

Ausblick 2024

# Experten ordnen ein

Bild: Steffen Lemmerzahl, unsplash



Das Entwicklungsareal Andermatt Reuss wird in den nächsten Jahren um Apartmenthäuser, Retail- und Gastroangebote erweitert. Es handelt sich um eines der grössten Bauprojekte in den Alpen.

## Kaltstart ins Jahr 2024

**Die Schweizer Wirtschaft wird mit nur wenig Schwung ins neue Jahr starten. Ein Kaltstart sozusagen. Denn der Industriesektor muss mangels Neuaufträgen die Produktion weiter drosseln und der erneute Kaufkraftverlust der Haushalte dämpft die Konsumdynamik. Ausbleibende Impulse werden das Wirtschaftsjahr 2024 charakterisieren, die Schweizer Wirtschaft dürfte daher nur mit halber Kraft wachsen.**

Von Fredy Hasenmaile

Die Schweizer Inflationsrate ist bereits zur Jahresmitte 2023 wieder unter die angestrebte Marke von weniger als zwei Prozent gefallen. Zwar sorgen administrierte Preiserhöhungen mit einer gewis-

sen Verzögerung dafür, dass die Teuerung im nächsten Jahr wieder ansteigt. Die Konsumentenpreisteuerung sollte sich jedoch im gesamten Verlauf von 2024 innerhalb des von der Schweizerischen National-

bank (SNB) gesteckten Zielbandes bewegen. Insbesondere der unterliegende Preistrend in der Wirtschaft ist nur schwach ausgeprägt und die erwarteten Lohnerhöhungen für 2024 bewegen sich

mit zwei Prozent auf einem Niveau, das die Inflation nicht zusätzlich anheizt. Damit ist die Inflation in der Schweiz wieder weitgehend unter Kontrolle. Das verschafft der SNB den nötigen Spielraum, um in der zweiten Jahreshälfte 2024 die erste Zinssatzsenkung vorzunehmen, sollte sich die Inflation in den erwarteten Bahnen bewegen.

### Impulse vom Infrastrukturbau

Da die Markterwartungen den Zinsgipfel erreicht sehen und sogar erste Zinssenkungsphantasien für das Jahr 2024 gehegt werden, sind die Langfristzinsen bereits auf deutlich tiefere Niveaus gesunken. Die daraus resultierenden geringeren Baukredit- und Hypothekarzinskosten werden einen positiven Einfluss auf die Bauinvestitionen ausüben. Nach zwei Jahren rückläufiger Bauinvestitionen, dürften diese im kommenden Jahr wieder leicht positiv ausfallen. Impulse dürfte in erster Linie der Infrastrukturbau auslösen, angekurbelt von einer überaus dynamischen Zuwanderung. Eine rege Bautätigkeit ist insbesondere im Bereich des Bildungs- und Gesundheitswesens zu beobachten. Auch die Umrüstung vieler Gebäude auf nachhaltige Energieträger dürfte im Jahr 2024 wiederum die Bauausgaben stützen. Dagegen sorgt im Hochbau eine unverändert verhaltene Pipeline an Baugesuchen und Bewilligungen bei Wohnungsbauten und kommerziellen Gebäuden für einen Dämpfer.

Ausbleibende Impulse dürften das Wirtschaftsjahr 2024 charakterisieren. So-

lange sich die Auftrags-eingänge im Industriesektor, der von der Flaute der Weltwirtschaft immer mehr in Mitleidenschaft gezogen wird, nicht erholen, wird auch der Exportsektor nur einen schwachen Wertschöpfungsbeitrag leisten. Zwar dürften die Exporte im kommenden Jahr rein rechnerisch stärker wachsen als die Importe, dies ist aber in erster Linie auf die Fussball-Europameisterschaft in Deutschland und auf die Olympischen Spiele in Paris zurückzuführen. Deren Wertschöpfung fliesst als Dienstleistungsexporte in die Aussenhandelsstatistik ein, da die organisierenden Verbände ihren Sitz in der Schweiz haben.

