

Medienmitteilung Hochbauprognose 2017 - 2023

Schweizer Hochbau – Zusatzbooster verlieren an Kraft

Basel, 05.09.2017 – Im Zeitraum 2009 bis 2015 hat in der Schweiz ein veritabler Bauboom stattgefunden. Dieser wurde durch mehrere Sonderfaktoren verursacht. Zu nennen sind hier etwa die starke Zuwanderung, die sehr günstigen Finanzierungsbedingungen in Verbindung mit dem gegenwärtigen Anlagenotstand sowie der hohe Nachholbedarf in bestimmten Hochbausegmenten wie dem Spitalbau. In den kommenden Jahren wird der Rückenwind durch diese Faktoren jedoch schwächer ausfallen. Gemäss der neuen Hochbauprognose 2017-2023 prognostiziert BAK Economics für 2017 und 2018 nur noch ein verhaltenes Wachstum der realen Hochbauinvestitionen (2017: +0.7%; 2018: +0.4%). Auch mittelfristig ist bis 2023 zwar nicht mit einem Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen, doch das Wachstumstempo dürfte mit durchschnittlich 0.6 Prozent pro Jahr spürbar geringer ausfallen als in den letzten Jahren. Auf regionaler Ebene attestiert BAK über den gesamten Prognosezeitraum der Bauwirtschaft in den Regionen Basel und Bassin Lémanique die besten Aussichten.

Verhaltene Entwicklung im Hochbau in den Jahren 2017 und 2018

Im Jahr 2017 rechnen wir mit einem verhaltenen Wachstum der Schweizer Hochbauausgaben (+0.7%). Vor allem im Infrastrukturbau (Sozialbauten, Bildungsbauten und Sonstiger Infrastrukturbau) deutet die jüngste Entwicklung der Baubewilligungen nach dem sehr hohen Wachstum der Vorjahre kurzfristig auf einen Rückgang der Bauinvestitionen hin. Im Betriebsbau gehen wir dagegen von einem soliden Anstieg der Bauinvestitionen aus. Im Wohnbau ist 2017 nur mit einer leicht steigenden Bautätigkeit zu rechnen, dennoch dürfte die Zahl der neu erstellten Wohnungen auch 2017 die Schwelle von 50'000 Einheiten übertreffen.

Im Jahr 2018 wird das Wachstumstempo im Schweizer Hochbau nochmals etwas geringer als 2017 ausfallen (+0.4%). Für den Betriebsbau und den Infrastrukturbau deutet der jüngste Abwärtstrend beim Volumen der eingereichten Baugesuche sogar auf sinkende Bauinvestitionen im Jahr 2018 hin. Im Wohnbau gehen wir dagegen vorübergehend nochmals von einer leichten Beschleunigung aus: Der Schweizer Wohnungsmarkt ist angesichts des Mangels an alternativen Anlagemöglichkeiten nach wie vor attraktiv für Investoren und dies sollte den Wohnbau im kommenden Jahr stützen. Gerade im Wohnbausegment ist das Volumen der Baugesuche zuletzt gestiegen, dies dürfte sich 2018 in einer nochmals solide steigenden Wohnbautätigkeit widerspiegeln. Dies kann die schwache Entwicklung der restlichen Hochbausparten jedoch nur zum Teil kompensieren.

