXhv2NAxVAk_0HHSuwK2gQFnoECA0QAQ&usg=AOvVaw2qnAZeiBTp6xAubWMQyEHc abgerufen

Bundesamt für Kultur BAK. (2020). *Strategie Baukultur - Interdepartamentale Strategie zur Förderung der Baukultur.* (B. f. Kultur, Hrsg.) Bern.

Bundesamt für Kultur BAK. (2021). *Davos Qualitätssystem für Baukultur.* Bern: Bundesamt für Kulutr.

Bundesamt für Kultur BAK. (2023. August 2023). *Davos Baukultur Prozess.* Abgerufen am 18. 13. Juni 2025 von https://www.bak.admin.ch/dam/bak/de/dokumente/baukultur/dialog/davos-davosprozess/davos-baukultur-prozess.pdf.download.pdf/Davos-Baukultur-Prozess_2023-DE.pdf

Bundesamt für Kultur BAK. (2023). *Memorandum der Davos Baukultur Allianz.* Davos: Bundesamt für Baukultur.

Bundesamt für Kultur BAK. (2025a). *Bundesamt für Kultur - Davos Baukultur Allianz*. Abgerufen am 01. Juli 2025 von https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/konzept-baukultur/erklaerung-von-davos-und-davos-prozess/davos-baukultur-allianz-2023.html

Bundesamt für Kultur BAK. (2025b). *Bewegung für Baukultur*. Abgerufen am 15. 17. Juni 2025 von https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/konzept-baukultur/bewegung-fuer-baukultur.html#:~:text=In%20der%20Schweiz%20hat%20der,2027%20wurde%20im%20Dezember

Bundesamt für Kultur BAK. (2025c). *Aktionsplan Massnahmen*. Abgerufen am 15. Juni 2025 von https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/konzept-baukultur/strategie-baukultur/aktionsplan-massnahmen.html

Bundesamt für Kultur BAK. (2025d). *Bauen ist Kultur und schafft Raum für Kultur*. Abgerufen am 15. Juni 2025 von https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur.html

Bundesamt für Kultur BAK. (2025e). *Portal ARCO – für Finanzhilfen und Berichte im Bereich Baukultur*. Abgerufen am 15. 17. Juni 2025 von https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/finanzhilfen/online-portal-arco.html

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen BMVBW. (2001). *Statusbericht Baukulutr in Deutschland - Ausgangslage und Empfehlungen.* Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Bundesamt für Raumentwicklung. (2020). Abgerufen am 15. Juni 2025 von Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG): https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/revision-des-raumplanungsgesetzes--rpg-.html

Bundesrat. (2018). *Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulates 16.4028 Fluri vom 15. Dezember 2016.* Bern: Schweizerische Eidgenossenschaft.

Bundesstiftung Baukultur. (2025). *Stiftung - Profil*. Abgerufen am 10. Juli 2025 von https://www.bundesstiftung-baukultur.de/stiftung/profil

Bundesversammlung, d. S. (1. Januar 2019). *Bundesgesetz über die Raumplanung.* Abgerufen am 20. Juni 2025 von https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

CORRECTIV CrowdNewsroom gGmbH. (2025). *Abriss-Atlas*. (C. gGmbH, Produzent, & CORRECTIV CrowdNewsroom gGmbH) Abgerufen am 08. 08. Juli 2025 von https://www.abriss-atlas.ch/map/

Fischli, M. (2022). Von Bausünden, architektonischem Anstand und einigen Fallstricken der «Baukultur». In *MONUMENTA V: Das Erbe als Basis der Baukultur* (S. 35-39). Bern: ICOMOS Suisse.

Google Books Ngram Viewer. (2025). *Google Books Ngram Viewer - Baukultur*. Abgerufen am 16. Juni 2025 von https://books.google.com/ngrams/

Hagen Hodgson, P. (2024). Umdenken tut Not: für einen behutsamen Wandel und massvolles Weiterbauen statt abriss und Ersatzneubauten. In S. Heimatschutz (Hrsg.), *Baukultur Erhalten - Urbane Qualität schaffen, Stadt Züriche Heimatschutz 1973 - 2023* (S. 191 - 219). Zürich: Triest Verlag für Architektur, Design und Typografie.

Jokilehto, J. (September 1986). *A historiy of Architectural Conservation - D. Phil Thesis.* Abgerufen am Juli 2025 von https://www.iccrom.org/sites/default/files/ICCROM_05_HistoryofConservation00_en.pdf

Lampugnani, V. (2017). *Die Stadt von der Neuzeit bis zum 19. Jahrhundert.* Berlin: Verlag Klaus Vagenbach.

