

Baublatt-Analyse 3. Quartal 2018

# Konsolidierung beschleunigt sich beim Hochbau

Im 3. Quartal hat sich die Abschwächung der Baukonjunktur nochmals akzentuiert. Massiv rückläufig war die aggregierte Bausumme geplanter Hochbauprojekte. Praktisch alle Segmente trugen zum Rückgang bei, vor allem jedoch der Wohnbau. Angesichts der boomenden Wirtschaft bleiben die Perspektiven aber intakt.

Von Stefan Schmid



Die Perspektiven des Hochbausegments haben sich im vergangenen Quartal weiter verdüstert. Die Gesamtsumme geplanter Bauprojekte ging deutlich stärker zurück als die Zahl der Gesuche. Daraus lässt sich schliessen, dass Investoren angesichts wirtschaftlicher Risiken vermehrt kleinere Bauvorhaben lancierten.

Beim Schweizer Bauhauptgewerbe setzte sich im 3. Quartal die Konsolidierung fort, wobei sich die Rückgänge bereits zum Jahresbeginn abzeichneten. In den letzten beiden Quartalen legten sowohl die Bausumme als auch die Gesuchzahl im Vergleich zum Vorjahresquartal zwar jeweils noch zu, doch im Vorquartalsvergleich waren die Bausummen in diesem Jahr rückläufig. Gegenüber dem 4. Quartal 2017 nahm die Bausumme im Anfangsquartal leicht ab (-0,6%), im 2. Quartal waren es gegenüber dem 1. Quartal -4,5%. Im 3. Quartal beschleunigte sich der Rückgang im Hochbausegment.

## Hochbausumme rückläufig

Bezogen auf das entsprechende Vorjahresquartal ist die Bausumme beim Hochbau gesamt-

haft sogar um fast einen Fünftel (-19,2%) auf knapp 10,4 Milliarden Franken eingebrochen, den tiefsten Wert seit 2009. Die Zahl der Gesuche verminderte sich im 3. Quartal um 3,2%. Im 2. Quartal lag die Bausumme geplanter Bauprojekte bei 11,8 Milliarden. Gegenüber dem Vorquartal ging die Summe um knapp 12% zurück (Gesuche -9,9%). Dies zeigen die Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH. Die Daten betreffen in erster Linie Hochbauprojekte und nur zum geringen Teil auch Bauvorhaben des Tiefbaus.

Die Entwicklungen schlugen auf die Unternehmen des Baugewerbes durch. Die Auftragsgänge gingen laut Zahlen des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) im 1. Halbjahr um 7,9% zurück (Auftragsbestand 3. Quartal -6,0%).

Die Umsätze gingen laut SBV im 1. Halbjahr gegenüber dem Vorjahr um 1,1% zurück. Die auf Erhebungen bei Bauunternehmen basierenden Daten umfassen sowohl Hoch- als auch Tiefbauprojekte. Der SBV stelle sich auf eine Abkühlung der Wohnbautätigkeit ein. Auch die inländischen Zementlieferungen sanken gemäss dem Verband der Schweizerischen Zementindustrie (Cemuisse) im 3. Quartal um 1,7%, sie konnten sich aber aufs Jahr kumuliert halten (-0,1%).

## Wohnbau im Minus

Die massive Abschwächung im 3. Quartal ist vor allem auf die rückläufige Entwicklung im Wohnbau zurückzuführen. Gegenüber dem Vorjahresquartal reduzierten sich im Wohnbau die Investitionen in Mehrfamilienhäuser (MFH) gesamthaft

um 16,3%, bei Einfamilienhäusern (EFH) sank die auf Basis von Baugesuchen ermittelte Summe um 12,2%. Bezogen auf das Vorquartal war die Korrektur bei den geplanten Investitionen in EFH stärker (-15,0%) als bei MFH (-5,9%). Allerdings verzeichnete die Schweiz erneut einen Anstieg leer stehender Wohnungen. Per 1. Juni standen 72 300 Wohnungen leer, was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von 13,0% entspricht, wie das Bundesamt für Statistik (BFS) berechnete. Die Leerstandsquote betrug 1,62%. Mitte Jahr waren 8020 Wohnungen auf dem Markt. Bereits 2017 war die Zahl im gleichen Ausmass angestiegen. Das Überangebot drückt auf die Mietpreise und die Rendite von Mehrfamilienhäusern. Unterschiedlich entwickelten sich auch die einzelnen Segmente.

