

2. Baukonjunktur

Die österreichische Baukonjunktur hat im Jahr 2022 massiv an Fahrt verloren, und der Abschwung setzt sich 2023 fast unvermindert fort. Gemäß den Zahlen von Statistik Austria (Quartalsrechnung vom September 2023), stagnierten die realen Bauinvestitionen bereits im I. Quartal 2022, und waren in den Folgequartalen deutlich negativ: -1,8%, -3,6%, und -1,9% in den Quartalen II bis IV. Neben den hier im Bericht im Vordergrund stehenden Baukosten bzw. Baupreise, ist vor allem die Zinswende im Frühsommer 2022 als Faktor für diesen sehr abrupten Umschwung zu sehen. Hinzu kommt das Ende des Wohnbaubooms in Wien und in Österreich, dessen Geschwindigkeit jedoch auch von den Zinsen (und erschwerten Kreditvergaberegulierungen – KIM-VO) zuzurechnen ist. Insgesamt verzeichnete das Jahr 2022 bereits einen Rückgang der realen Bauinvestitionen von 1,2%.

Die aktuellen Daten von Statistik Austria für das erste Halbjahr 2023 dokumentieren eine weitere Eintrübung der Baukonjunktur. Mit -3,6% und -7,1% sind die Rückgänge durchaus beachtlich, entsprechen aber der ausgesprochen schlechten Stimmung in der Branche.

Entsprechend geht auch die rezente WIFO-Prognose (Oktober 2023) von weiteren Rückgängen aus: mit -2,7% im Jahr 2023 und -4,1% im Jahr 2024 (Schiman-Vukan & Ederer, 2023). Erst ab 2025 ist mit einer Stabilisierung der Situation im österreichischen Bauwesen zu rechnen, allerdings ohne starkes Wachstum.

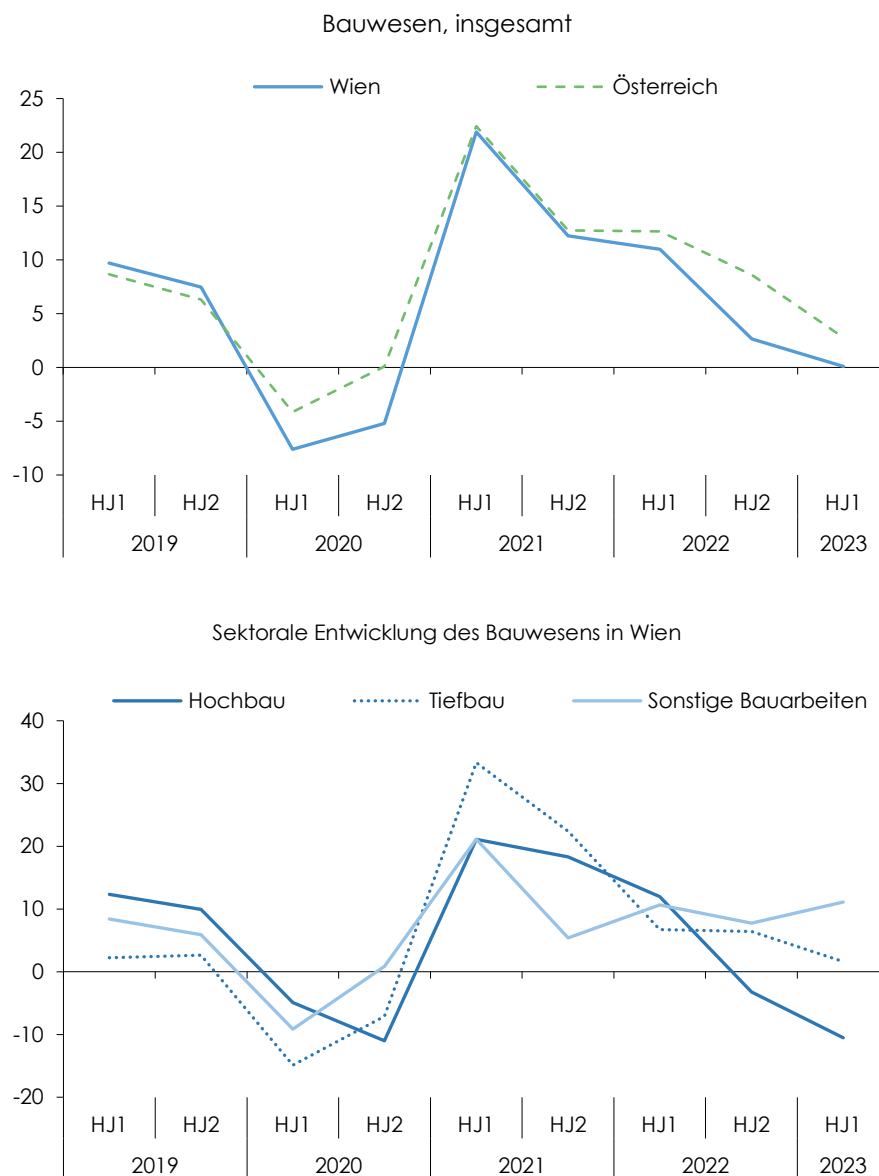
Die Konjunkturabschwächung der Bauwirtschaft ab Jahresmitte 2022 erfasste alle österreichischen Bundesländer, die Einbremsung war jedoch in Wien deutlich spürbarer als im österreichischen Durchschnitt. Diese schwächere Wachstumsdynamik setzt sich gemäß der Konjunkturdaten²⁾ von Statistik Austria auch im Jahr 2023 fort. Die Bauproduktion stagnierte in Wien im ersten Halbjahr 2023 auf dem Niveau des Vorjahres, was bei einem gleichzeitigen Wachstum der Baupreise in Höhe von 5,9% (zwischen II. Quartal 2022 und II. Quartal 2023), einen deutlichen realen Rückgang bedeutet. Auf nationaler Ebene betrug das Produktionswachstum im ersten Halbjahr 2023 rund 2,8%, was auf einen schwächeren realen Rückgang schließen lässt.

