



Bauwirtschaft Ostschweiz

Wohnbau bleibt konstant – Gewerbe erlebt einen kleinen Boom

Die Ostschweiz steht vor einer stabilen Entwicklung im Bereich Wohnbau. Auch der Bürobau verzeichnet in einzelnen Kantonen einen regelrechten Boom. Dagegen stagniert der Trend bei den Industriegebäuden. Insgesamt hat sich die Bautätigkeit in der ganzen Region etwas abgeschwächt.

Von Kevin Weber, Stefan Schmid und Pascale Boschung

Die Aussichten fürs Ostschweizer Baugewerbe bleiben weiterhin gut. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme aller sechs Kantone verblieb praktisch auf gleichem Niveau wie in der Vorjahresperiode (-0,5 Prozent) und übertrifft erneut die Marke von sieben Milliarden Franken, was dem zweithöchsten Wert der letzten fünf Jahre entspricht. Eine Aus-

nahme bilden hierbei jedoch die beiden Kantone Glarus (-17,0%) und St.Gallen (-8,0%), die im Hochbausegment jeweils Rückgänge verzeichneten.

Leicht gebremst werden dürfte das Wachstum in der Ostschweiz ausserdem vom Industriebau, der im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 26,7 Prozent aufweist. Eine starke Zunahme verzeich-

nete dem gegenüber der Bürobau mit 91,0 Prozent. Dies zeigen die Zahlen zu den Baueingaben in den Kantonen St.Gallen, Thurgau, Graubünden, Glarus, Appenzell Innerrhoden und Ausererrhoden, welche die Docu Media Schweiz GmbH zwischen dem 1. September 2021 und dem 31. August 2022 erhoben hat (siehe blau-graue Grafiken).

Stabiler Wohnbau

Gesamthaft stieg die Summe geplanter Wohnbauten im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 Prozent, womit ein neuer Höchstwert der letzten fünf Jahre erreicht wurde. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren insbesondere die Kantone Graubünden (+20,0%), Appenzell Innerrhoden (+11,0%) und Appenzell Ausererrhoden (+22,2%). Dem gegenüber steht der Kanton Glarus, wo die für Wohnbauten geplante Summe um rund 39,7 Prozent einbrach und damit ein vergleichbares Niveau wie zuletzt in der Periode 2018/2017 erreicht wurde.

Im Segment Mehrfamilienhäuser sticht Glarus mit einem starken Rückgang von 54,3 Prozent heraus, nachdem der Kanton im Vorjahr noch eine positive Veränderungsrate aufwies. Ähnlich sieht es in St.Gallen aus, wo die für mehrstöckige Wohnbauten geplante Summe um rund 9,5 Prozent zurückging und damit auf einen neuen Tiefstwert rutschte. Dennoch wird im flächenmässig zweitgrössten Kanton der Bauregion Ostschweiz gemessen an der Bausumme am meisten in den Wohnraum investiert. Ein Beispiel dafür



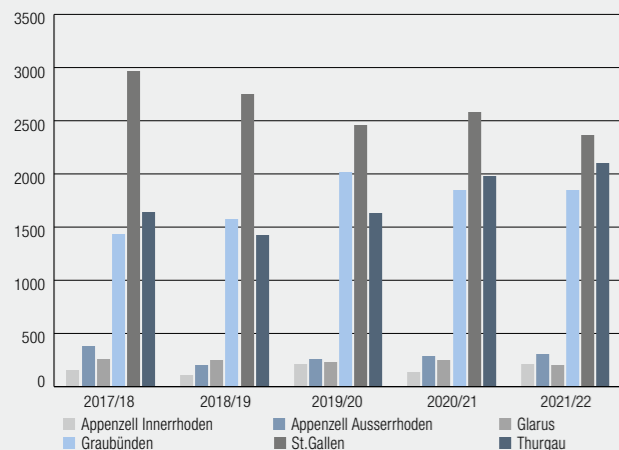
Visualisierung Serletta Süd: Klinik Gut (links) und das neue Gesundheitshotel (Mitte).

ist die Wohn- und Gewerbeüberbauung «Rheincity» in Buchs, mit der die Immobilienentwicklerin «Mettler2Invest» 143 Mietwohnungen sowie 78 Wohnungen im Stockwerkeigentum realisiert.

