Jahresbericht
Entwicklung Schweiz
2015

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Titelbild:
Sportarena Allmend, Luzern
ARGE Halter/Eberli, Luzern

Das Projekt umfasst das modernste Stadion der Schweiz, zwei Wohnhochhäuser und ein Sportgebäude mit Hallenbad, Fitnesspark, Doppelturnhalle sowie Verkaufs- und Büroflächen. Unter dem Namen Sportarena Luzern ist ein neues Wahrzeichen für Luzern entstanden.

Passage du Cardinal, Fribourg
Marti Generalunternehmung AG

Die Wohnüberbauung besteht aus 2 Gebäuden, die 98 Wohnungen, 42 Alterswohnungen, die Pro Senectute, eine KITA sowie weitere Dienstleistungsflächen beinhalten.

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 2016

Inhaltsverzeichnis

4 Die Sicht des Präsidenten

6 Die Sicht des Geschäftsführers

9 Die Bau- und Immobilienwirtschaft unter der Lupe

12 Entwicklung Schweiz – unsere Mission

14 Facts & Figures – Entwicklung Schweiz

16 Rückblick auf die Statistik von Entwicklung Schweiz

18 Die Leistungsbereiche von Entwicklung Schweiz

30 Ausblick, Schlussgedanken und Dank

32 Anhang

Die Sicht des Präsidenten

Die globalen wirtschaftlichen Risiken haben sich in jüngster Vergangenheit angesichts der verstärkten konjunkturellen Abkühlung und den zunehmenden geopolitischen Unsicherheiten erhöht. Auch die Schweizer Konjunktur könnte sich diesem Umfeld nicht entziehen und wäre negativ betroffen, falls grosse nahe Wirtschaftsräume in eine noch ernsthaftere Krise geraten würden. Auch von der vorerst eingedämmten Griechenland-Krise geht weiterhin das latente Risiko einer erneuten Unsicherheit über die Stabilität der Europäischen Union aus. Abgesehen von der turbulenten Währungssituation haben sich in den vergangenen Jahren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Unsicherheit für die Wirtschaft bezüglich der Standort- und Investitionsentscheide erhöht. Wir denken hier bspw. an die unklare künftige Regelung der Zuwanderung sowie die Zukunft der bilateralen Verträge mit der Europäischen Union.

Ein Blick auf die Weltwirtschaft zeigt, dass sich das Wachstum in der ersten Jahreshälfte des Berichtjahres gedämpft fortsetzt. Zwischen der Schweiz und der Europäischen Union zeigen sich zunehmend bedeutende Ungleichgewichte. Der nahe Euroraum konnte, nicht zuletzt wegen der expansiven Geldpolitik sowie dem schwachen Euro, seinen langsam erwarteten Aufschwung fortsetzen, wovon auch die Schweiz profitiert. Ein Blick auf die Schweizer Konjunktur zeigt, dass sich die Schweiz in den vergangenen zehn Jahren im Vergleich mit den anderen Wirtschaftsblöcken sehr erfreulich entwickelt hat. Bestimmt hat hier auch die Mindestkurspolitik der SNB der letzten Jahre positiv mitgewirkt. Aufgrund der geldpolitischen Expansionsmassnahmen in Europa, Japan und China kam die Schweiz aber zunehmend unter Druck, was letztlich zur Aufgabe der Kursuntergrenze im Berichtsjahr führte. Nach dieser abrupten Aufwertung des Frankens kam die Schweizer Wirtschaft in der ersten Jahreshälfte des Berichtjahres faktisch zum Stillstand. Wachstumsimpulse kamen lediglich von der Inlandnachfrage, während die Exporte negativ betroffen waren.

Dieser Schritt dürfte tiefe Spuren hinterlassen, wobei sich das Ausmass der Folgewirkungen erst mit der Zeit abschätzen lässt.

Eine grosse Dynamik legten bedauerlicherweise die Schweizer mit der Produktion von neuen Gesetzen, Verordnungen und Reglementen an den Tag, dies im Kontext eines Rutsches nach Rechts bei den eidgenössischen Wahlen im Oktober des Berichtjahres. Seitens der Politik ist die Unsicherheit jüngst angestiegen. So könnten einige der vergangenen bzw. noch ausstehenden Volksentscheide das Erfolgsmodell Schweiz gefährden und gerade auch die Attraktivität der Schweiz für ausländische Firmen und Investoren beeinträchtigen. Darüber hinaus belasten die aktuellen politischen Vorstösse auch die Beziehungen zur EU. Für die politische Einflussnahme von Branchenverbänden gilt es demnach die vorhandenen Ressourcen optimal einzusetzen, Synergien zu suchen, um rechtzeitig in Sachfragen eine klare Position vertreten zu können. Nebst dem notwendigen Politscreening ist es für Verbände wichtig, bei relevanten Vernehmlassungen präzise Stellung zu nehmen und, falls möglich, schon vorher bei geplanten Gesetzesvorlagen mitzuwirken.

Martin Schmid

Die Sicht des Geschäftsführers

Herausforderungen für die Schweiz und damit für unsere Mitglieder

Der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank SNB zur Abschaffung des Mindestkurses gegenüber dem Euro wird sicher in die wirtschaftlichen Geschichtsbücher der Schweiz eingehen. Im Nachgang zu diesem mutigen Entscheid stellt sich unausweichlich die Frage, wie sich mittelfristig die Zinssituation und damit der Einfluss auf die schweizerische Bau- und Immobilienbranche in der Schweiz entwickeln wird. Umfragen bei «Zins-Experten» zeigen, dass sich die Meinungen und damit auch die konkreten Zinsprognosen im Nachhinein allzu oft als falsch erwiesen haben. Einen Preissturz auf dem Immobilienmarkt aufgrund des abrupten Frankenschocks vom Januar des Berichtjahres wird glücklicherweise nicht befürchtet bzw. ist bis heute nicht eingetreten. Allgemein besteht unter Experten die Meinung des Szenarios der «sanften Landung». Dies obschon die Schweizer Wirtschaft mit einem derart starken Franken einer starken Bewährungsprobe ausgesetzt ist. Das wirkt sich naturgemäss dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilien aus, was nicht zuletzt einen Preisrückgang zur Folge haben dürfte. Die hohe Liquidität und auch der hohe Anlagenotstand lassen viel Geld in die Immobilienmärkte fliessen, dass das Angebot stärkt. Dem gegenüber steht eine limitierte Nachfrage, was die Renditen schmälert. Experten sind überzeugt: Die Renditen werden mittelfristig sinken. In diesem Sinne sind auch die Mitglieder von Entwicklung Schweiz gefordert, ein kundenorientiertes Angebot mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten an Gebäuden an attraktiven Standorten zu entwickeln.

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

Im momentanen, schwierigen Umfeld mit tendenziell rückläufigen Bauinvestitionen und einer sich abzeichnenden konjunkturellen Abkühlung ist zu befürchten, dass sich der bereits harte Preiswettbewerb noch 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 vertretbare 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. Der neue Auftritt von Entwicklung Schweiz, zu dem die Mitglieder an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15.01.2015 ihre Zustimmung gegeben haben, fordert den Verband, sich zukünftig noch stärker als Entwickler & Gesamtdienstleister für komplexe Immobilienvorhaben zu positionieren.

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

Sunstar Suisse SA, Etoy
Alfred Müller SA

Die Alfred Müller AG hat in Etoy ein zweites Gebäude für das japanische Unternehmen Sunstar erstellt. Der repräsentative Neubau verfügt über einen grossen Innenhof und grosszügige Räume. Hochwertige Platten aus Glasfaserbeton sowie grosse, moderne Fenster verleihen dem Gebäude einen edlen Auftritt. Die multifunktionale Konzeption der Räume erlaubt es Sunstar, die Geschäftsflächen auch künftig flexibel einzurichten und neuen Bedürfnissen anzupassen.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft unter der Lupe

Kompakte Wohnungen erfreuen sich hoher Nachfrage

Wohnungen von mittlerer Grösse, konkret die beliebten 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen, machten 2014 gut die Hälfte (54 %) des schweizerischen Wohnungsbestandes aus, 20 % waren Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern und 26 % solche mit 5 und mehr Zimmern. Interessant ist, dass sich dieses Verhältnis seit 1970 kaum verändert hat. Über die Hälfte der Schweizer Bevölkerung (54 %) wohnte 2014 in einer 3- oder 4-Zimmer-Wohnung, 11 % in einer Wohnung mit 1 oder 2 Zimmern.