## Mehr Schulhäuser bis 2027

Im Industriebau waren die Bauausgaben starken Schwankungen unterworfen. Gegenüber dem Vorjahresquartal gab die Bausumme um 31,6% nach. Im Vergleich zum Vorquartal legte das Investitionsvolumen aber um 55,8% zu. Von der momentanen Prosperität profitiert auch der Bürobau (Bausumme: zum Vorjahr +3,5%; zum Vorquartal: +9,4%).

Bei Spitalprojekten hat sich gegenüber der Vorjahresperiode die Bausumme mehr als halbiert (-55,9%), im Vergleich zum Vorquartal betrug das Minus bei der Summe 10,1% (2. Quartal: +9,2%; 1. Quartal: +75,1%).

Im Segment Schulen ging die Summe gegenüber dem Vorjahr um einen Drittel zurück (-33,5%), wobei der Rückgang nur vorüberge-

hend sein dürfte. Das BFS rechnet bis 2027 mit einem starken Anstieg der Schülerzahlen und entsprechend mehr Räumlichkeiten. Im Tourismussegment legte die Bausumme gegenüber dem Vorjahr zwar zu (+23,2%), aber im Vergleich zum Vorquartal verminderte sie sich (-34,3%). Im letzten Quartal lagen die Werte noch bei +13,2% (zum Vorjahr) und +56,2% (zum Vorquartal).

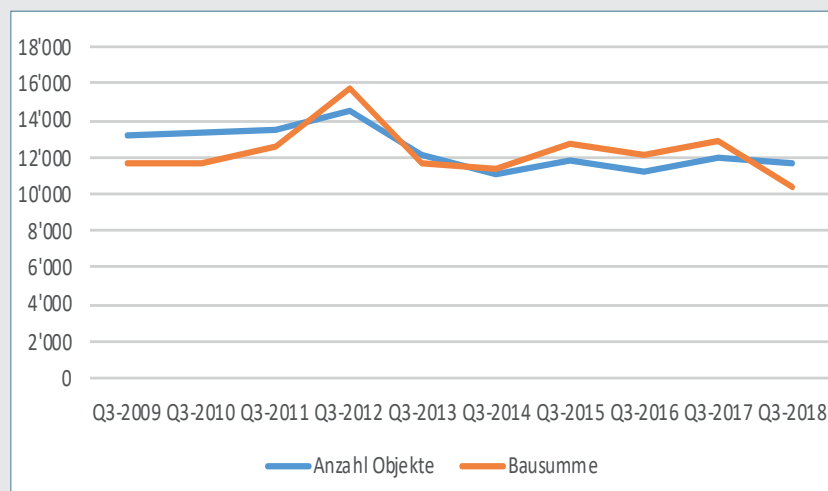
## Umsatz mit Bauten im Bestand

Dass die Investoren vorsichtiger geworden sind, zeigt auch die Bausumme, die in Neu- und Umbauten floss. Denn der Rückgang betraf im vergangenen Quartal nicht nur die Neubautätigkeit. Gesamtschweizerisch hat sich im 3. Quartal der Anteil der Mittel, die in Umbauten geflossen sind

