AUSGABE 1/26

SBV
SSE
SSIC

SCHWEIZER BAUWIRTSCHAFT

FOKUS

Lösungen gegen Wohnungsmangel

Einigung für neuen LMV

Vom Lehrling zum Chef

CAS IPD / Allianz

Eine Ausbildung in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW. In diesem CAS werden die Grundlagen für das Verständnis der integrierten, digitalen Projektabwicklung und die Abwicklung von Allianzprojekten vermittelt. **Bist du bereit? Wir sind es!**

Jetzt anmelden!

campus-sursee.ch/cas-ipd-allianz

Bild: zVg

Aktionsplan Wohnungs-knappheit wirkt

Trotz Aktionsplan Wohnungsknappheit nehmen die Sorgen der Bevölkerung über knappen Wohnraum und steigende Mietzinse zu. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt kann der Aktionsplan nicht lösen. Doch er ist ein Orientierungsrahmen, um die Probleme anzugehen.

Das UBS-Sorgenbarometer stellte Anfang Dezember 2025 fest, dass «der Wohnungsmarkt mittlerweile zu den zentralen Alltagsproblemen der Bevölkerung» gehört. In mehreren Umfragen zu den wichtigsten politischen Problemen haben Wohnungsknappheit und -preise in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und figurieren nun in den vorderen Rängen.

Gleichzeitig jährt sich bald zum zweiten Mal der Aktionsplan Wohnungsknappheit, auf den sich Bund, Kantone, Städte und Gemeinden sowie Bau- und Immobilienwirtschaft und Zivilgesellschaft im Februar 2024 verständigt hatten. Eine Reihe von Massnahmen kommt der Baubranche zugute, vor allem jene, die zu effizienteren Planungs- und Bewilligungsverfahren führen sollen. Das Baugewerbe profitiert aber auch von klaren Interessenabwägungen bei der Siedlungsentwicklung nach innen und von einer Stärkung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Was hat der Aktionsplan bereits bewirkt? Wird mehr gebaut, wie es eines seiner Ziele ist? Nüchtern betrachtet nimmt die Anspannung weiterhin zu. Die Leerwohnungsziffer ist im Sommer 2025 auf 1,00 Prozent gefallen. Alle Grossregionen verzeichnen rückläufige Leerstände. Die Bautätigkeit vermag die Wohnungsnachfrage weiterhin nicht zu decken. Aber war es überhaupt realistisch, zu glauben, dass der Aktionsplan innerhalb von wenigen Monaten einen Bauboom würde auslösen können? Kaum, denn die empfohlenen Massnahmen in den Bereichen Siedlungsentwicklung nach innen, Verfahren und preisgünstiger Wohnungsbau zielen auf mittel- und langfristige Veränderungen ab. Selbst die Massnahmen an sich lassen sich nicht über Nacht umsetzen. Dies zeigte die erste Umfrage zum Umsetzungsstand nach einem Jahr, als lediglich eine Massnahme umgesetzt war. Inzwischen sind es 5 von 35.

Aber der Aktionsplan hat in den vergangenen zwei Jahren wesentlich dazu beigetragen, die Öffentlichkeit und die betroffenen Akteure für die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu sensibilisieren. Er ist nicht nur zu einem Referenzpunkt in der Debatte geworden, sondern seinen Zielen entsprechend auch zu einem Ausgangspunkt für Aktivitäten – nämlich die Rahmenbedingungen zu verbessern, damit mehr Wohnraum entsteht und vor allem genügend preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Dabei sind alle Akteure gefordert, ihren Beitrag zu leisten. Der Aktionsplan ist so etwas wie eine Anleitung zur Zusammenarbeit, bei der alle gefordert sind.

Martin Tschirren, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen

Titelbild: SBV Bilder: SBV

INHALT

Fokus

Wohnungs-mangel

Genügend und bezahlbarer Wohnraum entsteht nur, wenn mehr Wohnungen gebaut werden. Doch genau das wird in der Schweiz immer schwieriger, weil lange Bewilligungsverfahren, überbordende Vorschriften und missbräuchliche Einsprachen den Wohnungsbau ausbremsen.

3–18

20 **Bauteilkatalog Baumeister Hochbau**

22 **Bildung: Vom Maurer zum Baumaster**

24 **Kurzmeldungen**

Bauen statt Blockieren: Lösungen für den Wohnungsbau.

12

Lehren zur Steigerung der Produktivität auf dem Bau.

19

Einigung der Sozialpartner auf einen neuen Landesmantelvertrag.

23

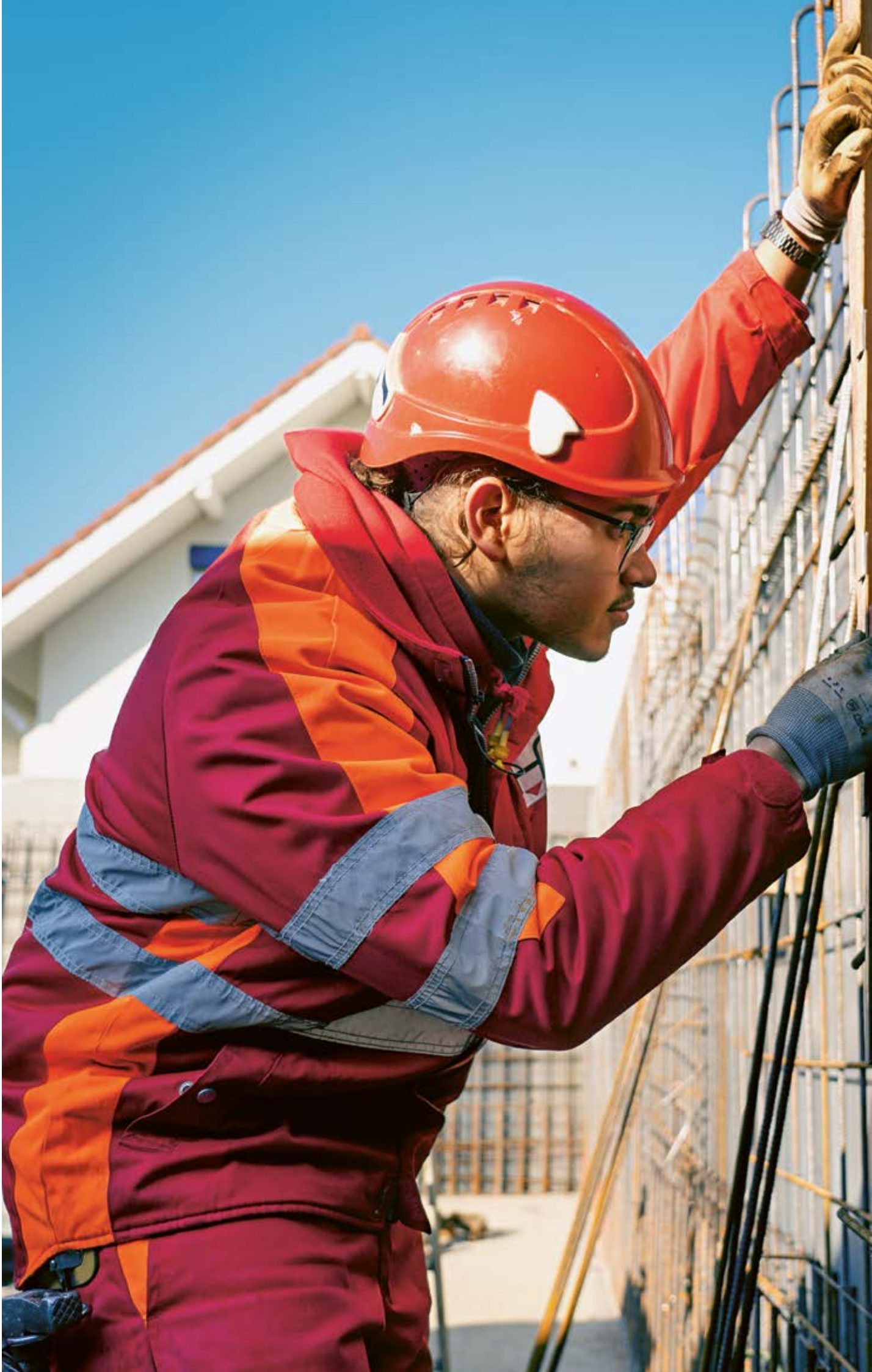


Bild: Bauberufe.ch

«Verfahren dauern zu lange»

Politik und Verwaltung sind für die Verteuerung von Wohnraum verantwortlich, ist die Ansicht vieler Bauunternehmer. Hier eine Auswahl der Antworten.

Philipp Jöhr, Präsident des Verwaltungsrates BW Generalbau AG
Zu einem wird das Bauland politisch verknappt. Beispiele dafür sind die Zersiedelungsinitiative 2012 und die Revision des RPG 2013. Seither wird das Land immer teurer und die Wohnungsmieten steigen stark. Für mich ist das der wichtigste Grund für die derzeitige Situation, die weiter noch verschärft wird, weil die Bewilligungsverfahren sehr langwierig sind und es immer mehr Auflagen gibt. Das verteuert das Bauen enorm. Unschön ist zudem, dass das Recht, Einsprache gegen Bauprojekte zu erheben, häufig missbräuchlich angewendet wird, was Bauvorhaben zusätzlich verzögert.

Josef Wiederkehr, Verwaltungsratspräsident Josef Wiederkehr AG
Die letzten Jahre haben Politik und Verwaltung es sträflich vernachlässigt, für Rahmenbedingungen zu sorgen, die es erlauben, rasch und günstig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Entsprechend ist die Anzahl an Hürden Jahr für Jahr gestiegen. Diese Regulierungsflut macht es Rekurrierenden immer einfacher eine Grundlage für eine Einsprache zu finden, was zu Verzögerungen, einer Verteuerung und nicht selten zu einem Projektabbruch führt.

