



Bauwirtschaft Nordwestschweiz

# Hochbausumme fällt unter wichtige Marke

In der Bauregion bahnt sich eine Abschwächung der Bautätigkeit an. Der Wohnbau war in Basel-Land stark rückläufig. Firmen blieben bei Ausbauvorhaben des Gebäudeparks zurückhaltend, während der Bürobau einzig im Aargauischen ein Plus verzeichnet. Die öffentliche Hand wird die Baukonjunktur nur bedingt stützen. Die Arbeitsvorräte bei den Bauunternehmen stimmen trotzdem zuversichtlich.

Von Stefan Schmid

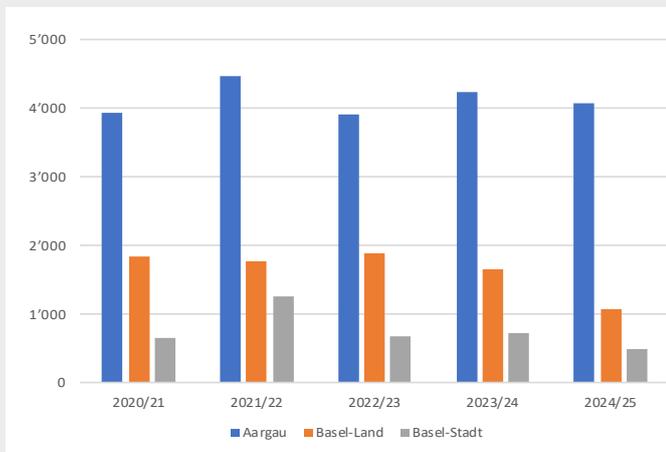
In der Bauregion Nordwestschweiz gerät das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe in turbulentes Fahrwasser. Im Vergleich zur Vorjahresperiode ging die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme in den drei Kantonen Aargau, Basel-Stadt und

Basel-Land gesamthaft um 970 Millionen Franken zurück. Die Hochbausumme fiel mit einem Minus von nominal 14,7 Prozent erstmals in den letzten fünf Jahren weit unter die Marke von sechs Milliarden Franken. Vor zwei Jahren war der Einbruch

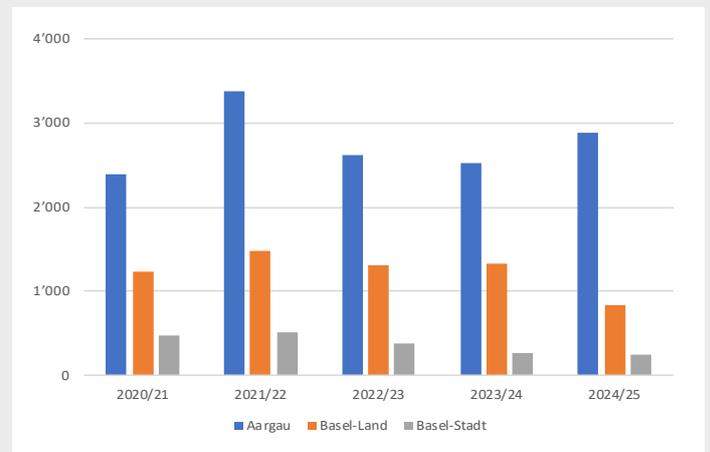
zwar noch grösser, doch war der Bezugswert damals ein statistischer Ausreisser mit einem ausserordentlich hohen Wert.

Gesamthaft entfallen drei Fünftel des Verlustes auf den Halbkanton Basel-Land. Im Vergleich zur Vorjahresperiode dürfte

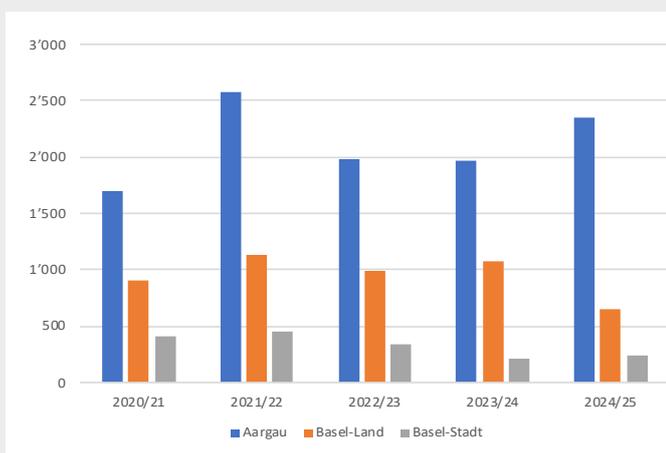
**Hochbau gesamt** (geplante Summe in Mio. CHF, Mai - Apr.)



