

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 72 (1997)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** Baumarkt in der Krise

**Autor:** Zulliger, Jürg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106500>

#### **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:** 14.01.2026

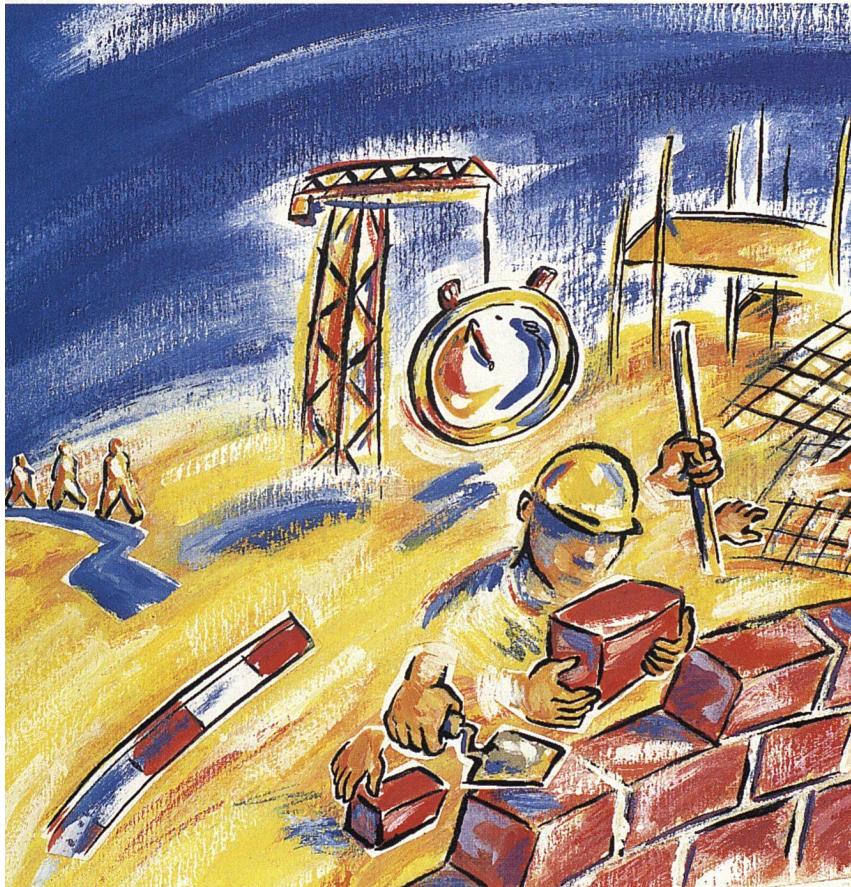
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Baumarkt in der Krise

Der Zeit- und Leistungsdruck auf den Baustellen ist derart gross, dass die Produktivität pro Arbeiter um gut einen Dritt zugenommen hat. Unter dem Druck wandern qualifizierte Berufsleute ab – die Krise ist noch nicht ausgestanden.

Text: Jürg Zulliger

Illustrationen: Stephan Baldauf



«Die gemütlichen Zeiten, die es vor zwanzig Jahren vielleicht einmal gegeben hat, sind vorbei. Auf dem Bau wird gestresst, gehetzt. Der Arbeits- und Leistungsdruck ist enorm.» So erlebt Marco Medici von der Zürcher Sektion der Gewerkschaft Bau und Industrie (GBI) hautnah das, was sonst in der Öffentlichkeit trocken als Strukturwandel der Bauwirtschaft abgehandelt wird.

Massiv ist der Aderlass beim Personal: Im Jahr 1988 waren im Bauhauptgewerbe der Schweiz noch rund 176 000 Personen beschäftigt – jetzt sind es noch 97 000. Im gleichen Zeitraum ist die Bautätigkeit zuerst stark angestiegen, dann verharrte sie etwa auf demselben Niveau. Mit anderen Worten: Deutlich weniger Menschen leisten etwa die gleiche Arbeit wie vorher; pro Arbeitnehmer/in auf dem Bau wird heute ein Drittel mehr Umsatz erzielt. Diese Produktivitätssteigerung hängt einerseits mit technologischen Fortschritten und dem Einsatz besserer Maschinen zusammen, andererseits wird den Beschäftigten eine deutlich höhere Leistung abverlangt.

