

Swiss Real  
Estate Forum

11. – 12.06.2026  
BERNEXPO

FOKUS  
JOËLLE ZIMMERLI  
IM INTERVIEW →

— 04

POLITIK  
KRITIK AN GELD-  
WÄSCHEREI-  
VERORDNUNG

— 12

WIRTSCHAFT  
GEWERBE-  
IMMOBILIEN

— 16

BAU & HAUS  
RAUMENT-  
WICKLUNG  
STADT UND LAND

— 38

## BLOCKIERTE RAUMENTWICKLUNG

ANZEIGE

**NeoVac**

«E-Mobility Go!»  
Das Mietmodell für  
Ladestationen

[neovac.ch/e-mobility-go](https://neovac.ch/e-mobility-go)



«MOMENTAN GIBT  
ES NUR VERLIERERER»



Wohnungsknappheit, blockierte Prozesse, zu wenig Neubau: Die aktuelle Raumentwicklung in der Schweiz kennt kaum Gewinner. Warum die Situation Immobilienwirtschaft, Bevölkerung und Umwelt gleichermaßen trifft, erklärt Dr. Joëlle Zimmerli im Gespräch.

INTERVIEW – **MARCEL HUG\***  
FOTOS – **URS BIGLER**

**Joëlle Zimmerli, wir sprechen heute über Wohnraummangel, Ökologie und demografischen Wandel. Welche Auswirkungen dieser Themen auf die Raumentwicklung werden heute noch unterschätzt?**

Was grundsätzlich unterschätzt wird, sind die vielen Zielkonflikte, die wir haben, also zwischen der Ökologie, den gesellschaftlichen Bedürfnissen, ▶

ANZEIGE



**TROCKAG**  
WENN'S UMS TROCKNE GOHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

**24H-NOTSERVICE**  
**0848 76 25 24**

[www.trockag.ch](http://www.trockag.ch)

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit. Darum müssen wir in Zukunft mehr Lösungen durch Kompromisse finden, gerade in der Immobilienwirtschaft und beim Wohnungsbau.

**Wo sehen Sie da konkrete Ansätze?**

Generell gilt: Optimieren, nicht maximieren! Die Raumplanung funktioniert nicht maximal ökologisch oder maximal rentabel, und genauso wenig funktioniert es, zu fordern, dass bei der Erneuerung von Wohnraum niemand umziehen muss. Aber alle Ansprüche haben ihre Berechtigung. So muss man das Optimum finden, was dazu führt, dass es Gewinner und Verlierer gibt. Darum ist ein sorgfältiges Abwägen essenziell.

**Wer sind aktuell die grossen Gewinner und wer die Verlierer?**

Ich habe das Gefühl, dass es im Moment keine Gewinner gibt, sondern nur Verlierer, wenn man die Wohnungsknappheit als Massstab nimmt. Wir sind in einer total blockierten Situation. Es werden zu wenige Wohnungen gebaut, was nicht gut für die Immobilienwirtschaft ist. Es ist aber auch nicht gut für

**BIOGRAPHIE  
 JOËLLE  
 ZIMMERLI**

(\*1980) Dr., Soziologin und Planerin, ist Gründerin und Geschäftsführerin der Zimraum GmbH, einem sozialwissenschaftlichen Planungs- und Entwicklungsbüro. Joëlle Zimmerli beschäftigt sich mit der Schnittstelle von Gesellschaft und Immobilienwirtschaft. Sie ist Mitglied des Verwaltungsrats der Zug Estates und im Vorstand der Genossenschaft Homebase. Sie übernimmt Lehrtätigkeiten an verschiedenen nationalen und internationalen Hochschulen.

die Bevölkerung, die Wohnungen benötigt. Ebenso wenig für die Umwelt, weil ohne Neubautätigkeit auch weniger energetisch effizienter Wohnraum entsteht.

**Neubau heisst in der Regel aber auch mehr Flächenverbrauch pro Person. Die Wohnungen werden immer grösser und wir haben mehr Einpersonenhaushalte. Auch der Komfort nimmt ständig zu. Müssen wir in Zukunft auf Komfort verzichten, um die Wohnungsknappheit zu bekämpfen?**

Ich bin grundsätzlich der Meinung, dass es in Richtung Komfortverzicht gehen wird. Insbesondere beim Standard. Ein solcher Verzicht ist gar nicht so schlimm. Wir sind aktuell in der Schweiz beim Neubau nämlich im Vergleich zum Ausland und zum Altbau auf einem ausserordentlich hohen Level. Dieses Level ist mit hohen Kosten verbunden. So kann kein günstiger Wohnraum entstehen.

**Ein Komfortverzicht ist aber in der politischen Diskussion kein Thema. Es wird hoher Komfort zu billigen Preisen gefordert.**



Ja und nein. Ich bin nicht sicher, ob die Bevölkerung wirklich auf diesem Standard beharrt. Die politischen Diskussionen scheinen mir hier etwas realitätsfern.