Cédric Koch, Bereichsleiter Immobilien, Xaver Meyer AG
Aus unserer Sicht sind die Hauptgründe für den Wohnungsmangel erstens die langen und komplexen Bewillligungsverfahren. Zusätzliche Abklärungen, unterschiedliche Auslegungen der Vorschriften und Nachforderungen verzögern Projekte erheblich – auch bei überschaubaren Bauvorhaben. Einsprachemöglichkeiten sind grundsätzlich wichtig, werden in der Praxis jedoch sehr niederschwellig genutzt.

Daniel Schneider, Geschäftsführung Schneider / Christen Bau AG
Die sehr langen und teils unvorhersehbaren Bewilligungsverfahren stellen ein zentrales Hemmnis dar. Willkürliche Einsprachen, zusätzliche Auflagen sowie unterschiedliche Auslegungen der Vorschriften durch die Behörden führen zu erheblichen Verzögerungen und verteuern Projekte. Zudem sollten Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern wieder deutlich mehr Kompetenzen erhalten, grössere Baugesuche selbstständig zu prüfen und zu bewilligen. Die Regierungsstatthalterämter sind mit diesen Aufgaben offensichtlich stark überlastet.

Lesen Sie den ganzen Beitrag.

«Neubau wirkt wie ein Schmiermittel für den Wohnungsmarkt»

Ein dynamisches Bevölkerungswachstum prägt die Schweizer Agglomerationen. In einer Studie zeigt Michael Hermann vom Forschungsinstitut Sotomo Lösungsansätze gegen Wohnungsknappheit und steigende Preise auf.

Interview: Thomas Staffelbach

Was sind die zentralen Erkenntnisse zum Thema Wohnungsmangel in der Schweiz?
Neubau schafft Wohnraum primär für die Menschen, die bereits hier leben. Gerade in Städten und Agglomerationen besteht oft das Gefühl, neue Wohnungen würden automatisch von Zuziehenden belegt. Die Daten zeigen aber etwas anderes: Menschen ziehen meist nur wenige Kilometer um. Neubauten ermöglichen es Ansässigen, sich zu verbessern, etwa bei Familiengründung, Ausbildung oder veränderten Lebenssituationen. Gleichzeitig wird durch diese Umzüge bestehender Wohnraum frei. Neubau wirkt deshalb wie ein Schmiermittel für den gesamten Wohnungsmarkt und setzt ganze Umzugsketten in Gang.

Und wenn keine neuen Wohnungen gebaut werden?
Dann kommt es zum sogenannten Locked-in-Effekt: Menschen bleiben in zu grossen oder unpassenden Wohnungen, weil sie sich sonst verschlechtern würden oder gar nichts finden. Das blockiert den Markt mit der Folge, dass vor allem Junge, Familien und Neuzuziehende keine passende Wohnung mehr finden. Neubau ist deshalb nicht Luxus, sondern eine Voraussetzung dafür, dass der Markt überhaupt funktioniert.

Warum sind Neubauten aus Ihrer Sicht Umbauten oder Sanierungen überlegen?
Der Neubau, inklusive Ersatzneubau, ist die einzige Form, mit der substanziell zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Bei Sanierungen oder Umbauten besteht das Risiko, dass am Ende sogar weniger Menschen im gleichen Gebäude wohnen – etwa durch grössere Wohnungen oder hohe Investitionen bei gleichbleibendem Volumen. Diese Gefahr besteht auch bei Ersatzneubauten. Diese sind wichtig und sinnvoll, wenn deutlich mehr Wohnungen entstehen als zuvor. So werden in den Westschweizer Agglomerationen in der Regel mehr als sechs neue Wohnungen pro abgerissene erstellt, in Zürich hingegen nur 2,8.

Entscheidend ist dabei die Ausnützungsziffer. Wenn Gemeinden zwar Erneuerung zulassen, aber keine höhere Dichte ermöglichen, verpufft der Effekt. Dann werden die Wohnungen in erster Linie teurer, der Wohnraummangel aber bleibt bestehen. Ersatzneubauten an gut erschlossenen Lagen erlauben es, energetische Ziele, Wohnqualität und eine höhere Belegung sinnvoll zu verbinden.

Zur Person

Michael Hermann ist Politikwissenschaftler und Geschäftsführer des Zürcher Forschungsinstituts Sotomo. Als Meinungsforscher zählt er dank seiner empirisch fundierten Analysen und pointierten politischen Einordnungen zu den profiliertesten Politexperten der Schweiz.

Bild: zVg

Ihre Studie hat ein grosses mediales Echo ausgelöst und zu unterschiedlichen Reaktionen geführt.
Von links kommt häufig die Kritik, der Neubau schaffe keine günstigen Wohnungen und fördere Verdrängung. Günstiger Wohnraum entsteht nur, wenn das Angebot wächst. Bei hoher Nachfrage und stagnierendem Angebot profitieren ausschliesslich jene, die bereits eine Wohnung haben. Jede Art von Neubau eröffnet hingegen die Möglichkeit, über planerische Vorgaben echte Ausgleiche zu schaffen, etwa höhere Ausnützung im Tausch gegen einen Anteil preisgünstiger Wohnungen. Verdichtung kann Verdrängung sogar reduzieren, wenn aus zehn Wohnungen dreissig werden und ein Teil davon dauerhaft günstig bleibt. Wer Neubau grundsätzlich ablehnt, nimmt in Kauf, dass genau jene ausgeschlossen werden, die eigentlich geschützt werden sollen.

Und wie fällt die Kritik von rechts aus?
Rechtsbürgerliche Kreise argumentieren, mehr Neubau heize die Zuwanderung an und treibe die Preise hoch. Tatsächlich ist es umgekehrt: Die Zuwanderung folgt den Arbeitsplätzen, nicht den Wohnungen. Die Nachfrage nach ausländischen Arbeitskräften – egal ob hoch spezialisiert oder weniger qualifiziert – besteht bereits in Spitälern, auf dem Bau, in der Industrie und im Dienstleistungssektor. Wenn zu wenig gebaut wird, trifft das alle Wohnungssuchenden: Einheimische ebenso wie Zugewanderte. Unsere Daten zeigen sogar, dass Ausländerinnen und Ausländer im Schnitt mehr bezahlen und weniger Wohnraum erhalten. Sie sind nicht die Preistreiber, sondern sie reagieren auf einen angespannten Markt. Wer den Neubau bremst, schützt nicht die Einheimischen, sondern verschärft den Konkurrenzdruck für alle.

Oft wird der freie Markt kritisiert. Warum funktioniert er bei Wohnungen nur eingeschränkt?
Der Wohnungsmarkt ist kein klassischer Markt, weil Boden nicht vermehrbar ist und Planung sowie Regulierung eine grosse Rolle spielen. Trotzdem gelten Angebot und Nachfrage. Wo die Nachfrage hoch ist und das Angebot nicht wächst, steigen die Preise. Ohne ausreichend neues Angebot wird es noch deutlich schlimmer. Neubau ist deshalb kein ideologisches Projekt, sondern eine wohnungspolitische Notwendigkeit.

Ein zentraler Blockadepunkt für den Wohnungsbau sind heute Verfahren und Regulierung. Wo sehen Sie konkrete Lösungen?
Drei Punkte sind zentral. Erstens müssen Einsprachen gestrafft werden. Das Einspracherecht ist ein wichtiger Teil des Rechtsstaats, darf aber nicht systematisch zur Verzögerung missbraucht werden. Weniger Instanzen, klarere Fristen und spürbare Kostenfolgen bei abgewiesenen Einsprachen würden viel bewirken. Zweitens braucht es eine Anpassung beim Heimatschutz. Dieser geht oft von einer statischen Vorstellung von Gemeinden aus. Entwicklung und Erneuerung müssen möglich bleiben, ohne dass jeder bauliche Eingriff als Bedrohung wahrgenommen wird. Und drittens sind Anpassungen am Raumplanungsgesetz nötig. Das faktische Einzonungsverbot ist in attraktiven, gut erschlossenen Lagen zu starr. Haushälterischer Umgang mit Boden bleibt richtig, aber er darf nicht bedeuten, dass wir sinnvolle Verdichtung blockieren. Mehr Flexibilität an den richtigen Orten ist entscheidend.

Was können die Baumeister konkret beitragen – und welche Rolle spielt der SBV?
Der SBV kann eine Brückenfunktion übernehmen. Am runden Tisch kann er beispielsweise für Kompromisse werben, denn die Wohnungsfrage lässt sich nur lösen, wenn alle Seiten etwas gewinnen. Die Linke erhält mehr preisgünstigen Wohnraum, die Liberalen weniger Bürokratie, die Konservativen Schutz für Ansässige. Ohne solche Kompromisse wird sich die Krise weiter verschärfen.

Das Forschungsinstitut Sotomo hat im Auftrag von «Fürschi Züri», einer Initiative der Zürcher Handelskammer, die Bevölkerungs- und Wohnbaudynamik in den sechs Agglomerationen der Schweiz empirisch untersucht und verglichen. Die Studie wirft einen vertiefenden Blick auf die Agglomeration Zürich. Mehr zur Studie erfahren.

Die Studie lesen.

Bestehende Bauten ersetzen oder umbauen

Autor: Martin Maniera

Gebäude erneuern, aufstocken oder umnutzen: Mit diesen Lösungen könnten Tausende Wohnungen relativ rasch gebaut werden.

Die Schweiz wächst – und mit ihr ändern sich die Wohnbedürfnisse. Heute braucht es mehr kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Gründe sind mehr Studierende, spätere Zusammenzüge von Liebespaaren, mehr Witwer/Witwen und mehr Scheidungen. Viele ältere Gebäude sind jedoch auf Familien ausgerichtet und passen nicht mehr zu den heutigen Anforderungen. Ein Ersatzneubau kann deshalb ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich sinnvoll sein. Laut der Stadt Zürich entstehen 161 neue Wohnungen, wenn man 100 alte ersetzt. Neue Gebäude nutzen den Platz besser: Die Wohnfläche verdoppelt sich, und die Belegung steigt um rund 90 Prozent – ohne Verlust an Wohnqualität. So hilft der Ersatzneubau deutlich gegen den Wohnungsmangel.

