



Bauwirtschaft Genferseeregion

# Mit Effort Spitze erreicht

Die geplanten Investitionen in Wohnbauten schwächten sich ab. Der Bau von Mehrfamilienhäusern dürfte auf sehr hohem Niveau stagnieren. Doch die Wohnbautätigkeit war überaus rege. Von den meisten Segmenten des übrigen Hochbaus wird ein Wachstumsschub ausgehen. Industrie- und Bürobau werden sich aber gegenläufig entwickeln. Der Hochbau konnte das beste Ergebnis der letzten Jahre ausweisen.

Von Stefan Schmid\*

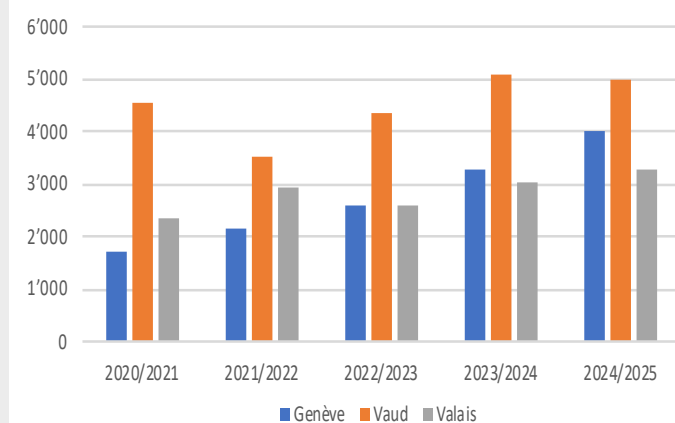
**D**ie Genferseeregion kann den Erfolgszyklus auf eindruckliche Art verlängern. Erstmals übertrafen die auf Basis von Gesuchen ermittelten Investitionen in Hochbauten den Wert von zwölf Milliarden Franken, was nominal einem Plus von 8,1 Prozent entspricht. Bereits in den zwei Berichtsperioden davor verzeichneten die drei Kantone gesamthaft

eine hohe Dynamik. Mittlerweile avancierten die drei Anrainer des Genfersees zur umsatzstärksten Bauregion. Verglichen mit den Werten zu Beginn der Dekade erhöhte sich die geplante Bausumme um dreieinhalb Milliarden Franken (*Zahlen per Ende September*).

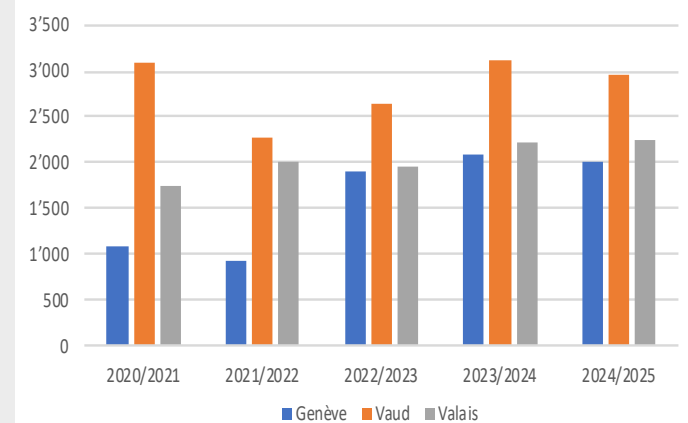
Das Wachstum ging dieses Mal vor allem von den Kantonen Genf und Wallis

aus. In der Waadt war das Wachstum dagegen nicht annähernd so hoch, doch aufgrund des Investitionsvolumens in Hochbauten kommt dem Kanton eine Führungsrolle zu. Rund 45 Prozent der in der Region getätigten Hochbauinvestitionen entfallen im Durchschnitt auf das Waadtland. Im Kanton Genf lag der Anteil bei 27 und im Wallis bei 28 Prozent.

