

IQ schlägt m²

Demografische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Trends beeinflussen den Flächenbedarf und die Raumnutzung. Doch die Siedlungsflächen und die Bauzonen sind beschränkt. Die Frage, wo und wie künftig neue Wohnflächen erstellt werden sollen, verlangt deshalb nach neuen Denkweisen, weitsichtigen Planungen und intelligenten Lösungen.



Der Bahnhof Zug wird jeden Werktag von rund 42 000 Pendlern benutzt. Hier verkehren regionale Stadtbahnen in Frequenzen, wie man sie früher nur von städtischen Bussen oder Trams kannte.

«Eine gute Areal-Erschliessung mit dem ÖV ist für die Alfred Müller AG als Entwicklerin und Anbieterin von Wohn- und Geschäftsimmobilien zentral.»

François Bernath

Mitglied der Geschäftsleitung
der Alfred Müller AG

Schon über den Begriff «Raum» liesse sich trefflich philosophieren. Wir sprechen von «Schlafzimmer» und von «Abstellraum». «Schlafräume» bringen wir mit Alphütten oder Kasernen in Verbindung. Ist ein «Raum» weniger wert als ein «Zimmer»? Architekten haben eine klare Antwort: Sie fühlen sich dem räumlichen Denken verpflichtet. Sie wollen in erster Linie Räume schaffen, gliedern und gestalten – daraus ergeben sich dann die Anzahl und die Masse der Zimmer.

Die Fläche – ein endliches Gut

Für die durchschnittlichen Nutzer von Wohnungen sind die sprachlichen Feinheiten nicht so wichtig. Wichtigste Messgrößen für die Wahl einer Wohnung oder eines Hauses sind die Zahl der Zimmer und die Fläche, gemessen in Quadratmetern.

Leider ist die Bodenfläche nicht nur ein knappes, sondern ein endliches Gut. Die 41 285 Quadratkilometer der Schweiz sind gegeben. Da etwa 70 Prozent der Landesfläche auf Gebirge, Seen sowie die Forst- und Landwirtschaft entfallen, beschränkt sich die für Besiedlung geeignete Fläche auf etwa 30 Prozent. Davon liegt der grösste Teil im Mittelland zwischen dem Jura und den Alpen. Effektiv besiedelt waren 2009 gemäss Angaben des Bundesamts für Statistik (BFS) 7.5 Prozent der Gesamtfläche der Schweiz. 1985 lag der Anteil noch bei 6.0 Prozent.

Gerade weil sich die Bodenfläche nicht vermehren lässt, ist ein haushälterischer

Umgang erforderlich. «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden häuslicher genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.» So lautet die Vorgabe des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG). Die Schweizer Stimmbevölkerung steht dahinter. Sie hat am 3. März 2013 die erste Revision (RPG I) mit 62.9 Prozent angenommen.

Der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV) fasst die wichtigsten Veränderungen des RPG I wie folgt zusammen: Bauzonen dürfen nur noch so gross sein, dass sie den Bedarf der nächsten 15 Jahre abdecken. Gemeinden mit zu grossen Bauzonen müssen diese verkleinern. Kantone müssen auf Grundstücken, die neu der Bauzone zugeordnet werden, eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent erheben. Mit den so erhobenen Abgaben sollen unter anderem Eigentümer entschädigt werden, deren Grundstücke ausgezont werden.

Die Umsetzung des RPG I erfolgt auf der Basis von Richtplänen, welche die Kantone erarbeiten und dem Bund zur Genehmigung vorlegen müssen. Ende März 2018 lagen für elf Kantone genehmigte Richtpläne vor, darunter für die Kantone Aargau, Bern, Luzern und Zürich. Der Kanton Zug rechnet damit, dass der vom Bund genehmigte Richtplan bis Ende 2018 vorliegt.

Gesamtfläche der Bauzonen stagnierend

Entgegen einer weitverbreiteten Annahme hat sich die Gesamtfläche der Bauzonen in der Schweiz in den letzten Jahren nicht wesentlich erweitert. Die Zunahme von 228 619 auf 232 038 Hektaren zwischen 2012 und 2017 beträgt gemäss Bauzonenstatistik Schweiz 2017 des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) 1.5 Prozent. Die Flächen der fünf wichtigsten Hauptnutzungen (Wohnzonen, Arbeitszonen, Mischzonen, Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen) blieben im gleichen Zeitraum sogar konstant. Und dies, obwohl sich die Zahl der Einwohner in den Bauzonen um 7.9 Prozent auf 8 Millionen erhöht hat. Die durchschnittliche Bauzonenfläche pro Einwohner ist somit von 309 auf 291 Quadratmeter gesunken.

