

Bild: Sean Mac Eoin/Flickr/CC



Baublatt-Analyse 4. Quartal 2022

Bauindustrie behauptet sich

Das Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe kann im 4. Quartal ein beachtliches Ergebnis vorweisen. Geplant sind höhere Investitionen in Mehrfamilienhäuser, auch das Bürosegment kann wegen des robusten Arbeitsmarkts zulegen. Entspannt hat sich die Lage bei den Materialpreisen. Die Konjunkturentwicklung bleibt fragil, aber in eine Rezession abgleiten wird die Schweiz wohl nicht.

Von Stefan Schmid

Von der erlahmenden Dynamik der Volkswirtschaft könnte künftig auch die Baukonjunktur betroffen sein. Es ist ein fragiles Gleichgewicht. Die Aussichten könnten sich weiter verdüstern.

Das Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe kann mit Blick auf die künftige Bautätigkeit ein vergleichsweise gutes Abschlussquartal hinlegen. Gegenüber dem Vorjahresquartal erhöhte sich die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme um 1,3 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal betrug das Plus 3,3 Prozent. Allerdings blieben die geplanten Investitionen im 4. Quartal unter dem Durchschnitt der vier Quartale. Dass die Krise noch nicht ausgestanden ist, zeigt die Zahl projektierte Bauvorhaben. Zwar lag die Zahl der Projekte deutlich über dem

Vorjahresquartal (+13,7%), doch im Vergleich zum Vorquartal wurden deutlich weniger Gesuche gezählt (-17,0%).

Sinkende Preise erwartet

Die Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbanken zur Inflationsbekämpfung führte auch auf dem Mietwohnungs- und Immobilienmarkt zu Verwerfungen. Inflation und steigende Zinsen trübten die Stimmung der Immobilienanleger und ließen den Swiss Real Estate Sentiment Index (SRESI) innerhalb eines Jahres von einem Höchstwert in den Keller rasseln – auf

einen Allzeittiefstwert. Der vom Beratungsunternehmen KPMG Schweiz jährlich berechnete Index bildet die Erwartungen von Investoren, Entwicklern und Bewertern am Schweizer Immobilienmarkt ab. Erstmals seit über zehn Jahren erwarten professionelle Marktteilnehmer sinkende Preise für Anlageimmobilien. Noch vermittelt der vom Immobilienberatungsunternehmen Iazi erstellte SWX Iazi Private Real Estate Index ein anderes Bild. Bei den Mehrfamilienhäusern (MFH) legten die Preise im Schlussquartal gegenüber dem Vorquartal um 1,7 Prozent zu. Auf Jahressicht ergab

sich laut dem Index ein Plus von 5,6 Prozent. Zum Jahresende zeigte sich laut Iazi in diesem Segment allerdings eine rückläufige Zahlungsbereitschaft, was als Reaktion auf die Zinswende ein erstes Anzeichen für Preiskorrekturen sein könnte.

Zu wenige Mietwohnungen

Dabei ist bei Mietwohnungen das Angebot kleiner geworden. Laut dem Online-Wohnungsindex, der vom SVIT und dem Swiss Real Estate Institute herausgegeben wird, sank die Zahl ausgeschriebener Wohnungen per 20. September im Vergleich zum

Vorjahresstichtag um 9,5 Prozent auf noch rund 434 000 Objekte. Aufgrund des geringeren Angebots sind die Mietpreise für Wohnungen gestiegen. Akut ist die Wohnungsnot in den Städten. In Zürich beispielsweise haben sich im Jahresvergleich die Mieten für neue Wohnungen im Schnitt um 6,9 Prozent erhöht, wie der von Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erstellte Index für die Städte ausweist. Doch von tiefen Leerwohnungsziffern betroffen sind mittlerweile auch Gemeinden in kurzer Pendlerdistanz zu den Grossagglomerationen. Zwar zeich-

