



**sia**

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

## Planung, Verdichtung und Attraktivität von Standorten

Joris Van Wezemael, Geschäftsführer SIA  
UBS Immobilienforum 2019



**sia**

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

## Inhalt:

- Ausgangslage und Zukunftsfrage
- ~~Dichte~~ | Qualität
- Die fetten Jahre und der Rauswurf aus dem Paradies
- Attraktivität von Standorten: Liegt das Glück auf der Strasse?





**sia**

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

## Ausgangslage und Zukunftsfrage



Illustration: Nicolas Bischof



«Die Kritik der  
Planerverbände an der  
«Zersiedlungsinitiative» ist  
betulich, naiv und politisch  
falsch»

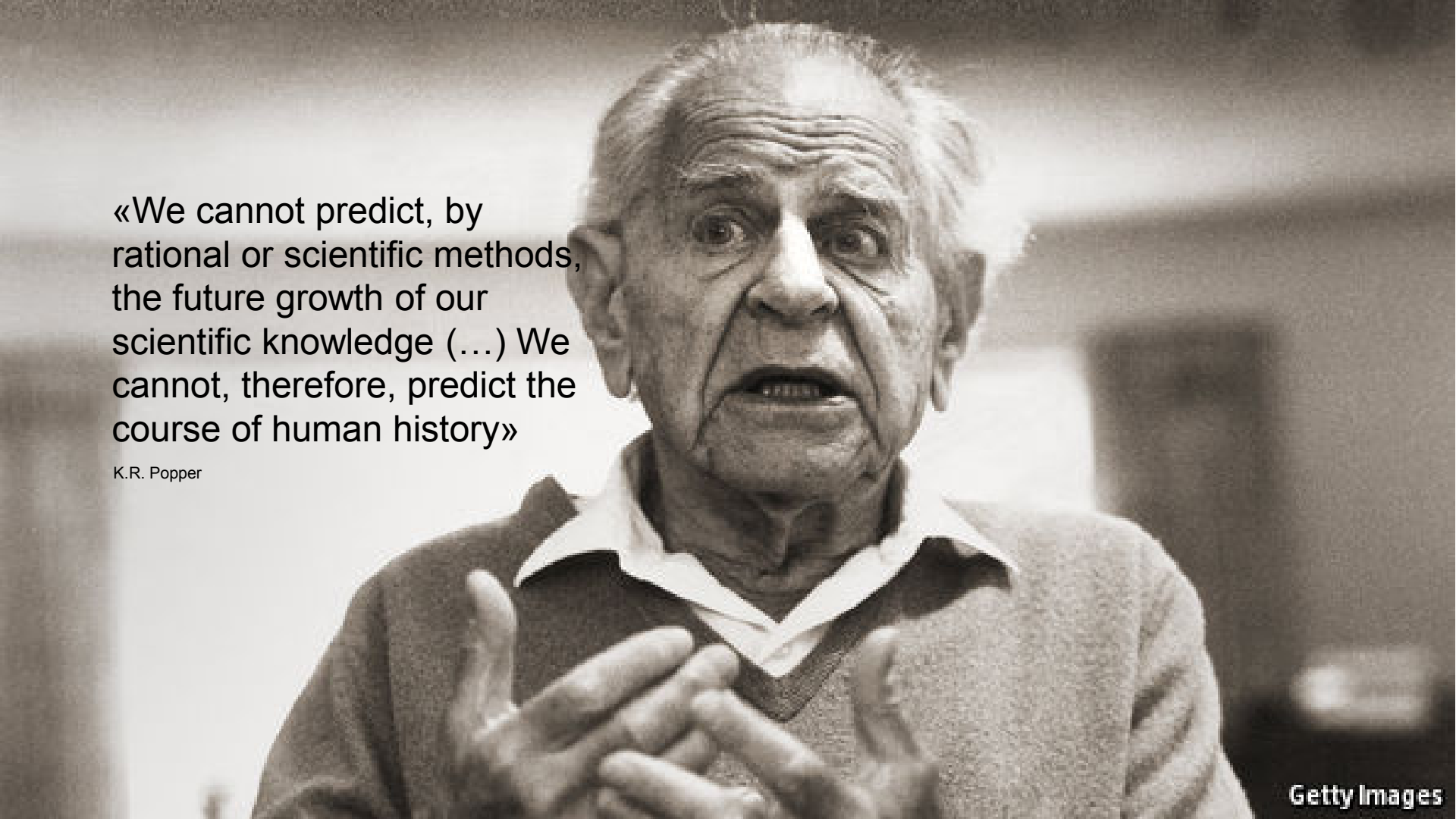
Köbi Gantenbein, Chefredaktor Hochparterre



