

# Prognosen und Aussichten: Was steht der Baubranche 2015 bevor?

Martin Eichler  
Geschäftsleitung, Chefökonom

04.11.2014

## Inhalt

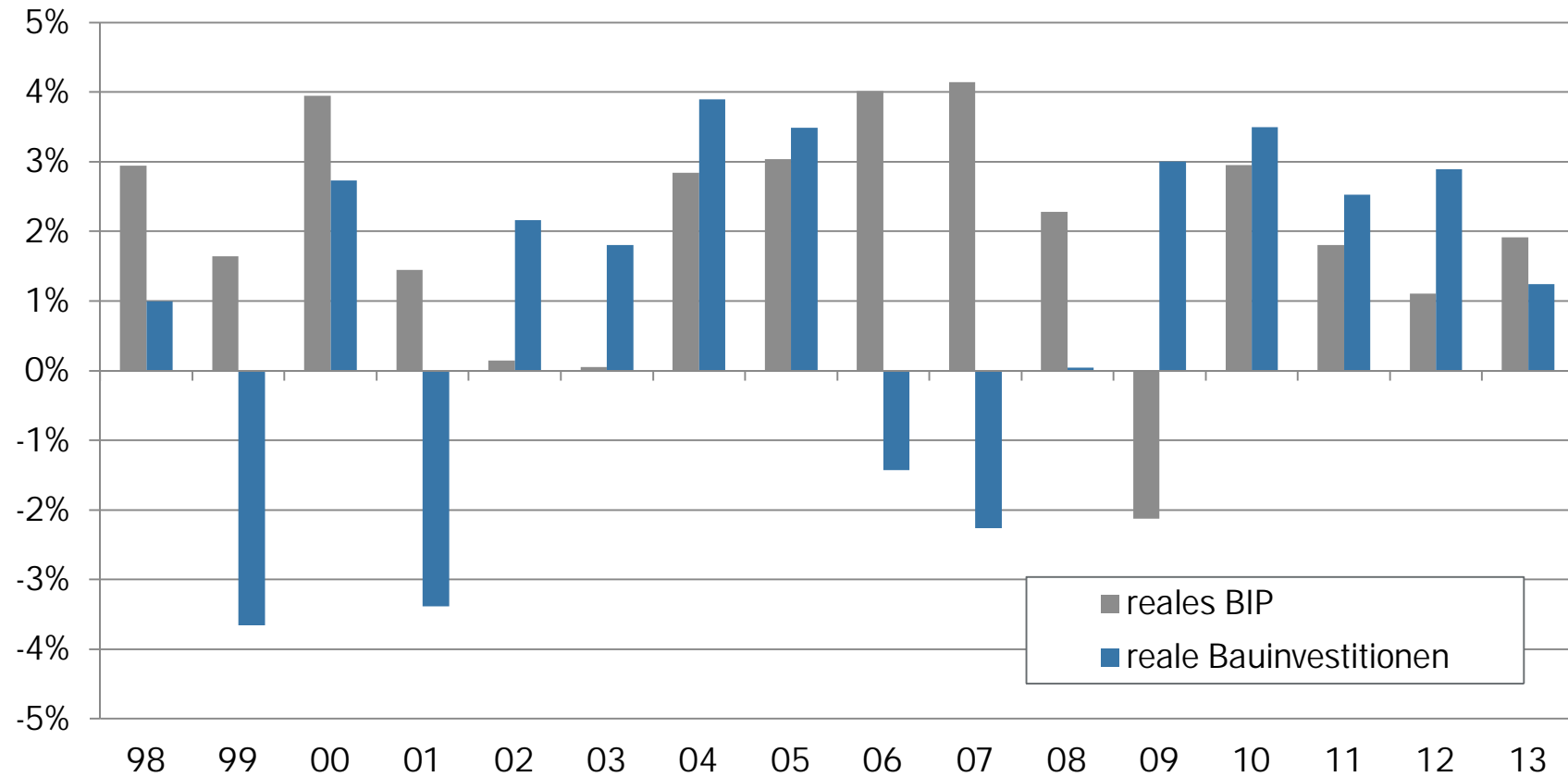
- Historische Entwicklung der Bauwirtschaft
- Wirtschaftliches Umfeld
- Prognosen für die Bauwirtschaft
- Risiken: Masseneinwanderungsinitiative + Zweitwohnungsinitiative

# Historische Entwicklung der Bauwirtschaft

# Historische Entwicklung der Bauwirtschaft

## Bauwirtschaft war ein Wachstumsmotor in den letzten Jahren

Entwicklung der realen Bauinvestitionen und des realen BIP (1998-2013)

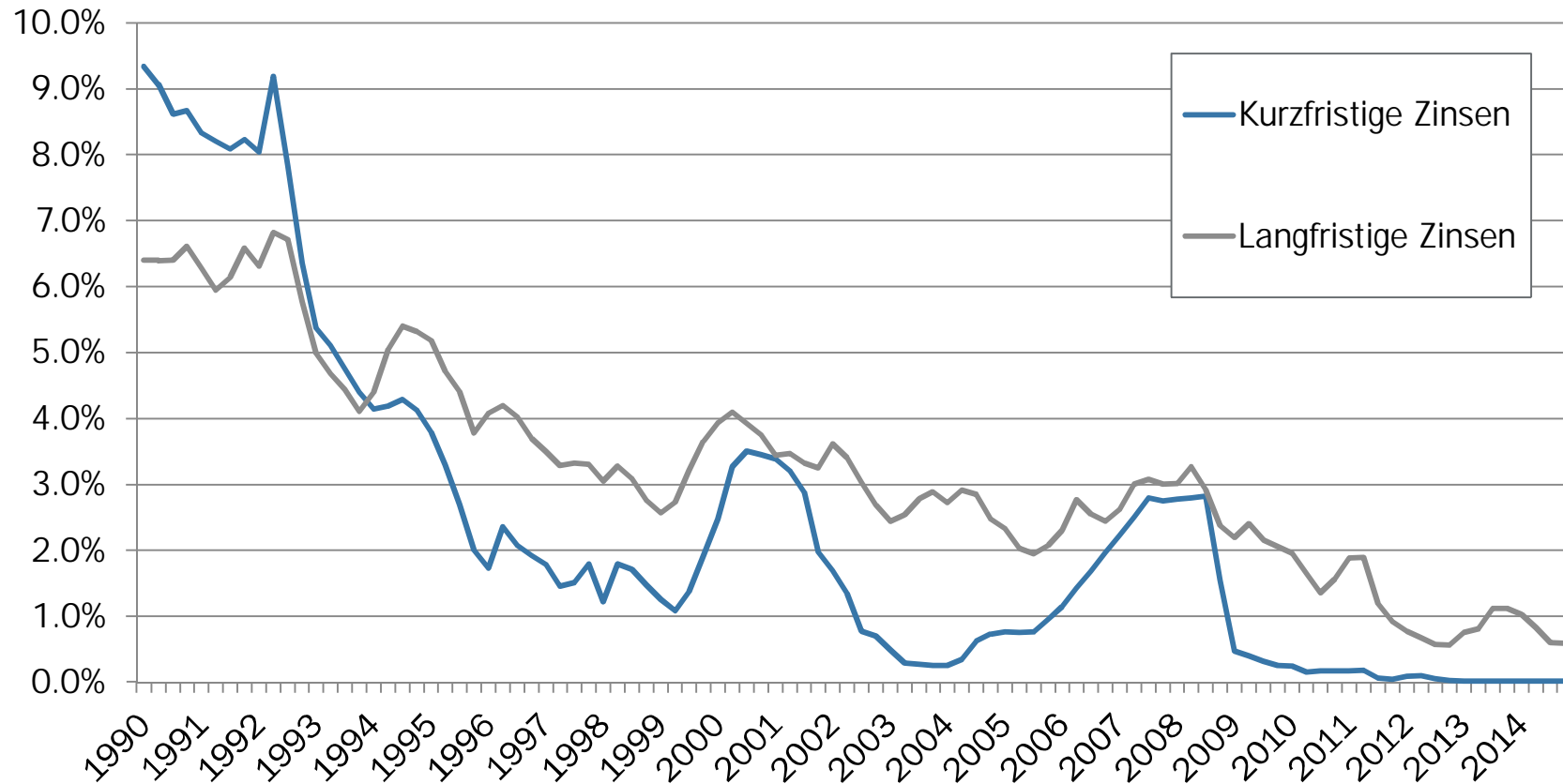


Note Wachstum der realen Bauinvestitionen und des realen BIP in % (ESVG2010)

Quelle BFS, BAKBASEL

## Gute Finanzierungsbedingungen haben die Baukonjunktur angekurbelt

Zinsentwicklung in der Schweiz (1990 – 2014)

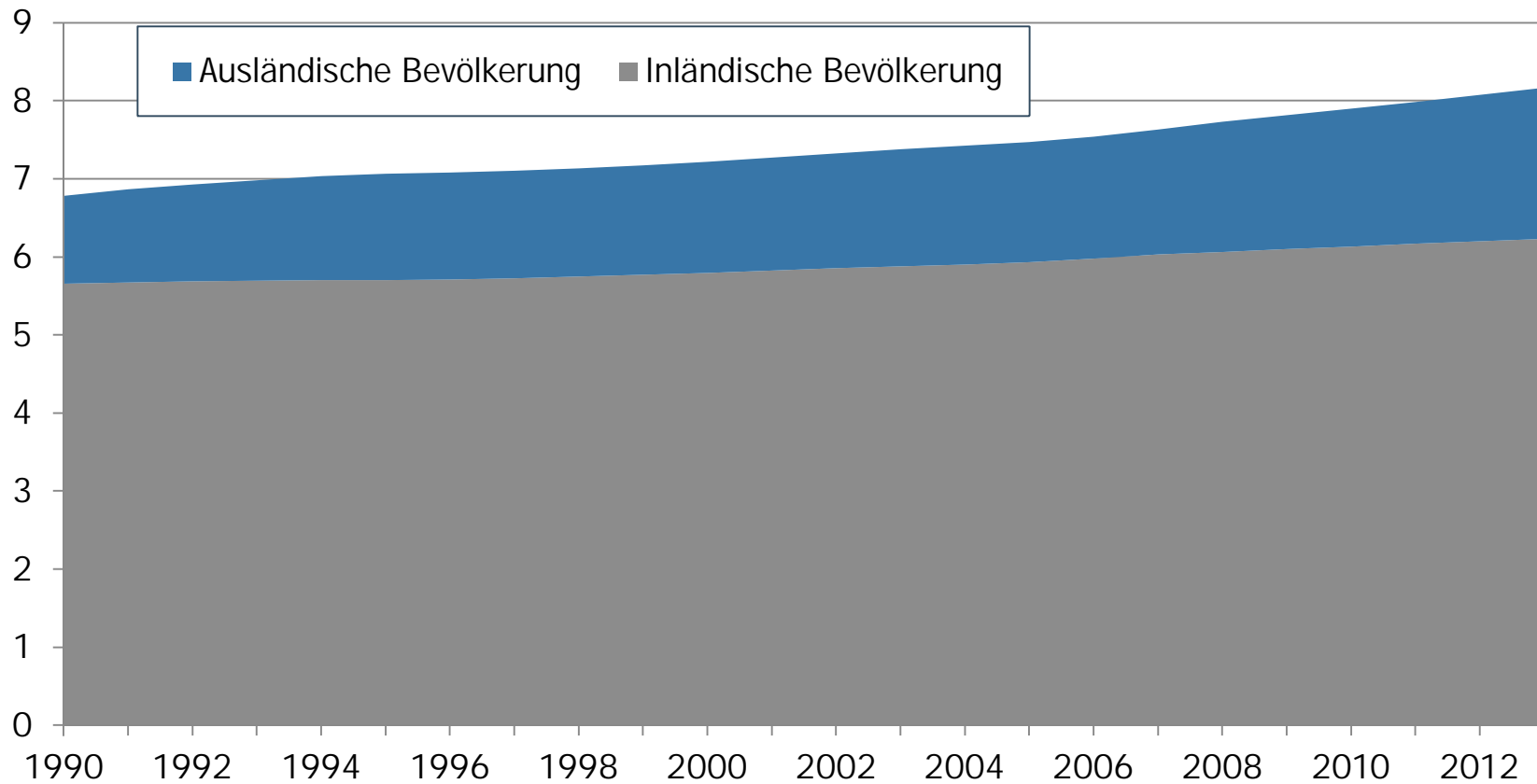


Note Kurzfristige Zinsen: 3-Monats-Libor CHF in %; Langfristige Zinsen: Rendite 10-Jähriger Staatsanleihen in %