«Würden alle Mehrfamilienhäuser um ein Geschoss erhöht, entständen 744 000 neue Wohnungen.»

Umnutzung von Bürogebäuden

Wenn ein Ersatzneubau nicht möglich ist, kann eine Aufstockung eine Lösung sein. Würden alle Mehrfamilienhäuser in der Schweiz um ein Geschoss erhöht, könnten theoretisch 744 000 neue Wohnungen entstehen. In der Praxis ist diese Zahl tiefer, weil technische Gegebenheiten wie Statik oder die Tragfähigkeit des Untergrunds Grenzen setzen. Aber zumindest rechtliche Hürden könnten Gemeinden und Kantone oft anpassen. Zusätzlich steckt Potenzial in der Umnutzung von Bürobauten. Viele stehen leer. Laut Wüest und Partner eignen sich 20 Prozent der Bürogebäude für den Umbau zu Wohnungen. So könnten rund 100 000 neue Wohnungen entstehen. Betrachtet man jedoch nur die jüngsten Ausschreibungen, fällt das realistische Potenzial etwas tiefer aus.

Bild: SBV

Verwesentlichen wir das Einspracherecht

Autor: Andrea Caroni,
FDP-Ständerat Appenzell Ausserrhoden

Die Bevölkerung und die Baubranche leiden massiv unter den zunehmenden Einsprachen, die Verfahren in die Länge ziehen, Projekte verteuern und den dringend benötigten Wohnungsbau verhindern. Eine Rückbesinnung ist nötig.

Bild: SBV

In Zürich wird gegen 70 Prozent der Bauprojekte Einsprache erhoben – nicht zufällig wird die Einsprache als fünfte Landessprache bezeichnet. Für die Bevölkerung und das Baugewerbe ist das ein zentrales Problem. Korrekturen sind nötig: Einsprachen sollten wieder Personen vorbehalten sein, die eigene, schutzwürdige Interessen geltend machen. Diese Forderung ist kein radikaler Schritt, sondern eine Rückkehr zu einer bewährten Praxis. Bis 2011 durften Einsprecherinnen und Einsprecher nur solche Rechtsverletzungen rügen, die sie persönlich betrafen. Ein Nachbar konnte etwa nicht die interne Ausgestaltung oder die ihm abgewandte Seite einer Baute beanstanden. Das geht ihn auch gar nichts an.

Neuerungen ermöglichen Missbrauch

2011 änderte das Bundesgericht diese Praxis. Seither können Einsprecherinnen und Einsprecher alle Rügen vorbringen, die ihnen irgendwie nützen – insbesondere alle, die den Bau verhindern könnten. Das gilt selbst dann, wenn die behauptete Rechtsverletzung sie selbst gar nicht betrifft. Die Einsprache dient damit nicht mehr primär dem Schutz eigener Rechte, sondern wird zum Instrument, um Bauprojekte generell zu verhindern oder zu verzögern. Das kostet Zeit, Nerven und Geld.

Zurück zur funktionierenden Praxis

Diese Ausweitung ist ein zentraler Grund für die hohe Zahl an Einsprachen, die langen Verfahren und die daraus resultierende Bauunfähigkeit. Die Politik muss die frühere, funktionierende Praxis wiederherstellen. Deshalb habe ich im Ständerat einen Vorstoss eingereicht, damit aufgezeigt wird, wie das Einspracherecht wieder auf seinen Kern zurückgeführt werden kann.

Bauen statt blockieren

Genügend und bezahlbarer Wohnraum entsteht nur, wenn mehr Wohnungen gebaut werden. Doch genau das wird in der Schweiz immer schwieriger. Nicht weil es an geeigneten Projekten fehlt, sondern weil der Wohnungsbau durch lange Bewilligungsverfahren, überbordende Vorschriften und missbräuchliche Einsprachen systematisch ausgebremst wird.

In fast allen Regionen der Schweiz sinkt die Zahl der freien Wohnungen, während die Zahl der Wohnungssuchenden zunimmt. Und trotzdem dauert es Monate oder gar Jahre, bis ein Bauprojekt bewilligt wird. Das ist absurd. Mancherorts dauert die Bewilligung ein Vielfaches länger als der Bau selbst. So entsteht kein Wohnraum, sondern Frust.

Bewilligungsverfahren massiv beschleunigen
Dabei müsste dringend mehr Wohnraum erstellt werden. Doch zügiges Bauen wird immer öfter verhindert. Zum Beispiel durch die Überregulierung im Planungs- und Bauprozess. Immer umfangreichere Vorschriften und komplexe Auflagen verhindern den Wohnungsbau. Private Bauherren geben auf, weil das Bauen zu aufwendig und damit zu risikoreich geworden ist. Am Ende bleiben nur noch grosse Investoren. Die Folge: Es wird immer weniger gebaut, und immer mehr fehlt Wohnraum. Und das treibt die Mietpreise weiter nach oben.

Missbräuchliche Einsprachen eindämmen
Heute kann fast jede Person Einsprache erheben, auch wenn sie von einem Bauprojekt gar nicht betroffen ist. Besonders problematisch ist der Missbrauch des Einspruchsrechts. In der Stadt Zürich wird gegen über 70 Prozent der Baugesuche Einsprache erhoben. Einsprachen sind zur Blockadewaffe geworden. Sie verzögern Projekte teils um Jahre, verteuern jeden Quadratmeter und somit neue Wohnungen.

ISOS darf kein Bauverhinderungsinstrument sein
Auch der Ortsbildschutz verhindert immer öfter Wohnbauprojekte. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) deckt in manchen Städten riesige Flächen ab. In Winterthur sind es rund 80 Prozent. Wer fast alles schützt, verhindert fast alles. Wohnungsbau darf nicht pauschal dem Schutzinventar geopfert werden. Es braucht eine vernünftige Interessenabwägung – und Entscheidungen vor Ort.

Damit Wohnungsbau in der Schweiz wieder möglich wird, fordert der SBV:
1. eine deutliche Beschleunigung der Bewilligungsverfahren
2. einen umfassenden Abbau überflüssiger Vorschriften
3. eine klare und rechtssichere Beschränkung der Einsprachen auf Direktbetroffene
4. eine umfassende Beteiligung der Blockierer an den verursachten Mehrkosten und konsequente strafrechtliche Verfolgung von Erpressungsversuchen
5. eine pragmatische Direktanwendung von ISOS
6. eine substanzielle Stärkung der Kantone und Gemeinden bei der Interessenabwägung zwischen ISOS und dem Wohnungsbau zugunsten der lokalen Bevölkerung

Die Lage ist ernst. Wer heute eine Wohnung sucht, spürt es jeden Tag. Es braucht klare Entscheide und die Bereitschaft, Blockaden zu beseitigen. Wer mehr Wohnungen will, muss bauen lassen. Alles andere ist eine Verhinderungspolitik, die den Mangel an Wohnungen nicht behebt und die Preisspirale antreibt.

Warum Innenverdichtung am System und am Zeitgeist scheitert

Autorin: Karin Bührer, Geschäftsführerin Entwicklung Schweiz

Die Innenverdichtung steckt in der Sackgasse. Während das Raumplanungsgesetz kompakte Siedlungen fordert, ersticken Projekte im Dschungel aus Vorschriften von Bund und Kantonen. Kommunale Entscheide werden zunehmend von nationalen Gesetzen übersteuert.

Früher lag die Planungshoheit weitgehend bei den Gemeinden. Heute gleicht der Bewilligungsprozess einem Hindernislauf über verschiedene föderale Ebenen hinweg. Nationale Vorgaben wie das Raumplanungsgesetz, Lärmschutzverordnungen oder das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder übersteuern oft lokale Bedürfnisse und machen Verfahren extrem komplex. Die Folge: ein strukturelles Umsetzungsdefizit, bei dem theoretisch vorhandene Baulandreserven in der Praxis kaum aktiviert werden können. In Städten wie Basel müssen teilweise bis zu 47 Fachstellen koordiniert werden – ein administrativer Kraftakt, der die Verfahrensdauer massiv in die Länge zieht. Strukturell krankt das System zudem an der geringen Anfechtbarkeit. Nur wenn das öffentliche Interesse an der Innenverdichtung den individuellen Bewahrungsreflex übersteigt, kann die nötige Dynamik entstehen.

Bild: Keystone/Christian Beutler

«Letztlich entscheiden nicht Prozesse, sondern Menschen.»

Qualität hat ihren Preis

Ein zentraler Punkt ist die Siedlungsqualität. Verdichtung wird nur akzeptiert, wenn sie Mehrwerte wie Durchgrünung und Nahversorgung schafft. Doch Qualität hat ihren Preis: Bauherren und Investoren müssen diese hohen Standards finanzieren können. Es braucht deshalb pragmatische Lösungen beim Mehrwertausgleich und bei der Wirtschaftlichkeit, damit Investitionen in hochwertige Infrastruktur nicht an überbordenden Abgaben ersticken. Letztlich entscheiden jedoch nicht Prozesse, sondern Menschen. Es braucht deshalb kompetente Fachkräfte bei den Behörden und aufseiten der Bauherrschaft, die komplexe Interessenabwägungen nicht nur verwalten, sondern auch aktiv moderieren. Diese «Kümmerer» müssen klug, geduldig und zielgerichtet nach einem Dialog suchen, bevor Fronten verhärten. Wenn ehrliche Zusammenarbeit und gegenseitiges Vertrauen die Bürokratie ersetzen, können Projekte entstehen, die sowohl dem Einzelnen als auch der Gesamtgesellschaft dienen.

Der Verband Entwicklung Schweiz steht ein für einen Lebensraum, der nachhaltig und innovativ genutzt wird. Das kann gelingen, weil Planung, Entwicklung und Produktion verbunden eine Gesamtsicht schaffen.

Mehr über Entwicklung Schweiz erfahren.

