



Viel neuer Wohnraum in begehrter Umgebung: die Überbauung Rorwis 1 in Reichenburg in der Visualisierung. Mit rund 170 Wohnungen in elf Mehrfamilienhäusern ist das Projekt im Bezirk March das derzeit bedeutendste Wohnbauvorhaben im Kanton Schwyz.

Bauwirtschaft Zentralschweiz



Wohnbau weckt Zuversicht

Die Region kann mit einer dynamischen Wohnbautätigkeit im Segment Mehrfamilienhäuser rechnen. Wegen globaler Unsicherheiten planen Unternehmen bei den Bauinvestitionen äusserst zurückhaltend. Treiber beim Bürobau waren Grossprojekte. Die Bilanz des übrigen Hochbaus war durchzogen.

Von Stefan Schmid

Das Zentralschweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe kann den nächsten Jahren optimistisch entgegenblicken. Über die ganze Region gesehen, wuchs die auf Basis von Gesuchen ermittelte Investitionssumme für Hochbauten im Jahresvergleich um 6,3 Prozent. Die Gesamtsumme von 6,35 Milliarden Franken stellt nominal den mit Abstand höchsten Wert in der Sechsjahres-Zeitreihe dar und liegt 9,3 Prozent über dem arithmetischen Mittel.

Mit einer Steigerung um 61,1 Prozent hatte der Kanton Zug in der vorherigen Berichtsperiode einen wesentlichen Anteil am Gesamtwachstum der Region (+9,3%). Doch innert

Jahresfrist hat der Wind an den Gestaden des Zugersees gedreht. Um 31,8 Prozent gingen in Zug die geplanten Investitionen des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes zurück. Der Kanton, auf den im Schnitt rund ein Sechstel des Hochbau-Investitionsvolumens der Region entfällt, verzeichnet damit heuer als einziger ihrer sechs Kantone ein Minus. Dies geht aus den Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH hervor (Stichtag 31. Dezember).

Trotz des Einbruchs lag der Wert der geplanten Hochbauvorhaben in Zug nur knapp unter dem Durchschnitt. Das aktuelle Resultat ist jedoch im Vergleich zum Rekordwert aus dem Vorjahr zu sehen.

Für die Zentralschweizer Bauwirtschaft von entscheidender Bedeutung ist der Kanton Luzern, wo durchschnittlich rund 45 Prozent der Investitionen anfallen. Im Jahresvergleich wuchs die Luzerner Summe um 14,8 Prozent. Luzerns klare Steigerung und jene im Kanton Schwyz (+24,7%) vermochten den Zuger Taucher bei weitem zu kompensieren. Auf Schwyz entfällt rund ein Viertel der gesamten Zentralschweizer Gesuchsumme.

Luzern kurbelt Wohnbau an

Mit einem Plus von 34,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr avancierte der Kanton Luzern zur regelrechten Wachstumslokomotive im

bedeutendsten Segment. Den Ausgangspunkt bildete zwar der Tiefstwert in der Zeitreihe. Doch Luzerns geplante Wohnbausumme liegt auch klar über dem Sechsjahresschnitt. Im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode erhöhte sich das Investitionsvolumen um 500 Millionen Franken.

Der kräftige Wachstumsimpuls geht vor allem von den Mehrfamilienhäusern (MFH) aus. Das Teilsegment macht im Luzerner Langjahresschnitt rund vier Fünftel der Wohnbausumme aus. Im Jahresvergleich wuchs die geplante Bausumme für MFH um 40,5 Prozent. Der aktuelle Wert ist der höchste in der Zeitreihe und hat den Durchschnitt um 22,6 Prozent übertroffen.

In der Kantonshauptstadt wurden mehrere Gesuche für Neu- und Umbauvorhaben in zweistelliger Millionenhöhe gestellt. Die Projekte werden in einem angespannten Wohnungsmarkt lanciert. In der Stadt Luzern lag die Leerwohnungsziffer in den vergangenen fünf Jahren bereits einmal unter einem Prozent. Totalsanierungen mit Leerkündigungen und Mietzinserhöhungen treiben die Stadtluzerner Einwohnerinnen und Politiker um (siehe Artikel zum Kanton Luzern). Das Teilsegment Einfamilienhäuser (EFH) legte um 11,3 Prozent zu, die Gesuchsumme blieb aber unterdurchschnittlich.

