

**Aus der Branche**

**Ex-Raiffeisen-Präsident mit neuem Amt**

*piv.* · **Pascal Gantenbein**, Finanzmanagement-Professor an der Universität Basel und ehemaliger Interimspräsident der Raiffeisen Schweiz, ist in Basel neuer Local Chair des **Urban Land Institute (ULI)**. Die Local Chairs engagieren sich in ihrer Stadt und konzipieren lokale Events. Gantenbein ersetzt **Marc Bros de Puechredon** von BAK Basel Economics. In Zürich ist die am Zürichsee wohnende **Birgit Werner** von Real Estate Flughafen München Local Chair. Das ULI setzt sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung ein.

**Philippe Frossard** tritt Ende 2018 aus der Geschäftsleitung der **Valres Fund Management SA** aus. Er wird sich einer neuen beruflichen Herausforderung widmen. Frossard wird weiterhin im Mandatsverhältnis für das Unternehmen tätig sein. Verantwortlich für den Fonds VSRF wird ab dem neuen Jahr COO und Geschäftsleitungsmitglied **Johnny Rodrigues**. Neu zum Immobilienteam ist zudem **Giovanna Bray** gestossen. Der Fonds bietet Anlegern thematisch gegliederte Immobilienfonds an.

Bei der **PKE-Vorsorgestiftung Energie** hat der Leiter Immobilien **Gaëtan Kameni** das Unternehmen verlassen. **Rolf Ehrensberger** als Leiter Kapitalanlagen und Mitglied der Geschäftsleitung hat die Leitung des Immobilienbereichs der PKE interimistisch übernommen. Um die entstandene Lücke zu schliessen, unterstützt ihn **Michael Reif** temporär bis voraussichtlich Ende Februar 2019.

Die hohe Bautätigkeit und die rückläufige Zuwanderung hinterlassen Spuren am Mietwohnungsmarkt. In der Schweiz stehen 2,3% der Mietwohnungen leer und verursachen jährliche **Mietzinsausfälle** von rund 1 Mrd. Fr., wie die **Zürcher Kantonalbank** schreibt. Selbst wenn keine einzige zusätzliche Mietwohnung auf den Markt käme, würde es im Durchschnitt über zwei Jahre dauern, bis alle leeren Mietwohnungen belegt wären. In Zürich und Winterthur sowie in den meisten Nachbargemeinden wäre allerdings weniger als ein Jahr nötig, bis die leeren Wohnungen vermietet wären. Von einer grossen Mietpreiskorrektur ist trotz den Leerständen aber noch nichts zu sehen. Institutionelle Eigentümer sind besonders gewillt, einen gewissen Leerstand auszusitzen. Denn Mietsenkungen hätten tiefere Bewertungen ihrer Liegenschaften zu Folge.

Der Verein **LEA (Living Every Age)** bietet eine App zum Planen und Bauen von **hindernisfreien** und **altersgerechten** Wohnungen an. Für die Benutzung der App kann man sich kostenlos auf [www.lea-label.app](http://www.lea-label.app) registrieren. Das LEA-Label ist das erste Gütesiegel mit Zertifizierung für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen.

**Aus der Forschung**

**In der Grosssiedlung zu Hause**

Im Schweizer Wohnungsbau wird wieder im grossen Massstab gebaut. Wie Alltag und Zusammenleben in diesem Baubestand aussehen und was sich verändert

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg veränderte sich unsere Siedlungslandschaft grundlegend. Die Geburtenüberschüsse der Babyboomer-Generation wie auch die Einwanderung von Arbeitskräften führten dazu, dass die Schweizer Bevölkerung von 1950 bis 1970 um mehr als ein Viertel zunahm. Um der Wohnungsnot in vielen Städten und Agglomerationsgemeinden entgegenzukommen, galt es, in kurzer Zeit viel Wohnraum zu schaffen.

Neben der Ausbreitung von Einfamilienhausgebieten entstanden an den Rändern der Städte auch zahlreiche Grossüberbauungen und Wohnhochhäuser. Diese Neubauten wiesen einen für die damalige Zeit modernen Ausbaustandard mit viel Komfort auf. Denn vor fünfzig Jahren war es noch lange nicht für alle Bewohner selbstverständlich, einen Lift, eine Zentralheizung oder eine Dusche in der Wohnung zu haben.

Modern waren auch die Baumaterialien, die verwendet worden sind. An deren Alterungsprozess, aber auch an Isolations- und Energiesparmassnahmen hat damals noch kaum jemand gedacht.

**Abwertungsprozesse wirken sich aus**  
Relativ bald setzte aber ein Umdenken ein. Mit dem Konjunkturreinbruch nach der Ölkrise und den zunehmend sichtbar werdenden Umweltbelastungen und dem Ressourcenverschleiss wurde die Idee eines grenzenlosen Wachstums – und so auch das Bauen im grossen Massstab – zunehmend infrage gestellt. Nicht wenige der Baukonzerne mussten ihren Betrieb einstellen – wie etwa die Göhner AG, die den Grosswohnungsbau und die Entwicklung der industriellen Vorfabrikation in der Schweiz massgeblich vorangetrieben hatte.