**Bauzonenfläche/Einwohner 2012: 309m<sup>2</sup>**



**Bauzonenfläche/Einwohner 2017: 291m<sup>2</sup>**

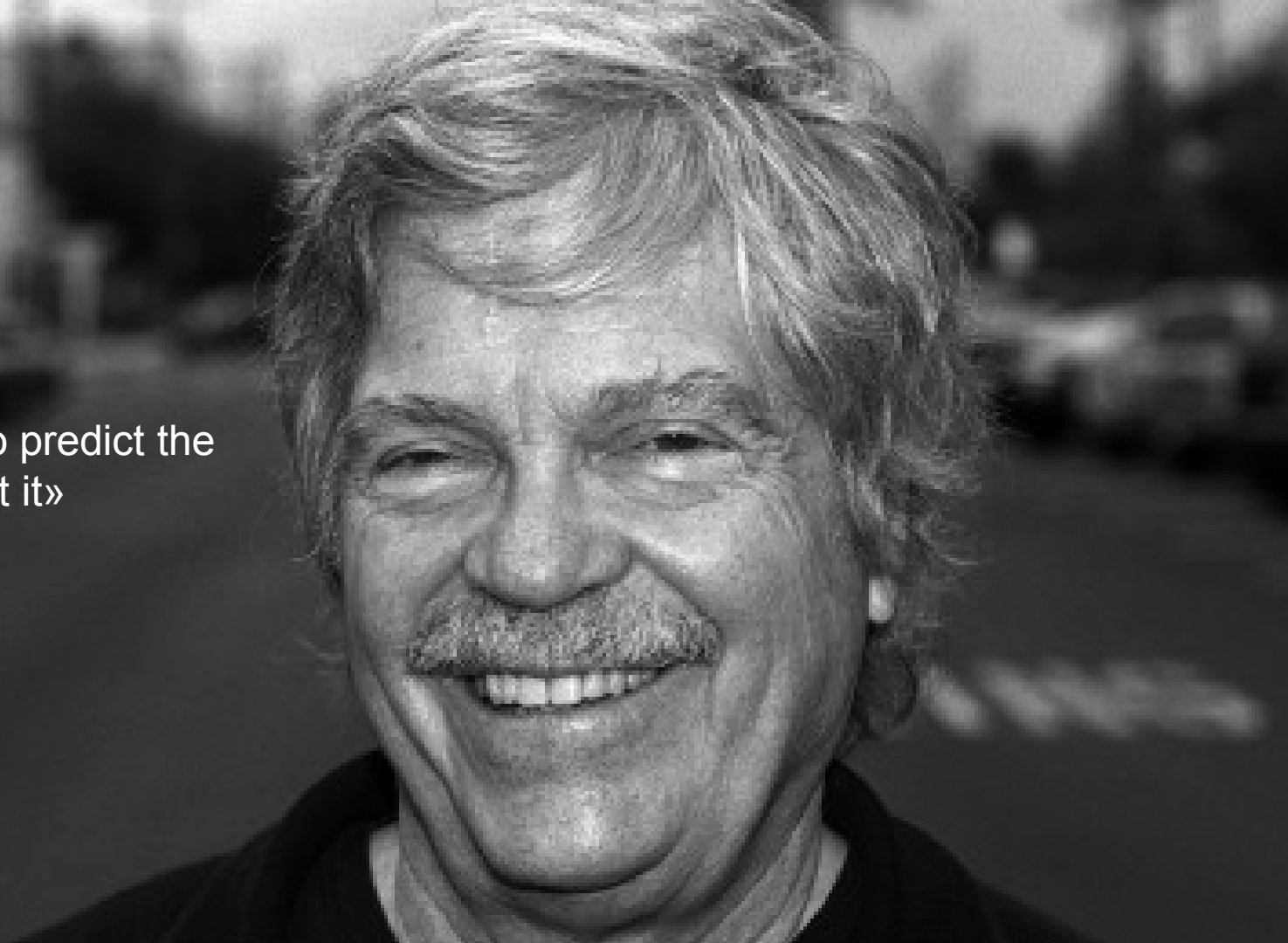
A black and white photograph of Karl Popper, an elderly man with white hair, wearing a dark sweater over a light-colored collared shirt. He is captured in a moment of speaking, with his mouth open and his hands raised in front of him, gesturing as if in the middle of a lecture or conversation. The background is blurred, suggesting an indoor setting like a lecture hall or office.

«We cannot predict, by rational or scientific methods, the future growth of our scientific knowledge (...) We cannot, therefore, predict the course of human history»

K.R. Popper

«The only way to predict the  
future is to invent it»

Alan Kay







**sia**

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

~~Dichte~~ | Qualität

# «Density» | «Quality»



Berlin, Seefelder Ring (1.46)



Wien, Ringelweg (1.31)



München, Halbesandl (1.27)



Zürich, Scheideggerstrasse (1.28)



Berlin, Seefelder Ring (1.46)



München, Halbesandl (1.27)



Wien, Ringelweg (1.31)



Zürich, Scheideggerstrasse (1.28)

(Eberle & Tröger 2015. Densities between 1.28 and 1.44)





