

In Siedlungsräumen ist Baugrund rar. Auf dem Koch-Areal in Zürich werden aktuell Gebäude hochgezogen (Bild). Als Alternative für die Erstellung von Wohnungen, die modernen Nutzungsbedürfnissen entsprechen, werden vermehrt Brownfield-Projekte umgesetzt.

Bild: Stefan Schmid

Jahresrückblick

Hochbau erzielt gutes Ergebnis

Die Bauwirtschaft kann mit einer sehr guten Auftragslage rechnen. Die Hochbauinvestitionen erreichten zum zweiten Mal in Folge einen hohen Wert. Beim Wohnbau dürfte das Rekordergebnis vom Vorjahr noch nachwirken. Das Umbaugeschäft wird zum Wachstumstreiber, während die Industrie in garstigem Umfeld mit solidem Investitionsgebaren überrascht.

Von Stefan Schmid

Das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe kann mit einem guten Jahresergebnis rechnen. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme korrigierte zwar um 4,7 Prozent, was einer Einbusse von zweieinhalb Milliarden Franken entspricht. Doch war die Abschwächung absehbar, denn per Stichtag des Vorjahres legten die Investitionen für geplante Hochbauprojekte im Vergleich zur Berichtsperiode davor um über sechseinhalb Milliarden Franken auf einen Rekordwert zu. Dieses ausserordentlich hohe Auftragsvolumen wird sukzessive abgetragen und die Auftragslage nachhaltig stimulieren.

Doch auch das aktuelle Jahresendergebnis lässt sich als Stütze der künftigen Hochbautätigkeit werten. Denn zum einen dürfte die geplante Bausumme rund drei Milliarden Franken über dem Durchschnitt der letzten sechs Jahre liegen. Zum anderen wird die im Jahr aufgelaufene Hochbausumme (Year to Date – YTD) 2025 voraussichtlich den zweitbesten Wert der Zeitreihe erreichen und sich per Stichtag 4. Dezember nominal bei rund 55 Milliarden Franken bewegen. Die ausserordentliche Dynamik bei der Gesuchstellung ging im Vorjahr vom Wohnbau sowie dem Industrie- und Bürobau aus. Das war in diesem Jahr nur bedingt der Fall.

Mangel an leeren Wohnungen

Nach wie vor fehlt es an Wohnungen. Das Segment war auch im letzten Jahr von einem Nachfrageüberhang geprägt. Zwischen Oktober 2024 und September 2025 waren rund 408 600 Mietobjekte ausgeschrieben, was einem Plus von sechs Prozent entsprach. Gleichwohl sank die Insertionsdauer. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex OWI, der durch das Swiss Real Estate Institute erstellt wird. Die durchschnittliche Insertionsdauer ging schweizweit auf 24 Tage zurück und fiel auf den tiefsten Stand seit 2015.

Das knappe Angebot und die hohe Nachfrage führten entsprechend erneut zu einem Anstieg der Angebotsmieten. Im Vergleich zum Vorjahr betrug er schweizweit 2,8 Prozent, im Bündnerland gegenüber dem Vorjahr sogar 10,5 Prozent, wie der von Homegate und der Zürcher Kantonalbank berechnete Homegate-Mietindex ergab. Im

November waren auf Jahresbasis in keinem Kanton die ausgeschriebenen Mieten rückläufig. Analog ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den Städten, insbesondere betrifft dies Luzern (+5,9 %) und Genf (+5,0 %).

Saldo von Abriss und Neubau

Das Angebot an Wohnungen erhöhen könnten Aufstockungen. Doch für Interventionen dieser Art sind die Tragstrukturen der bestehenden Bausubstanz oft nicht ausgelegt. Abgesehen von der Statik handelt es sich bei Aufstockungen in aller Regel um komplexe Projekte. Der praktischen Umsetzung von Aufstockungen setzen oft auch Bestimmungen zu Abständen, Gebäudehöhe und Geschosshöhen Grenzen.

