

Baublatt-Analyse 4. Quartal 2020

Schlusspurt verbessert Jahresbilanz

Das Schweizer Bauhauptgewerbe setzt im Schlussquartal zur Konsolidierung an. Die Segmente dürften sich aber unterschiedlich entwickeln. Der Wohnbau ist von gegenläufigen Tendenzen geprägt. Die Industrie plant hohe Investitionen, der Bürobau legte einen Schlusspurt hin. Zuversicht keimt in der Hotel- und Tourismusbranche auf.

Von Stefan Schmid

Bild: Stefan Schmid

Die Corona-Krise ist zwar noch nicht ausgestanden, doch Ende des Jahres war der Blick in die Zukunft wieder von positiveren Erwartungen geprägt, was der Bautätigkeit Auftrieb verleihen dürfte.

Nach einem schwierigen Jahr gab das letzte Quartal wieder Anlass zur Hoffnung auf eine rasche Erholung der Schweizer Baukonjunktur. Darauf deuten die im 4. Quartal eingereichten Gesuche und das geplante Investitionsvolumen in Hochbauten hin. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal erhöhte sich im 4. Quartal 2020 die auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme um 15,5 Prozent, wobei einschränkend der sehr tiefe Bezugswert des Vorjahres zu

berücksichtigen ist. Im Vergleich zum Vorquartal verzeichnete die Bausumme gesamthaft ein Plus von 7,3 Prozent. Die geplanten Hochbauinvestitionen befanden sich dabei deutlich über dem Durchschnitt aller vier Quartale, der Zehnjahresdurchschnitt wurde ebenfalls übertroffen.

Die Zahl der Gesuche schoss im 4. Quartal um 20,6 Prozent nach oben auf den höchsten Wert der letzten zehn Jahre, was aufgrund des tiefen Vorjahreswerts wiederum zu relativieren ist. Das Niveau

des dritten Quartals erreichte die Zahl der Gesuche aber bei weitem nicht.

Abgeschwächt trotz gutem Quartal

Auffallend war beim Wohnbau die Dynamik, welche das Segment Renditeliegenschaften nach drei rückläufigen Quartalen erfasste. Die geplante Investitionssumme für den Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) erhöhte sich zum Vorjahresquartal gesamthaft um 4,7 Prozent. Den Markt etwas beleben dürfte das Geschäft mit An-

und Umbauten (+13,2%), auch sind im MFH-Segment mehr Neubauten geplant (+3,2%), wie die Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH zeigen. Das Umbaugeschäft ist stark regional geprägt. Vergleichsweise hohe Umbauquoten wiesen im Schlussquartal Basel-Stadt, Genf und Bern aus sowie einige ländliche die Kantone. Bezogen auf die Gesamtschweiz hat sich die Umbauquote im 4. Quartal aber abgeschwächt, während sie in den ersten drei Quartalen bei 30 Prozent oder darüber lag.

Trotz des guten Abschneidens im letzten Quartal dürfte der Bau von Renditeliegenschaften aber vor einer Abschwächung stehen. Der kumulierte Wert des MFH-Segments lag per Ende Jahr 5,5 Prozent unter jenem des Vorjahres. Weil rund drei Viertel der per Ende Jahr geplanten Investitionen in Wohnrenditeliegenschaften fließen, resultiert für den gesamten Wohnbau (MFH- plus EFH-Segment) ein Minus von 2,0 Prozent. Daran kann auch die Tatsache nichts ändern, dass die ge-

samte im Wohnbau geplante Summe im 4. Quartal gegenüber dem Vorjahr um 7,9 Prozent zulegte.

Einfamilienhäuser boomen

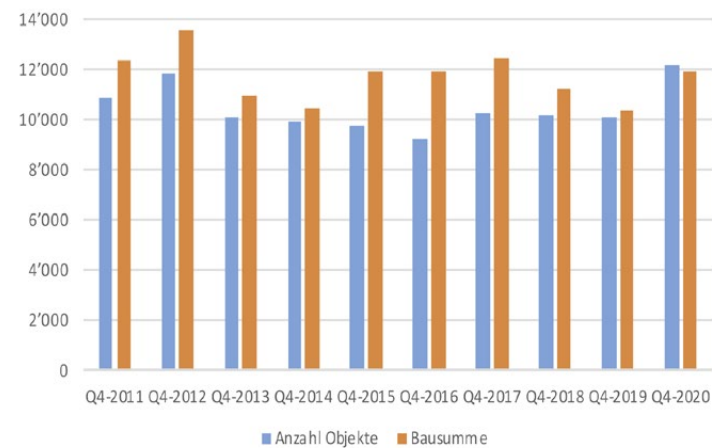
Dass die Gesamtsumme des Wohnbaus nicht noch weiter zurückfiel, ist den überdurchschnittlichen Zuwachsraten des Segments Einfamilienhäuser (EFH) zuzuschreiben. Gesamthaft summierten sich im Schlussquartal die geplanten Investitionen in dieses Segment auf einen Wert, der sich

