

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 33 (2020)  
**Heft:** 6-7

**Artikel:** Der Bau in Krisenzeiten  
**Autor:** Knoepfli, Adrian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-954750>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Der Bau in Krisenzeiten

**Im letzten Jahrhundert erlebte die Bauwirtschaft vier schwere Flauten: Weltkriege, Ölchock und Immobilienkrise der 1990er-Jahre veränderten die Branche.**

Text:  
Adrian Knoepfli  
Foto:  
ETH-Bildarchiv

Vor dem Ersten Weltkrieg hatte die Schweizer Bauwirtschaft im Zug des lang anhaltenden Wirtschaftsbooms gewaltig zugelegt: Von 1885 bis 1912 stieg das Bauvolumen auf mehr als das Sechsfache, die Zahl der Beschäftigten auf mehr als das Doppelte, trotz eines starken Rückgangs in der Krise um die Jahrhundertwende. Umso massiver war der nachfolgende Einbruch. Der Krieg lähmte die Bautätigkeit fast vollständig. Es wurden praktisch keine Wohnungen mehr gebaut, was im Verlauf des Krieges und den ersten Nachkriegsjahren zu einer massiven Wohnungsnot führte. Die Anzahl neu erstellter Wohnungen in 26 städtischen Gemeinden überstieg erst 1927 wieder den Durchschnitt der Jahre 1910 bis 1913.

**Der Erste Weltkrieg lähmte die Bautätigkeit. Die Zahl der Beschäftigten schrumpfte bis 1920 um 16 Prozent.**

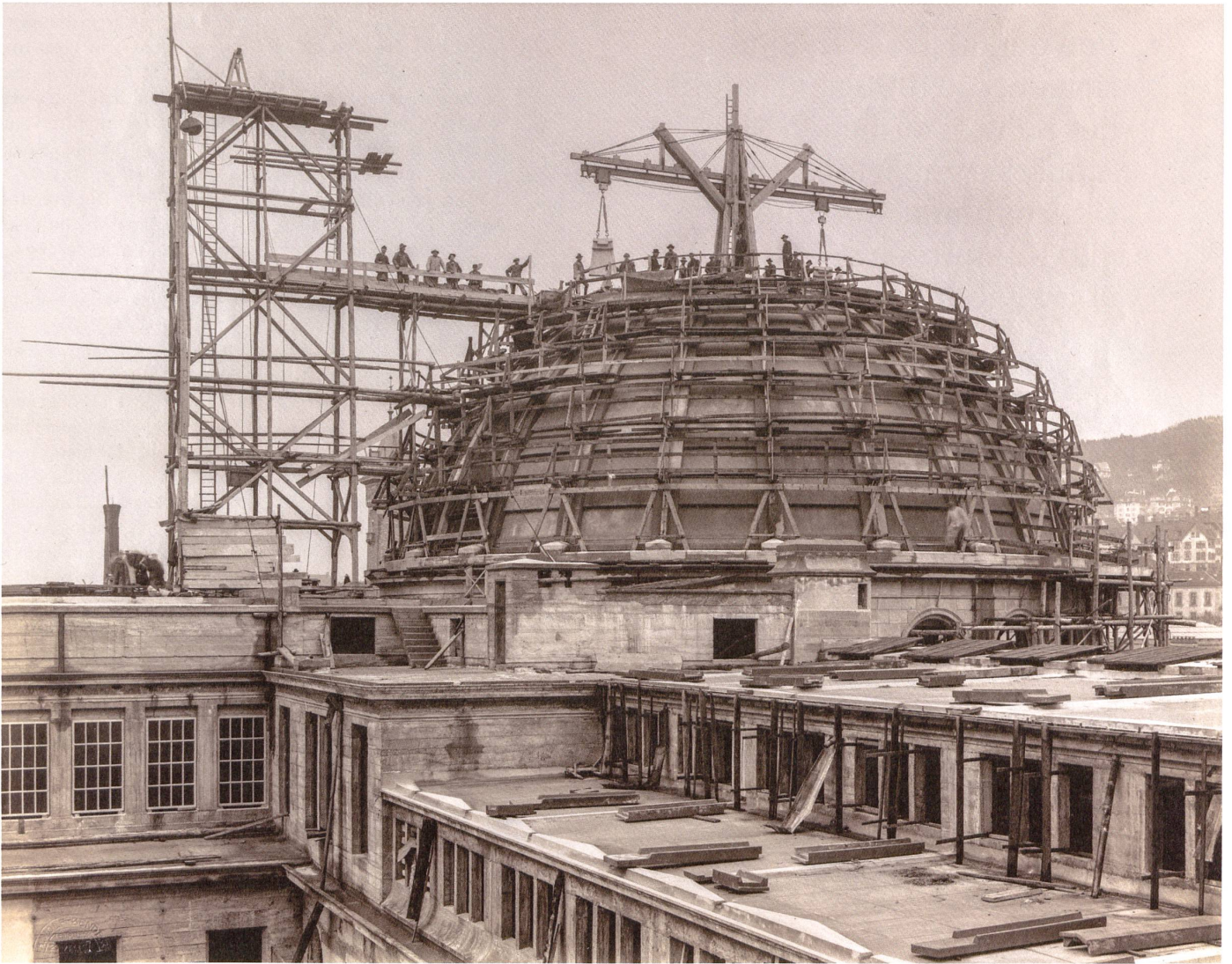
Von 1910 bis 1920 schrumpfte die Beschäftigtenzahl im Bau um 16 Prozent. Nach Kriegsausbruch waren viele Ausländer – diese hatten 1910 vierzig Prozent der Bauarbeiter ausgemacht – in ihre Heimatländer zurückgekehrt; nicht wenige kamen im Krieg um. Grosse Projekte wie der Ausbau der ETH in Zürich verzögerten sich. Es fehlte «bald an Werkleuten, bald an Materialien, bald an Beförderungsmitteln und hie und da auch an gutem Wetter», begründeten die Verantwortlichen rückblickend, warum dieses Bauvorhaben massiv teurer wurde. Der Erste Weltkrieg etablierte das Instrument der Arbeitsbeschaffungsmassnahmen, das in der Folge bei Krisen jeweils zur Anwen-

