

NZZ am Sonntag
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 131'394
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 812.6
Abo-Nr.: 1067228
Seite: 24
Fläche: 175'060 mm²

Baukräne überall

67 000 Wohnungen werden derzeit in der Schweiz neu gebaut – so viele wie noch nie. 40 Milliarden Franken fliessen jährlich in den Hochbau, Tendenz steigend. Die Gründe für den Bauboom sind die hohe Zuwanderung, die tiefen Zinsen und die Tatsache, dass wir immer mehr Fläche zum Wohnen brauchen. Die Hochkonjunktur in der Bauwirtschaft birgt aber auch Risiken.

Von **Christine Brand**

Die Baustelle gleicht einem Ameisenhaufen. Die vielen Arbeiter in der imposanten Baugrube sehen aus wie Playmobil-Männchen, die Bagerüste wirken wie ein Gitterlabyrinth, die Kräne ragen wie Stelzen in den wintergrauen Himmel. Und die Pendler, die den Zürcher Hauptbahnhof täglich passieren, erhalten den Eindruck, man könne dem Bau förmlich beim Wachsen zusehen.

Die Überbauung mit dem hochtrabenden Namen «Europa-Allee» ist derzeit eine der grössten Baustellen der Schweiz: Unmittelbar neben den Bahngeleisen entstehen 1800 Studienplätze der Pädagogischen Hochschule, über 6000 Arbeitsplätze, 400 Wohnungen sowie zahlreiche Handels-, Gastronomie- und Freizeitangebote. Und sie ist nur eine Grossbaustelle von vielen. So entsteht beispielsweise auf dem Zürcher Maag-Areal rund um den eben erstellten Prime-Tower ein neues Quartier mit 5000 Arbeitsplätzen und Wohnraum für 1500 Personen. Auf dem Richti-Areal in Wallisellen sind 500 Wohnungen im Bau. In Bern wird auf dem Von-Roll-Areal für 236 Millionen Franken ein Hochschulzentrum erstellt. In Basel ist ein Ausbau des Messe-Areals für 430 Millionen Franken geplant. Und in Luzern entstehen auf der Allmend neben dem neuen Stadion 330 Wohnungen. Die Liste liesse sich beliebig weiterführen.

Solche Projekte der Superlative sind Symbol für die Situation der Bauwirtschaft in der Schweiz: Es herrscht Hochkonjunktur. Die Finanzkrise ist

am Hochbausektor quasi unbemerkt vorbeigezogen. Das seit vier Jahren hohe Auftragsniveau wurde beibehalten, und im laufenden Jahr könnten gar neue Rekordwerte erzielt werden: Gemäss dem diese Woche erschienenen Bauindex des Schweizerischen Baumeisterverbands und der Credit Suisse befinden sich in diesem Moment in der Schweiz 67 000 neue Wohnungen im Bau – so viele wie nie seit 1994, als die Zahl zum ersten Mal erhoben wurde. «Grund für diesen Rekordwert ist die

40 Milliarden verbaut

So viel Geld floss in den Hochbau

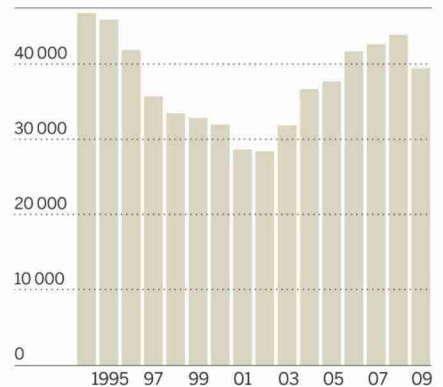


seit längerer Zeit bestehende Kombination von tiefen Hypothekarzinsen und hoher Einwanderung – vor allem auch von gut qualifizierten Arbeitskräften», sagt Alfonso Tedeschi vom Baumeisterverband. Er rechnet damit, dass der Trend anhält: «Es mehren sich die Anzeichen, dass die Bauwirtschaft auch im nächsten Jahr mit hohen Umsätzen rechnen darf.»

