

Baublatt-Analyse 1. Quartal 2025

Hochbau zeigte sich resistent

Bei getrübttem Konjunkturausblick konnte der Hochbau eine stabile Basis legen für die künftige Bautätigkeit. Einzig das Umbaugeschäft war beim Wohnbau im Plus. Der übrige Hochbau stieg auf zu neuen Höhen, obwohl die Industrie bei Investitionen bremst. Kräftig baut die öffentliche Hand die Gebäudeparks des Bildungs- und Gesundheitswesens aus.

Von Stefan Schmid



Beim Hochbau summieren sich die geplanten Investitionen auf deutlich über 13 Milliarden Franken. Der Fünfjahresdurchschnitt konnte übertroffen werden.

Das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe ist verhalten ins Jahr gestartet. Denn die geplanten Investitionen in Hochbauten gingen gesamthaft zum dritten Mal in Folge zurück. Dieses Mal adierte sich die auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme auf einen Wert, der gesamthaft 5,3 Prozent unter dem Niveau des Vorjahresquartals lag. Allzu schlecht ist das Quartalsergebnis allerdings nicht. Zum einen blieben die geplanten Investitionen klar über der Marke von 13 Milliarden Franken sowie über dem Fünfjahresmittel.

Zum anderen resultierte gegenüber dem Schlussquartal ein Plus von 3,0 Prozent. Die Zahl der Gesuche im Berichtszeitraum reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal dagegen um 7,0 Prozent, wie aus Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH hervorgeht.

Ins Minus gerutscht ist der Wert geplanter Hochbauten vor allen wegen des Wohnbaus, der sich im 1. Quartal gesamthaft nominal 12,1 Prozent hinter der Summe der entsprechenden Vorjahresperiode bewegte, wobei Basiseffekte einzubeziehen sind. Die

rückläufige Entwicklung betraf beide Teilssegmente des Wohnbaus.

Umbaugeschäft wächst weiter

Wachsen dürfte vor allem das Umbaugeschäft mit Wohngebäuden, was sich bereits im Vorjahr über vier Quartale abzeichnete. Dabei summieren sich die geplanten Investitionen in Um- und Ausbauten sowie Kombinationen davon gesamthaft jeweils bei rund drei Milliarden Franken. Die Summe für bauliche Eingriffe im Bestand übertraf den Fünfjahresdurchschnitt bei

Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

| Volumen | AG | AI | AR | BE | BL | BS | FR | GE | GL | GR | JU | LU | NE | NW |
|-----------|--------|--------|--------|----------|--------|-------|---------|----------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|
| < 1 | 1093 | 56 | 41 | 1188 | 106 | 56 | 536 | 124 | 114 | 698 | 75 | 472 | 236 | 88 |
| 1 – 4,9 | 122 | 8 | 2 | 194 | 4 | 9 | 86 | 61 | 10 | 73 | 12 | 64 | 22 | 10 |
| 5 – 9,9 | 21 | 1 | 0 | 39 | 0 | 1 | 18 | 17 | 3 | 15 | 2 | 18 | 5 | 3 |
| 10 – 24,9 | 18 | 0 | 0 | 12 | 2 | 1 | 7 | 8 | 2 | 2 | 0 | 4 | 2 | 2 |
| 25 – 49,9 | 1 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 1 | 7 | 0 | 2 | 1 | 5 | 0 | 0 |
| 50 – 99,9 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| > 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anzahl | 1256 | 65 | 43 | 1439 | 112 | 67 | 649 | 223 | 129 | 790 | 90 | 563 | 265 | 103 |
| Bausumme | 886.95 | 30.779 | 15.455 | 1409.482 | 35.765 | 51.93 | 563.738 | 1375.816 | 80.624 | 448.497 | 97.327 | 571.771 | 142.835 | 84.021 |