Starker Schub in Schwyz

Auch der Kanton Schwyz trug zum Wachstum bei. 21 Prozent betrug die Zunahme im Jahresvergleich, wobei auch der Basiseffekt zu beachten ist. Der aktuelle Wert übertraf jedoch den langjährigen Durchschnitt deutlich. Die Steigerung fiel im Teilsegment EFH (+11,1%) geringer aus als bei den Mehrfa-

milienhäusern (+24,9%). Auffallend ist die Entwicklung in Reichenburg.

In der unweit des Zürichsees gelegenen Gemeinde mit deutlich unter 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern wurden gleich mehrere Gesuche für Projekte im MFH-Segment mit veranschlagten Bausummen im zwei- bis dreistelligen Millionenbereich eingereicht. Der Schluss liegt nahe, dass der Bauboom in Reichenburg mit der Dynamik in den Nachbargemeinden zusammenhängt. Gemäss dem Bundesamt für Statistik wuchs etwa der Wohnungsbestand in Lachen, Wangen und Schübelbach seit 2020 um 5 bis 7 Prozent. Trotz der regen Wohnbautätigkeit fiel die Leerwohnungsziffer seither in allen drei Orten unter die Ein-Prozent-Marke.

Konstantes Plus in Zug

Der Kanton Zug kann beim Bau von Wohnflächen nicht mithalten. Die geplante Wohnbausumme wuchs um 5,1 Prozent. Immerhin erfolgte die Zunahme auf hohem Niveau. So setzte der Zuger Wohnbau zum vierten Mal in Folge positive Impulse und erreichte einen neuen Höchstwert.

Dabei entwickelten sich die beiden Teilsegmente gegenläufig: Das MFH-Segment konnte die Bausumme um 8,9 Prozent ausweiten, während die EFH-Gesuchsumme um 10,7 Prozent zurückging. Im Schweizer Kanton mit der aktuell zweitniedrigsten Leerwohnungsziffer (hinter Genf) kommt dies dem dringenden Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum entgegen.

Ein Trio im Aufwind

Aus dem Trio der kleineren Kantone dürften Obwaldens Bauherrschaften am meisten zum

künftigen Wachstum des Wohnbaus in der Zentralschweiz beisteuern: Der veranschlagte Wert ihrer Gesuche nahm im Jahresvergleich um 69,3 Prozent zu. Tendenziell ist auch in Obwalden das MFH-Teilsegment auf der Gewinnerseite. Die geplante Bausumme schoss um 74,4 Prozent nach oben und erreichte einen neuen Höchstwert in der Zeitreihe. Auch der Bestand an Einfamilienhäusern dürfte im ländlichen Kanton markant wachsen, wo im Jahresvergleich um 58,1 Prozent höhere Investitionen geplant sind.

In Uri stagnierte das Investitionsvolumen im EFH-Teilsegment (-1,6%). Die Steigerung bei den mehrgeschossigen Wohnbauten vermochte das zu kompensieren (+2,8%). Insgesamt resultierte ein Plus von 1,7 Prozent auf überdurchschnittlichem Niveau.

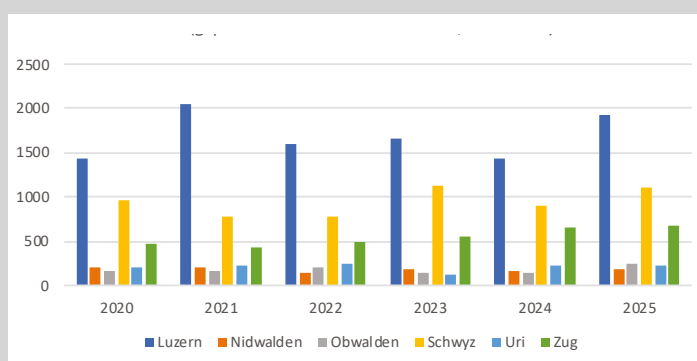
Der Kanton Nidwalden bildet eine Ausnahme. Mit 26,8 Prozent wuchs die geplante Bausumme im EFH-Segment um ein Vielfaches stärker als im Bereich MFH (+1,3%). Dies spiegelt die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum wider, wie die Nidwaldner Kantonalbank in ihrem aktuellen Eigenheimindex feststellte. Über beide Untersegmente resultierte ein Zuwachs von 6,1 Prozent.

