



In Industrie- und Gewerbegebäude sind wieder hohe Investitionen geplant. Bild: In Glattbrugg ist das Rechenzentrum der Interxion (Schweiz) AG im Bau.

Baublatt-Analyse 3. Quartal 2021

# Höheres Wachstum trotz Risiken

Dank dem Wohnbau kann das Schweizer Bauhauptgewerbe das Tempo weiter steigern. Als Stütze erweisen werden sich auch der Industrie- und der Bürobau. Lieferengpässe und hohe Energiepreise könnten den Aufholprozess abbremsen. Die Inflation dürfte ein vorübergehendes Phänomen sein.

Von Stefan Schmid

Das Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe kann im 3. Quartal bei der geplanten Bausumme eindruckliche Wachstumsraten ausweisen. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresquartal um 27,8 Prozent. Noch höher fiel das Wachstum im Vergleich zum Vorquartal aus, was für eine weitere Konsolidierung der Baukonjunk-

tur spricht. Bei der Zahl der Gesuche ergab sich ein Plus von 8,4 Prozent, wobei das Ergebnis des Vorquartals mit dem langjährigen Höchstwert bei weitem nicht erreicht werden konnte.

### Mehrfamilienhäuser als Treiber

Überdurchschnittlich ist der Beitrag des Wohnbaus an das gute Ergebnis. Die Bausumme für Wohnbauten schoss gesamthaft

um 24,0 Prozent nach oben. Dynamik entfalten werden vor allem geplante Bauten von Mehrfamilienhäusern (MFH). Das Segment, dessen Bausumme über drei Viertel des Wohnbaus ausmacht, legte gegenüber dem Vorjahresquartal mit einem Plus von 27,2 Prozent auf den absoluten Spitzenwert der letzten zehn Jahre zu. Das zeigen die von der Docu Media Schweiz GmbH systematisch erhobenen Zahlen

zu geplanten Bauprojekten in der Schweiz. Ausserordentlich ist auch die Zuwachsrate zum Vorquartal (+45,1%), das allerdings eine vergleichsweise tiefe Bausumme aufwies. Die Entwicklung im 3. Quartal darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Mietwohnungsbau schon seit einiger Zeit an Dynamik verliert. So stagnierte die Segmentsumme bereits im Jahr vor Corona. Im letzten Jahr dürften dann eine Reihe

baubewilligter Objekte wegen der Unsicherheit im Zusammenhang mit der Pandemie sistiert worden sein. Die Unwägbarkeiten über den Wohnflächenbedarf im Corona-Jahr wirkten noch bis in die erste Hälfte dieses Jahres nach. Befürchtet wurden negative Folgen der Rezession für die Zuwanderung und damit die Wohnungsnachfrage. Doch soweit sollte es nicht kommen. Insgesamt gelang-

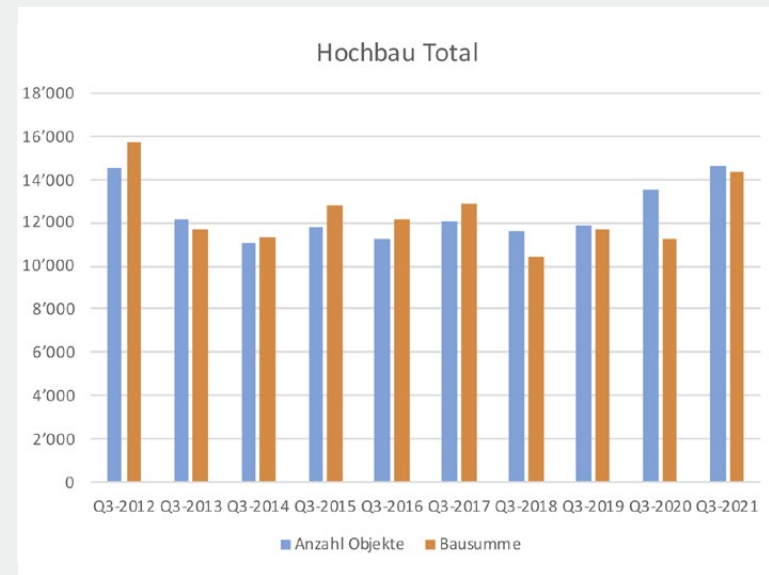
ten weniger Wohnungen auf den Markt. Die Zahl der Wohneinheiten ging im Vergleich zum Vorjahr um rund 5500 Einheiten zurück (-8,4 Prozent). Gleichzeitig entwickelte sich im letzten Jahr die Nettowanderungssaldo stabiler als erwartet. Die gegenläufigen Entwicklungen waren mit ein Grund, dass die Leerwohnungsziffer zum ersten Mal seit zwölf Jahren zurückging auf 1,54 von zuvor 1,72 Prozent

## Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

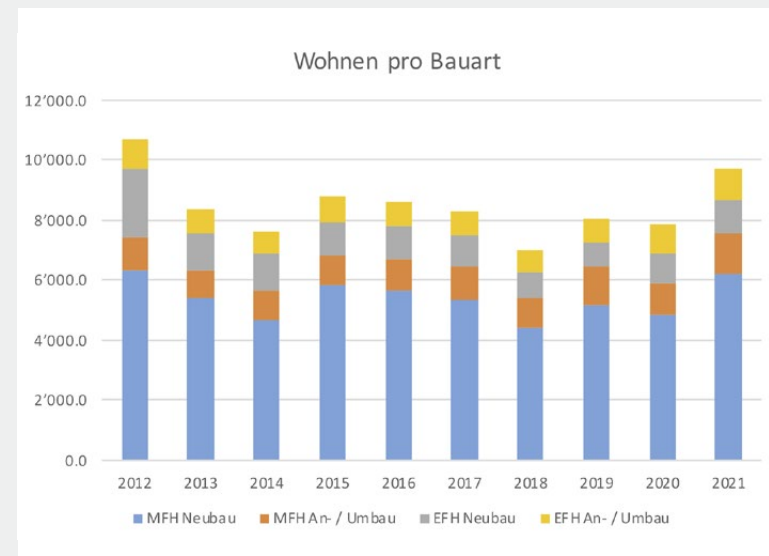
Volumen	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH	Schweiz	deutsche Schweiz	Suisse romande	Svizzera italiana
< 1	1454	64	88	1487	381	161	696	131	131	594	136	612	233	116	114	927	144	981	335	795	623	92	501	987	141	1479	13 403	10 437	2 298	668
1 – 4,9	183	6	8	130	69	31	85	52	11	59	20	97	27	14	14	109	11	63	39	55	86	13	148	97	14	223	1 664	1 180	391	93
5 – 9,9	30	0	2	25	16	5	14	23	1	7	2	11	5	1	3	14	2	12	8	16	19	1	19	11	5	81	333	245	68	20
10 – 24,9	21	0	0	18	6	2	5	9	2	6	3	6	2	1	1	11	3	4	4	8	4	1	10	7	2	40	176	139	33	4
25 – 49,9	6	0	0	4	0	1	0	2	0	3	0	1	0	1	0	1	0	1	2	0	1	0	5	1	1	20	50	41	8	1
50 – 99,9	2	0	1	3	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	7	19	18	1	0
> 100	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6	5	1	0
Anzahl	1696	70	99	1667	472	201	801	217	145	670	161	732	267	133	132	1063	160	1061	388	874	733	107	684	1104	163	1851	15 651	12 065	2 800	786
Bausumme	1441.778	20.691	103.861	1321.358	393.498	411.82	634.005	470.796	68.052	541.659	145.936	1124.319	167.363	107.495	74.506	709.51	100.316	413.329	298.328	451.953	535.081	58.151	937.428	679.582	171.176	3225.737	14 608	11 314	2 728	566



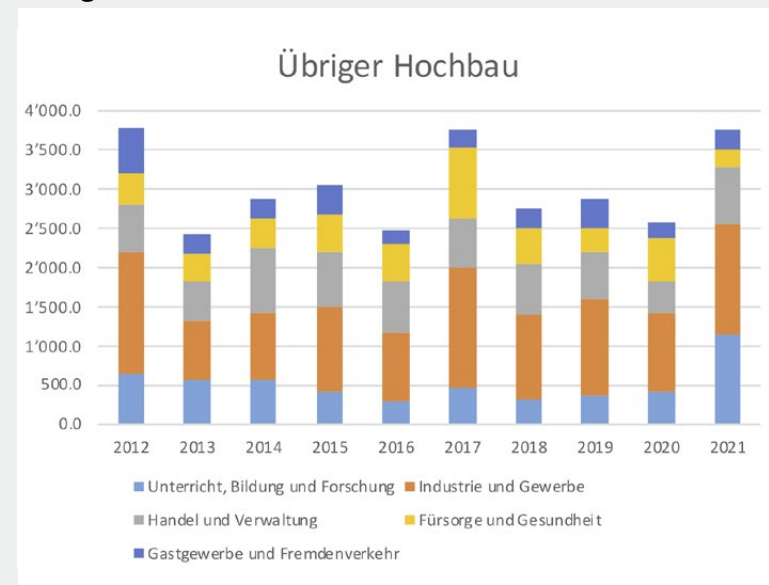
**Hochbau total** (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche)



