

Jahresendanalyse

# Solider Hochbau trotz angespannter Weltlage

Kurz nach Jahresbeginn stürzte der Ukrainekrieg die Weltgemeinschaft in neue Krisen. Die Mangellage weitete sich von Baumaterialien auf Energieträger aus. Hohe Inflationsraten veranlassten reihum die Notenbanken, den Leitzins zu erhöhen. Die Eingriffe ins Zinsgefüge könnten Folgen für die Bautätigkeit haben. Doch die Zahlen des Hochbaus vermitteln momentan noch Stabilität.

Von Stefan Schmid

Bild: Stefan Schmid



Trotz dem rauen konjunkturellen Umfeld kann das Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe mit Zuversicht auf das nächste Jahr blicken.



**N**och zum Jahresbeginn machte es den Anschein, dass die Wirtschaft in grossen Schritten den Pfad der Erholung fortschreiten werde. Die Probleme mit den Lieferketten und dem über längere Zeit knappen Angebot an Baumaterialien hatten sich zwischenzeitlich entschärft. Doch der russische Angriffskrieg führte neben dem immensen menschlichen Leid auch zu einer Energiekrise mit schweren wirtschaftlichen Verheerungen. Höhere Preise für Strom, Gas und Erdöl befeuerten die Inflation zusätzlich.

Als Folge stieg in der Schweiz die Jahresteuern im August auf 3,5 Prozent. Seither ging die Inflation zwar wieder leicht zurück, verharrte im Oktober aber bei 3,0 Prozent. Auf dieser Höhe sieht die Expertengruppe des Bundes in ihrer Prognose auch die Jahresteuern 2022 nach einer Revision der Einschätzung (bisher: 2,5%), weil mit dämpfenden Effekten auf die Binnennachfrage zu rechnen sei. Im 2023 sei mit 2,3 Prozent zu rechnen statt mit 1,4 Prozent wie bisher. Die vergleichsweise tiefe Inflationsrate ist auch auf den starken Schweizer Franken zurückzuführen, der Importe tendenziell verbilligt und der Teuerung entgegenwirkt. Angesichts der Teuerungsentwicklung in der Schweiz erhöhte die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Einklang mit den Zentralbanken anderer Länder nach der acht Jahre währenden Negativzinspolitik den Leitzins.

### **Leitzinserhöhung drosseln**

Reagieren musste auch die Europäische Zentralbank (EZB), um den Leitzins auf das mittelfristige Inflationsziel von zwei Prozent zu fixieren. Davon ist man weit entfernt. Denn in der Eurozone erhöhte sich die Teuerungsrate im Oktober im Vergleich zum Vorjahresmonat auf den Rekordwert von 10,7 Prozent (Vormonat: +9,9%), wiederum getrieben durch den starken Anstieg der Energiepreise. Seit Einführung des Euros war die Rate noch nie so hoch. Daher will EZB-Chefin Christine Lagarde weitere Zinsschritte folgen lassen. Inzwischen hat sich die Wirtschaftsstimmung in der Eurozone überraschend deutlich aufgehellt. Im November erhöhte sich der Economic Sentiment Indicator (ESI) im Vergleich zum Vormonat um 1,0 Punkte auf 93,7 Punkte.

Auch in Deutschland erreichte die Inflationsrate einen Wert von über zehn Prozent, wobei sich die starke Abhängigkeit von russischem Gas zusätzlich als nachteilig erwies. Das Tempo der Zinserhöhungen etwas drosseln will dagegen die amerikanische Notenbank, was als positives Zei-

chen gewertet werden kann. Die US-Wirtschaft legte im dritten Quartal ein starkes Wachstum hin. Und die Inflationsrate hatte sich im Oktober stärker abgeschwächt als erwartet.

