Jahresbericht Entwicklung Schweiz 2016

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Titelbild:
Priora Totalunternehmung Kloten
Projekt Bächtelenpark, Wabern
Priora AG / Geschäftsstelle Bern

Zwischen Wabern und «Chly Wabere» entstand ein familienfreundliches Quartier der Zukunft mit 43 Eigentumswohnungen, 25 Reiheneinfamilienhäusern und 116 Mietwohnungen. Vier individuelle Gebäudetypen und ein modernes Hochhaus erfüllen unterschiedliche Wohnbedürfnisse in einer energetisch und verkehrstechnisch vorbildlichen Überbauung.

Erlenau Süd, Münsingen
Marti
Generalunternehmung AG

Zentrumsnah und unweit des Bahnhofs Münsingen, angrenzend an die Landwirtschaftszone, entstehen insgesamt 91 Eigentumswohnungen und 4 Ateliers. Die Etappe Süd ist bezugsbereit, der Baubeginn der Etappe Nord ist im Herbst 2016 erfolgt.

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse
Effingerstrasse 13
CH-3011 Bern

T +41 31 382 93 82
F +41 31 382 93 85

info@entwicklung-schweiz.ch
info@developpement-suisse.ch

www.entwicklung-schweiz.ch
www.developpement-suisse.ch

Bern, im April 2017

Inhaltsverzeichnis

4 Die Sicht des Präsidenten

6 Die Sicht des Geschäftsführers

8 Zuwanderung und Verschärfung der Vergabe von Hypotheken als Markttreiber

12 Entwicklung Schweiz – unsere Verantwortung

14 Facts & Figures – Entwicklung Schweiz

16 Rückblick auf die Statistik von Entwicklung Schweiz

18 Die Leistungsbereiche von Entwicklung Schweiz

28 Ausblick, Schlussgedanken und Dank

30 Anhang

Die Sicht des Präsidenten

Für die Immobilienwirtschaft war das Jahr 2016 kein schlechtes Jahr. Jedoch erholte sich die Weltkonjunktur auch im Berichtsjahr nur zaghaft. Mit dem unerwarteten Brexit-Entscheid, der politisch diskutierten Schwäche der Europäischen Union und der für uns überraschenden Wahl von Präsident Trump kamen noch zusätzliche Unsicherheitsfaktoren hinzu, welche die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussten. Und trotzdem: die schweizerische Konjunktur schritt stetig voran, und es besteht im Folgejahr sogar die Hoffnung, dass sich die negativen konjunkturellen Auswirkungen auf wenige lokale Märkte beschränken wird. Auch wenn unbestreitbar viele Risiken bestehen, so besteht auch die Chance, dass die Wirtschaft in Europa sich verbessert, die Auswirkungen des Brexits auf Grossbritannien beschränken und die Schweiz ihre Trümpfe im Standortwettbewerb aufgrund der Schwäche der anderen Länder immer noch spielen kann. Auch die Bankenrisiken in der europäischen Union und die Staatsverschuldungen sind nicht gelöst. Ein Blick auf einige italienische Banken und den Finanzhaushalt von Griechenland hat uns diese Instabilität im Berichtsjahr erneut aufgezeigt. In jedem Fall ist die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz immer noch sehr stark vom Euroraum abhängig, und jedes negative Ereignis im Euroraum belastet die schweizerischen Exporte und damit unsere Wirtschaft. Wir haben deshalb ein Interesse an einem stabilen Europa.

Innerhalb der Schweiz hielt das Tiefzinsumfeld aufgrund des Aufwertungsdrucks auf den Schweizer Franken an. Kurzfristig ist auch nicht mit stark steigenden Zinsen zu rechnen. Aufgrund der durch die Nationalbank verabreichten billigen Droge «Negativzinsen» mussten die Regulatoren auch im 2016 im Bankenumfeld wachsam bleiben, dass keine flächendeckenden Schieflagen im Immobilienmarkt entsteht und damit nicht Übertreibungen im Immobilienmarkt entstehen. Trotz teilweise grosser Kritik ist bisher zum Glück kein Muster einer drohenden Immobilienkrise absehbar. Die Schweizer Bau- und Immobilienmärkte zeigten sich im Berichtsjahr in einer relativ stabilen Verfassung, wobei sich je nach Region unterschiedliche Akzente manifestieren. Auf den Büro- und Wohnmärkten haben die Mietpreise fast überall ein Plafond erreicht oder sind bereits am sinken. Das sich seit rund drei Jahren abzeichnende Soft Landing ist auch im Eigentumssegment Tatsache. Eine Ausnahme ist der durch institutionelle Anleger stark beeinflusste Investmentmarkt, auf dem der Anlagenotstand die Preise für erstklassige Objekte weiter steigen liess. In jedem Fall freute es mich, dass unsere Mitgliedsfirmen den Blick nach vorne richteten und wir als Entwicklung Schweiz mit unseren Positionspapieren zur Energie, zur Arealentwicklung und zur Raumplanung unsere politische Zukunft selbstbewusst mitprägen wollen. Zu Gunsten einer lebenswerten Schweiz, dafür steht Entwicklung Schweiz auch ein.

Martin Schmid

Vulcano, Zürich
Steiner AG

Die Projektentwicklerin und Totalunternehmerin Steiner AG und die Bauherrin CSA Real Estate Switzerland, eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, realisieren in Zürich Altstetten das Wohn- und Dienstleistungsprojekt Vulcano mit 58 000 m² Geschossfläche. In den drei 80 Meter hohen Türmen werden 300 Mietwohnungen mit Serviceleistungen erstellt. Im Sockelbau werden Retail- sowie Gastroflächen und das erste «a-ja» City Resort der Schweiz mit 300 Hotelzimmern gebaut. Die Fertigstellung ist für 2018 geplant.

Die Sicht des Geschäftsführers

Die schweizerische Bauwirtschaft erfreut sich nach wie vor über hohe Auslastung sowie über einen grundsätzlich gut funktionierenden Wettbewerb. Ein Blick in die einzelnen Sparten der Bauwirtschaft zeigt hingegen unterschiedliche Ausgangslagen. Die Entwicklung im Hochbau, insbesondere im Wohnungsbau, und im Tiefbau dürfte sehr unterschiedlich ausfallen. Umfragen zeigen, dass sich seit dem Sommer 2015 das Tiefbaugeschäft nach einer langen Talfahrt wieder verbessert. Die Aufträge des mit 6.4 Mrd. Franken stark dotierten Eisenbahninfrastrukturfonds kommen langsam in der Tiefbaubranche an. Diese Investitionen werden in den kommenden Jahren sicher einen positiven Impuls auslösen.

Der Wohnungsbau kämpft hingegen vermehrt mit etwas Gegenwind. Die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes und erneut verschärfte Massnahmen zur Hypothekarfinanzierung machen sich, insbesondere in einigen Bergregionen, in sinkenden Bewilligungen bemerkbar. Durch die strengeren Finanzierungsbedingungen für private Haushalte hat sich wie erwartet das Wachstum der Hypothekarvolumen verlangsamt. Verstärkend hat sich die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative als Unsicherheitsfaktor manifestiert. Im Berichtsjahr ist nicht klar, ob es in nächster Zeit eine Einigung mit der EU geben wird und falls ja, wie hoch die Kontingente im Falle einer Schutzklausel ausfallen werden. Niedrigere Einwanderungszahlen ab dem Jahr 2017 haben das Potential, den Wohnbau zeitversetzt deutlich zu bremsen.

Positiv wirken sich unbestritten die historisch gesehen sehr tiefen Hypothekarzinsen aus, die für einige Zeit attraktiv bleiben dürften.

Im oben skizzierten Umfeld sind die Mitglieder von Entwicklung Schweiz gefordert, sich stetes dem dynamischen Umfeld anzupassen. Obschon die Schweizer Gesamtdienstleister mit den grundsätzlich guten Umsatzzahlen und den hohen Auftragsbeständen gut aufgestellt sind, bleibt eine grosse Herausforderung bestehen: Die Ertragslage ist bei vielen Gesamtdienstleistern, trotz Vollauslastung, relativ schwach. Der Preiswettbewerb hat sich über die vergangenen Jahre verschärft.

Im momentanen anspruchsvollen Umfeld mit zunehmenden Risiken, tendenziell stabilen bis sinkenden Bauinvestitionen und einer sich nur langsam anzeichnenden Konjunkturerholung ist zu befürchten, dass sich der Preiswettbewerb weiter verschärft und die Margen schrumpfen. Es braucht also seitens der Unternehmen weitgehende strategische Massnahmen, um die langfristige Erhaltung des Unternehmens sicherzustellen und auch den Aktionären nachhaltige Erträge zu generieren.

Um dies zu erreichen – so unsere Überzeugung – wollen und müssen wir noch besser werden. Wir wollen kundenorientierte Dienstleister ersten Ranges sein, die umfassendes Fachwissen und weit reichende Erfahrung sowie erstklassischen Service und einwandfreie Ausführung bieten, und so langfristige, tragfähige Geschäftsbeziehungen aufbauen. Insbesondere müssen wir vermehrt unsere Leistungen in den Vordergrund rücken, um nicht stärker in die reine Preiswettbewerb-Spirale zu gelangen. Entwicklung Schweiz bzw. dessen Mitglieder sind deshalb auch in Zukunft gefordert, sich als Entwickler & Gesamtdienstleister für komplexe Immobilienvorhaben zu positionieren und ihren Beitrag zu leisten.

Schliesslich und nicht zuletzt wollen wir für unsere Mitarbeiter/innen attraktive Arbeitgeber sein, denn ohne sie sind unsere Ziele nicht zu erreichen. Wir möchten die besten Talente anziehen, die sich für das langfristige Interesse der Branche wie auch des Unternehmens einsetzen.

Bernhard Büchler

Transitlager, Münchenstein
Halter AG Gesamtleistungen

Die Verschmelzung alter Industriebauten und neuer Architektur ist Programm auf dem Areal des Kunstfreilagers am Dreispitz in Münchenstein. Im Oktober 2014 konnte die Grundsteinlegung für den Umbau des Transitlagers gefeiert werden. 45 Prozent der zur Verfügung stehenden Flächen werden kommerziell genutzt – Büros, Gastronomie, Retail, Ateliers –, und 55 Prozent sind dem Wohnen gewidmet. Das ehemalige Lagerhaus umfasst heute 101 Mietwohnungen im Bereich von 2,5 bis 5,5 Zimmern und wird von Grün- und Freiflächen umgeben.

Zuwanderung und Verschärfung der Vergabe von Hypotheken als Markttreiber

Zwei relevante Faktoren: Zuwanderung und Wohnimmobilienproduktion

Wie verschiedene Studien belegen, ist die Zuwanderung nebst den Zinsen der wesentliche Treiber der Wohnimmobilienproduktion. Der Saldo zwischen Zu- und Wegzug stieg von 2010 bis 2013 auf einen Höchststand von rund 83 000 Personen. Seit dem Jahr 2013 pendelte sich die Zuwanderung auf ein Niveau von rund 55 000 Personen ein. Interessant in diesem Zusammenhang ist die Zusammensetzung und die Veränderung der Nationalitäten von Zuwanderern. Die Steigerung der Kaufpreise hat sich gegen Ende des Berichtjahres verlangsamt.

Das Szenario der sanften Landung scheint sich erfreulicherweise fortzusetzen. Eine generelle Trendumkehr ist hingegen im 2016 weder im Miet- noch im Eigentumsmarkt auszumachen. Schwierig abzuschätzen bleiben verschiedene politische Vorstösse zur Lockerung der Restriktionen bei der Vergabe von Hypothekendarlehen. Setzt sich diese Tendenz fort, dürfte der Eigentumsmarkt, insbesondere im Bereich der Liegenschaften unter 1 Mio. Franken, darunter vorwiegend im Stockwerkeigentum, eine Belebung erfahren.