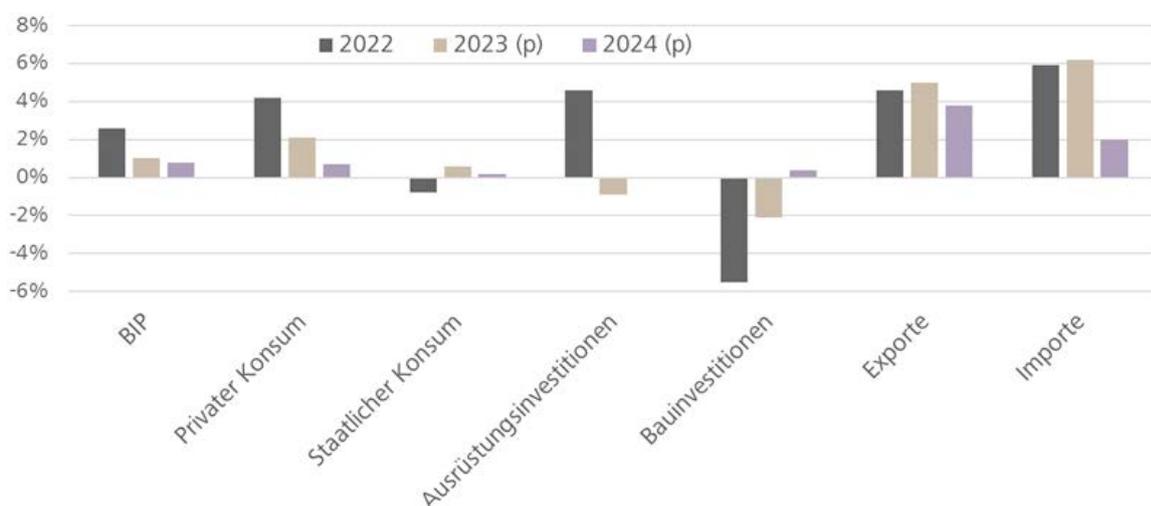
### Hoffen auf privaten Konsum

Damit ruht ein grosser Teil der Hoffnungen auf dem privaten Konsum. Dieser wird jedoch aufgrund einer schlechten Stimmungslage der Haushalte und einer allmählichen Eintrübung der Situation auf dem Arbeitsmarkt nicht mehr dieselben Impulse liefern können, wie noch in den Jahren 2022 und 2023. Als Folge davon dürfte die Schweiz im kommenden Jahr

nur ein vergleichsweise moderates Wirtschaftswachstum von 0,8 Prozent verzeichnen. Ohne die erwähnten Sportevents würde sogar nur ein Wachstum von rund 0,5 Prozent resultieren. Immerhin behauptet sich die Schweizer Wirtschaft im neuen Jahr besser als die Wirtschaft in der Eurozone, die 2024 voraussichtlich in einer Stagnation verharret. □



Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Schweiz



Komponenten des Bruttoinlandprodukts 2022-2024 (nicht Sportevent-bereinigt, p = Prognose) Veränderung gegenüber Vorjahr in %.

# Wohnbautätigkeit sinkt weiter

Die Neubautätigkeit geht trotz Wohnungsknappheit weiter zurück. Eine Trendwende ist vorerst nicht in Sicht. Dagegen dürfte sich das Wachstum der Anzahl Haushalte 2023 sogar auf 1,2 Prozent beschleunigt haben. 2024 ist mit einer tieferen Leerwohnungsziffer und anhaltendem Aufwärtsdruck bei den Mieten zu rechnen.

Von Fabian Waltert



Dr. Fabian Waltert, Ökonom, UBS Chief Investment Office GWM

Der Neubau von Wohnungen ist in der Schweiz gemäss Baubewilligungen bereits seit 2017 rückläufig. In den vergangenen zwölf Monaten wurden lediglich 35 900 Wohneinheiten baubewilligt – so wenig wie nie in den vergangenen 20 Jahren. Gegenüber 2022 ist damit nochmals ein Rückgang von 14 Prozent bei Einfamilienhäusern und von 7 Prozent bei Mehrfamilienhäusern auszumachen. Damit dürften

2024 erneut weniger Neubauwohnungen erstellt werden.

