



Kurzanalyse zur Wiener Bauwirtschaft und Baukostenprognose 2024/25

Dezember 2024

Michael Klien, Serguei Kaniovski

Wissenschaftliche Assistenz: Astrid Czaloun,
Michael Weingärtler

Dezember 2024

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Kurzanalyse zur Wiener Bauwirtschaft und Baukostenprognose 2024/25

Dezember 2024

Michael Klien, Serguei Kaniovski

Dezember 2024

**Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung
Im Auftrag des Magistrates der Stadt Wien**

Begutachtung: Sandra Bilek-Steindl

Wissenschaftliche Assistenz: Astrid Czaloun, Michael Weingärtler

Die Studie schätzt die Entwicklung der Baukostenindizes für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, den Straßenbau und den Brückenbau auf Basis von Rohstoff-Futures. Die Ergebnisse zeigen je nach Teilindex unterschiedliche Entwicklungen für 2025: im Wohnhaus- und Siedlungsbau ein Anstieg um 1,2%, im Brückenbau eine Stagnation von 0,1% und im Straßenbau ein Rückgang von 1,3%. Durch die weiteren Steigerungen der Lohnkostenkomponente ergibt sich aber in allen Segmenten ein Wachstum der Gesamtbaukosten zwischen 0,7% und 2,7%. Die Analyse der Baukonjunktur im zweiten Teil der Studie zeigt, dass sich die Lage in der Wiener Bauwirtschaft im Jahr 2024 weiter eintrübt. Sowohl in Wien als auch in Gesamtösterreich gab es erste deutliche Beschäftigungsrückgänge, wobei nur der Tiefbau stabilisierend wirkt. Neben dem direkt von der Wohnbaukrise betroffenen Hochbau kommt auch zusehends das beschäftigungsintensive Baunebengewerbe unter Druck. Optimistisch stimmt aber die Entwicklung der makroökonomischen Rahmenbedingungen, wo sinkende Zinsen und die Nichtverlängerung der Kreditvergaberegulierungen (KIM-VO) zu einer Stimulierung der Wohnungsnachfrage führen sollten.

Kurzanalyse zur Wiener Bauwirtschaft und Baukostenprognose 2024/2025

Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	II
Übersichtsverzeichnis	II
Executive Summary	III
1. Baukostenprognose	1
1.1 Rezente Entwicklung der relevanten Futures	2
1.2 Schätzung der Großhandelspreise	4
1.3 Schätzung der Materialkomponente der Baukosten	5
1.4 Prognostizierte Entwicklung der Baukosten insgesamt (inkl. Lohnkomponente)	8
2. Baukonjunktur	10
3. Literaturhinweise	18
4. Anhang	19
4.1 Prognoseverfahren	19
4.2 Risikoszenario	19
4.3 Datenanhang	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Futures Euro/Dollar	3
Abbildung 2:	Entwicklung der Futures für Bewehrungsstahl und Rohöl	3
Abbildung 3:	Prognose der Großhandelspreise – Szenarien	5
Abbildung 4:	Prognose der Materialkosten – Szenarien	7
Abbildung 5:	Entwicklung der Lohnkomponente im Baukostenindex am Beispiel des Wohnhaus- und Siedlungsbaus	8
Abbildung 6:	Entwicklung der Grunderwerbssteuer im Vergleich zum Neukreditvolumen in Österreich, 2022 bis 2024	11
Abbildung 7:	Entwicklung der abgesetzten Produktion in Österreich und Wien	13
Abbildung 8:	Entwicklung der Sanierungsrate in Wien und Österreich, 2022 bis 2023	14
Abbildung 9:	Entwicklung der Baubewilligungen in Wien und Österreich	15
Abbildung 10:	Entwicklung unselbständig aktiv Beschäftigten in Wien und Österreich	16
Abbildung 11:	WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten	17
Abbildung A 1:	Korrelation von Inputpreisen (GHPI) und Baukosten (BKI)	20

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Entwicklung und Prognose der Baukosten 2020 bis 2025	9
Übersicht 2:	Korrespondenz zwischen Herkunft des Bauunternehmens und dem Bundesland der Baustelle, ø 2020 bis 2023	12
Übersicht A 1:	Arbeitsmarktindikatoren für das Bauwesen in Wien und Österreich	21
Übersicht A 2:	Bauspezifische Konjunkturindikatoren für Österreich, VGR	21
Übersicht A 3:	Ausgewählte Indikatoren der Konjunkturerhebung für den Bau	22
Übersicht A 4:	WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten	22
Übersicht A 5:	Entwicklung der Baukosten und Baupreise	23
Übersicht A 6:	Entwicklung der Baubewilligungen	23

Executive Summary

Risiken auf den Rohstoffmärkten prägen die ansonsten stabile Weltwirtschaft. Die OECD geht weiterhin von einem robusten Wachstum der Weltwirtschaft aus (2024: +3,2%, 2025: +3,2%). Risiken für die Rohstoffpreise jedoch entstehen aus anhaltenden geo- und handelspolitischen Spannungen, sowie den gedämpften Wachstumsaussichten für die Industrieländer und China.

Stabile bis leicht sinkende Materialkosten bis 2025 dominieren die Prognose. Die aktuelle Prognose für die Materialkomponente der Baukosten erwartet für 2024 einen Anstieg von 1,8% im Straßenbau, während sich im Wohnhaus- und Siedlungsbau (+0,1%) eine Stagnation und im Brückenbau (-1,0%) leichte Rückgänge ergeben. 2025 sollten die Materialkosten im Straßenbau sinken (-1,3%) und im Brückenbau (+0,1%) stagnieren, im Wohnhaus- und Siedlungsbau (+1,2%) hingegen anziehen.

Gesamtbaukosten steigen aufgrund deutlicher Lohnkostenzuwächse. Obwohl die Inflation bereits deutlich nachgelassen hat, führt die zeitverzögerte Lohnanpassung weiterhin zu deutlichen Baukostensteigerungen: Wohnungs- und Siedlungsbau +3,8% (2023: +1,1%), Straßenbau +3,9% (2023: +3,2%), und Brückenbau +3,0% (2023: -1,5%). Aufgrund der anhaltend schwachen Materialkostenentwicklung bleibt die Dominanz der Lohnkosten auch im Jahr 2025 bestehen, wo die höchsten Baukostenzuwächse im Wohnhaus- und Siedlungsbau erwartet werden (+2,7%), gefolgt vom Brückenbau (+2,1%) und dem Straßenbau (+0,7%).

Das Risikoszenario erwartet deutlichere, aber keine dramatischen Baukostensteigerungen. Das Risikoszenario berücksichtigt die vergangenen Prognosefehler der Terminmärkte. In diesem Szenario steigen die Gesamtbaukosten im Brückenbau im Jahr 2025 um 6,5%, im Straßenbau um 3,9% und im Wohnhaus- und Siedlungsbau um 5,0%.

Die Verbesserung der makroökonomischen Rahmenbedingungen lässt Stabilisierung der Bauwirtschaft erwarten. Mit der Zinswende und einer Stabilisierung der Immobiliennachfrage verbessern sich auch die Aussichten für die Bauwirtschaft. Die im Zuge der geldpolitischen Straffung stark in Mitleidenschaft gezogene Bauwirtschaft, allem voran der Wohnbau, dürften von den nun erfolgten Zinssenkungen profitieren. Auch das Wohnbauprogramm der Bundesregierung dürfte im Jahr 2025 erste Effekte zeigen, und die Rückgänge etwas dämpfen.

Das Jahr 2024 bleibt jedoch geprägt von Produktions- und Beschäftigungsrückgängen. Die aktuellen Daten aus 2024 unterstreichen jedoch die anhaltende Schwäche der Wiener Bauwirtschaft. So bleibt der Hochbau weiterhin im Bereich deutlicher Rückgänge, und auch das Baunebengewerbe rutschte 2024 bei Produktion und Beschäftigung deutlich in die Rezession. Einzig der Tiefbau, und am sichtbarsten bei der Beschäftigung, stabilisiert aktuell die Wiener Bauwirtschaft. Die Stimmungslage bei den Bauunternehmen in Wien, genauso wie in Österreich, blieb aber im Herbst dennoch im pessimistischen Bereich.

1. Baukostenprognose

Das Wachstum der Weltwirtschaft sollte sich im derzeitigen Tempo fortsetzen, die Inflation stetig zurückgehen und die Kerninflation allmählich ihren Zielwert nähern (IMF, 2024; OECD, 2024). Die OECD geht in ihrer aktuellen (Interim-)Prognose vom September 2024 von einem stetigen Wachstum der Weltwirtschaft (2024: +3,2%, 2025: +3,2%) und einer weiteren Moderation der Inflation aus (OECD, 2024). Das aktuell schwache Wachstum im Euro-Raum (2024: +0,7%) sollte allmählich an Schwung gewinnen. Die OECD prognostiziert für den Euro-Raum ein Wachstum von 1,3% im Jahr 2025, wobei das Wachstum in dessen größter Volkswirtschaft Deutschland mit +1,0% unterdurchschnittlich bleibt.

Die Prognosen für Österreich sind einerseits durch die Schwäche Deutschlands (2024: +0,1%), und andererseits durch die Rezession im Bau und der Industrie geprägt. Die WIFO-Konjunkturprognose rechnet mit einem weiteren Rückgang der österreichischen Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr (-0,6%), gefolgt von einem moderaten Wachstum im nächsten Jahr (+1,0%; Schiman-Vukan & Ederer, 2024). Der IWF geht in seiner Prognose vom Oktober 2024 mit -0,6% 2024 und +1,1% 2025 von einer ähnlichen Entwicklung aus (IWF, 2024).

Risiken für diese Einschätzung ergeben sich aus den anhaltenden geopolitischen und handelspolitischen Spannungen, die die Investitionen belasten und die Importpreise in die Höhe treiben. Die Zinssätze dürften sinken, wenn die Inflation weiter nachgibt und der Arbeitsmarkt sich erholt. Der fiskalische Spielraum bleibt begrenzt. Die Tragfähigkeit der öffentlichen Haushalte sollte gewahrt werden, um einerseits auf künftige Krisen reagieren zu können und andererseits den steigenden Ausgabendruck, z. B. aufgrund der Bevölkerungsalterung, zu bewältigen.