Die Anzahl Personen pro Wohnung bleibt gegenüber 2000 konstant (2,3). Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 44 m^2 auf 45 m^2.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Haushalten mit mehr als einer Person (ausschliesslich Schweizer) liegt 2014 bei 43 m^2, in Haushalten, deren Mitglieder alle Ausländer sind, beträgt die Fläche pro Person 30 m^2. Ein Blick auf die Wohndichte zeigt, dass sie sich gegenüber dem Jahr 2000 von 0,59 auf heute 0,60 Bewohner pro Zimmer erhöht hat. In Haushalten mit Personen über 65 Jahren ist die Wohndichte am geringsten (0,39).

Mehrfamilienhaus Kapuzinerweg, Luzern
Eberli, Generalunternehmung AG

Nach Abbruch der alten Pension Montana ist an zentraler Lage in Luzern, im Wesemlinquartier, ein neues Luxus-Mehrfamilienhaus entstanden. Das Projekt zeichnet sich durch eine gut ins Quartier passende Architektur aus.

Konstante Zunahme der Wohneigentumsquote

Ende 2013 lebten in der Schweiz 37,5 % der Haushalte in ihrer eigenen Wohnung. Dies entspricht rund 1,3 Mio. Haushalten. Seit 1970 ist die Wohneigentumsquote stetig angestiegen (Jahr 1970: 28,5 %; Jahr 2000: 34,6 %). Die Anzahl Wohnungen im Stockwerkeigentum hat von 1970 bis 2014 am stärksten zugenommen (+ 70 %).

Die Einfamilienhäuser stellen mehr als die Hälfte (57 %) aller Gebäude mit Wohnnutzung dar. Weniger als ein Drittel aller Personen wohnen in einem solchen Gebäude (28 %). Bis ins Jahr 2010 ist der Anteil Einfamilienhäuser stetig gestiegen und ging im Jahr 2014 leicht zurück. Das stärkste Wachstum wurde in den 1970er- und 1980er-Jahren verzeichnet (Anteile 1970: 40 %; 1980: 47 %; 1990: 54 %; 2000: 56 %; 2010: 58 %).

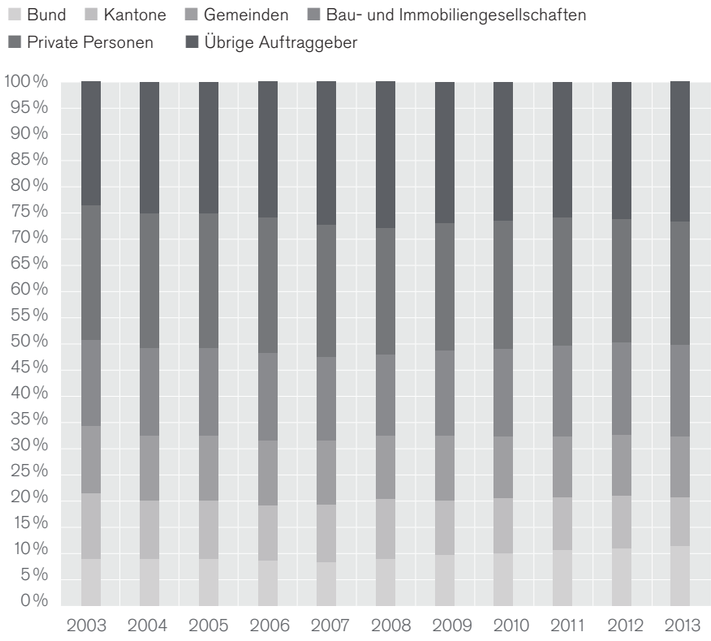
Eine regionale Analyse zeigt, dass zwischen den Kantonen grosse Unterschiede bestehen. Die Kantone Jura (54,8 %) und Wallis (57,4 %) weisen die höchsten Wohneigentumsquoten auf, die städtischen Kantone Basel-Stadt (15,3 %) und Genf (17,9 %) hingegen die tiefsten.

Konstante Zunahme der Bauausgaben

Die gesamten Bauausgaben, die sich aus den Bauinvestitionen und den öffentlichen Unterhaltsarbeiten zusammensetzen, stiegen gemäss Bundesamt für Statistik im Jahr 2014 nominal um 3,1 % (real + 3,1 %). Im Jahr 2013 nahmen die Bauausgaben nominal um 3,2 % zu und im 2012 um 3,4 %. Die Ausgaben in öffentliche Unterhaltsarbeiten erhöhten sich gegenüber 2013 um 0,9 %. Die Bauinvestitionen, also jene Bauausgaben ohne öffentliche Unterhaltsarbeiten, wuchsen gegenüber 2013 nominal um 3,3 %.

Die Investitionen in Hochbauprojekte nahmen im Jahresvergleich um 3,1 % zu, diejenigen in Tiefbauprojekte stiegen im Jahresvergleich um 4,5 %. Die Neubauinvestitionen nahmen im Jahresvergleich um 1,7 % zu, und die Investitionssumme in Umbauprojekte stieg gegenüber dem Jahr 2013 um 6,5 %. Die privaten Auftraggeber investierten sowohl mehr in den Neubau (+ 2,3 %) als auch in den Umbau (+ 4,6 %). Die öffentlichen Auftraggeber erhöhten ihre Investitionen bei den Umbauprojekten (+ 9,5 %), investierten jedoch weniger in Neubauprojekte (- 0,9 %). Insgesamt kommen die Kantone und Gemeinden (inklusive öffentlicher Unternehmen wie etwa der SBB) für etwa einen Drittel der Bauausgaben auf. Staatliche Aufträge sind somit essenziell für die Bauwirtschaft. Dies gilt insbesondere für das Bauhauptgewerbe. Interessant ist, dass der staatliche Anteil im letzten Jahrzehnt faktisch konstant geblieben ist.

Tabelle 1: Bauausgaben zu Preisen von 1990



Quelle: Jährliche Bau- und Wohnbaustatistik, www.bfs.admin.ch
Stand der Datenbank: 15.02.2016

Abnehmende Wohnbautätigkeit

Gemäss Bundesamt für Statistik wurden im Jahr 2014 zirka 6 % weniger Gebäude mit Wohnnutzung erstellt. Auch die Zahl der neu erstellten Wohnungen nahm ab (- 2 %). Ein Rückgang konnte auch bei den neuen Einfamilienhäusern beobachtet werden (- 10 %).

Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen am Stichtag 1. Juni 2015 stieg gegenüber dem Vorjahr um 5424 Einheiten auf insgesamt 51'172 Leerwohnungen, was einem Anstieg um 11,9 % entspricht. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand der Schweiz erreichte die Leerwohnungsziffer am Stichtag das Niveau von 1,19 %.

