



Gelebte Verdichtung in Thun: Die Wohnbaugenossenschaft Freistatt und die städtische Pensionskasse haben ein Gesuch für den Bau von 272 Wohnungen anstelle der bisherigen 92 in der «Neuen Freistatt» eingereicht (Visualisierung).

## Bauwirtschaft Espace Mittelland

# Wohnbau stützt Wachstum

In der Bauregion haben die für Mehrfamilienhäuser projektierten Investitionen die Marke von fünf Milliarden Franken überschritten. Im übrigen Hochbau planten die Bauherrschaften zurückhaltender, vor allem im Industriebau. Zuwächse in anderen Segmenten konnten das nicht ausgleichen.

Von Corinne Pitsch-Obrecht und Peter Weiss



In der Bauregion Espace Mittelland dürften die Firmen des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes einer stabilen Auftragslage entgegenblicken. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Investitionssumme für Hochbauten erreichte das Niveau der vorherigen Berichtsperiode und verpasste den damaligen Spitzenwert um lediglich 0,9 Prozent. Wie schon im Vorjahr überschritt ihr Betrag nominal die Marke von zehn Milliarden Franken. Den Durchschnitt der vergangenen sechs Jahre übertraf sie damit um 9,7 Prozent (*Zahlen per 31. März*).

Der Kanton Bern, auf den im langjährigen Mittel gut die Hälfte der Hochbausumme der

Region entfällt, wurde seiner Führungsrolle gerecht. Rund eine halbe Milliarde Franken mehr wurde für Hochbauten aller Segmente geplant. Im Vergleich zur Vorperiode entspricht das einem Plus von 9,8 Prozent. Zweitstellig fiel die Steigerungsrate im Kanton Neuenburg aus (+14,1%).

Der Kanton Solothurn verzeichnete ein Wachstum von 4,3 Prozent, was die projektierte Hochbausumme knapp über den langjährigen Mittelwert hob. Im Kanton Freiburg kam es mit einem Minus von 22,4 Prozent zwar zu einer Korrektur, was aufgrund des Basiseffekts zu erwarten war. Doch die geplante Investitionssumme lag immer noch

über dem arithmetischen Mittel. Einzig im Kanton Jura gab sie gegenüber der Vorperiode nach und blieb unterdurchschnittlich, wie aus den Infopro-Zahlen hervorgeht.

## Hohe Dynamik in Bern

Das erneut gute Gesamtergebnis ist in erster Linie den Bauherrschaften im Wohnbau zu verdanken. Über die gesamte Region planten sie um 7,4 Prozent höhere Investitionen als in der vorherigen Berichtsperiode. Mit insgesamt 6,76 Milliarden Franken stellt der aktuelle Wert den nominal höchsten in der Zeitreihe dar und liegt klar über dem langfristigen Durchschnitt. Konkret übertrifft

dieser Rekordwert das arithmetische Mittel der vergangenen sechs Jahre um deutliche 12,0 Prozent.

Ein differenzierter Blick auf die Kantonslandschaft verdeutlicht jedoch, dass das Wachstum massgeblich vom Kanton Bern angetrieben wird. Mit einer veranschlagten Bausumme von 3,64 Milliarden Franken entfällt weit mehr als die Hälfte des regionalen Volumens auf den Bärenkanton. Die Steigerungsrate gegenüber der Vorjahresperiode fiel mit 15,6 Prozent überdurchschnittlich hoch aus, womit Bern das kantonseigene Mittel um fast 20 Prozent übertraf.

Auch der Kanton Freiburg verzeichnete mit 1,61 Milliarden Franken ein stabiles Ergebnis, das 13,5 Prozent über seinem langjährigen Durchschnitt lag. Anders präsentiert sich die Situation in Neuenburg, wo die geplanten Investitionen um 10,6 Prozent zurückgingen und damit 14,2 Prozent unter dem Mittelwert verharrten.

### MFH als Wachstumstreiber

Der kräftige Wachstumsimpuls geht primär von den Mehrfamilienhäusern (MFH) aus, die rund 70 Prozent der Wohnbausumme ausmachen. Über die gesamte Bauregion Espace Mittelland kletterte die projektierte Summe für mehrgeschossige Bauten im Vorjahresvergleich um 11,2 Prozent auf einen neuen Höchstwert von 5,1 Milliarden Franken. Das Vertrauen der Investorenschaft scheint ungeboren, was sich in einer Abweichung von plus 21,4 Prozent zum Sechsjahresmittel manifestiert.

Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung im Kanton Bern, wo das MFH-Segment um 19,8 Prozent auf den neuen Höchstwert von 2,81 Milliarden Franken zulegte. Ein exzellentes Beispiel für diese Dynamik ist das Projekt «Neue Freistatt» in Thun. Hier planen die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt und die Städtische Pensionskasse Thun rund 270 neue Wohnungen sowie ein kleines Gewerbezentrum. Das nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) realisierte Grossprojekt unterstreicht den Trend zu ökologischem Wohnraum in urbanen Zentren.

Auch im Kanton Jura schossen die Gesuche für Mehrfamilienhäuser um 16,0 Prozent nach oben, während Solothurn ein Plus von 5,9 Prozent verzeichnete. Neuenburg hingegen musste auch in diesem Teilsegment Federn lassen und verfehlte mit einem Rückgang von 14,6 Prozent seinen langjährigen Durchschnitt klar.

### Weniger Einfamilienhäuser geplant

Im Gegensatz zum boomenden Geschosswohnungsbau mehrten sich beim Segment der Einfamilienhäuser (EFH) Anzeichen von Stagnation – und das auf tiefem Niveau. Die projektierte Summe in der Bauregion sank im Jahresvergleich gesamthaft um 2,9 Prozent auf 1,64 Milliarden Franken. Vielsagen-der als die kurzfristige Veränderung ist der Vergleich mit dem langfristigen Trend: Das im Berichtszeitraum geplante Volumen liegt 9,7 Prozent unter dem arithmetischen Mittel der Zeitreihe.

Besonders deutlich zeigt sich die Korrektur in den Kantonen Solothurn (-11,3 %) und Freiburg (-10,7 %). Im dominanten Kanton Bern fiel das Ergebnis im Vergleich zur Vorperiode zwar solide (+3,2%), aber auch unterdurchschnittlich (-3,4%) aus. Steigende Landpreise, höhere Zinsen und der Fokus auf die innere Verdichtung scheinen den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern zunehmend zu erschweren. Im Kanton Jura liegen die geplanten Investitionen in diesem Bereich sogar über 20 Prozent unter dem Mittel.

**Zwischenfazit:** Die Bauwirtschaft in der Region Espace Mittelland profitiert von einer starken Verschiebung hin zum verdichteten Bauen. Während der klassische Einfamilienhausbau schwächelt, sorgt die Dynamik bei den Mehrfamilienhäusern, gestützt durch wegweisende Projekte für eine hohe Auslastung der Kapazitäten. Die jüngste Gesuchsumme auf Rekordniveau legt den Schluss nahe, dass das Mietwohnungsangebot in den kommenden Jahren wachsen könnte. Mittelfristig könnte dies den Druck auf die Märkte dämpfen.

### Schoggipark federt Rückgang ab

Das Ergebnis im übrigen Hochbau deutet dagegen auf eine Abschwächung der künftigen Bautätigkeit hin. So lag die geplante Investitionssumme gesamthaft 12,2 Prozent unter dem Wert der Vorperiode. Das langjährige Mittel übertraf sie mmerhin um 6,0 Prozent.

Im Segment Industrie und Gewerbe, dem bedeutendsten des übrigen Hochbaus, resultierte ein Rückgang von 34,7 Prozent. Der