Der €/US-\$-Wechselkurs schwankt seit einem Jahr innerhalb einer engen Bandbreite. In Anbetracht der bereits eingepreisten Geldpolitik erwarten die Terminmärkte eine leichte Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar. Der jüngste Anstieg des Wechselkurses nach Bekanntgabe des Ergebnisses der US-Präsidentenwahlen zeigt jedoch das bestehende Volatilitätsrisiko im Zusammenhang mit den zunehmenden Handelsspannungen und schafft Aufwärtspotenzial für den US-Dollar aufgrund höherer ausländischer Investitionsströme in die USA.

Die Preise für Rohöl sowie die meisten anderen Rohstoffe dürften bis 2025 sinken (Weltbank, 2024). Zu den kurzfristigen Aufwärtsrisiken zählt nach wie vor eine Eskalation des Nahostkonflikts. Dem gegenüber stehen Abwärtsrisiken durch eine Abschwächung der globalen Ölnachfrage (IEA, 2024), insbesondere in China, sowie einem Wechsel in der Förderpolitik seitens der OPEC+. Die OPEC hat zwar ihren Ausblick für die globale Ölnachfrage für 2025 gesenkt, geht aber weiterhin vom einer Überschussnachfrage nach Rohöl aus (OPEC, 2024). Diverse Risiken bestehen auch für die Rohstoffnachfrage in der Industrie: Wirksame Konjunkturmaßnahmen in China und ein besser als erwartetes US-Wirtschaftswachstum könnten die Preise nach oben treiben, während eine länger als erwartet schwache globale Industriekonjunktur sie dämpfen könnte. Die Terminmärkte gehen derzeit von einem weiter sinkenden Euro-Ölpreis 2025 aus. Das Tempo des Rückgangs ist allerdings langsamer als im Sommer 2024 erwartet, was auf den jüngsten starken Preisrückgang im dritten Quartal 2024 zurückzuführen ist.

Die Preise für Metalle zogen Ende September nach der Ankündigung von Konjunkturmaßnahmen in China deutlich an. Im Oktober schwächte sich die Dynamik angesichts der Unsicherheit, ob China an seiner Wirtschaftspolitik festhält, ab. Die Eisenerzpreise entwickelten sich hingegen deutlich unterdurchschnittlich, was wiederum auf die anhaltende Schwäche des chinesischen Bausektors zurückgeht. Dieser Rückgang spiegelt die sinkende Stahlnachfrage, bei gleichzeitig robuster globaler Stahlproduktion wider. Die chinesische Bauwirtschaft dürfte auch 2025 schwächeln, während das stetig wachsende Eisenerzangebot aus Australien, Brasilien und neuerdings auch Westafrika den Preisdruck weiterhin entschärfen (Weltbank, 2024). Die Terminmärkte gehen derzeit von konstanten bis leicht sinkenden Preisen für Baustahl in Euro im Jahr 2025 aus, was mit der Einschätzung vom Sommer 2024 weitgehend übereinstimmt.

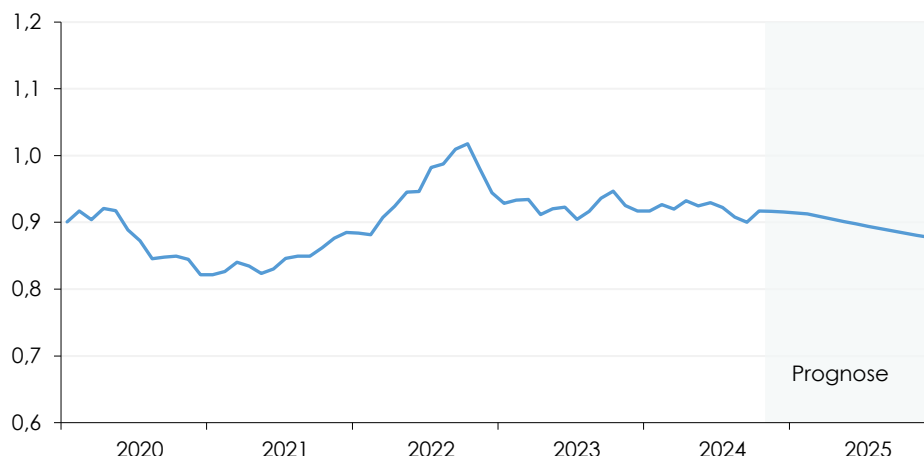
Die Baukostenprognose für Österreich kombiniert eine Einschätzung der Dynamik von Materialkosten mit jener der Lohnkosten. Die Prognose der Materialkosten baut auf einer Prognose von inländischen Großhandelspreisen für Treibstoffe sowie Eisen und Stahl auf, welche auf Basis von Futures für Rohöl der Sorte Brent (Intercontinental Exchange, ICE) und Bewehrungsstahl (London Metal Exchange, LME) erstellt wird. Die Futures spiegeln die Preiserwartungen an den globalen Rohstoffmärkten für die Lieferung zu einem künftigen Termin. Die geschätzte Entwicklung der Großhandelspreise wird mit den Verkaufspreiserwartungen der für die Sachgütererzeugung relevanten Zulieferbereiche kombiniert, um die Materialkosten für die Errichtung von Wohnbauten, Straßen und Brücken zu prognostizieren.

1.1 Rezente Entwicklung der relevanten Futures

Futures werden häufig für Preisprognosen herangezogen, da sie aggregierte Markterwartungen widerspiegeln. Im Folgenden werden die durchschnittlichen monatlichen Futures-Kurse auf den Terminmärkten bis Dezember 2025 als Basis für die Prognose der Rohstoffpreise dargestellt. Die Futures auf international gehandelte Rohstoffe sind in US-\$ notiert. Dadurch kommt der Wechselkurs als zusätzlicher Faktor bei der Kostenprognose hinzu. Für die Prognose werden die Terminpreise für beide Rohstoffe anhand der aktuellen €/US-\$-Futures (CME Group) in € umgerechnet. Der Markt geht derzeit von einer Aufwertung des € gegenüber dem US-\$ bis Ende 2025 aus, welche den erwarteten Rückgang des Ölpreises noch verstärkt (Abbildung 1 und Abbildung 2). Die Futures für Bewehrungsstahl reichen bis Oktober 2025. Bis zum Jahresende gehen wir von stabilen US-\$-Preisen aus, wodurch der €-Preis für Bewehrungsstahl nur geringfügig fällt (Abbildung 2). Termingeschäfte bieten jedoch keine fehlerfreie Prognose künftiger Kassapreise, wie ein Vergleich zwischen den vergangenen Terminkursen und den realisierten Kassapreisen für die gleiche Periode zeigt. Die durchschnittlichen Prognosefehler werden als Basis für ein ungünstiges Szenario verwendet, in dem die Preise deutlich höher als in der Basisvariante sind.

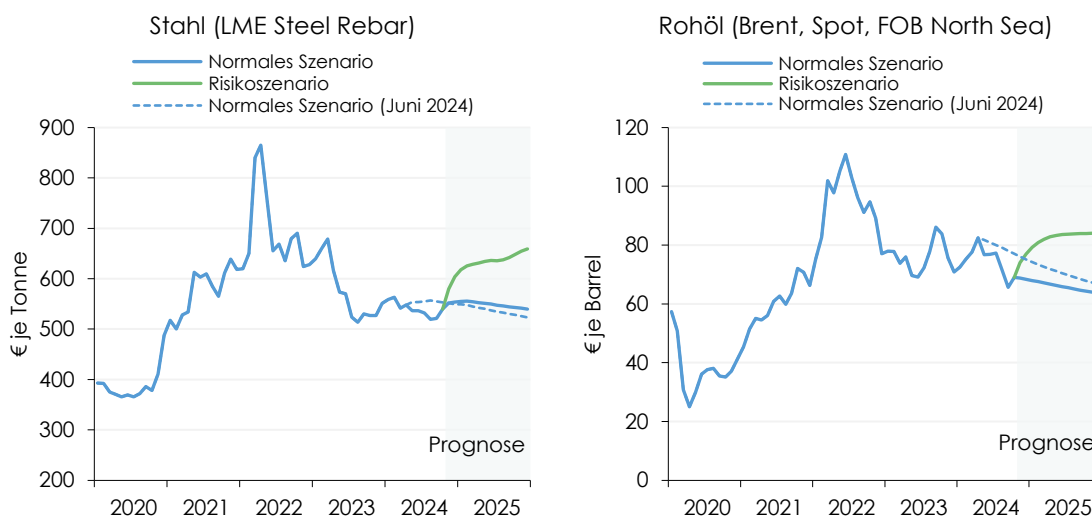
Abbildung 1: **Futures Euro/Dollar**

€ je US-\$, Monatsdurchschnitte



Q: ECB, CME Group, WIFO-Berechnungen; Macrobond. – Schattierung: Futures gemäß CME Group. – Daten basieren auf Monatsdurchschnitten.

Abbildung 2: **Entwicklung der Futures für Bewehrungsstahl und Rohöl**



Q: ECB, ICE, LME, WIFO-Berechnungen; Macrobond. – Schattierung: Futures gemäß ICE bzw. LME. – Risikoszenario: Plus eine Standardabweichung der jeweiligen Futures-Abweichungen vom realisierten Wert (1st position). – Daten basieren auf Monatsdurchschnitten.

Der Preis je Tonne Bewehrungsstahl dürfte im IV. Quartal 2024 nach 524 € (III. Quartal 2024) wieder auf 548 € steigen. Diese Tendenz wird sich gemäß den Markterwartungen im I. Quartal 2025 fortsetzen (555 €). Bis zum Jahresende 2025 dürfte der Preis dann leicht zurück gehen. Im Gesamtjahr wird der Preis je Tonne damit 2024 bei durchschnittlich 542 € und 2025 bei 548 € liegen. Im Jahresvergleich liegen die Futures-Kurse im Jahr 2024 um 5,9% unter jenen des Vorjahres, 2025 mit +1,2% leicht darüber. Daraus ergibt sich für 2024 eine Abwärtsrevision gegenüber der Einschätzung vom Juni 2024 (Klien & Kaniovski, 2024), während der Wert für 2025 nach oben

korrigiert wurde. Für das Rohöl wird im IV. Quartal 2024 mit einem weiteren Rückgang von 71 € (III. Quartal 2024) auf 69 € je Barrel gerechnet, und auch im folgenden Jahr sollten die Preise weiter sinken. Daraus ergeben sich Jahresdurchschnittswerte von 74 € (2024: –3,2% gegenüber dem Vorjahr) bzw. 66 € (2025: –10,6%). Dies bedeutet für das Jahr 2024 im Vergleich zur erwarteten Entwicklung vom Juni 2024 (+2,7% gegenüber dem Vorjahr) eine deutliche Revision.