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	1069	56	87	1200	391	107	543	134	101	580	110	585	263	84	75	794	118	737	334	688	617	95	503	719	93	995	11078	8407	2025	646
1 – 4,9	137	6	8	144	72	19	79	47	14	76	21	88	27	25	9	93	12	61	56	63	54	9	135	85	21	173	1534	1114	362	58
5 – 9,9	30	2	0	31	8	5	7	18	0	12	0	15	2	1	1	20	2	9	12	16	8	7	20	11	4	52	293	231	54	8
10 – 24,9	16	0	1	13	3	1	5	8	0	8	1	10	2	1	1	7	1	6	5	6	3	0	14	6	2	19	139	103	33	3
25 – 49,9	0	0	0	2	0	0	1	1	0	3	0	2	1	0	0	4	0	1	2	2	0	0	2	1	4	6	32	26	6	0
50 – 99,9	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	2	0	5	0	0	5	17	9	6	2
> 100	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	5	3	2	0
Anzahl	1253	64	96	1390	475	132	635	209	115	679	132	700	295	111	86	918	133	816	410	775	684	111	681	822	124	1252	13098	9893	2488	717
Bausumme	900.932	33.352	44.09	1021.695	445.505	108.871	423.667	455.682	43.894	553.214	88.786	599.972	162.231	90.132	51.266	658.977	78.994	526.748	434.139	467.031	437.522	95.55	1660.585	528.979	273.385	2098.715	12283.914	8705.42	3126.482	452.012

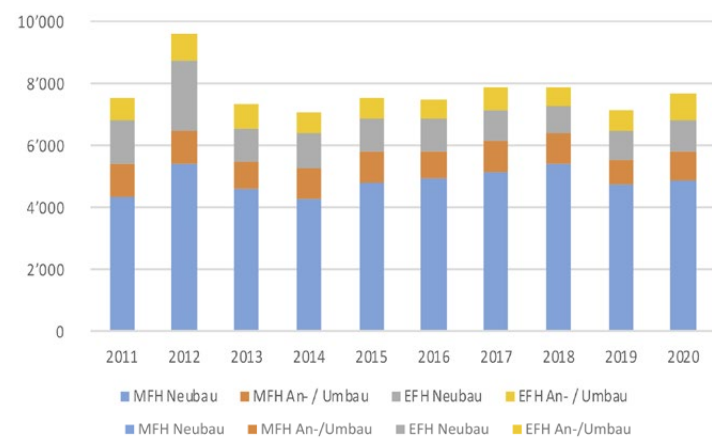
Quelle: Baufinanz-Center / Docu Media Schweiz GmbH

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

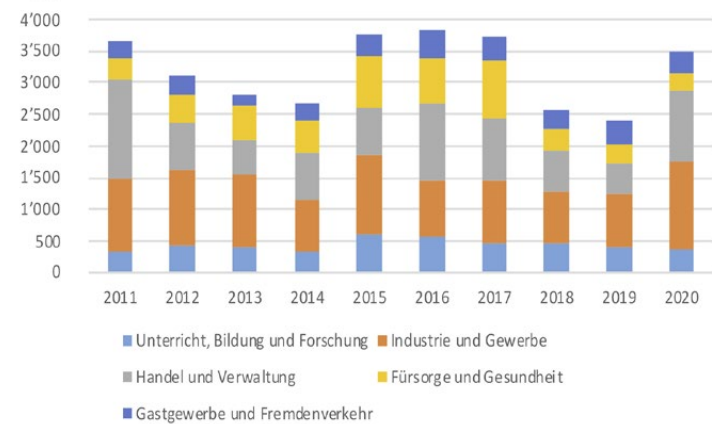


Quelle: Baumite-Center/Docu Media Schweiz GmbH

Wohnbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



Übriger Hochbau (geplante Bausumme in Millionen Franken)