Die Nachfrage für die durchschnittlich 40 000 neuen Wohnungen, die in

40 000 neue Wohnungen

So viele Wohnungen wurden gebaut

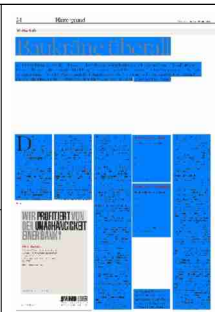


Quelle: Bundesamt für Statistik

der Schweiz jährlich fertiggestellt werden, ist offensichtlich vorhanden. Vor allem, weil die Zahl der Einwohner im Schnitt pro Jahr um rund 80 000 wächst, wovon über die Hälfte Einwanderer sind. Es sind aber nicht nur die Zuwanderer, die den neuen Wohnraum nutzen. Auch diejenigen, die bereits hier wohnen, beanspruchen immer mehr Platz. Die Wohnfläche pro Kopf hat in der Schweiz kontinuierlich zugenommen: 1980 waren es noch 34 Quadratmeter pro Person, im Jahr 2000 bereits 44. Über neuere Zahlen verfügt die Stadt Zürich: Hier nimmt ein Bewohner heute rund 54 Quadratmeter für sich in Anspruch.

Platz für Patchworkfamilien

Diese Entwicklung hängt nicht nur mit gewachsenen Ansprüchen zusammen – sondern sie ist auch eine Folge neuer



NZZ am Sonntag
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 131'394
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 812.6
Abo-Nr.: 1067228
Seite: 24
Fläche: 175'060 mm²

Lebensformen: Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist gestiegen, in der Schweiz liegt er bei rund einem Drittel, in der Stadt Zürich bei fast 50 Prozent. In immer mehr Wohnungen leben immer weniger Menschen. Aber auch die vielen Patchworkfamilien und Ein-Eltern-Haushalte haben Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und den Raumbedarf: Nicht nur die geschiedene Mutter lebt mit ihren Kindern in einer Familienwohnung, auch der Vater, der den Nachwuchs jedes zweite Wochenende bei sich hat, richtet in seiner Vierzimmer-Wohnung zwei Kinderzimmer ein.

Es wird heute nicht nur anders gewohnt als einst – es wird auch anders gebaut: Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude ist stetig gestiegen, gleichzeitig werden immer weniger Einfamilienhäuser aufgestellt. Von den 39 733 Wohnungen, die im vergangenen Jahr neu gebaut wurden, waren 23 Prozent Einfamilienhäuser – vor sechs Jahren lag der Anteil noch bei 35 Prozent. Der Trend zu verdichtetem Bauen hat einen simplen Grund: Der Platz wird knapp. Jede Sekunde verschwindet in der Schweiz ein Quadratmeter Kulturland, weil er mit Gebäuden oder Infrastruktur überbaut wird. Das entspricht der Fläche des Zugersees pro Jahr.

«Gerade in ländlichen Gebieten kommt es noch immer vor, dass durch nicht sauber geplante Siedlungspolitik Kulturland verschwendet wird», sagt Matthias Meier, Sprecher der Immobilienfirma Allreal. «In den Städten aber gibt es gar keine andere Möglichkeit mehr als zu verdichten.» Was verdich-

Die Wohnfläche pro Kopf hat kontinuierlich zugenommen. In Zürich beansprucht heute eine Person 54 Quadratmeter.

tet bauen heisst, macht Allreal derzeit in Wallisellen vor: Auf dem Richti-Areal, einem alten Industrieareal, realisiert die Firma 200 Miet- und 300 Eigentumswohnungen und schafft Raum für über 3000 Arbeitsplätze. Gebaut wird die Siedlung genau dort, wo die

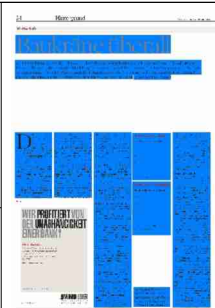
neue Glattalbahn Halt machen wird. «Die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist für Wohn- und Geschäftsräume zunehmend von grosser Wichtigkeit», sagt Meier. Darum schiessen entlang von bestehenden und neuen Linien von Trams und Bahnen die Neubausiedlungen regelrecht aus dem Boden.