Feldpark
Alfred Müller AG

Nahe dem Bahnhof und allen Einkaufsmöglichkeiten der Stadt Zug hat die Alfred Müller AG die Wohn- und Geschäftsüberbauung Feldpark mit 200 Miet- und Eigentumswohnungen sowie rund 1600 Quadratmetern Dienstleistungsflächen realisiert. Durch die unterschiedliche Höhe der Gebäude, welche sich um einen grossen Innenhof gruppieren, wurden spannende Sichtbeziehungen und ein abwechslungsreiches Siedlungsbild geschaffen. Foto: Guido Baselgia

Was tun die Immobilien-Investoren?

Menschen gewöhnen sich schnell an eine neue Situation. Dazu gehören auch Investoren, die sich offenbar teilweise schon an ein stetiges Niedrigzinsumfeld gewöhnt haben. Eine übliche Strategie im Umgang damit sind die verstärkte Entwicklung von Projekten und weitere Investitionen in den Erneuerungen und Sanierungen. Eine weitere Strategievariante zeichnete sich im Wohnsegment ab, indem vermehrt in den Agglomerationsgebieten investiert wird.

Mangels alternativer Anlagemöglichkeiten bleibt der Druck auf die Renditen auch weiterhin bedeutend.

In diesem Zusammenhang darf nicht vergessen werden, dass der Immobilienmarkt Schweiz und vor allem vermehrte Immobilien-Projektentwicklungen in hohem Mass von der Entwicklung des Wirtschaftswachstums abhängen. Mit den bereits erwähnten Risiken, bspw. den anstehenden Brexit-Verhandlungen, den Turbulenzen im Euroraum sowie dem unklaren Wirtschaftskurs des neuen US-Präsidenten Donald Trump drohen verschiedene Unsicherheitsfaktoren. Immobilieninvestoren tun deshalb gut daran, die Voraussetzungen für eine flexible Angebotspolitik zu stärken.

Die Preissituation ist angespannt, eine Beruhigung tut not

Fragt man die Immobilienberater und Banken, beruhigen sich die Immobilienpreise langsam. D. h. die Preise steigen teilweise zwar noch oder sie beginnen sich zu stabilisieren. Parallel dazu schwächt sich auch in peripheren Lagen die Nachfrage nach Wohneigentum ab. Mehrgeschossige Renditeliegenschaften hingegen sind aufgrund des Anlagenotstandes weiterhin gefragt. Aktien werden von Experten zunehmend als teuer und riskant eingeschätzt. Ebenso werfen konservative Anlagen wie Staatsanleihen und Obligationen kaum noch Gewinn ab, da die lockere Geldpolitik deren Zinsertrag erodiert hat. Insbesondere versuchen Pensionskassen mit Immobilienanlagen die negative Entwicklung der Mindestverzinsung in der beruflichen Vorsorge zu kompensieren. Der Anlagenotstand im Finanzmarkt hat massgeblich dazu geführt, dass der Leerwohnungsbestand 2009 von seinem Tiefstand von 0,9 auf 1,3 Prozent gestiegen ist. So viele Wohnungen wie heute standen zuletzt zur Jahrtausendwende leer. Der Anstieg der Mietpreise wurde damit gestoppt und in Gebieten mit einem gesättigten Angebot sind sie bereits am sinken. Die Prognose für 2017 betr. Referenzzinssatzes ist sinkend (von 1,75 auf 1,5 Prozent), was sinkende Mieten voraus projiziert.

Bei den Geschäftsflächen hat sich bereits früher ein hoher Leerstand mit sinkenden Mieten abgezeichnet. Schon früh wiesen beispielsweise auch die UBS und die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner auf diese Tendenzen im Immobilienmarkt hin und machten darauf aufmerksam, dass die rege Bautätigkeit die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsimmobilien übertreffe. Vergleicht man die hiesigen Kennzahlen mit den teils weit höheren Angebotswerten in Europa und Übersee, präsentiert sich der Schweizer Büromarkt jedoch noch in einem zufriedenstellenden Zustand.

Die Diskussion, ob dem Immobilienmarkt eine sanfte oder harte Landung bevorsteht, beschäftigt die Immobilienspezialisten bereits mehrere Jahre. Sicher dabei ist einzig: Eine Blasenbildung im Immobilienmarkt kann nur aufgrund von Anzeichen vermutet werden, während der Ausbruch einer Immobilienkrise abrupt erfolgt.

In den vergangenen zehn Jahren sind die Immobilienpreise stark gestiegen, was die Gefahr einer Korrektur erhöht. Die Langzeitforschung zeigt, dass Immobilienmärkte sehr schnell einbrechen können.

Aus diesem Grund beobachtet die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (Finma) nebst den Fundamentalfaktoren den Immobilienmarkt sehr genau. Auf dem Radar aufgeschaltet hat die Finma verschiedene spezifische Faktoren, darunter die Zinssituation, die Hypothekarkreditmärkte, der internationale Kapitalzufluss, die Vergabepraxis der Banken und anderer Kreditgeber.

Relevant in diesem Zusammenhang ist ebenfalls die bereits erwähnte Entwicklung der Zuwanderung.

Bei der sich abzeichnenden Sättigung im Wohnungsmarkt wird eine abgeschwächte Zuwanderung die Umsätze zusätzlich unter Druck setzen. Zudem ist der Bau im Vergleich zu anderen Branchen ausnehmend stark auf ausländische Arbeitskräfte angewiesen. Als politische Lösung ist der Inländervorrang vermutlich die beste Lösung für den Bau, auch wenn sie ein gewisses Ausmass an Bürokratie mit sich bringt.

Westlink Zürich Altstetten, «Tower» und «Cube»
Anliker AG

An bester Bahnlage entsteht mit Westlink ein Stück Zürich der Zukunft: Die drei prägenden, energieeffizienten Gebäude Plaza, Tower und Cube sowie der Bahnzugang Connex setzen auf 23 000 Quadratmetern einen städtebaulichen Akzent. Westlink, eine Liegenschaft der SBB, befindet sich direkt am Bahnhof Zürich-Altstetten und dem Vulkanplatz, der neu mit dem Tam Zürich-West erschlossen ist. Die Anliker AG Generalunternehmung wurde von der SBB für die Ausführung der Gebäude Tower und Cube bauftragt.

Abnehmende Investitionen im Hochbau

Die geplanten Investitionen in den Hochbau stiegen 2016 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 % auf 49,08 Milliarden Franken. Die Hochbauinvestitionen nahmen aber seit dem starken 1. Quartal laufend ab, wie aktuelle Erhebungen zeigen. Die Bauunternehmungen werden die rückläufigen Bauinvestitionen verzögert zu spüren bekommen. Noch sind die Auftragsbücher gut gefüllt. Doch spätestens Ende 2017 muss das Bauhauptgewerbe mit sinkenden Umsätzen rechnen. Beim Ausbaugewerbe wird die Trendwende ein Jahr später folgen.

Verdichtetes Bauen

Der Trend des verdichteten Bauens setzt sich langsam aber sicher durch, schweizweit gesehen jedoch eher zaghaft. Die teuren Bodenpreise und die sinkenden Baulandreserven haben auf lange Sicht zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden beigetragen. Mit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) im Mai 2014 wurde die verdichtete Bauweise als Kernanliegen ausformuliert. Rein statistisch kann das verdichtete Bauen nachgewiesen werden, indem man die Bausumme ausrechnet, die hinter einem einzelnen Gesuch steckt. Im Jahr 2001 betrug die durchschnittliche Bausumme pro Gesuch noch 814 000 Franken. 2016 indessen erhöhte sich die Bauausgabe pro Gesuch um 35,5 % auf 1,103 Millionen. 2013, also unmittelbar vor dem RPG, lag dieser Wert noch bei 976 000 Franken und damit erst 20 % über demjenigen von 2000. Als weiteres Indiz für verdichtetes Bauen dient das Verhältnis der Bausummen für Einfamilienhäuser zu denjenigen für Mehrfamilienhäuser. 2001 waren die Bauinvestitionen für mehrgeschossige Wohnhäuser nur 9,7 % höher als diejenigen für Einfamilienhäuser. 2013 hingegen betrugen die Bauausgaben für mehrgeschossige Wohnhäuser das 2,5-fache der Ausgaben für Einfamilienhäuser, 2016 das 3-fache. Allerdings sanken die Ausgaben für Einfamilienhäuser 2016 gegenüber 2001 lediglich um 12,3 %. Das Einfamilienhaus ist also keineswegs zu einem Auslaufmodell geworden, auch wenn es aufgrund der massiv gestiegenen Kosten für viele junge Familien ein Traum bleiben dürfte. In den Jahren des Wohnbaubooms wurde aber bis zu drei Mal mehr Geld in Mehrfamilienhäuser investiert.

Quellen:
www.bakbasel.ch
www.bfs.admin.ch
www.bwo.admin.ch
www.credit-suisse.com
www.baublatt.ch
www.dievolkswirtschaft.ch
www.iazi.ch
www.ubs.com
www.wuest & partner.ch

Lonza-Arena Visp
Frutiger AG, Thun

Zwischen Juli und April wird die Halle für Eishockey- und Eislaufsport genutzt. Als Eishockeystadion für den EHC Visp bietet die Halle Platz für 4500 Zuschauer (NLB-Standard), kann aber auf NLA-Level auf 5000 Plätze erweitert werden. Minergiestandard und zertifiziert. Kälteerzeugung erfolgt mittels CO_2-Technik. Thermoaktive Bauteilheizung (TABS) mittels Wärmetauscher über Abwärmenutzung der Kälteanlage. Von Mai bis Juni wird die Arena als Eventhalle für Ausstellungen und Anlässe genutzt.

Entwicklung Schweiz – unsere Verantwortung

Entwicklung Schweiz setzt sich für nachhaltige Quartier- und Siedlungsentwicklungen für eine moderne Schweiz von morgen ein. Derartige Immobilienentwicklungen zu fördern, ist ein wichtiges Ziel des Verbands. Die Bereitstellung dieser Infrastruktur, seien es Gebäude mit Wohnungen, Büro- oder Verkaufsflächen stellen den Nutzern eine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Lebensraum zur Verfügung.

Unser Branchenverband Entwicklung Schweiz repräsentiert die grossen Entwickler und Totalunternehmer, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. Entwicklung Schweiz zählt zurzeit 20 Mitgliedfirmen mit zahlreichen Niederlassungen im In- und Ausland, die rund 50 Prozent des schweizerischen Gesamtleistungsvolumens erbringen. Die angeschlossenen Unternehmen beschäftigen rund 10 000 Mitarbeitende und erzielen einen Gruppen-Umsatz von über 10 Milliarden Schweizer Franken.

Die Mitglieder erbringen Gesamtleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilienprojekten, die in vielen Fällen in Bezug auf die Stadt- und Raumentwicklung Leuchtturmcharakter haben. Sie zeichnen sich dabei immer wieder durch innovative und ökologische Lösungen aus und nehmen durch ihre unternehmerische Tätigkeit und Risikobereitschaft eine grosse gesellschaftliche Verantwortung wahr.

Zahlreiche der von Gesamtdienstleistern realisierten Grossprojekte haben das Siedlungsbild der Schweiz massgeblich mitgeprägt – aufgrund der aktuellen Entwicklungstrends und der damit verbundenen Vorhaben wird dieser Einfluss in Zukunft noch grösser werden. In diesem Zusammenhang empfehlen wir gerne das Buch «Referenz-Bild-Band – Projekte der Mitglieder von Entwicklung Schweiz», das eine exklusive Auswahl einiger solcher Leuchtturmprojekte der Schweiz beleuchtet.

Entwicklung Schweiz – unsere gesellschaftliche Verantwortung

Die breite Öffentlichkeit hat unsere Verbandsmitglieder bisher vor allem als Realisatoren grosser Immobilienprojekte wahrgenommen. Unsere Mitglieder haben als Gesamtdienstleister jedoch auch in der ersten Projektphase als Ideengeber und vielfach auch als Finanzierer der Entwicklungsvorleistungen eine bedeutende Rolle eingenommen. Sie sind damit wichtige Partner von politischen Behörden in Gemeinden, Städten und Kantonen, von Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen und Immobiliengesellschaften sowie Architekten und Planern. Die Unternehmen sind sich bewusst, dass sie damit eine grosse Verantwortung für die Lebens- und Wohnqualität in unserem Land übernehmen. Entwicklung Schweiz wird im Sinne der Mitgliedsfirmen das Denken und Handeln in den Dienst einer gesunden Entwicklung unseres Landes stellen.