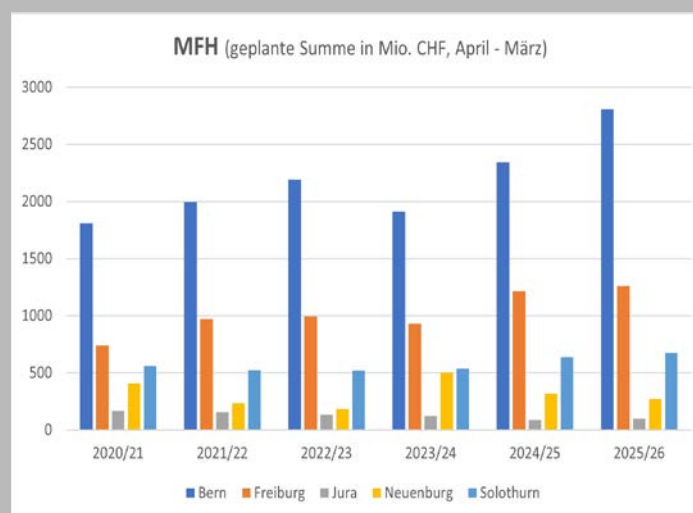
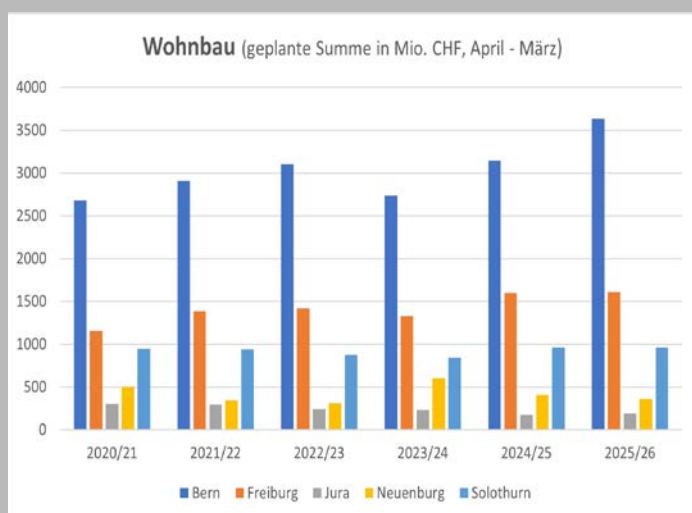


Bild: Rendering aus Archiv BBL



So soll sich die Zentrale des Bundesamts für Zoll und Grenzsicherheit nach der umfassenden Sanierung mit Umbau präsentieren.

Hauptgrund lag in der Korrektur im Kanton Freiburg. Verglichen mit dem Höchstwert im vorherigen Berichtszeitraum sanken die projektierten Investitionen um 59,6 Prozent. Damit lagen sie aber noch um gut ein Fünftel über dem Mittelwert. Den Sinkflug so sanft abzufedern vermochte ein Grossvorhaben am Stammsitz der traditionellen Schokoladenmarke Cailler. In Broc plant eine Freiburger Investoren-Gesellschaft einen Parc du Chocolat als Erweiterung des bisherigen Museums. 200 Millionen Franken beträgt die Gesuchssumme alleine für den eigentlichen Park, der diverse Neubauten sowie Umbau-

ten der stillgelegten Fabrikgebäude umfasst. Im Nachbarkanton Bern ging die projektierte Bausumme gegenüber dem Vorjahresstichtag um 8,1 Prozent zurück und lag damit unter dem Mittel. Auch in den Kantonen Solothurn, Neuenburg und Jura war die für Investitionen in Produktionsgebäude geplante Summe unterdurchschnittlich. Im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode gab es einzig im Jura eine Steigerung (+45,4%).

### Mehr Bürobauteen projiziert

Bei den Büroflächen lässt sich anhand der Gesuche dagegen auf ein regeres Investi-