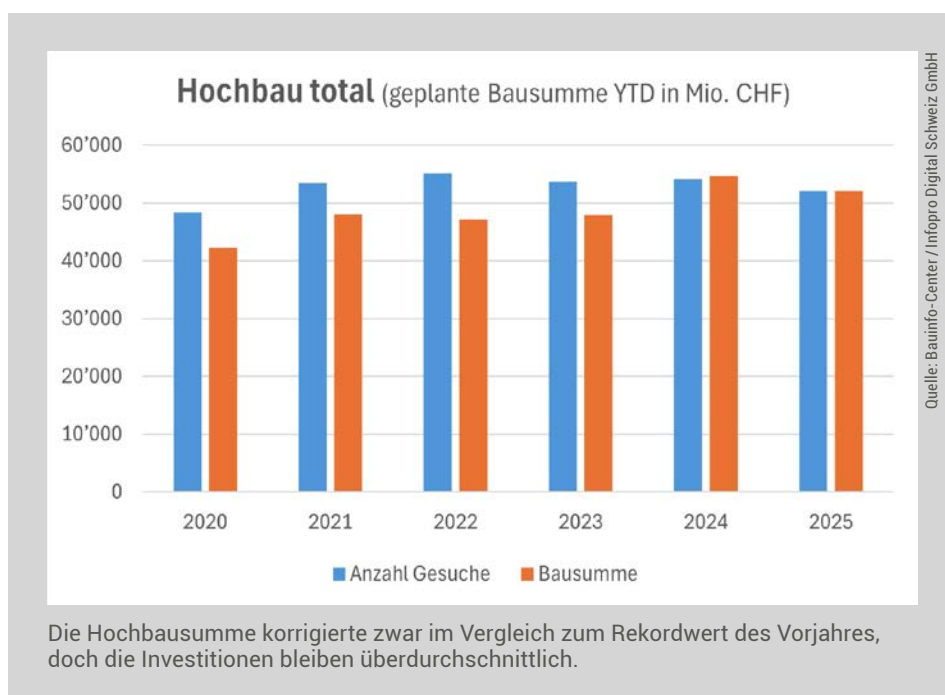
In Siedlungsgebieten werden Projekte oft im Rahmen sogenannter Brownfield-Projekte umgesetzt, indem vermehrt Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Denn mit dem Ersatzneubauten lässt sich auf demselben Areal ein grösseres Wohnbauvolumen realisieren. Dagegen verliert das Bauen auf grüner Wiese oder die Greenfield-Bautätigkeit vergleichsweise an Bedeutung. Obwohl durch Abriss und Neubau mitunter mehr neue Wohneinheiten gebaut werden, gilt es dies allerdings zu relativieren. Im Kanton Zürich beispielsweise wurden laut Wüest Partner 2024 insgesamt 7500 Wohnungen neu erstellt, nachdem zuvor

