

Bauen im Bestand als Stütze

Text **Fabian Waltert**
Redaktion **Raphael Briner**

Die Baukonjunktur dürfte auf absehbare Zeit stabil sein. Allerdings sind in den letzten Jahren im Wohnungsbau Überkapazitäten entstanden, die vor allem ausserhalb der Zentren für eine Abkühlung sorgen werden. Für die Kreativen am Bau wirkt sich positiv aus, dass die Renovation davon nicht betroffen ist. Gefahr droht mittelfristig durch die mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts.

Betrachtet man das gesamtwirtschaftliche Umfeld, in dem sich das Baugewerbe bewegt, so lautet das Fazit: Die Konjunktur in der Schweiz trübt sich 2019 etwas ein, aber es ist keine Rezession zu erwarten. Die Credit Suisse erwartet ein Jahreswachstum von 1,5 Prozent, im Vorjahr waren es noch 2,5 Prozent. Die Gründe sind, dass die Weltkonjunktur an Schwung verliert und hohe politische Risiken bestehen wie der Brexit, die Situation in Italien und der von den USA ausgelöste globale Handelsstreit.

Es gibt aber auch gute Nachrichten: Die Beschäftigung dürfte weiter wachsen und die Zuwanderung erstmals seit 2013 wieder zunehmen. Diese Faktoren haben eine Stabilisierung der Nachfrage nach Büros und Wohnraum zur Folge. Zudem bleibt das Zinsumfeld günstig für die Bauwirtschaft:

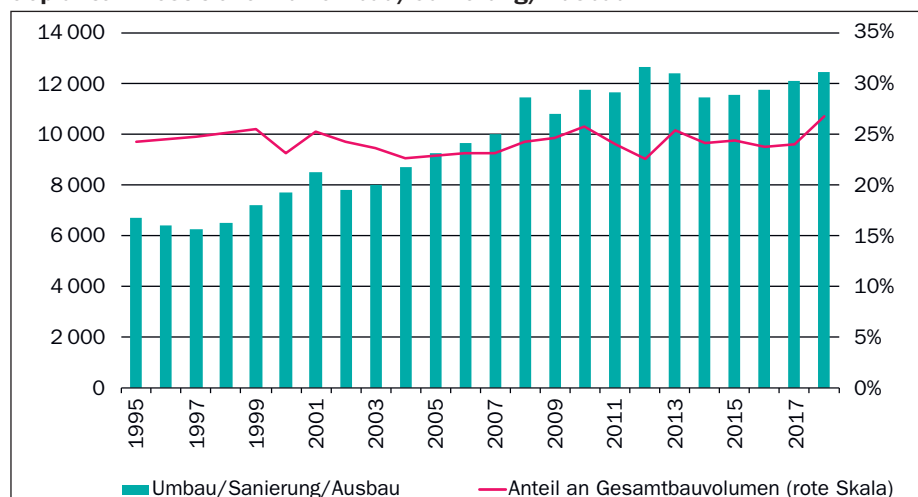
- Die Hypothekarzinsen bleiben nahe an historischen Tiefständen.
- Eine Leitzinserhöhung durch die Schweizerische Nationalbank vor 2021 ist unwahrscheinlich.
- Wohneigentum bleibt attraktiv.
- Immobilien bleiben als Anlageklasse gefragt.

Mögliche mittelfristige Konjunktur- und Zinsentwicklungen innerhalb der nächsten fünf Jahre lassen sich anhand von drei Szenarien illustrieren:

- Moderates Wachstum, weiterhin tiefe Zinsen – Wahrscheinlichkeit 60 Prozent. Die erwarteten Auswirkungen für Maler- und Gipserunternehmer sind: Das Auftragsvolumen im Wohnungsbau bleibt vorläufig hoch, gibt jedoch insbesondere ausserhalb der Grossagglomerationen allmählich nach. Das Auftragsvolumen im Wirtschaftsbau bleibt stabil. Insgesamt kann in einem solchen Szenario mit einer relativ stabilen Entwicklung der Baukonjunktur gerechnet werden.
- Überhitzung und Rückkehr der Inflation mit der Folge von kräftigen Zinsanstiegen – Wahrscheinlichkeit 20 Prozent. Das Auftragsvolumen bleibt vorerst insbesondere im Wirtschaftsbau sehr hoch. Die steigenden Zinsen nagen jedoch zunehmend an der Nachfrage der Investoren und potenziellen Wohnungskäufer, so dass die Auftragslage sich allgemein allmählich eintrübt.
- Vertrauenseinbruch und Rezession – Wahrscheinlichkeit 20 Prozent: In einem solchen Szenario dürften die Zinsen tief bleiben oder gar nochmals sinken. Eine steigende Verunsicherung der Investoren, eine rückläufige Zuwanderung und die ausbleibende Nachfrage nach Geschäftsflächen könnten trotzdem zu einem starken Rückgang der Auftragsvolumina für Maler und Gipser führen.

