

Der KOF-«baublatt»-Indikator

Baukonjunktur verlangsamt sich

Die jüngsten Werte des KOF-«baublatt»-Indikators deuten auf eine sich abschwächende Dynamik der Bauwirtschaft hin. Die Wohnbauinvestitionen werden bis zum Jahresende dennoch stark um nominell 14,9% steigen. Im 1. Quartal 2012 werden sie nur noch um nominell 3% auf insgesamt 6,8 Milliarden Franken zunehmen. Sie liegen damit aber auf einem höheren Niveau als im 1. Quartal 2011 (6,5 Milliarden Franken).

Die gesamten Bauinvestitionen erhöhen sich dieses Jahr um nominell 15,3%. Der verlangsamte Wachstumstrend, der zur Jahresmitte 2011 einsetzt, wird sich im 1. Quartal 2012 fortsetzen. Die gesamten Bauinvestitionen steigen in diesem Quartal um nominell fast 6% und liegen damit bei etwas über 13 Milliarden Franken. Ihr Niveau ist deutlich höher als noch zum Jahresbeginn 2011.

Grosser Nachholbedarf

Das starke Wachstum 2011 gegenüber dem Vorjahr beruht vor allem auf der schlechteren Stimmung und den negativen Wachstumsraten im vergangenen Jahr. Hieraus erklärt sich auch das tiefere Wachstum für 2012. Der Wohnbau bleibt weiterhin Stützfeiler der Bauinvestitionen: Er trägt etwas über die Hälfte der gesamten Bauinvestitionen.

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» sind 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 Preisenerwartungen 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.

Firmen erwarten tiefere Preise

Aus den vorliegenden Zahlen des BFS geht für die zweite Jahreshälfte 2010 ein leichter Anstieg der Baupreise von 0,8% gegenüber dem Vorjahr hervor. Die jüngsten KOF-Umfrageergebnisse zeigen, dass eine Mehrheit der Schweizer Firmen weiterhin mit sinkenden Preisen rechnet. Allerdings erwarten sie einen geringeren Rückgang der Preise als noch in den vergangenen Umfragen. Der angezeigte Verlauf der nominellen Investitionen dürfte somit auch die reale Entwicklung widerspiegeln. ■ (KOF)



Mittelfristig hält der Boom des Wohnungsbaus noch an. Ab 2012 wird die Dynamik voraussichtlich nachlassen.

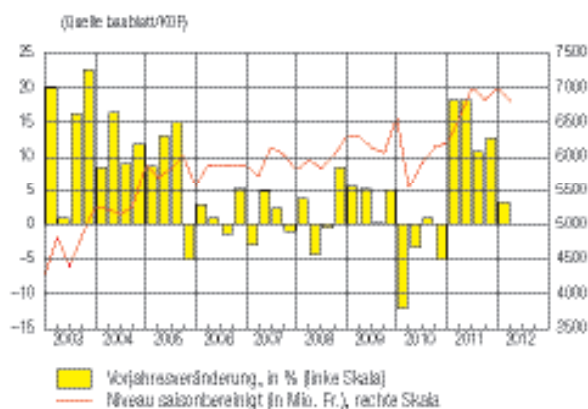
Hintergrund

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 konjunkturereagiblen 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)

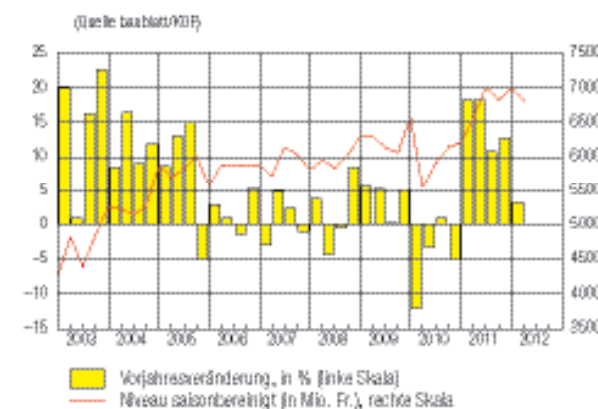
KOF-baublatt-Indikator Wohnbau



KOF-baublatt-Indikator Bau insgesamt



KOF-baublatt-Indikator Wohnbau



KOF
Konjunkturforschungsstelle
der ETH Zürich

baublatt