Fazit: Die Investitionen in Wohnbauten legten vor allem in Luzern, Schwyz und Obwalden zu. Die dynamische Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern dürfte das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt vergrössern.

Zug wird Rolle nicht gerecht

Die handelspolitischen Auseinandersetzungen scheinen im Industriestandort Luzern Spuren hinterlassen zu haben. Die geplanten Investitionen von Unternehmen in den Ge-

Wohnbau (geplante Summe in Mio. CHF, Jan. - Dez.)



MFH (geplante Summe in Mio. CHF, Jan. - Dez.)

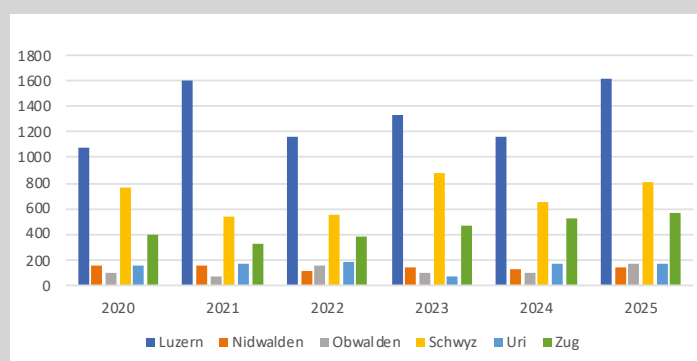


Bild: Calli Rudolf Architekten/Visualisierung: OUT of RAM, Zürich/Milano



Auf dem Werkmatt-Areal in Altdorf soll für 40 Millionen Franken diese Business School mitsamt Hotel- und Restaurationsbetrieb entstehen.

bäudepark sanken im Vergleich zum Vorjahr um 15,7 Prozent auf 356,8 Millionen Franken und unter den langjährigen Durchschnitt. Luzern dürfte aber Treiber der Bautätigkeit in diesem Segment bleiben. Unter dem Strich investieren Unternehmen jedoch rund 60 Millionen Franken weniger in Betriebsgebäude als im Vorjahr.

Weit gravierender war die Zurückhaltung der Unternehmen in Zug. Mehr als 200 Millionen Franken betrug kantonsweit der Einbruch bei den geplanten Bauinvestitionen. Nach Jahren mit grossen Schwankungen fiel die Bausumme im Vergleich zum Vorjahr mit 35,2 Millionen Franken schliesslich auf einen Tiefstwert zurück (-85,4%). Im Kanton Schwyz, bauwirtschaftlich von ähnlicher Be-

deutung wie Zug, hielt sich die Abschwächung bei den geplanten Bauinvestitionen in Grenzen (-7,5%) – bei einem nach wie vor überdurchschnittlichen Investitionsvolumen von 207,6 Millionen Franken.

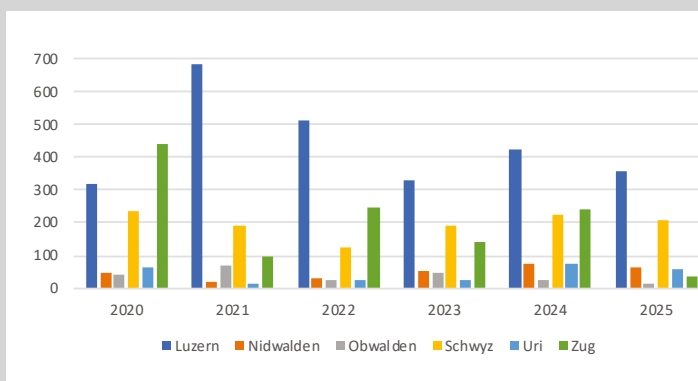
Auch in Nidwalden behandelten Firmen Investitionsprojekte mit grösserem Vorbehalt. Trotz des Rückgangs gegenüber dem Vorjahr (-14,2%) summierte sich der Wert der Gesuche auf 66 Millionen Franken und bewegte sich damit weit über dem Sechsjahresmittel. In Obwalden dagegen fiel die Summe um 37,2 Prozent auf noch 15,9 Millionen Franken und weit unter den langjährigen Durchschnitt. Uri wiederum verbuchte ein Minus von 22,5 Prozent auf 56,8 Millionen Franken, übertraf aber den Mittelwert um rund ein Drittel. In-

vestitionen werden oft mit positiven Erwartungen an die Zukunft getätigt. In allen sechs Kantonen trübten sich jedoch die Aussichten ein. Als Folge verzeichnete die Region im Vergleich zum Vorjahr Einbussen von 325 Millionen Franken (-30,7%).

