

Medienmitteilung Hochbauprognose 2016 - 2022

Schweizer Hochbau - weniger Wachstum aber weiterhin sehr attraktiv für Investoren

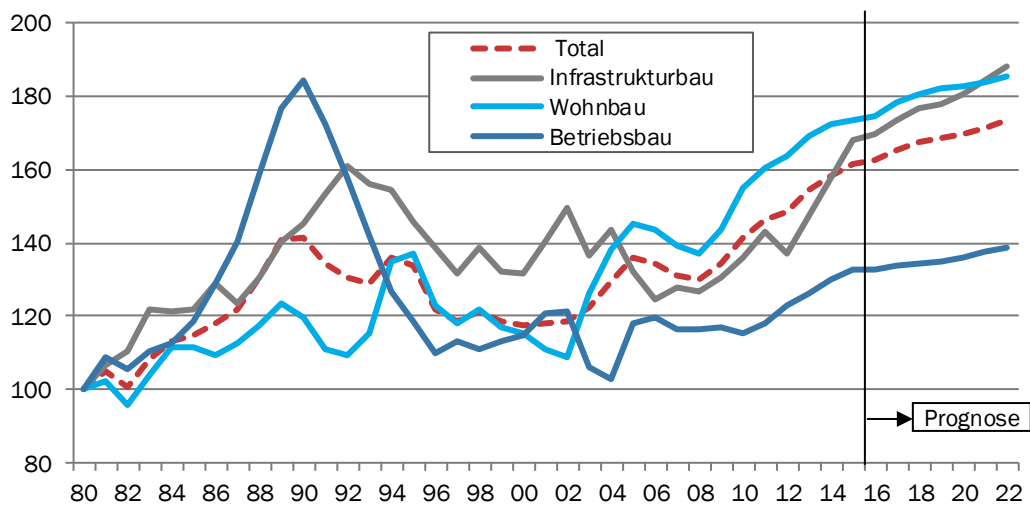
Basel, 08.09.2016 – BAKBASEL prognostiziert für 2016 ein Wachstum der realen Hochbauinvestitionen um 0.6 Prozent (2015: +2.0%). Im Jahr 2017 ist mit einer schwungvolleren Entwicklung und einem Anstieg der Hochbauaufwendungen um 1.7 Prozent zu rechnen. Auf regionaler Ebene attestiert BAKBASEL über den gesamten Prognosezeitraum (2016 – 2022) der Bauwirtschaft in der Region Bassin Lémanique die besten Aussichten. Einige Belastungsfaktoren bremsen derzeit die Baukonjunktur: Das in vielen Regionen mittlerweile erreichte hohe Preisniveau dämpft die Wohnungsnachfrage und die Nettozuwanderung hat sich im ersten Halbjahr 2016 spürbar verlangsamt. Ein Rückgang der realen Bauinvestitionen ist aber nicht zu erwarten: Zum einen haben vorlaufende Indikatoren (Bewilligungen und Gesuche) vor allem im Wohnbau zuletzt wieder angezogen, zum anderen bleibt der Schweizer Immobilienmarkt angesichts der tiefen Zinsen und den beschränkten Anlagealternativen weiterhin sehr attraktiv für Investoren.

Verhaltenes Wachstum 2016, leichte Beschleunigung im Jahr 2017

Im Jahr 2016 dürfte sich die Dynamik im Schweizer Hochbau abschwächen. Die Wohnungsnachfrage wächst nicht mehr so robust, da die Nettozuwanderung nachgelassen hat und das in vielen Regionen hohe Preisniveau ein Hindernis beim Immobilienkauf für zahlreiche Haushalte darstellt. Der Wohnbau im Alpenraum wird zudem weiterhin durch die Nachwirkungen der Zweitwohnungsinitiative belastet. Im Betriebsbau bremsen der anhaltend starke Franken und die Unsicherheit über die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative und der Unternehmenssteuerreform III die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Auch im Infrastrukturbau ist 2016 nach dem Boom der letzten Jahre mit einem geringeren Wachstumstempo zu rechnen. Ein Rückgang der Bautätigkeit ist jedoch nicht zu erwarten, denn vorlaufende Indikatoren sind seit einigen Monaten wieder im Aufwärtstrend. Ein Grund hierfür ist sicher, dass der Schweizer Immobilienmarkt nach wie vor attraktiv für Investoren ist. Insgesamt prognostiziert BAKBASEL für 2016 ein Wachstum der realen Hochbauinvestitionen um 0.6 Prozent.

