

KOF-«baublatt»-Indikator

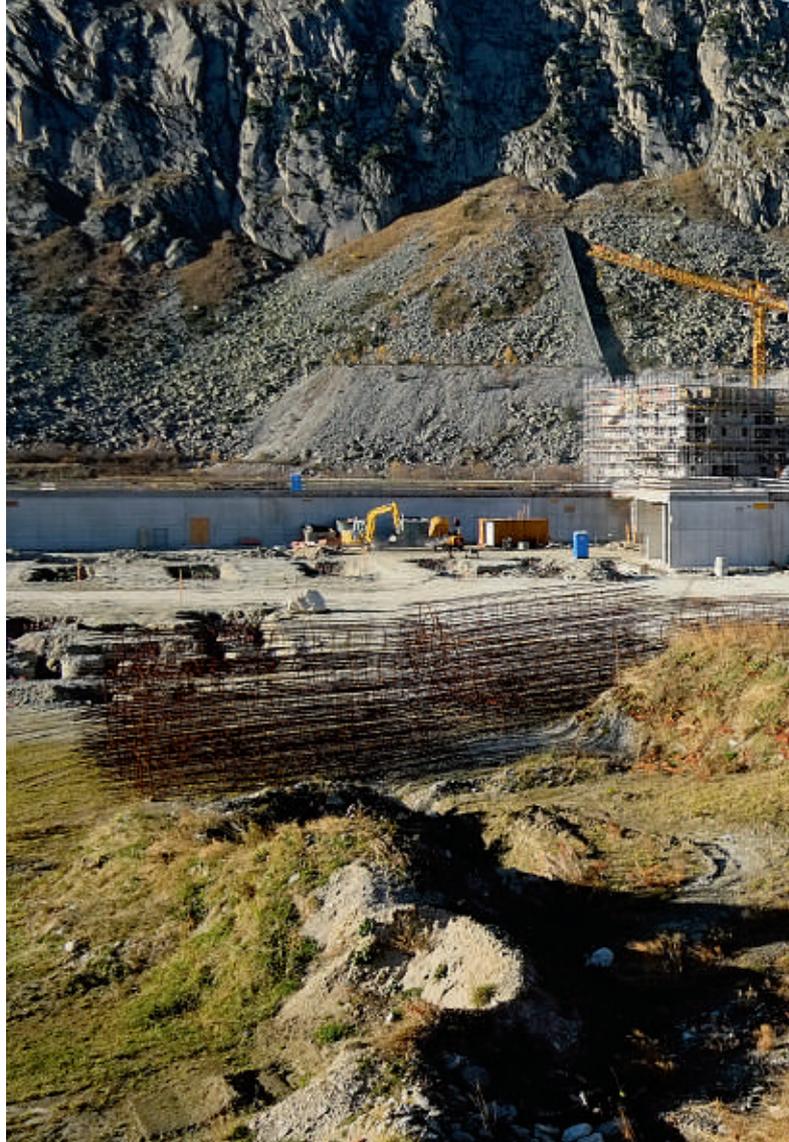
# Der Wohnbau stabilisiert sich

Die jüngsten Werte des KOF-«baublatt»-Indikators deuten weiterhin auf eine stagnierende Entwicklung der Bauwirtschaft auf hohem Niveau hin. Nach dem Rückgang der ausgestellten Baubewilligungen seit Sommer 2011 zeichnet sich jetzt eine leichte Erholung im Wohnbau ab. Das Niveau liegt zwar immer noch tiefer als 2011, aber die letzten Werte sagen eine Zunahme des Wohnbaus im 2. Quartal 2013 um 4,5% gegenüber dem Vorjahr voraus. Die Entwicklung im Wirtschaftsbau stimmt dagegen weniger optimistisch, so dass für den Bau insgesamt keine Zunahme gegenüber dem heutigen Niveau zu erwarten ist. Für das 2. Quartal 2013 liegt der Indikatorwert etwa 1% unter dem Vorjahreswert.