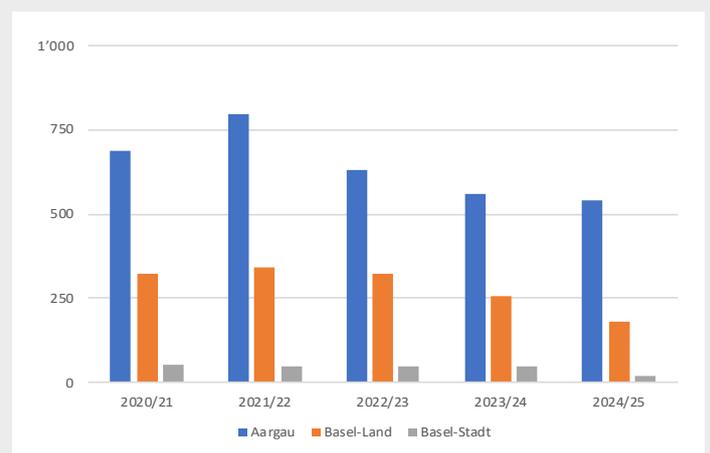
**Wohnbau** (geplante Summe in Mio. CHF, Mai - Apr.)



**MFH** (geplante Summe in Mio. CHF, Mai - Apr.)



**EFH** (geplante Summe in Mio. CHF, Mai - Apr.)



dort beim Hochbau ein Auftragswert von 576 Millionen Franken fehlen, was einem Minus von 35,0 Prozent entspricht (Zahlen per 31. Mai). Weit unterdurchschnittlich war die Entwicklung auch in Basel-Stadt, wo die Hochbausumme im Vorjahresvergleich ein Minus von nominal 32,9 Prozent verzeichnete (-233,5 Mio. CHF). Zwar hielt sich der Abschwung im Aargauischen in Grenzen (-3,8%). Doch weil der Kanton fast Zweidrittel der Hochbausumme der Region auf sich vereinigt, dürfte auch dort die Abschwächung ins gute Tuch gehen, zumal der Wert geplanter Hochbauprojekte 160 Millionen Franken tiefer lag als in der Vorjahresperiode. Doch der Kanton dürfte den Rückgang rasch wegstecken können, denn gemessen am kantonalen Bruttoinlandprodukt weist er in der Region die grösster Wirtschaftskraft auf.

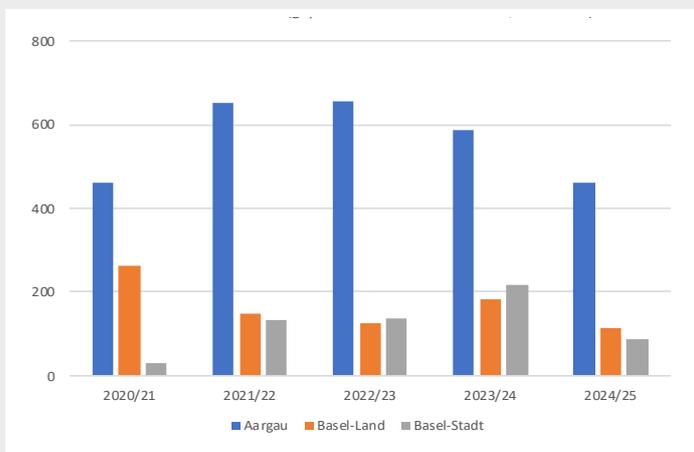
### Aargau beim Wohnbau im Plus

Beim Wert geplanter Wohnbauprojekte wird der Kanton Aargau seiner Führungsrolle in der Region gerecht. Die auf Basis von Gesuchen eruierte Summe für Wohnbauten legte im Aargauischen insgesamt um 14,6 Prozent zu. Damit bewegte sie sich deutlich über dem Fünfjahresdurchschnitt, wie Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH zeigen. Dabei wird voraussichtlich vor allem vom Segment Mehrfamilienhäusern (MFH) eine überdurchschnittliche Dynamik ausgehen. Die geplanten Investitionen in mehrstöckige Wohngebäude befanden sich Ende Mai 19,7 Prozent über dem Vorjahreswert und 11,2 Prozent über dem Fünfjahresmittel.