5%
der Fläche der Schweiz
sind Bauzonen



LG-Areal in Zug

Die Alfred Müller AG hat 2014 ein 8000 Quadratmeter grosses Grundstück auf dem LG-Areal beim Bahnhof Zug erworben. Ein Teil des Areals wird zusammen mit der Stadt Zug und vier weiteren Grundeigentümern neu entwickelt. Neben kommerziellen Flächen plant die Alfred Müller AG hier auch den Bau von Wohnungen und trägt so zur Entstehung eines attraktiven Stadtquartiers bei.

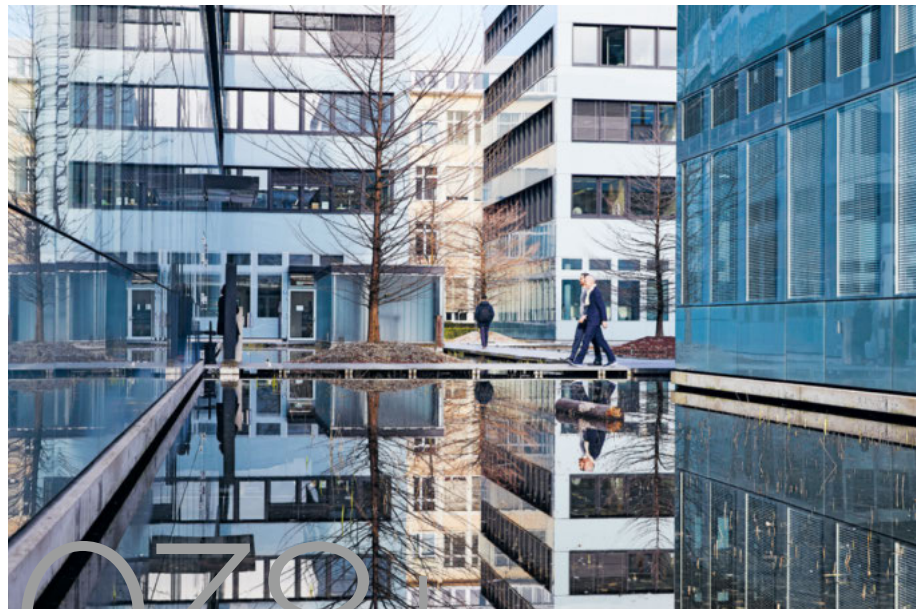




Entgegen einer weitverbreiteten Annahme hat sich die Gesamtfläche der Bauzonen in der Schweiz in den letzten Jahren nicht wesentlich erweitert.

181 m²

beträgt die Bauzonenfläche pro Einwohner und Beschäftigter



232 038 ha

gross ist die Fläche der Bauzonen in der Schweiz

Je nach Berechnungsgrundlage sind in der Schweiz zwischen 11 und 17 Prozent der Bauzonen noch nicht überbaut. Unter der Annahme, dass diese Bauzonen mit der gleichen Dichte wie bisher überbaut werden, besteht noch Raum für 1.0 bis 1.7 Millionen zusätzliche Einwohner.

Gemäss den statistischen Durchschnittswerten ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit Wohnflächen also kein Problem. In der Praxis klaffen Angebot und Nachfrage in bestimmten Regionen jedoch erheblich auseinander. Hier liegt die grösste Herausforderung für die öffentliche Hand und die Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Was die Nachfrage treibt

Wichtigster Faktor ist das Bevölkerungswachstum. Es wurde in den letzten Jahren wesentlich von der Zuwanderung beeinflusst. Die jährliche Nettozuwanderung ist zwar seit 2013 rückläufig. Der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung erreichte aber 2017 gemäss Statistik des Staatssekretariats für Migration (SEM) immer noch gut 53 000 Personen.

Als raumgreifend und flächenverzehrend erwies sich die vor rund 100 Jahren eingeleitete Differenzierung der Bauzonen nach Nutzungen. Zonen für industrielle und kommerzielle Nutzungen wurden strikt getrennt von Wohnzonen. Arbeiten und Wohnen klafften geografisch auseinander. Die Kluft wurde mit einem starken Ausbau der Verkehrsinfrastruktur überbrückt. Neue S-Bahnen und Autobahnverbindungen senkten die Fahrzeiten und erhöhten die Attraktivität von Wohnlagen, die in grösserer Distanz zum Arbeitsplatz liegen. Die verhältnismässig tiefen Grundstückpreise am Rande der Agglomerationen machten Einfamilien- und Reihenhäuser für einen breiteren Kreis von Berufstätigen erschwinglich. Das Eigenheim «auf dem Land» wurde die bezahlbare Alternative zur Miete einer Stadtwohnung.

