

Wenig Wagemut

Autor(en): **Omoregie, Rebecca**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107335>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

BWO-Studie untersucht das Investorenverhalten im Wohnungsbau

Wenig Wagemut

Weshalb entstanden in den letzten 20 Jahren immer weniger Wohnungen? Mit einer Umfrage unter Bauträgern ging das BWO dieser Frage nach. Das Resultat: Insbesondere baurechtliche Schwierigkeiten haben die Investoren entmutigt. In jüngster Zeit zeichnet sich allerdings wieder eine leichte Verbesserung der Situation ab.

VON REBECCA OMOREGIE ■ Haben die Investoren das Interesse am Wohnungsbau verloren? Dies fragte sich das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) angesichts der rückläufigen Bautätigkeit der letzten 20 Jahre. Die Zahlen sprechen tatsächlich eine deutliche Sprache: Anfang der 1980er-Jahre entstanden in der Schweiz jährlich 40 000 bis 45 000 Wohnungen. Ein Jahrzehnt später waren es nur noch 25 000 bis 30 000 neue Wohneinheiten pro Jahr.

Dieser markante Rückgang lässt sich nur zum Teil mit den Marktbedingungen erklären. Zwar waren zwischen 1984 und 1991 die Bodenpreise und Baukosten sehr hoch, was die Bautätigkeit gebremst haben mag. Auf der anderen Seite herrschte in diesen Jahren eine hohe Nachfrage. 1991 bis 1997 hemmten ein schwächeres Bevölkerungswachstum, stagnierende Einkommen und zunehmende Arbeitslosigkeit diese zusehends. Dafür waren gerade damals die Bedingungen für die Wohnungsproduktion sehr günstig.

DEN GRÜNDEN AUF DEN GRUND GEHEN. Was sind die Gründe, ein Bauprojekt aufzunehmen oder eben nicht? Im Auftrag des BWO führten die ETH Lausanne und das Institut Prognos im letzten Sommer zwei Umfragen durch. An Bauträger, die entweder zwischen 1994 und 1996 oder zwischen 1999 und 2001 ein Gebäude mit mindestens zwei Wohnungen erstellt hatten, sandten sie einen schriftlichen Fragebogen. 31 wichtige Marktteilnehmer interviewten sie ausserdem mündlich.

Die Frage nach der Motivation für die Bautätigkeit ergab vier verschiedene Typen von Wohnungsbauern: zum einen Unternehmen, denen es vor allem darum geht, sich Arbeit zu beschaffen. Eine andere Gruppe, die «Promotoren», baut in erster Linie im Hinblick auf den Verkauf im Stockwerkeigentum. Die «Investoren» hingegen bleiben in der Regel Eigentümer des erstellten Gebäudes und streben eine langfristige Rendite an. Die letzte Gruppe schliesslich bilden gemeinnützige Bauträger. Die meisten der befragten Unternehmen (40 Prozent) lassen sich zum ersten Typ zählen. Gemessen an der Anzahl erstellter Wohnungen machen allerdings die Investoren den Löwenanteil aus.

WENIG RISIKOFREUDIG. Fragt man die Bauträger nach ihren Zielen, zeichnet sich eine mög-



In den letzten 20 Jahren entstanden immer weniger Wohnungen, weil den Investoren das Vertrauen in diesen Markt fehlt. In jüngster Zeit lässt sich allerdings wieder ein leichter Aufwärtstrend beobachten.

Foto: wohnen

liche Erklärung für den beobachteten Rückgang ab: Die meisten streben eine langfristige Sicherheit ihrer Investitionen an. Sie zögern also, wenn der Erfolg des Bauprojekts unsicher scheint. Interessant ist auch die Gegenüberstellung der zwei Bauperioden. Mitte 90er-Jahre sind die Bauträger bei ihren Projekten öfter auf Schwierigkeiten gestossen als gegen Ende des Jahrzehnts. Dabei ging es insbesondere um baurechtliche Probleme oder wirtschaftliche Faktoren (siehe Tabelle). Manche haben es in diesem Zeitraum gar bereut, Wohnungen gebaut zu haben oder wollten ihr Engagement im Wohnungsbau reduzieren.

Hauptproblem sei also das mangelnde Vertrauen der Investoren, folgern die Autoren: Die steigenden Kosten Ende Achtzigerjahre sowie die bis 1997 rückläufige Wohnungsnachfrage haben sie offenbar entmutigt. Die administrativen oder rechtlichen Verfahren bis zur Erteilung einer Baubewilligung sorgten für zusätzliche Ungewissheit.

LICHTBLICK. Gleichzeitig nennen die Fachleute auch ermutigende Perspektiven: Auch wenn ein Teil der Befragten angegeben hat, das Engagement reduzieren zu wollen, haben doch die meisten Liegenschaftsbesitzer vor, den Anteil Immobilienanlagen im Portefeuille zu halten oder gar auszubauen. Die letzten Baustatistiken sowie Vorlaufindikatoren wie die Zahl der bewilligten oder in Bau befindlichen Wohnungen bestätigen diesen leichten Aufwärtstrend.

Die Studie ist derzeit in der Abschlussphase. Informationen über geplante Publikationen und Bestellmöglichkeit finden sich sobald verfügbar unter www.bwo.admin.ch.

Erfahrungen der Bauträger (BT) in den beiden Perioden

	Mitte 90	Ende 90
BT, die ihr letztes Projekt verschieben oder aufgeben mussten	6,1%	4,8%
BT, die auf grosse Schwierigkeiten gestossen sind	46,9%	40,4%
BT, die bereuen, Wohnungen gebaut zu haben	5,9%	1,3%
BT, die vorhaben, ihr Engagement im Wohnungsbau zu reduzieren	28,4%	15,7%

Wesentliche Schwierigkeiten der Bauträger in den beiden Perioden

	Mitte 90	Ende 90
Rechtliche Schwierigkeiten		
Baugesetz (Baugenehmigung, Einsprachen)	37%	34%
Wirtschaftliche Schwierigkeiten		
Baumarkt	13%	8%
Wohnungsmarkt	13%	9%
Finanzmarkt	13%	6%
Bodenmarkt	11%	11%
Persönliche oder geschäftliche Schwierigkeiten		
Mangel an Eigenkapital	10%	8%

(Zahlen: BWO)