Innenverdichtung: Ungenütztes Potenzial

Autorin: Susanna Vanek

Mehr Wohnungen zu bauen, bedeutet nicht, mehr Land zu beanspruchen. Das zeigen Berechnungen des SBV und des Schweizer Radios und Fernsehens (SRF).

Gemäss Berechnungen des SBV würde eine Erhöhung aller bestehenden Mehrfamilienhäuser in der Schweiz um ein Stockwerk 744 000 neue Wohnungen ergeben (siehe auch Seite 10) Natürlich stellt diese Zahl eine obere Grenze dar, weil rechtliche und technische Hindernisse wie die Statik des Gebäudes der Aufstockung in einigen Fällen im Wege stehen könnten. Aber die Berechnung beweist, wie gross das Potenzial ist. Das Schweizer Radio und Fernsehen (SRF) ist der Frage nachgegangen, wie gross Schweizer Städte im Vergleich mit hoch verdichteten Citys wären. Das Ergebnis: Hätte Zürich die Bevölkerungsdichte von Genf, würde die gleiche Bevölkerung eine Fläche von 38,2 Prozent der gesamten Stadtfläche einnehmen statt wie jetzt 50 Prozent. Bei anderen Städten ist der Unterschied noch expliziter: Würde St. Gallen etwa die Bevölkerungsdichte von Genf aufweisen, würde die überbaute Stadtfläche bei gleicher Bevölkerungsgrösse noch 15,4 Prozent betragen. Noch grösser fallen die Unterschiede aus, wenn Schweizer Städte mit ausländischen verglichen werden. Bei der Bevölkerungsdichte von Paris etwa, wären noch 9,6 Prozent der Stadtfläche von St. Gallen überbaut, mit der Dichte von Manhattan nur noch 7 Prozent.

Bild: Mario Sülz/SBV

«Die Verdichtung ist alles andere als auf Kurs.»

Kritik an Raumkonzept Schweiz 2050

In bloss 35 der 170 Schweizer Städte ist die Hälfte der Wohnungen jünger als 40 Jahre. Der Grossteil der Immobilien stammt also noch aus Zeiten, als die Arealflächen schlechter ausgenutzt wurden als heute. Hier ergibt sich ein grosses Potenzial für Verdichtung. Der Wille, bezüglich Verdichtung vorwärtszumachen, ist aber nicht vorhanden. Netzwerk Standort Schweiz moniert, dass das neue Raumkonzept Schweiz 2050 ungenügende Antworten für die Innenentwicklung gibt. In einer Medienmitteilung von Netzwerk Standort Schweiz ist gar von einem Verdichtungsversagen die Rede. «Die Verdichtung als wesentlicher Teil der Innenentwicklung misslingt und ist alles andere als auf Kurs», spricht Remo Daguati, Präsident des Dachverbandes, Klartext. «Die Preise für Wohn- und Arbeitsflächen explodieren, wenn die Raumordnung nicht bald wirksamere Lösungsansätze erbringt», so sein Fazit.

Mehr zur Berechnung des SRF finden Sie hier.

Mehr Gebäudeerweiterungen und weniger Neubauten

Autor: Thomas Staffelbach

Umbauen statt abreissen soll einfacher werden: Der Kanton Zürich will mit einer Gesetzesrevision das Bauen im Bestand fördern. Vereinfachte Vorgaben sollen den Bauherrschaften mehr Rechtssicherheit geben.

Umbauen, aufstocken oder erweitern statt abreissen. Das wäre oft die nachhaltigere Lösung. Trotzdem entscheiden sich viele Eigentümer und Eigentümerinnen für den Abriss und einen Ersatzneubau. Der Grund liegt weniger im Willen als im Bau- und Planungsrecht, das Umbauten häufig erschwert oder rechtlich verunmöglicht.

Zürich will daher das Weiterbauen im Bestand erleichtern. Ende September 2026 hat der Kanton eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes in die Vernehmlassung geschickt. Ziel ist es, das Weiterbauen an bestehenden Gebäuden zu erleichtern und Bauherrschaften mehr Rechtssicherheit zu geben. «Heute ist es oft einfacher, ein Gebäude abzureissen, als es weiterzuentwickeln», bringt Baudirektor Martin Neukom das Problem auf den Punkt.

«Heute ist es oft einfacher, ein Gebäude abzureissen, als es weiterzuentwickeln.»

Bild: zVg

Anreize in die richtige Richtung setzen

Die Revision markiert einen Richtungswechsel. Kern der Vorlage sind Erleichterungsbestimmungen. Sie erlauben es, bei Umbauten und Erweiterungen in begrenztem Umfang von geltenden Vorschriften abzuweichen, etwa bei Grenzabständen, Gebäudehöhen oder der Anzahl Vollgeschosse. Bei Wohnbauten gilt dies nur, wenn zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Damit soll die bauliche Verdichtung nach innen gefördert werden, ohne den Bestand zu opfern. Die Vorteile des Weiterbauens sind laut Baudirektor Neukom klar: «Wir reduzieren die CO_2-Emissionen und den Bauabfall und schaffen gleichzeitig bessere Chancen, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, da die Mieten bei Erweiterungen oft weniger stark steigen als bei Neubauten.» Ergänzend sieht die Vorlage unter anderem Vereinfachungen für Solaranlagen und Treppenlifte sowie den Verzicht auf Mindesthöhen von Räumen vor, ein wichtiger Schritt, um etwa Bürogebäude einfacher in Wohnungen umzunutzen. Ergänzend sieht die Vorlage unter anderem Vereinfachungen für Solaranlagen und Treppenlifte sowie den Verzicht auf Mindesthöhen von Räumen vor – ein wichtiger Schritt, um etwa Bürogebäude einfacher in Wohnungen umzunutzen.

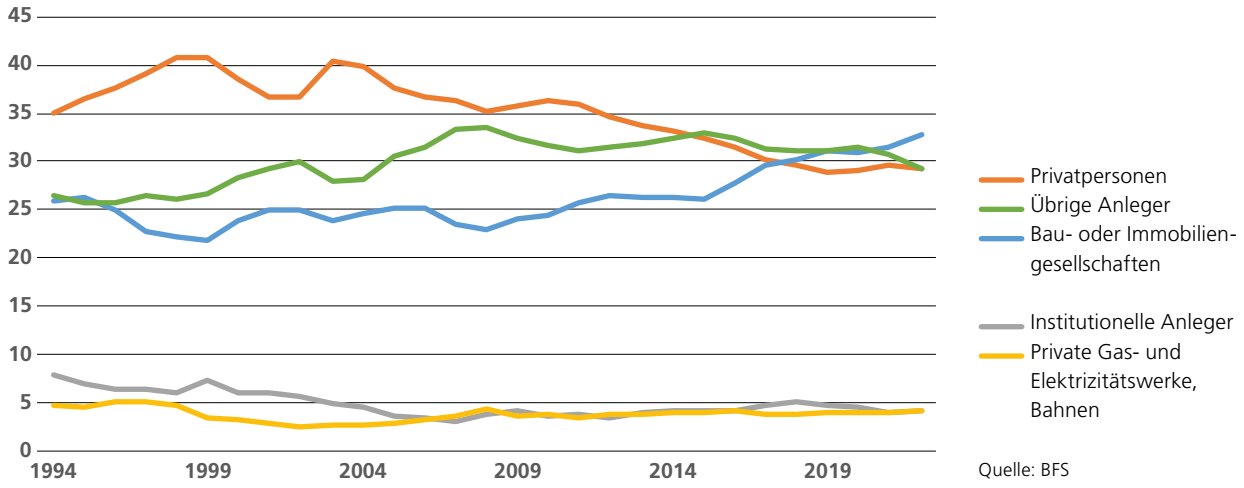
Vorschriften überfordern private Bauherren

Autorin: Luiza Maria Maniera

Bauvorschriften explodieren, private Bauausgaben stagnieren. Immer mehr Vorschriften schrecken private Bauherren ab.

Anteil an allen privaten Bauausgaben nach Bauherr

in Prozent



Quelle: BFS

Grafik: SBV

Die Schweizer Bauwirtschaft steht vor einer zentralen Herausforderung: Zwischen steigenden Anforderungen, komplexen Verfahren und wachsendem Kostendruck ist der private Wohnungsbau schon längst ins Stocken geraten.

Seit 2015 ist das Schweizer Bruttoinlandprodukt um 23,5 Prozent gewachsen. Die Bauausgaben stagnieren seitdem nominell unter 70 Milliarden Franken, preisbereinigt liegen sie heute sogar 12 Prozent tiefer als noch vor zehn Jahren. Während die Bauausgaben der öffentlichen Hand leicht zunahmen, zeichnen die privaten Bauausgaben – und damit vor allem der Wohnungsbau – ein trübes Bild. Die Gründe sind vielfältig, doch die zunehmende Regulierungsdichte sticht hervor.

Baubewilligung wird zur Geduldsprobe

2015 soll es schweizweit rund 130 000 Bauvorschriften gegeben haben. Seither hat sich diese Zahl um wohl mehrere Tausend weiter erhöht: Raumplanungsgesetz, Umweltschutz, ISOS, kantonale und kommunale Vorgaben sowie technische Normen haben sich weiterentwickelt. Das Resultat sind widersprüchliche Auflagen und komplexe Verfahren. Heutzutage vergeht bis zur Bewilligung eines Baugesuchs doppelt so viel Zeit als noch vor zehn Jahren. Für viele Bauwillige ist der Weg zur Baubewilligung und zum ersten Spatenstich zu mehr als einer Geduldsprobe geworden. Hinzu kommen steigende Kosten für Land, Personal und Material.

Diese Entwicklung spielt professionellen Investoren in die Hände. 1999 stemmten Privatpersonen noch 41 Prozent aller privaten Bauausgaben, heute sind es nur noch 29 Prozent. Bau- und Immobiliengesellschaften haben ihren Anteil dagegen auf 33 Prozent ausgebaut. Der Grund liegt auf der Hand: Die Vielzahl an Vorschriften schreckt ab. Ohne juristisches und technisches Fachwissen ist ein Baugesuch kaum mehr zu bewältigen.