Entwicklung Schweiz – plant weitsichtig, gesamtheitlich und nachhaltig

Die Tätigkeiten von Entwicklung Schweiz tragen diesen Zielsetzungen Rechnung. Wichtige Schwerpunkte liegen in den Bereichen Servicequalität, Management, Prozess-Know-how, Aus- und Weiterbildung sowie Nachwuchsförderung. Der Verband betreibt aber auch Öffentlichkeitsarbeit und nimmt eine aktive Rolle bei Regulierungsfragen ein. Zusätzlich wird er sich in den zukunftsgestaltenden und zukunftswirksamen Handlungsfeldern seiner Mitglieder noch verstärkt als themenführende Organisation engagieren und positionieren. Die Botschaft gegenüber Politikern, Bauherrschaften und der Öffentlichkeit lautet: Entwicklung Schweiz plant weitsichtig, gesamtheitlich und nachhaltig, und leistet so einen Beitrag an die gesellschaftlich verträgliche sowie ökonomisch und ökologisch sinnvolle Entwicklung der Schweiz.

Entwicklung Schweiz – setzte sich ein für wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen

Damit die Mitgliedsfirmen Immobilienprojekte im Sinne dieser Zielsetzungen realisieren können, braucht es im Markt entsprechende Rahmenbedingungen. Sie zu schaffen, daran wird sich Entwicklung Schweiz künftig noch aktiver beteiligen, sowohl auf politischer und wirtschaftlicher, als auch sozialer Ebene – durch aktive Präsenz auf allen drei Staatsebenen. Im Bereich Siedlungsentwicklung, Mobilität, Gebäudeentwicklung und Energie stehen dabei Themen im Zusammenhang mit der Nutzungsoptimierung, dem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen sowie der Förderung der Standort- und Lebensqualität im Vordergrund. Nicht zuletzt geht es auch darum, die Umsetzung der kontinuierlich höheren Ansprüche im Kontext der entsprechenden Kostenfolgen zu Gunsten der finanziellen Tragbarkeit der privaten und öffentlichen Haushalte zu optimieren. Im Bereich Wirtschaft und Markt geht es darum, im zunehmend politischeren Umfeld sinnvolle Bedingungen für die Schweizer Gesamtdienstleister zu schaffen. Es gilt, Lösungsansätze und nicht staatliche Subventions- und Interventionsprogramme zu unterstützen. Sowohl in Bezug auf günstigen Wohnraum, als auch bei der künftigen Energie- und Gebäudepolitik, die einen grossen Einfluss auf Immobilienprojekte haben wird, spricht sich der Verband gegen eine rigidere und theoretische Raumplanung aus, weil strengere Einschränkungen die Innovationskraft der Immobilienwirtschaft bremsen.

Überbauung Obere Bitzi, Stans
CAS GRUPPE AG

Geplant sind zwei exquisite Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Eigentumswohnungen in gehobenem Standard. Vorragende Balkonschichten sowie eine teilweise mit Faserzementplatten verkleidete Fassade, die aufgelockert wird durch verschiebbare, bronzefarbene Sichtschutzelemente, verleihen den Bauten einen eigenständigen Charakter. Die luftige Leichtigkeit wird mit grossen Fensterflächen unterstrichen. Bezug im Sommer 2017.

Facts & Figures
Entwicklung Schweiz

Anfang 2017 wurde bei den Mitgliedfirmen von Entwicklung Schweiz die Wirtschaftszahlen per 31.12.2016 (Tabellen 1 & 2) sowie die Entwicklungstendenzen erhoben (Tabelle 3). Aufgrund von Mitgliedermutationen innerhalb des Verbands weisen die Wirtschaftsdaten im Berichtsjahr einige Veränderungen auf. Diese wiederspiegeln sich ebenfalls in den nachfolgenden Tabellen.

Die Auswertung der Mitgliederumfrage zeigt, unter Berücksichtigung der Mitgliedermutationen, für den GU/TU-Bereich folgendes Bild:

- Die Mitgliedfirmen von Entwicklung Schweiz konnten den Umsatz (GU/TU) (5,348 Mia. im 2016; 4,319 Mia. im 2015) im Inland im Vergleich zum Vorjahr leicht steigern (+8.9%).
- Die Mitgliedfirmen beschäftigten im Berichtsjahr im Inland (GU/TU) faktisch gleich viel Personal wie im Vorjahr (+0.2%). (1'912 FTE im 2016; 1908 FTE im 2015)
- Der rekordhohe Auftragsbestand im Inland hat im Vergleich zum Vorjahr um - 10.5% abgenommen (9'289 Mio. im 2015; 8'312 Mio. im 2016). Der Auftragsbestand kann zwar durch die Vergabe einiger Grossprojekte stark variieren, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Zenit mit dem Rekordhoch der vergangenen Jahre mittelfristig nicht mehr erreicht wird. Nichtsdestotrotz verbleibt der Auftragsbestand auch für das Jahr 2016 auf einem hohen Niveau.
- Insgesamt hat die Schweizer Gesamtdienstleistungs-Branche ein erfreuliches Geschäftsjahr abgeschlossen, dies obschon sich das wirtschaftliche Umfeld tendenziell eingetrübt hat.

Ein Blick auf die Projektentwicklungs-Zahlen der Mitglieder zeigt:

- Der Umsatz im Bereich Projektentwicklung hat signifikant um über 14% zugenommen (1'517 Mio. im 2015; 1'765 Mio. im 2016).
- Der Auftragsbestand im Bereich der Projektentwicklung in Inland hat ebenfalls stark zugenommen. Hier ist jedoch zu beachten, dass sich diese Werte aufgrund von grossen Projektlosen im Jahresvergleich stark schwanken können (1'930 Mio. im 2015; 2'497 Mio. im 2016).
- Der Anteil, der im Ausland entwickelten Projekte hat bei einzelnen Mitgliedern zugenommen.
- Der Personalbestand hat im Bereich Projektentwicklung, unter Berücksichtigung der Mitgliedermutationen, nur leicht zugenommen. (627 auf 648 FTE)

Analog zu den Vorjahren erbrachten die Mitglieder von Entwicklung Schweiz auch im Jahr 2016 den Grosssteil der werkvertraglich erbrachten Gesamtleistungen für private institutionelle Bauherren. Der Anteil an Leistungen für öffentliche Bauherren verharrt auf relativ tiefem Niveau.

Der Trend betr. dem erhöhten Umsatz bei Umbauten / Renovationen hat sich im Berichtsjahr nur bedingt fortgesetzt.

Zur Ermittlung der künftigen Entwicklungen werden bei den Mitgliedern die Tendenzen für das laufende Jahr erhoben. Beim Personalbestand sind im Vergleich zum Berichtsjahr keine bemerkenswerten Tendenzen festzustellen. Hingegen zeichnet sich beim Ausblick auf den Auftragsbestand tendenziell erneut eine Zunahme ab.

Tabelle 1: Wirtschaftsdaten Entwicklung Schweiz per 31.12.

	2012	2013 1)	2014 2)	2015 3)	2016	Veränd. 15/16 in %
Umsatz der Mitgliedfirmen im In- und Ausland in Mio. Fr.						
a) GU/TU	5'892	4'532	5'123	4'913	5'348	+8.9
b) Projektentwicklung	0	0	1'738	1'545	1'765	+14.3
Anzahl Beschäftigte						
a) GU/TU	1'977	1'735	2'006	1'908	1'912	+0.2
b) Projektentwicklung	0	12	189	627	648	+3.3
Auftragsbestand per 31.12. in Mio. Fr.						
a) GU/TU	10'639	7'279	7'656	9'289	8'312	- 10,5
b) Projektentwicklung	0	0	1'917	1'930	2'497	+29,4

1) Ab 2013 ohne Arigon AG
2) Ab 2014 ohne Allreal AG, Strabag AG
3) Ab 2015 inkl. Implenia AG, Eberli Sarnen AG, Marti GU AG, ohne MLG AG, ohne Renespa AG (ab 2016 inkl. Losinger Marazzi AG und C. Vanoli AG)

Rückblick auf die Statistik von Entwicklung Schweiz

Entwicklung Schweiz führt seit einigen Jahren eine Statistik bezüglich der Umsatzentwicklung der Mitgliedfirmen. Das Ergebnis der nachstehenden Auswertung zeigt im Langzeitvergleich eine stagnierende Umsatzentwicklung der Mitglieder und somit ein stabiler Anteil des von Gesamtdienstleistern «beeinflussten» Bauvolumens (bezogen auf den gesamten Bau und auf das Hochbauvolumen). An dieser Stelle ist zu bemerken, dass bei der Analyse dieser Zahlen auch die Mitgliederzahl entsprechend zu berücksichtigen ist.

Der Marktanteil der Mitglieder von Entwicklung Schweiz als Gesamtdienstleister liegt im Hochbau bei schätzungsweise rund 15 %. Da vermehrt auch Architekturbüros, Baumanagementbüros und andere Baufachleute Gesamtleistungen anbieten, dürfte der Marktanteil sämtlicher nach dem Gesamtleistungsgedanken realisierten Hochbauten bei etwa 25 – 30 % liegen. Genaue Analysen sind schwierig und sehr aufwändig zu erstellen, da sich in der Praxis die Definition bzw. die Abgrenzung der verschiedenen Akteure als nicht eindeutig erweist und somit keine eindeutigen Aussagen zum Gesamtmarkt gemacht werden können.

Tabelle 2: Entwicklung Schweiz – Wirtschaftszahlen im Zeitvergleich und in Relation zum Gesamtbauvolumen und zum Hochbauvolumen (Umsatz- und Bauvolumenzahlen in Mio. Fr.)

Jahr	Anz.	Umsatz			MA 21.12.			Umsatz/MA			Ges. Bau	M'Ant	Hochbau	M'Ant
	Mitgl.	Inland	Ausland	Total	Inland	Ausland	Total	Inland	Ausland	Total	nominal	NPO	nominal	NPO**
1997	22	3'406	165	3'571	1'440	132	1'572	2.4	1.3	2.3	41'224	8.3 %	30'898	11.0 %
1998	22	3'944	1'297	5'241	1'522	132	1'654	2.6	9.8	3.2	41'542	9.5 %	31'461	12.5 %
1999	24	4'069	286	4'355	1'622	75	1'697	2.5	3.8	2.6	40'917	9.9 %	30'996	13.1 %
2000	24	4'535	128	4'663	1'730	43	1'773	2.6	3.0	2.6	43'708	10.4 %	32'051	14.1 %
2001	23	4'768	193	4'961	1'770	73	1'843	2.7	2.6	2.7	43'859	10.9 %	33'026	14.4 %
2002	22	4'754	1	4'755	1'492	3	1'495	3.2	0.3	3.2	44'211	10.8 %	32'891	14.5 %
2003	22	4'525	69	4'594	1'655	43	1'698	2.7	1.6	2.7	44'633	10.1 %	33'767	13.4 %
2004	22	4'833	100	4'933	1'674	54	1'728	2.9	1.9	2.9	46'956	10.3 %	35'932	13.5 %
2005	21	5'005	158	5'163	1'771	51	1'822	2.8	3.1	2.8	49'661	10.1 %	38'618	13.0 %
2006	22	5'671	133	5'804	1'893	56	1'949	3.0	2.4	3.0	50'622	11.2 %	39'216	14.5 %
2007	22	5'782	294	6'076	2'286	62	2'348	2.5	4.7	2.6	51'309	11.3 %	39'812	14.5 %
2008	21	5'684	269	5'953	2'510	68	2'578	2.3	4.0	2.3	53'426	10.6 %	40'793	13.9 %
2009	19	5'574	0	5'574	2'513	0	2'513	2.2	0.0	2.2	54'529	10.2 %	41'858	13.3 %
2010	22	5'615	0	5'615	1'768	0	1'768	3.2	0	3.2	56'889	9.9 %	44'147	12.7 %
2011	21	5'892	0	5'892	1'977	0	1'768	3.0	0	3.3	59'450	9.9 %	46'550	12.7 %
2012	20	4'532	0	4'532	1'735	12	1'747	2.6	0	2.6	61'651	7.4 %	53'161	8.5 %
2013	19	4'600	2	4'602	1'692	206	1'898	2.7	0	2.5	63'740	6.2 %	49'400	8.6 %
2014	19	5'123	21	5'144	2'006	291	2'297	2.6	0.1	2.2	65'720	7.8 %	50'860	10.1 %
2015	20	4'902	11	4'913	1'908	182	2'090	2.6	0.1	2.4	63'000	7.8 %	48'500	10.1 %
2016	20	5'335	13	5'348	1'912	121	2'033	2.8	0.1	2.6	64'000*	8.4 %	49'500	10.8 %