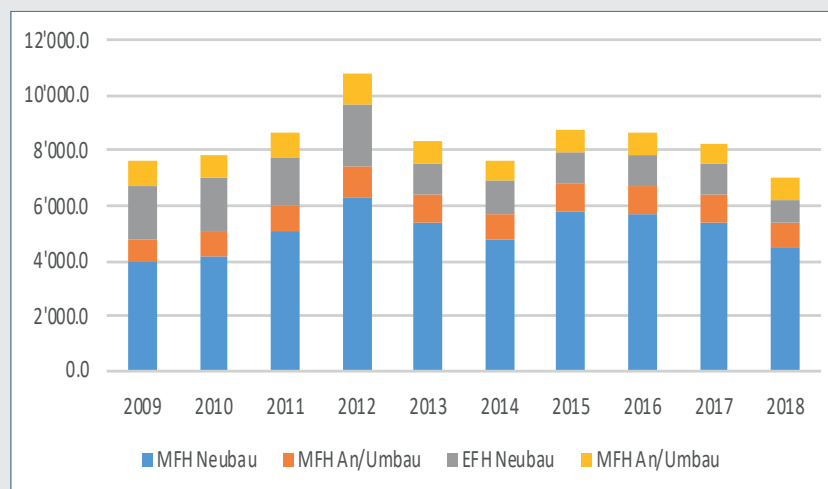
## Geplante Bausumme je Kanton (in Millionen Franken)

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	1038	53	55	1266	375	114	568	193	107	737	114	455	184	91	85	700	95	709	281	515	506	92	633	677	83	1016	10742	8152	2066	524
1 – 4,9	125	3	14	142	52	20	80	55	7	53	15	79	21	10	15	101	16	40	33	59	60	11	170	63	12	200	1456	1021	371	64
5 – 9,9	25	1	1	31	7	7	8	12	1	6	1	7	5	0	2	11	3	9	5	10	11	1	27	11	3	50	255	187	57	11
10 – 24,9	12	0	1	8	4	3	9	10	0	3	0	11	2	0	1	7	2	5	6	5	5	2	13	4	0	23	136	94	37	5
25 – 49,9	1	0	0	0	3	2	0	5	0	3	0	1	1	0	1	0	0	0	0	2	1	1	8	0	0	11	40	25	14	1
50 – 99,9	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	8	5	2	1
> 100	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	2	1	0
Anzahl	1201	57	71	1449	441	147	665	276	115	802	131	554	213	101	104	819	116	763	325	591	584	108	852	756	98	1301	12640	9486	2548	606
Bausumme	778.655	22.72	66.193	1004.895	373.864	421.579	488.677	687.6	36.995	380.32	135.287	578.405	166.752	26.866	114.999	521.795	108.162	316.396	206.013	409.848	443.508	178.801	1155.248	514.325	52.028	1755.336	10945.267	7624.184	2860.905	460.178

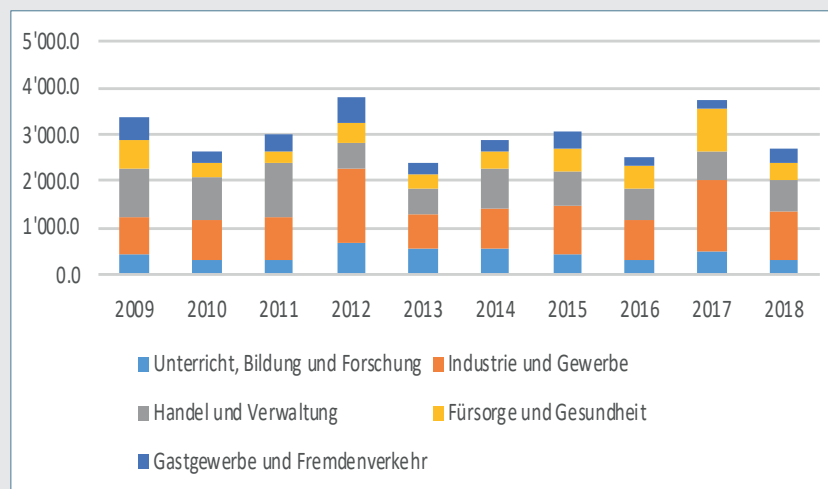
**Hochbau total** (geplante Bausumme in Millionen Franken und Anzahl Gesuche)