dung kam. Im Kanton St. Gallen machte die Regierung 1915, wie sie in ihrem Amtsbericht rapportierte, Gemeinde- und Korporationsbehörden wie auch private Unternehmungen «auf die dringende Notwendigkeit tatkräftiger Bekämpfung der wachsenden Arbeits- und Verdienstlosigkeit besonders im Baugewerbe aufmerksam und forderte sie auf, durch möglichst weitgehende Arbeitsvergebungen auf die Existenz des Gewerbe- und Arbeiterstandes Rücksicht zu nehmen». Auf die starke Krise von 1920/21 reagierte der Bund unter anderem mit der forcierten Elektrifizierung der SBB. Die damit verbundene Abdichtung von Fugen und Flächen in den Tunnels brachte den Durchbruch für den heutigen Bauchemie-Riesen Sika. Und die katastrophale Entwicklung der Wohnverhältnisse im Krieg war ein wichtiger Treiber für den kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbau, der in den 1920er-Jahren vor allem in den Städten im grossen Stil einsetzte und auch vom Bund gefördert wurde.

In einem gewissen Mass wiederholte sich die Entwicklung im Zweiten Weltkrieg, auf den die Schweiz im Allgemeinen allerdings weit besser vorbereitet war. Der Wohnungsbau war bereits Mitte der 1930er-Jahre, in der Weltwirtschaftskrise, massiv und nach Kriegsausbruch ein weiteres Mal eingebrochen. Bald einmal wurden auch die Baustoffe knapp. Die daraus resultierende Wohnungsnot hatte zur Folge, dass im Zug der straffen Bewirtschaftung des Wohnungsbestands die Niederlassungsfreiheit zwischen 1941 und 1949 faktisch weitgehend aufgehoben wurde. Mit dem Bundesratsbeschluss zur Förderung der Wohnbautätigkeit setzten 1942 die Massnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden ein. 1943 bis 1949 erreichte der gemeinnützige Wohnungsbau seine grösste Verbreitung, und zwar auch in Kleinstädten und ländlichen Zentren.

## **Ölkrise veränderte Struktur kaum**

Die Ölkrise beendete 1974/75 die beispiellose, durch den privaten Konsum und die zunehmende Mobilität getriebene Hochkonjunktur seit dem Zweiten Weltkrieg abrupt. Ihren Namen erhielt sie wegen der Preissteigerung beim Erdöl, das inzwischen zum unverzichtbaren Schmiermittel des Wirtschaftsmotors geworden war. Im Grunde war es aber eine Überproduktionskrise. Im Spitzenjahr 1973 entstanden in der Schweiz 81 865 neue Woh-



Der Erste Weltkrieg verzögerte den Ausbau der ETH Zürich: Baustelle der Kuppel über dem Hauptgebäude, um 1918.

nungen, eine Zahl, die danach nie mehr erreicht wurde. 1976 waren es nur noch 34 158. Den enormen Arbeitskräftebedarf hatte die Schweiz ungehemmt durch den Import von Ausländern gedeckt, bis der Bundesrat mit den Konjunkturdämpfungsmassnahmen Gegensteuer zu geben versuchte, zunächst mit betrieblichen Massnahmen, dann indem er die ausländischen Arbeitskräfte global planierte. Rationalisiert wurde, wie in der Industrie, erst wenig. Zwar gab es auch im Bau bescheidene Ansätze: 1959 wurde vom Bund Schweizer Architekten die Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung gegründet. Vor allem Ernst Göhner trieb die Vorfabrikation schon in den 1960er-Jahren voran, doch setzte sich diese nicht wirklich durch. Sie blieb damals gemäss Angelus Eisinger, Professor für Städtebau in Hamburg, «eine Debatte von politischen und wissenschaftlichen Eliten» und fasste in der Bauwirtschaft nie richtig Fuss.

