

# Wohnbau kommt in die Gänge

Das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe hat Aussicht auf eine gute Auftragslage. Geplant sind Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit. Stabile Baupreise und Leitzinssenkungen stimulieren die Wohnbautätigkeit. Die öffentliche Hand ist vorerst zurückhaltend bei Investitionen in Hochbauten.

Von Stefan Schmid

Das Baugewerbe konnte mit einem fulminanten Schlusspunkt ein solides Fundament legen für die künftige Auftragslage. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme erhöhte sich im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode um 8,0 Prozent, wobei die geplanten Investitionen in der zehnjährigen Zeitreihe zugleich einen neuen Rekordwert markierten. Die für Hochbauten geplanten Investitionen summierten sich schliesslich auf einen Wert, der weit über 50 Milliarden Franken lag. Das Wachstum der Hochbausumme ist grossteils auf die geplante Ausweitung der Wohnflächenproduktion zurückzuführen.

## Mehr Wohnungen in petto

Denn das Wachstum der Investitionen in geplante Wohnbauprojekte, die sich im Geschichtsstadium befanden, war überdurchschnittlich. Dabei konnte der Wohnbau in den Schlussmonaten den Erfolg der Anfangs quartale wiederholen – mit positiver Wirkung auf die künftige Wohnbautätigkeit. Gesamthaft erhöhte sich die auf Basis von Gesuchen ermittelte Quartalsumme für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern um 16,8 Prozent. Die Dynamik dürfte vor allem von den Mehrfamilienhäusern (MFH) ausgehen. Im 4. Quartal legte bei diesem Segment die geplante Bau-

summe im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode um 20,1 Prozent zu.

Auf eine Ausweitung des Angebots deutet auch der Jahresverlauf hin. Die im Jahr aufgelaufene Summe (Year to Date – YTD) war überdurchschnittlich und übertraf den Vorjahreswert um 15,9 Prozent, wie aus Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH hervorgeht. Das eindruckliche Tempo zeigt sich auch bei den absoluten Werten. Im Vergleich zu 2024 dürften in den nächsten Jahren zusätzlich rund 3,7 Milliarden Franken in den Bau von Mehrfamilienhäusern fliessen. Dagegen waren die auf Basis von Gesuchen ermittelten Investitionen bei den Einfamilienhäusern von Stagnation geprägt (YTD: -0,7%), doch konnte sich das Segment im Vergleich zum Schlussergebnis des Vorjahres (YTD: -11,0%) wieder konsolidieren.

## Tessin fällt aus dem Rahmen

Nach wie vor bleibt bei den Mietpreisen der Aufwärtstrend ungebrochen. Von September bis November letzten Jahres sind die Mieten im Schnitt um 0,5 Prozent gestiegen. Über die letzten fünf Jahre betrug der Mietpreisanstieg rund neun Prozent, wie das Vergleichsportal Comparis und die Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH eruiert haben. Dabei hat sich zwischen Oktober 2023 und September 2024 die Lage beim Schweizer Mietwohnungsmarkt et-

was entschärft. Nach drei Jahren ist das Angebot an Mietwohnungen landesweit wieder angestiegen, doch wurden die Wohnungen aufgrund der wachsenden Nachfrage vom Markt rasch absorbiert. Als Indiz für die Entwicklung wird im Zusammenhang mit dem Online-Wohnungsindex (OWI), der vom Hauseigentümerverband Schweiz und dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft erstellt wird, die kürzere Insertionszeit genannt. In den Städten Zürich und Winterthur sowie in ländlichen Regionen deutet der Index auf eine starke Nachfrage hin.

