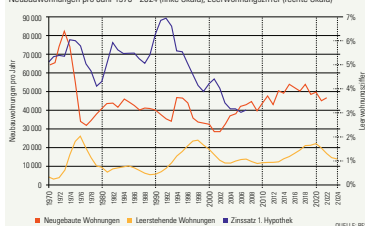


# Die 10-Millionen-Marke wird zur Herausforderung

## Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, doch zugleich verharrt der Neubau auf tiefem Niveau: ImmobilienökonomInnen erklären die Konsequenzen restriktiver Vorschriften auf den Wohnungsmarkt. Von Jürg Zulliger

Die Schweizer Wohnbevölkerung wächst schneller als erwartet. Die 10-Millionen-Marke ist nicht mehr allzu weit entfernt. Allein letztes Jahr verzeichneten wir eine Zunahme von rund 150 000 Personen – eine Größenordnung wie zuletzt in den 1960er Jahren. Zum Teil handelt es sich dabei um einen Sondereffekt, weil Ukraineflüchtlinge nach einer gewissen Zeit zur Wohnbevölkerung gezählt werden. Auch die neuesten Trends zeigen aber, dass das Wachstum nach mehr Wohnungen verlangt.

Der Wohnungsbau erreicht nicht mehr das Niveau früherer Boomjahre



Doch die Wohnungsproduktion liegt mit gut 40 000 Einheiten pro Jahr weit unter den Spitzenwerten, wie sie im Boom der 1970er Jahre erzielt wurden. Damals kannten die Baugesetze noch wenig Einschränkungen, und es gab noch mehr als genug Reserven an preisgünstigem Bauland.

Wie passiert aber, wenn die Nachfrage überdurchschnittlich stark ausfällt und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu knapp bleibt? Dabei müssen wir uns vergewissern, dass heute nicht mehr

ohne Weiteres zusätzliches Bauland für Neubauten zur Verfügung gestellt werden kann. Die meisten Richtpläne der Kantone, die die längerfristige Strategie vorgeben, lassen dies nicht zu oder erfordern

der Produktionsfaktor Boden wesentlich ist für die Erstellung von Wohnraum. führt eine Feuerung beim Bauland selbstverständlich zu höheren Immobilienpreisen und zu höheren Mieten. Soll der Auftrieb bei den Bodenpreisen limitiert werden, müsste mehr Bauland zur Verfügung gestellt werden. Denn – je grösser die Angebotsaufweitung im Vergleich zur gestiegenen Nachfrage, desto kleiner fällt der Anstieg der Preise aus, das ist die grundlegende ökonomische Logik», führt Frank Bodmer weiter aus.

Er weist auch darauf hin, dass internationale Studien diesen univariellen Effekt belegen: «Länder, die die Grünzonen rund um die Städte streng schützen und das Angebot an Bauland trotz steigender Nachfrage nicht vergrössern, weisen einen höheren Anstieg von Immobilien- und Bodenpreisen auf», fasst Frank Bodmer zusammen. Lange war in der Schweiz dagegen das Gegenteil der Fall. Die wachsende Bevölkerung siedelte sich hauptsächlich in den Agglomerations der grossen Städte und auf dem Land an, wo Boden in genügender Menge erhältlich war und die Preise entsprechend er-

schwinglich blieben. In zahlreichen Schweizer Städten, insbesondere in Winterthur, Zürich und Basel, konnte in den letzten Jahrzehnten zudem das Angebot auf dem Wohnungsmarkt deutlich verbessert werden, weil grosse Industrieareale umgenutzt werden konnten.

### Reserven in den Bazouzen

Diese Reserven geben nun allerdings nach. Einschätzung der meisten ExpertInnen und Experten zur Neige. Seit dem neuen Raumplanungsgesetz von 2014 liegt der Fokus in der Schweiz auf der Innenentwicklung der Städte und der bestehenden Siedlungsgebiete. Im Prinzip könnte mit Verdichtung allein zusätzlicher Wohnraum für mehr als zwei Millionen Personen geschaffen werden, wie eine Studie von Wüest Partner für den Schweizerischen Städtebund gezeigt hat. Ob dieses zusätzliche Angebot in der Praxis aber innert nützlicher Frist mobilisiert werden könnte, ist eine andere Frage. Die berechneten Zahlen stellen aber oft nur Potenzial aus rein «technokratisch-planeri-

scher Sicht» dar, so Bodmer. In der Praxis sei das Angebot unter den bestehenden Regeln der Raumplanung und der Zonenordnung zu wenig flexibel.