## Know-how wandert ab

«Die Unfallrisiken auf dem Bau haben zugenommen», nennt Marco Medici eine weitere unangenehme Begleiterscheinung. Zwar seien die eingesetzten Geräte und Maschinen heute sicherer in der Handhabung, aber unter dem Stress würden die Risiken doch ansteigen. Als besonders gravierend erachtet er zudem den Verlust an Know-how und Substanz beim Personal: «Viele langjährige Mitarbeiter, erfahrene Vorarbeiter aus Italien und Spanien, machen unter diesem Druck nicht mehr mit und kehren heim», hat der Gewerkschafter beobachtet. Eine Rolle spielt dabei auch, dass angesichts steigender Lebenskosten – etwa für die Krankenkasse – vom Lohn der Arbeiter/innen immer weniger übrigbleibe. Mit dem Weggang qualifizierter Berufsleute gingen der Branche Kenntnisse verloren, die benötigt würden, sobald die Nachfrage nach Bauleistungen wieder zunimmt.

## Chancen nutzen, aber nicht um jeden Preis

Die schwere Krise in der Bauwirtschaft und die sinkenden Preise konfrontieren die Baugenossenschaften mit der Frage, wie bei der Auftragsvergabe sozialpolitische Fragen mitberücksichtigt werden können.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) erkennt laut ihrem Präsidenten Peter Schmid in der jetzigen Marktsituation durchaus Chancen für die Genossenschaften: «Aufgrund gesunkenener Baukosten, dank niedrigerer Zinsen und Baulandpreise sind die Möglichkeiten gegeben, jetzt preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Diese Chancen sollten wir nutzen, uns antizyklisch verhalten.» Ausschlaggebend ist für ihn dabei die Überlegung, dass mit Neubauten der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger auf dem Wohnungsmarkt gesichert werden kann und damit auch ihr sozialpolitischer Einfluss. «Die Baugenossenschaften sollten, so wie es ihr Name sagt, bauen», lautet seine Überzeugung. Peter Schmid führt die sinkenden Preise für Bauleistungen einerseits auf den verstärkten Wettbewerb in der Branche zurück,

aber auch auf eine höhere Produktivität als Folge technischer Fortschritte, zum Beispiel bei den Abläufen auf dem Bau oder in der Haustechnik. Trotz harter Konkurrenz kommen nach den Erfahrungen der ABZ im Baugewerbe aber gleichwohl noch Preisabsprachen vor, aber alles in allem seien Bauleistungen deutlich günstiger geworden. «Davon wollen wir profitieren, aber nicht um jeden Preis!» betont Peter Schmid. Wenn die ABZ Bauaufträge vergabe, würden beispielsweise die Auswirkungen von allfälligen Dumping-Preisen auf die Arbeitsplätze mitberücksichtigt.

### Endnutzer/innen profitieren

Auch wenn der Preis- und Wettbewerbsdruck auf dem Baumarkt nicht überall gleich stark ist, bietet sich zurzeit doch für die meisten Baugenossenschaften in der Schweiz die Möglichkeit günstiger Preise; das bestätigen auch Verantwortliche kleinerer Genossenschaften auf dem Land. «Der Verhandlungsspielraum ist grösser

geworden», stellt auch Peter Würmli von der WOHNSTADT in Basel fest. Insofern seien die Veränderungen in der Baubranche für die Genossenschaften von Vorteil, doch er sieht auch Risiken: «Wenn die offerten Preise allzu tief sind, fragen wir uns, ob entweder mit der Firma oder mit deren Arbeitsbedingungen etwas nicht stimmen kann.» Um sich vor Überraschungen abzusichern, stützt sich die WOHNSTADT entweder auf die Branchenkenntnisse des Architekten oder auf die eigenen Erfahrungen, die sie aus der Zusammenarbeit mit Unternehmern und Handwerkern aus anderen Projekten schöpft. «Für die Genossenschaften ist die Situation nicht nur komfortabel», gibt Peter Würmli zu bedenken, weil auf der anderen Seite das Mietzinsniveau und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gar keine andere Wahl liessen, als günstiger zu bauen. So gesehen profitieren letztlich die Endnutzer/innen: nämlich diejenigen, die jetzt in Neuwohnungen einziehen können, die deutlich preiswerter sind als Wohnungen, die in den achtziger Jahren erstellt wurden.

