



Wohnbau legt stark zu

In der Bauregion Zürich entfaltet der Wohnbau eine hohe Dynamik, was sowohl für Projekte im Gesuchstadium als auch für bereits bewilligte Bauvorhaben gilt. Die Engagements der öffentlichen Hand in Bildungs- und Spitalbauten sind solide. Industrie und Gewerbe agieren bei Investitionen umsichtig. Der Bürobau überrascht positiv, der übrige Hochbau wegen zwei Segmenten jedoch nicht.

Von Stefan Schmid

Die Bauregion Zürich kann mit Zuversicht auf die künftige Bautätigkeit blicken. Nach zwei Jahren mit jeweils rückläufigen Bausummen weist der Kanton ein Spitzenergebnis aus. Gesamthaft erhöhte sich die geplante Hochbausumme um 11,8 Prozent und übertraf erstmals in der Fünfjahreszeitreihe die Marke von zehn Milliarden Franken. Die dynamische Entwicklung der auf Basis von Gesuchen ermittelten Summe war bereits Ende letzten Jahres absehbar. Dem guten Endjahresergebnis setzte die Bauregion in

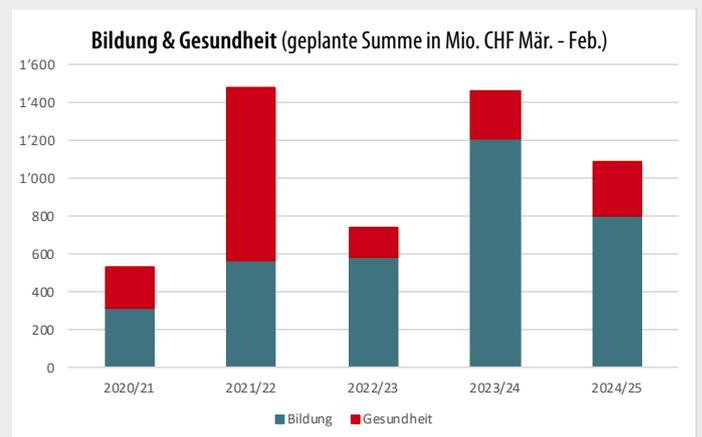
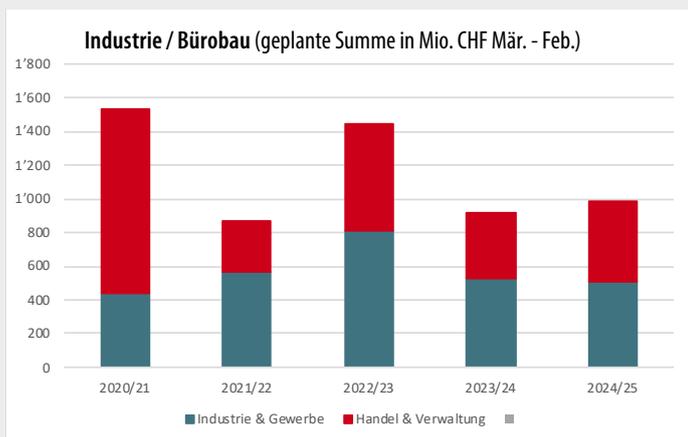
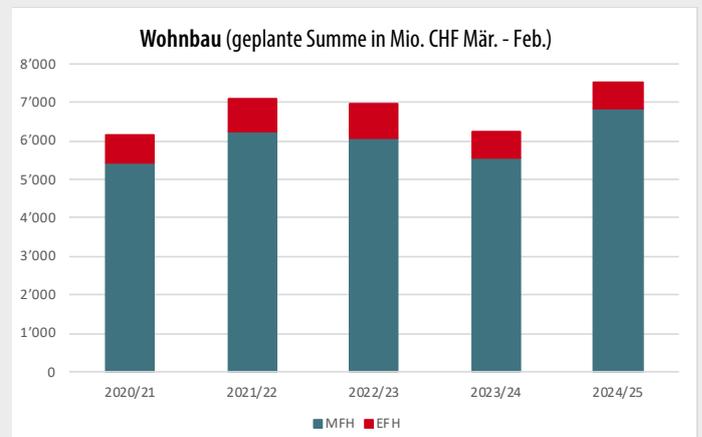
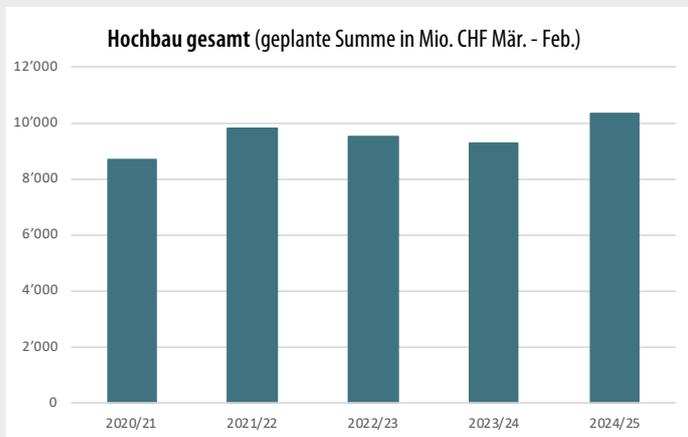
den Anfangsmonaten die Krone auf. Im Februar wuchs die Summe im Vergleich zum Vorjahresmonat überdurchschnittlich um 10,3 Prozent, im Januar sogar um satte 24,8 Prozent.