## Zu tiefe Neubautätigkeit

Dass zurzeit zu wenig Wohnungen gebaut werden, zeigt die Gegenüberstellung des Wachstums der Anzahl Haushalte und Neubauwohnungen eindrucksvoll. 2022 ist die Anzahl Haushalte um 1,1 Prozent gewachsen. Höher lag der Anteil bewilligter Wohnungen letztmals 2018. Im Gegensatz zur Bautätigkeit dürfte sich das Wachstum der Anzahl Haushalte 2023 sogar auf 1,2 Prozent beschleunigt haben. Dies ist in erster Linie auf die stark gestiegene Zuwanderung zurückzuführen, die zurzeit primär auf dem Mietwohnungsmarkt zu spüren ist und dort für ein anhaltende Verknappung sorgt. Entsprechend ist für 2024 mit einem weiteren Rückgang der Leerwohnungsziffer und einem anhaltenden Aufwärtsdruck bei den Mieten zu rechnen. Dagegen kommt die tiefere Neubautätigkeit bei Wohneigentum gelegen, hat sich damit das Angebot trotz zinsbedingt stark gesunkener Nachfrage bisher nur leicht erhöht.

## Zürich als Zugpferd

Aktuell weist die Agglomeration Zürich die stärkste Bautätigkeit auf. Das Volumen bewilligter Projekte belief sich in den letzten vier Quartalen auf mehr als 1 Prozent

des Wohnungsbestands. In den Regionen Knonauer Amt und Freiamt wurden gar mehr als 2 Prozent des Wohnungsbestands baubewilligt. In der Westschweiz weist die Agglomeration Lausanne den höchsten Wert aus. Dagegen hat sich die erwartete Bautätigkeit in den Agglomerationen Genf und Basel mit jeweils 0,5 Prozent bereits deutlich verlangsamt.

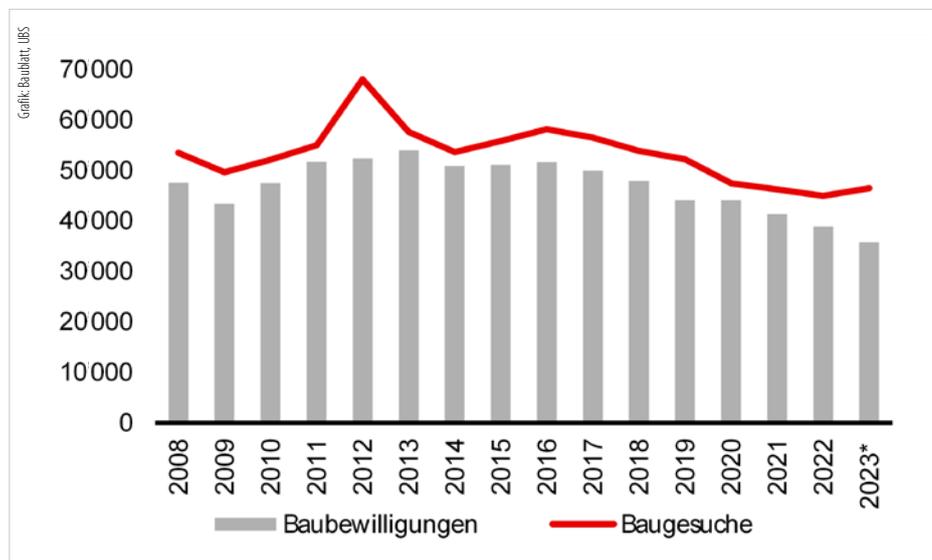
## Vorerst keine Entspannung

Obwohl die Wohnungsleerstände seit 2020 um beinahe ein Drittel gesunken sind und auf dem tiefsten Stand seit 2014 liegen, ist bei der Projektierung neuer Wohnungen bisher kaum eine Reaktion auszumachen. Zwar hat die projektierte Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuchen in den vergangenen 12 Monaten gegenüber 2022 um 3 Prozent zugelegt. Ein Ausrufen der Trendwende erscheint jedoch verfrüht. Ein entscheidender Grund für die Bauflaute liegt in der Raumplanung. Sinkende Baulandreserven und zu langsam voranschreitende Verdichtungsprozesse beschränken vielerorts die Möglichkeiten einer Beschleunigung der Neubautätigkeit.