Wollen Politik und Verwaltung die Wohnbautätigkeit wieder ankurbeln, braucht es eindeutig weniger Vorschriften, weniger Einsprachen und auch einfachere Verfahren. Nur auf diese Weise kann der dringend benötigte Wohnraum entstehen.

Wohnungsmangel wegen unzureichender Planungsgrundlagen

Autorin: Luiza Maria Maniera

Kantone müssen ausreichend Bauland für 15 Jahre einplanen. Keine Prognose ist über einen solchen Zeitraum zuverlässig. Dadurch trägt sie zum tiefen Leerstand und zu hohen Mieten bei. Kantone sollten ihre Planung alle fünf Jahre überprüfen.

«Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.» So lautet der Auftrag des Raumplanungsgesetzes an die Kantone. Für diese langfristige Planung stützen sich die Kantone zumeist auf die Bevölkerungsprognosen des Bundesamts für Statistik (BFS).

Innert der ersten fünf Jahre ist die Abweichung heute meist verschwindend gering, aber mit jedem zusätzlichen Jahr wird der Prognosefehler grösser. Nach fünf Jahren unterschätzen die Prognosen des BFS die tatsächliche Bevölkerung mittlerweile um 0,2 Prozent, nach zehn Jahren bereits um 4,1 Prozent und nach 15 Jahren um 8,8 Prozent.

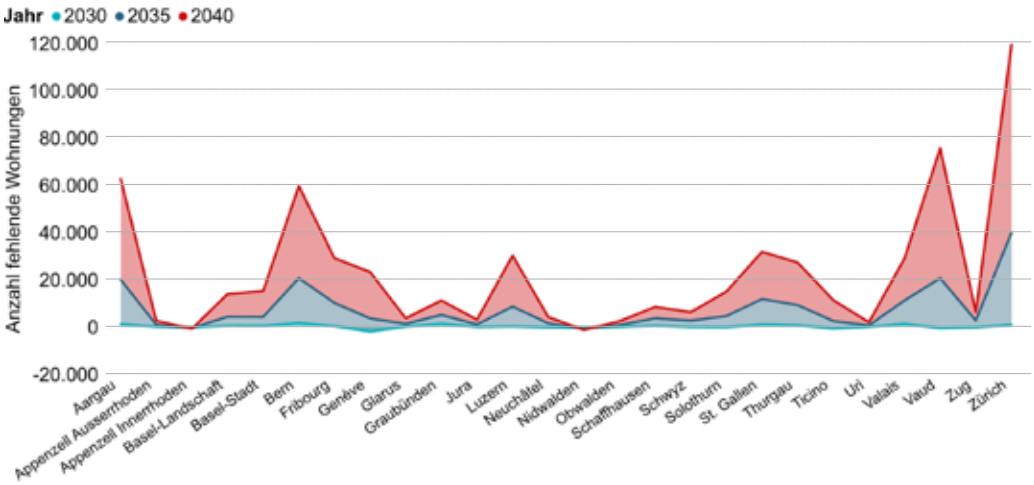
Bevölkerungsentwicklung in allen Kantonen deutlich unterschätzt

Zehn Jahre nach der Prognose wurde die Bevölkerungsentwicklung in fast allen Kantonen um 3 bis 5 Prozent in den Kantonen unterschätzt. Nach 15 Jahren sind die Abweichungen noch grösser: In Waadt, Schaffhausen, Glarus, Thurgau, Basel-Stadt, Aargau, Freiburg und Zürich wurde das Bevölkerungswachstum um 10 Prozent unterschätzt. Diese Analysen zeigen, dass der Prognosefehler nach fünf Jahren noch kaum relevanten Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausübt. Aber 10 bis 15 Jahre später sind die negativen Auswirkungen am Wohnungsmarkt deutlich spürbar.

Der heutige Wohnungsmangel ist unter anderem ein Resultat der ungenügenden Planung. Die richtige Massnahme ist es daher, die Bauzonen nicht alle 15 Jahre zu überprüfen, sondern bereits alle fünf Jahre. Dies sollte dazu führen, dass die Kantone bei Bedarf neue Flächen einzonen oder in Richtplänen eine grössere Verdichtung ermöglichen. Damit würden sie einen Beitrag leisten, einen Wohnungsmangel, wie er heute herrscht, künftig zu verhindern.

Mehr zu den unzureichenden Planungsgrundlagen erfahren.

Fehlende Wohnungen in der Zukunft



Grafik: SBV

Quelle: BFS, SBV

Zwar gut gemeint, aber doch verheerend

Autorin: Susanna Vanek

Vermeintlich mieterfreundliche Gesetze bestrafen ausgerechnet diejenigen Personen, die sie schützen wollen. Das zeigt sich ganz ausgeprägt in Genf.

Liegt der Leerwohnungsbestand in einer Gemeinde oder Stadt unter 0,5 Prozent, spricht man von einem extrem angespannten Wohnungsmarkt. Dieser spielt den Vermieterinnen und Vermietern in die Hände, da sie zum Beispiel ein «Schlüsselgeld» verlangen können, wenn sie eine freie Wohnung ausschreiben. In Genf liegt der Leerwohnungsbestand auf dem Rekordwert von 0,34 Prozent. Von 100 000 Wohnungen stehen also nur 340 leer. Wie konnte es so weit kommen?

«Genf ist die Stadt mit den meisten Regulierungen im Mietzinsbereich»

Genf ist die Stadt mit den meisten Regulierungen im Mietzinsbereich. Strikte Vorschriften regeln Mietzinsanpassungen, schützen vor Kündigungen und begrenzen Mietzinssteigerungen – auch nach Renovationen. Doch hinter dieser vermeintlichen Sicherheit verbirgt sich ein wachsendes Problem: Die scheinbar mieterfreundlichen Gesetze verschärfen die Wohnungsnot. Wie denn das?

Da ist zum Beispiel das LDTR-Gesetz, das verhindern soll, dass Mietende nach Renovationen überhöhte Mieten zahlen. In der Praxis führt es jedoch dazu, dass Vermieter notwendige Sanierungen verschieben oder nur minimal durchführen. Das Ergebnis: Wohngebäude verfallen, die Qualität des Wohnraums sinkt, obwohl die Mieten offiziell stabil bleiben. Das ist umso gravierender, als der Genfer Mietwohnungsmarkt wegen seiner strengen Vorschriften wie gedeckelter Mieten für Investoren unattraktiv ist. Hohe Baukosten und langwierige Genehmigungsverfahren verschärfen die Situation zusätzlich.

Bild: Wikimedia

Das Beispiel Genf zeigt also eindrücklich, dass vermeintliche Mieterfreundlichkeit ohne Neubauanreize die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschlechtern kann. Die Gesetze halten Mieten zwar kurzfristig niedrig, schaffen aber einen extrem knappen, intransparenten Wohnungsmarkt, in dem Konkurrenzdruck, inoffizielle Zahlungen und eine sinkende Wohnqualität die Realität prägen.

Produktivität im Bau: Lehren für die Schweiz

Autor: Martin Maniera

Die Produktivität der Schweizer Baubranche sinkt. Ein Blick auf europäische Vorreiterländer zeigt, wie integrierte Planung, Standardisierung und neue Bewilligungskulturen gegensteuern können.

Im europäischen Vergleich glänzt die niederländische Baubranche mit der höchsten Produktivitätsentwicklung. Österreich ist Schlusslicht. Die Schweizer Baubranche liegt im Mittelfeld, ihre Produktivität ist um 0,6 Prozent pro Jahr zwischen 2005 und 2023 gesunken. Eine Studie des Instituts für Wirtschaft aus Deutschland zeigt, was sie Spitzenreiter besser machen.

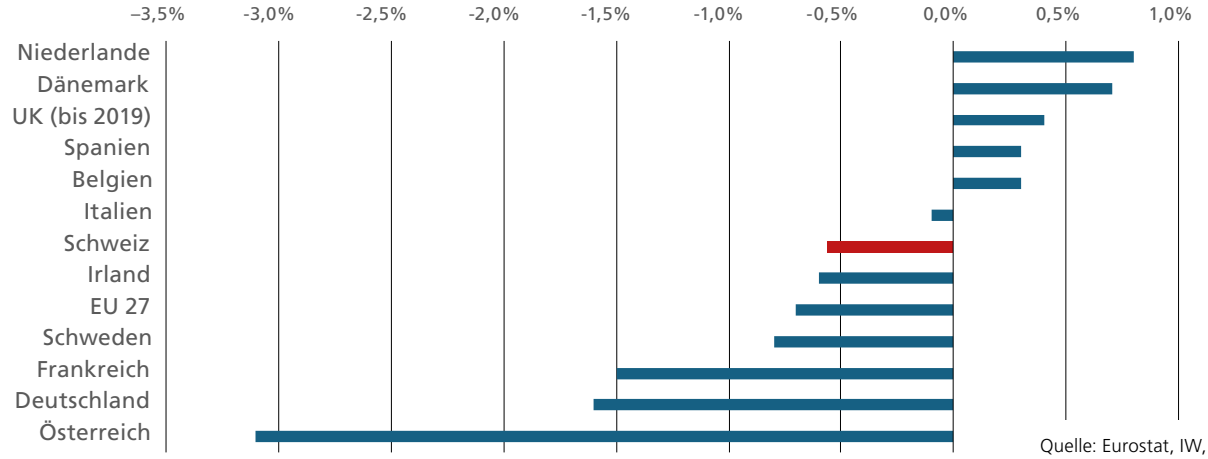
In Dänemark wird die Planung zunehmend durch interdisziplinäre Teams aus Architekten, Ingenieuren, Baumeistern und Lieferanten ersetzt. Diese integrierte Organisation reduziert Reibungsverluste zwischen Planung und Ausführung. Die Niederlande und Belgien investieren in langfristige Partnerschaften, um komplexe Vorhaben kooperativ umzusetzen und Probleme gemeinsam zu lösen. Projektallianzen, wie sie das SIA-Merkblatt 2065 und der Verein Pro-Allianz fördern, weisen für die Schweiz in die richtige Richtung.

