

Bauwirtschaft Zentralschweiz

Wohnbau bleibt Treiber der Bautätigkeit

Beim Wohnbau zeigen sich gegenläufige Tendenzen. Die geplanten Investitionen in Mehrfamilienhäuser weisen bei fast allen Kantonen hohe Zuwachsraten auf. Dagegen schrumpfte die Summe für den Bau von Einfamilienhäusern. Die Industrie ist wegen der konjunkturellen Lage bei Bauprojekten sehr zurückhaltend, während sich beim Bürobau ein Negativtrend abzeichnet. Grosse Bauprojekte im Gesundheits- und Bildungswesen werden jedoch die Bautätigkeit stützen.

Von Stefan Schmid

Das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe der sechs Zentralschweizer Kantone dürfte sich in schwierigem konjunkturellem Umfeld behaupten können. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme legte im Vergleich zum Vorjahr gesamthaft um 2,1 Prozent zu, nachdem die geplanten Investitionen bereits im Vorjahr ein hohes Niveau erreich-

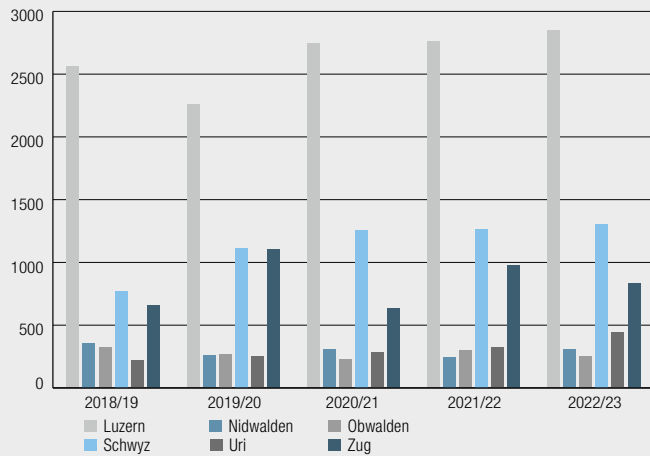
ten. Auf eine solide Basis für die Hochbautätigkeit schliessen lässt auch der Vergleich mit dem Fünfjahresdurchschnitt, den das Gesamtergebnis um 9,1 Prozent übertrifft. Deutlich schwächer im Vergleich zum Vorjahresstichtag tendieren einzig die Bausummen der Kantone Zug (-14,5%) und Obwalden (-16,0%), wie Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH zeigen, wobei der

Anstieg der Baupreise zu berücksichtigen ist. In beiden Fällen ist allerdings die hohe Vorjahressumme zu berücksichtigen. Zug erreicht immerhin den Fünfjahresdurchschnitt.

