



Wohnraum für 400 Menschen in einem durchmischten Quartier sieht das Grossprojekt auf dem EWL-Areal in Luzern bis 2032 vor. Zuerst entstehen dort neue Bauten für das Versorgungsunternehmen EWL sowie diverse Abteilungen der Stadtverwaltung.

## Baublatt-Analyse 4. Quartal 2025

# Schlussakkord klingt positiv nach

Der Hochbau konnte ein Spitzenergebnis einfahren. Beim Wohnbau dürfte das Neubaugeschäft an Bedeutung gewinnen. Umbauten werden überdurchschnittlich viele Aufträge generieren. Die Investitionsbereitschaft der Industrie überraschte positiv. Das Engagement der öffentlichen Hand war verhalten, während die Hotellerie Konstanz bewiesen hat.

Von Stefan Schmid

**D**as Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe ging mit Blick auf die künftige Bautätigkeit mit einem sehr guten Ergebnis aus dem Jahr. Denn die auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 5,5 Prozent auf über 14 Milliarden Franken, wobei diese Marke in den Zeitrei-

hen bisher sehr selten übertroffen wurde. Der Wohnbau konnte im 4. Quartal im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode gesamthaft ein Wachstum von 3,7 Prozent ausweisen.

Bei den Mehrfamilienhäusern (MFH) betrug das Plus 5,3 Prozent. In der zweiten Jahreshälfte zeigte es sich, dass bei Wohngebäu-

den das Wachstum vom Neubaugeschäft ausgehen wird. Denn die Summe für Neubauten mehrgeschossiger Wohnhäuser erhöhte sich um 13,3 Prozent auf einen Rekordwert, nach einem Plus in ähnlicher Grössenordnung im Vorquartal. Noch in den beiden ersten Quartalen hatte die geplanten Bausummen in neue Wohnhäuser scharf nach

hohen Vorjahreswerten korrigiert, wie die Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH zeigen. Zum Jahresbeginn konnte lediglich das Renovierungsgeschäft ein Wachstum ausweisen.

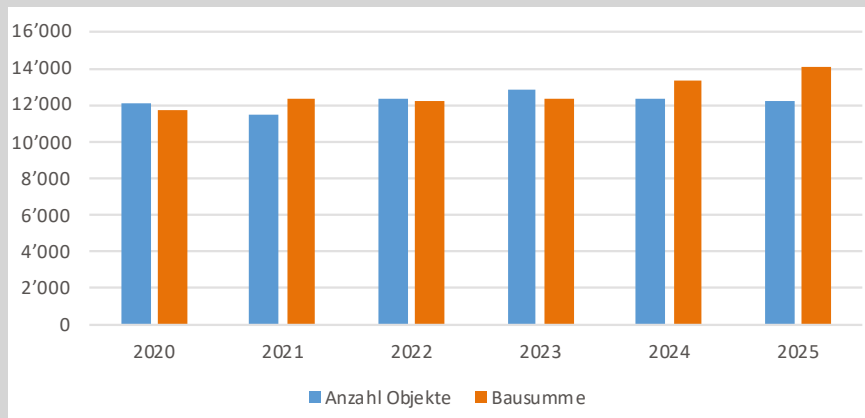
Damit war es im letzten Quartal vorbei. Die geplanten Investitionen in Um- und Neubauten sowie Kombinationen davon gingen im Vergleich zum Vorjahr um 17,0 Prozent zurück und addierten sich auf einen weit unterdurchschnittlichen Wert. Bereits im Vorquartal verlor das Renovierungsgeschäft an Terrain (-9,1%) bei immerhin überdurchschnittlicher Bausumme. Gesamthaft dürfte das Umbaugeschäft vorerst arg gebremst werden. Im zweiten Semester wird aller Voraussicht nach rund eine halbe Milliarde Franken weniger für Renovierungen bei Mehrfamilienhäusern aufgeworfen als in der entsprechenden Vorjahresperiode. Doch die Entwicklung dürfte rasch wieder in die andere Richtung drehen.

