Jahresbericht
Entwicklung Schweiz 2014

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Titelbild:
Melchsee Apartments
Eberli AG

Schickes Design und alpine Gemütlichkeit prägen die Melchsee Apartments. Grosszügiger Wohnraum, ruhig, lichtdurchflutet mit grossen Fensterfronten und unverbaubarem Ausblick auf den Melchsee und die grossartige Bergkulisse. Die Ausstattung der 43 Wohnungen ist sorgfältig gewählt – fortschrittlich und selbstbewusst mit hochwertigen Materialien.

Zentrum Europaplatz
Halter AG

Der urbane Gebäudekomplex befindet sich im westlichen Berner Stadtteil Ausserholligen, liegt unmittelbar neben der S-Bahn und Tramhaltestelle Europaplatz und umfasst neben dem Haus der Religionen Büros, Einkaufsläden, Gastronomieangebote und Mietwohnungen.

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 2015

Inhaltsverzeichnis

4 Die Sicht des Präsidenten

6 Die Sicht des Geschäftsführers

9 Die Bau- und Immobilienwirtschaft unter der Lupe

12 Die Mission von Entwicklung Schweiz

14 Facts & Figures – Bau- und Immobilienwirtschaft

16 Facts & Figures – Entwicklung Schweiz

18 Rückblick auf die Statistik von Entwicklung Schweiz

20 Die Leistungsbereiche von Entwicklung Schweiz

34 Ausblick, Schlussgedanken und Dank

36 Anhang

Die Sicht des Präsidenten

Allgemeines

Auch im Berichtsjahr hat die Weltwirtschaft die Finanzkrise und die Staatsschuldenkrise nach wie vor nicht überwunden. Wie gross die Resistenz der Mehrheit der Banken gegen einen erneuten Schock auf den Finanzmärkten ist, kann heute wohl kaum jemand mit Sicherheit beantworten. Ein Blick auf vermeintlich stabile Staaten, denen noch vor kurzem von den Agenturen ein Top-Rating verliehen wurde zeigt, dass durchaus die Gefahr einer finanzpolitischen Abwärtsspirale besteht. Bedrohlich hohe Schulden können über Nacht zu einer Rückstufung und zu einer schweren Zinslast führen.

Hinzu kommt das über uns allen hängende Inflations-Damoklesschwert. Wie bekannt verfolgen bedeutende Notenbanken eine sehr expansive Geldstrategie; ein Ende bzw. ein Exit-Szenario dieser Strategie ist nicht auszumachen. Selbst unter Experten ist heute nicht klar, wie die enorme Liquiditätszufuhr gestoppt werden soll und wie Finanz- und auch die Immobilienmärkte darauf reagieren werden. Die zweifellos grosse Herausforderung besteht insbesondere darin, die schier unbezifferbaren Geldmengen auf ein «normales» Niveau zu bringen, und dies möglichst ohne hohen Inflationsraten und ohne allzu starkes Abwürgen der relativ schwachen europäischen Konjunktur.

Ein Blick auf die Schweiz zeigt uns, dass wir diese Krisen einigermassen gut überstanden haben. Die schweizerische Staatsverschuldung sowie auch andere bedeutende Indikatoren wie bsp. die Arbeitslosenquote liegt auf einem rekordtiefen Niveau, die systemrelevanten Banken sind einigermassen gut kapitalisiert.

Auch wenn sich die Weltwirtschaft mit Hilfe der Politik ein weiteres Jahr erfolgreich «durchgewurstelt» hat, und auch wenn die Prognosen mittelfristig ein überdurchschnittliches BIP-Wachstum implizieren, die Risiken für die Schweizer Wirtschaft im Allgemeinen und auch der Schweizer Immobilienmärkte im Speziellen sind nach wie vor gross.

Glücklicherweise hat sich die Preisentwicklung, die in den vergangenen Jahren im Immobilienmarkt stattfand, etwas verlangsamt. Nichts desto trotz war das Berichtsjahr für die Immobilien- und Baubranche angesichts voller Auftragsbücher und eines erneuten Zinsrückgangs ein sehr erfolgreiches Jahr. Der Immo-Marktausblick aufs 2015 sieht etwas trüber aus: Das starke Preiswachstum beim selbstgenutzten Wohneigentum kommt vielerorts zum vorläufigen Ende; bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum tendieren die Preise gemäss einschlägigen Umfragen seitwärts; beim Büro- und Geschäftsliegenschaften erwartet kaum jemand steigende Preise – tendenziell eher steigende Leerstände und sinkende Mieten.

Ein Blick auf die Schweizer Konjunktur zeigt für das 2015 ein BIP-Wachstum von 2.1 % (Stand Dezember 2014). Mit grosser Sorge sehen wir hingegen die enorme Regulierungsflut, die wie eine grosse Welle auf die Immobilienwirtschaft zu brechen droht.

In diesem Sinne sind alle Verbände – darunter auch Entwicklung Schweiz – stark gefordert.

Es gilt mit gleichgesinnten Verbänden strategische Allianzen zu bilden, um unter anderem gegen diese Regulierungsflut anzukämpfen.

Der Relaunch

Uns ist bewusst, dass die Wahl eines neuen Namens und ein leicht abgeändertes Logo einer seit 45 Jahren etablierten Unternehmervereinigung noch kein komplett anderes Image verleiht. Den neuen Namen sehen wir primär als Botschaft, ein Versprechen nach aussen abzugeben, dass sich die Verbandsmitglieder zukünftig noch stärker als Gesamtdienstleister für komplexe Immobilienprojekte positionieren wollen. Der neue Name ist aber auch ein Auftrag nach innen. Dieser Auftrag wurde an der Generalversammlung im Januar 2015 einstimmig gutgeheissen.

Als neuer Verbandspräsident und in meiner Funktion als Ständerat freue ich mich, zusammen mit unseren Verbandsmitgliedern auf den Weg in Richtung Zukunft zu gehen, um aktiv einen effektiven Beitrag zur Entwicklung der Schweiz zu leisten.

Martin Schmid

Sporthallen Gymnasium Liestal
Glanzmann
Generalunternehmung AG

Das aus einem GL-Wettbewerb hervorgegangene Projekt umfasst zwei Turnhallen, eine Gymnastikhalle sowie Aussensportanlagen. Es verdichtet die bestehende Schulanlage aus dem Jahre 1970. Der Minergie-P zertifizierte Neubau erhielt 2013 von den Kantonen beider Basel eine Auszeichnung für gutes Bauen.

Die Sicht des Geschäftsführers

Für Schweizer Gesamtdienstleister bleibt trotz den guten Umsatzzahlen und den relativ hohen Auftragsbeständen eine grosse Sorge bestehen: Die Ertragslage ist bei vielen Gesamtdienstleistern, wie auch über die ganze Wertschöpfungskette, trotz Vollauslastung, relativ schwach. Der Preiswettbewerb hat sich über die vergangenen Jahre zunehmend verschärft.

Bei der 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, zu dem die Mitglieder an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15. Januar 2015 ihre Zustimmung gegeben haben, fordert den Verband nach innen und aussen, sich zukünftig noch stärker als Gesamtdienstleister für komplexe Immobilienprojekte zu positionieren.