*Zahlen der Bauvolumina 2016 provisorisch/Schätzung

** NPO Verband Entwicklung Schweiz/Gruppe

Tabelle 3:
Marktanteil der Entwicklung Schweiz-Mitglieder am Gesamtbauvolumen

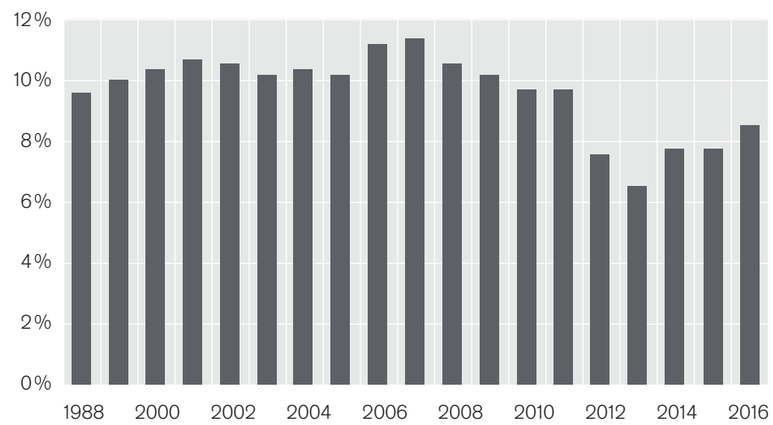
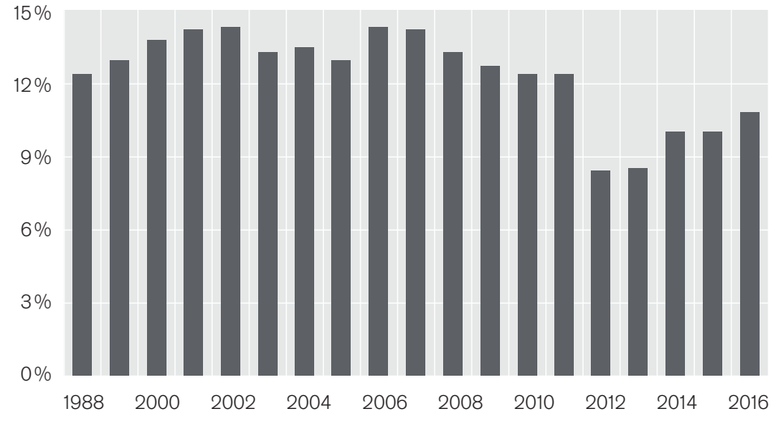


Tabelle 4:
Marktanteil der Entwicklung Schweiz-Mitglieder am Hochbauvolumen



Die Leistungsbereiche von Entwicklung Schweiz

Der Blick nach innen

Die Arbeiten von Entwicklung Schweiz waren im Berichtsjahr von zahlreichen, grossen Herausforderungen geprägt. Nebst der dominierenden, themenübergreifenden Überarbeitung der vom Vorstand definierten Mission und Strategie stand die Positionierung der noch jungen Marke Entwicklung Schweiz – Développement Suisse im Vordergrund. Die im Frühjahr 2015 neu definierte Corporate Identity und Corporate Design Strategie musste bei sämtlichen Stakeholdern weiter bekannt gemacht werden um die notwendige Resonanz zu erhalten.

Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt war die Vergrösserung des Mitgliederbestands sowie die Erarbeitung von drei Positionspapieren zu den Themen a. Quartier- und Arealentwicklung, b. Energiestrategie 2050 und c. Raumplanung (s. Anhang).

Die im Business-Plan 2015 bis 2018 definierten Massnahmen konnten abgeschlossen bzw. weiter vorangetrieben werden.

Der Blick nach aussen

Im Berichtsjahr war die Bauwirtschaft erneut mit einem gesetzgeberischen Aktivismus konfrontiert, der die Rechtssicherheit im Bauprozess nicht fördert und nicht zuletzt einen beachtlichen Kostenschub auslöst. Zahlreiche Regelungen sind im Parlament hängig oder zur Inkraftsetzung geplant, die aus der Sicht der Praxis über das Ziel hinausschiessen und damit hohe zusätzliche Administrationskosten in der Umsetzung auslösen. Eine Deregulierung ist also angebracht.

Wie verschiedene Studien belegen wächst die Dichte der Regulierungen in allen Bereichen in besorgniserregende Höhen. Alleine in der Bauwirtschaft sind im Bereich Raumplanung und Bau über 140 000 Gesetzes- und Verordnungsartikel zu beachten. Nicht zu vergessen sind hier die privaten Normen (z. B. die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA oder der Internationalen Organisation für Normung ISO), die für die Unternehmen ebenfalls Kosten verursachen.

Punktuelle Deregulierungen sind bedauerlicherweise seltene Ausnahmen, da meist auf Krisen markante Regulierungsschübe folgen. Diese ungebrochene Entwicklung bedroht die Wettbewerbsfähigkeit ernsthaft zu gefährden. Abhilfe können nur kleine Schritte und fortwährende Anstrengungen bei der Gesetzgebung und im Vollzug schaffen, ein Kahlschlag ist nicht möglich und auch nicht in allen Bereichen sinnvoll. Ebenso wenig gibt es eine Pauschallösung.

Die zunehmende Regulierungsdichte ist aus der Optik der Wirtschaft mit Sorge zu betrachten. Langsam aber sicher bilden Regulierungen immer mehr einschränkende Vorschriften von Bund, Kantonen und Gemeinden, ähnlich einem engmaschigen Netz, das sich über alle Lebens- und Rechtsbereiche legt: Es beschneidet die unternehmerische und persönliche Freiheit und schnürt Eigenverantwortung und Wettbewerb zunehmend die Luft ab. Besonders stark betroffen ist, wie oben skizziert, die Bauwirtschaft, kurz gefolgt vom Finanzmarkt und dem Gesundheitsmarkt.

Nicht das einzelne Gesetz, eine Verordnung oder ein Rundschreiben ist das Problem. Es ist vielmehr die immer grössere Summe all dieser Vorschriften, die erstickend wirkt. Gleichzeitig ist Regulierung als solche nicht automatisch schlecht. Es braucht sie etwa für die Sicherheit oder um den wettbewerblichen Rahmen zu gestalten (z. B. Kartell-, Aktien- oder Patentrecht), um Vereinbarkeit zu erreichen (z. B. im Strassenverkehr oder bei der Zuteilung von Mobilfunklizenzen) oder den Marktzugang zu sichern. Ein Teil der Regulierungen ist daher sehr oft sachlich begründet. Ein rein quantitativer Ansatz, also die pauschale Forderung nach einem radikalen Regulierungsabbau oder einer Verringerung der Regulierungskosten, ist deshalb nicht hilfreich. In einschlägigen Studien werden verschiedene Massnahmen vorgeschlagen (wie z. B. das Opting Out), zentral scheint

Murtenstrasse 24, Bern
Gross Generalunternehmung AG

Seit Mai 2016 wird an der Murtenstrasse 24 intensiv gebaut. Der voraussichtliche Abschluss der Aushubarbeiten ist per Ende Juni 2017 geplant. Ab Juli 2017 beginnen die Rohbauarbeiten für das 13-geschossige Gebäude. Es folgt der hoch komplexe Innenausbau mit Laborräumen für die klinische Forschung und Räumen für die Rechtsmedizin. Im Herbst 2020 wird das neue Universitätsgebäude des Kantons Bern bezugsbereit sein.

uns aber auch, dass der Gesetzgeber immer auch ein «Nichtstun» als Handlungsoption einbezieht. Ebenso wichtig ist der Dialog mit den betroffenen Wirtschaftskreisen – und zwar vor der Rechtssetzung wie auch während des Vollzugs. Dieser Dialog muss vermehrt zweckorientiert und pragmatisch, anstatt formalistisch erfolgen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Regulierungsabbau am ehesten bei der täglichen Kleinarbeit im gesetzgeberischen Alltag und im Vollzug zu realisieren sind. Eine tägliche Knochenarbeit bleibt also unabdingbar.

HWO Science City, Zürich
BAM Swiss AG

Neubauprojekt von drei Gebäuden mit rund 500 Wohnplätzen für Studierende auf dem ETH-Campus Hönggerberg. Das Projekt besteht aus den drei Gebäuden HWA, HWB und HWC. Die geplante Nutzung sind günstige Wohnungen für Studenten. Als Besonderheit ist die Zertifizierung nach Minergie-P-Eco und Label GI – «Gutes Innenraumklima» hervorzuheben.

Nebst den grundlegenden Aufgaben (Durchführung von Aus- und Weiterbildungsprogrammen, der Durchsetzung von spezifischen politischen Interessen, dem vertieften Ausbau der Kommunikationsstrategie, Organisation von Netzwerkanlässen) ist für das Geschäftsjahr 2016 im speziellen folgender Schwerpunkt erwähnenswert:

In Bezug auf die politische Arbeit stand nebst der omnipräsenten «Energiestrategie 2050 des Bundes», die auf die Bauwirtschaft zweifellos eine grossen, langfristigen Einfluss hat, wichtige Zukunftsthemen wie beispielswiese die Revision des Raumplanungsgesetzes, die MWST-Revision, das Bauproduktegesetz, Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) sowie die Revision des öffentlichen Beschaffungswesens auf der Traktandenliste.

Um die politische Stossrichtung von Entwicklung Schweiz zu verstärken bzw. mehr Gewicht zu erhalten, arbeitet der Verband eng mit den Dachverbänden (bauenschweiz, economiesuisse, schweizerischer Gewerbeverband, SKI Schweizerische Kommission für Immobilienfragen) zusammen.

Politik

Öffentliches Beschaffungswesen

Nach der abgeschlossen Vernehmlassung der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB wurde im Berichtsjahr durch den Bund die Vernehmlassung über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB / VöB) eröffnet. Inhaltlich geht die eröffnete Vernehmlassung in die richtige Richtung, obwohl in einigen Ausführungen noch Korrekturbedarf liegt. Entwicklung Schweiz setzt sich für transparente und faire Vergabeverfahren ein, dies ist nicht zuletzt auch relevant für Bauherren sowie die komplette Wertschöpfungskette. Betreffend den Vergabekriterien ist für Entwicklung Schweiz die Gewichtung des Preises im Verhältnis der qualitativen Kriterien relevant. Bei Vergaben ist die Leistungskomponente zwingend vermehrt anzuwenden, als dies bis heute der Fall ist. Einen reinen Preiswettbewerb lehnen wir ab.

Nach der Beratung in den Räten hat der Bundesrat die Botschaft zum BöB anfangs 2017 verabschiedet.

Energiestrategie 2050

Im Berichtsjahr hat die Energiestrategie 2050 des Bundes das Parlament sowie die Energiekommissionen des National- und Ständerates (UREK-N & UREK-S) intensiv beschäftigt. Die Vorlage hat eine enorme Bedeutung mit grosser Umwälzung, da der Bau- und Immobilienwirtschaft über 50 % des Gesamtenergieverbrauchs zugschrieben wird. Das Optimierungspotential ist entsprechend hoch, sei es bei Renovationen oder bei Ersatzneubauten.