somit nicht kompensieren können. Kein positives Korrektiv waren dagegen die Investitionen im Segment Einfamilienhäuser (EFH). Die Summe für Umbauten schwächte sich um 7,2 Prozent ab, was den Umbaubereich beeinträchtigte. Im EFH-Segment war das Ausmass des Rückgangs bei geplanten Neubauten ausgeprägter als bei den Investitionen für Bauvorhaben im Bestand. Die entsprechende Summe fiel um 16,6 Prozent zurück. Insgesamt ergab sich beim Wohnbau, also Um- und Anbauten, im 1. Quartal ein Minus von 12,1 Prozent. Das wiederum geht ins gute Tuch. Denn gegenüber der Vorjahresperiode sank der Wert geplanter Wohnbauprojekte um mehr als 1,16 Milliarden Franken. Unwesentlich besser präsentierte sich die Lage gegenüber dem Vorquartal (-13,3%).

Auf dem Mietwohnungsmarkt dürfte die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,75 auf 1,50 Prozent Entlastung bringen, nachdem die Schweizerische Nationalbank (SNB) im März den Leitzinssatz zum fünften Mal in Folge reduziert hat. Dadurch wurden Hypotheken wieder günstiger. Damit können die Mieter im Grundsatz eine Mietzinssenkung verlangen. Dies unter der Bedingung, dass der bisherige Mietzins auf einem Referenzzinssatz von 1,75 Prozent beruht. Auf der anderen Seite können Vermieter einen Teil der aufgelaufenen Teuerung und der höheren Kosten verrechnen.

Potenzial von Büros für Wohnungen

Angesichts der Wohnungsknappheit wird immer wieder die Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden diskutiert. Neben der Lage sind bei Umnutzungsprojekten auch objektspezifische Faktoren relevant wie die Gebäudetiefe und die damit zusammenhängenden Tageslichtverhältnisse. Ge-

Weitem und überbot den Mittelwert geplanter Umbauprojekte der Vorjahresquartale um 4,1 Prozent. Auch im Vergleich zu 2023 hat sich im letzten Jahr der Anteil der für Umbauten vorgesehenen Summe stark erhöht. Eine ähnliche Ausweitung der Investitionen in Um- und Anbauten ist in der langjährigen Zeitreihe jedenfalls nicht zu beobachten.

Neubaugeschäft gebremst

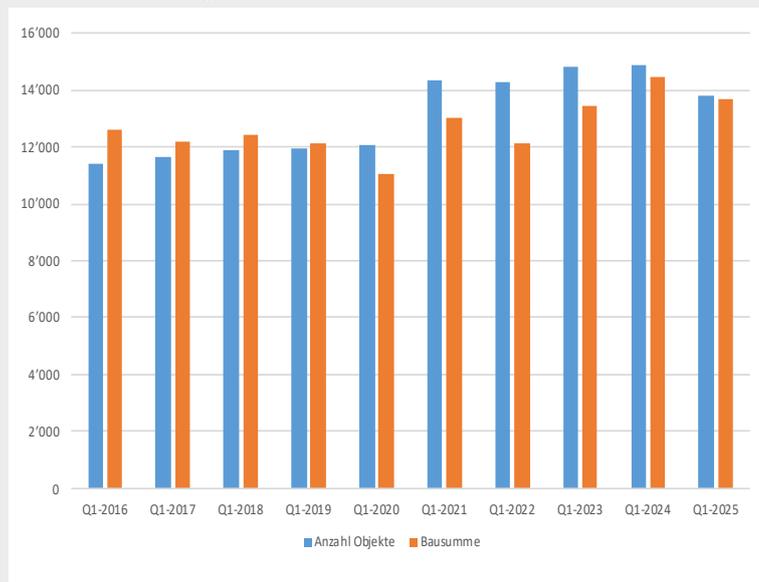
Die künftige Bautätigkeit stimulieren wird insbesondere das Umbaugeschäft von

mehrstöckigen Wohngebäuden. Das Segment Mehrfamilienhäuser (MFH) kann den sehr hohen Wert geplanter Umbauprojekte des Vorjahresquartals sogar leicht übertreffen (+1,0%). Im Jahr davor betrug die Wachstumsrate 62,2 Prozent. Schwer wiegt bei den Mehrfamilienhäusern dagegen der Einbruch beim Neubaugeschäft, das sich im letzten Jahr volatil entwickelte und nach zwei erfolgreichen Jahren wieder unter die Marke von fünf Milliarden Franken fiel (-17,2%). Der Rückgang bei den Neubauten wird das Umbaugeschäft