Wie bereits im letzten Bericht erläutert, ist der höhere Anteil des Hochbaus ein wesentlicher Teil der Erklärung für den stärkeren Abschwung in Wien. Der Hochbau war bereits im Jahr 2022 jenes Segment, welches den Umschwung in der Bauwirtschaft als erstes verzeichnete. Dasselbe zeigt sich auch in den bisher verfügbaren Daten für 2023, wo der Hochbau einen Produktionsrückgang von 10,5% in Wien und 7,1% österreichweit ausweist. Durch den hohen Hochbau-Anteil des Bundeslandes Wien schlägt sich dieser Rückgang stärker in der lokalen Bauwirtschaft nieder.

Demgegenüber stabiler als auf nationaler Ebene zeigte sich der Tiefbau sowie das Bauneben-gewerbe in den ersten sechs Monaten des Jahres: mit 1,6% Wachstum im Tiefbau (gegenüber -0,7% im österreichischen Durchschnitt) sowie 11,1% Wachstum im Baunebengewerbe (gegenüber 10,5% auf nationaler Ebene) wurde sogar ein Teil des schwachen Hochbaus kompensiert.

²⁾ Werte zur abgesetzten Produktion aus der Konjunkturstatistik (Grundgesamtheit) von Statistik Austria. Werte 2023: Fortschreibung der endgültigen Volumina des Jahres 2022 mit den Veränderungsraten der vorläufigen Datenbestände 2022 und 2023.

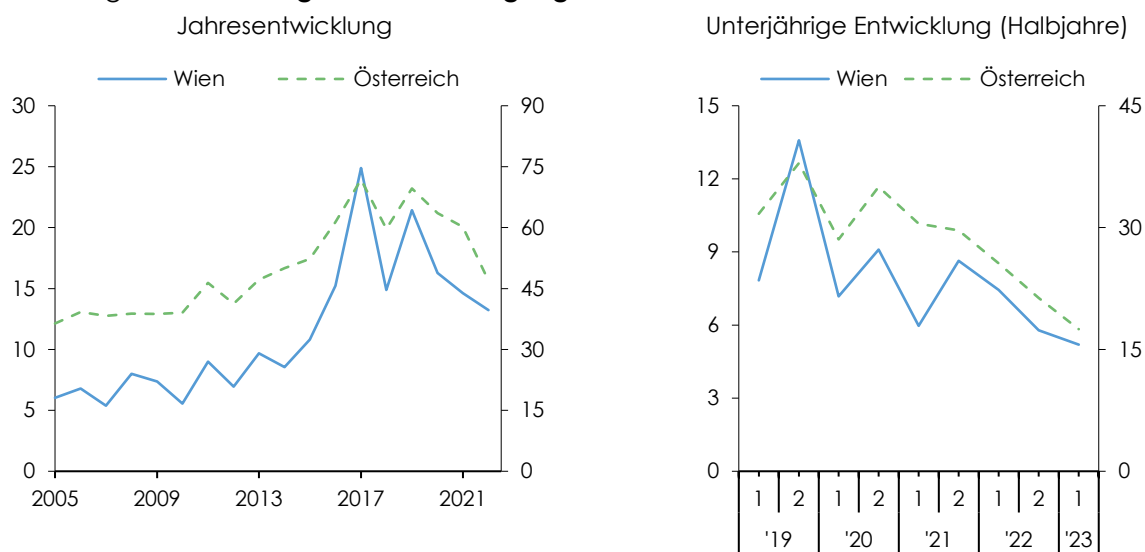
Abbildung 6: **Entwicklung der abgesetzten Produktion in Österreich und Wien**
Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Konjunkturerhebung (Grundgesamtheit).

