

Wohnungsbau zieht wieder an

Text: red/sbv | Grafiken: SBV

Sowohl beim Hochbau als auch beim Tiefbau zeigt der Bauindex des Schweizerischen Baumeisterverbands nach oben. Der Hochbau durchlebte in letzter Zeit eine Schwächephase, er dürfte sich jedoch erholen. Der Tiefbau erwies sich in den letzten beiden Jahren stabil und dürfte im laufenden Jahr leicht weiter wachsen.



Der SBV rechnet für 2025 mit einer leichten Steigerung auf 42000 Wohneinheiten. (Foto: wa)

Der Bauindex des Schweizerischen Baumeisterverbands zeigt im ersten Quartal 2025 einen Umsatzrückgang von 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Danach werden jedoch die meisten Sparten an Fahrt gewinnen, so dass der Bauindex im vierten Quartal des laufenden Jahres eine Umsatzzunahme von 2,9 Prozent in Aussicht stellt. Insgesamt sollte sich der Umsatz 2025 um 0,2 Prozent auf 23,5 Milliarden Franken erhöhen.

Vorteilhafter Zinsrückgang

Anfang 2024 lag der Schweizer Leitzins bei 1,75 Prozent. Zwölf Monate später war dieser in mehreren Schritten auf 0,5 Prozent gefallen. Angesichts der tiefen Inflationsraten und des zaghaften Wirtschaftswachstums gehen manche Prognostiker

davon aus, dass der Zins im Laufe dieses Jahrs gar auf 0,0 Prozent sinken könnte. Aus Sicht der Bauwirtschaft ist dies erfreulich. Für jedes 1,0 Prozent an Zinssenkung steigen die Bauausgaben um 1,6 Prozent, allerdings mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung. Die Zinsschritte von 2024 dürften sich 2025 bemerkbar machen. Besonders der Wohnungsbau sollte davon profitieren, denn Immobilien werden damit als Anlage im Vergleich zu Anleihen und Aktien wieder attraktiver.

Der Zinsrückgang hat noch eine weitere Auswirkung: Der hypothekarische Referenzzinssatz wird voraussichtlich im März 2025 zurückgehen, was ein paar Monate später zu tieferen Mietzinsen bei Bestandsmieten auf breiter Basis führt. Die Mietpreisschere zwischen alten und

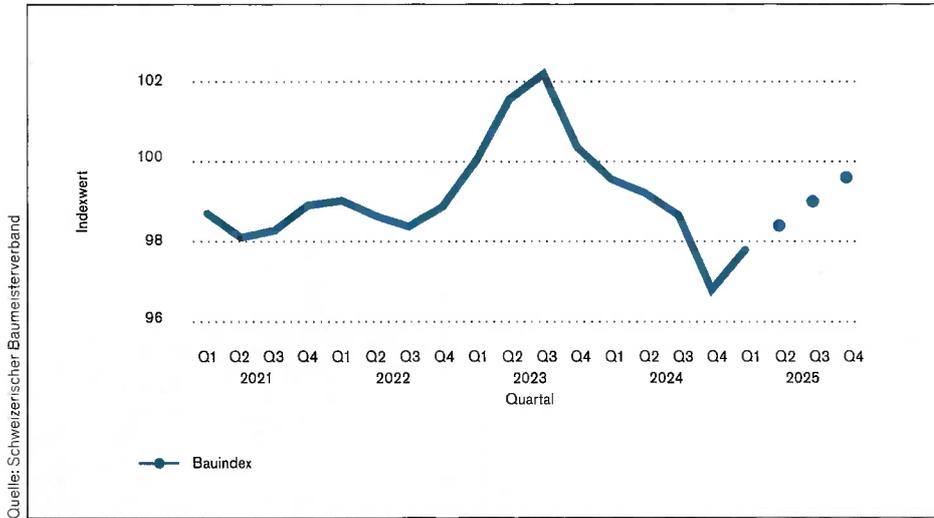
neuen Wohnungen wird sich damit wieder öffnen, nachdem sie sich in jüngst etwas geschlossen hatte. Der tiefe Leerstand um ein Prozent herum bedeutet, dass Mieter nicht sonderlich wählerisch bei ihrer neuen Behausung sein können. Die Mietpreise für Neuwohnungen werden vor diesem Hintergrund zumindest nicht sinken.

Nach dem Bau von schätzungsweise 40000 Wohnungen 2024 rechnet der SBV mit einer leichten Steigerung auf 42000 Einheiten im laufenden Jahr, also einem Plus von fünf Prozent. Dieses Neuangebot wird aber von der Zusatznachfrage von 50000 neuen Wohnungen übertroffen, der Leerstand könnte also unter ein Prozent sinken.

Die Baukosten dürften dieses Jahr kaum zunehmen, für den April prognos- >>

Jahr:	2023			2024				2025	Umsatzwachstum gegenüber	
	Quartal:	II	III	IV	I	II	III	IV	I	Vorquartal (%)
Bauindex	102	102	100	100	99	99	97	98	+1,0 ↗	-1,8 ↘
Hochbau										
Hochbau	101	101	100	100	99	97	95	96	+1,7 ↗	-3,9 ↘
öffentlicher Hochbau	100	101	103	101	99	99	98	97	-0,9 ↘	-3,5 ↘
Wirtschaftsbau	97	95	95	97	95	95	93	94	+1,1 ↗	-3,5 ↘
Wohnungsbau	102	103	101	101	100	97	95	97	+2,4 ↗	-4,1 ↘
Tiefbau										
öffentlicher Tiefbau	103	104	100	103	100	101	100	101	+0,5 ↗	-2,4 ↘
privater Tiefbau	101	102	103	97	100	100	97	97	-0,2 ↘	-0,6 ↘
Tiefbau	102	104	101	99	100	101	99	100	+0,3 ↗	+0,5 ↗