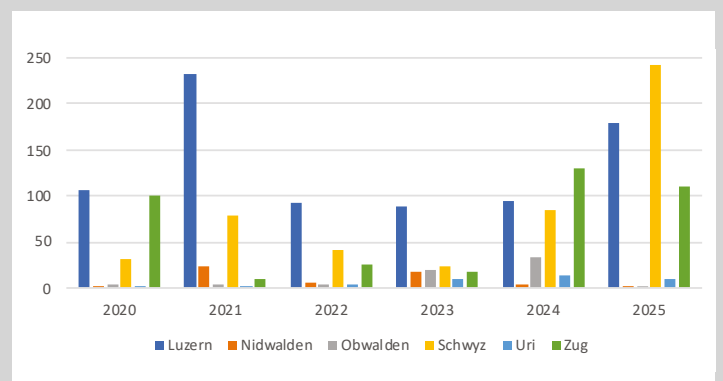
Luzern und Schwyz bauen Büros

Sehr positiv entwickelten sich dagegen die geplanten Investitionen in Handels- und Verwaltungsbauten. Haupttreiber des Wachstums in diesem Segment ist der Kanton Schwyz, wo die Bausumme auf eine Viertelmilliarde Franken hochschnellte (+186,4%). Dies auch dank zweier Grossprojekte. Eines davon ist das geplante Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach in Schwyz.

Industriebau (geplante Summe in Mio. CHF, Jan. - Dez.)



Handel & Verwaltung (geplante Summe in Mio. CHF, Jan. - Dez.)



Quelle: Infopro Digital Schweiz GmbH/Baublatt/Bauinfo-Center Docu Media

Im Bürosegment Impulse auslösen kann auch der Kanton Luzern. Auf einen überdurchschnittlich hohen Wert von 180,1 Millionen Franken summierten sich die Investitionen in Bürobauten (+89,6%). Zug bleibt im Vergleich mit den beiden anderen umsatzstarken Kantonen zurück. Die Bausumme schwächte sich gegenüber dem Vorjahr um 14,9 Prozent auf 111,1 Millionen Franken ab. Das Grossprojekt «Zephyr Ost» von V-Zug hievte die Summe aber über den langjährigen Durchschnitt. In Ob- und Nidwalden dagegen bildete sich die Summe des Bürosegments jeweils auf einen Bruchteil zurück. Uri steht etwas besser da.

Gesamthaft legten in der Bauregion die Investitionen im Segment «Handel & Verwaltung» um 51,0 Prozent wie noch nie in den letzten sechs Jahren auf über eine halbe Milliarde Franken zu (+184 Millionen Franken). Dieser Zuwachs konnte die Abschwächung des Industriegesegments jedoch nicht kompensieren. Dieses generiert in der Region im Schnitt ein dreimal grösseres Investitionsvolumen als das Bürobausegment.

Öffentliche Hand hält sich zurück

Im Bereich Bildung ist Luzern der bedeutendste Kanton der Zentralschweiz, doch kann er bei den Investitionen in Schulgebäude das Tempo der Vorjahre nicht aufrecht erhalten (-20,5%). Die geplante Investitionssumme ist trotzdem solide und überdurchschnittlich. In Schwyz fiel der Rückgang mit 43,8 Prozent noch deutlicher aus, während Zug ein Plus von 7,6 Prozent ausweisen konnte. In den drei anderen Kantonen werden im Bildungsbereich in aller Re-

gel kleinere Brötchen gebacken. Ihnen war es zu verdanken, dass sich der Rückgang der Bausumme in der Region in Grenzen hielt (-3,7%). Zu nennen wäre der Kanton Uri, wo im Hauptort Altdorf private Investoren für 40 Millionen Franken den Bau einer Business School mit Hotel- und Restaurationsbetrieb initiiert haben.

Im Bereich Gesundheit plante die öffentliche Hand um 68,8 Prozent weniger Investitionen als im Vorjahr. Angebote stationärer medizinischer Dienstleistungen erfordern in aller Regel Grossinvestitionen. Für die Gesundheitsversorgung in der Zentralschweiz ist Luzern von ähnlicher Bedeutung wie für den Bildungsbereich – mit entsprechendem finanziellem Engagement. Im letzten Jahr fiel dieses jedoch sehr bescheiden aus. Die Summe für geplante Gebäude in Gesundheitseinrichtungen verharrte rund zwei Drittel unter dem Mittelwert der Zeitreihe. Einzig der Kanton Schwyz gab Gegensteuer.