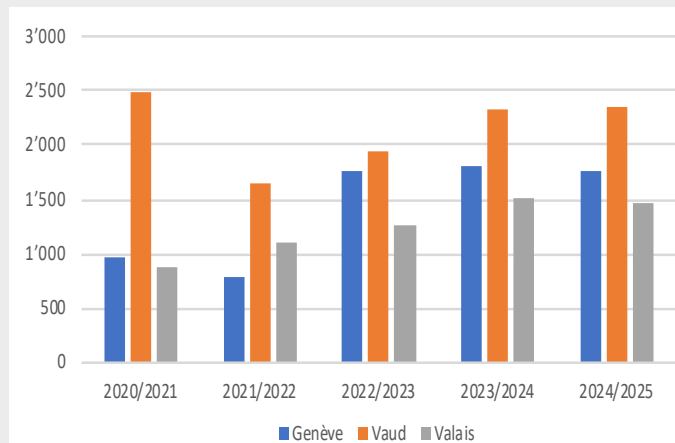
Hochbau gesamt (geplante Summe in Mio. CHF, Oktober – September)



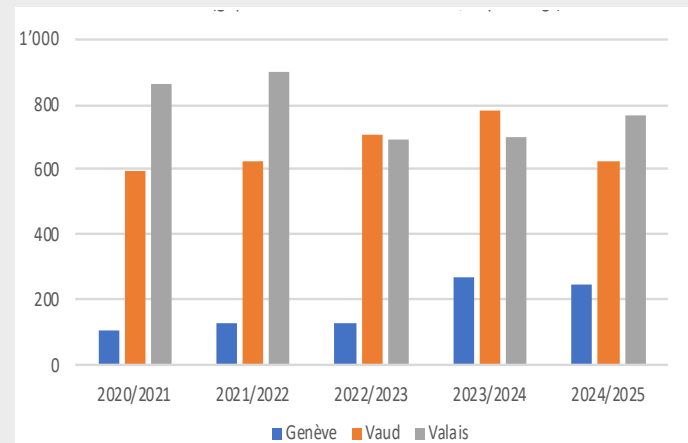
Wohnbau (geplante Summe in Mio. CHF, Oktober – September)



MFH (geplante Summe in Mio. CHF, Oktober – September)



EFH (geplante Summe in Mio. CHF, Oktober – September)



## Wohnbau mit Wermutstropfen

Leicht getrübt wird das positive Gesamtbild vom Wohnbau. Denn die geplanten Investitionen in Wohnbauten entwickelten sich rückläufig. Mit einem Minus von 2,8 Prozent gegenüber dem Septemberwert des Vorjahres vollzog sich der Rückgang allerdings auf hohem Niveau, nachdem die Region über die letzten vier Berichtsperioden bei Wohnbauten ein beispielloses Tempo hinlegte. Denn nach dem Einbruch zu Beginn der Dekade schnellte die Segmentsumme in den vier Jahren danach nominal um 38,6 Prozent in die Höhe. Dies geht aus Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH hervor, die sowohl Projekte des Bauhaupt- als auch des Ausbaugewerbes umfassen.

Am Stichtag dieses Jahres lag die Summe für Wohnbauten rund zwei Milliarden Franken über dem Wert des Jahres 2022. Die Hälfte der Zunahme entfiel auf den Kanton Genf, wo sich die geplanten Inves-

itionen in Wohnbauten im Vierjahreszeitraum weit mehr als verdoppelten, was die Abschwächung von 4,1 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode relativieren dürfte. In der Waadt betrug die Zunahme der Wohnbausumme über vier Jahre 30,4 Prozent bei einem Minus von 4,7 Prozent zum Vorjahresstichtag.

