

Einmaleffekt entschärft Korrektur

In seltener Konstellation erreichte die Hochbausumme im Vorjahresquartal einen Spitzenwert, was der Bautätigkeit zwar Auftrieb verleihen dürfte. Doch eine Korrektur war zu erwarten. Mehrheitlich stabilisierten sich die geplanten Bausummen von Wohnbau und übrigem Hochbau aber bei soliden Durchschnittswerten.

Von Stefan Schmid

Das Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe muss im 2. Quartal Rückschläge verkraften. Die Überlagerung mehrerer spezieller Entwicklungen führte dazu, dass sich die geplanten Hochbauinvestitionen in den beiden ersten Quartalen des letzten Jahres jeweils auf Spitzenwerte der Zeitreihe summierten. Vom Tiefstwert im vorletzten Jahr schnellten die Hochbauinvestitionen im letzten Jahr auf den Höchstwert der Dekade hoch. Der Grund dafür war ein Wachstumsschub bei fast allen Segmenten. Der Wohnbau legte im zweiten Quartal des letzten Jahres um ein Drittel zu. Beim Industriesegment verdoppelte sich die geplante Bausumme, insbesondere auch wegen des Milliardenprojekts des Uhrenherstellers Rolex in Bulle. Auch beim Bürobau oder dem Hotelsegment hatten sich die geplanten Investitionen zum Vorjahr mehr als verdoppelt mit dem Resultat, dass die Hochbausumme gesamthaft fast 5,7 Milliarden Franken über dem Wert des vorletzten Jahres lag. Eine Korrektur war zu erwarten. Und diese fiel heftig aus.

Immer noch solide

Die Hochbausumme reduzierte sich im 2. Quartal im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode nominal um 19,7 Prozent, was einem Minus von 3,2 Milliarden Franken entspricht. Im Vergleich zum Anfangsquartal war der Rückgang weniger drastisch (-4,8%). Dies legte den Schluss nahe, dass sich die Investitionen auf einem überdurchschnittlichen Niveau konsolidieren konnten. Gegenüber dem Vorjahressemester resultierte zwar ein Rückgang von nominal 12,9 Prozent, doch handelt es sich bei der Halbjahresbilanz immer noch um den zweithöchsten Wert der Zeitreihe. Dies zeigen Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH. Auch wenn unter dem Strich die geplante Hochbausumme gegenüber dem Vorjahr um fast vier Milliarden Franken abschnitt, dürften die Perspektiven für eine dynamische Bautätigkeit weiterhin intakt sein.

Neubaugeschäft betroffen

Der Wohnbau konnte im 2. Quartal erneut nicht überzeugen. Die Bausumme bildete

sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 15,5 Prozent zurück (Q1: -12,2%), bewegte sich jedoch beim Mittelwert der letzten fünf Jahre und konnte den Vorquartalswert egalalisieren, was für eine Stabilisierung spricht. In den Negativstrudel geriet vor allem das Segment Mehrfamilienhäuser (MFH), dessen Bausumme zur Vorjahresperiode um 18,4 Prozent einbrach. Immerhin steht auch dieses Segment gegenüber dem Vorquartal gut da (+1,3%). Und auch das Niveau des Vorquartals konnte das Segment egalalisieren.

Der Rückgang beim MFH-Segment ging fast vollständig zulasten des Neubaugeschäfts. Um 25,1 Prozent oder über 1,5 Milliarden Franken ist die Summe für geplante Neubauprojekte von mehrstöckigen Wohngebäuden eingebrochen. Weil im 2. Quartal des vorletzten Jahres die Investitionen in Neubauten um rund zwei Milliarden in die Höhe schossen, fiel die Abschwächung im Vergleich mit dem Fünfjahresmittel weniger ins Gewicht. Die geplanten Investitionen in neue Mehrfamilienhäuser verfehlten somit den Fünfjahresdurchschnitt nur

Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

Volumen	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW
< 1	965	64	29	1379	281	84	639	138	109	818	96	443	268	89
1 – 4,9	128	3	6	187	24	14	72	58	13	71	11	88	24	3
5 – 9,9	27	0	3	37	4	10	25	7	2	12	5	13	6	1
10 – 24,9	11	1	0	15	3	4	3	10	2	3	0	14	2	1
25 – 49,9	4	0	0	5	0	1	1	4	0	1	1	2	1	0
50 – 99,9	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	2	0	0
> 100	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Anzahl	1136	68	38	1623	312	113	741	221	126	905	113	562	301	94
Bausumme	1002.777	30.593	35.485	1266.317	141.435	191.162	546.867	817.434	98.574	420.297	113.874	795.87	179.073	38.753



Das Gebiet rund um den Bahnhof Zürich Oerlikon wird in den nächsten Jahren mit mehreren Projekten umgestaltet wie hier bei der Regensbergbrücke mit einem Ersatzneubau.

