

Immobilien

Wachstum ist kein Selbstläufer

Editorial von Dr. Ronny Haase, Partner bei Wüest & Partner, verantwortlich für «Markt und Research»



Rückgang der Bevölkerungszahl? Ein Thema, das derzeit alles andere als aktuell erscheint, sind doch seit dem Ende der 1970er Jahre negative Wachstumsquoten in der Schweiz inexistent. Tatsache ist aber auch, dass sich einzelne Regionen mit einem Bevölkerungsschwund auseinandersetzen haben – und dabei handelt es sich nicht nur um Berggebiete, sondern auch um Grossstädte wie Basel und Bern: Hier leben heute weniger Menschen als noch 1980. Eine dynamische Entwicklung findet offenbar nicht in allen Städten statt.

Häufig entwickeln sich Schweizer Gemeinden losgelöst von einer koordinierten Stadt- und Raumentwicklung. Ein Beispiel dafür ist der Kanton Schwyz. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs zählte er zu den armen Gegenden der Schweiz. Damals verfügte hier gerade mal jede vierte Wohnung über ein eigenes Bad. Dass sich das Blatt innerhalb von drei Jahrzehnten wendete, lag einerseits an der Nähe zum Wirtschaftsstandort Zürich und andererseits an den vorhandenen Landreserven, die Platz für Pendler mit ihren Familien boten. Die dadurch ausgelöste Erhöhung der kantonalen Einnahmen ermöglichte es den Gemeinden in den Folgejahren, die Steuersätze zu senken. Heutzutage werden Überlegungen angestellt, wie das Wachstum in Schwyz wieder gebremst werden kann.

Auch für Bulle, die Stadt mit dem fünftgrössten Wachstum in den vergangenen 30 Jahren, zeigte sich die Nähe zu anderen Städten von Vorteil. Die Initialzündung für das

starke Wachstum war die Eröffnung der Autobahn A12 im Jahr 1981. Damit kam Bulles geografische Schlüsselposition zwischen der Metropolregion Genfersee und den Städten Freiburg und Bern zum Tragen. In Bulle haben aber nicht nur Pendler ihren Sitz, sondern in noch stärkerer Masse Unternehmen: In den letzten sieben Jahren hat sich die Zahl der ansässigen Firmen markant erhöht; entlang der Strassen am westlichen, nördlichen und östlichen Stadtrand vergrösserten sich die Industrie- und Gewerbebezonen deutlich, darunter auch diejenigen von Planchy und Palud. Insgesamt weist die Stadt heute etwa 9'000 Beschäftigte (Voll- und Teilzeit) aus; es pendeln mehr Menschen nach Bulle als von Bulle weg.

Dass aber die Nähe zu Wirtschaftszentren nicht automatisch ein anhaltendes Wachstum bedeutet, zeigt sich am Beispiel Schlieren. Erst ab 2006 stieg die Zahl der Bevölkerung hier an, dafür aber schlagartig. Im Durchschnitt wurden ab diesem Zeitpunkt mehr als 200 Wohnungen pro Jahr errichtet – viel Raum also, um das starke Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Standen Mitte der 2000er Jahre primär Gebäude mit Mietwohnungen im Fokus der Bauherren, wurden mehr und mehr auch Liegenschaften mit Eigentumswohnungen verwirklicht; derzeit dürfte das jede vierte neu erstellte Wohnung sein, was vor allem mit den erfreulichen Ertragsperspektiven in diesem Segment zu erklären ist. Schlieren profitiert mit seinen Standortvorteilen vor allem auch von den hohen Preisen in der Stadt Zürich, die viele Interessenten für Wohneigentum in die Nachbargemeinde(n) drängen. Ein wesentliches Merkmal der Bauprojekte ist die interessante Losgrösse für institutionellen Investoren: Zwischen 50 bis 150 Wohneinheiten umfassen die meisten Bauprojekte in Schlieren. Die Tatsache, dass in Schlieren vor allem grössere, zusammenhängende Areale an gut erschlossenen Lagen bebaut werden können, erhöht die Investitionsattraktivität zusätzlich.

Festzuhalten gilt: Die dynamische Entwicklung von Schweizer Städten ist kein Selbstläufer, auch dann nicht, wenn jährlich zwischen 60'000 und 80'000 Personen in die Schweiz einwandern. Das Zusammenspiel verschiedener Standortfaktoren – insbesondere die Erreichbarkeit – entscheidet über die Attraktivität eines Ortes. Darüber hinaus müssen aber auch Möglichkeiten bestehen, ein Wohnungsangebot zu schaffen, das neue Einwohner anzieht.

ronny.haase@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com