19,5 Prozent über dem entsprechenden Vorjahresquartal bewegte (3. Quartal: +20,1%). Im Verlaufe der Corona-Pandemie erhielten die eigenen vier Wände als Rückzugsort mitunter einen grösseren Stellenwert. Viele justierten in dieser Zeit ihre Wohnbedürfnisse neu, was zusammen mit den tiefen Hypothekenzinsen die Nachfrage befeuerte und im letzten Jahr zu einem starken Preisanstieg führte. Im Schlussquartal befand sich der entsprechende Index von Fahrländer Partner 7,1 Prozent über dem Stand des Vorjahresquartals, wobei vor allem das Luxussegment avancierte. Aufgrund der Preisentwicklung im EFH-Segment weichen Käuferinnen und Käufer auf bestehende Bauten aus, die nach eigenen Wünschen umgebaut werden. Auf diesem Weg lässt sich der Traum vom eigenen Haus günstiger realisieren. Daher sind deutlich mehr Um- oder Anbauten sowie Kombinationen davon geplant. Die für Umbauten von Einfamilienhäusern projektierte Summe erhöhte sich im 4. Quartal um 32,6 Prozent (3. Quartal: +17,1%). Zwar hat sich das Wachstum beim Neubaugeschäft (EFH) abgeschwächt, doch befand sich die Summe immerhin noch 9,9 Prozent im Plus (3. Quartal: +23,2%). Und der Boom bei den Einfamilienhäusern dürfte sich fortsetzen. Die kumulierte Summe geplanter Investitionen lag zum Jahresende 10,7 Prozent über dem entsprechenden Vorjahresniveau.

Industrie investiert kräftig

Bei Industrie und Gewerbe hat sich die Stimmung im letzten Quartal 2020 deutlich aufgehellt. Diesen Befund stützt eine repräsentative Umfrage vom vergangenen Herbst, welche die Exportorganisation Switzerland Global Enterprise unter exportorientierten Schweizer KMU durchführte. 59 Prozent aller befragten Unternehmen rechnen im ersten Halbjahr 2021 mit steigenden Ausfuhren. Noch vor einem halben Jahr hatten sich lediglich 41 Prozent der Unternehmen positiv geäussert. Und 72 Prozent gehen für das gesamte Jahr 2021 von einer Steigerung der Exporte aus, wenn auch die Pandemie das beherrschende Thema bleiben wird. Das von der Credit Suisse berechnete Exportbarometer, das die ausländische Nachfrage nach Schweizer Produkten erfasst, liegt mittlerweile ebenfalls über der Wachstumsschwelle. Die Hoffnung auf Prosperität in der Schweiz geht einher mit dem Wiedererstarken der Industrie-

produktion bei wichtigen internationalen Handelspartnern. Insbesondere Deutschland als wichtigster Exportmarkt konnte im letzten Quartal die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal aber wieder leicht steigern, nachdem die Industrie bereits im Oktober zum wiederholten Mal in Folge mehr Aufträge einsammeln konnte.

Die bessere Stimmung im Industriesegment schlägt auch auf die Bauinvestitionen durch. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich im Schlussquartal die geplanten Investitionen in den Gebäudepark um 58,7 Prozent, was allerdings auch am tiefen Vergleichswert liegt. Die Erholung im Industriesegment scheint aber breit abgestützt zu sein. Gegenüber dem Vorquartal betrug die Zunahme beachtliche 35,2 Prozent, den Zehnjahresdurchschnitt übertraf die Segmentsumme um 30,7 Prozent. Nach dem coronabedingten Auf und Ab in den ersten drei Quartalen bescherte der Schlusspurt dem Segment im Vergleich zum Vorjahr schliesslich wieder Wachstumsaussichten. Auf's Jahr kumuliert waren das 6,4 Prozent, was eine gute Basis für die künftige Bautätigkeit im Industriesektor sein dürfte.

Bürobau ist wieder im Plus

Eine regelrechte Aufholjagd bei den geplanten Investitionen verzeichnete im Schlussquartal auch der Bürobau. Zum Jahresende erhöhte sich die Summe geplanter Bauprojekte gegenüber dem Vorjahr um 146,4 Prozent, wiederum unter Einbezug einer ausserordentlich tiefen Vergleichsbasis. Den Zehnjahresdurchschnitt übertraf die Quartalsumme aber gleichwohl um 28,1 Prozent. Bereits in den Vorquartalen war die Segmentsumme starken Schwankungen unterworfen. Deutlich verhaltener als die geplanten Investitionen entwickelte sich beim Bürobaubau die Zahl der Gesuche. Bis Ende Jahr gingen kumuliert 2,3 Prozent mehr Eingaben ein als im Vorjahr, was im Zehnjahresvergleich unterdurchschnittlich war. Und die zum Jahresende kumulierte Summe lag 18,4 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Nachholeffekte mögen bei der aussergewöhnlichen Wachstumsrate im 4. Quartal eine Rolle gespielt haben. Es befinden sich wieder mehr Bürobauteile in der Pipeline. Die geplanten Investitionen werden zu einem Zuwachs an Büroflächen führen, wobei in diesem Segment bereits ein Angebotsüberhang besteht. Daher sind laut dem Beratungsunternehmen



In Grossstädten werden Bürogebäude vermehrt als Ersatzneubauten erstellt, was beim gesamten Flächenzuwachs zu berücksichtigen ist.