Im Jahr 2017 ist von einem schwungvolleren Wachstum der realen Hochbauaufwendungen um 1.7 Prozent auszugehen. Gerade im Wohnneubau ist das Volumen der Baubewilligungen zuletzt wieder gestiegen, dies dürfte sich in einer nochmals recht kräftig steigenden Wohnbautätigkeit widerspiegeln. Auch im Infrastrukturbau ist 2017 mit neuem Schwung zu rechnen, da trotz dem starken Wachstum der letzten Jahre immer noch viele Spitalbauprojekte in der Pipeline sind. Im Betriebsbau dürfte die Dynamik dagegen verhalten bleiben, da die Entwicklung der Baugesuche zwar auf eine anziehende Neubautätigkeit, aber zugleich auf deutlich sinkende Ausgaben für Umbauten/Renovierungen hindeutet.

Entwicklung der realen Hochbauaufwendungen 1980 bis 2022



Indiziertes reales Investitionsvolumen, 1980 = 100
Quelle: BAKBASEL «Hochbauprognose 2015 – 2022»

Mittelfristige Aussichten (2018 – 2022)

Mittelfristig prognostiziert BAKBASEL ein Wachstum der Hochbauaufwendungen um +0.9 Prozent pro Jahr. Damit wird die Dynamik jedoch niedriger ausfallen als in den letzten Jahren. Die Wohnungsnachfrage wird zwar vom Bevölkerungswachstum und den steigenden Einkommen der privaten Haushalte angekurbelt. Allerdings ist mittelfristig von einem restriktiven Impuls durch die zu erwartende Zinswende auszugehen. Diese dürfte sich ab dem Jahr 2019 verstärkt bemerkbar machen. Auch ist davon auszugehen, dass der aktuelle Anlagenotstand und die damit verbundene Flucht in «Betongold» mittelfristig nachlassen. Insgesamt prognostiziert BAKBASEL ein Wachstum der realen Wohnbauaufwendungen zwischen 2018 bis 2022 von durchschnittlich 0.8 Prozent pro Jahr.

Im Betriebsbau rechnet BAKBASEL mittelfristig ebenfalls mit einer recht verhaltenen Zunahme der Bauaufwendungen um 0.8 Prozent pro Jahr. Zwar sind die intakten Aussichten für die Schweizer Wirtschaft eine Stütze für den Betriebsbau, doch ist mittelfristig mit anziehenden Zinsen und daher nicht mehr ganz so günstigen Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Zudem haben sich in einigen Betriebsbausparten (z.B. Bürobau und Verkaufsflächen) in den letzten Jahren Überkapazitäten aufgebaut, welche in den nächsten Jahren den Bedarf an neuen Bauten dämpfen.