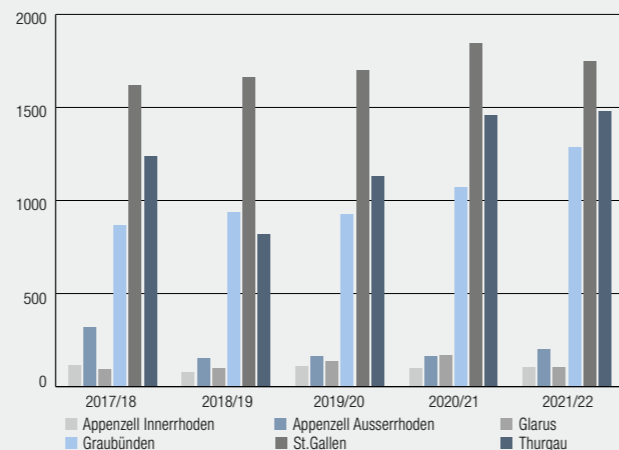
Gesamthaft verzeichnete das Segment Mehrfamilienhäuser eine stabile Entwicklung (+1,4%). Ausschlaggebend dafür dürften auch die beiden Appenzell sein (AI: +37,4% und AR: +87,9%). In Appenzell Ausererrhoden verdoppelte sich die

geplante Bausumme im Vergleich zum Vorjahr praktisch; allein in Teufen sind zwei MFH-Projekte für zusammen über 40 Millionen Franken geplant. Im Kanton Graubünden verzeichnete das Segment eine Zunahme von rund 25,3 Prozent, wobei hier das millionenschwere Projekt «Serletta Süd» in St. Moritz, das unter anderem den Bau eines Grandhotels beinhaltet, zur positiven Entwicklung beitragen dürfte. Das EFH-Segment verzeichnet in den sechs

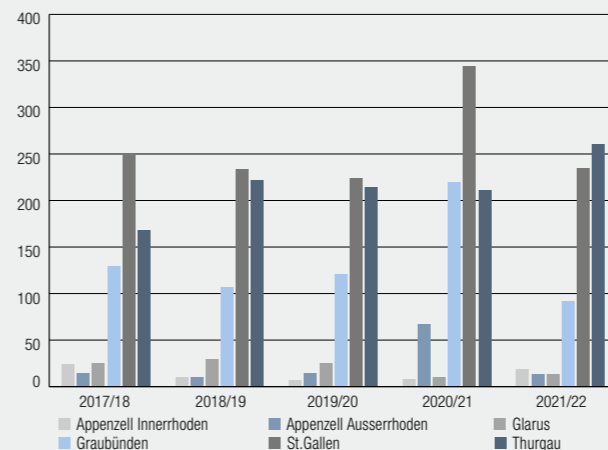
Hochbau insgesamt (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. September bis 31. August)



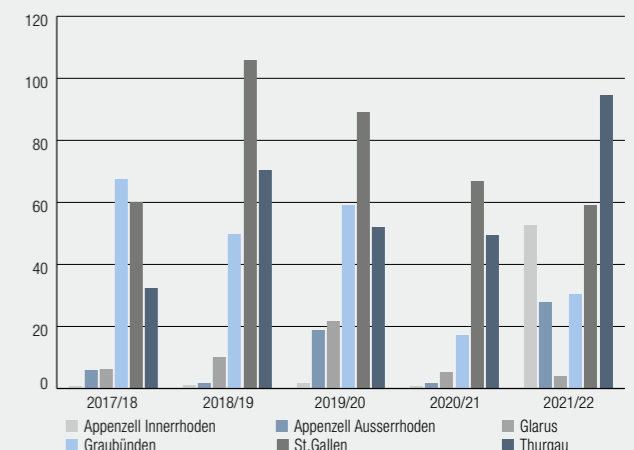
Gesuche Wohnbau (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. September bis 31. August)



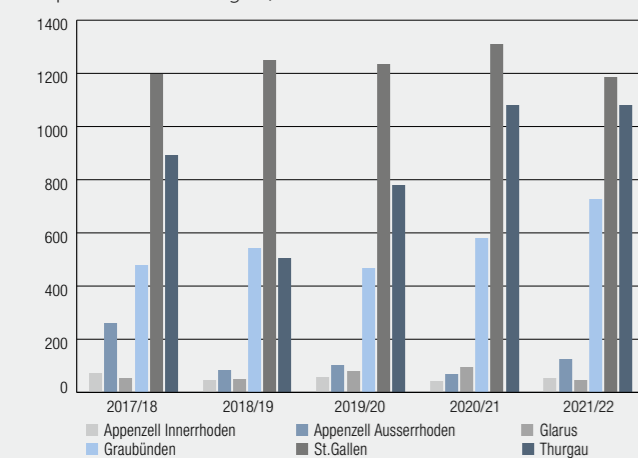
Gesuche Industriebau (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. September bis 31. August)