### **Mangellage mit Drohkulisse**

Europäische Abnehmer weichen nun auf andere Produzentenländer aus, oder sie setzen für die Stromproduktion Öl statt Gas ein. Die höhere Nachfrage wird die Preise auch bei anderen Energieträger in die Höhe treiben. In Rekordtempo werden Umschlaginfrastrukturen aufgebaut, um vermehrt Flüssiggas aus Norwegen, Nordafrika oder der Übersee beziehen zu können. Auch wenn die Gasspeicher in Deutschland und Frankreich zu 100 Prozent gefüllt sind, bleibt die Mangellage eine reale Gefahr für die Wirtschaft. Insbesondere die hohe Abhängigkeit von russischem Gas des wichtigen Handelspartners Deutschland ist ein spezielles Risiko für die Konjunkturentwicklung und die Schweizer Exporte.

Und es steht die Drohung der russischen Energiegesellschaft Gazprom von Ende November im Raum, Lieferungen über die Pipeline durch die Ukraine nach Westen noch mehr zu drosseln oder gar ganz einzustellen. Umgekehrt wollen die G7-Staaten zusammen mit Australien einen Preisdeckel für russisches Öl etablieren. Die Preisentwicklung von Energieträgern dämpfen dürfte auch die Konjunkturabschwächung in vielen Ländern, was die Nachfrage nach fossiler Energie tendenziell sinken lässt. Inzwischen sind die Unternehmen etwas optimistischer geworden. Die Preiserwartungen der Unternehmen haben in vielen Branchen ihren Höhepunkt mittlerweile überschritten, wenn sie auch noch auf erhöhten Niveaus bleiben, sagte Raiffeisen-Ökonom Alexander Koch gegenüber der Nachrichtenagentur SDA.

### **Weniger Mittel für Gebäudepark**

In steigenden Energiekosten sehen Schweizer KMU für den kommenden Winter gleichwohl das grösste Risiko für die Geschäftstätigkeit. Ein Drittel erachtet die Wahrscheinlichkeit von Betriebseinschränkungen als «hoch» oder «eher hoch». Steigende Preise bei Rohstoffen und von Vorprodukten befürchten 30 Prozent der befragten Betriebe. Nur leicht weniger gewichtet wurden in der Umfrage des Instituts YouGov im Auftrag des B2B-Plattformbetreibers Visible die Lieferkettenprobleme (28%) sowie die Inflation (26%).

Bei den Industrieunternehmen blieb seit Anfang 2021 das Wachstum bei Umsatz

und Produktion ungebrochen. Allein für das dritte Quartal berechnete das Bundesamt für Statistik (BFS) ein Plus von 9,5 Prozent. Doch die Stimmung kann jederzeit kippen. In der Industrie hat laut der Credit Suisse der Einkaufsmanagerindex (PMI) im Oktober um 2,2 Punkte auf 54,9 Punkte nachgegeben. Ökonomen hatten mit einem etwas geringeren Rückgang in den Bereich von 55,0 bis 56,0 Punkten gerechnet. Eine nachlassende Dynamik sei auch bei den Subkomponenten Produktion und Auftragsbestand zu verzeichnen. Entsprechend sind Unternehmen bei Investitionen zurückhaltender geworden. Die im Jahr aufgelaufene geplante Bausumme für Erweiterungen in den Gebäudepark ging im Vergleich zum Vorjahr um 11,0 Prozent zurück (Year to Date – YTD), waren laut den Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH aber immer noch überdurchschnittlich.