Die besonders schwache Entwicklung im Wiener Hochbau dürfte zudem mit der besonderen Betroffenheit des Wohnbaus in Zusammenhang stehen. Die Zinswende in Kombination mit den verschärften Kreditvergaberegeln haben die Neukreditvergabe für private Haushalte um mehr als 50% einbrechen lassen. Dies zeigt sich nun auch in den Baubewilligungen für 2023, welche österreichweit trotz eines bereits mehrjährigen Abwärtstrends erneut eingebrochen sind: im ersten Halbjahr 2023 wurden mit rund 17,500 Baubewilligungen um knapp 32% weniger Baubewilligungen erteilt als im Vorjahr. Gemäß vorläufiger Zahlen von Statistik Austria war der Einbruch in Wien von 7.440 Einheiten auf 5.200 Einheiten (-30%) ähnlich stark.

Abbildung 7: **Entwicklung der Baubewilligungen in Wien und Österreich**

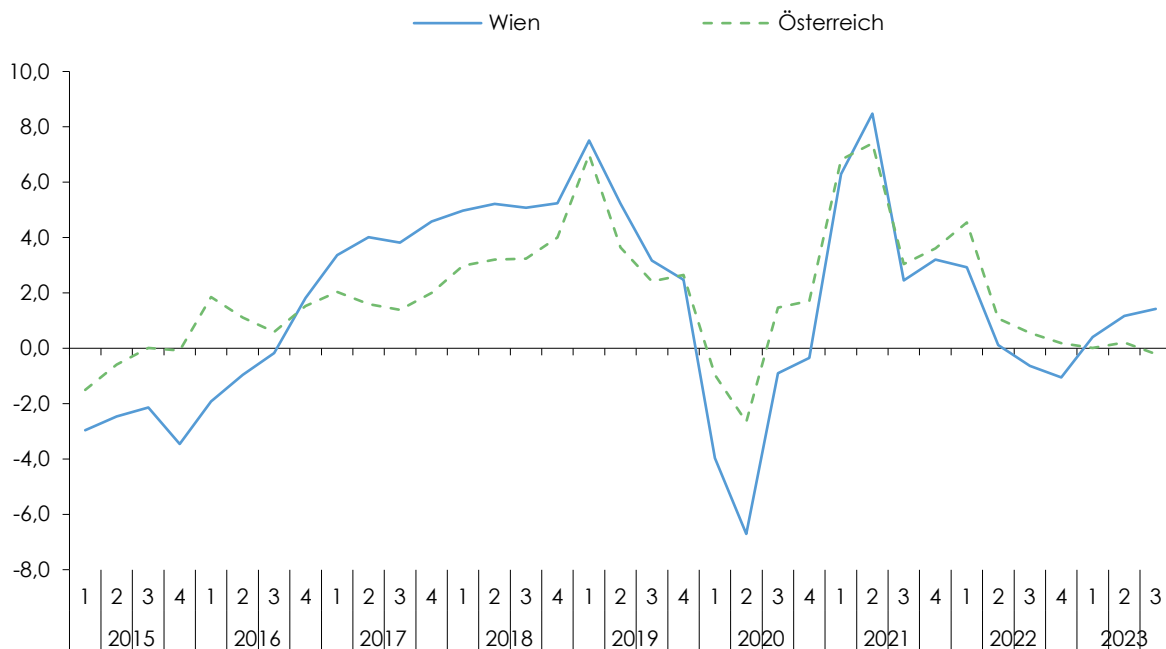


Q: Statistik Austria (2023), WIFO-Berechnungen. – Bewilligte neue Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden

Eine Wachstumsbelebung erscheint vor dem Hintergrund der schwachen Realisierungen nicht nur heuer unwahrscheinlich, sondern lässt aufgrund der deutlichen Rückgänge bei den Baubewilligungen auch für die nächsten Jahre Rückgänge erwarten.