## EFH: Genf und Waadt gebremst

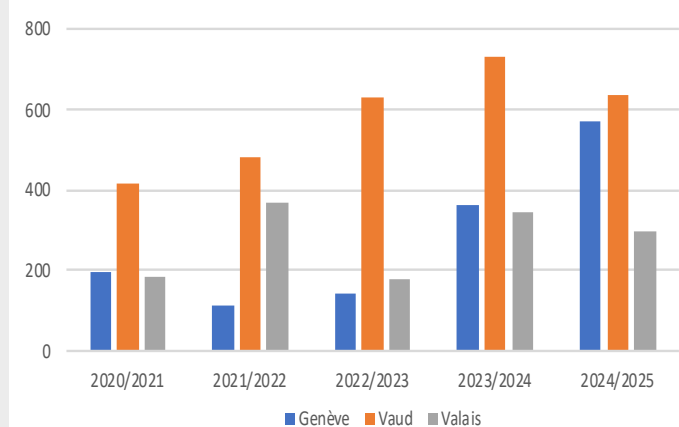
Im Vergleich zum Vorjahr registrierte einzig der Kanton Wallis bei den Wohnbauinvestitionen eine Zunahme (+1,1%) – bei einem bereits hohen Vorjahreswert. Ausschlaggebend war dabei die Entwicklung bei den Einfamilienhäusern (EFH), denn das Segment konnte zum zweiten Mal in Folge gegenüber der Vorjahresperiode einen Anstieg ausweisen (+9,1%). Bezogen auf die geplanten Investitionsvolumen in diesem Segment nimmt der Kanton innerhalb der Bauregion eine Sonderstellung ein. Denn fast die Hälfte der in der Region

geplanten Summe des EFH-Segments wird im Wallis verbaut.

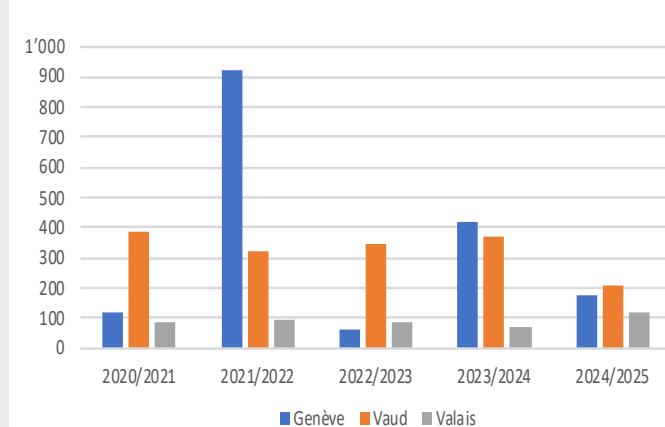
Dagegen nahm in der Waadt der steile Aufwärtstrend beim EFH-Segment in den ersten Jahren der Dekade ein abruptes Ende. Die geplante Bausumme brach um 20,3 Prozent ein. Im Vergleich zur Vorperiode werden rund 160 Millionen Franken weniger in den Bau von Einfamilienhäusern fliessen, was die Wohnbautätigkeit abschwächen dürfte, zumal im Waadtland über 41 Prozent der EFH-Investitionen der Bauregion getätigt werden.

Auch im Kanton Genf ist beim Wohnbau von einer Wachstumsschwäche auszugehen. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag betraf die Stagnation dort jedoch beide Untersegmente. Diese war bei den Einfamilienhäusern akzentuierter (-9,1%) als bei den Mehrfamilienhäusern (-3,3%). Im Gegensatz zu den anderen beiden Kantonen mit Minuswerten befand sich die Summe für den Bau von Einfamilienhäusern aller-

**Industriebau** (geplante Summe in Mio. CHF, Oktober – September)



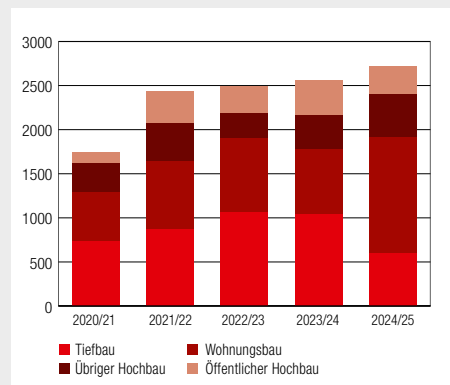
**Handel & Verwaltung** (geplante Summe in Mio. CHF, Oktober – September)



Quelle: Infopro Digital Schweiz GmbH / Baublatt (Bauhaupt- u. Baubergewerbe)