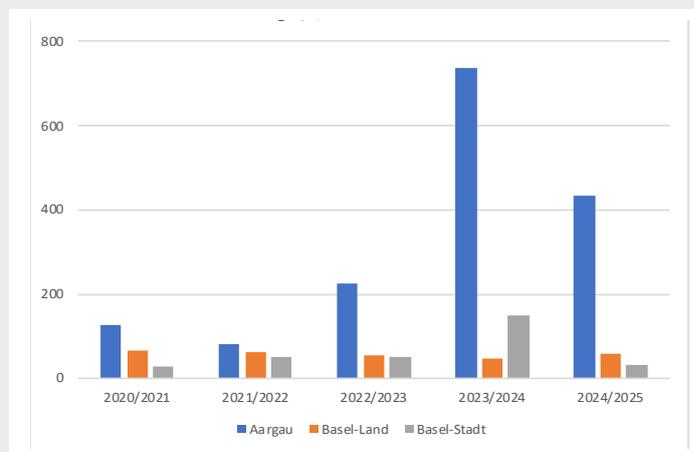
Dagegen zeichnet sich im Kanton Aargau bei den Einfamilienhäusern (EFH) ein Negativtrend ab. Denn zum dritten Mal in Folge nahm der für den Kanton massgeb-

liche Gesamtwert projektierte Einfamilienhäuser ab, wobei sich die Abschwächung immerhin verlangsamte. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr fiel zwar nicht allzu hoch aus (-3,3%), doch der langjährige Durchschnitt blieb bei weitem unerreich (-15,9%). Die Prognose sei gewagt, dass sich die Investitionen in diesem Segment auf vergleichsweise tiefem Niveau einpendeln dürften, denn innerhalb von vier Jahren entwickelte sich die Segmentsumme von damals rund 800 Millionen Franken um rund eine Viertelmilliarde Franken zurück. Aufgrund der regen Gesuchstellung im Wohnsegment und im Gefolge der Bautätigkeit ist es dem Kanton Aargau in den letzten Jahren gelungen, die Leerwohnungsziffer deutlich über der Marke von einem Prozent zu halten, was nach wie vor dämpfend auf Mietpreiserhöhungen wirken dürfte. Hohe Investitionen

**Industriebau** (geplante Summe in Mio. CHF, Mai - Apr.)



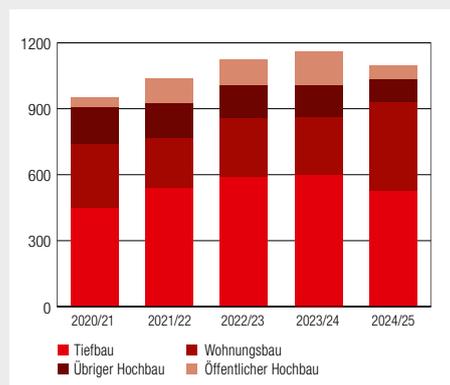
**Handel & Verwaltung** (geplante Summe in Mio. CHF, Mai - Apr.)



Quelle: Infopro Digital Schweiz GmbH / Baublatt / Bauinfo-Center Docu Media (Bauhaupt- u. Baunebengewerbe)

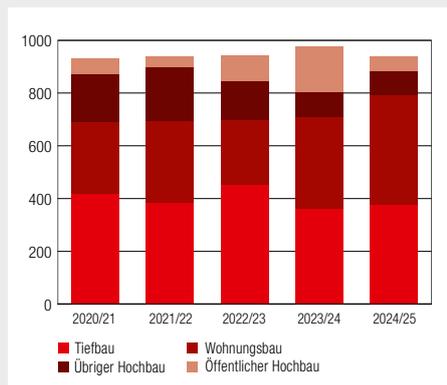
### Bautätigkeit

4. und 1. Quartal, Zahlen im Mio. CHF



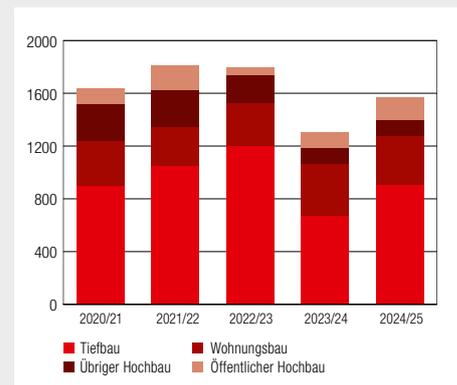
### Auftragseingang

4. und 1. Quartal, Zahlen im Mio. CHF



### Arbeitsvorrat

per 31.03., im Mio. CHF



Quelle: SBV (Bauhauptgewerbe)

in Wohnbauten geplant sind insbesondere im Raum Baden und Wettingen sowie in Menziken.

