Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 113 (1995)
Heft: 32

Artikel: Immobilienmarkt und Raumplanung: Interview mit Hannes Wüest
Autor: Wüest, Hannes / Glatthard, Thomas
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-78756

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

gleichwertigen, systemisch abgrenzbaren Bauelementen gebraucht werden. Meist werden es Konstruktionen sein, die miteinander verglichen werden. Der Raster liefert Informationen zu jedem einzelnen verwendeten Baustoff. Die jeweils eingesetzte Stoffmenge ist wesentlich bei der Beurteilung.

Die ökologische Beurteilung erfolgt in der Regel nachträglich nach einer Beurteilung auf die Tauglichkeit bestimmter Konstruktionen.

Die Beurteilung bleibt eine Interpretation, da die Daten immer komplex sind. Auch die Gefährdung ist unterschiedlich, je nach Beobachtungsbereich. Bei der Herstellung treten oft ganz andere Gefährdungen auf als bei der Benutzung oder der Entsorgung. Alle Gefährdungen müssen aber mit einer Stoffbewertung berücksichtigt werden. Selten sind die Resultate eindeutig. Der Raster liefert nur die eindeutig erhebbaren Daten. Andere Daten, zum Teil wichtigere, müssen anders miteinbezogen werden, wenn es darum geht, eine Konstruktion zu bewerten. Daraus versteht sich von selbst, dass der Raster nur Hilfe, aber nie Hauptbewertung selber sein kann.

Grenzen

Der Raster bringt uns an Grenzen unseres Wissens. Chemische Zusammenhänge der einfacheren Art verstehen wir noch, doch eine fundierte Kenntnis der Chemie fehlt den meisten von uns. Ähnlich wie bei der Physik, wo wir beispielsweise in schwierigeren Fällen Akustikfachleute beiziehen müssen, werden wir hier nicht auf eine Zusammenarbeit mit BauchemikerInnen verzichten können.

Adresse des Verfassers:
Hans D. Halter, Architekt HTL/SIA, Pestalozzistrasse 13, 5200 Windisch.

Immobilienmarkt und Raumplanung

Interview mit Hannes Wüest

Der Bau- und Immobilienmarkt der Schweiz ist in Bewegung geraten. Von Strukturbereinigung wird gesprochen, von Gefahren für die Wirtschaft, die Raumplanung, die Mieter und Käufer, aber auch von Chancen, die sich eröffnen. Den wohl umfassendsten Überblick über diesen Markt und seine Bewegungen hat sich das Büro für Rauminformation Wüest & Partner, Zürich, geschaffen. Seit 1992 erscheint jährlich ihr «Monitoring» mit umfassenden Marktanalysen, Tendenzen und Schlussfolgerungen; die Ausgabe 1996 erscheint im Oktober. Hannes Wüest nimmt zu Fragen des SI+A-Korrespondenten Thomas Glatthard Stellung.

SI+A: Der Rückgang von Arbeitsplätzen und der anhaltende Neubau von Büroflächen führte Anfang der neunziger Jahre zu grossen Überkapazitäten. Die Zeichen stehen heute auf Konsolidierung. Anfang 1995 waren aber immer noch knapp fünf Millionen Quadratmeter Bürofläche unbenutzt. Wie geht es weiter? Sinken die Preise weiter?

Hannes Wüest: Insgesamt konnte im Dienstleistungs- und Büroflächenmarkt in den letzten vier Jahren eine Preiserosion festgestellt werden, im gesamtschweizerischen Mittel gegen 35 Prozent (Bild 1). Heute sind wir im Dienstleistungsbereich auf einem Preisniveau, das günstig ist. Das hat dazu geführt, dass sich sehr viele Unternehmen aufgrund dieses Angebotes neu positionieren, an besserer Lage zu besseren Preisen.