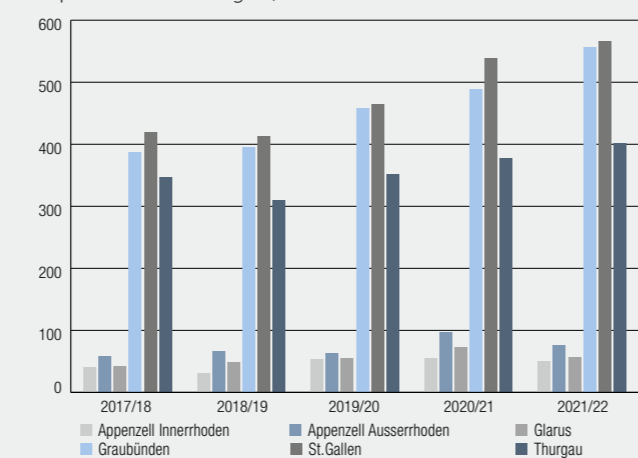
Gesuche Bürobau (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. September bis 31. August)



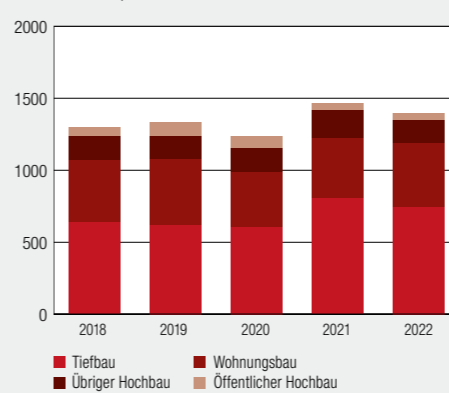
Gesuche MFH (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. September bis 31. August)



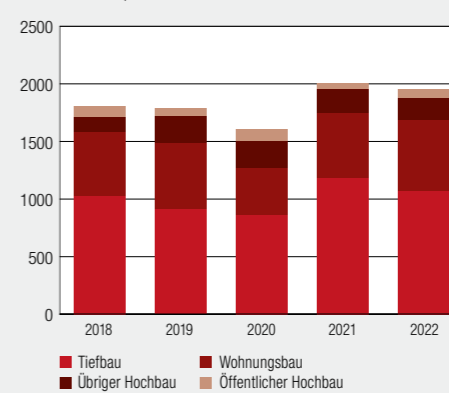
Gesuche EFH (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. September bis 31. August)



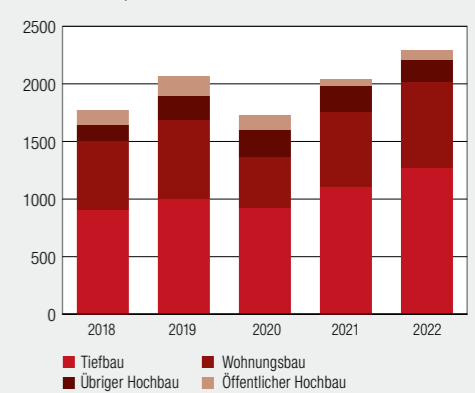
Bautätigkeit Ostschweiz, 1. Semester, in Mio. CHF



Auftragseingang Ostschweiz, 1. Semester, in Mio. CHF



Arbeitsvorrat Ostschweiz, am 30. Juni, in Mio. CHF





Visualisierung der Wohn- und Gewerbeüberbauung «Rheincity» in Buchs. Mit dem Projekt entstehen dereinst 143 Mietwohnungen sowie 78 Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Ostschweizer Kantone im Vergleich zum Vorjahr insgesamt eine Zunahme von 4,9 Prozent. Das Wachstum dürfte hierbei jedoch etwas durch Appenzell Innerrhoden (-7,4%), Appenzell Ausserrhoden (-22,1%) sowie Glarus (-21,1%) gebremst werden. Im Vorjahr konnte beim Bau von Einfamilienhäusern in Appenzell Ausserrhoden und Glarus noch eine starke Zunahme beobachtet werden.

Wachstumstreiber im EFH-Segment waren dagegen Graubünden (+13,8%) sowie St. Gallen (+5,2%) und Thurgau (+6,3%). Ausschlaggebend für die Zunahme im Bündnerland dürfte unter anderem eine Überbauung in Chur sein, mit der aktuell in mehreren Bauetappen insgesamt zwölf Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen realisiert werden.

Gewerbekonstruktion boomt im Appenzell

Nachdem der Produktionsstandort Ostschweiz im vergangenen Jahr durch hohe Investitionen von Industrieunternehmen weiter gestärkt wurde, haben sich die Bautätigkeiten in diesem Jahr wieder etwas beruhigt. Mit Appenzell-Ausserhoden (-80,6 Prozent), Graubünden (-58,2 Prozent) und St. Gallen (-31,9 Prozent) haben sich die Summen gleich in drei der sechs Kantone klar verringert.

