

Im Westen der Stadt Zürich wächst eine eindruckliche Skyline heran. In diesem Hochhaus sind 150 Wohnungen geplant, wobei bestehende Bauten im Umfeld für andere Nutzungen einbezogen werden.

Jahresendanalyse

Mit dem Wohnbau geht es aufwärts

Nach bisherigem Jahresverlauf kann die Branche von einem überdurchschnittlichen Wachstum der künftigen Hochbautätigkeit ausgehen. Auch die baubewilligten Investitionen in Wohnbauten legten stark zu. Dazu tragen die meisten Segmente bei. Wirtschafts- und geopolitische Risiken wie Zölle und die Ausweitung von Konflikten könnten die Welt- und Binnenkonjunktur jedoch beeinträchtigen.

Von Stefan Schmid

Das Schweizer Bauhaupt- und Ausbaugewerbe dürfte auf einen erfolgreichen Jahresabschluss zu steuern. Mit einer Ausnahme befanden sich alle Segmente im Wachstumsbereich. Seit 2017 wurde laut dem Beratungsunternehmen Wüest Partner real betrachtet weniger gebaut. Teurere Baumaterialien und höhere Finanzierungskosten aufgrund steigender Zinsen führten dazu, dass die baupreisbereinigten Hochbauinvestitionen Jahr für Jahr rückläufig waren. Nach und nach entstand bei Wohnflächen ein Nachfrageüberhang, sodass der Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend illiquider geworden ist. Wüest Partner setzt den Gleichgewichtszustand bei einer schweizweiten Leerstandquote von 1,27 Prozent an. 2022 wurde dieser Wert erstmals seit Langem unterschritten und betrug Anfang Juni dieses Jahres noch 1,08 Prozent (2023: 1,15 %). Hinzu kam ein starker Anstieg der Nettozuwanderung in den Jahren 2021 bis 2023. Während die mittleren Angebotsmieten in den Jahren 2016 bis 2022 um 9,3 Prozent sanken, wies der klassische Angebotsmietpreisindex seit 2022 wieder steigende Werte auf. Für 2024 rechnet das Immobilienberatungsunternehmen mit einem Plus von 3,7 Prozent (2023: Prognose +2,8 %).

Wohnbau zeigt Reaktion

Doch nun scheint der Baumarkt auf die angespannte Situation zu reagieren. Denn beim Wohnbau zeigt sich eine ausserordentliche Dynamik. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag erhöhte sich die auf Basis von Gesuchen ermittelte und im Jahr aufgelaufene Wohnbausumme (Year to Date – YTD) gesamthaft um 12,4 Prozent (Vorjahr: -2,2 %). Dies zeigen Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH. Wachstumstreiber ist der Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH). Im Vergleich mit der Vorjahresperiode stieg die Summe für den Bau mehrgeschossiger Wohnbauten um 16,5 Prozent (Vorjahr: +0,9 %). Gegenüber der Vorjahresperiode sind zusätzliche Investitionen von mehr als 3,7 Milliarden Franken geplant (YTD-Stichtag: 20. November). Profitieren dürfte sowohl der Neubaubereich (+16,1 %) als auch das Geschäft mit Renovierungen und energetischen Sanierungen (+19,7 %). Bei den Einfamilienhäusern sind die Investitionen nach zwei Boomjahren und einem Einbruch der Bausumme im letzten Jahr nach wie vor rückläufig (-0,9 %), insbesondere weil weniger Umbauten geplant sind (-4,5 %), was vor Jahren aufgrund der Preisentwicklung noch anders war.

Aufgrund der Wohnungsknappheit kam der Trend zu kleineren Haushalten in den

letzten Jahren praktisch zum Erliegen. Wohnraum wird häufiger geteilt. Oder wegen des Angebots von bezahlbarem Wohnraum ziehen mittlere Haushalte vermehrt als Wohnsitz Agglomerationsgemeinden mit einer relativ hohen Wohnattraktivität in Betracht. Die UBS hat dazu in ihrem Wohnattraktivitätsindikator entscheidende Faktoren wie die lokale Infrastruktur, Freizeitangebote und Wohnkosten in 13 Regionen der Schweiz analysiert. Dabei weisen Mittelzentren in zehn Regionen die höchste Attraktivität auf. Und noch ein weiteres Fazit ist bemerkenswert: In Grossregionen wie Genf wiegen die gute Infrastruktur und Lebensqualität die hohen Lebenskosten nicht auf. Ein Teil der Wohnbauinvestitionen dürfte künftig daher vermehrt in die Mittelzentren fließen. Die auf Basis geplanter Wohnbauprojekte ermittelten Summen gelten als Vorlaufindikatoren.