Hinzu kommen die seit Ausbruch der Corona-Pandemie stark gestiegenen Baupreise. Zwischen Oktober 2020 und Oktober 2023 sind die Gesamtkosten für den Bau eines Mehrfamilienhauses gemäss Bundesamt für Statistik um knapp 16 Prozent gestiegen. Zwar haben sich die Materialpreise jüngst etwas reduziert, Bauen dürfte aber deutlich teurer bleiben als vor der Pandemie.

## Gute Neuigkeiten von der Zinsfront

Ein weiterer Grund für die schwache Bautätigkeit waren zuletzt die gestiegenen Finanzierungskosten. Hier zeichnet sich zurzeit eine gewisse Entspannung ab, welche sich 2024 fortsetzen dürfte. Mit einer weiteren Leitzinserhöhung durch die Schweizerische Nationalbank ist derzeit nicht mehr zu rechnen. Die Inflationsrate hat zuletzt deutlich nachgegeben und betrug im November 2023 noch 1,4 Prozent. Bereits ab Juni dieses Jahres könnte es daher zu drei Leitzinssenkungen um je 0,25 Prozentpunkte kommen. Diese dürften jedoch erst ab 2025 zu einer Stabilisierung der Bautätigkeit beitragen. ■



Rückgang der Wohnbautätigkeit hält an: Baubewilligungen und -gesuche Neubau, in Anzahl Wohneinheiten (\*2023: 12-Monats-Summe Stand September).

# «Kaum Optimismus im Büroflächenbau»

**Der Anteil leerstehender Büroflächen in der Schweiz liegt gegenwärtig bei moderaten acht Prozent und hat sich im Vergleich zum Vorjahr sogar reduziert. Gründe dafür sind die steigende Beschäftigung im Dienstleistungssektor sowie die schwache Bautätigkeit in diesem Segment.**

Von Alice Paula

Die Konsumentenstimmung ist miserabel und auch der Konjunkturbarometer der KOF steht niedriger als zu Beginn des Jahres. Beides spricht dafür, dass die Wirtschaft im kommenden Jahr erneut unterdurchschnittlich wachsen dürfte. Gleichzeitig scheint sich die Situation auf den Arbeitsmärkten langsam zu entspannen. Die Anzahl ausgeschriebener Stellen ist seit kurzem wieder rückläufig und die Arbeitslosigkeit steigt leicht an.

Dennoch liegt der geschätzte Anteil leerstehender Büroflächen in der Schweiz gegenwärtig bei moderaten acht Prozent und hat sich im Vergleich zum Vorjahr sogar reduziert. Grund dafür ist einerseits die steigende Beschäftigung in den klassischen Büromarktbranchen, und andererseits die generell schwache Bautätigkeit: Im Jahr 2022 wurden im Geschäftsflächenbereich rund 10 Prozent weniger Neubauinvestitionen getätigt als im langjährigen Mittel. Ähnlich verhält es sich bei Umbauten. Für 2023 wird im Neubaubereich eine leicht negative Entwicklung erwartet, welche sich 2024 fortsetzt. Im Umbaubereich dagegen ist ab 2024 mit steigenden Investitionen zu rechnen.

## Immobilien weniger im Fokus

Die Lage auf den Büromärkten ist aktuell noch robust, doch viel hängt davon ab, ob die für 2024 erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen eintritt. Anlass zum Optimismus gibt einerseits der Anstieg des Wirtschaftswachstums, andererseits die für das erste Halbjahr 2024 erwartete Zinssenkung der SNB. Gleichzeitig steht die Wirtschaft aber unter Druck, und die Zahl der Konkurse lag zwischen Januar und Oktober 2023 um 12 Prozent über der entsprechenden Vorjahresperiode. Trotz höherem Wachstum ist 2024 kaum mit nennenswerten Nachfrageimpulsen zu rechnen, und da aufgrund der tiefen Bautätigkeit nur wenige neue Flächen auf den Markt kommen werden, rechnet FPRE im kommenden Jahr mit stabilen Marktmieten.