Mangelnde Qualität

Bei Immobilienfirmen wie der Allreal schlägt der Bauboom positiv zu Buche: Das Unternehmen mit 263 Mitarbeitenden steigerte im ersten Halbjahr 2010 ihren Gewinn bei einem Umsatz von 306,6 Millionen auf 62,3 Millionen Franken – ein Plus von fast 58 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und ein Rekordwert seit Bestehen der Firma. Doch der Bauboom bringt auch Probleme und birgt Risiken. «Wir haben Schwierigkeiten, gut ausgebildete Berufsleute zu finden», sagt Meier. Auch Urs Hausmann vom Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest & Partner spricht vom Personalmangel in der Branche: «Schuld daran ist nicht nur die gute Auftragslage, sondern auch das Imageproblem der Bauberufe: Immer mehr Jugendliche absolvieren lieber eine Mittelschule als eine Maurerlehre.» Ins gleiche Kapitel fällt der Mangel an Bauqualität, der derzeit im Gewerbe oft beklagt wird. «In einem Markt auf hohem Niveau besteht für einige die Versuchung, die Zitrone noch etwas stärker auszupressen», erklärt Hausmann. Gespart werde beim Material und beim Personal, zum Beispiel, indem eine Firma temporär billige Akkord-Arbeiter aus Polen oder Rumänien einsetze. Dies seien zwar Ausnahmefälle. Das Qualitätsproblem komme in Zeiten der Hochkonjunktur aber deutlicher zum Vorschein.

Und schliesslich sind nebst den Erfolgsmeldungen aus der Branche auch immer wieder die Warnungen vor einer neuen Immobilienkrise zu hören. «Man darf nicht das Gefühl haben, man könne einfach immer nur mehr und immer noch mehr bauen, als gäbe es kein Morgen», sagt Matthias Meier. «Man muss realistisch bleiben und einen kühlen Kopf bewahren.» Denn die Zinsen würden zwangsläufig wieder

steigen, und es gebe Faktoren, die man selbst nicht beeinflussen könne. Trotzdem: Weder die Banken noch die Baubranche hätten die Immobilienkrise Ende der achtziger, Anfang der neunziger Jahre vergessen – im Gegenteil, sie hätten die Lehren daraus gezogen. Meier: «Wenn nichts Unvorhergesehenes passiert und das Bevölkerungswachstum anhält, sind wir für die Zukunft sehr zuversichtlich.»



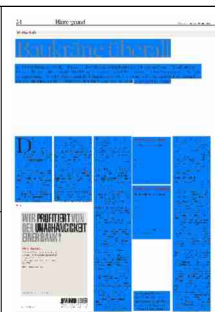
NZZ am Sonntag
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 131'394
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 812.6
Abo-Nr.: 1067228
Seite: 24
Fläche: 175'060 mm²



Zürich: Europa-Allee. An der Lagerstrasse beim Hauptbahnhof entsteht auf 80 000 Quadratmetern ein neues Quartier. Geplant sind eine Hochschule, über 6000 Arbeitsplätze, 400 Wohnungen, Dienstleistungsbäude und eine unterirdische Mall mit vielen Geschäften und Freizeiteinrichtungen. Gebaut wird auf acht Baufeldern. In der ersten Etappe entstehen 62 500 Quadratmeter Mietfläche, das entspricht zehn Fussballfeldern. Dafür werden 7300 Tonnen Stahl verbaut – so viel, wie für den Bau des Eiffelturms benötigt wurde. Allein die erste Bauetappe kostet 300 Millionen Franken. (25. 11. 2010)



NZZ am Sonntag
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 131'394
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 812.6
Abo-Nr.: 1067228
Seite: 24
Fläche: 175'060 mm²



KURT SCHÖRRER

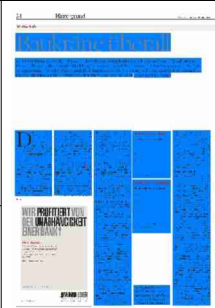
Wallisellen: Richti-Areal. Auf dem ehemaligen, 72 000 Quadratmeter grossen Industrieareal neben dem Bahnhof werden sechs sogenannte Blockrandbauten mit Innenhof sowie ein 18-geschossiges Bürohochhaus gebaut.