**Wohnbau** (geplante Bausumme in Millionen Franken)



**Übriger Hochbau** (geplante Bausumme in Millionen Franken)



im letzten Jahr (Stichtag: 1. Juni). Eine Verminderung des Angebots liesse zwar auf einen Anstieg der Mietpreise schliessen. Doch auf diese hatte die Entwicklung bisher nur marginalen Einfluss.

Im September waren die in Inseraten ausgeschrieben Mietpreise wieder leicht rückläufig. Im August verzeichnete der Index für Angebotsmieten des Immobilienportals Homegate im Vergleich zum Juli nur einen leichten Anstieg von 0,1 auf 115,5 Punkte. Gegenüber dem Vorjahresmonat lagen die Angebote indiziert um 0,5 Prozent höher. Im MFH-Segment dominierend bleiben geplante Neubauten, in die rund vier Fünftel der geplanten Summe fließen werden. Der Anteil der Umbauten ist im gleichen Ausmass gewachsen wie das Neubaugeschäft.

**Kleines Angebot, grosse Nachfrage**

Nicht ganz so hoch fiel gesamthaft die Wachstumsrate bei den Einfamilienhäusern (EFH) aus. Die geplante EFH-Summe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 12,6 Prozent. Seit Beginn des letzten Jahres konnte die EFH-Bausumme jeweils noch stetig zulegen, wobei die Investitionssummen vor allem zwischen März und Juli dieses Jahres hohe Werte erreichten. Nun aber resultierte im Vergleich zum Vorquartal ein Minus von 10,6 Prozent – von einem Spitzenwert allerdings.

Die ruhigere Phase für die Bautätigkeit dürfte nur von kurzer Dauer sein, denn nach wie vor ist das EFH-Segment von einer hohen Dynamik geprägt. Die Abschwächung könnte künftig die Preisentwicklung sogar weiter befeuern, weil dem kleineren Angebot eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohneigentum gegenübersteht. So verzeichneten die Transaktionspreise von Einfamilienhäusern im 3. Quartal immerhin noch ein Wachstum von 1,1 Prozent nach 2,2 Prozent im Vorquartal. Laut dem vom Immobilienberatungsunternehmen Iazi ermittelten Index lag das Preiswachstum auf Jahresbasis bei 5,8 Prozent (Vorquartal: 4,5 %), so hoch wie seit Anfang 2013 nicht mehr.

Aufgrund der Preisentwicklung wurde in den letzten Quartalen der Traum vom Eigenheim oft mit dem Umbau von Bestandsbauten realisiert. Anders als bei den Mehrfamilienhäusern teilen sich die EFH-Investitionen häufig auf Neu- und Umbauten auf. Die für geplante Renovierungen von Einfamilienhäusern ermittelte Summe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 12,1 Prozent, was zwar beacht-

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

Der Baublatt Infomanager ist ein Online-Werkzeug für den Zugriff auf die grösste Bauobjektdatenbank 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](http://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](http://www.baublatt.ch/bauauftraege/kontakt)



Bild: Stefan Schmid



Das Segment Mehrfamilienhäuser konnte die geplante Bausumme stark ausweiten.  
Bild: Das Wohnhochhaus der Artisa Real Estate AG in Zürich-Oerlikon wird 80 Meter hoch.

lich ist, im Vergleich zu den Wachstumsraten der Vorquartale zeigte sich aber auch hier eine Abschwächung (Q2: +27,2 %; Q1: +31,2 %).

### Mit Schulbau ist zu rechnen

Neben dem Wohnbau werden auch Projekte im Bildungsbereich einen überdurchschnittlichen Beitrag an die künftige Bautätigkeit leisten. Die geplante Bausumme hat sich fast verdreifacht und lag rund 600 Millionen Franken über dem Vorquartalswert. Dagegen erreichte die projektierte Summe für Bauten im Bereich Fürsorge und Gesundheit nicht einmal die Hälfte des langjährigen Durchschnitts, sodass sich der Negativtrend der vier Vorquartale fortsetzen wird.