Wohnbau macht Boden gut

Das höhere Wachstumstempo ist vor allem dem Wohnbau zuzuschreiben. Denn die geplanten Investitionen in Wohnbauten legten im Vergleich zur Vorjahresperiode gesamthaft nominal um 20,2 Prozent zu. Ursächlich zum guten Ergebnis beigetra-

gen hat das Segment Mehrfamilienhäuser (MFH). Um 23,2 Prozent schoss die Summe für den Bau von mehrstöckigen Wohngebäuden in die Höhe, wie aus Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH hervorgeht. Auch wenn Basiseffekte wegen des sehr tiefen Vorjahreswerts mitzuberechnen sind, werden die zusätzlichen Investitionen in Wohnbauten die Stimmung für die künftige Auftragslage aufhellen.

Doch die Wohnbautätigkeit dürfte bereits früher in die Gänge kommen und nicht erst, bis nach der Gesuchstellung die





Der private Gestaltungsplan für das Hochhaus mit 13 Stockwerken und 20 gemeinnützigen Wohnungen beim Bucheggplatz in der Stadt Zürich ist bereits genehmigt.

Baubewilligungen vorliegen. Dafür spricht die Höhe der Investitionen, die schweizweit für baubewilligte mehrstöckige Wohnhäuser vorgesehen sind. Die im Jahr aufgelaufene bewilligte Bausumme erreichte Ende 2024 ebenfalls einen Spitzenwert in der Zeitreihe. Weil sich die geplanten Wohnbauten mit einer Baubewilligung bereits in einem vorgeschrittenen Projektstadium befinden, dürften die Wohnflächen schneller verfügbar sein. Davon dürfte auch der Mietwohnungsmarkt in der Bauregion Zürich profitieren und insbesondere in den Städten die Wohnungsnot etwas lindern.

Denn aufgrund des Bevölkerungswachstums ist seit 2019 die Zahl der Haushalte im Kanton schneller gewachsen, als neue Wohnungen zugebaut wurden. Neben der starken Zuwanderung und dem Wohlstand dürften auch soziologische Gründe wie der Hang zur Individualisierung für den knappen werdenden Wohnraum eine Rolle gespielt haben. Eine grössere Anzahl von Haushalten erhöht unter dem Strich den Flächenbedarf pro Person.

