



Bauwirtschaft Ostschweiz

Das Ende des Booms naht

Noch verfügt das Ostschweizer Baugewerbe über prall gefüllte Auftragsbücher. Die fetten Jahre könnten jedoch schon mittelfristig vorbei sein. Denn der Mehrfamilienhaus-Boom scheint in vielen Ostschweizer Kantonen angesichts sinkender Baueingaben auszuklingen.

Von Gabriel Diezi

Der Ostschweizer Hochbau scheint den Zenit überschritten zu haben. Die Folgen des abflauenden Mehrfamilienhaus-Baubooms vermögen auch öffentliche Grossinvestitionen nicht zu kompensieren. Das sind die wichtigsten Erkenntnisse aus den Zahlen zu den Baueingaben in den Kantonen St. Gallen, Thurgau, Graubünden, Schaffhausen, Glarus sowie Appenzell Inner- und Ausser-

rhoden, welche die Baublatt-Herausgeberin Docu Media Schweiz GmbH für die letzten 12 Monate ermittelt hat (*blau-graue Grafiken*). Im Vergleich mit der Vorjahresperiode ist die geplante Hochbausumme aller sieben Kantone zwischen dem 1. September 2018 und dem 31. August 2019 um 7,9 % gesunken. Relativiert wird der Rückgang allerdings durch die Tatsache, dass im Vergleichszeitraum das Ge-

such für die 600 Millionen Franken teuren Aus- und Umbauten auf dem Spitalareal der Stadt St. Gallen eingegangen war. Ohne diesen Sonderfaktor hätte in der Ostschweiz die Hochbausumme seitwärts tendiert (+0,4 %).

SG: Öffentlicher Hochbau gewichtig

Ausschliesslich dem vorgängig beschriebenen Umstand ist es denn auch zuzu-

schreiben, dass im Kanton St. Gallen die geplante Hochbausumme im Vorjahresvergleich um 7,5 % zurückglitt. Die Stadt-sanktgaller Spitalbauten ausgeklammert, hätte ein stolzes Wachstum von 15,9 % resultiert. Denn im bevölkerungsreichsten Ostschweizer Kanton läuft der öffentliche Hochbau weiterhin rund. So wird etwa in Altstätten das Regionalgefängnis für 83 Millionen Franken erweitert, während an der Hochschule St. Gallen ein neues Learning-Center für 60 Millionen entsteht. Räumliche Wachstumstreiber waren neben der Stadt St. Gallen die boomende Region Wil (+63,2 %) sowie das weiterhin starke Rheintal (+22,1 %). Während gesamtkantonal die wichtigen Wohnbaueingaben insgesamt um 2,1 % zulegten (MFH +3,9 %; EFH -3,1 %), sank der volumenmässig eher unbedeutende Industriebau um 4,6 %. Vom letztjährigen absoluten Tiefpunkt erholte sich der Bürobau wieder auf ein langjähriges Durchschnittsvolumen.

TG: Einbruch beim Wohnungsbau

Im Kanton Thurgau geht der Bauboom bei den mehrgeschossigen Renditeliegenschaften jäh zu Ende – sicher auch wegen der teilweise rekordhohen Leerstände. Die in den letzten 12 Monaten eingegangenen Baugesuche sind der tiefste Wert der letzten fünf Jahre. Besonders betroffen vom Rückgang im Mehrfamilienhaus-Segment waren die Regionen Kreuzlingen und Arbon. Gegen den kantonalen Negativtrend vermochte sich nur der Hinterthurgau zu stemmen: mit einem kräftigen Plus von 59,7 % bei der Bausumme geplanter Renditeobjekte im Vergleich zur Vorjahresperiode. Da auch das Einfamilienhaus-Segment rückläufig war (-10,7 %) brach der lange Jahre dynamische Wohnbau förmlich ein (-32,9 %). Stark präsentierte sich im Thurgau dafür der Industriebau (+27,7 %), während sich der Bürobau nach einem äusserst schwachen Vorjahr zumindest wieder leicht erholte. Insgesamt