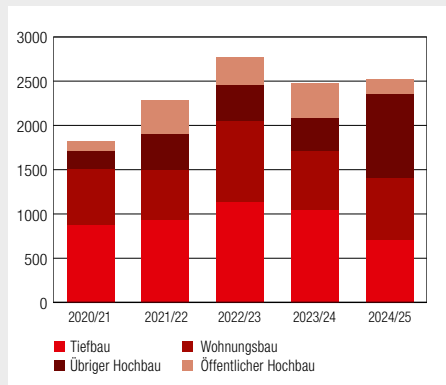
## Bautätigkeit

1. + 2. Quartal, in Mio. CHF



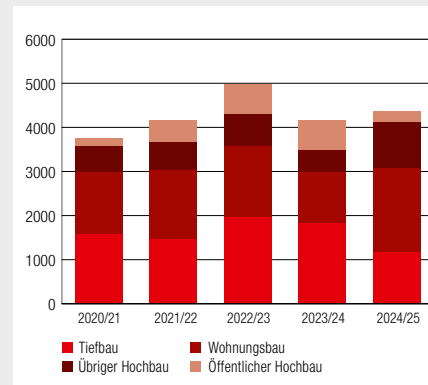
## Auftragseingang

1. + 2. Quartal, in Mio. CHF



## Arbeitsvorrat

per 30. Juni, in Mio. CHF



Quelle: SSV (Baubergewerbe)

dings 40 Prozent über dem Durchschnitt. Bauwirtschaftlich bleibt Genf beim EFH-Segment gleichwohl im Schatten der beiden anderen Kantone, denn lediglich rund 11 Prozent der Summe betreffen das Genfer Kantonsgebiet. Beim weitaus bedeutenderen Segment handelt es sich um Mehrfamilienhäuser (MFH), die in der gesamten Westschweiz rund drei Viertel des Wohnbauinvestitionen ausmachen.

### MFH-Segment steht besser da

Die Abschwächung von 3,3 Prozent beim MFH-Segment im Kanton Genf dürfte jedoch nicht allzu sehr ins Gewicht fallen, denn die geplanten Investitionen lagen immer noch 23,6 Prozent über dem Durchschnitt, was nach wie vor auf eine rege Wohnbautätigkeit schliessen lässt, wobei der Anteil Genfs am MFH-Segment bei rund 30 Prozent liegt.

Auch im Wallis stagnierte das MFH-Segment im Vergleich zur Vorperiode (-2,7%), doch bewegte sich dort die entsprechende Summe nach wie vor auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Aufgrund des Wachstums in den letzten vier Jahren (+32,8%) sind die Aussichten für den Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern sehr gut, zumal bei Mietwohnungen auch im Wallis ein Nachfrageüberhang besteht. Der Rückgang des MFH-Segments wird durch die positive Entwicklung beim anderen Untersegment aber mehrfach kompensiert. Auf den Kanton entfällt rund ein Viertel der in der Region verbauten Summe.

Im Waadtland sind es im Mittel rund 45 Prozent. Dort befanden sich die Investitionen in Mehrfamilienhäuser auf der Höhe der Vorperiode (+0,5%), bei einem immer noch überdurchschnittlichen Wert. Die Verluste bei den Einfamilienhäusern konnte das MFH-Untersegment in der Waadt allerdings nur in marginaler Weise aufwiegen.

**Fazit:** In den drei Kantonen werden voraussichtlich gesamthaft über 200 Millionen Franken weniger in geplante Wohnbauten fliessen als in der Vorperiode. Aufgrund der Ergebnisse in den beiden Perioden davor dürfte das Wachstumstempo zwar nachlassen, die Dynamik beim Wohnbau allerdings nicht allzu sehr beeinträchtigen.

### Industriebau wegen Genf im Plus

Die Vielzahl von kleinen bis mittelgrossen Bauvorhaben von Gewerbebetrieben verleiht dem Industriesegment einerseits Konstanz. Wenn andererseits Industrieunternehmen mit baulichen Massnahmen die Voraussetzung schaffen zur Erhöhung der Produktionskapazität, handelt es sich oft um Grossprojekte. Entsprechend sind die Bausummen starken Schwankungen unterworfen, wie in diesem Jahr im Kanton Genf. Die Services Industriels de Genève (SIG) planen rekordhohe Investitionen für den Bau von technischen Anlagen.