Länger warten wegen Komplexität

Hinzu kam der Paradigmenwechsel in der Raumplanung. Verdichtungen und Innenentwicklungen führten dazu, dass das Bauen aufwendiger sowie wegen allfälliger Rekurse komplexer und schliesslich teurer wurde, wie die Autorinnen und Autoren in ihrem Fokus auf den Wohnungsmarkt im «Zürcher Wirtschaftsmonitoring» schreiben. Im Kanton habe sich die Baubewilligungsdauer in den letzten zehn Jah-

ren daher fast verdoppelt, was die Wohnungsknappheit zusätzlich verschärft habe.

Der Zürcher Regierungsrat kritisierte zudem vor Kurzem, dass durch die verstärkte Direktanwendung des Bundesinventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Isos) Baubewilligungsverfahren stark verzögert oder teilweise gar verunmöglicht werden und fordert vom Bundesrat, das Problem «wirkungsvoll und so rasch wie möglich» anzugehen. Aufgrund der Rechtsprechung nutzten Rekurrierende das Bundesinventar als eine Art Angriffspunkt gegen unliebsame Projekte. Nicht selten werde Isos lediglich vorgeschoben. Zugleich fordert der Regierungsrat, dass es mit der Umsetzung der neuen Lärmschutzgesetzgebung zügiger vorwärts gehen soll.

Wohnbau muss Zacken zulegen

Der Wohnbau konnte die Nachfrage nicht annähernde befriedigen. Dämpfend auf die Wohnbautätigkeit dürfte auch die schrittweise Erhöhung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) gewirkt haben. Im Vergleich mit Immobilien gewannen damals alternative Anlagen an Attraktivität. Schliesslich hat die zurückhaltende Wohnbautätigkeit dazu geführt, dass sich seit 2019 kantonsweit die Leerwohnungsziffer fast halbierte auf 0,56 Prozent, wobei es regional grosse Unterschiede gibt. Die bisher getätigten Leitzinssenkungen durch die SNB dürften die Bedingungen für den Wohnbau wieder verbessert haben. Bis 2040 werden im Kan-

ton Zürich pro Jahr im Schnitt vermutlich rund 7600 Haushalte hinzukommen, wie das BFS prognostizierte. Um mit einem solchen Wachstum Schritt halten zu können und die Wohnungsnot nicht noch zusätzlich zu verschärfen, müsste jährlich in der Bauregion Zürich die entsprechende Anzahl an neuen Wohnungen bereitgestellt werden.

In der Stadt Zürich wird nachgelegt

In der Stadt Zürich bewegte sich 2024 die Leerwohnungsziffer laut BFS-Zahlen bei 0,07 Prozent (2021: 0,17%). Doch es scheint, dass in der Stadt Gegensteuer gegeben wird. Nach zwei Jahren mit rückläufigen Summen für den Bau von Mehrfamilienhäusern gingen in Zürich Gesuche ein mit einem Gesamtvolumen von über einer Milliarde Franken. Allein die zwölf grössten Projekte ermöglichen die Produktion von rund 2600 Wohnungen.

Die Wohnungsknappheit hat sich auch in Winterthur akzentuiert. Befand sich dort die Leerwohnungsziffer im Jahr 2021 noch bei 0,41 Prozent, fiel sie in wenigen Jahren auf 0,14 Prozent. Doch in der zweitgrössten Stadt des Kantons wird rege zugebaut. Geplant sind in Winterthur Investitionen von 300 Millionen in eine Grossüberbauung mit drei Mehrfamilienhäusern und einem Hochhaus. Für 70 Millionen Franken ist eine weitere Wohnüberbauung in petto. Allein diese beiden Grossprojekte umfassen rund 400 Wohneinheiten.

Für die Suche nach einer Bleibe bessere Bedingungen bietet die Stadt Uster, wo sich die Lage beim Wohnangebot entschärft zu haben scheint. Gemessen am Gesamtwohnungsangebot waren letzten Juni am Stichtag 1,83 Prozent der Wohnungen verfügbar (2021: 1,46%).