Ein zentraler Hebel sind öffentliche Ausschreibungen, machen sie doch 40 Prozent des Branchenumsatzes aus. Belgien setzt verstärkt auf Gesamtleistungsmodelle, bei denen Planung und Ausführung aus einer Hand erfolgen und der gesamte Lebenszyklus eines Bauwerks berücksichtigt wird. Dies erhöht Kosten- und Umweltbewusstsein über die Nutzungsdauer.

Die Schweiz leidet unter über 130 000 Bauvorschriften auf kantonaler und kommunaler Ebene, wodurch fast jedes Projekt ein Einzelstück ist. In den Niederlanden, Dänemark und Grossbritannien ermöglichen einheitlichere Regeln hingegen die serielle Nutzung von Bauteilen und Konzepten, was Skaleneffekte und tiefere Kosten erlaubt.

Zudem verfolgen Länder wie die Niederlande, Dänemark und Irland eine zielorientierte Bewilligungskultur: Behörden akzeptieren alternative Lösungen, wenn die übergeordneten Ziele erreicht werden. Der Fokus liegt auf Wirkungszielen statt strikt auf dem «Stand der Technik». Der regelzentrierte Ansatz im deutschsprachigen Raum führt dagegen zu langsamen und komplexen Bewilligungsverfahren.

Durchschnittliche jährliche Veränderung der Produktivität der Baubranchen je nach Land (2005 bis 2023)



Quelle: Eurostat, IW, BfS

Grafik: SBV

BIM: Bauteilkatalog Baumeister Hochbau

Autor: Loris Bonaglia

Der SBV unterstützt seine Mitglieder bei der modellbasierten Arbeitsmethode mit zwei neuen Werkzeugen: dem Bauteilkatalog Hochbau (BK-HB) und der ergänzenden Bauteilkalkulation.

Die Anwendung der BIM-Methode nimmt in der Praxis stetig zu. Ihr Einfluss beschränkt sich längst nicht mehr nur auf die Planung, sondern betrifft zunehmend auch die Leistungsbeschreibung und damit die Kalkulation. Leistungen werden nicht mehr ausschliesslich nach dem NPK, sondern vermehrt als Bauteile beschrieben. Damit diese Beschreibungen für alle Vertragspartner eindeutig sind, braucht es verbindliche Regeln.

«Ein Standard für die bauteilbasierte Ausschreibung ist zwingend notwendig.»

Fehlender Standard

Bislang existiert in der Praxis kein einheitlicher Standard. Verschiedene Bauherren haben eigene Verfahren eingeführt – mit problematischen Folgen für die Baumeister: nicht maschinenlesbare Leistungsverzeichnisse, unklare Leistungsbeschreibungen mit übermässiger Risikoübertragung, Vollständigkeitsklauseln sowie uneinheitliche Strukturen, die den Kalkulationsaufwand erheblich erhöhen.

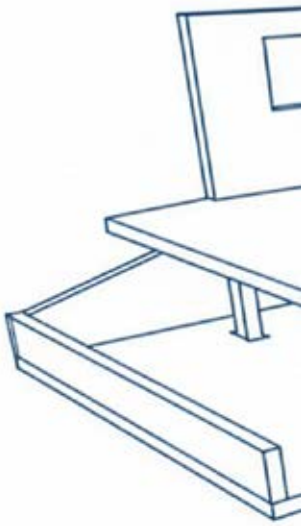
Ein Standard für die bauteilbasierte Ausschreibung ist deshalb zwingend notwendig. Er kann nicht einseitig festgelegt werden, sondern muss das Ergebnis eines mehrjährigen, iterativen Prozesses zwischen Praxis und Entwicklern sein. Mit dem BK-HB stellt der SBV einen Prototyp zur Verfügung, der laufend weiterentwickelt wird. Die Werkzeuge sind vorerst auf Deutsch verfügbar. Die französische und italienische Übersetzung folgt mit der breiten Publikation des Bauteilkatalogs anlässlich der Swissbau 2026.

30 Bauteile

Der BK-HB umfasst aktuell rund 30 Bauteile. Zentrale Elemente wie Bodenplatten, Wände, Stützen, Treppen oder Decken werden über geschlossene Positionen beschrieben. Hier sind die Attributwerte vordefiniert, was eine automatisierte Kalkulation ermöglicht und fehlerhafte Ausschreibungen verhindert. Offene Positionen werden angewendet, wenn eine detaillierte Attributspezifikation zu komplex ist – insbesondere bei produktbezogenen und vorfabrizierten Bauteilen. Sie sind rechtssicher, wenn beispielsweise die Herstellerangaben unverändert übernommen werden.

Praxistaugliches Regelwerk

Um den Leistungsumfang pro Bauteil eindeutig festzulegen, braucht es klare Modellierungs-, Vergütungs- und Ausmassregeln. Naheliegend wäre die Anwendung bestehender SIA-Normen



Grafik: SBV

wie der SIA-Norm 118/262 «Allgemeine Bedingungen für Betonbauten». In der Praxis zeigte sich jedoch rasch, dass diese für die bauteilbasierte Modellierung ungeeignet sind – sowohl bei der Abgrenzung von inbegriffenen und nicht inbegriffenen Leistungen als auch bei den Ausmassregeln. Deshalb wurde für den BK-HB ein eigenes, einfaches Regelwerk entwickelt, das die Rechtssicherheit für Leistungsverzeichnisse gewährleistet.

Bauteilkalkulation
Die Bauteilkalkulation ermöglicht die Preisbildung pro Einheit für komplette Bauteile – etwa pro Quadratmeter Decke, Kubikmeter Stütze oder Treppe. Voraussetzung ist, dass sämtliche kostenrelevanten Attribute bekannt sind.

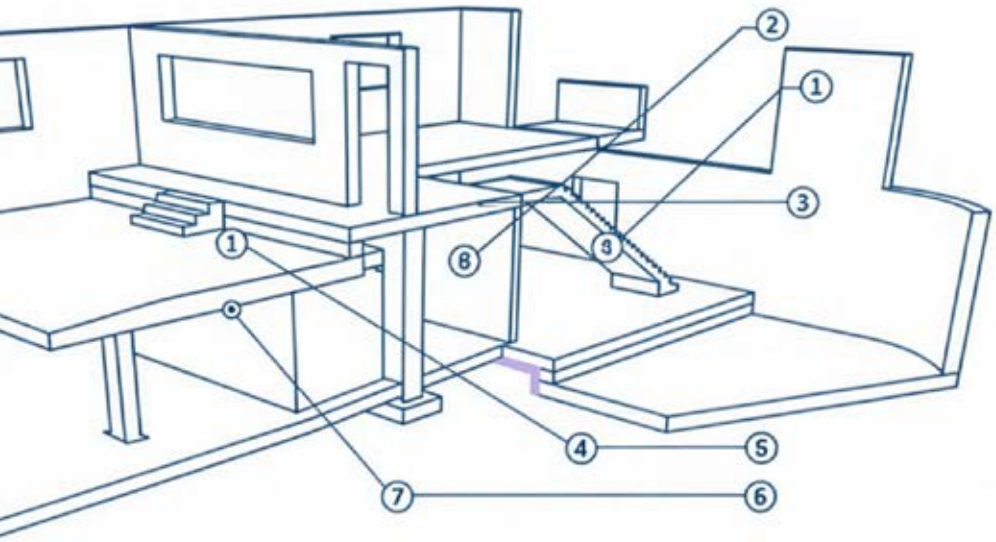
Am Beispiel einer Ortbeton-Deckenplatte gehören dazu etwa Spriesshöhe, Dicke, Schalungstyp, Bewehrungsgehalt, Betonsorte, Oberfläche und Gefälle. Die Kombination der einzelnen Attributwerte erzeugt eine Vielzahl an Varianten, die nur durch eine automatisierte Kalkulation effizient abgebildet werden können.

Die Kalkulationslogik bleibt vertraut: Nach wie vor führen einzelne Teilleistungen mit Leistungswerten zum Einheitspreis für ein Bauteil. Neu ist, dass die Teilleistungen an projektspezifische Bedingungen geknüpft sind. Bei einer Deckenplatte bedeutet das beispielsweise, dass unterschiedliche Dicken automatisch zu variierenden Leistungswerten für das Betonieren führen.

Eine weitere Neuerung ist die automatisierte Ermittlung von Teilmengen. So wird beispielsweise die Menge für Abschalungen (m^1) auf die Deckenfläche (m^2) umgerechnet.

Kalkulationstool
Zur Einführung stellt der SBV ein Excel-Tool bereit, das die Methode veranschaulicht. Zukünftig könnten solche Tools in gängige Bausoftwareprodukte integriert werden und auch den Datenaustausch sicherstellen. Dazu arbeitet der SBV eng mit den Softwareherstellern zusammen.

Wer sich näher für die Thematik interessiert, kann die Dokumentation Bauteilkatalog kostenlos herunterladen. Mitglieder erhalten zusätzlich kostenlos Zugriff auf die Dokumentation Bauteilkalkulation sowie auf das dazugehörige Excel-Tool.



Component Type	Identifiier
IfcWall	IfcWall-01 IfcWall-02-03
IfcSlab	IfcCSlab-01 IfcWall-02-03
IfcColunn	IfcCalunn-02-03
IfcCSlab-02	IfcDoor-01
IfcStalı-01	IfcWindow-02
IfcRoof-01	IfcRoof-01

Bauteilkalkulation SBV

Bauteilkatalog
Baumeisterarbeiten
Hochbau

Tool Bauteilkalkulation

Vom Maurer über den Polizisten zum Baumaster

Autor: Werner Schüepp

Ein aussergewöhnlicher Lebenslauf: Andrea Bardill startete seine berufliche Laufbahn auf der Baustelle, machte eine Polizeiausbildung – und kehrte mit neuen Fähigkeiten wieder ins Baugewerbe zurück.

