

<b>Zeitschrift:</b>	Heimatschutz = Patrimoine
<b>Herausgeber:</b>	Schweizer Heimatschutz
<b>Band:</b>	100 (2005)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Einfamilienhaus und Nachhaltigkeit im Widerspruch : die Politik muss die Megatrends nutzen
<b>Autor:</b>	Karagounis, Ion / Maurer, Philipp
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-176161">https://doi.org/10.5169/seals-176161</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Einfamilienhaus und Nachhaltigkeit im Widerspruch

# Die Politik muss die Megatrends nutzen

Ion Karagounis, Geschäftsleiter der Stiftung Praktischer Umweltschutz Schweiz (Pusch), und Philipp Maurer, Geschäftsführer des Schweizer Heimatschutzes

**Die raumplanerischen Schranken boten in den vergangenen Jahrzehnten ideale Rahmenbedingungen für einen gewaltigen Bodenverbrauch durch die Bautätigkeit. Doch heute können einige Megatrends festgestellt werden, welche die zukünftige Entwicklung stärker beeinflussen dürften, als gemeinhin angenommen wird. Worauf müssen wir uns einstellen?**

Die Entwicklung der Siedlungs- und Infrastrukturfläche in der Schweiz läuft den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung entgegen. Sie ist durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

### Die Trends heute...

- Seit mehreren Jahrzehnten wird in der Schweiz rund 1 Quadratmeter Fläche pro Sekunde überbaut. Das entspricht alle 1 1/2 Stunden einem Fussballfeld oder wöchentlich drei stattlichen Bauernbetrieben.
- Zwischen 1980 und 2000 stieg die Zahl der Einwohner(innen) in der Schweiz von 6,4 auf 7,3 Millionen Menschen. Die Siedlungsfläche jedoch hat überproportional zugenommen. Dafür verantwortlich ist vor allem der steigende Wohlstand. Dazu kommt ein zweiter Effekt: Je älter eine Person ist, desto mehr Wohnfläche belegt sie. Die gesamthaft beanspruchte Siedlungsfläche beträgt heute rund 400 Quadratmeter pro Person.
- Zwischen 1960 und 2000 hat das Strassennetz der Schweiz von rund 56'000 Kilometer auf über 71'000 Kilometer zugenommen. Und es gibt nicht nur ein längeres Strassennetz, die Strassenbreite hat sich gleich noch verdoppelt. Der ungebremste Bodenverbrauch und die Zersiedlung belasten neben Umwelt und Natur auch die schweizerische Volkswirtschaft als

Ganzes: Infrastrukturen für Verkehrswege sowie Ver- und Entsorgungsanlagen sind wegen ihrer breiten Fächerung ineffizient und teuer. Es wird immer schwieriger, sie zu unterhalten. Grosses Anteile an versiegelten Flächen führen zu vermehrten Überschwemmungen mit entsprechenden Kostenfolgen. Die Abnahme an landwirtschaftlich wertvollem Land gefährdet die Versorgung in Notlagen. Eine Siedlungsform, welche bezüglich Boden- und Energieverbrauch besonders schlecht dasteht, ist das Einfamilienhaus. Jährlich werden zwischen dem Genfer- und dem Bodensee rund 12'000 Einheiten neu erstellt. Und in Sachen Gestaltung bieten zahlreiche neue Einfamilienhausquartiere ein Höchstmaß an Beliebigkeit.

### ... und morgen

Der Bundesrat hat sich in seiner Strategie für Nachhaltigkeit im Jahr 2002 zum Ziel gesetzt, die Siedlungsfläche pro Person in der Schweiz auf 400 Quadratmeter zu beschränken, was in etwa dem heutigen Stand entspricht. Hinter diesem Ziel steht auch der Schweizer Heimatschutz und mit ihm die andern Umweltverbände. Die weitere Entwicklung der Nutzung des Raums in der Schweiz muss nach klaren Grundsätzen gesteuert werden. Als erster Schritt soll der Bodenverbrauch von 11 auf 4 Hektaren pro Tag verringert werden. Ob dieses Ziel erreichbar ist, hängt wesentlich vom Willen aller beteiligten Akteure ab. Doch es gilt auch, die grossen Gesellschaftstrends zu berücksichtigen und gezielt für eine nachhaltige Entwicklung zu nutzen. Folgende Trends werden die Beanspruchung des Raums und der Umwelt in der Schweiz in den nächsten Jahrzehnten wesentlich beeinflussen:

- Trend 1: Bevölkerungsentwicklung  
Die Zahl der Einwohner(innen) in der Schweiz wird abnehmen und die einzelnen Personen werden im Durchschnitt immer älter. Deshalb wird auch der Bedarf an Wohnfläche tendenziell abnehmen. Brachen sind genau in denjenigen dezentralen Eigenheimgemeinden zu erwarten, wo zur Zeit das billige Bauland unter Inkaufnahme langer Arbeitswege überbaut wird. Wir werden mit ihnen ähnliche Probleme

Mittel- bis langfristig zeichnet sich ein Trend zurück in die Städte ab. Werden zahllose «grüne Witwen» zurückbleiben? (Bild SHS)

*Le retour vers les villes est une tendance qui se dessine à moyen ou long terme. Bientôt d'innombrables villas délaissées, puis désertées? (photo Ps)*





Noch wird ein grosser Teil des Vermögens in Immobilien gesteckt und werben die Baubranche und die Banken dafür, «den Traum des Eigenheims» zu erfüllen (Bild SHS)

*Une grande partie de la fortune est encore investie dans l'immobilier et «la villa de vos rêves» est bien présente dans la publicité des banques et des promoteurs (photo Ps)*

haben, wie heute mit ungenutzten Industriebrachen, für die krampfhaft neue Nutzungen gesucht werden. Wenn die Kinder ausgezogen sind und die Hausbesitzer ins Pensionsalter kommen, werden sie vermehrt wieder in die Zentren ziehen, da sie das grosse Haus nicht mehr zu unterhalten vermögen und die Nähe zu Einrichtungen der Grundversorgung suchen (Kultur, Medizin, dichtes ÖV-Netz). Tendenz dieses Trends für die Beanspruchung von Raum: abnehmend.

#### • Trend 2: Vermögensentwicklung

Die Entwicklung der Vermögen in der Schweiz zeigt verschiedene Trends: Auf der einen Seite stehen Unter- und Mittelschicht, deren Vermögen abnimmt: Working Poors, zugewanderte Bevölkerung, Mittelschicht-Familien mit Kindern und Familien mit nur einem Elternteil. Auf der anderen Seite nehmen die Vermögen weiter zu, vor allem bei den Menschen älterer Generationen und bei Doppelverdienern. Dank Pensionskassen und steuerlich begünstigtem Sparen dürfte das Gesamtvermögen der in der Schweiz lebenden Personen insgesamt weiter stark zunehmen. Dieses wird zu einem grossen Teil in Immobilien investiert werden. Tendenz dieses Trends für die Beanspruchung von Raum: zunehmend.

#### • Trend 3: Energie- und Rohstoffpreise

Im letzten Jahrhundert standen Energie und

#### Hausträume in der Hypothekarfalle?

ti. Obwohl der Einfamilienhausboom in der Schweiz abgeflacht ist und heute vor allem Eigentumswohnungen gefragt sind, schiessen weiterhin neue Einfamilienhausquartiere aus dem Boden. Denn tiefe Hypothekarzinsen haben in den letzten Jahren immer mehr Mieter bewogen, sich den Traum des eigenen Hauses zu erfüllen. Ihr Entscheid wurde noch erleichtert durch einen schon fast ruinösen Kampf von Banken und Versicherungen um neue Hypothekarkunden, als hätte es in der jüngeren Vergangenheit nie eine Immobilienkrise gegeben. Im blinden Vertrauen auf eine lange Tiefzinsphase liessen und lassen sich dadurch oft auch Familien zum Kauf eines eigenen Hauses verleiten, deren Eigenfinanzierungsbasis viel zu schwach ist. Zumal die Geldgeber heute oft auch Geschäfte gewähren, die sie noch vor zwei Jahren abgelehnt hätten. Sobald die Hypothekarzinsen aber wieder anziehen – und einiges deutet auf eine Trendwende hin – könnte der Traum vieler Hausbesitzer schlagartig zum Alptraum werden und ihnen einen bösen Strich durch die Rechnung machen, wie ein Vertreter des Zürcher Vermögens-Zentrums warnte. Zumal dort, wo gleichzeitig noch ein Stellenverlust oder ein tieferes Einkommen durch Stellenwechsel droht. Aber das scheint einstweilen weder die Immobilienbranche noch die Banken gross zu kümmern, obwohl der Liegenschaftenmarkt bereits Anzeichen einer Blase trägt, die früher oder später platzen dürfte.