Bild: Stefan Schmid

knapp um 5,7 Prozent. Trotz der übermäßigen Korrektur scheint die im vergangenen Quartal erzielte Summe somit keine allzu schlechte Basis für die künftige Wohnbautätigkeit zu sein. Ähnlich präsentierte sich die Lage im Anfangsquartal. Der Semesterwert blieb schliesslich gleichwohl 7,3 Prozent unter dem Fünfjahresmittel.

Umbaugeschäft beweist Konstanz

Positive Akzente setzten wiederum projektierte An- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern. Mittlerweile liesse sich von ei-

nem Trend sprechen. Denn in den vier Quartalen des letzten Jahres etablierten sich beim Umbaugeschäft des MFH-Segments Investitionsvolumina, die alle zwischen 1,9 und 2,0 Milliarden Franken lagen. Mit einem Plus von 59,2 Prozent im ersten Quartal und 65,4 Prozent im zweiten Quartal des Vorjahres waren die Zuwachsraten ausserordentlich hoch.

Die für Umbauten von Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Investitionen scheinen sich auf diesem hohen Niveau halten zu können. Mit einem Plus von 3,0 Prozent

gegenüber dem bereits hohen Vorjahreswert erreichte die Bausumme im 2. Quartal ein Investitionsvolumen von zwei Milliarden Franken. Fürs Bauen im Bestand flossen bei Mehrfamilienhäusern im ersten Quartal dieses Jahres sogar deutlich über zwei Milliarden Franken.

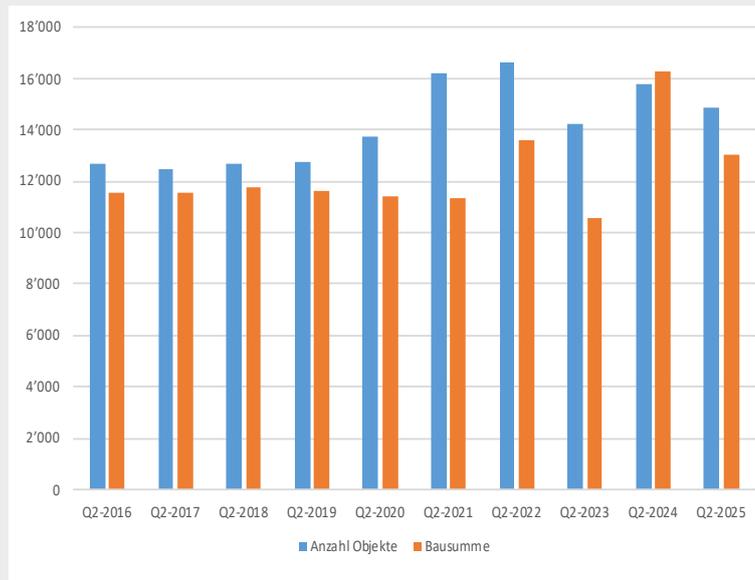
Mieten steigen weiter

Gesamthaf war der Quartalswert leicht überdurchschnittlich. Die Zwischenbilanz nach einem halben Jahr zeigt, dass das MFH-Segment, auf welches im Mittel rund

OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH	Schweiz	deutsche Schweiz	Suisse romande	Svizzera italiana
96	567	110	809	286	735	1697	150	579	997	102	1083	12613	8403	2427	1783
10	89	13	52	54	82	68	18	163	123	17	255	1646	1161	409	76
2	14	4	7	5	22	12	4	28	19	5	71	345	245	87	13
0	8	3	2	8	9	8	3	13	2	1	31	157	117	32	8
0	3	0	1	2	1	2	0	8	2	2	6	47	28	17	2
0	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	4	15	8	6	1
0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	4	3	1	0
108	681	130	872	357	850	1788	175	792	1144	127	1450	14827	9965	2979	1883
41.686	604.387	124.834	428.888	548.678	616.651	600.334	115.61	1243.753	743.743	155.718	2136.968	13039.761	8896.453	3500.451	642.857