Dagegen verzeichnet der Bürobau in der Ostschweiz eine starke Zunahme (+90,9 Prozent). Dazu beigetragen haben vor allem die beiden Appenzeller Kantone, in

welchen der Gewerbebau einen regelrechten Boom erleben dürfte. In Appenzell-Innerrhoden wurden Baugesuche in der Höhe von 52,5 Millionen Franken eingereicht (Vorjahr: 0,6 Millionen Franken), und in Appenzell-Ausserhoden beträgt die Summe eingereicherter Baugesuche gesamthaft 27,7 Millionen Franken (Vorjahr: 1,5 Millionen). Die grössten Projekte dabei sind die Erweiterung eines Geschäftsgebäudes der Bischofberger AG in Weissbad für 16 Millionen Franken, und in Herisau wird für knapp 18 Millionen Franken ein neues Verwaltungsgebäude erstellt.

Auch die Kantone Graubünden (+77,9 Prozent) und Thurgau (+91,3 Prozent) legen beim Bürobau zu. Die grössten Projekte sind hierbei der Neubau eines Bürogebäudes in Landquart für 14 Millionen Franken sowie der Ergänzungsbau beim Regierungsgebäude in Frauenfeld (40 Millionen Franken).

Wohnbautätigkeit überzeugt

In der Ostschweiz hat sich die Bautätigkeit im ersten Semester gesamthaft abgeschwächt (-4,4%). Ins Gewicht fällt dabei die Entwicklung des Tiefbaus (-7,1%). Den Rückgang konnte der Wohnbau trotz positiver Zahlen (+4,3%) aber nicht aufwiegen. Den Vergleich mit dem Erstsemesterdurchschnitt der letzten fünf Jahre konnten jedoch beide Segmente bestehen, lag der Tiefbau doch 9,4 und der Wohnbau 3,4 Prozent über dem Durchschnitt, wie die Zah-

len des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) zeigen. Die beiden Hauptsegmente sind Treiber der Bautätigkeit in der Ostschweiz. Auf sie entfielen in den letzten Jahren über vier Fünftel des investierten Bauvolumens. Nicht auf Touren kam in den ersten sechs Monaten jedoch die Bautätigkeit des übrigen Hochbaus (-15,8%). Der Stand der verbauten Summe war unterdurchschnittlich wie beim öffentlichen Hochbau, der immerhin in den ersten Semester positive Akzente setzen konnte (+7,1%).

Tiefbau mau, Hochbau konstant

Der Auftragseingang entwickelte sich im ersten Semester verhalten (-2,3%), wobei sich die Abschwächung auf vergleichsweise hohem Niveau vollzog. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahressemester hat dabei insbesondere der Tiefbau die Bausumme ins Minus gedrückt (-9,7%). Im Vergleich mit dem Fünfjahresdurchschnitt ist das Ergebnis allerdings nicht allzu schlecht (+5,9%). Die Zahlen des Wohnbaus vermitteln einen klaren Wachstumstrend bei der künftigen Bautätigkeit, und zwar sowohl im Vergleich zum Vorjahressemester (+9,5%) als auch zum langjährigen Durchschnitt (+13,0%).

Wenige Impulse kommen dürfte vom übrigen Hochbau, dessen Summe im Vergleich zur Vorjahresperiode stark rückläufig war (-9,6%) und sich zudem unterdurchschnittlich entwickelte (-3,9%). Ein ausserordentlich hohes Volumen beim Auftragseingang resultierte in den ersten sechs Monaten beim öffentlichen Hochbau – bei einem durchschnittlichen Wachstum allerdings (+2,6%).

Arbeitsvorrat überdurchschnittlich

Im Vergleich zum Vorjahressemester kann die Bauregion insgesamt einen erfreulich hohen Arbeitsvorrat ausweisen (+12,6%), was insbesondere auf die hohen Zuwachsraten beim Tief- (+14,6%) und Wohnbau (+15,6%) zurückzuführen ist. Auch konnten beide Segmente per Stichtag 30. Juni den langjährigen Durchschnitt weit überbieten (Tiefbau: +22,0%; Wohnbau +19,9%).

Ein geringeres Auftragsvolumen vorrätig hat dagegen der übrige Hochbau (-14,7%), was sich auch beim Durchschnittsvergleich niederschlug (-4,8%). Der öffentliche Hochbau wiederum kann zwar im Vergleich zum Vorjahressemester den Arbeitsvorrat markant ausweiten (+51,0%), der Durchschnitt blieb aber ausser Reichweite. ■

Wir liefern Ihr Baubüro

- Ideal als langfristige oder temporäre Raumlösung (z.B. Baubüro, Besprechungsraum uvm.)
- Individuelle Raumaufteilung
- Flexible Ausführungsvarianten

www.containex.com

54882

Ganz schön nachhaltig.

Der Strassenkoffer 0-16 mm von Gasperini ist verschleissfest, witterungsfest, langlebig, frostsicher und bindig. Für den besten Naturbelag führen alle Wege zu Gasperini AG.

Hartsteinwerk Gasperini AG • 6468 Attinghausen • 041 870 14 08 • gasperiniag.ch