### **BL: Wohnbau verharrt im Minus**

In Basel-Land dürfte die Bremswirkung auf die künftige Wohnbautätigkeit noch nicht absehbar sein. Denn die aktuellen Zahlen weisen auf eine dramatische Entwicklung hin. Im Vergleich zur Vorperiode ist der Wert geplanter Wohnbauten um 37,7 Prozent eingebrochen und hat sich 33,0 Prozent unter dem Fünfjahresmittel eingependelt. Konkret ist die auf Basis von Gesuchen ermittelte Wohnbausumme gegenüber der Vorperiode um rund eine halbe Milliarde Franken zusammengefallen. Bei einem Minus von 39,5 Prozent entfielen davon rund 422 Millionen Franken auf das MFH-Segment. Im Jahr davor resultierte noch ein Plus von 84 Millionen Franken bei einem Vergleichswert der Segmentsumme von fast einer Milliarde Franken. Gleichwohl werden hohe Beträge in Mehrfamilienhäuser projiziert, insbesondere

ist dies in Arlesheim und in Therwil der Fall. Beim ländlich geprägten Halbkanton liesse sich vermuten, dass immerhin das EFH-Segment einen Wachstumsbeitrag leistet. Doch das Gegenteil trifft zu. Die Summe blieb 30,2 Prozent unter dem Niveau des Vorjahresstichtags. Und die Abschwächung hat sich in den letzten Jahren beschleunigt, was dazu führte, dass sich die geplante Summe des EFH-Segments innerhalb von vier Jahren halbiert hat.

### **BS: In die Höhe verdichten**

Dagegen hielt sich in Basel-Stadt der Rückgang bei der geplanten Wohnbausumme noch im Rahmen (-3,5%), wenn auch im Mehrjahresvergleich der Verlauf deutlich unterdurchschnittlichen war (-32,8%). Das MFH-Segment konnte sich nach zwei Jahren mit massiven Verlusten wieder stabilisieren (+9,4%). Doch die leichte Aufhellung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Bausumme des Segments innerhalb von vier Jahren fast halbiert hat – und dies bei diesem überaus bedeutenden