Um Preisunsicherheiten abzubilden, wird ein Risikoszenario basierend auf vergangenen Prognosefehlern der Marktteilnehmer entworfen (siehe Anhang). Das Risikoszenario beinhaltet einen deutlichen Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise bereits in den kommenden Monaten. In diesem Szenario liegen die €-Preise für Bewehrungsstahl und Rohöl im IV. Quartal 2025 um 21% bzw. 22% über den Preisen vom Oktober 2024, also rund 21% bzw. 31% höher als im Basisszenario für dieses Quartal.

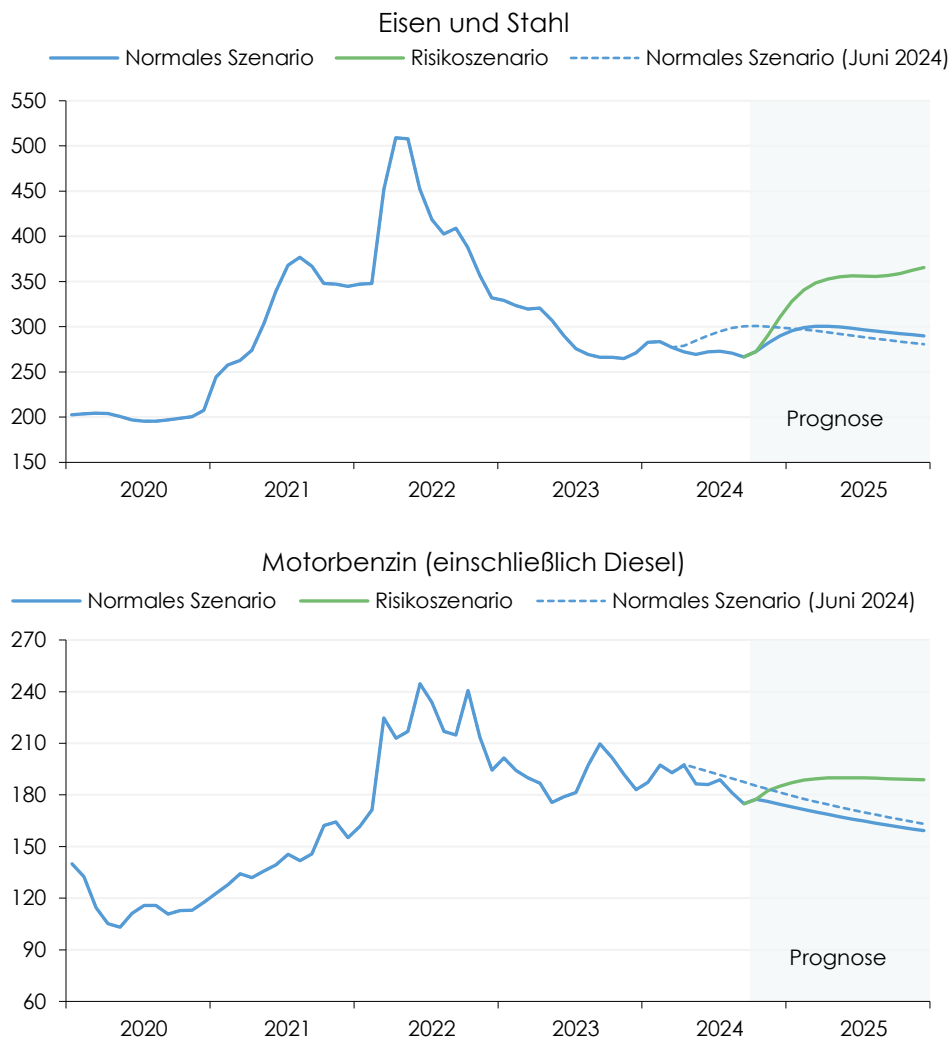
1.2 Schätzung der Großhandelspreise

Im nächsten Schritt wird mit Hilfe einer ökonometrischen Schätzung die Entwicklung der Futures für eine Prognose der österreichischen Großhandelspreise verwendet. Die Verwendung der Großhandelspreise für Motorenbenzin und Diesel sowie Eisen und Stahl für die Baukostenprognose lässt sich zum einen mit deren hohen Gewichten und Wachstumsbeiträgen begründen (Klien et al., 2022, Abschnitt 2) und andererseits mit den Vorlaufeigenschaften dieser Zeitreihen vis-à-vis den Baukosten (siehe Anhang, Abbildung A 1).

Abbildung 3 zeigt die Modellprognosen für die Entwicklung der Großhandelspreise bis Ende 2025. Die Prognosen für die Großhandelspreise richten sich weitgehend nach den Futures. Die Preise für Treibstoffe sind Anfang 2024 infolge eines Ölpreisanstiegs im Monatsvergleich kurzfristig gestiegen. Seitdem sinken sie kontinuierlich und auch der weitere Trend zeigt fallende Treibstoffpreise bis Ende 2025. Die Großhandelspreise für Eisen und Stahl sanken nach dem kräftigen Anstieg 2022 bis Oktober 2023 deutlich, stiegen zum Jahresbeginn 2024 wieder leicht und blieben in der Folge in etwa auf diesem Niveau. Die Prognose geht von einem Anstieg zum Jahresende 2024 aus, ab 2025 dürften die Großhandelspreise für Eisen und Stahl leicht sinken. Das alternative Risikoszenario sieht steigende Großhandelspreise für Treibstoffe bis Mitte 2025 im Monatsvergleich vor. Danach schwächt sich die Preisdynamik ab und die Preise gehen bis Ende 2025 zurück. Das Risikoszenario für Eisen und Stahl impliziert deutliche Preisanstiege bis in das Frühjahr 2025; die Preise werden tendenziell bis zum Ende des Prognosehorizonts weiter steigen.

Abbildung 3: **Prognose der Großhandelspreise – Szenarien**

Index 2000=100



Q: Statistik Austria, WDS – WIFO-Daten-System, WIFO-Prognose.

1.3 Schätzung der Materialkomponente der Baukosten

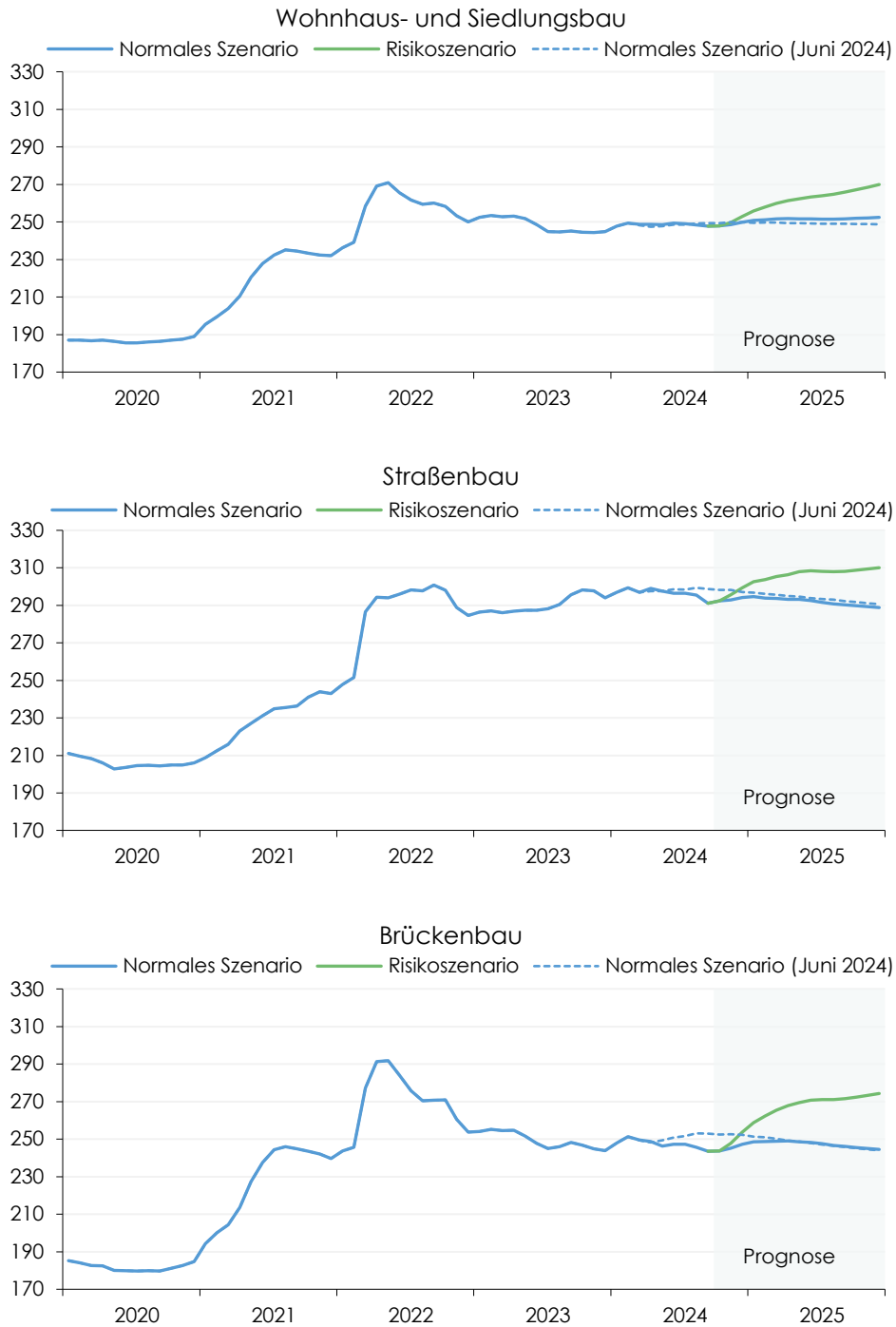
Die Preisdynamik auf den internationalen Terminmärkten und deren Rückwirkung auf die Großhandelspreise in Österreich deuten auf eine weitgehende Stagnation der Materialkosten 2025 hin. Dies gilt insbesondere im Wohnhaus- und Siedlungsbau, während im Straßen- und Brückenbau ab dem II. Quartal 2025 der Kostendruck geringfügig nachlassen sollte. Die Korrelationsanalyse im Anhang zeigt, dass sich der erwartete Rückgang des Ölpreises und der Treibstoffkosten am deutlichsten in einem Rückgang der Baukosten im Straßenbau niederschlagen wird; im Brücken- und Straßenbau spielt die Entwicklung der Stahlkosten eine größere Rolle. Insgesamt ergibt die vorliegende Prognose für die Materialkomponente der Baukosten für 2024 einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 1,8% im Bereich Straßenbau, während die Kosten im

Wohnhaus- und Siedlungsbau (+0,1%) stagnieren und im Brückenbau (-1,0%) leicht zurückgehen. 2025 sollten die Materialkosten im Straßenbau sinken (-1,3%), Brückenbau (+0,1%) stagnieren und im Wohnhaus- und Siedlungsbau (+1,2%) wieder leicht anziehen.