Auf die Krise reagierte die Baubranche, indem sie die Ausländer, die inzwischen längst nicht mehr nur aus Italien, sondern auch aus Spanien, Portugal und Jugoslawien kamen, nach Hause schickte oder als Saisoniers nicht mehr anforderte. Die grossen Konzerne wie Zschokke, Züblin und andere versuchten ihr Glück im Nahen Osten

**1973 entstanden in der Schweiz 81 865 neue Wohnungen. 1976 waren es nur noch 34 158.**

und in Afrika. Dies war jedoch ebenso häufig mit traumatischen Erfahrungen wie mit Erfolgen verknüpft, was unter anderem an der Bürokratie, der Korruption, Problemen mit dem Personal oder der kleinen Grösse der Schweizer Unternehmen im internationalen Massstab lag. Radikale Änderungen an der Struktur der Branche und der Art des Bauens hatte die Krise nicht zur Folge. Dies im Unterschied zur Industrie, wo die Rationalisierung nun heftig einsetzte. Gesamthaft erlebte die Schweiz bis 1990 wiederum ein starkes Wachstum, obwohl der Auftrags-eingang der Industrie 1982 nochmals einbrach und das Baugewerbe Mitte der 1980er-Jahre einen erneuten →

Von den 18 grossen Bau-  
firmen, die 1993 zur Gruppe  
der Schweizerischen Bau-  
industrie gehörten, sind nach  
Übernahmen, Fusionen  
und Konkursen noch sechs  
übrig geblieben.

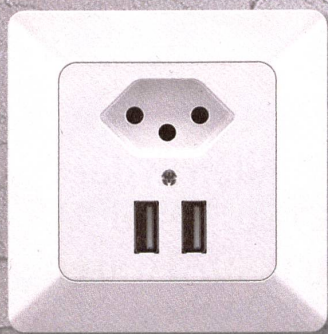
→ Abschwung hinnehmen musste. Real erreichte das Bauvolumen 1987 wieder das Niveau von 1972. Der Anteil der Baubranche am Bruttosozialprodukt, der in der Schweiz unter anderem wegen der Strassen- und Kraftwerkbauten der 1960er- und 1970er-Jahre viel grösser war als in anderen Ländern, hatte in dieser Zeit allerdings von 20 auf 14 Prozent abgenommen.

#### Kein Stein blieb auf dem anderen

Auslöser der Strukturkrise der 1990er-Jahre war der Zusammenbruch des völlig überhitzten Immobilienmarkts. Nun wurde vieles auf den Kopf gestellt. Sparbemühungen der öffentlichen Hand, Änderungen bei der Arbeitsver-

gabe und ein Aufrüsten bei den grossen Auftraggebern, die Baufachleute und Juristen anstellten, verstärkten die Wirkungen der Krise. Hatte der Beschäftigungseinbruch nach 1973 vierzig Prozent betragen, so wurde die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe von 1989 bis 1997 beinahe halbiert, von 180 000 auf 92 000, wobei der Abbau in erster Linie bei den wenig Qualifizierten stattfand. Das vergleichsweise nur leicht geschrumpfte Volumen – eine wichtige Stütze war neben dem Wohnungsbau der Ausbau der Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs – wurde mit halb so viel Personal bewältigt. Der erzielte Produktivitätsfortschritt war enorm, dank Mechanisierung, Motorisierung, organisatorischen Verbesserungen, neuen Baustoffen und veränderten Baumethoden – zum Beispiel der Vorfabrikation, die sich diesmal, vor allem im Holzbau, durchsetzte.

Weiter bewirkte die Krise eine Konzentration: Von den 18 grossen Baufirmen, die 1993 der Gruppe der Schweizerischen Bauindustrie angehörten, sind nach Übernahmen, Fusionen und Konkursen noch sechs übrig geblieben. Trotzdem war die Strukturbereinigung nur eine halbe, weil beispielsweise entlassene Kaderleute gleichzeitig neue Firmen gründeten. Die Eintrittsschwelle ist im Baugewerbe trotz der Mechanisierung immer noch vergleichsweise tief. Vorangetrieben wurden auch die Spezialisierung und die Arbeitsteilung, was dazu führte, dass auf den Baustellen immer mehr (oft schwer kontrollierbare) Subunternehmer auftauchten. Weil die Renditen in Bereichen wie der Projektentwicklung, dem Facility Management oder der Immobilienbewirtschaftung diejenigen in der reinen Bauproduktion um ein Mehrfaches übersteigen, haben sich einzelne Firmen aus der Bauausführung zurückgezogen. So zum Beispiel die Firma Halter, die sich



