

BAK Medienmitteilung: Bauprognose für die Schweiz 2019 - 2025

## Schweizer Hochbau – Rückgang auf hohem Niveau

**BAK Economics, 25.09.2019 (Basel/Zürich/Lugano) – BAK Economics prognostiziert im Rahmen der neuen Bauprognose für die Schweiz einen Rückgang der Bautätigkeit in den Jahren 2019 und 2020. Ausschlaggebend für die temporäre Abschwächung ist vor allem das Nachlassen der Dynamik im wichtigsten Hochbausegment: dem Wohnbau. Eine Verlangsamung wird jedoch auch in den beiden übrigen Hochbausparten, dem Infrastruktur- und dem Betriebsbau, zu spüren sein. Trotz Rückgang bleibt das jährliche Bauvolumen aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Mittelfristig prognostiziert BAK wieder steigende Bautätigkeiten.**

### **Zwischentief im Hochbau in den Jahren 2019 und 2020**

Für den Schweizer Hochbau prognostiziert BAK für 2019 ein Minus von 0.4 Prozent und für 2020 einen Rückgang um 1.3 Prozent. Dies stellt den ersten jährlichen Rückgang seit 2008 dar.

Ausschlaggebend für die temporäre Abschwächung im Hochbau ist vor allem das Nachlassen der Dynamik im wichtigsten Hochbausegment, dem Wohnbau. Der durch das Tiefzinsumfeld verursachte Mietwohnungsboom dürfte mittlerweile seinen Zenit überschritten haben. Zwar sind die Zinsen weiterhin auf rekordtiefem Niveau, doch die in den letzten Jahren in vielen Regionen deutlich gestiegenen Leerstände entfalten zunehmend eine bremsende Wirkung. Die Leerstandsquote ist mit aktuell knapp 1.7 Prozent (Stand: Juni 2019) so hoch wie zuletzt Ende der 90er Jahre.

Aber auch in den anderen beiden Hochbausparten sind die kurzfristigen Perspektiven verhalten. Vor allem im Betriebsbau entwickelt sich das Volumen der Baubewilligungen und Baugesuche bereits seit einigen Quartalen rückläufig.

### **Mittelfristige Aussichten: Ab 2021 geht es wieder aufwärts**

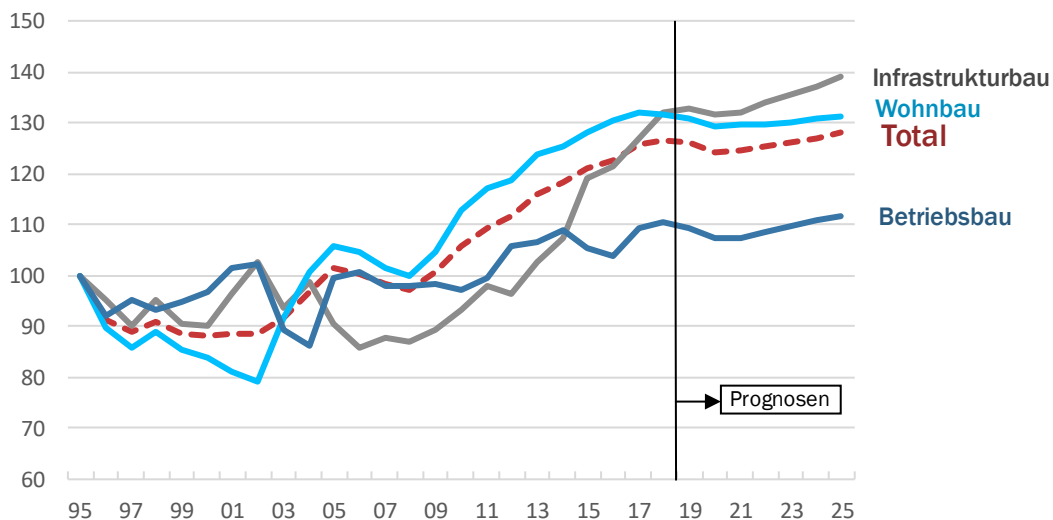
Nach dem prognostizierten leichten Rückgang der Hochbautätigkeit in den Jahren 2019 und 2020 ist im mittelfristigen Prognosezeitraum (2021 – 2025) wieder von einer steigenden Bautätigkeit auszugehen. Eine Fortsetzung des Baubooms der jüngeren Vergangenheit ist jedoch nicht zu erwarten.