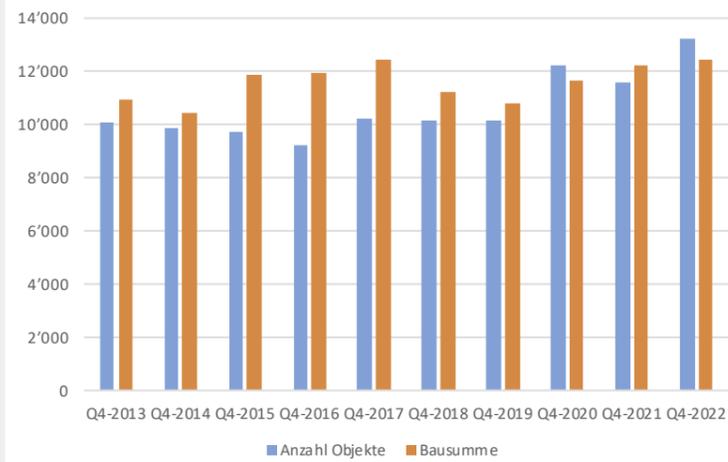
nete sich laut dem Homegate-Mietindex im November im Vergleich zum Vormonat bei der Preisentwicklung eine leichte Entspannung ab. Doch im Jahresvergleich wurden Mietwohnungen deutlich teurer angeboten, wobei die Preisänderungen kantonal variieren und dabei die Spanne von +0,5 Prozent (Freiburg) bis +5,4 Prozent (Schwyz) umfasst, wobei auch die hohe Nettozuwanderung eine Rolle gespielt haben dürfte. Vom Bevölkerungswachstum erwarten die Immobilienspezialisten der Credit Suisse jedoch auch künftig positive Impulse auf die Baunachfrage. →

Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

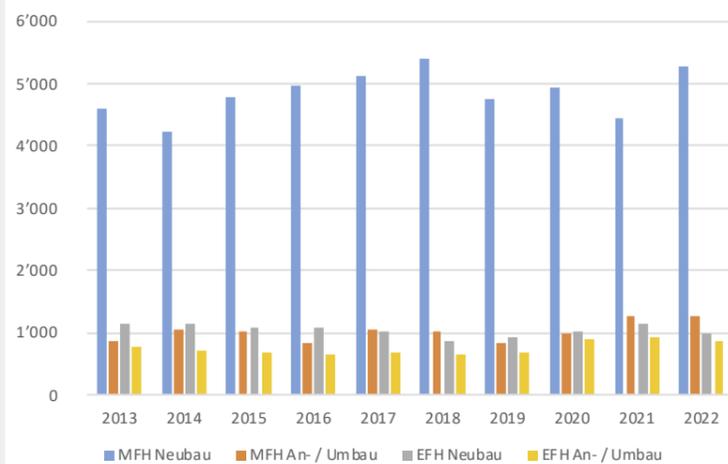
Volumen	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH	Schweiz	deutsche Schweiz	Suisse romande	Svizzera italiana
< 1	1236	52	56	1333	371	198	655	132	116	514	95	466	211	68	49	921	121	954	287	753	523	102	618	821	110	1295	12057	9324	2188	545
1 – 4,9	114	5	11	130	90	11	99	30	8	62	14	77	31	17	11	84	16	49	46	69	82	14	166	88	17	216	1557	1085	385	87
5 – 9,9	23	0	0	18	24	2	12	20	1	17	2	12	4	4	1	24	4	5	4	10	12	1	23	21	3	68	315	233	70	12
10 – 24,9	16	1	0	15	5	1	3	4	0	7	0	7	1	0	1	13	1	7	3	3	9	6	14	8	3	23	151	117	25	9
25 – 49,9	0	0	0	6	1	1	3	2	1	3	0	5	0	0	0	3	0	0	1	1	1	1	3	1	2	4	39	30	8	1
50 – 99,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	1	3	8	6	1	1
> 100	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	4	10	7	1	2
Anzahl	1390	58	67	1502	491	213	772	189	127	603	111	568	247	89	62	1045	143	1015	341	836	630	125	825	939	136	1613	14137	10802	2678	657
Bausumme	919.227	31.212	36.539	1045.061	458.303	96.445	556.502	493.676	273.094	518.43	62.324	654.335	144.3	65.798	44.358	733.507	191.683	324.656	237.081	351.723	1203.696	298.165	1050.425	609.018	226.841	2317.503	12943.902	9134.096	2593.034	1216.772