### Boom bei Handwerksleistungen

Denn mit der Abschaffung des Eigenmietwerts und dem Wegfall des Unterhaltsabzugs auf selbst genutzten Erst- und Zweitimmobilien ist in den nächsten Jahren ein Sanierungsschub zu erwarten. Die Analysten von Wüest Partner erwarten, dass 2026 bei Mehrfamilienhäusern einschliesslich Eigentumswohnungen die Investitionen in Umbauten nominal zwischen 9 und 12 Prozent zunehmen werden, bei Einfamilienhäusern könnten es sogar 14 bis 17 Prozent sein. Bis dahin dürfte vor allem das Ausbaugewerbe vom zusätzlich ausgelösten Bauvolumen für Umbauten und andere bauliche Interventionen profitieren.

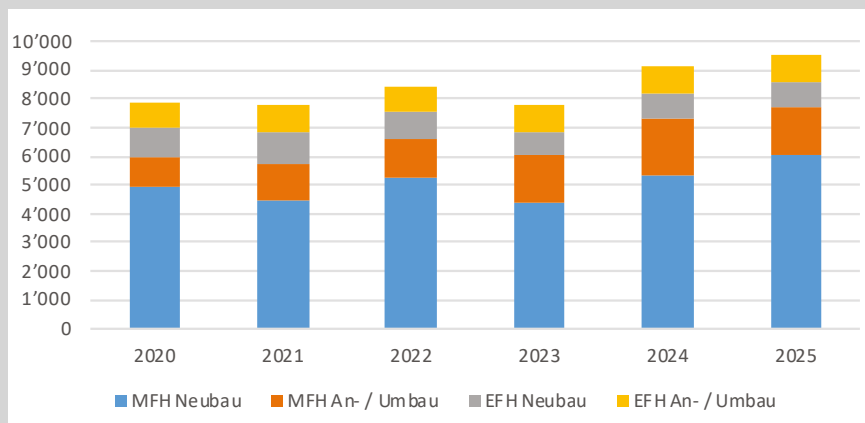
Wann das Gesetz in Kraft treten wird, darüber gehen die Meinungen auseinander. Bis es so weit ist, dürften mindestens zwei Jahre vergehen. Finanzministerin Karin Keller-Sutter erwähnte am Abstimmungssonntag in diesem Zusammenhang «frühestens 2028» als den möglichen Zeitpunkt. Gebirgskantone wollen aufgrund von wegfallenden Einnahmen steuerrechtliche Anpassungen vornehmen und plädieren dafür, die Umsetzung bis 2030 aufzuschieben. Für die Inkraftsetzung des Gesetzes zeichnet sich ein Kompromiss ab, sodass sich Bund und Kantone voraussichtlich auf das Jahr 2029 einigen dürften.

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

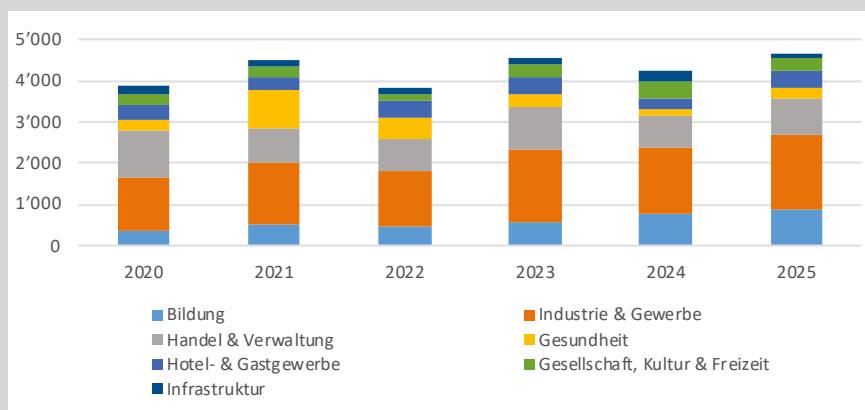


Quelle: Bauinfo-Center / Docu Media Schweiz GmbH

## Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



## Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)





Das Erneuerungs- und Ausbauprojekt der Siedlung Am Rain der Luzerner Wohngenossenschaft Geissenstein EBG in der Visualisierung: Das Baugesuch trug mit einer Investitionssumme von rund 35 Millionen Franken zum guten Wohnbau-Ergebnis bei.

Über den genauen Zeitpunkt wird schliesslich der Bundesrat im März oder April dieses Jahres entscheiden.