| OW | SG | SH | SO | SZ | TG | TI | UR | VD | VS | ZG | ZH | Schweiz | deutsche Schweiz | Suisse romande | Svizzera italiana |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|-----------|------------------|----------------|-------------------|
| 91 | 609 | 96 | 723 | 275 | 686 | 1511 | 100 | 535 | 890 | 142 | 1028 | 11569 | 7964 | 2024 | 1581 |
| 12 | 109 | 19 | 71 | 61 | 73 | 79 | 11 | 180 | 142 | 21 | 222 | 1677 | 1147 | 447 | 83 |
| 1 | 19 | 1 | 6 | 6 | 22 | 19 | 3 | 23 | 14 | 3 | 73 | 333 | 243 | 71 | 19 |
| 0 | 9 | 6 | 3 | 1 | 13 | 11 | 1 | 16 | 16 | 2 | 34 | 172 | 118 | 43 | 11 |
| 2 | 1 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 0 | 12 | 45 | 33 | 11 | 1 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 6 | 18 | 10 | 7 | 1 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 5 | 3 | 2 | 0 |
| 106 | 747 | 122 | 805 | 344 | 795 | 1622 | 116 | 755 | 1066 | 169 | 1378 | 13819 | 9518 | 2605 | 1696 |
| 112.304 | 609.201 | 157.167 | 390.788 | 248.151 | 580.646 | 713.84 | 102.99 | 943.506 | 978.261 | 190.118 | 2879.31 | 13701.272 | 9212.305 | 3761.063 | 727.904 |

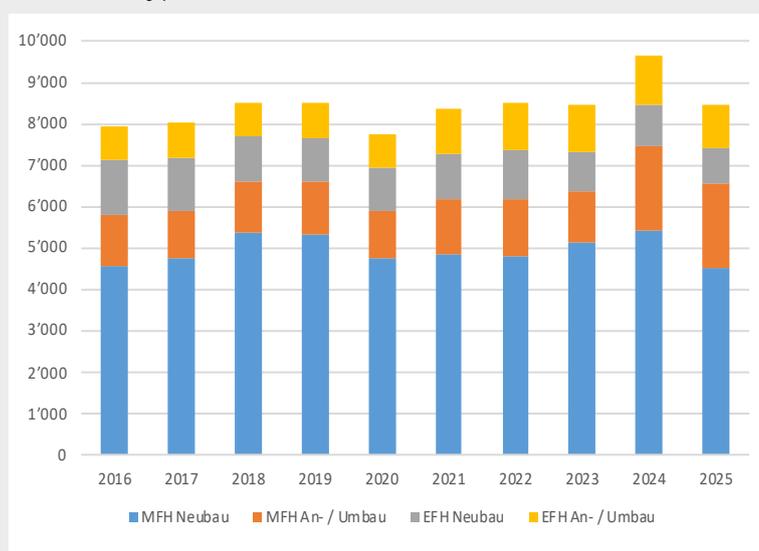
Quelle: Baumf-Center/Docu Media Schweiz GmbH

Hochbau total (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche)