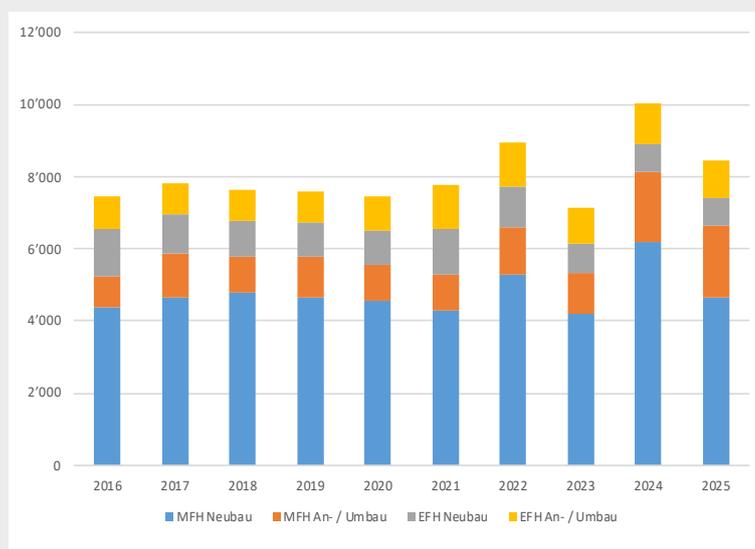
Quelle: Baumf-Center/Docu Media Schweiz GmbH

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

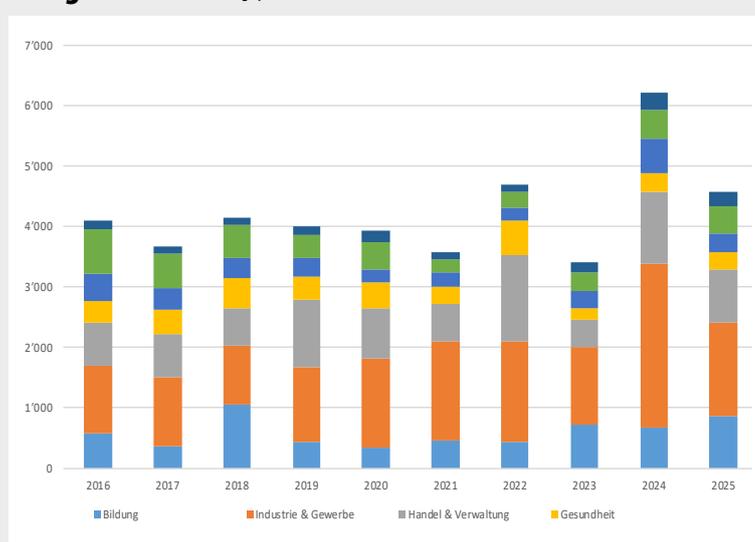


Quelle: Baumfö-Center / Inpro Digital Schweiz GmbH

Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



die Hälfte der Hochbausumme entfällt, weiterhin ein solides Wachstum generieren dürfte. Denn der Semesterwert für die Realisierung von MFH-Projekten war gesamthaft überdurchschnittlich. Bis die Flächen allerdings auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbar sind, dürfte es nach der Gesuchstellung noch eine Weile dauern.

Derweil sind in der Schweiz im ersten Quartal 2025 die Mieten für neu abgeschlossene Wohnungsmietverträge gestiegen. Laut dem Beratungsunternehmen Fahrländer Partner erhöhten sich die Mieten im Vergleich zum Vorquartal bei Neubauten um 1,9 Prozent und bei Altbauten um 1,6 Prozent.

