

Lage hat sich vorerst beruhigt

Im schwierigen internationalen Umfeld konnte sich die Schweiz konjunkturell bisher gut behaupten. Doch die globale, schwache Dynamik hat auch Folgen für die Auftragslage verschiedener Branchen. Der Preisauftrieb ist vorerst eingedämmt, doch durchgestanden ist die heikle Gemengelage wohl noch einige Zeit nicht. Das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe dürfte in dieser Situation stabilisierend wirken.

Von Stefan Schmid



Die Nachfrage nach Wohnraum ist gross, doch die Wohnbautätigkeit kommt bei der Produktion nicht nach. Verschiedene Ansätze sollen dazu beitragen, das Problem zu entschärfen. Bild: In den letzten Jahren entstandene Skyline von Oerlikon.

Nach der Pandemie schwenkten viele Länder wieder rasch auf den Wachstumspfad ein. Die Lieferkettenproblematik entschärfte sich zusehends. Doch als Folge des Ukrainekriegs trieben in Industrie- und Schwellenländern die Energiepreise die Teuerung in die Höhe. Reihum reagierten die Zentralbanken mit einer beispiellosen Kadenz von Erhöhungen des Leitzinssatzes, um die Inflation einzudämmen. Viele Länder und Wirtschaftsregionen konnten dadurch den Preisauftrieb schnell abschwächen, auch wenn der wieder aufflammende Nahostkonflikt weitere Unsicherheiten schürte. Damit hat sich das Finanzgefüge grundlegend verändert und für die Bauwirtschaft neue Rahmenbedingungen geschaffen.

Wohnbautätigkeit beschleunigen

Einen Preisschub wie im letzten Jahr erwartet der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) allerdings nicht mehr. Die

Baupreisteuerung bilde sich allmählich zurück. Im vierten Quartal dürfte laut dem SBV der Umsatz des Bauhauptgewerbes im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,5 Prozent wachsen. Die Bautätigkeit werde somit im Gesamtjahr nominell 23,3 Milliarden Franken erreichen. Ähnlich dem Vorjahresniveau sei das Ergebnis als vergleichsweise gut zu werten. Teuerungsberichtigt liege die Bautätigkeit des Bauhauptgewerbes leicht unter dem Niveau von 2022. Im Jahr 2024 werde der Umsatz «leicht abnehmen». Sollten die Baupreise weiter ansteigen, werden die realen Bauinvestitionen unter den nominalen Werten liegen. Aufgrund von Prognosewerten der Docu Media Schweiz GmbH für den Monat Dezember wird die auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes in diesem Jahr gesamthaft um 1,9 Prozent zulegen, während die Zahl geplanter Bauprojekte leicht zurückgehen dürfte. Der SBV setzt sich

deziert dafür ein, dass die Wohnbautätigkeit beschleunigt wird, indem Verzerrungen des Baulandmarktes beseitigt und missbräuchliche Einsprachen unterbunden werden. Denn der Wohnbau kann die Nachfrage schon seit geraumer Zeit nicht mehr decken, wie das für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt nötig wäre. Schweizweit ist der Leerwohnungsbestand in den letzten vier Jahren stetig zurückgegangen und betrug laut dem Bundesamt für Statistik (Bfs) Mitte Jahr noch 1,15 Prozent (Vorjahr: 1,31%). In den meisten Städten liegt sie deutlich unter einem Prozent. Höhere Zinsen und die Bauteuerung veranlassen Investoren immer mehr zur Zurückhaltung.

Aufzonungen ausschöpfen

Den Effekt von Einsprachen gegen Bauvorhaben hat eine Studie des «Center for Regional Economic Development» der Universität Bern und des Beratungsunternehmens «Iazi» im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) und von Kantonsplanern im Metropolitanraum Zürich untersucht. Denn die Kosten für Einsprachen erhöhen die Immobilienpreise und letztlich die Mieten. Dabei fällt weniger die Ablehnung von Gesuchen ins Gewicht als vielmehr die lange Dauer vieler Bewilligungsverfahren wegen Einsprachen. Inzwischen hat auch die Politik reagiert. In der vergangenen Herbstsession haben National- und Ständerat je einen Vorstoss eingereicht, wonach Einsprachen gegen Baubewilligungen mit einer «massvollen» Kostenaufgabe verknüpft werden sollen.

