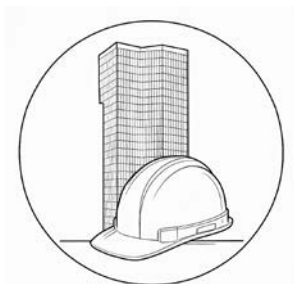




Neuer Wohnraum im Zürcher Unterland: der Innenhof der Überbauung Im Farn in Niederhasli. Das Baugesuch für die erste Etappe mit einem Investitionsvolumen von rund 85 Millionen Franken wurde im Januar eingereicht.



Bauwirtschaft Zürich

Auftragslage bleibt intakt

In der Region korrigierte die Hochbausumme nach dem Rekordwert im Vorjahr. Doch die Investitionen in Mehrfamilienhäuser bewegten sich nahe am Durchschnitt. Industrie und Gewerbe planen hohe Bauinvestitionen, der Bürobau legte nach. Auch drei kleinere Segmente stützen die Auftragslage.

Von Stefan Schmid

Der Kanton Zürich gilt gemeinhin als der Wirtschaftsmotor des Landes. Auch innerhalb der Schweizer Bauindustrie nimmt er eine tragende Rolle ein. Doch dieser Motor droht, in Zukunft weniger hochtourig zu laufen als zuletzt. Denn die auf Basis von Gesuchen ermittelte Investitionssumme für Hochbauten ging im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode um 11,2 Prozent zurück, wobei der Basiseffekt zu beachten ist. Beim Vorjahreswert hatte es sich um den höchsten der Zahlenreihe gehandelt. Mit 9,3 Milliarden Franken lagen die geplanten Investitionen in allen Segmenten des Hochbaus nominal lediglich 2,7 Prozent unter dem arithmetischen Mittel der vergangenen sechs Jahre. Dies geht aus den Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH per Stichtag 28. Februar hervor.

Der Wohnbau bildet mit einem Anteil von 71,3 Prozent an der gesamten Investitionssumme im langjährigen Durchschnitt das wichtigste Segment. Seine geplante Bau­summe war im Jahresvergleich rückläufig. 8,9 Prozent betrug das Minus, unter Berücksichtigung des Basiseffekts. In der vorherigen Berichtsperiode war die Wohnbausumme auf den Höchstwert in der Zeitreihe empor­geschossen. Ihr jüngster Wert erreichte den Sechsjahresschnitt.

Bei den Mehrfamilienhäusern schrumpfte die geplante Investitionssumme gegenüber der Vorperiode um 10,0 Prozent. Konkret ging sie vom damaligen Höchstwert um rund 700 Millionen Franken zurück. Sie lag damit aber noch knapp über dem Mittelwert des Betrachtungszeitraums. Diverse Grossprojekte hielten den Rückgang in Grenzen.

In Regensdorf, vor den Toren der Stadt Zürich, sollen für 171 Millionen Franken zehn Häuser mit 283 Wohnungen sowie Gewerbeflächen entstehen. Damit schreitet der Wandel des einstigen Gewerbegebiets nördlich des Bahnhofs fort. Regensdorfs Bevölkerung wuchs seit 2020 um durchschnittlich 2,2 Prozent und damit deutlich stärker als jene in der Stadt Zürich (+0,8%).

Unterland wächst weiter

Die Dynamik im Zürcher Unterland, das im vergangenen Jahrzehnt von allen Zürcher Regionen am stärksten wuchs, erfasst nun auch Regensdorfs nordöstliche Nachbargemeinde. Niederhaslis Bevölkerungszahl legte 2025 um 2,2 Prozent zu. Die Überbauung «Im Farn» soll mit rund 400 neuen Wohnungen dazu beitragen, die Nachfrage

zu befriedigen. Investitionsvolumen: 85 Millionen Franken.