### Umbauten treiben Preise

Die Nachfrage nach Handwerksleistungen wird über mehrere Jahre ein zusätzliches Bauvolumen auslösen. Daher ist mit einem entsprechenden Anstieg der Preise zu rechnen. Die sich anbahnende Entwicklung dürfte teilweise bereits eingepreist sein. Denn laut dem Bundesamt für Statistik (BFS) verzeichneten die Baupreise im Hochbau per Oktober 2025 gegenüber dem Vorjahresstichtag eine Zunahme von 0,9 Prozent. Wüest Partner gehen davon aus, dass die Baupreisteuerung im Verlaufe dieses Jahres auf rund 2,0 Prozent ansteigen wird. Trotz den positiven Folgen für die Auftragslage des Bauhaupt- und Ausbaugewerben in den nächsten Jahren könnten auf lange Frist die Investitionen in Sanierungen von Wohngebäuden zurückgehen, weil diese Art von steuerlichen Anreizen für die Ausführung von Unterhaltsarbeiten wegfallen wird.

Vorerst werden Impulse aber auch vom Neubaugeschäft ausgehen. Fast eine Dreiviertel-

milliarde Franken mehr als im Vorjahresquartal ist für Neubauten von Mehrfamilienhäusern geplant, über 600 Millionen waren es laut Infopro-Zahlen bereits im Vorquartal. Ein Teil davon dürfte auf die schrittweise Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zurückzuführen sein. Preisbereinigt haben laut dem SBV die Zinssenkungen 2025 den Umsatz beim Bauhauptgewerbe um 120 Millionen Franken erhöht. In diesem Jahr rechnet der Branchenverband mit weiteren zinsbedingt ausgelöst 190 Millionen Franken.

### Mangel an Wohnungen bleibt

Höhere Angebotsmieten und Zinssenkungen werden zwar die Wohnbautätigkeit weiterhin stimulieren. Doch kann das Angebot die Nachfrage bei Weitem nicht decken. Denn weiterhin harzt es auch bei der Produktion. Bereits zu Beginn der Dekade ging die Zahl neu gebauter Wohnungen auf rund 45 000 Einheiten zurück. In den Jahren zuvor wurden jeweils über 50 000 neue Wohnungen gebaut.

Bei den Angebotsmieten tendierte im 4. Quartal die Preisentwicklung seitwärts. Im November stieg der vom Immobilienportal und der Zürcher Kantonalbank erfasste

Homegate-Mietindex um 0,1 Prozent auf 131,7 Punkte nach einem kleinen Plus im Vormonat. Die Masszahl weist qualitätsbereinigt die Preise für neu und wieder zu vermietende Wohnungen aus. Rückläufig waren die Mieten demnach im Kanton Schwyz (-1,2%) und im Tessin (-0,9%), während sie sich in Graubünden gegenüber dem Vormonat um 3,3 Prozent erhöhten. Auf Jahresbasis resultierte im Bündnerischen ein Plus von 10,5 Prozent. Vom Anstieg der Mieten waren im Jahresvergleich alle Kantone betroffen. Hohe Zuwächse waren in den Kantonen Zug (+8,9%) und Nidwalden (+7,3%) zu beobachten (*Details siehe auch Bauwirtschaft Zentralschweiz S. 6*) Im Städtevergleich sind die Mieten letztes Jahr in Luzern am stärksten angestiegen (+5,9%), noch vor Genf (+5,0%) und Zürich (+3,4%). Schweizweit lag die Zunahme bei 2,8 Prozent.

### Höhere Preise für Eigentum

Tatsächlich war im 4. Quartal die Preisdynamik im Eigenheimmarkt ungebrochen hoch. Kantonal gesehen zogen die Preise für Stockwerkeigentum im Vergleich zum Vorjahr in den Regionen Inner- und Ostschweiz stärksten an, wie aus dem vierteljährlich erscheinenden Raiffeisen-Transaktionsindex herauszulesen ist. Bei der Preisentwicklung im Untersegment Einfamilienhäuser waren es die Regionen Bern und Ostschweiz. Aufgrund der sinkenden Zahl potenzieller Käuferinnen oder Mieter gehen die Immobilienexperten des Portals Money Park von einer Abschwächung der Transaktionszahlen und der Preisentwicklung aus. Landesweit sei gleichwohl nicht mit einem Rückgang von Miet- und Eigenheimpreisen zu rechnen.