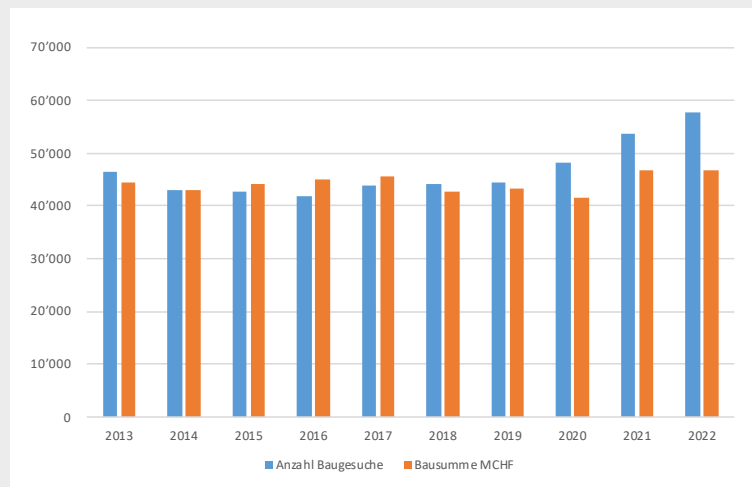
### **Wohnbau legt weiter zu**

Die Leitzinserhöhungen hatten die Märkte durchgeschüttelt. Denn wegen höherer Zinsen sind Staats- und Firmenanleihen als Anlageklasse im Vergleich zu Aktien attraktiver geworden. In den letzten Jahren sahen Investoren vor dem Hintergrund tieferer Zinsen einen Anlagenotstand, was finanzielle Engagements in Hochbausegmenten Auftrieb verlieh. Die Veränderungen im Zinsgefüge hatten somit direkte Folgen auf den Immobilienmarkt. Der Wert gemischt genutzter Renditeliegenschaften ist laut dem Beratungsunternehmen Fährländer Partner Raumentwicklung (FPRE) im dritten Quartal im Vergleich zum Vorquartal um 1,7 Prozent gesunken. Im Jahresvergleich ergab sich dennoch ein Wertzuwachs von 5,7 Prozent. Reine Mehrfamilienhäuser (MFH) wurden im dritten Quartal im Schnitt sogar um 1,9 Prozent günstiger. Weil sich der Zinsanstieg in diesem Segment bei Prognosen besonders deutlich bemerkbar machte, hätten sich zudem die Erwartungen an die künftige Wertentwicklung deutlich eingetrübt. Der entsprechende Index für die Schweiz rutschte erstmals seit 1998 in den Negativbereich ab (-4,9 Punkte), nachdem er noch im vergangenen Frühling deutlich höhere 60,7 Punkte verzeichnete.

Zugleich akzentuierte sich die Wohnungsknappheit, was im 3. Quartal schweizweit die Mietpreise ansteigen liess. Der von Homegate und der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhobene Mietindex verzeichnete im Oktober im Vergleich zum Vormonat einen Anstieg von 0,2 Prozent und im Jahresvergleich von 2,8 Prozent. Die Leerwohnungsziffer sank auf 1,31 von zu-

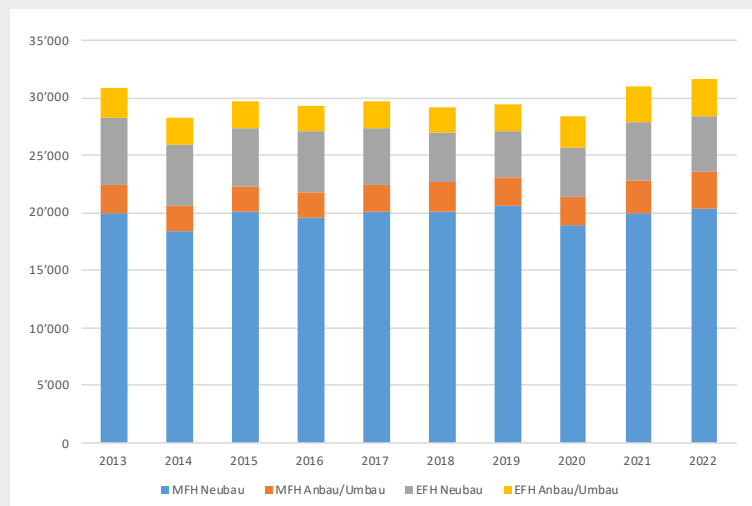
## Hochbau total (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche)