**Die Zeiten der unbeschränkt verfügbaren Rohstoffe sind auch für die Bauwirtschaft vorbei. Das wird sich schon bald in steigenden Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten von Einfamilienhäusern niederschlagen (Bild SHS)**

***Le domaine de la construction n'est pas épargné par la limitation de la disponibilité des matières premières. Cette évolution se traduira bientôt par une hausse des coûts de construction et d'entretien des maisons individuelles***

(photo Ps)

Rohstoffe beinahe unbegrenzt zur Verfügung. Doch diese Zeiten sind vorbei und bei vielen wichtigen Rohstoffen dürfte in den nächsten Jahren und Jahrzehnten der Trend kehren. Nicht nur die Erdölvorräte werden abnehmen, sondern auch viele Rohstoffe, die die Bauindustrie nutzt. So ist schätzungsweise bereits die Hälfte der gut abbaubaren Kupfervorräte der Erde verbraucht. Die sinkenden Vorräte und der steigende Bedarf in Entwicklungs- und Schwellenländern (wie China) wird Energie und Rohstoffe dauerhaft und erheblich verteuern. Dies wird den Güterverkehr und die Mobilität und damit die Beanspruchung des Raums beeinflussen. Die Kosten für den (individuellen) Verkehr werden massiv steigen; der Bedarf an Transporten von Rohstoffen über weite Distanzen wird abnehmen, da vermehrt rezyklierte Rohstoffe vor Ort oder regional genutzt werden. Tendenz für die Beanspruchung des Raums: Insgesamt dürfte das Wachstum der Verkehrs- und Transportleistung damit gedämpft werden und die Beanspruchung des Raums nicht mehr steigen.

#### • Trend 4: Globalisierung

Der Trend zur Globalisierung wird sich fortsetzen. Betroffen davon sind grosse Teile der Schweizer Wirtschaft, da sie entweder sowieso international agieren oder da sie, auch wenn sie lediglich im Inland produzieren, auf internationale Absatzmärkte angewiesen sind. Als Folge

davon werden sich die grossen Agglomerationen, die günstige Bedingungen für die Wirtschaftsentwicklung aufweisen, weiter ausdehnen und die Attraktivität der peripheralndlichen Räume wird weiter abnehmen. Aus Kostengründen und entsprechend den internationalen Trends wird das Angebot von Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen vermehrt in Grossanlagen im Umfeld der Agglomerationen bereitgestellt. Tendenz für die Beanspruchung des Raums: in den Einzugsgebieten der Agglomerationen zunehmend, verbunden mit einer Verschlechterung der Umweltqualität (steigende Verkehrsbelastung), in den peripheralndlichen Räumen abnehmend, verbunden mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die verbleibenden Einwohner.

#### Schlüsse für die Raumentwicklung

Wirken sich diese Trends auf Umwelt und Raumnutzung positiv oder negativ aus? Und wie lassen sie sich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nutzen? Die folgenden Schlüsse liegen nahe:

- Die Abnahme der Bevölkerung (Trend 1) und die Zunahme der Energie- und Rohstoffpreise (Trend 3) lassen hoffen: Sie dürften eine nachhaltige Entwicklung unterstützen, die den Bodenverbrauch und die Umweltbelastung begrenzt. Bund, Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, diese beiden Trends bereits jetzt aufzunehmen und in ihren Planungen zu berücksichtigen: den Bodenverbrauch aktiv limitieren, den öffentlichen Verkehr weiter fördern, die Abhängigkeit von fossilen Treibstoffen senken, den Strassenbau auf den Unterhalt des bestehenden Netzes und auf die Optimierung einzelner Schwachstellen begrenzen. Denn leer stehende Einfamilienhausquartiere und der Unterhalt wenig genutzter Verkehrswege belasten das Gemeinwesen finanziell enorm.
- Die Zunahme des Vermögens (Trend 2) hin gegen läuft dem Ziel eines sparsamen Bodenverbrauchs entgegen. Hier gilt es, Strategien zu entwickeln, um den Einsatz der Vermögen in die qualitative Verbesserung der Bausubstanz zu lenken. Die Förderung des Werterhalts und der Neunutzung bestehender Bausubstanz steht dabei im Vordergrund.
- Das Gleiche gilt für die Globalisierung (Trend 4): sie wird den Raum und die Umwelt zusätzlich belasten. Hier gilt es, die verschiedenen Angebote auf wenige, speziell dafür auszuscheidende Standorte zu konzentrieren; sei es für die Ansiedlung von Grossunternehmen, sei es für Einkaufs- und Freizeitanlagen. Selbstverständlich liegen diese an Orten, die bereits heute optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