Beim Bürobau hat sich die Situation im Verlaufe der letzten Quartale etwas beruhigt, und das Segment kann wieder an das gute Ergebnis des Anfangs quartals anschliessen. Die hohe Zuwachsrate ist allerdings zu relativieren, weil der Vorjahreswert aufgrund der Zurückhaltung der Investoren wegen ungewisser Perspektiven bei der künftigen Nutzung von Bürobauten weit unterdurchschnittlich war. Die Bausumme dürfte volatil bleiben. Immerhin befand sich der Quartalsdurchschnitt auf einem deutlich höheren Niveau als noch im Vorjahr, auch konnte die Bausumme den Rückgang vom Vorquartal im Vergleich zum vorletzten Quartal wieder ausgleichen (+20,6 %).

Die Tourismusbranche gewinnt weiter an Zuversicht. Zumindest die geplante Summe für baurelevante Projekte vermittelt den Eindruck von positiveren Erwartungen in die Zukunft, was letztlich den Ausschlag dafür gibt, ob Investitionen getätigt werden oder nicht. Die geplanten Investitionen des Gastronomiegewerbes legten gegenüber den Vorjahresquartal um 35,4 Prozent zu, auch im Vergleich zum Vorquartal konnte das Segment die Bausumme erhöhen (+20,6 %) und so den Rückgang im Vorquartal wieder ausbügeln. Dass beide Werte im Plus lagen, war seit Beginn des letzten Jahres noch nie der Fall, was für eine bessere Stimmung in der Branche spricht. Die Situation im 3. Quartal könnte der Anfang einer Trendumkehr beim Hotelbau sein.

Auch finanziell steht die Hotelbranche dank eigenen Reservepolstern und den Stützungs massnahmen der öffentlichen Hand auf stabilem Fundament. Obwohl die Hotellerie zu den am stärksten von der Krise betroffenen Branchen gehörte, gab es seit Ausbruch der Pandemie in der Schweiz bei Hotels vergleichsweise wenige Besitzerwechsel. Laut Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilienanalyse bei der Credit Suisse, kam es auch selten zu Zwangsverkäufen von Hotels. Corona habe aber das Geschäft der Stadthotels stark belastet.

### Zweiter Anlauf der Industrie

Industrie und Gewerbe planen wieder hohe Investitionen in Produktionsgebäude. Un-

terbrüche in den Lieferketten wegen Corona schreckten zwar schon letztes Jahr die Unternehmen auf. Doch in diesem Jahr wurden Rohstoffe wegen der steigenden Nachfrage knapp, was zu Preissteigerungen führte und bei Firmen die Margen drückte. Auch Ängste vor weiteren Ansteckungswellen, welche die wirtschaftliche Erholung abwürgen könnten, beeinträchtigten die Investitionsbereitschaft.

Gleichwohl war der Trend im letzten Jahr positiv. Im Schlussquartal schien die Industrie wieder Tritt gefasst und die Zurückhaltung bei den Investitionen in den Gebäudepark ablegt zu haben. Nach einer erneuten Abschwächung zu Beginn dieses Jahres kann die Industrie im 3. Quartal bei der geplanten Bausumme in Betriebsgebäude eine hohe Zuwachsrate ausweisen (+40,0 %). Der ausserordentlich hohe Wert in diesem Jahr ist umso bemerkenswerter, als die geplanten Investitionen bereits im Vorjahr ein hohes Niveau erreichten und der Trend eindeutig positiv war.

Ein gutes Zeichen für die künftige Entwicklung der Baukonjunktur ist auch das Neunmonatsergebnis. Demnach hat die im Jahr aufgelaufene Hochbausumme einen Gesamtwert erreicht, der 12,8 Prozent über jenem des Vorjahres lag (Objekte: +13,8 %).

### Exporte als Stütze

Und die Erholung des Industriesektors dürfte sich vorderhand fortsetzen. Der Purchasing Managers' Index (PMI) erhöhte sich im September um 0,4 Punkte auf den Stand von 68,1 Zählern und übertraf den sechsten Monat in Folge die Rekordmarke von 66,4 Punkten (November 2006). Er stellt sich im September um 0,4 Punkte auf den Stand von 68,1 Zählern und übertraf den sechsten Monat in Folge die Rekordmarke von 66,4 Punkten (November 2006). Er stellt sich im September um 0,4 Punkte auf den Stand von 68,1 Zählern und übertraf den sechsten Monat in Folge die Rekordmarke von 66,4 Punkten (November 2006).