Positive Impulse dürfte dagegen das Segment Hotel- und Gastgewerbe setzen. Im Jahresvergleich erhöhte sich die Summe um 10,1 Prozent. Im Kanton Luzern mit weltweit bekannten Destinationen sank die geplante Bausumme auf ein überdurchschnittliches Niveau (-15,7%), während sich das Tourismussegment im Kanton Uri vom Tiefpunkt des Vorjahres erholte. Als Stütze der Bautätigkeit erweisen dürfte sich das Segment in den Kantonen Schwyz (+23%) und Zug (+15,2%).

Korrektur in zwei Segmenten

Im Bereich Gesellschaft, Kultur und Freizeit war die geplante Bausumme gesamthaft deutlich rückläufig (-40,5%), nach einem

Höchstwert im Vorjahr. Eine ähnliche Entwicklung war in Obwalden und Zug festzustellen. Das Gesamtergebnis erreichte immerhin den Durchschnitt. Die Entwicklung des Segments, das schweizweit in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewann, korreliert in aller Regel stark mit dem Investitionsgebaren der grossen Drei. Uri bildete im letzten Jahr jedoch eine Ausnahme.

Im Segment Infrastruktur war gesamthaft die Korrektur absehbar, aber wohl nicht in diesem Ausmass (-63%). Doch im Vorjahr hatte ein Grossprojekt im Kanton Zug die Bausumme in die Höhe getrieben. In dieser Berichtsperiode dürfte einzig der Kanton Luzern überdurchschnittlich wachsen.

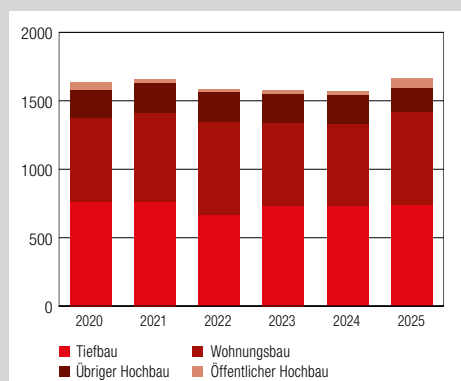
Bauhauptgewerbe sammelt Aufträge

In der Zentralschweiz befand sich der Auftragseingang im Vergleich zur Vorjahresperiode gesamthaft im Plusbereich (+18,6%). Schub ging im zweiten und dritten Quartal von allen Segmenten aus, insbesondere aber vom Tief- (+22,5%) und Wohnbau (+14,6%), wie Zahlen des SBV zeigen.

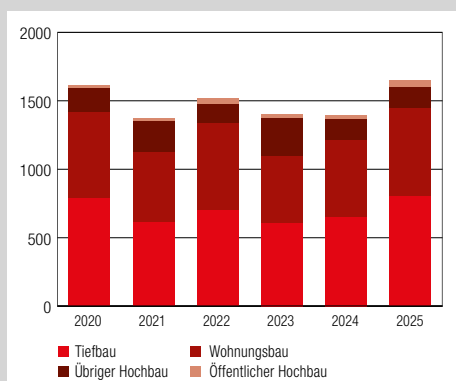
Dagegen schwächte sich der Wert der Arbeitsvorräte zur Vorperiode ab (-6,1%). Per 30. September lag er erstmals seit 2020 wieder unter der Marke von zwei Milliarden Franken. Sowohl der Tief- (-5,4%), als auch der Wohnbau (-4,1%) trugen zur rückläufigen Entwicklung bei, ebenso der übrige Hochbau (-28,8%). Eine Ausnahme bildete der öffentliche Hochbau (+62,5%).

Die tatsächliche Bautätigkeit in der Region entwickelte sich positiv (+5,9%), neben dem Tief- (+1,1%) und Wohnbau (+13,1%) getragen auch vom öffentlichen Hochbau. ■

Bautätigkeit (Q2 u. Q3, in Mio. CHF)



Auftragseingang (Q2 u. Q3, in Mio. CHF)



Arbeitsvorrat (per 31.09., in Mio. CHF)