Trotz der regen Bautätigkeit sank in beiden Gemeinden die Leerwohnungsziffer drastisch. Zum Stichtag 2025 standen in Niederhasli gemäss BfS 0,41 Prozent der Wohnungen leer, fünf Jahre zuvor waren es noch 1,38 Prozent. In Regensdorf halbierte sich der Anteil im selben Zeitraum auf 0,26 Prozent. Noch knapper ist der Wohnraum in den beiden grössten Städten des Kantons. In Zürich verschärfte sich die Lage wenigstens nicht weiter: Die Leerwohnungsziffer stieg innert Jahresfrist von 0,07 auf 0,1 Prozent. Gemäss Zahlen des statistischen Amtes des Kantons erreichte der Wohnbausaldo in der Stadt 2025 wieder den langjährigen Durchschnitt. In Winterthur wurden indes mehr Wohnungen abgerissen als fertiggestellt. Dennoch stieg auch in der Eulachstadt die Leerwohnungsziffer leicht auf 0,18 Prozent (2024: 0,14%).

Bei den Einfamilienhäusern zeigte sich eine gegenläufige Entwicklung. Verglichen mit der Vorperiode resultierte im kleineren Teilssegment eine um 2,4 Prozent höhere Investitionssumme. Sie blieb jedoch 9,4 Prozent unter dem Sechsjahresschnitt. Somit scheint sich die Konsolidierung auf tieferem Niveau als zu Beginn der Dekade fortzusetzen. Dass die damalige Zunahme im Nachgang der Pandemie eher einem Nachholbedarf entsprach, zeigen die Langfristzahlen des Kantons. Demzufolge war die Anzahl der neugebauten Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr um 75 Prozent tiefer als 2010. 2025 endete sogar als das erste Jahr, in dem mehr von ihnen abgebrochen als neu erstellt wurden.

Abschwächung auf hohem Niveau

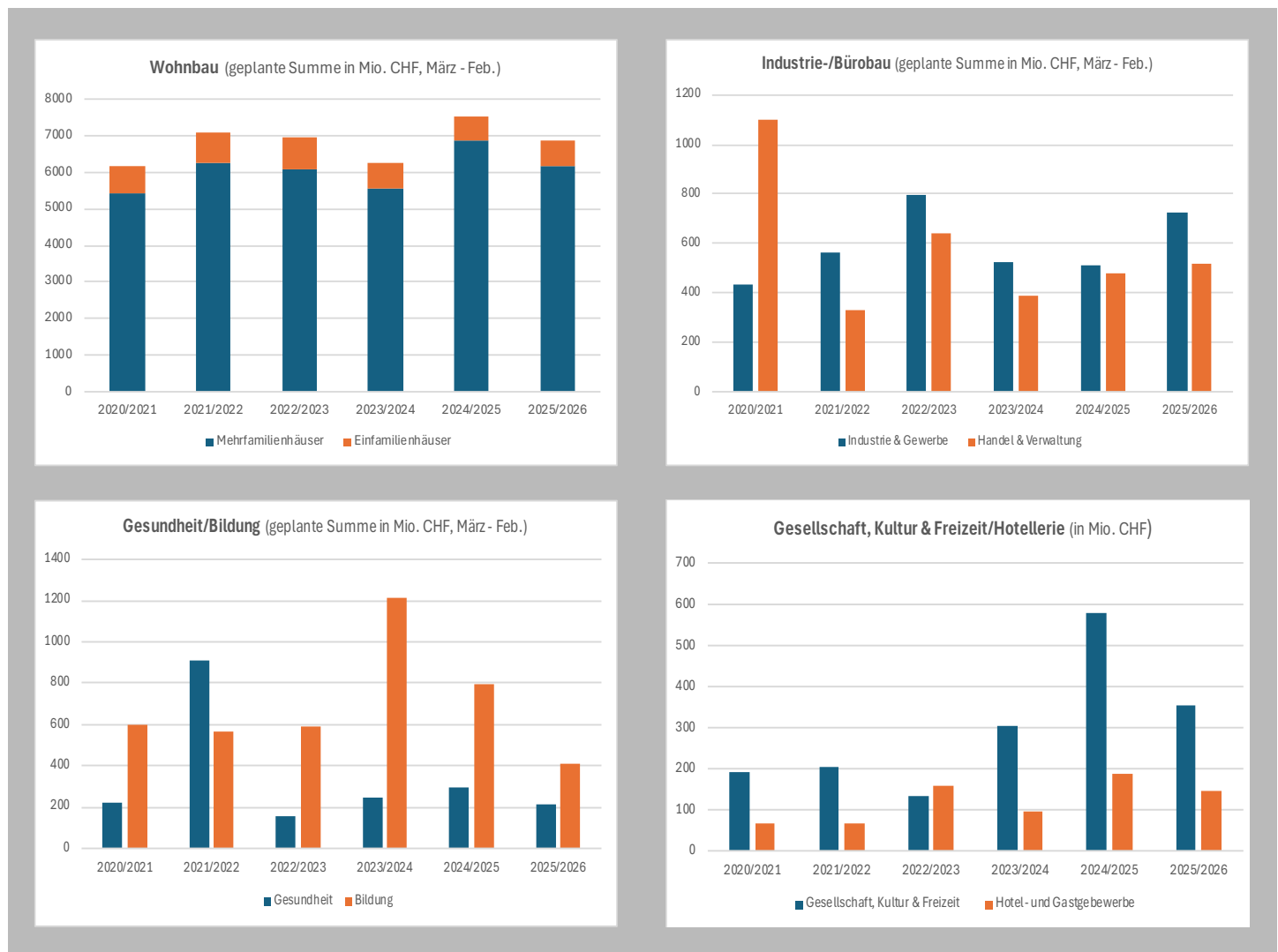
Der übrige Hochbau wird im Kanton Zürich derzeit abgebremst. In den vergangenen zwölf Monaten sanken die geplanten Bau- summen auf 2,44 Milliarden Franken. Damit