Langfristig dürfte der Schweizer Immobilienmarkt aber vor einem grundlegenden Wandel stehen. Die demographische Entwicklung wird laut einer Studie von Money Park zu einer stagnierenden oder gar rückläufigen Nachfrage nach Wohnraum führen. Zurückzuführen sei die Entwicklung auf Veränderungen in der Altersstruktur der Gesellschaft. Besonders betroffen davon seien Kantone, in denen der Anteil von Personen mit einem Alter von über 65 Jahren an der jeweiligen Gesamtbevölkerung zunehme. Weil diese Altersgruppe selten einen Umzug ins Auge fassen, werde daher kaum neuer Wohnraum nachgefragt. Gleichzeitig schrumpft ge-

mäss der Studie die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter. Solche Trends seien in zehn Kantonen zu beobachten, auf die rund 23 Prozent des Hypothekarvolumens entfalle.

### EFH: Trotz Wende dynamisch

Beim Untersegment Einfamilienhäuser (EFH) wiederum erreichte das Umbaugeschäft 2025 in keinem Quartal ein Wachstum. Während in den ersten beiden Quartalen für Umbauten von Wohnhäusern dieser Art jeweils noch deutlich über eine Milliarde Franken geplant wurden, fiel der Wert in den beiden Perioden danach deutlich unter diese Marke. Das Vorquartal markierte laut Infopro-Zahlen bei geplanten Renovierungen im EFH-Segment gleichsam einen Wendepunkt. Während die Investitionen in Neubauten zulegten, stagnierten Um- und Anbauten. Im Schlussquartal geriet das Renovierungsgeschäft dann weiter in den Abwärtsstrudel (-7,0%).

Fazit: Unter dem Strich konnte der gesamte Wohnbau im Vergleich zum Vorjahresquartal aber nochmals einen Zacken zulegen. In der Summe handelte es sich um den zweitbesten Semesterwert der Zeitreihe.

### Wirtschaftsbau überraschend

Bei den Bauinvestitionen der verarbeitenden Industrie und von Gewerbebetrieben bedeutet das sehr gute Ergebnis im Schlussquartal nach Monaten handelspolitischer Dissonanzen einen grossen Schritt hin zu mehr Konstanz. Die erratische US-Politik blieb für die Schweiz nicht ohne Wirkung. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) schrumpfte laut dem Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) im dritten Quartal im Vergleich zur Vorperiode um 0,5 Prozent. Im zweiten Quartal war das Wachstum auf magere 0,2 Prozent zurückgegangen, nachdem im ersten Jahresviertel noch ein Plus von 0,8 Prozent vermeldet wurde.

Im 4. Quartal scheint sich auch bei der Wirtschaftsleistung eine Wende abzuzeichnen. In der vierteljährlich vorgenommenen Schnellschätzung erreichte das reale BIP im Schlussquartal mit einem Plus von 0,2 Prozent wieder den Wachstumsbereich, wie das Staatssekretariat für Wirtschaft Seco mitteilte. Gemäss den vorliegenden provisorischen Ergebnissen wuchs die Schweizer Wirt-

schaft im Gesamtjahr 2025 um 1,4 Prozent (Vorjahr: 1,2%). Der Industriesektor stagnierte jedoch.

Die von der Handelspolitik mit verursachte angespannte Lage hat die Investitionsbereitschaft der Unternehmen im ersten Semester beeinträchtigt. Die auf Basis von Gesuchen ermittelten Bauinvestitionen der Unternehmen waren insbesondere im zweiten Quartal weit unterdurchschnittlich. Die Aufholbewegung war dann im dritten Quartal schwungvoll (+25,5%) und setzte sich im Schlussquartal im Vergleich zum Vorjahresviertel fort (+18,7%).