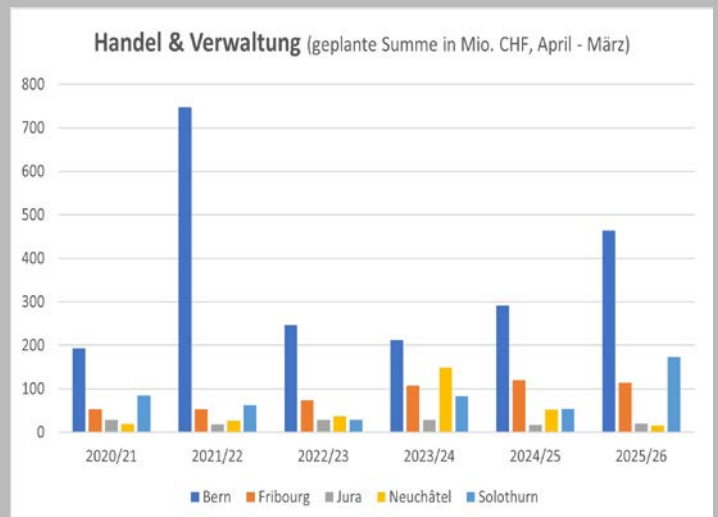
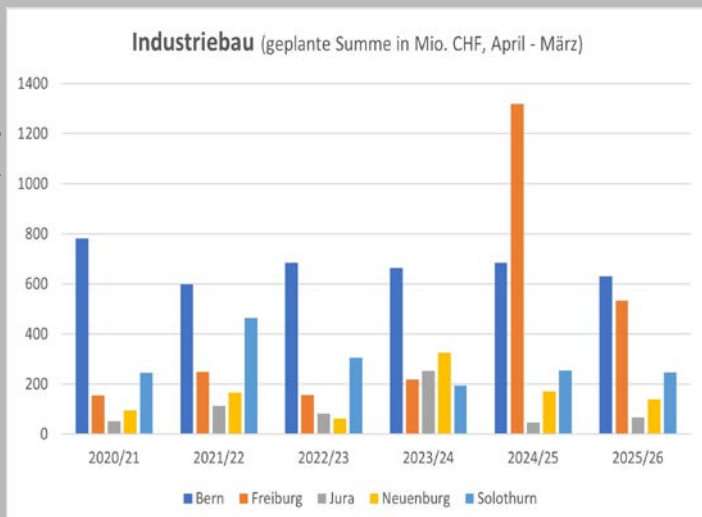
onsgebaren schliessen. Die Segmentsumme legte im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode um 46,9 Prozent zu und überstieg das langjährige Mittel um 31,1 Prozent. Das stärkste Wachstum verzeichnete der Kanton Solothurn, wo sich die geplante Investitionssumme für Handels- und Verwaltungsgebäude mehr als verdreifachte. Mit 120 Millionen Franken entfiel der Löwenanteil auf das Baugesuch für ein neues Zentralgefängnis in Flumenthal.

Auch im Kanton Bern gab es mit 59,2 Prozent ein deutliches Plus. Alleine für die Sanierung und den Umbau des Büro- und Verwaltungsgebäudes an der Taubenstrasse in der Bundesstadt, in welchem das Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit seinen Hauptsitz hat, sind 100,5 Millionen Franken veranschlagt. In Bern überstieg die Projektsomme wie in Freiburg den Durchschnitt um rund 30 Prozent. Einen markanten Einbruch gab es dagegen im Kanton Neuenburg. Dort war die Summe um 70,9 Prozent rückläufig und fiel um 69,4 Prozent unter das langjährige Mittel.

### Neuenburg investiert in Unigebäude

Im Segment Bildung ging die geplante Bausumme gegenüber dem Vorjahreswert um 8,9 Prozent zurück, blieb jedoch überdurchschnittlich. Für dieses noch immer solide Ergebnis waren die Bauherrschaften in zwei wichtigen Hochschulkantonen verantwortlich. So verdoppelte sich in Neuenburg die Projektsomme. Dabei hatte sie schon in der vorherigen Berichtsperiode erstmals in der

Quelle: Bauinfo-Center/Infopro Digital Schweiz GmbH



Zeitreihe den dreistelligen Millionenbereich erreicht. Ein wesentlicher Anteil an der erneuten Steigerung ging auf das Projekt «Uni Hub» zurück, das unmittelbar am Seeufer gelegene künftige Hauptgebäude der Universität Neuenburg. Veranschlagte Baukosten: 96,8 Millionen Franken. Und im Kanton Freiburg erhöhte sich der Wert der eingereichten Gesuche gegenüber der Vorperiode um 86,1 Prozent.

In den drei übrigen Kantonen sanken die geplanten Summen für Bildungsbauten, und sie blieben unter dem Durchschnitt. Prozentual fiel der Rückgang in diesem Segment, das gerade in kleineren Kantonen von starken Schwankungen geprägt ist, im Jura am stärksten aus (-83,6%). Doch auch im Kanton Bern, auf den in dieser Sparte im langjährigen Mittel rund zwei Drittel der Bausumme entfallen, war die Einbusse deutlich (-42,9%).

