

Baublatt-Analyse 3. Quartal 2020

Hochbau steht vor Herausforderung

In der Schweiz deuten die Frühindikatoren im 3. Quartal auf eine verhaltene Entwicklung der Hochbautätigkeit. Während Einfamilienhäuser dem Wohnbau Schub verleihen, hat die Industrie ihre Investitionen zurückgefahren. Wenig robust zeigt sich der Bürobau. Impulse setzen werden der Schul- und Spitalbau. Covid-19 hat viele Länder wieder im Griff. Eine Normalisierung wird sich hinziehen.

Von Stefan Schmid



Die Projektsumme für den Bau von Schulen hat im 3. Quartal überdurchschnittlich zugelegt. Auf dieser Brache in Zürich sind neben gemeinnützigen Wohnungen auch Schulanlagen geplant.

Bei der Hochbautätigkeit des Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbes wird sich die Abschwächung beschleunigen. Im 3. Quartal verzeichnete die auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme gegenüber dem Vorjahresquartal einen Rückgang von 4,9 Prozent, während das Minus im Vorquartal 2,0 Prozent betrug. Die Zahl der Eingaben für Hochbauprojekte nahm im letzten Quartal im Vergleich zum Vorjahr aber um 13,8 Prozent zu.

Die Abwärtsbewegung bei der projektierten Bausumme verstärkt hat sich vor allem bei der Entwicklung des Wohnbaus. Gesamthaft gingen die geplanten Investitionen in Wohnbauten um 2,9 Prozent zurück. Dass das statistische Ergebnis nicht ganz so düster ausfiel, ist auf den geplanten Bau von Einfamilienhäusern (EFH) zurückzuführen. Die Segmentsumme legte im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal um 20,1 Prozent zu nach vergleichsweise bescheidenen, aber stabilen Zuwachsraten in den beiden

ersten Quartalen. Das Neubaugeschäft wird etwas mehr profitieren können als der Bereich An- und Umbauten.

Weniger Mehrfamilienhäuser

Der Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) dagegen dürfte an Dynamik einbüßen. Die projektierte Summe ging gegenüber dem Vorjahresquartal um 8,6 Prozent zurück, drehte stärker ins Minus als in den drei Monaten davor und lag ebenso deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Bei den

mehrstöckigen Wohnrenditeliegenschaften dürfte künftig das Neubaugeschäft weniger betroffen sein als projektierte An- und Umbauten. Bereits in den beiden ersten Quartalen waren die geplanten Investitionen in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr markant tiefer. Für die kommenden sechs bis 18 Monate gehen aber die Immobilienspezialisten der Credit Suisse nach wie vor von einer Ausweitung des Mietwohnungsbestands aus, da trotz des durch Corona bedingte Nachfrageschocks das finanzielle

Umfeld mit Negativzinsen noch länger anhalten werde. Mit dieser Ausgangslage sei es aus Anlegersicht trotz steigender Leerstände nach wie vor attraktiv, in Mietwohnungen zu investieren. Tatsächlich haben die Bestände leerer Wohnungen erneut zugenommen. Die Leerstandsquote lag laut Erhebungen des Bundesamts für Statistik neu bei 1,72 Prozent (Vorjahr: 1,66%). Während die Quote in den Zentren tief ist, stehen vor allem im Tessin (2,7%) sowie im Mittelland und in der Ostschweiz über-

durchschnittlich viele Wohnungen leer (je 2,1%). Aufgrund der geringeren Zuwanderung wurden im ersten Halbjahr zwar weniger Wohnungen nachgefragt, doch blieb der Wanderungssaldo insgesamt stabil, weil auch der Wegzug aus der Schweiz rückläufig war, da mehr Menschen angesichts der Krise dort blieben, wo sie waren.