Stabile Baupreise

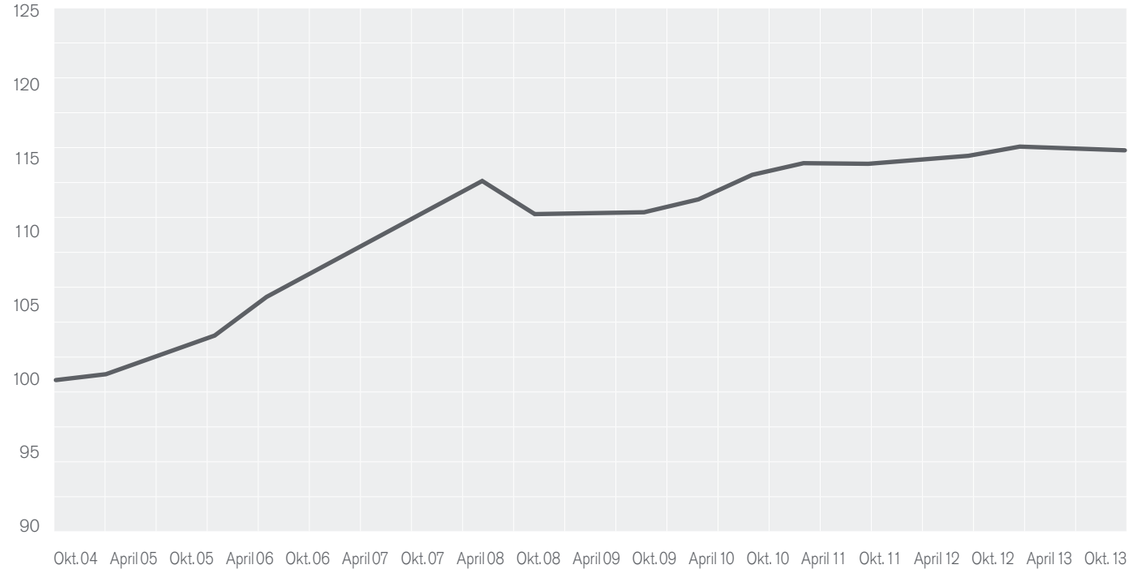
Wie bereits ausgeführt, sind die Preise für Immobilien in den letzten Jahren stark gestiegen, was jedoch nicht an den Baukosten liegt (vgl. Tabelle 2). Gemäss Bundesamt für Statistik hat sich der Baupreisindex (der Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik misst die Marktpreisentwicklung von Bauleistungen im gesamten Bausektor inkl. Planung und Zulieferung) nach einem Anstieg im Jahr 2008 nur marginal bewegt. Seit nunmehr sechs Jahren gibt es keine nennenswerte Bauteuerung. Der intensive Wettbewerb im Baugewerbe sorgt dafür, dass sich Preise und Kosten mehr oder weniger parallel entwickeln – dies bei konstant tiefen Margen. Trotz guter Baukonjunktur liegen Preiserhöhungen in weiter Ferne, was die bereits schwache Margensituation nicht verbessert.

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

Tabelle 2: Baupreise

Index (Oktober 2004 = 100)



Quelle: Jährliche Bau- und Wohnbaustatistik, www.bfs.admin.ch
http://www.bfs.admin.ch/bfs
Stand der Datenbank: 15.09.2015

EPFL Bio-Ing, Lausanne
Steiner SA

Ein wesentlicher Teil der technischen Universität ist die ehemalige Zentralbibliothek. Sie ist eines von fünf Gebäuden, die neu konzipiert wurden und beherbergt heute die Administration, ein Restaurant und eine Poststelle. Die bunte Fassade markiert den Eingang zur Fussgänger- und Radfahrerachse.

Entwicklung Schweiz – unsere Mission

Neue Bauwerke, Quartier- und Siedlungsentwicklungen mit gesamtheitlicher Planung prägen das Bild einer modernen Schweiz. Solche Entwicklungen zu fördern bzw. zu unterstützen ist ein wichtiges Ziel von Entwicklung Schweiz. 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 Gruppenumsatz 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 – wir setzen Themen

Die Tätigkeiten von Entwicklung Schweiz tragen diesen Zielsetzungen Rechnung. Wichtige Schwerpunkte liegen in den Bereichen Servicequalität, Management, Prozess-Know-how sowie 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 – schafft 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, marktkonforme 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.

Nachwuchsförderung & Wissensmanagement

Last but not least legen wir grosses Gewicht auf die aktive Nachwuchsförderung sowie eine qualitativ hochwertige Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Die teilweise exklusiven Bildungsangebote für die Mitgliedfirmen werden daher in naher Zukunft weiter ausgebaut. Im Markt gut bekannte Bildungsangebote sind etwa der Lehrgang «Projektleiter/in Bauindustrie» oder der Zertifikatskurs «CAS Projektmanagement Bau».

Facts & Figures
Entwicklung Schweiz

Anfang 2016 wurde bei den Mitgliedfirmen von Entwicklung Schweiz die Wirtschaftszahlen per 31.12.2015 (Tabellen 3 & 4) sowie die Entwicklungstendenzen erhoben (Tabelle 5). 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) im Inland im Vergleich zum Vorjahr nicht halten (- 4.1 %). (5,12 Mia. im 2014; 4,91 Mia. im 2015)
- Die Mitgliedfirmen beschäftigten im Berichtsjahr im Inland (GU/TU) leicht weniger Personal (- 4.9 %). (2006 FTE im 2014; 1908 FTE im 2015)
- Der Auftragsbestand im Inland hat im Vergleich zum Vorjahr um rekordhohe 21.3 % zugenommen (7,65 Mia. im 2014; 9,29 Mia. im 2015). 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 2015 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, dass

- der Umsatz der Mitglieder im Bereich der Projektentwicklung im Inland teilweise stark abgenommen hat. Hier ist jedoch zu beachten, dass sich diese Werte aufgrund von grossen Projektlosen im Jahresvergleich stark schwanken können (1,74 Mia. im 2014; 1,55 Mia. im 2015).
- der Anteil, der im Ausland entwickelten Projekte bei einzelnen Mitgliedern zugenommen hat.
- der Personalbestand, unter Berücksichtigung der Mitgliedermutationen, nur leicht zugenommen hat.

Analog zu den Vorjahren erbrachten die Mitglieder von Entwicklung Schweiz auch im Jahr 2015 den Grossteil der werkvertraglich erbrachten Gesamtleistungen für private institutionelle Bauherren. Der Anteil an Leistungen für öffentliche Bauherren verharrt auf relativ tiefem Niveau.

Der erfreuliche Trend betr. dem erhöhtem Umsatz bei Umbauten/Renovationen hat sich im Berichtsjahr weiter 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 eine erneute Zunahme ab.

Sihlpost Europaallee, Zürich
Priora AG

Die Europaallee soll sich durch verschiedene Architekturen auszeichnen, welche die Identität des Ortes prägen. Das Gebiet wurde und wird in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich über Studienverfahren und Architekturwettbewerbe entwickelt.
Ein wichtiger und historischer Teil ist die altbekannte Sihlpost, welche nach ihrem Umbau in neuem Glanz erstrahlen wird. Die einprägsame, im Stil der neuen Sachlichkeit gegliederte Aussenfassade zum Sihlquai gilt als ein Schmuckstück des neuen Stadtteils.

Tabelle 3: Wirtschaftsdaten Entwicklung Schweiz per 31.12.