Zudem zeigten sich in den oft in wenigen Monaten gebauten Häusern die ersten baulichen Mängel. Auch die in der Anfangsphase zum Teil fehlenden Quartiereinrichtungen und die Monofunktionalität des Wohnens in vielen Siedlungen stellten sich als problematisch heraus. Die Folge war eine Abwertung der Grossüberbauungen am Stadtrand, die sich auch auf deren Bewohnerschaft auswirkte. Eine Entwicklung, die in den 1990er Jahren mit der zunehmenden Aufwertung des Wohnens in den Innenstädten noch verschärft wurde.

In der Aussenwahrnehmung kursieren bis heute viele Negativbilder zu Grossüberbauungen aus den 1960er und 1970er Jahren. Von «Betonbunkern» oder gar von «Ghettos» spricht man, meist ohne jedoch das Leben vor Ort wirklich zu kennen.

Wer mit Bewohnerinnen und Bewohnern redet, hört meist ganz andere



In der «Telli» in Aarau leben über 1000 Bewohner in 580 Wohnungen. CHRISTOPH RUCKSTUHL/NZZ

Stimmen. «Der erste Eindruck war gar nicht gut, ich dachte: Mein Gott, wohin kommen wir denn da? Dieser Betonbau, da kennst du doch niemanden», erinnert sich Frau Huber an ihren Einzug 1983 in die Grossüberbauung Telli in Aarau. Eigentlich wollten sie und ihre Familie nur vorübergehend bleiben, bis sie etwas Besseres gefunden hätten. Doch diese Meinung habe sie schnell revidiert: «Wir haben rasch viele nette Leute kennengelernt und haben uns gut eingelebt.»

Heute, 35 Jahre später, sagt Frau Huber überzeugt: «Hier habe ich Wurzeln geschlagen, und hier bin ich glücklich.» So oder ähnlich klingen viele Wohngeschichten langjähriger Bewohnerinnen und Bewohner.

**Vielseitige Wohnqualität und unterschiedliche Bewohner**

Es sind verschiedene Bedingungen, die das Leben in einer Grossüberbauung ansprechend machen. Geschätzt werden gerade die Wohnumfeld-Qualitäten: Grüne und verkehrsfreie Aussenräume, Spiel- und Fussballplätze vor den Häusern sowie Treffpunkte und Mehrzweckräume in den Erdgeschossflächen sind wichtig, aber auch der Anschluss an die Nahversorgung: Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsgebiete sowie der öffentliche Verkehr.

Nicht zu unterschätzen sind auch die günstigen Mieten in diesem Baubestand, die gerade für Menschen mit kleinem Einkommen unabdingbar sind. Darunter sind auch viele ältere Menschen sowie Familien mit Migrationshintergrund. Überhaupt ist die Bewohner-

schaft in den Siedlungen häufig sehr international. In den 1258 Wohnungen der Telli-Überbauung beispielsweise wohnen Menschen mit 49 verschiedenen Nationalitäten. Der Ausländeranteil liegt mit 28% über dem städtischen Durchschnitt (21%). Keineswegs wohnen hier aber «fast nur Ausländer», wie oft kolportiert wird.

**Lebendige Nachbarschaften**

Für die Lebensqualität in den Überbauungen wesentlich sind insbesondere auch die oft vielseitigen sozialen Netze, die sich hier im Laufe der Jahre entwickelt haben. Dazu tragen letztlich auch die Arbeit von Hauswarten, Verwaltungen, Quartierarbeitern und das Engagement von Bewohnerinnen und Bewohnern selbst bei, die sich um Unterhalt und Ordnung, aber auch um eine gute Durchmischung und ein lebendiges Zusammen- und Nebeneinanderleben in den Häusern und im Quartier bemühen und sich fortlaufend darum kümmern.

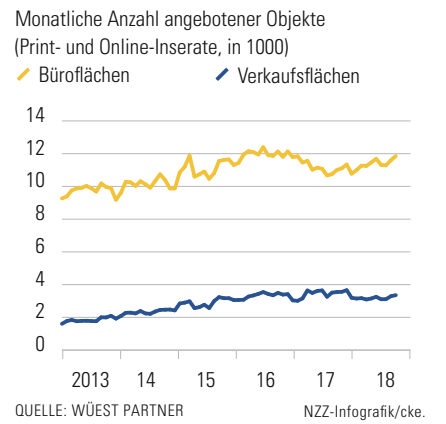
«Wenn man so lange an einem Ort wohnt, dann kennt man automatisch viele Leute», meint etwa Frau Huber aus der Aarauer Telli-Überbauung und ergänzt: «Und das Zusammenleben ist immer noch gut. Deshalb möchten wir auch nie mehr weg von da.»