**sia**

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

## Die fetten Jahre und der Rauswurf aus dem Paradies





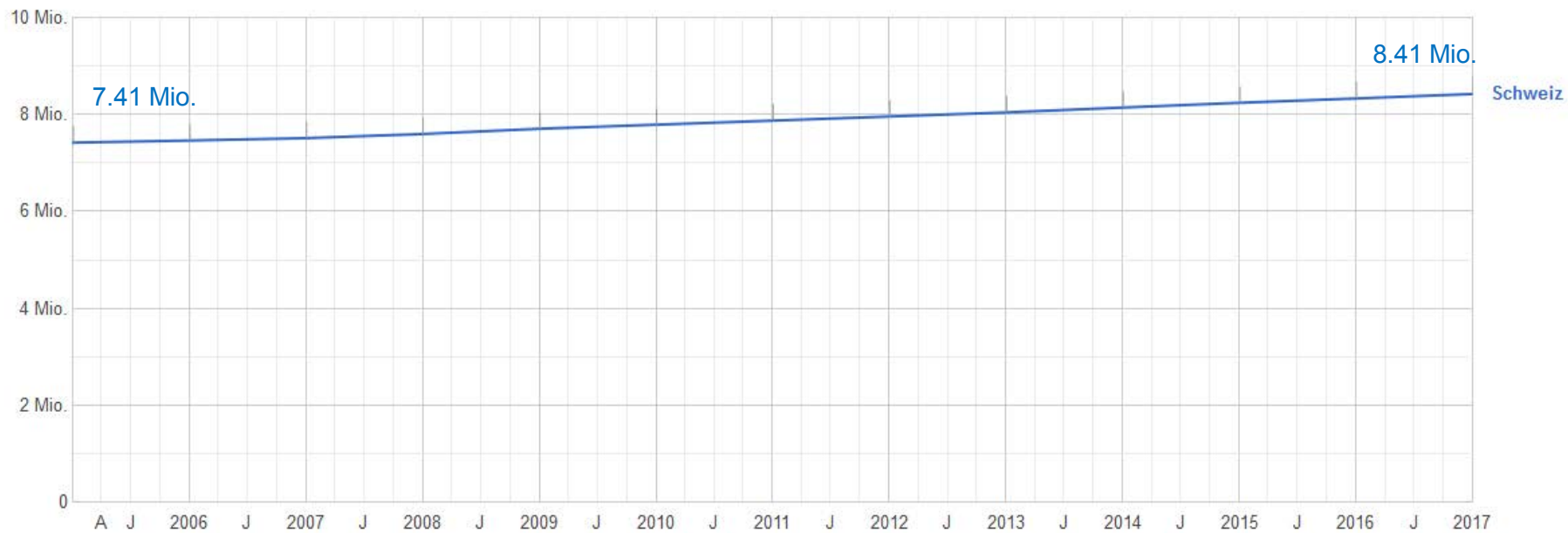
Michelangelo: Sündenfall und Vertreibung aus dem Paradies



An aerial photograph of a town and its surrounding landscape. The town is densely packed with buildings, mostly residential, with some larger commercial or industrial structures. The landscape is a mix of green fields, some of which appear to be agricultural, and forested areas. A railway line runs through the town, and a road is visible. The overall scene depicts a typical suburban or small-town environment. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing text.

Haben wir in unseren fetten Jahren eine Zukunft entwickelt,  
die Vertrauen in die räumliche Entwicklung gibt?