Ausserordentlich ist die Dynamik im Tessin. Die Insertionszeit ist dort laut Mitteilung um 18 Tage gesunken, und dies trotz eines Anstiegs der Inserate um 47 Prozent. Aus der OWI-Studie geht auch hervor, dass günstigere, kleinere oder in ländlichen Gebieten gelegene Wohnungen an Attraktivität gewinnen. Als Gründe sehen die Studienautoren die zweimalige Erhöhung des Referenzzinssatzes und steigende Energiekosten, die Mieten zusätzlich belasten. Erforderlich bleibt laut den Verbänden die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Wirkung entfalten dürfte der Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit, der zu Beginn des letzten Jahres bei einem Runden Tisch zwischen Vertretern von

## Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

Volumen	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW
< 1	853	57	42	1059	265	69	433	157	85	477	75	324	260	62
1 – 4,9	112	13	6	160	63	5	87	44	9	68	14	75	32	11
5 – 9,9	20	0	3	25	14	4	22	19	4	10	4	15	6	3
10 – 24,9	12	1	0	13	11	3	6	8	0	2	0	7	3	2
25 – 49,9	2	0	0	3	2	0	0	8	0	1	0	2	2	0
50 – 99,9	2	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	1	0	0
> 100	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
Anzahl	1002	71	51	1261	356	82	548	237	98	559	93	425	303	78
Bausumme	1081.2	45.2	43.4	1122.7	518.5	141.6	489.2	778.7	58.6	449.0	71.7	695.2	234.2	90.1



Bild: kanz2\_pixabay\_gemalftet

Sowohl die auf Basis von Gesuchen ermittelten Investitionen als auch die Summe baubewilligter Hochbauprojekte legten zu.

Bund, Kantonen und Gemeinden sowie involvierten Verbänden diskutiert wurde. Seit Jahren pocht der Schweizerische Bau- meisterverband (SBV) darauf, dass Einspra- chen künftig nach dem Wesentlichkeits- prinzip behandelt werden und er forderte zugleich schnellere, einfachere und weni- ger strenge Bewilligungsverfahren. Denn von der Gesuchstellung bis zum Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung ver- streicht oft zu viel Zeit. Daher gelte es, missbräuchliche Einsprachen einzudäm- men. Beim Runden Tisch bestand Einig- keit darin, dass möglichst rasch mehr Woh-

nungen gebaut werden sollen, insbeson- dere auch erschwingliche. Angebotsseitig Lösungsansätze bieten könnten Verdich- tungen, bessere Ausnutzungen von Bau- land und die Stärkung der indirekten Wohnbauförderung sowie effizientere Pla- nungs- und Bewilligungsverfahren.

**Mietpreismodell wird angepasst**

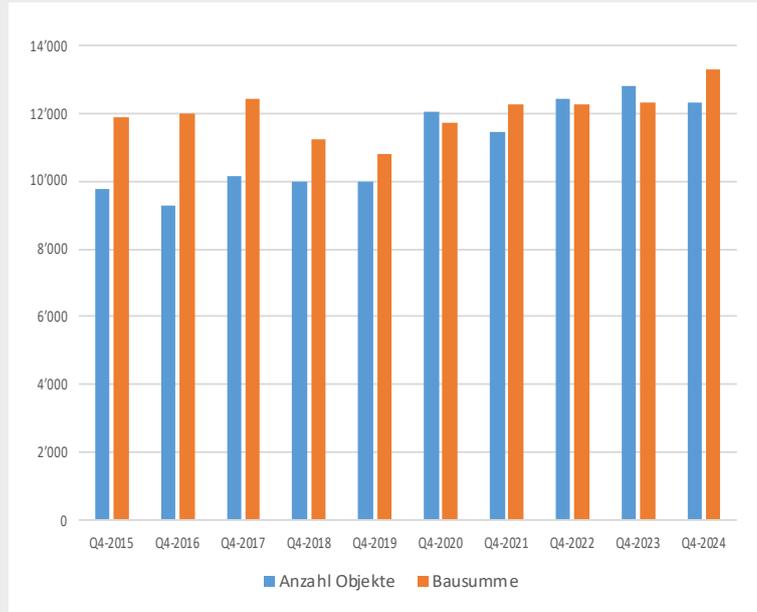
Seit Ende Dezember liegen zudem die Er- gebnisse einer Überprüfung des derzeiti- gen Mietpreismodells offiziell vor. Dieses stammt aus den 1980er-Jahren und stimmt laut einer Mitteilung des Bundesamts für