Es werden 300 Eigentums- und 200 Mietwohnungen geschaffen sowie Raum für 3000 Arbeitsplätze. Die Baukosten belaufen sich auf rund 800 Millionen Franken. Im Sommer 2013 sollte die letzte Etappe abgeschlossen sein. (27. 11. 2010)



Bern: Von-Roll-Areal. Auf dem einstigen Industrieareal entsteht ein neues Hochschulzentrum. In der ersten Etappe wird die bestehende Weichenbau-Halle als Hörsaalgebäude umgenutzt und mit

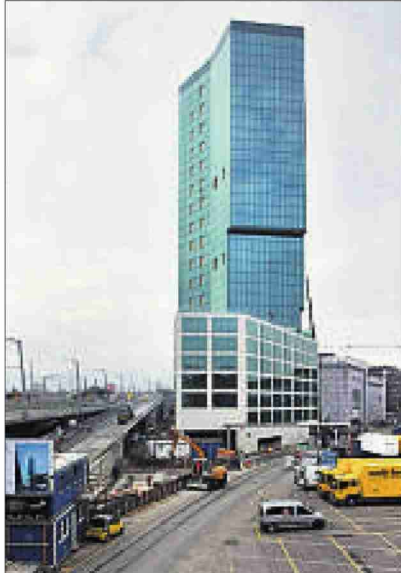
einem Neubau ergänzt. Untergebracht werden unter anderem die Pädagogische Hochschule und die Philosophisch-humanwissenschaftliche Fakultät. Der Kredit beträgt 236 Millionen. (26. 11. 2010)



NZZ am Sonntag
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 131'394
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 812.6
Abo-Nr.: 1067228
Seite: 24
Fläche: 175'060 mm²



GAETAN BALLY / KEYSTONE

Zürich: Prime-Tower, Maag-Areal. Mit 126 Metern ist der Prime-Tower das höchste Haus der Schweiz und bietet eine Mietfläche von total 40 000 Quadratmetern. Darum herum angeordnet entstehen zwei weitere Bauten, das Investitionsvolumen beträgt total 355 Millionen. In der Nähe, auf dem angrenzenden Coop-Areal, wurde kürzlich der mit 81 Metern etwas kleinere Mobimo-Tower fertig gestellt, daneben sind fünf weitere Gebäude mit 600 Wohnungen und 1400 Arbeitsplätzen geplant. Voraussichtlicher Kostenpunkt: 600 Millionen Franken. (18. 11. 2010)



FRIEDEL AMMANN

Basel: Messeplatz. Die Arbeiten am 430 Millionen Franken teuren Neubau beim Messeplatzes Basel haben begonnen. Das Projekt von Herzog & de Meuron sieht einen neuen Hallenkomplex mit mehreren Ausstellungsgeschossen, einer Eventhalle

und einem grossen, überdachten Raum mit Lichthof vor, die «City Lounge». Für die Bauarbeiten wird einer der höchsten Kräne der Welt aufgestellt werden, der derzeit für den Bau eines Hochhauses in Dubai benötigt wird. (26. 11. 2010)



Luzern: Swissporarena. Neben dem neuen Fussballstadion entstehen auf der Allmend ein 77 und ein 88 Meter hohes Wohnhaus mit 286 Mietwohnungen und 48 möblierten Appartements sowie ein

Sportgebäude mit Hallenbad und Turnhallen. Für die Wohnungen, die ab Oktober 2012 bezugsbereit sind, gibt es schon über 420 Interessenten. 250 Millionen werden investiert. (26. 11. 2010)