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



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



auf 35,5% erhöht. Über die vergangenen drei Quartale gesehen lag der Durchschnitt noch bei 30,9%. Bei Renditeliegenschaften nahm die Bausumme geplanter Umbauprojekte aber um 10,5% ab, die Investitionen in den Umbau von Einfamilienhäusern gingen um 1,7% zurück.

Bauten im Bestand vermehrt Beachtung geschenkt wurde in der deutschsprachigen Schweiz, wo Um- und Anbauten sowie Kombinationen davon 34,6% der Bausumme absorbierten. In der Romandie machten Um- und Anbauten über die letzten drei Monate gesehen 36,4% aus. Einen hohen Umbauanteil erreichte der Kanton Bern mit 44,4%, St. Gallen mit 35,5% und die Waadt mit 36,1%. Im 3. Quartal weniger Um- und Anbauten realisiert haben Zürich (28,2%), Luzern (32,2%) und Genf (32,2%).

Von einer vorübergehenden Abkühlung geht der Schweizer Bauindex aus. Der von der Credit Suisse zusammen mit dem SBV vierteljährlich eruierte Messwert sank im 3. Quartal auf 138 von zuvor 141 Punkten. Investoren übten bereits eine gewisse Zurückhaltung, doch das aktuelle Wirtschaftsklima spreche für die Baubranche.

**Schweiz wächst schnell**

Tatsächlich befindet sich die Schweizer Gesamtwirtschaft in einer hervorragenden Verfassung. Die Ökonomen des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) haben deshalb die Prognosen für das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr deutlich angehoben. Im September erhöhten sie die Prognose für das reale BIP-Wachstum auf 2,9% von zuvor 2,4% (Juni-Prognose). Weil die Weltwirtschaft insgesamt etwas an Schwung verlieren werde, halten die Seco-Ökonomen aber an der letzten Schätzung des BIP-Wachstums für 2019 von 2,0% fest.

Die UBS geht davon aus, dass sich die Schweizer Wirtschaft mittlerweile in einer Boomphase befindet. Die Grossbank erhöhte im September ihre Wachstumsprognose für das Gesamtjahr ebenfalls auf 2,9% von zuvor 2,4%. Die Grossbank senkte ihre BIP-Prognose für 2019 auf 1,6% von zuvor 1,9%. Auch die Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich erhöhte ihre Prognose auf 2,9% von zuvor 2,3%. Bereits im 2. Quartal legte das BIP gegenüber dem Vorjahresquartal überdurchschnittlich zu.

Die Wirtschaftslage hat sich positiv auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Im August lag die Arbeitslosenquote bei 2,4%. Gegenüber dem Vorjahresmonats hat sich diese um einen Fünftel reduziert. Für 2018 schätzt die KOF die Quote auf 2,7%, für die Zeit danach sollten es 2,5% sein. Risiken für eine Abwärtsbewegung der Binnenwirtschaft sieht die KOF im internationalen Umfeld. Je nach Szenario könnten sich «massiv niedrigere» BIP-Wachstumsraten ergeben.

FORTSETZUNG AUF SEITE 10

# Sehr geehrte Bauprofis, wissen Sie, wer, wo, was, wann, wie, für wie viel, mit wem baut?



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. Der Infomanager gibt Auskunft über die Beziehungsnetzwerke und laufenden Projekte der erfassten Firmen. Er zeigt detailliert, wer mit wem zusammenarbeitet und an welchen Projekten eine Firma beteiligt ist.

