

Baukompass / Baublatt-Analyse für das 3. Quartal 2019

Wohnbau trotz drohender Konjunkturflaute

Im 3. Quartal hat sich das Schweizer Bauhauptgewerbe positiv entwickelt. Sowohl bei der Summe geplanter Projekte als auch bei den Gesuchen ergab sich ein Plus, wobei vor allem der Wohn- und Industriebau zulegten. Zur Sorge Anlass gibt das weltweit verlangsamte Wirtschaftswachstum.

Von Stefan Schmid

Im 3. Quartal hat sich die Summe geplanter Bauprojekte im Segment Mehrfamilienhäuser deutlich erhöht. Der Bürobau verzeichnete dagegen einen Rückgang.

Im 3. Quartal hat der Hochbau gegenüber dem Vorjahresquartal zugelegt. Die Summe geplanter Hochbauprojekte erhöhte sich um 10,8 %, von einem tiefen Vorjahreswert allerdings. Die Zahl der Gesuche stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,8 %. Aktuell zeigt sich jedoch eine verhaltene Gangart der Baubranche beim Zementverbrauch. Im 3. Quartal gingen die Inlandlieferungen der Zementindustrie zurück. Kumuliert im Jahr betrug laut dem Verband der Schweizerischen Zementindustrie (Cemsuisse) der Rückgang 0,7 %, gegenüber dem Vorjahr 1,5 %.

Wachstum bei Renditeliegenschaften

Der Wohnbau hat im 3. Quartal weiteren Schub erhalten. Die Summe geplanter Wohnbauprojekte stieg im Vergleich zum Vorjahr gesamthaft um 13,4 %. Nach wie vor fließen hohe Summen in den Bau von Renditeliegenschaften. Bei den Mehrfamilienhäusern (MFH) betrug die Zunahme gegenüber der Vorjahr 17,4 % (Neubau sowie An- und Umbau). Die reine Neubautätigkeit in diesem Segment lag bei +14,3 %, im Vergleich zum 2. Quartal waren es +6,0 %. Die Gesamtsumme des Segments lag noch 2,3 % über dem Zehnjahresdurchschnitt.

Dies zeigen die von der Docu Media Schweiz GmbH erfassten Daten zu den Baueingaben. Dagegen stagnierte die Neubautätigkeit sowie der An- und Umbau von Einfamilienhäusern (EFH) (-0,1 %). Die unterschiedliche Entwicklung beider Segmente zeigt auch die im Jahr aufgelaufene Summe. Im MFH-Segment (Year to Date) lag Ende September der Wert 5,3 % im Plus, im EFH-Segment 2,2 % im Minus.

Vorläufige Beruhigung

Beim Wohnbau hat sich im letzten Jahr das Wachstum der Leerstandquote abge-

Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

| Volumen | AG | AI | AR | BE | BL | BS | FR | GE | GL | GR | JU | LU | NE | NW |
|-----------|---------|--------|--------|----------|---------|---------|---------|----------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|
| < 1 | 1035 | 57 | 73 | 1202 | 353 | 115 | 469 | 148 | 108 | 836 | 96 | 509 | 224 | 99 |
| 1 – 4,9 | 109 | 7 | 6 | 137 | 37 | 13 | 62 | 57 | 7 | 42 | 13 | 77 | 20 | 11 |
| 5 – 9,9 | 23 | 3 | 1 | 27 | 26 | 4 | 6 | 16 | 0 | 10 | 2 | 12 | 9 | 2 |
| 10 – 24,9 | 12 | 0 | 0 | 9 | 4 | 3 | 9 | 8 | 2 | 3 | 1 | 12 | 2 | 1 |
| 25 – 49,9 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 2 | 1 | 2 |
| 50 – 99,9 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| > 100 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anzahl | 1184 | 67 | 80 | 1378 | 420 | 136 | 548 | 233 | 117 | 893 | 112 | 614 | 256 | 115 |
| Bausumme | 959.138 | 32.831 | 32.861 | 1074.652 | 340.952 | 153.465 | 509.397 | 1181.569 | 51.996 | 380.852 | 70.038 | 746.866 | 183.861 | 121.946 |



schwächt. Die Zahl leerstehender Wohnungen erhöhte sich um 3029 Einheiten (+4,2%). In den Vorjahren kamen jeweils durchschnittlich noch 5000 bis 8000 Einheiten auf den Markt mit zum Teil zweistelligen Zuwachsraten. Die Quote stieg laut Erhebungen des Bundesamts für Statistik auf 1,66% (jeweils per 1. Juni). Trotz des Rückgangs beim Leerbestand rechnet die Credit Suisse in ihrem Immobilienmonitor nicht mit einer nachhaltigen Beruhigung der Angebotsseite. Nur 18 von 42 Regionen mit einer Quote von über 2% (per Juni 2018) konnten die Leerstände

reduzieren. Aufgrund der Überversorgung im Mietwohnungsmarkt hat sich der Druck auf die Mieten erhöht.

