

Der KOF-«baublatt»-Indikator

# Positiver Ausblick für den Bau

Die neueste Berechnung des KOF-«baublatt»-Indikators deutet auf eine rege Tätigkeit in der Baubranche für dieses Jahr auf hohem Niveau hin. Bis Mitte des Jahres werden sowohl die Wohnbau- als auch die gesamten Bauinvestitionen stark zulegen. In der zweiten Jahreshälfte 2011 schwächt sich ihr Wachstum leicht ab. Allerdings nehmen die Wohnbauinvestitionen im 4. Quartal 2011 immer noch um 12% auf 7 Milliarden Franken gegenüber dem Vorjahr zu. Die gesamten Bauinvestitionen zeigen einen ähnlichen Verlauf; sie steigen im 4. Quartal ebenfalls um 12% gegenüber 2010. Die gesamten Bauinvestitionen liegen zum Jahresende bei 13,2 Milliarden Franken. Der Wohnbau bleibt weiterhin Stützpfiler der Bauinvestitionen: Er trägt etwas über die Hälfte der gesamten Bauinvestitionen.

Mit dem nun hinzugekommenen 4. Quartal 2011 lassen sich die Jahreswachstumsraten für 2011 voraussagen. Gemäss den beiden Indikatoren werden die Wohnbauinvestitionen in diesem Jahr nominell um 14,9% steigen, die gesamten Bauinvestitionen um 15,3%. Dieses starke Wachstum gegenüber dem Vorjahr beruht vor allem auf der schlechte-

ren Stimmung und den negativen Wachstumsraten im vergangenen Jahr. 2010 nahm der Wohnbauindikator um 5,2% und der Gesamtbauindikator sogar um 10,5% ab. Vergleicht man die Indikatoren mit 2009, das ein gutes Jahr für die Bauwirtschaft war, relativieren sich die Wachstumszahlen: Das durch die Indikatoren vorausgesagte Wachstum der Wohnbauinvestitionen liegt 2011 gegenüber 2009 dann bei 9% und das der gesamten Bauinvestitionen bei 3,2%.

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» (unten rechts aussen) 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 beziehungs-



In der ersten Jahreshälfte werden sowohl der Wohnbau als auch die gesamten Bauinvestitionen voraussichtlich stark steigen.

weise für die gesamten Hochbauinvestitionen ableiten.

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 aber, dass eine Mehrheit der Schweizer Firmen weiterhin sinkende Preise erwartet. Der Anteil der Firmen, die sinkende Preise erwartet ist aber leicht gesunken. Der angezeigte Verlauf der nominellen Investitionen dürfte somit auch die reale Entwicklung widerspiegeln. ■ (KOF)

## Hintergrund

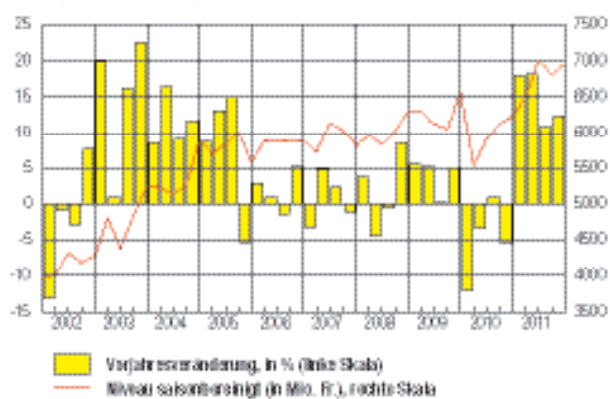
Obwohl die Bauwirtschaft nur gut fünf Prozent zur gesamtwirtschaftlichen **Wertschöpfung** beiträgt, machen die Bauinvestitionen etwa zehn Prozent des Bruttoinlandsprodukts aus. Letztere zeichnen sich dadurch aus, dass auch die Vorleistungen zu einem erheblichen Teil aus dem Inland bezogen werden. Der 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 von Akteuren 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.

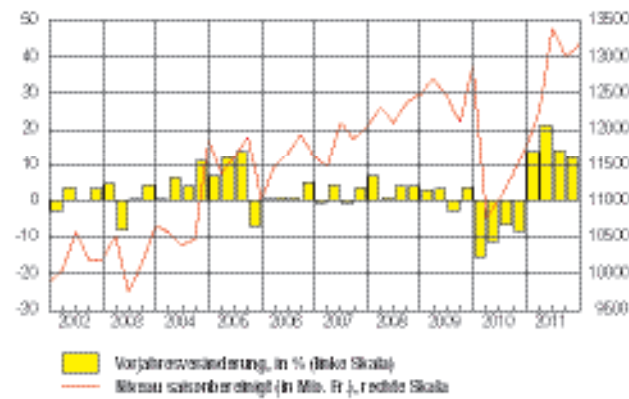
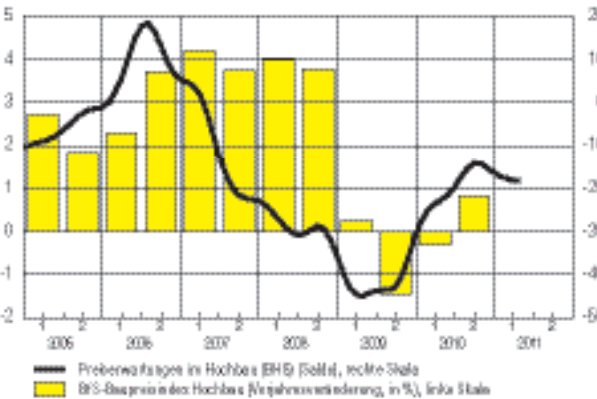
Diese beiden KOF-«baublatt»-Indikatoren werden viermal im Jahr publiziert und zeigen die zu erwartenden **Investitionsausgaben** in Millionen Franken sowie die Vorjahresveränderungsraten an. Die Indikatoren beziehen sich auf die nominalen Bauinvestitionen, weil die Angaben in den Gesuchen und Bewilligungen 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. Diese Annahme wird künftig zu überprüfen sein. (bb)

Quelle: «baublatt»-KOF

KOF-baublatt-Indikator Wohnbau



KOF-baublatt-Indikator Bau insgesamt

Baupreise: Entwicklung und Erwartungen  
(in %, resp. Saldo gemäss KOF-Firmenbefragungen, glatte Kurve)

**KOF**  
Konjunkturforschungsstelle  
der ETH Zürich

**baublatt**