

KOF-Baublatt-Indikator

Stabile Entwicklung des Wohnbaus

Die aktuelle Auswertung der Baubewilligungen deutet auf eine Stabilisierung der Bautätigkeit in den Sommermonaten 2016 hin. Im 4. Quartal 2016 (-5,5%) und zu Beginn des Jahres 2017 (-6,5%) verliert der KOF-Baublatt-Indikator jedoch wieder an Boden und sinkt nominell und um saisonale Effekte bereinigt auf 12,4 Milliarden Franken. Im Vorjahresvergleich befindet sich der Indikator für den Gesamtbau mittlerweile seit Beginn des Jahres 2015 auf Talfahrt. Im gesamten Jahr 2016 verbucht er einen Rückgang um 6,2%.

Der Wohnbauindikator entwickelt sich hingegen im Jahr 2016 stabil und legt sogar zu aktuellen Preisen um 2,6% zu. Besonders das 3. Quartal 2016 fällt mit einem Wachstum von 8,3% im Vorjahresvergleich stark aus. In den ersten drei Monaten des Jahres 2017 dürfte sich die Wohnbautätigkeit beruhigen, denn der Indikator verzeichnet einen Rückgang um 3,6% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Damit erreicht er einen nominalen, saisonbereinigten Wert von 6,8 Milliarden Franken.

Die beiden KOF-Baublatt-Indikatoren beziehen sich auf die nominalen Bauinvestitionen. Somit muss die Preisentwicklung mitberücksichtigt werden, um das damit verbun-

dene Bauvolumen abschätzen zu können. In der Grafik «Baupreise» ist daher die vom Bundesamt für Statistik (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.

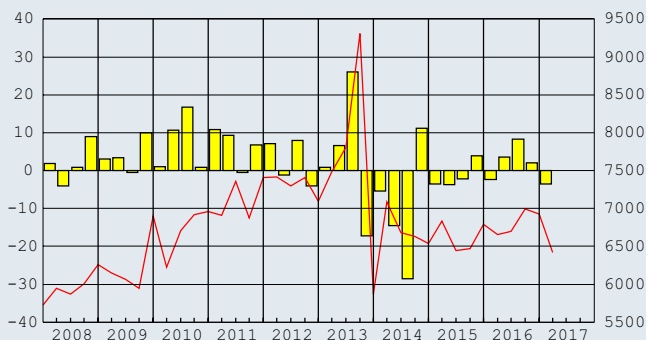
Gemäss den aktuellen KOF-Umfrageergebnissen verlangsamt sich die Aufwärtstendenz der Preiserwartungen der Hochbauunternehmen in den Sommermonaten 2016. Zuvor haben sich die Preiserwartungen seit einem Jahr kontinuierlich aufgeheitert. Das BFS hat diese Tendenz mit einer Stagnation der Baupreise in der zweiten Jahreshälfte 2015 bestätigt (0,1%). Zuvor waren die Baupreise stark gesunken. Falls sich diese Bewegung fortsetzt und die Baupreise 2016 steigen sollten, würden die realen Werte tiefer als die nominalen Werte der KOF-Baublatt-Indikatoren ausfallen. ■ (KOF)



Das Hotel Alexander in Thalwil ZH wird abgerissen. Das neue Hotel wird zur Strasse hin zwei Stockwerke höher gebaut.

KOF-Baublatt-Indikator Wohnbau

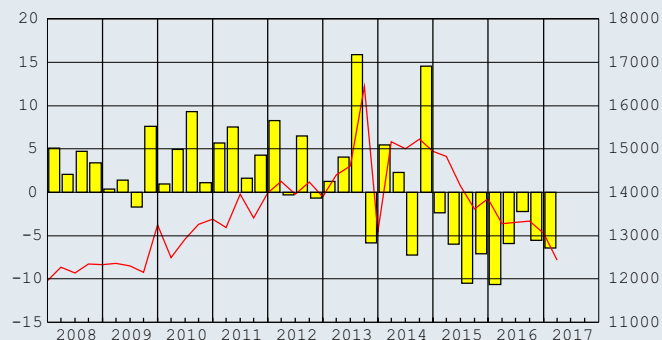
(Quelle: Baublatt / KOF)



■ 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



Bild: Urs Rüttimann

Hintergrund

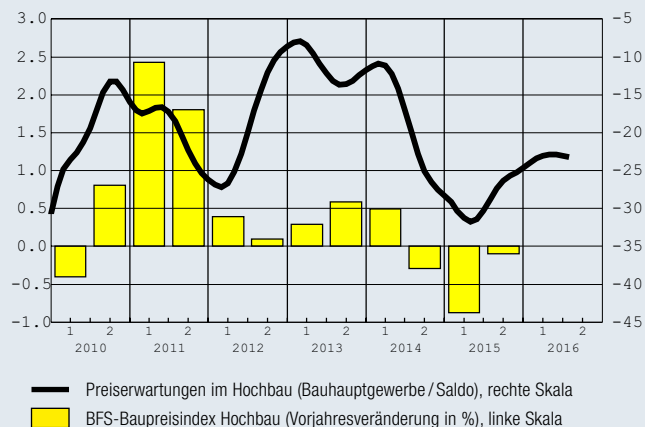
Obwohl die Bauwirtschaft nur gut 5 % zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung beiträgt, machen die Bauinvestitionen etwa 10 % des Bruttoinlandprodukts aus. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass auch die Vorleistungen zu einem erheblichen Teil aus dem Inland bezogen werden. Der Importanteil an den Bauinvestitionen ist somit vergleichsweise gering. Entsprechend dürften sich Änderungen in den Bauinvestitionen in höherem Ausmass als Schwankungen in anderen konjunkturreagiblen 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 von 8 Monaten

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 ausgewertet und im Hinblick auf ihre Prognoseeigenschaften für die Bauinvestitionen untersucht. Auf Basis der Baubewilligungen hat die KOF zwei Indikatoren entwickelt, welche eine Voraussage über die zu erwartenden nominellen Investitionen im Wohnbau sowie für die Hochbauinvestitionen insgesamt in den nachfolgenden 8 Monaten erlauben.

Baupreise: Entwicklung und Erwartungen

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



K O F
Konjunkturforschungsstelle
der ETH Zürich

baublatt

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 Niveauangaben einer Saisonbereinigung unterzogen. Zu beachten ist, dass die hier vorliegenden Indikatoren implizit eine konstante Realisierungsquote der bewilligten Bauinvestitionsvorhaben unterstellen. (bb)