

Medienmitteilung Hochbauprognose 2015 - 2021

Höhenflug im Hochbau vorerst gestoppt

Basel, 15.09.2015 – Der Bauboom der letzten Jahre findet 2015 und 2016 ein Ende. Vor allem im Wohnbau ist mit einem deutlichen Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen, nicht zuletzt da der Zweitwohnungsstopp den Wohnungsneubau im Alpenraum stark bremst. Aber auch in den anderen Schweizer Regionen ist nach dem Wohnbau-Boom der letzten Jahre kurzfristig von einer Abkühlung auszugehen. Der starke Franken und die Unsicherheit über die weitere Konjunktorentwicklung belasten zudem den Ausblick für den Betriebsbau. Eine Wachstumsstütze bleibt hingegen der Infrastrukturbau, da vor allem im Sozialbau die Perspektiven aufgrund des demographischen Wandels sowohl kurz- als auch mittelfristig gut sind. Insgesamt prognostiziert BAKBASEL für 2015 einen Rückgang der realen Bauaufwendungen um 1.9 Prozent und für 2016 eine Abnahme um 1.3 Prozent. Ab 2017 ist dagegen wieder mit steigenden Bauinvestitionen zu rechnen.

Rekordjahr 2014 für die Schweizer Bauwirtschaft

Die Bauinvestitionen sind im Jahr 2014 kräftig gewachsen (+3.1%).¹ Das Wachstum der Bautätigkeit fiel dabei deutlich dynamischer aus als die Entwicklung der Schweizer Wirtschaft (BIP 2014: +1.9%). Sowohl die realen Hochbau- als auch die Tiefbauaufwendungen sind 2014 schwungvoll expandiert (+3.0 bzw. +3.8%).

2015 und 2016 schwächt sich die Baukonjunktur ab

Die Aussichten für den Hochbau sind kurzfristig verhalten. Vor allem im Wohnbau ist 2015 und 2016 mit einem kräftigen Rückgang der Bauaufwendungen zu rechnen. Die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative werden den Wohnungsneubau im Alpenraum bremsen, aber auch in den anderen Schweizer Regionen ist nach dem Wohnbau-Boom der letzten Jahre sowohl im Neubau- als auch im Umbausegment kurzfristig von einer Abkühlung auszugehen. Dabei ist im Einfamilienhaus-Bau mit einem stärkeren Minus als im Mehrfamilienhaus-Bau zu rechnen. Trotzdem bleibt die Wohnbautätigkeit jedoch im historischen Vergleich auf hohem Niveau.

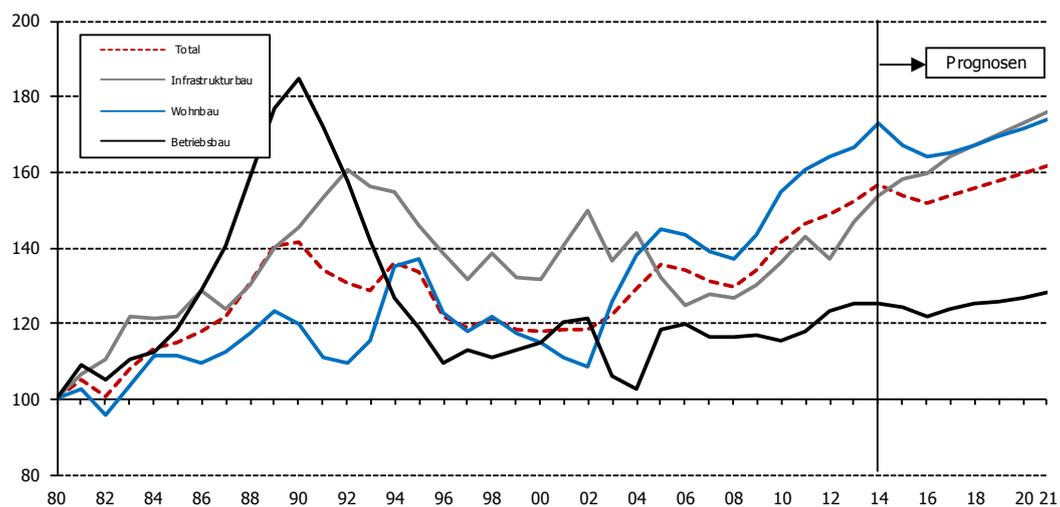
Im Betriebsbau sind die Aussichten kurzfristig ebenfalls bescheiden, da Unsicherheitsfaktoren wie der starke Franken und die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative die Investitionsbereitschaft der Unternehmen dämpfen und die Attraktivität der Schweiz für Neuansiedlungen reduzieren. In den letzten Quartalen war ein deutlicher Rückgang des bewilligten Bauvolumens zu verzeichnen, was 2015 und 2016 zu einer sinkenden Bautätigkeit führen dürfte. Vor allem im Büro-/Verwaltungsbau ist trotz Grossprojekten wie dem „The Circle“ in Zürich mit einem Rückgang der Bauaufwendungen zu rechnen, da nach der starken Angebotsausweitung der Jahre 2008 bis 2012 Überkapazitäten bestehen.

¹ Real, zu Preisen des Jahres 2013

Eine Stütze der Baukonjunktur bleibt dagegen der Infrastrukturbau: Zum einen deutet die Entwicklung der vorlaufenden Indikatoren (Bewilligungen und Gesuche) vor allem für 2015 nochmals auf ein schwungvolles Wachstum hin, zum anderen sind insbesondere im Neubaubereich Impulse durch neue Grossprojekte zu erwarten. Erwähnenswert sind z.B. der Neubau der FHNW in Muttenz sowie zahlreiche Spitalbauten wie z.B. die Erweiterung des Kantonsspitals Frauenfeld, der Neubau/Umbau des Kantonsspitals in Chur, die Erneuerung des Kantonsspitals Aarau oder der Neubau des Bürgerspitals in Solothurn.