Ein wenig stolz ist Andrea Bardill schon, wenn er an die Diplomfeier 2025 zurückdenkt. Dort bekam er für seine Diplomarbeit der Fachrichtung Geschäftsführung Bau NDS HF den Goldenen Baumaster. Dass er in seiner Laufbahn einst diese Auszeichnung erhalten würde, daran hat der 35-Jährige nicht im Traum gedacht. Klar war für ihn allerdings schon früh: «Maurer ist mein Traumberuf.» So absolvierte Andrea Bardill nach der Schule eine Maurerlehre. Danach arbeitete er vier Jahre auf dem Beruf, bis er eine Polizeiausbildung begann. «Mein Chef war nicht so begeistert, aber die meisten Leute aus meinem Freundeskreis reagierten positiv.» Weshalb der Berufswechsel? «Das Blaulicht fasziniert mich, und eine Ausbildung bei der Polizei hat viele Vorteile.» Sie half ihm, seine Persönlichkeit zu stärken, mit heiklen Situationen umzugehen und klare Entscheidungen zu fällen. Es folgten fünf Jahre als Polizist in Chur. Unregelmässige Arbeitszeiten, Routinearbeit und der abnehmende Respekt in der Gesellschaft der Polizei gegenüber haben ihn immer mehr beschäftigt. Er kündigte und arbeitet heute wieder bei seiner einstigen Lehrfirma, der Vetsch Bau AG in Küblis. Bardill: «Mir gefällt, wie wir unsere Kunden von der ersten Idee bis zum letzten Schliff begleiten.» Wie sieht seine berufliche Zukunft aus? «Mit gefällt die Mischung aus Bauführung und Geschäftsleitung.» Sein Karrieretipp an junge Leute? In Zeiten der künstlichen Intelligenz sei es sinnvoll, eine Handwerkerlehre zu machen.

Bild: zVg

«Bei der Polizei habe ich gelernt, heikle Situationen zu meistern.»

Erfahren Sie mehr über Andrea Bardill.

Goldener Baumaster

Der «Goldene Baumaster» des Campus Sursee ehrt Spitzenleistungen in den Ausbildungen für Baufachleute und wird jährlich an die besten Absolventinnen und Absolventen der HFP Bauführung und HFP Baumeister/in, der Ausbildung DAS Geschäftsführung Bau HSLU/FHZ sowie der Ausbildung Bauleiter/in HFP vergeben.

Das bringt der neue LMV: mehr Planungs- und Handlungsspielraum

Mit dem neuen Landesmantelvertrag wurde ein zukunftsfähiges Fundament geschaffen. Besonders die sechsjährige Laufzeit ohne jährliche Lohnverhandlungen sorgt für gute Planungssicherheit und Stabilität für alle Beteiligten.

Bild: SBV

Kernstück ist die Arbeitszeitplanung für die rund 80 000 Beschäftigten im Bauhauptgewerbe. Die Jahresarbeitszeit von 2112 Stunden wird von Januar bis Dezember geplant, wobei künftig zwischen dem traditionellen Arbeitszeitkalender und einer konstanten Arbeitszeitplanung gewählt werden kann. Der neue LMV bringt zudem eine Erweiterung der Über- und Minderstunden auf maximal –50 bis +120 Stunden sowie den Wegfall des Stichtags mit Auszahlungszwang. Ebenfalls entfällt die Begrenzung auf 25 Überstunden pro Monat.

Neues Lohnpaket ohne Lohnverhandlungen
Zweites Kernstück ist das Lohnpaket: Der Mindestlohn wird während der Vertragsdauer der Teuerung angepasst. Die Effektivlöhne werden ab 2027 jährlich nach einem festgelegten Mechanismus angepasst, der das Teuerungsrisiko zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmenden aufteilt. Dadurch entfallen Lohnverhandlungen. Ab 2026 wird zudem eine Baustellenzulage von 4 Franken eingeführt, die schrittweise auf 9 Franken steigt. Diese dient unter anderem zur Deckung der pauschalen Reisezeit. Die Reisezeit wird zudem so ausgestaltet, dass sie allgemein verbindlich erklärt werden kann.

Nächster Schritt: Zustimmung der Sozialpartner
Das ausgehandelte Ergebnis zeigt, dass sozialpartnerschaftliche Lösungen auch in herausfordernden Zeiten möglich sind und zur Stabilität beitragen. Die SBV-Delegiertenversammlung hat am 17. Dezember 2025 zugestimmt. Die Berufskonferenzen von Unia und Syna finden nach Redaktionsschluss am 20. und 24. Januar statt.

Der Vertragstext, die Lohnvereinbarung sowie weitere detaillierte und weiterführende Informationen zu den Änderungen im LMV sowie zu den Lohnanpassungen sind auf der Website des SBV abrufbar.

Mehr zum LMV erfahren.

KURZMELDUNG/AGENDA

Ja zur Halbierungsinitiative, Nein zum Klimafonds

Am 8. März stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über zwei Vorlagen mit Relevanz für den Bau ab. Der SBV unterstützt die Halbierungsinitiative, weil Unternehmen bei ihrer Annahme keine SRG-Gebühr mehr entrichten müssten. Heute beläuft sich die umsatzabhängige Abgabe auf bis zu 50 000 Franken. Der SBV empfiehlt ein Ja. Hingegen lehnt der SBV die Klimafondsinitiative ab. Diese würde jährlich Mehrausgaben von vier bis acht Milliarden Franken bedeuten. Heute bestehen bereits die notwendigen Instrumente für den Klimaschutz. Der SBV empfiehlt deshalb ein Nein.

Ja zur Halbierungsinitiative.

Nein zum Klimafonds.

Mehr Interesse für Bauberufe

Die Modernisierung der Bauberufe und die verstärkte Kommunikation wirken. Das zeigen die aktuellsten Lernendenzahlen. Demnach haben 802 Jugendliche eine Maurerlehre begonnen (Stand November 2025). Der Trend zeigt wieder nach oben. Der Start der neuen Ausbildung zur Maurerin EBA bzw. zum Maurer EBA hat zudem einen regelrechten Schub ausgelöst. Zusammen mit erfahrenen Praktikern und Praktikerinnen aus der Branche hat der SBV die Berufsbildung modernisiert und den Bedürfnissen und Erwartungen der Betriebe und der künftigen Fachkräfte angepasst.

Leitfaden zur Beschaffung von Werkleistungen überarbeitet

Die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren hat ihren Leitfaden zur Beschaffung von Werkleistungen (Leistungsofferte) grundlegend überarbeitet. Die neue Fassung entstand in Zusammenarbeit mit dem SBV und Infra Suisse und in Abstimmung mit Bauenschweiz. Das Arbeitsinstrument basiert auf Praxiserfahrungen mit dem revidierten Beschaffungsrecht sowie zahlreichen Rückmeldungen von Vergabestellen und Baupraxis. Insgesamt stärkt der Leitfaden den Qualitätswettbewerb und unterstützt den Paradigmenwechsel hin zum vorteilhaftesten Angebot.

Den KBOB-Leitfaden herunterladen.

26. Juni 2026

Tag der Bauwirtschaft 2026

Am wichtigsten Anlass der Schweizer Bauwirtschaft treffen sich Entscheidungsträger aus allen Bereichen der Baubranche und darüber hinaus. Teilnehmende erwarten hochkarätige Referate zum Thema «Brennpunkt Bauherr». Ehrengast 2026 wird die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) sein.

Mehr Informationen.

IMPRESSUM

Die Schweizer Bauwirtschaft erscheint seit 1901 ununterbrochen.
Sie ist das Sprachrohr des Schweizerischen Baumeisterverbandes.

Herausgeber
Schweizerischer Baumeisterverband
Weinbergstrasse 49
Postfach, 8042 Zürich
Telefon 058 360 76 00
redaktion@baumeister.ch
schweizerbauwirtschaft.ch

Redaktion
Thomas Staffelbach (Chefredaktor)
Susanna Vanek
Werner Schüepp
Martin Maniera

Übersetzungen
Alexandre Károlyi, Fanny Sierro

Konzept, Layout und Druck
Stämpfli Kommunikation
staempfli.com

Auflage
10 500 (beglaubigt)
Die nächste SBW erscheint am 11. März 2026 zum Thema Innovationen auf dem Bau.

ISSN-Nummer
0376-6853

Folgen Sie uns auf
@SBV SSE SSIC @Bauberufe.ch
@baumeisterCH
@sbv.sse.ssic @bauberufech
@sbv.sse.ssic @bauberufech
@SBV SSE SSIC @Bauberufe_ch
@Baumeisterverband @Bauberufe.ch

gedruckt in der schweiz

MIX
Papier | Fördert gute Waldnutzung
FSC® C016087
www.fsc.org

myclimate
Wirkt. Nachhaltig
Drucksache
myclimate.org/01-26-636415

Gemeinsam stark bauen – Weiterbildung CAS IPD/Allianz

Die Anzahl der Allianzprojekte nimmt stetig zu. Öffentliche Bauherren setzen stark auf dieses neue Abwicklungsmodell. Auch der Campus Sursee hat bereits erste erfolgreiche Erfahrungen als Bauherr gemacht.

Das neue Abwicklungsmodell fordert aber auch neue Kompetenzen von allen Beteiligten. Vom Bauherrn bis zum ausführenden Bauarbeiter sind solche neuen Kompetenzen gefordert. Planen und Bauen in Allianzen ist nicht einfach eine andere Art zu bauen, sondern unterliegt einem disruptiven Kulturwechsel. Um diese Rechnung zu tragen, sind bei allen Beteiligten neue Skills notwendig, die am Campus Sursee in einem neuen CAS IPD/Allianz vermittelt werden. Die neue Ausbildung in Zusammenarbeit mit der FHNW ist in sieben Modulen aufgebaut und vermittelt die benötigten Kompetenzen anhand des Prozesses einer Allianz.

Modul 1: Die Einführungswoche widmet sich dem Projektmanagement kombiniert mit der Anwendung kollaborativer Zusammenarbeit. Ein Teil der Einführungswoche wird auch dem Einsatz digitaler Technologie in der Projektentwicklung gewidmet. Im Weiteren sind zudem agile Zusammenarbeitsformen ein Thema.

