



Eine starke Baukonjunktur bleibt im Bann wachsender Risiken

Um Entscheidungen zu treffen, muss man Fakten sichten. Doch nicht alle Fakten sind immer bekannt, dann heisst es, sich auf Prognosen zu verlassen. Eine bekannt zuverlässige Prognose wird Christian Kraft, Leiter Immobilienresearch der Credit Suisse an der Bautagung abgeben: Wie sich die Risiken auf dem Immobilienmarkt mittelfristig auf die Bauunternehmer auswirken könnten.

Die Baunachfrage erhält über alle Sparten hinweg Rückenwind von günstigen Finanzierungsbedingungen. Im Hochbau können sich die günstigen Rahmenbedingungen allerdings nur beschränkt entfalten: Produktionsengpässe, die durch marginbedingte Verschiebungen von der Produktion zur Dienstleistung verschärft werden, bremsen die Fertigstellung neuer Wohnungen. Dennoch dürften die Umsätze die kommenden zwei Jahre weiter leicht wachsen – während sich die Risiken mittelfristig vor allem aus Richtung des Immobilienmarktes akzentuieren.

Baukonjunktur läuft rund

Die Baukonjunktur läuft weiter rund. Der Bauindex kletterte im dritten Quartal zaghafte um 1,1 Prozent auf 140 Punkte. Insbesondere der Tiefbau sendete Wachstumssignale: Neben Investitionen in das Strassen- und Schienennetz müssen Grossüberbauungen verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen werden.

Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) schätzt die beschlossenen Investitionen im Infrastrukturbereich von 2010 bis 2030 auf rund 120 Milliarden Franken. Das sind 5,7 Milliarden pro Jahr, was 70 Prozent

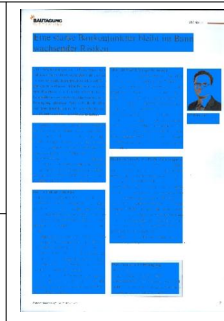
der Tiefbauinvestitionen öffentlicher Auftraggeber im Jahr 2011 entspricht. Weil die Finanzierbarkeit dieses Bedarfes dank tiefer Zinsen zurzeit gewährleistet ist, dürfte sich der Umsatz im Tiefbau trotz kantonalen Sparmassnahmen kurz- bis mittelfristig auf hohem Niveau bewegen.

Mehr als zwei Jahresproduktionen

Im Hochbau bleibt das Bild dagegen zweigeteilt. Einerseits floriert der Wohnungsbau: Bereinigt um Baubewilligungen, deren Rechtskraft aufgrund von Einsprachen im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsinitiative fragwürdig ist, wurden in den letzten zwölf Monaten rund 54'000 Wohnungen bewilligt (+6 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum). 76'771 Wohnungen waren im 1. Quartal im Bau (+2,7 Prozent im Vorjahresvergleich). Derzeit werden somit mehr als zwei Jahresproduktionen an Wohnungen geplant oder gebaut. Andererseits bremsen die seit vier Jahren oftmals konträren Entwicklungen im Wirtschaftsbau das gesamte Umsatzwachstum im Hochbau.

Hochbau: Verschärfte Produktionsengpässe

Die Umsatzentwicklung kommt daher im Hochbau insgesamt kaum vom Fleck und steht zunehmend im Widerspruch zur äusserst dynamischen Neubauplanung. Ein Grund für die zögerliche Umsetzung der Projekte sind Produktionsengpässe in der Bauausführung. Sie vergrössern im Wohnungsbau die Diskrepanz zwischen der sehr vitalen Planung neuer Wohnungen und deren Fertigstellung. Die Auftrags-eingänge im Bauhauptgewerbe übertreffen kontinuierlich den Umsatz. Dadurch erreichte der Auftrags-



AG Verlag Hoch- und Tiefbau
8042 Zürich
044/ 258 83 33
www.schweizerbauwirtschaft.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'813
Erscheinungsweise: 26x jährlich

Themen-Nr.: 377.9
Abo-Nr.: 377009
Seite: 7
Fläche: 59'672 mm²

bestand im Wohnungsbau im 1. Quartal 2013 den höchsten Stand seit 1989. Die hohe Anzahl baubewilligter Wohnungen dürfte dafür sorgen, dass der Arbeitsvorrat auch in den kommenden Quartalen weiter wachsen wird.