Quelle BFS, BAKBASEL

## Bevölkerungswachstum sorgt für stetig steigende Wohnnachfrage

Bevölkerungszahl der Schweiz (1990-2013)



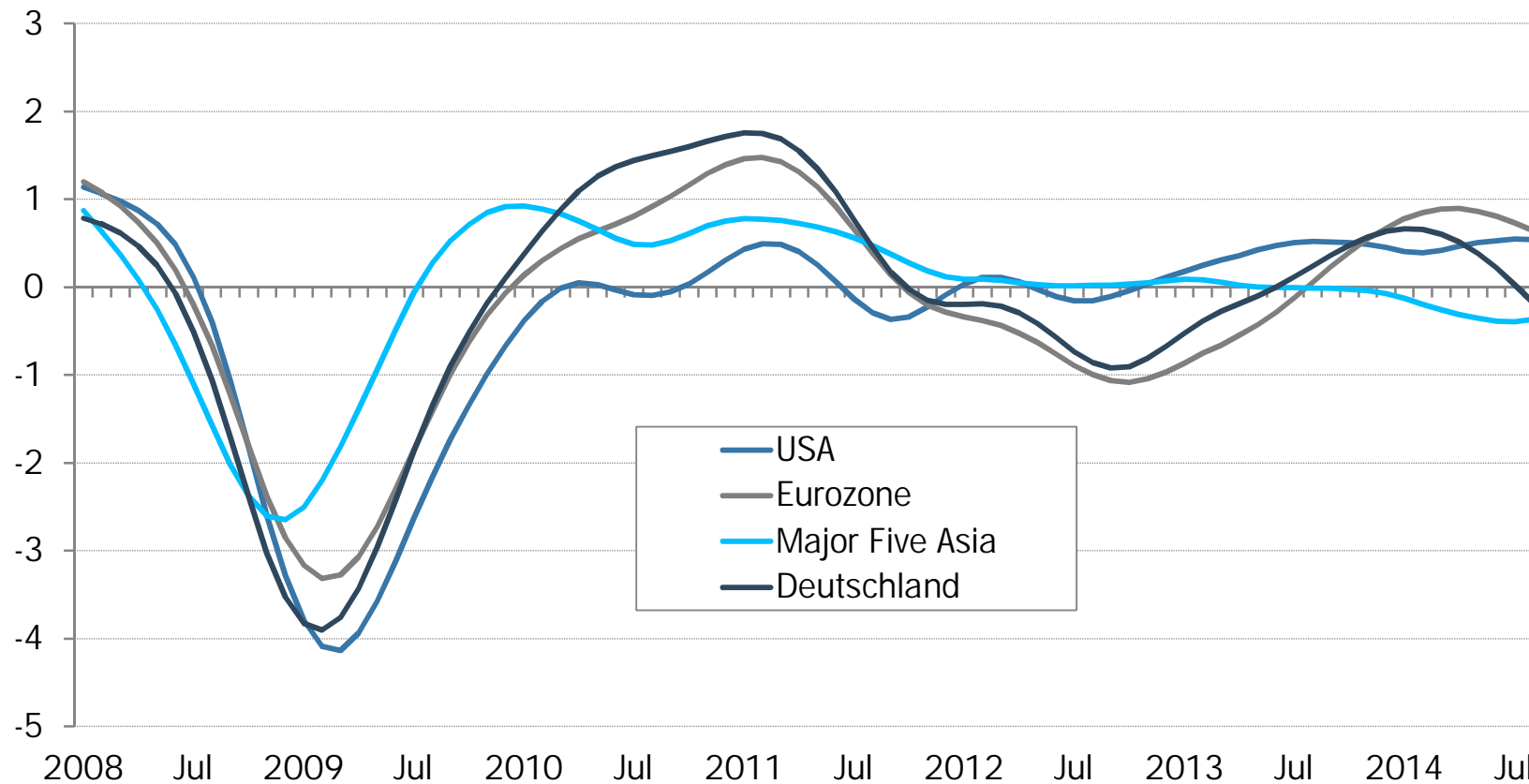
Note Ständige Wohnbevölkerung der Schweiz am 31. Dezember in Mio.

Quelle BFS, BAKBASEL

## Wirtschaftliches Umfeld

## Erholung ist vielerorts wieder ins Stocken geraten

OECD Composite Leading Indicators Januar 2008 bis September 2014



Note Gesamtindex, Standardabweichungen vom langfristigen Mittelwert  
Major Five Asia zusammengesetzt aus China, Indien, Indonesien, Japan und Korea  
Quelle BAKBASEL, OECD



# Weltwirtschaftliches Umfeld

## Vorkrisenzeiten bleiben unerreich

### Prognosen Weltwirtschaft

	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Welt	4.2	2.0	2.1	2.8	4.2	3.9	4.4	4.4	2.1	-1.6	3.5	3.1	2.4	2.4	2.6	2.9	3.2
USA	4.1	1.0	1.8	2.8	3.8	3.3	2.7	1.8	-0.3	-2.8	2.5	1.6	2.3	2.2	2.2	3.1	2.9
Kanada	5.1	1.7	2.8	1.9	3.1	3.2	2.6	2.0	1.2	-2.7	3.4	2.5	1.7	2.0	2.1	2.1	2.4
Eurozone	4.0	2.0	0.9	0.7	2.0	1.8	3.4	3.0	0.3	-4.4	1.9	1.6	-0.6	-0.4	0.8	1.3	1.7
Deutschland	3.2	1.8	0.0	-0.7	0.7	0.9	3.9	3.4	0.8	-5.6	3.9	3.7	0.6	0.2	1.4	1.7	2.2
Frankreich	4.0	1.9	1.1	0.8	2.6	1.6	2.6	2.3	0.1	-2.9	1.9	2.1	0.4	0.4	0.4	1.0	1.3
Italien	3.9	1.8	0.4	0.0	1.6	1.1	2.3	1.5	-1.2	-5.5	1.7	0.6	-2.4	-1.8	-0.3	0.1	0.8
Spanien	5.0	3.7	2.7	3.1	3.3	3.6	4.1	3.5	0.9	-3.8	-0.2	0.1	-1.6	-1.2	1.3	2.1	2.2
UK	3.8	2.7	2.5	4.3	2.5	2.8	3.0	2.6	-0.3	-4.3	1.9	1.6	0.7	1.7	3.1	2.7	2.5
Schweiz	3.7	1.2	0.2	0.0	2.4	2.7	3.8	3.8	2.2	-1.9	3.0	1.8	1.0	1.9	1.4	1.9	2.1
Japan	2.2	0.4	0.3	1.7	2.3	1.3	1.7	2.2	-1.1	-5.5	4.7	-0.4	1.5	1.5	0.7	0.9	0.9
Brasilien	4.3	1.3	2.7	1.1	5.7	3.2	4.0	6.1	5.2	-0.3	7.5	2.7	1.0	2.5	0.0	0.9	2.4
Russland	10.0	5.1	4.7	7.3	7.2	6.4	8.2	8.5	5.2	-7.8	4.5	4.3	3.4	1.2	0.5	0.1	3.2
Indien	5.6	4.6	4.6	7.4	7.0	9.0	9.6	9.7	8.1	6.5	9.3	7.7	4.8	4.7	5.3	5.6	6.1
China	8.4	8.3	9.1	10.0	10.1	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.7	7.7	7.4	6.7	6.5

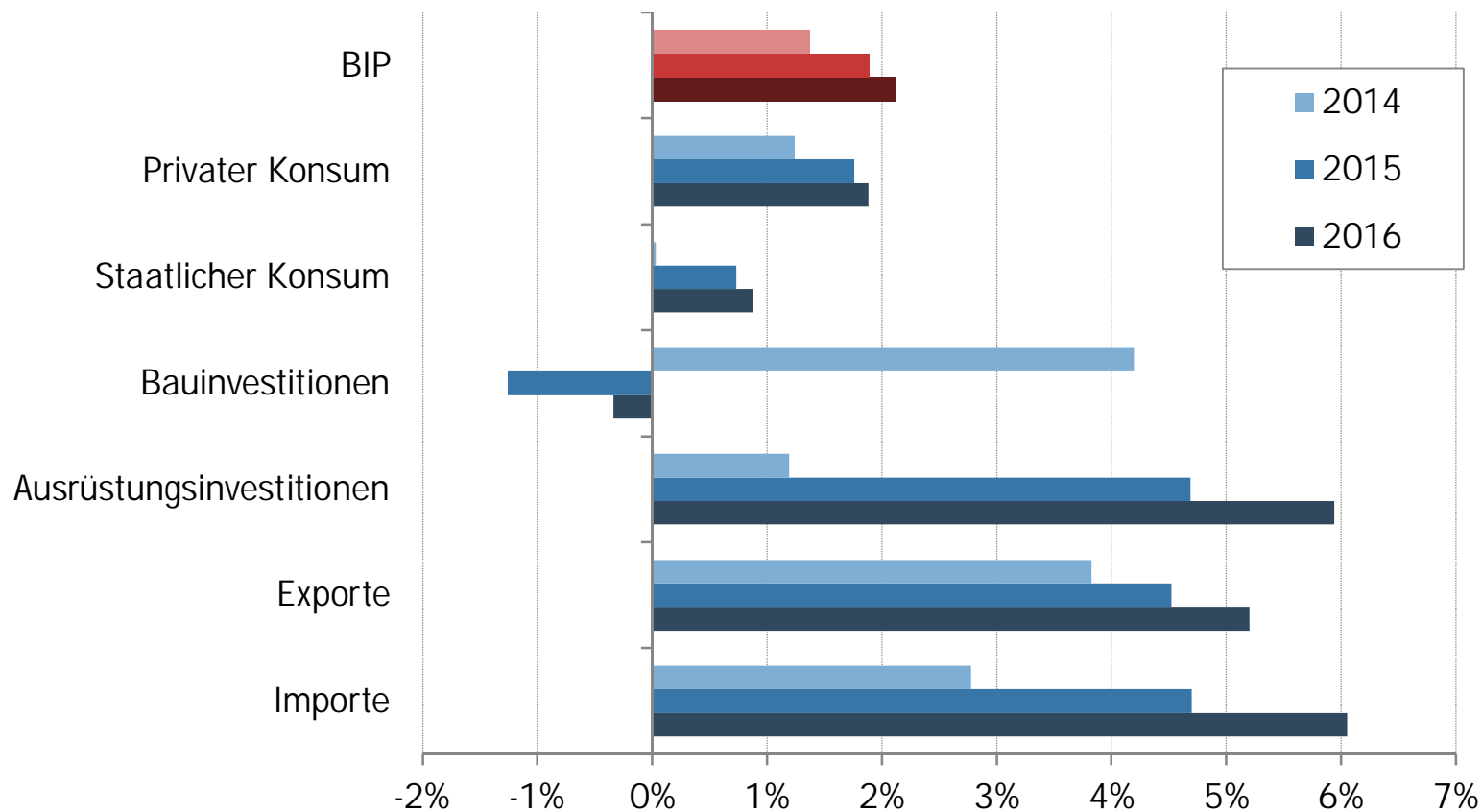
BIP Entwicklung stark unter Trend 00-13  deutlich darüber

Note            Ziffern = Entwicklung reales Bruttoinlandsprodukt, % p.a.