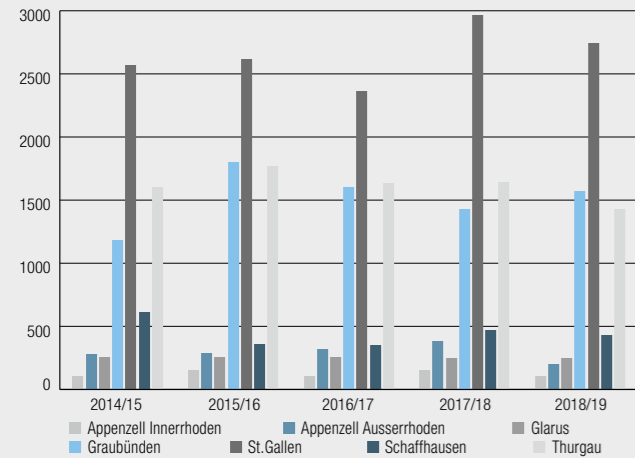
sank im Thurgau die geplante Hochbausumme um 12,8 %.

GR: Renditeobjekte als Zugpferd

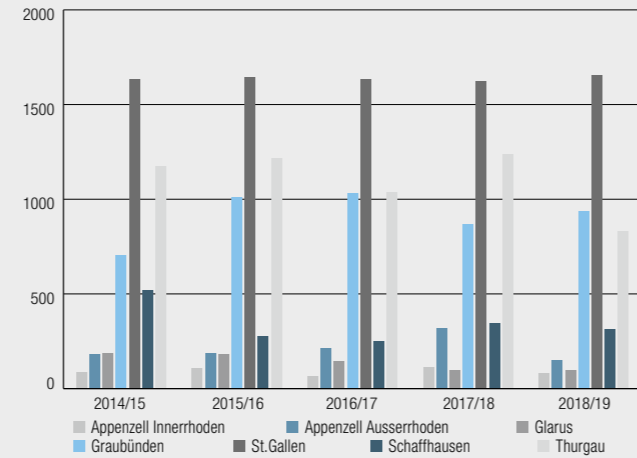
Die Bündner Bauwirtschaft hat sich in den letzten 12 Monaten tapfer geschlagen. Die geplante Hochbausumme erholte sich nach einer schwächeren Vorjahresperiode wieder auf den langjährigen Mittelwert. Treiber dieser Entwicklung war der Wohnbau mit einem Plus von 8,3 % (MFH: +13,0 %; EFH: +2,3 %). Besonders dynamisch bezüglich Bausumme der geplanten Renditeobjekte zeigten sich die Bezirke Landquart und Maloja, während der Bezirk Plessur rund um Chur einen Rückgang um fast einen Drittel verzeichnete. Die geplante 100-Millionen-Überbauung «Aclada Fontauna» in Disentis polierte die Bilanz in der Surselva auf. Deutlich zurückgingen die Eingaben sowohl im Industriebau (-17,1 %) als auch im Bürobau (-26,0 %).

FORTSETZUNG AUF SEITE 30

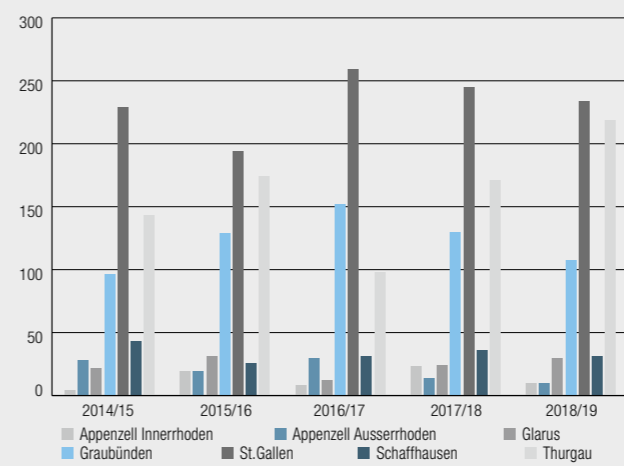
Hochbau insgesamt (geplante Bausumme in Mio. CHF, von 1. September bis 31. August)



