

KOF-«baublatt»-Indikator

Mehr Bewilligungen dank Zweitwohnungen

Die aktualisierten Werte des KOF-«baublatt»-Indikators deuten auf eine Erholung der Baubewilligungen hin. Getrieben von den Vorzieheffekten der Zweitwohnungsbauintiative prognostiziert der Indikator eine steigende Bauaktivität im Sommer im Vergleich zum Vorjahr. Der KOF-«baublatt»-Indikator prognostiziert einen Anstieg der gesamten Bauinvestitionen im 2. Quartal nominell um 3% und im 3. Quartal – getrieben vom Wohnbau – um 14% gegenüber dem Vorjahreswert. Obwohl die Zunahme auf den ersten Blick recht stark wirkt, entspricht das neue Niveau in etwa dem Stand von Mitte 2011.

Für das 2. und 3. Quartal 2013 legt der KOF-«baublatt»-Wohnbauindikator gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Die vorhergesagten Wohnbausummen liegen saisonbereinigt mit 7,5 beziehungsweise 8,5 Milliarden Franken pro Quartal deutlich über dem Niveau von Mitte 2012. Der kräftige Anstieg ist primär den Vorzieheffekten, ausgelöst durch die Zweitwohnungsinitiative, geschuldet. Die Baugesuche, welche noch 2012 eingereicht wurden, werden nun bewilligt und führen zu einem Anstieg der Indikatoren. Der Anteil des Wohnbaus an den bewilligten Bausummen beträgt zurzeit etwa 58%.

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 Preisermittlungen 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 Zahlen des BFS geht für die zweite Jahreshälfte 2012 ein Anstieg der Baupreise von 0,1% gegenüber dem Vorjahr hervor. Somit sind die Preise gegen Jahresende faktisch unverändert geblieben. Die durch die KOF-Umfragen erhobenen Preiseinschätzungen der Baufirmen sind hingegen wieder ansteigend. Die realen Investitionen dürften somit leicht unterhalb der nominalen Entwicklung von 2012 liegen. Die Preissteigerung im Baugewerbe ist derzeit nur schwach ausgeprägt, jedoch mit Tendenz nach oben. ■ (KOF)



In Ebikon LU werden sieben Mehrfamilien- und zwei Terrassenhäuser gebaut. 58 Prozent der bewilligten Bausumme entfallen momentan auf den Wohnbau.

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.

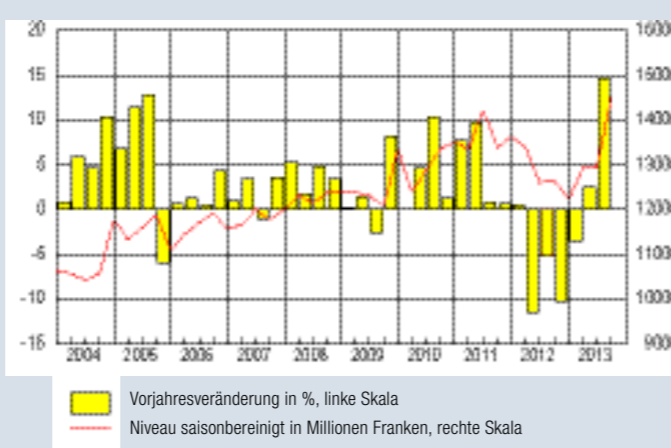
KOF-baublatt-Indikator Wohnbau

(Quelle baublatt/KOF)



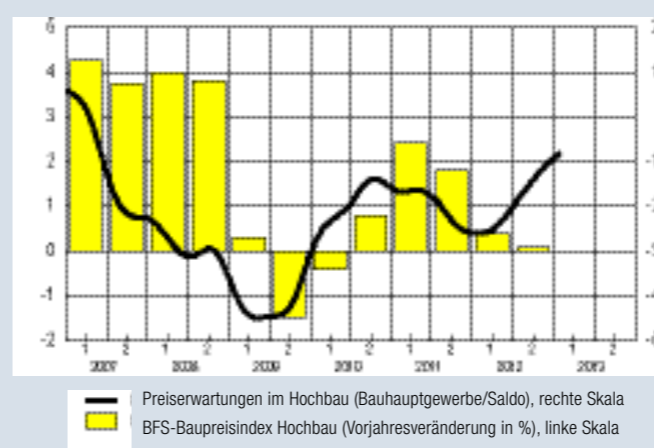
KOF-baublatt-Indikator Bau insgesamt

(Quelle baublatt/KOF)



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)