Quelle            BAKBASEL, Oxford Economics

## Stärkere ausenwirtschaftliche Impulse 2015 und 2016

Entwicklung der verwendungsseitigen Komponenten Schweiz

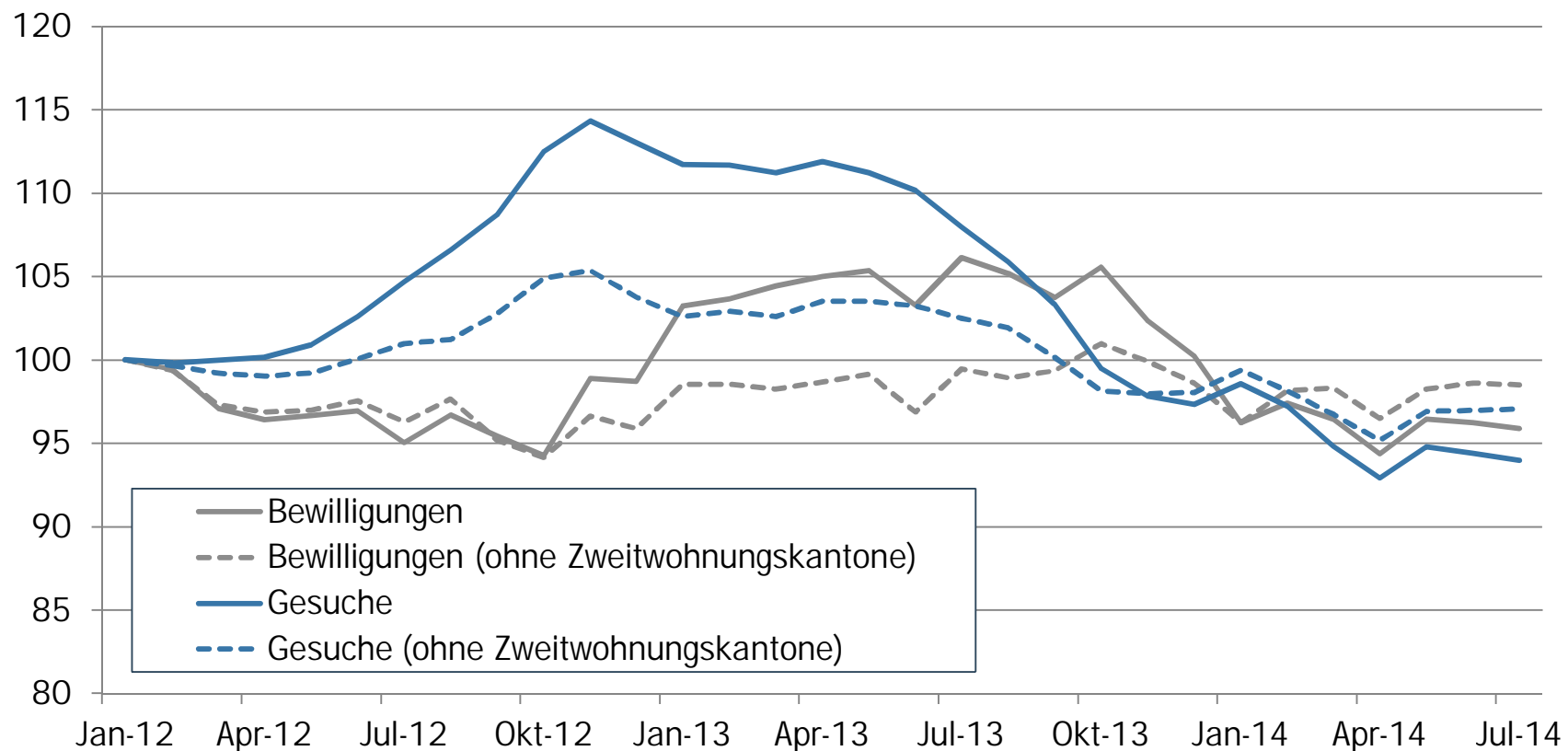


Note Real, zu Preisen des Vorjahres, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle BAKBASEL

## Abschwächung kündigt sich besonders im Umbaubereich an

### Entwicklung der Baugesuche und Baubewilligungen

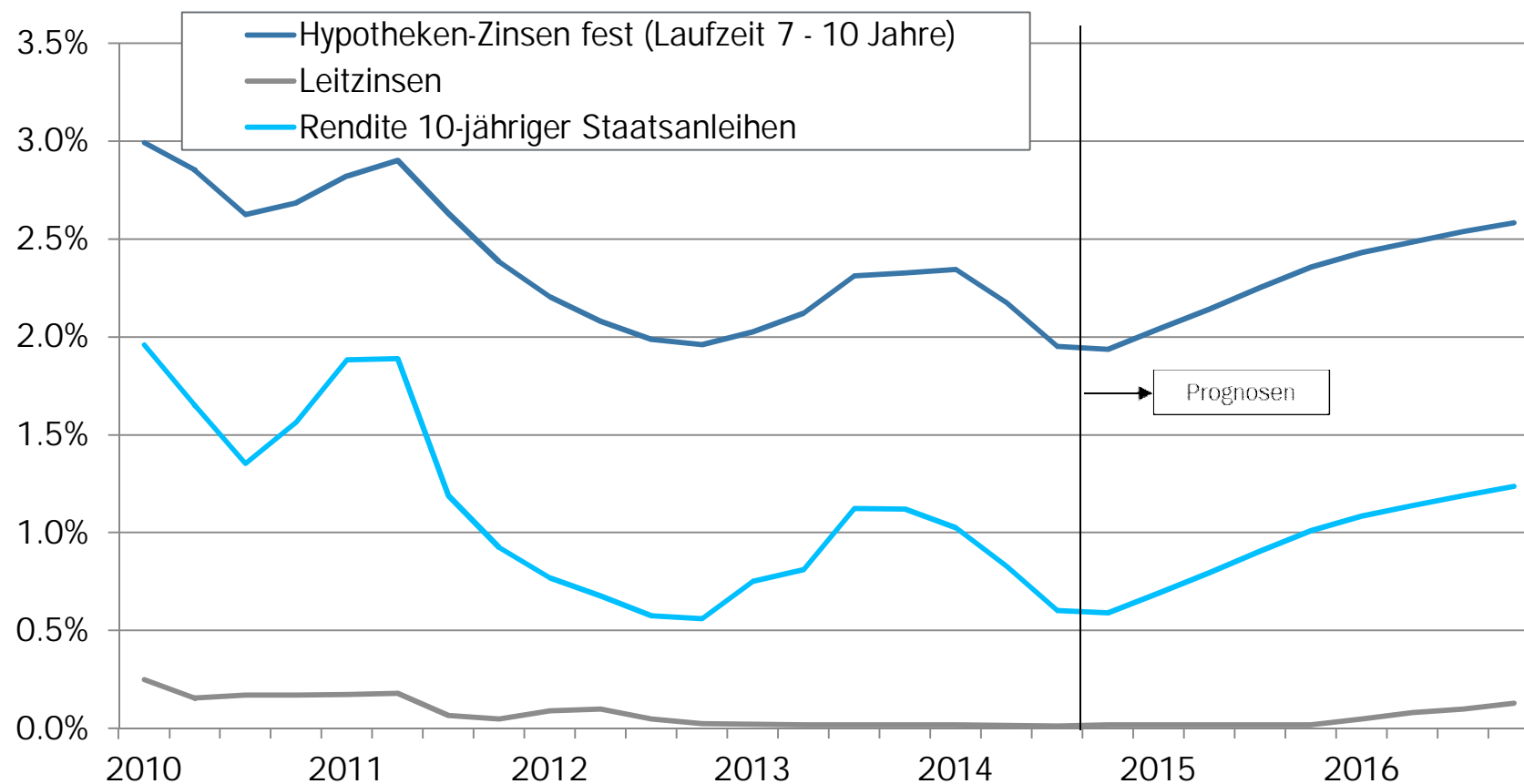


Note            Indiziert, Jan 12 = 100, gleitender 12-Monatsdurchschnitt, Ohne Zweitwohnungseffekt: Wohnbaugesuche für Zweitwohnungskantone (Wallis, Tessin, Graubünden) auf langfristigen Durchschnitt gesetzt

