



Der Bau von Mehrfamilienhäusern kommt in die Gänge. Nach dem Vorquartal sind erneut hohe Investitionen geplant. Die finanziellen Mittel dürften vor allem in Neubauten fließen.

## Baublatt-Analyse: 1. Quartal 2026

# Hohe Dynamik setzt sich fort

Der Wohnbau dürfte überdurchschnittlich zulegen dank des Neubaugeschäfts bei den Mehrfamilienhäusern. Industrie- und Bürobau verzeichneten erneut Erfolgsquartale. Gesamthaft legte der Hochbau beim Wachstumstempo noch einen Zacken zu.

Stefan Schmid

**D**as Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe konnte das 1. Quartal auf ähnlich schwungvolle Weise beginnen, wie es das Jahr 2025 beendet hatte. Das Resultat ist sogar in zweifacher Hinsicht bemerkenswert. Zum einen erhöhte sich die auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 5,1 Prozent. Zum anderen wurde der bereits hohe Wert des Schlussquartals um 2,8 Prozent übertroffen. Wie schon im Vorquartal lag die nominale Hochbausumme über der Marke von 14 Milliarden Franken.

Einen grossen Anteil am sehr guten Ergebnis hatte die Entwicklung des Wohnbaus. Gesamthaft knüpften die Investoren des Segments nahtlos an die Dynamik im Vor-

quartal an und egalisierten die hohe Vorgabe aus diesem. Verglichen mit dem Startquartal 2025 resultierte gar ein Plus von 10,9 Prozent, wie aus den Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH hervorgeht.

### Neubausumme auf alter Höhe

Im Untersegment Mehrfamilienhäuser (MFH) stiegen die geplanten Investitionen zum Vorjahresquartal um 14,4 Prozent und dürften mit Blick auf die Zeitreihe den Sechsjahresdurchschnitt deutlich übertreffen (+12,4%).

Zwei Entwicklungen führten zum sehr guten Wert in diesem Quartal. Erstens war die Zuwachsrate im Neubaugeschäft mit einem Plus von 22,4 Prozent ausserordentlich, wobei der Basiseffekt zu berücksichtigen ist. So erreichte die für mehrgeschossige

Neubauten geplante Summe nach dem Einbruch im Vorjahr nun wieder das Niveau des Startquartals 2024. Im Vergleich zum Vorquartal ging sie jedoch um 8,7 Prozent zurück. Zweitens gab es im Renovierungsgeschäft verglichen mit dem Vorjahr zwar eine Einbusse zu verzeichnen. Diese fiel aber minimal aus und bewegte sich im statistischen Schwankungsbereich (-2,9%).

Das Ergebnis im Schlussquartal hatte dagegen von den bereits sehr hohen Bezugswerten des vorletzten Jahres profitiert. So verzeichnete das Neubaugeschäft eine stattliche Zunahme bei den geplanten Investitionen (+13,3%). Der Rückgang des Umbaugeschäfts (-17,0%) konnte das Ergebnis im 4. Quartal nicht allzu stark beeinträchtigen, zumal das Neubaugeschäft im Mittel rund