### Schwache Nachfrage

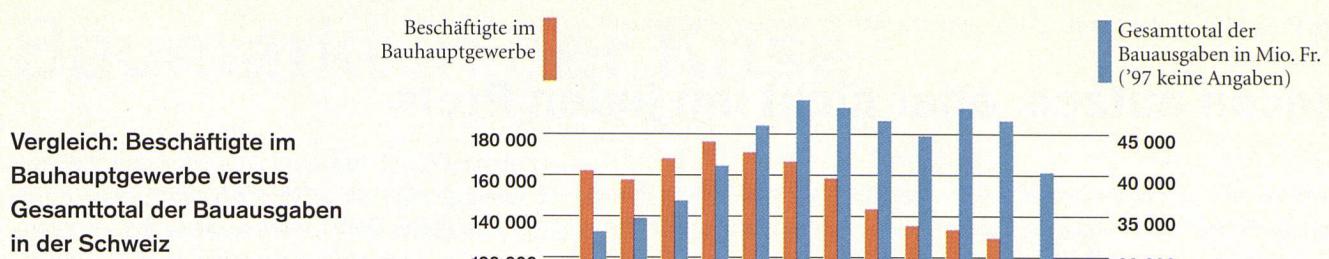
Als Silberstreifen am Horizont sind die jüngsten Zahlen des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) zu werten, die nun erstmals wieder auf eine Zunahme von Aufträgen hindeuten. Trotz dieses positiven Signals ist keineswegs sicher, ob die Talsohle wirklich schon durchschritten ist. Gewiss ist eine Belebung aufgrund der grossen Infrastrukturprojekte wie NEAT und Bahn 2000 oder des Investitionsprogramms des Bundes wahrscheinlich. Davon abgesehen besteht aber wenig Hoffnung auf eine rasche Belebung der Nachfrage: Im Wohnbereich hemmen die steigenden Leerstände die Bereitschaft der Bauherrschaften, jetzt neue Wohnungen zu erstellen. Da Wirtschaft und Löhne stagnieren, weniger ausländische Arbeitskräfte zuwandern und die Bevölkerung immer langsamer wächst, wird wenig zusätzlicher Wohnraum nachgefragt. Wurden in den achtziger Jahren jährlich 40 000 bis 45 000 neue Wohnungen gebaut, rechnet man für die kommenden Jahre noch mit einer Durchschnittsnachfrage von etwa 35 000 Einheiten.

Erst recht wenig Impulse sind vom industriell-gewerblichen Sektor zu erwarten. In den letzten zehn Jahren ist die Industrieproduktion in der Schweiz stark zurückgegangen. Zusätzlich haben technologische Fortschritte und die Ein-

führung der Lean production dazu beigetragen, dass heute immer weniger Lager- und Industrieflächen benötigt werden. Wüest & Partner, das Zürcher Büro für Rauminformation, schätzt die leeren oder nur sehr extensiv genutzten Flächen auf rund ein Drittel des gesamten Bestandes. Hinzu kommt, dass neue Fertigungstechnologien, Umstrukturierungen und Personalabbau den Flächenbedarf weiter reduzieren.

### Bedarf an Erneuerung

Hans Georg Graf, Professor für Volkswirtschaftslehre an der Universität St. Gallen (HSG) und Experte für die Schweizer Bauwirtschaft, sieht Zukunftschancen für die Bauwirtschaft noch am ehesten in der Bauerneuerung: «Das Schwerge wicht müsste noch viel mehr auf Umbau, Unterhalt gelegt werden», lautet sein Vorschlag. Vernachlässigt werde vor allem, was unter dem Boden sei: öffentliche Kanalisation, Trink- und Abwasseranlagen, Kläranlagen. Aber auch im Unterhalt von Strassen, Brücken, Tunnels und weiteren öffentlichen Infrastrukturbauten besteht ohne Zweifel ein Nachholbedarf. «Diese Strukturen müssen freilich zuerst aufgebaut werden», meint Graf. «Zwar ist die Schweiz




gebaut, aber noch nicht renoviert», lautet die gleiche Schlussfolgerung von Thomas Marbet, der sich als Ökonom beim Schweizerischen Bankverein mit dem Baumarkt befasst.