Eveline Althaus

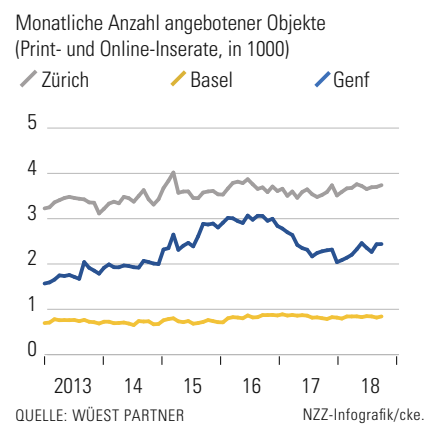
Die Autorin ist Sozialanthropologin und wissenschaftliche Projektleiterin am Forschungszentrum ETH Wohnforum – ETH Case (Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment). Im Rahmen des Nationalfonds-Projekts «Zur Karriere des Baubooms» ist ihre Dissertation entstanden: Eveline Althaus: Sozialraum Hochhaus. Nachbarschaft und Wohnalltag in Schweizer Grosswohnbauten. Transcript-Verlag, Bielefeld 2018.

**Der Schweizer Markt für Geschäftsflächen**

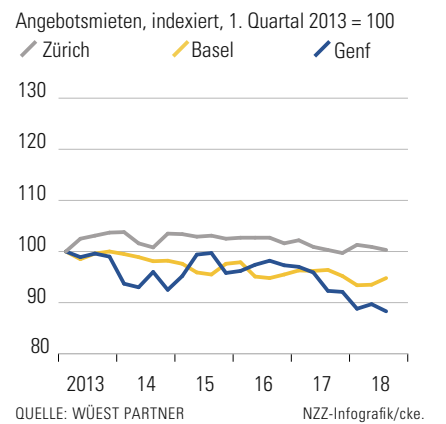
**Angebot an Geschäftsflächen**



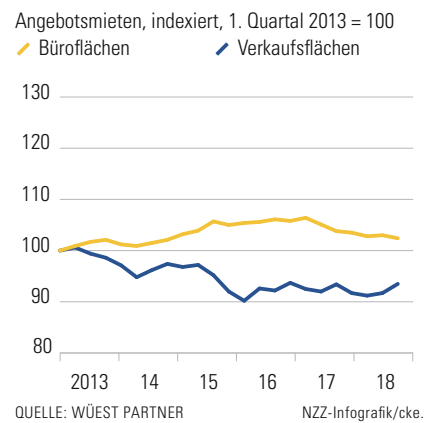
**Regionales Angebot an Büroflächen**



**Regionale Mietpreise für Büroflächen**



**Mietpreise für Geschäftsflächen**



Miete/Vermietung		
Stadt Zürich	Kanton Zürich	Region Ostschweiz
<p><b>Zürich – Kreis 6</b> Geniessen Sie die schöne Weitsicht von Ihrer neuen <b>2-Zimmer-Wohnung</b> im 2. Stock (Lift vorhanden) der Universitätstrasse 69! Parkett, moderne offene Küche, Dusche/WC mit eigener Waschmaschine, Balkon. Mietzins CHF 2'710.00 inkl. HK/NK. Bezug per 1.2.2019. Auskunft und Besichtigung: Tel. *044 253 19 19</p>	<p>In Bassersdorf an Ehepaar zu vermieten: <b>Die besondere 4½-Zimmer-Wohnung</b> im 1. OG in kleinem MFH mit <b>gepflegter Umgebung</b> (Eigentums-WG-Standard). Ganze Wohnung mit Granitboden, moderne Küche, Bad, Dusche, je mit WC, Cheminée, Réduit, Keller und <b>eigener Waschküche</b>. Die Liegenschaft liegt nur wenige Gehminuten vom S-Bahnhof und Dorfzentrum entfernt, an sehr sonniger Lage. MZ Fr. 2'275.-/mtl., NK Fr. 180.-, auf Wunsch mit Garagenplatz. Tel. 079 335 30 88.</p>	<p><b>Sta. Maria, Val Müstair, zu vermieten, Dauermiete.</b> <b>5½-Zimmer-Wohnung in altem Zweifamilienhaus.</b> 1 Bad / WC, 1 Dusche / WC, grosse Terrasse, separater Eingang, ruhige Lage. MZ Fr. 1300.- inkl. Tel. ab 18.00 Uhr 081 858 59 16</p>

«An manchen Tagen erscheint mir jede Treppe wie die Eiger-Nordwand»  
 Die Schweizerische Multiple Sklerose Gesellschaft unterstützt alle Menschen, die von MS betroffen sind.  
 Helfen auch Sie: [www.multiplesklerose.ch](http://www.multiplesklerose.ch)

damit es besser wird **MS** Schweizerische Multiple Sklerose Gesellschaft

**MACHEN SIE TRÄUME WAHR!**  
 Die Stiftung Kinderhilfe Sternschnuppe erfüllt Herzenswünsche von Kindern mit einer Krankheit, Behinderung oder schweren Verletzung.  
**HERZLICHEN DANK FÜR IHRE SPENDE.**

**WWW.STERNSCHNUPPE.CH**  
 PC 80-20400-1