EFH: Umbaugeschäft floriert

Weniger einschneidend war die Entwicklung bei den Investitionen für den Bau von Einfamilienhäusern (EFH), das rund ein Sechstel der Hochbausumme ausmacht. Doch grosse Wachstumsimpulse sind nicht zu erwarten. Im 2. Quartal wurde das Niveau des Vorjahreswerts gesamthaft knapp um 2,6 Prozent verpasst nach einem Minus von 11,6 Prozent im Anfangsquartal. Im Vergleich zum Vorquartal hielt sich der Rückgang im Rahmen (-4,8%). Das Semesterergebnis fiel somit mässig aus (-7,4%).

Beim Untersegment des Wohnbaus hat sich die Summe für An- und Umbauten gegenüber den Vorjahresperioden in beiden Quartalen zwar abgeschwächt (-4,8%; -7,2%). Doch setzt sich der Trend der Quartale des letzten Jahres fort, als jeweils über eine Milliarde Franken ins Umbaugeschäft floss. Daran dürfte auch die Abschwächung zum Anfangsquartal (-2,0%) vorerst nicht allzu viel ändern. Das Neubaugeschäft des EFH-Segments konnte im 2. Quartal gegenüber dem Vorjahr zwar leicht zulegen (+0,6%), doch im Anfangsquartal verlor die Neubausumme zum Vorjahr 16,6 Prozent. Entsprechend lag die geplante Neubausumme des EFH-Segments 8,5 Prozent unter dem Wert des ersten Quartals.

Fazit: Im ersten Semester können sich die Investitionen der Wohnbausegmente auf vergleichsweise hohem Niveau stabilisieren. Die hohen Vorjahreswerte dürften vorderhand Treiber der künftigen Bautätigkeit sein. Das Umbaugeschäft bildet einen Lichtblick.

Industrie vor schwierigen Zeiten

Beim übrigen Hochbau vollzog sich innerhalb der vergangenen sechs Monate ebenfalls die Wende ins Negative, wobei auch in diesem Fall der hohe Basiswert des Vorjahres zu berücksichtigen ist. Im 2. Quartal war einzig der Bildungsbereich auf der positiven Seite, während alle anderen Seg-



Das Angebot an freien Büroflächen ist vor allem an peripheren Lagen gestiegen und weniger in Zentrumslagen. Bei innerstädtischen Standorten sind Büroräume mit guten Ausbaustandards gefragt.

mente von starken Einbrüchen der geplanten Bausumme betroffen waren. Immerhin kann der übrige Hochbau im Vergleich mit dem Vorquartal gut bestehen. Während im ersten Quartal die Summe für den Bau von Produktionsgebäuden der Industrie und des Gewerbes gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode rückläufig war, konnten die anderen Segmente zulegen oder zumindest den Vorjahreswert erreichen. Schliesslich resultierte bei den Investitionen des gesamten übrigen Hochbaus ein Plus von 6,9 Prozent.

Beim Industriesegment war der Einschnitt tatsächlich besonders gross, weil 2024 das Rolex-Projekt den Basiswert in die Höhe trieb. Doch auch unter Berücksichtigung des Basiseffekts blieben die Bauinvestitionen von Industrie und Gewerbe in Gebäudeparks im Minusbereich. Gleichzeitig scheinen sich die Bauinvestitionen des Segments zu verstetigen. Seit

vier Quartalen bewegt sich die Bausumme schweizweit im Schnitt bei 1,54 Milliarden Franken, was angesichts der globalen Unwägbarkeiten auf eine Stärkung des Produktionsstandorts in der Schweiz hindeutet. Dennoch steht das weitaus bedeutendste Segment des übrigen Hochbaus vor schwierigen Zeiten.

Unsicherheit macht alles schlimmer

Zwar lag der von der Raiffeisenbank berechnete KMU PMI in den Monaten des 2. Quartals jeweils über der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Doch bleibe der Ausblick vor allem für exportorientierten KMU eingetrübt, wie es in der Mitteilung hiess. Der Dachverband Swissmem jedenfalls sieht für Unternehmen der Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie (MEM) sowie verwandter Technologie-Branchen Abwärtsrisiken. Im ersten Quartal 2025 hätten sich die Umsätze erneut reduziert.