Eigentum gefragt

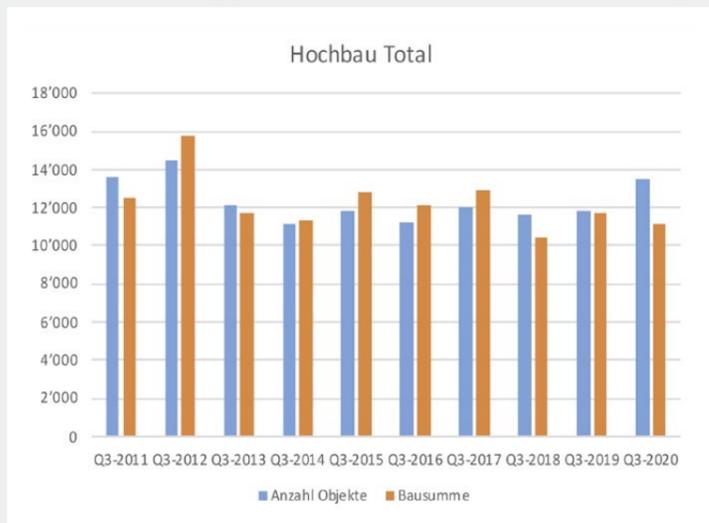
Die Zunahme der Leerstände betrifft fast vollumfänglich Mietwohnungen und we-

Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

Volumen	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH	Schweiz	deutsche Schweiz	Suisse romande	Svizzera italiana
< 1	1300	54	83	1332	381	147	678	138	128	806	125	593	284	125	101	876	136	925	309	762	571	90	606	821	103	1169	12643	9698	2345	600
1 – 4,9	107	7	10	129	48	20	77	44	8	73	20	93	20	11	10	104	14	48	42	62	60	3	155	76	14	189	1444	1027	355	62
5 – 9,9	14	1	0	39	10	12	7	6	1	4	3	12	5	1	20	3	4	3	6	8	0	35	6	4	62	267	199	60	8	
10 – 24,9	6	2	0	12	4	0	4	7	0	1	3	7	1	0	0	11	2	0	1	1	8	0	19	4	2	20	115	71	36	8
25 – 49,9	3	0	0	6	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	8	0	1	10	35	27	8	0
50 – 99,9	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1	0	1	0	1	3	0	0	3	14	9	5	0
> 100	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	4	0	0
Anzahl	1433	64	93	1519	443	180	766	196	138	884	151	707	311	137	112	1014	155	978	355	834	647	94	826	907	124	1454	14522	11035	2809	678
Bausumme	1161.439	56.53	46.295	1389.128	285.622	179.46	363.156	353.196	71.835	295.738	148.349	604.305	185.89	44.486	37.534	759.124	98.184	275.476	166.645	417.019	403.944	68.507	1443.63	404.974	149.687	1966.474	11376.627	8231.783	2730.059	414.785

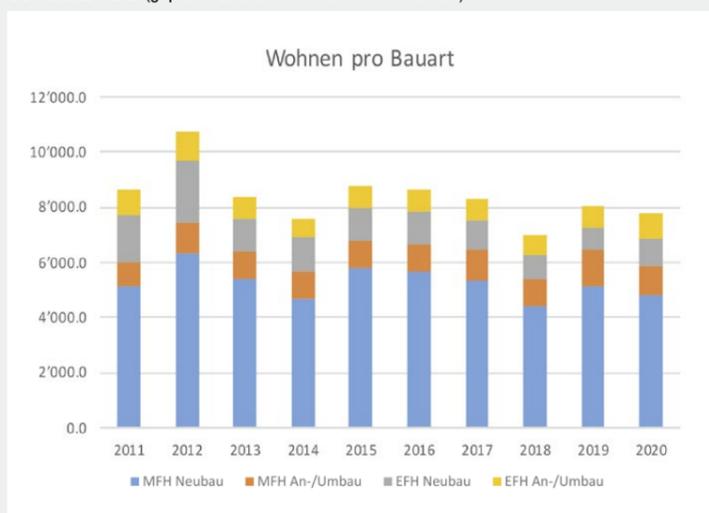
Quelle: Bainfr-Center / Doxa Media Schweiz GmbH