Industriebau in Fahrt

Der Industriebau verzeichnete gegenüber dem Vorjahresquartal bei der Bausumme ein Plus von 14,0%. Die Gesamtsumme befand sich 6,3% über dem Fünfjahresdurchschnitt. Terrain eingebüsst hat der Bürobau, dessen Summe um 7,6% zurückging und 6,7% unter dem Fünfjahresdurchschnitt lag. Dank der stabilen Binnen- nachfrage und dem robusten Arbeitsmarkt

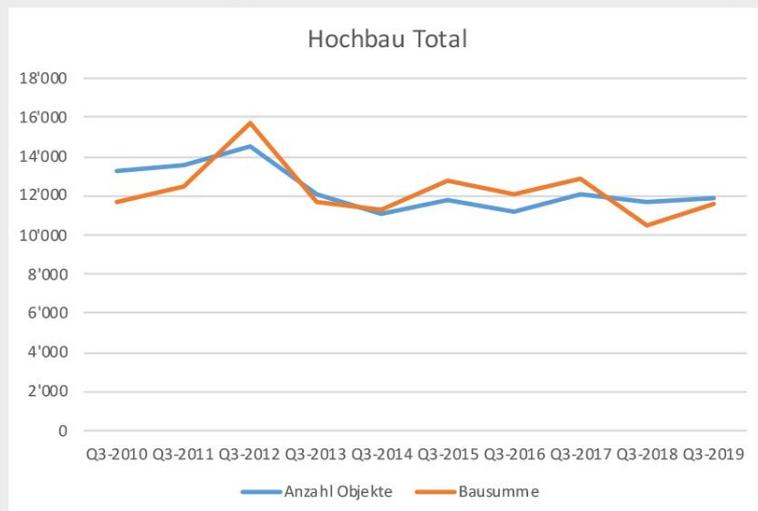
dürften laut Einschätzung der UBS die Aussichten für den Büro- und Industrie- flächenmarkt besser sein als für Verkaufs- flächen, bei denen wegen der Konkurrenz des Online-Handels weiterhin mit sinken- den Mieten zu rechnen ist.

Weniger Spitäler, mehr Schulen

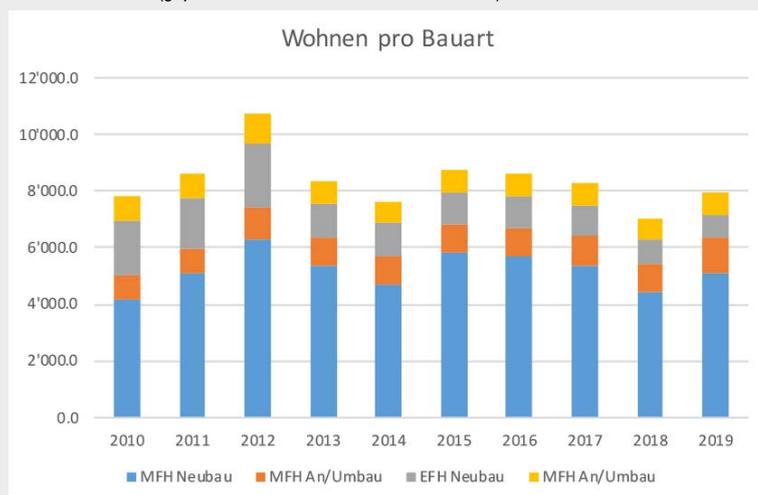
Einen markanten Rückgang hinnehmen musste der Spitalbau (-35,8%). Von 2010 bis 2017, dem Jahr mit dem Spitzenwert der letzten zehn Jahre, war das Segment von einem positiven Trend geprägt. Im 3. Quartal fielen die geplanten Investitio-