Quelle: BauInfo-Center / Doxa Media Schweiz GmbH

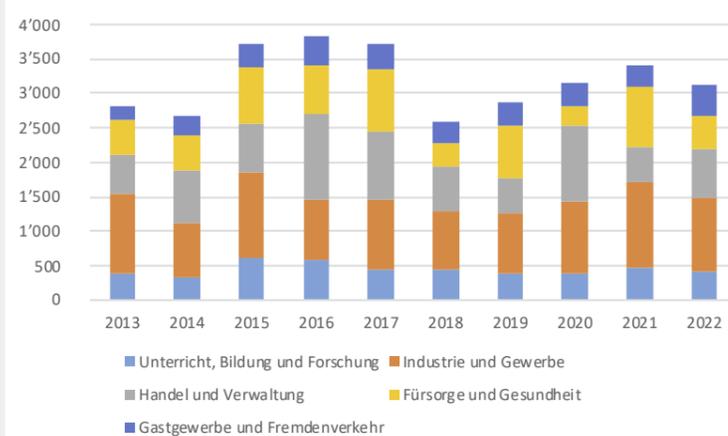
Hochbau total (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche)



Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Immerhin zeichnet sich bei der Wohnbautätigkeit eine Beschleunigung ab. Im Vergleich zum Vorjahresquartal erhöhten sich die geplanten Wohnbauinvestitionen gesamthaft um 8,1 Prozent, wie aus Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH hervorgeht. Das Plus ist dem Segment Mehrfamilienhäuser (MFH) zuzuschreiben. Im Vergleich zum Vorjahresviertel konnte es die geplante Bausumme um 14,9 Prozent und gegenüber dem Vorquartal um 9,2 Prozent erhöhen. Zur künftigen Bautätigkeit in diesem Segment dürfte vor allem das Wachstum des Neubaugeschäfts beitragen. Zwar haben sich seit Beginn der Pandemie die durchschnittlichen Quartalssummen des MFH-Segments stetig erhöht, doch dürfte ein Teil des Zuwachses auch auf die Bau- teuerung zurückzuführen sein.

Entspannung bei Materialpreisen

Auch beim Wohneigentum ist die Nachfrage weiterhin robust. Gemäss dem Swx Iazi Private Real Estate Index verteuerte sich Wohneigentum im vierten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 1,4 Prozent. Zu diesem Preisanstieg hätten sowohl die Einfamilienhäuser als auch die Eigentumswohnungen in etwa im gleichen Mass beigetragen. Gesamthaft wurden laut dem Index 2022 für Eigenheime um 5,0 Prozent höhere Preise bezahlt als im Jahr davor. Dabei dürfte das Angebot an verfügbaren Einfamilienhäusern (EFH) noch knapper werden und den Preisen zusätzlichen Auftrieb verleihen. Denn laut den Docu-Media-Daten ging die projektierte Bausumme des EFH-Segments im Vergleich zum Vorjahresquartal um 10,7 Prozent zurück, wobei zum Jahresende erstmals sowohl das Neubau- als auch das Umbaugeschäft ins Minus gerieten. Damit vollzog das Segment in der zweiten Jahreshälfte eine Trendwende. Im Vergleich zum 3. Quartal sank die Bausumme um 11,4 Prozent nach einem Minus von 9,4 Prozent im 2. Quartal.

Die Wohnbautätigkeit künftig zusätzlich bremsen dürften die gestiegenen Finanzierungskosten. Denn mittlerweile sind Hypotheken doppelt so teuer wie noch vor einem Jahr. Per Januar betrug der durchschnittliche Richtzinssatz 2,54 Prozent für fünfjährige und 2,76 Prozent für zehnjährige Festhypotheken, wie der Vergleichsdienst Moneyland.ch eruiert hat. Vom Höchststand im Oktober (2,96 % und 3,35 %) haben sich die Richtzinssätze zwar abgeschwächt, doch gehen Marktteilnehmer davon aus, dass mit weiteren Erhöhungen des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) wieder mit steigenden Hypothekarzinsen zu rechnen sein wird, wie der Vergleichsdienst weiter

DRAINJET.CH
+41 41 511 83 90

SCHWEIZWEIT
IM EINSATZ!