Wachstum verlagert sich

Wegen der Wohnungsknappheit in den grösseren Städten des Kantons fassen Zuzüger vermehrt Städte mit guter Verkehrsanbindung an die Stadt Zürich als Wohnsitz ins Auge. Bülach erlebte innerhalb der vergangenen zehn Jahre ein Bevölkerungswachstum von rund 30 Prozent. In der Stadt fiel die Leerwohnungsziffer im Vorjahr auf 0,58 Prozent von 1,01 Prozent im Jahr 2022, und dies obwohl dort in der letzten Dekade viele Wohnbauprojekte realisiert wurden. Dübendorf und Opfikon zählten rund ein Viertel mehr Einwohnerinnen und Einwohner als noch zehn Jahre zuvor. Durch die Intensivierung der Wohnbautätigkeit konnten Dübendorf und Opfikon bisher verhindern, dass es zu einem ausgetrockneten Mietwohnungsmarkt kam. Bei den Einfamilienhäusern (EFH) lagen

die Investitionen in projektierte Bauvorhaben dagegen weit unter dem Durchschnitt, und die Bausumme war zum zweiten Mal in Folge rückläufig (-4,1%). Abbremsen konnte das Segment immerhin den Einbruch der vorletzten Periode (-20,8%). In diesem Segment gab es in den Jahren nach Corona einen Boom. Doch weil Bauland knapp ist, geriet das Segment aufgrund der Preisentwicklung in Konkurrenz mit Projekten, die auf dem gleichen Stück Bauland mehr Wohnfläche vorsehen. Und es scheint, dass sich die geplanten Investitionen im EFH-Segment auf tieferem Niveau konsolidieren werden und die Bausumme, die im Mittel der letzten fünf Jahre im Kanton rund elf Prozent der Investitionen in Wohnbauten generierte, auch künftig seitwärts tendieren wird.

Öffentliche Hand zieht nach

Mit Blick auf die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ist es an der öffentlichen Hand, die Gebäudeinfrastruktur für Bildung und die medizinische Versorgung sowie die Altersbetreuung bereitzustellen. Das Bildungssegment musste zwar einen Einbruch von 34,3 Prozent verkraften, was es allerdings zu relativieren gilt, zumal letztes Jahr die Segmentsumme statistisch ein Ausreisser war. Daher kann die per

Ende Februar auf Basis von Gesuchen ausgewiesene Bausumme durchaus bestehen, zumal sie das Fünfjahresmittel um 14,6 Prozent übertraf. Auch die Stimmbevölkerungen der wachsenden Städte in der Umgebung von Zürich genehmigten diverse Projekte für den Bau von Schulhäusern, in Opfikon etwa mit einem Baukredit von 48,3 Millionen. Zustimmung erhielt auch ein Kredit von 49,7 Millionen Franken für ein Schulhausprojekt in Wetzikon.

