

KOF-«baublatt»-Indikator

Bauinvestitionen schwächen sich ab

Die aktualisierten Werte des KOF-«baublatt»-Indikators deuten auf einen Rückgang der Investitionen hin. Die Wohnbauinvestitionen werden bis zum Jahresende weiter steigen. In den beiden ersten Quartalen im nächsten Jahr werden sie aber gegenüber dem Vorjahr um 0,5% beziehungsweise 11,1% abnehmen. Sie liegen mit 6,7 Milliarden Franken aber immer noch auf einem Niveau wie Mitte 2010. Der verlangsamte Wachstumstrend bei den gesamten Bauausgaben, der zur Jahresmitte 2011 einsetzte, wird sich im 1. Halbjahr 2012 in einen Rückgang verwandeln. Die gesamten Bauinvestitionen stagnieren im 1. Quartal und gehen im 2. Quartal nominell um 13,5% gegenüber dem Vorjahreswert zurück. Die Bauinvestitionen kehren damit ebenfalls auf das Niveau von Mitte 2010 zurück. Der Wohnbau bleibt mit einem Anteil von 55% weiter der zentrale Stützpfiler der Bauinvestitionen.

Rezession wirkte nur kurz nach

Die Indikatoren sind jetzt an die vom Bundesamt für Statistik (BFS) publizierten Daten aus der Bauerhebung von 2010 angepasst. Es hat sich bestätigt, dass die Indikatoren die für das Jahr 2010 vorausgesagten Rückgänge überzeichnet hatten. Die veröffentlichten Jahresdaten für 2010 mit Wachstumsraten von 8% im Wohnbau und 3,9% für die gesamten Bauinvestitionen weisen einen expandierenden Wohnbau und einen nur leicht rückläufigen Wirt-

schaftsbau aus. Somit hat sich gezeigt, dass die Rückgänge in den Wohnbaubewilligungen am Ende der Rezession nicht lange genug anhielten, um die Bauaktivität nachhaltig zu beeinträchtigen.

Preiserwartung trübt sich ein

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 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 abbilden. 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 erste Jahreshälfte 2011 ein Anstieg der Baupreise von 2,4% gegenüber dem Vorjahr hervor. Die jüngsten KOF-Umfrageergebnisse zeigen jedoch, dass eine Mehrheit der Schweizer Firmen mit sinkenden Preisen rechnet. Der angezeigte Verlauf der nominellen Investitionen dürfte somit die reale Entwicklung 2011 etwas überzeichnen. ■ (KOF)



Ab dem neuen Jahr soll der Boom des Wohnbaus ausklingen. Das Bild zeigt eine weitere Baustelle im neuen Luzerner Quartier Tribsebenstadt.

Hintergrund

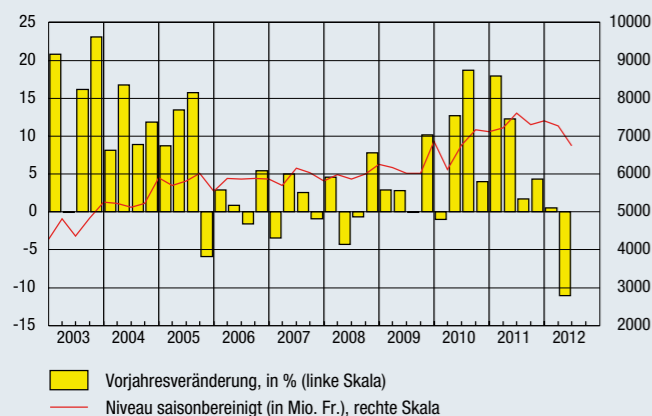
Obwohl die Bauwirtschaft nur gut 5% zur gesamtwirtschaftlichen **Wertschöpfung** beiträgt, machen die Bauinvestitionen etwa 10% des Bruttoinlandsprodukts aus. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass auch die Vorleistungen zu einem erheblichen Teil aus dem Inland bezogen werden. Der Importanteil an den Bauinvestitionen 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)

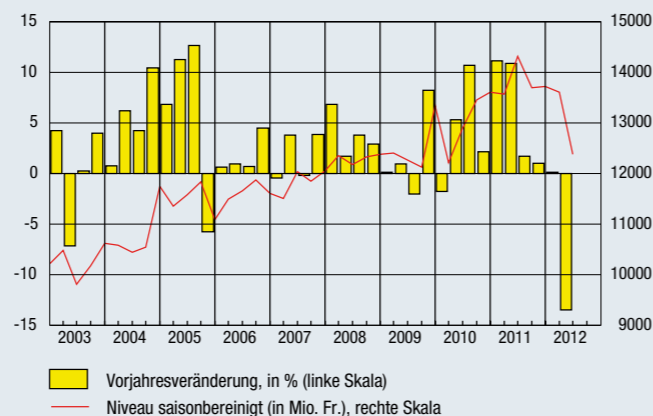
KOF-baublatt-Indikator Wohnbau

(Quelle baublatt/KOF)



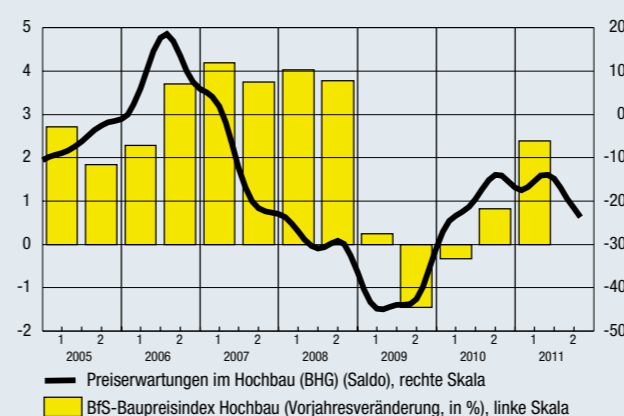
KOF-baublatt-Indikator Bau insgesamt

(Quelle baublatt/KOF)



Baupreise: Entwicklung und Erwartungen

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



KOF
Konjunkturforschungsstelle
der ETH Zürich

baublatt