Geplant ist eine Anlage zur Wasseraufbereitung für über 100 Millionen Franken. Hinzu kommen eine Heizzentrale und

Fernwärmeanlagen für mehr als 76 Millionen Franken. Als Folge wurde die Summe des Industriesegments auf das Doppelte des Fünfjahresdurchschnitts hochgetrieben. Bezogen auf das Vorjahr ergab sich ein Plus von 56,2 Prozent. Der Kanton, der in der Bauregion rund ein Viertel der Bauinvestitionen von Industrie und Gewerbe generiert, trug somit überproportional zum guten Segmentergebnis bei. Ohne die Investitionen des Genfer Versorgungsunternehmens wäre die geplante Bausumme aber vermutlich in den Minusbereich gerutscht, sodass das Engagement der öffentlichen Hand in Zeiten turbulenter Märkte stabilisierende Wirkung entfalten dürfte.

### VD und VS: Zurückhaltende Firmen

Dagegen strichen in der Waadt Industrie und Gewerbe ihre Bauprojekte zusammen, was zu einem Rückgang der Bausumme von 12,9 Prozent führte. Weil auf dem Kantonsgebiet im Mittel rund die Hälfte der in der Region von Firmen getätigten Bauinvestitionen entfällt, könnte sich die Entwicklung dämpfend auf die Auftragslage auswirken. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der aktuelle Wert das Fünfjahresmittel um 9,6 Prozent übertraf. Zudem planten Industrie und Gewerbe bereits in den beiden Vorjahren in ihren Investitionsrechnungen hohe Beträge für den Ausbau der Gebäudeparks, sodass die guten Aussichten bei der Auftragslage intakt sein dürften.



Das Projekt «Cour de Gare» direkt beim SBB-Bahnhof Sitten umfasst neben 302 Wohnungen auch ein Hotel mit 122 Zimmern. Büro- und Verkaufsflächen gehören ebenso zum Konzept der Mischnutzung wie ein Konferenz- und Konzertsaal mit fast 600 Plätzen.





Bild: Photodisc-pro - Peter Gütierrez

Auf dem Universitätscampus Lausanne-Écublens hat die SSR (SRG) Mitte November den neuen Produktionsstandort offiziell in Betrieb genommen. Der Ersatzneubau wurde durch den Verkauf alter Gebäude finanziert.

Ähnlich war der Verlauf im Kanton Wallis, wo Firmen und Gewerbebetriebe im Schnitt rund ein Viertel der im Lemanbogen geplanten Segmentvolumens investieren. Die Summe für den Bau von Produktionsgebäuden ging im Vergleich zur Vorperiode zwar um 13,4 Prozent zurück. Der Wert der Investitionsvorhaben von Firmen lag jedoch 8,3 Prozent über dem Durchschnitt.

### Dämpfer für den Bürobau

Im Segment Handel und Verwaltung schrumpfte die geplante Bausumme in der Genferseeregion im Vergleich zum Vorjahr um 40,7 Prozent, bei einem Plus von 71,9 Prozent in der Berichtsperiode davor. In der Waadt ging der auf Basis von Gesuchen ermittelte Wert von Bürobauprojekten im Jahresvergleich um 42,6 Prozent zurück. In Genf betrug der Einbruch 58,2 Prozent. Damit lag die Investitionssumme in der Waadt ein Drittel unter dem Fünfjahresmittel, in Genf erreichte sie nur noch knapp die Hälfte davon. Daran konnte das satte Plus von 78,8 Prozent im Wallis nicht mehr viel ändern, denn am Gesamtwert geplanter Bürobauten in der Region hat der Kanton lediglich einen Anteil von 12 Prozent. Immerhin lag das Investitionsvolumen des Bürosegments im Wallis erstmals in der Zeitreihe im dreistelligen Millionenbereich.

### Bildungsbauten boomen

Wesentlich synchroner verlief die Entwicklung im Segment Bildung. Die öffentliche Hand setzt in den drei Kantonen ein klares Zeichen und wird voraussichtlich hohe Summen in Gebäude für Bildung und Forschung investieren. Mehr als verdoppelt haben sich die entsprechenden Summen in der Waadt (+204,7%) und in Genf (+207,5%). Das Wallis verzeichnete mit einem Plus von 248 Prozent gegenüber dem Vorjahr das stärkste Wachstum. Gesamthaft resultierte ein Plus von 208,5 Prozent. Die Milliardenmarke wurde erstmals weit überschritten – mit dem Spitzenwert von 1,23 Milliarden Franken. Fast ein Viertel davon entfällt auf den Neubau einer Orientierungsschule sowie zweier Berufsbildungszentren in der Genfer Agglomerationsgemeinde Bernex. Und in Ecublens VD liegen Pläne der EPFL Lausanne vor für ein neues Laborgebäude. Kosten: 210 Millionen Franken.