Das Risikoszenario geht entsprechend der Annahme über die Entwicklung der international gehandelten Energie- und Rohstoffpreise von einer deutlich dynamischeren Entwicklung der Materialkosten aus. In diesem Szenario steigen die Baukosten in allen Marktsegmenten bis zum Ende des Prognosehorizonts an. Für den Jahreswert 2024 hat die höhere Dynamik in diesem Szenario nur geringe Auswirkungen. 2025 impliziert sie in allen drei Segmenten einen deutlichen Anstieg der Materialkosten. Am stärksten fällt dieser mit +8,6% gegenüber dem Vorjahr im Brückenbau aus. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau ergibt sich ein Anstieg von +5,8% und auch im Straßenbau würden die Kosten mit 3,7% zunehmen, während im Basisszenario noch von fallenden Kosten ausgegangen wird. Insgesamt ergibt sich im Risikoszenario damit eine Wachstumsdifferenz gegenüber dem Basisszenario von rund 8½ Prozentpunkten im Brückenbau, 5 Prozentpunkten im Straßenbau und 4½ Prozentpunkten im Wohnhaus- und Siedlungsbau.

Abbildung 4: **Prognose der Materialkosten – Szenarien**

Index 1990=100



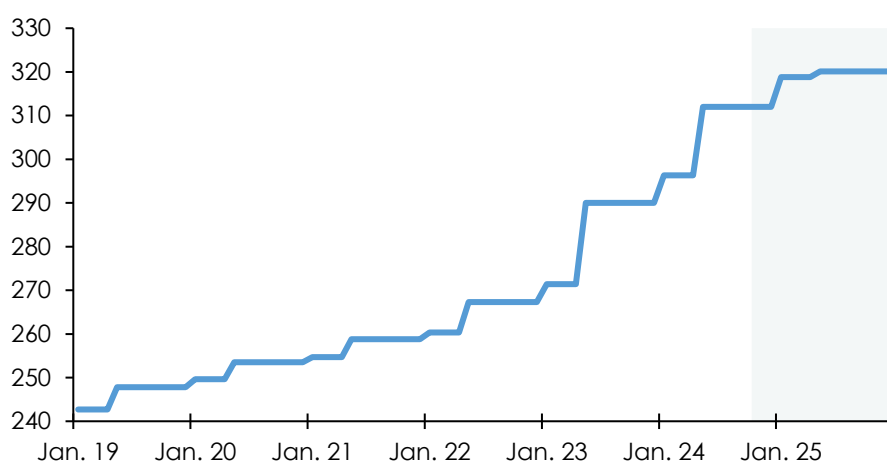
Q: Statistik Austria, WDS – WIFO-Daten-System, WIFO-Prognose.

1.4 Prognostizierte Entwicklung der Baukosten insgesamt (inkl. Lohnkomponente)

Neben den Materialkosten, die je nach Baukostenindex zwischen 50% und 63% des Indexwertes repräsentieren, haben auch die Lohnkosten für die Gesamteinschätzung einen substantiellen Einfluss. Bei der Lohnkostenkomponente fließen die Tariflohnabschlüsse ein, welche in der Bauwirtschaft traditionellerweise mit Mai des jeweiligen Kalenderjahres schlagend werden (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: **Entwicklung der Lohnkomponente im Baukostenindex am Beispiel des Wohnhaus- und Siedlungsbaus**

Index 1990 = 100



Q: Statistik Austria (2024), WIFO-Prognose.

So gab es mit Mai 2024 eine Steigerung der kollektivvertraglichen Löhne und Lehrlingsentschädigungen im Bereich Baugewerbe und Bauindustrie um 7,1% (2023: +9,5%). Für die im Mai 2025 erwartbare Lohnanpassung wird die WIFO-Prognose für die unterjährige Inflationsrate (VPI, Prognose vom Oktober 2024) zwischen März 2024 bis inklusive Februar 2025 herangezogen. Diese liegt bei 2,6%, wodurch sich für das Gesamtjahr ein erwartetes durchschnittliches Lohnwachstum von 4,2% ergibt. Im Vergleich zur letzten Prognose ist daher ein schwächerer Beitrag der Lohnkosten für das Jahr 2025 zu erwarten.

Die Gesamtergebnisse der Prognose von Material- und Lohnkomponente ergeben das in Übersicht 1 dargestellte Bild für die Jahre 2024 und 2025. Im Normalszenario liegt die prognostizierte Baukostenentwicklung im Jahr 2024 im Wohnhaus- und Siedlungsbau bei 3,8%, im Straßenbau bei +3,9% und im Brückenbau bei 3,0%. Trotz gewisser Änderungen bei den Materialkosten – die Steigerungen liegen im Jahr 2024 beim Straßen- und beim Brückenbau zwischen 1 und 2 Prozentpunkte unter den Schätzungen im letzten Bericht – bleibt das Gesamtergebnis recht stabil. Die Lohnkostenkomponente dominiert das geringere Materialkostenwachstum weiterhin deutlich.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baukosten 2020 bis 2025

	Normales Szenario			Risikoszenario		
	Lohn	Material	Insgesamt ¹⁾	Lohn	Material	Insgesamt ¹⁾
Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in%						
Wohnhaus- und Siedlungsbau						
2020	2,5	-0,7	0,9	2,5	-0,7	0,9
2021	2,1	18,6	10,4	2,1	18,6	10,4
2022	2,9	16,0	10,1	2,9	16,0	10,1
2023	7,1	-3,3	1,1	7,1	-3,3	1,1
2024*	8,1	0,1	3,8	8,1	0,3	3,8
2025*	4,2	1,2	2,7	4,2	5,8	5,0
Straßenbau						
2020	2,6	-3,2	-1,4	2,6	-3,2	-1,4
2021	2,3	11,4	8,0	2,3	11,4	8,0
2022	3,1	24,9	17,3	3,1	24,9	17,3
2023	7,4	1,4	3,2	7,4	1,4	3,2
2024*	7,9	1,8	3,9	7,9	2,0	4,0
2025*	4,2	-1,3	0,7	4,2	3,7	3,9
Brückenbau						
2020	2,6	-3,7	-0,9	2,6	-3,7	-0,9
2021	2,3	25,5	14,2	2,3	25,5	14,2
2022	3,1	18,2	11,7	3,1	18,2	11,7
2023	7,4	-7,5	-1,5	7,4	-7,5	-1,5
2024*	7,9	-1,0	3,0	7,9	-0,7	3,1
2025*	4,2	0,1	2,1	4,2	8,6	6,5

Q: Statistik Austria (2024), WIFO-Prognose. – * Prognose. – ¹⁾ Unter Annahme konstanter Gewichte von Lohn und Material über die Zeit. Grundlage bilden die Warenkörbe im Baukostenindex 2020: Wohnhaus- und Siedlungsbau (Lohn: 49,1%, Material: 50,9%), Straßenbau (Lohn: 37,1%, Material: 62,9%), Brückenbau (Lohn: 48,4%, Material: 51,6%).

Die schwächeren Materialkostenentwicklungen im Jahr 2024 führen jedoch in der Tendenz zu höheren Materialkostenzuwächsen im Jahr 2025. Insbesondere der Brückenbau erwartet nun für 2025 stagnierende Materialkosten für das kommende Jahr, während in der letzten Prognose noch von einem Rückgang von -1,3% ausgegangen wurde. Beim Straßenbau fällt der Rückgang ebenfalls schwächer aus (-1,3% anstatt vormals -1,5%) und für den Wohnbau liegt die Prognose nun bei 1,2% Materialkostenwachstum verglichen mit der prognostizierten Stagnation im Bericht vom Mai 2024.

Die geringere Lohnkostenerwartung aufgrund der schwächeren Inflationsprognose neutralisiert zwar einen gewissen Teil dieser Revision, in Summe liegen die Erwartungen für 2025 aber um einige Zehntelprozentpunkte über der Erwartung vom Frühsommer.

Das Risikoszenario für das Jahr 2024 liegt, allein aufgrund der Tatsache, dass bereits 10 von 12 Monaten realisiert sind, nur noch geringfügig über dem Normalszenario. Für das kommende Jahr 2025 verschiebt es sich hingegen analog zur Zunahme im Normalszenario ebenfalls nach oben. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau werden im Risikoszenario Baukostensteigerungen von 5,0%, im Straßenbau von 3,9%, und im Brückenbau von 6,5% im Vergleich zum Vorjahr erwartet.