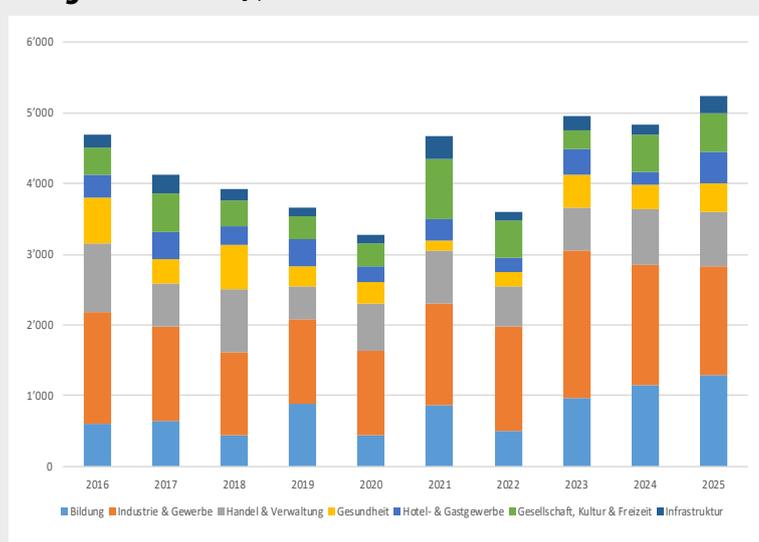


Quelle: Baumfö-Center / Infrapro Digital Schweiz GmbH

Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



eignete Büroflächen finden sich in Städten und Agglomerationen, wie eine Analyse von Wüest Partner ergab. Doch Büroflächen in Grossstädten sind nach wie vor sehr attraktiv und damit vergleichsweise teuer. Das Beratungsunternehmen schätzt, dass aus der Umnutzung von Büroflächen effektiv 8000 bis 10000 Wohnungen entstehen könnten. Rund 42 Prozent der Flächen entfielen auf Grossstädte, ein ähnlich hoher Anteil auf Agglomerationen. Überdurchschnittlich viele Büroflächen für Umnutzungen befinden sich in Klein- und Mittelzentren oder in Gemeinden mit Seeanstoss.

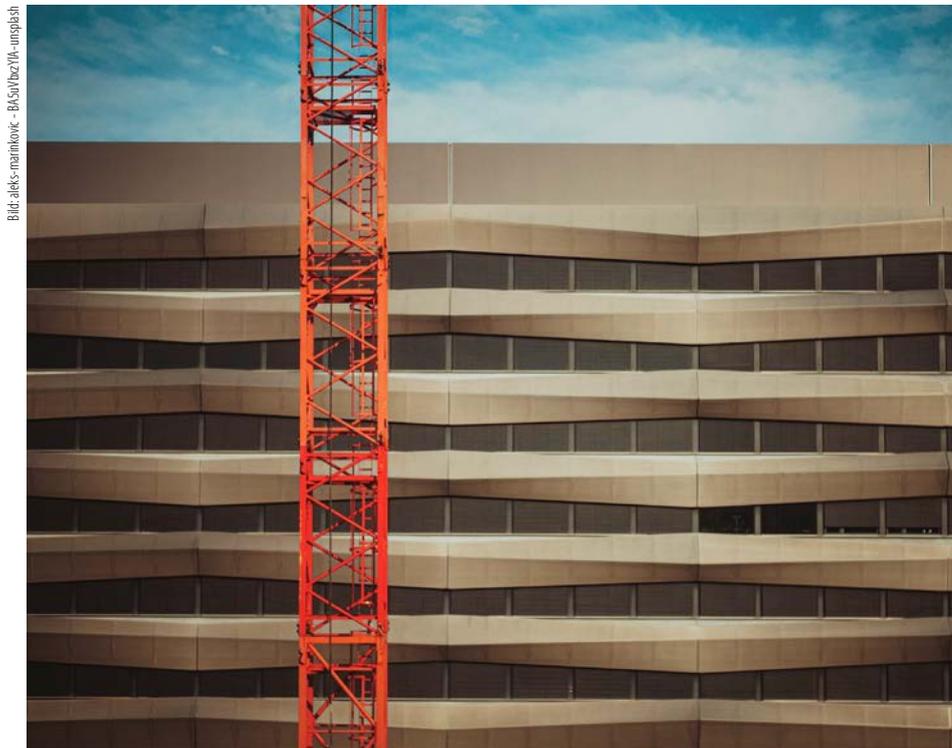
Ein solides Ergebnis erzielte im Startquartal der geplante Zubau von Büroflächen. Beim Segment «Handel & Verwaltung» verharrten die projektierten Investitionen auf einem hohen Niveau. Vor diesem Hintergrund hielten sich die Einbussen sowohl im Vergleich zum Vorjahresquartal (-1,5%) als auch zum Vorquartal (-1,1%) im Rahmen. Rund eine Dreiviertelmilliarde Franken entfielen im ersten Quartal auf Bürobauprojekte, was im Bereich der mittleren Quartalssumme des letzten Jahres lag.