Marti, R. (18. Dezember 2020). *Baukultur ist nun eine BAK-Sektion.* Abgerufen am Juni 2025 von https://www.hochparterre.ch/nachrichten/architektur/baukultur-ist-nun-eine-bak-sektion#:~:text=Baukultur%20ist%20nun%20eine%20BAK

Marti, R. (07. Juli 2024). *Mehr Abrisse als bisher vermutet*. Abgerufen am Juni 2025 von Hochparterre: https://www.hochparterre.ch/nachrichten/planung-staedtebau/mehr-abriss-als-bisher-vermutet

Pintossi, N., Ikiz Kaya, D., van Wesemael, P., & Pereira Roders, A. (June 2023). Challenges of cultural heritage adaptive reuse: A stakeholders-based comparative study in three European cities. *Habitat International*.

RPG. (1979). *Bundesgesetz über die Raumplanung - Stand am 01. Januar 2019*. Abgerufen am 15. Juni 2025 von https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, SGV. (2012). *Raumkonzept Schweiz.* (Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, E, Konferenz der Kantonsregierungen KdK, Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektore, Schweizerischer Städteverband SSV, & Schweizerischer Gemeindeverband SGV, Hrsg.) Bern.

Schweizer Heimatschutz SHS. (2025). *Schweizer Heimatschutz - Unsere Mssion*. Abgerufen am 20. Juni 2025 von https://www.heimatschutz.ch/unsere-mission

Schweizerischer Ingenieur- und Architekturverein SIA. (2011). *Baukultur. Eine kultur-politische Herausforderung - Manifest des Runden Tischs Baukultur Schweiz.* Zürich: Schweizer Ingenieur- und Architektenverein.

Schweizer Nationalfonds SNF. (2025). *Schweizer Nationalfonds - NFP81 Baukultur: Projektübersicht*. Abgerufen am 19. Juni 2025 von https://www.nfp81.ch/de/w0WVXiXIdZodAqqh/seite/projektuebersicht

Stadt Zürich. (2025a). *Areal MFO-West*. Abgerufen am 9. 10. Juli 2025 von https://www.stadt-zuerich.ch/de/planen-und-bauen/projekte-und-ausschreibungen/gebiete-areale/mfo-west.html

Stadt Zürich. (2025b). *Neubautätigkeit nach Bauprojektstatus und Stadtquartier*. Abgerufen am 9. 10. Juli 2025 von https://data.stadt-

zuerich.ch/dataset/bau_neubau_projekte_bausm_gbdrinh_projstatus_quartier_seit2009_od5011

Stadt Zürich. (2025b). *Ueberlandpark*. Abgerufen am 9. 10. Juni 2025 von https://www.stadt-zuerich.ch/de/stadtleben/sport-und-erholung/park-und-gruenanlagen/ueberlandpark.html

Stiftung Baukultur. (2025). *Stiftung Baukultur - über uns*. Abgerufen am 16. Juni 2025 von https://www.stiftung-baukultur-schweiz.ch/ueber-uns

United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation UNESCO. (1982). *World Conference on Cultural Policies: final report.* Abgerufen am 26. Juni 2025 von https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000232342?posInSet=1&queryId=ea5cf159-6f3b-4639-8d30-b38e196239ec

United Nations Organisation UNO. (2013. 20. Dezember 2013). *Resolution adopted by the General Assembly on 20 December 2013.* Abgerufen am 26 Juni 2025 von https://docs.un.org/en/A/RES/68/223

United Nations Organisation UNO. (2019). *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision (ST/ESA/SER.A/420).* Abgerufen am 28. Juni 2025 von https://population.un.org/wup/publications

Vecco, M., Eleonora, M., & Srakar, A. (2020). Genius loci: between handcrafts, cultural heritage and local development. *European journal of cultural management & policy, 10*(2), S. 64 - 75.

Veldpaus, L. (Mai 2023). Planning reform and heritage governance. *Planning Practice & Research, 38*(3), S. 331 - 339.

Wüest Partner. (2025). *Standortinformation - Gemeinde Zürich, MS-Region Zürich, Kanton Zürich, Staat Schweiz.* Zürich.

Weltbank. (2018). *Urban population (% of total population) - Interaktive Grafik*. Abgerufen am 06. Juni 2025 von https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS

World Economic Forum. (2025). *Davos Baukultur Alliance*. Abgerufen am 15. Juni 2025 von About the Davos Baukultur Alliance: https://www.davosalliance.org/about

Wuest Partner. (2025). *Wüest Dimensions*. Abgerufen am zweischen dem 25. Mai und dem 15. Juli 2025 von Real Estate Market Location Information: wuestdimensions.com

Zürcher Verkehrsverbund ZVV. (2025). *Zürcher Verkehrsverbund - Tram Affoltern*. Abgerufen am 9. 10. Juli 2025 von https://www.zvv.ch/de/ueber-uns/infrastrukturprojekte/in-planung/tram-zuerich-affoltern.html