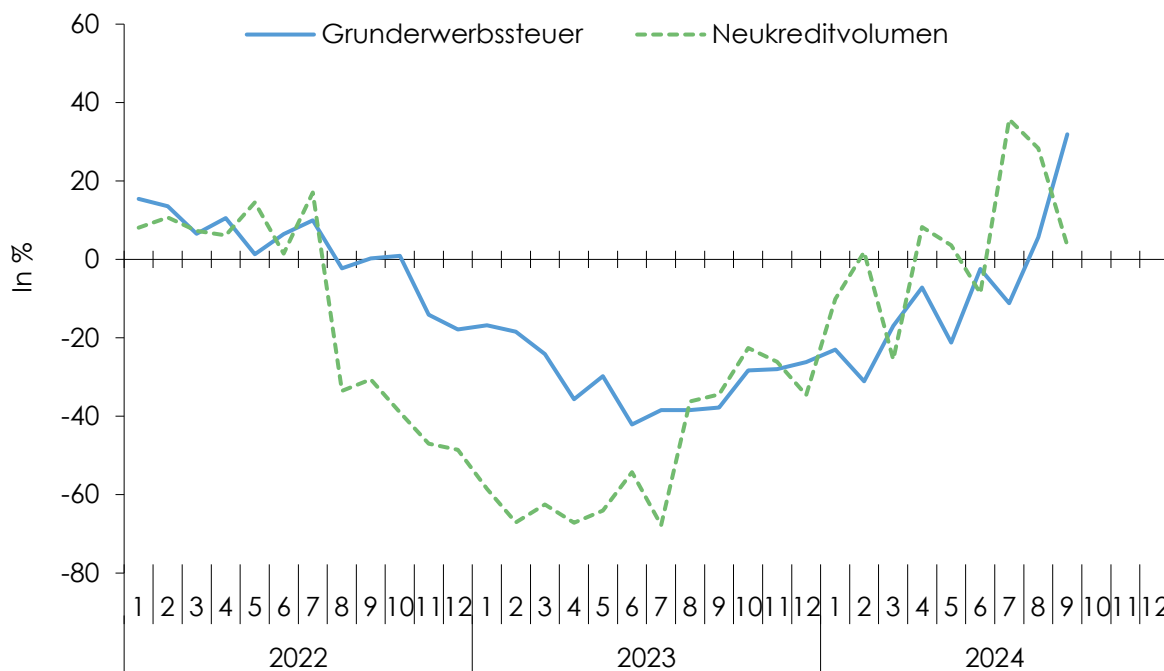
2. Baukonjunktur

Die österreichische Baukonjunktur steht auch im Jahr 2024 weiter ganz im Zeichen einer Wohnbaurezession. Nachdem 2023 bereits sehr große Verluste in Wertschöpfung und Bauinvestitionen verzeichnen musste, setzt sich dieser Trend nur leicht gedämpft im Jahr 2024 fort. So sanken die Bauinvestitionen laut Statistik Austria im I. Halbjahr 2024 um 7,1% (2023: –9,3%). Die Abnahme in der Intensität der Rückgänge – die im II. Quartal mit –4,9% deutlich schwächer war als noch im I. Quartal mit –9,5% – lässt jedoch ein weniger negatives zweites Halbjahr 2024 erwarten.

Insbesondere durch die Stabilisierung der makroökonomischen Rahmenbedingungen erscheint die Prognose für die Bauwirtschaft ab 2025 insgesamt wieder etwas optimistischer. Wie in Kapitel 1 berichtet, sind die Rohstoffpreise weltweit vergleichsweise stabil oder sogar etwas rückläufig, wodurch es zumindest von Seiten der Baukosten keine negativen Effekte zu erwarten gibt. Fast noch wichtiger ist jedoch die im Jahresverlauf 2024 begonnene Zinswende nach unten durch die EZB. So stark die Entzugseffekte durch die Zinssatzsteigerungen ab dem Jahr 2022 für die Bauwirtschaft waren, so stark sollte auch die Entlastungswirkung durch die absehbare Zinssenkung sein. Die WIFO-Prognose rechnet mit einem dritten Zinsschritt zu Jahresende, und einem Pfad für den EZB-Hauptrefinanzierungssatz in Richtung 2,5% bis zum Jahr 2026.

Vor diesem Hintergrund ist die aktuelle WIFO-Prognose (September 2024) zu sehen: So wird das Jahr 2024 zwar von deutlichen Rückgängen geprägt sein – die aktuelle Prognose vom Herbst 2024 liegt bei –4,4% Rückgang der realen Bauinvestitionen – gleichzeitig sind jedoch einige Signale für eine Bodenbildung in der Bauwirtschaft zu vernehmen. Einerseits ist die stabile Entwicklung bei den Auftragseingängen zu nennen, die sich laut WIFO-Konjunkturmfragen seit Jahresbeginn 2024 nicht mehr weiter eingetrübt haben. Andererseits deuten rezente Daten auch auf einen Anstieg bei der Wohnimmobiliennachfrage hin. Die Einnahmen der Grunderwerbsteuer stiegen im Sommer 2024 zum ersten Mal seit zwei Jahren wieder leicht an. Auch die Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte hat sich zuletzt positiv entwickelt. Angesichts des niedrigen Niveaus kann jedoch eher von einer Bodenbildung als von einer Trendwende gesprochen werden. Die Prognose für die realen Bauinvestitionen liegt dementsprechend bei stabilen 0,6 % im Jahr 2025 und einem ersten deutlicheren Wachstumsimpuls im Jahr 2026 mit +1,6 %.

Abbildung 6: **Entwicklung der Grunderwerbssteuer im Vergleich zum Neukreditvolumen in Österreich, 2022 bis 2024**



Q: Statistik Austria, OeNB (2024).

Da die schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen aktuell jedoch weiter bestimmend sind, waren analog zu den nationalen Einbrüchen auch in Wien anhaltende Rückgänge zu verzeichnen. Die nominelle Bauproduktion, d.h. noch ohne Preisbereinigung, sank in Wien im I. Halbjahr 2024 um 5,4%, und damit fast ident zu den -4,9% auf nationaler Ebene. Das Bild unter den Bundesländern ist dabei sehr gemischt, mit -13,5% im Burgenland und -7,7% in Kärnten, verglichen mit +0,2% in Salzburg. Insgesamt kann sich jedoch kein Bundesland der strukturellen Bauschwäche entziehen. Die recht gleichförmige Entwicklung der Bundesländer ist auch der vielfältigen grenzüberschreitenden Aktivitäten der Bauunternehmen geschuldet. Wie in Übersicht 2 dargestellt, ist in der Ostregion eine besonders große Mobilität der Bauunternehmen zu beobachten.

Infobox 1: Bundeslandüberschreitende Aktivitäten österreichischer Bauunternehmen 2020 bis 2024

Anhand der Baustellendaten der Bau-Urlaubs-Abfertigungs-Kasse (BUAK) kann analysiert werden, aus welchem Bundesland die Baufirmen (Firmensitz) auf den Wiener Baustellen stammen. Bauunternehmen aus dem Ausland sind in diesem Zusammenhang nicht enthalten. Wie in Übersicht 2 dargestellt, waren in den letzten Jahren rund 63% der Unternehmen auf den Wiener Baustellen mit einem Wiener Firmensitz aktiv. Besonders in der Ostregion ist dies ein hoher Wert, verglichen mit 34% burgenländischen Firmen auf burgenländischen Baustellen und 42% niederösterreichischen Firmen auf niederösterreichischen Baustellen. In den anderen Bundesländern und Regionen liegen die „lokalen“ Anteile grundsätzlich über den Werten der Ostregion, die damit einen besonders hohen Grad an wirtschaftlicher Integration im Bauwesen aufweist.

Übersicht 2: Korrespondenz zwischen Herkunft des Bauunternehmens und dem Bundesland der Baustelle, ø 2020 bis 2023

	Bundesland des Unternehmens									
	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	Insgesamt
	In %									
Burgenland	33,5	1,9	20,6	3,7	0,6	13,6	0,2	0,1	25,8	100,0
Kärnten	0,4	73,0	2,2	3,4	2,2	13,8	1,4	0,1	3,5	100,0
Niederösterreich	6,8	1,3	42,0	7,2	0,7	6,4	0,2	0,1	35,2	100,0
Oberösterreich	0,4	1,7	6,8	73,0	6,0	3,2	0,2	0,0	8,9	100,0
Salzburg	0,0	3,3	2,1	22,2	60,9	5,1	1,6	0,2	4,5	100,0
Steiermark	2,3	4,4	3,3	2,7	1,3	79,9	0,4	0,1	5,7	100,0
Tirol	0,3	3,8	2,1	5,6	6,7	3,1	71,4	1,3	5,8	100,0
Vorarlberg	0,1	3,4	1,5	3,1	0,9	3,0	5,7	77,0	5,2	100,0
Wien	4,2	1,5	20,6	3,4	0,6	5,9	0,3	0,1	63,3	100,0
Insgesamt	5,9	5,6	18,2	13,7	5,7	14,1	5,5	1,5	29,9	100,0

Q: Bauarbeiter Urlaubs- und Abfertigungskasse (2024).

Festzuhalten ist, dass die Anteile sehr stabil sind, und auch in der aktuellen Konjunkturschwäche der Bauwirtschaft keine signifikanten Veränderungen des lokalen Anteils festzustellen sind.

Anders als im Vorjahr wird die negative Produktionsdynamik jedoch nicht durch einen starken Anstieg der Baupreise zusätzlich belastet. Der Preisindex für Hoch- und Tiefbau lag im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2024 bei 1,3%, was ein deutliches Zeichen für die schwächere Baukostendynamik und die geringere Auslastung der Bauwirtschaft darstellt.