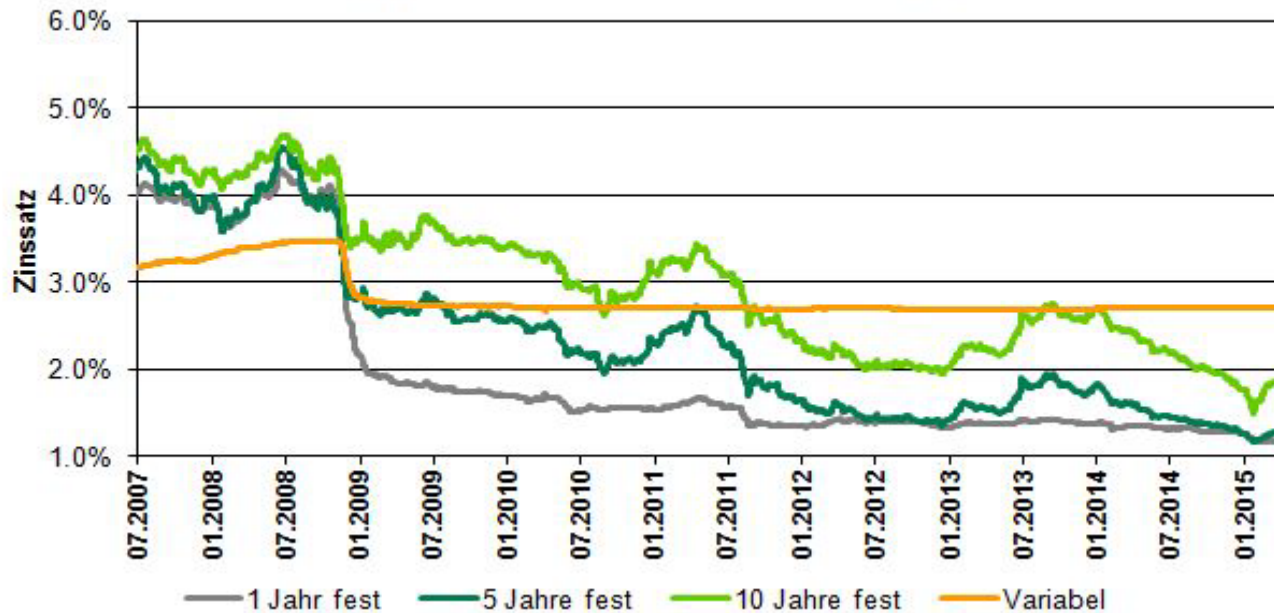
# Bevölkerungswachstum



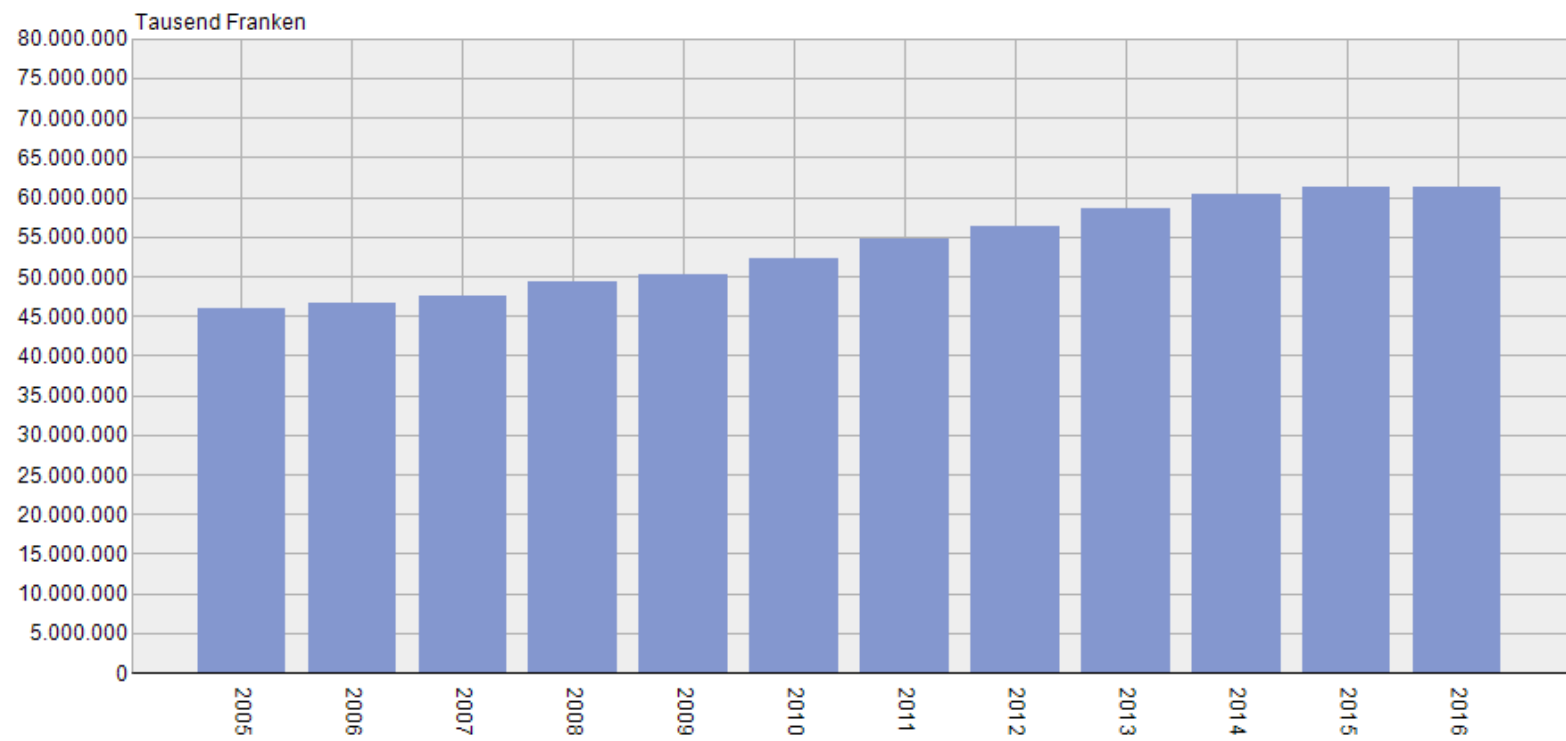
Quelle: Eurostat



## Hypothekarzinsentwicklung



# Bauinvestitionen

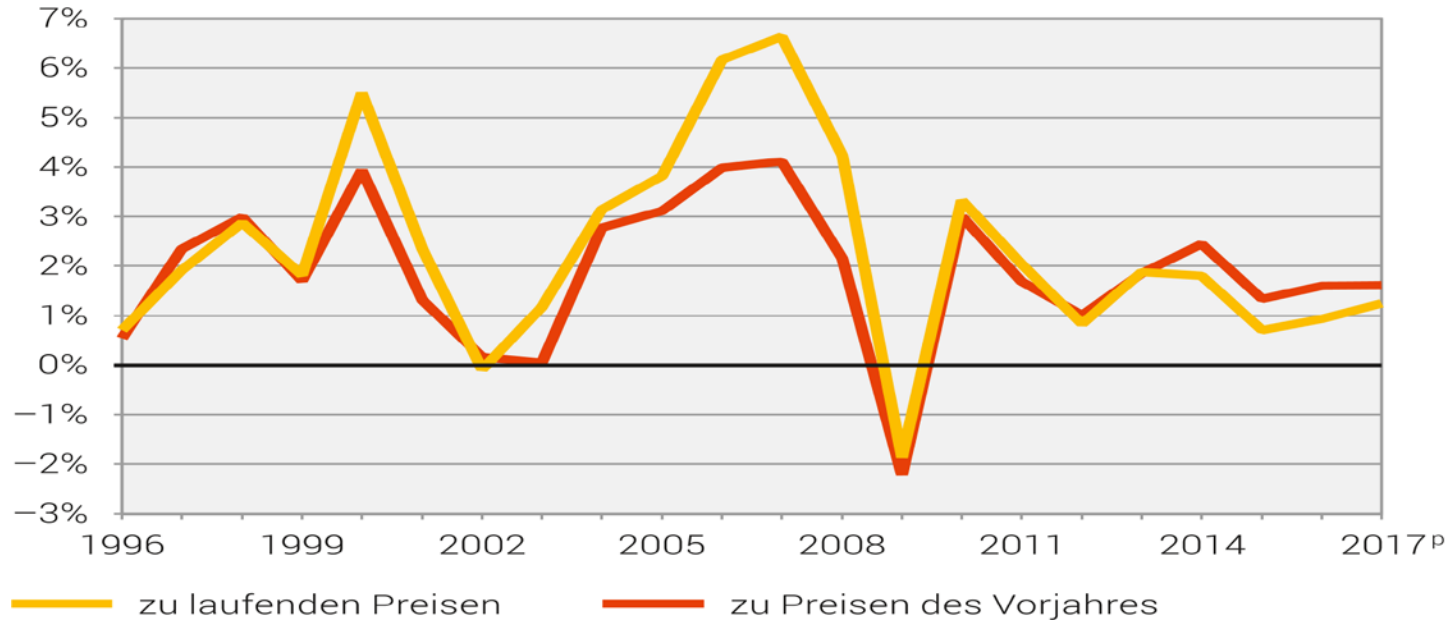


Quelle: BFS - Bau- und Wohnbaustatistik - © BFS

Jahr

# Bruttoinlandprodukt

Jährliche Veränderung, in %



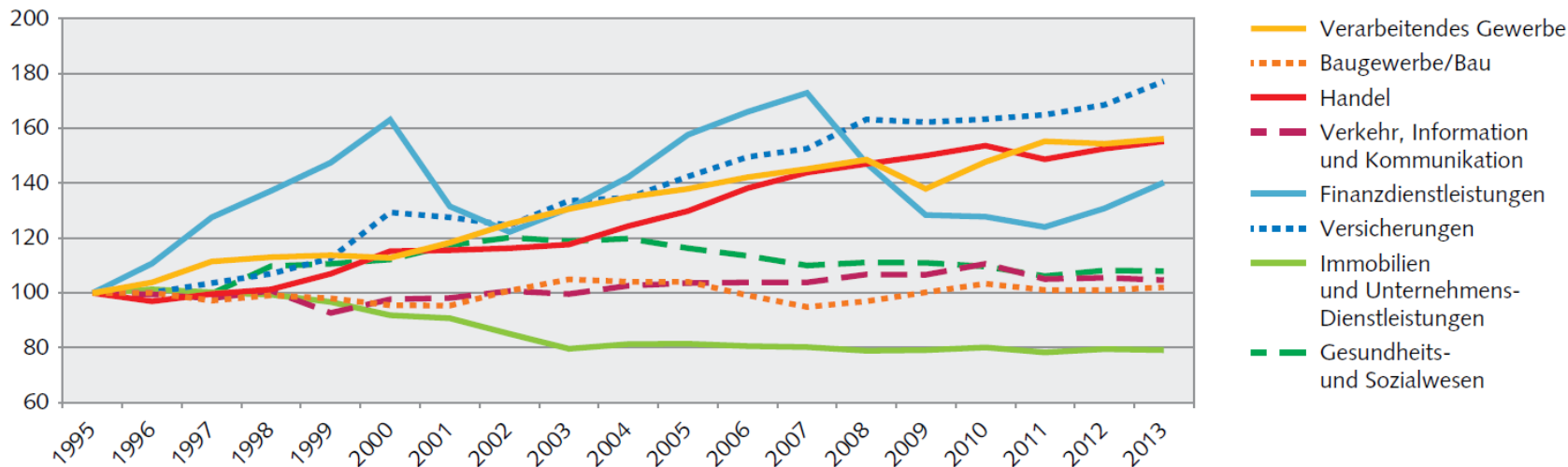
<sup>P</sup> provisorische Daten



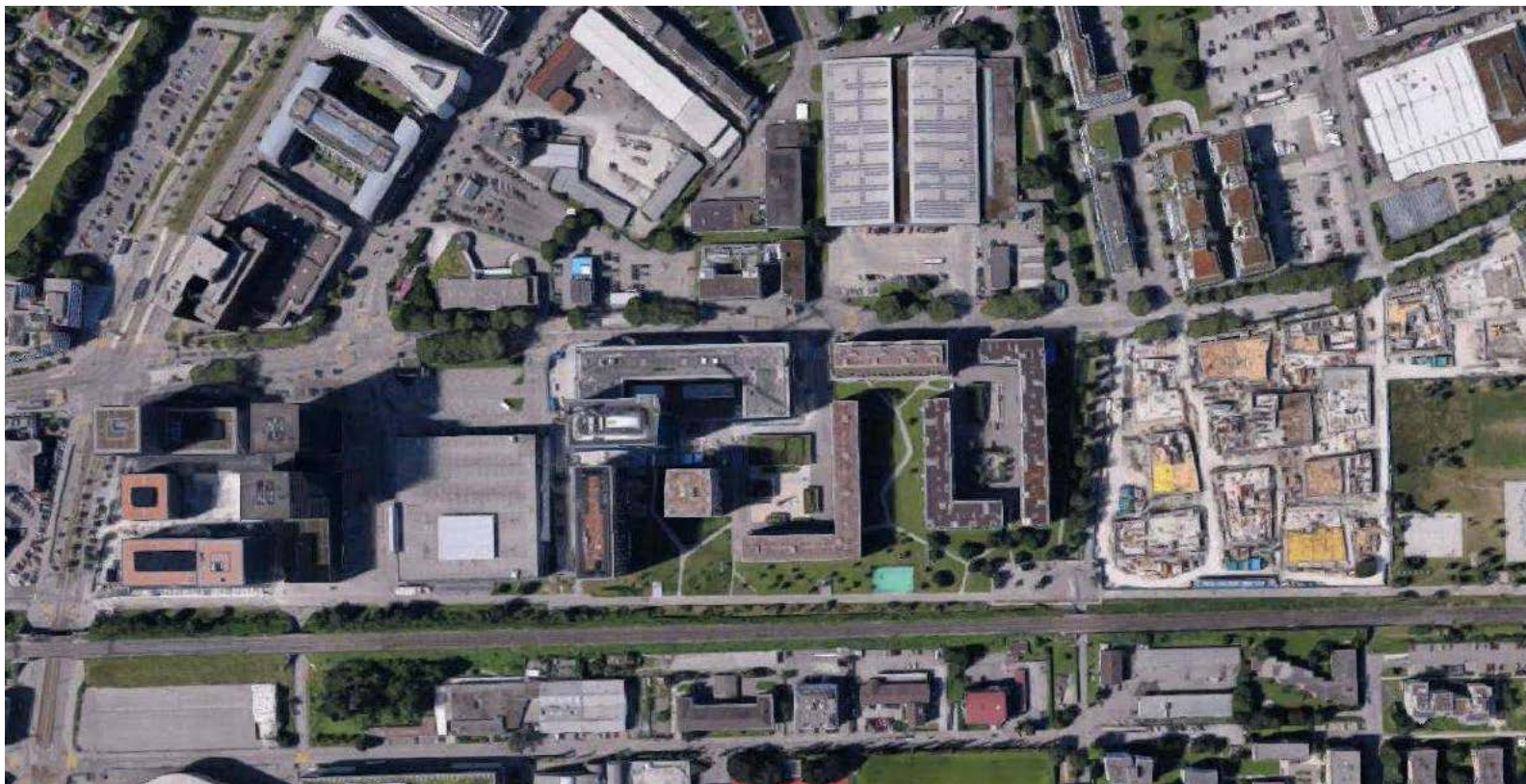
## Entwicklung der Arbeitsproduktivität nach Branchen, 1995 bis 2013, ausgewählte Branchen

Zu Preisen des Vorjahres, Referenzjahr 2010, 1995=100

G 6



# Stadt der Versatzstücke («Surrogate City», E. Tröger)







CREDIT SUISSE

Surrogat Manhattan