Schorenstadt Basel
Implenia AG

Drei Gebäudezeilen mit unterschiedlichen Reihenhaustypologien und weitere Gebäudekörper mit Etagenwohnungen. Sämtliche Reiheneinfamilienhäuser bestehen aus einem Untergeschoss, einem Erd- und einem Obergeschoss sowie einem Attikageschoss mit grosser Dachterrasse. Die Dachterrassen sind versetzt angeordnet und bilden damit einen zusätzlichen privaten Aussenraum. Die Innenräume sind intelligent konzipiert und lassen grosse Gestaltungsfreiheit zu. Besonderes Augenmerk wurde auf den Tageslichteinfall gerichtet: Alles wirkt grosszügig und hell.

Entwicklung Schweiz hat sich bspw. stark für die Steuerabzugsmöglichkeit für Ersatzneubauten eingesetzt. Damit sollen auch Investitionen in Ersatzneubauten – ebenso wie energetische Gesamtsanierungen – über fünf Jahre gestaffelt steuerlich abgesetzt werden können. Dank einem geschlossenen, einheitlichen Auftritt der Bauwirtschaft hat sich dieses Anliegen schlussendlich in den Kommissionen und in den Räten durchgesetzt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Energiestrategie 2050 des Bundes nur gut funktionieren kann, wenn Unternehmen und Privatpersonen dank marktwirtschaftlicher Anreize aus Eigeninteresse daran mitarbeiten. Der Weg über Verbote, Gebote und einer Regulationsflut verunmöglicht eine zielführende Energiewende. Entwicklung Schweiz setzt sich hier für ein möglichst auf Anreizen bestehendes System ein, das günstiger, liberaler und übersichtlicher gestaltet ist. Diese Revision darf nicht in einer Regulationsflut enden.

Für Entwicklung Schweiz ist klar, dass der wichtigste Treiber des Immobilienmarktes über die Nettowohnfläche getrieben ist und somit der entscheidende Anreiz hauptsächlich über die Kompensation der Fläche geschehen muss. In diesem Kontext erläutern wir im Anhang die entscheidenden Faktoren betr. dem Ersatzneubau, der Ausnützungsziffer und der Verdichtung.

Raumplanung – nach der Revision ist vor der Revision

Kaum hat der Bundesrat die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) samt Verordnung in Kraft gesetzt, wurde bereits die 2. Revisionsetappe zum Raumplanungsgesetz RPG in die Vernehmlassung gesandt. Inhaltlich ist die Revision bedeutend, unter anderem hat sie zum Ziel, gegen innen zu verdichten und wirksam gegen die Zersiedelung vorzugehen. Da das Revisionstempo relativ schnell von statten ging, die Vorlage viel zu umfangreich ist und das RPG 1 in der Praxis noch kaum Fuss gefasst hat, beschloss das Bundesamt für Raumentwicklung ARE nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen negativen Vernehmlassungsantworten, die zweite unterbreitete Revisionsvorlage fallenzulassen.

Entwicklung Schweiz ist mit zahlreichen Verbänden aus der Bau- und Immobilienwirtschaft einig, dass die Vorlage deutlich zu vereinfachen ist, da das RPG gemäss der verfassungsmässigen Kompetenzordnung «nur» ein Rahmengesetz ist und auch bleiben soll. Erfreulich ist zudem die Schaffung von mehr raumplanerischen Handlungsspielräumen.
Der Bundesrat sowie das ARE Bundesamt für Raumentwicklung hat die Einwände der Wirtschaft ernst genommen und will sich neu lediglich auf einige Kernpunkte berufen. Dies sind u.a. «Bauen ausserhalb der Bauzonen», «Raumplanerische Interessenabwägung», «Raumplanung in funktionalen Räumen» und «Raumplanung im Untergrund».

In Bezug auf die Umsetzung sind wir somit zuversichtlich, dass der Bundesrat der breiten Kritik seitens der Bau- und Immobilienwirtschaft Rechnung trägt und die weiteren Schritte effizient und zukunftsgerichtet zu Gunsten einer nachhaltigen Wirtschaft und entsprechenden Lebensraum umsetzt.

Mehrwertabschöpfung & Mehrwertausgleichsgesetz MAG

Die Kantone verfügen im Rahmen ihrer Richtpläne grundsätzlich über griffige Instrumente, um dem Landverschleiss vorzubeugen und die Siedlungsentwicklung auf die innere Verdichtung auszurichten. Aus diesem Grund dürfen die Mehrwertabschöpfungsgesetze in den Kantonen hauptsächlich für Auf- und Umzonungen und weniger für Einzonungen Anwendung finden. Bei Einzonungen sind die Kantone verpflichtet Mehrwerte auszugleichen, hingegen bei Auf- und Umzonungen sind Mehrwertabschöpfungen freiwillig.

Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln und führen häufig zu zusätzlichen Kosten (z.B. zur Erschliessung, aber auch für Schulhäuser o.ä.), die durch die öffentliche Hand zu tragen sind. Aufgrund dieser Überlegung ist die Absicht Mehrwerte auszugleichen, nachvollziehbar. Es darf aber nicht vergessen werden, dass Erschliessungs- und Infrastrukturkosten bereits bei früheren Neu- bzw. Ausbauten entstanden sind und in den Gemeinden durch allgemeine Steuermittel getragen wurden. Anders gesagt sollte die Mehrwertabschöpfung nicht lediglich erhoben werden, um die unter Druck geratenen Gemeindekassen mit neuen Finanzierungsquellen zu erschliessen. Für Entwicklung Schweiz ist dies der falsche Weg:

Geplante Mehrwertausgleiche auf kantonaler Ebene bei Auf- und Umzonungen reduziert direkt Anreize zur inneren Verdichtung, da Verdichtungsmassnahmen wesentlich verteuert würden. Die Mehrwertabgabe könnte somit kontraproduktiv wirken. Damit besteht die Gefahr einer inkohärenten Raumpolitik, da einerseits die innere Verdichtung gefördert werden soll – und in den Erläuterungen sogar zu einem Ziel des MAG erklärt wird –, diese aber andererseits durch den Mehrwertausgleich mit einer Abgabe gehemmt wird. Entwicklung Schweiz lehnt deshalb eine Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen aufgrund von raumpolitischen Überlegungen grundsätzlich ab.

Aus diesen Überlegungen hat Entwicklung Schweiz zur Vernehmlassung zum Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz im Kanton Zürich entsprechend Stellung genommen.

Weiterführende eingereichte Stellungnahmen / Vernehmlassungsantworten 2016

- Energiestrategie 2050
- Klimapolitik der Schweiz nach 2050
- Zweitwohnungsgesetz
- Mehrwertabschöpfung
- Änderung der Verordnung zum Arbeitsgesetz – Brandschutz (ArGV 4)
- Zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG2)
- Revision der Bundesgesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen (Böb / VöB)
- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) Kanton Zürich
- SIA-Vernehmlassungen (verschiedene)

Wissens-Management – Aus- und Weiterbildungsprogramme

Projektleiter Bauindustrie

Der Fachkurs Projektleiter Bauindustrie, der in Zusammenarbeit mit dem Partnerverband GSGI Gruppe der Schweizerischen Gebäudetechnik-Industrie und der Hochschule Luzern, Technik + Architektur durchgeführt wird, musste aufgrund der stetig sinkenden Nachfrage inhaltlich grundlegend erneut werden. Die hohen Auftragsbestände und die hohe Auslastung der Mitglieder hatte die Nachfrage nach Weiterbildungsprogrammen auf Kursstufe, darunter auch der Projektleiter Bauindustrie, gedämpft. Die Marketingkonzept wurde neu aufgesetzt und die Kommunikation intensiviert. Nach der eher geringen Auslastung im Berichtsjahr, konnte im ersten Quartal 2017 wiederum mit einem vollen Programm mit über 16 Teilnehmern gestartet werden.

Um langfristig ein marktgerechtes Angebot anbieten zu können, wurden sämtliche kommunikativen Massnahmen mit der HSLU Hochschule Luzern, Technik & Architektur koordiniert und verstärkt. Im Berichtjahr haben 17 Absolventen/innen den Projektleiter Bauindustrie erfolgreich absolviert.

Priora Totalunternehmung Kloten
Projekt Bächtelenpark, Wabern
Priora AG / Geschäftsstelle Bern

Zwischen Wabern und «Chly Wabere» entstand ein familienfreundliches Quartier der Zukunft mit 43 Eigentumswohnungen, 25 Reiheneinfamilienhäusern und 116 Mietwohnungen. Vier individuelle Gebäudetypen und ein modernes Hochhaus erfüllen unterschiedliche Wohnbedürfnisse in einer energetisch und verkehrstechnisch vorbildlichen Überbauung.

CAS Projektmanagement Bau

Die organisatorische Übergabe der CAS (Certificate of Advanced Studies) Aus- und Weiterbildungsangebote von Entwicklung Schweiz an die Hochschule Luzern, Technik + Architektur (HSLU) im vergangenen Jahr hat zusätzliche Synergien ergeben. Für Entwicklung Schweiz werden einerseits weniger Ressourcen gebunden und sie erlaubt eine vertiefte Fokussierung auf das Kerngeschäft. Die HSLU hat zudem wie geplant unseren CAS Projektmanagement Bau optimal in ihrem CAS-Portfolio eingebettet. Bewährt hat sich auch die engere Zusammenarbeit mit der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB) in Bezug auf die CAS-Programme. Im Berichtjahr haben über 50 Absolventen/innen das CAS Projektmanagement-Bau-Programm erfolgreich absolviert.

Aufgrund der hohen Nachfrage wird im 2016 ein zusätzlicher, dritter Kurs angeboten.

Baukostenplanung / Kalkulator/in

Die geplante vierte Durchführung des Aus- und Weiterbildungsprogramms Baukostenplanung / Kalkulator/in erfuhr im Berichtsjahr eine rückläufige Nachfrage, wodurch das Kursprogramm nicht wie geplant durchgeführt werden konnte. Das speziell für GU- und TU- Mitarbeiter/innen entwickelte Programm wurde spezifisch auf die Bedürfnisse und Anforderungen von Baukostenplanenden im Bereich Neu- und Umbauten im Hochbausegment abgestimmt. Der Mangel an erfahrenen und gut ausgebildeten Kalkulatoren / Kostenplanern ist im Berichtsjahr nach wie vor gross. Anlässlich einer Strategieüberprüfung anfangs Jahr 2017 wurde beschlossen, das Programm Baukostenplanung / Kalkulator/in einzustellen. Interessenten haben nach wie vor die Möglichkeit, das Partnerprogramm CAS Baukostenplanung bei der Hochschule Luzern, Technik & Architektur zu besuchen.

Bauleiter HFP

Entwicklung Schweiz hat im Berichtsjahr das auf Gesamtdienstleister-Bedürfnisse ausgerichtete Aus- und Weiterbildungsprogramm für Bauleiter aufrechterhalten. Das rund 40-tägige Ausbildungsprogramm wurde im Rahmen einer Kooperation mit dem CSBB Campus Sursee Bildungszentrum Bau vor rund zwei Jahren ins Leben gerufen. Nach Erarbeitung des genauen Anforderungsprofils und Anpassung des bereits bestehenden Basis-Lehrgangs wurden Dozenten rekrutiert und die Unterrichtsmodule mit Inhalten gefüllt. Der Start der ersten Durchführung hat im ersten Quartal 2016 begonnen. Beim erfolgreichen Abschluss wird das Diplom Bauleiter HFP (HFP Höherer Fachprüfung) ausgestellt und befähigt die Absolventen, die eidgenössische Prüfung zum Eidg. Bauleiter zu bestehen.

Das CSBB wurde nebst der HSLU Hochschule Luzern als strategischer Kooperationspartner für den Leistungsbereich Wissensmanagement definiert. Im Rahmen der Kooperation arbeitet Entwicklung Schweiz bei der Vermittlung von Fachwissen und der Vermarktung der Angebote mit.

Networking, Events & Kommunikation

Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung wurde am 14.06.2016 im Hotel Bellevue Palace in Bern durchgeführt, die hauptsächlich dem Zweck der Abnahme der Rechnung 2016, dem Budget und der Wahl der Vorstandsmitglieder galt. Nebst diesen Standardtraktanden wurden als Neuwahl für drei Amtsjahre Pascal Bärtschi, Losinger Marazzi; Christof Gämperle, Implenia AG und Pierre El Soda, Alfred Müller AG gewählt. Wiedergewählt für drei Amtsjahre wurde Thomas Frutiger, Frutiger AG und Markus Sidler, Anliker AG. Als Revisor wurde Jörg Gansner, Alfred Müller AG für eine Amtsperiode von 2 Jahren wiedergewählt. René Zahnd, ehemals Implenia AG würde als geschätztes Vorstandsmitglied verabschiedet.