## Anpassung der Indikatoren

Die Indikatoren sind jetzt an die provisorischen, vom Bundesamt für Statistik (BFS) publizierten Daten aus der Bauerhebung von 2010 angepasst. Es hat sich gezeigt, dass die Indikatoren den für das Jahr 2011 vorausgesagten Anstieg überschätzt hatten. Dies ist vor allem für den Wohnbau der Fall. Die veröffentlichten Jahresdaten für 2011 zeigen Wachstumsraten von 4% im Wohnbau und 4,7% für die gesamten Bauinvestitionen. Die von den Indikatoren vorausgesagten Zunahmen betragen 8,6% für den Wohnbau und 6% für die gesamten Bauinvestitionen.

Eine Mehrheit der Baufirmen rechnet im Hochbau weiterhin mit sinkenden Preisen. Das Foto zeigt eine der Baustellen von Andermatt Swiss Alps.



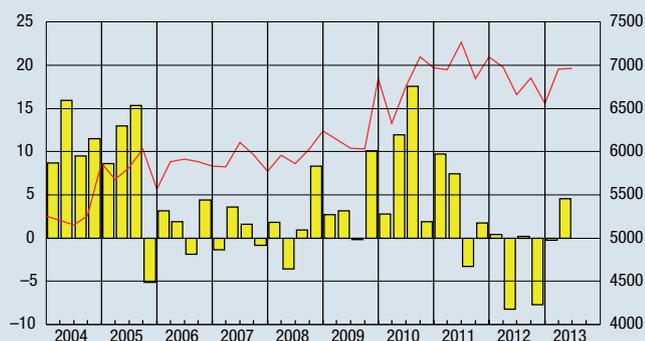
Die nun verfügbaren Daten zeigen damit einen gleichmässigeren Verlauf der Wohnbauinvestitionen in den Jahren 2010 und 2011 als die Bewilligungszahlen vermuten liessen.

Die beiden KOF-«baublatt»-Indikatoren beziehen sich auf die nominellen Bauinvestitionen. Somit muss die Preisentwicklung mitberücksichtigt werden, um das damit verbundene Bau-

volumen 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 abgetragen. Mit Hilfe dieser Zusatz-

## KOF-«baublatt»-Indikator Wohnbau

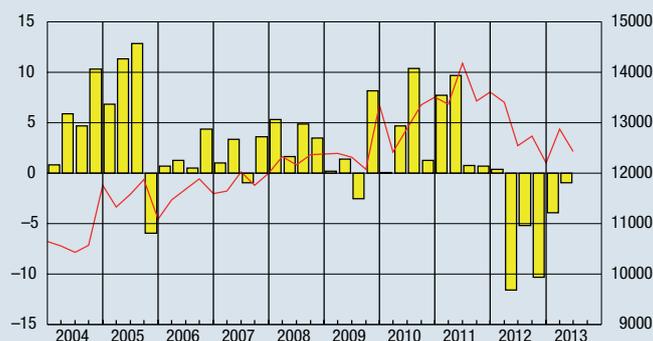
(Quelle: «baublatt»/KOF)



■ Vorjahresveränderung in %, linke Skala  
— Niveau saisonbereinigt in Millionen Franken, rechte Skala

## KOF-«baublatt»-Indikator Bau insgesamt

(Quelle: «baublatt»/KOF)



■ Vorjahresveränderung in %, linke Skala  
— Niveau saisonbereinigt in Millionen Franken, rechte Skala



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 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.

### 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.

Informationen 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 2012 ein schwacher Anstieg der Baupreise von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr hervor. Die jüngsten KOF-Umfrage-

ergebnisse zeigen, dass eine Mehrheit der Schweizer Baufirmen weiterhin mit sinkenden Preisen rechnet. Allerdings zeigt der Trend weiterhin nach oben. Angesichts der geringfügigen Preisänderungen und Preisänderungserwartungen dürfte darum der angezeigte Verlauf der nominellen Investitionen auch die reale Entwicklung widerspiegeln. ■ (KOF)

### Baupreise: Entwicklung und Erwartungen

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



**KOF**  
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)