Industrie überdenkt Pläne

Das Industriesegment konnte sich den weltpolitischen Verwerfungen im 1. Quartal nicht entziehen. Die erratische Wirtschaftspolitik und der Zollfuror von Präsident Donald Trump schüttelten die Aktien- und Anleihenmärkte heftig durch. Für exportorientierte Firmen, zu denen in der Schweiz viele kleine und mittelgrosse Unternehmen (KMU) gehören, haben die angedrohten Zölle negative Folgen für die Margen.

Tatsächlich hat sich die Stimmung bei den Schweizer KMU eingetrübt, reihum wurden die Erwartungen zurückgeschraubt. Entsprechend sank der von der Raiffeisenbank erhobene KMU-Einkaufsmanagerindex auf 47,9 von zuvor 49,9 Punkten. Aufgrund der aktuellen weltpolitischen Lage und der damit einhergehenden Unsicherheit überarbeiten 60 Prozent der exportierenden KMU derzeit ihre Pläne und fahren Investitionen zurück, wie die Bank mitteilt. Jedes fünfte exportierende Unternehmen plane sogar, seine Investitionsvorhaben stark zu kürzen. Eine gewisse Verunsicherung erfasse auch KMU, die ausschliesslich im Binnenmarkt tätig seien. Rund ein Drittel der Betriebe erwäge, die Investitionspläne zurückzuschrauben.

Immerhin rechnet knapp die Hälfte mit gleichbleibenden Ausrüstungsinvestitionen. Und rund zwei Drittel der 200 von der Bank zu verschiedenen Aspekten der Ge-



Die Investitionen im Segment «Handel & Verwaltung» schwächten sich ab – auf hohem Niveau allerdings.

schäftsaktivität befragten Unternehmen erwarten unveränderte Ausgaben für Forschung und Entwicklung. Priorisiert würden daher derzeit wohl Ersatz- statt Erweiterungsinvestitionen.

Auch wenn sich mit einer Ausnahme der rückläufige Trend bereits in den Quartalen des letzten Jahres manifestierte, scheint sich beim Industriegesamt die Entwicklung der Bauinvestitionen gleichwohl zu verstetigen. Im Vergleich zum ersten Vorjahresquartal bezifferte sich der Rückgang zwar auf 10,6 Prozent. Doch erreichte die Summe für geplante Produktionsgebäude gesamthaft die Höhe des zweiten Vorjahresesemesters.

Prognosen nach unten revidiert

Die Unsicherheit über den künftigen Verlauf der globalen Konjunktur hat die Expertengruppe des Bundes im März veranlasst, ihre Prognose für das Wachstum der Schweizer Wirtschaft leicht nach unten zu revidieren. 2025 werde das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,4 Prozent wachsen (Dezemberprognose: 1,5%) und 2026 dann um 1,6 Prozent (Dezember: 1,7%). Im 1. Quartal sei mit einem moderaten Wirtschaftswachstum zu rechnen. Die Jahresprognosen basieren allerdings auf der Annahme, dass es zu keinem eskalierenden globalen Handelskonflikt kommt.