Wüest Partner die Perspektiven für Vermieter von Büroflächen herausfordernder denn je. Aufgrund der in diesem Segment üblichen langjährigen Mietverträge befindet sich der Bürobau aber grundsätzlich in stabiler Verfassung. Auf die zu erwartende geringere Flächennachfrage werde die Neubauproduktion erst verzögert reagieren, wie es in der Herbstausgabe des «Immo-Monitoring» heisst. Zudem müsse das Wachstum bei den Büroflächen differenziert betrachtet werden. Vor allem in Grossstädten sei zu beobachten, dass der Nettozugang an Quadratmetern geringer sei, als dies die Neubauquoten der Büroflächen suggerierten. Grund: Bei einem immer grösser werdenden Anteil neu erstellter Objekte handelt es sich um Ersatzbauten für alte Bürogebäude.

Die Credit Suisse sieht in ihrem Quartalsbericht vom Oktober die Angebotsquote, welche die Verfügbarkeit zum Gesamtflächenbestand in Relation setzt, bei 5,5 Prozent. Trotz grösserer Nachfrage hätten auch in den Jahren vor Corona die angebotenen Flächen nicht nachhaltig reduziert werden können. Und Homeoffice liess grundsätzliche Diskussionen aufkommen über den künftigen Bedarf von Büroflächen. Wenn sich in vielen Unternehmen zumindest an einzelnen Wochentagen Homeoffice als Alternative

zur Büropräsenz durchsetzen dürfte, könnte das mittel- bis langfristigen Folgen für den Flächenbedarf haben, obwohl Prognosen diesbezüglich sehr unterschiedlich ausfallen. Die Immobilienspezialisten der Credit Suisse zitieren in ihrem Fokus auf den Schweizer Büromarkt eine Studie des Stanford-Professors Nicholas Bloom, die zum Schluss kommt, dass aufgrund von geleisteter Mehrarbeit und der geringeren Ablenkung bei Homeoffice eine höhere Produktivität resultiert. Aus anderen Analysen lässt sich jedoch herauslesen, dass Homeoffice zu Isolation und einem reduzierten Wissensaustausch führen kann. In den nächsten zehn Jahren dürfte sich laut der Studie der Credit Suisse eine stärkere Mischnutzung von Büro und Homeoffice etablieren. Laut der Grossbank könnte sich die Flächennachfrage daher in diesem Zeitraum um rund 15 Prozent reduzieren.

Tourismussegment steht besser da

Bund und Kantone haben Mitte Januar ein Härtefallprogramm gestartet, das allerdings nicht auf bestimmte Branchen beschränkt ist. Ausbezahlt werden sollen Beiträge à fonds perdu und rückzahlbare Darlehen. Namentlich die Hotellerie und das Gastgewerbe sind von den Massnahmen zur Eindämmung des Coronavirus

stark betroffen. Im Vorfeld haben Branchenorganisationen des Gast- und Beherbergungsgewerbes zusammen mit den Sozialpartnern vom Bundesrat gefordert, A-fonds-perdu-Beiträge so rasch wie möglich auszuzahlen, da viele Betriebe bereits schliessen mussten und Zehntausende von Stellen verloren gegangen seien. Während Unternehmen nach wie vor mit Kurzarbeitsentschädigungen und Corona-Erwerbsersatzzahlungen rechnen können, müssen Lösungen gefunden werden für die ungedeckten Fixkosten wie die Geschäftsmieten, die in der Bilanz der Betriebe gewichtige Posten darstellen. In den Kantonen werden verschiedene Varianten diskutiert, wobei das Basler Modell «Drei-Drittel-Rettungspaket» über Parteigrenzen hinweg als vielversprechender Kompromissvorschlag gilt. Dass sich eine Lösung abzeichnet und viele Betriebe finanziell stabilisiert werden können, dürfte Druck von den stark gebeutelten Branchen nehmen. Doch bleibt die Unberechenbarkeit des Coronavirus bestehen und strengere behördliche Massnahmen sind jederzeit möglich. Das Gastgewerbe dürfte jedoch rascher wieder Tritt fassen als die Hotelbetriebe, die vor allem in den Städten wegen ausbleibender ausländischer Touristen nur noch ein Bruchteil der Umsätze erzielt haben wie noch in den Jahren vor der Corona-Krise. Zumindest aus Sicht des Baugewerbes dürfte die Talsohle durchschritten sein. Zwar befand sich die geplante Bausumme im 4. Quartal noch immer im Minus, doch war der Rückgang mit -8,5 Prozent bereits deutlich geringer als in den Vorquartalen. Sowohl im ersten als auch im zweiten Quartal brach die Summe im Vergleich zum Vorjahr jeweils um über ein Drittel ein, während sie sich im dritten sogar fast halbierte. Gegenüber dem Vorquartal legte die Segmentsumme um 68,2 Prozent zu, auch der Zehnjahresdurchschnitt wurde übertroffen (+6,9%). Das sind erste Hoffnungsschimmer, aber auch nicht mehr. Denn übers Gesamtjahr gesehen gingen deutlich weniger Gesuche ein. Und die per Ende Jahr aufgelaufene Summe geplanter Hotelprojekte reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 33,7 Prozent. Die Bautätigkeit im Tourismussegment dürfte sich daher nur langsam erholen.