## **L'incompatibilité de la maison individuelle et du développement durable**

# **Orienter la politique**

**Ces dernières décennies, l'aménagement du territoire a offert des conditions très propices au bétonnage du sol. A l'heure actuelle, cependant, on observe quelques tendances générales qui pourraient avoir une influence plus importante qu'on ne le croit sur notre futur. Comment nous préparer?**

En Suisse, l'étalement des zones urbanisées ne correspond pas aux objectifs du développement durable. La progression des surfaces construites se poursuit à un rythme de près d'un mètre carré par seconde. Elle est disproportionnée par rapport à la faible croissance démographique. Le réseau de routes s'est agrandi et élargi. L'étalement des constructions et le mitage des paysages portent atteinte à la nature, à l'environnement, mais aussi à l'économie. Les infrastructures et équipements à réaliser sur de plus grandes distances sont inefficaces et chers. Le bétonnage des sols favorise les inondations. La maison individuelle est une forme d'habitat qui présente un bilan particulièrement gourmand en énergie et en surface de sol. Du lac de Constance au lac Léman, 12'000 nouvelles maisons individuelles surgissent de terre chaque année.

### **Des tendances importantes**

Dans sa stratégie 2002 pour le développement durable, le Conseil fédéral a prévu de stabiliser la surface d'urbanisation au niveau actuel d'environ 400m<sup>2</sup> par habitant. Patrimoine suisse ainsi que d'autres organisations environnementales soutiennent cet objectif. L'occupation du sol en Suisse doit être véritablement maîtrisée. Le premier pas à faire est de réduire notre consommation quotidienne de sol de 11 ha à 4 ha. Pour cela, la coopération de tous sera nécessaire. Il importera également de profiter des grandes tendances générales qui ont une incidence sur le territoire et l'environnement, en particulier de la décroissance de la population et de l'augmentation du coût de l'énergie et des matières premières. Par ailleurs, il faudra contrer les tendances qui ne vont pas dans le sens d'un développement territorial durable.

L'évolution démographique peut favoriser une diminution des surfaces construites. Le vieillissement de la population entraîne, dans les communes éloignées des centres urbains, le départ des habitants de quartiers de villas individuelles qui, parvenus à l'âge de la retraite, recherchent des services et une offre culturelle plus proches de chez eux et viennent s'établir dans de petits immeubles. Par ailleurs, le renchérissement des sources d'énergie et des matières premières peut inciter à réduire les transports et le trafic indivi-

duel motorisé, et par conséquent à stabiliser la consommation de terrains pour l'aménagement de nouvelles infrastructures de transport. Ces deux tendances peuvent devenir des alliées du développement durable si les communes, les cantons et la Confédération suivent une politique conséquente qui encourage les transports publics et les énergies renouvelables et limite l'aménagement des routes à l'entretien du réseau existant.

### **Développer des stratégies**

Malgré les grandes disparités de revenus de la population, les prévisionnistes prévoient une croissance globale de la prospérité. Face à cette tendance qui pourrait conduire à une extension des surfaces construites, il sera donc nécessaire de développer des stratégies qui favorisent une amélioration qualitative de l'habitat. La mondialisation qui exacerbe la compétitivité et la rentabilité est également une tendance à prendre en considération car elle incite les communes d'agglomération à s'étendre encore davantage pour proposer aux entreprises qu'elles souhaitent attirer sur leur territoire de nouvelles zones d'activités priées sur la campagne. Il importe donc de concentrer les secteurs d'activités dans des zones bien desservies et accessibles en transports publics.

Ion Karagounis, Directeur de la Fondation praktischer Umweltschutz Schweiz (pusch) et Philipp Maurer, Secrétaire général de Patrimoine suisse (résumé)

**Le contraire du développement durable: nouvelles résidences secondaires occupées deux à trois semaines par année dans une région de montagne**  
(photo R. Patthey, FP)

**Wider jedes Nachhaltigkeitsprinzip: das neue Ferienhaus im Berggebiet, das nur während zwei bis drei Wochen im Jahr benutzt wird** (Bild R. Patthey, SL)