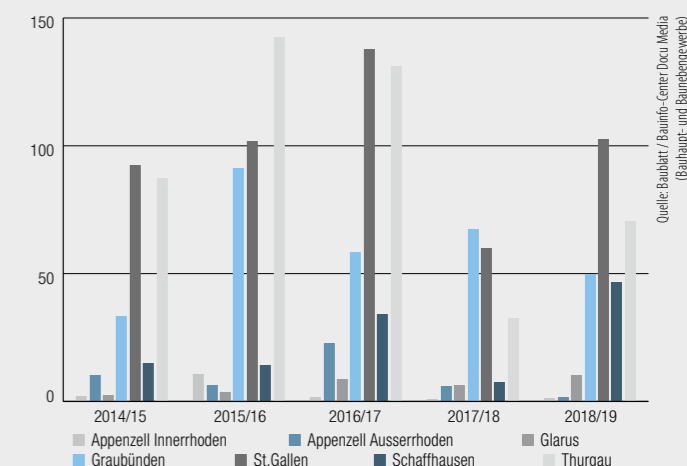
Gesuche Wohnbau (geplante Bausumme in Mio. CHF, von 1. September bis 31. August)



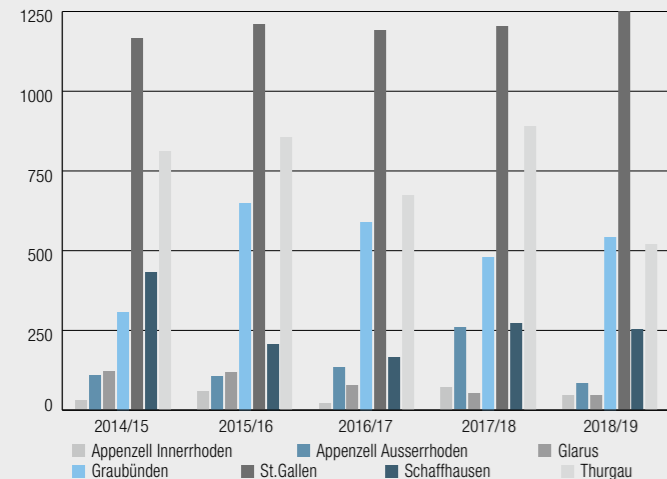
Gesuche Industriebau (geplante Bausumme in Mio. CHF, von 1. September bis 31. August)



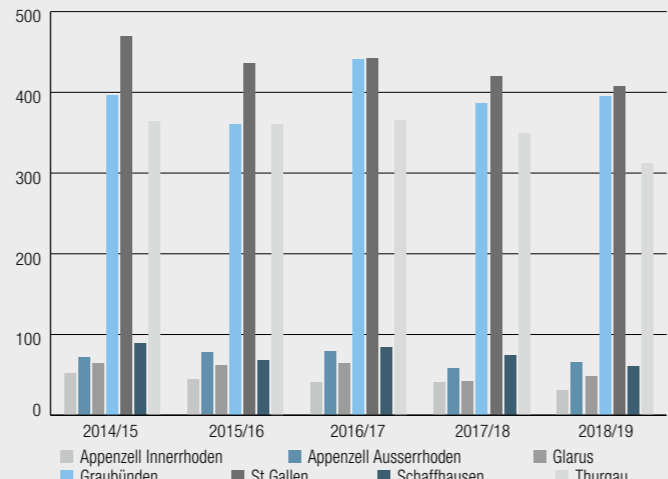
Gesuche Bürobau (geplante Bausumme in Mio. CHF, von 1. September bis 31. August)