lag das Investitionsvolumen 17,1 Prozent unter dem Vorjahreswert und rund 11 Prozent unter dem langjährigen Mittel.

Nach einer Phase mit hohen Investitionsvolumina dürfte der übrige Hochbau dämpfend auf die künftige Hochbautätigkeit wirken. Im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode befanden sich mit dem Industrie- und dem Bürobau lediglich zwei Segmente im Wachstumsbereich.

Öffentliche Bautätigkeit lässt nach

Der Bildungsbau verzeichnet nach einem aussergewöhnlich starken Vorjahr einen markanten Rückgang. Die geplante Bausumme brach fast um die Hälfte ein und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten Jahre. Die Entwicklung relativiert sich insofern, als dass die beiden Vorjahre von Grossprojekten geprägt waren. Gleichwohl zeigt sich, dass derzeit weniger neue Vorhaben in die Pipeline gelangen.



Auch im Gesundheitssegment dürfte sich die Baudynamik abschwächen. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg und zwei Vorjahren mit einem hohen Engagement der öffentlichen Hand gingen die geplanten Investitionen wieder zurück (-25,9%) und blieben 36 Prozent unter dem Mittelwert. In der auf Basis von Gesuchen ermittelten Bausumme enthalten ist beispielsweise das Gesundheitszentrum für das Alter Bachwiesen in Zürich-Albisrieden. Dieses soll bis 2030 im Rahmen eines Ersatzneubaus für das Haus A erweitert werden. Im vergangenen September nahm die Stadtzürcher Stimmbewölkerung den Baukredit mit einem deutlichen Ja-Anteil an. Der Baustart soll noch dieses Jahr im Herbst erfolgen. Für das Projekt sind Baukosten in Höhe von 80,35 Millionen Franken veranschlagt.

Eine ähnliche Tendenz ist im Infrastrukturbereich zu beobachten, bei dem die projektierte Bausumme klar nachgab, und zwar sowohl im Vergleich zum Vorjahr (-29,3%) als auch im Mehrjahresvergleich (-44,7%). Insgesamt deutet vieles darauf hin, dass die öffentliche Hand ihre Bautätigkeit derzeit zurückhaltender gestaltet oder sich Projekte zeitlich verschieben.

