

Anzeichen einer Abkühlung

Im August hat sich der Trend einer Abschwächung der Baukonjunktur akzentuiert. Im Vergleich mit dem Vorjahresmonat waren sowohl die Zahl der Gesuche als auch die Gesamtsumme geplanter Bauprojekte rückläufig. Die Gesuchzahl reduzierte sich um 10,3%, die Bausumme um 20,2%. Im Juli lagen immerhin noch die Gesuche im Plus (+0,5%), während die Bausumme aber bereits um 10,7% zurückging, im Juni waren es +5,0% (Gesuche) und -12,1% (Bausumme). Gegenüber dem Vormonat befand sich die Zahl der Gesuche leicht um 0,5% im Plus (Bausumme -10,3%). Auch der gleitende Dreimonatsdurchschnitt vermittelt gesamthaft nur ein leicht besseres Bild. Über die letzten drei Monate betrug der Rückgang bei den Eingaben -1,4%, bei der Bausumme -13,9%, wiederum verglichen mit der entsprechenden Vorjahresperiode.

Gesamthaft mehr Gesuche

Insgesamt gingen aber im bisherigen Jahresverlauf im Vergleich zum Vorjahr nach wie vor mehr Baugesuche ein. Die Summe der in diesem Jahr bisher eingereichten Gesuche (YTD) im Hochbau

erhöhte sich um 1,4%, wobei die Bausumme gleichzeitig um 2,0% zurückging. Als vorläufige Indikatoren könnten die Augustwerte bereits eine längere Abschwächung der Hochbautätigkeit ankündigen. Erstmals seit 2008 könnte der Hochbau im nächsten Jahr von einem Rückgang betroffen sein. Davon geht BAK Economics in der Prognose für 2019 aus. Laut dem Wirtschaftsforschungsinstitut wird die Zuwanderung aller Voraussicht nach nicht mehr auf alte Rekordniveaus steigen. Zudem sei im zweiten Halbjahr 2019 tendenziell mit steigenden Zinsen zu rechnen.

Von einer Konsolidierung der Baukonjunktur geht auch der Baumeisterverband aus. Die Umsätze des Bauhauptgewerbes sind im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahr um 1,0% zurückgegangen. Sorgen bereite nach wie vor der Wohnbau. Aufgrund von Asymmetrien zwischen Angebot und Nachfrage sei mit einer Abkühlung der Wohnbautätigkeit zu rechnen.

Spitzenjahr für Wohnbau – bisher

Der Wohnbau bestimmt als weitaus wichtigstes Segment die Entwicklungen im Hochbau. Im Au-

gust verzeichneten Renditeliegenschaften im Vergleich zum Vorjahr bei der Anzahl der Gesuche ein Minus von 17,2%, wobei sich die Bausumme um 23,3% verminderte. Bei Einfamilienhäusern waren es -8,5% (Gesuchzahl) und -15,4% (Bausumme). In den letzten beiden Monaten lagen im Vorjahresvergleich auch beim Wohnbau zumindest die Gesuchzahlen jeweils noch mehrheitlich im Plus, die Bausummen aber bereits im Minus.

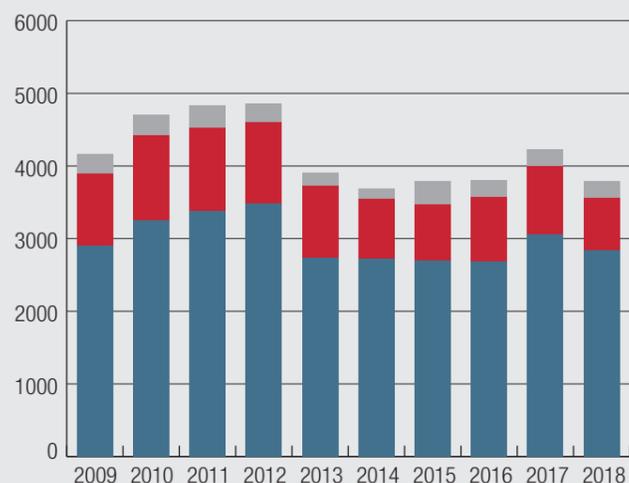
Der Vergleich mit dem Juli bestätigte beim Wohnbausegment den Trend der Vormonate. Mehr Gesuche gestellt wurden sowohl für Renditeliegenschaften (+4,2%) als auch für Einfamilienhäuser (+3,5%), wobei sich die Bausummen um 7,0% (MFH) und 9,0% (EFH) reduzierten.

Die aufgelaufenen Werte für dieses Jahr (YTD) lassen bei Wohnimmobilien auf eine nach wie vor rege Bautätigkeit schliessen. Im Segment MFH erhöhte sich bei den Gesuchen der YTD-Wert im Vergleich zum Vorjahr um 7,7% auf den höchsten Stand seit 2009. Die Bausumme stieg leicht um 0,3% (YTD). Dagegen fiel im Segment EFH die Summe gesamthaft (-9,5%), wobei die Gesuchzahl leicht anstieg (+0,2%).