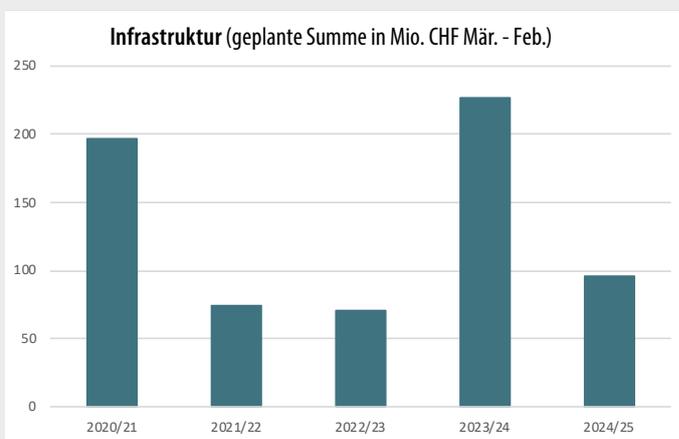
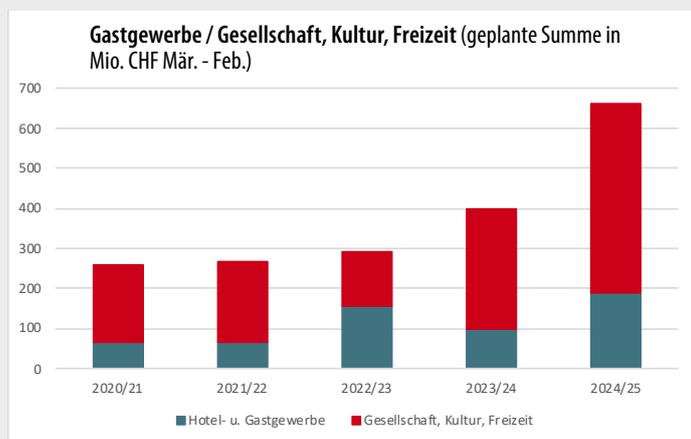
Das Segment Gesundheit kann in der Berichtsperiode zum zweiten Mal in Folge eine höhere Bausumme ausweisen. Um satte 18,0 Prozent lag die Segmentsumme höher als in der Vorperiode. In der projektierten Bausumme enthalten ist die Erneuerung des Behandlungstrakts «D» beim Spital in Bülach, wofür rund 118 Millionen Franken aufgeworfen werden sollen, sowie der Neubau des Reha-Zentrums in Wald. Veranschlagt werden dafür 83 Millionen Franken.

Industrie investiert verhalten

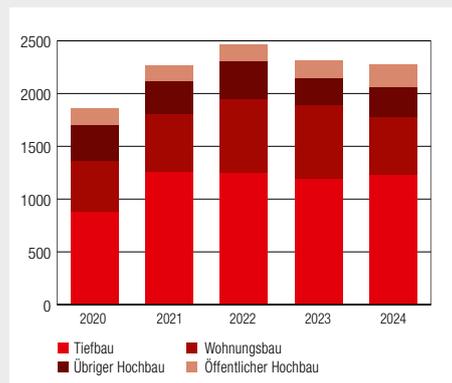
Für Industrie und Gewerbe deutet die Gemengelage von globalen Unsicherheiten und strukturellen Herausforderungen weiterhin auf eine schwierige Entwicklung hin. Die Stimmung unter den Schweizer KMU ist weiterhin gedrückt. Seit mehr als

18 Monaten befindet sich der KMU-MEM-Geschäftsklimaindex des Branchenverbandes Swissmechanic im Minusbereich. Vor allem die schwache Auslandsnachfrage, der starke Franken und die gestiegenen Produktionskosten setzen den Unternehmen zu, wie der Verband mitteilte. Die Hälfte der Firmen sieht sich laut der letzten Quartalsumfrage einem anhaltenden Margendruck ausgesetzt. Für Unternehmen sei es schwierig durchzusetzen, dass steigende Produktionskosten im gleichen Ausmass mit höheren Verkaufspreisen abgegolten werden könnten.

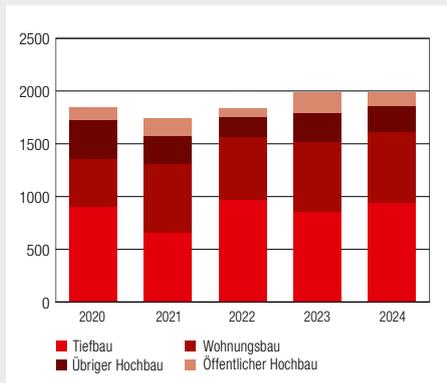
Die Folge seien finanzielle Restriktionen, was die Investitionsbereitschaft stark einschränke und für 27 Prozent der Unternehmen ein zentrales Problem darstelle. Lediglich 14 Prozent der 500 befragten Firmen gehen davon aus, dass sich die Lage in den nächsten drei Monaten deutlich verbessern wird. Bei den Investitionen in Produktionsgebäude zeigen Industrie und Gewerbe im Kanton Zürich effektiv eine gewisse Zurückhaltung, zumal die geplante Investitionssumme unterdurchschnittlich war. Die Industrie dürfte gleichwohl eine namhafte Zahl kleiner bis mittelgrosser Bauprojekte realisieren, eigentliche Grossprojekte fehlen jedoch. Im Vergleich zur vorangegangenen Be-