#### **Das würden die Politiker aber bestreiten!**

Ich glaube, dass ein Teil der Bevölkerung in der Realität pragmatischer mit dem Thema umgeht, als dies in den politischen Diskussionen abgebildet wird. Die politischen Forderungen sind immer Maximalforderungen. Bei der Wohnungssuche macht jeder eine Abwägung und ist auch bereit, Abstriche zu machen. Wir leben in einer sehr vielfältigen Gesellschaft mit unterschiedlichen Prioritäten beim Wohnen.

#### **Wie gelingt günstigeres Bauen?**

Für Bauherren ist es aufgrund von Auflagen beim Bauen gar nicht so einfach, diesen «Komfortverzicht» umzusetzen. Kreative Lösungen in diesem Zusammenhang haben es schwer. Ich bin im Vorstand einer Wohnbaugenossenschaft und wir versuchen, richtig günstig zu bauen. Voraussichtlich kommen wir auf ungefähr 185 CHF pro Quadratmeter. Das gelingt, indem wir Gebäude mit minimaler Architektur, minimalem Schallschutz und ohne



**WIR SIND IN EINER TOTAL BLOCKIERTEN SITUATION.**



Heizung bauen. Da braucht es jedoch auch Mieter, die bereit sind, in solchen Häusern zu wohnen. Das ist aber nicht das eigentliche Problem. Da die baulichen Lösungen ungewöhnlich sind, tun sich die Behörden, die diese bewilligen müssen, ausserordentlich schwer. Die Bauherren müssen viel mehr verhandeln als bei einem gewöhnlichen Bau.

#### **Verdichtung ist aktuell in aller Munde, wird von der Bevölkerung aber oft als Bedrohung wahrgenommen (Stichwort NIMBY – Not in My Backyard). Wo liegen die grössten planerischen Fehler bei der inneren Verdichtung?**

Das Einspracherecht ist in der jetzigen Form für die Ziele der Verdichtung ungeeignet. Es ist zu einfach geworden, Einsprachen zu machen. Wir sprechen in diesem Zusammenhang von «Schrotflintenargumenten» von Leuten, die gar nicht direkt betroffen sind, aber ihre Ängste rund um die Bevölkerungsentwicklung auf dem Rücken von Bauprojekten austragen. Der Kreis der Einspracheberechtigten muss drastisch auf die direkt Betroffenen reduziert werden. Ein anderes Problem besteht bei ▶



“  
ES IST ZU  
EINFACH  
GEWORDEN,  
EINSPRACHEN  
ZU MACHEN.  
”

der Sondernutzungsplanung: Damit erhält die Bauherrschaft zwar mehr Nutzung, sie muss aber durch den politischen Prozess, der so hohe Risiken birgt, dass sie auf diese eigentlich für alle Seiten sinnvolle Lösung verzichtet. Die Parlamente neigen dazu, die Pläne zu überladen. Auf einmal möchte das Parlament z. B. statt 30% preisgünstige Wohnungen 50%. Damit wird die Sondernutzungsplanung so strapaziert, dass es sich für die Bauherrschaft am Schluss nicht mehr rechnet. Sie wechselt in die Regelbauweise und schafft folglich weniger und damit auch weniger günstigen Wohnraum. Schliesslich kommen noch die Behörden, die Mikromanagement betreiben. Jede Baueingabe muss inzwischen mit zig verschiedenen Ämtern abgestimmt werden und jedes Amt hat nur seine eigene Sichtweise im Blick. Diese Ansprüche verteuern das Bauen enorm. Der Wille, den Ermessensspielraum zu nutzen, ist in der Verwaltung sehr klein geworden, weil oft auch die politische Rückendeckung fehlt.

**Kommen wir noch zur Verdichtung im Bestand, also zu Sanierungen und Leerkündigungen. Basel versucht es mit der Wohnschutzgesetzgebung. Eine taugliche Lösung?**

Nein, ganz sicher nicht. Aber das war schon vor der Abstimmung klar. Mit dieser Art von Maximalforderung kommt unsere Gesellschaft bei der

Wohnungsversorgung nicht weiter. Die erwähnten Zielkonflikte bestehen nicht nur zwischen den verschiedenen Dimensionen, sondern auch innerhalb der Dimensionen. Wenn man den einzelnen Mieter anschaut, ist es für ihn natürlich das Beste, wenn er in seiner Wohnung bleiben kann. Die Mieter haben mit dem Mieterverband eine starke Lobby. Aus Sicht der Gesellschaft, die mit Wohnraum versorgt werden muss, ist es aber notwendig, dass auch einmal ein Mieter ausziehen muss, damit mehr Wohnraum entstehen kann. Die Gesamtgesellschaft hat aber eine schwächere Lobby als der einzelne Mieter.

