

Bau hat Schlüsselrolle inne

Dank der tiefen Zinsen und der grosszügigen Liquiditätsversorgung war der Bausektor in den letzten Jahren eine wichtige Stütze des Aufschwungs. Grosse Infrastrukturprojekte und die Zuwanderung trugen zusätzlich dazu bei, dass der Bauboom anhielt. Dies half, die strukturelle Anpassungsphase im Finanzsektor und in der Industrie abzufedern. Kann nun die Zürcher Wirtschaft auch die nächsten Jahre noch auf diese Stütze zählen oder droht ein Einbruch?

Der grosse Einfluss des Bausektors für die Wirtschaftsentwicklung wird zum einen an den hohen Beträgen sichtbar, die in diesem Wirtschaftszweig umgesetzt werden, siehe dazu Grafik 4. Im Hoch- und Tiefbau beträgt die vom Schweizer Baumeisterverband pro Quartal erfasste Bautätigkeit im Kanton Zürich jeweils zwischen 380 und 600 Millionen Schweizer Franken, wobei der Tiefbau öfters die Oberhand hatte. Beim Hochbau trägt der darin enthaltene Wohnungsbau mehr als die Hälfte bei.

Der Anteil des Baugewerbes an der kantonalen Wertschöpfung ist mit gut 4 % zwar eher bescheiden. Der Finanzsektor beispielsweise hat einen Anteil von 19 %. Da der Bau aber eng mit zahlreichen anderen Industrie- und Dienstleistungsbranchen verbunden ist – wie beispielsweise der Metallindustrie, den Architektur- und Projektierungsdienstleistungen, aber auch den Rechts- und Steuerdiensten sowie dem Verkauf und Marketing –, ist seine Auswirkung auf die Konjunktur deutlich grösser. Nur schon der Anteil der Dienstleistungen, welche direkt dem Immobilienwesen zuge-

ordnet werden können, beträgt mehr als 8 % der kantonalen Wertschöpfung. Auch die Wertschöpfung der Unternehmensdienstleistungen (9 %), der Informatik und Kommunikation (7 %) beziehungsweise der Forschung und Entwicklung (1 %) dürfte in den letzten Jahren von den Impulsen aus dem Bausektor stark belebt worden sein.

Für die weitere Konjunkturentwicklung im Kanton Zürich ist daher die Frage, ob die Wachstumsimpulse im Bau in den nächsten Quartalen anhalten werden oder nicht, von Bedeutung.

Grosse Infrastrukturprojekte belebten den Bau in den letzten Jahren

Angesichts der langjährigen Expansion im Bau und teilweise schwindelerregender Preisentwicklungen mehrten sich die Befürchtungen, es könnte zu einer abrupten und schmerzhaften Umkehr bei Umsätzen und Preisen in dieser Branche kommen und die Zürcher Konjunktur gefährden. Diese Befürchtungen werden stärker, je eher eine Wende bei den Zinsen als realistisch erachtet wird. Für die Einschätzung

Definitionen der Bauinvestitionen

Tiefbauten sind Bauwerke, die in der Regel grösstenteils unter der Bodenhöhe liegen. Zu den Tiefbauten zählen auch Bauwerke, die über der Bodenhöhe liegen, jedoch keine unabhängige Nutzung zulassen und nicht zur Unterbringung von Menschen, Tieren oder Gütern bestimmt sind.

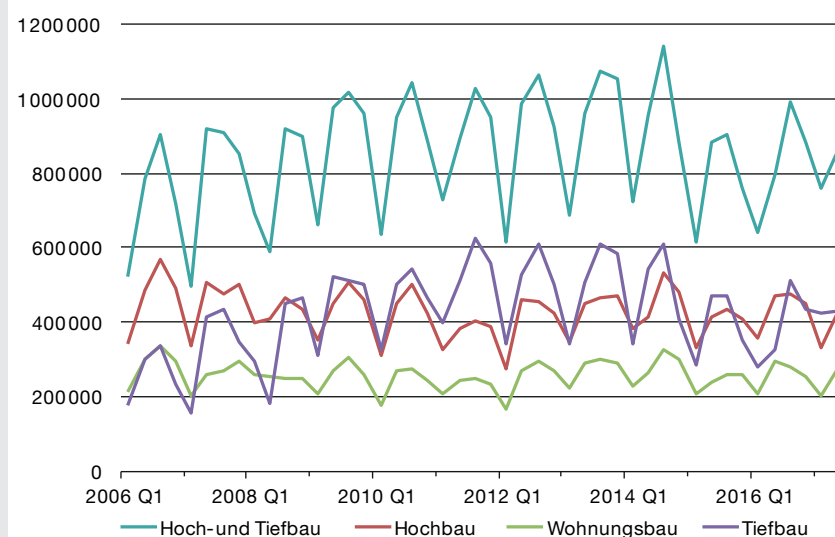
Hochbauten sind Bauwerke, die in der Regel grösstenteils über der Bodenhöhe liegen. Zu den Hochbauten zählen auch Bauwerke, die unter der Bodenhöhe liegen, jedoch eine unabhängige Nutzung zulassen, dem Menschen zugänglich und zur Unterbringung von Menschen, Tieren oder Gütern bestimmt sind.