Mehr Wohnbauten baubewilligt

Konkreter werden Bauvorhaben mit vorliegender Bewilligung. Und bei dieser Betrachtung sieht es für die Wohnbautätigkeit noch besser aus. Denn die aggregierte Summe baubewilligter Wohnbauten erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 14,7 Prozent, wiederum mit den Mehrfamilienhäusern als Wachstumstreiber. Gemäss den Daten der Infopro Digital Schweiz GmbH stieg die im Jahr aufgelaufene Summe nominal um 16,9 Prozent, wobei der viel bedeutendere Neubaubereich nach zwei Jahren endlich aus der Minuszone findet (+17,0 %). Auch bei Um- und Anbauten sowie Kombinationen davon ist mit höheren Umsätzen zu rechnen (+16,6 %).

Die Bewilligungen hochgefahren wurden auch bei Einfamilienhäusern, wenn auch deutlich weniger dynamisch (+7,3 %). Im Gegensatz zu den Gesuchen erhöht sich das Investitionsvolumen bewilligter Um- und Ausbauten aber schneller (+9,7 %) als bei geplanten Neubauten (+5,9 %). Grundsätzlich von einer Trendwende auf dem Wohnungsmarkt auszugehen, dürfte allerdings momentan verfrüht sein.

SNB bündigt Inflation

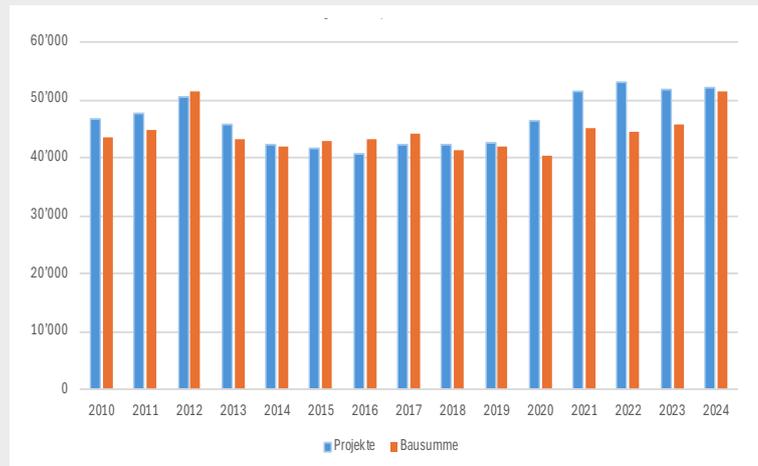
Für das höhere Wachstum der Gesamtsummen baubewilligter Wohnbauprojekte lassen sich verschiedene Gründe anführen. Angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt dürften Gesuche für Projekte, die in früheren Perioden eingereicht wurden, schneller bewilligt worden sein. Noch im letzten Jahr lagen die Werte baubewilligter Projekte aller Bereiche 8,5 Prozent im Minus, und im vorletzten Jahr stagnierten die Investitionen (-0,2 %), obwohl Bewilligungen für Wohnbauten vorlagen. In diesen Jahren war die Wohnungsknappheit bereits akut. Zudem ist im Verlaufe dieses Jahres die Finanzierung von Hochbauprojekten günstiger geworden, nachdem die Schweizerische Nationalbank (SNB) in drei Schritten den Leitzins auf nunmehr ein Prozent gesenkt hat.