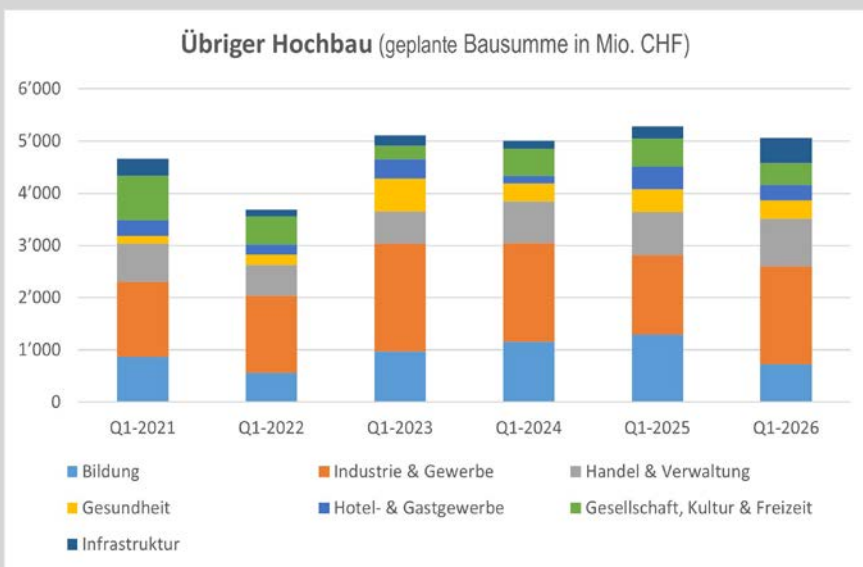
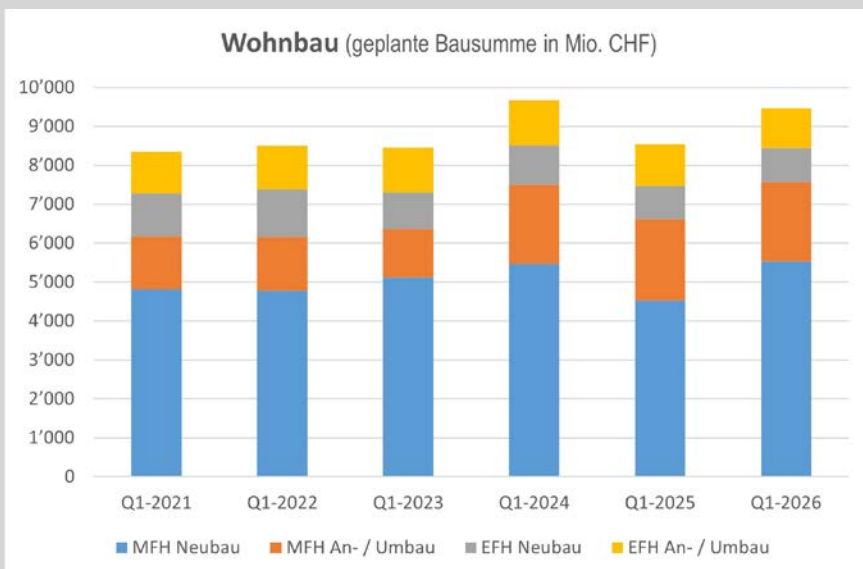
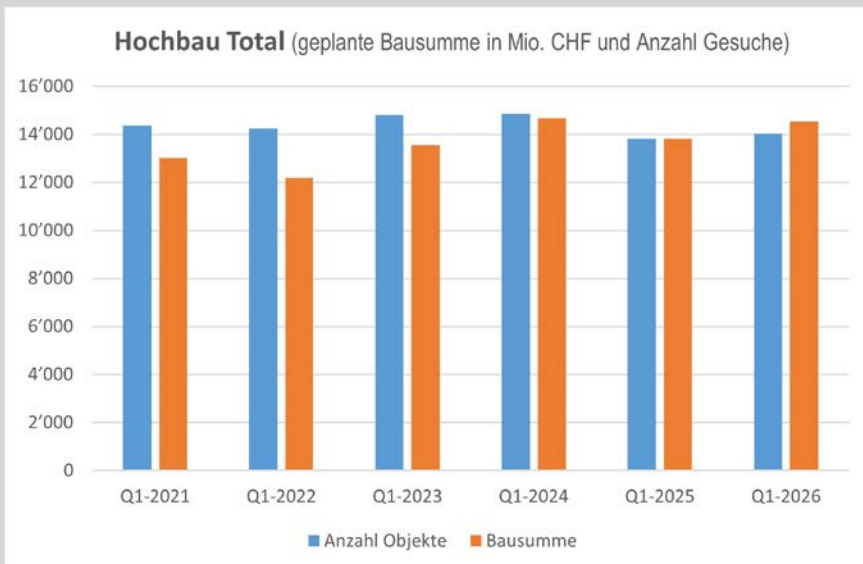
drei Viertel der geplanten Investitionen im MFH-Untersegment ausmacht. Im 1. Quartal wuchs die projektierte Bausumme für An- und Umbauten zum Vorquartal um ein Viertel. Damit lag sie wieder bei über zwei Milliarden Franken und somit im Bereich jenes Werts, auf den sie sich seit 2024 einzupendeln scheint.

### Leichte Entspannung zu erwarten

Bis die neuen Wohnungen fertiggestellt sind und das Angebot auf dem angespannten Mietwohnungsmarkt erhöhen, dürfte noch einige Zeit vergehen. Doch immerhin rechnen die Analytinnen und Analysten der Raiffeisen-Gruppe gemäss ihrer neusten Immobilienstudie für 2026 im Vergleich zum Vorjahr mit einer Zunahme des baulichen Wohnungszugangs um 12 Prozent. In den kommenden ein bis zwei Jahren könnte es laut der Studie zu einer temporären Ausweitung des Wohnungsangebots kommen.