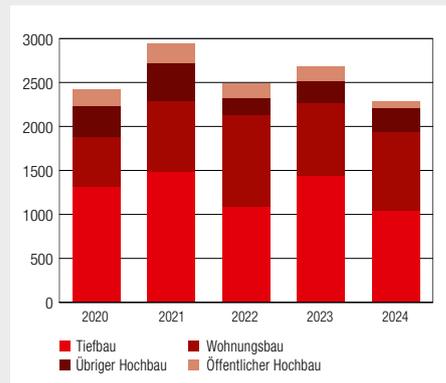
Bautätigkeit
2. Semester, Zahlen in Mio CHF



Auftragseingang
2. Semester, Zahlen in Mio CHF



Arbeitsvorrat
Arbeitsvorrat* per 31.12., in Mio. CHF



* Neuer Auftragsbestand



Nach rasantem Bevölkerungswachstum in der Stadt wird beim Spital Bülach die Gebäudeinfrastruktur erweitert. Eines der Teilprojekte ist das Ambulante Operations- und Praxiszentrum.

richtsperiode stagnierte den Zahlen der In-
fopro Digital Schweiz GmbH zufolge die
Summe für geplante Ausbauten des Ge-
bäudeparks (-3,3%). Der Rückgang hat
sich somit in Grenzen gehalten.

Die geplante Bausumme des Segments
Handel und Verwaltung ist nach wie vor
von einer hohen Volatilität geprägt. In den
letzten zwölf Monaten erhöhte die Projekt-
summe gegenüber der Vorperiode um 23,3
Prozent, doch befand sie sich 17,7 Prozent
unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Die hö-
here geplante Investitionssumme des Bü-
robaus konnte den Rückgang des Industrie-
segments jedoch mehrfach kompensieren.

Tourismus verlässt Jammertal

Der Schweizer Tourismus ist 2024 auf dem
Wachstumspfad geblieben. Schweizer Ho-
tels verbuchten so viele Logiernächten wie
nie zuvor. Nochmals gestiegen ist vor al-
lem die Nachfrage bei ausländischen Gäs-
ten. Insbesondere florierte das Geschäft mit
Besucherinnen und Besuchern aus Über-
see. Den grössten Zuwachs gegenüber 2023
verzeichnete die Region Zürich (+4,9%).
Die gute Stimmung und die Ertragskraft
dürften sich auch auf die Investitionsbe-
reitschaft ausgewirkt haben. Denn die ge-
planten Investitionen im Segment Hotel-
und Gastgewerbe schossen auf fast das
Doppelte der Vorperiode nach oben
(+96,0%). Während nach der Pandemie bei
stark volatilen Investitionen keine klare
Richtung erkennbar war, scheint das Seg-
ment nun definitiv in ruhigeren Gewässern
unterwegs zu sein.

Seit drei Jahre verlief die Entwicklung
des Bereichs Gesellschaft, Kultur und Frei-
zeit dagegen stetig und steil nach oben –
in den letzten zwei Jahren mit zwei- und
dreistelligen Wachstumsraten. Das Spekt-
rum an Bauten reicht von Sportanlagen
über Museen und Konzerthallen bis hin zu
Kirchen, wobei das Investitionsvolumen
im Schnitt weit mehr als das Doppelte des
Gastgewerbes beträgt.