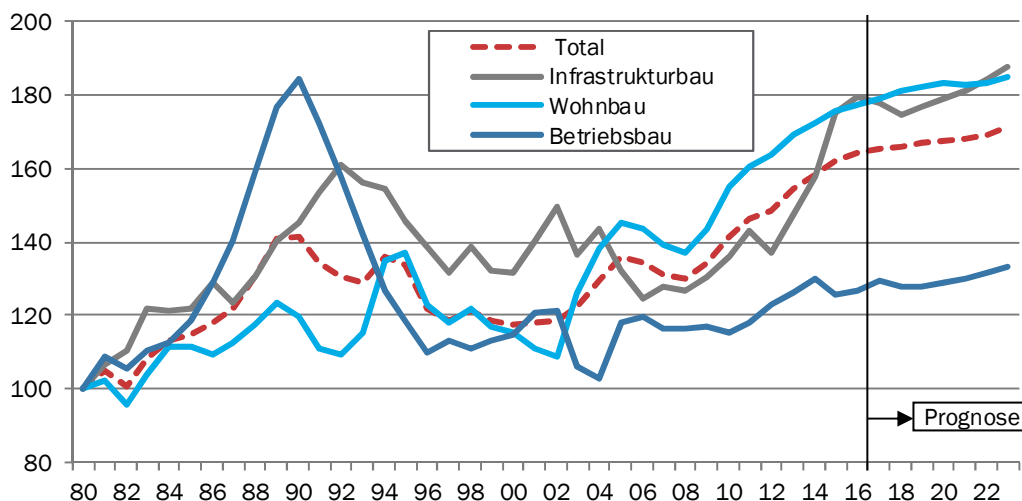
Mittelfristige Aussichten (2019 – 2023)

Mittelfristig dürften die Hochbauaufwendungen zwar weiter expandieren, doch die Dynamik wird gemäss unseren Prognosen deutlich schwächer ausfallen als während des Baubooms der Jahre 2009 bis 2015. Hierfür gibt es mehrere Gründe: Erstens dürfte die Nettozuwanderung in den nächsten Jahren nicht mehr ganz so hoch aus-

fallen, so dass die Nachfrage nach neuem Wohnraum langsamer wachsen wird. Der Anstieg der Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren weist bereits darauf hin, dass die Nachfrage nicht mehr ganz so stark ausfällt. Zweitens ist mittelfristig mit allmählich steigenden Zinsen zu rechnen, was einen dämpfenden Effekt auf die Bautätigkeit haben wird. Zudem wird sich bei steigenden Zinsen der gegenwärtige Anlagenotstand nach und nach auflösen, welcher ebenfalls zum Bauboom der letzten Jahre beigetragen hat. Drittens hat sich durch den Bauboom der jüngeren Vergangenheit in einigen Bausegmenten bzw. Bauregionen die Gefahr von Überkapazitäten und somit steigenden Leerständen erhöht. Auch im Infrastrukturbau dürfte ein Teil des aufgestauten Nachholbedarfs mittlerweile abgebaut sein.

Insgesamt prognostiziert BAK für den Zeitraum 2019 - 2023 ein geringes Wachstum der Hochbauaufwendungen von durchschnittlich 0.6 Prozent pro Jahr. Die Aussichten für Umbauten/Renovationen (+1.1% p.a.) sind dabei besser als im Neubaubereich (+0.3% p.a.). Ein Grund hierfür ist das hohe Durchschnittsalter des Wohngebäudebestandes in der Schweiz und der damit verbundene Sanierungsbedarf.