Christian Kraft
Leiter Immobilienresearch
Schweiz, Credit Suisse AG

Die Marge steckt in der Dienstleistung

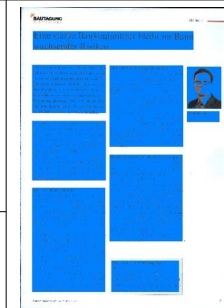
Das einzige Rezept gegen die zögerliche Fertigstellung von neuem Wohnraum wäre ein Stellenaufbau in der Bauausführung. Doch im Vergleich zum starken Beschäftigungswachstum der baunahen Dienstleistungsbranchen ist das Wachstum dürrtig. Angesichts tiefer Margen in der Produktion dürften viele Hochbauunternehmen zudem ihr Geschäftsfeld in Richtung margenträchtiger Bau- und Immobiliendienstleistungen verlagern. Damit wird voraussichtlich auch innerhalb des Hochbaus ein Teil des Beschäftigungswachstums auf Planer und kaufmännisches Personal entfallen. Die Kapazitätsausweitung im Bereich der Bauausführung bleibt somit markant hinter derjenigen der Planung, Entwicklung und Vermarktung zurück und limitiert den Wohnungsbau. Kurzfristig sichern die vielen geplanten Überbauungen den Bauunternehmern einen soliden Arbeitsvorrat, der im Hochbau für die kommenden zwei Jahre für ein leicht wachsendes Umsatzniveau

sorgen dürfte.

Grundsätzlich sprechen viele Faktoren auch mittelfristig für ein hohes Umsatzniveau im Hoch- und Tiefbau. Es bauen sich jedoch drei Hauptrisiken auf, unter denen die Baukonjunktur im Eintrittsfall leiden würde. Erstens ist die Nachfrage nach Wohnraum heute hoch, doch die im Verhältnis zur Planung langsame Produktion wird das Wohnungsangebot noch auf Jahre hinaus ansteigen lassen. Je mehr Projekte heute in der Planungsphase oder im Bau stecken bleiben, desto grösser ist das Risiko eines zukünftigen Überangebotes, das zu Immobilienpreistrückgängen und abnehmender Baunachfrage führen würde. Die zeitnahe Fertigstellung könnte den Markt hingegen schon heute abkühlen und weiteren Übertreibungen entgegenwirken. Zweitens besteht die Möglichkeit, dass die Wohnungsnachfrage durch Beschränkung der Zuwanderung politisch limitiert wird. Dieser Fall würde die Wahrscheinlichkeit eines Überangebotes erhöhen und dessen Ausmass verstärken. Drittens würde ein markanter Zinsanstieg die Nachfrage nach Bauleistungen reduzieren.

Sanfte Landung bleibt möglich

Dass alle drei Risiken in den kommenden fünf Jahren gleichzeitig in extremer Form eintreffen, ist unwahrscheinlich. Die vielzitierte «Sanfte Landung» ist noch möglich und mit der eingetretenen graduellen Zinsnormalisierung in Kombination mit höheren Eigenmittelanforderungen an Hauskäufer steigen ihre Chancen. Das letzte Puzzlestück zur Marktberuhigung und zur Reduktion der mittelfristigen Risiken wäre eine heute stärkere Bautätigkeit, um die Diskrepanz zwischen nachgefragten Wohnungen und deren Fertigstellung nicht zu gross werden zu lassen.



AG Verlag Hoch- und Tiefbau
8042 Zürich
044/ 258 83 33
www.schweizerbauwirtschaft.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'813
Erscheinungsweise: 26x jährlich

Themen-Nr.: 377.9
Abo-Nr.: 377009
Seite: 7
Fläche: 59'672 mm²

Schweizer Bautagung 2013

Die Schweizer Bautagung am 28. November im Campus Sursee widmet sich dem Thema «Richtig und schnell entscheiden». Referenten aus Lehre und Praxis werden Denkanstösse geben und von ihren Erfahrungen berichten.

Die Bautagung wird vom Schweizerischen Baumeisterverband in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Institut für Klein- und Mittelunternehmen an der Universität St. Gallen (KMU-HSG) und dem Campus Sursee ausgerichtet.

Weitere Informationen und Anmeldung unter www.baumeister.ch.

Das Thema an der Bautagung

«Blick voraus:

Vorwärts in eine unsichere Zukunft?»

Volkswirtschaftliche Einschätzungen (Rück- und Ausblick) durch Christian Kraft, Leiter Immobilienresearch Schweiz der Credit Suisse AG