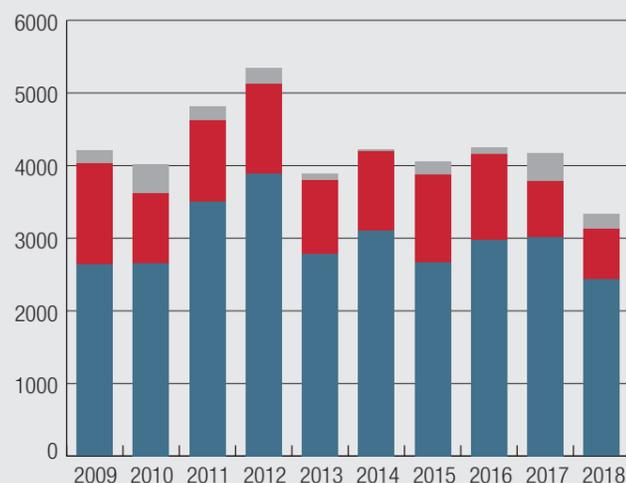
	Periode	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Baugesuche	August	4163	4707	4835	4859	3900	3691	3784	3802	4229	3794
Bausumme in Mio. CHF	August	4207	4020	4814	5344	3887	4228	4056	4248	4174	3331
Anzahl Submissionen	August	307	320	380	347	378	361	361	425	472	501
Anzahl Baugesuche	YTD*	37342	39630	39919	41715	37246	34658	34527	34162	35369	35848
Bausumme in Mio. CHF	YTD*	33283	34264	34531	38341	33380	32978	32652	32963	33132	32475
Anzahl Submissionen	YTD*	3668	3849	4101	4079	4141	4356	4516	4822	5079	5168

* aufgelaufen im Jahr

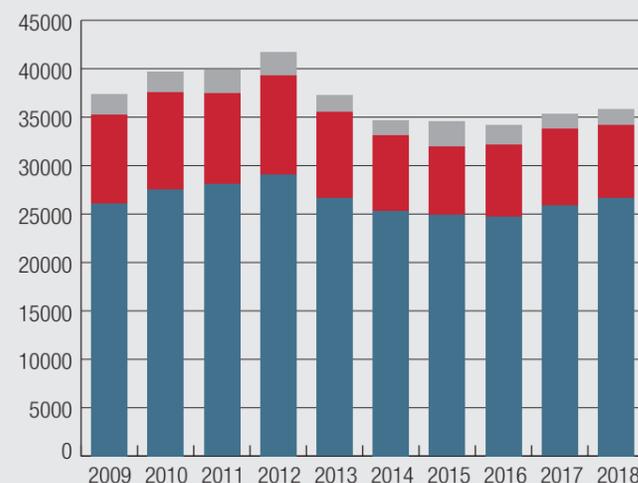
Anzahl Baugesuche pro Sprachgebiet im Monat August der Jahre 2009 bis 2018



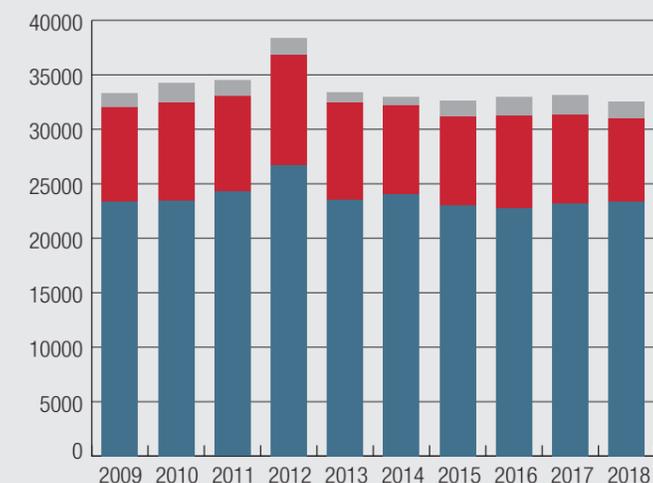
Bausumme pro Sprachgebiet (in Mio. CHF) im Monat August der Jahre 2009 bis 2018



Anzahl Baugesuche pro Sprachgebiet YTD respektive im Jahr 2018 aufgelaufen



Bausumme pro Sprachgebiet (in Mio. CHF) YTD respektive im Jahr 2018 aufgelaufen



Quelle für Grafiken: Baublatt

Die Baukonjunktur könnte in eine andere Richtung drehen. Sowohl Gesuche als auch Bausumme waren im August rückläufig. Die Aussichten für die zweite Jahreshälfte könnten sich eintrüben.

Bild: Stefan Schmid

Industriebau kommt in die Gänge

Impulse für das Bauhauptgewerbe kamen immerhin vom Industriebau, der vom guten gesamtwirtschaftlichen Umfeld profitieren konnte. Für das Segment wurden im August mehr Gesuche gezählt (+2,0%) bei einer um +26,1% höheren Bausumme. Die Entwicklung ist allerdings zaghaft, denn der Dreimonatsdurchschnitt betrug bei den Gesuchen +3,2% und der Summe -31,4%. Der Bürobau verzeichnete starke Rückgänge (Ge-

suche: -25,5%; Summe: -41,9%). Im Tourismussektor wurden zwar mehr Vorhaben lanciert (+23,6%), doch die Bausumme brach regelrecht ein (-66,2%). Der Vergleich der Dreimonatsdurchschnitte bestätigte den unterschiedlichen Verlauf von Gesuchzahlen (+17,6%) und Bausummen (-30,5%). Weniger Gesuche lagen auch für Schulen vor (-19,2%) bei markant tieferer Bausumme (-30,3%). Der Spitalbau entwickelte sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls negativ

(Gesuche: -34,1%; Bausumme: -76,9%). Der Dreimonatsdurchschnitt befand sich noch im Plus (Gesuche: +10,0%; Bausumme +5,3%).

Verteilt auf die Regionen zählte die Deutschschweiz im August 6,8% weniger Gesuche (Bausumme: -19,4%). In der Romandie waren es -24,4% (Gesuche) und -8,2% (Bausumme). Knapp Dreiviertel der Gesuche entfielen auf die Deutschschweiz, weshalb der Rückgang dort stark zu Buche schlug. ■ Stefan Schmid