► Bestellen Sie jetzt einen **kostenlosen Testaccount** über [info@infomanager.ch](mailto:info@infomanager.ch)

51981

Infomanager | Docu Media Schweiz GmbH  
Soodstrasse 52 | CH-8134 Adliswil  
Tel. +41 44 724 77 33 | Fax +41 44 724 78 33  
[info@infomanager.ch](mailto:info@infomanager.ch) | [www.infomanager.ch](http://www.infomanager.ch)

**INFOMANAGER**

**Deutschland auf Wachstumskurs**

Getragen von der Konsumlust der Verbraucher legte die deutsche Wirtschaft ein kräftiges Wachstum hin. Die aktuellen Konjunkturprognosen von Banken und Forschungsinstituten für das BIP-Wachstum im laufenden Jahr liegen zwischen 2,2 % und 1,7 %. Die deutsche Bundesbank ging im Juli für 2018 von einem Wachstum von 2,0 % aus.

Die deutsche Regierung wiederum senkte in ihrer Herbstprojektion die BIP-Prognosen für dieses und das nächste Jahr auf je 1,8 %, bislang waren es 2,3 % (2018) und 2,1 % (2019). Für 2020 wird mit einem Plus von 1,8 % gerechnet. Als Gründe für die Korrektur der Prognosen nennt die Regierung schwächelnde Absatzmärkte. Die Regierung spricht auch von Knappheiten auf dem Arbeitsmarkt und im Baugewerbe im Besonderen. Deshalb geht sie davon aus, dass die Zahl der Stellen weiter zulegen werde, sodass die Erwerbslosenquote bis 2020 auf 4,8 % gedrückt werden könnte. Im September lag die Inflationsrate wegen gestiegener Energie- und Nahrungsmittelpreise bei 2,3 %, so hoch wie seit sieben Jahren nicht mehr.

Die deutsche Wirtschaft fürchtet sich vor einer harten Form des Brexit. Ohne Freihandelsabkommen zwischen der EU und den Briten könnten gemäss Industrievertretern Zölle in Milliardenhöhe auf deutsche Firmen zukommen. In Grossbritannien stagnierte die Wirtschaft im August wegen schwächerer Industriedaten und einer schrumpfenden Bauproduktion.

**Italien gibt sich geläutert**

Seit dem Antritt der neuen Regierung haben in Italien die Unsicherheiten zugenommen, die laut den Haushaltplänen für 2019 eine Neuverschuldung von 2,4 % in Kauf nehmen wollte, dreimal so viel wie von der Vorgängerregierung angepeilt. Die EU-Kommission übte Kritik an den geplanten höheren Staatsausgaben zur Umsetzung kostspieliger Wahlversprechen. Wirtschaftsminister Giovanni Tria versuchte letzte Woche die Finanzmärkte zu beruhigen, nachdem die Renditen italienischer Staatsanleihen als Ausdruck höherer politischer und wirtschaftlicher Risiken zulegten. Die Schuldenlast soll nun bis 2021 sukzessive reduziert werden. Laut dem Haushaltsplan wird Italien 2018 beim BIP lediglich um 1,2 % verbuchen können (bisherige Prognose: 1,5 %).

**Eurozone etwas verhaltener**

Für die Eurozone erwartet die Europäische Zentralbank (EZB) in diesem Jahr ein Wirtschaftswachstum von 2,0 %, wie EZB-Präsident Mario Draghi Mitte September mitteilte. Im Juni hatten die EZB-Experten die Prognose bereits auf 2,1 % von zuvor 2,4 % zurückgenommen. 2019 soll der BIP-Zuwachs in der Eurozone 1,8 % betragen



Momentan gleicht die Weltwirtschaft einem filigranen Gebilde mit vielen Stellschrauben.