Wohnungswesen in mehreren Punkten nicht mehr mit der heutigen Realität auf dem Wohnungsmarkt überein. Insbeson- dere geht es um die Immobilienfinanzie- rung. Demnach hätten sich die verschiede- nen Kostenelemente des Mietzinses in den vergangenen Jahrzehnten verändert. So lä- gen heute die übrigen Kosten sowie jene für die Fremdfinanzierung unter den An- teilen des Modells. Erstellt wurde die Stu- die vom Immobilienberatungsunterneh- men Iazi im Auftrag des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung. Voraussichtlich in diesem

OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH	Schweiz	deutsche Schweiz	Suisse-romande	Svizzera italiana
56	588	85	660	254	492	1419	89	524	932	82	754	10153	6635	2034	1484
9	99	17	46	52	62	96	7	135	117	18	221	1578	1079	400	99
0	13	1	3	11	18	19	3	32	14	3	64	330	221	89	20
2	15	1	2	6	6	6	2	21	5	3	39	176	127	43	6
0	2	0	2	2	1	1	0	9	4	0	7	48	26	21	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5	13	13	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	7	6	1	0
67	717	104	713	325	579	1541	101	721	1072	108	1093	12305	8107	2588	1610
49.1	668.4	78.9	287.7	365.4	433.1	558.4	71.7	1282.7	713.1	242.5	2731.4	13301.7	9398.3	3321.0	582.3

Quelle: Baunite-Center / Infopro Digital Schweiz GmbH

**Hochbau total** (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche)



Quelle: Baumfo-Center / Infopro Digital Schweiz GmbH

Frühjahr wird der Bundesrat über konkrete Anpassungen der Verordnung und das weitere Vorgehen beim Mietzinsmodell entscheiden. Die verschiedenen Massnahmen dürften erst mittelfristig positive Effekte auf die Wohnflächenproduktion zeitigen.

**Höhere baubewilligte Summe**

Die Investitionsbereitschaft von Bauherren, die durch die Interventionen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) gefördert wurden, dürften bereits im letzten Jahr die Auswirkungen der Interventionen der Schweizerischen Nationalbank (SNB), die in vier Schritten den Leitzins reduzierte und damit Investitionen in Hochbauten attraktiver machte. Hinzu kam, dass sich die Baupreisentwicklung weiter entschlackte hat. Zwischen April und Oktober 2024 erhöhten sich laut dem Bundesamt für Statistik (BFS) die Baupreise um 0,1 Prozent auf 115,2 Punkte (Oktober 2020 = 100). Innerhalb eines Jahres ist das Preisniveau im Baugewerbe um 0,5 Prozent gestiegen, wobei das Preiswachstum sowohl den Hoch- als auch den Tiefbau betraf.

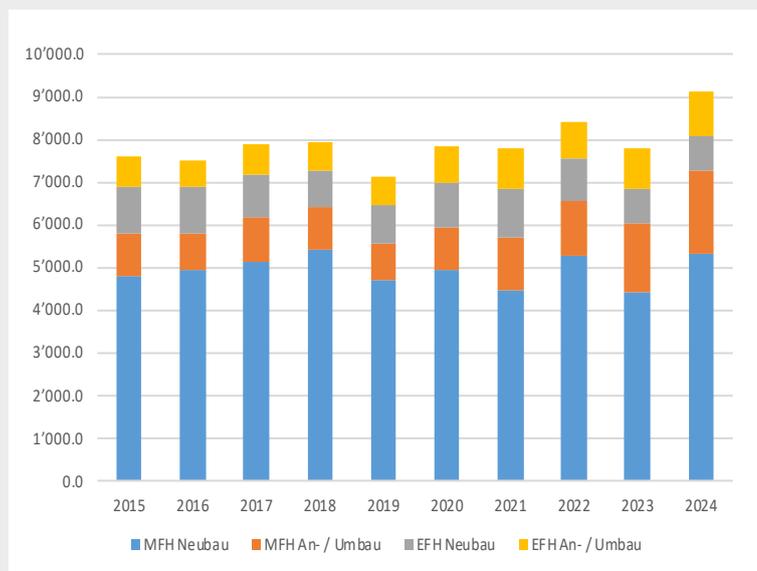
Auf kurze Frist sind die Aussichten für eine dynamischere Wohnbautätigkeit deutlich besser geworden, wie der Blick auf den Jahresendstand bei den Bewilligungen zeigt. Tatsächlich konnte die YTD-Summe bewilligter Wohnbauprojekte um 14,8 Prozent zulegen nach einer verhaltenen Entwicklung in den Vorjahren. Wiederum ist das Wachstum der Investitionen bei den Mehrfamilienhäusern ausgeprägter (YTD: +17,0%) als bei den Einfamilienhäusern. Letztere konnten nach Jahren mit volatilen Bausummen und einem Negativtrend wieder Tritt fassen. In der Schlussbetrachtung resultierte gemäss den Infopro-Digital-Zahlen schliesslich ein deutlich höherer Wert baubewilligter Einfamilienhäuser als im Vorjahr (YTD: +7,5%).