Christian Hilber, Professor für Economic Geography an der London School of Economics und der Universität Zürich, hält dazu fest: «Raumplanung und die Einteilung von Stadtgebieten in unterschiedliche Nutzungen sind zwar unerlässlich.» Doch wenn Planungsbeschränkungen das Wachstum einfrieren und Grünzonen um jeden Preis schützen, treibt dies die Landpreise und Mieten in die Höhe. Eine Studie zu englischen Städten zeigt, dass Immobilienpreise ohne jegliche planungsrechtliche Beschränkungen um durchschnittlich 35 Prozent niedriger wären. Dasselbe Phänomen lässt sich in Städten wie Zürich und Genf beobachten. «Wenn das Siedlungsgebiet nicht wachsen kann, steigen die Preise. Das ist ein universelles Prinzip», fügt Hilber hinzu.

Der Experte warnt nun aber davor, dass die Schweiz längerfristig mit ähnlichen Problemen konfrontiert sein könnte wie Grossbritannien und speziell London. Derzeit sind die Mieten in der Schweiz alles in allem durchaus tragbar. Laut Hilber geben viele Schweizer Haushalte mehr als rund 20 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus. Mit der Er-schwinglichkeit sieht es in Grossbritannien aber deutlich schlechter aus. «In London muss ein Durchschnittslohnarbeiter etwa 50 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben», sagt Hilber. Das hat zur Konsequenz, dass sich zum Beispiel jüngere Menschen und Haushalte mit tiefem Einkommen das Leben in der Stadt nicht leisten können.

Parallele zu einer solchen Entwicklung gibt es viele Fälle, wie etwa diese: 35-jäh-



In London geben viele Menschen die Hälfte des Einkommens für die Miete aus.

rige Erwachsene wohnen im Haus ihrer Eltern, weil sie sich die Preise auf dem Wohnungsmarkt nicht leisten können. Viele berufstätige Leute sind frustriert, weil sie zwar 100 Prozent arbeiten, aber das Einkommen doch nicht reicht, um ein Leben in London oder allgemein im teuren Südosten des Landes finanzieren zu können. Hinzu kommen viele weitere unerwünschte Effekte: Von allen entwickel-

ten Nationen hat kaum eine andere ein derart gravierendes Problem mit Obdachlosigkeit wie Grossbritannien. Klar ist auch, dass sich angesichts der ungenügenden Wohnungsproduktion und hoher Preise kaum jemand die eigenen vier Wände leisten kann. «Die Schweiz steht am Scheidewege», so das Fazit von Christian Hilber. Es wäre einer der grössten Fehler, wenn

sich die Schweizer Baugesetze und das System der Raumplanung in Richtung englische Verhältnisse entwickeln würden. Tatsache ist schon heute, dass das Schweizer Raumplanungssystem weniger flexibel ist als noch vor 15 oder 20 Jahren. Die Grün- und Freiflächen an den Stadträndern, wo Wohnraum sehr in der Höhe noch in die Breite wachsen könnte, sind weitgehend geschützt. Und meist sind weder Kantone noch

Städte und Gemeinden willens, über neue Einzonungen von Bauland zu diskutieren. Wobei schon allein die Frage offen ist, ob sich politische Mehrheiten dafür finden würden. Denn es gibt einen breiten Konsens, dass die sogenannte Innenentwicklung der Städte und der schon bestehenden Bauzonen absolute Priorität hat. «Wenn diese Innenentwicklung aber nicht gelingt, droht der Schweiz eine Krise der Erschwinglichkeit von Wohnraum», analysiert Christian Hilber weiter.