Quelle            Baublatt, Fahrländer + Partner, BAKBASEL

## Finanzierungsumfeld wird etwas restriktiver

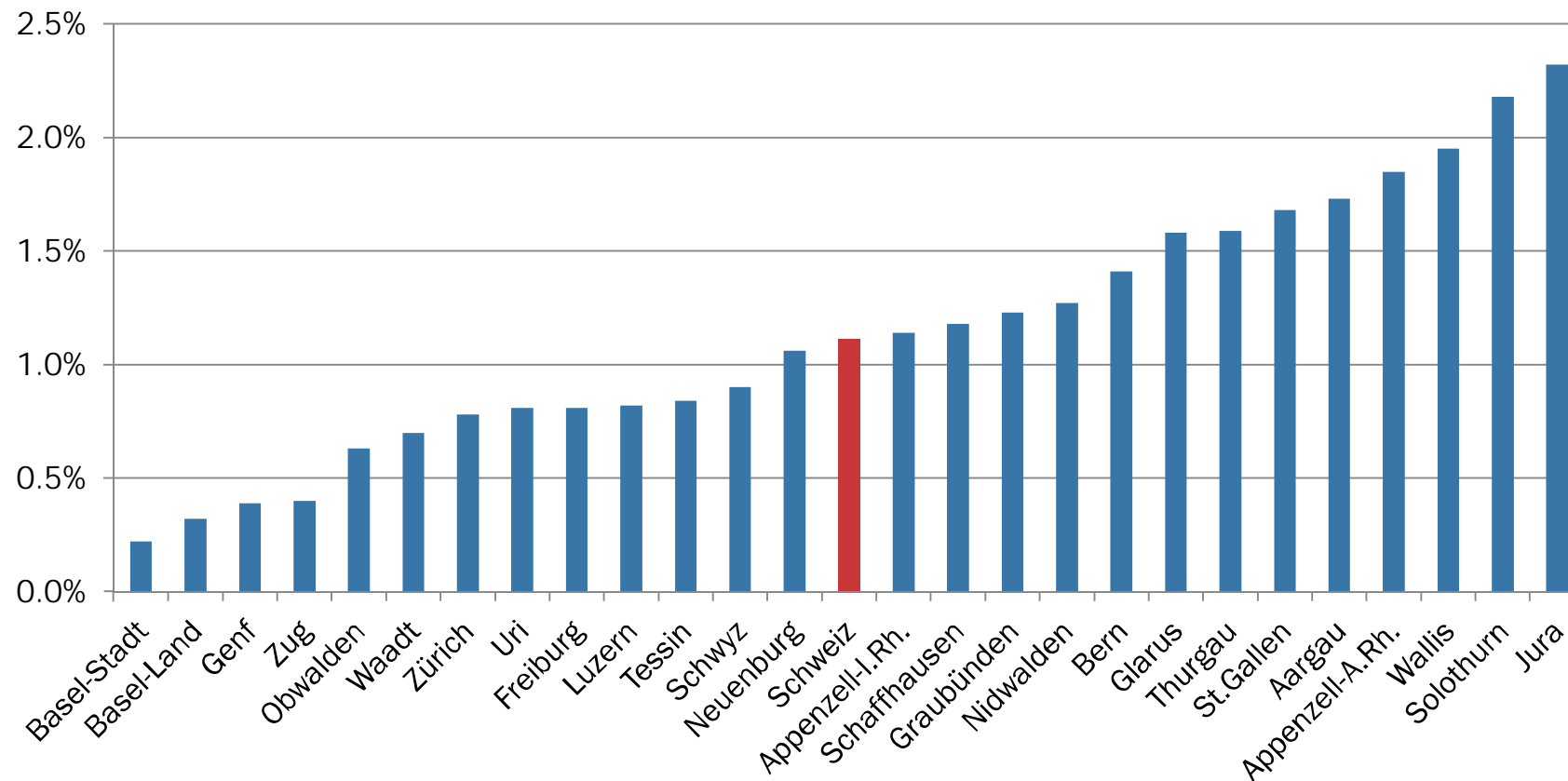
Zinsentwicklungen 2010 - 2016



Note In %  
Quelle SNB, BAKBASEL

## Knappheit in Basel am grössten

Kantonale Leerwohnungsziffern 2014

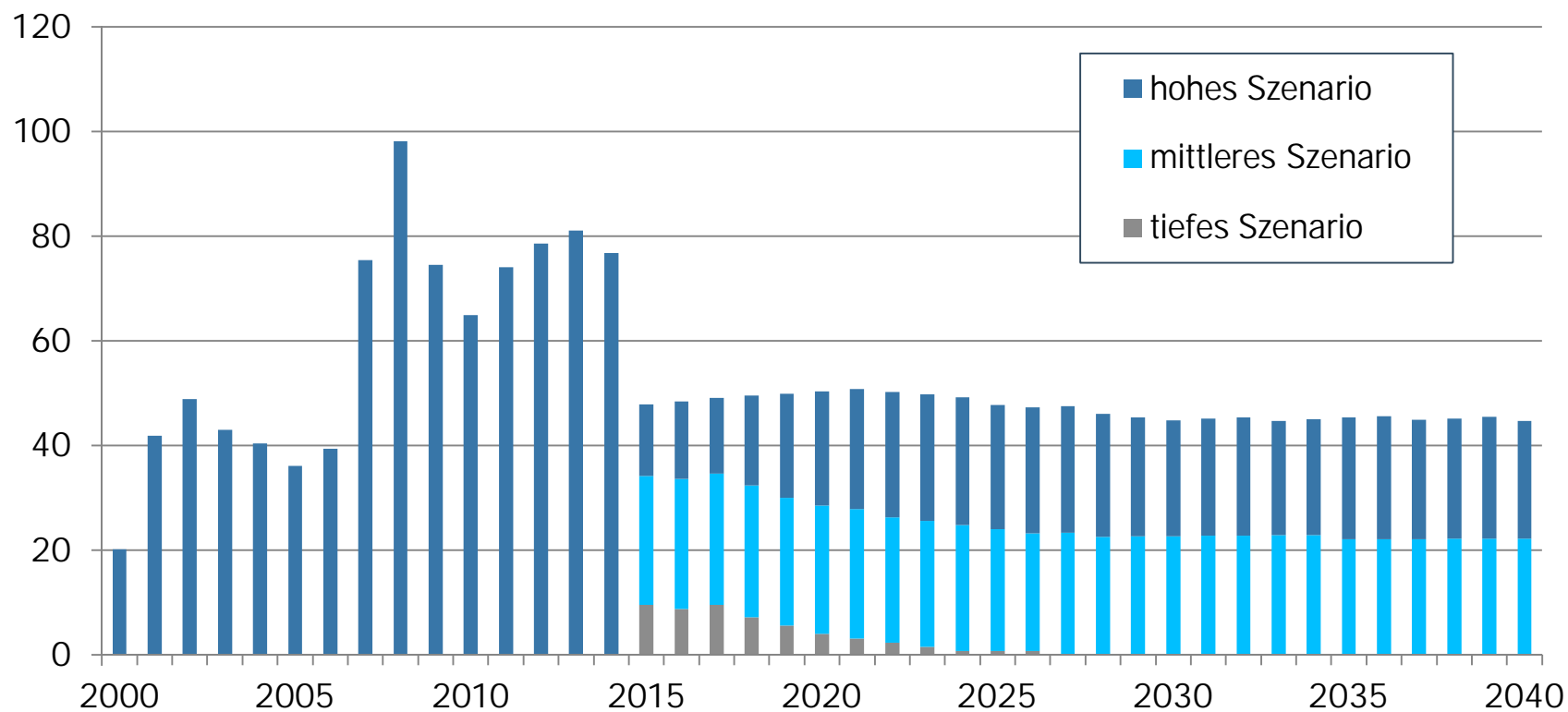


Note In % des Wohnungsbestandes

Quelle BFS

## Die zukünftige Entwicklung der Nettozuwanderung ist sehr unsicher

Nettoeinwanderung in den Bevölkerungsszenarien mittel, hoch und tief



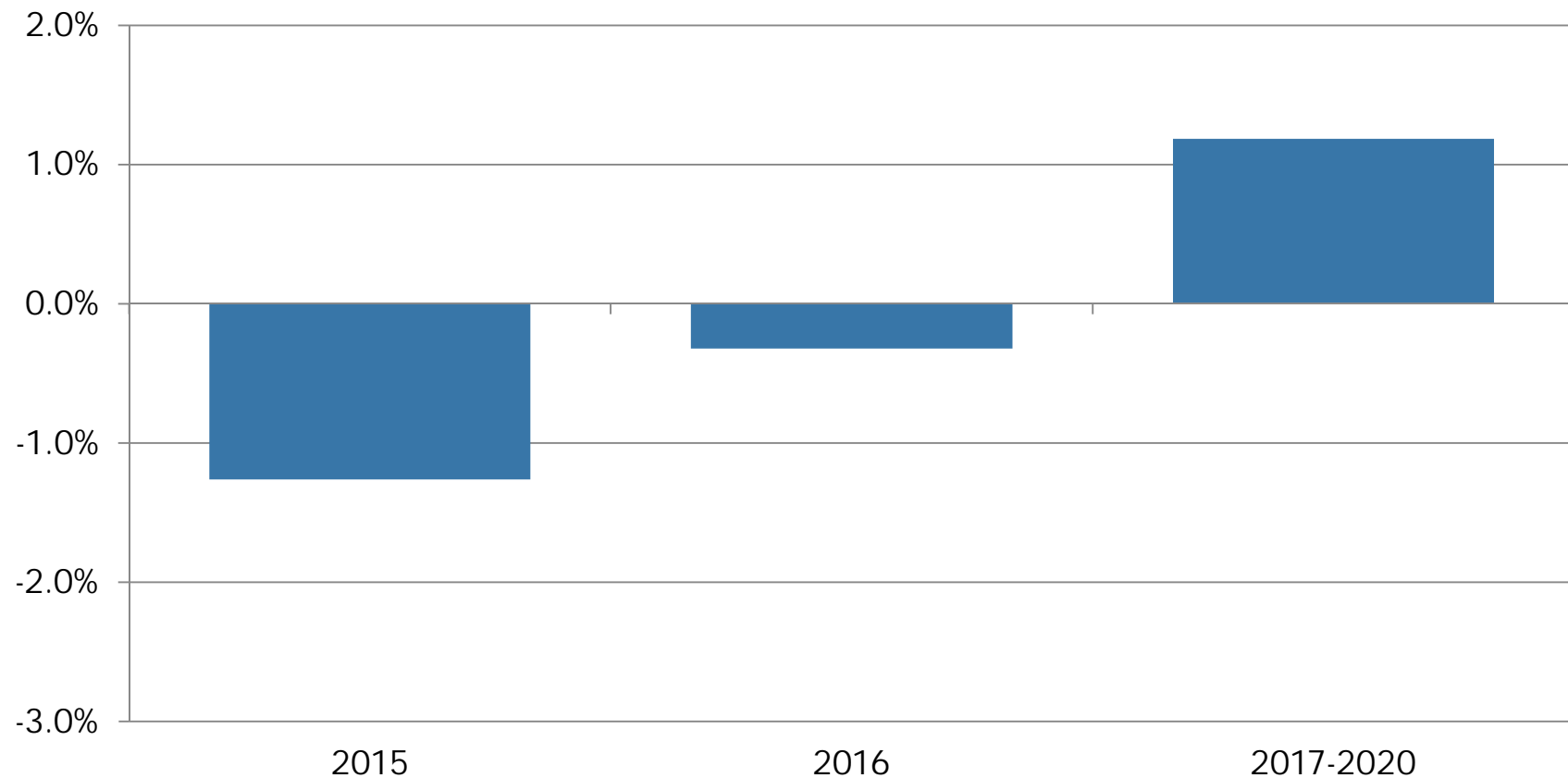
Note Nettozuwanderung pro Jahr in Tsd. Personen