Im 4. Quartal trugen sowohl das Neubaugeschäft als auch das Umbaugeschäft zum Wachstum bei. Beim MFH-Segment legte das Umbaugeschäft im Schlussquartal um 18,0 Prozent zu und setzte den positiven Trend der letzten fünf Jahre eindrücklich fort. Das Segment konnte das Investitionsvolumen fürs Bauen im Bestand seit 2020 auf nahezu fast zwei Milliarden Franken verdoppeln. Das Umbaugeschäft bei Mehrfamilienhäusern wuchs auch im letzten Jahr konstant, was sich auch im Endjahresergebnis ausdrückt (YTD: +15,9%).

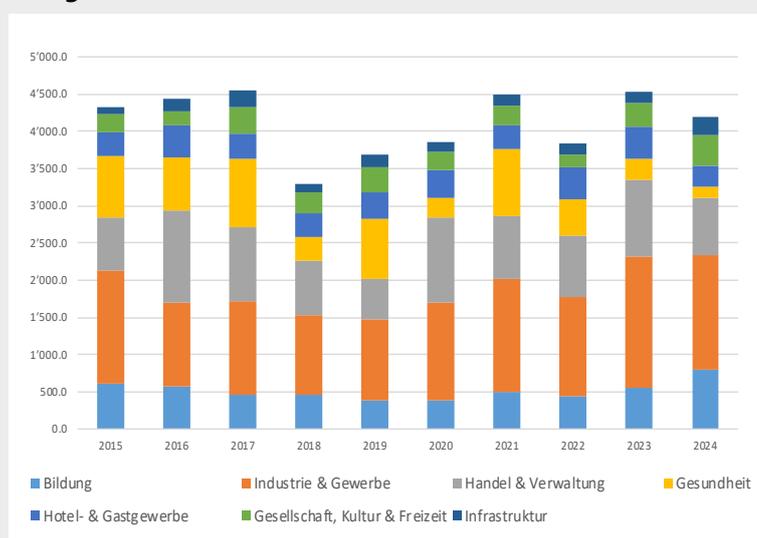
**Industrie investiert trotzdem**

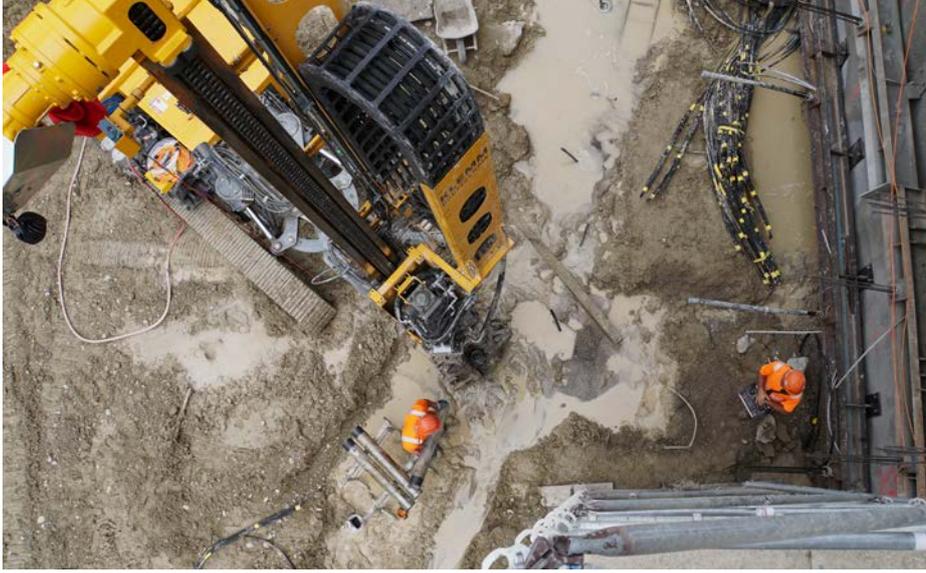
Beim übrigen Hochbau sind die Quartalsergebnisse der Segmente und die Endjahresbilanzen dagegen durchgewachsen. Der

**Wohnbau** (geplante Bausumme in Millionen Franken)



**Übriger Hochbau** (geplante Bausumme in Millionen Franken)





Während sich die Bausumme des Segments Bildung rückläufig entwickelte, konnte der Gesundheitsbereich übers Jahr gesehen leicht zulegen.

Bau von Produktionsgebäuden von Industrie und Gewerbe hat sich in den drei Schlussmonaten im Vergleich zur Vorjahresperiode abgeschwächt (-13,5%), was mit einer Ausnahme in allen vier Quartalen der Fall war und auch mit den hohen Bezugswerten des Vorjahres in Zusammenhang steht. Trotzdem übertrafen die geplanten Investitionen der Industrieunternehmen den Vorjahreswert deutlich (YTD: +8,2%).

Die Industrie hält ihre Investitionsbereitschaft aufrecht, obwohl eine kräftige Erholung der Gesamtwirtschaft weiter auf sich warten lässt. Das Segment konnte sich insgesamt jedoch gut behaupten, zumal mit den Investitionen in den Gebäudepark üblicherweise auch Kapazitätsausweitungen verbunden sind und den entsprechenden positiven Erwartungen an die künftige Geschäftsentwicklung und in die makroökonomische Entwicklung.

