

KOF-Baublatt-Indikator

Stabilisierung im Wohnbau

Die jüngste Auswertung der Baubewilligungsdaten deutet auf eine schwache Entwicklung der Bautätigkeit im Verlauf des aktuellen Jahres hin. Aufgrund schleppender Bewilligungseingaben befindet sich der KOF-Baublatt-Indikator bereits seit Ende 2016 auf Tal-fahrt.

Allerdings verlangsamt sich die Abwärtstendenz im zweiten Quartal 2018, mit einem Rückgang von 3,9 Prozent im Vorjahresvergleich. Im dritten Quartal 2018 sinkt der Indikator des Gesamtbaus dann jedoch wieder stärker (-5,4 Prozent) und erreicht einen saisonbereinigten Wert von 13,7 Milliarden Franken zu laufenden Preisen.

Auch der Wohnbauindikator startet mit einem Rückgang von 6,6 Prozent im Vorjahresvergleich schwach ins Jahr 2018. Im zweiten Quartal 2018 stagniert (-0,2 Prozent) der Indikator des Wohnbaus jedoch bei einem saisonbereinigten Wert von 6,8 Milliarden Franken. Allerdings kann der Indikator im dritten Quartal 2018 seine Konsolidierung nicht fortsetzen und sinkt deutlich um 8,1 Prozent auf nominell 6,1 Milliarden Franken.

Ziehen die Preise dieses Jahr leicht an?

Der im Dezember 2017 publizierte Preisindex für den Hochbau des Bundesamts für Statistik (BFS) verbucht einen Rückgang von 0,4 Prozent in der zweiten Jahreshälfte 2017 gegenüber dem Vorjahr. Dies steht im Einklang mit den Ergebnissen der aktuellen KOF-Konjunkturumfragen.

Die Preiserwartungen der befragten Unternehmen haben sich seit Mai 2017 kontinuierlich eingetrübt. Diese Abwärtstendenz verlangsamt sich jedoch gegen Ende des Jahres 2017. Zu Beginn des laufenden Jahres hellen sich die Erwartungen für die Entwicklung der Baupreise wieder leicht auf. Falls die Preise ansteigen sollten, würden die realen Werte der beiden Indikatoren etwas niedriger ausfallen als die dargestellten nominalen Werte. ■ (KOF)



Die Abwärtstendenz bei den Preisen im Hochbau scheint sich zu verlangsamen.

Bild: Gabriel Diez

Hintergrund

Obwohl die Bauwirtschaft nur gut 5 Prozent zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung beiträgt, machen die Bauinvestitionen etwa 9 Prozent 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 konjunkturtauglichen 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

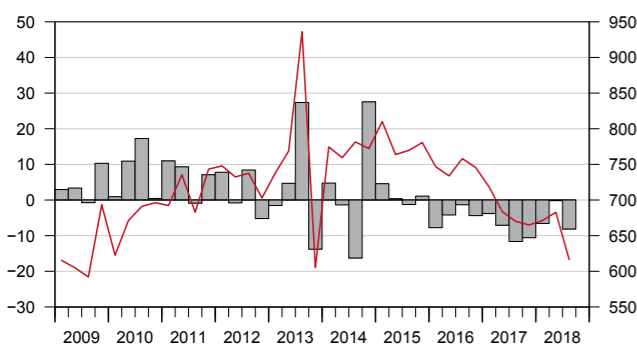
Durch den Umstand, dass die meisten Bauvorhaben von einer staatlichen Bewilligung abhängen, liegt es nahe, Informationen über eingereichte Baugesuche und erteilte Baubewilligungen für die Vorhersage der zu erwartenden Bauinvestitionen zu nutzen. Die KOF hat daher die vom Baublatt erhobenen Informationen 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 Niveauangaben einer Saisonbereinigung unterzogen. Zu beachten ist, dass die hier vorliegenden Indikatoren implizit eine konstante Realisierungsquote der bewilligten Bauinvestitionsvorhaben unterstellen. (bb)

KOF-Baublatt-Indikator Wohnbau

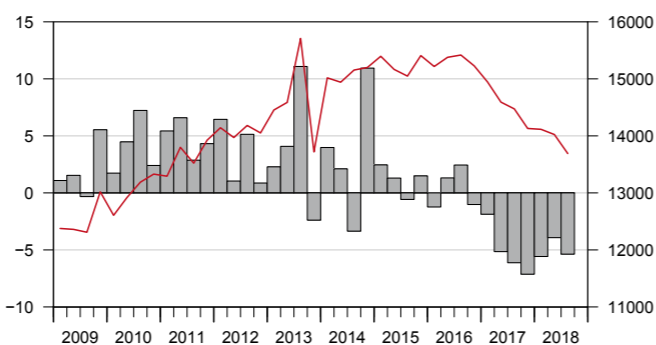
(Quelle: Baublatt / KOF)



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

KOF-Baublatt-Indikator Bau insgesamt

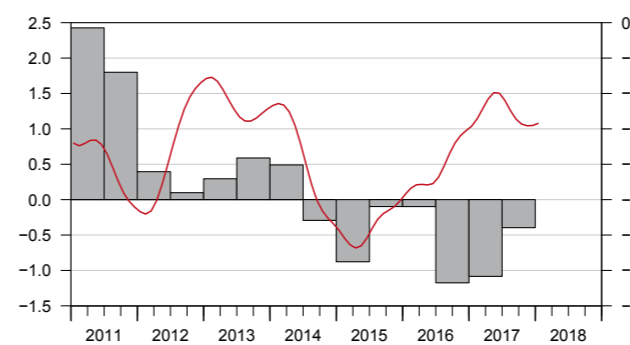
(Quelle: Baublatt / KOF)



■ 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