Grund: Die Inflation befand sich wieder innerhalb des Zielbands von Null bis zwei Prozent, was Zentralbanken als Geldwertstabilität definieren. Im Oktober lag in der Schweiz die Inflation bei 0,6 Prozent. Für 2024 liegt die Prognose der SNB bei einer Inflationsrate von 1,2 und für 2025 bei 0,6 Prozent. Die SNB hält weitere Zinssenkun-



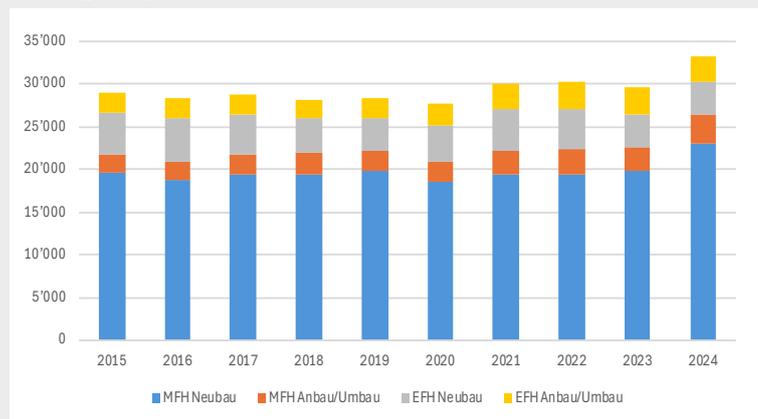
Neustark wächst rasant. Zur Abscheidung und dauerhaften Speicherung von Kohlendioxid hat das Unternehmen zusammen mit Holcim im britischen Greenwich die 20. industrielle Anlage in Betrieb genommen.

Hochbau total (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche) im Jahr aufgelaufen per 20. November 2024

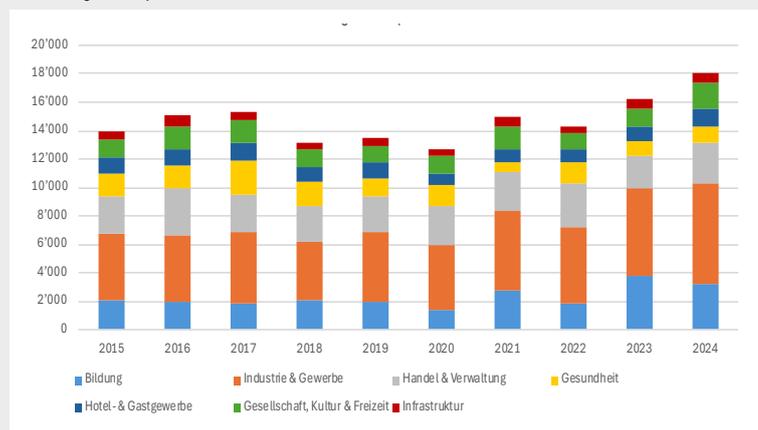


Quelle: Bauinfo-Center / Infopro Digital Schweiz GmbH

Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche) im Jahr aufgelaufen per 20. November 2024



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche) im Jahr aufgelaufen per 20. November 2024



gen für möglich, falls sich der konjunkturelle Ausblick in Europa weiter deutlich verschlechtern wird und sich die negativen Effekte von Zollkonflikten zeigen werden. Der hypothekarische Referenzzinssatz verbleibt aber bei 1,75 Prozent. Der grösste Teil der Finanzchefs von Schweizer Unternehmen ist für die Zukunft daher zuversichtlich eingestellt. Dabei blicken fast zwei Drittel der 112 befragten CFO positiv auf die Schweizer Wirtschaftsentwicklung, wie eine Umfrage des Beratungsunternehmens Deloitte zeigt.

BIP «deutlich unter Durchschnitt»

In der Schweiz wuchs im 3. Quartal das Bruttoinlandprodukt um 0,2 Prozent (sporteventbereinigt) nach 0,4 Prozent im Vorquartal. Die Expertengruppe des Bundes rechnet für 2024 wie bisher mit einem Wirtschaftswachstum von 1,2 Prozent (unveränderte Prognose). Und die UBS erwartet laut ihrer Prognose vom Oktober ein BIP-Wachstum von 1,4 Prozent (bereinigt: 1,0%). Die Einschätzung für 2025 hat die Bank dagegen auf 1,3 von zuvor 1,5 Prozent gesenkt (bereinigt wie bisher: 1,7%).