Im Hauptfokus der BWO-Studie liegt aber die Raumplanung und welchen Beitrag sie für die Produktion von mehr Wohnraum leisten kann. Ein wirkungsvoller Ansatz ist laut der Studie die konsequentere Berücksichtigung der Innenverdichtung. Unter Wahrung des Landschaftsschutzes liesse sich das Wohnungsangebot konkret durch Aufzonungen erhöhen. Verdichtetes Bauen in bestehenden Siedlungen ist zwar

kostspieliger als auf der grünen Wiese zu bauen. Preisdämpfend wären laut der Studie diese jedoch an jenen Orten, wo die Bauzonenausschöpfung bereits hoch ist. Dort können sich Aufzonungen lohnen, weil die Nachfrage gross ist und die zusätzliche Ausnutzung auch tatsächlich realisiert wird. Weitere Ursachen für die Mietpreisentwicklung ortet das BWO neben dem Bevölkerungswachstum aber auch im Trend zu kleineren Haushalten und dem steigenden individuellen Wohnraumkonsum. Das habe dazu geführt, dass in der Schweiz zwischen 2000 bis 2021 die Mieten durchschnittlich um 30 Prozent gestiegen seien.

Höhere Mieten auf breiter Front

Im November ist in der Schweiz die allgemeine Teuerung vom Höchstwert im August letzten Jahres überraschend auf 1,4 Prozent gesunken nach einem Wert von 1,7 Prozent im Oktober. Aufgrund der positiven Entwicklung hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) vorerst auf eine weitere Erhöhung des Refinanzierungsleitzinssatzes verzichtet und diesen bei 1,75 Prozent belassen. Doch die Preisentwicklung dürfte wieder in die andere Richtung gehen.

Letzte Woche hat das BWO den hypothekarischen Referenzzinssatz auf 1,75 Prozent erhöht nach der ersten Anpassung im Juni. Grund ist, dass der volumengewichtete Durchschnittszinssatz inländischer Hypothekarforderungen Ende September im Vergleich zum Vorquartal von 1,59 auf 1,69 Prozent gestiegen ist. Steigt der Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte, dürfen Vermieter den Mietzins um 3,0 Prozent anheben, sofern frühere Senkungen weitergegeben wurden. Im Sommer bestand laut Robert Weinert, Partner beim Beratungsunternehmen «Wüest Partner», bei rund 60 Prozent der Mietverträge in der Schweiz Potenzial für eine Erhöhung. Nun dürfte der Mietzins bis spätestens Anfang 2024 bei rund drei Vierteln der Verträge, bei denen es möglich ist, ein erstes Mal erhöht worden sein, wie er gegenüber der NZZ erklärte.

Massnahmen gegen Mietkosten

Dem Kostenauftrieb bei den Mieten will der Bundesrat entgegenwirken mit mehreren kurzfristig umsetzbaren Massnahmen. Konkret geht es um Anpassungen bei der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Im Rahmen einer Vernehmlassung soll das Wirtschaftsdepartement bis im Sommer vier Massnahmen vorschlagen. Beispielsweise sollen allgemeine Kostensteigerungen nicht mehr

pauschal auf die Mieterschaft überwältigt werden dürfen. Neu soll das effektive Ausmass nachgewiesen werden müssen. Teil des Massnahmenpakets ist unter anderem auch, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital zu reduzieren. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt soll auch zum Anlass genommen werden, dass das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) das geltende und über 40-jährige Mietzinsmodell grundsätzlich unter die Lupe nehmen soll.

Derweil ging die im Jahr aufgelaufene Summe (Year to Date – YTD) für den Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) per Ende November im Vergleich zum Vorjahresstichtag nominal leicht zurück (-0,9%). Gesamthaft reduzierten sich laut Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH die geplanten Investitionen in Wohngebäude (-3,5%), was jedoch vor allem auf den Rückgang im Segment Einfamilienhäuser zurückzuführen ist.

Bescheidenes Wachstum

In der Schweiz hat sich die Konjunktur abgekühlt. Zwar ergab sich 2022 aufgrund von Nachholeffekten noch ein solides gesamtwirtschaftliches Wachstum. Doch bereits Ende letzten Jahres schwächelte die Konjunktur. Auf den Zuwachs der Wirtschaftsleistung von 0,3 Prozent im Startquartal folgte ein Nullwachstum. Im dritten Quartal konnte laut dem Staatssekretariat für Wirtschaft Seco das Bruttoinlandprodukt (BIP) wieder leicht um 0,3 Prozent wachsen. Aufgrund des stockenden Konjunkturverlaufs wurden die Erwartungen bereits früher gesenkt. Die Expertengruppe des Bundes prognostiziert für das laufende Jahr 2023 nach wie vor ein

reales BIP-Wachstum von 0,8 Prozent. Weil jedoch keine rasche Erholung der Konjunktur in Sicht ist, senkt sie ihre Prognose für das Jahr 2024 auf 1,6 von zuvor 1,8 Prozent. Die UBS-Ökonomen gehen für dieses Jahr von einer BIP-Zunahme von 0,7 Prozent aus (bisher: +0,9%) und für 2024 von 0,9 Prozent (bisher: +1,3%). Immerhin legten die Warenexporte von Juni bis September zum Vorquartal um 1,9 Prozent zu nach einem Minus im 2. Quartal.