| OW | SG | SH | SO | SZ | TG | TI | UR | VD | VS | ZG | ZH | Schweiz | deutsche Schweiz | Suisse romande | Svizzera italiana |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|------------------|----------------|-------------------|
| 77 | 707 | 138 | 726 | 304 | 570 | 643 | 91 | 614 | 658 | 101 | 1157 | 11110 | 8526 | 1895 | 689 |
| 14 | 118 | 17 | 46 | 36 | 51 | 50 | 6 | 156 | 57 | 14 | 223 | 1386 | 992 | 342 | 52 |
| 2 | 20 | 4 | 10 | 6 | 11 | 21 | 3 | 20 | 4 | 4 | 63 | 309 | 233 | 55 | 21 |
| 0 | 5 | 2 | 7 | 1 | 2 | 1 | 1 | 11 | 3 | 3 | 21 | 123 | 90 | 32 | 1 |
| 1 | 3 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 | 1 | 10 | 36 | 29 | 6 | 1 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 12 | 9 | 2 | 1 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 7 | 4 | 3 | 0 |
| 94 | 853 | 161 | 790 | 347 | 636 | 717 | 101 | 804 | 725 | 123 | 1479 | 12983 | 9883 | 2335 | 765 |
| 76.543 | 642.565 | 116.481 | 396.404 | 153.457 | 379.041 | 436.444 | 63.248 | 906.589 | 558.661 | 129.232 | 2247.742 | 11946.831 | 8337.403 | 3159.833 | 449.595 |

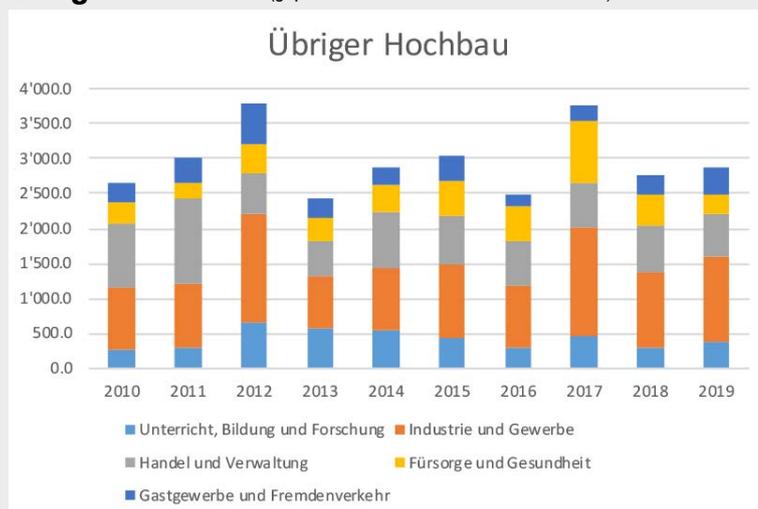
Hochbau total (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche)



Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



nen auf den zweittiefsten Stand der Zeitreihe und weit unter den Zehnjahresdurchschnitt (-33,0%). Auch die per Ende September aufgelaufene Summe lag weit unter dem entsprechenden Wert des Vorjahres (-39,5%).

Künftig dürften wieder mehr Aufträge für den Bau von Schulen eingehen. Die Gesamtsumme erreichte mit einem Plus von 21,3% in etwa den Fünfjahresdurchschnitt. Die bis Ende September aufgelaufene Summe gab zum Vorjahr allerdings nach (YTD: -5,2%).

Industrie leidet

In der Schweiz mehren sich die Anzeichen für eine Abschwächung der Konjunktur. Zwar konnte die Industrie im zweiten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum die Produktion um 4,8% und den Umsatz um 3,6% ähnlich wie im Vorquartal steigern, doch beim Bestellungseingang ist die Lage für die Industriefirmen ungemütlich, wie sich aus den Zahlen des Bundesamts für Statistik (BFS) herauslesen lässt. Im zweiten Quartal resultierte beim Bestellungseingang ein Minus von fast 20,0%, was für die künftige Auslastung dramatisch ist. Ein Rückgang von 5,1% resultierte bereits im ersten Quartal. Gesamthaft brachen laut dem Branchenverbandes Swissmem die Auftragseingänge im ersten Halbjahr um insgesamt 12,5% ein. Swissmem sieht in den nächsten zwölf Monaten «eine Stabilisierung auf tieferem Niveau das bestmögliche Szenario».

Einkäufer bestellen weniger

Auf eine markant schlechtere Stimmung deutet auch der Einkaufsmanager-Index Industrie (PMI), der im Juli um 3,0 auf 44,7 Zähler gesunken ist und den tiefsten Stand seit 2009 erreichte. Der PMI Industrie wird jeweils von der Credit Suisse und dem Fachverband für Einkauf und Supply Management berechnet. Der PMI Dienstleistungen fiel im Juli auf 48,2 Zähler, noch im April befand sich der Index bei 61,8 Punkten. Werte unter oder über der Marke von 50 Punkten weisen jeweils auf eine Kontraktion oder Expansion der Wirtschaft hin.