Obwohl die Bundesexperten die Wirtschaftsleistung als «deutlich unterdurchschnittlich» taxieren, scheint dies die Industrieunternehmen und Gewerbebetriebe bei ihren Ausbauvorhaben nicht zu bremsen. Die für Industriebauten geplante Summe lag weit über dem Fünfjahresdurchschnitt und 14,3 Prozent über dem Vorjahresstichtag (YTD). Das Ausmass der geplanten Investitionen von Industrie und Gewerbe erstaunt angesichts des schwierigen Umfelds. Der von der Raiffeisenbank ermittelte KMU PMI ist im November auf 50,1 Prozent gesunken nach 51,9 Punkten im Oktober, während der Index in den letzten 12 Monaten mit wenigen Ausnahmen unter der Marke von 50 Punkten lag, die Wachstum signalisieren. Dieses ging vor allem vom Inland aus, während die Auslandsnachfrage weiterhin schwach ausfiel. Bei über der Hälfte der im Index erfassten Gesellschaften handelt es sich um exportorientierte Unternehmen. Und von den Exportmärkten dürfte Unbill dräuen.

Maues Wachstum im Euroraum

Für den Euroraum meldete Eurostat für das 2. Quartal im Jahresvergleich einen Zuwachs der Wirtschaftsleistung von 0,6 Prozent (Q1: +0,3%). Das schleppende Wachstum bereitet der EZB Sorgen, weil sich der Konsum bisher nicht auf eine Weise erholt hat wie erwartet. Und die Inflation ist im

November auf 2,3 Prozent gestiegen, nachdem sie sich im Oktober bei zwei Prozent bewegte (September: 1,7%). Noch Mitte Oktober hatte die EZB den Einlagenzinsatz um 0,25 Prozentpunkte auf 3,25 Prozent gesenkt. Ende Oktober hat die EU aber Einfuhrzölle auf E-Autos aus China in Höhe von sieben bis 35 Prozent eingeführt, obwohl Autohersteller solche Massnahmen ablehnen. In diesem Jahr hat die EU-Kommission zudem 25 Antidumping- und -subventionsverfahren eingeleitet. China hat über die Jahre bei Fahrzeugen, Batterien und Solarmodulen hohe Kapazitäten aufgebaut.

Deutschland stagniert

Ein weiterer Grund für den schwachen Konjunkturverlauf im Euroraum ist die Entwicklung in Deutschland. Letztes Jahr sank im Nachbarland die Wirtschaftsleistung gesamthaft um 0,3 Prozent. Und dieses Jahr dürfte das Bruttoinlandprodukt (BIP) stagnieren. Um 0,1 Prozent ist das BIP im 3. Quartal preis-, saison- und kalenderbereinigt gestiegen nach einem Rückgang im 2. Quartal um 0,1 Prozent (Q1: +0,2%). Maschinenbauer und Unternehmen der Elektroindustrie, denen Schweizer Industrieunternehmen hochtechnische Komponenten liefern, klagten zeitweise über die schlechte Auftragslage. Von einer Stagnation der deutschen Wirtschaft geht auch das Ifo-Institut in der Septemberprognose für das Jahr 2024 aus. Erst in den nächsten beiden Jahren werde das Land auf einen stabileren Wachstumspfad zurückfinden (2025: 0,9%; 2026: 1,5%). Im November ist die jährliche Inflationsrate aber wieder auf 2,2 Prozent gestiegen.

Hoher Preis von Zöllen

In den USA hat der designierte Präsident Donald Trump letzte Woche seine Zollpläne mit Mexiko und Kanada konkreter werden lassen. Gemäss Schätzungen der Bank JPMorgan Chase dürfte ein Zoll von 60 Prozent auf chinesische Produkte und 10 Prozent auf alle übrigen Importgüter die US-Inflation 2025 um 1,5 bis 2 Prozent erhöhen. Zudem dürfte es bei der Gegenseite zu Retorsionsmassnahmen kommen, was die Exporterlöse schmälern dürfte. Im Oktober lag in den USA die Inflationsrate bei 2,6 Prozent. Und im September hat die US-Notenbank den Leitzins um einen halben Prozentpunkt auf die neue Spanne von 4,75 bis 5 Prozent gesenkt. Weitere Zins-schritte nach unten zur Straffung der Geld-

politik gelten als wahrscheinlich. Das BIP stieg im dritten Quartal aufs Jahr hochgerechnet um 2,8 Prozent, was der Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das Gesamtjahr entspricht.