Weniger Schulen, mehr Spitäler
Bei der künftigen Bautätigkeit eher wenige Impulse setzen wird das Segment Schulen. Die geplante Summe für Schulbauprojekte erreichte im 4. Quartal fast den Vorjahreswert, im Plus befand sie sich bereits im dritten Quartal. Die positive Entwicklung im zweiten Halbjahr



Für Bauprojekte im Tourismussegment waren im 4. Quartal wieder deutlich mehr Investitionen geplant. Bild: Haupteingang von Tourismus Schweiz in Zürich.

konnte den massiven Rückgang im ersten Quartal aber nicht kompensieren. Entsprechend lagen die kumulierten Investitionen in projektierte Schulbauten schliesslich 26,5 Prozent unter dem Vergleichswert vom Vorjahr.

Während die Summen geplanter Bauprojekte im Gesundheitswesen in den mittleren Quartalen hohe Zuwachsraten verzeichneten, konnte das Segment im 4. Quartal die hohe Gangart nicht bestätigen (-19,0%). Doch dürfte sich im Bereich Fürsorge und Gesundheit eine gute Auftragslage ergeben, wie sich aus dem Endjahresergebnis schliessen lässt (kumuliert: +22,2%).

Vergleichsweise robuste Branche

Gesuche und die darauf basierenden Bausummen sind Frühindikatoren künftiger Bautätigkeit. In der Regel werden Bauprojekte innerhalb von ein bis zwei Jahren nach erteilter Bewilligung realisiert. Ein Indikator, welcher dagegen die vergangene Entwicklung des Bauhauptgewerbes nachzeichnet, sind die Zementlieferungen. Sie geben Aufschluss über die effektive Bautätigkeit in der Vergangenheit. Aus den Zahlen liesse sich beispielsweise ableiten, welchen Einfluss die

Verschiebung oder vorläufige Sistierung bewilligter Projekte auf die Bautätigkeit hat. Im Vergleich zum Vorjahresquartal gingen Lieferungen im 4. Quartal um 3,1 Prozent zurück. Übers ganze Jahr gesehen betrug der Rückgang 1,5 Prozent, wie aus der Statistik von Cemsuisse, dem Verband der Schweizerischen Zementindustrie, hervorgeht.

Von der Planung über die Gesuchstellung bis hin zur Realisierung umfassen Bauprojekte oft einen langen Zeithorizont. Das ist mit ein Grund dafür, dass sich die Baukonjunktur in der Corona-Krise insgesamt vergleichsweise resistent präsentierte. Das gute Ergebnis im Schlussquartal verbesserte die Endjahresbilanz. Das zeigen die geplanten und aufs Jahr 2020 kumulierten Gesamtinvestitionen. Unter Berücksichtigung der Hauptsegmente zusätzlich der Investitionen der öffentlichen Hand in Hochbauten für Verkehr, Sicherheit, Infrastruktur und weiterer Bereiche betrug der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr 0,9 Prozent. Kumuliert übertrafen die Gesuche den Vorjahreswert um 9,1 Prozent. Trotz Corona-Krise scheinen die positiven Erwartungen in die Zukunft bei den Investoren und in der Baubranche wieder Oberhand zu gewinnen. ■

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

Der 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.



- ✓ Submissionen und Bauprojekte
- ✓ Baugesuche und Baubewilligungen

- ✓ Entscheiderkontakte: Bauherren, Architekten, Fachplaner
- ✓ Relevante Details: Termine, Bausummen, Gebäudeausbau, Materialien, etc.