Bei guten Objekten ergibt sich eine Konsolidierung der Preise. Aber mit einem raschen Schwinden der Leerbestände ist nicht zu rechnen. Diese liegen in der Schweiz heute bei zehn bis zwölf Prozent. Das ist für die Schweiz neu, aber für das Ausland seit langem eine Selbstverständlichkeit. Man muss davon ausgehen, dass eine optimale wirtschaftliche Entwicklung nur stattfinden kann, wenn genügend grosse Reserven vorhanden sind.

SI+A: Welche Regionen profitieren von dieser Entwicklung?

H.W.: Die räumliche Neuorientierung Anfang der neunziger Jahre hat einen recht grossen Prozess in Gang gesetzt. Bei der Standortsuche zählt heute weniger der Preis, wichtig ist vor allem das «Klima» vor Ort, das Steuerklima, der Umgang mit den Behörden, die Ausstrahlung und Aktivitäten am Standort. Zug ist ein Beispiel, wo ein Entwicklungsschub jetzt schon seit längerer Zeit im Gang ist. Im Gegensatz dazu stehen viele Städte, in denen aus politischen und ökologischen Gründen die Wirtschaftsentwicklung eher gedämpft wurde.

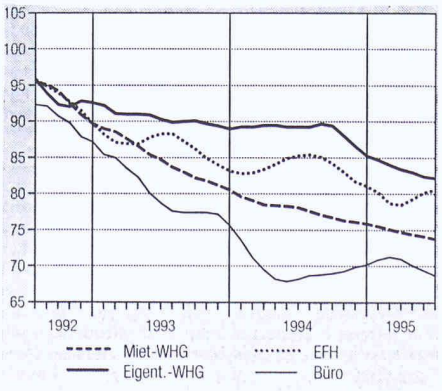


Bild 1.
Preisentwicklung von Büros, Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen 1992–95 (Indexstand 4. Quartal 1991=100; Quelle: W&P Immo-Markt-Monotoring, Quartalsbericht für die NZZ)

SI+A: Als Wirtschaftsstandorte verlieren viele Städte an Attraktivität. Grosse Arbeitsplatzumstrukturierungen können innert kurzer Zeit erfolgen. Wie haben sich die Städte und Regionen in ihrem Standortmarketing, aber auch in ihrer Raumplanung zu verhalten?

H.W.: Die Umschichtung der Arbeitsplätze ist ein Phänomen, dessen wir uns viel zu wenig bewusst sind. Wir rechnen heute mit der Halbwertszeit eines Arbeitsplatzes von zehn Jahren. Nach zehn Jahren verlagert sich der Arbeitsplatz räumlich; entweder wird er umstrukturiert oder funktional verändert. Neue Arbeitsplätze werden geschaffen durch Expansion, Neugründungen und Zuzug von Firmen innerhalb des Wirtschaftsraumes, aber nur zu einem ganz kleinen Teil durch Zuzug von ausserhalb des Wirtschaftsraumes, also dem Ausland.

Marketingstrategien, die den Zuzug ausländischer Firmen im Visier haben, sind meiner Meinung nach zu einseitig. Die Schweiz ist ein Land, das im Technologie- und Dienstleistungsbereich führend ist. Vielmehr müssen wir sicherstellen, dass die Voraussetzungen da sind, damit sich die Unternehmen aus eigener Kraft entwickeln können. Was die Raumplanung dazu beitragen kann, ist, den Unternehmen, die expandieren wollen, geeignete «Gefässe», Entwicklungsräume, bereitzustellen. Die Verengung der Entwicklungsräume wirkt sich eindeutig negativ aus. Zusätzlich braucht es einen liquiden Markt, damit die Preise nicht in die Höhe schnellen.