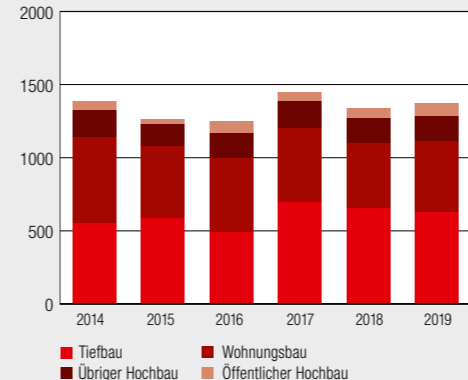
Gesuche MFH (geplante Bausumme in Mio. CHF, von 1. September bis 31. August)



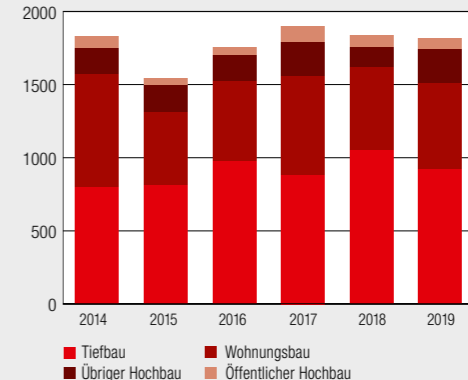
Gesuche EFH (geplante Bausumme in Mio. CHF, von 1. September bis 31. August)



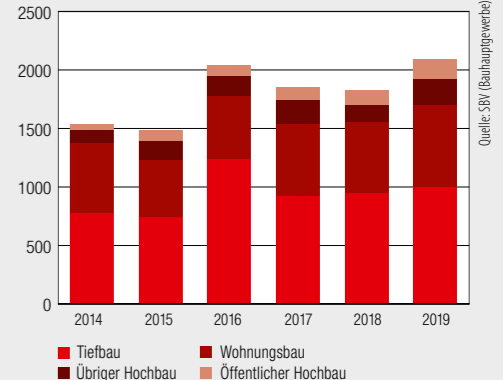
Bautätigkeit Ostschweiz, 1. Semester, in Mio. CHF



Auftragseingang Ostschweiz, 1. Semester, in Mio. CHF



Arbeitsvorrat Ostschweiz, am 1. Juli, in Mio. CHF





Der öffentliche Hochbau bleibt für das Ostschweizer Baugewerbe eine Stütze: Diesen November starten die Arbeiten für das 60 Millionen Franken teure Learning-Center der Hochschule St. Gallen.

SH: Rückläufiger Trend

Im Kanton Schaffhausen bleibt der Bau von Mehrfamilienhäusern eine wichtige Stütze der Baukonjunktur, dies trotz eines Rückgangs auf hohem Niveau gegenüber der Vorjahresperiode. Die geplante Bau-summe nahm im wichtigsten Schaffhauser Bausegment um 6,7 % ab. Wegen deutlich weniger Baueingaben für Einfamilienhäuser (-19,2 %) glitt das Wohnbausegment insgesamt um 9,4 % zurück. Nachdem der Schaffhauser Bürobau in der Vorjahresperiode fast komplett weggebrochen war, meldete er sich deutlich über dem lang-jährigen Mittelwert zurück. Der Industriebau reduzierte sich um 12,9 %. Insgesamt sank im Kanton Schaffhausen die geplante Hochbausumme um 8,9 %.

AR/AI und GL: Schatten und Licht

Sowohl Inner- als auch Ausserrhoden verzeichneten beim geplanten Investitionsvolumen in Mehrfamilienhäuser markante Rückgänge im Vergleich zur starken Vorjahresperiode. Der Dämpfer bei den mehrgeschossigen Renditeobjekten wirkte sich in den letzten 12 Monaten denn auch in beiden Appenzeller Halbkantonen beim geplanten Hochbauvolumen

deutlich aus. Während sich dieses in Ausserrhoden beinahe halbierte, reduzierte es sich in Innerrhoden um einen Drittel. Deutlich aufgehellter präsentierte sich die Stimmungslage im Glarnerland. Hier war das geplante Hochbauvolumen nur leicht rückläufig (-1,8 %), da grosse öffentliche Sanierungs- und Erweiterungsprojekte wie das Schulhaus in Niederurnen oder die Linth-Arena in Näfels in die Bilanz einfließen. Als Stützen erwiesen sich für einmal der Industrie- und Bürobau.