### Meilenstein für «Campus Santé»

Das Gesundheitssegment kann mit einer Zunahme von 23,7 Prozent rechnen, die insbesondere dem Kanton Genf zuzuschreiben ist. Das bedeutendste Projekt lancieren private Bauherrschaften. Auf dem Areal des Hôpital de La Tour in Meyrin hat wenige Monate nach Gesuchstel-

lung bereits der mit 114 Millionen Franken veranschlagte Bau eines zusätzlichen Gebäudes begonnen. Die Investitionen im Gesundheitsbereich erhöhten sich im Kanton entsprechend (+165,1%). Die Spitalerweiterung bildet gleichsam den Auftakt für das Grossprojekt «Campus Santé» (siehe Projekte Kanton Genf), das in Etappen realisiert werden soll.

Das Wallis wiederum vermeldete nach zwei Perioden mit rückläufigen Bausummen auf tiefem Niveau ein Plus von 7,3 Prozent. Das Mehrjahresmittel wurde jedoch nicht einmal zur Hälfte erreicht. Gegenläufig war die Entwicklung in der Waadt. Die geplante Bausumme schwächt sich zwar zum Vorjahr um 7,0 Prozent ab, übertraf den Fünfjahresdurchschnitt jedoch bei weitem, was für Kontinuität bei Bauprojekten des Gesundheitswesens spricht.

### Grossprojekt für Genfs Hockey-Herz

Beim Segment Gesellschaft, Kultur und Freizeit bestätigte sich in der Region der positive Trend, der schweizweit seit Jahren zu beobachten ist. In der Berichtsperiode betrug das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr gesamthaft 136,8 Prozent. Am steilsten ist der Anstieg im Kanton Genf (+325,1%), nach einer dreistelligen Wachstumsrate im Jahr zuvor. Die Zunahme ist zurückzuführen auf das geplante Eis-





Das Bevölkerungswachstum erfordert auch in Genf den Ausbau der Gebäudeinfrastruktur im Bildungsbereich. Bis 2029/30 entstehen im Stadtteil Bernex zwei kantonale Berufsbildungszentren sowie eine neue Orientierungsschule (Visualisierung).

stadion des Hockeyclubs Genf-Servette, für das 341 Millionen Franken aufgeworfen werden sollen (*siehe Projekte Kanton Genf*). Im Wallis wuchs die geplante Bausumme um 95 Prozent und erreichte im Betrachtungszeitraum über fünf Jahre ebenfalls einen neuen Höchstwert. Das mehr als solide Wachstum (+20,4%) in der Waadt erscheint im Vergleich dazu bescheiden zu sein. Doch die hohen Durchschnittswerte in allen Kantonen deuten auf konstant hohe Investitionsbereitschaft hin.

### Genf und Wallis auf Erfolgsspur

Der Kanton Waadt war es auch, in dem das Segment Hotel- und Gastgewerbe zurückgestutzt wurde – nach einem statistischen Ausreisser im Vorjahr. Die Summe erreichte immerhin wieder den Durchschnitt der drei Jahre davor. Den Rückgang im Waadtland, wo rund ein Viertel der Investitionen des Hotel- und Gastgewerbes verbaut werden, konnte Genf ausgleichen. Hotelprojekte in der Stadt Genf und in Thônex trugen zum ausserordentlich hohen Wachstum im Kanton bei (+83,3%), können aber dessen Anteil am Investitionsvolumen nicht wesentlich erhöhen. Denn erstaunlicherweise können der finanzstarke Kanton und die als Feriendestination geschätzte Stadt lediglich einen Anteil von 16 Prozent am Investitionsvolumen des Hotelsegments beanspruchen.