Quelle Definitionen: Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Beispiele: Schulhäuser und Krankenhäuser sind in der Regel über dem Boden gebaut, dem Menschen zugänglich und eine unabhängige Nutzung ist möglich. Also sind diese Bauten Hochbauten. Ein Tiefbau, der über der Bodenhöhe liegt, wäre zum Beispiel eine Autobahnbrücke mit einem innen liegenden Treppenhaus. Dieses Bauwerk ist dem Menschen zugänglich, jedoch ist die Brücke von dem Autobahnnetz abhängig und somit hat die Brücke keine unabhängige Nutzung. Das Bauwerk gehört somit zu den Tiefbauten. Im Gegensatz dazu kann ein Hochbau unter der Bodenhöhe liegen, wie z.B. eine Zivilschutzanlage. Diese ist dem Menschen zugänglich, dient zur Aufbewahrung von Gütern (Betten) und liegt unter dem Terrain. Eine unabhängige Nutzung ist hier möglich und somit ist dieses Bauwerk dem Hochbau zugeteilt.

4 Bautätigkeit im Kanton Zürich bleibt robust

Bautätigkeit in 1000 CHF, Quartalsdaten



Quelle: Schweizer Baumeisterverband SBV

der Bauaussichten der nächsten 1–2 Jahre ist der Arbeitsvorrat im Bau eine wichtige Kenngrösse, dargestellt in Grafik 5. Darin wird erkennbar, dass der Tiefbau am Bau-boom der letzten Jahre einen sehr grossen Anteil hatte. Zwischen 2010 und 2015 sorgten grosse Projekte wie die Westum-fahrung Zürich, die Durchmesserlinie, die Glattalbahn sowie das Polizei- und Justiz-zentrum in Zürich Aussersihl-Hard für gros-se Investitionen. Der Arbeitsvorrat sank bis im Jahr 2015 etwas und nahm seither wie-der merklich zu.

Für die nächsten Jahre besteht angesichts der zunehmenden Arbeitsvorräte kein Grund zur Sorge. Tiefbauinvestitionen bei der 4. Teilergänzung der Zürcher S-Bahn und der Limmattalbahn sowie die Sanie-rung der A51 Kloten–Bülach sorgen neben anderen kleineren Investitionsprojekten im öffentlichen Verkehr und beim Strassenbau für wieder zunehmende Auftragsvolumina im Tiefbau. Auch der Arbeitsvorrat beim Hochbau steht gut da. Er nahm seit 2015 wieder etwas zu, weniger durch den Wohn-bau bedingt als durch die übrigen Hoch-

bauten. So sind beispielsweise Ersatz- und Neubauten am Kantonsspital Winterthur und der Neubau des Zürcher Polizei- und Justizzentrums geplant. Aber auch privat-wirtschaftliche Investitionsprojekte wie The Circle am Flughafen Zürich schlagen hier positiv zu Buche.