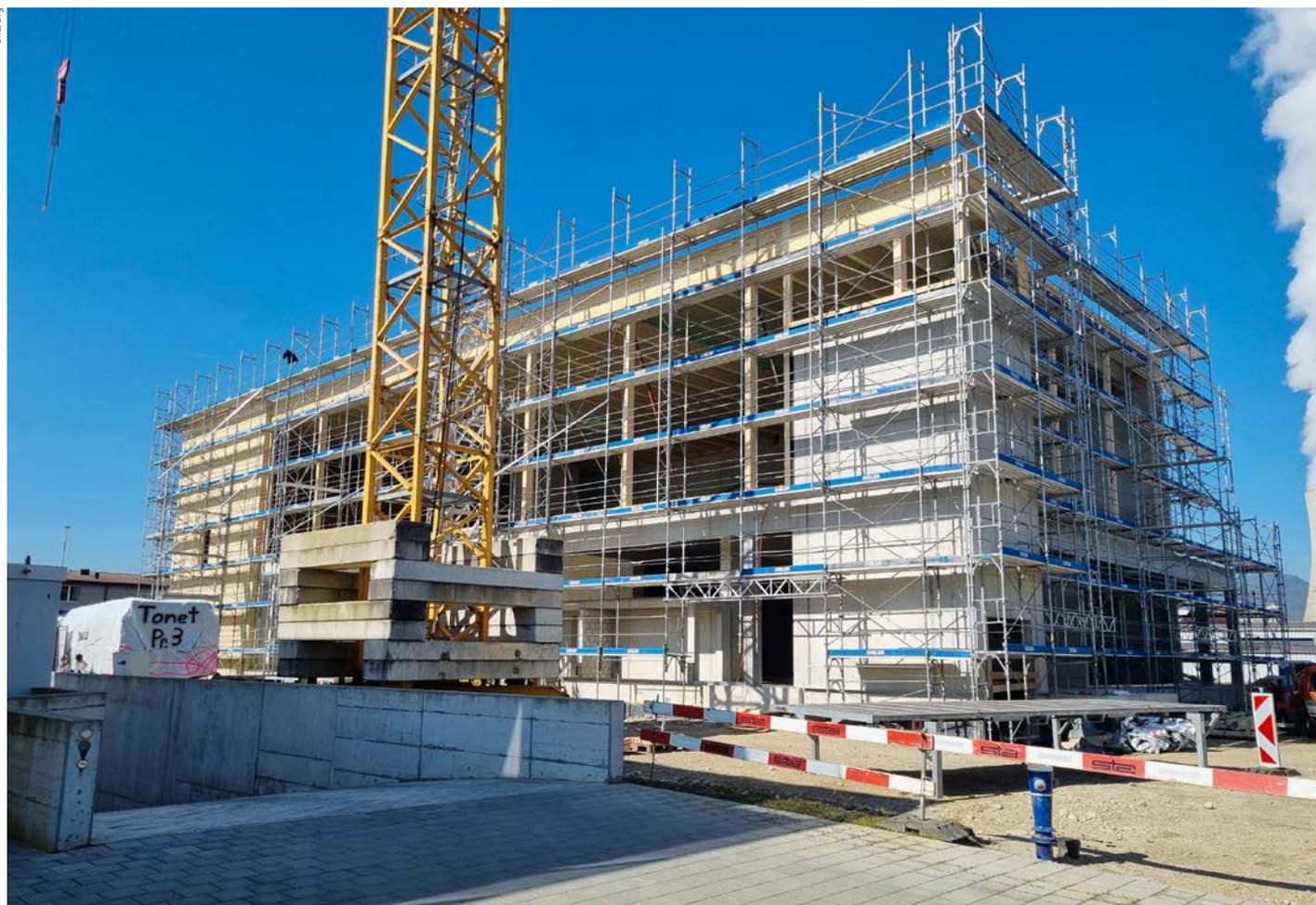
Wohnbausegment. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Basel dürfte dazu geführt haben, dass auf dem knapper werdenden Bauland Mehrfamilienhäuser realisiert werden und weniger Einfamilienhäuser. Entsprechend ist die EFH-Summe auf einen Bruchteil der Vorjahresperiode zusammengefallen (-63,8%) – auf rund 17 Millionen Franken. Das ist noch ein Drittel des Durchschnittswerts der vier Jahre davor.

Fazit: Gesamthaft stagniert der Wohnbau in der Nordwestschweiz (-3,4%), doch ist es dem Kanton Aargau zu verdanken, dass es in der Bauregion nicht noch schlimmer kam. Das MFH-Segment stagniert auf hohem Niveau (-0,4%). Bei den Einfamilienhäusern ist die Bausumme der gesamten Region seit drei Jahren rückläufig.

### **Grossprojekt zur richtigen Zeit**

Nicht sehr ausgeprägt war die Investitionsneigung auch beim übrigen Hochbau, der im Fünfjahreschnitt rund ein Drittel des Investitionsvolumens der Region absor-

Bild: zvg



Die auf die Behandlung von Holzoberflächen spezialisierte Tonet AG, seit 65 Jahren in Dulliken ansässig, zieht diesen Sommer in den neu gebauten Hauptsitz in Däniken um.



Blick.zvg

Bis 2028 soll das geplante Technologiezentrum Laufenburg samt angegliedertem hochleistungsfähigem Rechenzentrum mit einem der weltweit grössten Redox-Flow-Batteriespeichern ausgerüstet werden.

biert. Von den sieben Segmenten ragt die geplante Bausumme von Industrie und Gewerbe hervor. Doch in der Region mit Industrie- und Pharma-Clustern, die einen bedeutenden Teil zur Wirtschaftsleistung der Schweiz beitragen, ist in keinem der drei Kantone ein Investitionsgebaren zu erkennen, das auf eine Kapazitätsausweitung ausgerichtet ist. Vielmehr dürften die Unternehmen ihre Investitionsrechnungen überarbeitet und Projekte für Neubauten oder Erweiterungen von Produktionsgebäuden redimensioniert oder sistiert haben.