Bauindex: Prognose der saisonbereinigten Bautätigkeit



tiziert der SBV, eine Zunahme des Baupreisindex (nicht des Bauindex) um nur 0,1 Prozent. Die Baukosten dürften also kein Hindernis für den Wohnungsbau sein. Eine Hürde besteht allerdings in den strengeren Eigenkapitalvorschriften für Banken, wenn sie Hypothekarkredite vergeben («Basel III»). Für eine Hypothek muss eine Bank seit Anfang 2025 mehr Eigenmittel hinterlegen. Manche Finanzinstitute werden damit weniger Kredite an Immobilienentwickler vergeben oder nur zu strengeren Konditionen.

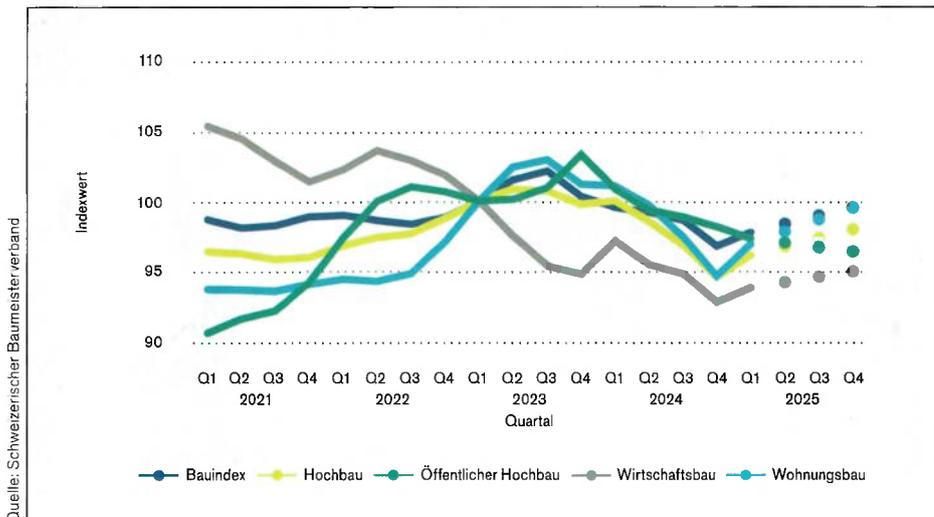
Öffentlicher Hoch- und Tiefbau

Als einzige aller fünf Sparten ist der öffentliche Hochbau von einem prognostizierten Abwärtstrend gekennzeichnet. Das Volumen der Baugesuche hat 2024 um fünf Prozent abgenommen. Unter dem Strich werden für das laufende Jahr 1,4 Milliarden Franken an Umsatz erwartet, etwa 2,5 Prozent weniger als im Vorjahr.

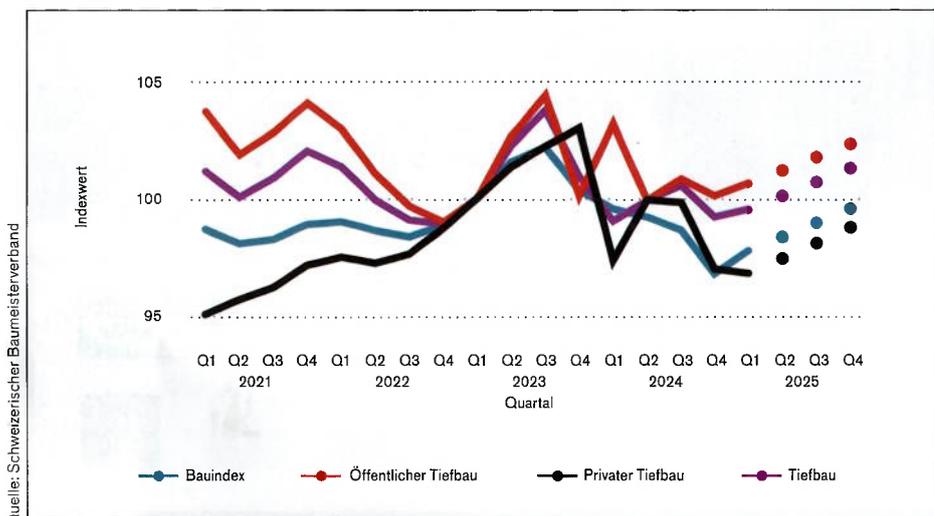
Mit 8,1 Milliarden Franken Umsatz dürfte der öffentliche Tiefbau 2025 um etwa ein Prozent wachsen. Sowohl im Strassenbau als auch im Gleisbau sind die Auftragsbücher gut gefüllt. Diese haben beispielsweise auf simap.ch zugenommen. Dort werden vor allem grössere Projekte ausgeschrieben, weil es das Gesetz ab einer gewissen Volumengrösse so vorschreibt. Unternehmen, die auf lokale öffentliche Ausschreibungen spezialisiert sind, müssen jedoch aufgrund der angespannten Haushaltslage in manchen Gemeinden und Kantonen 2025 mit weniger Aufträgen rechnen. ||

baumeister.swiss/

Bauindex 1. Quartal 2025, Hochbau



Bauindex 1. Quartal 2025, Tiefbau



Indexstand 1. Quartal 2025:
98 Punkte

Veränderung gegenüber Vorquartal:
+0,1 Prozent

Veränderung gegenüber Vorjahresquartal:
-1,8 Prozent