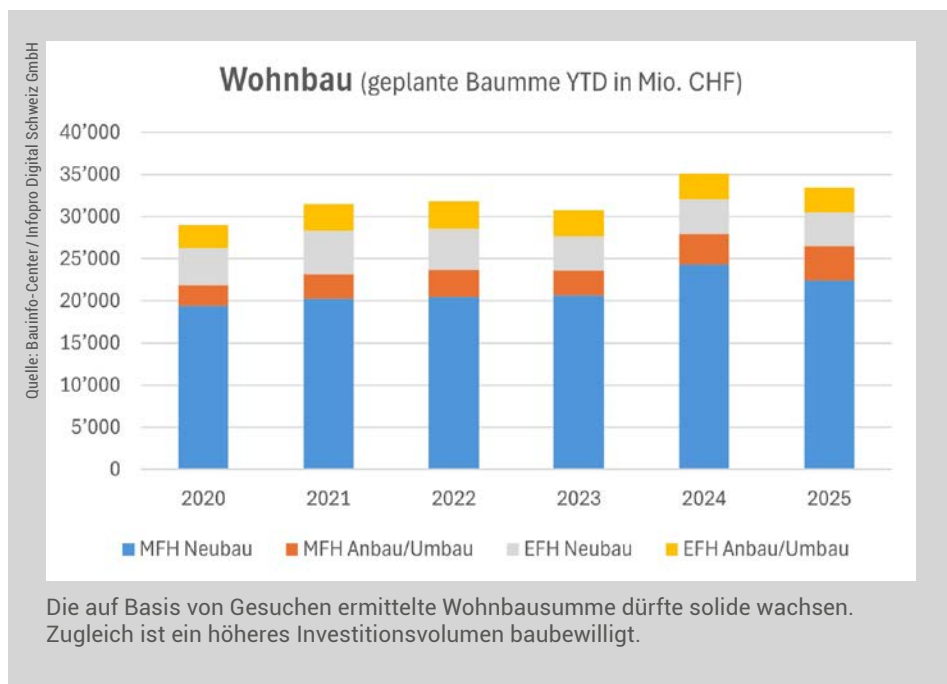
rund 2100 Einheiten abgerissen wurden, was unter dem Strich zu einem Nettozugang von 5400 Wohnungen führte. In den letzten fünf Jahren lag dem Beratungsunternehmen zufolge der relative Wohnbausaldo bei durchschnittlich 73 Prozent, in der Periode zehn Jahre zuvor waren es noch 82 Prozent.

Über vier Milliarden für Umbauten

Tatsächlich gehört beim Untersegment Mehrfamilienhäuser (MFH) das Geschäft mit An- oder Umbauten zu den Wachstumstreibern. In der aktuellen Berichtsperiode legte die für Renovierungen geplante Summe gesamthaft um 12,9 Prozent zu, nachdem sie bereits im Vorjahr ein starkes Wachstum verzeichnete hatte (+21,5 %). Entsprechend wurde die Marke von vier Milliarden Franken erstmals übertroffen.

Der Wachstumsschub zeigte sich auch beim fortgeschrittenen Projektstadium. Die auf Basis von Bewilligungen ermittelten Summen für Umbauten von Mehrfamilienhäusern erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 21,9 Prozent (Vorjahr: +24,3 %), wie Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH zeigen. Innerhalb von zwei Jahren schnellten die Investitionen für bewilligte Umbauten um mehr als eine Milliarde in die Höhe und erreichten einen Wert von weit über drei Milliarden Franken. Ins Auge fällt zudem die hohe Zahl an Umbau-





projekten. Beim MFH-Untersegment schoss sie laut Infopro-Zahlen im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 83 Prozent in die Höhe, während die Zahl von Renovierungsprojekten bei den Einfamilienhäusern um rund ein Viertel einbrach.

Effekt des Eigenmietwerts

Die Abschaffung des Eigenmietwerts dürfte auch Folgen für das Geschäft mit Renovierungen haben, bis die gesetzlichen Anpassungen in Kraft treten werden. Marktbeobachter gehen von zwei bis drei Jahren aus. Mit dem Wegfall des steuerlichen Vorteils dürften sich Renovierungen netto um rund 20 bis 30 Prozent verteuern. Eigentümerinnen könnten Umbauten daher rasch an die Hand nehmen, solange die Unterhaltskosten und werterhaltende Renovierungen noch abziehbar sind. Kurz- bis mittelfristig dürften bauliche Massnahmen das Umbaugeschäft beleben, wobei voraussichtlich auch kleinere Eingriffe ohne Baugesuch ein beachtliches Bauvolumen auslösen dürften. In den Infopro-Zahlen erfasst sind insbesondere Projekte, die auf Basis eines Baugesuchs bewilligt werden müssen. Im Vorfeld zur Abstimmung über den Eigenmietwert wurde vor den langfristigen Auswirkungen auf das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe gewarnt. Doch dürfte es im ureigenen Interesse der Eigentümerschaft sein, auch künftig werterhaltende Investi-

tionen zu tätigen und die Immobilien in Stand zu halten.