	2011	2012	2013 1)	2014 2)	2015 3)	Veränd. 14/15 in %
Umsatz der Mitgliedfirmen im In- und Ausland in Mio. Fr.						
a) GU/TU	5'615	5'892	4'532	5'123	4'913	- 4,1
b) Projektentwicklung	0	0	0	1'738	1'545	- 11,1
Anzahl Beschäftigte						
a) GU/TU	1'768	1'977	1'735	2'006	1'908	- 4,9
b) Projektentwicklung	0	0	12	189	627	-
Auftragsbestand per 31.12. in Mio. Fr.						
a) GU/TU	10'007	10'639	7'279	7'656	9'289	+ 21,3
b) Projektentwicklung	0	0	0	1'917	1'930	+ 0,6

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 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 nachstehende 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 4: 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	73'895	6.2 %	53'499	8.6 %
2014	19	5'123	21	5'144	2'006	291	2'297	2.6	0.1	2.2	63'000	8.1 %	49'500	10.3 %
2015*	20	4'902	11	4'913	1'908	182	2'090	2.6	0.1	2.4	63'945	7.7 %	54'675	9.0 %

*Zahlen der Bauvolumina 2015 provisorisch/Schätzung

** NPO Verband Entwicklung Schweiz/Gruppe

Tabelle 5:
Marktanteil der Entwicklung Schweiz-Mitglieder am Gesamtbauvolumen

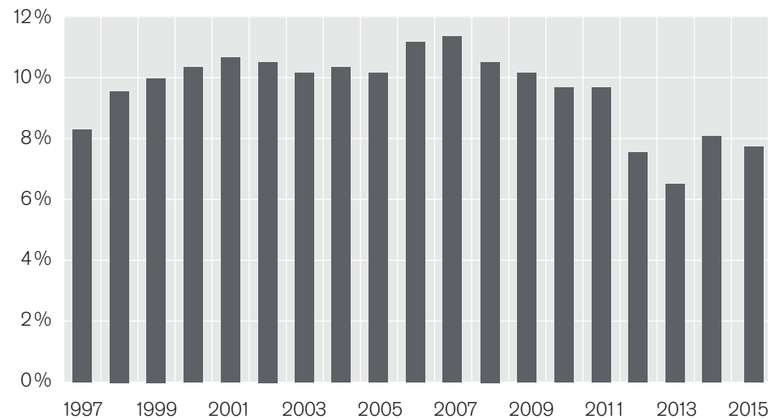
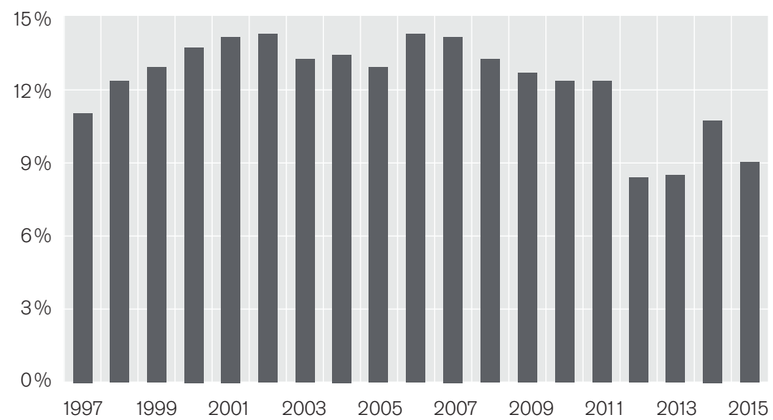


Tabelle 6:
Marktanteil der Entwicklung Schweiz-Mitglieder am Hochbauvolumen



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 Erarbeitung des neuen Aufritts im Vordergrund. Im Rahmen der neuen Corporate Identity und des neuen Corporate Design wurden sämtliche notwendigen Umfirmierungsschritte vorgenommen. Dies betrifft nebst den Handelsrechtlichen auch die Domain- und Markenrechtlichen Aspekte. Nicht zuletzt mussten sämtliche Drucksachen sowie der digitale Auftritt neu aufgesetzt werden.

Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt war die Vergrösserung des Mitgliederbestands (neue und ehemalige Mitglieder). 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 Bauprozessen nicht fördert und nicht zuletzt einen beachtlichen Kostenschub auslöst. Es sind zahlreiche Regelungen in der Pipeline, die aus der Sicht der Praxis über das Ziel hinausschiessen und damit hohe zusätzliche Kosten 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 droht, die Wettbewerbsfähigkeit ernsthaft zu gefährden. Die Analyse zeigt, dass nur kleine Schritte und fortwährende Anstrengungen bei der Gesetzgebung und im Vollzug Abhilfe schaffen können. Ein Kahlschlag ist nicht möglich. Ebenso wenig gibt es eine Pauschallösung.

Die zunehmende Regulierungsdichte gleicht dem Wachstum einer Würgepflanze, die allmählich ihren Tragbaum erdrosselt. Ganz ähnlich bilden immer mehr und einschränkende Vorschriften von Bund, Kantonen und Gemeinden ein engmaschiges 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. Die Studie schlägt verschiedene Massnahmen vor (wie z. B. das Opting Out), zentral scheint 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.

SRG SSR Giacomettistrasse Bern
Frutiger AG Generalunternehmung

Teilabbruch, Sanierung und Neubau eines Verwaltungszentrums mit Büros, Rechenzentrum, Restaurant und Konferenzbereich im Minergie-Eco-Standard.

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

Nebst den grundlegenden Aufgaben (wie beispielsweise Ausbau und Weiterentwicklung der Aus- und Weiterbildungsangebote, der Durchsetzung spezifischer politischer Interessen, den vertieften Ausbau der Kommunikationsstrategie, Fachveranstaltungen u.a.m.) ist für das Geschäftsjahr 2015 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 Ende 2014, wurde im Berichtsjahr die Revisionsvorlage der Bundesgesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB/VöB) zur Vernehmlassung freigegeben. Der Revisionsentwurf, der im Rahmen der Dachorganisation der Bauwirtschaft bauenschweiz kommentiert wurde, wird von Entwicklung Schweiz begrüsst, da durch mehr Struktur eine verbesserte Rechtssicherheit entsteht. Obschon Entwicklung Schweiz im Grundsatz mit der Revision einverstanden ist, besteht bspw. bei den reinen Preiskriterien dringend Handlungsbedarf, da bei Vergaben die Leistungskomponente zwingend vermehrt anzuwenden ist.

Zweitwohnungsgesetz – ein Gesetz mit zahlreichen Ausnahmen

Der Souverän hat am 11. März 2012 die Eidgenössische Volksinitiative «Stopp mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Der Verfassungstext beschränkt den Zweitwohnungsanteil in jeder Gemeinde auf 20 Prozent. Damit gilt in über 500 Gemeinden per sofort ein Bauverbot für Zweitwohnungen. Die unerwartete Annahme dieser Initiative hat bedauerlicherweise nebst einer erheblichen Rechtsunsicherheit auch die in der Schweiz fest verankerte Eigentums- bzw. Besitzstandsgarantie angetastet. Unser Präsident Martin Schmid hat sich als Mitglied der Raumplanungskommission (UREK-S) intensiv für eine pragmatische Umsetzung der unglücklichen Zweitwohnungsinitiative eingesetzt.

Im Berichtsjahr haben die eidgenössischen Räte drei wichtige Anpassungen beim Entwurf des Zweitwohnungsgesetzes vorgenommen: Diese sind a: Weitere Zweitwohnungen dürfen auch dann nicht gebaut werden, wenn sie auf einer kommerziellen Vertriebsplattform angeboten werden (sogenannte «Plattform-Wohnungen»), b: alte Hotels dürfen nur zu 50 % und nicht zu 100 % in Zweitwohnungen umgebaut

FIFA World Football Museum, Zürich
HRS Real Estate AG

Das FIFA-Museum kreiert eine einzigartige Fussballerlebniswelt. Die interaktive, multimediale Ausstellung umfasst über 1000 Ausstellungsobjekte auf drei Etagen. HRS Real Estate AG realisierte den Bau als Totalunternehmerin mit der vollen Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie.

Wohnüberbauung Rotmatt West, Meggen
C. Vanoli AG

Das anspruchsvolle Bauprojekt, welches aus einem Architekturwettbewerb entstanden ist, besteht aus drei sternförmigen Gebäuden mit einer unterirdischen Einstellhalle. Die Basler Versicherung AG erteilte als Bauherrschaft der C. Vanoli Generalunternehmung AG den Auftrag für die Realisierung des Bauvorhabens als Generalunternehmer. Zu den Aufgaben gehören die schlüsselfertige Erstellung der Überbauung als Generalunternehmer mit Bauleitung und Baumanagement, die Kosten- und Terminverantwortung sowie die Gewährleistung der hohen Qualitätsansprüche.

werden, c: der Umbau aller «ortsbildprägenden» (statt «erhaltenswerten») Bauten soll ermöglicht werden. Dies ist der politische Kompromiss, damit die Weber-Stiftung auf das angedrohte Referendum verzichtet. Für die Bauwirtschaft, Investoren und Entwickler ist die Rechtssicherheit zentral und muss rasch (wieder) hergestellt werden.