YTD respektive per Ende November im Jahr 2022 aufgelaufen



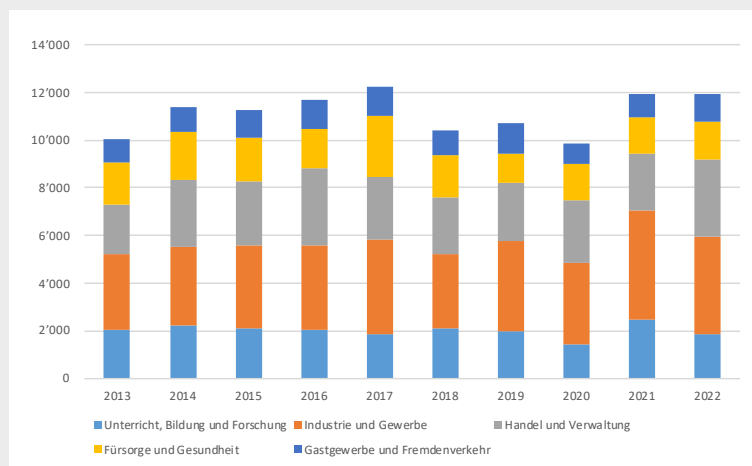
## Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)

YTD respektive per Ende November im Jahr 2022 aufgelaufen



## Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)

YTD respektive per Ende November im Jahr 2022 aufgelaufen



vor 1,54 Prozent (Stichtag: 1. Juni). Doch für die Mieterschaft könnte es noch schlimmer kommen. In dem Fall nämlich, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz nach oben angepasst würde. Momentan bleibt er laut dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bei 1,25 Prozent. Von Gesetzes wegen sind Anpassungen erst möglich, wenn der durchschnittliche Zinssatz auf über 1,375 Prozent steigen sollte. Der nächste Stichtag für eine Anpassung des vierteljährlich berechneten Richtsatzes ist der März.

Das Angebot erhöhen dürfte die rege Wohnbautätigkeit. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte und im Jahr aufgelaufene Bausumme stieg per Ende November im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent an. Zulegen konnte vor allem das MFH-Segment (+3,5%), während der Bau von Einfamilienhäusern rückläufig war (-2,5%), wie die Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH zeigen. Wegen der steigenden Kosten von Baumaterialien könnte sich allerdings die effektive Bauproduktion deutlich schwächer entwickelte, als dies die Umsatzzuwächse suggerieren.

### Bauteuerung belastet

Durch die Entwicklung der Baupreise von Rohmaterialien, Zwischenprodukten und fertigen Bauteilen während der Coronapandemie und im Jahr 2022 ist die Branche mittlerweile mit einer hohen Bauteuerung konfrontiert. Im April sind die Baupreise im Vergleich zum Vorjahr um rekordhohe 7,7 Prozent (Hochbau: +8,2%, Tiefbau: +6,4%) gestiegen, wie der vom Schweizerischen Baumeisterverband (SBV) und der Credit Suisse berechnete Index ausweist.

Auch im Mehrjahresvergleich ist die Teuerung dramatisch. Insgesamt liegen die Materialkosten für den Hochbau gemäss der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) noch immer 18 Prozent über dem Niveau von 2019, beim Tiefbau lagen die Kosten 15 Prozent darüber. Wie stark die Baupreise die kurzfristige Neubautätigkeit negativ beeinflussen, geht aus einer neuen Auswertung hervor. Ein Preisanstieg von einem Prozent führt demnach zu einer Reduktion der realen Wohnbauinvestitionen von 0,37 Prozent im selben Jahr, wie Wüest Partner im «Immo-Monitoring» zur Herbstausgabe 2023 schreibt.