SI+A: Die beschriebene wirtschaftliche Dynamik wirkt sich ja auch auf die

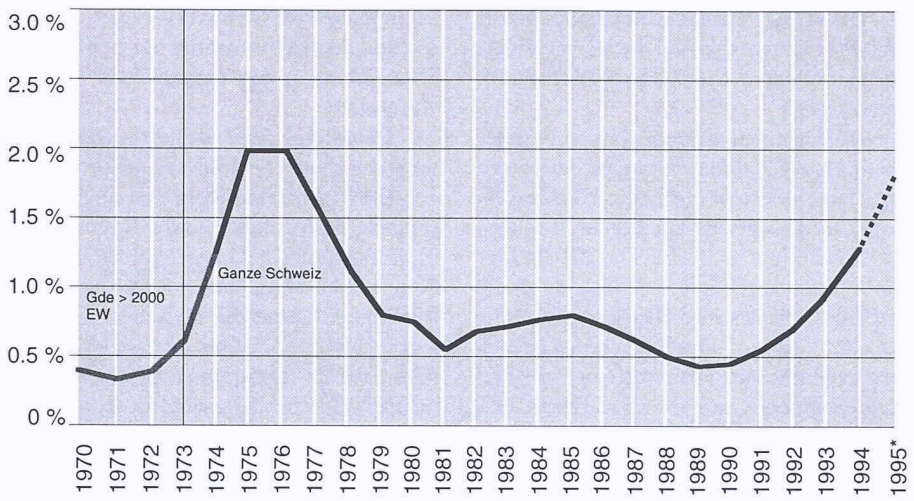


Bild 2.
Wohnungsleerstände 1970–95 (Quelle: Bundesamt für Statistik; Wert 1995: Schätzung W&P)

Dynamik von Wohnortswechseln der Angestellten aus. Ist mit einer hohen Wohnstandortmobilität zu rechnen? Und wie wirkt sich das auf ein Quartier, eine Gemeinde oder eine ganze Region aus? Was kann die Raumplanung vorsorgen?

H.W.: Die Wohnortswahl koppelt sich immer mehr ab vom Arbeitsplatzstandort. Es lässt sich beobachten, dass der Wohnstandort immer mehr nach persönlichen Kriterien und nicht in erster Linie aufgrund des Arbeitsplatzes gewählt wird. Gemeinden bzw. Quartiere mit schlechterer Wohnqualität, sei das bezüglich Lärmsituation, Wohnungsstruktur, Nutzungsdurchmischung usw., haben eine höhere Mobilität als jene mit guter Qualität, wo es ruhig, sonnig und grün ist. Ähnlich wie im Wirtschaftsbereich ist hier ein Selektionsprozess feststellbar: Schlechte Standorte haben grösseren Wechsel und grösseren Leerbestand. Bei aller Wirtschaftsfreundlichkeit darf die Raumplanung nicht vergessen, dass die Wohnstandortqualität ein mindestens gleich wichtiges Anliegen ist.

SI+A: Die Kapazitäten der Bauwirtschaft haben sich – wie prognostiziert – in den letzten zwei Jahren in den Wohnungsbau verlagert. 1994 wurden rund 45 000 Wohnungen neu erstellt, ein Wert, der letztmals 1990 erreicht wurde. Entstehen damit nicht Überkapazitäten im Wohnungsbereich, ähnlich wie vor Jahren im Bürobereich?

H.W.: Der Wohnungsmarkt hat eine Geschichte. Wenn man zurückschaut, stellt man fest, dass wir in der Schweiz in den achtziger Jahren einen stark ausgetrockneten Wohnungsmarkt hatten (Bild 2). Der Leerwohnungsbestand lag gesamtschweizerisch bei einem halben Prozent. Diese Situation ist entstanden, einerseits weil sich die Baukapazitäten in den achtziger Jahren vom Wohnungsbau immer mehr in den rentableren Dienstleistungs- und Gewerbebau verlagerten und anderseits von der Nachfrageseite die geburtenstarken Jahrgänge erstmals eine Wohnung nachfragten.