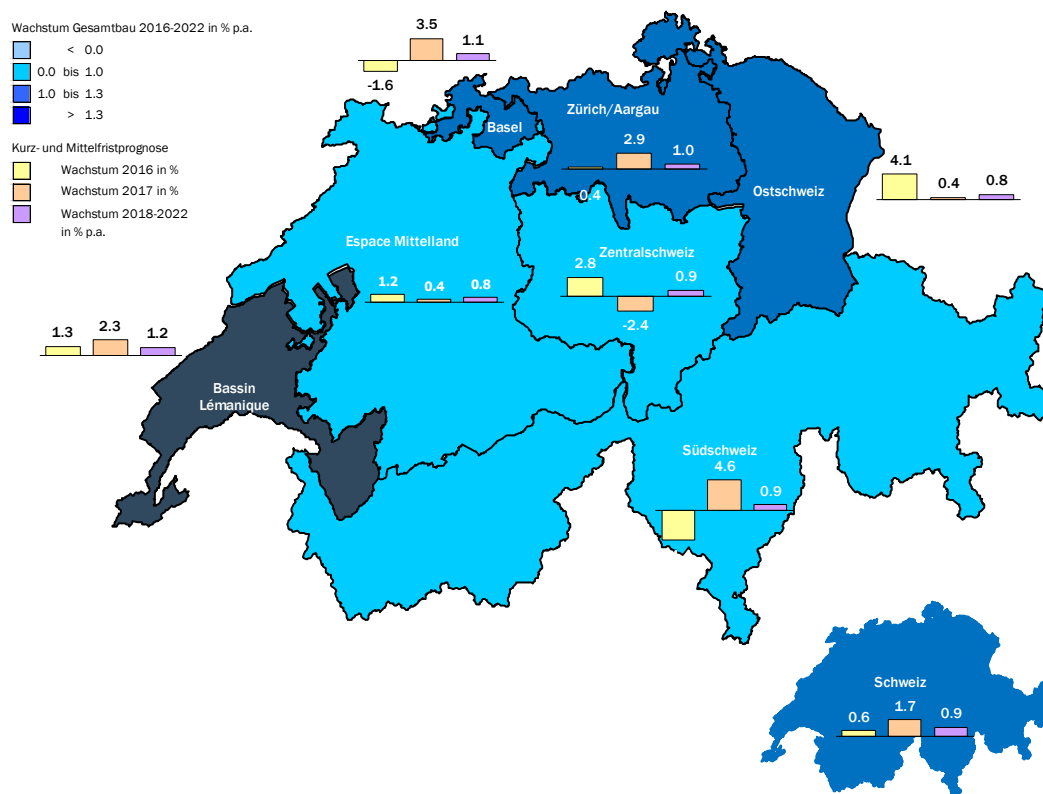
Der Infrastrukturbau hat die besten Wachstumsaussichten: Zwischen 2018 und 2022 prognostiziert BAKBASEL einen Anstieg der realen Bauaufwendungen im Infrastrukturbau um durchschnittlich 1.6 Prozent pro Jahr. Ein wichtiger Treiber für die Entwicklung des Infrastrukturbaus ist, dass sich die Kantone auf den bevorstehenden demographischen Wandel vorbereiten und daher zahlreiche Spitalgrossprojekte in Planung sind. Durch den langfristig steigenden Anteil von älteren Personen an der Gesamtbevölkerung wird sich der Bedarf an Spitälern, Altersheimen und ähnlichen Institutionen deutlich erhöhen.

Regionale Bauentwicklung: Bassin Lémanique und Basel haben mittelfristig die besten Perspektiven

Im Jahr 2016 sind grosse Unterschiede zwischen den Schweizer Regionen zu erwarten. Während wir in der Ostschweiz und in der Zentralschweiz wegen des zuletzt gestiegenen Volumens der Baubewilligungen von einem kräftigen Wachstum der Hochbauaufwendungen ausgehen, ist vor allem in der Südschweiz ein Rückgang zu erwarten. Im Jahr 2017 ist in vielen Regionen mit einer Beschleunigung der Baukonjunktur zu rechnen. Vor allem in der Südschweiz, in Basel und in Zürich/Aargau dürften die Hochbauinvestitionen im nächsten Jahr deutlich zulegen.

Mittelfristig prognostizieren wir für alle Grossregionen steigende Hochbauaufwendungen. Die besten Aussichten attestieren wir aufgrund der überdurchschnittlichen Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik der Region Bassin Lémanique. In Basel ist ebenfalls mit einer dynamischen Entwicklung der Bauinvestitionen zu rechnen, da die Bautätigkeit vom hohen Wachstumstempo der Basler Wirtschaft und neuen geplanten Grossprojekten (wie z.B. „Roche Tower II“) profitieren wird.

Entwicklung der Hochbauaufwendungen 2016 bis 2022 nach Regionen



Real, Preisbasis 2015, Veränderung p.a. in Prozent
Quelle: BAKBASEL

Eine ausführliche Darstellung der aktuellen Prognosen (inklusive einem negativen Alternativszenario für den Wohnbau (strikte Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative - Wegfall der Bilateralen I - Verträge)) beinhaltet die Publikation BAK «Hochbauprognose 2016 - 2022».

Weitere Informationen finden Sie auf

<http://consult.bakbasel.com/hochbauprognose/>

Ihre Ansprechpartner

Klaus Jank
Projektleiter
T + 41 61 279 97 24
Klaus.Jank@bakbasel.com

Marc Bros de Puechredon
Geschäftsleitung, Kommunikation
T + 41 61 279 97 25
marc.puechredon@bakbasel.com