(Juni-Prognose: 1,9 %). Für 2020 liegen die Wachstumserwartungen der EZB bei 1,7 %. Die Zentralbank schätzt die Inflation 2019 und 2020 bei 1,7 %, was insofern von Bedeutung ist, weil bei EZB-Interventionen ins Zinsgefüge ein Zielwert von knapp 2 % berücksichtigt wird. Der Internationale Währungsfonds (IWF) senkte bereits früher die Schätzungen für das BIP-Wachstum der Eurozone auf 2,2 % (2018) und 1,9 % (2019). Bis 2023 werde sich das Wachstum allmählich auf noch 1,4 % abschwächen.

**Finanzmärkte reagierten**

Mit hohem Wachstumstempo unterwegs sind die USA. Im 2. Quartal legten diese auf das Jahr hochgerechnet eine Wachstumsrate von 4,2 % hin, im 1. Quartal waren es 2,2 %. Für das 3. Quartal dieses Jahres liegen die Prognosen der Ökonomen bei 3,0 %, für das 4. Quartal bei 2,7 %. Laut Experten hat die radikale Steuerreform der insgesamt ohnehin schon gut laufende Wirtschaft zusätzlichen Schub verliehen. Um bei der guten Wirtschaftslage das Risiko einer Überhitzung der Wirtschaft zu minimieren, könnte sich die amerikanische Notenbank Fed aber veranlasst sehen, die Leitzinsen stärker zu erhöhen, wie Fed-Chef Jerome Powell sagte. Die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen stiegen daraufhin erstmals seit 2011 über die Marke von 3,2 %. Derzeit liegen die Leitzinsen zwischen 2,0 und 2,25 %, was nach Ansicht von Notenbankern noch zu niedrig ist, weil zur Stimulierung der Konjunktur bei einer allfälligen Rezession die Zinsen nicht deut-

lich genug gesenkt werden könnten. Ein Zinsniveau von 2,5 bis 3 % wird deshalb als angemessen erachtet. In den USA lag im September die Inflation mit 2,3 % über dem Fed-Zielwert von 2,0 % (August: 2,7 %). Konjunkturängste sowie die Angst vor über Erwartungen erhöhten Leitzinsen in den USA schüttelten letzte Woche die Aktienmärkte durch. Zudem ist ein Ende des Zollstreits nicht in Sicht. Mittlerweile ist die Hälfte aller Einfuhren aus China mit US-Sonderzölle belegt. Gleichwohl entwickelten sich die Exporte des Landes im Juli überraschend gut.

**Handelsstreit bezahlen alle**

In China lag die Wachstumsrate im 2. Quartal bei 6,7 % (1. Quartal: 6,8 %) bei einem Ziel der Regierung von 6,5 %. Die zweitgrösste Volkswirtschaft reagierte mit Steuersenkungen und einer Vervierfachung der Investitionen in die Infrastruktur. Der Zollstreit könnte sich auch auf die Schwellenländer ausbreiten, ausgehend von der Türkei und Argentinien. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sieht die globale Konjunktorentwicklung daher pessimistischer. Für 2018 und 2019 geht der Industriestaatenverein in seiner Prognose von einem Wachstum von je 3,7 % aus (Mai-Prognose: 3,8 % und 3,9 %). Der IWF prognostiziert für 2018 und 2019 eine Abschwächung der Weltwirtschaft auf das Niveau des Vorjahres von 3,7 % (April-Prognose: 3,9 %). «Abwärtsrisiken für die Weltwirtschaft überwiegen», sagte Bundesbankchef Jens Weidmann bei der IWF-Jahrestagung. ■