Zunahme der Bautätigkeit

Im abgeschlossenen ersten Semester 2019 hat sich die Ostschweizer Bauwirtschaft gut behauptet. Das zeigen die quartalsweisen Erhebungen des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV) bei seinen Mitgliedern (*rote Grafiken*). Im ersten Halbjahr nahm die Bautätigkeit in der Ostschweiz insgesamt gegenüber der Vorjahresperiode um 3 % zu. Wachstumstreiber waren der volumenmässig gewichtige Wohnungsbau (+9,6 %) und der öffentliche Hochbau (+39,2 %). Rückläufig entwickelte sich hingegen das in der Ostschweiz traditionell umsatzstarke Tiefbausegment (-4,3 %).

Komfortables Auftragspolster

Leicht rückläufig waren hingegen im ersten Halbjahr die Auftragseingänge beim Ostschweizer Baugewerbe. Sie sanken gegenüber Vorjahr um insgesamt 1,4 %, verblieben damit aber im Mehrjahresvergleich auf hohem Niveau. Während der Tiefbau bei den neuen Aufträgen im Vergleich zur Rekordvorjahresperiode einen Rückgang um 12,3 % hinnehmen musste, konnte das Hochbausegment insgesamt um 13,0 % zulegen. Davon ungeachtet stammten mehr als die Hälfte der neuen Aufträge im ersten Semester 2019 aus dem Tiefbau. Per Stichtag 1. Juli 2019 erhöhte sich damit der Arbeitsvorrat der Ostschweizer Bauwirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 14,4 %, wie der SBV in seiner Umfrage weiter ermittelte. Besonders gut gefüllt waren die Auftragsbücher im Hochbau (+23,8 %), aber auch im Tiefbau erhöhte sich der Arbeitsvorrat um 5,6 %. Letztmals ähnlich komfortabel war das Auftragspolster 2016 ausgefallen. ■

Infomanager für den Bau

Der Infomanager der Docu Media Schweiz GmbH liefert verlässliche Daten zur Baukonjunktur der kommenden zwei Jahre. Erfahrungsgemäss werden die geplanten Bauvorhaben je nach Grössenordnung, Verlauf der Einsprachen oder Ausgang der politischen Entscheidung bei öffentlichen Bauten innerhalb eines Zeitfensters von zwei Jahren realisiert. Schätzungsweise 10 % der Gesuche werden nicht bewilligt oder freiwillig zurückgezogen.

Der Infomanager unterscheidet nach den formalen Kriterien Baugesuche, Baubewilligungen und Submissionen. Zudem bietet er diverse Selektionskriterien. Beispielsweise können Objektkategorien wie Wohnhäuser, Bürogebäude, Werkhallen, Spitäler, Schulhäuser und Freizeitanlagen abgefragt werden. Zusätzlich sind sämtliche Baustadien und Bauarten sowie eine grosse Anzahl von Gebäudeausbaumerkmale abrufbar. Anhand dieser individuell definierbaren Selektionskriterien ist jedes Unternehmen jederzeit exakt darüber informiert, was wann wo mit welchem Investitionsvolumen in seinem Tätigkeitsgebiet gebaut wird.

Weitere Infos: www.infomanager.ch

Sehr geehrte Bauprofis, wissen Sie, wer, wo, was, wann, wie, für wie viel, mit wem baut?



Der Infomanager ist ein Online-Werkzeug für den Zugriff auf die grösste Bauobjektdatenbank der Schweiz. Er liefert Informationen über Projekte, Firmen, Kennzahlen, Termine, Entscheidungsträger und Kontaktdaten. Der Infomanager gibt Auskunft über die Beziehungsnetzwerke und laufenden Projekte der erfassten Firmen. Er zeigt detailliert, wer mit wem zusammenarbeitet und an welchen Projekten eine Firma beteiligt ist.

► Bestellen Sie jetzt einen **kostenlosen Testaccount** über info@infomanager.ch

51981