

Baublatt-Analyse 4. Quartal 2019

Schlussquartal verminderte Jahresergebnis

Die Summe geplanter Bauprojekte des Schlussquartals deutet auf eine Verlangsamung der Hochbautätigkeit hin bei verhaltenen Prognosen für die Schweizer Wirtschaft für dieses Jahr. Dabei sind die Auswirkungen des Coronavirus für die Weltwirtschaft noch nicht absehbar.

Von Stefan Schmid



Beim Schweizer Hochbaugewerbe hat sich im Schlussquartal der Rückgang beschleunigt. Die Summe geplanter Hochbauprojekte ist im 4. Quartal im Vergleich zum Vorjahr um 7,0% zurückgegangen, während sich gleichzeitig die Zahl der Objekte aber auf Vorjahresniveau halten konnte (-0,2%). Noch deutlicher ist die Abschwächung im Vergleich zum 3. Quartal. Die Summe geplanter Hochbauinvestitionen sackte um 11,0%, die Zahl der Objekte sogar um 14,6% ab. Weil die

Bausumme im 1. Quartal einen hohen Wert erreichte, hielt sich das Minus übers Gesamtjahr gesehen in Grenzen. Die 2019 geplanten Hochbauinvestitionen verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3%, auf Basis des Siebenjahresdurchschnitts sind es gesamthaft 3,1%.

Baupreise blieben stabil

Die Abschwächung manifestiert sich auch bei den Zementlieferungen. Im 4. Quartal 2019 gingen diese laut dem Verband der

Schweizerischen Zementindustrie (Cemuisse) gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal unter Einbezug des Basiseffekts um 4,9% zurück. Der Trend einer Abschwächung kündigte sich bereits früher an. Nach dem wachstumsstarken ersten Quartal (+4,8%), drehte der Index im zweiten Quartal ins Minus (-0,2%) und verlor auch im dritten Quartal zusätzlich an Boden (-1,5%). Aufs Gesamtjahr bezogen resultierte beim Zementverbrauch im Vergleich zu 2018 ein Minus von 1,7%.

Die Baupreise sind in der Schweiz in den sechs Monaten bis Oktober stabil geblieben. Der Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (BFS) verharrte gegenüber der Aprilerhebung bei 99,7 Punkten, verzeichnete aber innert Jahresfrist einen Anstieg von 0,4%. Der Rückgang bei den Hochbaukomponenten ist auf tiefere Preise für Sanitär- und Aufzüge zurückzuführen, die allerdings von höheren Preisen für Mauer- und Fassadenarbeiten ausgeglichen wurden. Höhere Preise angefallen sind

ebenfalls beim Tiefbau, insbesondere beim Erd- und Unterbau sowie beim Oberbau. Einen rückläufigen Trend zeichnet grundsätzlich auch die Bausumme des Segments Wohnrenditeliegenschaften nach, geprägt von statistischen Ausreißern in beide Richtungen.

Weniger Renditeliegenschaften

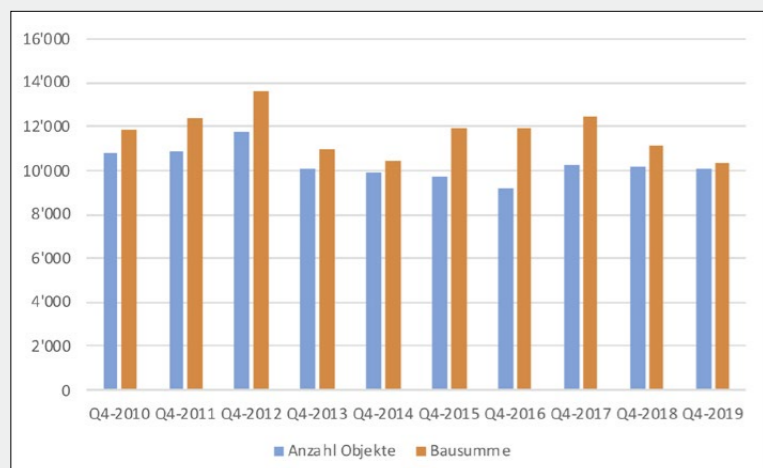
Im letzten Quartal reduzierte sich die auf Basis von Baueingaben aggregierte Gesamtsumme gegenüber dem entsprechen-

den Vorjahreswert um 13,5% (3. Quartal: +17,4%). Im MFH-Segment ist der Rückgang vor allem auf das Neubaugeschäft zurückzuführen, dessen Bausumme sich um 12,2% abschwächte (3. Quartal: +14,3%). Dies zeigen Auswertungen von Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH. Neubauten machen den überwiegenden Teil der Hochbauinvestitionen aus, im Schlussquartal waren das gut 85,5%. Die projektierte Bausumme ins Minus drückten aber ebenfalls die rückläufigen Ausgaben für An- und

Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

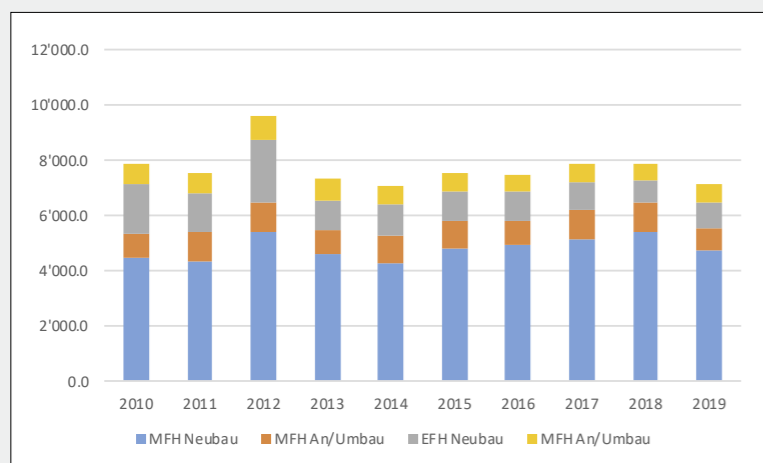
Volumen	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH	Schweiz	deutsche Schweiz	Suisse romande	Svizzera italiana
< 1	852	78	81	1014	325	88	450	148	94	493	77	449	207	96	83	677	105	532	228	508	564	66	547	550	81	845	9238	6874	1774	590
1 – 4,9	128	8	13	134	47	11	72	51	6	40	13	96	11	8	15	93	14	35	42	58	50	7	115	67	22	193	1349	994	303	52
5 – 9,9	27	1	3	29	18	7	7	12	4	5	1	17	3	2	1	14	1	5	10	5	5	1	18	6	4	52	258	207	46	5
10 – 24,9	14	2	1	13	3	1	6	12	0	7	0	15	6	1	1	9	2	0	1	5	7	0	22	1	2	21	152	100	45	7
25 – 49,9	1	0	0	4	0	1	0	2	0	4	0	0	0	0	0	2	0	1	1	1	0	0	10	2	1	7	37	25	12	0
50 – 99,9	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	2	2	10	7	2	1
> 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0	0
Anzahl	1024	89	98	1194	393	108	535	226	104	549	91	578	227	107	100	795	122	573	282	577	627	74	713	627	112	1121	11046	8209	2182	655
Bausumme	928.413	66.239	67.073	1006.172	325.54	158.02	389.176	513.931	50.919	439.269	60.549	732.274	155.354	52.75	59.354	641.95	86.436	215.743	263.409	346.897	389.865	27.087	1191.179	460.508	304.147	1725.123	10657.377	7757.681	2502.133	397.563