Die Zahl neu gebauter Wohnungen schein seit 2024 mit dem Haushaltswachstum Schritt zu halten, heisst es darin weiter. Die Ursachen dafür orten die Autoren in der tieferen Zuwanderung und der sinkenden Zahl an Haushaltsgründungen. Dank dieses jüngsten Ausgleichs zwischen Angebotsausweitung und zusätzlicher Nachfrage habe sich die Mietpreisdynamik in den meisten Schweizer Regionen zuletzt abgeschwächt. Gemäss der Studie lag die Jahreststeuerung bei den Angebotsmieten im Verlauf des Jahres 2025 nur noch zwischen 1,3 und 2,3 Prozent. Mitte 2024 waren landesweit noch Preissteigerungen von 6 Prozent zu verzeichnen gewesen. Um die Situation am Mietwohnungsmarkt längerfristig zu entspannen, sei jedoch eine viel grössere Steigerung der Bautätigkeit vonnöten, betonen die Autorinnen. Denn von 2019 an sei die Anzahl der neuerstellten Wohnung stetig gesunken, sodass sich in Kombination mit dem starken Bevölkerungswachstum ein Wohnungsdefizit aufgestaut habe.

Im Untersegment Einfamilienhäuser (EFH) setzte sich der Rückgang des Umbaugeschäfts fort. 4,71 Prozent betrug das Minus zum Vorjahresquartal. Verglichen mit dem Schlussquartal gab es indes einen Zuwachs (+8,9%). Die geplanten Investitionen für Neubauten legten derweil zum Vorjahres-



quartal um 3,26 Prozent zu und stagnierten im Vergleich zum Vorquartal.

### Wirtschaftsleistung gebremst

Der Krieg im Nahen Osten liess die internationalen Energiepreise seit Ende Februar stark ansteigen. Dies trübt die Konjunkturaussichten und lässt Experten höhere Inflationsraten erwarten. Die weitere Entwicklung des Konflikts und damit verbunden die wirtschaftlichen Auswirkungen sind unsicher. Deshalb erhöhte die Expertengruppe des Bundes in ihrem Bericht vom März ihre technische Annahme für die durchschnittlichen Erdölpreise sowohl im laufenden als auch im nächsten Jahr. Als Folge davon sei für dieses Jahr eine leicht höhere Inflation zu erwarten (Prognose vom Dezember: 0,2%, neu: 0,4%).

Trotz des höheren Inflationsrisikos entschied sich die Schweizerische Nationalbank (SNB) fürs Abwarten und belies im März den Leitzins bei null Prozent. Das niedrige Zinsniveau, das als belebend für die Bautätigkeit gilt, bleibt mindestens vorläufig erhalten.

Zusätzlich bremsen eine gedämpfte Weltnachfrage und der hoch bewertete Schweizer Franken die Exportwirtschaft, was die Investitionstätigkeit tendenziell trübt. Insgesamt dürfte die Wirtschaftsleistung stagnieren. Daher korrigierte die Expertengruppe ihre Wachstumsprognose leicht nach unten.

Für das laufende Jahr erwartet sie ein unterdurchschnittliches Wachstum des Schweizer BIP von 1,0 Prozent (Prognose vom Dezember: 1,1%). Wie die Expertengruppe schreibt, dürfte sich das Wachstum der Schweizer Wirtschaft im Jahr 2027 auf 1,7 Prozent beschleunigen, bei einer jahresdurchschnittlichen Inflation von 0,5 Prozent (Prognosen bleiben unverändert).

### Industrie- und Bürobau im Hoch

Während die gesamtwirtschaftlichen Aussichten verhalten bleiben, geht es in der verarbeitenden Industrie und bei den Gewerbebetrieben dynamisch weiter. Die geplanten Investitionen erreichten im 1. Quartal Spitzenwerte: Gegenüber dem Vorjahr resultierte ein Plus von 22,6 Prozent. Dieser kräftige Anstieg dürfte die Bautätigkeit weiter beflügeln. Das Handels- und Verwaltungssegment wiederum kann bereits zum vierten Mal in Folge zulegen und die geplanten Investitionen in Bürogebäude auf einen neuen Höchstwert ausweiten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal betrug das Plus 10,3 Prozent, gegenüber dem Vorquartal waren es immerhin 4,3 Prozent. Verglichen mit dem Mehrjahresmittel ergab sich ein Plus von 22,8 Prozent.