Doch gesamthaft stagnierte die Industrie, weil das internationale Umfeld schwierig blieb. Vor allem konjunktursensitive Industriebranchen wie etwa der Maschinen- oder Metallbau hätten sich wegen der schwächelnden internationalen Nachfrage verhalten entwickelt. Der von der Raiffeisenbank berechnete Einkaufsmanagerindex (PMI) für KMU ist im November gesamthaft zwar von 45,2 auf 46,8 Punkte gestiegen, verharrte aber weiter unter der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Für Produktionsunternehmen habe sich die Lage etwas verbessert, doch sei die Auftragslage immer noch sehr niedrig. Die anhaltende Industrierezession schlägt laut Mitteilung allerdings immer mehr auf die Beschäftigung durch. Auch die vom Beratungsunternehmen Deloitte befragten Finanzchefs befürchten einen allgemeinen Konjunkturabschwung. Davon gehen 22 Prozent der CFO aus, während noch 41 Prozent der Befragten mit einem anhaltenden Wirtschaftswachstum rechnen. Noch im Frühjahr war die Stimmung optimistischer. Trotz der schwierigen Lage planen Industrieunternehmen höhere Investitionen in den Gebäudepark. Die YTD-Bausumme lag laut Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH fast ein Viertel höher als im Vorjahr.

FORTSETZUNG AUF SEITE 14

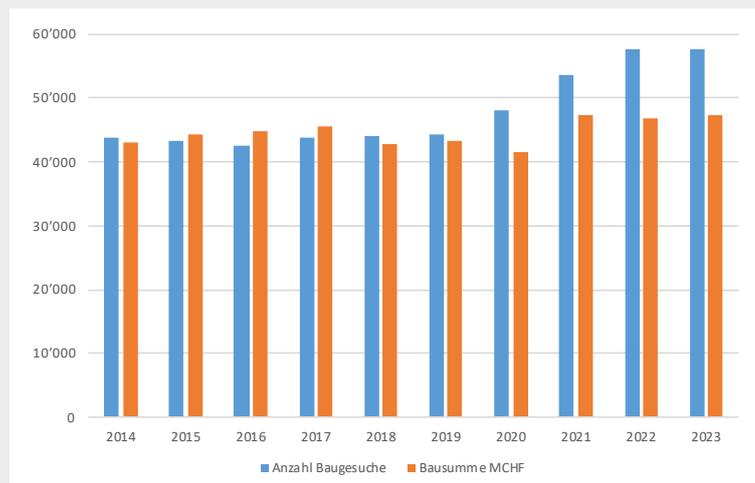


Bild: Zephryka / Pixabay-Lizenz

Die geplanten Investitionen für den Bau von Mehrfamilienhäusern dürfte auf einem vergleichsweise hohen Niveau stagnieren.

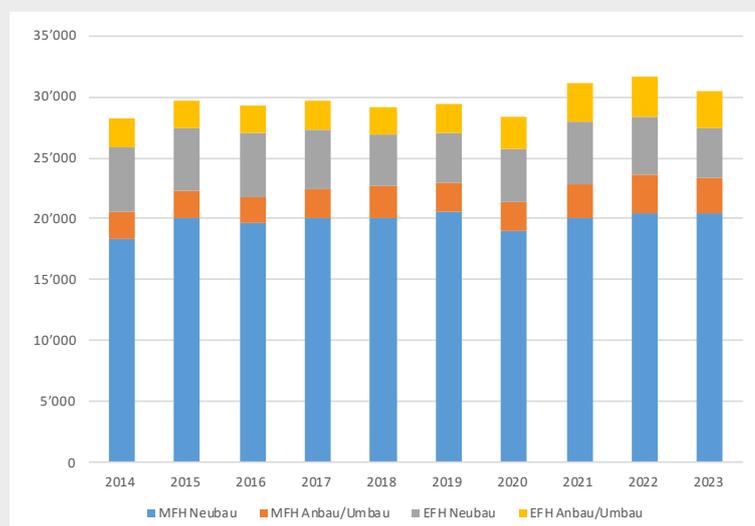
Hochbau total (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche)