Entwicklung der realen Hochbauaufwendungen 1980 bis 2023



Indiziertes reales Investitionsvolumen, 1980 = 100

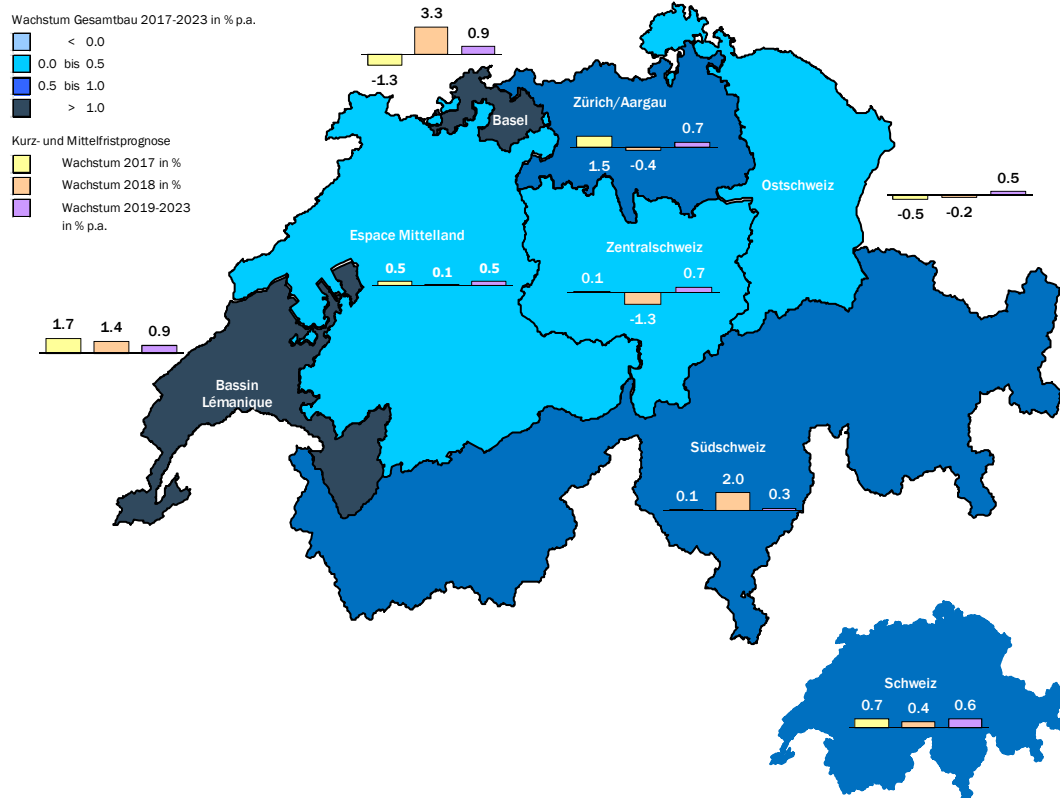
Quelle: BAK Economics «Hochbauprognose 2017 - 2023»

Regionen: Bassin Lémanique und Basel haben mittelfristig die besten Perspektiven

Im Jahr 2017 ist keine einheitliche Entwicklung in den Schweizer Grossregionen zu erwarten. Die kurzfristigen Indikatoren zeigen, dass im Bassin Lémanique, in Zürich/Aargau und im Espace Mittelland mit steigenden Hochbauvolumina zu rechnen ist, während in der Südschweiz und in der Zentralschweiz eine Stagnation wahrscheinlich erscheint. Für die Ostschweiz und die Region Basel prognostiziert BAK sinkende Bauinvestitionen. Im kommenden Jahr 2018 sind in der Region Basel, in der Südschweiz und im Bassin Lémanique schwungvolle Wachstumsraten zu erwarten. Im Espace Mittelland und in der Ostschweiz dürfte die Hochbautätigkeit stagnieren. In den Grossregionen Zürich/Aargau und in der Zentralschweiz kommt es 2018 dagegen gemäss unserer Einschätzung zu einem Rückgang der Bauinvestitionen.

Mittelfristig können sich von der schweizweit verhaltenen Entwicklung nur die Regionen Bassin Lémanique und Basel abheben: Im Bassin Lémanique ist dies der überdurchschnittlichen Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik zu verdanken. In Basel wird die Bautätigkeit mittelfristig vom hohen Wachstumstempo der Basler Wirtschaft und neuen geplanten Grossprojekten (wie z.B. „Roche Tower II“) angekurbelt.

Entwicklung der Hochbauaufwendungen 2017 bis 2023 nach Regionen



Real, Preisbasis 2016, Veränderung p.a. in Prozent
Quelle: BAK Economics

Eine ausführliche Darstellung der aktuellen Prognosen beinhaltet die Publikation BAK Economics «Hochbauprognose 2017 - 2023», welche diese Woche erscheint.

Weitere Informationen dazu finden Sie auf

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

Ihre Ansprechpartner

Klaus Jank
Projektleiter
T + 41 61 279 97 24
klaus.jank@bak-economics.com

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