**Gibt es in Schweizer Städten eine Gentrifizierung?**

Ja, es ist unbestritten, dass diese stattfindet. Veränderungen in Städten sind aber auch nichts Aussergewöhnliches. Zum Wesen einer Stadt gehört, dass sie sich verändert. Das unterscheidet die Stadt vom Dorf. Die Fluktuation der Bewohner ist viel höher als auf dem Land. Menschen kommen und gehen. In den 1990ern gab es eine Stadtflucht. Da wurde kein Aufhebens darüber gemacht, obwohl dies auch eine starke Veränderung war. Nun findet wieder eine Gegenbewegung statt und die langjährigen Bewohner der Städte haben das Gefühl, dass ihnen etwas weggenommen wird.



### **Welche realen Einflussmöglichkeiten haben unsere Mitglieder?**

Die Bewirtschafter vermieten die Wohnungen. Sie können dafür sorgen, dass die Allokation der Wohnungen möglichst gut und sozialverträglich ist. Günstigere Wohnungen kann der Bewirtschafter denjenigen geben, die sich keine teurere Wohnung leisten können. Dazu braucht es aber auch den Rückhalt des Eigentümers. Meine Erfahrung zeigt, dass Bewirtschaftungsunternehmen bei der Vermietung schon einiges machen. Mehr Unterstützung gerade auch von institutionellen Eigentümern könnte katalysierend wirken.

### **Die Bevölkerung altert. Welche raumplanerischen Konzepte braucht es, damit selbst-**

### **bestimmtes Wohnen im Alter zukünftig gewährleistet werden kann?**

Die Antwort auf diese Frage hängt eng mit dem vorher Gesagten zusammen. Aus Sicht der Raumplanung ist es relativ einfach: Solange an gut erschlossenen Lagen Wohnungen gebaut werden, ist ein grosser Teil des Problems bereits gelöst, weil der heutige Neubau bereits barrierearm, heisst altersfreundlich, ist. Wir sind auch hier wieder am selben Punkt: Wir müssen mehr bauen, um das Wohnungsangebot zu erhöhen. Weil ältere Menschen so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld und ihrer Wohnung bleiben wollen, kommt die Pflege heute zu ihnen. Eine weitere Lösung ist, dass man in Quartieren Pflegewohngruppen ▶



anbietet, in denen ältere Menschen im gewohnten Umfeld betreut werden können. Kleine Pflegewohngruppen sind allerdings häufig defizitär, weil die Pflege hauptsächlich über die Skaleneffekte wirtschaftlich wird. Grosse Pflegeheime stehen aber im Zielkonflikt mit dem Wunsch nach Betreuung in gewohnter Umgebung.

**Welche raumplanerischen Entwicklungen müssen Immobilienakteure beachten, damit ihre Portfolios langfristig klima-, markt- und gesellschaftsfähig sind?**

Es ist sehr schwierig, Entwicklungen vorauszusagen oder dabei Punktlandungen zu machen. Das Portfolio sollte resilient und adaptiv sein, gerade weil sich die Zukunft nicht voraussagen lässt. Unter dem Strich ist es sinnvoll, das Portfolio zu diversifizieren, damit es unterschiedliche Lagen abdeckt und verschiedene Bedürfnisse erfüllt. Eine ausschliessliche Portfoliostrategie – z. B. nur Liegenschaften an A-Lagen oder nur kleine Appartements – scheint mir aufgrund der zukünftigen, jetzt noch unbekanntem Veränderungen nicht zielführend zu sein.

**Hitzesommer werden auch bei uns zur Normalität. Welche raumplanerischen Instrumente helfen, Städte klimaresilient zu machen?**

Ich sehe das Mikroklima und die Entwässerung als grösste Hebel. Für ein gutes Mikroklima sind Bäume extrem wichtig, weil sie Windverwirbelungen und Schatten entstehen lassen und auch beim Wasser-rückhalt eine zentrale Rolle spielen. Die Baumstrategie wird also in Zukunft in Städten eine grössere Rolle spielen, auch auf privatem Boden. Das andere ist die Entwässerung und damit die Entsiegelung des Bodens. Wir müssen uns auf den Klimawandel einstellen und die Szenarien möglichst gut adaptieren. Ich bin aber zuversichtlich – die Menschheit ist anpassungsfähiger, als wir denken. ■

**Satzball**

- 1 Zürich hat mit Allschwil, wo ich aufgewachsen bin, gemeinsam, dass ... es einer meiner Wohnorte ist. Das ist es aber auch schon.
- 2 Mein Studium in Soziologie und Politikwissenschaft ist aus heutiger Sicht ... immer noch die richtige Entscheidung, weil ich mich mit komplementärem Wissen in die Immobilienwirtschaft einbringen kann.
- 3 Wenn ich mal alt bin, dann wohne ich ... nach wie vor in einer Stadt, wo viel läuft.



**\*MARCEL HUG**  
 Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.