

KOF-Baublatt-Indikator

Abwärtstrend beim Wohnbau flacht ab

Die aktuelle Berechnung des KOF-Baublatt-Indikators basiert auf einer schwachen Entwicklung der Baubewilligungen. Für das gesamte Jahr 2017 verbucht der Indikator für den Gesamtbau einen Rückgang von 5,1 %. Auch der Start in das Jahr 2018 ist mit einer Wachstumsrate von -5,7 % im 1. Quartal 2018 und -5,4 % im 2. Quartal 2018 ungünstig. Der KOF-Baublatt-Indikator sinkt somit im 2. Quartal 2018 auf einen nominalen, saisonbereinigten Wert von 13,8 Milliarden Franken. Die Werte des Indikators im Jahr 2016 sind deutlich höher als noch in der Auswertung vom August 2017, da die jüngst vom Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlichten Bauinvestitionen positiv ausfallen.

Mit einer Jahreswachstumsrate von -8,2 % entwickelt sich der Wohnbauindikator im Jahr 2017 schwächer als der Indikator des Gesamtbaus. Aufgrund zurückhaltender Bewilligungseingaben im Vorjahresvergleich sinkt der Indikator für den Wohnbau zu Beginn des Jahres 2018 weiter (1. Quartal 2018: -6,7 %). Allerdings verlangsamt sich die Abwärtstendenz im 2. Quartal 2018 mit einem Rückgang von 4,5 %. Zwar ist der Indikator im Vorjahresvergleich weiterhin rückläufig, allerdings hält er sich seit dem dritten Quartal 2017 sta-

bil bei einem saisonbereinigten Wert von 6,6 Milliarden Franken zu laufenden Preisen.

Die beiden KOF-Baublatt-Indikatoren beziehen sich auf die nominellen Bauinvestitionen. Somit muss die Preisentwicklung mitberücksichtigt werden, um das damit verbundene Bauvolumen abschätzen zu können. In der Grafik «Baupreise» ist daher die vom BFS halbjährlich erhobene Preisentwicklung für Hochbauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr sowie der von der KOF im Rahmen ihrer regelmässigen Umfrage in der Bauwirtschaft erhobene Saldo der Preiserwartungen für das laufende Quartal im Hochbau abgetragen. Mit Hilfe dieser Zusatzinformationen lässt sich das zu erwartende Bauinvestitionsvolumen für den Wohnbau beziehungsweise für die gesamten Hochbauinvestitionen ableiten.

Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlichten Baupreise für die erste Jahreshälfte 2017 zeigen einen Rückgang um 1,08 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Preiserwartungen der Hochbaufirmen fallen nun nach kontinuierlichen Aufhellung seit Mitte 2016 wieder pessimistischer aus. Im Falle weiter sinkender Baupreise lägen die realen Werte über den nominalen Werten der beiden KOF-Baublatt-Indikatoren. ■ (KOF)



In Rotkreuz ZG entstehen neue Wohnungen (Archivbild).

Hintergrund

Obwohl die Bauwirtschaft nur gut 5 % zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung beiträgt, machen die Bauinvestitionen etwa 9 % des Bruttoinlandsprodukts aus. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass auch die Vorleistungen zu einem erheblichen Teil aus dem Inland bezogen werden. Der Importanteil an den Bauinvestitionen ist somit vergleichsweise gering. Entsprechend dürften sich Änderungen in den Bauinvestitionen in höherem Ausmass als Schwankungen in anderen konjunkturereagiblen Branchen auf die restliche Wirtschaft übertragen. Voraussagen für die Bauinvestitionen sind darum nicht nur für Akteure in der Baubranche und in den Zulieferbranchen, sondern auch allgemein von grossem Interesse.