Modul 2: Die richtigen Allianzpartner zu finden, ist eine der grössten Herausforderungen. Es wird aufgezeigt, wie man diese auswählt und wie eine Submission gestaltet werden kann. Zusätzlich ist ein faires Vergütungsmodell entscheidend für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Modul 3: Die Projektorganisation und die Kultur werden anhand eines Praxisbeispiels aufgezeigt, und es werden Rezepte mitgeliefert, die sie erfolgreich umsetzen lassen.

Modul 4: Gemeinsame Ziele zu definieren, allfällig eintretende Risiken zu identifizieren und zu bewältigen, ist eine unglaublich wichtige Voraussetzung einer erfolgreichen Allianz.

Modul 5: Die Zusammenarbeit im Team gestaltet sich grundlegend anders als in herkömmlichen Projekten. Deshalb sind auch bei Bauherren und deren Vertretern neue Kompetenzen gefragt.

Modul 6: Die Zusammenarbeit muss vertraglich geregelt und die Risiken müssen versichert werden. Der Mustervertrag der SIA bildet die Grundlage der Zusammenarbeit.

Modul 7: Die Learnings der Teilnehmenden werden in einem öffentlichen Abschlusskolloquium präsentiert und diskutiert.

Willst du auf die neuen Herausforderungen vorbereitet sein? Dann melde dich noch heute an. Die nächste Durchführung startet am 18. Mai 2026.

Weitere Informationen.

Die Schweizer Baubranche wird digitaler

Effizienter, digitaler, KI-gestützt: Am AXbau Event zeigte das Schweizer Software-Unternehmen Axept Business Software AG zusammen mit Partnern, wie digitale Innovationen die Bauindustrie vorwärtsbringen.

Die Digitalisierung hat die Baubranche längst erfasst. Wo früher manuelle Baustellenrapports üblich waren, sind heute vermehrt moderne Business Softwares im Einsatz – beispielsweise jene der Axept Business Software AG. Diese sorgt mit ihrem Branchenstandard AXbau basierend auf der Business Software Abacus dafür, dass Baufirmen ihre internen Prozesse schneller, effizienter und kostengünstiger innerhalb einer vollintegrierten ERP-Lösung abwickeln können.

Im November 2025 veranstaltete Axept einen Event für Kundinnen und Kunden zum Thema «Digitalisierung, Effizienz und KI für die Schweizer Baubranche». Zunächst stellten Noël Lanker und Nicolas Stolz von Axept die Branchenlösung AXbau vor, die zusammen mit Abacus speziell für die hiesige Bauindustrie entwickelt wurde. In einer Live-Demo zeigten sie unter anderem, wie sich die kalkulierten Offerten erstellen und direkt mittels DeepSign unterschreiben lassen, auch von Kunden. Das macht das Ausdrucken und Versenden von Dokumenten obsolet und spart Zeit. Zudem können Firmen in AXbau jederzeit Soll/Ist-Vergleiche ihrer Baustellen vornehmen und so effizient Nachkalkulationen sowie ihre Abgrenzungen durchführen.

Von Zettelwirtschaft zu KI-Integration

Elisabeth Goëss von der comstruct ICT GmbH zeigte, wie die Digitalisierung von Daten die Materialbeschaffung auf Baustellen optimieren kann. Sie erklärte, dass die Beschaffung vielerorts nach wie vor von einer aufwendigen, manuellen Zettelwirtschaft geprägt sei. Die Lösung? Vollständig digitalisierte Lieferscheine und eine automatisierte Rechnungsprüfung. Dafür hat comstruct zusammen mit Axept eine Schnittstelle zu Abacus entwickelt, mit der sich die Lieferanten eines Bauunternehmens direkt in den digitalen Tagesrapport einbinden lassen.

Mit Raffaelle Grillo war auch ein Vertreter von Abacus, dem wichtigsten strategischen Partner von Axept, vor Ort. Er stellte unter anderem Abacus Intelligence vor, eine eigens entwickelte KI für die Abacus Plattform.

Workflow automatisieren dank comstruct

Welche Vorteile die KI-Integration Bauunternehmen bringt und wie comstruct zu automatisierten Workflows zwischen Baustelle, Büro und ERP-System beiträgt, erklärten Raffaelle Grillo und Elisabeth Goëss am Rande des AXbau Events in zwei Kurzinterviews.

Drei Fragen an Raffaelle Grillo, Chief Operating Officer bei Abacus Research AG.

Was sind die wichtigsten Neuerungen in der Abacus Version 2026?
Wir fokussieren uns unter anderem auf effiziente Beschaffungsprozesse. Bauunternehmen bestellen zunehmend strukturiert, und wir möchten diesen Trend beispielsweise mit dem automatischen Abgleich von Kreditorenrechnungen mit den Lieferscheinen unterstützen. Ein weiteres Highlight ist Abacus Intelligence. Es ist unsere eigens entwickelte KI, die nicht nur eine Ergänzung ist, sondern Teil des zentralen Funktionskerns unserer Business Software. Durch die eigenen Rechenzentren im Tessin garantieren wir unseren Kundinnen und Kunden Datensouveränität. Mit Abacus Intelligence können Offerttexte vereinfacht generiert oder Tagesrapporte auf der Baustelle automatisch übersetzt werden. Zudem lässt sich mit dem LV-Scanning aus einem beliebigen PDF ein Leistungsverzeichnis generieren.

Welche weiteren Entwicklungen im Bereich KI dürfen Kundinnen und Kunden erwarten?
Fast jede dritte KI-Antwort enthält Fehler oder ist irreführend. Gerade im Finanzbereich ist das ein No-Go. Darum haben wir DeepAnalyze entwickelt: Das Tool nutzt KI, um einen Programmcode zu erzeugen und damit individuelle Reportingprogramme in Sekunden zu erstellen. Die KI schreibt also den Code, mit dem Finanzdaten verarbeitet werden, führt aber keine eigenen Berechnungen durch. Dieser Ansatz stellt sicher, dass die Resultate auf den verlässlichen, geprüften Finanzdaten innerhalb der Abacus Plattform basieren.

Inwiefern verändert KI Ihrer Erfahrung nach die Baubranche?
Wie in jeder anderen Branche stehen wir noch ganz am Anfang. KI in Kombination mit BIM wird die Baubranche aber radikal verändern. Es geht dabei nicht nur um die Business Prozesse, die durch ein intelligentes ERP unterstützt werden, sondern grundsätzlich um die Art und Weise, wie wir bauen. Ich denke zum Beispiel an die Beurteilung des Bauuntergrunds, Qualitätsüberprüfungen und den Vergleich von Gebäudenormen.

Drei Fragen an Elisabeth Goëss, Head Sales DACH bei comstruct ICT GmbH.

Wie genau funktioniert die Procure-to-pay-Lösung von comstruct?
Unsere Lösung schafft eine direkte Anbindung an die Lieferanten. Das geschieht entweder über eine API- Schnittstelle, über eine Portalanbindung oder eine E-mail-Schnittstelle. Wenn dies nicht möglich ist, dann stellen wir einen KI-Scan bereit, damit wir eine vollständige Abdeckung aller Lieferscheine sicherstellen können. Das Besondere daran ist, dass wir die Dokumente positionsweise auslesen. So erhalten wir alle Einzelpositionen für Auswertungen und den automatisierten Abgleich von Lieferschein und Rechnung. Die direkte Anbindung führt damit zu einer höheren Erkennungsqualität als beispielsweise generische OCR-Lösungen. Ein weiterer Vorteil für Unternehmen ist, dass sie eine strukturierte Datenbasis erhalten, die sie intern an Einkauf, Buchhaltung oder Projekt-Controlling weitergeben können.

Comstruct ist seit einigen Monaten Partner von Axept und Abacus. Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit?
Als sehr kollaborativ und wertschöpfend. Wir arbeiten eng zusammen, um für Kundinnen und Kunden den grösstmöglichen Mehrwert zu schaffen. Das geschieht unter anderem über nahtlose Integrationen ohne Medienbrüche und regelmässige Synchronisierungen der Systeme und Daten. Ziel ist, dass das ERP die «single source of truth» ist und die Nutzenden von automatisierten Workflows zwischen Baustelle, Büro und ERP-System profitieren können.

Was sind Ihre nächsten Entwicklungen?
Aktuell gilt unser Fokus der vollständig automatisierten Rechnungsprüfung und der Skalierung der Lieferantenintegrationen. In einem nächsten Schritt werden wir uns mehr auf Dashboards konzentrieren, beispielsweise auf Soll/Ist-Vergleiche in Echtzeit. Mittelfristig wollen wir mit unseren Lösungen den Bestellprozess auf der Baustelle und das Erfassen von Verträgen vereinfachen.

Mehr erfahren zu Axept.

TAG DER BAUWIRTSCHAFT
JOURNÉE DE LA CONSTRUCTION
GIORNATA DELLA COSTRUZIONE

Vernetzung – Inspiration – Leadership

Thema: Brennpunkt Bauherr

Freitag, 26. Juni 2026, CAMPUS SURSEE, Oberkirch

Hier treffen sich Führungskräfte weit über die Baubranche hinaus.

Mit **hochkarätigen Referierenden** und einem Exklusiv-Vortrag von **Philip Keil,** Europas bekanntestem Piloten und **Top-100-Redner:** Was Unternehmen aus dem Flugzeug-Cockpit lernen können.

Philip Keil spricht aus gelebter Praxis über Führung, Teamwork, Kommunikation und worauf es in entscheidenden Situationen ankommt.

Jetzt anmelden!

Organisation:

SBV SSE SSIC
Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Ehrengast:

KBOB
Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Conference for Public Sector Construction and Property Services

Regionaler Gastgeber:

ZBV Zentralschweizerische Baumeisterverbände
Luzern / Uri / Schwyz / Unterwalden / Zug

Partner:

HGC LIEBHERR