Im Wallis resultiert beim Tourismussegment ein Zuwachs von 48,5 Prozent. Auch dank Hotelprojekten in Verbier und Montana (*siehe Projekte Kanton Wallis*) erreichten die geplanten Investitionen eine neue Höchstmarke. Weil beim Segment Hotelbau im Mittel annähernd 60 Prozent des Investitionsvolumens auf das Wallis entfällt, ist der Kanton in diesem Bereich die treibende Kraft. Zum zweiten Mal in Folge fließt in der gesamten Bauregion weit über eine halbe Milliarde Franken in den Bau von Hotels. In den drei Jahren davor war es jeweils nicht einmal die Hälfte davon. Entsprechend gab die aggregierte Summe der drei Kantone vom Höchstwert des Vorjahres vergleichsweise wenig nach (-3,6%).

Im Bereich Infrastruktur hat sich die Bausumme mehr als verdoppelt auf 193,9 Millionen Franken. Der Kanton Genf wird als Überflieger die Bausumme verfünffachen (+421,6%). Auch im Waadtland wird sich die Bausumme stark ausweiten (+142,9%). Der Kanton kann im Mittel über 60 Prozent der Summe in Infrastrukturbauten auf sich verbuchen, während der Wert in Genf, flächenmässig rund elfmal kleiner als das Waadtland, bei rund einem Fünftel liegt. Im Wallis, dem Kanton mit der grössten Fläche der Bauregion, war die Summe rückläufig, aber nach wie vor mit überdurchschnittlichem Volumen. Bei den auf Basis von Gesuchen eruierten Zahlen der

Infopro Digital Schweiz GmbH handelt es sich um vorläufige Indikatoren, die Rückschlüsse auf mögliche künftige Entwicklungen der Hochbautätigkeit erlauben.

### Wohnbautätigkeit legt Zacken zu

Aufschluss über die tatsächlich verbaute Investitionsvolumina geben die Zahlen des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV). Demnach zeigte die Region in den ersten beiden Quartalen bei der Bautätigkeit gesamthaft ein solides Wachstum (+6,5%), angetrieben vom Wohnbau (+78,6%) und übrigen Hochbau (+25,6%).

Beide Segmente setzten auch sehr positive Zeichen für die Zukunft. Während sich beim Wohnbau die Summe eingesamelter Aufträge auf dem Niveau des Vorjahres befand, schnellte der Wert der Arbeitsvorräte im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 63,2 Prozent oder um eine Dreiviertelmilliarde Franken nach oben – ein Novum im Betrachtungshorizont über fünf Jahre. Beim übrigen Hochbau erhöhte sich laut den SBV-Erhebungen der Auftragseingang gegenüber dem Vorjahr um das Zweieinhalbfache auf annähernd eine Milliarde Franken, während sich die Summe vorrätiger Aufträge über die Milliardenmarke verdoppelte.

### Tiefbau: Auftragslage angespannt

Der Tiefbau war dagegen mit einem massiven Rückgang der Bautätigkeit konfrontiert (-42,2%). In den Semestern der beiden Vorjahre erreichte der Tiefbau noch ein Auftragsvolumen mit einem Wert von weit über einer Milliarde Franken. Von solchen Beträgen war die Bauregion dieses Mal weit entfernt. Ähnlich war die Entwicklung des Tiefbaus beim Auftragseingang und beim Arbeitsvorrat. Im Vergleich zur Vorjahresperiode betrugen die Einbussen beim Auftragsvolumen 32,7 Prozent und bei den Arbeitsvorräten 35,5 Prozent, wie aus Zahlen des SBV hervorgeht. Die Summe vorrätiger Aufträge übertraf jedoch per Ende Juni die Milliardenmarke deutlich.

Wenige Impulse setzen dürfte auch der öffentliche Hochbau. Die Bautätigkeit des Segments war flau, im Vergleich zum Vorjahr mit getrübbten Aussichten bei Auftragseingang (-57,2%) und Arbeitsvorrat (-65,5%). Die abflauenden Auftragseingänge und Arbeitsvorräte werden gesamthaft durch die Zunahmen bei Wohnbau und übrigen Hochbau mehr als kompensiert, sodass nach wie vor ein überdurchschnittlich hohes Wachstum zu erwarten sein dürfte. ■

*\*(Mitarbeit: Corinne Pitsch-Obrecht, Peter Weiss)*