Quelle Bundesamt für Migration, BFS, BAKBASEL

# Bauprognosen

## Rückgang der Bauinvestitionen 2015/16, mittelfristig Aussichten intakt

Entwicklung der realen Bauinvestitionen



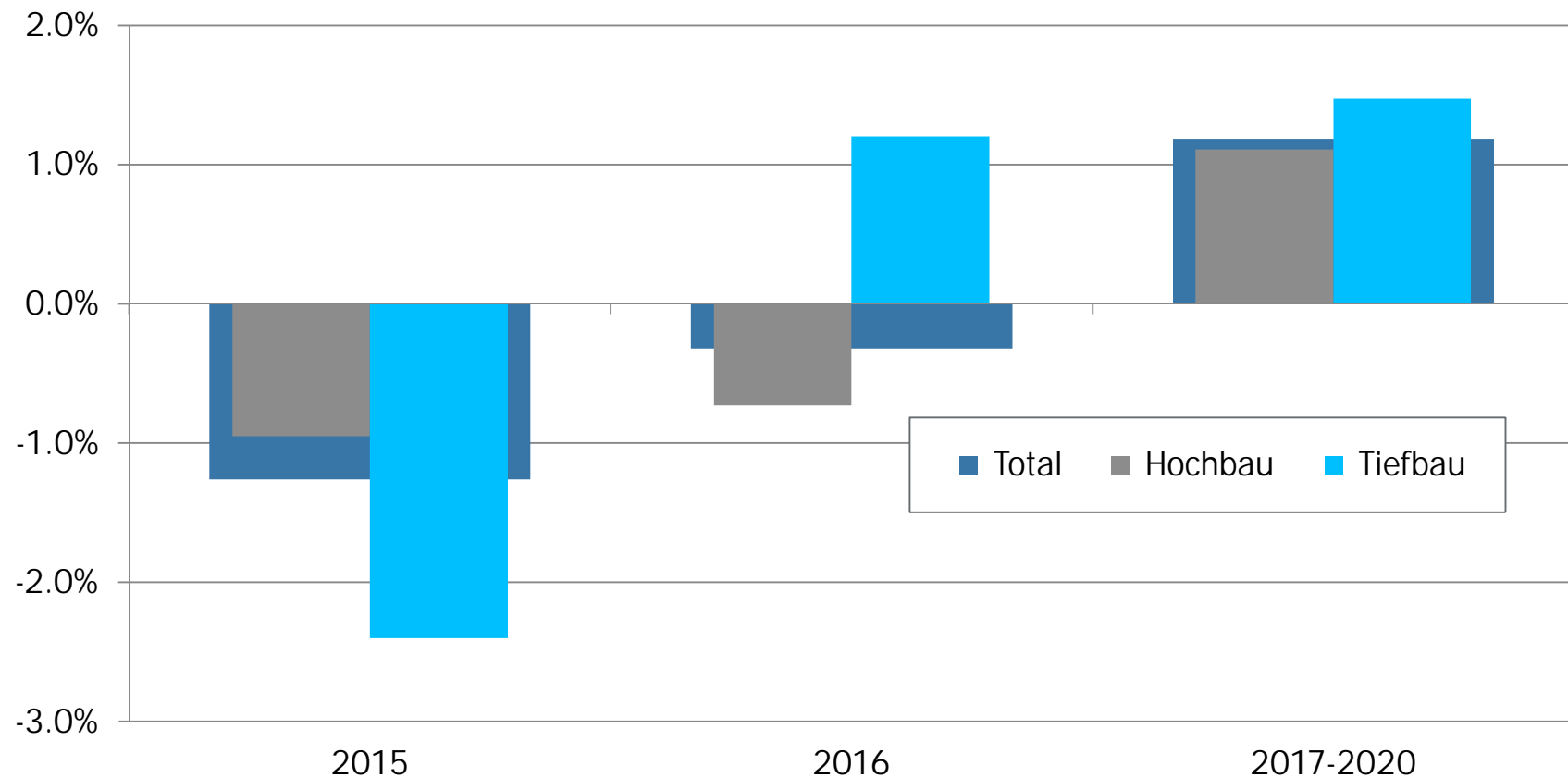
Note Wachstum der Bauinvestitionen in % pro Jahr, zu Preisen des Jahres 2012

