

KOF-Baublatt-Indikator

Bewilligungen stabilisieren sich

Die neuesten Ergebnisse des KOF-Baublatt-Indikators deuten auf eine Stabilisierung im Wohnbau wie auch im gesamten Bau hin. Nach dem deutlichen Rückgang des Indikators in den letzten vier Quartalen, ausgelöst durch eine schwache Entwicklung der bewilligten Bausummen seit nunmehr einem Jahr, hat sich der Indikator aktuell stabilisiert. Im Vergleich zum Vorjahresquartal steigt der Wohnbauindikator um 5 %, jedoch lässt sich im Vergleich zum Vorquartal ein leichter Rückgang feststellen. Der Wohnbauindikator zu laufenden Preisen für das 4. Quartal 2014 beträgt 6,2 Milliarden Franken. Der KOF-Baublatt-Indikator für den gesamten Bau zeigt einen ähnlichen Verlauf, dieser steigt für das 4. Quartal um 6 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Der Indikatorwert für das 4. Quartal der gesamten Bauinvestitionen liegt bei knapp 12 Milliarden Franken.

Mit den nun hinzugekommenen Indikatorwerten für das 4. Quartal 2014 lassen sich die Jahresindikatoren zu laufenden Preisen für 2014 berechnen. Der Jahresindikatorwert, basierend auf den bewilligten Wohnbausummen, sinkt um 12,3 %, der Jahreswert für den Gesamtbauindikator sinkt um 10 %. Diese hohen Rückgänge der Jahresindikatoren zu laufenden Preisen werden durch die starken Vorjahreswerte überzeichnet. Allerdings zeigt sich, dass diese auf deutlich tiefere Niveaus als in den Jahren vor 2013 gefallen sind.

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 Bundesamt für Statistik 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.

Aus den vorliegenden Zahlen des Bundesamts für Statistik geht für die zweite Jahreshälfte 2013 ein Anstieg der Baupreise um 0,6 % gegenüber dem Vorjahr hervor. Die jüngsten KOF-Umfrageergebnisse zeigen zudem, dass die Preiserwartungen der Bauunternehmen in den ersten vier Monaten des laufenden Jahres gestiegen sind. Im Vergleich zu der sonst sehr pessimistischen Einschätzung der Preisentwicklung der Unternehmen werden nun kaum noch Preissenkungen erwartet. Dies könnte ein Indiz für steigende Baupreise sein. Die realen Investitionen würden im Falle steigender Baupreise etwas niedriger als die dargestellten nominalen Werte ausfallen. ■

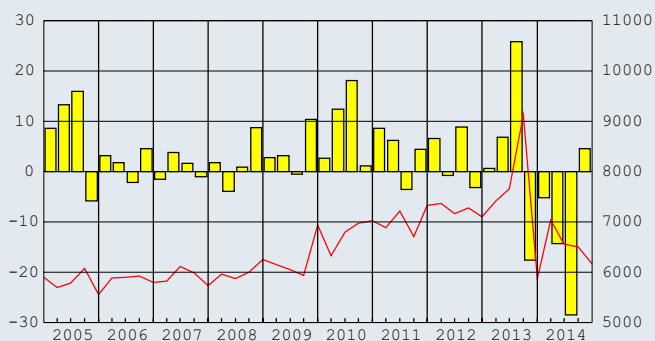
(KOF)



Die Bauunternehmungen erwarten wieder steigende Preise, eine Stabilisierung der Bewilligungen auf tiefem Niveau ist Tatsache. Gute Vorzeichen für Bauarbeiter, wie hier auf der Grossbaustelle beim Landesmuseum Zürich?

KOF-Baublatt-Indikator Wohnbau

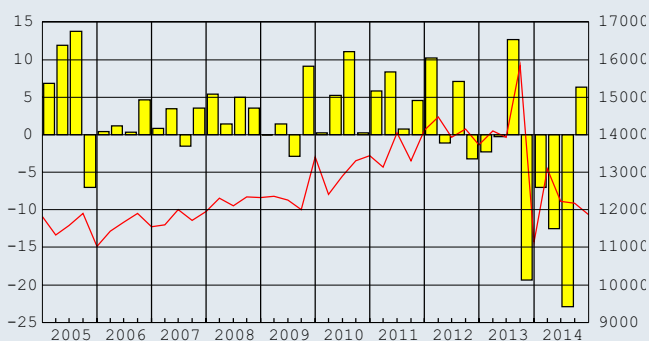
(Quelle: Baublatt / KOF)



■ 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: Gabriel Diez

HINTERGRUND

Obwohl die Bauwirtschaft nur gut 5 % zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung beiträgt, machen die Bauinvestitionen etwa 10 % 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 konjunkturreaktiven 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

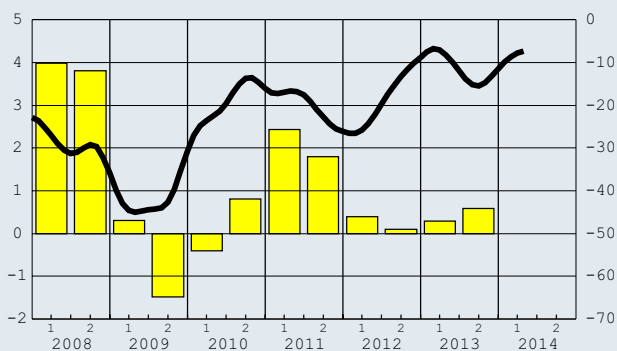
Durch den Umstand, dass die meisten Bauvorhaben von einer staatlichen Bewilligung abhängen, liegt es nahe, Informationen über eingereichte Baugesuche und erteilte Baubewilligungen für die Vorhersage der zu erwartenden Bauinvestitionen zu nutzen. Die KOF hat daher die vom Baublatt erhobenen Informationen 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.

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)

Baupreise: Entwicklung und Erwartungen

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



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

K O F
 Konjunkturforschungsstelle
 der ETH Zürich

baublatt