Wohnbau bleibt im Aufwärtstrend

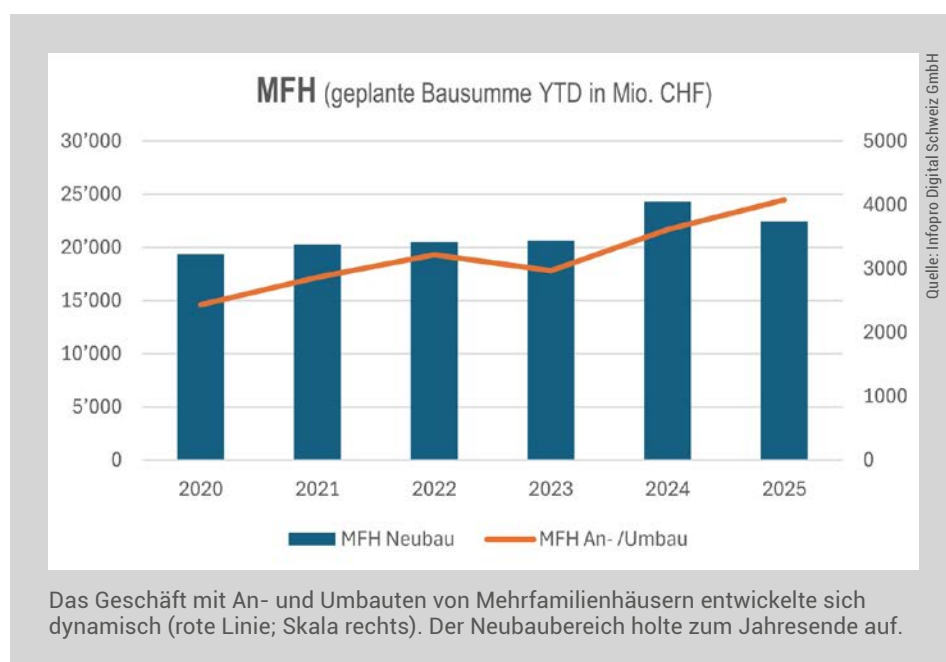
Das Neubaugeschäft des MFH-Untersegments verzeichnete dagegen gesamthaft ein Minus von 7,7 Prozent. Doch blieb die Summe überdurchschnittlich. Weil auf Neubauten im Durchschnitt der letzten Jahre fünf bis sechs Mal mehr Umsatz entfällt als fürs Bauen im Bestand, kann das boomende Umbaugeschäft den Rückgang bei den Investitionen in Neubauten nur zum Teil aufwiegen. Doch

in der vorherigen Berichtsperiode hatte sich bei den Mehrfamilienhäusern ein zusätzliches Investitionsvolumen von 3,6 Milliarden Franken ergeben, was den Rückgang relativieren und über einen längeren Zeitraum den Neubau von mehrgeschossigen Gebäuden ankurbeln dürfte. Das Momentum des Vorjahres bei Neubauten, das boomende Umbaugeschäft und das überdurchschnittliche Ergebnis in diesem Jahr wird mittelfristig die Wohnbautätigkeit erhöhen.

Ein Wachstumsbeitrag durch das Untersegment Einfamilienhäuser (EFH) ist laut Infopro-Zahlen vorerst nicht zu erwarten, und zwar weder vom Neubaugeschäft (-4,7%) noch vom Renovierungsbereich (-1,4%). Auch entwickelten sich in beiden Bereichen die geplanten Investitionen bis zum Stichtag unterdurchschnittlich, was auf eine Stagnation hindeutet.

Flächenproduktion und Nachfrage

Schweizweit wurden laut dem Online-Wohnungsindex so viele Wohnungen ausgeschrieben wie nie seit Beginn der Messungen 2015. Gleichzeitig war die Leerwohnungsziffer schweizweit zum fünften Mal in Folge rückläufig und sank laut Zahlen des Bundesamts für Statistik (BfS) innerhalb eines Jahres auf 1,0 von zuvor 1,08 Prozent. Diese gegenläufigen Entwicklungen könnten darauf hindeuten, dass tendenziell kleinere Wohnungen nachgefragt werden, weil diese noch er-