Da die Produktionsdaten vor dem Hintergrund der hohen Inflations- und Baukostensteigerungen ein ungenaues Bild über die Mengenentwicklung im Bauwesen geben, ist die Beschäftigungsentwicklung in der aktuellen Situation als zusätzlicher Indikator für die „reale“ Entwicklung zu sehen. Die Beschäftigungsdaten des Dachverbands der Sozialversicherungsträger lassen zwar auch auf „reale“ Rückgänge im Bauwesen schließen, fallen jedoch weniger negativ aus als die Produktionsvolumina. Insgesamt ist die Beschäftigung im Bauwesen aktuell in einer Stagnationsphase, von deutlichen Rückgängen ist momentan nur in einzelnen Sparten wie dem Hochbau zu berichten. Ähnlich wie bereits Ende 2022, stagniert die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse im österreichischen Bauwesen in den Quartalen I bis III des heurigen Jahres: 0,0%, 0,2% und -0,2%. Damit lassen sie zumindest noch nicht auf deutliche Rückgänge schließen. Die Situation in Wien stellt sich sogar noch etwas positiver dar. Hier wuchs die Beschäftigung im I. Quartal 2023 leicht um 0,4%, und in den Quartalen II und III sogar stärker mit 1,2% bzw. 1,4%. Die scheinbar günstige Entwicklung in der Beschäftigung im Bauwesen wird relativiert durch die zuletzt wieder deutlich gestiegene Arbeitslosigkeit. Hier war die Entwicklung in Wien ebenfalls etwas günstiger als im österreichischen Durchschnitt, verzeichnete aber dennoch eine deutliche Dynamisierung im Jahresverlauf 2023. Nach 0,6% Rückgang im I. Quartal stieg die Arbeitslosigkeit im Wiener Bauwesen um 4,8% im II. Quartal und 9,6% im III. Quartal 2023 auf 6.660 Personen. Insgesamt sind die Arbeitsmarktindikatoren, besonders die Beschäftigungszahlen, zwar etwas positiver als die Produktionsdaten, die Erwartung für diese „nachlaufenden“ Konjunkturindikatoren sind jedoch ebenfalls negativ. Trotz der zuletzt etwas günstigeren Entwicklung in Wien ist nicht damit zu rechnen, dass sich das Bundesland dem Negativtrend in den kommenden Quartalen entziehen kann.

Abbildung 8: **Entwicklung unselbständig aktiv Beschäftigten in Wien und Österreich**
Veränderung gegen das Vorjahr, in %



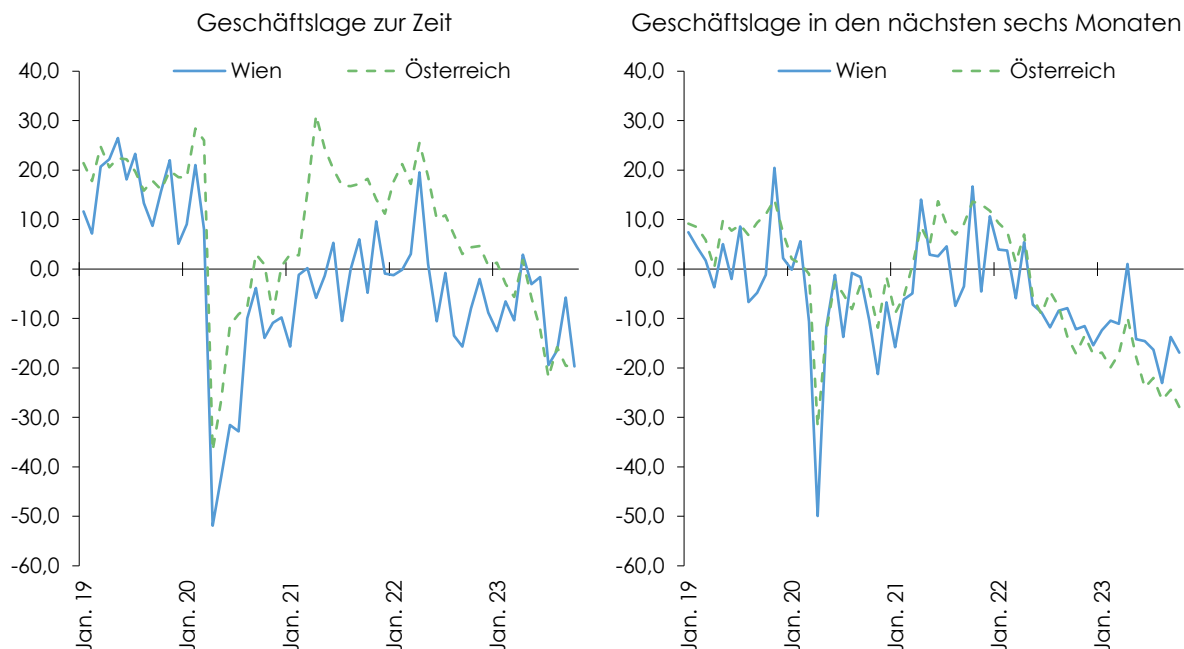
Q: Dachverband der Sozialversicherungsträger (2023), WIFO-Berechnungen.