Verantwortlich ist vor allem der Wohnbau, der mittelfristig nur moderat expandieren wird, da die Nachfragetreiber der letzten Jahre an Kraft verlieren. Die Zuwanderung kehrt voraussichtlich nicht mehr auf ihre alten Rekordniveaus zurück, so dass die Nachfrage nach neuem Wohnraum langsamer wachsen wird. Zudem ist ab 2021 mit nach und nach steigenden Zinsen zu rechnen, was einen dämpfenden Effekt auf die Bautätigkeit haben wird. Einen limitierenden Faktor stellen zudem die insbesondere in den Zentren knapper werdenden Baulandreserven dar. Positive Impulse gehen indes mittelfristig von der Umbau-/ Sanierungstätigkeit aus, da die restriktivere Energiegesetzgebung und die Förderprogramme für energetische Sanierungen die Umbaufwendungen ankurbeln dürften.

Im Betriebsbau erwarten wir im Zeitraum 2021 bis 2025 einen moderaten Aufwärtstrend. Ein wichtiger Wachstumstreiber sind dabei die intakten Aussichten für die Schweizer Wirtschaft. Einige Bausparten sind von strukturellen Problemen betroffen: Beispielsweise dämpft der anhaltende Strukturwandel in der Landwirtschaft den Ausblick für neue Landwirtschaftsbauten. Gute Wachstumsperspektiven hat dagegen mittelfristig der Lager- und Hallenbau, da Transport- und Logistikaktivitäten im Zuge des zunehmenden Online-Handels immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Auch im Infrastruktur-Hochbau fällt das Wachstumstempo mittelfristig im Vergleich zu den letzten Jahren etwas weniger kräftig aus. Zwar macht der steigende Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung neue Investitionen in Infrastrukturgebäude notwendig und es sind auch noch immer zahlreiche Spital- sowie Bildungsbauprojekte in Planung. Doch durch das starke Wachstum der letzten Jahre wurde ein Teil des Nachholbedarfs abgebaut, der sich in der Vergangenheit angestaut hatte.

### Entwicklung der realen Hochbauaufwendungen 1980 bis 2025



Indiziertes reales Investitionsvolumen, 1995 = 100  
 Quelle: BAK Economics «Bauprognose für die Schweiz 2019 – 2025»

### Regionen: Bassin Lémanique hat mittelfristig die besten Aussichten

Mittelfristig ist in fast allen Regionen wieder mit positiven Wachstumsraten zu rechnen. Die Dynamik dürfte jedoch überwiegend nur moderat ausfallen und nur in der Region Bassin Lémanique ist ein wirklich schwungvolles Expansionstempo zu erwarten. Grund für die Spitzenposition der Region Bassin Lémanique ist die überdurchschnittliche Bevölkerung- und Wirtschaftsdynamik, welche die regionale Hochbautätigkeit ankurbelt. Zudem wird in der Stadt Genf mit dem Entwicklungsgebiet Praille-Acacias-Vernets (PAV) in den nächsten 20 Jahren ein neuer Stadtteil mit einer Fläche von 230 Hektaren gebaut. Dies wird vor allem im Wohnbau, aber auch im Betriebsbau für Impulse sorgen.

Eine ausführliche Darstellung der aktuellen Prognosen beinhaltet die Publikation BAK Economics «Bauprognose für die Schweiz 2019 - 2025», welche diese Woche erscheint.

Weitere Informationen dazu finden Sie auf

<https://www.bak-economics.com/leistungen/branchenanalyse/bauprognose-schweiz/>

**Ihre Ansprechpartner**

Marco Vincenzi  
Projektleiter

T + 41 61 279 97 26  
[marco.vincenzi@bak-economics.com](mailto:marco.vincenzi@bak-economics.com)

Marc Bros de Puechredon  
Geschäftsleitung, Vorsitzender,  
Kommunikation

T + 41 61 279 97 25  
[marc.puechredon@bak-economics.com](mailto:marc.puechredon@bak-economics.com)