Energiestrategie 2050

Auch im Berichtsjahr hat die Energiestrategie 2050 des Bundes das Parlament sowie die Energiekommissionen des National- und Ständerates (UREK-N & UREK-S) intensiv beschäftigt. Es versteht sich von selbst, dass diese Vorlage eine enorme Bedeutung mit grosser Umwälzung hat, da der Bau- und Immobilienwirtschaft über 50 % des Gesamtenergieverbrauchs zugeschrieben wird. Das Optimierungspotential ist entsprechend hoch, sei es bei Renovation oder bei Ersatzneubauten.

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 in den Kommission erfreulicherweise durchgesetzt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Energiestrategie 2050 des Bundes nur gut funktionieren kann, wenn Unternehmen und Privatpersonen dank marktwirtschaftlicher Anreize aus Eigeninteresse daran mitarbeiteten. 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 entscheidend, 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 beachtlich, unter anderem hat sie zum Ziel, gegen innen zu verdichten und wirksam gegen die Zersiedelung vorzugehen. Da das Revisionstempo viel zu schnell vonstatten 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 sich einig, dass die Vorlage deutlich zu vereinfachen ist, da das RPG gemäss der verfassungsmässigen Kompetenzordnung «nur» ein Rahmengesetz ist und auch bleiben soll. Bezüglich der Umsetzung bleibt somit zu hoffen, dass der Bundesrat der breiten Kritik seitens der Bau- und Immobilienwirtschaft Rechnung trägt und die weiteren Schritte der Umsetzung effizient und zukunftsgerichtet zu Gunsten eines nachhaltigen Wirtschafts- und Lebensraums umsetzt.

Weiterführende eingereichte Stellungnahmen

- Energiestrategie 2050
- Revision MWST-Meldeverfahren, Praxisänderung
- Zweitwohnungsgesetz
- Änderung der Verordnung zum Arbeitsgesetz – Brandschutz (ArGV 4)
- Zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG2)
- Revision der Bundesgesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen
- SIA-Normen

Wissensmanagement – 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, wurde inhaltlich optimiert und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Aufgrund der hohen Auftragsbestände und der generell hohen Auslastung der Mitglieder war die Nachfrage der Weiterbildungsprogramme auf Kursstufe, darunter auch der Projektleiter Bauindustrie, relativ gering. Obschon beide Kursangebote von verhältnismässig wenigen Teilnehmern besucht wurden, hat sich das Bildungssekretariat von Entwicklung Schweiz entschlossen, beide Programme wie geplant durchzuführen.

Im Sinne der kommunikativen Verstärkung wurden im Berichtsjahr die Marketingmassnahmen mit der HSLU Hochschule Luzern, Technik & Architektur besser koordiniert und verstärkt. Im Weiteren wurden einige Programmmodule inhaltlich aktualisiert bzw. einige Referenten haben sich weiterbilden lassen. Entwicklung Schweiz erhofft sich für das 2016 eine höhere Nachfrage, da die Einkünfte der Weiterbildungsprogramme nicht zuletzt eine bedeutende Einnahmequelle für die Realisierung zusätzlicher Aus- und Weiterbildungsprogramme darstellt. Im Berichtjahr haben über 25 Absolventen/innen den Projektleiter Bauindustrie erfolgreich absolviert.

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 weniger Ressourcen gebunden und es erlaubt eine vertiefte Fokussierung auf das Kerngeschäft. Die HSLU hat zudem wie geplant unser 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 verschoben werden musste. 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 / Kostenplaner ist im Berichtsjahr nach wie vor gross. Nach erfolgreichem Abschluss stellt Entwicklung Schweiz ein Diplom aus.

Entwicklung Schweiz ist zuversichtlich, dass im Jahr 2016 das Programm durchgeführt wird.

Bauleiter HFP

Entwicklung Schweiz hat im Berichtsjahr das auf Gesamtdienstleister-Bedürfnisse ausgerichtete Aus- und Weiterbildungsprogramm für Bauleiter weiter vorangetrieben. Das rund 40-tägige Ausbildungsprogramm wurde im Rahmen einer Kooperation mit dem CSBB Campus Sursee Bildungszentrum Bau 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 war ursprünglich Mitte Januar 2015 geplant, aus organisatorischen Gründen hat die erste Durchführung 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 stark bei der Vermittlung von Fachwissen und der Vermarktung der Angebote mit.

Seniorenzentrum Obstgarten, Affoltern am Albis
Leuthard Baumanagement AG

Umnutzung ehemaliges Industrieareal OVA in Wohn- und Dienstleistungszentrum. Ein Teil davon ist das Seniorenzentrum mit 120 Einzelpflegezimmern, Restaurant und Therapiebereich. Das Projekt wurde nach den Richtlinien 2000W-Gesellschaft erstellt.

- Der Begriff «GU/TU» ist nicht klar definiert, rechtlich nicht geschützt und tendenziell negativ besetzt.
- Mitglieder verwenden vermehrt modernere Bezeichnungen/Firmierung und kehren sich vermehrt ab vom Begriff GU/TU.
- Die Mitglieder fokussieren sich vermehrt auf Projektentwicklungen, Quartier- und Arealentwicklungen und bieten integrale Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt an und decken somit mehr Bereiche auf der Wertschöpfungskette ab.
- Der alte Name «VSGU/ASEG» wurde als nicht mehr zeitgemäss eingestuft und greift zu kurz.

Nach der Vorstellung der Mission und Strategie haben die Anwesenden Mitglieder die Umfirmierung mit 11 × Ja-, 3 × Nein-Stimmen und keinen Enthaltungen genehmigt.

Networking, Events & Kommunikation

Generalversammlungen

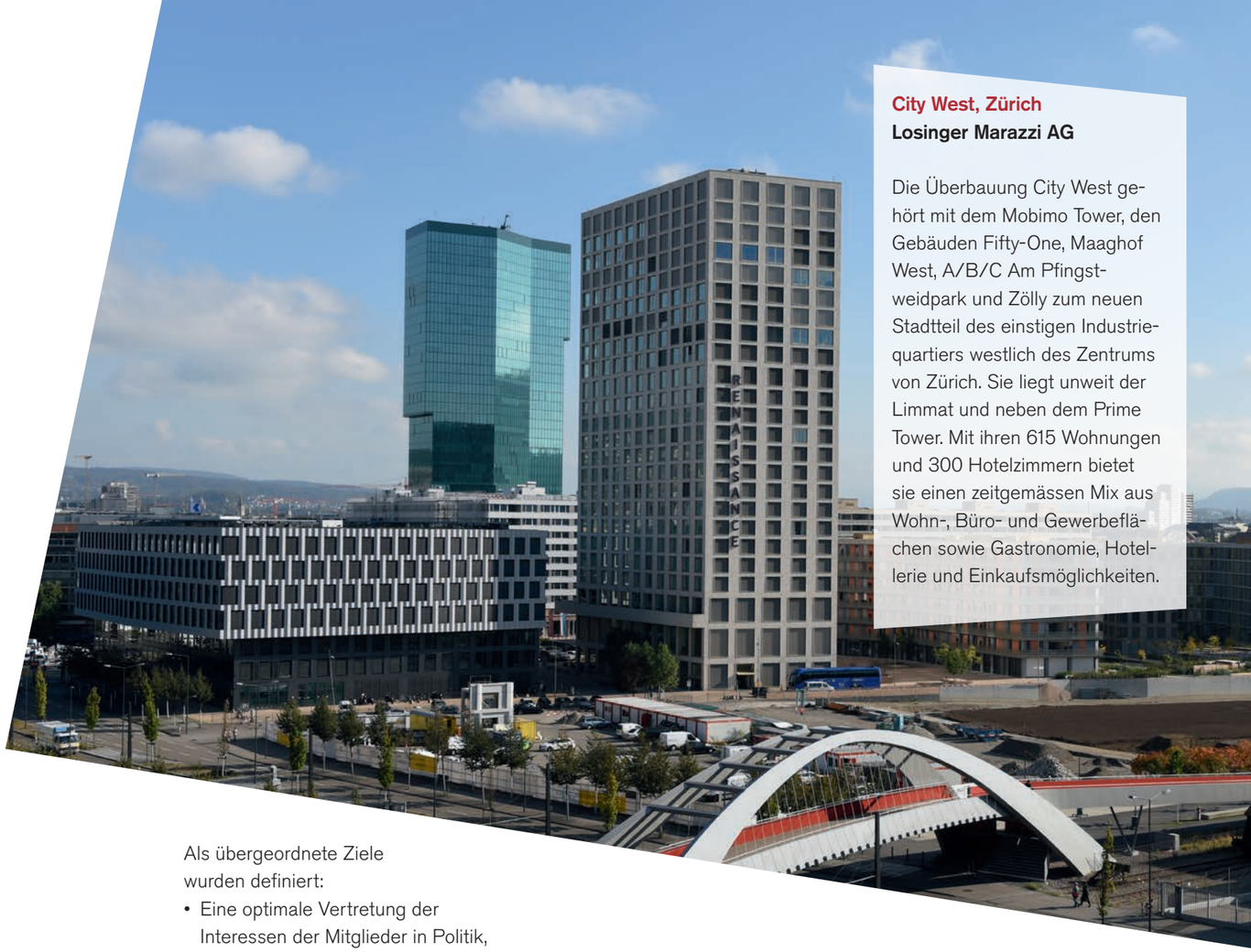
Am 19. Januar 2015 wurde die 45. Generalversammlung (ausserordentliche GV) einberufen. Haupttraktandum war die Umfirmierung von «VSGU Verband Schweizerischer Generalunternehmer» zu «Entwicklung Schweiz – Développement Suisse». Die Beweggründe der Umfirmierung waren nebst der allgemeinen Neuorientierung von Innen nach Aussen folgende:

Die ordentliche Generalversammlung wurde am 09. Juni 2015 im Hotel Bellevue Palace in Bern durchgeführt, die hauptsächlich dem Zweck der Abnahme der Rechnung 2015, dem Budget und der Wahl der Vorstandsmitglieder galt. Nebst diesen Standardtraktanden wurde Henri Muhr, ehemals Steiner AG als langjähriges Vorstandsmitglied verdankt und verabschiedet. Als Nachfolge im Sinne einer Ersatzwahl wurde Daniel Ducrey, CEO Steiner AG für eine Amtszeit von drei Jahren einstimmig gewählt. In der Funktion als Revisor wurde Daniel Schlumpf, Steiner AG für die Amtszeit von 2 Jahren wiedergewählt.

Die Haupttätigkeitsbereiche im ersten Halbjahr standen unter dem Zenit der Umfirmierung, dem markenrechtlichen- und handelsrechtlichen-Schutz sowie dem Domain-Recht. Zudem wurde ein neues Corporate Identity und Corporate Design entwickelt und verabschiedet.

Zur Unterstützung der Sekretariatsführung wurde eine neue Assistentin per 01. Februar 2015 zu 50 % eingestellt. Die Vorgängerin hatte das Verbandssekretariat auf eigenen Wunsch per November 2014 verlassen.

Im Weiteren wurde die vom Vorstand definierte Mission sowie die daraus abgeleiteten Ziele erneut vorgestellt:
Die Mission von Entwicklung Schweiz lautet: Wir verstehen uns als schweizerischen Branchenverband, der Unternehmen repräsentiert, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. 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. Die Werte von Entwicklung Schweiz sind: qualitäts- und risikobewusste Unternehmen, zuverlässig, integer und innovativ, der Nachhaltigkeit verpflichtet, der Gesellschaft gegenüber verantwortlich.



City West, Zürich
Losinger Marazzi AG

Die Überbauung City West gehört mit dem Mobimo Tower, den Gebäuden Fifty-One, Maaghof West, A/B/C Am Pfingstweidpark und Zölly zum neuen Stadtteil des einstigen Industriequartiers westlich des Zentrums von Zürich. Sie liegt unweit der Limmat und neben dem Prime Tower. Mit ihren 615 Wohnungen und 300 Hotelzimmern bietet sie einen zeitgemässen Mix aus Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen sowie Gastronomie, Hotellerie und Einkaufsmöglichkeiten.

Als übergeordnete Ziele wurden definiert:
- Eine optimale Vertretung der Interessen der Mitglieder in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft
- Die frühzeitige politische Einflussnahme zur Schaffung optimaler Rahmenbedingungen
- Eine konsequente Vernetzung mit anderen Verbänden und möglichen Partnern sowie weiteren potenziellen «Stakeholdern»
- Das Image der ganzen Branche zu verbessern
- Aus- und Weiterbildungsprogramme für unsere Mitglieder anzubieten
- Die Förderung des Nachwuchses

Im Anschluss an die ordentliche Generalversammlung fand die offizielle «Feier zum Aufbruch» mit über 130 Gästen und mit Bundesrat Schneider-Ammann als Taufpaten statt.

Bauforum

Am 21. Mai 2015 organisierten die Verbände Entwicklung Schweiz und GSGI Gruppe der Schweizerischen Gebäudetechnik-Industrie mit über 100 Gästen das Bauforum mit dem Titel «Cyberterror – Gefahr über Gebäudeinfrastrukturen?». Die langjährige Kooperation ermöglicht Mitgliedern und Firmenvertretern des Bauhaupt- und Baunebengewerbes aktuelles Fachwissen aufzufrischen und an der Netzwerkplattform teilzunehmen.

Fachpublikationen, Newsletter & Co.

Entwicklung Schweiz hat im Berichtsjahr die Kooperationen weiter ausgebaut. Einerseits mit der fachkom GmbH (Magazine «intelligent bauen» und «die baustellen») sowie der Certus AG (Magazin «Spektrum Bau»). Mit verschiedenen Sonderheften/Spezialpublikationen (Magazine «die Baudienstleister» und «Generalunternehmer-Special») wurde die Kommunikation im 2015 intensiviert. Im Weiteren wurde die Zusammenarbeit mit der Galledia AG (Fachmagazin «Schweizer Immobilienbusiness») verstärkt.

Digitales Bauen

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 einschlägigem Studienindex durch den tiefsten Digitalisierungsgrad aller 15 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, das aktuell in der Immobilienbranche besteht.

Damit dieser Nacholbedarf 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 entscheidend ist.

Arbeitsgruppen und Expertenrunden, Kommissionen

Aufgrund der beschränkten Ressourcen des Verbandssekretariates unterhält Entwicklung Schweiz verschiedene Arbeitsgruppen und Kommissionen mit Fachexperten. Diese Gruppen setzen sich jeweils aus ausgewiesenen Experten zusammen, die in der Regel in Mitgliedfirmen von Entwicklung Schweiz tätig sind. Bei bedeutenden nationalen Fragestellungen arbeitet Entwicklung Schweiz mit verschiedenen 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 können und vermehrt Teilerfolge verbucht werden können. Weiterführende Informationen zur Art & Weise und Zusammensetzung sind im Anhang 4 zu finden.

Bärenturm Ostermundigen
Halter AG

Die Halter AG projektiert das Zentrum Bären in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostermundigen. Das Projekt bietet nachhaltige Impulse für die Weiterentwicklung des Bahnhofgebiets und für die ganze Gemeinde.