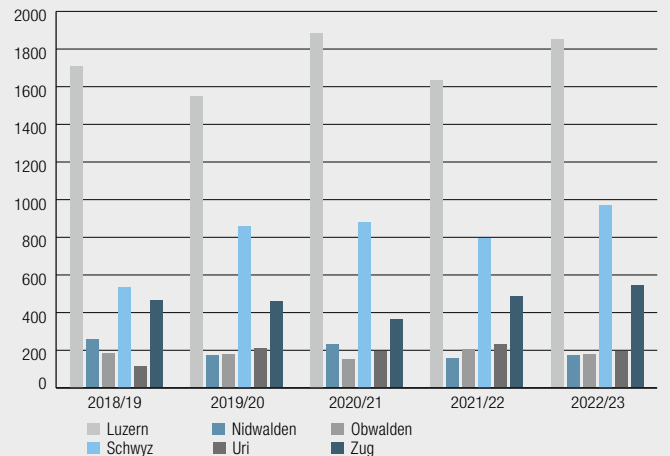
Plus und Minus beim Wohnbau

Der Wohnbau wird entscheidend zur Entwicklung der künftigen Hochbautätig-

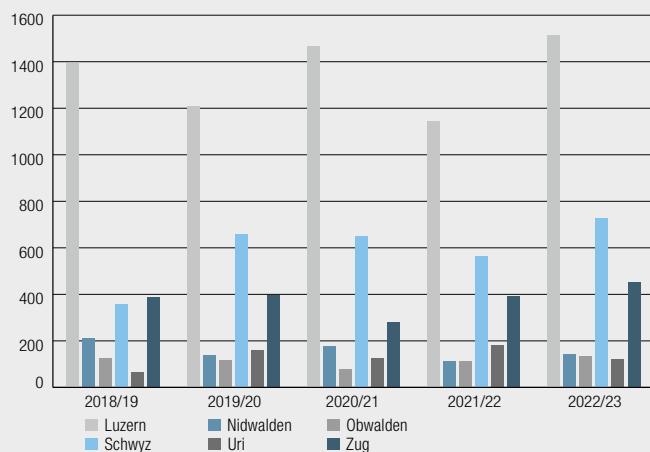
Hochbau insgesamt (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. August bis 31. Juli)



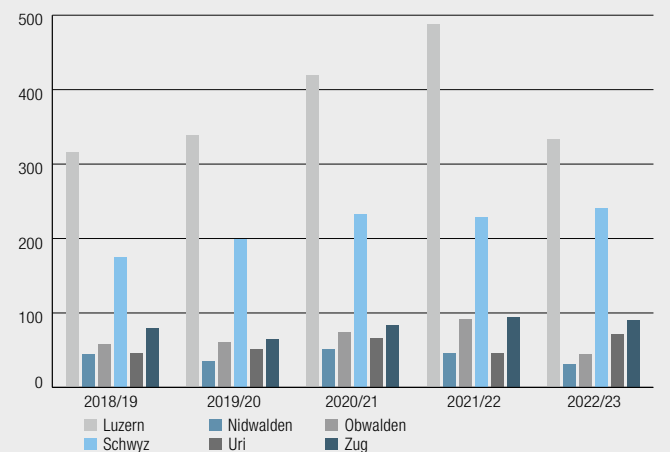
Gesuche Wohnbau (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. August bis 31. Juli)



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



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



keit in der Zentralschweiz beitragen. Im Vergleich zum Vorjahr (Zahlen per Ende Juli) erhöhte sich die geplante Summe für Wohnbauprojekte gesamthaft um 11,5 Prozent – allerdings von einem tiefen Vorjahreswert. Das geplante Investitionsvolumen kann auch im Vergleich zum Fünfjahresdurchschnitt bestehen, der um 9,8 Prozent überboten wird. Doch betreffen die höheren Investitionen in Wohnbauten einzig das Segment Mehrfamilienhäuser (MFH). Die geplante Summe für den Bau mehrstöckiger Wohnliegenschaften schoss in der Bauregion im Vergleich zur Vorjahresperiode um 23,3 Prozent nach oben. Auch im Vergleich mit der Fünfjahreszeitreihe befand sich die Segmentsumme weit über dem Durchschnitt (+13,8%). In den sechs Kantonen werden im Vergleich zur letztjährigen Betrachtungsperiode gesamthaft fast 600 Millionen Franken zusätzlich ins MFH-Segment fliessen.

Mit Blick auf die einzelnen Kantone Auftrieb erhalten wird die Wohnbautätigkeit in Luzern (+32,7%), Schwyz (+28,8%) und Zug (+14,6%). Während Nidwalden die Delle des Vorjahres ausbügeln (+29,1%) und Obwalden die MFH-Summe erneut

ausweiten kann (+16,3%), fällt einzig Uri gegenüber dem Reigen hoher Wachstumsraten zurück (-32,4%), insbesondere wegen des hohen Vorjahreswerts. Im Mehrjahresvergleich sieht es weniger dramatisch aus (-5,9%), zumal über 60 Millionen Franken in eine Reihe von Mehrfamilienhäusern fliessen wird. Auch beim Bau von Einfamilienhäusern (EFH) beschreitet Uri einen eigenen Weg und kann in diesem Segment deutlich höhere Investitionen ausweisen (+55,4%). Auch dem Kanton Schwyz gelang es, in diesem Segment die Pluszone zu erreichen, jedoch in weit geringerem Ausmass (+5,0%).