### Die Stadt der Ökonomen

Aus Sicht der ImmobilienökonomInnen ist dabei vor allem eines wichtig: Die Politikerinnen und Politiker, aber auch die zuständigen Behörden und die Raumplaner müssen zur Kenntnis nehmen, dass Einschränkungen der Bautätigkeit und jede Art von Restriktionen mit Kosten verbunden sind. Natürlich hat es einen hohen Stellenwert, kulturhistorisch wertvolle Ortsbilder zu schützen. Und viele Menschen haben nach wie vor eine Präferenz, in Wohnzonen zu leben, wo eben nur zwei oder drei Geschosse zulässig sind und die Baugesetze Hochhäuser nicht zulassen. Dabei darf aber nicht einfach ausser Acht gelassen werden, dass diese Beschränkungen immer auch Effekte auf die Immobilienpreise und die Mieten haben. Es ist dies eine grundlegende Erkenntnis, die sich mit Daten in verschiedenen Ländern und Städten immer wieder bestätigt. Wenn die Städte weder in die Höhe noch in die Breite wachsen können, wird sich ein immer grösserer Teil der Bevölkerung die Wohnkosten nicht mehr leisten können.

Anzeige

## Nachhaltigkeit im Bauwesen: Wie Beton Kreislaufwirtschaft und CO<sub>2</sub>-Reduktion vereint

In der heutigen Bauwirtschaft wird Nachhaltigkeit immer wichtiger. Ressourcenschonendes Bauen und das Schliessen von Materialkreisläufen sind zentrale Elemente dieses Wandels. Besonders Beton spielt dabei eine Schlüsselrolle, da er nicht nur vollständig recycelbar ist, sondern auch als CO<sub>2</sub>-Senke dienen kann.



Beton Projekt «Läbe im Burgereziel» wurde Beton mit recyceltem Betongranulat und gespeichertem CO<sub>2</sub> verwendet. Bild: Losinger Marazzi.

### Schonung wertvoller Ressourcen und kurze Transportwege

Beton ist ein vielseitiger Baustoff, der seit Jahrhunderten im Bauwesen verwendet wird. Was viele jedoch nicht wissen: Beton lässt sich – im Vergleich zu anderen Baustoffen, die thermisch verwertet werden müssen – nahezu vollständig recyceln. Durch den Einsatz recycelter Gesteinskörnungen in Beton können wertvolle Ressourcen geschont und Stoffkreisläufe werterhaltend geschlossen werden.

Woher stammen die Ressourcen? Diese Gesteinskörnungen stammen aus rückgebauten Gebäuden und anderen Betonbauten, die zerklüftet und wiederverwertet werden. Ein entscheidender Vorteil für Bauprojekte in der Schweiz ist, dass das gesamte Material lokal gewonnen und weiterverarbeitet wird. Dies führt nicht nur zu einer Schonung der Ressourcen, sondern auch zu erheblich reduzierten Transportwegen und verhindert die Belastung der sonst schon stark belasteten Infrastruktur. Dadurch werden nicht nur Kosten gesenkt, sondern auch CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei langen Transporten anfallen würden, deutlich vermindert.

### Hochwertig, nachhaltig und wettbewerbsfähig

Ein Vorurteil gegenüber Beton mit recyceltem

Gesteinskörnung ist der vermeintliche Qualitätsverlust. Diese Bedenken sind jedoch unbegründet. Recyclingbeton, der sowohl primäre als auch sekundäre Gesteinskörnungen enthält, erfüllt insbesondere im Hochbau die geforderten Eigenschaften zuverlässig. Dies zeigt, dass nachhaltiges Bauen mit Recyclingbeton ohne Qualitätsverluste möglich ist und zugleich Ressourcen schont. Auch preislich bleibt der Beton durch das Beimischen von sekundären Gesteinskörnungen wettbewerbsfähig und kann zusätzlich noch in die Lage versetzt werden, CO<sub>2</sub> aktiv zu speichern.