Ab 1990 hat sich das ziemlich geändert: Geburtenschwächere Jahrgänge kamen auf den Nachfragemarkt, und Überkapazitäten im Dienstleistungsbau veranlassten die Bauunternehmen, ihre Kapazitäten in den Wohnungsbau zu verlagern. So ergab sich in den Jahren 1993 und vor allem 1994/95 eine stark steigende Wohnungsproduktion und damit eine Zunahme des Leerwohnungsbestandes. Wir rechnen, dass dieses Jahr in der Schweiz in der Grössenordnung von 60 000 Wohnungen leerstehen, das sind knapp zwei Prozent.

Heute haben wir dadurch einen liquideren Markt als in den achtziger Jahren. Nachfrager, ob Mieter oder Käufer, haben die Auswahl unter mehreren Objekten. Leer werden bzw. bleiben Wohnungen mit schlechter Qualität und hohem Preis. Wir rechnen damit, dass sich die Situation in den nächsten Jahren nicht dramatisch verändern wird. Der Leerwohnungsbestand dürfte etwa gleich bleiben, da die Bautätigkeit im Wohnungsbau am Abflauen ist. Erst wenn sich die Wirtschaftssituation verändert, wenn Arbeitsplätze geschaffen werden und die Haushaltsbudgets zunehmen, werden die Leerbestände sehr rasch wieder aufgebraucht.

SI+A: Zurzeit kann im Wohnungsbau eine Konzentration auf das Wohneigentum festgestellt werden. Das Angebot konzentriert sich allerdings auf periphere Lagen, also entgegen den Vorstellungen vom Bauen beim öffentlichen Verkehr und von der Siedlungsentwicklung nach innen. Wird diese Entwicklung anhalten und die Raumplanung unterlaufen?

H.W.: Tatsächlich kann man feststellen, dass sich im Wohnungsbau das Angebot an Wohneigentum – Einfamilienhäuser, aber vor allem Eigentumswohnungen – in den letzten zwei Jahren massiv ausgedehnt hat. Dieses Angebot konzentriert sich im äusseren Bereich der Agglomerationen und ausserhalb der Agglomerationen. Es schafft damit Strukturen, die der öffentliche Verkehr wenig unterstützen kann. Und es schöpft vor allem Entwicklungsvolumen ab, das gemäss den raumplanerischen Anliegen im Innern der Agglomerationen realisiert werden sollte.

SI+A: Viele Anzeichen sprechen für eine Verschiebung der Baumarktsegmente Richtung Erneuerung (Bild 3). Welches

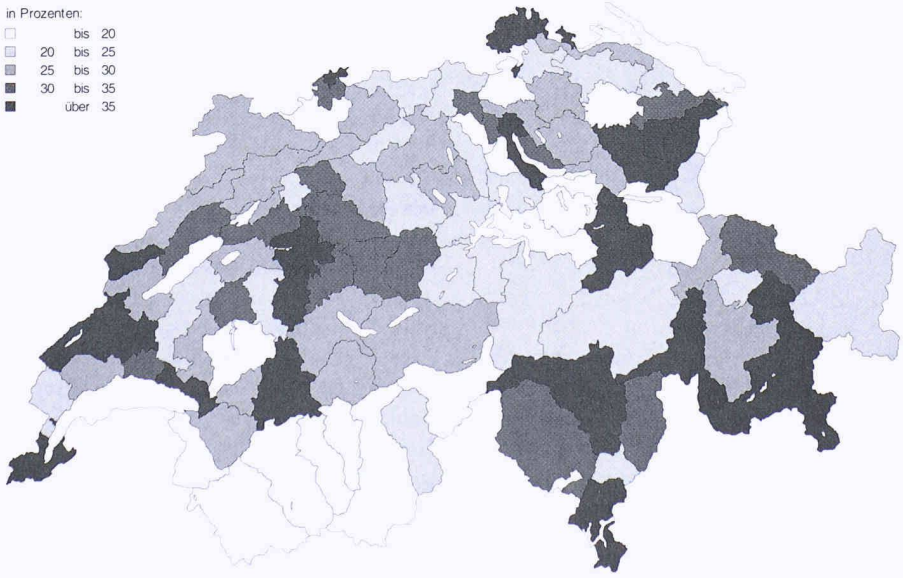


Bild 3.
Prozentualer Anteil der baubewilligungspflichtigen Erneuerungsinvestitionen am gesamten Bauinvestitionsvolumen 1993 (Quelle: W&P Monotoring 1995)

sind die Charakteristiken des Erneuerungsmarktes?

