

KOF-«baublatt»-Indikator

Schwacher Verlauf der Bewilligungen

Die jüngsten Werte des KOF-«baublatt»-Indikators deuten auf eine künftig rücklaufende Entwicklung der Bautätigkeit hin. Nach dem starken Anstieg des Indikators für das erste Halbjahr 2013, ausgelöst durch Bewilligungen von vorgezogenen Baugesuchen im Rahmen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative und einer vormals hohen Nachfrage nach Wohnliegenschaften, entwickelt sich der Indikator nun seit mehreren Monaten rückläufig. Im Vorjahresquartalsvergleich zum 2. Quartal 2013 liegt der Indikatorwert derzeit um 14,5 % niedriger. Dieser Einbruch stammt aus dem Wohnbau. Im Vorjahresquartalsvergleich zum 2. Quartal 2013 ist ein Rückgang von fast 18 % zu beobachten. Markant ist der Einbruch in den typischen Tourismuskantonen. Das Niveau des Indikators für den Wohnbau wie auch für den gesamten Bau liegt für das 2. Quartal 2014 unter den Werten der vergangenen Boomjahre.

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 (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.

Aus den vorliegenden Zahlen des BFS geht für die erste Jahreshälfte 2013 ein schwacher Anstieg der Baupreise von 0,3 % gegenüber dem Vorjahr hervor. Die jüngsten KOF-Umfrageergebnisse zeigen, dass eine Mehrheit der Schweizer Bauunternehmen kaum noch mit sinkenden Preisen rechnet. Allerdings sind jüngst die Preiserwartungen wieder leicht gesunken. Angesichts der geringfügigen Preisänderungen und Preisänderungserwartungen dürfte darum der angezeigte Verlauf der nominellen Investitionen ungefähr die reale Entwicklung widerspiegeln. ■ (KOF)



Nach einer langen Schönwetterlage ziehen Wolken auf. Gemäss Prognose wird das Bauvolumen Anfang nächstes Jahr unter dem Niveau der vergangenen Boomjahre liegen.

Bild: Urs Rüttimann

Hintergrund

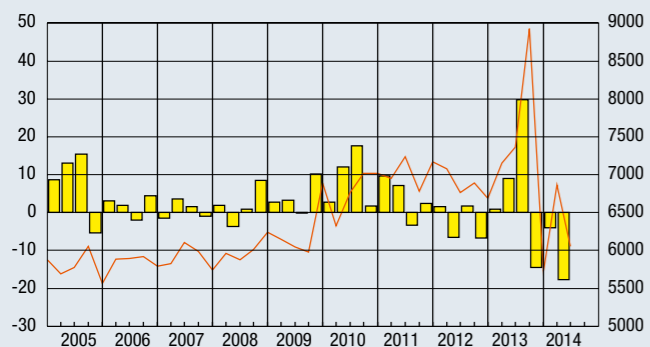
Obwohl die Bauwirtschaft nur gut 5 % zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung beiträgt, machen die Bauinvestitionen etwa 10 % des Bruttoinlandsprodukts aus. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass auch die Vorleistungen zu einem erheblichen Teil aus dem Inland bezogen werden. Der Importanteil an den Bauinvestitionen 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.

KOF-baublatt-Indikator Wohnbau

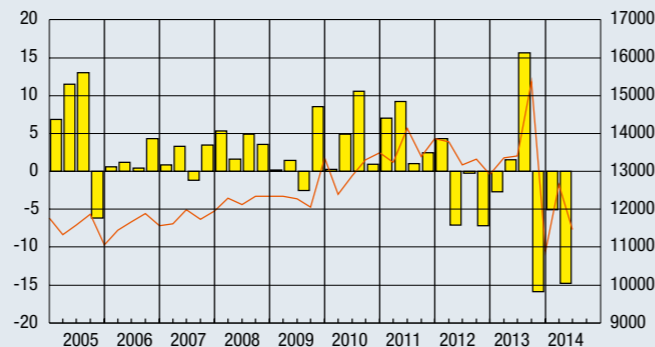
(Quelle baublatt/KOF)



■ 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)



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

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)