### Bürobau in alter Stärke

Die Nachfrage nach Büroflächen entwickelte sich in den letzten anderthalb Jah-

ren mit ausserordentlicher Dynamik dank Aufholeffekten im 3. Sektor nach der Pandemie. Das Segment ist geprägt von den langfristig verlaufenden strukturellen Veränderungen und neuen Arbeitsformen. In den meisten Unternehmen hat sich Homeoffice als ergänzende Möglichkeit zur klassischen Büropräsenz etabliert. Einen Trend ortet Wüest Partner beim «Desk-Sharing», das sich bei Grossraumbüros vermehrt durchsetzen könnte. Und: Der Anteil jener Unternehmen, die Flächen auf- oder abbauen wollen, ist in der neusten Befragung gestiegen.

Auch in diesem Segment gab es Bewegung bei den Mietpreisen. Die mittleren Mieten der inserierten Büroflächen sind zwischen Sommer 2021 und Sommer 2022 um 2,6 Prozent gesunken. Dagegen sind laut dem Mietpreisindex von neu abgeschlossenen Verträgen die Mietpreise innerhalb einer Jahresfrist um 3,7 Prozent gestiegen. Büroimmobilien sind auch als Anlagensegment attraktiver geworden. In den letzten vier Quartalen betrug laut dem Beratungsunternehmen FPRE der Wertzu-

wachs 12,2 Prozent. Auch konnte das Segment laut den Docu-Media-Daten die projektierte Summe in diesem Jahr massiv ausweiten (YTD: 36,5 %). Der Wert lag weit über dem langjährigen Durchschnitt.

### Öffentlicher Hochbau mit Potenzial

Die Bilanz des öffentlichen Hochbaus ist dagegen durchgewachsen. Die Summe für den Bau von Spitälern umfasst gesamthaft wieder eine deutlich höhere Bausumme nach einem Einbruch 2021. Dank einer Vielzahl grosser Projekte erwartet das Wirtschaftsforschungsinstitut BAK Economics bei Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand wie der Neubau des Universitätsspitals Zürich den grössten Zuwachs von Investitionen. Ins Hintertreffen geriet in diesem Jahr vorübergehend der Schulbau. Doch angesichts des überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums dürften laut der Bauprognose von BAK Economics bald deutlich höhere Summen in Projekte des Bildungs- und Sozialbereichs fliessen. Die optimistische Einschätzung der Investitionsbereitschaft der öffentlichen Hand fin-

det in den Docu-Media-Zahlen allerdings noch nicht ihren Niederschlag. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Summe für den Bau von Schulen lag 24,5 Prozent unter dem Vorjahreswert (YTD) und war auch unterdurchschnittlich. Im Plus befand sich dagegen die Summe für den Bau von Spitälern.

Nach einer guten Sommersaison kann die Hotelbranche auf ein vielversprechendes Wintergeschäft hoffen. Laut einer Erhebung von BAK Economics dürften die Logiernächte gegenüber dem Vorjahr um 13 Prozent zulegen. Tatsächlich konnte das Tourismussegment wieder an die Zeit von vor Corona anknüpfen und im Vergleich mit dem Vorjahreswert die geplante Summe für den Bau von Hotels um 20,7 Prozent erhöhen.

### Unsicherheit bei Prognosen

Laut den Bundesexperten sind Prognosen in der momentanen Situation mit «extremer Unsicherheit» behaftet. In einem Negativszenario mit Rationierungen von Energie und einer Inflationsrate von über



Bild: Stefan Schmid

Die stabile Entwicklung der Bautätigkeit dürfte vom Wohnbau ausgehen. Dagegen ist die Bilanz des öffentlichen Hochbaus durchgewachsen.



vier Prozent sei auch eine schrumpfende Schweizer Wirtschaft denkbar. Insgesamt präsentiert sich der Arbeitsmarkt aber noch immer «sehr solide». Rezessive Tendenzen sieht auch BAK Economics. Die zahlreichen Belastungsfaktoren könnten insbesondere einen Rückgang der Investitionstätigkeit und der Aussenwirtschaft zur Folge haben. Im schlimmsten Fall bestehe in der Schweiz ein erhebliches Risiko für eine ausgeprägte Rezession. Im ersten Quartal 2023 sei mit einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung zu rechnen nach einer Stagnation im Endjahresviertel.