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

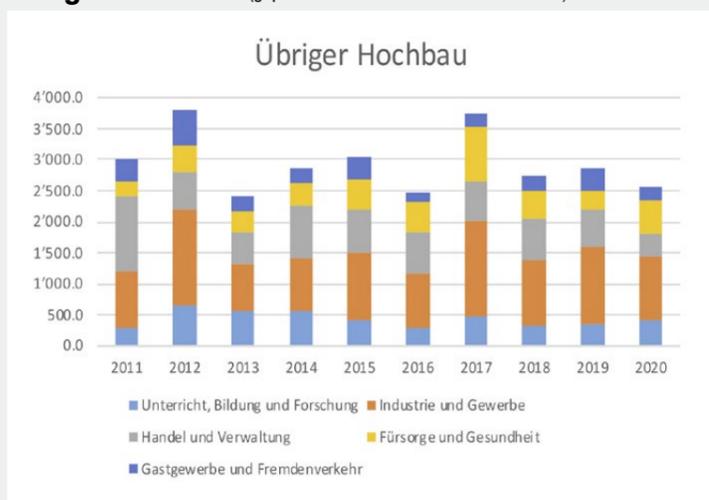


Quelle: Baumite-Center / Docu Media Schweiz GmbH

Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



niger zum Verkauf stehende Liegenschaften. Denn Kaufobjekte sind trotz der Coronakrise gefragt. Die Nachfrage nach privatem Wohneigentum ist laut Donato Scognamiglio, CEO des Immobilienberatungsunternehmens Iazi, intakt geblieben, sodass sich weiterhin genügend Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden realisieren. Entsprechend sind die Eigenheimpreise in den letzten zwölf Monaten weiter gestiegen. Allenfalls könnte der Lockdown dazu geführt haben, dass viele Familien neue Wohnbedürfnisse entwickelt hätten. Das zeigte sich bei den Einfamilienhäusern, bei denen die Nachfrage das Angebot überstieg, was die Preise in die Höhe trieb. Laut den Zahlen von Wüest Partner verteuerten sich Einfamilienhäuser im 3. Quartal um 1,5 Prozent.

In der aktuellen Preisentwicklung auf dem Schweizer Eigenheimmarkt sieht die UBS allerdings auch Risiken. Aufgrund des Einbruchs bei der Wirtschaftsleistung als Folge von Corona sei demnach mit sinkenden Einkommen zu rechnen, was zusammen mit dem Anstieg der Eigenheimpreise den Immobilienblasenindex ansteigen liess. Der Index mit sechs Risiko-Kategorien stieg von 1,30 Punkten im ersten auf 1,52 Indexpunkte im zweiten Quartal 2020. Indexpunkte über 2 deuten auf eine Blase hin, zwischen 1 und 2 Punkten besteht Blasenrisiko. Es sei davon auszugehen, dass sich der Indexstand auch ohne Korrektur der Eigenheimpreise bis Ende 2021 wieder auf das Vor-Corona-Niveau einpendeln werde. Die Entwicklung setzt laut der Grossbank allerdings voraus, dass die Haushaltseinkommen Ende 2021 dem Wert von Ende 2019 entsprechen und der Preisanstieg bei Eigenheimen und die Mieten weiterhin leicht sinken werden. Zudem müsste sich das Wachstum des Hypothekenvolumens gegenüber 2019 leicht abschwächen.

Industrie bestätigt Vorgabe nicht

Die Entwicklung der Exporte und der Konjunktur zeichnet auch der Industriebau nach. Aufgrund der aufgehellten Stimmung gegen Ende des zweiten Quartals schien das Größte überstanden zu sein, denn auch die Summe für Bauprojekte der Industrie konnte sich in schwierigem Umfeld nach einem Rückschlag im ersten Quartal behaupten. Doch der Industriebau konnte die guten Vorgaben des Vorquartals nicht bestätigen. Die geplante Bausumme fiel im 3. Quartal im Vergleich zur Vorjahresperiode um 17,1 Prozent und lag dabei

Überall wird gebaut. Finden Sie die Nachfrage für Ihr Angebot.

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.



- ✓ Submissionen und Bauprojekte
- ✓ Baugesuche und Baubewilligungen

- ✓ Entscheiderkontakte: Bauherren, Architekten, Fachplaner
- ✓ Relevante Details: Termine, Bausummen, Gebäudeausbau, Materialien, etc.