YTD respektive per Ende November im Jahr 2023 aufgelaufen



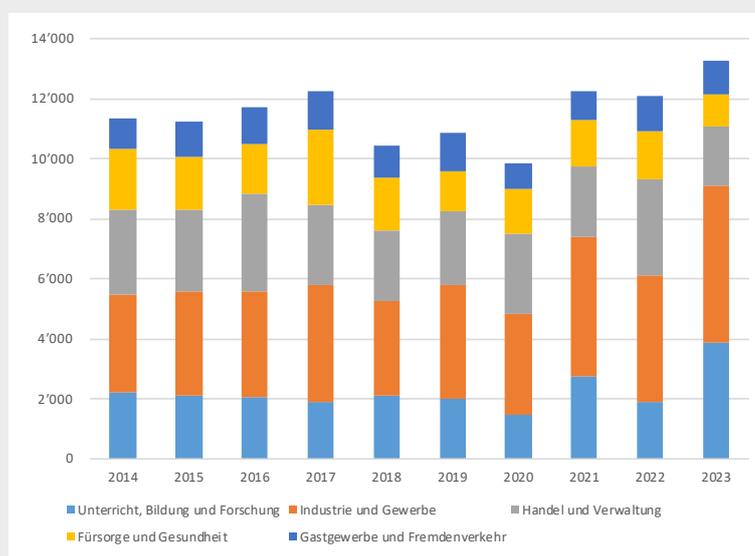
Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)

YTD respektive per Ende November im Jahr 2023 aufgelaufen



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)

YTD respektive per Ende November im Jahr 2023 aufgelaufen



Kritische OECD

Die internationale Organisation OECD sieht die Schweiz aufgrund des stotternen Welthandels und den schwierigeren Finanzierungsbedingungen in einer Phase anhaltender konjunktureller Abschwächung. Nach einem BIP-Wachstum von 0,8 Prozent im laufenden Jahr sei 2024 mit einem unterdurchschnittlichen Wert von 0,9 Prozent zu rechnen. Der private Konsum als wichtigste BIP-Komponente werde 2024 wohl nicht im gewohnten Mass zum Wachstum beitragen. Höhere Mieten und Strompreise werden zu einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2,1 Prozent führen, was die Konsumbereitschaft beeinträchtigen werde. Dadurch könnte sich laut den OECD-Ökonomen die SNB veranlasst sehen, den Leitzins weiter zu erhöhen. Trotz des Kaufkraftverlusts sieht dagegen die ZKB in ihrer Studie zum Immobilienmarkt keine Konsumrezession, weil mit dem Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung eine steigende Erwerbsquote einhergehe. Obwohl sich die globale Konjunktur abschwäche, werde der private Konsum weiterhin einen wichtigen Wachstumsbeitrag leisten.

Zunahme freier Büroflächen

Obwohl sich der Dienstleistungssektor im dritten Quartal als Wachstumsstütze erwiesen hat, ist auf dem Markt für Büroimmobilien keine Besserung in Sicht. Bereits zum dritten Mal in Folge ist laut dem Immobiliendienstleister «Cbre» im vergangenen Quartal die verfügbare Bürofläche weiter angestiegen. Die sinkende Nachfrage nach Büros schlägt sich auch in den Preisen nieder.

Demnach sank der kürzlich von «Fahrländer Partner Raumentwicklung» präsentierte Preiserwartungsindex für Büromieten auf -34,7 Punkte, nach knapp -20 Punkten noch vor sechs Monaten. Das Angebot von Büroflächen habe vor allem ausserhalb der fünf grossen Zentren und den Vororten zugenommen. In der Pandemie in die Krise geraten, dürfte sich diese aufgrund der Zahlen hinziehen. Die geplante YTD-Bausumme für Gebäude mit Büronutzung lag laut Docu-Media-Daten per Ende November ein Drittel unter dem ausserordentlich hohen Vorjahreswert und weit unter dem langjährigen Durchschnitt.