Insgesamt kann sich die Zentralschweiz dem landesweit vorherrschenden Negativtrend des EFH-Segments nicht entziehen. In Zug sank die entsprechende Bausumme um 3,0 Prozent. Überdurchschnittlich hoch war der Rückgang auch in den ländlich geprägten Kantonen Ob- (-51,8%) und Nidwalden (-31,6%). Ins Gewicht fällt jedoch die Entwicklung im Kanton Luzern. Dort fiel die projektierte Summe für den Bau von Einfamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr um 31,9 Prozent zusammen, was aufgrund des konstant hohen Investitions-

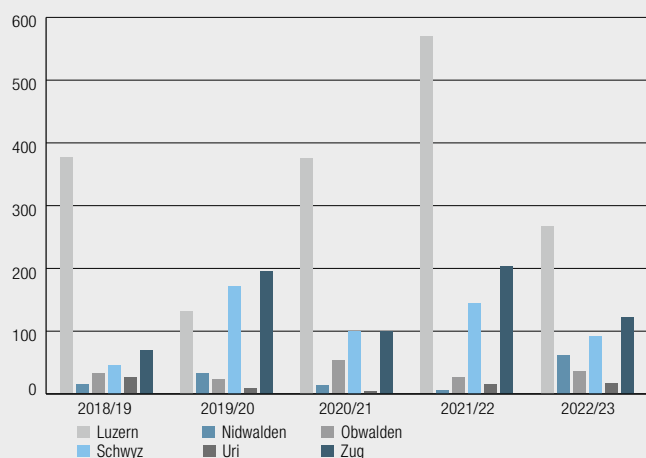
volumens im Kanton die geplanten Investitionen gesamthaft ins Minus riss (-18,4%). Bei der Fünfjahresbetrachtung handelt es sich nach zwei Boomjahren immerhin um einen mittleren Wert, der entsprechende Durchschnitt wurde knapp verpasst (-3,4%).

Rückgang bei Bürobau beschleunigt

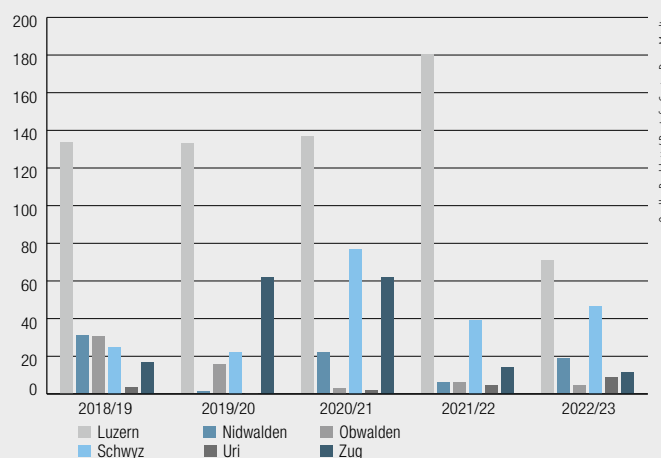
Von geplanten Produktionsgebäuden der Industrie und des Gewerbes dürften deutlich weniger Impulse für die Bautätigkeit ausgehen als noch im Vorjahr, als sich die Investitionen der Unternehmen auf einen Rekordwert summierten. In das Segment fliessen im Schnitt über zwölf Prozent der in der Zentralschweiz verbauten Summe. Doch angesichts der Indikatoren zur Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz und den Exportmärkten dürften Industrie- und Gewerbeunternehmen beim Ausbau des Gebäudeparks vorsichtiger agieren. Die Hochbausumme lag zwar 10,9 Prozent unter dem Fünfjahreschnitt, doch ergab sich ein beachtlicher Wert.