DOCUMEDIA

Infomanager | Docu Media Schweiz GmbH
Soodstrasse 52 | CH-8134 Adliswil
Tel. +41 44 724 77 33 | Fax +41 44 724 78 33
info@infomanager.ch | www.infomanager.ch

Kontaktieren Sie uns für einen kostenlosen Live-Test über: info@infomanager.ch

INFOMANAGER ▶

11,4 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Nach wie vor sind die Unternehmen zurückhaltend bei Investitionen in den Gebäudepark, daran dürften auch die vergleichsweise guten Zahlen des Aussenhandels vorerst wenig ändern.

Im 3. Quartal stiegen die Exporte laut Angaben der Eidgenössischen Zollverwaltung saisonbereinigt zum Vorquartal um 6,5 Prozent und die Importe um 11,5 Prozent und konnten damit das schlechte Ergebnis des zweiten Quartals aufbessern, als die Exporte um 11,6 Prozent einbrachen, wobei vor allem die Ergebnisse im April die Zollbilanz belasteten.

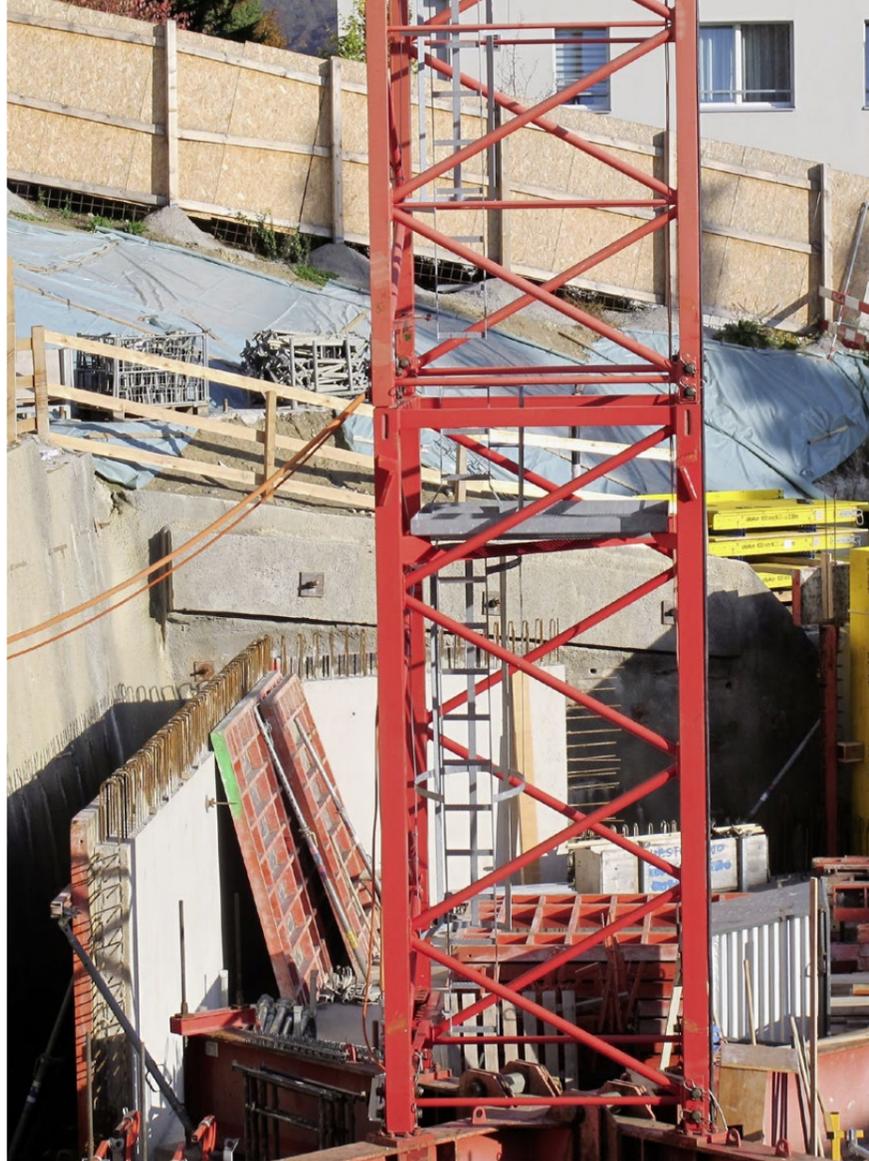
Abwärtstrend beim Bürobau

Die Delle in der Konjunktorentwicklung wird sich auch auf den Bürobau auswirken. Im 3. Quartal sahen Investoren den Bedarf an Büroflächen besonders pessimistisch. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal reduzierte sich die Summe um 40,6 Prozent, halbierte sich sogar gegenüber dem Vorquartal und lag über ein Drittel unter dem Fünfjahresdurchschnitt, wie die Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH zeigen. Im zweiten Quartal betrug das Minus 22,2 Prozent, im ersten Quartal lag die Summe immerhin noch über dem Fünfjahresdurchschnitt.

Die Immobilienspezialisten von Wüest Partner sehen den Ausblick für den Bürobau gleichwohl «verhalten positiv». Zwar könnten Homeoffice und eine unsichere Beschäftigungslage die Nachfrage nach Büroflächen kurzfristig schmälern, doch seien die Schweizer Büroflächenmärkte vergleichsweise robust. Bei Objekten an B- und C-Lagen ausserhalb der Grosszentren sind laut Wüest Partner steigende Leerstände aber nicht auszuschliessen. Auch könnten die Mieten in den nächsten Quartalen leicht unter Druck geraten, mit umfangreichen Mietausfällen sei aber nicht zu rechnen. Dennoch prüfen mehr als 30 Prozent der Finanzchefs von Schweizer Unternehmen das Sparpotenzial bei den Büromieten und welche Flächen ihre Firmen künftig noch benötigen werden. 