Die Haupttätigkeitsbereiche im Berichtsjahr standen – wie bereits erwähnt – unter dem Zenit der Schärfung der noch «jungen» Marke Entwicklung Schweiz – Développement Suisse, da die Umfirmierung vom VSGU Verband Schweizerischer Generalunternehmer zu Entwicklung Schweiz an der ausserordentlichen Vereinsversammlung vom 20.01.2015 beschlossen wurde.

Die vom Vorstand definierte Mission sowie die daraus abgeleiteten Ziele wurden erneut vorgestellt und präzisiert. Die Mission von Entwicklung Schweiz lautet: Wir verstehen uns als schweizerischen Branchenverband, der Unternehmen repräsentiert, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbietet. Der Verband setzt sich für die politische und wirtschaftliche Interessenvertretung, Dienstleistungen für die Mitglieder sowie Aus- und Weiterbildung ein.

Die Mitglieder sind Unternehmen, welche Gesamtleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien anbieten, unternehmerische Risiken übernehmen, gesellschaftliche Verantwortung tragen und sich durch innovative und ökologische Lösungen auszeichnen.

Im Anschluss an die ordentliche Generalversammlung fand der offizielle Netzwerkanlass «Zukünftige Raum- und Siedlungsentwicklung in der Schweiz» mit über 230 Gästen und Frau Bundesrätin Doris Leuthard als Botschaftsvermittlerin statt.

Fachpublikationen, Newsletter & Co.

Entwicklung Schweiz hat im Berichtsjahr die Kooperationen auch im Bereich Kommunikation ausgebaut. Dies einerseits mit der fachkom GmbH (Magazine «intelligent bauen», «die baustellen» inkl. «nicht nur Beilage») sowie dem Magazin Schweizer Immobilienbusiness. In Letzteren publiziert Entwicklung Schweiz regemässig Polit-Kolumnen, die die aktuelle politische Diskussion im Bau- und Immobilienmarkt wiederspiegeln.

Die Kooperation mit der Certus AG (Magazin «Spektrum Bau») wurde fallengelassen. Es hat sich gezeigt, dass eine Kooperation mit einem starken Netzwerkpartner innerhalb des Bauhaupt- und Baunebengewerbes ausreichend ist. Um den Bereich Immobilienentwicklung inkl. der Investoren abzudecken, bietet das Magazin Schweizer Immobilienbusiness die ideale Plattform.

Lycée Français Marie Curie de Zurich
Losinger Marazzi AG

Das Neubauprojekt Lycée Français Marie Curie de Zurich bietet Empfangskapazitäten für rund 1000 Kinder und Jugendliche. Das Gebäude wurde nach Minergie-ECO zertifiziert. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Wärmepumpe von über 30 Erdsonden und mit einer Gasheizung. Die Schule verfügt über Freecooling und ein Change-Over-System; Es wird ausschliesslich Frischluft verwendet.

Digitales Bauen – Implementierung in die Praxis

Die Bau- und Immobilienbranche hat sich in der Vergangenheit oft als resistent gegenüber Veränderungen erwiesen und neue Technologien nur langsam übernommen. So zeichnet sich die Bauwirtschaft gemäss einschlägigen Studienindex durch den tiefsten Digitalisierungsgrad aller fünfzehn untersuchten Branchen aus. Die Immobilienbewirtschaftung gehört auf dem elften Rang ebenfalls zu den digitalen Nachzüglern. In den letzten Jahren ist jedoch Schwung in den Innovations- und Digitalisierungsprozess gekommen. Zwar bleibt offen, welche Technologien sich wie schnell als Branchenstandards durchsetzen und welche im Entwicklungsstadium versanden werden. Sicher ist aber das hohe Revolutionspotenzial, welches aktuell in der Immobilienbranche besteht.

Damit dieser Nachholbedarf auch rasch umgesetzt werden kann, wurde im Juni 2015 an der ETH Zürich die Interessensgemeinschaft «Bauen digital Schweiz» gegründet. Ziel und Zweck dieser Plattform ist, in der Schweiz das Thema der Digitalisierung in der Bauwirtschaft aufzunehmen und damit den gesamten Lebenszyklus des Bauens und Betreibens abzudecken. Für Entwicklung Schweiz ist wichtig, dass ein nationales Verständnis zu digitalem Planen, Bauen und Betreiben erreicht wird. Aus diesem Grund arbeitet Entwicklung Schweiz im Berichtsjahr bei dieser Interessensgemeinschaft tatkräftig mit, da die Digitalisierung grundlegende Veränderungen in der Wertschöpfungskette auslöst und somit nicht zuletzt auch für Entwickler und Gesamtdienstleister bedeutend ist.

Arbeitsgruppen und Expertenrunden, Kommissionen

Aufgrund der beschränkten Ressourcen des Verbandssekretariates unterhält Entwicklung Schweiz – Développement Suisse verschiedene Arbeitsgruppen und Kommissionen mit Fachexperten. Diese Gruppen setzen sich jeweils aus ausgewiesenen Experten zusammen, die in den Mitgliedfirmen von Entwicklung Schweiz tätig sind. Bei bedeutenden nationalen Fragestelllungen wie z. B. der Erstunternehmerhaftung arbeitet Entwicklung Schweiz mit gleichgesinnten Verbänden und Institutionen zusammen. Insbesondere mit den drei Dachorganisationen sgv schweizerischer Gewerbeverband, economiesuisse und bauenschweiz besteht ein regelmässiger Austausch inkl. Koordination von Themen und Arbeitsgruppen. Es zeigt sich, dass mit strategischen Allianzen die Verbandsziele effektiver erreicht werden und vermehrt Teilerfolge verbucht werden können. Weiterführende Informationen zur Art & Weise und Zusammensetzung sind im Anhang 4 zu finden.

Ausblick, Schlussgedanken und Dank

Herausforderndes Wettbewerbsumfeld

Die Unternehmer sind im Berichtsjahr in einem gut funktionierenden Wettbewerbsumfeld mit einer angespannten Preissituation konfrontiert, dies mit leicht steigender Tendenz.

Einige Mitbewerber würden nicht selten mehr als betriebswirtschaftlich notwendig Aufträge akquirieren, um sicherzustellen, dass ihre Angestellten auch dann noch Arbeit hätten, wenn sich die Baukonjunktur für längere Zeit abkühlt. Eine solche Geschäftsstrategie ist vermutlich nicht immer zielführend. Die Firmen reizen die Zahlungstermine aus und versuchen gleichzeitig, geschuldetes Geld rasch einzutreiben. Branchenexperten bestätigen, dass diesbezüglich mit harten Bandagen gekämpft wird. Besonders schwierig ist die Lage im Bürobau. In diesem Bereich nimmt das Überangebot vor allem in den Grossstädten laufend zu, und Anzeichen für eine Entspannung gibt es nicht. Die Unternehmer haben auf die sich abzeichnende Verlangsamung reagiert und Kapazitäten in den Wohnungsbau verlagert. In diesem Geschäft herrscht allerdings aus einem anderen Grund bereits ein Gedränge. Bauunternehmen aus den Alpentälern, denen die Beschränkungen der Zweitwohnungsinitiative das Geschäft verdorben haben, versuchen aus ihrem engen Heimmarkt auszubrechen, indem sie in Richtung Mittelland oder der regionalen Zentren vorstossen.

Ausblick & Herausforderungen für Entwicklung Schweiz

In Zukunft braucht es demnach nicht nur eine konsequente Ausrichtung auf die Kundenbedürfnisse, sondern mittel- bis langfristig wird sich die Bauwirtschaft grundsätzliche Gedanken über die Zukunft machen müssen. Die Wirtschaftlichkeit ist in der Regel zu niedrig, als dass alle Unternehmen einen Abschwung ohne Schaden überstehen würden. Der Grad der Spezialisierung ist im Vergleich mit anderen Branchen gering, und die Art, wie ein Projekt abgewickelt wird, hat sich in den vergangenen Jahren auch kaum verändert. In Bezug auf die Digitalisierung gibt es im Vergleich zu anderen Branchen viel aufholbedarf. Forscher an der ETH Zürich haben beispielsweise einen Bauroboter entwickelt, der für Maurerarbeiten eingesetzt werden kann. Präzise, aber noch eher langsam setzt er Stein auf Stein. Selbst die Techniker der ETH glauben, dass es noch einige Jahre dauern wird, bis die Hightech-Hilfsarbeiter auf Baustellen zum Einsatz kommen. Im Labor wurden auch schon verschiedene komplexe Gebäude aus dem 3-D-Drucker gedruckt. Dies zeigt, dass die Zukunft viele Innovationen bringen wird, bei der sich alle Interessengruppen weiterentwickeln werden.

Ein Blick auf die Geschäftszahlen der Mitglieder zeigt, dass das Geschäftsjahr 2016 im Bereich Gesamtdienstleistung sowie auch Projektentwicklung relativ positiv abgeschlossen wurde. Dies lässt, nicht zuletzt aufgrund der nach wie vor hohen Auftragsbestände, ein gutes Geschäftsjahr 2017 erwarten. Die nahe Zukunft kann somit noch recht positiv beurteilt werden. Mittelfristig zeichnen sich wie oben ausgeführt, gewisse Sättigungstendenzen ab. Die Gesamtdienstleister von Entwicklung Schweiz sind deshalb auch in Zukunft gefordert, die Ausganglage im Detail zu erfassen, damit die korrekten Schlüsse gezogen werden können. Für Entwicklung Schweiz bedeutet dies umso mehr, den Mitgliedern Hand zu bieten und aktiv für optimale und wachstumsfördernde Rahmenbedingungen zu sorgen.

Projekt Grienmatt Park, Liestal
Glanzmann Generalunternehmung AG

Das Projekt besteht aus 25 hochwertigen Eigentumswohnungen und 10 Mietwohnungen sowie zwei Autoeinstellhallen mit insgesamt 77 Stellplätzen. Das Gesamtprojekt weist ein Volumen von ca. 33 500 m³ mit Baukosten von ca. CHF 16 300 000.– aus.
Architekt: Otto & Partner AG, Liestal
Bauherr: Mettler2Invest AG, St. Gallen

Dank

Dem Vorstand und seinem Präsidenten liegt es daran, den zahlreichen Kunden in der ganzen Schweiz für das dem Verband und seinen Mitgliedern entgegengebrachte Vertrauen bestens zu danken. Ein spezieller Dank ergeht aber auch an die zahlreichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die trotz zum Teil sehr hoher Belastung das Ihre zum Erfolg des Gesamtleistungsgedankens beigetragen haben.