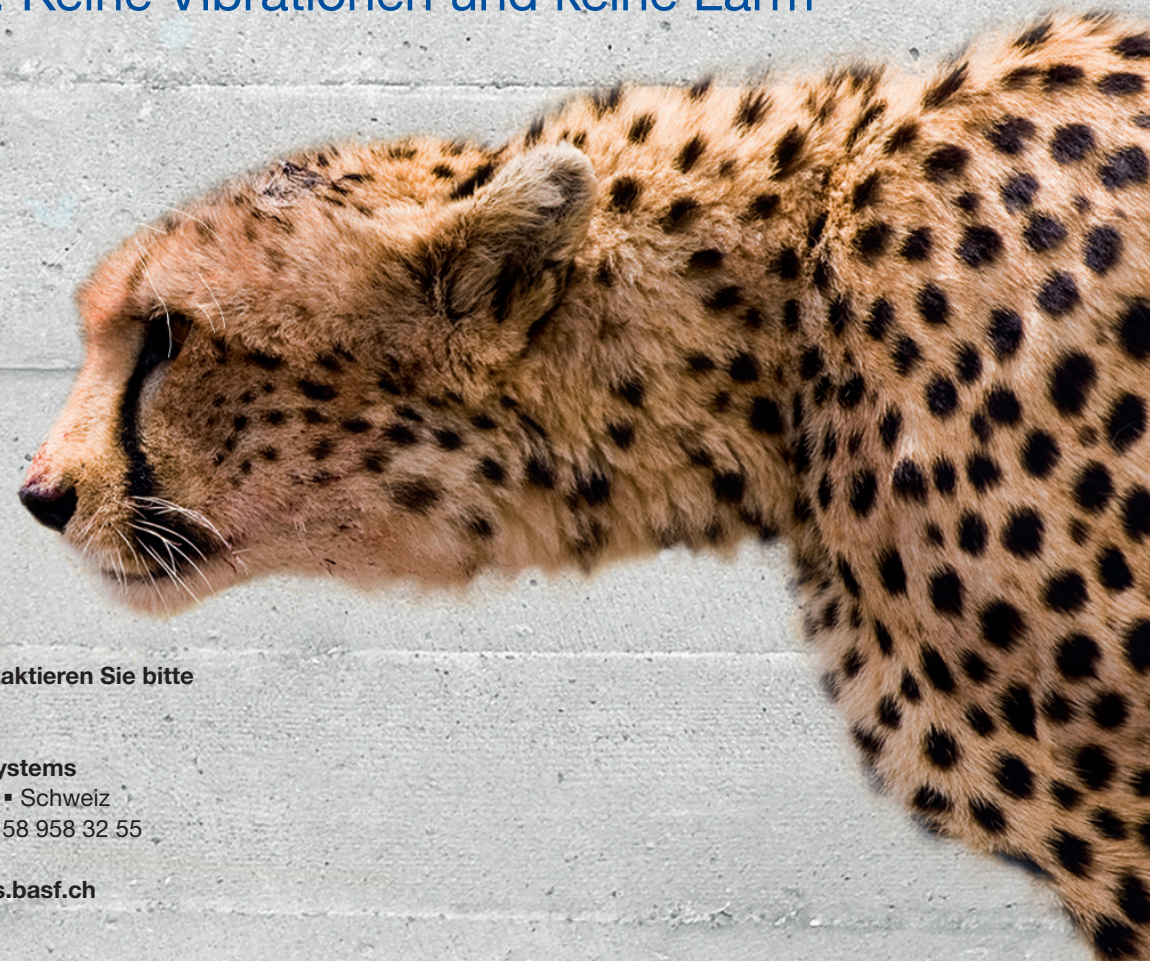


**MasterMatrix SDC 100**

**Viskositätsmodifizierer für leichtverdichtbaren Beton**

**Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- **Ökologisch:** 3 mal effektiver betonieren
- **Ökonomisch:** Geringerer Mehlkorngehalt, weniger CO<sub>2</sub>
- **Ergonomisch:** Keine Vibrationen und keine Lärmemissionen



Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte

**BASF Schweiz AG**  
**Geschäftsbereich Admixture Systems**  
 Im Schachen ■ 5113 Holderbank ■ Schweiz  
 T +41 (0)58 958 22 44 ■ F +41 (0)58 958 32 55  
 info-as.ch@basf.com  
 www.master-builders-solutions.basf.ch