

KOF-«baublatt»-Indikator

Bewilligungen verharren auf tiefem Niveau

Die aktuellen Werte des KOF-«baublatt»-Indikators deuten auf eine schwache Entwicklung der Baubewilligungen hin. Nicht zuletzt aufgrund der Zweitwohnungsinitiative mit stark rückläufigen Bewilligungen für Neubauten in touristischen Gemeinden mit mehr als 20 % Zweitwohnungsanteil und einer schwächeren Dynamik im Wohnungs- wie im Nichtwohnungsbau bewegt sich der Indikator auf einem der niedrigsten Niveaus der vergangenen vier Jahre. Der KOF-«baublatt»-Indikator zu laufenden Preisen sinkt im Vergleich zum – äusserst starken – Vorjahreswert am aktuellen Rand um 26 %. Der neue Indikatorwert für den Gesamtbau beträgt nur noch nominell 11,5 Milliarden Franken. Da die Auftragsbücher der Baufirmen derzeit den KOF-Konjunkturumfragen zufolge weiterhin sehr gut gefüllt sind, wird sich der Rückgang in den Bewilligungen wahrscheinlich verzögert wie auch abgeschwächt in einem Rückgang der Bauinvestitionen niederschlagen.

Der Wohnbauindikator zu laufenden Preisen sinkt im Vergleich zum Wert des Indikators vom 3. Quartal 2013 um 32 %. Jedoch war dieser Wert um 26 % über dem Vergleichswert des Vorjahres, was den hohen Rückgang relativiert. Für das 3. Quartal 2014 sinkt der KOF-«baublatt»-Wohnbauindikator gegenüber dem Vorjahr deutlich. Der Wohnbauindikator liegt saisonbereinigt mit knapp 6,5 Milliarden Franken pro Quartal deutlich unter dem Niveau von Mitte 2013.

Der kräftige Rückgang ist sowohl der Zweitwohnungsinitiative als auch einem allgemein verminderten Eingang von Bewilligungen für Neubauprojekte geschuldet.

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.

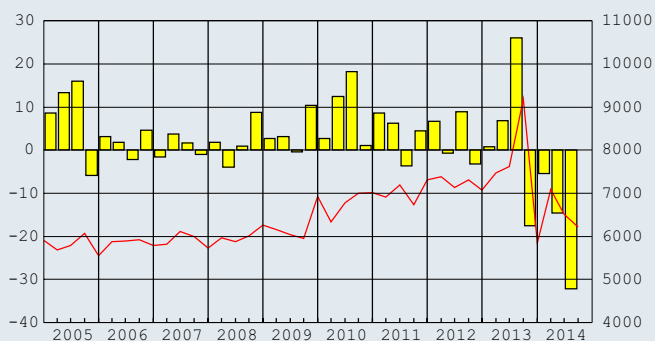
Aus den vorliegenden Zahlen des BFS geht für die zweite Jahreshälfte 2013 ein Anstieg der Baupreise von 0,6 % gegenüber dem Vorjahr hervor. Somit sind die Preise gegen Jahresende lediglich moderat gestiegen. Die Einschätzung der Preisentwicklung der Baufirmen in den KOF-Umfragen lassen auf eine ähnliche Preisdynamik schliessen. Die realen Investitionen dürften somit nur marginal unterhalb der nominalen Entwicklung liegen. ■ (KOF)



Die Auftragsbücher der Baufirmen sind zwar noch gut gefüllt, doch verzögert ist mit einem Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen. Das Foto zeigt eine Baustelle im Schächental UR.

KOF-baublatt-Indikator Wohnbau

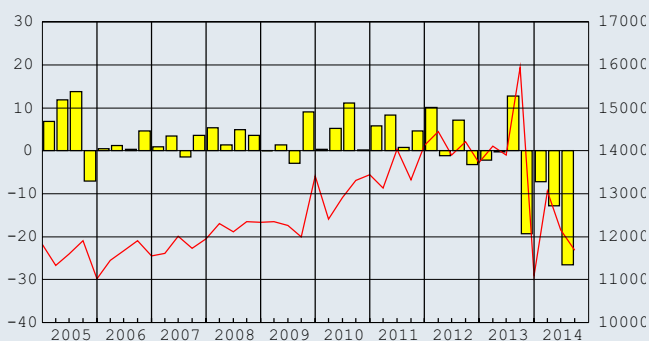
(Quelle baublatt/KOF)



■ 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 konjunktur-reagiblen 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

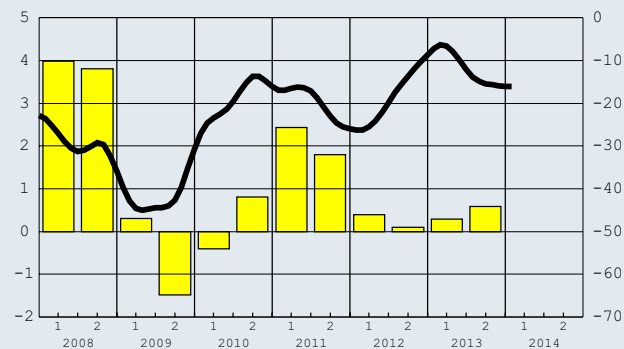
Durch den Umstand, dass die meisten Bauvorhaben von einer staatlichen Bewilligung abhängen, liegt es nahe, Informationen über eingereichte Baugesuche und erteilte Baubewilligungen für die Vorhersage der zu erwartenden Bauinvestitionen zu nutzen. Die KOF hat daher die vom «baublatt» erhobenen Informationen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