Ausblick, Schlussgedanken und Dank

Ausblick & Herausforderungen für Entwicklung Schweiz

Die unerwartete Aufgabe der Währungsuntergrenze im Januar des Berichtjahres hinterliess, zumindest kurzfristig, tiefe Spuren für die Schweizer Wirtschaft. Es versteht sich von selbst, dass sich das genaue Ausmass erst mit der Zeit abschätzen lassen wird. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft, darunter auch für die Immobilienentwickler und Gesamtdienstleister, ist die Frage der Zinsentwicklung zentral. Analysiert man die relevanten Indikatoren, mehren sich die Anzeichen, dass der Bau- und Immobilienwirtschaft, insbesondere beim Bau in der Schweiz, eine Abkühlung bevorsteht. Darauf ist die generell wenig wirtschaftlich arbeitende Branche schlecht vorbereitet. Die Entwicklung des Bausektors ist im Berichtsjahr rückläufig. Experten streiten sich, ob das die seit langem befürchtete Trendwende ist oder es sich nur um eine Delle handelt. Gemäss den relevanten Indikatoren könnte der Wohnungsbau – einer der wichtigsten Sektoren – im Jahr 2016 Jahr sehr wahrscheinlich um mindestens 10 % schrumpfen.

Akquisition und Auftragsbestand

Spezielle Faktoren verzerren diese Statistik zwar ein wenig: So gingen die Aktivitäten in den Alpen infolge der Zweitwohnungsinitiative stark zurück. Zudem boomte 2014 das Baugeschäft, vor allem weil das Wetter im Frühjahr schön war. Die Vergleichsbasis ist also hoch. Gleichzeitig klagen Bauunternehmer aber darüber, dass der Margendruck jüngst weiter gestiegen sei. Konkurrenten würden nicht selten blindlings Aufträge akquirieren, um so sicherzustellen, dass ihre Angestellten auch dann noch Arbeit hätten, wenn sich die Baukonjunktur tatsächlich für längere Zeit abkühle. Eine solche Geschäftsstrategie belastet die Margen, die trotz jahrelangem Bauboom auf vergleichsweise niedrigem Niveau verharren. Diese Misere bewegt viele Anbieter dazu, ihr Liquiditätsmanagement zu professionalisieren. 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.

Quadro – Hochhausensemble, Zürich
Implenia AG

Auf einem rechtwinkligen Areal in Zürich Nord in der Nachbarschaft zum Hallenstadion sind vier Bürotürme entstanden – ein Doppelturmhochhaus und zwei einzelne Hochhäuser –, die sich um einen zentralen Platzraum gruppieren. Der höchste Turm ist 88 Meter hoch und zählt somit zu den höchsten Gebäuden der Stadt Zürich.

Die Nachfrage im Wohnungsbau

Eine Prognose im Wohnungsbau ist weitgehend von der Migration und der Zinsentwicklung abhängig. Im Berichtsjahr wurden in der Schweiz rund 45'000 Wohnungen gebaut. Sie stiessen dank der verhältnismässig hohen Einwanderung von 75'000 Personen auf eine lebhafte Nachfrage. Bei Eigentumswohnungen scheint das Potenzial allerdings ausgeschöpft, denn die Banken haben die Kreditbedingungen verschärft, und ein Grossteil der Einwohner, die sich Wohneigentum überhaupt leisten können, dürfte inzwischen über Eigentum verfügen. Der Trend im Hochbau geht daher hin zu Mietwohnungen. Institutionelle Investoren tragen zu dieser Verschiebung bei, da sie dringend auf Anlagemöglichkeiten mit einer regelmässigen Verzinsung angewiesen sind. Vor allem die Pensionskassen werden den Wohnungsbau vorerst stützen. Wenn die Migration jedoch zurückgehen würde, müssten sie wohl ihre Anlagepolitik überdenken. Die Unternehmer machen sich bereits Gedanken, wie sie auf ein solches Szenario reagieren sollen. 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 grundsätzlich 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 bereits 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 wurde bspw. auch schon ein kleines Gebäude aus dem 3D-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 2015 relativ positiv abgeschlossen wurde. Dies lässt, nicht zuletzt aufgrund der hohen Auftragsbestände, ein relatives gutes Geschäftsjahr 2016 erwarten. Die nahe Zukunft kann somit noch recht positiv beurteilt werden. Mittelfristig zeichnen sich, wie oben ausgeführt, 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 umsomehr, den Mitgliedern Hand zu bieten und aktiv für optimale und wachstumsfördernde Rahmenbedingungen zu sorgen.

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 geht 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: Ersatzneubauten – Die nachhaltige Antwort zur Frage der Verdichtung

Ersatzneubauten eignen sich ausgezeichnet für eine bauliche Verdichtung und ermöglichen so eine nachhaltigere Nutzung von Grundstücken.

Fakten

Bevölkerungszunahme, mehr Wohnraum und Bodenknappheit: Unsere Bevölkerung ist ab dem Jahr 2000 bis ins Jahr 2010 um rund 600'000 Personen gewachsen. Gehen wir davon aus, dass die Einwohnerzahl – wie prognostiziert von heute acht bis 2035 auf neun Millionen oder mehr – steigt, braucht es entsprechend mehr Wohnraum. Durch den in den letzten drei Jahrzehnten stetig gestiegenen Anspruch auf Wohnfläche – dieser liegt jetzt bei nahezu 50 Quadratmetern pro Person (1980 noch 34 Quadratmeter) – entsteht ein zusätzlicher Druck auf die beschränkten Ressourcen Boden und Kulturland.

Die verfügbaren Bauzonen, insbesondere in den urbanen oder Metropolitan-Regionen sind begrenzt. Viele Gemeinden haben wegen der Bodenknappheit nur wenige Möglichkeiten für weitere Ein- und Umzonungen.

Viel Energieverbrauch in Gebäuden

Die Hälfte des landesweiten Energieverbrauchs beanspruchen unsere Gebäude. Zwei Drittel dieser Gebäude wurden ab 1945 realisiert und ein Drittel ab 1960 bis 1980. Ein grosser Teil der Substanz dieser Bauten entspricht technisch und auch strukturell nicht mehr einem zeitgemässen Stand. Die Substanz weist Mängel auf, die mit üblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen nicht mehr behebbar sind.

Geringe Abbruchrate

Die landesweit recht niedrige Abbruchrate für Wohn- und Büroliegenschaften liegt aktuell bei nur 0.9 %. Dies weist darauf hin, dass sich ein Ersatzneubau – beziehungsweise ein Abbruch mit anschliessendem Neubau an gleicher Stelle – betriebswirtschaftlich oft zu wenig lohnt und viele Gebäude deshalb «nur» saniert werden.

Verdichtung und höhere Ausnutzung

Nachhaltigkeit bedeutet vor allem mehr Effizienz, und zwar in ökonomisch-ökologischer sowie energetischer Hinsicht. In diesem Zusammenhang ist auch die «Energiestrategie 2050» des Bundes zu sehen, die schon bis im Jahr 2020 eine CO_2-Reduktion von 20 % einfordert und auf längere Sicht die erwünschte Energiewende beabsichtigt. Mit dieser Strategie (senken des Endenergieverbrauchs und der Umweltimmissionen) verordnet sich die Schweiz ein weltweit aussergewöhnliches Programm zur Steigerung der Ressourcen- und Energieeffizienz. Voraussetzung zur konsequenten Umsetzung ist unter anderem eine gleichbleibend sichere und wirtschaftliche Energie-Versorgung für Dienstleister, Gewerbe und Industrie sowie eine nachhaltige Bauten-Produktion, welche die gegebene Bodenknappheit und die raumplanerischen Vorgaben berücksichtigt. Unser Gebäudebestand besteht grossteils aus Wohn- und Geschäftsbauten. Wie sind mit und in diesem Bestand namhafte Effizienzsteigerungen erreichbar? – Dazu braucht es eine weitgehende «Neutralisation» der vorangehend erwähnten Fakten. Diesbezüglich sind folgende Massnahmen unbedingt erforderlich:

Eine bauliche Verdichtung nach innen

Die Ausnutzung (Verhältniszahl zwischen Bruttogeschoss- und Grundstückfläche), beträgt heute in vielen Kantonen (z.B. auch im Kanton Zürich) lediglich 65 %. Eine höhere Flächennutzung – beziehungsweise eine bauliche Verdichtung – um theoretisch 30 % wäre möglich, ohne Siedlungsflächen zu erweitern. Dieses beachtliche Verdichtungs-Potenzial ist nur bei höherer Ausnutzungsziffer und mit entsprechend gestalteten Ersatzneubauten nutzbar. Die Ausnützungsziffern sind also zu erhöhen. Und das bedeutet konkret mehr Wohnraum für mehr Personen auf gleicher, bestehender Grundstückfläche und allenfalls engere Grenzabstände, höhere Bauten und mehr Stockwerke als bisher. Mit der Erhöhung von Ausnützungsziffern ist die «Energiestrategie 2050» des Bundes – was Gebäude anbelangt – ohne Subventionen umsetzbar.