### Langsamer, aber keine Rezession

Gesamtwirtschaftlich steht die Weltgemeinschaft vor grossen Herausforderungen. Aufgrund des negativen Ausblicks revidierte die Expertengruppe des Bundes daher ihre Wachstumsprognose für das reale Bruttoinlandprodukt (BIP) in der Schweiz im laufenden Jahr 2022 auf 2,1 Prozent von zuvor 2,8 Prozent. In der Septemberprognose sagten die Ökonomen des Bundes für 2023 nur noch ein BIP-Wachstum von 0,8 Prozent voraus statt 1,6 Prozent, was vor allem mit der verschlechterten Energieversorgung begründet wird.

Wegen der Inflation und der Energielage hat die Schweizer Wirtschaft in den letzten Monaten an Schwung verloren. Die

hohe Preisdynamik in der EU sowie die global restriktivere Geldpolitik wirkten aber stark dämpfend auf die ausländische Konjunktur und somit indirekt auf die Schweizer Exporte. Die ZKB geht in ihrem CIO-Marktausblick für 2023 von einer stagnierenden US-Wirtschaft aus. Die Eurozone, Grossbritannien sowie einige Schwellenländern könnten jedoch in eine milde Rezession abrutschen. Die Folgen für die hiesige Realwirtschaft erachtet die Bank daher als vergleichsweise gering.

In der Schweiz werde es zwar zu einer Wachstumsverlangsamung kommen, eine Schrumpfung der Wirtschaftsleistung werde es 2023 jedoch keine geben. Gründe für die positive Einschätzung seien der robuste Arbeitsmarkt und gesunde Unternehmensbilanzen. Auch die hohe Nettozuwanderung werde zum anhaltenden Wachstum beitragen. Die Geldentwertung werde vor allem in der ersten Jahreshälfte wegen des Verlusts der Kaufkraft aber den Konsum negativ beeinflussen. Der Zinsanstieg werde sich hierzulande auch 2023 fortsetzen, aber gemächlicher verlaufen.

### Gutes Vorjahresergebnis egalisiert

In Bezug auf die Situation bei Versorgung und Verbrauch von Energie gibt sich die ZKB optimistisch. Denn die strukturellen Gegebenheiten der Schweizer Wirtschaft

bewirkten, dass hierzulande die potenzielle Energiekrise im Vergleich zum nahen Ausland besser gemeistert werden dürfte. Das zeigt auch der Energieverbrauch. Gemäss Seco wird in der Schweiz für eine BIP-Einheit nur halb so viel Energie benötigt wie im Durchschnitt aller OECD-Länder.

Um Versorgungsengpässe möglichst zu minimieren oder deren negative Folgen in Grenzen zu halten, sind Kraftwerksbetreiber in der Schweiz angehalten, Staureserven aufzubauen. Zuletzt lag der Füllstand der Schweizer Stauseen bei 85,4 Prozent und weit über dem langjährigen Durchschnitt. Kurzfristig zeigten Sparappelle der Regierung Wirkung. Der Stromverbrauch von Haushalten und Firmen bewegte sich laut Statistiken des Netzbetreibers Swissgrid im September 13 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre. Trotz des rauen konjunkturellen Umfelds kann das Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe mit Zuversicht auf das nächste Jahr blicken.

Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme stagniert zwar, doch kann sie die Marke von 50 Milliarden Franken zum zweiten Mal in Folge übertreffen (Dezemberwert hochgerechnet). Die Zahl der geplanten Projekte erreichte einen absoluten Spitzenwert der letzten zehn Jahre. □

Bild: Stefan Schmid



Der Bürobau kann in diesem Jahr das geplante Investitionsvolumen markant ausweiten. Das Segment überraschte und dürfte vor einem Boom stehen.