Quelle BAKBASEL: Hochbauprognose 2014-2020



## Rückgang der Bauinvestitionen 2015/16, mittelfristig Aussichten intakt

Entwicklung der realen Bauinvestitionen im Hoch- und Tiefbau

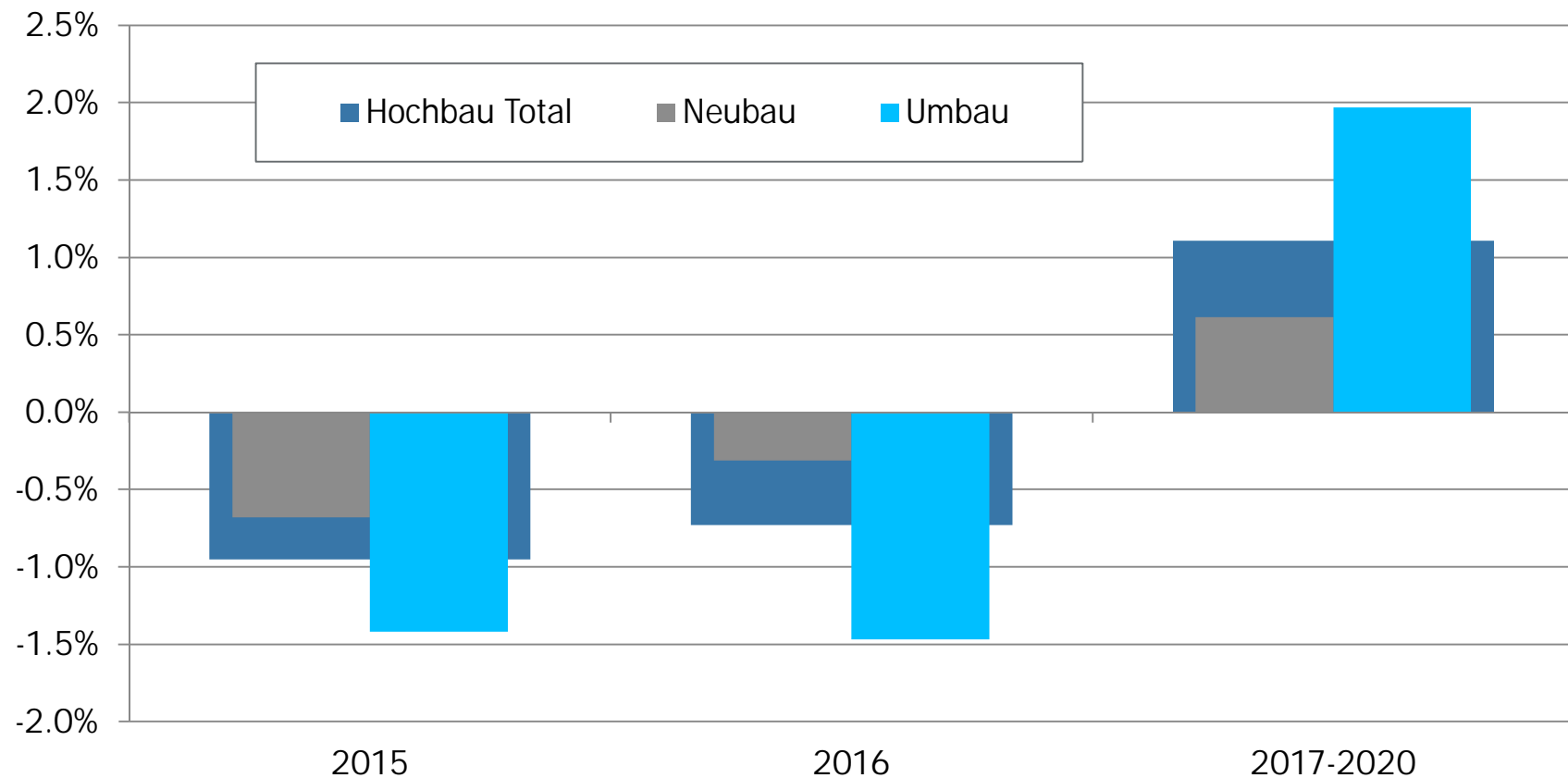


Note Wachstum der Bauinvestitionen in % pro Jahr, zu Preisen des Jahres 2012

Quelle BAKBASEL: Hochbauprognose 2014-2020

## Kurzfristig starker Rückgang der Umbauausgaben

Entwicklung der realen Hochbauinvestitionen im Neubau- und Umbau

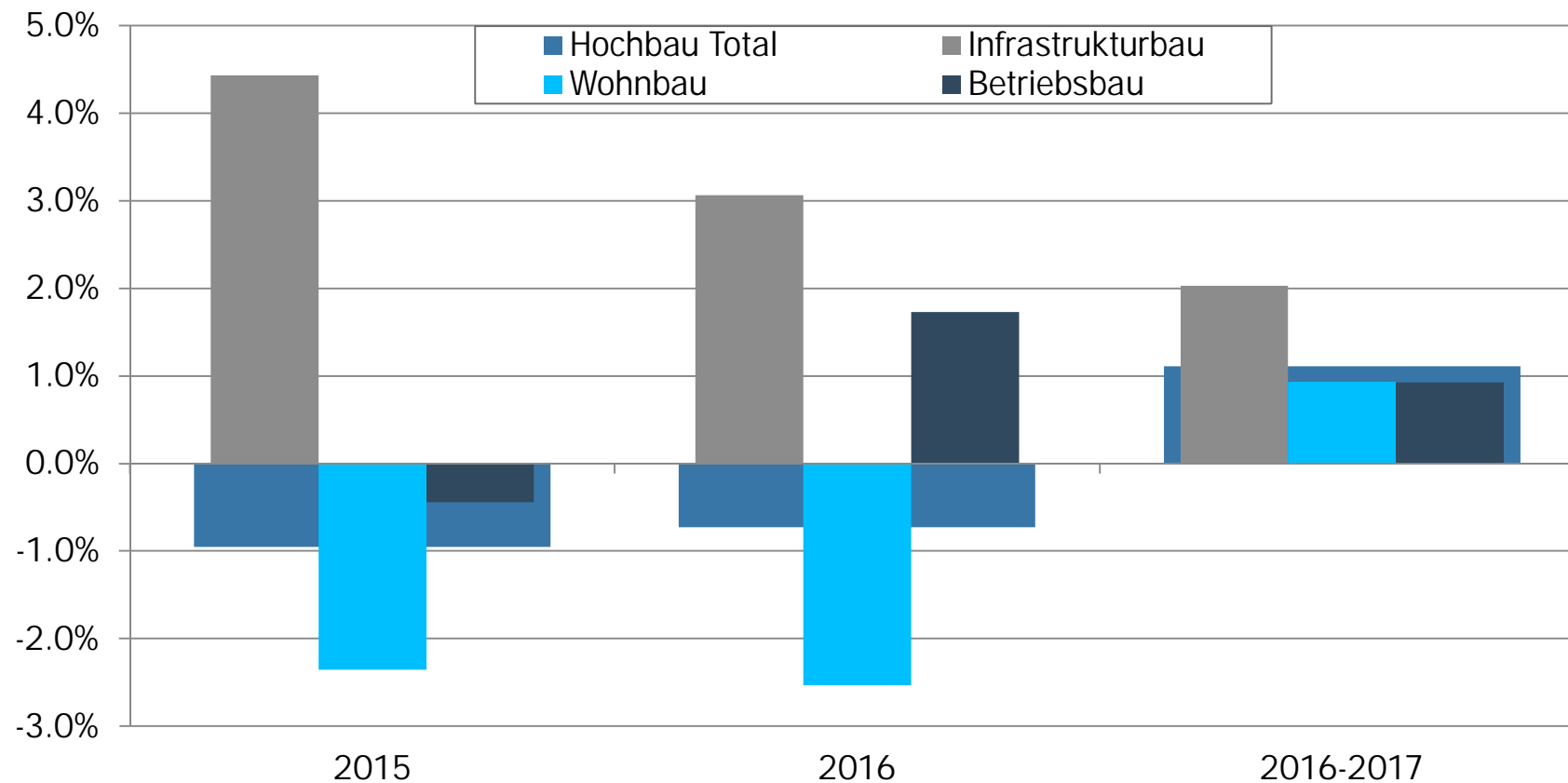


Note Wachstum der Bauinvestitionen in % pro Jahr, zu Preisen des Jahres 2012

Quelle BAKBASEL: Hochbauprognose 2014-2020

## Schwächephase im Wohnbau, Boom im Infrastrukturbau

Entwicklung der realen Hochbauinvestitionen in den drei Hauptkategorien

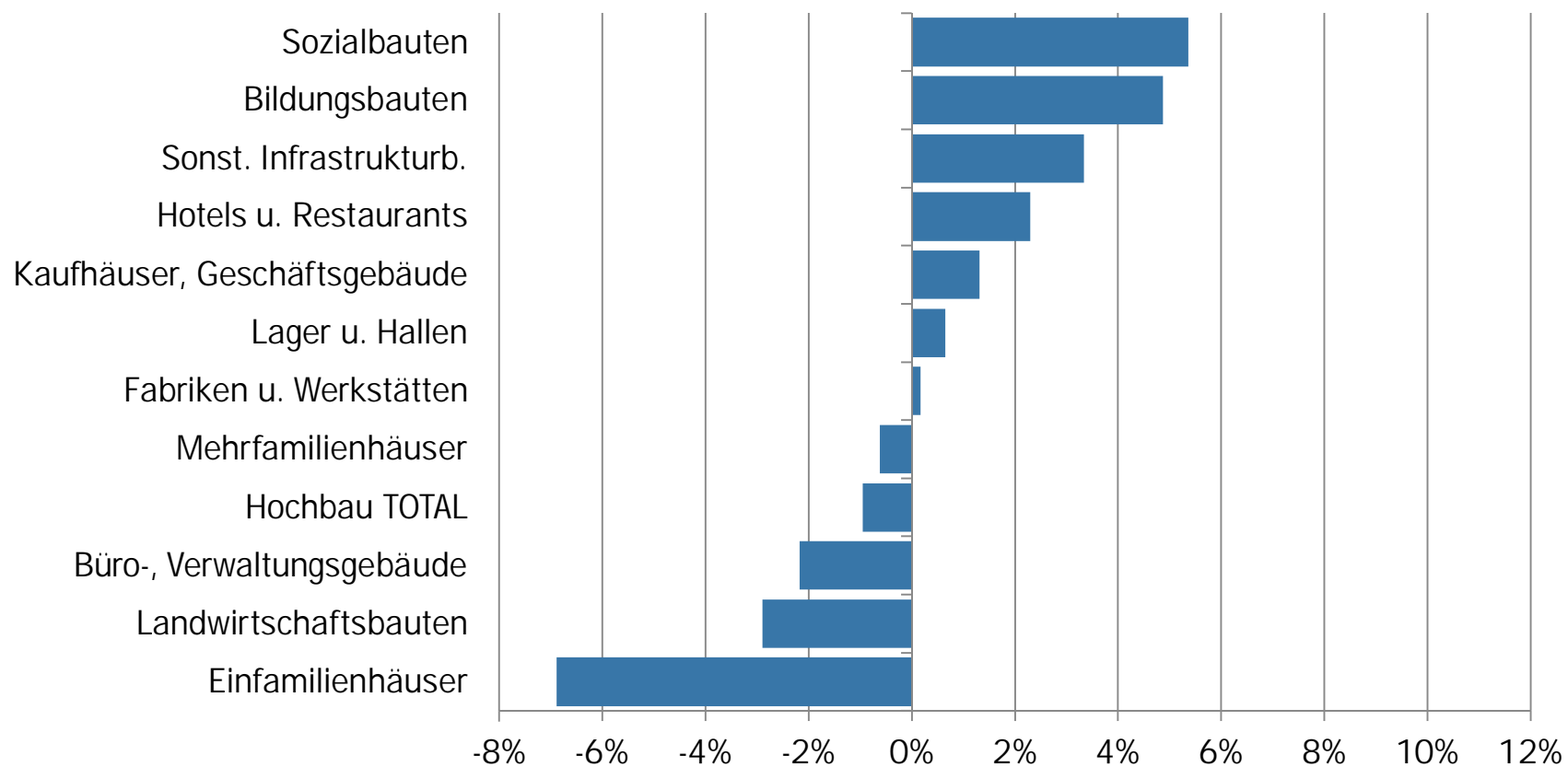


Note Wachstum der Bauinvestitionen in % pro Jahr, zu Preisen des Jahres 2012

Quelle BAKBASEL: Hochbauprognose 2014-2020

## Starker Infrastrukturbau 2015

Entwicklung der realen Hochbauinvestitionen in den Baukategorien im Jahr 2015

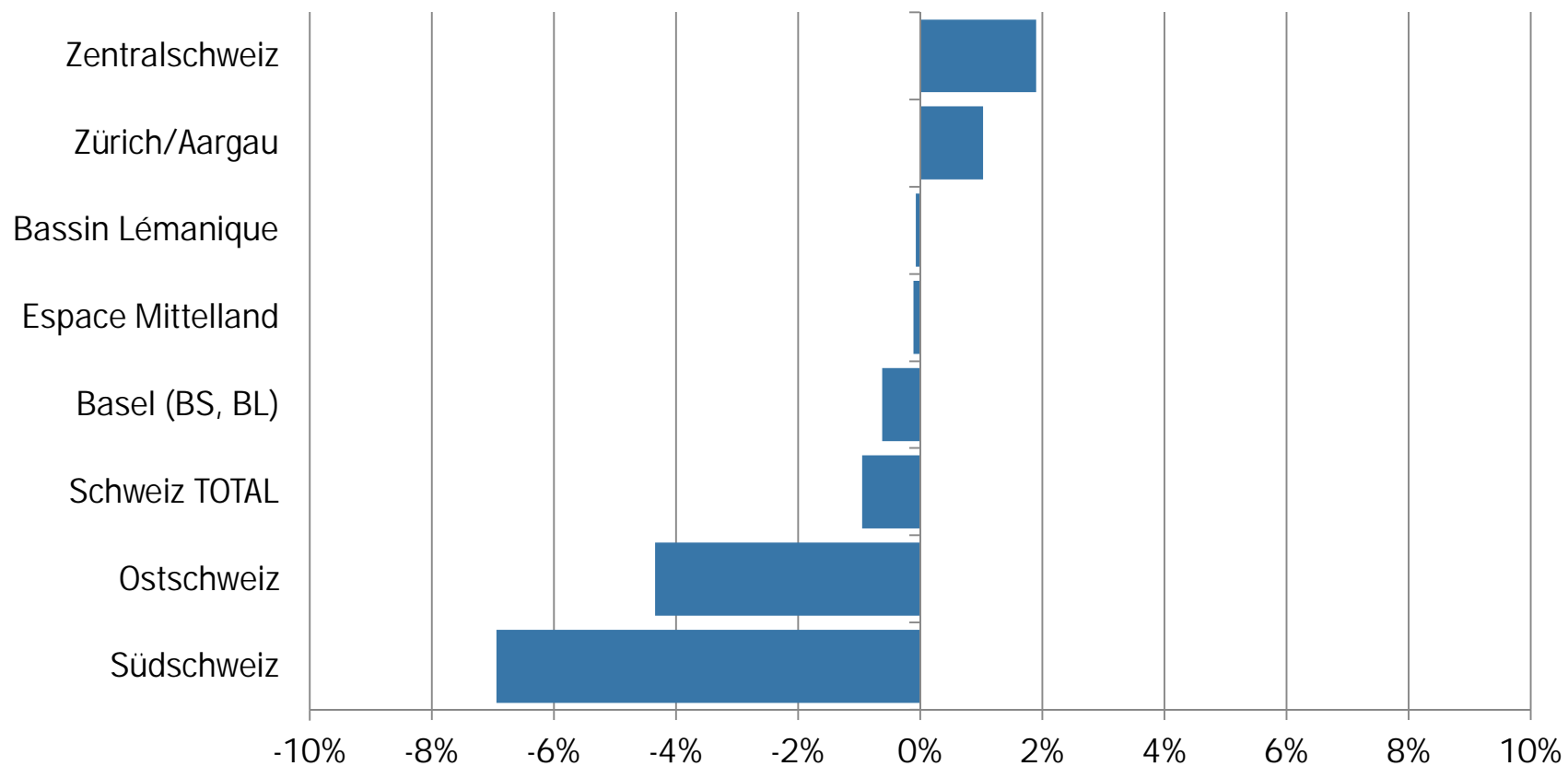


Note Wachstum der Bauinvestitionen in % im Jahr 2015, zu Preisen des Jahres 2012

Quelle BAKBASEL: Hochbauprognose 2014-2020

## Zweitwohnungsinitiative sorgt für Einbruch in der Südschweiz

Wachstum der realen Hochbauinvestitionen in den Schweizer Grossregionen 2015

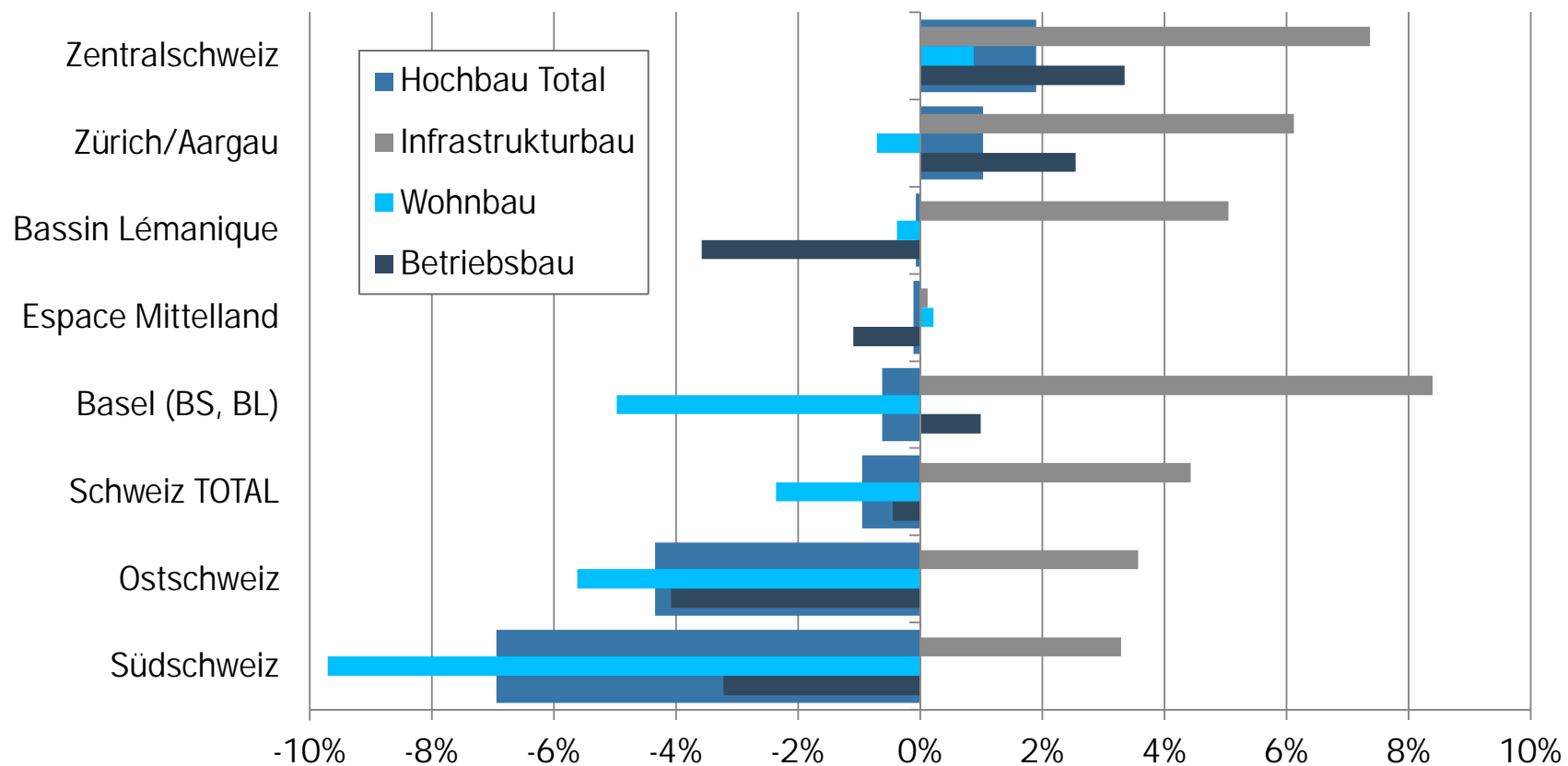


Note Wachstum der Hochbauinvestitionen im Jahr 2015 in %

Quelle BAKBASEL: Hochbauprognose 2014-2020

## Zweitwohnungsinitiative sorgt für Einbruch in der Südschweiz

Wachstum der Hochbauinvestitionen in den Schweizer Grossregionen 2015



Note Wachstum der Hochbauinvestitionen in den Grossregionen im Jahr 2015 in %, zu Preisen des Jahres 2012

