



claudio.saputelli@ubs.com

Bau und Immobilien

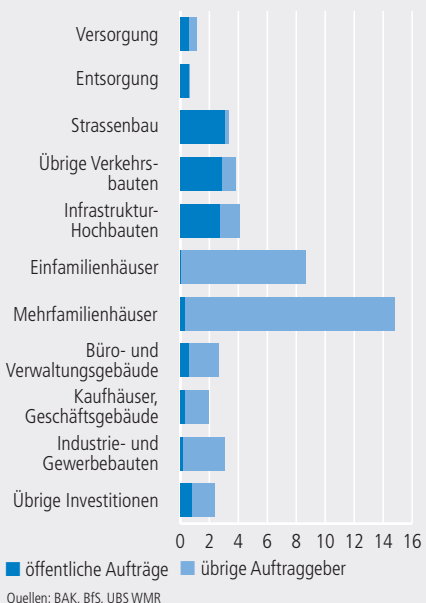
In der Bau- und Immobilienbranche haben sich die Prämissen gegenüber dem Vorjahr verändert. Während man zu Beginn des vergangenen Jahres noch vom Schwung aus dem Jahr 2006 profitieren konnte, herrscht derzeit auch aufgrund der globalen Kreditkrise verbreitet Unsicherheit über die weitere Entwicklung des Geschäftsganges.

Noch scheint in der Schweizer Bau- und Immobilienbranche die Sonne. Die Flächennachfrage ist bedingt durch das anhaltend hohe Wirtschaftswachstum, welches einerseits die Einwanderung und damit die Wohnungsnachfrage fördert und andererseits aber auch den Wirtschaftsbau ankurbelt, weiterhin äusserst robust. Im Einklang damit haben sich gesamtschweizerisch auch die Einkommen weiter verbessert, so dass für Privatpersonen der Wunsch nach eigenen vier Wänden immer leichter zu realisieren ist. Dies umso mehr, als sich die Zinsniveaus und damit die Finanzierungskosten trotz leicht steigender Tendenzen unter dem historischen Durchschnitt bewegen. Doch obschon das Umfeld in der Bau- und Immobilienbranche insgesamt immer noch so günstig ist wie selten zuvor, türmen sich derzeit am Horizont erste Wolken. So ist jüngst gemäss Bundesamt für Statistik die Zahl der ausgestellten Baubewilligungen insbesondere in den Agglomerationen der Grossstädte im Vorjahresvergleich überraschend stark gesunken. Auch der Baumeisterverband wies unlängst auf erste Sättigungstendenzen hin, indem er auf sinkende Arbeitsvorräte innerhalb des Wohnungsbaus hindeutete. Immerhin entwickelt sich derzeit, dank allgemein guter Wirtschaftslage, der gewerbliche und industrielle Bau positiv. Damit besteht Grund zur Hoffnung, dass der Wirtschaftsbau im laufenden Jahr teilweise in die allfällige Bresche des Wohnungsbaus springen wird. Im Tiefbau sind gegensätzliche Tendenzen auszumachen. Während der öffentliche Tiefbau angesichts einzelner Grossprojekte regelrecht boomt, verläuft der Geschäftsgang im privaten Tiefbau eher enttäuschend. Alles in allem dürfte die Bau- und Immobilienbranche ihren Zenit im vergangenen Jahr überschritten haben. Günstige Fundamentaldaten sprechen dafür, dass die Branche im siebten Jahr ihres Booms weich landen wird, auch wenn derzeit die globale Kreditkrise Potenzial für Unvorhergesehenes birgt.

Strukturen und Trends 2007		
Wertschöpfung ¹	Mrd. CHF	55,0
	% des BIP	10,8
Erwerbstätige	Anzahl	565 000
Produktivität	CHF pro Erwerbstätigen	97 400
¹ ohne Vermietung von Immobilien durch Privathaushalte		
Branchen, Subbranchen	Beschäftigtenanteil 2005 in %	Umsatz-trend*
Bau & Immobilien	14,3	■
Baustoffe	1,4	■
Holzkonstruktionsteile	1,1	■
Kies, Keramik, Beton, Gips, Zement	0,4	■
Baugewerbe	9,1	■
Bauhauptgewerbe	3,9	■
Ausbaugewerbe	5,2	■
Immobilien	1,5	■
Immobilienverwaltung u. -verkauf	0,7	■
Reinigungsgewerbe	0,8	■
Architektur- und Ingenieurbüros	2,3	■

*UBS-Umfrage (Skalenausschnitt von max. +/–8)

Bauinvestitionen 2006 nach Kategorie der Bauwerke (Total: 47 Mrd.)
in Mrd. CHF



Stagnation auf breiter Front erwartet

Innerhalb der von uns befragten Subbranchen des Bau- und Immobiliensektors blickt man realistisch in die Zukunft. Wohl erkennend, dass die Kapazitätsgrenze praktisch erreicht wurde, gehen die Unternehmen von mehr oder weniger stagnierenden Umsätzen aus. Einzig die Immobilienbranche (Verwalter, Makler und Promotoren) sieht sich immer noch in der Lage, über Neuanstellungen sowie leichtes Anheben der Honorare ihre Umsätze im laufenden Jahr weiter zu steigern. Daraus dürfte sich erwartungsgemäss auch die Ertragslage entsprechend verbessern. Anders hingegen die übrigen Subbranchen, die aufgrund von sinkenden Preisniveaus in diesem Jahr ihr hohes Ertragsniveau bestenfalls zu stabilisieren hoffen. Dass aber die Geschäfte der Unternehmen immer noch sehr gut laufen, zeigt sich schliesslich daran, dass beinahe sämtliche Subbranchen ihren Personalbestand in diesem Jahr leicht anzuheben planen und dass ihre Bereitschaft zu weiteren Investitionstätigkeiten ungebrochen ist.

Massiv gestiegene Investitionen in Mehrfamilienhäuser

Im fünfjährigen Vergleich haben sich die Bauinvestitionen mit +15% etwas dynamischer entwickelt als die nominale Bruttowertschöpfung der Schweizer Gesamtwirtschaft (+13%). Dabei fällt auf, dass der Anstieg der Bauinvestitionen vollumfänglich aufs Konto der privaten Auftraggeber ging, deren Ausgaben von rund 28,3 auf 34,6 Milliarden Franken emporschnellten. Jene der öffentlichen Hand hingegen stagnierten auf dem Niveau von rund 12 Mrd. CHF. Ein weiterer interessanter Aspekt aus dem Fünfjahresvergleich ist die Entwicklung der Bauinvestitionen in den Sparten Ein- und Mehrfamilienhäuser, also dort, wo der Bauboom besonders stark Einzug hielt. Erstere nahmen in der Zeit zwischen 2001 und 2006 um beachtliche 17,3% zu. Gar noch eindrücklicher war der Anstieg um ziemlich genau 50% bei den Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Bauinvestitionen in Mehrfamilienhäuser am Gesamtvolumen beträgt somit heute hohe 31,8% (2001: 24,3%). ■