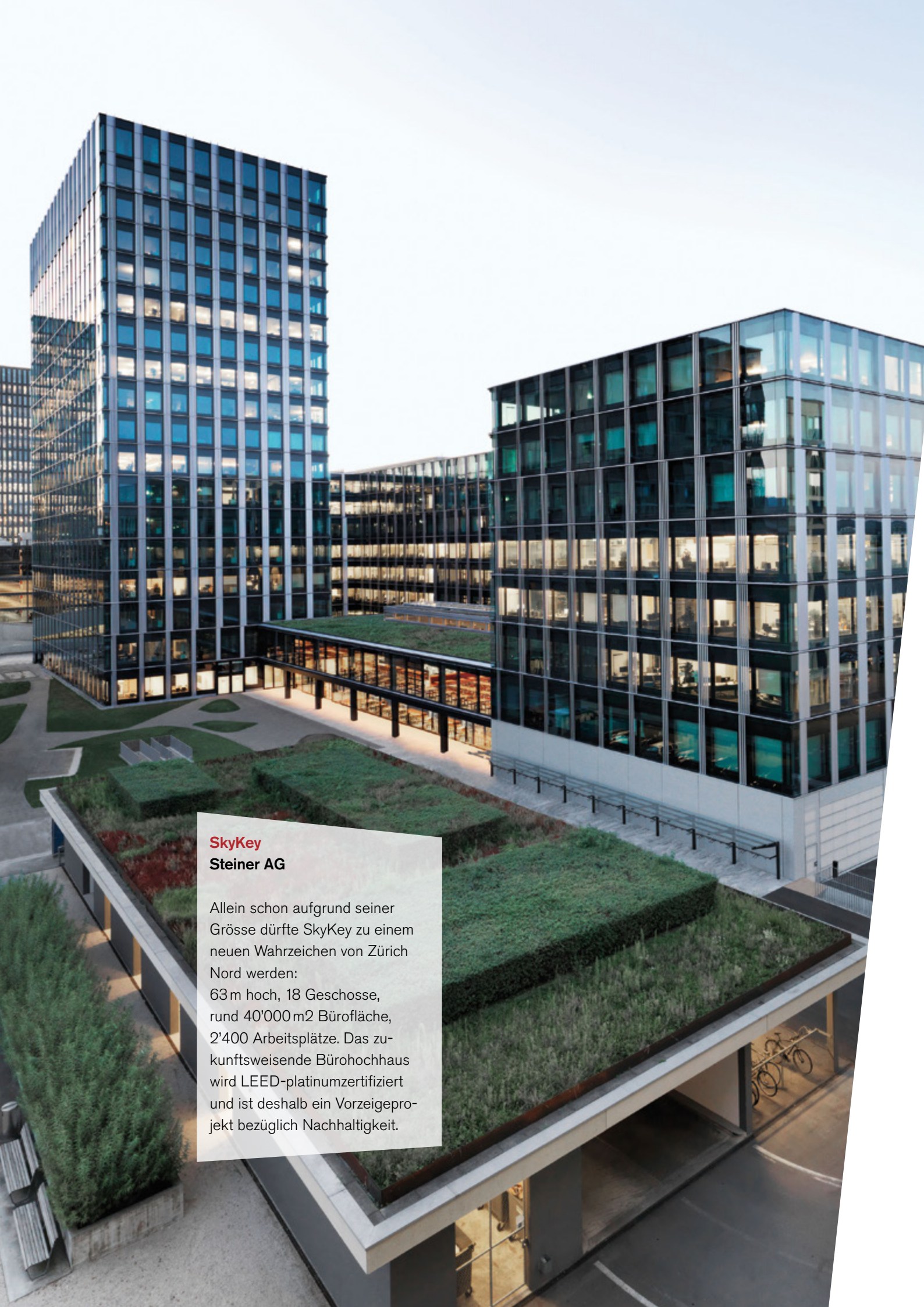
Schliesslich und nicht zuletzt wollen wir für unsere Mitarbeiter/innen attraktive Arbeitgeber sein, denn ohne sie sind unsere Ziele nicht zu erreichen. Wir möchten die besten Talente anziehen, die sich für das langfristige Interesse der Branche wie auch des Unternehmens einsetzen.

Bernhard Büchler

Wohn- und Gewerbehaus Lineaar

Rhomberg Bau AG

Die Überbauung mit Zugeinstellhalle für die WSB wurde in 19 Monaten fertig gestellt. Die baulichen und logistischen Herausforderungen, die sich aus den örtlichen Gegebenheiten sowie dem laufenden Bahnbetrieb ergaben, wurden in den Bauprozess ideal integriert. Ein attraktiver Innenhof in der Mitte der Anlage bildet das Zentrum der Überbauung.



SkyKey
Steiner AG

Allein schon aufgrund seiner Grösse dürfte SkyKey zu einem neuen Wahrzeichen von Zürich Nord werden:
63 m hoch, 18 Geschosse, rund 40'000 m2 Bürofläche, 2'400 Arbeitsplätze. Das zukunftsweisende Bürohochhaus wird LEED-platinumzertifiziert und ist deshalb ein Vorzeigeprojekt bezüglich Nachhaltigkeit.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft unter der Lupe

Im Berichtsjahr läuft die Bauwirtschaft gut bis sehr gut. Ein Blick auf die Statistik des Bundesamts für Statistik (BFS) zeigt, dass im Vorjahr (2013) für rund 63 Milliarden Franken gebaut wurde. Mit diesem Umsatz trägt die Bauwirtschaft fast 10 Prozent zum Bruttoinlandprodukt bei. Einschlägige Umfragen zeigen zudem auf, dass der Auftragsbestand der Unternehmungen nach wie vor überdurchschnittlich ist. Durch die nun fast schon über 10 Jahre andauernde grosse Nachfrage, hat die Bauindustrie ihre Kapazität gemäss BFS laufend vergrössert. Beachtlich ist, dass die Produktion im Baugewerbe seit dem Jahr 2004 um annährend 20 Prozent gestiegen ist (saisonbereinigt um fast 40 Prozent). In jüngster Zeit mehren sich jedoch rückläufige Zahlen in Bezug auf die Baueingaben, die vermutlich langsam, aber sicher auf eine Wende des Bauzyklus oder zumindest auf eine Normalisierung der Bautätigkeit hinweisen. Besonders beachtenswert scheint hier der Wohnungsbau, der fast zwei Drittel der Bauinvestitionen generiert und sich nun langsam zu normalisieren scheint. Im Büroflächenmarkt zeichnet sich zunehmend ein klares Überangebot ab.

Der Zenit ist überschritten

Die Differenz von gut gefüllten Auftragsbüchern in Kombination mit einer ausgeweiteten Produktivität lassen sich zunehmend kaum mehr in ein nachhaltiges Verhältnis zu den rückläufigen Baueingaben setzen.

Insbesondere in den letzten zwei Quartalen des Berichtjahres hat sich dieses Ungleichgewicht noch verschärft. In der Praxis ist dies gut ersichtlich im zunehmend verschärften Wettbewerb um Aufträge.

Mit grosser Sorge sollte die Branche die zunehmende Erosion der Margen beurteilen. Es zeigt sich bereits, dass diese Margen-Abwärtsspirale bereits auch einem sehr tiefem Niveau befindet. Vermutlich wird sich dies bedauerlicherweise rasch mit ersten Konkursen bemerkbar machen, da es den Unternehmen seit Beginn der Boomphase im Jahr 2003/04 nicht gelungen ist, ihre dünnen Gewinne substanziell zu verbessern.

Das schnelle Ende des Zyklus?

Mehrere etablierte Prognoseinstitute warnten aufgrund vorlaufender Indikatoren schon seit einigen Quartalen auf eine anstehende Wende im Bauzyklus hin. Ein Blick auf die Geschichte zeigt, dass überhitzte nationale Bau- und Immobilienmärkte abrupt zusammenbrechen können. Hinzu kommt die grosse Abhängigkeit unserer Branche von der Gesamtkonjunktur, die rasch eine Kehrtwende vollziehen könnte.

Zins und Zuwanderung

Verschiedene einschlägige Studien haben aufgezeigt, dass die Haupttreiber des Baubooms in den vergangenen Jahren einerseits die tiefen Hypothekarzinsen und andererseits die Zuwanderung ausländischer Fachkräfte sind. Als weiterer Treiber für den Bauboom haben sich fehlenden Anlagemöglichkeiten herauskristallisiert. An den tiefen Zinsen wird sich in den nächsten beiden Jahren kaum etwas ändern. Die Schweizer Nationalbank wird Ihre Leitzinsen im heutigen Umfeld mit der lockeren Geldpolitik kaum anheben können.

Die Zuwanderung bzw. die eingewanderten Arbeitskräfte stimulierten die Nachfrage nach Wohnraum und Verkehrsinfrastruktur in beachtlichem Mass. Seit der Freizügigkeit mit der EU hält die Zuwanderung an, zusätzlich verstärkt durch die volle Freizügigkeit ab dem Jahr 2007. Im Jahr 2008 wurde gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) mit einer Nettozuwanderung von 61'200 Personen eine erste Rekordmarke geknackt. 2013 wurde diese mit 66'200 Personen nochmals übertroffen.

Diese beiden Faktoren, Zins und Zuwanderung belebten die schweizerische Bauwirtschaft stark.

Politisierbare Überfremdungsangst

Parallel zu dieser Entwicklung kam in der Bevölkerung die Angst vor einer Überfremdung auf und damit auch das Unbehagen über eine zubetonierte Landschaft. Diese latente Angst liess sich politisch schüren und führte am 9. Februar zur Annahme der Masseneinwanderungsinitiative. Ihre Umsetzung kann die Bau- und Gesamtwirtschaft gefährden. Die von den Initianten geforderten Höchstzahlen und Kontingente für die Einwanderung von ausländischen Arbeitskräften laufen nämlich auf einen Vertragsbruch des Personenfreizügigkeitsabkommens mit der EU hinaus. Die Verhandlungen eines neuen Abkommens bergen zusätzlich das Risiko, dass die EU über die Guillotinen-Klausel die Verträge der Bilateralen 1 auflöst. Dadurch würde die Gesamtwirtschaft weiteren Schaden nehmen. Klartext sprach dazu Yves Rossier, der Staatssekretär im Aussendepartement EDA, gegenüber der Zeitschrift «UBS Outlook Schweiz»: «Wenn wir uns von unseren natürlichen Partnern distanzieren – von unseren Nachbarn, mit denen wir ähnliche politische Interessen teilen – steigt die Gefahr der Isolation. Europa durch andere Partner zu ersetzen, ist eine Illusion.» In den nächsten zwei, drei Jahren werden wir mit wirtschaftlichen Unsicherheiten leben müssen, ist der Schweizer Chefdiplomat Rossier überzeugt. Die Schweizerische Nationalbank, die Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich und die Grossbank UBS haben Unternehmer befragt, wie sie die Zukunft nach der Masseneinwanderungsinitiative einschätzen. Die Antworten sind ernüchternd: Die Unternehmen zeigen sich besorgt über die Personalrekrutierung, wollen nur noch zurückhaltend in den Schweizer Standort investieren und befürchten eine Abkühlung des Wirtschaftswachstums. Die Initiative unterhöhlt den Wirtschaftsstandort Schweiz. Der Ruf, eine vernünftige Wirtschaftspolitik garantiere stabile Rahmenbedingungen, ist ins Wanken geraten. Ausländische Firmen, die nach einem Standort suchen, werden bei ihrer Evaluation die drohende Einschränkung der Personalrekrutierung in ihre Entscheidung miteinbeziehen. Für den Industrie- und Gewerbebau hat die Verunsicherung der Unternehmer bereits Konsequenzen. Nach hoffnungsvollen Tendenzen der Bodenbildung und Trendwende vor der Initiative verharren die geplanten Bauinvestitionen dieses Sektors auf tiefem Niveau.