Deutschland nicht in Form

Für Deutschland, dem für die Schweiz wichtigsten Exportmarkt im europäischen Raum, sind die Einschätzungen befragter Finanzchefs dagegen deutlich pessimistischer ausgefallen: 65 Prozent haben negative bis sehr negative Erwartungen. All-



Im Segment Bürobau entwickelt sich die geplante Bausumme weiterhin sehr volatil. Im letzten Jahr schossen die Investitionen wegen Grossprojekten in die Höhe, blieben aber in diesem Jahr weit unter dem langjährigen Durchschnitt.

gemein wurde Deutschland im Vorjahr wegen Energieengpässen eine schwere Rezession prophezeit. Dieses Szenario ist bisher zwar nicht eingetreten, doch wird laut dem deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) die Wirtschaftsleistung 2023 um 0,4 Prozent schrumpfen. Trotz der Querelen um den Etat schein die Talsohle erreicht zu sein. In den beiden nächsten Jahren ist laut den Wirtschaftsforschern wieder mit einem Wachstum von 1,2 Prozent zu rechnen. Die Inflationsrate werde sich «wieder in Richtung Preisstabilität» von rund zwei Prozent bewegen. Im Oktober lag die Jahresteuersatzrate in Deutschland bei 3,8 Prozent. Trotz einer stagnierenden Industrieproduktion indiziert der Ifo-Geschäftsklima des Instituts für Wirtschaftsforschung eine leicht bessere Stimmung und weniger Skepsis bei den Unternehmen. Dennoch bewertet der vom Analyse-Institut Sentinex berechnete Konjunkturindikator die Lage in Deutschland als düster, von einer Trendwende sei noch nichts zu spüren. Für die Eurozone sieht es etwas besser aus, doch sei die Dynamik nach wie vor schwach.

Zinsgipfel scheint erreicht zu sein

In der Eurozone reduzierte sich im Oktober die Jahresinflationsrate immerhin von 4,3 auf 2,9 Prozent. Noch im Februar nahmen die Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahr um ein Mehrfaches zu. Seit Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) zehnmal in Folge den Leitzins auf mittlerweile 4,5 Prozent angehoben, im Oktober aber auf eine weitere Zinserhöhung verzichtet. Marktbeobachter gehen davon aus, dass der Zinsgipfel erreicht ist. Die In-

flation wird noch zu lange zu hoch bleiben, sagte Luis de Guindos, Vizepräsident der EZB. Er geht davon aus, dass die Zinsen längere Zeit auf dem aktuellen Niveau verharren werden. Die Wirtschaft in der Eurozone bewegte sich in den letzten Quartalen zwischen Stagnation, Schrumpfung und leichtem Wachstum. Die EZB rechnete zuletzt mit einem BIP-Wachstum von 0,7 Prozent in diesem Jahr.

Zur Eindämmung des Preisauftriebs hatte die US-Notenbank (Fed) den Leitzins innerhalb von nur sechzehn Monaten elf Mal auf die Spanne von 5,25 bis 5,5 Prozent angehoben, einer der schärfsten Zinsanhebungsperioden in der Geschichte der Fed. Die Teuerung hat sich merklich

abgeschwächt und betrug im Oktober im Vergleich zum Vorjahresmonat 3,2 Prozent, nach 3,7 Prozent im September. Treiber der Teuerung sind laut Marktbeobachtern die Wohnkosten. Auch in den USA ist die im letzten Jahr befürchtete Rezession aufgrund der makroökonomischen Entwicklungen nicht eingetreten. Vielmehr wuchs die Gesamtwirtschaft im Sommerquartal um 5,2 Prozent, zum Vorquartal und auf das Jahr hochgerechnet. Gleichzeitig sind die Staatsschulden erneut stark angestiegen, was aufgrund der hohen Zinsen mittelfristig das Land zusätzlich lähmen könnte.

Gefährliche Gemengelage

Trotz einer Konsolidierung, verschärft durch die Kriege in der Ukraine und in Nahost, ist die globale Wirtschaftskrise noch lange nicht ausgestanden. Bei der Kombination einer hohen Staatsverschuldung in vielen Ländern und den Zinsniveaus handelt es sich um eine gefährliche Gemengelage, wie der Wirtschaftshistoriker Tobias Straumann gegenüber der NZZ sagte. Auch die weiterhin erhöhte Inflation und die Immobilienkrise in China bleiben Risiken für die Weltwirtschaft.

Bereits in den 1970er-Jahren mussten die Zentralbanken nach dem Ölpreisschock mit einer bis dahin beispiellosen Zahl von Zinserhöhungen Gegensteuer geben. Der Preis für die Erhöhung der Leitzinsen war eine hartnäckige Rezession mit steigender Arbeitslosigkeit. Die Interventionen der amerikanischen Notenbank bremste in vielen Industrieländern die Konjunktur und führte in den Schwellenländern Südamerikas zu einer Schuldenkrise. ■



Investitionen der öffentlichen Hand in Gebäude im Bereich des Bildungswesens dürften die Baukonjunktur stützen. Bild: Multifunktionales Laborgebäude bei der Universität Zürich.