Immobilieninvestoren gingen offenbar von einer positiven Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor und der Nachfrage nach Büroflächen aus. Trotzdem blieb eine gewisse Skepsis. Denn die Summe für den geplanten Zubau von Büroflächen war am Ende im Vergleich zum Vorjahresquartal rückläufig. Doch wie selten in den letzten zehn Jahren übertraf der Wert der Bürobauprojekte schliesslich wieder die Marke von drei Milliarden Franken, was zum Vorjahr einem Plus von 18,4 Prozent entspricht (YTD).

Trotz globaler Unsicherheiten legten die Exporte im letzten Jahr in ausserordentlichem Ausmass zu. Insgesamt verzeichnete die Schweizer Handelsbilanz laut dem Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit (BAZG) letztes Jahr dank höheren Exporten einen Rekordüberschuss. Die Sparten Maschinen und Elektronik sowie Metalle mussten jedoch Einbussen hinnehmen. Der schleppende Gang der Industrie illustriert auch der Einkaufsmanagerindex (PMI).

Dieser gab im Dezember (saisonbereinigt) um 0,1 Punkte leicht auf 48,4 Zähler nach. Damit befand sich der PMI zwar nahe bei der Wachstumsschwelle von 50 Zählern. Doch verharrte der Index, der von der UBS zusammen mit dem Einkaufs- und Supply-Management-Verband Procure berechnet wird, mittlerweile seit 24 Monaten unter dem Schwellenwert.

### Vorsichtiger bei BIP-Prognosen

Im 4. Quartal legte in der Schweiz das BIP zum Vorquartal um 0,4 Prozent zu, wie das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) aufgrund einer Schnellschätzung mitteilte. Die Zunahme lag damit am oberen Ende der Prognosen. Im gesamten Jahr wuchs die Schweizer Wirtschaft gemäss den provisorischen Ergebnissen um 0,8 Prozent (2023: +1,2%), was dagegen unter den Schätzungen der Bundesexperten und der Konjunkturforschungsstelle liegt.