Parallel zur wachsenden Nachfrage nach Wohnbauten zur Eigennutzung trug das Aufblühen der Immobilien als Anlageklasse zum steigenden Bodenbedarf bei. Aus Mangel an Anlagealternativen mit guten Renditen und angezogen von tiefen Zinsen drängten immer mehr Investoren auf den Wohnungsmarkt – «auf Teufel komm raus», wie die «NZZ» am 20. Juli 2017 schrieb. Viele dieser Wohnungen wurden dort gebaut, wo Bauland verfügbar war, und nicht dort, wo die Nachfrage



Im Interview: François Bernath ist Mitglied der Geschäftsleitung der Alfred Müller AG und Leiter des Bereichs Akquisition, Verkauf und Marketing.

Wohnbauland

Klare Kaufkriterien

Nach welchen Kriterien erwirbt die Alfred Müller AG Bauland für Wohnprojekte?

Wir interessieren uns für Standorte, die in den letzten Jahren keine exzessiven Preissprünge gemacht haben, tiefe allgemeine Leerstände aufweisen und ein Potenzial für zusätzlichen Wohnraum haben.

Grundstücke und Bestandesliegenschaften, die wir zum Zweck der Neubebauung respektive Neupositionierung erwerben, sollten nach Möglichkeit gut erschlossen und nahe an den wichtigsten Infrastrukturen wie Einkauf und Schulen sein. Wir sind auch an alternativen Wohnformen interessiert, wie beispielsweise Wohnen im Alter, Wohnen mit Service, Work&live-Konzepte, studentisches Wohnen usw.

Wie legen Sie die Grössen von Neubauwohnungen fest?

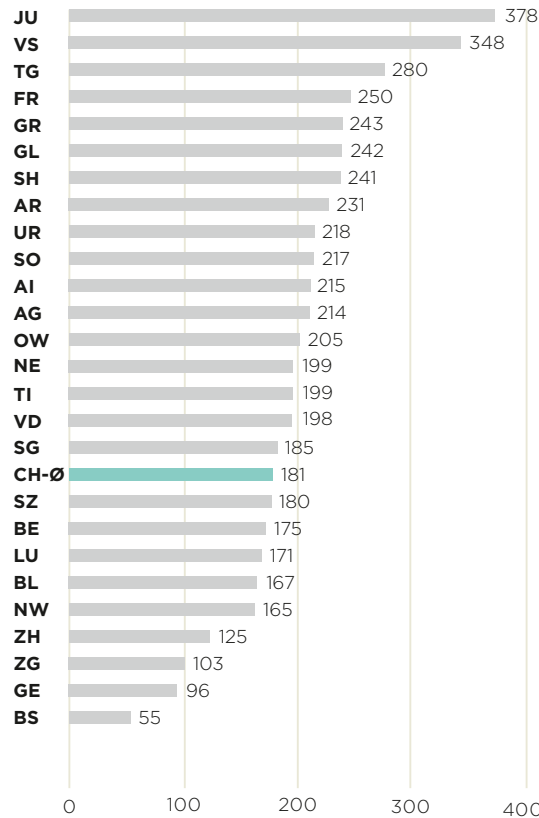
Die Anzahl Zimmer legen wir aufgrund der Nachfrage fest. Die Flächen werden je nach Zahlungsbereitschaft am Ort der Überbauung mehr oder weniger grosszügig ausgelegt. Wir stellen fest, dass die Nachfrage nach grossen Wohnungen in den letzten Jahren nachgelassen hat. Die Menschen leben öfter allein, als Paar ohne Kinder oder als Alleinerziehende. Die Wohnungen werden viel offener und transparenter gestaltet, und die Qualität der Materialisierung spielt eine immer wichtigere Rolle bei der Produktdifferenzierung.



Ausführliches Interview und Video auf alfred-mueller.ch/forum

Je urbaner, desto knapper

**Bauzonenfläche je Einwohner und Beschäftigter
gemäss Bauzonenstatistik Schweiz 2017,
Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)**



Die Bauzonenfläche pro Einwohner und Beschäftigten (in Quadratmetern) zeigt grosse kantonale Unterschiede. Unter der Annahme, dass die noch unüberbauten Bauzonen mit der gleichen Dichte wie bisher überbaut werden, bieten sie Platz für 1.0 bis 1.7 Millionen zusätzliche Einwohner.

Allein auf die Einwohner bezogen (das heisst ohne Berücksichtigung der Beschäftigten) beträgt die durchschnittliche Bauzonenfläche in der Schweiz 291 Quadratmeter pro Einwohner.

bestand. Die Zahlen belegen diese Aussage. Aus der oben erwähnten Nettozuwanderung von 53 000 Personen im Jahr 2017 ergibt sich bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2 bis 2.5 Personen ein Bedarf von ungefähr 23 000 Wohnungen. Effektiv wurden aber im Jahr 2017 mehr als doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt. Immerhin kommt vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine leise Entwarnung: «Jüngst haben die Baubewilligungen eine sinkende Tendenz erkennen lassen, was auf eine Reaktion der Investorensseite auf die zunehmenden Leerstände hindeutet», ist in der Publikation «Der Wohnungsmarkt» auf einen Blick vom Februar 2018 nachzulesen.