2500
BAR

**BETON IM ROHR? GRABENLOSE
LÖSUNGEN MIT WASSERHÖCHSTDRUCK!**

55547



Danke für 75 Jahre Vertrauen



1948 legte Christian Müller mit einer Handvoll Männer den Grundstein, wofür wir heute stehen: ein modernes Hoch- und Tiefbauunternehmen und führender Spezialist im Bereich Grabenloser Leitungsbau. Herzlichen Dank an alle Kunden, Geschäftsfreunde und Mitarbeitenden. Wir freuen uns, die Schweizer Baugeschichte für Sie weiterzuschreiben.



Zwar sind wieder höhere Investitionen für den Bau von Mietwohnungen geplant, doch dürfte sich die Angebotsknappheit in Städten und Agglomerationen vorerst nur unwesentlich entschärfen (Bild: Stadt Zürich).

schreibt. Allerdings könnten weitere Anpassungen des Leitzinses teilweise bereits eingepreist sein.

Immerhin entspannte sich im Verlauf des Schlussquartals die Lage bei den Materialpreisen. Der vom Koordinationsgremium der Bauorgane des Bundes (KBOB) erhobene Materialpreisindex zeigte im letzten Quartal sowohl beim Hoch- als auch beim Tiefbau stetig tiefere Materialpreise an, während sie noch in der ersten Jahreshälfte in die Höhe schossen und über Monate auf hohem Niveau verharrten.

Industrie zaghaft

Für die Schweizer Industrie sind nach dem Abwärtstrend der vergangenen Monate im Dezember die Aussichten wieder etwas besser geworden, wie der von der Credit Suisse und dem Fachverband für Einkauf und Supply Management Procure.ch berechnete Einkaufsmanagerindex (Purchasing Managers' Index - PMI) andeutet. Im Schlussmonat hat der für die Industrie erstellte Index um 0,2 Punkte auf 54,1 Zähler zugelegt. Die wirtschaftlichen Turbulenzen schlugen auch auf das Segment Industriebau durch. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ging die geplante Bausumme laut den Docu-Media-Daten um 13,1 Prozent zurück, nachdem das Segment bereits im 3. Quartal einen Einbruch verzeichnen musste, wobei Basiseffekte aufgrund der Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2021 bei der Abschwächung zur berücksichtigen sind. Insgesamt entwickelte sich die Bausumme mit Betrachtung zum jeweiligen Vorquartal volatil mit einer Stagnation im 4. Quartal.

Die Wachstumsschwäche hat auch die kleinen und mittelgrossen Unternehmen erfasst. Die Geschäftszahlen der Unternehmen sind laut der Raiffeisenbank trotz des schwierigen Umfelds zwar immer noch

stabil, doch sei der Ausblick wegen der schlechten Auftragslage und des anhaltenden Kostendrucks eindeutig eingetrübt.

Arbeitsmarkt treibt Büronachfrage

Der Schweizer Arbeitsmarkt zeigt sich dagegen trotz Inflation, Energiekrise und einer drohenden konjunkturellen Abkühlung nach wie vor stabil. Laut dem Bericht des Staatssekretariats für Wirtschaft Seco zur Lage auf dem Arbeitsmarkt setzt sich die positive Arbeitsmarktentwicklung des Vorjahres fort. Die Arbeitslosenquote sei sogar die tiefste seit 20 Jahren, wobei das starke Beschäftigungswachstum seit dem 2. Halbjahr 2021 anhält. Die Bundesexperten gehen aber davon aus, dass die Konjunkturdelle auch den Arbeitsmarkt betreffen und 2023 die Arbeitslosenquote 2,3 Prozent betragen werde (2022: 2,2%). Aufgrund der Energiepreise sei in der Schweiz mit einer hohen Inflationsrate von 2,2 Prozent zu rechnen (2022: 2,9%).

