

KOF-«baublatt»-Indikator

Bauinvestitionen stabilisieren sich auf niedrigerem Niveau

Die aktualisierten Werte des KOF-«baublatt»-Indikators deuten auf eine Stabilisierung der Bauinvestitionen auf niedrigerem Niveau hin. Die Wohnbauinvestitionen werden im Vergleich zum Vorjahr zurückgehen. Im 2. und 3. Quartal werden sie gegenüber dem Vorjahr um 10 % beziehungsweise um 6 % abnehmen. Sie liegen saisonbereinigt mit 6,9 Milliarden Franken in der Nähe des Niveaus von Mitte 2010. Die bereits verzeichnete rückläufige Entwicklung der Bauinvestitionen im Vergleich zum überaus expansiven Jahr 2011 stabilisiert sich im 3. Quartal. Die gesamten Bauinvestitionen gehen im 2. Quartal nominell um 12 % und im 3. Quartal um 8 % gegenüber dem Vorjahreswert zurück. Vom 2. auf das 3. Quartal wird das neue Niveau aber faktisch gehalten. Obwohl der Rückgang auf den ersten Blick recht stark wirkt, entspricht das neue Niveau jedoch in etwa dem guten Stand von Mitte 2010. Der starke Einbruch ist primär der expansiven Bauwirtschaft im abgelaufenen Jahr geschuldet. Der Anteil des Wohnbaus an den Bauinvestitionen beträgt zurzeit etwa 54 %.

Abkühlung spiegelt sich in Baupreisen

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 BFS halbjährlich erhobene Preisentwicklung für Hochbau-

investitionen 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. Mithilfe 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 2011 ein Anstieg der Baupreise von 1,8 % gegenüber dem Vorjahr hervor. Somit sind die Preise gegen Jahresende weniger stark gestiegen als im ersten Halbjahr 2011. Dies geht einher mit den KOF-Umfrageergebnissen bezüglich der Preisentwicklung im Baugewerbe; auch diese zeigen einen abnehmenden Trend. Der angezeigte Verlauf der nominellen Investitionen dürfte somit nahezu der realen Entwicklung 2012 entsprechen, die Preissteigerung im Baugewerbe ist derzeit nur schwach ausgeprägt. ■ (KOF)

Nicht nur saisonal nimmt die Bautätigkeit dieses Jahr ab, sondern auch konjunkturell bedingt. (Bild: eine Baustelle an der Seestrasse in Thalwil.)



Bild: Thomas Stenz

Hintergrund

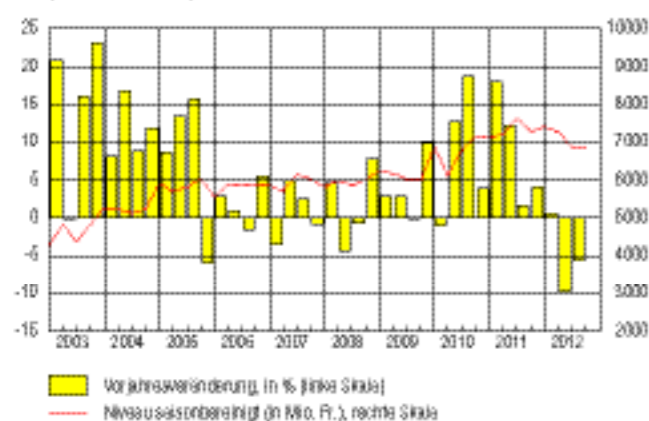
Obwohl die Bauwirtschaft nur gut 5% zur gesamtwirtschaftlichen **Wertschöpfung** beiträgt, machen die Bauinvestitionen etwa 10% des Bruttoinlandsprodukts aus. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass auch die Vorleistungen zu einem erheblichen Teil aus dem Inland bezogen werden. Der Importanteil an den Bauinvestitionen ist somit vergleichsweise gering. Entsprechend dürften sich Änderungen in den Bauinvestitionen in höherem Ausmass als Schwankungen in anderen konjunkturreagiblen 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.

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 acht Monaten erlauben.

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)

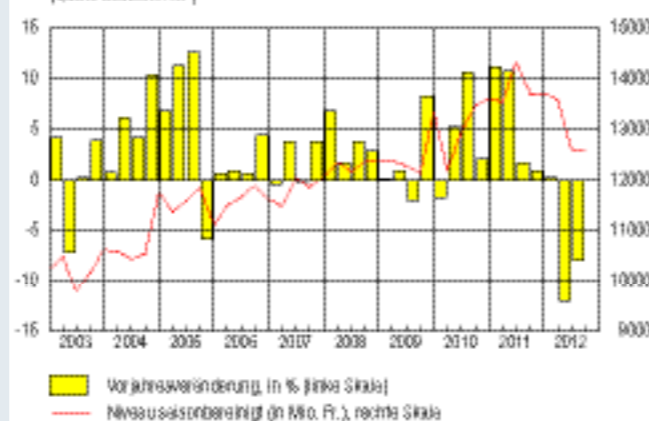
KOF-baublatt-Indikator Wohnbau

(Quelle: baublatt/KOF)



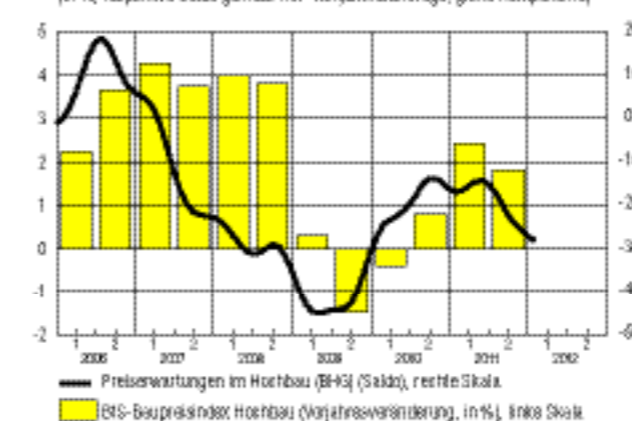
KOF-baublatt-Indikator Bau insgesamt

(Quelle: baublatt/KOF)



Baupreise: Entwicklung und Erwartungen

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



KOF
Konjunkturforschungsstelle
der ETH Zürich

baublatt