Wohneigentumsquote bei tiefen 37 Prozent

Schubkraft gab die Zuwanderung in den vergangenen Jahren vor allem dem Wohnbau, auf den in der Regel über zwei Drittel der Bauinvestitionen entfallen. Die Leerstandsquote stieg im Berichtsjahr spürbar von 0,96 auf 1,08 Prozent an und wird im Jahr 2015 voraussichtlich noch weiter steigen. In manchen Städten und Agglomerationen liegt sie zwar immer noch unter 0,8 Prozent, also dem Wert, der eine Wohnungsnot signalisiert. Doch das Angebot wächst auch in den Zentren. So stieg die Leerstandsquote beispielsweise im Kanton Zürich in der Stadt von 0,11 auf 0,22 und in der Agglomeration von 0,65 auf 0,77 Prozent. Parallel dazu schwächte sich auf dem Immobilienmarkt die Preisentwicklung ab oder geriet in überhitzten und peripheren Regionen sogar unter Druck. Diese Tendenz dürfte sich 2015 weiter verstärken. Die beachtliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass grosse Teile des Mittelstandes in wirtschaftlich gut entwickelten Regionen kein Wohneigentum mehr erwerben können. Dazu gehören beispielsweise Oberstufenlehrer oder Ingenieure, die sich mit einer Familiengründung befassen oder

diesen Schritt bereits vollzogen haben. Noch vor zehn Jahren konnten sich diese Berufsstände ihren Traum vom Eigenheim erfüllen, zudem war die Förderung des Eigenheims ein erklärtes politisches Ziel. Im Vergleich zu den europäischen Ländern liegt die Wohneigentumsquote der Schweiz bei tiefen 37 Prozent. Ob es in diesem Umfeld Sinn macht, den Immobilienmarkt noch schärfer zu regulieren, ist fraglich. Gemäss der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma) erschwert das Tiefzinsumfeld bei privaten Wohneigentümern seit Längerem die nachhaltige Risikoeinschätzung der langfristigen Tragbarkeit der Hypothekarschuld. Mittlerweile hat der Staat aber mehrere Massnahmen ergriffen, die den Immobilienmarkt bremsen: So verhandelte die Finma mit den Banken neue Selbstregulierungsrichtlinien, die Auswüchsen auf dem Hypothekarkreditmarkt den Riegel schieben. Seit Juli 2013 verlangen die Banken deshalb für einen Hauskauf 10 Prozent «hartes» Kapital, also Erspartes, das nicht aus der Pensionskasse stammt. Auf Mitte 2014 verpflichtete der Bundesrat zudem die Banken, mehr Eigenkapital auf Hypotheken zurückzustellen. Der sogenannte antizyklische Kapitalpuffer wurde damals von 1 auf 2 Prozent angehoben. Seit jüngstem Entscheid im September sind die Banken, wiederum auf Betreiben der Finma, angehalten, die Amortisationsdauer der Hypothekarschuld zu verkürzen. Künftig soll eine Hypothek innerhalb von 15 statt 20 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes abgezahlt werden.

Experten geben keine Entwarnung

In der Lagebeurteilung vom Dezember hat die SNB für den Immobilienmarkt aber immer noch keine Entwarnung gegeben. Das Hypothekarvolumen sei zwar im Berichtsjahr weniger stark gewachsen als bisher, doch diese Kredite stiegen immer noch stärker an als das Bruttoinlandprodukt. Dieses Ungleichgewicht, das sich im Schatten der Tiefzinspolitik aufgebaut habe, stellt gemäss der SNB bei einer Korrektur der Immobilienpreise eine grosse Gefahr dar. Die Risikobereitschaft der Banken bei der Hypothekarvergabe stuft sie indessen weiterhin als hoch ein. Bleibt zu hoffen, dass der Bund trotz dieser Warnungen jetzt zuerst die Wirkung der getroffenen Massnahmen entfalten lässt, bevor in Bundesbern wieder neue Instrumente entwickelt werden, obschon sich der Immobilienmarkt in einigen Regionen bereits seit einiger Zeit normalisiert.

Die Mission von Entwicklung Schweiz

Die allermeisten von uns freuen sich über tolle Immobilienprojekte und neue architektonische Highlights in unseren Gemeinden und Städten. Neue Bauwerke oder spektakuläre Quartiere mit gesamtheitlicher Planung prägen das Bild einer modernen Schweiz. Solche Entwicklungen zu unterstützen ist das Ziel des Branchenverbandes Entwicklung Schweiz.

Entwicklung Schweiz repräsentiert als Branchenverband die grossen Entwickler und Totalunternehmer, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. Entwicklung Schweiz zählt zurzeit 20 Mitgliedfirmen mit insgesamt rund 80 Niederlassungen im In- und Ausland, die rund 50 Prozent des schweizerischen Gesamtleistungsvolumens erbringen. Die angeschlossenen Unternehmen beschäftigen über 4'000 Mitarbeitende und erzielen einen Umsatz von rund 7 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.

Verantwortung übernehmen

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.

Ilfishalle –
Stadion der SCL Tigers
Frutiger AG

Sanierung und Umbau Eishockeystadion mit Neubau Hallendach und Erweiterungsbau für Gastronomie und Events.

Themen setzen und mitgestalten

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.

Rahmenbedingungen schaffen

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

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 Mitgliedsfirmen 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
Bau- und Immobilienwirtschaft

Tabelle 1: Bauausgaben und Arbeitsvorrat nach Art der Arbeiten

Entwicklung seit 2012 (in Millionen Franken, zu laufenden Preisen)

	2012	2013	2014
Total Bauausgaben			
Ausgaben	61'780	62'701	
Arbeitsvorrat (Ausgaben)		42'470	42'863
Öffentliche Unterhaltsarbeiten			
Ausgaben	5'315	5'219	
Arbeitsvorrat (Ausgaben)		5'219	5'471
Total Bauinvestitionen			
Investitionen	56'466	57'482	
Arbeitsvorrat (Investitionen)		37'251	37'393
Neubau			
Investitionen	36'735	37'742	
Arbeitsvorrat (Investitionen)		25'755	24'715
Umbau			
Investitionen	19'731	19'740	
Arbeitsvorrat (Investitionen)		11'495	12'678

Quelle: Jährliche Bau- und Wohnbaustatistik, www.bfs.admin.ch
http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/04/blank/key/bauausgaben0/entwicklung.html
Stand der Datenbank: 15.09.2014

Beurteilung

Die Preise im Schweizer Immobilienmarkt stiegen, wie verschiedene Studien belegen, im vergangenen Jahr erneut. Innert den vergangenen 11 Jahren stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um ca. 65 %, in Genf um ca. 140 %. Diverse Faktoren führten zu dieser Situation: Es besteht ein enormer Anlagedruck wegen mangelnder Alternativen. Die Bevölkerung hat sich in den letzten 70 Jahren verdoppelt, 5-jährige Festhypotheken sind 80 % billiger als 1991 und 70 % billiger als 2000. Das Hypothekarvolumen stieg seit 2008 um 20 %. Die Wohnfläche hat sich seit 1980 um 40 % erhöht.

Kaufen wird billiger als Mieten.

In gewissen Regionen ist der Markt hingegen nicht weit weg von einer Korrektur der Immobilienblase, bsp. zeichnen sich im Hochpreissegment erste Anzeichen einer Korrektur mit Abschlägen von bis zu 20 % ab.