Insgesamt prognostiziert BAKBASEL für 2015 einen Rückgang der realen Hochbauaufwendungen um 1.9 Prozent und für 2016 eine weitere Abnahme um 1.3 Prozent. Dabei ist sowohl im Neubaubereich als auch bei den Umbauten/Renovationen in beiden Jahren von einem Minus auszugehen. Auch im Tiefbau sind die Perspektiven kurzfristig bescheiden, da die Arbeiten an der NEAT allmählich auslaufen und der Wegfall dieses Investitionsvolumens kurzfristig schwer zu kompensieren ist.

Entwicklung der realen Hochbauaufwendungen 1980 bis 2021



Indexiertes reales Investitionsvolumen, 1980 = 100
 Quelle: BAKBASEL «Hochbauprognose 2015 - 2021»

Mittelfristig ist eine solide Entwicklung im Hochbau zu erwarten

Ab 2017 dürfte die Hochbautätigkeit in der Schweiz wieder expandieren. Der Wohnbau profitiert mittelfristig von dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum sowie den steigenden Einkommen der privaten Haushalte. Allerdings dürfte das Wachstum der Wohnbautätigkeit nicht mehr so dynamisch wie im Zeitraum 2009 bis 2014 ausfallen, da restriktivere Kreditbedingungen, der mittelfristig zu erwartende Anstieg der Zinsen sowie das in vielen Regionen bereits hohe Preisniveau das zukünftige Wachstumspotenzial begrenzen. Im Betriebsbau sorgt das mittelfristig unterstellte robuste Schweizer Wirtschaftswachstum in fast allen Sparten für eine leicht steigende Bautätigkeit im Zeitraum 2017 bis 2021. Ein Unsicherheitsfaktor ist jedoch die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative. Falls – entgegen den Annahmen von BAKBASEL – durch die Initiative die Nettozuwanderung kräftig sinkt und sich zudem die Beziehungen zur EU deutlich verschlechtern, würde dies die Wohnungsnachfrage dämpfen

und die Standortattraktivität der Schweiz verringern. In diesem Fall würde sich auch der mittelfristige Ausblick für den Wohn- und Betriebsbau eintrüben.

Die besten Wachstumsperspektiven hat der Infrastrukturbau. Ein dämpfender Faktor für den Infrastrukturbau ist zwar, dass in einigen Schweizer Kantonen wegen der angespannten Finanzlage mit Sparmassnahmen zu rechnen ist. Doch aufgrund der verhaltenen Entwicklung der Bautätigkeit im Infrastrukturbau in den 2000er Jahren hat sich in vielen Regionen ein beträchtlicher Investitions- und Sanierungsbedarf angestaut, der trotz der angespannten Finanzlage in den nächsten Jahren nach und nach abgebaut werden dürfte. Wie die zahlreichen Spital-Grossprojekte zeigen, werden der verschärfte Wettbewerb im Gesundheitssektor sowie der demographische Wandel vor allem die Investitionsausgaben im Sozialbau beflügeln.

Insgesamt prognostizieren wir für den Zeitraum 2017-2021 ein Wachstum der realen Hochbauaufwendungen von durchschnittlich 1.3 Prozent pro Jahr. Die Aussichten für Umbauten/Renovationen sind dabei besser als im Neubaubereich. Ein Grund hierfür ist das hohe Durchschnittsalter des Wohngebäudebestandes in der Schweiz und der damit verbundene Sanierungsbedarf. Das Wachstum der realen Hochbauaufwendungen fällt damit mittelfristig jedoch geringer aus als während des Baubooms der Jahre 2009 bis 2014 und die Bautätigkeit dürfte zwischen 2017 und 2021 auch etwas weniger dynamisch als das Schweizer Bruttoinlandsprodukt wachsen.

Regionen: Basel und Bassin Lémanique an der Spitze, Zweitwohnungsinitiative sorgt 2015 und 2016 für einen Einbruch der Baukonjunktur in der Südschweiz

Kurzfristig ist in allen Schweizer Regionen von einer verhaltenen Entwicklung der Bautätigkeit auszugehen. Vor allem in der Südschweiz dürfte die Bautätigkeit 2015 und 2016 stark sinken. Der Einbruch der Baukonjunktur in der Südschweiz ist hauptsächlich auf die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative zurückzuführen, welche zu einer Redimensionierung des Wohnbaus in den betroffenen Gebieten führt. Mittelfristig (2017-2021) wird dagegen für alle Regionen ein Anstieg der Hochbauaufwendungen prognostiziert. Die besten Aussichten attestiert BAKBASEL aufgrund der überdurchschnittlichen Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik der Region Bassin Lémanique. In Basel ist ebenfalls mit einer dynamischen Entwicklung der Bauinvestitionen zu rechnen, da die regionale Bautätigkeit vom hohen Wachstumstempo der Basler Wirtschaft und neuen geplanten Grossprojekten (z.B. „Roche Tower II“) profitieren dürfte. Dagegen dürfte das Espace Mittelland mittelfristig die niedrigsten Wachstumsraten im Hochbau ausweisen. Verantwortlich hierfür ist die unterdurchschnittliche regionale Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik.

Eine ausführliche Darstellung der Prognosen beinhaltet die Publikation: «Hochbauprognose 2015 - 2021» von BAKBASEL. Weitere Informationen finden Sie auf www.hochbauprognose.ch

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