Der Bürobau ist zum zweiten aufeinanderfolgenden Mal von einem Rückgang betroffen. Mit einem Minus von 36,0 Pro-

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

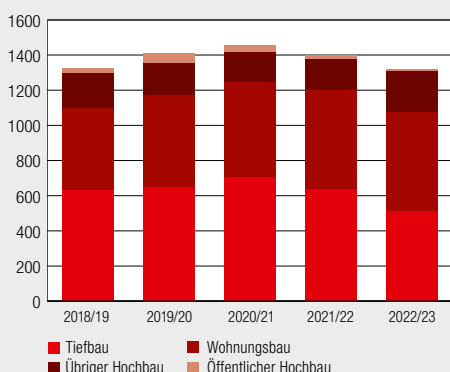


Gesuche Bürobau (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. August bis 31. Juli)

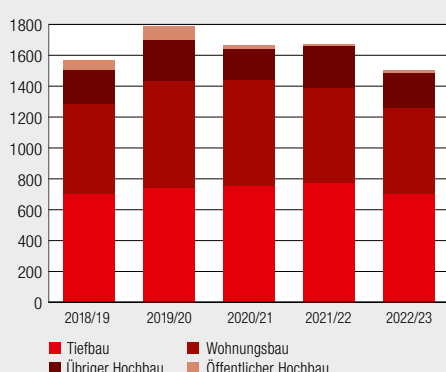


Quelle: Baublatt / Bauinfo-Center DocuMedia (Bauhaupt- und Bauregion)

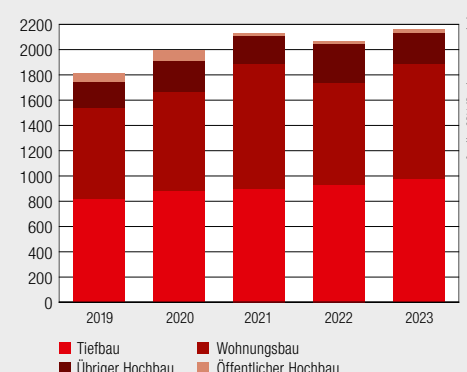
Bautätigkeit Zentralschweiz
4. und 1. Quartal, in Mio. CHF



Auftragseingang Zentralschweiz
4. und 1. Quartal, in Mio. CHF



Arbeitsvorrat Zentralschweiz
am 31. März 2023, in Mio. CHF



Quelle: SIV (Bauhauptgewerbe)

zent hat sich das Tempo des Abschwungs sogar beschleunigt – auf den tiefsten Wert der letzten fünf Jahre (Vorjahr: -17,5%). Der Grund ist, dass Luzern als Taktgeber der Bauregion schwächelte und die anderen Kantone die Scharte nicht ausweiten konnten. Zum Vergleich: Der Rückgang der für Bürobauten geplanten Summe in Luzern entspricht dem durchschnittlichen Investitionsvolumen aller anderen Kantone in diesem Segment.

Öffentlicher Hochbau mit Konstanz

Dagegen stärkt der Kanton Luzern den Bildungsstandort mit überdurchschnittlich hohen Investitionen in Schulgebäude. Luzern bleibt damit in der Bauregion die Ausnahme, sodass die geplante Summe für den Bau von Schulgebäuden im Vergleich zum Vorjahresstichtag gesamthaft 12,5 Prozent ins Minus geriet. Neben dem wichtigsten Bildungsstandort in der Zentralschweiz betreffen Gesuche auch Schulbauten in Zug und Schwyz. Aufgrund der hohen Summen im Vorjahr waren in beiden Kantonen die Veränderungsraten zwar überaus negativ, doch beide Kantone verfolgen den Ausbau der Infrastruktur im Bildungswesen mit Konstanz. Dafür spricht die Tatsache, dass die Summen für den Bau von Schulen deutlich über dem Fünfjahreschnitt liegen. Bauprojekte im Bereich des Gesundheitswesens hieften die Segmentsumme auf einen Höchststand der letzten fünf Jahre. Hohe Investitionen der öffentlichen Hand sind in diesem Segment in Luzern, Uri und Zug vorgesehen.