Bernhard Büchler
Geschäftsführer

Anhang 1
Exkurs

Positionspapier 1:
Quartier- und Arealentwicklung

Sinnvolle Quartier- und Arealentwicklungen sind eine Chance

Angesichts des zunehmenden Drucks auf den Raum und der steigenden Wohnungsnachfrage sind Verdichtung und Bauen «gegen innen» im Siedlungsraum zentrale und zukunftsgerichtete Lösungsansätze. Eine zeitgemässe und nachhaltige Quartier- und Arealentwicklung nimmt die Bedürfnisse der Nutzer und Bewohner auf, trägt dem Raummangel und dem demographischen Wandel Rechnung und spart gleichzeitig Ressourcen. Quartier- und Arealentwicklungen sind eine sozioökonomische und sozio-kulturelle Chance für den Städtebau: Das Steuersubstrat wird verbessert, die Nutzungsvielfalt gesteigert und die soziale Durchmischung und Diversität gefördert. Der Weg dazu führt über qualitative hochwertige Verdichtungen. Nur hohe Nutzungsdichten mit einer sehr guten städtebaulichen Qualität bieten die Möglichkeit, sowohl Wohnraum für gut Verdienende als auch für den breiten Mittelstand anbieten zu können. Da hohe Dichten unterschiedliche Expositionsqualitäten für die Wohnungen mit sich bringen, führen sie automatisch zu einem relevanten Anteil günstiger Wohnungen. Eine tiefe Nutzungsdichte an zentralen Lagen führt zu Luxus-Produkten, die sich nur wenige Menschen leisten können. In diesem Sinne ist ein Paradigmenwechsel nötig: Hohe Dichte – verbunden mit dem Anspruch an eine hohe Siedlungsqualität – soll nicht nur bei Wohlwollen der Behörden ermöglicht werden, sondern ist den Gemeinden und Städten in Zukunft vorzuschreiben, um unsere innerstädtischen Potenziale in der Schweiz auszuschöpfen. Um die gewünschte Arealentwicklung zu fördern, sind die Bauvorschriften zu liberalisieren. Als Beispiel: Das Zürcher Niederdorf oder die Berner Altstadt müssten in Bezug auf Verkehrserschliessung, Lärm- und Brandschutz, Gebäude- und Grenzabstände, behindertengerechtes Bauen sowie Wohnhygiene etc. wieder baubar sein! Letztlich ebnet die Entwicklung nachhaltiger Quartiere den Weg für nachhaltige Gemeinden und Städte damit für eine nachhaltige und prosperierende Schweiz.

Denkmalschutz ja – aber nicht um jeden Preis

Rigoroser Denkmalschutz schränkt Entwicklungsmöglichkeiten stark ein. Die Ansprüche an den Wohn- und Arbeitsraum verändern sich jedoch stetig. So müssen Gebäude den neuen Ansprüchen und Bedürfnissen ihrer Nutzer gerecht werden: Das steigert ihre Attraktivität und bildet letztlich die Basis für eine zeitgemässe Siedlungsverdichtung, die im öffentlichen Interesse ist. Eine einseitige und zu starke Gewichtung des Denkmalschutzes zulasten der Siedlungsentwicklung erschwert die angestrebte Verdichtung erheblich. Die Siedlungsentwicklung muss daher in der Interessenabwägung denselben Stellenwert geniessen wie der Denkmalschutz.

Deshalb sollen die bestehenden Inventare «entrümpelt» werden mit dem Ziel, diese zu halbieren. Sinnvolle Ersatzbauten müssen möglich sein. Ebenso müssen Bedingungen geschaffen werden, dass Gebäude ganz abgerissen oder zumindest strukturell massiv verändert werden können. Dies steht nicht im Widerspruch mit dem Ortbildschutz: Schützenswerte Ortbilder im Ortskern sollen auch weiterhin erhalten werden.

Funktionale Durchmischung fördern – Verkehr und Mobilität als Chance nutzen

Die funktionale Durchmischung ist ein wirksames Mittel, um die Entstehung von Schlafstädten zu verhindern und Quartiere zu beleben. Ein Quartier, in dem die Menschen wohnen, arbeiten, konsumieren, ihre Freizeit verbringen und sich erholen, ist ein lebendiges Quartier mit ganztags genutzten öffentlichen Räumen, wo sich die BewohnerInnen sicher fühlen. Eine hohe Nutzungsvielfalt bringt zusätzliche Vorteile: Durch kürzere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort kann die Mobilität optimiert, die Infrastruktur entlastet und der Energiebedarf deutlich gesenkt werden. Schliesslich soll mit städtebaulichen Massnahmen auch die erwünschte Durchmischung gefördert werden.

Positionspapier 2:
Energiestrategie 2050

Keine staatlichen Interventionen beim privaten Wohnungsbau

Die Bereitstellung von Wohnraum ist primär eine Aufgabe der Immobilienwirtschaft. Die Schweiz ist mit diesem privatwirtschaftlichen Versorgungsmodell gut gefahren. Im Vergleich mit andern Ländern steht pro Kopf viel Wohnraum zur Verfügung und die Kosten dafür sind mehrheitlich gut tragbar. Das soll auch so bleiben. Die öffentliche Hand ist zuständig für die rechtlichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die privaten Akteure entfalten sollen. Auf weiter gehende staatliche Interventionen und vor allem auf Subventionen ist zu verzichten, damit keine Parallelwirtschaft entsteht und die Investitionsbereitschaft für den Wohnbau hoch bleibt. Im heutigen politischen Umfeld der Städte beschäftigen sich mehr und mehr Ämter und Beamte auf Kosten der Steuerzahler mit der Planung und Erstellung von (sehr teuren) städtisch subventionierten Wohnsiedlungen. Die exorbitanten Kosten zu Gunsten einer kleinen Minderheit privilegierter Bürger sind im Sinne einer Opportunitätskostenbetrachtung sehr kritisch zu hinterfragen.

Aufgrund des nicht vorhandenen unternehmerischen Anspruches ihres Umfeldes verursachen verwaltungsinterne Projektteams immer höhere Kosten. Der Kostentreiber in der Projektentwicklung ist die Integration überflüssiger und luxuriöser Anforderungen und Lösungen, die vielfach seitens Politik direkt oder seitens der Beamten im vorauseilenden Gehorsam eingebracht werden. Angesicht dieses Kostenblockes entgehen der öffentlichen Hand jedes Jahr riesige Geldbeträge, die sie andernorts besser gebrauchen und effektiver einsetzen könnte.

Relevante Verdichtung an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen – Ausnützungsziffer mindestens 3

Seit Jahren wächst die Bevölkerung in der Schweiz kontinuierlich. Leben heute 8 Millionen in unserm Land, so schätzt das Bundesamt für Statistik BFS die Bevölkerungszahl im Jahr 2045 auf bis zu 11 Millionen. Dieses Wachstum ist im Wesentlichen bedingt durch die Zuzüge aus dem Ausland auf Grund der hohen wirtschaftlichen Standortattraktivität der Schweiz und verstärkt direkt den Bedarf nach neuem Wohnraum. Bedingt durch das knappe Angebot an Wohnungen in Zentren und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen hat sich die Entwicklungstätigkeit immer mehr auch an peripher gelegene Standorte und auf die «grüne Wiese» verlagert. Damit steigt der Bedarf nach Mobilität verbunden mit für die Volkwirtschaft nachteiligen höheren Infrastruktur- und Pendelkosten. Mit der Verknappung des Bodens verbunden ist auch eine entsprechende Preissteigerung, die den Druck auf die Nutzung des Bodens verschärft.

Bestehende Siedlungsflächen müssen deshalb verdichtet und besser genutzt werden. Entwicklung Schweiz strebt an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen und in Zentren eine relevante Verdichtung an, mit dem Ziel, die nutzbaren Flächen in schon bestehenden Bauzonen markant und qualitätsvoll zu steigern (Ausnützungsziffer mindestens 3). Mit solch relevanter Verdichtung und entsprechender Steigerung der Ausnützung an raum- und siedlungsplanerischen sinnvollen, zentralen Lagen wird die Landschaft geschont und der Bedarf an Infrastruktur sinkt. Ebenso werden das Verkehrsaufkommen und der damit empfundene «Dichtestress» erheblich reduziert.

Ein haushälterischer Umgang mit Bauland und ein geringerer Bedarf an Infrastruktur bringen nebst dem Gewinn an nutzbarer Fläche auch mehr öffentlichen Raum: Mehr Grünflächen, eine gute Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe steigern insgesamt die Attraktivität und machen den verfügbaren Raum lebenswert. Die relevante Verdichtung an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen soll durch die raumplanerische Gesetzgebung gefördert werden.

Ersatzneubauten und sinnvolle Sanierungen – Ausnützungsbonus bzw. Flächenkompensation von 25 % als Haupttreiber für Investoren und Immobilienbesitzer

Sanierungen sind dann sinnvoll, wenn mit vernünftigem Mitteleinsatz zeitgemässe energetische Standards erreicht werden, der Nutzwert steigt und überdies die Rentabilität des Objekts attraktiv ist. Häufig ist das aber nicht der Fall. Zurzeit wird lediglich 1 Prozent aller Gebäude saniert – dieser Anteil soll erhöht werden. Ebenso ist ein Flächenbonus für Sanierungen vorzusehen. Darüber hinaus sind vermehrt Ersatzneubauten als zentrales Instrument bei der nachhaltigen Erneuerung in Erwägung zu ziehen. Wichtigster Treiber bei Immobilien aus Sicht des Eigentümers ist die Nettofläche – diesen Faktor gilt es zu beeinflussen.

Ersatzneubauten sollen sich deshalb lohnen: mit der Zugabe eines Ausnützungsbonus bzw. einer zusätzlichen Flächenkompensationen von max.

25 Prozent ist es für Investoren und Immobilienbesitzer attraktiv, Ersatzneubauten zu realisieren.

Schliesslich tragen Ersatzneubauten auch dazu bei, den bestehenden «Sanierungsstau» zu beheben und die angestrebte Verdichtung und die damit verbundene Steigerung der Ausnützung zu fördern. Ein Anreizsystem über einen Flächen- bzw. einen Ausnützungsbonus ist ohnehin besser als eine gut geölte Subventionsmaschinerie. Schliesslich sollten Sanierungen und Ersatzneubauten auch steuerlich gleichbehandelt werden.

Subventionen und Lenkungsabgaben vermeiden und zielorientierte statt normenorientierte Vorschriften – Innovationen aus eigener Kraft schaffen

Subventionen und Lenkungsabgaben verursachen häufig grossen bürokratischen Aufwand, verzerren den Wettbewerb, setzen somit falsche Anreize und verursachen letztlich volkswirtschaftliche Kosten. Regulierungen sollten auf das Nötige beschränkt werden. Ohnehin steht Entwicklung Schweiz für zielorientierte anstelle von normorientierten Vorschriften ein. Wie diese Zielvorgaben erreicht werden, müssen die Unternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Freiheit autonom bestimmen können. Dies schafft auch den guten Boden für Innovation. Freie Märkte und gute Rahmenbedingungen sind ein günstiger Nährboden für das Gedeihen von Innovation.

Relevante Verdichtung an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen – Ausnützungsziffer mindestens 3

Seit Jahren wächst bedingt durch Zuwanderung und eine hohe wirtschaftliche Standortattraktivität die Bevölkerung in der Schweiz. Dieser Trend wird sich weiter akzentuieren: Gemäss Schätzungen des Bundesamts für Statistik wird die Bevölkerung von heute 8 Millionen auf bis zu 11 Millionen im Jahr 2045 wachsen.

Bedingt durch das knappe Angebot an Wohnungen in Zentren und verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen hat sich die Entwicklungstätigkeit immer mehr auch an peripher gelegene Standorte und auf die «grüne Wiese» verlagert. Trotz allen Bemühungen konnte die Zersiedelung in der Schweiz bislang nicht gebremst werden. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird eine verdichtete Siedlungsentwicklung angestrebt.

Bestehende Siedlungsflächen sollen verdichtet und besser genutzt werden. Entwicklung Schweiz strebt an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen und in Zentren eine relevante Verdichtung an, mit dem Ziel, die nutzbaren Flächen in schon bestehenden Bauzonen markant zu steigern (Ausnützungsziffer mindestens 3). Mit solch relevanter Verdichtung und entsprechender Steigerung der Ausnützung an raum- und siedlungsplanerischen sinnvollen, zentralen Lagen wird die Landschaft geschont. Der Bedarf an Infrastruktur kann gesenkt und das Verkehrsaufkommen deutlich reduziert werden.

Ein haushälterischer Umgang mit Bauland und ein geringerer Bedarf an Infrastruktur bringen weitere Vorteile: Mehr Grünflächen, eine gute Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe steigern insgesamt die Attraktivität und machen den verfügbaren Raum lebenswert. Relevante Verdichtung an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen soll durch raumplanerische Gesetzgebung sowie allgemein günstige Rahmenbedingungen gefördert werden.