Autor Fabian Waltert ist Ökonom bei der Credit Suisse AG.

Geplante Investitionen für Umbau/Sanierung/Ausbau



Zahlen gemäss Baugesuchen im Hochbau in Mio. Franken (linke Skala). Quelle: «Baublatt», Credit Suisse

Gemäss dem Schweizer Bauindex dürfte der Wohnungsbau im 1. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahresquartal etwas an Dynamik verloren haben (-3,2 Prozent). Hingegen hat der Wirtschaftsbau um 6,7 Prozent zugelegt. Im Mietwohnungsbau ist die Schere zwischen Angebot und Nachfrage offen, es wurde teilweise «auf Halde» gebaut. Immerhin scheint sich die Schere vorerst nicht weiter zu öffnen. Weil aber jede 40. Wohnung leer steht, sind Umsatzrückgänge ausserhalb der Zentren eine Frage der Zeit. Namentlich in Regionen mit Leerständen droht ein markanter Rückgang beim Bau von Mehrfamilienhäusern.

Wie erwähnt, verliert also die Baukonjunktur langsam an Schwung. Weil aber die Nachfrage nach Umbau und Sanierung robuster ist als diejenige nach Neubau, dürfte die zu erwartende Korrektur Gipser-Trockenbauer und Maler nicht im selben Mass treffen wie das Bauhauptgewerbe.

Regulierung und Digitalisierung

Gegenwind droht hingegen von politischer Seite – konkret durch die mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts. Damit würden nach derzeitiger politischer Planung auch die Abzüge der Kosten für Unterhalt und Renovation wegfallen. Die Motivation der Hauseigentümer, in ihre Liegenschaft zu investieren und damit Malern und Gipser-Trockenbauern Aufträge zu erteilen, nähme ab. Allerdings ist der Systemwechsel beim Eigenmietwert frühestens 2022 zu erwarten.

Auch die Digitalisierung stellt das Baugewerbe vor Herausforderungen, eröffnet ihr jedoch auch grosse Chancen. Im Baugewerbe war das Produktivitätswachstum in den letzten Jahren schwach. Zwar wurden Baustoffe und -maschinen stetig weiterentwickelt. Es gab aber keine technische Revolution. Dies könnte sich mittelfristig ändern. Zwar hinkt die Bauwirtschaft in der Digitalisierung hinterher. Zurzeit wird jedoch immer mehr in die digitale Integration von Planungs-, Ausführungs- und Kontrollprozessen mittels *Building Information Modeling* (BIM) investiert.

Längerfristig dürften auch Technologien wie 3D-Druck, industrielle Vorfertigung, autonome Fahrzeuge, Robotik und der Einsatz von Drohnen stärker zum Thema werden.

BIM wird heute hauptsächlich von Architekten, Planern, GUs und institutionellen Bauherren vorangetrieben und noch fast ausschliesslich zur Erstellung von grösseren Neubau-Projekten eingesetzt. Darum tun Maler und Gipser-Trockenbauer, die solche Arbeiten ausführen, gut daran, sich die entsprechenden Kenntnisse anzueignen. In Zukunft ist die Fähigkeit gefragt, die Methodik zu verstehen und BIM als Kommunikationsmittel zu verwenden.

Fazit

Zusammengefasst lässt sich zu den Zukunftsperspektiven für Maler und Gipser-Trockenbauer aus ökonomischer Sicht Folgendes sagen:

- Das gesamtwirtschaftliche Umfeld bleibt der Immobilien- und Baubranche positiv gesinnt. Insbesondere dürften diese Branchen noch für einige weitere Jahre von tiefen Zinsen profitieren.
- Die Baubranche blickt auf über 15 erfolgreiche Jahre mit hohen Umsatzzuwächsen zurück. Der Wettbewerb hat sich jedoch verschärft und die Gewinnmargen sind tief.
- Insbesondere im Bau von Mehrfamilienhäusern wurden in den letzten Jahren bedeutende Überkapazitäten aufgebaut. Mittelfristig sind hier markante Korrekturen zu erwarten – wenn nicht aufgrund von Zinserhöhungen, dann aufgrund von Regulierungsmassnahmen.
- Der für Maler und Gipser wichtige Bereich Umbau, Sanierung und Ausbau entwickelt sich gut. Ein möglicher Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum stellt jedoch ein gewisses Abwärtsrisiko dar.
- Auch Maler und Gipserunternehmen kommen am Thema Digitalisierung nicht vorbei. Gerade für kleinere Unternehmen liegt hier das Potenzial jedoch weniger im Bereich BIM oder Automatisierung, sondern beim Dienstleistungsangebot und der Erhöhung der Effizienz innerbetrieblicher Abläufe.

www.baumeister.ch → [politik-wirtschaft](#) → [wirtschaftsdaten](#) → [bauindex](#)