Der boomende Arbeitsmarkt kurbelte letztes Jahr die Nachfrage nach Büroflächen an. Zugleich wurden jedoch weniger Bürogebäude fertiggestellt. Das hatte zur Folge, dass die Angebotsquote gegenüber dem Vorjahr schweizweit auf 5,6 Prozent gesunken ist, wie die Credit Suisse in ihrer Studie zum Büroflächenmarkt schreibt. Wegen der nach wie vor unabsehbaren Folgen von Homeoffice für die Büroflächen-nutzung sowie steigenden Bau- und Finanzierungskosten hätten die Investoren Zurückhaltung an den Tag gelegt, die im 4. Quartal jedoch abgelegt wurde. Laut den Docu-Media-Zahlen konnte die für Bürobauten geplante Summe gegenüber dem Vorjahresquartal um 40,7 Prozent zulegen.

Vermutlich keine Rezession

Mit der Rückkehr der internationalen Klientel schaffte der Tourismussektor letztes

Jahr den Ausstieg aus dem Tal der Tränen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal legte laut den Docu-Media-Daten die geplante Summe für Bauten des Gastgewerbes um 38,0 Prozent zu. Innerhalb von vier Quartalen konnte das Segment die geplante Projektsomme mehr als verdoppeln auf den Spitzenwert der letzten Dekade. Bei der künftigen Bautätigkeit Impulse setzen dürfte der Fürsorgesektor. Für Gebäude des Gesundheitssegments waren laut den Docu-Media-Daten in allen vier Quartalen beachtliche Summe projektiert. In allen vier Quartalen rückläufig waren dagegen die geplanten Investitionen in Schulgebäude.

Aufgrund der Weltlage erwarten die Bundesökonomien hierzulande im laufenden Jahr eine Abkühlung der Konjunktur. Wie bei der Weltwirtschaft werde sich auch in der Schweiz die Gesamtleistung verlangsamen. Eine Rezessionsphase wird es laut Seco aber nicht geben. Dazu müsste die Wirtschaftsleistung in mindestens zwei Quartalen in Folge schrumpfen. Die Raiffeisen-Ökonomen gehen für dieses Jahr von einem BIP-Wachstum von 1,0 Prozent aus. Die Einschätzung über das Wachstum der Wirtschaftsleistung deckt sich mit der Prognose der Credit Suisse (+1,0%) in ihrem Mitte Dezember veröffentlichten «Monitor Schweiz». In diesem Jahr werde die Inflation 1,5 Prozent betragen (Inflation 2022: 2,9%) und sich damit innerhalb des SNB-Zielbands von 0 bis 2,0 Prozent befinden.

Schlechte Konsumstimmung

Weil sich der Konsum robust entwickeln wird, erachtet die Credit Suisse das Rezessionsrisiko als klein. Die vergleichsweise hohe Inflation wird bei den Haushalten aber zu Kaufkraftverlusten führen, was die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz bremsen dürfte. Tatsächlich nahmen bei den Haushalten die Ausgaben für «Wohnen und Energie» überdurchschnittlich zu. Die Teuerung und die Weltlage haben zudem auf die Stimmung der Konsumentinnen gedrückt. Im 4. Quartal fiel der entsprechende Index auf einen historischen Tiefststand. Neben den Erwartungen zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in den kommenden zwölf Monaten beurteilten Konsumenten auch die finanzielle Lage als «sehr negativ», wie das Staatssekretariat für Wirtschaft Seco in den Konjunkturtendenzen schreibt. Damit zeichnete sich ein Stimmungsumschwung ab. Denn noch im zweiten und dritten Quartal war der private Konsum trotz bereits eingetrübter Perspektiven überdurchschnittlich gewachsen. ■

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

Der Baublatt Infomanager ist ein Online-Werkzeug für den Zugriff auf die grösste Bauobjekt-datenbank der Schweiz. Er liefert Informationen über Projekte, Firmen, Kennzahlen, Termine, Entscheidungsträger und Kontaktdaten. **Sichern Sie sich jetzt die besten Bauaufträge.**

- ✓ Submissionen und Bauprojekte
- ✓ Baugesuche und Baubewilligungen
- ✓ Entscheiderkontakte: Bauherren, Architekten, Fachplaner
- ✓ Relevante Details: Termine, Bausummen, Gebäudeausbau, Materialien, etc.

baublatt
www.baublatt.ch/bauauftraege

Baublatt Infomanager

Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Online-Präsentation: **Tel. +41 44 724 78 23**
www.baublatt.ch/bauauftraege/kontakt