H.W.: Die Erneuerung verzeichnete in den letzten Jahren trotz stagnierender Entwicklung im Baubereich eine Zunahme: 1994 einen Zuwachs von 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr, während die Bauinvestitionen insgesamt real nur um 2,5 Prozent zugenommen haben. Die Erneuerung wird heute selektiver vorgenommen als noch vor einigen Jahren. Sie findet heute auch dann statt, wenn ein Leerstandrisiko droht. Die Erneuerung erfolgt marktkonform, das heisst funktional nach den neuen Bedürfnissen. Ein Manko besteht nach wie vor: die Erneuerungen erfolgen immer noch überwiegend objektbezogen statt siedlungsbezogen.

SI+A: Gibt es auch eine Verschiebung Richtung Reduktion der Stoffflüsse, ökologisches Bauen, rationelle Energienutzung?

H.W.: Solche Bestrebungen finden sicher statt. Es gibt aber wenig gesicherte Daten über solche Verlagerungen. Im Bereich der Stoffflüsse gibt es erste Ansätze, um die Menge der Bauabfälle zu quantifizieren und das Recycling zu fördern.

SI+A: Welche herausragenden Trends und Perspektiven lassen sich zusammenfassend aus dem langjährigen Monitoring herauslesen?

H.W.: In den achtziger Jahren bestand ein extremer Anbietermarkt, in den neunziger Jahren besteht bisher ein Nachfragermarkt, und es gibt Zeichen dafür, dass dies auch weiterhin so bleibt. Die Nachfrager haben viel segmentiertere Wünsche, als die Anbieter sich das in früheren Jahren vorgestellt haben. Der Nachfragermarkt zwingt den Anbieter somit zu einer viel stärkeren Segmentierung ihres Produktes. Der Immobilienmarkt zerfällt in viele regionale und bauspartenspezifische Teilmärkte, die sich bezüglich Preisniveau und Entwicklungschancen sehr inhomogen entwickeln, je nach Arbeitsmarkt in der Region.

Ein zweiter Aspekt betrifft das Urvertrauen, das wir in der Schweiz hatten, dass sich der Wert von Bauland und Immobilien immer nur in einer Richtung entwickeln könne; dieses Urvertrauen wurde massiv erschüttert. Heute haben wir wieder eine realistischere Einstellung. Wir sind heute in einer Situation, in der die professionelle Immobilienbewirtschaftung eine äussert wache Beobachtung der verschiedenen Entwicklungen des dynamischen Marktes voraussetzt.

SI+A: Und wie sollte die Raumplanung auf diese Dynamik reagieren?