Die Ferienregionen in der Zentralschweiz kommen bei der Planung von Neubauten und Erweiterungen von Hotelanlagen wieder in die Gänge. Das gilt jedoch nicht für den Kanton Luzern. Nach zwei Jahren mit hohen Projektsummen findet der Kanton trotz der grundsätzlich positiven Entwicklung der Logiernächte noch nicht zur Kontinuität zurück. Die Summe für Hotelbauten verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 25,9 Prozent. Statistiken des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) zeigen im Rückblick die Entwicklung der Bautätigkeit des zum Bauhauptgewerbes im 4. Quartal des letzten und dem 1. Quartal dieses Jahres sowie den Auftragseingang und den Arbeitsvorrat.

Arbeitsvorrat stimmt zuversichtlich

Im 4. und 1. Quartal schwächte sich in den sechs Kantonen der Zentralschweiz die Bautätigkeit um 5,6 Prozent ab. Der Grund liegt vor allem beim schlechten Ergebnis des Bereichs Tiefbau. Im Vergleich zur Vorjahresperiode fielen die Umsätze um 19,5 Prozent auf den tiefsten Wert der letzten fünf Jahre, auch der entsprechende Durchschnittswert wurde verpasst (-18,0%). Die Malaise verstärkte der öffentliche Hochbau, dessen Bausumme sich zum dritten Mal in Folge zurückbildete. Die Wohnbautätigkeit stagnierte zwar, jedoch auf einem hohen Niveau der Bausumme. Gesamthaft einen Wachstumsbeitrag lieferte der übrige Hochbau (+29,9%), der auch im Vergleich mit dem Fünfjahresdurchschnitt überzeugte (+19,8%).

Im Semester zur Jahreswende war das Bauhauptgewerbe mit einer schlechteren Auftragslage konfrontiert. Durch alle Bereiche war der Auftragseingang deutlich rückläufig, was sich im Gesamtergebnis niederschlug (-10,3%). Im Vorjahr lag der Wert der Aufträge noch im Plus. Am schwersten wiegen wiederum die Rückgänge beim Tiefbau (-9,6%), doch auch der Wert eingesammelter Aufträge für Wohnbauten gab laut den SBV-Zahlen im Vergleich zum Vorjahressemester nach (-8,9%). Neben den beiden Bereichen mit jeweils hohen Auftragsvolumen war auch der übrige Hochbau rückläufig (-15,4%). Im Schnitt gehen in der Zentralschweiz bei diesem Segment Aufträge für fast eine Viertelmilliarde Franken ein. Flau entwickelte sich der öffentliche Hochbau.

Ende des ersten Quartals vermitteln die SBV-Zahlen zum Arbeitsvorrat einen Lichtblick. Per Ende März erhöhte sich in den sechs Zentralschweizer Kantonen der Wert vorrätiger Aufträge gesamthaft um 4,7 Prozent. Und der Tiefbau kann in der Betrachtungsperiode den Wert des Arbeitsvorrats um 4,4 Prozent ausweiten. Der am stärksten zum Wachstumsbeitrag beitragen dürfte jedoch der Wohnbau (+13,1%). Obwohl der übrige Hochbau den Vorjahreswert nicht annähernd erreichen kann, bleibt der Arbeitsvorrat immerhin über dem langjährigen Durchschnitt. Zugelegt hat auch die Summe für öffentliche Hochbauten, allerdings bleibt die Investitionen in diesem Segment im Langzeitvergleich unterdurchschnittlich. ■



Als Folge einer Standortevaluation der Schwyzer Verwaltung wird der bestehende Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg SZ erweitert. Das Polizei- und Justizzentrum wird frühestens Ende 2027 fertiggestellt sein.