17 Prozent hätten bereits Anpassungen vorgenommen, wie eine im September vom Prüfungs- und Beratungsunternehmen Deloitte durchgeführte Umfrage ergab.

Spitäler und Schulen stützen

Als Stütze der Hochbautätigkeit erweisen dürfte sich der Bau von öffentlichen Schulen, die aufgrund des langen Planungshorizonts mit Blick auf die Bevölkerungsent-



Der Bau von Mehrfamilienhäusern war im 3. Quartal zwar rückläufig, doch wird in diesem Segment weiterhin mit einer Ausweitung der Fläche gerechnet.

wicklung der letzten Jahre schon vor Corona evaluiert wurden. Die Projektsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,9 Prozent und übertraf auch den Fünfjahresdurchschnitt deutlich. Der Auftragslage Schub verleihen dürften auch Bauten im Gesundheitswesen. Im Vergleich zum Vorjahr schoss die Summe im 3. Quartal in die Höhe, von einem ausserordentlich tiefen Wert allerdings, wobei die Segmentsumme den Fünfjahresdurchschnitt immerhin noch 4,8 Prozent übertraf. Schon im Vorquartal war das geplante Investitionsvolumen beachtlich.

Der Schweizer Tourismus konnte mit dem Sommergeschäft die verlorenen Umsätze der Wintersaison teilweise wieder aufholen. Während die alpinen Tourismusregionen trotz Einschränkungen mit einigem Optimismus auf die Schneesaison blicken, liegt der Städtetourismus am Boden. Die schwierige Situation und die gedrückte Stimmung zeigten sich auch bei den geplanten Investitionen. Im 3. Quartal hat

sich die projektierte Summe für Hotels und touristisch genutzte Bauten sowie Freizeitanlagen gegenüber der Vorjahresperiode fast halbiert. Schon im zweiten Quartal fiel die Summe stark, auch lag diese in beiden Quartalen weit unter dem Fünfjahresdurchschnitt.