Industrie und Gewerbe top

Demgegenüber präsentiert sich der privatwirtschaftlich geprägte Hochbau deutlich robuster. Besonders ins Auge sticht das Segment Industrie und Gewerbe, das sich klar über dem Durchschnitt bewegt und im Mehrjahresvergleich ein überdurchschnittliches Wachstum von 42,7 Prozent aufweisen

konnte. Die Investitionen der Unternehmen dürften damit wesentlich zur Stabilisierung des Gesamtmarktes beitragen.

Auch im Bereich Handel und Verwaltung sind positive Impulse erkennbar. Nach einer schwächeren Phase hat sich die Projektsumme in den letzten zwei Jahren konstant erhöht und in der Berichtsperiode zugelegt (+7,6%). Zwar bleibt das Segment leicht unter seinem langjährigen Mittel, doch deutet die Entwicklung auf eine Belebung der Bautätigkeit hin.

Hotelbau trotz guter Ertragslage mau

Der Tourismus im Kanton Zürich erlebte 2025 ein Rekordjahr mit über 7,55 Millionen Logiernächten, was einem Wachstum von 3,5 Prozent entspricht. Getragen wurde der Höchststand vor allem durch den starken Heimmarkt (Anteil: 39%) und einen Zuwachs im Freizeittourismus, inklusive positiver Effekte durch die Fussball-EM der Frauen. Auch die Zahl der Gäste aus Nordamerika nahm um 4,5 Prozent zu, wie der «Tages-Anzeiger» vermeldete. Die Investitionen im Tourismusbereich konnten indes nicht im gleichen Masse mithalten.

Das Hotel- und Gastgewerbe wies bei den geplanten Investitionen nach einer sehr starken Vorperiode zwar einen deutlichen Rückgang auf (-23,1%), blieb aber überdurchschnittlich. Dies spricht für eine anhaltend solide Investitionstätigkeit, wenn auch mit abnehmender Dynamik. Ähnlich verhält es sich im Segment Gesellschaft, Kultur und Freizeit. Nach einem Ausreisser im Vorjahr (580 Mio. CHF) reduzierte sich die Bau-

summe zwar deutlich (-39,0%), lag aber noch immer klar über dem Durchschnitt.

Wohnbau kurbelt Wachstum an

Die tatsächliche Bautätigkeit entwickelte sich dagegen leicht positiv. Gesamthaft stieg die Bausumme im zweiten Semester 2025 im Jahresvergleich um 2,1 Prozent. Den langjährigen Durchschnitt übertraf sie sogar etwas deutlicher (+3,3%). Dies geht aus den Erhebungen des SBV hervor. Im Tiefbau, dem grössten Segment, war ein Rückgang um 20,8 Prozent zu verzeichnen. Der Wohnungsbau vermochte diesen mit einem Plus von 53,8 Prozent zu kompensieren. Auch der übrige Hochbau legte zu (+3,2%), während der öffentliche Hochbau stagnierte.

Beim Auftragseingang fiel der Zuwachs mit 10,3 Prozent zur Vorperiode höher aus. Die Bauherrschaften füllten die Auftragsbücher des Bauhauptgewerbes im Tiefbau (+4,4%), Wohnbau (+15,7%) sowie im öffentlichen Hochbau (+49,5%) so kräftig wie noch nie im Beobachtungszeitraum. Die gesamte Auftragssumme übertraf erstmals die Schwelle von zwei Milliarden Franken.

Noch viel Arbeit vorrätig

Der Arbeitsvorrat wuchs um 10,5 Prozent. Beim Tiefbau setzte sich der Rückgang fort (-16,0%). Dafür steigerte der Wohnbau den Wert vorrätiger Aufträge zum zweiten Mal in der Zeitreihe auf über eine Milliarde Franken (+24,1%). Der übrige sowie der öffentliche Hochbau trugen mit hohen Zuwachsraten zum guten Ergebnis bei. ■

Mitarbeit: Peter Weiss, Corinne Pitsch-Obrecht