### Gesundheitswesen setzt Impulse

Von einer weiteren Domäne der öffentlichen Hand, dem Segment Gesundheit, dürften dagegen positive Impulse ausgehen. Gesamthaft verdoppelte sich die projektierte Bausumme und übertraf das langjährige Mittel um ein Fünftel. Auch hier trieben Freiburg und Neuenburg das Wachstum voran. In beiden Kantonen resultierte eine Vervielfachung, wobei jeweils der Basiseffekt zu berücksichtigen ist.

Letzteres gilt auch für Bern, das auf ein Plus zur Vorperiode kam (+67,7%). Dennoch blieb die Bausumme im Kanton unterdurchschnittlich. In Solothurn halbierten sich die

geplanten Investitionen, während sie im Jura um 80,2 Prozent auf den Tiefstwert in der Zeitreihe sanken.

Im Segment Gesellschaft, Kultur und Freizeit waren die geplanten Investitionen zum zweiten Mal in Folge rückläufig (-16,2%) und fielen gesamthaft auch unterdurchschnittlich aus. Ausnahmen bildeten diesbezüglich Neuenburg und Solothurn, wo die Investitionssummen ein Wachstum im zwei- bis dreistelligen Prozentbereich aufwiesen.

### Ein Schub für die Infrastruktur

Im Segment Hotel- und Gastgewerbe stach wie schon im vorherigen Berichtszeitraum der Kanton Bern hervor mit einer Steigerung auf bereits überdurchschnittlichem Niveau. In den übrigen vier Kantonen plante die Tourismusbranche weniger Bauinvestitionen als in der Vorperiode, wobei aufgrund des Basiseffekts Korrekturen zu erwarten waren. Gesamthaft resultierte ein Rückgang um 18,9 Prozent.

Eine Steigerung um 26,8 Prozent gab es dafür bei den Infrastrukturprojekten. Mit Ausnahme Solothurns trugen die Bauherrschaften in allen Kantonen der Region zum Wachstum bei. Diese fielen durchs Band überdurchschnittlich aus. Auffallend ist das Ergebnis im Kanton Neuenburg, der mit einer Verfünffachung die Delle aus der Vorperiode mehr als ausbülte.

### Nur der Tiefbau schwächelt

Die tatsächliche Bautätigkeit entwickelte sich positiv. Gesamthaft legte die Bausumme im

zweiten Semester 2025 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 3,6 Prozent zu. Den Durchschnitt in der Zeitreihe übertraf sie um 7,6 Prozent. Das geht aus den Erhebungen des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV) für das Bauhauptgewerbe hervor. Dass das Ergebnis nicht besser ausfiel, lag am Tiefbau: Im umsatzstärksten Segment war ein Rückgang um 8,6 Prozent zu verzeichnen. In den drei anderen Segmenten resultierten Steigerungsraten im zweistelligen Prozentbereich. Mit 76,9 Prozent fiel das Wachstum im übrigen Hochbau am höchsten aus.

Der Auftragseingang war dagegen im Vergleich zur Vorperiode um 5,0 Prozent rückläufig, blieb aber überdurchschnittlich. Die stärkste Einbusse gab es im Tiefbau hinzunehmen (-11,4%), während im Wohnbau und übrigen Hochbau ein Minus im einstelligen Prozentbereich resultierte. Mit einem Zuwachs von 153,3 Prozent bildete das kleinste Segment, der öffentliche Hochbau, die grosse Ausnahme.

Insgesamt dürfte den Firmen des Bauhauptgewerbes die Arbeit so schnell nicht ausgehen. Denn der Arbeitsvorrat wuchs verglichen mit dem Vorjahr um 14,2 Prozent (Zahlen per 31.12.). In der Zeitreihe überschritt er erstmals die Schwelle von fünf Milliarden Franken. Das Glanzergebnis kam dank hohen Zuwachsraten im Wohnbau (+69,2%), übrigen Hochbau (+92,0%) und öffentlichen Hochbau (+76,4%) zustande. Im Tiefbau dagegen stagnierte der Arbeitsvorrat, wenn auch auf überdurchschnittlichem Niveau. ■ (Mitarbeit: Stefan Schmid)