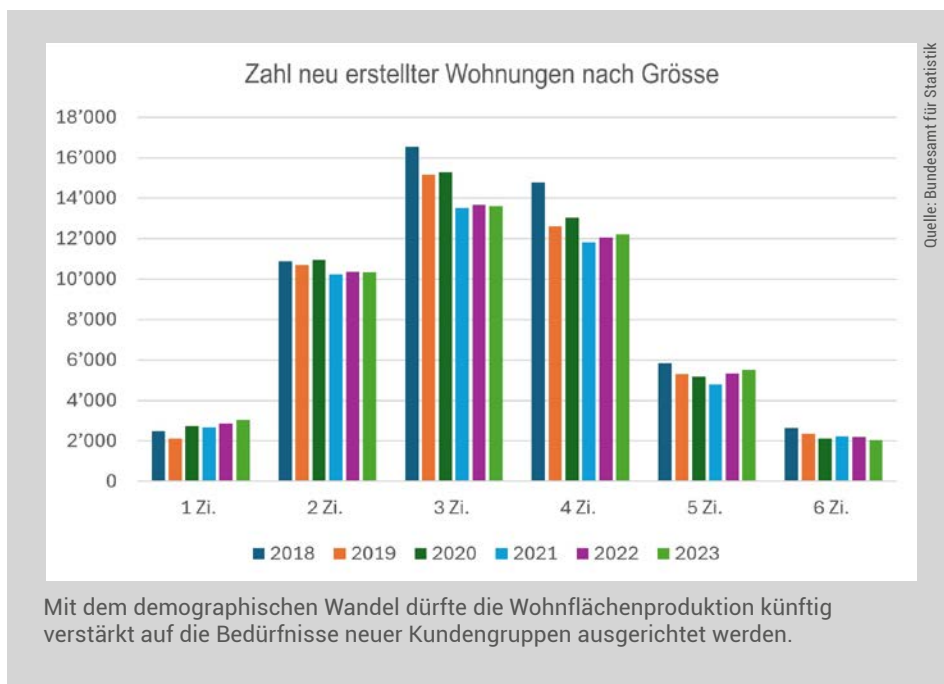
schwinglich sind. Im Zeitraum von 2018 bis 2023 ist bei den Einzimmerwohnungen der Saldo neu gebauter Einheiten angestiegen, wie Erhebungen des BfS zeigen. Insbesondere in den Städten stossen diese auf reges Interesse, wie dem Online-Wohnindex zu entnehmen ist.

Aufgrund sinkender Geburtenraten sieht auch Wüest Partner künftig einen steigenden Bedarf nach kleinen Wohnungen. Dauerhaft brauche es kompakte, erschwingliche Wohnungen mit einer höheren Flächeneffizienz. Allerdings scheint sich bei der Nachfragen nach kleinen Wohnungen noch kein eindeutiger Trend herausgebildet zu haben. Nachdem sich im Jahr 2021 die Zahl neuer Einpersonenhaushalte um 35 500 erhöhte, waren es laut dem Beratungsunternehmen 2024 lediglich 22 400.

Bald mehr als eine Marktnische

Die demographische Entwicklung wird darüber hinaus zu einem wachsenden Bedarf nach altersgerechten Wohnungen führen und den Schweizer Mietwohnungsmarkt verändern. Denn die Zahl der über 65-Jährigen wird sich laut Prognosen bis 2040 um 37 Prozent erhöhen. Benötigt werden bis dahin fast 400 000 altersgerechte Wohnungen. Der Bereich «Alterswohnen» wird sich laut Wüest Partner von einer Marktnische zu einer tragenden Säule des Schweizer Immobilienmarkts entwickeln. Falls sich Seniorinnen und Senioren für den Umzug von einer grösseren in eine kleinere Wohnung entscheiden würden, erfolge der Wechsel meist in Form eines sogenannten «Downsizing». Bevorzugt seien in solchen Fällen 2- bis 3-Zimmerwohnungen, wie es in der Studie «Wohnen im Alter» heisst.