Bürobau: Plus für Mittelzentren

Die künftige Bautätigkeit stimulieren dürften derweil auch die anderen Segmente des übrigen Hochbaus. Die Nachfrage nach Büroflächen hängt insbesondere auch vom Beschäftigungswachstum ab. Dieses hat sich im Verlauf des Jahres quartalsweise abgeschwächt. Im Vergleich zu den entsprechenden Vorjahresquartalen stieg in der Schweiz im 3. Quartal die Zahl der Erwerbstätigen um 0,7 Prozent nach 0,5 Prozent im Vorquartal (1. Quartal: +1,1%). Dies geht aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung des Bundesamts für Statistik (Bfs) hervor. Das anhaltend starke Beschäftigungswachstum in den Schweizer Bürobranchen hat in den letzten Jahren zu einer stabilen Nachfrage nach Büroflächen geführt.

Kurzfristige Schwankungen werden oft von langfristigen Zyklen überlagert. Dabei zeigten sich nach wie vor Folgen der Pandemie, etwa indem 57 Prozent der Unternehmen Massnahmen zur Modernisierung der IT-Infrastruktur vornahmen, wie die «Büroflächen-Barometer»-Umfrage von Wüest Partner eruierte. Allerdings besteht für Schweizer Unternehmen weniger Druck, Büroflächen zu reduzieren, weil die Mietkosten im Verhältnis zu den Lohnkos-



Bild: Stefan Schmid

teim Bahnhof Stadelhofen in der Stadt Zürich nimmt das von Calatrava konzipierte Gebäude für Büro- und Gewerbenutzungen Gestalt an. Formal nehmen die statischen Elemente Bezug zum ebenfalls von ihm vor Jahrzehnten entworfenen Terminal.

ten gering seien, was sich auch in Holland oder Dänemark beobachten lasse.

Detailhandel stabilisiert sich

Wie bei den Wohnflächen werden laut der Studie Handels- und Verwaltungsbauten von einer Sanierungswelle erfasst. Ein Grossteil der Investitionen betreffe energetische Sanierungen sowie klassische Auf-



Bild: Stefan Schmid

Auf dem Gelände der ETH Zürich in Höngg sollen im neuen Labor- und Technologiegebäudes im Rahmen der experimentellen Physik komplexe Materialien im Grenzgebiet der Quantenphysik erforscht werden.

wertungen der Büros. Trotz der strukturellen Veränderungen wie Homeoffice und Desk-Sharing bewertet das Beratungsunternehmen den Schweizer Büroflächenmarkt mittel- bis langfristig als stabil, auch weil die rückläufigen Investitionen in Neubauten das Angebot begrenzen. Obwohl laut der Befragung Innenstädte als Firmensitz bevorzugt werden, gewinnen dank guter Verkehrsanbindung auch Orte ausserhalb der klassischen Zentren als Firmensitz an Bedeutung. Mitteltgrosse Zentren wie Luzern, Winterthur, Lugano und Nyon könnten in den kommenden Jahren von einer höheren Dynamik in diesem Segment profitieren.

Ein leichter Anstieg der Büroflächen nachfrage sei unter der Bedingung zu erwarten, dass über Jahre von einem stabilen Stellenwachstum ausgegangen werde. Zwischen dem 3. Quartal 2019 und 2023 verzeichnete die Schweiz laut der Studie von Wüest Partner fast durchwegs über ein stabiles Beschäftigungswachstum von 1,2 Prozent. Auch der Anstieg von Personen mit Büropräsenz werde die Nachfrage stimulieren. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Segmentsumme war laut Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH in den letzten Jahren allerdings von einer hohen Volatilität geprägt. Den Einbruch der Investitionen im Vorjahr (YTD: -33,7 %) auf den tiefsten Wert in der langjährigen Zeitreihe konnte der Bürobau mit einem Plus von 30,9 Prozent dieses Mal aber wieder weitgehend kompensieren.

Beim stationären Detailhandel hat der Konkurrenzdruck durch den seit der Pan-

demie schnell wachsenden Onlinehandel zumindest nicht mehr zugenommen, wie die Raiffeisenbank in ihrer Studie schreibt. Damit befinde sich das ausgeschriebene Flächenangebot ungefähr auf dem Niveau wie beim Ausbruch der Pandemie. Das leicht negative Mietpreiswachstum werde aber voraussichtlich Bestand haben.