Surrogat Banlieu





Surrogat Agglo



Surrogat Altstadt



«NZZ Digital»: Gönnen Sie sich den Lesevorsprung. [Zum Angebot >>](#)



# Die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen steigt rasant – wieso trotzdem weitergebaut wird und wo weiterhin Wohnungsknappheit herrscht

Die offizielle Statistik erscheint zwar erst nächste Woche, aber bereits heute ist klar: Die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen in der Schweiz hat in den letzten zwölf Monaten nochmals deutlich zugenommen.

---

Andrea Martel  
5.9.2018, 09:30 Uhr



Somebody pays!

1997 V25 2: pp. 175–192

REAL ESTATE  
ECONOMICS

**A Long Run House Price Index:  
The *Herengracht* Index, 1628–1973**

Piet M.A. Eichholtz\*

This article introduces a biennial historic index of real estate values for the period 1628 through 1973. This index is based on the transactions of the buildings on the Herengracht, one of the canals in Amsterdam. Since its development, the quality of the buildings on this canal has been on a constant, high level, which makes the Herengracht a unique sample to base a long run house price index upon. The index is a hedonic repeated-measures index and is estimated in real terms. An index is also constructed in nominal terms. The average real price increase after World War II is about 3.2% per annum. Nevertheless, the real value of the index in 1973 is only twice as high as it was in 1628.