Wellenbrecher-Lockdown kommt

Nach der Lockerung der gesundheitspolitischen Massnahmen im Frühjahr vollzog die Gesamtwirtschaft eine dynamische Aufholbewegung. Bereits im zweiten Quartal übertrafen Konsum und Investitionen die Erwartungen, auch Kurzarbeit wurde deutlich weniger stark beansprucht als noch im Juni erwartet worden war. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) ging bei einer Revision der Prognose davon aus, dass die Gesamtwirtschaft in diesem Jahr deutlich weniger stark schrumpfen wird als noch im Frühjahr vorhergesagt wurde. Tatsächlich befand sich die Konjunktur auch im 3. Quartal auf dem Weg der

Erholung. Das von der Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich erhobene Barometer stieg im September überraschend zum vierten Mal in Folge um 3,6 auf 113,8 Punkte. Das auch die nächsten Quartale Zuwachsraten verzeichnen und die Konjunktur einen V-förmigen Verlauf beschreibt, dürfte aufgrund der aktuell exponentiell steigenden Fallzahlen und laufend höherer Positivitätsraten mittlerweile fraglich sein. Eher könnte es in den kommenden Quartalen zu weiteren Rückgängen kommen, bevor es in Richtung einer Normalisierung geht, wie Jan-Egbert Sturm, Chef der Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich, in einem Interview mit der Nachrichtenagentur AWP erklärte.

In diesem Fall werde die Kurve, welche die Wirtschaftsleistung der Schweiz über die Zeit beschreibt, dann eher einem «W» gleichen mit einem deutlich langgezogenen rechten Bogen. Falls ein weiterer Lockdown tatsächlich unvermeidbar sei, solle dieser besser kurz und radikal sein. «Es gibt nicht entweder die Eindämmung der Ansteckungen oder die Rettung der Wirtschaft, wir verfolgen alle dasselbe Ziel», sagte Sturm. Um den exponentiellen Anstieg der Fallzahlen der zweiten Welle abzubremsen und eine Abflachung der Kurve zu erreichen, haben die umliegenden Länder bereits reagiert. Um einer drohenden Überlastung des Gesundheitswesens entgegenzuwirken, hat Frankreich diese Woche strengere Massnahmen beschlossen. Falls diese nicht greifen, könnte ein Lockdown folgen. Deutschland will mit einem sogenannten Wellenbrecher-Lockdown im November die Ausbreitung des Virus rasch abbremsen. Für Clemens Fuest, Leiter des renommierten Ifo-Instituts in München, wäre es auch eine Möglichkeit, Lockdowns regional zu differenzieren, wie er in einem Interview mit der Neuen Zürcher Zeitung sagte. In Italien herrschen neben strengen landesweit gültigen Massnahmen bereits solche lokale Lockdowns.

Weniger optimistisch

Im momentan äusserst dynamischen Umfeld sind Prognosen über die Entwicklung der Gesamtwirtschaft schwierig. Diese können schnell zur Makulatur werden. Allfällige Revisionen von Einschätzungen werden von der Ausbreitung des Virus und Eindämmungsmassnahmen diktiert. Und es gibt weitere Unsicherheitsfaktoren. Konjunkturrisiken gehen laut Seco momentan auch von einem möglichen «harten» Bre-

xit aus. Auch ein Aufwertungsdruck des Frankens oder einer Korrektur am hiesigen Immobilienmarkt könnten die Konjunktur abwürgen. Dass die Gesamtwirtschaft 2021 wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren wird, sehen 16 in der ersten Oktoberhälfte befragte Konjunkturrexperten, die allerdings ein mögliches Wachstum im nächsten Jahr tiefer ansetzten als in der Juli-Prognose. Optimistisch waren die Finanzchefs im September bei ihrer Einschätzung der Konjunktorentwicklung in der Schweiz für die nächsten zwölf Monate. Angesichts der sich überschlagenden Ereignisse dürfte der Pessimismus wieder überwiegen.

EZB wäre bereit

Im Euroraum verlor gegen Ende des 3. Quartals die anfänglich positive Konjunktorentwicklung wegen steigender Infektionszahlen wieder an Schwung. Sollte die Erholung im europäischen Binnenmarkt an Dynamik verlieren, will die Europäische Zentralbank (EZB) aber Gegensteuer geben, zumal die geldpolitischen Möglichkeiten noch nicht ausgeschöpft sind, wie EZB-Präsidentin Christine Lagarde gegenüber der Zeitung «Le Monde» betonte. Die EZB geht im Basisszenario ihrer Prognose vom September für die Eurozone in diesem Jahr von einem BIP-Rückgang von 8,0 Prozent aus (Juni-Prognose: -8,7%). 2021 erwartet die Notenbank im Währungsraum ein Wachstum von 5,0%.