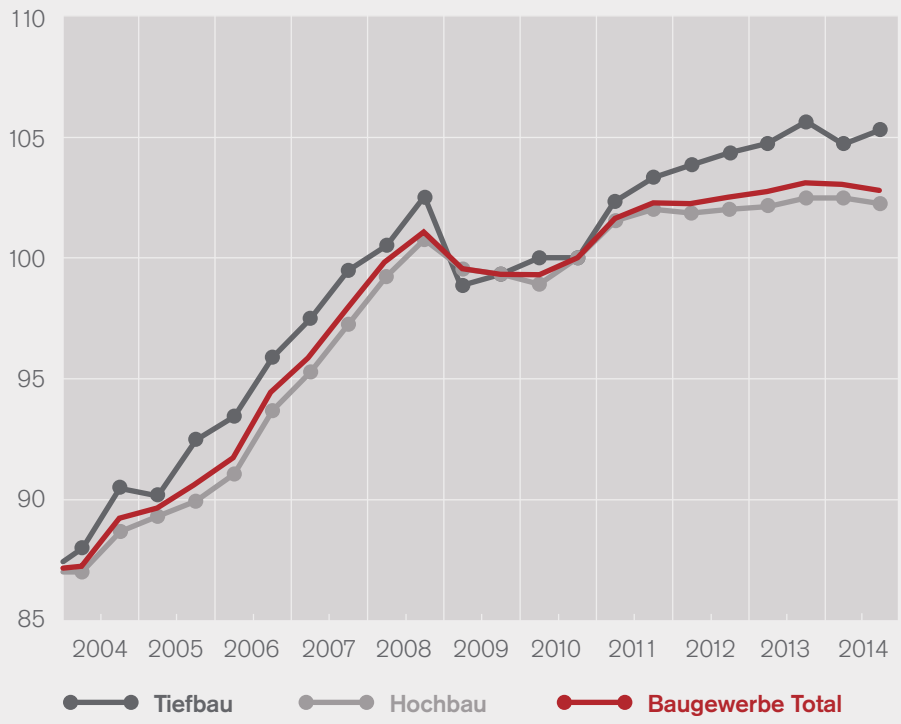
Für die Schweizerischen Generalunternehmen, insbesondere für die Mitglieder des Verbandes zeichnet sich ab, dass aufgrund der hohen Projektierungsarbeiten und der bereits sehr hohen Auslastung nahe der Kapazitätsgrenze, sich nicht alle Projekte gleichzeitig bewältigen lassen. Das dadurch nach wie vor wachsende Auftragspolster dürfte den GU/TU-Unternehmern bzw. dem ganzen Bauhauptgewerbe bis 2015 ein hohes Bauvolumen bescheren. Nachfrageseitig wächst die Wahrscheinlichkeit, dass Zinsanstiege oder politische Interventionen (siehe Seite 4 + 5) die Hochbaunachfrage ins Wanken bringen. In Kombination mit der hohen Bautätigkeit entsteht dadurch mittelfristig ein Risiko zum Überangebot.

Quellen:

www.bfs.admin.ch (Mietpreise u.a.m)
www.bwo.admin.ch (Mietwohnungsproduktion)
www.iazi.ch (Immobilienpreisentwicklung)
www.ubs.com (UBS Real Estate Focus)
www.credit-suisse.com (Economic Research)
www.baublatt.ch (Credit Suisse Bauindex)
www.wuest & partner.ch (Angebots-/Transaktionspreisentwicklung)
www.baumeister.ch (Bauvolumen
Bauhauptgewerbe, Beschäftigtenzahlen, etc.)
www.bakbasel.ch (BAK Basel Economics AG)

Tabelle 2: Baupreise – Indikatoren

Entwicklung des Baupreisindexes in der Schweiz



Quelle: Jährliche Bau- und Wohnbaustatistik, www.bfs.admin.ch
http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/05/blank/key/baupreisindex/schweiz.html
Stand der Datenbank: 15.09.2014

SBB Zentrale Wankdorf
Anliker AG

Die SBB realisierten auf dem Areal Wankdorf City zwei neue Bürogebäude für die zentralen Dienste. Die Anliker Generalunternehmung hat den mehrstufigen Gesamtleistungs-Wettbewerb für sich entschieden. Das Projekt setzt ein sichtbares Zeichen für den Strukturwandel innerhalb der SBB. Mit der Zentralisierung von bisher neuen Standorten im Raum Bern senken die SBB ihre Organisationskosten.

Facts & Figures
Entwicklung Schweiz

Anfang 2015 wurde bei den Mitgliedfirmen von Entwicklung Schweiz die Wirtschaftszahlen per 31. Dezember 2014 (Tabellen 3 & 4) sowie die Entwicklungstendenzen erhoben (Tabelle 4). Aufgrund von Mitgliedermutationen innerhalb des Verbands weisen die Wirtschaftsdaten im Berichtsjahr einige Veränderungen auf. Diese wiederspiegeln sich ebenfalls in den nachfolgenden Tabellen.

Die Auswertung des Zahlenmaterials unter Berücksichtigung der Mitgliedermutationen ergab:

- Die Mitgliedfirmen von Entwicklung Schweiz konnten den Umsatz im Inland im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich steigern (+13 %).
- Die Mitgliedfirmen beschäftigten im Berichtsjahr mehr Personal (+16 %).
- Der Auftragsbestand im Inland hat im Vergleich zum Vorjahr um rund 5 % zugenommen. 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 erreicht wird. Nichtsdestotrotz verbleibt der Auftragsbestand auch für das Jahr 2014 auf einem hohen Niveau.
- Trotz wirtschaftlichen Negativschlagzeilen aus dem EU-Raum hat die Schweizer Gesamtdienstleistungs-Branche ein positives Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen.

Analog zu den Vorjahren erbrachten die Mitglieder von Entwicklung Schweiz auch im Jahr 2014 den Grosssteil 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 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 Auftragsbestand tendenziell eine erneute Zunahme ab.

Tabelle 3: Wirtschaftsdaten Entwicklung Schweiz per 31.12

	2010 1)	2011 2)	2012 3)	2013 4)	2014 5)	Veränd. 13/14 in %
Umsatz der Mitgliedfirmen im In- und Ausland in Mio. Fr.						
a) Inland	5'615	5'892	4'532	4'600	5'123	+13
b) Ausland	0	0	0	0	21	-
Anzahl Beschäftigte						
a) Inland	1'768	1'971	1'735	1'692	2'006	+16
b) Ausland	0	0	0	12	291	-
Auftragsbestand per 31.12. in Mio. Fr.						
a) Inland	10'007	10'639	7'279	6'969	7'656	+5
b) Ausland	0	0	0	0	185	-

1) Ab 2010 ohne Marazzi GU AG, Losinger AG und Marty Häuser AG; neu mit Baumag Generalbau AG, MLG GU AG, Immoroc SA, Arigon AG, Strabag, Rhomberg Bau AG
2) Ab 2011 ohne Lerch & Partner Generalunternehmung AG
3) Ab 2012 ohne Implenia Generalunternehmung AG, ohne Halter GU AG, ohne Baumag, neu mit Leuthard Baumanagement AG und CAS Generalunternehmung AG
4) Ab 2013 ohne Strabag
5) Ab 2014 ohne Allreal und Arigon, neu mit Halter AG und Implenia 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	20	5'123	21	5'144	2'006	291	2'297	2.6	0	2.2	75'500	6.8 %	55'600	9.3 %

Zahlen der Bauvolumina 2014 provisorisch/Schätzung

Tabelle 5:
Marktanteil der Entwicklung Schweiz Mitglieder am Gesamtbauvolumen

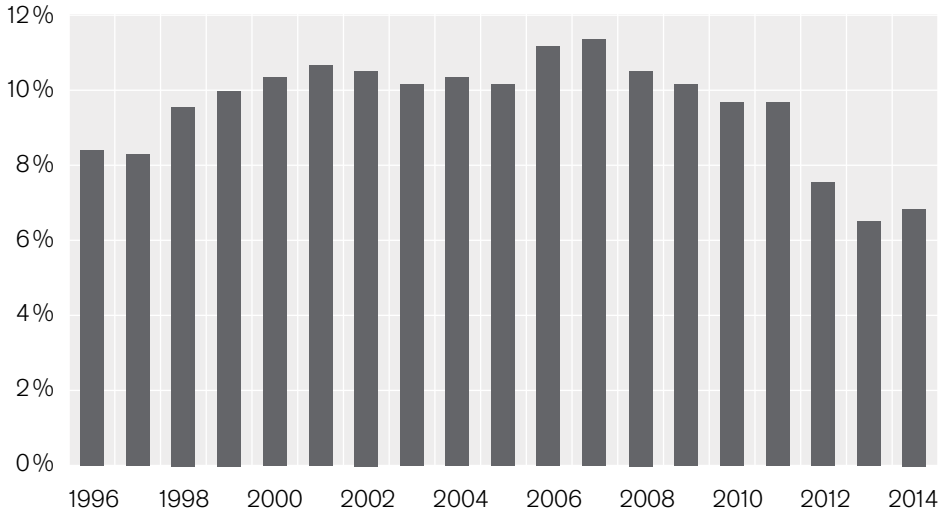
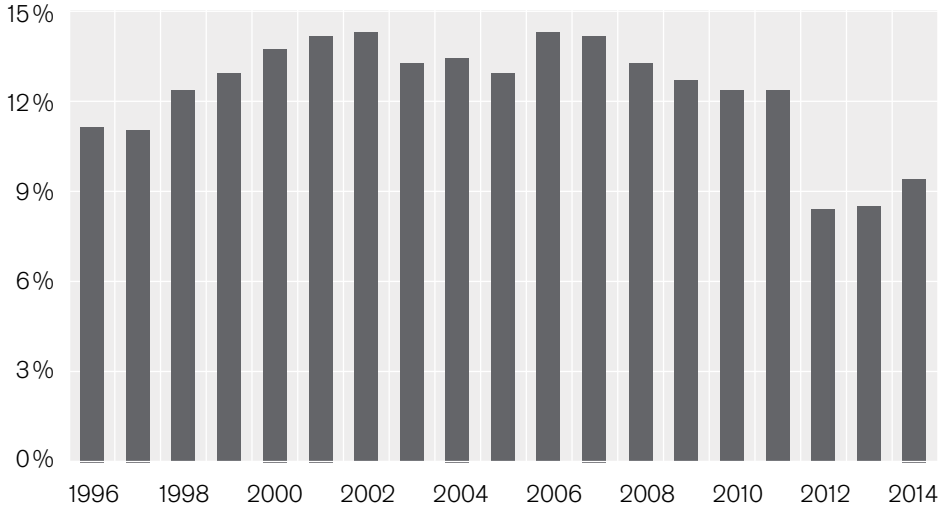