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

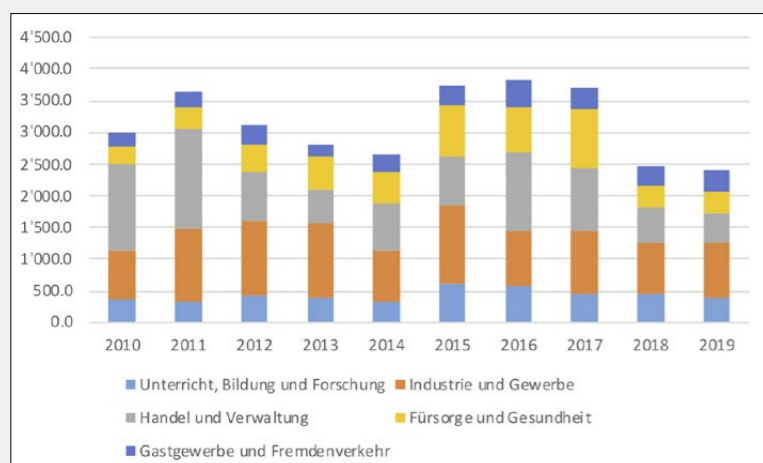


Quelle: Baum-Center / Docu Media Schweiz GmbH

Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Umbauten (-20,5%). In der Langzeitbetrachtung sieht es etwas weniger dramatisch aus, denn im 4. Quartal befand sich die gesamte projektierte Bausumme noch 3,6% unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Die Gesamtsumme des MFH-Segments lag übers letzte Jahr gesehen 0,4% im Plus, mit einer ebenfalls rückläufigen Neubauproduktion allerdings (-0,5%). Wachstumsimpulse dürften von Umbauten ausgehen, für welche sich die 2019 geplanten Investitionen um 4,8% erhöhten.

Trotz der verlangsamten Neubautätigkeit dürfte der Druck auf die Mieten anhalten. Bei den ausgeschriebenen Wohnungen gingen laut Analysen des Beratungsunternehmens Wüest Partner die Mietpreise 2019 schweizweit um durchschnittlich 0,9% zurück. In der Mittelfristbetrachtung zeigen die Zahlen dagegen eine Zunahme. Tatsächlich befand sich der von Homegate und der Zürcher Kantonalbank erhobene Mietpreisindex Ende 2019 im landesweiten Durchschnitt sogar leicht über dem Stand von Anfang 2016, nachdem er zwischenzeitlich abgesunken war. Vor allem in den Städten sind die Mieten in dieser Zeit teils stark gestiegen, in der Stadt Zürich in den letzten vier Jahren etwa um 6,6%, in Basel um 2,6% und in Bern um 1,6%. In Genf blieben die Mietpreise stabil, während es Lausanne im Durchschnitt eine Senkung um 1,5% gab. Wüest Partner geht davon aus, dass der Referenzzinssatz voraussichtlich in den nächsten Monaten reduziert wird und damit für Mieter ein entsprechender Senkungsanspruch besteht, was den Anstieg vor allem in Städten dämpfen könnte. Für zusätzliche Nachfrage Sorge der Umstand, dass vermehrt Singles Haushalte bilden.

Einfamilienhaus umbauen im Trend

Zwar sind die Preise für Wohneigentum und Einfamilienhäuser (EFH) im der zweiten Hälfte 2019 weniger stark gestiegen als im ersten Halbjahr, doch bleibt Wohneigentum aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen gefragt. Ein starker Preisanstieg wie in den Jahren 2017 und 2018 ist laut Wüest Partner nicht zu erwarten, da Wohneigentum aufgrund der strengeren Tragbarkeitsregeln für weniger Nachfrager finanzierbar ist. Immobilienkäufer müssen sich demnach ihre Hypothek nicht nur zu den aktuell tiefen Zinsen noch leisten können, sondern auch bei einem Hypothekensatz von 4 bis 5 Prozent.

Die geplante Bausumme des EFH-Segments legte im 4. Quartal gegenüber dem



Im Tourismussegment sind viele Projekte in der Pipeline (Bild: Das neue Moxy-Hotel im Berner Wankdorf-Quartier wird im Frühjahr eröffnet).

Vorjahr ein stattliches Plus von 7,6% hin. Das Neubaugeschäft erhöhte sich mit 8,6% sogar noch stärker als der Bereich Bauen im Bestand (+6,3%). Zwar konnte das Segment im 4. Quartal den jahrelangen Abwärtstrend brechen, doch lag die Summe im Schlussquartal immer noch 20,0% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Neubau- und Umbautätigkeit summierten sich 2019 gesamthaft auf einen Wert, der in etwa jenem des Vorjahres entspricht. Auch bei den Einfamilienhäusern bildete sich die geplante Summe für Neubauten zurück (-2,8%). Voraussichtlich werden in diesem Segment mehr Mittel in den Umbaubereich fließen als im Vorjahr. 2019 stieg die dafür vorgesehene Summe um 3,7%, wobei Umbauten beim EFH-Segment im Gesamtjahr 2019 mit einem Anteil von 46,0% bedeutender sind als bei den Mehrfamilienhäusern.