Der Bildungsbau verzeichnete im Startquartal indes einen deutlichen Rückgang um über eine halbe Milliarde Franken. Zum Vorjahr entspricht dies einem Minus von 43,2

Prozent. Allerdings folgten auf zwei aussergewöhnlich starke Jahre mit hohen Investitionsvolumen nun tiefere Werte. Dennoch bleibt das aktuelle Niveau klar unterdurchschnittlich und markiert den zweittiefsten Wert der vergangenen sechs Jahre. Immerhin fiel der Rückgang gegenüber dem Vorquartal mit -14,1 Prozent moderater aus.

Im Gesundheitssegment hingegen legte die Bausumme gegenüber dem Vorquartal deutlich zu (+32%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal ergab sich zwar ein Rückgang von 20,1 Prozent. Doch der Wert lag nach wie vor nahe beim langjährigen Durchschnitt und damit weiterhin auf solidem Niveau.

### Extraschub für die Infrastruktur

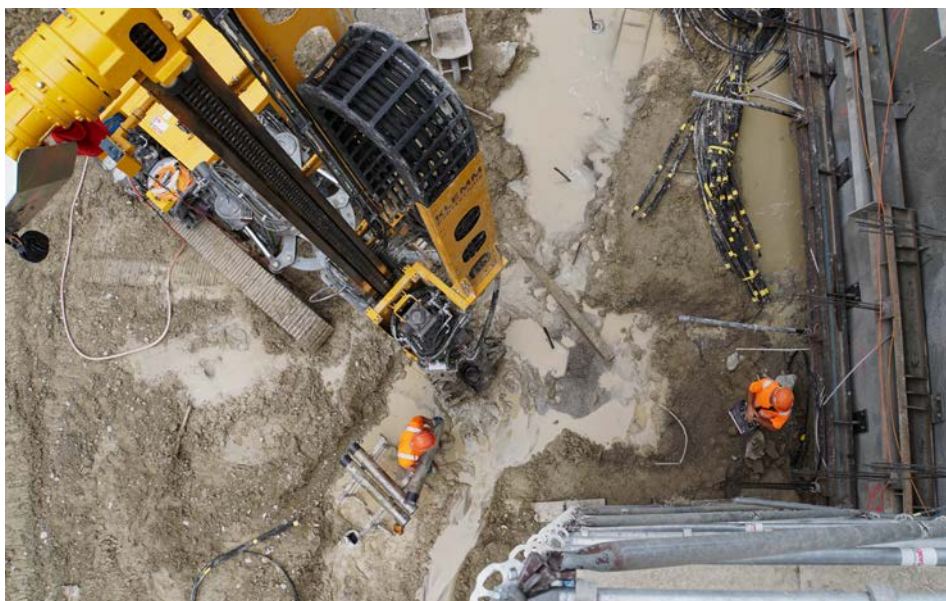
In den drei übrigen Segmenten des Hochbaus fällt die Bilanz durchmischte aus. Gesamthaft dürften sie die künftige Hochbautätigkeit im gleich hohen Ausmass wie im Vorjahr beleben. Doch innerhalb des Trios waren die Anteile im 1. Quartal ganz anders verteilt als in der Vergangenheit üblich.

So schnellte die für Infrastrukturbauten vorgesehene Investitionssumme regelrecht in die Höhe: Sie fiel mehr als doppelt so hoch aus wie im Vorjahresquartal und bewegte sich um 90 Prozent über dem Durchschnitt. Erstmals in der Zeitreihe summierte sie sich auf fast eine halbe Milliarde Franken und übertraf das Ergebnis für «Gesellschaft, Kultur und Freizeit». Dieses im langjährigen Mittel bedeutendste der drei Segmente büsste zum Vorjahr 22,6 Prozent ein und blieb damit deutlich unterdurchschnittlich. Immerhin ging es zuletzt wieder bergauf: Im Vergleich zum Schlussquartal 2025 resultierte ein Plus von 51,3 Prozent.

Auch aus dem Hotel- und Gastgewerbe waren rückläufige Zahlen zu verzeichnen. Gegenüber der Vorjahresperiode war angesichts des damaligen Höchstwerts eine Korrektur auch in diesem Ausmass (-31,6%) zu erwarten. Zum Vorquartal sank die Summe ebenfalls um über ein Viertel (-26,1%). Die heuer im Startquartal geplanten Investitionen befanden sich indes noch immer knapp über dem Mittel des von starken Schwankungen geprägten Segments. ■

(Mitarbeit: Corinne Pitsch-Obrecht und Peter Weiss)

Bild: Stefan Schmid



Industrie und Gewerbe planen trotz globaler Unsicherheiten und volatiler Märkte hohe Investitionen in die Erweiterung der Produktionskapazitäten. Und die Büroflächenproduktion dürfte stark zulegen, wie aus neusten Zahlen hervorgeht.