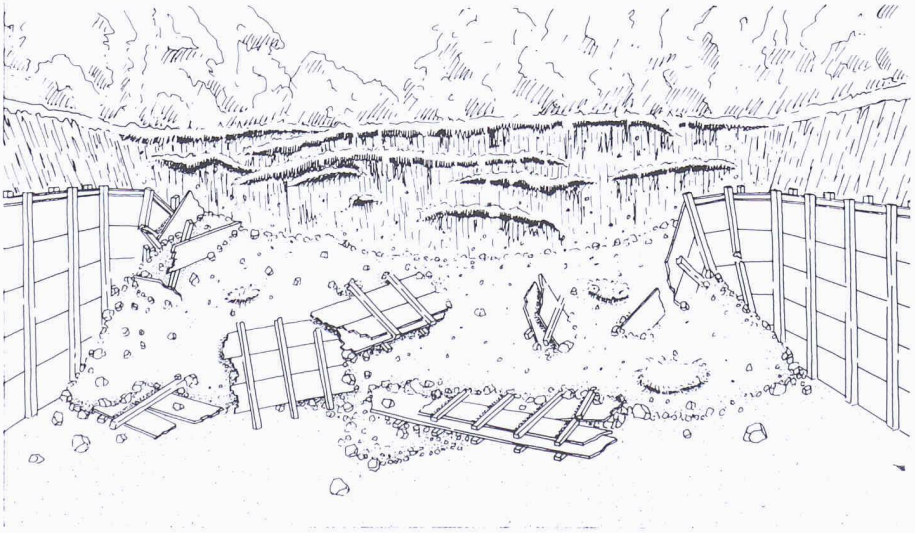
H.W.: Auch die Raumplanung ist aufgerufen, sich profund mit der Dynamik des Immobilienmarktes auseinanderzusetzen. Nur auf der Basis dieser Kenntnisse sind fruchtbare Gespräche zwischen den Akteuren des Immobilienmarktes und den Akteuren der Raumplanung möglich. Koordinierende Gespräche zwischen kompetenten Gesprächspartnern sind erforderlich. Ich denke, die Gesprächsbereitschaft auf beiden Seiten ist in zunehmendem Mass vorhanden.

SI+A: Danke für das Interview.

Hannes Wüest, dipl. Kulturing. ETH/SIA, Wüest & Partner, Rauminformation, Torgasse 4, 8001 Zürich

Interview:
Thomas Glatthard, dipl. Kulturing. ETH/SIA, Brambergstrasse 48, 6004 Luzern

Versicherungsfragen



Sorgfalt und Können sind nicht vom Wetter abhängig

Situation

Der Bauherr beabsichtigte, auf einer Parzelle in einer weitgehend unbebauten, etwa 25° geneigten Hanglage ein Zweifamilienhaus zu erstellen. Der beauftragte Architekt wagte sich an das Projekt, obwohl er nur über wenig Berufserfahrung verfügte. Weder liess er den Baugrund untersuchen noch zog er für das Baugrubenprojekt einen Ingenieur bei, noch fertigte er zuhanden des Unternehmers einen Aushubplan aus. Er vertraute ganz auf die Erfahrung des Unternehmers.

In der Folge wurde die hohe Baugrubenböschung sehr steil und in einem Zuge erstellt. Nach einer Regennacht kam die gesamte Böschung ins Rutschen, wobei auch Erdmaterial der Nachbarparzelle in die Baugrube stürzte. Die bereits fertig erstellte Bodenplatte wie auch die Wandschalungen wurden vollständig verschüttet und zerstört.

Schadenbehebung

Zunächst mussten die in der Baugrube liegenden Erdmassen entfernt und abgeführt werden. Sodann war die zerstörte Bodenplatte abzutragen und neu zu erstellen. Das zerstörte Schalungsmaterial musste ersetzt und die Wandschalung neu erstellt werden. Die Baugrube musste mit umfangreichen Massnahmen gesichert und das Nachbargrundstück schliesslich wieder hergestellt werden.

Versicherungsschutz

Der Bauherr hatte eine Bauwesenversicherung abgeschlossen, mit den Zusatzdeckungen für Aufräumkosten, für Spriess-, Spund-, Gerüst- und Schalungsmaterial sowie für Baugrund und Bodenmassen. Die Schäden infolge Elementarereignisse an Bauleistungen werden von der Kantonalen Gebäudeversicherung gedeckt. Diejenigen zufolge normaler Witterungseinflüsse können nicht versichert werden. Die Deckung im Rahmen der Bauwesenversicherung musste darum zuerst geprüft werden (vgl. auch R. Sinniger 1993).

Im konkreten Fall ergaben Abklärungen, dass in der fraglichen Zeit ausseror-