Adäquate Verbesserung der Energie- und Verkehrsinfrastruktur – Adäquates Wachstum der Schweiz fördern und ermöglichen

Die stetig wachsende Bevölkerung ist auch für das Schweizer Infrastruktursystem eine gewaltige Herausforderung: Die Mobilität nimmt zu, Strasse und Schiene sind kapazitätsmässig voll ausgelastet. Der weitere Ausbau der Verkehrsinfrastruktur insbesondere zwischen den Gross- und Mittelzentren ist deshalb zwingend, damit sie den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung gerecht wird und die wirtschaftlich wichtige Schnittstellenfunktion erfüllen kann. Damit wird letztlich ein adäquates Wirtschaftswachstum ermöglicht und die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Schweiz sichergestellt. Zu diesen Rahmenbedingungen gehört auch eine wirtschaftsfreundliche Raumplanung, um die fortschreitende Zersiedelung einzudämmen. Dazu müssen auch die geltenden Bauvorschriften angepasst werden.

Kluge Durchmischung vereint Wohnen, Arbeit und Gewerbe an einem Ort – Optimierte Mobilität und Energie, attraktive Stadtentwicklung

Ein Weg dazu ist eine kluge Durchmischung, die Wohnen, Arbeiten und Gewerbe an einem Ort vereint und damit Diversität schafft. Dieses Modell ermöglicht durch kürzere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort eine optimierte Mobilität, entlastet die Infrastruktur und senkt den Energiebedarf. Damit künftige Stadt- und Quartierentwicklungen den Anforderungen gerecht werden und für die Nutzer attraktiv sind, sollen nebst der Durchmischung von Wohnen, Arbeit und Gewerbe auch genügend Freiflächen realisiert werden. Nur mit dem Rückhalt der Nutzer ist verdichtetes Bauen umsetzbar.

Qualitatives und ressourcenschonendes Wachstum ermöglichen – Hochhauszonen rund um ÖV-Drehscheiben schaffen

Zwar verfügt die Schweiz nach wie vor über bedeutende Baulandreserven; allerdings befinden sich diese meist an ungünstig gelegenen Orten mit ungenügender Erschliessung. Als Alternative dazu können bereits gut genutzte Areale an zentralen Lagen noch intensiver genutzt werden. So ermöglichen Hochhauszonen rund um ÖV-Drehscheiben (z.B. Bahnhöfe) eine weitere relevante Verdichtung mit einer sehr hohen Lebensqualität in einer pulsierenden Umgebung. Das Bauen in die «dritte Dimension» – also in die Höhe – ist deshalb unter Einbezug aller Instanzen stärker zu entwickeln.

De-Industrialisierung stoppen – Bereitstellen von grossflächigen Industriearealen auf Flächen von Bund und Kantonen

Der weltweite Trend zur De-Industrialisierung zeigt sich auch am Wirtschaftsstandort Schweiz. Disruptive Veränderungen durch die Digitalisierung, der starke Franken, die hohen Produktionskosten in Kombination mit dem ungünstigen Wechselkurs verstärken diesen Trend noch zusätzlich. Standortverlagerungen ins Ausland sind deshalb schon heute eine bittere Realität. Davon ist nicht nur die Industrie, sondern auch der gesamte Dienstleistungssektor betroffen.

Um diese Abwanderungsbewegung von Unternehmen zu stoppen oder zumindest zu verlangsamen, braucht es attraktive Rahmenbedingungen und den politischen Willen, den Industriestandort Schweiz zu stärken. So verfügen Bund Kantone sowie bundesnahe Betriebe (z.B. SBB, Ruag) über grossflächige Landreserven, die als Industrieareale zur Verfügung gestellt und entsprechend genutzt werden könnten. Derzeit gibt es rund 350 grössere Areale mit einer Fläche von insgesamt 18 Millionen Quadratmetern. Eine konsequente Inventarisierung und die Bereitstellung dieser Nutzungsreserven fördert die Planung und Entwicklung von Projekten auf diesen Flächen. Attraktive Rahmenbedingungen sowie preisgünstiger Boden, der nachhaltig entwickelt und genutzt werden kann, sind eine Voraussetzung, um attraktive Arbeitsplätze im Land zu behalten.

Anhang 2
Mitgliedfirmen Entwicklung Schweiz (Stand 1. Januar 2017)

Alfred Müller AG	Baar
Anliker AG	Emmenbrücke
BAM-Swiss AG	Basel
BAT-MANN Constructions SA	Bulle
C. Vanoli AG	Immensee
CAS Generalunternehmung AG	Luzern
Eberli AG	Sarnen
Frutiger AG	Thun
Glanzmann Generalunternehmung AG	Münchenstein
Gross Generalunternehmung AG	Brugg
Halter AG	Zürich
HRS Real Estate AG	Frauenfeld
Immoroc Entreprise Générale SA	Neuenburg
Implenia AG	Dietlikon
Leuthard Baumanagement AG	Affoltern a. A.
Losinger Marazzi AG	Bern
Marti Generalunternehmung AG	Bern
Priora AG	Kloten
Rhomberg Bau AG	St. Gallen
Steiner AG	Zürich

Anhang 3
Die Organe von Entwicklung Schweiz (Stand 1. Januar 2017)

Vorstand Entwicklung Schweiz (Amtsperiode 3 Jahre)

Funktion	Name, Vorname	Firma	gewählt bis zur Generalversammlung
Präsident	Schmid Martin	Kunz Schmid AG, Ständerat	gewählt bis Juni 2017
Vizepräsident	Frutiger Thomas	Frutiger AG	gewählt bis Juni 2019
Mitglied	Bärtschi Pascal	Losinger Marazzi AG	gewählt bis Juni 2019
Mitglied	Ducrey Daniel	Steiner AG	gewählt bis Juni 2018
Mitglied	El Soda Pierre	Alfred Müller SA	gewählt bis Juni 2019
Mitglied	Gämperle Christof	Implenia AG	gewählt bis Juni 2019
Mitglied	Sidler Markus	Anliker AG	gewählt bis Juni 2019
Mitglied	Vogt Donald	Marti GU AG	gewählt bis Juni 2018
Mitglied	Zuber Rebecca	HRS Real Estate AG	gewählt bis Juni 2017
Mitglied	Mettler Markus	Halter AG	gewählt bis Juni 2017
Geschäftsführer	Büchler Bernhard	Entwicklung Schweiz	

Rechnungsrevisoren (Amtsperiode 2 Jahre)

Gansner Jörg	Alfred Müller AG	Juni 2018
Schlumpf Daniel	Steiner AG	Juni 2017

Mitglieder des Beirates Wissensmanagement

Name	Vorname	Firma
Sigrist, Prof.	Viktor	Hochschule Luzern, Technik + Architektur (HSLU)
Gassmann, Dr.	Felix	Gruppe der Schweiz. Gebäudetechnik Industrie
Büchler	Bernhard	Entwicklung Schweiz
Held	Urs	Hochschule Luzern, Technik + Architektur (HSLU)

Die Mitgliederversammlung als Organ ist hier nicht aufgeführt.
Das Mitgliederverzeichnis ist im Anhang 2 zu finden.

Anhang 4
Entwicklung Schweiz (ES) Vertretungen in Arbeitsgruppen, Verbänden, Kommissionen (Stand 31. Dezember 2016)

bauenschweiz	Delegierte	Büchler Bernhard, ES Frutiger Thomas, ES Mettler Markus, Halter AG Schmid Martin, Präsident ES Sidler Markus, Anliker AG Zuber Rebecca, HRS Real Estate AG
bauenschweiz	Vorstandssitz	Mettler Markus, Halter AG
bauenschweiz	Arbeitsgruppe Revision des Raumplanungsgesetzes	Ringli Michael, Alfred Müller AG
bauenschweiz	Allianz Bau – Optimierung Vollzug / Solidarhaftung	Büchler Bernhard, ES
Allianz für eine moderne Lex Koller	Interessengruppe, Koordination	Büchler Bernhard, ES
bauenschweiz	Kerngruppe öffentliches Beschaffungswesen	vakant
bauenschweiz	Arbeitsgruppe «Werkverträge KBOB»	Büchler Bernhard, ES
bauenschweiz	Arbeitsgruppe des BBL + KBOB «GU-/TU-Verträge»	Büchler Bernhard, ES
Bauen Digital Schweiz	Vorstand	Bärtschi Pascal, Losinger Marazzi AG
sgv / SKI	SKI Schweiz. Kommission für Immobilienfragen	Büchler Bernhard, ES
economiesuisse	Vorstandssitz	Schmid Martin, Präsident ES
KBOB / SIA	Vertragsnorm SIA 125: Verrechnung von Preisänderungen infolge Teuerung bei Gesamtleistungsverträgen	Büchler Bernhard, ES
SECO	Expertengruppe Solidarhaftung	(inaktiv)
SGV	SGV Gruppe Bau	Büchler Bernhard, ES
SGV	Kommission Raumentwicklung	Ringli Michael, Alfred Müller AG
SIA	SIA Kommission «Revision SIA 118»	Büchler Bernhard, ES
SIA	SIA Kommission «Raumplanungsnormen»	Ringli Michael, Alfred Müller AG
SIA	Qualitätsausschuss Bau	(inaktiv)
SIA	Kommission SIA 112 (Leistungsmodell)	(inaktiv)
SQS Qualitäts- und Managementsysteme	Beirat	vakant
BFE	Projekt PIGU 205	Büchler Bernhard, ES Rerolle Antoine, Losinger Marazzi SA
Uni Freiburg	Comité de pilotage CAS MPC	Lettry M., BAT-MANN SA

Legende:
BFE Bundesamt für Energie
sgv Schweizerischer Gewerbeverband
SKI Schweiz. Kommission für Immobilienfragen (sgv)
Seco Staatssekretariat für Wirtschaft
SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
BFE Bundesamt für Energie

Anhang 5
Publikationen von Entwicklung Schweiz

Leitfaden für die Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Gesamtdienstleistern
Merkblatt «Worauf Sie bei der Zusammenarbeit mit Gesamtdienstleistern achten müssen»
Empfehlungen für die Ausschreibung und Durchführung von Gesamtleistungswettbewerben
Empfehlungen für die Ausschreibung und Durchführung von Präqualifikationen für GU- und TU-Submissionswettbewerbe
Richtlinien für die Durchführung von TU-Submissionswettbewerben
Checkliste für die Erstellung von Präqualifikationsunterlagen
Muster für einen Werkvertrag mit Gesamtdienstleistern (GU)
Muster für einen Totalunternehmer-Werkvertrag
Varianten für die Bestimmung des Werkpreises
Allgemeine Bedingungen zum Werkvertrag für Gesamtdienstleister
Erläuterungen zum Mustervertrag mit Gesamtdienstleistern
Verschiedene Fachartikel zu einschlägigen Verbandsthemen
Informationsbroschüren zu den Aus- und Weiterbildungsprogrammen von Entwicklung Schweiz
Imagebroschüre über Entwicklung Schweiz
Sonderausgaben «40 Jahre erfolgreich»
Referenz-Bild-Band – Projekte der Mitglieder von Entwicklung Schweiz

Anhang 6
Verzeichnis Tabellen & Grafiken

Tabelle / Grafik	Titel	Seite
1	Wirtschaftsdaten Entwicklung Schweiz per 31.12.	15
2	Entwicklung Schweiz – Wirtschaftszahlen im Zeitvergleich und in Relation zum Gesamtbauvolumen und zum Hochbauvolumen (Umsatz- und Bauvolumenzahlen in Mio. Fr.)	16
3	Marktanteil der Entwicklung Schweiz-Mitglieder am Gesamtbauvolumen	17
4	Marktanteil der Entwicklung Schweiz-Mitglieder am Hochbauvolumen	17

Peaks Place, Laax
HRS Real Estate AG

Das Apartment-Hotel steht für moderne Gemütlichkeit und hochwertige Ausstattung. Sowohl die 28 Erst- oder Zweitwohnungen wie auch die 74 bewirtschafteten Wohnungen im Eigentum profitieren von der perfekten Infrastruktur. Diese besteht unter anderem aus einem grosszügig angelegten Spa-Bereich, einer Lobby mit 24-Stunden-Rezeption, der Peaks-Bar und dem Restaurant «The Peaks».

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Entwicklung Schweiz
Effingerstrasse 13
CH-3011 Bern
T +41 31 382 93 82
F +41 31 382 93 85
info@entwicklung-schweiz.ch
www.entwicklung-schweiz.ch