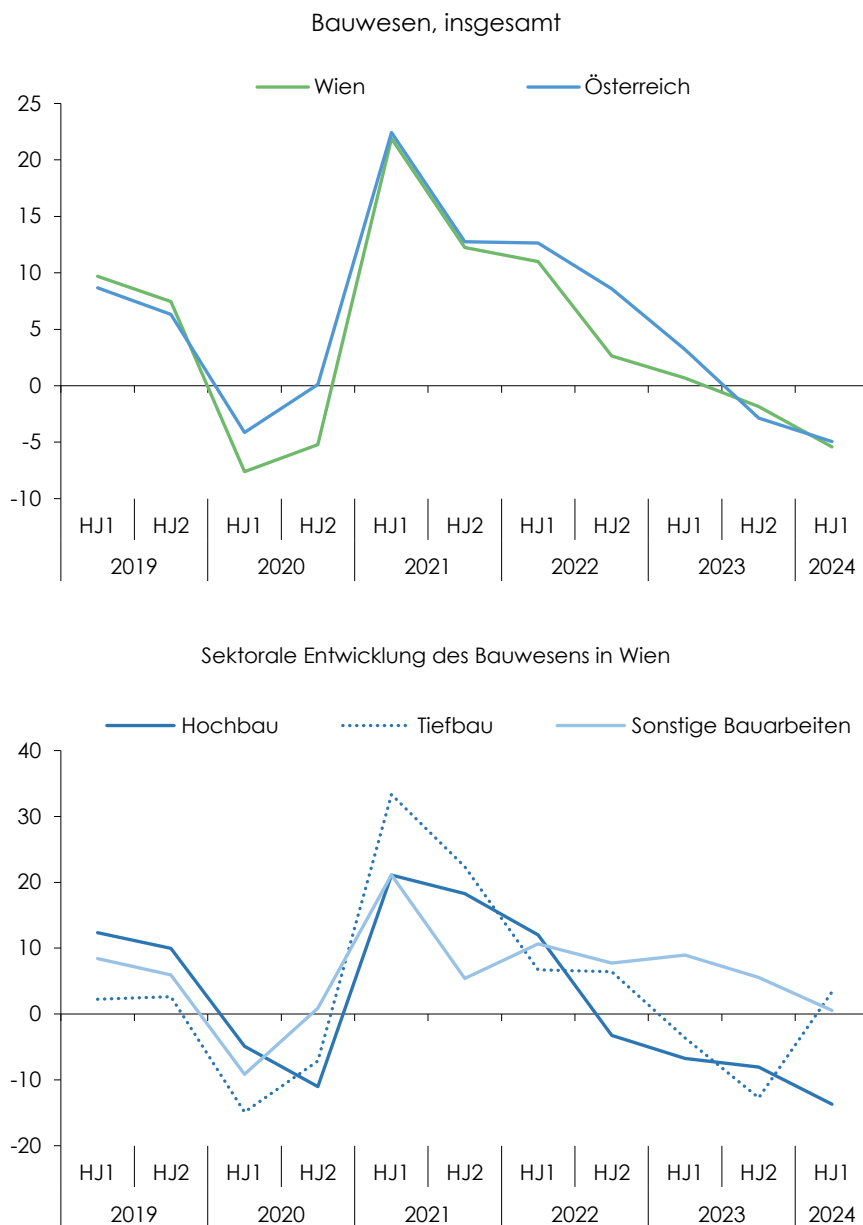
Hinter dem Produktionsrückgang in Wien steht auch im Jahr 2024 eine sehr ungleiche Entwicklung in den Teilsegmenten des Bauwesens. Der Einbruch im Wohnbau schlug sich im I. Halbjahr 2024 sogar noch deutlicher in einem rückläufigen Hochbau (NACE F41) nieder, als im Vorjahr. Die abgesetzte Produktion im Wiener Hochbau sank um 13,7%, verglichen mit -6,7% und -8,1% im I. und II. Halbjahr 2023.

Der Tiefbau (NACE F42) hat 2024 seine Rolle als wenig konjunkturreagibles Segment weiter ausgebaut. Mit einem Zuwachs von 3,4% stieg die abgesetzte Produktion in Wien entgegen dem nationalen Trend sogar an. Und auch vom Baunebengewerbe (NACE F43) gab es im I. Halbjahr

2024 mit +0,5% in Wien zumindest eine stabile Produktionsentwicklung. Wenngleich die Stagnation zwar eine deutliche Abbremsung gegenüber den nominellen Zugewinnen im Vorjahr darstellt – +8,9% und +5,6% im I. und II. Halbjahr 2023 – ist die Wiener Bauwirtschaft auch in diesem Teilsegment derzeit robuster als der österreichische Durchschnitt (I. Halbjahr 2024: –2,6%).

Abbildung 7: **Entwicklung der abgesetzten Produktion in Österreich und Wien**

Veränderung gegen das Vorjahr in %

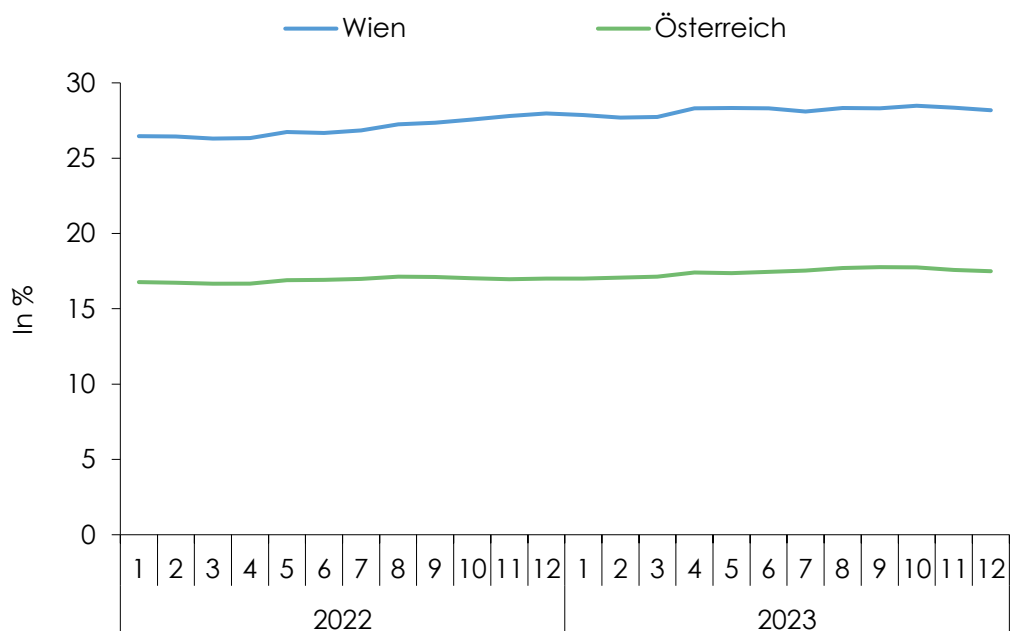


Q: Statistik Austria (2024), WIFO-Berechnungen. – Konjunkturerhebung (Grundgesamtheit).

Die zunehmende Schwäche im Baunebengewerbe lässt jedoch Zweifel aufkommen, inwiefern der Einbruch im (Wohnungs-)Neubau durch eine stärkere Sanierung kompensiert werden kann. Einerseits ist zwar festzuhalten, dass die Entwicklung in einigen sanierungsnahen Branchen stabiler war als im stark am Neubau hängenden Hochbau. Insbesondere das Segment der Elektroinstallateure (NACE 43.21) weist auch in den ersten acht Monaten des Jahres 2024 einen Zuwachs auf, und konnte auch im schwierigen Jahr 2023 zulegen. Dem stehen jedoch andere typische Sanierungsbereiche wie Boden- und Fliesenlegerei (NACE 43.33), Malerei und Glaserei (NACE 43.34), Bautischlerei und Bauschlosserei (NACE 43.23), oder auch Dachdeckerei und Zimmerei (NACE 43.91) gegenüber, die im Jahr 2024 zum Teil empfindliche Rückgänge zu verzeichnen haben.

Auch eine Sonderauswertung der Baustellendaten der Bau-Urlaubs-Abfertigungs-Kasse (BUAK), welche über umfassende und systematische Daten zu Baustellen in ganz Österreich verfügt, lassen zumindest bisher keine Rückschlüsse auf einen deutlichen Anstieg der Sanierungsprojekte erkennen. So stieg der Sanierungsanteil¹⁾ in Wien zwischen Jänner 2022 und Dezember 2023 von 26,4% auf 28,2%. Der Anstieg in Wien ist damit nur geringfügig stärker als jener in Gesamtösterreich, wo im selben Zeitraum ein Wachstum von 16,7% auf 17,5% zu beobachten war.

Abbildung 8: **Entwicklung der Sanierungsrate in Wien und Österreich, 2022 bis 2023**



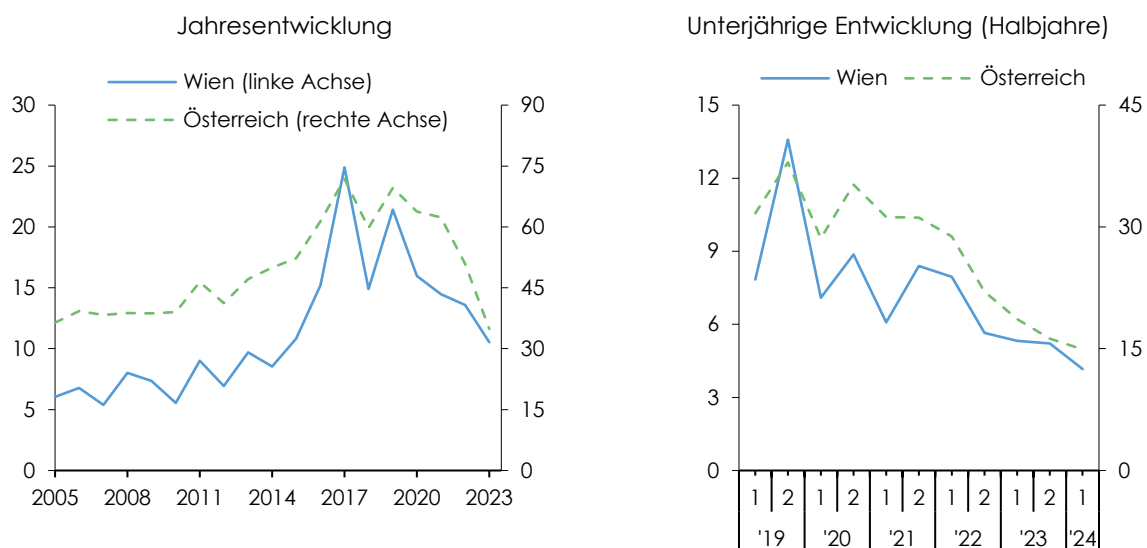
Q: Bauarbeiter Urlaubs- und Abfertigungskasse (2024).