**sia**

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

**Attraktivität von  
Standorten:**

**Liegt das Glück auf der  
Strasse?**





## Top 25 Reiseziele -

SCHWEIZ WELT REGIONEN

### 1 Paris, Frankreich



### 2 London, Vereinigtes Königreich



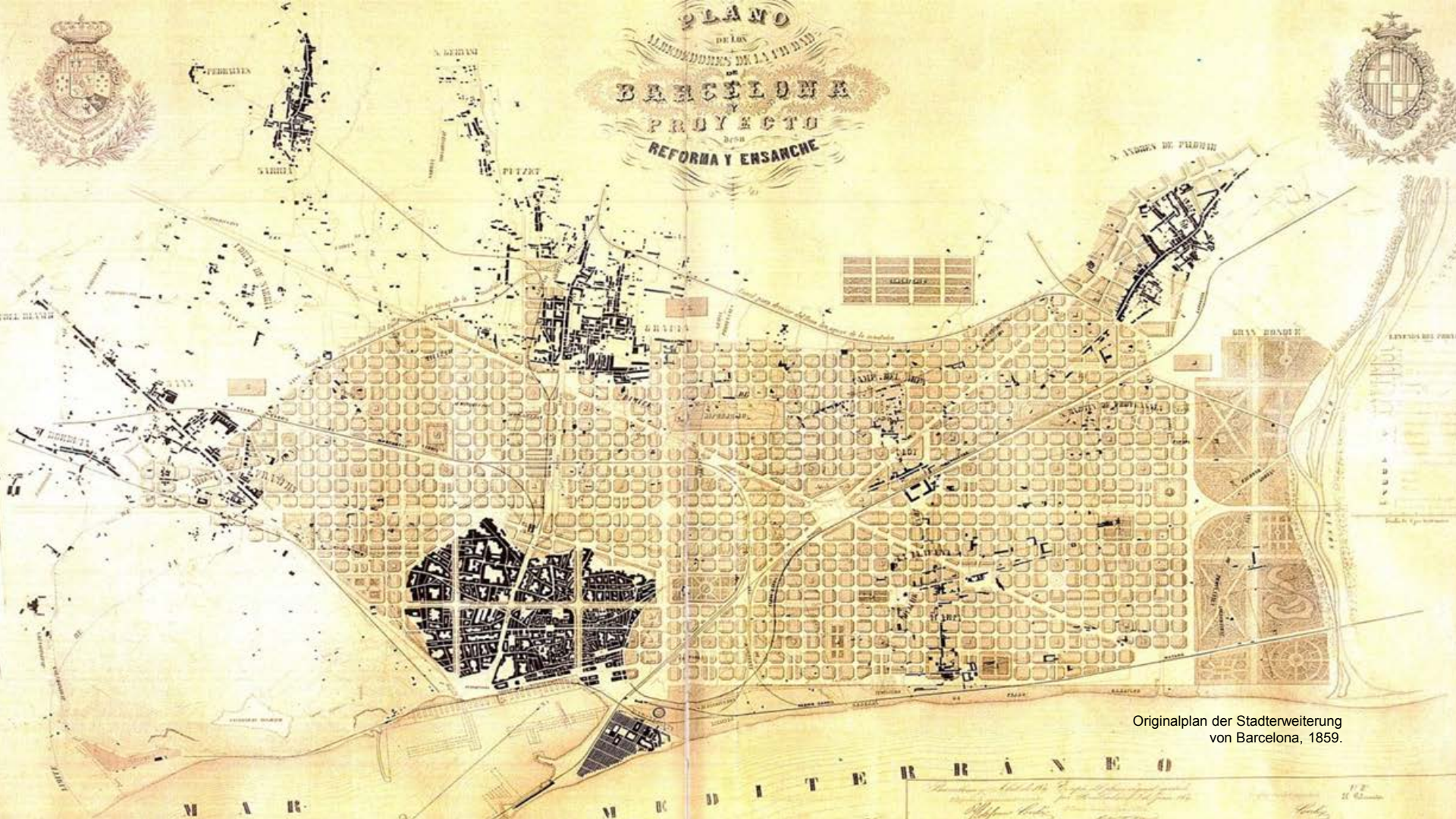
### 3 Rom, Italien



### 6 Barcelona, Spanien



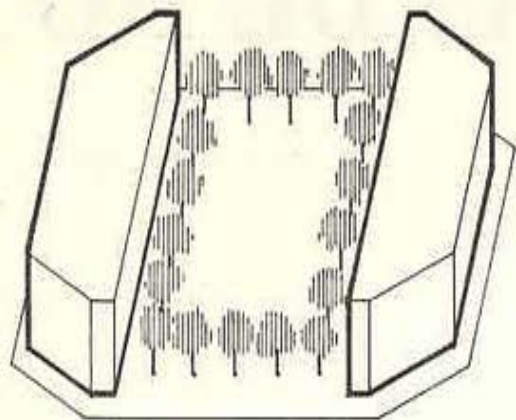




PLANO  
DE LAS  
ALDEANUEVAS DE LA CIUDAD  
DE  
**BARCELONA**  
Y  
PROYECTO  
DE SU  
REFORMA Y ENSANCHE

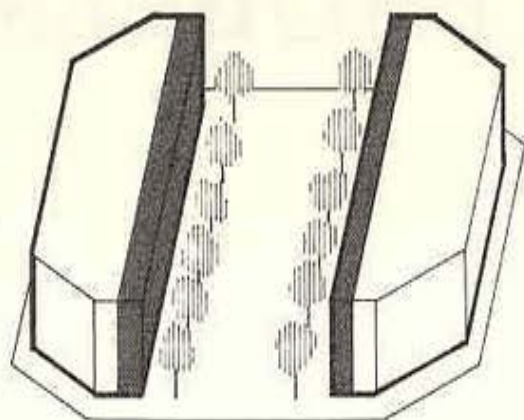
Originalplan der Stadterweiterung  
von Barcelona, 1859.





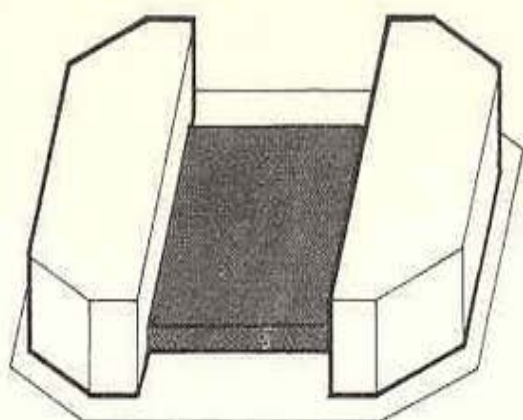
67.200 m<sup>3</sup>

+



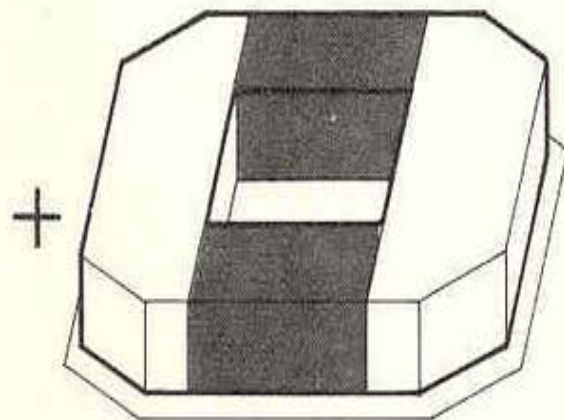
29.440 m<sup>3</sup>

+



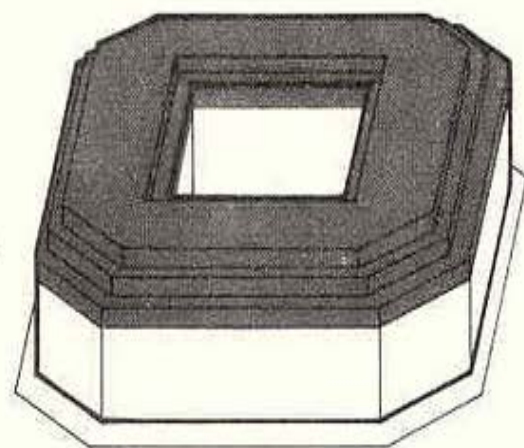
18.944,41 m<sup>3</sup>

+



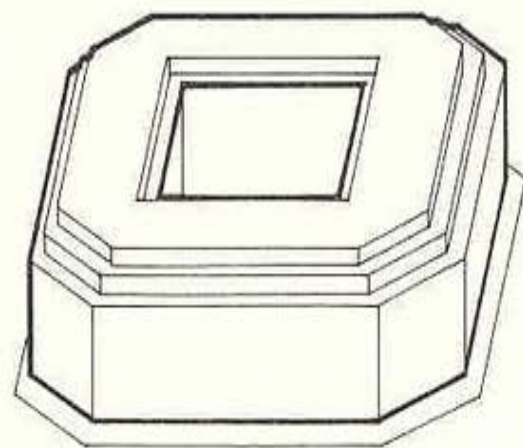
52.864 m<sup>3</sup>

+



126.323,20 m<sup>3</sup>

=



294.771,61 m<sup>3</sup>




habitat  
apartments



Rambla Catalunya

Foto: Ralf Roletscheck



An aerial photograph of the University of Zurich campus and the surrounding city of Zurich. The image shows a mix of historic and modern architecture, green spaces, and a dense urban environment. In the background, a large hillside covered in residential buildings rises under a cloudy sky. The text is overlaid in the center of the image.

«Die Sachen, die die Menschen betreffen, nämlich das Erscheinungsbild, den Freiraum, die Durchlässigkeit und Zugänglichkeit, haben wir berücksichtigt und wollen wir erfüllen. Ich sehe das nicht als Einschränkung.»

Jacques Herzog zum neuen Hochschulquartier Zürich





Atmosphärische Dichte ≠ Stadt





Danke für die Aufmerksamkeit!