Zürcher Verkehrsverbund ZVV. (2025a). *Zürcher Verkehrsverbund - Durchmesserlinie*. Abgerufen am 09. 10. Juli 2025 von https://www.zvv.ch/de/ueber-uns/infrastrukturprojekte/in-betrieb/durchmesserlinie.html

Anhang

1. Aktionsplan Massnahmen der Strategie Baukultur des Bundesamt für Kultur

Aktionsplan Massnahmen 2020-2023

Übergreifende Massnahmen
- 01 Übergreifende Zusammenarbeit stärken
- 02 Baukultur im Bundesrecht verankern
- 03 Nationales Forschungsprogramm Baukultur (Ausarbeitung NFP-Vorschlag)
- 04 Strategie Baukultur bekannt machen

Bauten und Anlagen
- 05 Faktenblatt Baukultur der KBOB erarbeiten
- 06 Militärhistorisches Erbe neu beleben
- 07 Baukultur im Beschaffungsverfahren fördern
- 08 Bundesbauten dokumentieren
- 09 Baukultur in Minimalstandards verankern
- 10 Baukultur als Bestellerkompetenz aufbauen

Energie
- 11 Hochspannungsleitungen verkabeln

Forschung und Innovation
- 12 Bundesbeiträge für Hochschulbauten

Kultur
- 13 Themenheft Baukultur
- 14 Baukultur Preise
- 15 Baukulturellen Diskurs fördern
- 16 Baukulturelle Bildung fördern
- 17 Baukulturelles Beratungsangebot etablieren
- 18 Baukultur international stärken
- 19 Monitoring Baukultur
- 20 Leitsätze zum Bauen im Bestand

Landeskommunikation
- 21 Vertretungen im Ausland als Plattform für die Landeskommunikation
- 22 Baukulturellen Diskurs international fördern

Landwirtschaft
- 23 Wegleitungen zu landwirtschaftlichen Bauten unterstützen
- 24 Baukultur in Weiterbildungskurse integrieren
- 25 Baukultur in regionale landwirtschaftliche Strategien integrieren
- 26 Baukulturelles Beratungsangebot etablieren

Natur, Landschaft und Umwelt
- 27 Prix Lignum
- 28 Baukultur in der Ressourcenschonung verankern
- 29 Europäischer Landschaftspreis
- 30 Finanzierung optimieren

Raumplanung und Siedlungsentwicklung
- 31 Constructive Alps32 Impuls Innenentwicklung
- 33 Baukultur international stärken
- 34 Baukultur im Wohnungs-Bewertungs-System verankern
- 35 Baukultur bei Referenzprojekten fördern
- 36 Baukultur in Forschungsprogrammen verankern

Tourismuspolitik
- 37 Potential von Landschaft und Baukultur im Tourismus fördern

Verkehr und Mobilität

38 Baukultur in Aus- und Weiterbildungen integrieren
39 Baukultur als Bestellerkompetenz aufbauen
40 Baukultur bei den Eisenbahnunternehmen verankern
41 Baukulturelle Qualität bei Bauten der SBB pflegen

Aktionsplan Massnahmen 2024-2027

Ziel 1: Die Gesellschaft setzt sich mit der Qualität der gestalteten Umwelt auseinander.
Massnahme 1: Bevölkerung für Baukultur sensibilisieren
Massnahme 2: Baukulturelle Bildung für Kinder und Jugendliche unterstützen

Ziel 2: Normative Grundlagen sind auf eine hohe Qualität des Lebensraums ausgerichtet.
Massnahme 3: Hohe Baukultur in Erlassen des Bundes integrieren
Massnahme 4: Sektoralpolitische Umsetzungshilfen mit baukulturellen Qualitätszielen abstimmen

Ziel 3: Bau- und Planungsvorhaben erreichen eine der Aufgabe und Lage angemessen hohe Qualität.
Massnahme 5: Baukulturelle Tätigkeiten des Bundes koordinieren

Ziel 4: Fachleute verfügen über baukulturelle Kompetenzen.
Massnahme 6: Baukulturelle Beratung fördern und erweitern

Ziel 5: Die Forschung zum Thema Baukultur ist verankert.
Massnahme 7: Monitoring Baukultur aufbauen
Massnahme 8: Alternative Ansätze für eine hohe Baukultur anstossen

Ziel 6: Der Bund nimmt eine baukulturelle Vorbildfunktion ein
Massnahme 9: Baukultur in Bestellerkompetenzen und Förderinstrumenten des Bundes qualitätsorientiert stärken

Ziel 7: Der Bund fördert Vernetzung und Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Baukultur
Massnahme 10: Baukulturdialog erweitern

2. Auszug der anonymisierten Datenbank

Gesperrt

Ehrenwörtliche Erklärung

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Arbeit wurde teilweise das Sprachmodell von OpenAI (2023) ChatGPT für sprachliche Korrekturen verwendet. Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Zürich, den 08.09.2025

José Castrezana