Die Förderung des Ersatzneubaus

In Ersatzneubauten wird in der Regel nur dann investiert, wenn eine Nutzungsreserve besteht, die Wohnfläche um rund 25 % erweiterbar und eine höhere Ausnutzung realisierbar ist. Das zeigt die Praxis. Damit in urbanen Regionen zusätzliche Wohnfläche entstehen kann, müssen solche Ersatzneubauten auch auf die Nachfrage ausgerichtet sein.

Zur Förderung des Ersatzneubaus braucht es Anreize wie das im Sanierungsbereich bereits der Fall ist. Sinnvoll wäre hier eine Gleichbehandlung von Ersatzneubauten und energetischen Gebäudesanierungen (Flächenbonus).

Ersatzneubauten können – auch unter Berücksichtigung grauer Energie – einen nachhaltigen und markanten Beitrag zur Energieeffizienz und so zur Minimierung des Gesamtenergieverbrauchs leisten. Das Steuerrecht und Mietrecht sind so anzupassen, dass für Vermieter und Mieter ein Anreiz besteht, Gebäude energieeffizienter zu machen. Sowohl Sanierungen als auch Ersatzneubauten sind bei finanzieller Förderung mit fachlicher Beratung und im Rahmen eines umfassenden Konzeptes durchzuführen.

Vorteilhafte Umsetzung mit Gesamtdienstleistern

Land für den nachhaltigen Ersatzneubau bieten beispielsweise die zahlreichen, oft zentral gelegenen Industriebrachen in Städten und Agglomerationen. Aber auch die mit Altbauten besetzten Areale, die landesweit an den Bahnhöfen und Bahnlinien liegen, weisen ein beachtliches Verdichtungspotenzial auf. Bei der Wiederüberbauung solcher Brachen und Areale sind Sicherheit und professionelle Umsetzung für Bauherren ein grundlegendes Bedürfnis. Sicherheit erwarten die Bauherren vor allem hinsichtlich Ausführungsqualität, terminlicher Abwicklung sowie bezüglich Kosten der Bauleistung. Und deshalb fordern sie auch entsprechende Garantien.

Entwicklung Schweiz zählt im Berichtsjahr 20 Mitglieder. Diese sind im Ersatzneubau sehr aktiv. Im Rahmen von Gesamtlösungen (ein Gesamtverantwortlicher, ein Ansprech- und Vertragspartner und ein Garant für die Planung und Realisation) bieten sie Bauherren die geforderten Sicherheiten und Garantien an.

Autoren: Bernhard Büchler, Hans-Ruedi Amrein-Gerber

Anhang 2
Mitgliedfirmen Entwicklung Schweiz (Stand 1. Januar 2016)

Alfred Müller AG	Baar
Anliker AG	Emmenbrücke
BAM-Swiss AG	Basel
BAT-MANN Constructions SA	Bulle
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	Neuchâtel
Implenia AG	Dietlikon
Leuthard Baumanagement AG	Affoltern a. A.
Losinger Marazzi AG	Bern
Marti Generalunternehmung AG	Bern
Priora AG	Zürich-Flughafen
Rhomberg Bau AG	Zürich
Steiner AG	Zürich
Vanoli AG	Immensee

Anhang 3
Die Organe von Entwicklung Schweiz (Stand 1. Januar 2016)

Vorstand Entwicklung Schweiz (Amtsperiode 3 Jahre)

Funktion	Name, Vorname	Firma	gewählt bis zur Generalversammlung
Präsident	Schmid Martin	Kunz Schmid AG, Ständerat	bis Juni 2017
Vizepräsident	Frutiger Thomas	Frutiger AG	bis Juni 2016
Mitglied	Bärtschi Pascal	Losinger Marazzi AG	ab Juni 2016
Mitglied	Ducrey Daniel	Steiner AG	bis Juni 2018
Mitglied	El Soda Pierre	Alfred Müller SA	ab Juni 2016
Mitglied	Gämperle Christof	Implenia AG	ab Juni 2016
Mitglied	Mettler Markus	Halter AG	bis Juni 2017
Mitglied	Sidler Markus	Anliker AG	bis Juni 2016
Mitglied	Vogt Donald	Marti GU AG	bis Juni 2017
Mitglied	Zuber Rebecca	HRS Real Estate AG	bis Juni 2017
Geschäftsführer	Büchler Bernhard	Entwicklung Schweiz	

Rechnungsrevisoren (Amtsperiode 2 Jahre)

Gansner Jörg	Alfred Müller AG	Juni 2016
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 2015)

bauenschweiz	Delegierte	Büchler Bernhard, ES Schmid Martin, Präsident ES vakant, ES Sidler Markus, Anliker AG Zuber Rebecca, HRS Real Estate AG
bauenschweiz	Vorstandssitz	Schmid Martin, Präsident ES
bauenschweiz	Arbeitsgruppe Revision des Raumplanungsgesetzes	Michael Ringli, Alfred Müller AG
bauenschweiz	Allianz Bau – Optimierung Vollzug / Solidarhaftung	Büchler Bernhard, ES
Allianz für eine moderne Lex Koller	Interessengruppe, Koordination	Bernhard Büchler, ES
bauenschweiz	Kerngruppe öffentliches Beschaffungswesen	vakant
bauenschweiz	Arbeitsgruppe «Werkverträge KBOB»	Bernhard Büchler, ES
bauenschweiz	Arbeitsgruppe des BBL + KBOB «GU-/TU-Verträge»	Bernhard Büchler, ES
Bauen Digital Schweiz	Vorstand	Pascal Bärtschi, Losinger Marazzi AG
sgv / SKI	SKI Schweiz. Kommission für Immobilienfragen	Bernhard Büchler, 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	Michael Ringli, Alfred Müller AG
SIA	SIA Kommission «Revision SIA 118»	(inaktiv)
SIA	SIA Kommission «Raumplanungsnormen»	Michael Ringli, Alfred Müller AG
SIA	Qualitätsausschuss Bau	(inaktiv)
SIA	Kommission SIA 112 (Leistungsmodell)	(inaktiv)
SQS Qualitäts- und Managementsysteme	Beirat	vakant
BFE	Projekt PIGU 205	Bernhard Büchler, ES Antoine Rerolle, Losinger Marazzi 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	Bauausgaben zu Preisen von 1990	10
2	Baupreise	11
3	Wirtschaftsdaten Entwicklung Schweiz per 31.12.	15
4	Entwicklung Schweiz-Wirtschaftszahlen im Zeitvergleich und in Relation zum Gesamtbauvolumen und zum Hochbauvolumen (Umsatz- und Bauvolumenzahlen in Mio. Fr.)	16
5	Marktanteil der Entwicklung Schweiz Mitglieder am Gesamtbauvolumen	17
6	Marktanteil der Entwicklung Schweiz Mitglieder am Hochbauvolumen	17

Pilatus Logistikgebäude, Stans
Anliker AG Generalunternehmung

Das neue Logistigkebäude mit Hochregallager. Die Anliker Generalunternehmung war für Planung, Projekt- und Bauleitung verantwortlich. Der funktionale Neubau schafft die Verbindung zur bestehenden Architektur und betont den Hauptzugang zu den Pilatus-Flugzeugwerken.

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