Gute Schneebasis für Wintersaison

Bei den Investitionen der öffentlichen Hand in Bildung und Gesundheit zeigen sich gegenläufige Trends. Die geplanten Investitionen des Segments Bildung gingen im Vergleich zum Vorjahr zwar zurück (-16,3 %), blieben aber 22,8 Prozent über dem Zehnjahresmittel. Die Marke von drei Milliarden Franken wurde sogar zum zweiten Mal in Folge übertroffen. Unterdurchschnittlich entwickelten sich dagegen die Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur des Gesundheitswesens, das im Vorjahresvergleich mit einem Plus von 11,1 Prozent gleichwohl bestehen kann. Einen überdurchschnittlichen Wachstumsbeitrag von 13,8 Prozent kann auch das Segment Infrastruktur ausweisen (Vorjahr: +40,2 %).

Gastgewerbe investitionsfreudig

Der Schnee kam dieses Jahr wie bestellt. Für die Wintersaison wurden insgesamt 18,1 Millionen Übernachtungen gebucht, was zum Vorjahr einem Plus von 0,8 Prozent entspricht. Davon geht BAK Economics laut einer Studie aus. Und die in der Ferienhausvermietung tätige Interhome meldet bei den Buchungen im Wallis für die Wintersaison ein Plus von sieben Pro-

zent. In der Sommersaison waren es gar rekordmässige 23,5 Millionen Logiernächte. Trotz des Erfolgs hat mehr als die Hälfte der Hotelbetriebe aufgrund von hohen Personalkosten sowie gestiegenen Energiepreisen mit sinkenden Margen zu kämpfen, wie Ende Oktober eine Umfrage des Verbands Hotellerie Suisse ergab. Gleichwohl scheint die Branche mit mehr Zuversicht zu agieren. Denn die Hotelbetreiber konnten die geplanten Investitionen zum zweiten Mal in Folge auf über eine Milliarde Franken ausweiten (YTD: +20,3 %) und an die Vorpandemiezeit anknüpfen. Der Winter einbruch und die Zahl der Buchungen dürften die Ertragskraft der Betriebe weiter verbessern.

Auch die Schweizer Bergbahnen haben nach der Pandemie eine robuste finanzielle Erholung hinter sich. Rund 30 Prozent der Wintersportbahnen und 75 Prozent der Ausflugsbergbahnen können eine gute bis sehr gute Kapitalrendite ausweisen. Dies ist das Kurzfazit über die Finanzsituation in der Seilbahnbranche, wie eine Analyse der Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit Seilbahnen Schweiz ergab. Eine eindruckliche Kehrtwende vollzogen hat das Segment «Gesellschaft, Kultur und Freizeit», und zwar vom tiefsten Wert in der Zeitreihe im vorletzten Jahr (-30,1 %) auf den höchsten in diesem Jahr (YTD: +40,1 %).

Rekordergebnis zu erwarten

Die aggregierte Hochbausumme wird im Vergleich zum Vorjahr gesamthaft um 12,5 Prozent zulegen und sich voraussichtlich nominal dem Wert von 58 Milliarden Franken annähern. Über einen Zeitraum von zehn Jahren gesehen handelt es sich um ein Rekordergebnis (Vorjahr: 51,3 Mrd. CHF). Die Zahl der Projekte dürfte sich um 0,5 Prozent erhöhen (Vorjahr: -2,3 %). Dies zeigen Prognosen für das Gesamtjahr auf Basis von Daten der Infopro Digital Schweiz GmbH, wobei für die Hochrechnung der Endjahreswerte ab Stichtag 20. November jeweils das Fünfjahresmittel zugrunde lag. Das Resultat ist umso bemerkenswerter, als sich 2024 die Bauteuerung im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgeschwächt hat. Allerdings ist das Wachstumstempo auch auf eine Reihe von Grossprojekten zurückzuführen, welche jeweils die Segmentsumme hochschnellen liessen und die Diskrepanz zwischen den geplanten Investitionen und der Zahl der Projekte zum Teil erklären dürfte. Für die Auftragslage des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes sind es gesamthaft jedoch gute Aussichten. ■



Mit einem Campus sollen in Brig-Glis VS drei Bildungseinrichtungen für höhere Pflegeberufe an einem Standort zusammengeführt werden. Situiert ist das Gebäude mit einer Holz-Hybrid-Struktur in der Nähe des Spitals.