Auf dem Transaktionsmarkt haben im Jahr 2023 die rückläufigen Leitzinsen ihren Weg in die Immobilienbewertungen gefunden und eine deutlich negative Wertänderung veranlasst. Der Anlagenotstand ist zwar nicht vorbei, aber die Immobilien

sind etwas aus dem Fokus geraten, nicht zuletzt, weil Bundesobligationen inzwischen wieder positive Renditen bieten. Die Investoren haben eher das Problem, dass aufgrund von Wertkorrekturen bei Obligationen und Aktien der Immobilien-Anteil in den Portfolien zu hoch ist. Eine nennenswerte Belegung der Transaktionsmärkte ist daher 2024 nicht zu erwarten.

## Umnutzen gegen Wohnungsnot

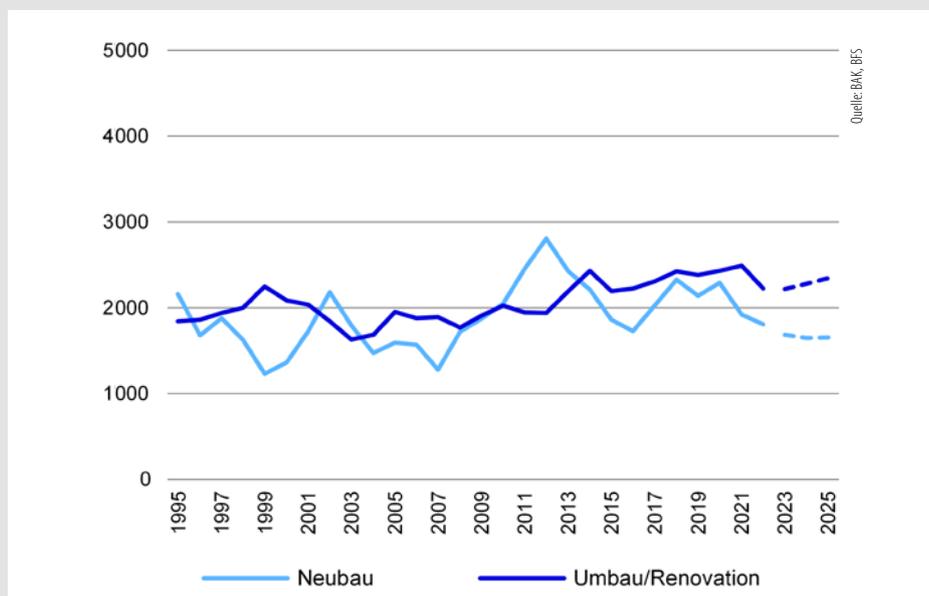
Die anhaltende Konzentration der Büroflächen auf wenige, gut erschlossene Standorte wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Ältere Flächen an schlecht erschlossenen Standorten haben Schwierigkeiten, Mieter zu finden, und angesichts des knappen Wohnungsangebots in den Zentren gewinnt das Thema der Umnutzung von Büro- in Wohngebäude an Bedeutung. Doch ein Umnutzungsvorhaben birgt einige Herausforderungen und die Entwicklungsrisiken sind schwer abzuschätzen.

Gerade in den USA gibt es aber Beispiele, die zeigen, wie es gehen könnte. In Cleveland beispielsweise werden aktuell rund 10% der Bürogebäude in Wohnhäuser transformiert, um damit den hohen Leerstand zu vermindern und der Wohnungsnot entgegenzuwirken. In denjenigen Städten, in denen Transformationen im grossen Stil gelingen, wurden diese Vorhaben durch die öffentliche Hand angestossen, gestützt oder



Alice Paula, Immobilienökonomin, Fahrländer Partner Raumentwicklung

gar intensiviert. In New York beispielsweise wurde in den 90er-Jahren steuerliche Anreize geschaffen, um Bürogebäude in Lower Manhattan in Wohngebäude umzuwandeln. Seither wurden rund 13% des Gebäudebestands umgenutzt. Es ist durchaus möglich, dass künftig auch in der Schweiz die Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen durch die öffentliche Hand unterstützt wird, um die Wohnungsnot zu lindern. ■



Bauinvestitionen in Büroflächen (in Mio. CHF).