Beim Wohnungsbau dagegen dürften nun auch im Kanton Zürich – nach der anhal-tend hohen Investitionstätigkeit der letzten Jahre – Grenzen erreicht werden. So nahm die Leerstandsquote im Sommer 2017 seit Langem erstmals wieder zu. Der Wohn-ungsmarkt in Zürich bleibt allerdings hart umkämpft: Der Anstieg der Quote betrug gut 7 % gegenüber dem Vorjahr, im Durch-schnitt der Schweiz hatte diese Zunahme rund 15 % betragen. Zudem trägt die Zürcher Leerwohnungsquote 0.9 % und ist damit immer noch eine der tiefsten Quoten im Schweizer Kantonsvergleich. Die Stadt-kantone Genf mit 0.5 %, Zug mit 0.4 % und die beiden Basler Kantone mit 0.5 % und 0.6 % bilden die Schlusslichter. Der Schweizer Durchschnitt der Leerstands-quoten beträgt 1.5 %.

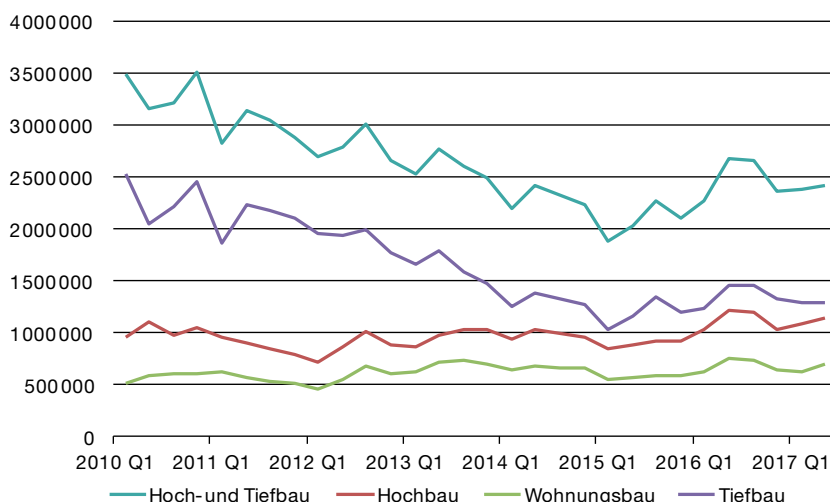
Warnungen vor Preiskorrekturen nehmen zu

Zusammenfassend besteht noch kein Grund zur Befürchtung, dass die Baukon-junktur im Kanton Zürich in den kommen-den Quartalen abrupt einbrechen könnte, wenn auch von der nachlassenden Zuwan-derung und dem schon umfangreichen Wohnungsbau geringere Wachstumsim-pulse kommen dürften. Die gesamten Ar-beitsvorräte sprechen immer noch für eine leichte Belebung der Bautätigkeit in den nächsten Quartalen. Vorwiegend von den geplanten öffentlichen und gewerblichen Bauten im Hoch- und Tiefbau dürfte in den nächsten 1–2 Jahren eine ansehnliche Nachfragedynamik ausgehen.

Nach wie vor besteht die Gefahr, dass eine Normalisierung der Geldpolitik in der Schweiz und in Europa über die Wende in der Zinsentwicklung zu einer Neueinschät-zung der Immobilienpreise führen könnte. Dies würde beim Wohn- und Gewerbebau stärkere Auswirkungen haben als bei den öffentlichen Hoch- und Tiefbauten. Die Ge-fahr eines abrupten Einbruchs der Immo-bilienpreise kann nach wie vor nicht ausge-schlossen werden. Beispielsweise könnte eine sehr kräftige Wirtschaftserholung in Westeuropa, gekoppelt mit einer starken Abwertung des Schweizer Frankens, dazu führen. Um die Teuerung in der Schweiz nicht übermässig ansteigen zu lassen, müsste die Schweizerische Nationalbank in diesem Fall die Zinsen deutlich erhöhen. Schmerzhafte Preisanpassungen im Im-mobiliensektor können daher nicht ganz ausgeschlossen werden, insbesondere in überteuerten Immobiliensegmenten. Die Organisation für wirtschaftliche Zusam-menarbeit und Entwicklung (OECD) warnte denn auch in ihrem jüngsten Länderbericht der Schweiz vor solchen Anpassungen. Ein genereller Immobilienpreiscrash, der eine sich selbst verstärkende Verkaufswelle auslösen würde, wird aber bisher von kei-nem namhaften Forschungsinstitut als ernsthaftes Prognoseszenario angenom-men. ■

5 Projekte in der Pipeline nehmen wieder zu

Arbeitsvorrat im Bau in 1000 CHF, Quartalsdaten



Quelle: Schweizer Baumeisterverband (SBV)