Allerdings wird auch in diesem Kundensegment das Angebot knapp. Und laut BfS-Zahlen war die Produktion von Wohnungen dieser Grösse stagnierend oder sogar rückläufig. Bei Betrachtung der Wohnflächenproduktion nach Flächengrösse und unter Einbezug der Anzahl Zimmer ist kein klarer Trend herauszulesen. Der Rückgang bei der Produktion von Wohnungen in den sechs Jahren bis 2023 betrifft überwiegend 3- und 4-Zimmerwohnungen. Immerhin ist bei diesen Wohnungsgrössen über drei Jahre gesehen eine Umkehr des Negativtrends festzustellen.



Industrie investiert trotz Druck

Die Expansion in neue Märkte oder die Erschliessung mit neuen Produkten ist bei Industrieunternehmen oft verbunden mit Kapazitätserweiterungen und Bauinvestitionen am Stammsitz oder bei Schweizer Betriebsstätten. Insbesondere für kleine und mittelgrosse Unternehmen (KMU) war es ein schwieriges Jahr. Planung und Produktion mussten wegen der angedrohten US-Zölle unter grosser Unsicherheit erfolgen, was die Zukunftserwartungen von Gewerbe und Industrie dämpfte. Der Zolldeal brachte zwar Entlastung, doch die Nachfrageschwäche und die Frankenstärke setzen den exportorientierten Unternehmen weiterhin zu, sodass die Situation angespannt bleibt. Rund 40 Prozent der MEM-KMU rechneten laut dem Branchenverband für das Schlussquartal mit weiteren Rückgängen bei Aufträgen und Umsatz sowie einer Margenerosion.

Die seit Jahren anhaltende Margenerosion schränke zunehmend die Investitionsmöglichkeiten ein. Ein Viertel der Befragten muss laut Swissmechanic geplante Investitionen aufschieben, meist aufgrund fehlender Eigenmittel. Aktuell nutzten 21 Prozent das Instrument der Kurzarbeit. Schätzungen zufolge haben die handelspolitischen Auseinandersetzungen bei der Schweizer metallverarbeitenden Industrie zu einem Verlust von rund 10 000 Arbeitsplätzen geführt. Im Zusammenhang mit dem Zollstreit kamen

zudem Befürchtungen auf, dass Produktionsstätten von der Schweiz ins Ausland verlagert werden, was künftig auch die Baukonjunktur beeinträchtigen könnte. Danach sieht es momentan nicht aus. Denn Industrieunternehmen und Gewerbebetriebe planen in langen Produktionszyklen und haben in den Investitionsrechnungen hohe Beträge für Bauten vorgesehen. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag resultierte zwar ein Rückgang, unter Berücksichtigung des Basiseffekt allerdings aufgrund eines Grossprojekts im Vorjahr. Die geplante Bausumme bewegte sich gesamthaft 7,7 Prozent über dem Sechsjahresmittel.

Warten auf Wachstum

Nach den Turbulenzen in diesem Jahr dürfte sich die gesamtwirtschaftliche Erholung in der Schweiz hinziehen. Nach dem Zolldeal geht das KOF Institut für 2026 von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in der Grössenordnung von 1,1 Prozent aus (sporteventbereinigt). Der Wert liegt zwar höher als in der bisherigen Prognose (0,9%), doch weit unter dem langjährigen durchschnittlichen Wachstum (1,8%). Die «trüben Aussichten» für 2026 erklären die Konjunkturforscher mit dem schwachen Wirtschaftswachstum im Euroraum im dritten Quartal, dem verzögerten Fiskalprogramm in Deutschland sowie der Nachfrageflaute in China. Auch die Expertengruppe des Bundes sieht

für 2026 eine unterdurchschnittliche Konjunktorentwicklung (1,1%; bisher: 0,9%). Erst 2027 sei mit einer Normalisierung der Wachstumsrate zu rechnen, insbesondere dank einer grösseren Nachfrage in Deutschland und Europa.