Der Kanton Aargau ist für die Schweiz ein wichtiger Werkplatz mit einer langen Industriegeschichte. Firmen bewiesen in den Jahren vor der Berichtsperiode beim Ausbau des Gebäudeparks Konstanz und warfen dafür im Schnitt pro Jahr weit über eine halbe Milliarde Franken auf. Diese Marke wurde dieses Mal jedoch nicht erreicht. Die geplanten Bauinvestitionen der Unternehmen sind vielmehr um 21,7 Prozent eingebrochen, wobei sich der Abschwung bereits im Vorjahr abzeichnete (-10,6%). Der Rückgang wiegt besonders schwer, weil innerhalb der Region zwei Drittel der Bauinvestitionen von Unternehmen auf aargauischem Kantonsgebiet getätigt werden.

Die Beschleunigung des Abschwungs dürfte auch mit dem Konjunkturverlauf in wichtigen Exportmärkten zusammenhängen wie in Deutschland oder in den USA.

Zupass kommen dürfte dem Bauhaupt- und Ausbaugewerbe daher, dass seit verganginem Frühjahr die Bewilligung vorliegt für die Errichtung des Technologiezentrums Laufenburg, dem ein hochleistungsfähiges Rechenzentrum für künstliche Intelligenz angeschlossen ist. Bis im Sommer 2028 sind Investitionen von insgesamt 269 Millionen Franken vorgesehen. Mit der Abwärme des Rechenzentrums sollen dereinst Gebäude der Altstadt von Laufenburg beheizt werden.

Noch zurückhaltender waren Industrie und Gewerbe in den Basler Halbkantonen. Im Vergleich zum Vorjahr betrug der Einbruch in Basel-Stadt 58,9 und in Basel-Land 37,7 Prozent, und in beiden lagen die geplanten Investitionen weit unter dem Fünfjahresschnitt. Gesamthaft fiel in der Bauregion die Summe für Gebäudeerweiterungen von Unternehmen um 32,8 Prozent zurück – auf einen Tiefststand in der Fünfjahreszeitreihe und mit einem weit unterdurchschnittlichen Resultat im Vergleich zum Fünfjahresmittel. Weitere Gesuche betreffen Gewerbebauten in Aarau, Spreitenbach und Aargau.

### Aargau schafft Büroflächen

Auch im Segment Handel & Verwaltung spielt die Musik vor allem im Kanton Aargau. Im Schnitt wird dort fast drei Viertel der Summe investiert, die in der gesamten

Bauregion für Bürogebäude geplant werden. Das Bürosegment weist oftmals eine hohe Volatilität auf, weil Grossprojekte realisiert werden, und dadurch die geplante Summe in die Höhe schnellte. Dies war in der Vorperiode der Fall, als im Kanton Aargau die Bausumme des Segments Handel & Verwaltung fast auf eine Dreiviertelmilliarde Franken hochgeschossen war. Der Rückgang im Folgejahr betrug zwar 41,4 Prozent, der zum grossen Teil auf den hohen Basiswert im Vorjahr zurückzuführen ist. In der aktuellen Berichtsperiode summierten sich die Investitionen in Bürogebäude ebenfalls auf einen sehr hohen, weit überdurchschnittlichen Wert.

Bei den Büroflächen konnte Basel-Land die Delle der Vorperiode wieder ausbügeln (+25,1%) und zur konstanten Entwicklung zurückkehren, indem der Halbkanton bei den Investitionen den langjährigen Durchschnitt egalisieren konnte. Dagegen erreichte Basel-Stadt die Marke lediglich zur Hälfte. Immerhin betraf ein Gesuch in der Vorperiode ein Grossprojekt mit einem Investitionsvolumen von 150 Millionen Franken, was die Auftragslage positiv beeinflussen dürfte.

### Öffentliche Hand bescheiden

Die öffentliche Hand dürfte die Baukonjunktur in der Region vorerst nur bedingt stützen. Basel-Stadt plant den Bau von

Schulhäusern und erhöht die dafür nötigen Beträge zum zweiten Mal in Folge. Die Universitätsstadt geht zwar mit gutem Beispiel voran, doch lagen die für Bildungsbauten geplanten Summen aller drei Kantone weit unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre. Gesamthaft ergab sich in der Region gegenüber dem Vorjahreswert ein Minus von 25,1 Prozent, und der Durchschnitt wurde um 48,9 Prozent unterboten.