In Bezug auf die Struktur der Bauwirtschaft ordnet Hans Georg Graf einige Schwachstellen, die die «ganzen Abläufe teuer, ineffizient» machen, wie er sich ausdrückt. In den Niederlanden habe sich zum Beispiel mit dem sogenannten Bauteam eine Organisationsform herausgebildet, die eine frühzeitige Zusammenarbeit von Bauherren, bauausführendem Gewerbe, Architekten und Ingenieuren, aber auch mit Genehmigungsbehörden umfasse. Ein solches Denken gibt es bei uns noch zu wenig, betont Graf, stattdessen würden ständische Berufs- und Handwerksordnungen dominieren. Die übliche handwerkliche Arbeitsteilung rufe einen hohen Koordinationsbedarf hervor, dem nur selten richtig entsprochen werde. «Die strikte Trennung nach verschiedenen Bauleistungen ist unbedingt aufzuweichen, wenn ein kostengünstiger Erstellungsprozess erreicht werden soll», fordert Graf. Hinzu komme, dass die Preise für gewisse Handwerkerleistungen immer noch nach kartellähnlichen Tarifen festgelegt und verrechnet würden.



Thomas Marbet vom Schweizerischen Bankverein kritisiert die kleinräumige Struktur der Schweizer Bauwirtschaft. «Aufgrund der Betriebszählung stellen wir fest, dass im Bauhaupt- und Nebengewerbe zwischen 1991 und 1995 die Zahl der Betriebe um fünf Prozent zugenommen hat, wobei vor allem die Kleinstbetriebe mit ein bis neun Beschäftigten einen Zuwachs verzeichnet haben.» In dieser Entwicklung sieht Marbet keine Lösung, im Gegenteil: «Denn da kommt nicht das unternehmerische Flair zum Ausdruck, sondern die wirtschaftliche Not. Mittlere Betriebe bekommen die sinkende Baunachfrage zu spüren und geraten in Schwierigkeiten. Schliesslich übernehmen die leitenden Mitarbeiter die restlichen Bauaufträge in einer neuen Firma.» Die hohe Anzahl der Firmen stelle unter Wettbewerbsgesichtspunkten an sich keinen Nachteil dar. «Problematisch wird es hingegen, wenn die Marktteilnehmer im Existenzkampf mit nicht mehr kostendeckenden Tiefstpreisen aufspielen», erklärt Marbet.

### Mehr Kooperation

Für Hans Georg Graf von der HSG ist klar, dass in der Branche eine Verbesserung der Kooperation und Koordination angestrebt werden muss. Einerseits verweist er auf die Möglichkeit von Fusionen, um die Kosten für Administration, Infrastruktur oder Bauhöfe zu senken. Zudem erforderten integral gesteuerte Grossprojekte eine gewisse kritische Grösse, um das Risiko tragen zu können. Mit dem Zusammenschluss der Firmen Preiswerk, Schmalz und Stuag ist ein erster Schritt in diese Richtung getan, weitere werden wohl folgen.

Fusionen ziehen vor allem in der Administration, bei den inneren Diensten und im Kader einen Abbau von Stellen nach sich, während bei den Bauarbeitern und Polieren kaum noch weiter reduziert werden kann. Wie sich der Veränderungsdruck weiter auf die Arbeitsplätze auswirken wird, ist ungewiss. Marco Medici von der GBI blickt nicht allzu optimistisch in die Zukunft: «Ende Jahr läuft der Gesamtarbeitsvertrag aus. Es ist ein offenes Geheimnis, dass der Baumeisterverband mit massiven Forderungen an uns herantreten wird.» **[eXtra]**