Tabelle 6:
Marktanteil der Entwicklung Schweiz Mitglieder am Hochbauvolumen



Die Leistungsbereiche von Entwicklung Schweiz

Allgemeines

Die Arbeit von Entwicklung Schweiz war im Berichtsjahr von zahlreichen, grossen Herausforderungen geprägt. Nebst der dominierenden, themenübergreifenden Überarbeitung der Mission und der Strategie stand die Umfirmierung des Verbands sowie die Rückgewinnung ausgetretener Mitglieder im Vordergrund. Die im Business-Plan 2012 bis 2015 definierten Ziele konnten abgeschlossen bzw. weiter vorangetrieben werden. Ein Blick in die Medien zeigt, dass vermehrt Berichte über mangelnde Bauqualität und ungenügendes Nachtragsmanagement veröffentlicht wurden. Zusätzlich hat sich der Personalmangel in der Schweizerischen Bauwirtschaft weiter verstärkt, was nicht zuletzt die Fluktuation auf Projektleiter- und Kaderstufe erhöht hat. Analysiert man zudem die in diesem Bericht vorliegenden Statistiken, stellt man fest, dass der Marktanteil der Mitgliedfirmen am Hochbauvolumen – einmal die verschiedenen Ein- und Austritte ausgeblendet – seit ca. 15 Jahren mehr oder weniger stagniert.

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 2014 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 Kartellgesetz-Revision, das Bauproduktegesetz, Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) 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.

Grundsätzlich möchten wir jedoch festhalten, dass im Berichtsjahr die Bauwirtschaft erneut mit einem gesetzgeberischen Aktivismus konfrontiert war, die die Rechtssicherheit im Bauprozessen nicht fördert. Im 2014 sind erneut 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 angebracht. Gemäss einer Studie des schweizerischen Gewerbeverbands sgv sind alleine in der Bauwirtschaft im Bereich Raumplanung und Bau über 140'000 Gesetzes- und Verordnungsartikel gültig. 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.

TIC TRIC TRAC
BAM-Swiss AG

Ausführung der Baumeisterarbeiten sowie Montage der Fassade bei einem dreiteiligen Gewerbe- und Büroklomplex welcher im 1. Stock mittels einer Kreativmall verbunden ist.

Politik
Beschaffungswesen – Revision

Am Ende des Berichtjahres war die Revision der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB in Vernehmlassung. Dieser Revisionsentwurf soll auch die Grundlage für die 2015 geplante Revision der Bundesgesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen BöB/VöB darstellen. Die Arbeitsgruppe der Dachorganisation bauenschweiz, bei der auch Entwicklung Schweiz mitgearbeitet hat, hat eine breit abgestützte Vernehmlassungsantwort abgegeben. Da sich die Revisionsvorlage übersichtlicher und transparenter als die geltende Gesetzgebung präsentiert, wird der vorliegende Revisionsentwurf im Grundsatz begrüsst.

Obschon im Grundsatz die Struktur der Revisionsvorlage neu weitestgehend der Abfolge einer öffentlichen Vergabe entspricht und somit die Regelungsvielfalt deutlich reduziert, sehen wir nach wie vor beachtlichen Optimierungsbedarf.

Entwicklung Schweiz setzt sich seit vielen Jahren für den Leistungswettbewerb ein. Es muss unbedingt verhindert werden, dass sich bei der Anwendung der Revision der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB zunehmend der Preiswettbewerb durchsetzt. Ein weiteres Augenmerk gilt einerseits der Vereinheitlichung sowie andererseits die Erhöhung und Vereinheitlichung der Schwellenwerte.

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, den das knapp angenommen hat, 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. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft eine relativ unbefriedigende und mit grosser Rechtsunsicherheit behaftete Situation, da nach der Abstimmung vom 11. März 2012 nicht klar war, ob die Lex Weber sofort rechtsgültig ist und somit einen sofortigen Stopp von Zweitwohnungen bedeutet oder beispielsweise erst per 01. Januar 2014 anwendbar ist. Die Rechtsunsicherheit wurde zusätzlich durch die in der Folge vom Bundesrat erlassene Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen und des Beschlusses des Bundesgerichts zum neuen Verfassungsartikel strapaziert. Martin Schmid hat sich als Präsident von Entwicklung Schweiz und Mitglied in der Raumplanungskommission (UREK-S) intensiv für eine pragmatische Umsetzung der unglücklichen Zweitwohnungsinitiative eingesetzt.

Aus Sicht der Bauwirtschaft und auch der Investoren ist es absolut wichtig, dass die Rechtssicherheit rasch eliminiert und ein mögliches Referendum verhindert wird.

SüdPark
Priora AG

An prädestinierter Lage auf dem Bahnhofareal Basel ist ein aussergewöhnlicher Gebäudekomplex entstanden. Auf einer Fläche von 36'667 m2 wurden eine Altersresidenz mit 103 Wohneinheiten und 28 Pflegezimmern, Restaurant und Cafeteria erstellt. Zusätzlich beinhaltet das Gebäude 5'600 m2 Bürofläche sowie 4'200 m2 Verkaufsfläche.

Neubau Messe Basel

HRS Real Estate AG

Neubau Messezentrum mit Ausstellungs- und Eventhallen, Foyer sowie Gastronomie- und Dienstleistungsflächen auf drei Stockwerken. Der überbaute Messeplatz mit dem markanten Lichthof «City Lounge» wird mit den öffentlichen Drittnutzungen zu einem neuen und anziehenden Zentrum des gesamten Quartiers.

Energiestrategie 2050 – National

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 zugschrieben wird. Das Optimierungspotential ist entsprechend hoch, sei es bei Renovation oder bei Ersatzneubauten.

Entwicklung Schweiz hat sich bsp. stark für die Steuerabzugsmöglichkeit für Ersatzneubauten eingesetzt. Damit sollen auch Investitionen in Ersatzneubauten – ebenso wie energetische Sanierungen – 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 verunmöglichte eine zielführende Energiewende. Als wünschenswerte Energiewende sehen wir eine Wende, die günstiger, liberaler und übersichtlicher gestaltet wird. Die heute auf drei Milliarden Franken geschätzten zusätzlich benötigten Mittel sollten massiv gesenkt werden – sonst droht die Gefahr einer «teuren ideologischen Irrfahrt».

Energiestrategie 2050 – Kantonal

Auf kantonaler Ebene hat die Energiedirektoren-Konferenz im Berichtsjahr eine Revision der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn 2014) in die Vernehmlassung geschickt. Auch auf kantonaler Stufe – analog der eidgenössischen Vorlage – kommt dem Gebäudesektor eine zentrale Rolle zu. Die kantonale Revision ist für die Umsetzung der Energiestrategie 2050 zentral, da die Zuständigkeit bei den Kantonen liegt.

Positiv zu bewerten ist die vermehrte lokale Wertschöpfung, die den Wirtschaftsstandort Schweiz stärkt. Als negativen Effekt sehen wir zahlreiche neue Vorschriften, die die Kantone in ihre Gesetzgebung aufnehmen müssen. Sehr bedauerlich ist die Tatsache, dass teilweise die Eigentumsrechte des Hauseigentümers eingeschränkt werden. Entwicklung Schweiz setzt sich hier für ein möglichst auf Anreizen bestehendes System ein. Wie bereits erwähnt, darf diese Revision 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 Revision des RPG zwei angekündigt. 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 vonstattengeht, stehen die Kantone und Gemeinden vor enormen Herausforderung.

Die bauenschweiz-Arbeitsgruppe Raumplanung, bei der auch Entwicklung Schweiz tatkräftig mitarbeitet, wurde eine breit abgestützte Stellungnahme eingereicht.

Die Arbeit der Expertengruppe hat sich als relativ komplex herausgestellt, da zahlreiche Bedürfnisse und Vorschriften, u.a. die Raumplanungsverordnung, die technischen Richtlinien der Bauzonen sowie der Leitfaden für die kantonale Richtplanung eng miteinander verknüpft sind.