500 Milliarden für Infrastruktur

Vorerst sieht es in Deutschland nicht danach aus. 2025 wird laut dem Ifo-Institut die deutsche Wirtschaft mit einem Plus von 0,1 Prozent de facto stagnieren (bisher: 0,2 Prozent). Und es senkte kürzlich wegen der Folgen der US-Zölle und struktureller Schwächen die BIP-Prognose für 2026 und 2027 auf 0,8 beziehungsweise 1,1 Prozent, was je 0,5 Prozentpunkte unter der Herbstprognose liegt.

In der führenden Exportnation Deutschland hatten die Zölle verheerende Folgen. Dem Institut der deutschen Wirtschaft zufolge sind die Ausfuhren in die USA in den ersten drei Quartalen 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um acht Prozent eingebrochen. Von 2016 bis 2024 stiegen sie pro Jahr noch um durchschnittlich fünf Prozent. Der Arbeitsmarkt werde sich aber

vergleichsweise robust entwickeln. Die Inflationsrate von 2,3 Prozent (Oktober) werde aber den privaten Konsum dämpfen. Der Export von industriellen Zwischenprodukten und Vorleistung von der Schweiz nach Deutschland und in die europäischen Länder dürfte sich vorerst aber verhalten entwickeln. Wachstumsimpulse auslösen dürfte das Investitionsprogramm im Umfang von 500 Milliarden Euro für die Modernisierung der Infrastruktur.

Eurozone bündigt Inflation

Besser ist die Lage im gesamteuropäischen Exportmarkt. Die Wirtschaft im Währungsraum zeigt sich trotz höherer US-Zölle stabiler als angenommen. Die Europäische Zentralbank (EZB) erwartet für 2026 ein Plus von 1,2 Prozent sowie jeweils 1,4 Prozent Wachstum in den Jahren 2027 und 2028. Um der Konjunktur auf die Sprünge zu helfen, hat die EZB in acht Zinsrunden den Einlagenzins für Banken auf 2,0 Prozent gesenkt. Im Frühjahr 2024 betrug er noch 4,0 Prozent. Den Einlagenzins erhalten Banken, wenn sie Geld bei der EZB parken. Die Notenbank muss bei ihren Interventio-

nen mehrere Ziele im Auge behalten und abwägen. Ein zu starker Preisauftrieb mindert die Kaufkraft und letztlich den Konsum als wichtige Komponente der Konjunktur. Unternehmen und Verbraucher könnten Investitionen aufschieben in Erwartung, dass es bald billiger wird. Erschwinglichere Kredite machen für Unternehmen sowie für Konsumenten und Konsumentinnen Finanzierungen für Investitionen oder Anschaffungen günstiger, was das Wirtschaftswachstum antreibt. Die EZB belies im Dezember den Einlagenzins bei 2,0 Prozent. Mittelfristig wird im Zusammenhang mit der Geldwertstabilität bei der Inflationsrate ein Ziel von zwei Prozent anvisiert. Dieses ist noch nicht ganz erreicht. Im November betrug die Inflation im Euroraum 2,1 Prozent.

USA überraschen beim Wachstum

Lange wurde spekuliert, welche negativen Folgen die Zölle für die USA haben könnten. Denn durch die Überwälzung der Zölle werden die Produkte teurer, was die Inflation anheizt. Im November hat sich diese überraschend deutlich abgekühlt. Im Jahresvergleich stiegen die Verbraucherpreise um 2,7 Prozent (September: 3,0%). Nachlassender Inflationsdruck weckt Hoffnungen auf Entlastungen der privaten Haushalte und eine Belebung des Konsums. Nach dem Zolldeal dürften sich die Ausfuhren der Schweiz in den wichtigen Exportmarkt USA nach und nach wieder auf soliderer Basis bewegen.

Übriger Hochbau als stabile Säule

Ein hohes Investitionsvolumen absorbiert in aller Regel auch der Bürobau. Nach dem Rekordergebnis im Vorjahr korrigierte die Summe auch bei diesem Segment (-11,6%), verharrte aber weiterhin auf einen überdurchschnittlichen Wert. Die Summe geplanter Investitionen in Büroflächen bewegte sich dabei nahe bei der Marke von drei Milliarden Franken (YTD).