Bautätigkeit ohne Überraschung

Aufschluss über den tatsächlichen Verlauf
der Bautätigkeit geben Erhebungen des
Schweizerischen Baumeisterverbandes
(SBV). Im Kanton Zürich war die Bautätig-
keit im 2. Semester leicht rückläufig
(-1,8%), was insbesondere der Entwicklung
des Wohnbaus zuzuschreiben ist. 21,3 Pro-
zent lag das Segment im Minus, was umso
schwerer wiegt, als der Wohnbau rund ein
Viertel der Umsätze aus Bautätigkeit auf
sich vereinigt. Auch im langjährigen Ver-
gleich konnte die Wohnbautätigkeit nicht
bestehen. Das Ergebnis wieder einigermas-
sen ins Lot rückte der Tiefbau, der über
die Hälfte der Bauinvestitionen des Kan-
tons absorbiert. Der Gesamtwert der Bau-
tätigkeit war wie in den Vorjahren stabil,
ebenso das Wachstum des Bereichs Tief-
bau (+2,7%).

Auftragseingänge vom Tiefbau

Auch beim Auftragseingang war es der
Tiefbau, der stabilisierend wirkte (+11,0%),
zumal der Fünfjahresdurchschnitt klar
übertroffen werden konnte (+9,0%). Der

Wohnbau bestätigte den hohen Wert des
Vorjahressemesters, sodass das Halbjahres-
ergebnis auch im langjährigen Vergleich als
positives Zeichen gesehen werden kann
(+10,1%). Weil weder der übrige noch der
öffentliche Hochbau im Vergleich zum Vor-
jahr den Wert eingesammelter Aufträge stei-
gern konnten, stagnierte gesamthaft der
Auftragseingang. Übers Gesamtjahr betrach-
tet war es einzig der Auftragswert im Tief-
baubereich, der ein Abschieben in den
Minusbereich in Grenzen halten, aber nicht
verhindern konnte (-4,4%).

Vorrätiger Bestand fällt zurück

Die Entwicklung des Arbeitsvorrats verlief
zäh. Der Einbruch beim Tiefbau als dem be-
deutendsten Segment (-20,2%) liess sich
nur schwer kompensieren. Bedingt durch
die Grösse von Tiefbauprojekten waren die
Bausummen in den letzten fünf Jahren star-
ken Schwankungen unterworfen. Weil per
31. Dezember auch die geplanten Investiti-
onen des öffentlichen Hochbaus zum drit-
ten Mal hintereinander rückläufig waren
und dann sogar abstürzten (-49,9%), ergab
sich gesamthaft ein Negativrekord in der
Zeitreihe (-14,8%). Am schlechten Ergeb-
nis konnten auch die höheren Werte vorrä-
tiger Aufträge des Wohnbaus (+6,7%) und
des übrigen Hochbaus (+7,1%) nur noch
wenig ändern. Über dem Fünfjahresdurch-
schnitt lag einzig der Wohnbau. ■

Regionen neu geordnet

Die Bauregionen richten sich neu nach
der Systematik des Bundesamts für
Statistik (BfS) aus, das die Fläche der
Schweiz in sieben Grossregionen auf-
geteilt. Der Kanton Zürich bildet bei
der Berichterstattung neu eine eigene
Bauregion. Wie bisher umfasst die Zen-
tralschweiz sechs Kantone, während
sich die Region Nordwestschweiz neu
aus den Kantonen Basel-Stadt, Basel-
Land und Aargau zusammensetzt. Bei
der Region Ostschweiz kommt neben
den bisher sechs Kantonen neu noch
Schaffhausen dazu. Die Region Espace
Mittelland besteht aus Bern, Freiburg,
Solothurn, Jura und Neuenburg. Zur
Genferseeregion gehören Genf, Waadt
und das Wallis. Das Tessin ist die siebte
Bauregion. Um den Informationsgehalt
der Diagramme zu erhöhen, werden
diese nach neuen Kriterien erstellt,
oder Segmente grafisch gemeinsam
präsentiert. (sts)