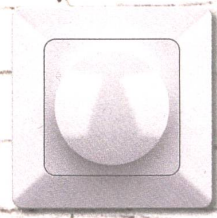
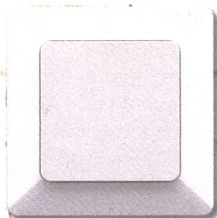
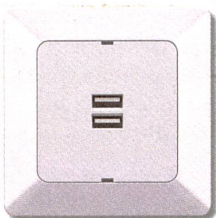
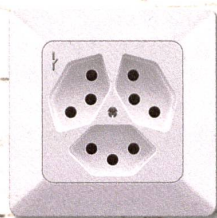
**modino:**  
denkt weiter

**priamos**

Das Installationsprogramm von modino.  
So individuell wie Sie.

**NEU**

jetzt bestellen mit E-Nummern



auf die Bereiche Entwicklung, Generalunternehmung und Immobiliendienstleistungen konzentrierte, oder die zum französischen Bouygues-Konzern gehörende Losinger Marazzi. Grosse Hochbauvorhaben werden zunehmend an General- oder Totalunternehmer vergeben. Trotzdem ist es diesen aber nicht gelungen, ihren Marktanteil am Bauvolumen dauerhaft zu steigern. Der Ausflug ins Ausland, insbesondere nach Ostdeutschland, blieb in den 1990er-Jahren ähnlich erfolglos wie nach der Ölkrise. Die Implenia ist heute im grossen Stil in Deutschland und Österreich tätig, weil sie die Bauproduktion des deutschen Bilfinger-Konzerns übernommen hat, als dieser sich auf Dienstleistungen konzentrierte. Implenia entstand 2006 aus einer Fusion und ist das einzige an der Börse kotierte Schweizer Bauunternehmen.

Ebenfalls aus der Krise der 1990er-Jahre hervorgegangen sind die grossen Immobiliengesellschaften wie Swiss Prime Site, PSP Swiss Property oder Allreal, die durch ihre Börsenkotierung einen viel besseren Zugang zum Kapitalmarkt haben. Entstanden sind sie, weil Versicherungen, Banken und Industriebetriebe ihre Immobilien ausgliederten. Zuvor hatte die Krise den anhaltenden Wertsteigerungen vorübergehend ein Ende gesetzt, zahlreiche Akteure weggeputzt und damit den Immobilienmarkt verändert.

#### Das ewige Klagelied über die Preise

Über ein ungenügendes Preisniveau hatte die Branche schon in den 1980er-Jahren geklagt. Nun kamen weitere preisdrückende Faktoren hinzu. Das Kartellrecht wurde verschärft und das Beschaffungswesen stärker reglementiert. Auslöser für den letzteren Schritt war der Abschluss des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen von 1994, das ab einer gewissen Grösse die in-

ternationale Ausschreibung von Bauvorhaben vorschreibt. Gemäss offizieller Lesart erhält mit den neuen Vorschriften das «wirtschaftlich günstigste Angebot» den Zuschlag, regional- oder beschäftigungspolitische Motive sind nicht mehr zulässig. Obwohl das bestritten wird, geht in den allermeisten Fällen der Auftrag an den Billigsten. Dass die Vergaben angefochten werden können, führt insbesondere bei grossen Projekten zunehmend zu Verzögerungen.

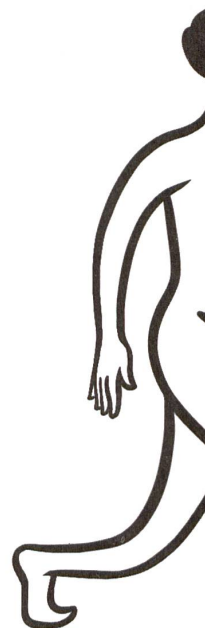
Die Krise der 1990er-Jahre hat vieles verändert. Seither verzeichnet das Baugewerbe mehr oder weniger volle Auftragsbücher. Warum es die Branche trotzdem nicht fertigbringt, die – nach eigenen Aussagen – desolante Preissituation zu verbessern, bleibt auch ein wenig ihr Geheimnis. ●



Adrian Knoepfli (72) arbeitet als Wirtschaftshistoriker in Zürich.

## «Die Garderobe für alle Jahreszeiten.»

Gräub Office plant und richtet ein - auch für Puristen. Als Beispiel der Kleiderständer 1813LS in einer eleganten Metallausführung. [www.esit.ch](http://www.esit.ch)



**GRÄUBOFFICE**

Planen, Einrichten. [graeuboffice.ch](http://graeuboffice.ch)