Die Kapazitätsauslastung in den Betrieben sei unter den langjährigen Mittelwert von 86,0 auf 81,1 Prozent gefallen. Und laut einer Studie von Alvarez & Marsal hat sich in der Schweiz im Jahr 2024 schon vor dem Zollstreit der Anteil finanziell angeschlagener Unternehmen erhöht. Schweizer Unternehmen erreichten im europäischen Vergleich zwar weiterhin die höchste finanzielle Stabilität, büssten aber bei der operativen Leistungsfähigkeit deutlich an Vorsprung ein. Aus dem halbjährlich veröffentlichten «Distress Alert Report» des Beratungsunternehmens geht hervor, dass der Anteil jener Schweizer Firmen, deren Geschäftsentwicklung als ungenügend eingestuft wurde, innerhalb eines Jahres von 9,1 auf 14,6 Prozent angestiegen ist (Deutschland 17,9%). Der Bericht wertet Geschäftsberichte von über 7900 Unternehmen in Europa und dem Nahen Osten aus.

Gleichwohl stiegen laut dem Bundesamt für Zoll und Grenzsicherung BAZG die Schweizer Exporte im ersten Quartal real um 6,4 Prozent auf einen Spitzenwert, was laut Marktbeobachtern auf Vorzieheffekte zurückzuführen sein dürfte, indem vor dem Hintergrund angedrohter Zölle in Übersee Lagerbestände aufgebaut wurden. Im 2. Quartal gingen die Exporte real um 4,5 Prozent zurück.

Trotz verstärkter konjunktureller Unsicherheiten ist hierzulande die Konsumlaune aber noch intakt. Der von der Postfinance erhobene Konsumindikator stieg im April wie schon im März im Jahresvergleich um 1,5 Prozent, und dies nach positiven Wachstumsraten im Januar und Februar.

Folgen für Wirtschaftswachstum

Aufgrund der globalen Verwerfungen und dem konjunkturellen Verlauf des ersten Semesters sahen sich die Ökonomen der UBS veranlasst, für 2025 ihre Wachstumsprognose des sportereignisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) auf 1,3 Prozent zu erhöhen (bisher: 1,0%). Gleichzeitig senkten sie aber die Einschätzung für 2026. Das BIP-Wachstum werde nächstes Jahr noch rund 1 Prozent betragen (bisher: 1,2%). Gründe seien die Risiken, die von der Zollpolitik der USA ausgehen. Die Expertengruppe des Bundes ist etwas optimistischer und prognostizierte im Juni für 2025 ein BIP-Wachstum von 1,3 und 2026 von 1,2 Prozent (März-Prognose: 1,4 respektive 1,6%).

Stabiles Halbjahr beim Bürobau

Das Segment Handel und Verwaltung ist verhalten ins Jahr gestartet. Zudem bildete sich im 2. Quartal die Bausumme des Seg-

ments im Vergleich zum Vorjahresquartal um ein Viertel zurück – von einem hohen Basiswert allerdings. Die geplanten Investitionen erreichten gleichwohl ein stattliches Volumen. An den Fünfjahresdurchschnitt kam dieses zwar nicht heran, doch lag der Investitionswert geplanter Bürogebäude 13,9 Prozent über dem Anfangsquartal. Entsprechend übertraf das Semesterergebnis den langjährigen Durchschnitt und befand sich weit über dem entsprechenden Vorjahreswert, was eine gute Basis für die künftige Bautätigkeit sein dürfte. Allerdings ist laut dem Immobiliendienstleister CBRE im ersten Quartal 2025 das Angebot an freien Büroflächen vor allem an peripheren Lagen gestiegen. Das Beratungsunternehmen rechnet bei abnehmender Büroneubautätigkeit mit einer Erholung der Leerstände.

Öffentliche Hand antizyklisch

Bei den Investitionen in Gebäude des Bildungsbereichs zeigte sich in den letzten vier Jahren ein positiver Trend, was 2023 in einem Spitzenwert gipfelte. Die aufgelaufene Summe schwächte sich im letzten Jahr gesamthaft wieder ab, doch übertraf sie den Mittelwert der Fünfjahresperiode um einen Fünftel. Im 2. Quartal war der

Bildungsbereich das einzige Segment des übrigen Hochbaus, das im Vergleich zum Vorjahr bei den geplanten Investitionen ein Wachstum ausweisen konnte (+28,2%), und dies nach einem hohen Quartalswert zu Beginn des Jahres. Das Semesterergebnis des Segments lag entsprechend 35,2 Prozent über dem langjährigen Mittel.