Quelle BAKBASEL: Hochbauprognose 2014-2020

# Risiken für den Bau

Risiken für den Bau

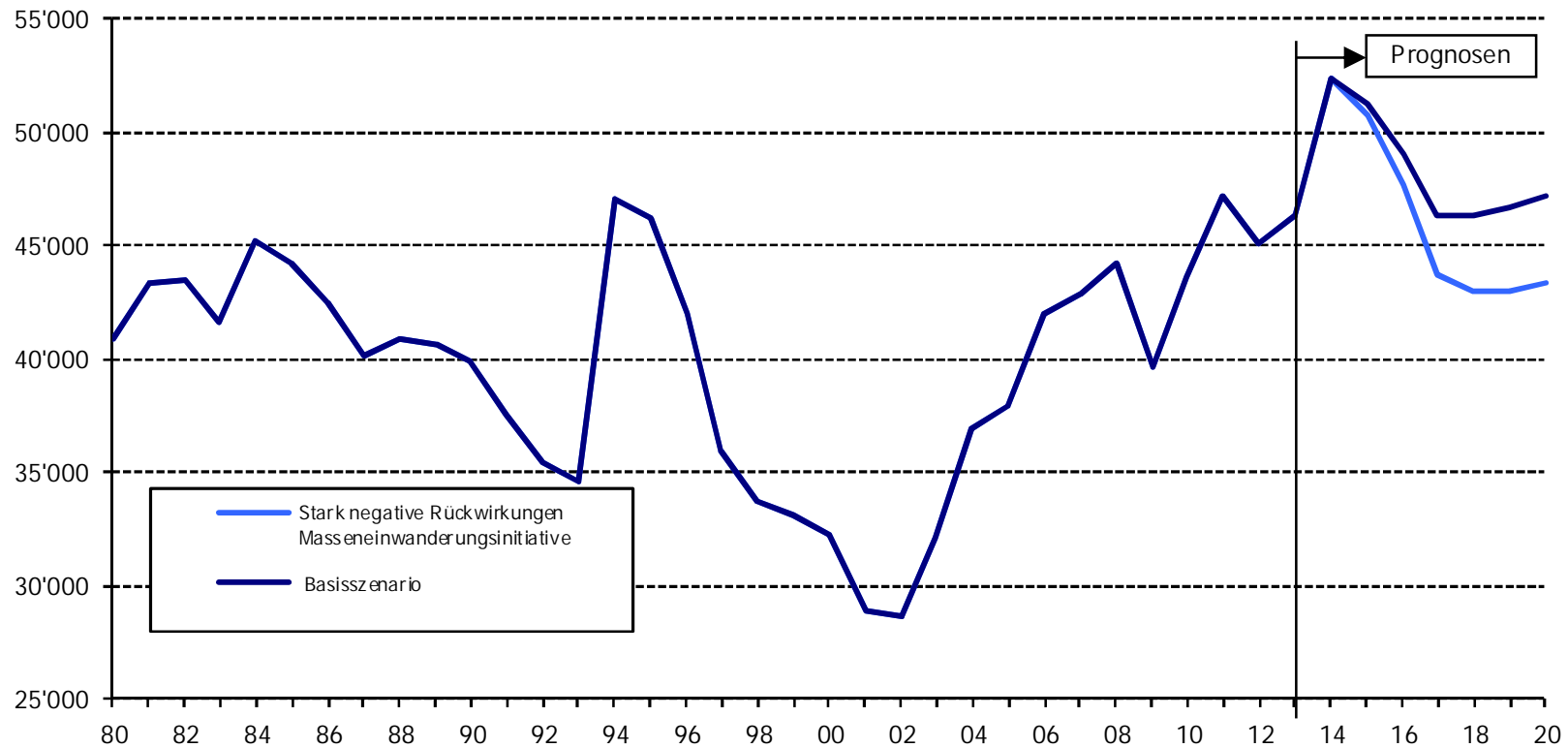
## Volksabstimmungen als Unsicherheitsfaktoren: Masseneinwanderungsinitiative

- Basisszenario unterstellt weiterhin rege Zuwanderung
  
- Negatives Szenario: Was passiert bei strikter Umsetzung der Initiative und scharfer Reaktion der EU?
  - Kurzfristig hohe Verunsicherung und Investitionszurückhaltung
  - Mittelfristig schwache Bevölkerungsentwicklung und eingeschränktes Potenzialwachstum



## Strikte Umsetzung der MEI würde besonders die Wohnnachfrage bremsen

Verlauf der Anzahl jährlich neu erstellter Wohnungen: Basis- versus Negativszenario



Quelle BAKBASEL: Hochbauprognose 2014 - 2020

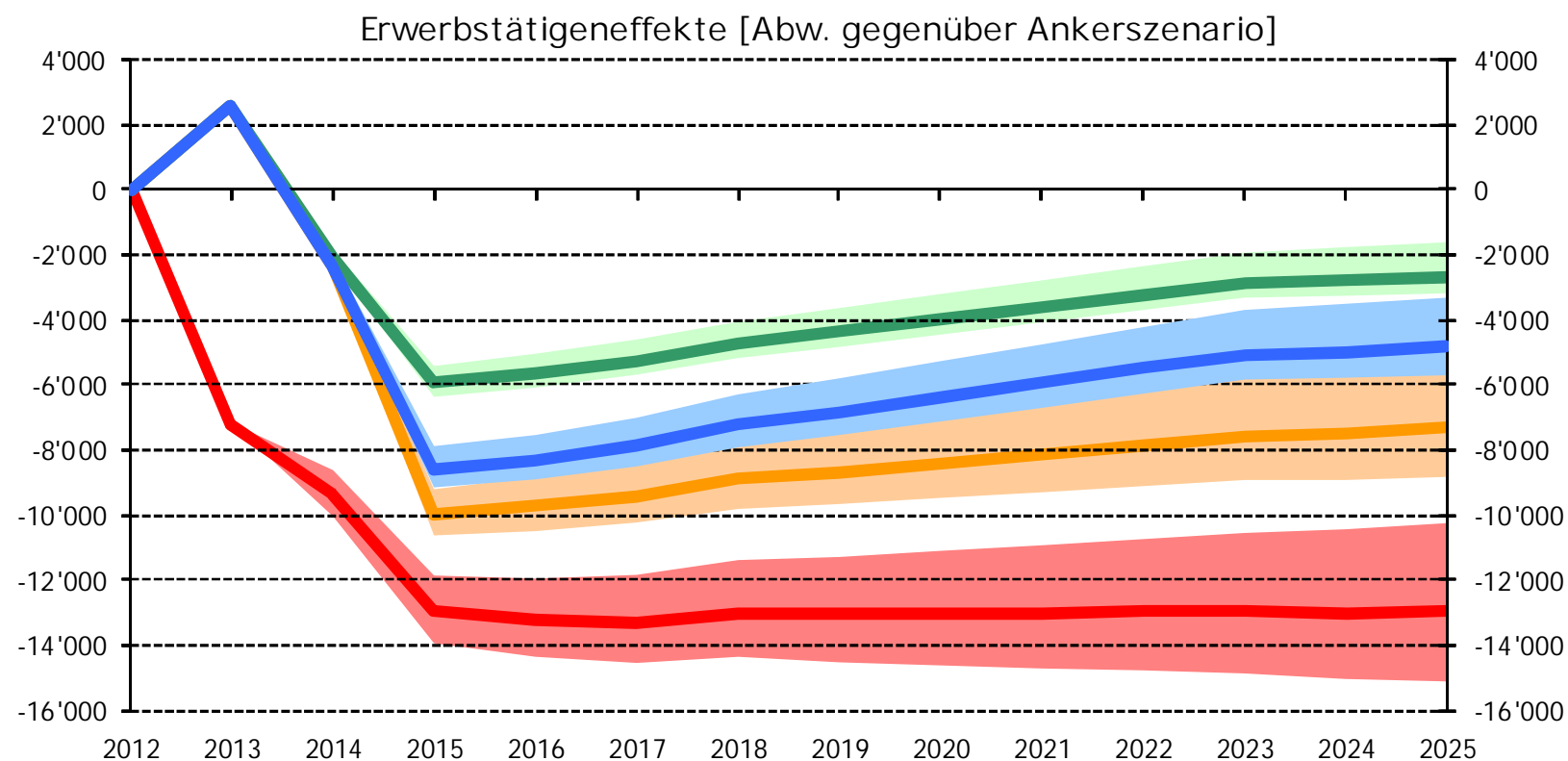
Risiken für den Bau

## Volksabstimmungen als Unsicherheitsfaktoren: Zweitwohnungsinitiative

- Kurzfristig positive Impulse durch “Last-Minute”-Gesuche
- Ab 2015: Redimensionierung des Wohnbaus im Alpenraum
- Insbesondere die Südschweizer Kantone stark betroffen
- Unsicherheit bleibt bis zur Verabschiedung des Ausführungsgesetz hoch