Die Vernehmlassungsvorlage an sich greift ein breites Spektrum von Themen auf, bsp. das Bauen ausserhalb der Bauzone, grenzüberschreitende Planungen in funktionalen Räumen, Nutzung des Untergrunds, Kulturlandschutz, Sicherung von Verkehrs- und Energieinfrastrukturen, Raumentwicklungsstrategie, Richtpläne, Wirkungsbeurteilung Umwelt und andres mehr. Die Arbeitsgruppe 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 einer nachhaltigen Wirtschaft umsetzt.

Quadrolith
Alfred Müller AG

Mit dem Quadrolith erstellt die Alfred Müller AG einen Neubau mit Dienstleistungsflächen, der prominent und selbstbewusst in Erscheinung treten wird. Seine markante, hochwertige Architektur wird dem Gewerbeviertel Neuhof sowie der Einfahrt zur Stadt Zug ein neues Gesicht verleihen.

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, wurde inhaltlich optimiert und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Aufgrund der hohen Auftragsbestände und der höhen Auslastung der Mitglieder war die Nachfrage im Berichtsjahr seitens der Mitgliedfirmen relativ gering. Insbesondere der zweite Kurs, der im Herbst 2014 startete, war unterdurchschnittlich ausgelastet. Im Weiteren wurden im Berichtsjahr die Marketingmassnahmen von Entwicklung Schweiz mit der HSLU Hochschule Luzern, Technik & Architektur besser koordiniert. Einige Referenten und Kursinhalte wurden aktualisiert oder ausgetauscht. Entwicklung Schweiz erhofft sich für das 2015 eine höhere Nachfrage, da die Einkünfte der Weiterbildungsprogramme nicht zuletzt eine wichtige Einnahmequelle für die Realisierung anderer Aus- und Weiterbildungsangebote darstellt.

CAS Projektmanagement Bau

Das CAS Certificate of Advanced Studies Aus- und Weiterbildungsangebote von Entwicklung Schweiz wurde organisatorisch der Hochschule Luzern, Technik + Architektur (HSLU) übergeben. Sinn und Zweck ist, dass sich beide Organisationen auf ihr Kerngeschäft fokussieren können. Zudem ermöglicht die Übergabe die CAS Programm inhaltlich an die anderen, gleichgerichteten CAS Programme der HSLU anzupassen. Mit dem neuen Durchführungsmodus wurden die Marketingmassnahmen eng mit der HSLU koordiniert. Die Auslastung im Berichtsjahr war sehr hoch, da gleichzeitig auch das Angebot der öffentlichen Hand bzw. der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB) in das ehemalige Entwicklung Schweiz Programm integriert wurde. Im Berichtjahr haben über 46 Absolventen/innen das CAS Projektmanagement-Bau-Programm erfolgreich absolviert.

Baukostenplanung/Kalkulator/in

Die dritte Durchführung des Baukostenplanung/Kalkulator/in Weiterbildungsprogramm, das speziell für GU- und TU- Mitarbeiter entwickelt wurde und Baukostenplanende im Bereich Neu- und Umbauten im Hochbausegment anspricht, musste im Berichtsjahr eine rückläufige Nachfrage verbuchen. Der Kurs konnte zwar durchgeführt werden, dies jedoch nur mit ungenügender Teilnehmerzahl. Die relativ tiefe Nachfrage wurde unter anderem dadurch verstärkt, dass zwei Hochschulen der deutschsprachigen Schweiz gleichzeitig neue, ähnlich aufgebaute Baukostenprogramme ins Leben gerufen haben. Da der potentielle Markt an Kalkulatoren im Grundsatz nicht sehr gross ist, wirken sich die neuen Konkurrenzangebote tendenziell umsatzdämpfend aus. Nicht desto trotz wurde mit dem überabeiteten Kursprogramm 12 Absolventen erfolgreich ausgebildet. 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.

Eissportzentrum Burgdorf
Marti
Generalunternehmung AG

Die Eishalle der Localnet-Arena bietet Matchinfrastruktur bis 1. Liga Eishockey und Eiskunstlauf-Veranstaltungen sowie Trainings. Mit einer Zuschauerkapazität von 1'100 Personen, davon 200 Sitzplätze, bildet die Eishalle für jeden Anlass eine feine Kulisse.

Bauleiter HFP

Entwicklung Schweiz hat im Berichtsjahr das auf Gesamtdienstleister-Bedürfnisse ausgerichtetes Aus- und Weiterbildungsprogramm als Bauleiter HFP (HFP Höherer Fachprüfung) weiter vorangetrieben. Das rund 40-tägige Ausbildungsprogramm bzw. der Projektstart 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 werden ab dem ersten Quartal 2014 die Dozenten rekrutiert und die Unterrichtsmodule mit Inhalten gefüllt. Die erste Durchführung des Programms wurde ursprünglich Mitte Januar 2015 erwartet, was bedauerlicherweise aufgrund ungenügender Nachfrage auf das erste Quartal 2016 verschoben werden muss. Der erfolgreiche Abschluss 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.

Hans-Peter Domanig wurde nach einer sechs jährigen Präsidiumszeit gebührend verabschiedet. Die Präsidiumsnachfolge hat sich als relativ schwierig erwiesen, unter anderem deshalb, weil einige bedeutende Mitglieder beabsichtigten aus dem Verband auszutreten. Es versteht sich von selbst, dass ein schweizerischer Verband ohne die bedeutenden Unternehmen kein Branchenverband mehr mit Glaubwürdigkeit darstellt. Des Weiteren wären diese Austritte mit markanten finanziellen Einbussen einhergehend, die ein Fortbestehen des Verbands im bisherigen Rahmen in Frage stellten. Verstärkend kam hinzu, dass das politische Umfeld immer schwieriger wurde (Zweitwohnungsinitiative und Raumplanungsabstimmung). In der Folge hat sich der Vorstand zur Gründung einer Arbeitsgruppe «VSGU 2020 Plus» zusammen mit der Allreal AG und den ehemaligen Mitgliedern Implenia AG und Halter AG entschieden. Ziel der Arbeitsgruppe war die Überarbeitung und Neuorientierung des Verbandes, Definition eines gemeinsamen Nenners, das Profil zu schärfen, einen Neustart mit einem neuen Vorstand und neuen Präsidenten zu formieren, weitere Austritte zu verhindern und ehemaligen bedeutenden Mitglieder zurückzugewinnen (Steiner AG, Halter AG, Implenia AG).

Ein grosser Dank geht hier an Herrn Affentranger (CEO Implenia) und Herrn Balz Halter (Eigentümer), welche sich persönlich eingesetzt haben, dass die Arbeitsgruppe starten konnte. Der Arbeitsgruppe ist es glücklicherweise gelungen, mit einer neuen strategischen Ausrichtung, einem neuen Auftritt, einem neutralen Präsidenten als Parlamentarier einen Relaunch mit neuen Mitgliedern per Generalversammlung im Juni 2014 umzusetzen.

Als Fazit der Arbeitsgruppe wurde folgendes definiert:

- Neupositionierung von innen nach aussen mit drei Hauptthemen
- Verbesserung der politische Einflussnahme
- Stärkung des Branchenimages
- Aus- und Weiterbildung
- Kündigung des VSGU/SQS-Label per Ende 2014 und Aufhebung der Standesregeln
  Begründung: Die Mitglieder sollen unternehmerisch im Markt agieren können; dies ohne verbandsinterne Vorschriften. Neu sollen die Imageverbesserung und die Qualitätskontrolle durch eine präzise Formulierung der Aufnahme- und Ausschlusskriterien erfolgen.

Zur Verstärkung des Vorstands wurden für eine Amtsperiode von 3 Jahren folgende Persönlichkeiten gewählt:

- Dr. Martin Schmid, Rechtsanwalt/Ständerat, als Präsident
- Rebecca Zuber, HRS Real Estate AG, Mitglied
- Henri Muhr, Steiner AG, Mitglied
- René Zahnd, Implenia AG, Mitglied
- Markus Mettler, Halter AG, Mitglied
- Jörg Gansner, Alfred Müller AG, Revisor

Networking, Events & Kommunikation

Generalversammlung

Die 44. ordentliche Generalversammlung (GV) wurde traditionsgemäss an einem Freitag, 13. Juni 2014 unter der Leitung des Vize-Präsidenten, Thomas Frutiger, im Sonnenberg Convention Center in Zürich durchgeführt. Die statutarischen Geschäfte, d.h. das Protokolls der 43. Generalversammlung, der Jahresbericht 2013, die Jahresrechnung 2013, das Budgets 2014 sowie die Mitgliederbeiträge für das Jahr 2014 wurden einstimmig genehmigt.