Dagegen stagnierte nach einem guten Start die auf Basis von Gesuchen ermittelte Summe für den Bau von Gebäuden des Gesundheitssektors. Auf Semesterbasis sind die Investitionen aber nach wie vor überdurchschnittlich. Bei Betrachtung der Gesamtjahreswerte beschreiben die Zahlen der letzten fünf Berichtsperioden jedoch einen rückläufigen Trend. Weil die Bauinvestitionen im Bildungsbereich im Durchschnitt rund zwei Drittel der Gesamtsumme beider Segmente ausmachen, ergab sich beim Engagement der öffentlichen Hand insgesamt dennoch ein überaus positives Ergebnis.

Drei weitere überdurchschnittlich

Als Stütze der Hochbautätigkeit erweisen sich drei weitere Segmente. In den letzten Jahren zu einem Wachstumstreiber geworden sind projektierte Gebäude, die für gesellschaftliche oder kulturelle Anlässe

sowie für Freizeitaktivitäten genutzt werden. Die Segmentsumme war im 2. Quartal zwar leicht rückläufig, konnte dafür aber in den ersten drei Monaten auf hohem Niveau weiter zulegen, was unter dem Strich zu einem leicht positiven Semesterergebnis führte. Auch konnte das Segment Gesellschaft, Kultur und Freizeit den langjährigen Durchschnitt um 13,2 Prozent übertreffen. Im Vorjahr wuchs die Summe in drei von vier Quartalen im hohen zweistelligen Prozentbereich, sodass das Investitionsvolumen im Schnitt fast um einen Viertel grösser war als beim Segment Hotel & Gastgewerbe.

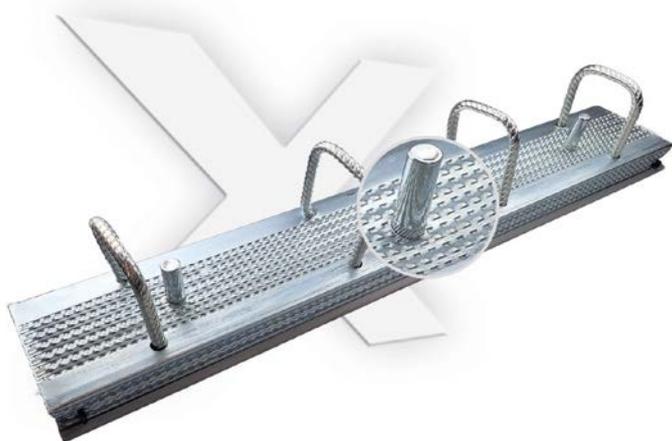
Doch auch der Hotelbau und das Infrastruktursegment dürften sich als Stütze der künftigen Bautätigkeit erweisen. Auf Semesterbasis war der Hotelbau im Vergleich zum Vorjahr zwar rückläufig (-4,2%), doch konnte die geplante Bausumme weit über den Mittelwert der letzten fünf Jahre ausgeweitet werden (+19,8%). Im zum Vorjahreszeitraum erhöhten sich die Investitionen für Hochbauten im Zusammenhang mit Infrastrukturprojekten auf Semesterbasis um 7,9 Prozent. Das Segment wächst seit Jahren rasant und kann entsprechend dem Fünfjahresdurchschnitt um 19,1 Prozent übertreffen. ■

INSERAT

ancotech | COMAX[®]-X

Höchste Effizienz & Sicherheit auf Ihrer Baustelle.

Der neue **COMAX[®]-X** Rückbiegeanschluss für maximale Querkraftübertragung in alle Tragrichtungen (biaxial).



- Alle Rückbiegeanschlüsse aus einer Hand - das COMAX[®] Sortiment von ancotech
- Ersetzt COMAX[®]-L und COMAX[®]-Q - keine Verwechslungsgefahr mehr auf der Baustelle
- Durch Reissverschluss-Abdeckung schnell und sicher ausgeschalt - ohne zusätzliche Werkzeuge
- Die dichte Konstruktion verhindert das Eindringen von Beton zuverlässig - kein abkleben oder nachträgliches ausspitzen notwendig



Nr.

ancotech.ch

56877