Bau von Büroflächen schrumpft

Der Bürobau hat dagegen ein schwaches Jahr hinter sich. Die Hochbautätigkeit nahm in diesem Segment im letzten Quartal gegenüber dem Vorjahr um 16,4% ab. Mit einer Ausnahme blieben die geplanten Investitionen in Bürogebäude in den vier Quartalen weit unterhalb des Zehnjahresdurchschnitts. Im 4. Quartal erreichte die geplante Bausumme nur knapp die Hälfte des Zehnjahresdurchschnitts (48,7%). Übers Gesamtjahr gesehen lag die projektierte Bausumme noch 1,1% unter dem Wert von 2018. Zugleich war es das zweit-schlechteste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Entsprechend bewegte sich die ad-

dierte Gesamtsumme des Bürosegments für 2019 gesamthaft 21,5% unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Aufgrund der rückläufigen Produktion in den letzten Jahren sind Büroflächen vor allem in den Städten knapp geworden. In der Stadt Zürich hat sich das Flächenangebot an guten Lagen seit 2017 halbiert, wie eine Studie der Credit Suisse feststellte. Bei den Leerständen sei ein Niveau erreicht, das letztmals vor 17 Jahren zu beobachten gewesen sei. Im Wettbewerb um Fachkräfte mieten Unternehmen vermehrt Büroflächen in Innenstädten, um Mitarbeitern attraktive Arbeitsstandorte zu offerieren. Entsprechend sind die Mietpreise für Büroflächen an Zentrumslagen gestiegen, so die Grossbank. Dank der Konjunkturentwicklung waren Büros in den letzten Jahren gefragt. Doch die Entwicklung betreffe die Städte und weniger die Peripherie, wo das Überangebot die Eigentümer nach wie vor zu Preissenkungen zwingt. Aufgrund der schwachen Flächenproduktion geht die Bank mittelfristig von einer Erholung des Büromarkts aus.

Schulen und Spitäler rückläufig

Richtungslos gab sich das Segment Schulen. 13,5% lag die Bausumme im 4. Quartal unter jener der Vorjahresperiode, noch im 3. Quartal waren es im Vergleich zum Vorjahr +21,3%. Die auf Basis von Baugesuchen ermittelte Summe, die von Oktober bis Dezember eingereicht wurden, blieb auch deutlich unter dem Durchschnitt der Schlussquartale der letzten

zehn Jahre (-8,6%). Die Gesamtjahressumme des Segments verminderte sich 2019 um 7,2%, wobei die Summe 6,8% über dem Zehnjahresdurchschnitt befand.

Im vierten Quartal erhöhte sich die geplante Bausumme für Spitäler gegenüber dem Vorjahr um 0,9%. Auch über das gesamte Jahr 2019 betrachtet zeichnete sich bei der Bautätigkeit im Gesundheitsbereich keine Besserung ab. Die im Jahr aufgelaufene Summe fiel zum Vorjahr um 32,3%, auch lag der Gesamtjahreswert 29,2% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Nach wie vor auf dem Wachstumspfad bewegt sich der Industriebau, auch wenn sich zwischenzeitlich die Aussichten für dieses Jahr verdüsterten.

Industriebau noch robust

Ende Jahr verlangsamte sich das Wachstumstempo im Vergleich zu den Vorjahresquartalen (Q3: +14,1%), doch wuchs die projektierte Summe für Industrie- und Gewerbebauten robust um 5,1%. Die gute Stimmung im Schlussquartal schlug sich auch bei den Zahlen für das Gesamtjahr nieder. Die im letzten Jahr projektierte Segmentsumme lag 16,5% über dem Vorjahreswert und immerhin noch 0,8% über dem Zehnjahresdurchschnitt. Zwar sind Betriebskredite für Gewerbebetriebe dank tiefer Zinsen günstig und Anleihen von Unternehmen mit guter Bonität bei Investoren als Anlagealternative zu Aktien beliebt, doch aufgrund der Unsicherheiten könnten Unternehmen vermehrt Investitionsvorhaben zurückstellen. FORTSETZUNG AUF SEITE 12

Das Wachstum des Schweizer Bruttoinlandsprodukts (BIP) für das 2019 ist geringer ausgefallen als erwartet, weshalb die meisten Prognoseinstitute ihre Einschätzungen gesenkt haben. Die Prognosen liegen aktuell zwischen 0,7 und 1,1%. Dennoch erzielte die Schweiz 2019 einen hohen Exportüberschuss, vor allem dank Ausfuhren von Pharma- und Chemieprodukten. Dagegen hat sich die Situation bei der Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie verschlechtert. Das fünfte Quartal in Folge ist laut der Branchenorganisation Swissmem die MEM-Industrie mit schrumpfenden Bestimmungseingängen konfrontiert. Im dritten Quartal sanken die Auftragseingänge zum Vorjahr um 15,0%, die Umsätze um 7,4%.