Gesamthaft sollte die Schweizer Wirtschaft in den kommenden Quartalen deutlich stärker wachsen als im historischen Mittel. Die Expertengruppe des Bundes geht daher für die Wirtschaft für 2021 von einem Wachstum von 3,2 Prozent aus (bereinigt um Sportevents), korrigierte aber die Juni-Prognose (3,6 %). Als Grund für die Revision nach unten wird angeführt, dass die volkswirtschaftlichen Aufholpotenziale nicht ganz so hoch ausfallen würden, wie sich dies letztes Jahr angesichts des befürchteten Wirtschaftseinbruchs noch vermuten liess. Für 2022 prognostiziert die Expertengruppe ein BIP-Wachstum von 3,4 Prozent (Juni: +3,3 %). Die Konjunkturforscher von BAK Economics revidierten ihre Prognosen, und zwar auf 3,7 von zuvor 3,9 Prozent für dieses Jahr.

2022 werde ein höheres Wachstum von 3,3 Prozent resultieren (bisher: 3,2 %).

Als Stütze der Konjunkturentwicklung erwies sich im 3. Quartal der Schweizer Aussenhandel. Laut der Eidgenössischen Zollverwaltung wurden in den letzten drei Monaten Waren im Wert von 63,1 Milliarden Franken ins Ausland abgesetzt (saisonbereinigt), was gegenüber dem Vorquartal einem Plus von 3,7 Prozent entspricht. Zum Vergleich: Im Coronatief waren es weniger als 50 Milliarden Franken.

Nachgefragt wurden wieder deutlich mehr Uhren und Präzisionsinstrumente. Zwar kam es auch in der Schweiz bei Rohwaren und Halbfabrikaten zu Lieferengpässen, doch war vor allem die Maschinen-, Elektro- und Metall-Industrie davon betroffen. Die MEM-Industrie dürfte sich dem Vor-Corona-Niveau erst allmählich wieder annähern. Befürchtet wird, dass Preisanpassungen bei Zwischenprodukten und höhere Ausgaben für Energie der Inflation Auftrieb geben könnten.

Die Inflationsrate dürfte daher höher ausfallen als bisher angenommen. Davon geht das Seco aus und hat mit einer Revi-

sion der Juni-Prognose reagiert (2021: +0,5 %, 2022: +0,8 %). Zulegen konnten vor allem die Exporte nach Nordamerika (+8,0 %), auch das Plus von 4,2 Prozent bei den Ausfuhren in die europäischen Länder war beachtlich. Das Bild trübte insbesondere Deutschland, die Exporte dorthin gingen um 3,4 Prozent zurück.

### Inflation nur vorübergehend

In Deutschland hat sich der akute Materialmangel im September nochmals verschärft, was den Aufholprozess abbremsen könnte. Unternehmen klagen über Engpässe und Probleme bei der Beschaffung von Rohstoffen und Zwischenprodukten wie Computerchips. Laut dem Ifo-Institut sind zwar viele Aufträge vorhanden, doch können diese wegen der Materialknappheit nicht bearbeitet werden.

Die deutschen Importe hatten sich im August wegen deutlich höherer Preise für Öl und Gas so stark verteuert wie seit 40 Jahren nicht mehr, was die Inflationsrate erstmals seit 1993 über die Marke von 4,0 Prozent hochgetrieben hat. Das Kieler IfW-Institut korrigierte daher die Konjunk-

turprognose für Deutschland massiv nach unten auf 2,6 Prozent (bisherige Prognose: 3,9 %). 2022 dürfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) aber schneller wachsen (+5,1 %; bisher: 4,8 %), sich 2023 aber wieder in Richtung Normalisierung bewegen (+2,3 %).

Den Höhepunkt des Preisauftriebs im Euroraum erwartet die EZB diesen Herbst mit Werten von 3,4 bis 3,5 Prozent. Die Volkswirte der Zentralbank erwarten für 2021 im Euroraum eine Inflationsrate von 2,2 Prozent. Die momentan hohen Raten hält EZB-Chefin Christine Lagarde allerdings für ein vorübergehendes Phänomen.

Trotz Materialmangels konnte die US-Industrie im September das Wachstumstempo steigern. Der Einkaufsmanagerindex kletterte um 1,2 auf 61,1 Punkte, wie aus einer Firmenumfrage des Institute for Supply Management (ISM) hervorgeht. Werte über 50 Punkte indizieren Wachstum. Dieses dürfte in den USA in diesem Jahr annualisiert bei rund 7,0 Prozent liegen. Die Inflationsrate betrug im Juli 5,4 Prozent. Der akute Inflationsschub wird laut US-Notenbankchef Jerome Powell erst im kommenden Jahr nachlassen. ■

INSERAT