Etwas weniger düster, aber immerhin auf eine Abkühlung deutet das KOF-Konjunkturbarometer. Der Indikator erhöhte sich im Juli um 3,3 auf 97,1 Zähler und verharrte im August auf dem Stand.

Erwartungen korrigiert

In der Schweiz haben sich die Inland- und die Auslandnachfrage entsprechend

der Konjunktur in den europäischen Ländern abgeschwächt. Die Expertenkommission des Bundes hat im September die Erwartungen für die Schweizer Konjunktur leicht nach unten revidiert. Für 2019 geht sie neu von einem BIP-Wachstum von 0,8 % (Juni-Prognose: 1,2 %) aus, für 2020 liegt die Einschätzung unverändert bei 1,7 %. Im 2. Quartal ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) noch um 0,3 % gewachsen, nach dem auf 0,4 % von 0,6 % revidierten Wert im ersten Quartal.

Deutsche Bauindustrie stützt

In Deutschland entwickelte sich die Industrie ohne klaren Trend. Überraschend haben die deutschen Unternehmen im Juli 0,6 % weniger produziert als im Vormonat, im August gab es aber wieder ein Plus (+0,7 %).

Im Juni konnte die Baubranche das Auftragsvolumen zum Vorjahresmonat um 2,9 % steigern, einen höheren Zuwachs beim Auftragsseingang hat es seit einem Vierteljahrhundert nicht mehr gegeben. Im ersten Halbjahr legten die Aufträge im Bauhauptgewerbe sogar um 10,8 % zu.

Gleichwohl kommen in Deutschland Rezessionsängste auf. Im Vergleich zur Vorjahresperiode schrumpfte das BIP im 2. Quartal um 0,1 % nach einem robusten Wachstum von 0,4 % im ersten Quartal. Wegen der schwächelnden Industrie gehen Experten davon aus, dass die deutsche

Wirtschaft auch im 3. Quartal eine Kontraktion vollzogen hat. Eine solche «technische Rezession» mit zwei Minus-Quartalen in Folge gab es zuletzt 2012 / 13. Die deutsche Bundesregierung geht bei ihren Wachstumserwartungen für 2019 von einer Zunahme von 0,5 % aus. Für 2020 schraubt sie die Prognose auf 1,1 % von 1,5 %.

Trotz des Rückgangs beim Wachstum ist Deutschland in Konsumlaune. Gegenüber dem Vorjahresmonat verkauften die Autohersteller im September fast ein Viertel mehr Neuwagen.

EZB legt bei Eurozone nach

Die Konjunkturschwäche Deutschlands und der Zollstreit schlagen auch auf das Wirtschaftswachstum der Eurozone durch. Nach zwei Rückgängen in Folge stellte die Unternehmen des Euroraums im August 0,4 % mehr her als im Vormonat. Im September verschärfte die EZB ihre ultralockere Geldpolitik. Höhere Strafzinsen für Banken, wenn sie Geld bei der EZB platzieren, und frische Milliarden der Notenbank in Anleihen, gehören zu den Massnahmen. Der Leitzins bleibt unverändert bei null Prozent. Die lockere Geldpolitik dürfte auch die designierte EZB-Chefin Christine Lagarde fortsetzen.

Die EU-Kommission erwartet in der Eurozone 2019 nach wie vor ein Wachstum von 1,2 %. Im 2. Quartal legte das BIP

nur um 0,2 % zu, nach 0,4 % zu Jahresbeginn. Für 2020 senkte die Kommission die Prognose auf 1,4 % von zuvor 1,5 % (Ausblick Mai). In der gesamten EU rechnet die Kommission beim BIP 2019 mit einem Plus von 1,4 % und 2020 mit 1,6 %.

Deal or no Deal

Wie das Verhältnis von Grossbritannien zur EU künftig geregelt werden soll, könnte bis Ende dieser Woche noch eine entscheidende Wendung nehmen. Viel Zeit bleibt nicht mehr, denn der Termin für den EU-Austritt am Ende dieses Monats steht. Wegen der Risiken prognostiziert die britische Handelskammer für 2019 ein Wachstum von 1,2 %, für 2020 von 0,8 %, so wenig wie seit der Finanzkrise nicht mehr. Die OECD senkte die Prognosen für 2019 auf 1,0 % (bisher 1,2 %) und für 2020 auf 0,9 % (bisher 1,0 %).