## SECO-Studie: Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative im Alpenraum

Szenarioergebnisse: Vergleich der 4 Grundscenarien mit Ihren Ausprägungen



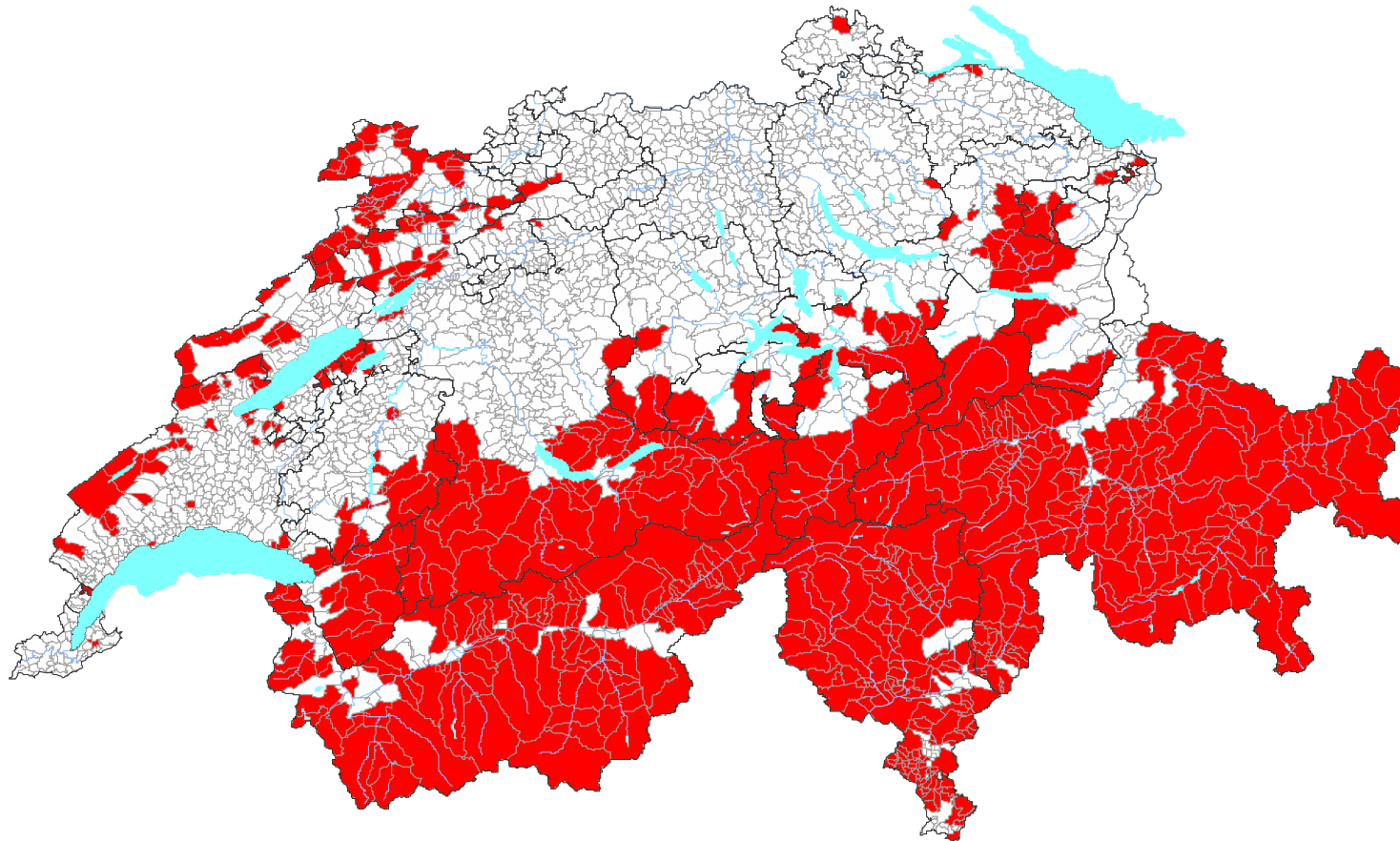
Note Abweichungen gegenüber dem Ankerszenario, mild, Basisszenario, streng, extrem

Quelle BAKBASEL

Risiken für den Bau

## Im Alpenraum wird der Zweitwohnungsbau stark eingeschränkt

Von der Zweitwohnungsinitiative betroffene Regionen



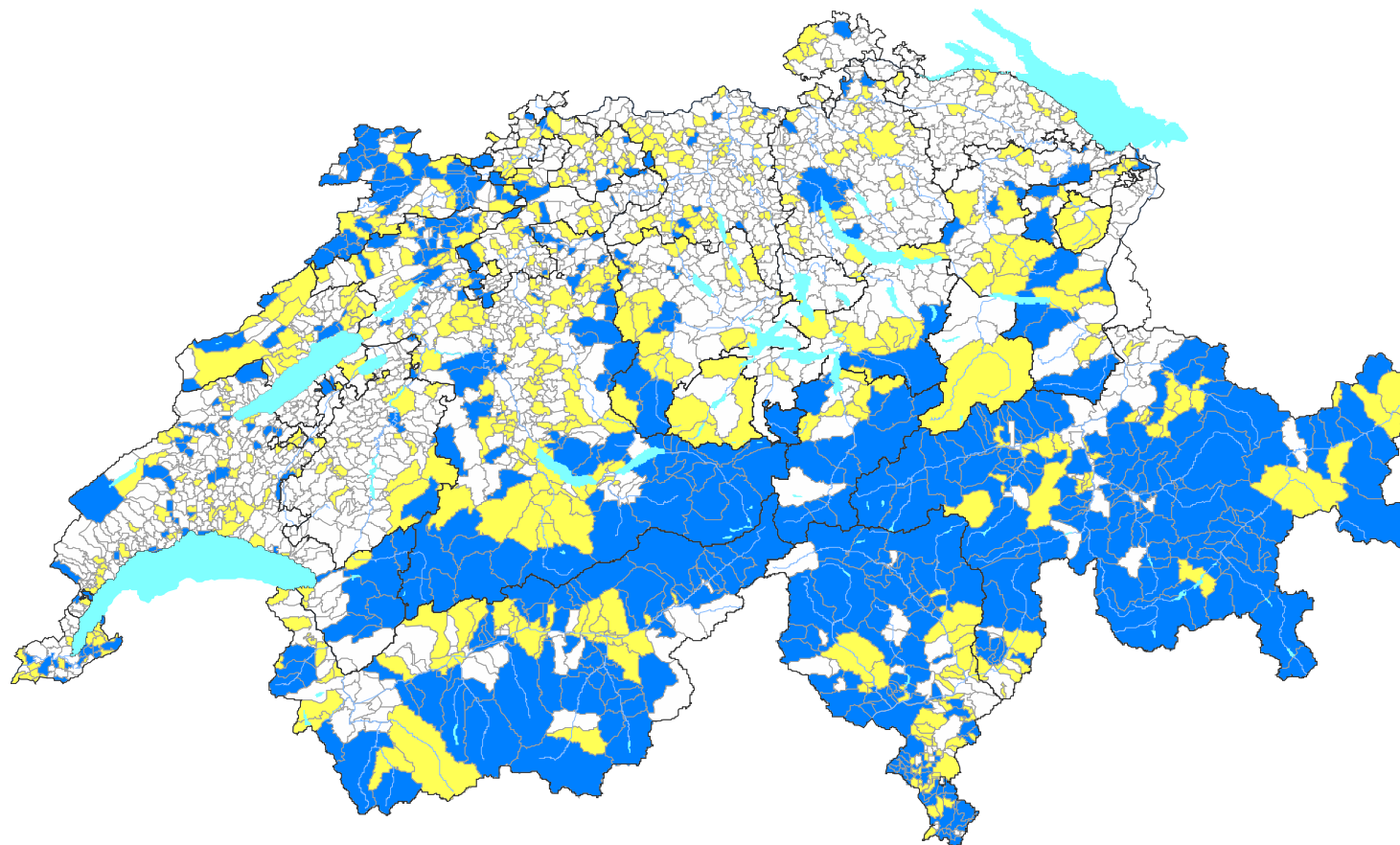
Note Rot eingefärbte Gemeinden haben einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent

Quelle ARE, BAKBASEL

Risiken für den Bau

## Hohe Bedeutung des Zweitwohnungsbaus in den letzten Jahren

Geschätzter Anteil des Baus von Zweitwohnungen am Wohnungsneubau 2000 - 2012

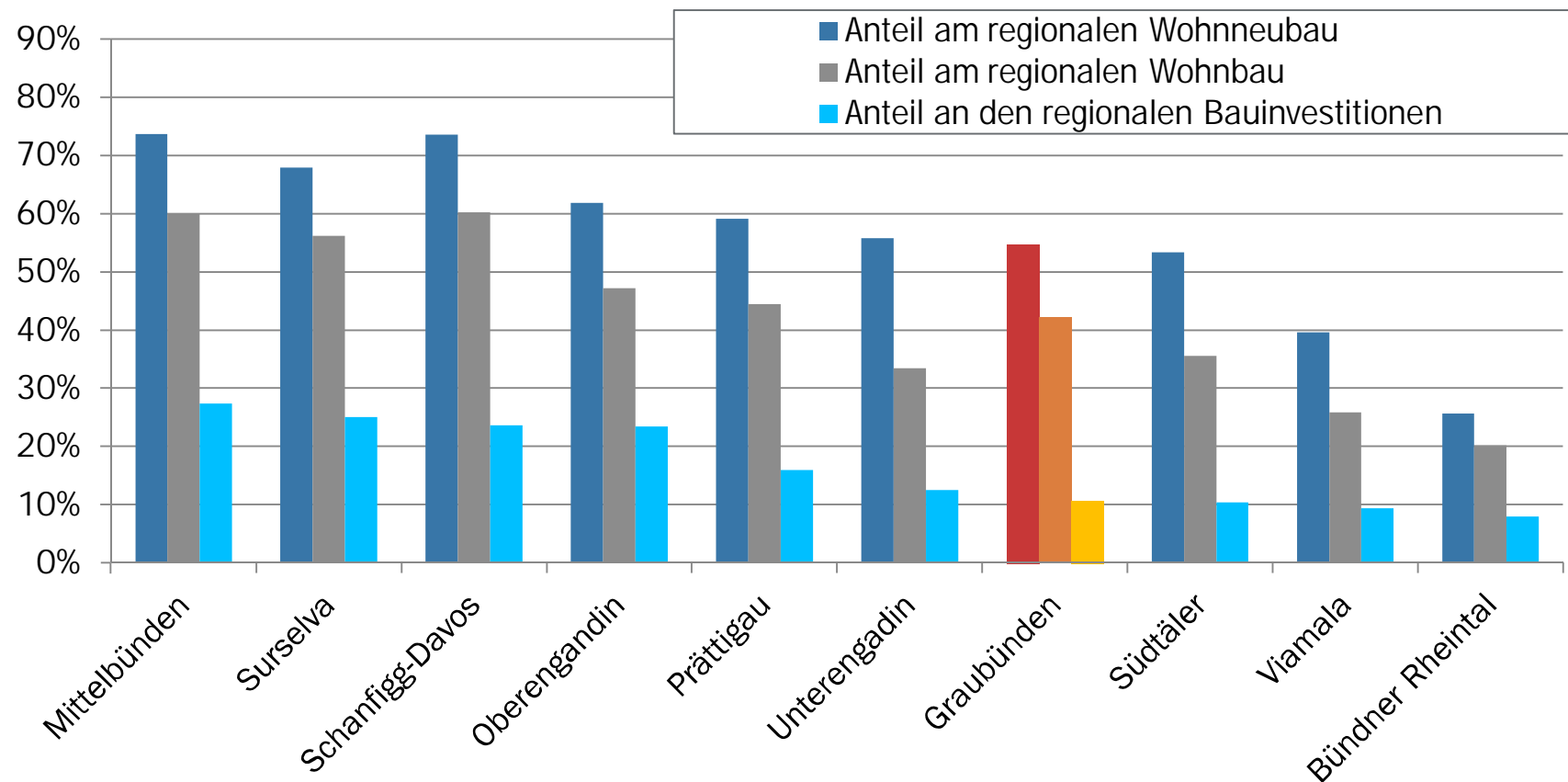


Note Weiss eingefärbte Gemeinden: Anteil unter 20%, Gelb: Anteil zwischen 20 und 40%, Blau: Anteil über 40 %

Quelle BAKBASEL

## Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative im Kanton Graubünden

Anteil der ZW-Neubauinvestitionen im Bauhauptgewerbe (2000-2012)



Note Anteil der Zweitwohnungs-Neubauinvestitionen an den Wohnneu-, Wohn- und Bauinvestitionen im regionalen Bauhauptgewerbe in %

Quelle BAKBASEL, BFS

# Fazit

Fazit

## Nur vorübergehende Wachstumsdelle im Bau, aber gestiegene Risiken

- Basisprognose
  - Rückläufige Bauinvestitionen 2015 und 2016 wegen temporärer Schwäche bei Umbauten und den negativen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative
  - Mittelfristig solide Wachstumsraten dank Bevölkerungswachstum und intakten Konjunkturaussichten
  - Infrastrukturbau boomt
  
- Risiken erheblich
  - Volksabstimmungen
  - Mögliche Immobilienkrise