Im zweiten Quartal sank laut Erhebungen des Europäischen Statistikamts Eurostat in der Eurozone das saisonbereinigte BIP im Vergleich zum Vorjahresquartal um 14,7 und zum Vorquartal um 11,8 Prozent.

Für Deutschland erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute laut einer Einschätzung von Mitte Oktober in diesem Jahr einen BIP-Rückgang von 5,4 Prozent (April-Prognose: -4,2%). Ein Lichtblick im dritten Quartal war die deutsche Industrie, die wegen der starken Nachfrage aus der Eurozone im August (+4,5%) zum vierten Mal in Folge im Vergleich zum Vorquartal einen Zuwachs verbuchen konnte.

K-förmige Entwicklung in den USA

Einen historischen Konjunkturreinbruch erlebten die USA, als das BIP im zweiten Quartal auf das Jahr hochgerechnet um 31,4 Prozent zurückfiel (1. Quartal: -5,0%). Der Konsum reduzierte sich insgesamt um 33,2 Prozent, die Exporte sackten um 64,4 Prozent ab. Inzwischen hat sich die Stimmung der US-Konsumenten überraschend

aufgehellt. Der Detailhandel machte im September wieder Boden gut, dagegen hat die Industrieproduktion nachgelassen. Die US-Wirtschaft befand sich wie andere Industrieländer im 3. Quartal wieder auf Wachstumskurs. Allerdings ist das Wachstum ungleich verteilt, sodass Ökonomen mittlerweile von einer K-Form der Erholung ausgehen. Während Baumärkte und IT-Unternehmen wachsen, könnte der Tourismus weiter zurückfallen. Die Industriestaaten-Organisation OECD schätzt, dass die US-Wirtschaftsleistung 2020 gesamthaft um 3,8 Prozent tiefer ausfallen wird als im Vorjahr, was auch der erratischen Politik der amerikanischen Regierung zuzuschreiben ist und den Ausgang der Wahlen in den USA mitprägen könnte.

China im Wachstumsmodus

Eine anhaltende Erholung zeichnet sich in China ab, auch weil die zweitgrösste Volkswirtschaft der Welt durch strenge Massnahmen das Coronavirus weitgehend unter Kontrolle zu haben scheint. Exporte und Importe wiesen hohe Zuwachsraten auf, sodass offiziellen Angaben zufolge der Einbruch des Aussenhandels im Frühjahr bis zum Ende des dritten Quartals schon fast wieder aufgeholt werden konnte. Die wirtschaftliche Lage in den grossen Wirtschaftsräumen wird auch in den Schwellenländern die Wachstumsraten drücken. Laut einem Bericht der Konferenz der Vereinten Nationen für Handel und Entwicklung (Unctad) ist damit zu rechnen, dass sich der Welthandel in diesem Jahr um «sieben bis neun Prozent» vermindern wird. Im zurückliegenden Sommerquartal ist der Welthandel aber um etwa 4,5 Prozent gewachsen.

Auch wenn über den zeitlichen Verlauf der Virusausbreitung Analogien zur Spanischen Grippe herangezogen werden, bestehen doch Unklarheiten, warum es zu zweiten Welle kam. Eine gewisse Sorglosigkeit mag aufgrund tiefer Fallzahlen im Sommer eine Rolle gespielt haben. Doch verfügen wir über bessere wissenschaftliche Basis als im Frühjahr, wie sich eine Ansteckung vermeiden und die Krankheit behandeln lässt. Das Coronavirus hat viele Länder wieder im Griff. Auch die Bevölkerung hat es in der Hand, möglichst diszipliniert mit den behördlich verfügbaren Massnahmen umzugehen, um sich und andere zu schützen und eine Abwärtsspirale bei der konjunkturellen Entwicklung zu vermeiden. Gleichwohl wird dürfte es ein harter Winter werden. ■