Gesamthaft wuchsen die Bauinvestitionen in beiden Quartalen überdurchschnittlich um rund ein Fünftel, wobei die Finanzierung mittels Unternehmenskrediten auch in diesem Fall durch die Zinsentwicklung begünstigt wurde. Im ersten Semester waren die Investitionen nominal rückläufig, auch aufgrund von Basiseffekten wegen jeweils hoher Vorjahreswerte. Gesamthaft haben Industrie und Gewerbe in einem schwierigen Umfeld erstaunliche Widerstandskraft bewiesen.

Das geringere Mass an Skepsis spiegelte sich auch im Jahresverlauf des Segments Handel & Verwaltung wider. Die Durchschnittswerte waren solide. Und im 4. Quartal erhöhte sich die Bausumme gegenüber der Vorjahresperiode sogar um 11,8 Prozent.

### 2026: Schwung holen

In diesem Jahr dürfte die Gesamtwirtschaft weiter an Fahrt gewinnen. Die Expertengruppe des Bundes beziffert das BIP-Wachstum für 2026 auf 1,1 Prozent (bisher: 0,9%) mit der Einschränkung, dass mit höherer Dynamik bei der Wirtschaftsleistung voraussichtlich erst 2027 zu rechnen sei. Die Schätzung des KOF Instituts für dieses Jahr liegt real und sporteventbereinigt ebenfalls bei 1,1 Prozent (bisher: 0,9%), was laut den Expertinnen und Experten der ETH deutlich unter dem durchschnittlichen Wachstum von 1,8 Prozent liegt.

Die Zölle bezeichnet die UBS nach wie vor als «substanziell», was die Exporte in die USA bremsen. Mit der Mitte November angekündigten Senkung der Zölle reduziere sich der Wettbewerbsnachteil für Firmen mit Domizil in der Schweiz und die für den Export überaus wichtigen Pharmabranche und die

Uhrenindustrie. Insgesamt habe der Zoll-Deal das Risiko einer Abkühlung der Konjunktur in der Schweiz gesenkt. Die Bank bestätigt daher ihre frühere BIP-Prognose für dieses Jahr (+1,0%). Die Raiffeisen-Ökonomen gingen im Dezember ebenfalls von dieser Wachstumsrate der Schweizer Wirtschaftsleistung aus. Der Zoll-Deal habe zwar die Planungssicherheit verbessert, doch seien vom Aussehenhandel weiterhin nur moderate Wachstumsimpulse zu erwarten. Als Stütze der Konjunktur erweise sich voraussichtlich der private Konsum, dies dank höherer Reallöhne und der Zuwanderung. Der Arbeitsmarkt habe sich nach dem Anstieg im letzten Jahr wieder stabilisiert.

### Kleinere Segmente drehen auf

Auch die öffentliche Hand hat im letzten Quartal einen prägnanten Schlusspunkt gesetzt und die Investitionen um 18,7 Prozent erhöht. Sowohl das Segment Bildung als auch Projekte des Gesundheitswesens trugen zum guten Ergebnis bei. Das Investitionsvolumen übertraf im Jahresverlauf in allen Quartalen wie wenige Male zuvor die Marke von einer Milliarde Franken, sodass Impulse für die Baukonjunktur auch von staatlichen Engagements ausgelöst werden.

Ein hohes Auftragsvolumen dürften drei weitere Segmente des übrigen Hochbaus generieren, auch wenn es auf den ersten Blick nicht danach aussieht. Denn im Schlussquartal büsste das Segment «Gesellschaft, Kultur und Freizeit» im Vergleich zum Vorjahr 33,8 Prozent der Bausumme ein (Vorquartal: +24,6%). Volatil verliefen auch die geplanten Investitionen für Bauvorhaben im Segment «Infrastruktur» mit einem Minus von 54,2 Prozent (Vorquartal: +19,6%).

Beim Hotel- und Gastgewerbe lassen Hotelbuchungen jedoch auf eine erfolgreiche Wintersaison schliessen, was die Finanzkraft der Betriebe weiter stärken dürfte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal schnellte die Summe um 41,4 Prozent in die Höhe (Vorquartal: +19,0%).

Gesamthaft werden sich alle drei Segmente als Stütze der künftigen Hochbautätigkeit erweisen. Denn zum zweiten Mal in Folge wurde die Marke von gesamthaft vier Milliarden Franken mit einem neuen Rekordwert übertroffen. ■