Dünn gesät sind Projekte im Bereich Gesundheitswesen. In beiden Basler Halbkantonen sind die geplanten Ausgaben für Gebäude des Gesundheitswesens leicht gestiegen, während der Aargau die Investitionen in die bauliche Infrastruktur weiter zurückgefahren hat. Der Negativtrend hat sich sogar verstärkt, sodass der Kanton nur noch ein Bruchteil der in den letzten Jahren im Mittel investierten Summe für Spitäler, Pflege- und Altersheime aufwirft. Gesamthaft lag die Region mit der Bau- summe 77,4 Prozent unter dem Fünfjahresmittel, im Vergleich zum Vorjahr waren es -34,1 Prozent.

### Nur Wohnbautätigkeit überzeugte

Die Bautätigkeit im vergangenen Kalenderjahr war im Vergleich zu 2023 leicht rückläufig, der Verlauf aber immer noch überdurchschnittlich. Dynamisch entwickelte

sich die Wohnbautätigkeit. Im Vergleich zum Vorjahr betrug das Wachstum 30,6 Prozent. Zur Jahreswende beschleunigte es sich und erreichte im 4. und 1. Quartal gesamthaft 59,6 Prozent, wie aus Zahlen des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) hervorgeht. Die Tiefbautätigkeit ging im gesamten letzten Jahr zwar zurück (-4,4%), doch im Jahr davor war die Bautätigkeit von einem starken Wachstum geprägt (+24,0%). Wegen der Realisierungsdauer von Tiefbauprojekten dürfte sich als Folge die Auftragslage stabilisieren.

Im 4. und 1. Quartal fiel die durch Bautätigkeit erbrachte finanzielle Leistung allerdings deutlicher zurück als im Gesamtjahr (-5,3%). Beim übrigen und öffentlichen Hochbau fiel der Rückgang bei der Bautätigkeit höher aus als beim Tiefbau. Der öffentliche Hochbau legte jedoch im Vorjahr mit einem Spitzenwert in der Zeitreihe schon mal vor. In der Region ging die Bautätigkeit im Schluss- und Anfangs- quartal zwar leicht zurück, blieb aber überdurchschnittlich.

Beim Auftragseingang konnte einzig der Wohnbau gegenüber dem Vorjahr ein Wachstum ausweisen, und zwar ein überdurchschnittliches mit einem Höchstwert in der Fünfjahresbetrachtung. Das gute Ergebnis des Segments setzte sich

im 4. und 1. Quartal fort (+20,7%). Auch der Tiefbau konnte in diesem Zeitraum eine höhere Auftragssumme vermelden (+3,8%). Insgesamt war der Auftrags- eingang im Schluss- und Anfangs- quartal aber rückläufig (-4,1%) – nach einem deutlichen Plus im Vorjahr.

### Arbeitsvorrat stimmt zuversichtlich

Der Tiefbau hat per 31. März mit einem Plus von 35,6 Prozent wieder ein markant höheres Auftragsvolumen vorrätig (Vorjahresstichtag: -44,2%), auch wenn die Summe leicht unterdurchschnittlich bleibt. Dagegen erzielte der Wohnbau ein über dem Mittel der letzten Jahre liegendes Ergebnis, muss aber gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang hinnehmen (-6,6%). Der öffentliche Hochbau wiederum kann zum zweiten Mal in Folge das Wachstumstempo erhöhen, gegenüber dem Vorjahr waren es satte 42,5 Prozent, wobei das Fünfjahresmittel um 27,8 Prozent übertroffen wurde. Der übrige Hochbau bestätigte beim Arbeitsvorrat das Vorjahres- ergebnis, doch die Werte der drei Jahre davor blieben bei Weitem unerreicht. Mit einem Plus von 19,9 Prozent vermittelte der Arbeitsvorrat insgesamt eine aufgehellte Stimmung nach der Düsternis des Vorjahres (-27,4%). ■

Bild: Paul Scherrer Institut (PSI) / Markus Fischer



Die Europäische Weltraumorganisation ESA hat in Zusammenarbeit mit dem Paul Scherrer Institut PSI das «European Space Deep-Tech Innovation Centre» (ESDI) im Park Innovaare Ende Mai offiziell eröffnet.