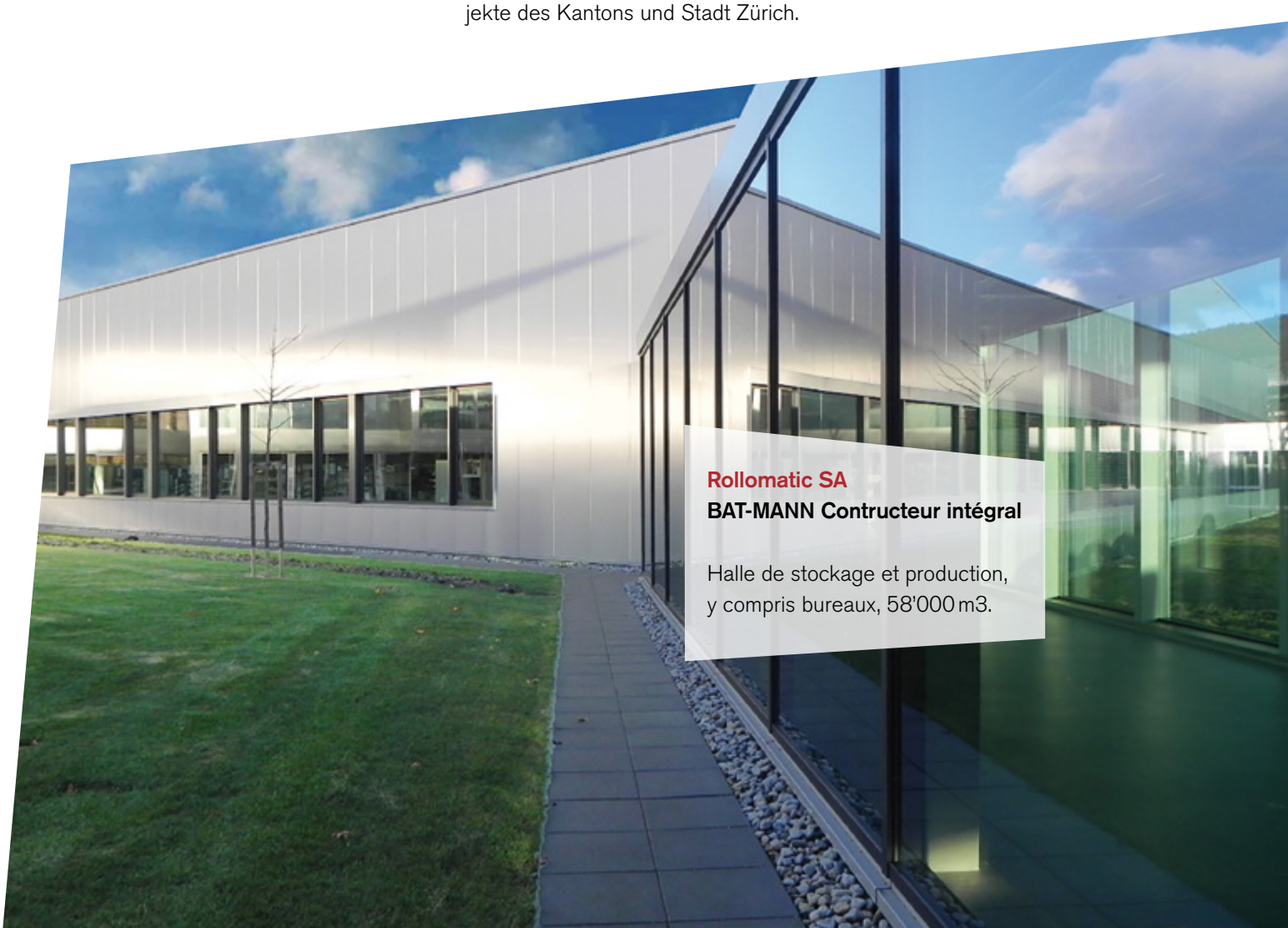
Als Mission für den Verband wurde an der Versammlung folgendes einstimmig definiert: **«Wir verstehen uns als schweizerischen Branchenverband, der Unternehmen repräsentiert, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. Der Verband setzt sich für die politische und wirtschaftliche 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».**

Unsere definierten Werte und Ziele

Wir sind:
- qualitäts- und risikobewusste Unternehmen
- zuverlässig, integer und innovativ
- der Nachhaltigkeit verpflichtet
- der Gesellschaft gegenüber verantwortlich

Als übergeordnetes Ziel 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 den statutarischen Teil fand mit den Vertretern der GSGI ein gemeinsamer Lunch statt. Dabei referierte Markus Kägi, Regierungsrat Kt. ZH, Baudirektor zum Thema «Herausforderungen in der Raumplanung» sowie die Quartierentwicklungsprojekte des Kantons und Stadt Zürich.



Rollomatic SA
BAT-MANN Contructeur intégral

Halle de stockage et production, y compris bureaux, 58'000 m3.

Bauherrn-Veranstaltungen

Im Berichtsjahr führte Entwicklung Schweiz in Zusammenarbeit mit der GSGI Gruppe der Schweizerischen Gebäudetechnik-Industrie am 19. August 2014 das Bauherren-Apéro am Hauptsitz der SBB in Bern-Wankdorf durch. Der Anlass wurde von rund 80 Gästen besucht. In der Folge wurden in verschiedenen Fachmedien entsprechende PR-Artikel publiziert. Aufgrund eines fehlenden, geeigneten Baustellen-Objektes wurde im Herbst des Berichtjahres auf einen zweiten Bauherren-Anlass verzichtet.

Bauforum

Am 20. März 2014 organisierten die Verbände Entwicklung Schweiz und GSGI mit über 100 Gästen das Bauforum mit dem Titel «Gestaltung eines nachhaltigen Energiesystems für die Schweiz – Eine Verantwortung und Herausforderung – auch für die Bauwirtschaft».

Fachpublikationen, Newsletter & Co.

Entwicklung Schweiz hat im Berichtsjahr die Kooperation mit der fachkom GmbH (Magazine: «intelligent bauen» und «die baustellen») sowie der Certus AG (Magazin «Spektrum Bau») weiter vertieft und ausgebaut. Mit zahlreichen Sonderheften/Spezialpublikationen wurde die Kommunikation im 2014 verstärkt und intensiviert.

Arbeits- und Expertengruppen, Kommissionen

Aufgrund der beschränkten Ressourcen des Verbandes, arbeitet Entwicklung Schweiz seit mehreren Jahren in verschiedenen Fachgebieten in Arbeitsgruppen und Kommissionen mit. Diese Gruppen setzen sich jeweils aus ausgewiesenen Experten zusammen, die in der Regel in Mitgliedfirmen tätig sind (vgl. dazu Anhang 4).

Verwaltungsgebäude Zollikofen
Gross Generalunternehmung AG

Die spezielle Fassade und die mediterran wirkende Umgebung geben dem 8-geschossigen Gebäude einen städtischen Charakter. Die Räume mit 750 Arbeitsplätzen sind lichtdurchflutet und der geölte Eichenparkett vermittelt ein wohnliches Klima. Kantine und begrünter Innenhof runden das Ganze ab.

Zusammenarbeit – an einem Strick ziehen

Entwicklung Schweiz arbeitet im Berichtsjahr mit verschiedenen gleichgesinnten Verbänden und Institutionen in der Bauwirtschaft zusammen. Insbesondere mit den drei Dachorganisationen sgv schweizerischer Gewerbeverband, economiesuisse und bauenschweiz konnten durch die Arbeit in den entsprechenden Arbeitsgruppen Teilerfolge erzielt werden. Es hat sich gezeigt, dass mit strategischen Allianzen die Verbandsziele effektiver erreicht werden können. (vgl. dazu Anhang 4).

Ausblick, Schlussgedanken und Dank

Ausblick & Herausforderungen für die Schweiz

Im Vergleich mit den anderen Volkwirtschaften hat sich die Schweiz in den vergangenen zehn Jahren relativ erfreulich entwickelt, wozu in den letzten Jahren vermutlich auch die Mindestkurs-Politik der Schweizerische Nationalbank (SNB) beigetragen hat. In den vergangenen Monaten geriet die SNB aufgrund der geldpolitischen Expansionsmassnahmen in Europa, Japan und China zunehmend unter Druck, was letztlich im Januar 2015 zur Aufgabe der Kursuntergrenze führte. Dieser unerwartete Schritt dürfte für die Schweizer Wirtschaft tiefe Spuren hinterlassen, wobei sich das genaue Ausmass erst mit der Zeit abschätzen lassen wird.

Für die Bau- und Immobilienwirtschaft ist hingegen die Frage der Zinsentwicklung entscheidend. Diese Fragestellung gehört momentan wohl zu den meistgestellten Fragen bei den institutionellen Investoren. Aufgrund einer Mitgliederumfrage bei den Mitgliedern bei Entwicklung Schweiz wird ein Preissturz auf dem Immobilienmarkt aufgrund des Frankenschocks nicht befürchtet. Allgemein besteht nach wie vor die Hoffnung auf eine sanfte Landung. Die grosse Liquidität, kombiniert mit dem Anlagenotstand der institutionellen Investoren, das in die Immobilienmärkte fliesst, wird die Nachfrage nach Investitionsobjekten mittelfristig hoch bleiben lassen. Demgegenüber steht ein limitiertes Angebot an Immobilien, dass nur langsam auf Nachfrageveränderungen reagieren kann. Klar ist jedoch, dass sich der Druck auf die Renditen erhöhen wird.