### Der Kreislaufgedanke in der Praxis

Bei Bauprojekten sollten Bauherren und Planer prüfen, ob bestehende Strukturen erhalten und Gebäude umgenutzt werden können. Betonstrukturen zeichnen sich durch ihre Langlebigkeit und Robustheit aus, was eine Umnutzung von Gebäuden möglich macht. Ist eine Umnutzung jedoch nicht möglich, muss das Gebäude rückgebaut werden. Dabei fallen in der Schweiz jährlich ungefähr 7,5 Millionen Tonnen Betonabbruch an. Obwohl diese Menge nicht ausreicht, um den gesamten Betonbedarf in der Schweiz zu decken, ist das recycelte Material wertvoll, da es nahezu vollständig wiederverwertet werden kann und somit den Bedarf an Primärmaterial,

### also neuer Gesteinskörnungen und den Bedarf an Deponieraum reduziert.

### Erfolgreiche Beispiele: Papieri-Areal und «Läbe im Burgereziel»

Ein exemplarisches Projekt für den Einsatz von Beton mit recycelter Gesteinskörnung ist das Papieri-Areal in Biberist. Künftig wird das Areal zu einem Zentrum für Gewerbe und Industrie ausgebaut, wobei ein Teil neu erstellt und ein Teil des Bestands dank robusten Tragstrukturen aus Beton umgenutzt und somit erhalten bleiben kann.

Auf dem ehemaligen Industrieareal mit 260 000 m<sup>2</sup> Fläche und rund zwei Millionen Kubikmetern Raumvolumen wurde der rückgebaute Beton vor Ort zerklüftet und für die Wiederverwertung aufbereitet. Durch eine mobile Speicheranlage konnte CO<sub>2</sub> im recycelten Material aktiv gebunden werden – etwa 10 kg pro Tonne Gesteinskörnung. Das CO<sub>2</sub> stammt aus einer Kläranlage im Raum Bern und bleibt durch eine chemische Reaktion permanent in der recyklierten Gesteinskörnung gebunden. Ein Teil dieses in Biberist aufbereiteten Materials wird gleich wieder vor Ort als neuer Beton eingesetzt. Der Rest wird für Projekte in der nahen Umgebung eingesetzt.

Ein weiteres innovatives Beispiel ist das Stadterneuerungsprojekt «Läbe im Burgereziel» in

Bern, realisiert von der Immobilienentwicklerin Losinger Marazzi. Es zählt zu den ersten Wohnbauprojekten in der Schweiz, bei dem diese Technologie der aktiven CO<sub>2</sub>-Speicherung in recyklierter Gesteinskörnung zur Anwendung kam. Die Kombination aus recyklierter Gesteinskörnung und der aktiven CO<sub>2</sub>-Speicherung bringt nicht nur Ressourceneinsparung mit sich, sondern führt auch zu einem Beton mit gleichwertigen statischen Eigenschaften.

### Nachhaltiges Bauen als Zukunftsmodell

Der Einsatz von Beton mit recycelter Gesteinskörnung ist ein wesentlicher Schritt hin zu einer nachhaltigen Bauwirtschaft. Er schon Ressourcen, reduziert Bauabfälle und trägt zur Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Die Zukunft liegt in der konsequenten Weiterentwicklung dieser Technologien, wie sie bereits in Projekten wie dem Papieri-Areal und dem Burgereziel in Bern umgesetzt werden. Mit lokal gewonnenen Materialien und innovativen Ansätzen bieten solche Bauprojekte sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile, die Investoren eine attraktive Möglichkeit bieten, in nachhaltige und zukunftsorientierte Bauvorhaben zu investieren.

beton2030.ch



## Faltscherenläden. Design trifft Individualität.

Unser patentiertes Spitzenprodukt ausgezeichnet von Architects' Choice für innovative Produktlösungen: exklusiv, hochwertig und technisch intelligent wird es mit seinen zahlreichen Individualisierungsmöglichkeiten zum architektonischen Highlight an Ihrer Fassade. Geniessen Sie Sonne ohne Hitze, denn unsere smarte Sonnenschutzlösung passt die verstellbaren Flügel automatisch dem Sonnenstand an. Inspired by the Sun.



GIRESSER