Für 2025 sind die Bundesökonominnen bei der Prognose der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zurückhaltender geworden. Neu erwarten sie laut der Dezemberprognose 2025 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,5 Prozent, nachdem sie im September noch von einem Plus von 1,6 Prozent ausgegangen waren. Als Gründe für die revidierte Einschätzung wird die angespannte Lage in Deutschland genannt sowie der nach wie vor relativ hoch bewertete Franken.

Die Bundesexperten gehen für dieses Jahr von einer durchschnittlichen Teuerung von 0,3 Prozent aus (Septemberprognose: +0,7%), was den Konsum der privaten Haushalte ankurbeln könnte. 2026 werde sich die Inflation ebenfalls in diesem Rahmen bewegen. Schweizer Industrieunternehmen erwirtschaften mit der Herstellung von hochwertigen Komponenten oder Fertigprodukten, die in die Exportmärkte geliefert werden, eine hohe

Wertschöpfung. Doch die flauere Konjunktur in den Exportmärkten wirkt sich auch auf die hiesige Industrie aus. Die Konjunkturforschungsstelle KOF-ETH hat ihre Einschätzung für 2025 auf 1,4 gesenkt von zuvor 1,6 Prozent.

### Eurozone überrascht mit Wachstum

Deutschland als wichtiger Exportmarkt der Schweiz hat das zweite Jahr in Folge mit einer Rezession zu kämpfen. Dabei deuten die Signale der deutschen Industrie nicht auf Stabilität hin. Ausfuhren und Aufträge waren im Schlussquartal von starken Schwankungen betroffen. Eine Mehrheit der deutschen Unternehmen erwartet laut dem Ifo-Institut auch 2025 keine Verbesserung ihrer geschäftlichen Lage. Dagegen haben sich laut dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung in Mannheim die Konjunkturerwartungen deutscher Finanzexperten aufgehellt. Allerdings ist im Land die Inflation noch nicht gebändigt, denn sie überschritt im Schlussquartal wieder die Marke von zwei Prozent.

Die Europäische Zentralbank (EZB) erwartet, dass in diesem Jahr die Inflation im Euroraum auf 2,1 Prozent gedrückt werden kann und die Währungshüter sind zuversichtlich, dass die Rate 2026 auf 1,9 Prozent zu liegen kommen wird. Aus Sorge um die Konjunktur in Europa hat die EZB Ende Januar den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 2,75 Prozent gesenkt. Es handelt sich um die fünfte Zinssenkung im Euroraum seit Sommer 2024. Tatsächlich ist letztes Jahr die Wirtschaft in der Eurozone nach neuesten Zahlen überraschend doch etwas gewachsen. Unbill dräut der europäischen Wirtschaft vom neuen Zollregime der USA.

### Öffentliche Hand zurückhaltend

Bei der öffentlichen Hand zeigten sich mit Blick auf die künftige Hochbautätigkeit gegenläufige Tendenzen. Das Bildungssegment konnte zwar ein überdurchschnittliches Schlussergebnis einfahren (+44,8%), doch blieb die Summe über vier Quartale betrachtet 16,2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Dagegen sank beim Gesundheitssegment der Wert geplanter Projekte gegenüber dem Vorjahr fast um die Hälfte. Übers Jahr gesehen stagnierte die Bausumme und bewegte sich weit unter dem Fünfjahresmittel. Das Gastgewerbe konnte das Ergebnis des Vorjahresquartals nicht annähernd erreichen (-35,6%), doch aufgrund der Ganzjahresbetrachtung dürften gute Aussichten für die Auftragslage bestehen (YTD: +14,2%). Mit mehrheitlich hohen zweistelligen Wachstumsraten hat das Segment Gesellschaft, Kultur und Freizeit auch zum Schluss überzeugt (+28,0%). ■