Die öffentliche Hand wiederum plant höhere Investitionen in die Gebäudeinfrastrukturen von Bildung und Gesundheit. Die im Jahr aufgelaufene Summe für den Bau von Ausbildungsstätten legte im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 11,4 Prozent zu, während der Gesundheitsbereich einen Rückgang verzeichnete (-3,1%). Beim Gebäudepark des

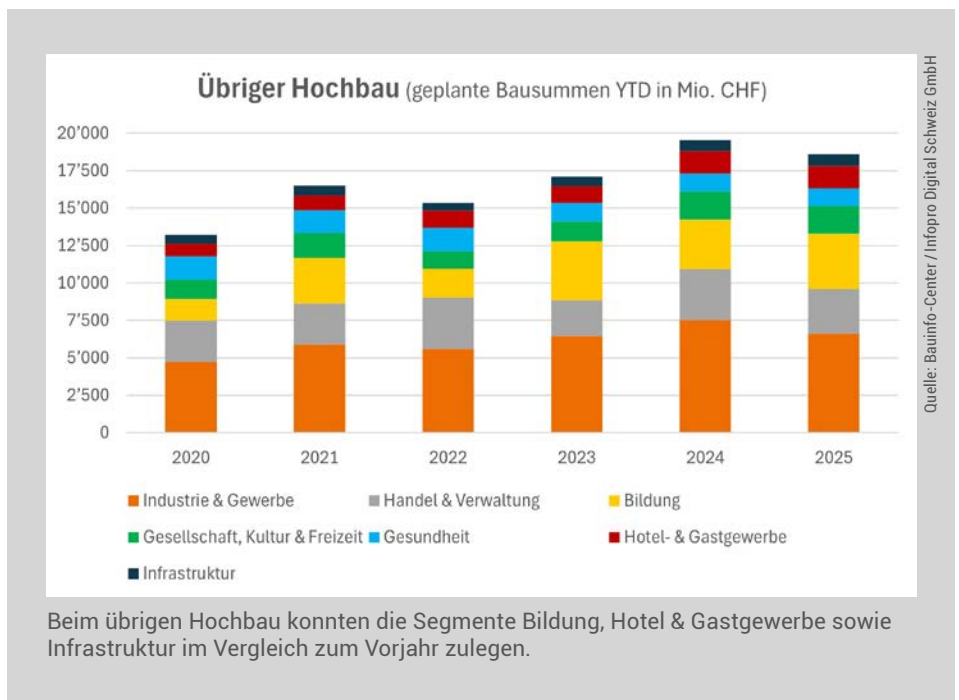
Bild: Stefan Schmid



Aufstockungen und Umnutzungen mindern den Ressourcenverbrauch und dienen auf spezielle Art der Wohnflächenproduktion. Doch solche Interventionen in die bestehende Bausubstanz sind komplex.

Gesundheitssegments besteht Nachholbedarf, denn laut Infopro-Zahlen wurden die Investitionen in den letzten zehn Jahren stetig zurückgefahren. Im Hotel & Gastgewerbe zeichnet sich bei der geplanten Bausumme dagegen eine Verlängerung des Aufwärtstrends ab (+2,6%) – bei einem weit überdurchschnittlichen Wert. Dagegen stagnierte das Segment «Gesellschaft, Kultur & Freizeit» (-1,8%).

Investitionsentscheide für die Realisation von Bauprojekten werden in aller Regel mit Blick auf einen langen Zeithorizont getroffen. In einem schwierigen Jahr ragt die Bauindustrie angesichts globaler Unsicherheiten und erratischer handelspolitischer Massnahmen grosser Machtblöcke einmal mehr als stabilisierender Faktor der Schweizer Wirtschaft heraus. ■



Trotz wirtschaftlicher Turbulenzen und globaler Unsicherheit konnte das bedeutende Segment Handel & Verwaltung ein überdurchschnittliches Ergebnis ausweisen.