¹⁾ Der Sanierungsanteil errechnet sich aus der Anzahl der gemeldeten Beschäftigten auf Sanierungsbaustellen im Verhältnis zu den Beschäftigten auf allen Baustellen in Wien. Sanierungs-Baustellen werden anhand der Gewerksbeschreibung der BUAK-Kontrollreue identifiziert, und umfassen Projekte mit Schlüsselbegriffen wie „Sanierung“, „Fassade“, „Umbau“.

Weiterhin negative Signale für den Wohnbau insgesamt kommen von Baubewilligungen. Nach dem ausgesprochen starken Einbruch der Baubewilligungen im Jahr 2023, ist auch das I. Halbjahr 2024 von weiteren Rückgängen gekennzeichnet. Die vorläufigen Daten, welche jedoch teils heftigen Revisionen unterliegen, zeigen einen Rückgang von 21,6% bzw. 1.150 Einheiten in Wien für die ersten sechs Monate 2024 an. Auch wenn die vergangenen Jahre gezeigt haben, dass die endgültig veröffentlichten Baubewilligungszahlen strukturell über den Erstmeldungen liegen, implizieren die geringen Meldungen auch für die kommenden Jahre ein substantiell niedrigeres Wohnungsbauniveau als in den vergangenen 10 Jahren.

Abbildung 9: **Entwicklung der Baubewilligungen in Wien und Österreich**

Anzahl in 1.000



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

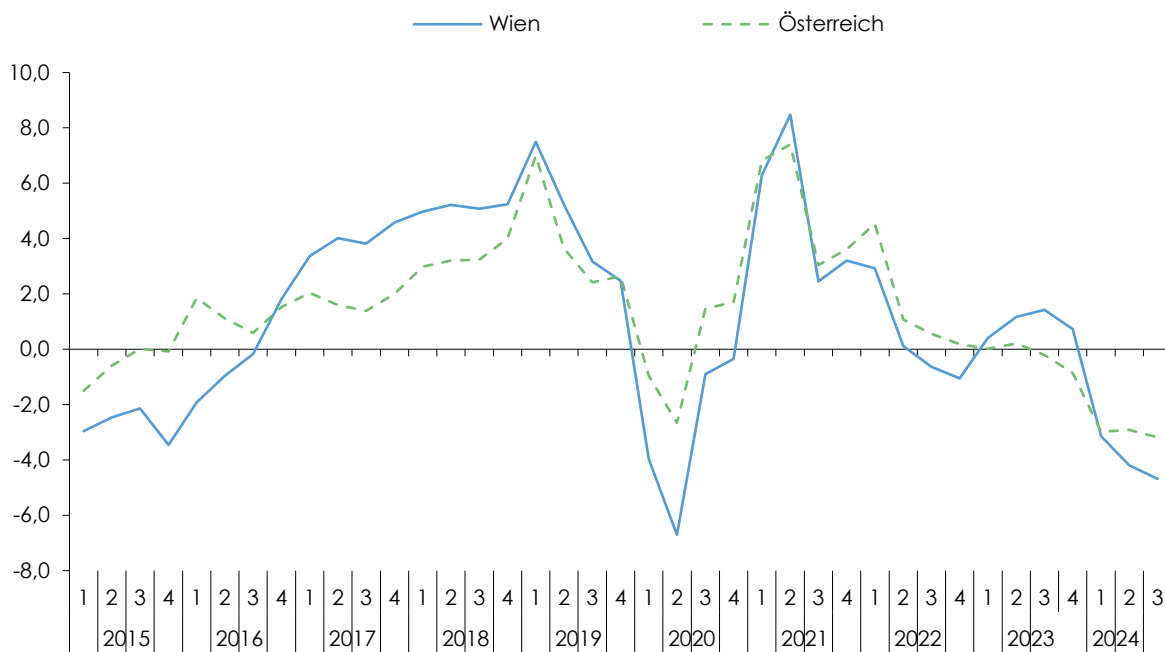
Die Beschäftigungsentwicklung im Bauwesen war im Jahr 2023 fast abgekoppelt von den Rückgängen bei der Bauproduktion. Im Gesamtjahr 2023 wuchs die Zahl der unselbständigen Beschäftigungsverhältnisse um 0,9% in Wien, österreichweit war eine Stagnation von -0,2% zu beobachten. In Anbetracht des von Statistik Austria für das Jahr 2023 gemeldeten Rückgangs der Bauinvestitionen von fast 10 Prozent war diese Beschäftigungsentwicklung ungewöhnlich und nicht erwartbar. Diese vorgebliche Resilienz der Baubeschäftigung ist jedoch eher ein temporäres Phänomen und spätestens im Jahr 2024 folgt die Beschäftigung nun auch dem allgemeinen Abwärtstrend der Bauwirtschaft. So gab es in den bisher verfügbaren drei Quartalen von 2024 eine sukzessive Steigerung der Beschäftigungsverluste im Bauwesen zu beobachten: -3,1% im I. Quartal stiegen auf -4,2% im II. Quartal und -4,7% im III. Quartal 2024 an. Weniger stark waren die nationalen Beschäftigungsrückgänge im Jahr 2024 mit -3,0%, -2,9% und -3,2% in den Quartalen I bis III – wengleich hier die Rückgänge bereits im II. Halbjahr 2023 begonnen hatten. Gegenüber dem Vorjahr lag die unselbständige Baubeschäftigung in Wien und in

Österreich im III. Quartal 2024 damit um 2.500 bzw. 9.600 Beschäftigungsverhältnisse unter dem Vorjahr, aber weiterhin über den Niveaus vor Beginn des Wohnbaubooms im Jahr 2015/2016.

In der Detailbetrachtung ist besonders der Tiefbau in Wien auffällig. Entgegen dem Abwärtstrend im Hochbau, wo im Jahr 2024 hohe einstellige Verluste zu verzeichnen waren, weist der Wiener Tiefbau nun bereits seit Herbst 2022 sukzessive Beschäftigungsausweitungen auf. Da der Tiefbau jedoch nur zwischen 10% bis 15% der gesamten Baubeschäftigung repräsentiert, kann dieser Zuwachs die Verluste im Hochbau und im Baunebengewerbe nicht ausgleichen. Besonders das beschäftigungsintensive Baunebengewerbe rutschte im Jahr 2024 in den negativen Bereich und wies über die Quartale durchgängige Rückgänge zwischen 3% und 4% aus.

Die Arbeitslosigkeit zeigt den Umbruch in der Baubeschäftigung nun noch deutlicher. Nachdem es hier bereits ab dem zweiten Quartal 2023 Zuwächse zu verzeichnen gab, lagen die Wachstumsraten in Wien in allen drei Quartalen des laufenden Jahres im zweistelligen Bereich: Nach 15,1% im I. Quartal und 20,2% im II. Quartal gab es im III. Quartal 2024 mit 12,1% zumindest keine weitere Steigerung in der Zuwachsrate. Verglichen mit Gesamtösterreich sind sehr ähnliche Entwicklungen bei der Arbeitslosigkeit zu sehen.

Abbildung 10: **Entwicklung unselbständig aktiv Beschäftigten in Wien und Österreich**
Veränderung gegen das Vorjahr, in %



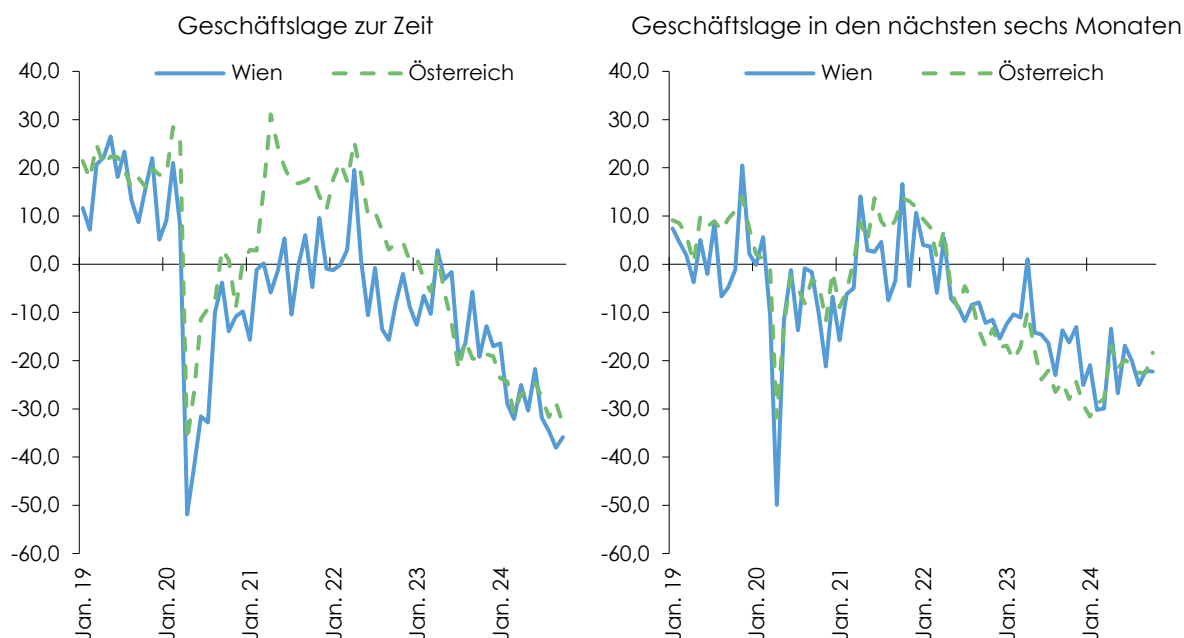
Q: Dachverband der Sozialversicherungsträger (2024), WIFO-Berechnungen.

Ebenfalls eine Eintrübung gegenüber dem letzten Bericht vom Frühsommer 2024 gab es bei den Konjunkturumfragen des WIFO-Konjunkturtests. Auf die Frage nach zumindest ausreichenden Auftragsbeständen stimmte im April noch einen Anteil von 77% der Wiener

Bauunternehmen zu, im Oktober lag der Wert mit 69% nochmals darunter. Dies spiegelt sich dann auch in der Einschätzung der aktuellen Geschäftslage wider, wo der Saldo von -25 Punkten im April auf -36 Punkte im Oktober sank. Ebenfalls eine Eintrübung bei der Einschätzung der Geschäftslage gab es auf nationaler Ebene, diese fiel aber mit einem Rückgang von -27 auf -33 Punkte weniger stark aus.