Wirtschaftsmotor USA stottert

Auch in den USA droht nach zehn Jahren Wachstum eine Konjunkturabkühlung. Der Einkaufsmanager-Index der US-Industrie rutschte im September auf 47,8 Punkte von 49,1 Zählern im Vormonat, wie aus einer Firmenbefragung des Institute for Supply Management (ISM) hervorgeht. Das ist der niedrigste Wert seit Juni 2009. Noch im August steigerte die Industrie gegenüber dem Vormonat den Ausstoss um 0,5 %. Im zweiten Quartal wuchs die US-Wirtschaft auf das Jahr hochgerechnet um 2,0 % nach 3,1 % im ersten Quartal.

Um die Abschwächung der Konjunktur aufzufangen, hatte die Fed im September den Leitzins weiter auf die Spanne von 1,75 bis 2,0 % reduziert. Die OECD senkte kürzlich ihre Prognose für die US-Wirtschaft für 2019 auf 2,4 % (bisher: 2,8 %).

Streit schwächt China

Chinas Wirtschaft entwickelte sich wegen des Handelskriegs schwächer als erwartet. Im August legte die Industrieproduktion im Vergleich zum Vorjahr noch um 4,4 % zu nach bereits schwachen 4,8 % im Juli. Im zweiten Quartal wuchs die chinesische Wirtschaft mit vergleichsweise tiefen 6,2 %, im ersten Quartal waren es noch 6,4 %.

Angesichts der wirtschaftlichen und politischen Spannungen und der Konjunkturabkühlung auf breiter Front rechnet die Welthandelsorganisation (WTO) für 2019 nur noch mit einer Zunahme von 1,2 % des globalen Handels (April-Schätzung: 2,6 %) und für 2020 mit 2,7 % statt 3,0 %. ■

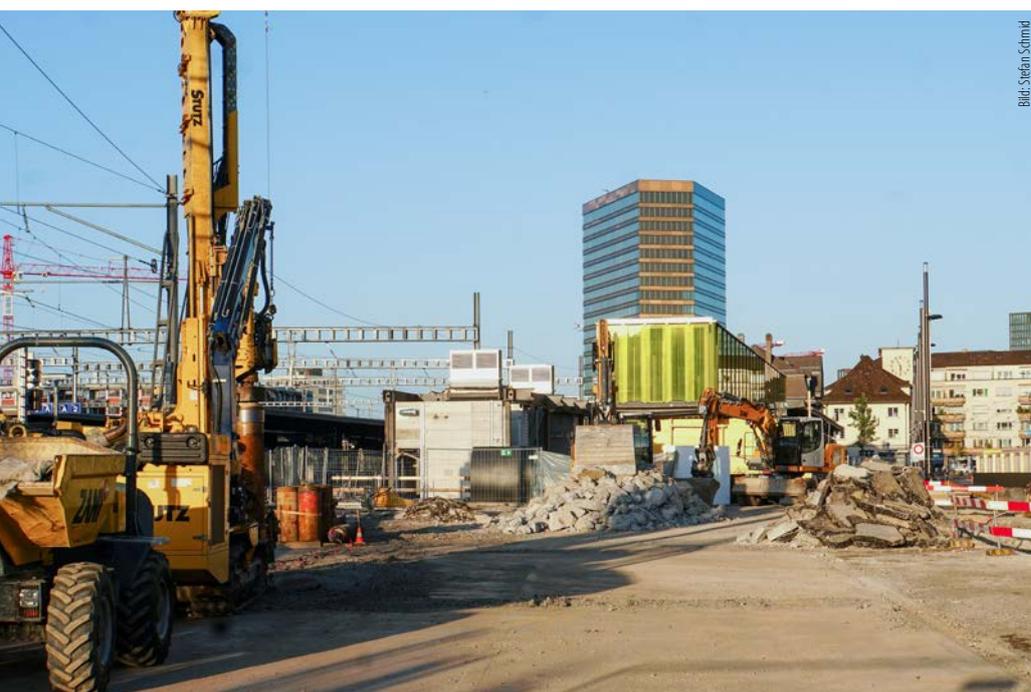


Bild: Stefan Schmid

In Oerlikon haben die Arbeiten für den Bau des Franklinterms begonnen. Vergangenen Dienstag war offizieller Spatenstich. Im Hintergrund ist der Andreasturm zu sehen.