Nach dem Teilabkommen zwischen den USA und China und der Brexit-Agonie hatte sich die Lage für die Weltkonjunktur etwas beruhigt, doch dürften die globalen handelspolitischen Unsicherheiten die Schweizer Wirtschaft auch 2020 hemmen, wie die UBS-Ökonomen im Outlook Schweiz schreiben. Die Prognosen für die hiesige Wirtschaft seien allerdings mit Risiken behaftet. Das betreffe auch das Coronavirus, dessen wirtschaftliche Folgen entsprechend der Ausbreitung immer weitreichender werden, aber noch nicht in die Prognose eingeflossen seien. «Es ist noch zu früh für eine Aussage darüber, wie das Virus das Wachstum beeinflusst, insbesondere in der Schweiz», sagte UBS-Ökonom Alessandro Bee Ende Januar gegenüber der Nachrichtenagentur AWP.

China will wieder produzieren

Die Folgen des neuen Coronavirus dürften die chinesische Wirtschaft zusätzlich bremsen. Inzwischen meldete zu Beginn des Monats ein chinesisches Forschungsteam, dass bei der Bekämpfung des nCoV anscheinend ein Durchbruch gelungen ist, wobei der Fortschritt noch nicht offiziell bestätigt wurde. Mitte des Monats hat die chinesische Regierung bekanntgegeben, dass die Industrieproduktion wieder hochgefahren werden soll. Doch dafür dürfte es noch zu früh sein. Denn es ist unklar, ob sich das Virus über die Luft übertragen kann und wie lange es auf kontaminierten Oberflächen ansteckend bleibt. Auch hatte sich letzte Woche die Zahl der Toten innerhalb eines Tages verdoppelt, die Zahl der neu nachgewiesenen Infektionen verzehnfachte sich.

Viele chinesische Fabriken stehen schon seit geraumer Zeit still. Die Regierung reagiert bereits vorher auf das vergleichs-



Das Coronavirus könnte den internationalen Handel beeinträchtigen und in der Schweiz die Konjunktur bremsen (Bild: Rheinhafen in Basel).

Bild: Stefan Schimid

weise geringe Wachstum mit Investitionen in Infrastrukturprojekte, die Zentralbank soll ihrerseits die Kreditvergabe ankurbeln. Die Ökonomen von Sony Financial Holdings rechnen ohnehin damit, dass Chinas Wachstumsrate im laufenden Jahr unter die Marke von sechs Prozent fallen wird. 2019 konnte das Land die Wirtschaftsleistung lediglich um 6,1% steigern. Sollte die Wachstumsrate der chinesischen Wirtschaft weiter einbrechen, wären die Folgen für die globale Konjunktur unabsehbar, zumal sich auch die europäische Wirtschaft nicht in bester Verfassung ist.

Zinssenkungen möglich

Die Wirtschaft im Währungsraum war im Schlussquartal 2019 vor allem wegen einer schwachen Konjunktur in Frankreich und Italien nur leicht um 0,1% gewachsen (3. Quartal: +0,2%). Um der schwächelnden Wirtschaft im Euroraum wieder etwas mehr Schwung zu verleihen, dürfte die Europäische Zentralbank (EZB) im laufenden Jahr voraussichtlich eine Zinssenkung vornehmen. Dazu rät der EZB auch der US-Ökonom Kenneth Rogoff. Er hält Zinssenkungen für die einzige zukunftsträchtige Methode, um in turbulenten Zeiten die Geldpolitik wirksam zu halten, wie er am Rande des World Economic Forum in einem Interview mit dem deutschen Nachrichtenmagazin «Der Spiegel» erklärte. Die geldpolitischen Effekte, die mit dem Kauf von Anleihen der Mitgliedsländer anvisiert werden, hält Rogoff dagegen für begrenzt. Den Euro beurteilt Rogoff nach wie vor als fragil. Und er befürchtet, dass ein Konjunktüreinbruch in China vor allem Europa treffen könnte.