Die anhaltende Eintrübung der Wiener Baukonjunktur spiegelt sich in den Umfragedaten des WIFO-Konjunkturtest wider. So sanken die Einschätzungen der Geschäftslage zur Zeit im Wiener Bauwesen nach einer Stabilisierung im Frühjahr in den letzten Monaten wieder stärker und erreichten mit -19,7 Punkten ihren niedrigsten Stand seit der Corona-Pandemie. Dies deckt sich mit der Einschätzung zu den Auftragsbeständen, wo der Anteil der Bauunternehmen, welche von zumindest ausreichenden Auftragsbeständen berichtet, seit Jänner 2023 von 78,6 auf 69,6 Punkte im Oktober 2023 weiter sank. Wenngleich die Monatsdaten einer gewissen statistischen Schwankung unterliegen, setzt sich die pessimistische Stimmungslage in der Wiener Bauwirtschaft fest. Die Stimmungslage in Wien liegt damit auch vergleichbar zu jener auf nationaler Ebene.

Bei den Einschätzungen zur zukünftigen Geschäftslage, sind sowohl die Werte für Gesamtösterreich als auch für Wien mit Saldowerten im zweistelligen Bereich deutlich negativ. Die Werte in Wien waren zuletzt jedoch stabil, wogegen es auf nationaler Ebene zu einer weiteren Verschlechterung kam. Insgesamt bleiben die Erwartungen für die nächsten 6 Monate – auch in Wien – weiterhin negativ.

Abbildung 9: **WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten**

Saisonbereinigt, Indexwerte zwischen +100 und –100 Prozentpunkten



Q: WIFO-Konjunkturtest, Europäische Kommission, WIFO-Berechnungen. – Werte über 0 zeigen eine insgesamt positive Einschätzung der aktuellen Lage, Werte unter 0 zeigen eine negative Einschätzung an. – ¹⁾ Saisonbereinigte Salden.

Erwähnenswert sind hier noch die rezenten Entwicklungen bei den Baupreisen. Laut der Anfang November veröffentlichten Daten von Statistik Austria gab es bei den Baupreisen im III. Quartal 2023 das erste Mal einen leichten Rückgang zum Vorquartal zu beobachten. Der Baupreisindex für den Hochbau³⁾ sank von 135,3 auf 134,6 Punkte. Der Rückgang ist damit zwar schwach, und im Vorjahresvergleich liegt die Wachstumsrate immer noch vergleichsweise hoch (+4,8%). Nichtsdestotrotz ist damit nach den kontinuierlichen Baupreiszunahmen der letzten Jahre erstmals ein Rückgang zu beobachten. Neben der zuletzt deutlich stabileren Baukostenentwicklung dürfte sich auch die zusehends schwächere Baukonjunktur für die Baupreisentwicklung verantwortlich zeichnen. Die Stagnation, oder zumindest schwächere Dynamik der Baupreise passt auch zu den Befragungsergebnissen des WIFO-Konjunkturtests, wo deutlich weniger Firmen als letztes Jahr angeben, mit steigenden Baupreisen zu rechnen.

³⁾ Erhebungsprobleme im Tiefbau führen dazu, dass der Baupreisindex insgesamt für den Hoch- und Tiefbau unplausible Werte ergibt, die praktisch keine Kostendynamik aufweisen. Aus diesem Grund wird hier nur der Baupreisindex für den Hochbau analysiert.