In Bezug auf die Immobilienblase wäre eine graduelle Normalisierung des Zinsniveaus positiv zu bewerten, da dies dem hoch bewerteten Markt erlaubt, etwas Dampf abzulassen und so einer spekulativen Blase entgegenwirken. Bleibt zu hoffen, dass eine langsame, graduelle und geordnete Abkühlung entscheidend für alle Markteilnehmer ist. Somit bleibt genügend Zeit, sich den neuen Marktverhältnissen anzupassen.

Seitens der Politik ist die Unsicherheit jüngst stark 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.

Das positive Geschäftsjahr 2014 der Mitglieder von Entwicklung Schweiz dürfte sich demnach auch im kommenden Geschäftsjahr, nicht zuletzt aufgrund der sehr hohen Auftragsbestände, auf hohem Niveau fortsetzen. **Die nahe Zukunft kann somit recht positiv beurteilt werden.** Mittelfristig zeichnen sich wie oben skizziert, gewisse Sättigungstendenzen ab. Die Gesamtdienstleister von Entwicklung Schweiz schauen diesen Herausforderung relativ gelassen entgegen, haben sie doch heute u.a. mit den vielseitigen Bildungsanstrengungen, einem gut aufgestellten Verband und der Weiterentwicklung des Erfolgsmodells «Gesamtdienstleistung» gut vorgesorgt.

Flurpark
Implenia AG

Die Modernisierung einer bestehenden Immobilie schafft ein Bürogebäude mit 16'000 m2 Bürofläche. Die neue Glassfassade verfügt über eine integrierte Beschattung. Mit dieser hochwertigen Bauhülle und einer systematischen Lüftungserneuerung erreicht die Immobilie den Minergie-Standard.

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: 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 m2 pro Person (1980 noch 34 m2) - 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 C02-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.

Die Verbandsmitglieder sind im Rahmen der Mitgliedschaft zu hohen Qualitäts-, Kompetenz- und Nachhaltigkeits-Standards verpflichtet. Die Verbandsmitgliedschaft bestätigt, dass es sich beim Inhaber um ein vorbildliches, zuverlässiges und fachkompetentes Unternehmen handelt. In einer Zusammenarbeit können Bauherren von diesen Standards und so von hoher Glaubwürdigkeit profitieren.

Autor: Bernhard Büchler,
Hans-Ruedi Amrein-Gerber

Anhang 2
Mitgliedfirmen Entwicklung Schweiz (Stand 20. Januar 2015)

Alfred Müller AG	Baar
Anliker AG	Emmenbrücke
BAM-Swiss AG	Basel
BAT-MANN Contructeur intégral	Bulle
CAS Generalunternehmung AG	Luzern
Eberli AG	Luzern
Frutiger AG	Thun
Glanzmann Generalunternehmung AG	Basel
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.
Marti Generalunternehmung AG	Bern
MLG Generalunternehmung AG	Bern
Priora AG	Zürich
Renespa AG	Weinfelden
Rhomberg Bau AG	Zürich
Steiner AG	Zürich

Anhang 3
Die Organe von Entwicklung Schweiz (Stand 31.Dezember 2014)

Vorstand Entwicklung Schweiz (Amtsperiode 3 Jahre)

Funktion	Name, Vorname	Firma	gewählt bis zur Generalversammlung
Präsident	Schmid Martin	Ständerat	Juni 2017
Vizepräsident	Frutiger Thomas	Frutiger AG	Juni 2016
Mitglied	Muhr Henri	Steiner AG	Juni 2017
Mitglied	Sidler Markus	Anliker AG	Juni 2016
Mitglied	Zuber Rebecca	HRS Real Estate AG	Juni 2017
Mitglied	Vogt Donald	Marti GU AG	Juni 2017
Mitglied	Zahnd René	Implenia AG	Juni 2017
Mitglied	Mettler Markus	Halter AG	Juni 2017
Geschäftsführer	Büchler Bernhard	Entwicklung Schweiz	

Vorstand Développement Suisse (Plattform Romand von Entwicklung Schweiz)

Funktion	Name, Vorname	Firma	Gewählt
Präsident	Vuadens César	HRS Real Estate SA	alternierend
Besitzer	Ackermann Antoine	BAT-MANN SA	alternierend
Besitzer	El Soda Pierre	Alfred Müller SA	alternierend
Besitzer	Hervé Devanthery	Synthése SA	alternierend
Besitzer	Juillerat Francois	Immoroc SA	alternierend
Besitzer	Valéry Viennot	Steiner SA	alternierend
Geschäftsführer	Büchler Bernhard	Entwicklung Schweiz	

Rechnungsrevisoren (Amtsperiode 2 Jahre)

Gansner Jörg	Alfred Müller AG	Juni 2016
Schlumpf Daniel	Steiner AG	Juni 2015

Mitglieder des Beirates Wissensmanagement

Name	Vorname	Firma
Hüsler, Prof.	René	Hochschule Luzern, Technik + Architektur (HSLU)
Gassmann, Dr.	Felix	GSGI
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 2014)

bauenschweiz	Delegierte	Büchler Bernhard, ES Schmid Martin, Präsident ES Ein Sitz vakant 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	GAV – Fachstelle Risikoanalyse	Büchler Bernhard, ES Lehmann Daniel, SBV andere mehr (tbd)
Bund	Kerngruppe öffentliches Beschaffungswesen	Wälchli Roger (Vertretung über den SBV)
Bund	Arbeitsgruppe «Werkverträge KBOB»	Bernhard Büchler, ES
Bund	Arbeitsgruppe des BBL + KBOB «GU-/TU-Verträge»	Bernhard Büchler, ES
Bund	SKI Schweiz. Kommission für Immobilienfragen	Bernhard Büchler, ES
Crb	Kommission Revision Kostengliederung BKP	vakant
economiesuisse	Vorstandssitz	via Martin Schmid, Präsident ES
KBOB/SIA	Vertragsnorm SIA 125: Verrechnung von Preisänderungen infolge Teuerung bei Gesamtleistungsverträgen.	Büchler Bernhard, ES
SECO	Expertengruppe Solidarhaftung	Stefan Eisenhut, Steiner AG (inaktiv)
SGV	SGV Gruppe Bau	Büchler Bernhard, ES
SGV	Kommission Raumentwicklung	Michael Ringli, Alfred Müller AG
SGV, SKI	Schweizerische Kommission für Immobilienfragen	Büchler Bernhard, ES
SIA	SIA Kommission «Revision SIA 118»	Guido Omlin
SIA	SIA Kommission «Ziel- und Nutzungsvereinbarung» SIA 2041	vakant (inaktiv)
SIA	SIA Kommission „Raumplanungsnormen“	Michael Ringli, Alfred Müller AG
SIA	Qualitätsausschuss Bau	vakant, keine Aktivitäten
SIA	Kommission SIA 112 (Leistungsmodell)	Peter Christian, HRS Real Estate AG
SQS Qualitäts- und Managementsysteme	VSGU/SQS-Qualitäts-Ausschuss (inaktiv per 31. Januar 2014)	Büchler Bernhard, ES Schmid Martin, Präsident ES Glauser Roland, SQS Mosimann Jürg, SQS Setz Hans, Gross GU AG

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
Verbandsausgaben in den beiden Publikationen «die baustellen» und «intelligent bauen»
Informationsbroschüre zu den Projektmanagementkursen
Allgemeine Informationsbroschüre
Sonderausgaben «40 Jahre erfolgreich»
Referenz-Bild-Band – Leuchtturm Projekte der Mitglieder

Anhang 6
Verzeichnis Tabellen & Grafiken

Tabelle/ Grafik	Titel	Seite
1	Bauausgaben und Arbeitsvorrat nach Art der Arbeiten	14
2	Baupreise – Indikatoren	15
3	Wirtschaftsdaten Entwicklung Schweiz per 31.12	17
4	Entwicklung Schweiz – Wirtschaftszahlen im Zeitvergleich und in Relation zum Gesamtbauvolumen und zum Hochbauvolumen (Umsatz- und Bauvolumenzahlen in Mio. Fr.)	18
5	Marktanteil der Entwicklung Schweiz Mitglieder am Gesamtbauvolumen	19
6	Marktanteil der Entwicklung Schweiz Mitglieder am Hochbauvolumen	19

Urnerhüsli
CAS Generalunternehmung

Der Name «Urnerhüsli» mag auf den ersten Blick täuschen, denn bei diesen beiden Mehrfamilienhäusern liegt der Fokus auf modernen, grosszügigen Wohnräumen. Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Kuben und umfasst eine gemeinsame Einstellhalle. Die grosszügig konzipierten Wohnungen bieten Raum für individuelles Wohnen. Raffinierte Grundrisse, weite Terrassen und Aussenräume sowie intelligente Details sind Ausdruck hoher architektonischer Qualität.

PANACHE

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