Prognosehorizont: acht Monate

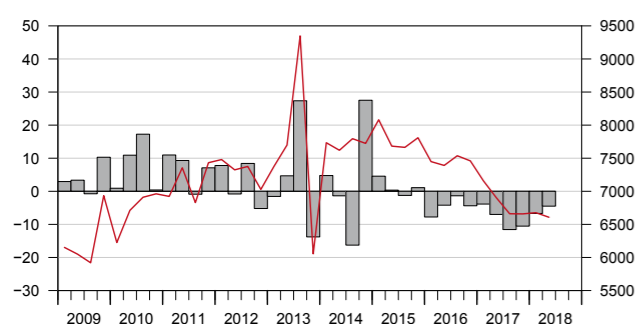
Durch den Umstand, dass die meisten Bauvorhaben von einer staatlichen Bewilligung abhängen, liegt es nahe, Informationen über eingereichte Baugesuche und erteilte Baubewilligungen für die Vorhersage der zu erwartenden Bauinvestitionen zu nutzen. Die KOF hat daher die vom Baublatt erhobenen Informationen über die Baugesuche und -bewilligungen im Hinblick auf ihre Prognoseeigenschaften für die Bauinvestitionen untersucht. Das Resultat sind zwei auf den Baubewilligungen basierende Indikatoren, welche eine Voraussage über die zu erwartenden nominalen Investitionen im Wohnbau sowie für die Hochbauinvestitionen insgesamt in den nachfolgenden acht Monaten erlauben.

Erwartete Bauinvestitionen

Diese beiden KOF-Baublatt-Indikatoren werden viermal im Jahr publiziert und zeigen die zu erwartenden Investitionsausgaben in Millionen Franken sowie die Vorjahresveränderungsraten an. Die Indikatoren beziehen sich auf die nominalen Bauinvestitionen, weil die Angaben in den Gesuchen und Bewilligungen zu den geplanten Baukosten zu laufenden Preisen gemacht werden. Wegen der unterschiedlichen Saisonalität der Baubewilligungen und der Bautätigkeit werden die Niveaugaben einer Saisonbereinigung unterzogen. Zu beachten ist, dass die hier vorliegenden Indikatoren implizit eine konstante Realisierungsquote der bewilligten Bauinvestitionsvorhaben unterstellen. (bb)

KOF-Baublatt-Indikator Wohnbau

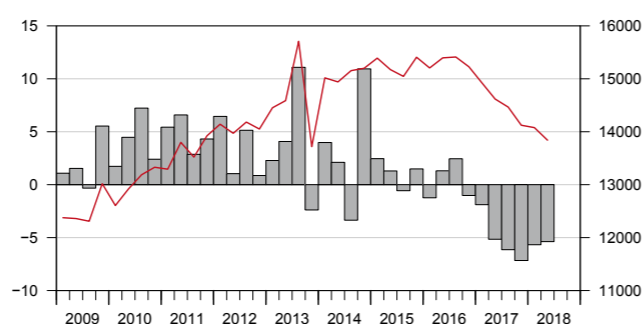
(Quelle: Baublatt / KOF)



■ Vorjahresveränderung in %, linke Skala
— Niveau saisonbereinigt in Millionen Franken, rechte Skala

KOF-Baublatt-Indikator Bau insgesamt

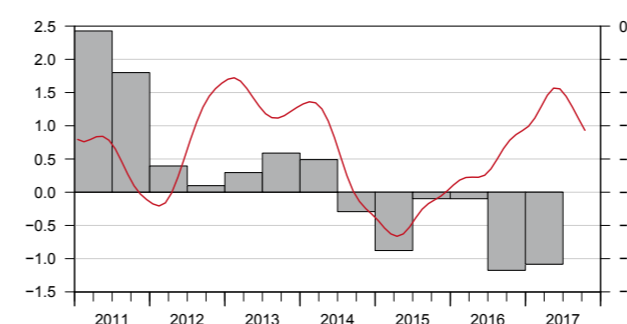
(Quelle: Baublatt / KOF)



■ Vorjahresveränderung in %, linke Skala
— Niveau saisonbereinigt in Millionen Franken, rechte Skala

Baupreise: Entwicklung und Erwartungen

(in %, respektive Saldo gemäss KOF-Konjunkturumfrage, glatte Komponente)



■ BFS-Baupreisindex Hochbau (Vorjahresveränderung in %), linke Skala
— Preiserwartungen im Hochbau (Bauhauptgewerbe / Saldo), rechte Skala

K O F

Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich

baublatt