Weil Prognosen momentan mit einem hohen Mass an Unsicherheit behaftet sind, werden mögliche Entwicklungen anhand von Szenarien skizziert. Eine Abschwä-

chung der globalen Konjunktur hätte in einem handelspolitischen Negativszenario erhebliche Folgen für den Schweizer Aussenhandel und die hiesige Wirtschaftsentwicklung. Das Positivszenario geht davon aus, dass die Weltnachfrage und die Konjunktur in Europa einen günstigen Verlauf nehmen werden. Insgesamt dominieren jedoch aktuell die konjunkturellen Abwärtsrisiken, hinzu kommen Korrekturen an den Finanzmärkten, die globale Verschuldung sowie bewaffnete Konflikte. Und für den Erhalt der Geldwertstabilität könnte es bei der Bekämpfung der Inflation zu Verzögerungen kommen, indem geldpolitische Lockerungen in den grossen Währungsräumen langsamer umgesetzt werden als derzeit gedacht. Indes geriet der Schweizer Franken aufgrund des Rufs als sicherer Hafen in Krisenzeiten unter Aufwertungsdruck, was Exporte verteuern wird, während Importe günstiger werden.

BAK ist noch vorsichtiger

Die Ökonomen von BAK Economics erwarten für 2025 ein reales BIP-Wachstum von 1,2 statt wie bisher 1,4 Prozent. Für 2026 wird ein Wachstum von nur noch 1,2 Prozent prognostiziert (bisher: 1,5%). Ein schwächerer Welthandel und höhere Unsicherheit werden als Risiken für eine Abwärtskorrektur und abnehmende Investitionsbereitschaft genannt. Das Konsumwachstum bleibe zwar robust, verliere aber leicht an Dynamik. Davon war in der Schweiz im 1. Quartal allerdings noch we-

nig zu spüren. Die Konsumausgaben als wichtigste Komponente der nationalen Wirtschaftsleistung stiegen im März im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,5 Prozent nach Zunahmen im Februar (+1,1%) und Januar (+1,2%), wie der Konsumindikator der Postfinance ausgewiesen hat. Derweil schwächte sich im Februar in der Schweiz die Jahresteuern erneut ab auf 0,3 Prozent (Januar: 0,4%). Ohne die um 3,2 Prozent höheren Wohnungsmieten wäre die Gesamtinflation gar um 0,3 Prozent zurückgegangen.

Tourismus überrascht positiv

Auch der Tourismus kann im ersten Quartal mit guten Zahlen aufwarten. Per Ende März meldeten die Schneesportgebiete schweizweit zwölf Prozent mehr Ersteintritte als zum Stichtag des Vorjahres. Und 2024 stieg die Zahl der Logiernächte auf einen Rekordwert. Neben dem harten Konkurrenzkampf in Hotellerie und Gastronomie beobachtet die Raiffeisenbank einen Trend zu grösseren Betrieben. Die bessere Ertragslage der Branche dürfte auch einen positiven Effekt auf die Investitionsbereitschaft gehabt haben. Denn die geplante Summe der Beherbergungs- und Bewirtungsbranche schoss auf den höchsten Wert in der zehnjährigen Zeitreihe hoch (+133,0%). Und dies vom tiefsten Stand im Vorjahresquartal. Neubauprojekte sind in den Teilbranchen aber dünn gesät. Dagegen werden laut der Bank deutlich mehr Umbauten und Erneuerungen realisiert.

Öffentliche Hand stabilisierend

Ebenfalls ein gutes Ergebnis eingefahren hat das Segment «Gesellschaft, Kultur und Freizeit», das im Startquartal den hohen Vorjahreswert der Bausumme nochmals leicht erhöhen konnte (+3,9%). Aufträge generieren wird auch das Segment Infrastruktur. In den ersten drei Monaten ergab sich ein Plus von 59,9 Prozent, nachdem es letztes Jahr den Wert geplanter Hochbauten stark ausweiten konnte (YTD: +40,7%).

In einer unsicheren Gemengelage dürften sich die überdurchschnittlich hohen Investitionen der öffentlichen Hand in Gebäude für das Bildungs- und das Gesundheitswesen als stabilisierender Faktor erweisen. Das bedeutendere Bildungssegment konnte im Anfangsquartal 12,6 Prozent zulegen, doppelt so hoch war das Wachstumstempo im Gesundheitsbereich. Die Investitionen beider Segmente lagen rund ein Drittel über dem Fünfjahresdurchschnitt. Gesamthaft übertraf der übrige Hochbau in der Zeitreihe erstmals deutlich die Marke von fünf Milliarden Franken. ■