



Nach über zehn Jahren Wachstum in der Bauwirtschaft sollte nun eine Schlechtwetterstrategie im Trockenen sein.

Patrik Schmid, Partner der Wüest & Partner AG

Ausblick auf den Fassadenmarkt

Nahezu alle dürften sich nach der Aufhebung des Euro-Mindestkurses besorgt und irritiert die Frage gestellt haben: Was nun, was bringt das laufende Jahr? Die gute Nachricht am Anfang: Die Schweizer Bau- und Immobilienunternehmen sind gesund, die Auslastung ist hoch und der Neu- und Umbaubedarf hält an. Dazu trägt das rekordtiefe Zinsniveau bei, Anlageobjekte und Wohneigentum bleiben – zumindest vorerst – noch attraktiv. Die Freude hält sich aber in Grenzen, denn ein anhaltend starker Schweizer Franken hat negative Folgen für die gesamte Schweizer Wirtschaft und damit auch für den Bau- und Immobilienmarkt. Unmittelbar betroffen sind exportorientierte Unternehmen, der Detailhandel und touristische Unternehmen. Nachgelagert leiden Zulieferer, Dienstleister und letztlich weite Teile der Volkswirtschaft. Bei ausbleibendem Beschäftigungswachstum wäre – wenn auch zeitlich verzögert – die Immobiliennachfrage in fast allen Segmenten betroffen.

Indes gibt es auch Zeichen, dass die Gesamtwirtschaft den Schock gut überstehen könnte.

Einerseits hilft der wiedererstarke Dollar, andererseits stützt die gestärkte Kaufkraft der Konsumenten die Binnenwirtschaft. Aber je länger der Euro klar unter CHF 1.10 verharrt, desto stärker dürften negative Effekte auf die Bauindustrie einwirken. Aufgrund der langen Vorlaufzeit im Bau dürfte sich für 2015 bei einer baldigen Stabilisierung nur ein leichtes Minus ergeben. Für das kommende Jahr sind seriöse Einschätzungen jedoch erst im Sommer möglich. So dürften bei längerfristig eingetrübten Aussichten die Bauinvestitionen ab 2016 nicht nur stagnieren, sondern sogar deutlich zurückgehen. Hier gilt es zudem die Umsetzung verschiedener rechtlicher Erlasse (Zweitwohnungsgesetz, Zuwanderungsgesetze, Raumplanung) abzuwarten.

Was bedeutet dies für den Markt der Glas- und Metallfassaden? Nahezu 80 Prozent der jährlich rund 780 000 m² Glas- und Metallfassaden im Neubau stammen aus den Segmenten Geschäftsbau, Gewerbe/Industrie und öffentliche Infrastruktur. Während im ersten Segment in vielen Regionen bereits jetzt ein

Überangebot vorhanden ist, ist zu befürchten, dass im gewerblich-industriellen Segment die Bremsspuren am heftigsten sind. Die Unternehmen müssen sparen und werden kaum Bauprojekte auslösen. Darüber hinaus senkt der starke Franken für die Fassadenbauer die Aussichten auf lohnende Aufträge im Ausland. Es bleibt die öffentliche Hand, wo insbesondere bei den Gesundheitsbauten sehr viele Projekte in der Pipeline sind. Ausbleibende Erträge würden aber den bereits vorhandenen Spardruck weiter erhöhen, sodass die Bauten nicht oder nur reduziert umgesetzt würden.

Bevor man nun alles schwarz sieht, sei nochmals darauf hingewiesen: Die Hochbauinvestitionen sind auf einem Höchststand, die Schweizer Wirtschaft befand sich vor dem Nationalbankentscheid auf einem robusten Wachstumspfad und weltweit finden sich einige Zeichen für eine Erholung. Aber nach über zehn Jahren Wachstum in der Bauwirtschaft sollte nun eine Schlechtwetterstrategie im Trockenen sein. ■

Le marché des façades

Après plus de dix ans de croissance dans le bâtiment, il est temps de se préparer à des jours plus sombres.

Suite à l'abandon du taux plancher par rapport à l'euro, chacun s'est demandé, entre inquiétude et agacement, ce que la nouvelle année réserverait. Tout d'abord une bonne nouvelle : les entreprises suisses de construction et de l'immobilier sont prospères, les carnets de commandes sont remplis et la demande pour le neuf et la rénovation se maintient. Le niveau des taux d'intérêt n'a jamais été aussi bas, les biens d'équipement et les logements privés sont encore attractifs – pour l'instant. L'enthousiasme a toutefois ses limites, car un franc suisse continuellement fort a des répercussions négatives sur l'économie helvétique, et sur la construction et l'immobilier. Les exportateurs sont directement concernés, tout comme le commerce de détail ou le secteur touristique.

En aval, les sous-traitants, les prestataires de services puis d'autres pans de l'économie en subissent également les effets. Sans augmentation de l'activité, la demande pour l'immobilier serait ultérieurement impactée dans presque tous les domaines.

Des signes laissent penser que l'économie globale pourrait surmonter le choc. Le raffermissement du dollar est favorable, et le pouvoir d'achat élevé stimule l'économie nationale. Reste que plus l'euro persistera sous la barre de CHF 1.10, plus l'impact négatif sur le bâtiment sera visible. En raison des longs délais dans la construction, 2015 ne devrait voir qu'un léger repli, dans un contexte de stabilisation. Pour l'année à venir, on ne peut établir des prévisions solides qu'à partir de l'été. Ainsi, en cas de perspectives sombres à long

terme, les investissements dans le secteur du BTP devraient stagner en 2016, et même nettement reculer. A cela s'ajoute la mise en œuvre de différentes dispositions (loi sur les résidences secondaires, loi sur l'immigration, aménagement du territoire).

Comment cela se traduit-il sur le marché des façades en verre et en métal ? Près de 80 % des quelque 780 000 m² de façades en verre et en métal réalisés chaque année dans la construction neuve concernent les locaux commerciaux, l'industrie et les infrastructures publiques. On connaît déjà une offre excédentaire dans de nombreuses régions, le recul pourrait être plus marqué dans l'industrie. Les entreprises doivent économiser et ne vont pratiquement pas lancer de projets de construction. En outre, pour les fabricants de façades, un

franc fort diminue les perspectives de commandes intéressantes à l'étranger. Reste le secteur public, où de nombreux projets sont à l'ordre du jour, notamment dans le secteur de la santé. L'absence de gains pourrait toutefois augmenter la pression déjà forte sur les coûts, entraînant l'abandon ou la réduction des projets de construction.

Avant de sombrer dans le pessimisme, rappelons que les investissements en bâtiment sont à leur plus haut niveau, que l'économie suisse connaissait une croissance robuste avant la décision de la Banque nationale, et que différents indicateurs révèlent un redressement à l'échelle mondiale. Néanmoins, après plus de dix ans de croissance dans le bâtiment, il est temps de se préparer à des jours plus sombres. ■