Deutschland schafft Stellen

In Deutschland verlor der Export gegen Jahresende an Tempo. Der Handelskonflikt bescherte dem Chemiesektor sowie dem

Maschinenbau und der Autoindustrie eine rückläufige Produktion. Im vierten Quartal ging die Produktion der gesamten Industrie im Vergleich zum Vorquartal um 1,9% zurück. Laut Umfragen unter 13 Banken dürfte das Wachstum der deutschen Wirtschaft 2019 noch 0,6% betragen (2018: +1,5%). Trotzdem konnten in Deutschland viele neue Stellen geschaffen werden, die Arbeitslosenrate erreichte im September den tiefsten Wert seit der Wiedervereinigung (3,1%). Gut läuft es auch den Bauunternehmen dank grosser Nachfrage nach Immobilien und Investitionen in öffentliche Infrastrukturvorhaben. Im Oktober lagen die Umsätze im Bauhauptgewerbe 1,3% höher als im Vorjahr. In den ersten zehn Monaten betrug das Plus 5,9%.

USA verfehlten Wachstumsziel

Zwar verzeichnete die US-Industrieproduktion in den Monaten des Schlussquartals überraschend einen Anstieg, doch fiel der Einkaufsmanager-Index des verarbeitenden Sektors auf 47,2 Punkte von 48,1 Zählern im Vormonat. Das ist der tiefste Wert seit Juni 2009, als sich die USA in einer Rezessionsphase befanden. Damit bekommen auch die USA den Handelskonflikt mit China zu spüren. Dennoch konnte die Arbeitslosenquote auf 3,5% gedrückt werden, den tiefsten Stand seit 50 Jahren. Als Stütze der US-Wirtschaft erwies sich auch der Konsum, sodass 2019 ein Wachstum von 2,3% resultierte, was allerdings deutlich unter den von der Regierung angestrebten 3,0% liegt. Weil sich die Inflation nach wie vor unter den Zielwert von 2,0% befindet, belies die amerikanische Notenbank den Leitzins im Korridor von 1,5 bis 1,75 Prozent. Experten rechnen in diesem Jahr mit drei Zinsrunden, gleich viele wie im Vorjahr. ■



**Hallenbüros mit Überblick
Schnelle Realisierung
Top Service**

SOSAG BOX

SOSAG Baugeräte AG
Allmendstrasse 3
8422 Pfungen

T: 052 315 39 22
F: 052 315 39 24
info@sosag.ch
www.sosag.ch



53442

ARAG

**20-JÄHRIGES JUBILÄUM
FEIERN SIE MIT UNS!**

**SAMSTAG, 28. MÄRZ 2020
ab 9.00 bis 17.00 Uhr in Hasle**

Entdecken Sie innovative Mietlösungen

Testen Sie den SANY SY155U

Essen Getränke Street Bike Show

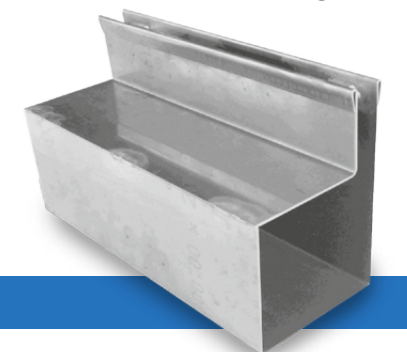
ARAG Bau AG | Zinggen | 6166 Hasle | Telefon 058 710 00 00
Details des Anlasses via www.arag-bau.ch

53429

Entwässerungssysteme in Edelstahl

Sacchet Metallwaren AG

Ihr Partner für Flachdachentwässerung.



VORPLATZ

Flachdach
Parkdeck

Wir fertigen nach Kundenwunsch und den Anforderungen der örtlichen Gegebenheit kurzfristig und zuverlässig.

Ihre Anfrage würde uns freuen.

52470

Sacchet Metallwaren AG | Deutsche Strasse 17 | 7203 Trimmis
Fon +41 81 353 35 50 | Fax +41 81 353 51 57 | www.spenglerbedarf.ch