Fehlallokation von Flächen

Nicht zuletzt beeinflussen gesellschaftliche Entwicklungen den Flächenbedarf. So wächst der Anteil der allein wohnenden Bevölkerung. Auch wenn die Singles vorwiegend kleinere Wohnungen belegen, dürften sie als alleinige Nutzer einer 1- oder 2-Zimmer-Wohnung durchschnittlich mehr Wohnfläche beanspruchen als ein Mitglied eines Haushalts mit drei oder vier Personen in einer grösseren Wohnung. Einen indirekten Einfluss hat überdies das Auseinanderdriften von Angebotsmieten und Bestandesmieten. Aufgrund der vergleichsweise günstigen Bestandesmiete haben Einzelpersonen oder Paare keine finanziellen Anreize, ihre eigentlich zu grosse Wohnung aufzugeben. Da die Angebotsmieten wesentlich höher sind, wäre ein Wohnungswechsel ein schlechter Tausch. Hier besteht zweifellos ein Allokationsproblem.

Verdichtung – das Gebot der Stunde

Dass eine Ausdehnung der Wohnflächen nicht automatisch zu einer noch stärkeren Zersiedelung führen muss, zeigt die Tendenz zur Verdichtung. «Neue Räume können auch aus bestehenden Räumen hervorgehen», betont François Bernath, nämlich dort, wo ältere Liegenschaften aufgrund ihrer Ausrichtung auf bestimmte Nutzungen nicht mehr benötigt werden, wo die Liegenschaft eine grössere Nutzungsreserve aufweist oder die Raumaufteilung nicht mehr zeitgemäss ist (siehe Box). «Besonders interessant ist es dort, wo man in die bestehende Struktur eingreifen muss und Lösungen für die Zukunft erarbeiten darf.»

Grosszügiges Raumgefühl

Kunden erwarten heute ein grosszügiges Raumgefühl, auch in verdichteten Überbauungen und in Wohnungen mit weniger Zimmern. Deshalb gestaltet die Alfred Müller AG ihre Wohnungen offen und transparent und achtet auf gut möblierbare Grundrisse. Dank Stauräumen in Reduits und Einbauschränken sowie einer intelligenten Möblierung von Küche und Bad, wie im Feldpark Zug (Fotos unten und rechte Seite), können die Nutzer auf grössere Aufbewahrungsmöbel verzichten.





Solche Entwicklungen sollten durch den Gesetzgeber und die öffentliche Hand gefördert oder mindestens erleichtert werden. Eine bessere Ausnutzung der Flächen ist nach der Erfahrung von François Bernath dann möglich, wenn sie mehrere Nutzungen zulassen. Beispielsweise sollten Zonenpläne das Miteinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. «Dank der zunehmenden Digitalisierung wird sich die Arbeit weiter in den Wohnraum verlagern; umgekehrt werden Bürolandschaften immer wohnlicher. Deshalb müssen wir die baulichen Lösungen der Zukunft auf diese Situation hin entwickeln. Eine strikte Trennung zwischen Arbeits- und Wohnräumen ist nicht mehr zeitgemäss.» Dasselbe gilt auch für die Unterscheidung von spezifischen Zonen für Hotelbauten oder Wohnbauten, die aufgrund neuer Geschäftsmodelle wie Airbnb oder WeLive nicht mehr sinnvoll sind.

Ein riesiges Potenzial für Verdichtungen bieten Aufstockungen von bestehenden Liegenschaften. Eine Studie des Instituts der Schweizer Immobilienwirtschaft aus dem Jahr 2012 ergab, dass in Zürich allein durch die Aufstockung bestehender Gebäude im Umfeld grosser S-Bahnhöfe Wohnraum für 36 000 Personen geschaffen werden könnte. Doch dazu müssten auch die ideologischen Prioritäten anders gesetzt werden. «Es ist schon bemerkenswert, dass wir heute bei urbanen Transformationen immer nur über architektonische Qualität sprechen, aber nie über das demografisch wesentliche Kriterium der Quantität», gab Thomas Held, ehemaliger Chef von Avenir Suisse, in einem «NZZ»-Interview vom 29. November 2014 zu bedenken.

Auch François Bernath spricht Klartext: «Der Gesetzgeber hat mit dem Raumplanungsgesetz ein Werkzeug geschaffen, das die weitere Zersiedelung abbremsen sollte und eine Verdichtung nach innen ermöglicht. Nun sind insbesondere die Städte gefordert, ihre Planungswerkzeuge so anzupassen und auszurichten, dass die Verdichtung möglich wird.»

Text Walter Steiner | **Fotos** Jakob und Bertschi, Alfons Gut, Guido Baselgia