Abbildung 11: WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten

Saisonbereinigt, Indexwerte zwischen +100 und -100 Prozentpunkten



Q: WIFO-Konjunkturtest (2024), Europäische Kommission (2024), WIFO-Berechnungen. – Werte über 0 zeigen eine insgesamt positive Einschätzung der aktuellen Lage, Werte unter 0 zeigen eine negative Einschätzung an. – ¹⁾ Saisonbereinigte Salden.

Nur unwesentlich besser sind die Einschätzungen zur Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten, sprich den Konjunkturerwartungen der Wiener Bauunternehmen. Verglichen mit April 2024, mit einem Saldowert von 13 Punkten, gab es in den Folgemonaten eine deutliche Eintrübung, die seit dem Sommer zwar wieder etwas abebbte, aber im Oktober dennoch bei -22 Punkten notierte. Damit sind die Wiener Bauunternehmen zuletzt auch pessimistischer was die Konjunkturerwartungen betrifft als der nationale Durchschnitt, mit einem Wert von -18 Punkten.

Vor diesem Hintergrund gibt es aktuell noch keine konkreten Anhaltspunkte für eine Trendwende in der Wiener Bauwirtschaft. Die Verbesserung der makroökonomischen Rahmenbedingungen, wie besprochen insbesondere die erwarteten Zinssenkungen, zeigen derzeit noch keine Impulse in der Bauaktivität in Wien, aber auch in Österreich.

3. Literaturhinweise

- IEA. (2024). Oil Market Report - September 2024, IEA, Paris. <https://www.iea.org/reports/oil-market-report-september-2024>
- IWF. (2024). World Economic Outlook. Policy Pivot, Rising Threats. International Monetary Fund. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/10/22/world-economic-outlook-october-2024>
- Klien, M., Kaniovski, S., & Weingärtler, M. (2022). Prognose der Baukostenentwicklung in Österreich bis 2023. WIFO. September. <https://www.wifo.ac.at/publication/70498/>.
- Klien, M., & Kaniovski, S. (2024). Kurzanalyse zur Wiener Bauwirtschaft und Baukostenprognose 2024/25. WIFO. Juni. <https://www.wien.gv.at/spezial/studien/ma23/endversionbaukostenprognosekurzanalysebauwirtschaft20242025.pdf>
- OECD. (2024). OECD Economic Outlook, Interim Report September 2024: Turning the Corner. OECD. <https://doi.org/10.1787/1517c196-en>
- OPEC. (2024). Monthly Oil Market Report. MOMR (October 2024). <https://momr.opec.org/pdf-download/>.
- Schiman-Vukan, S., & Ederer, S. (2024). Rezession in Österreich hält sich hartnäckig. Prognose für 2024 und 2025. WIFO-Konjunkturprognose. <https://www.wifo.ac.at/publication/272980/>
- Weltbank. (2024). Commodity Markets Outlook. World Bank Group. <https://bit.ly/CMO-October-2024-FullReport>.

4. Anhang

4.1 Prognoseverfahren

Die Prognosen für die Großhandelspreise, welche die Baukostenentwicklung bestimmen, beruhen auf individuellen ARMAX-Modellen. Die Modellspezifikation berücksichtigt die Persistenz der inländischen Preisdynamik und den Einfluss der Rohstoffpreise (Stahl und Rohöl). Die Wahl der Lag-Struktur in der Modellspezifikation optimiert das Verhältnis zwischen Prognosegüte und Modellkomplexität. Die zukünftigen Werte der Rohstoffpreise gehen als exogene Variablen in das Modell ein, da keine Rückkopplung zwischen den Großhandelspreisen in Österreich und dem Weltmarkt angenommen werden kann.

Die aktuellen Großhandelspreise enthalten Informationen über die Entwicklung der Baukosten in den kommenden Monaten. Abbildung A 1 zeigt die intertemporalen Korrelationen zwischen den (Vormonats-)Wachstumsraten der Großhandelspreise und der Materialkosten, berechnet anhand der Stichprobe von Februar 2000 bis April 2024. Besonders hoch sind die zeitgleichen Korrelationen zwischen Großhandelspreisen für Eisen und Stahl und den Baukosten im Brückenbau (0,9) und im Wohnhaus- und Siedlungsbau (0,8). Im Straßenbau sind die Korrelationen etwas geringer (0,6), wobei Treibstoffe hier die gleiche Bedeutung haben wie Eisen und Stahl. Die Dynamik der Großhandelspreise liefert Hinweise auf die Kostenentwicklung bis zu zwei Monate im Voraus. Für die Folgemonate nehmen die Korrelationen rasch ab, sodass Prognosen über diesen Horizont hinaus auf Informationen aus Futures zurückgreifen müssen. Die Verwendung von Großhandelspreisen zur Überleitung der globalen Preisdynamik auf die inländischen Baukosten kann zudem systematische Unterschiede zwischen der Preis- und Kostendynamik (z. B. Preisüberwälzung) in Österreich berücksichtigen.

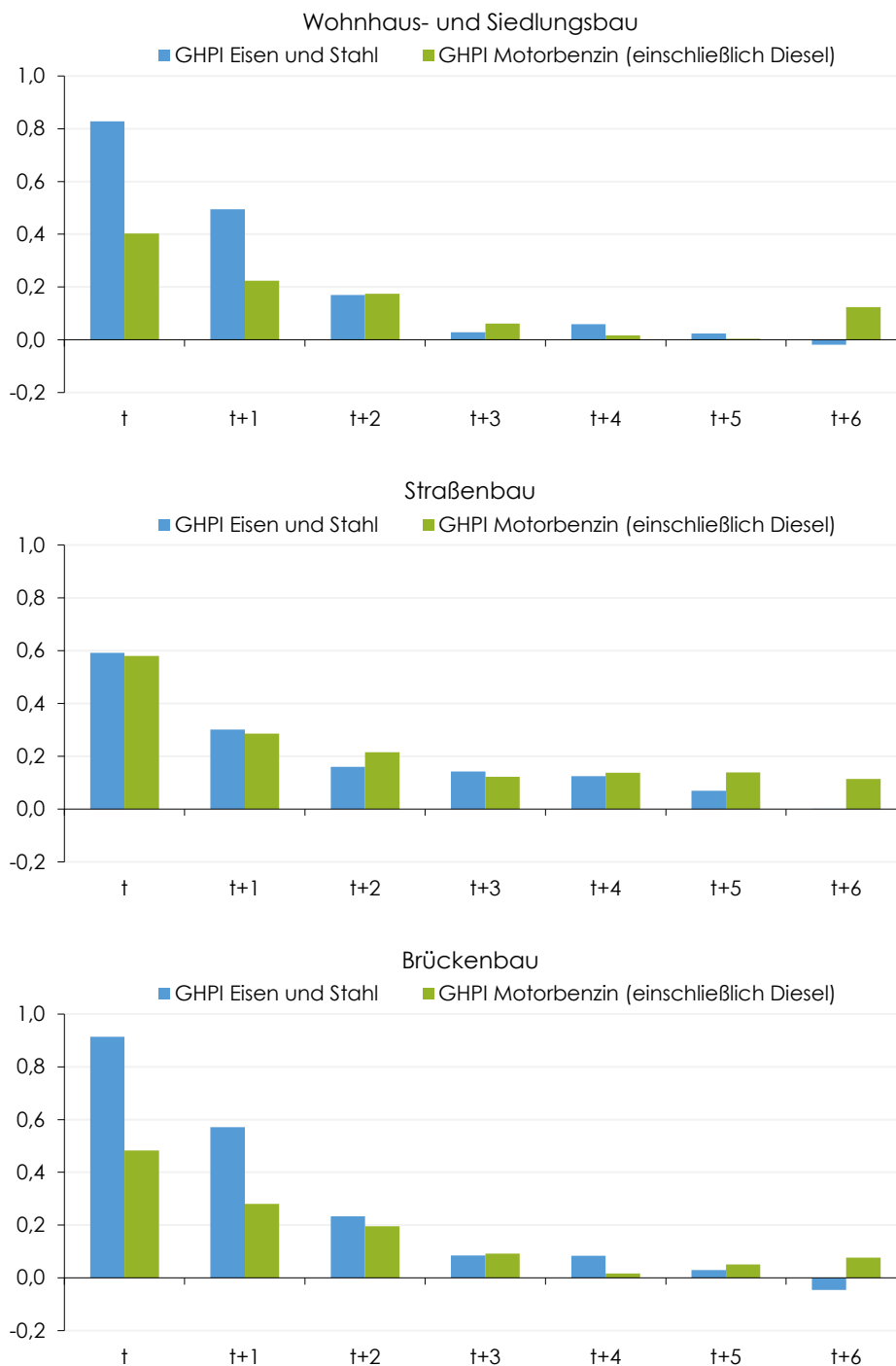
Die Großhandelspreisprognosen werden dann in VARX-Modelle für die Baukostenentwicklung im Wohnhaus- und Siedlungsbau, im Straßenbau und im Brückenbau als exogene Variablen eingesetzt. Die Modelle werden für jeden der drei Baukostenindizes geschätzt und enthalten als zweite Variable die Verkaufspreiserwartungen der Zulieferer aus der Industrie. Das bivariate VARX-Modell ermöglicht somit dynamische Rückkopplungen zwischen dem Kostenindex und den Verkaufspreiserwartungen. Die Modelle werden in Wachstumsraten spezifiziert und liefern schlussendlich Prognosen für die jeweiligen Preisniveaus.

4.2 Risikoszenario

Das Risikoszenario beruht auf den Marktfehlerschätzungen der Vergangenheit. Dabei werden die Prognosefehler als Abweichung zwischen den Future-Kursen gegebener Horizonte und den jeweils realisierten Kassapreisen berechnet. Die Fehler nehmen generell mit dem Zeithorizont zu, was zu einer sich stetig ausweitenden Preisspanne über die Laufzeit führt. Im Risikoszenario wird davon ausgegangen, dass der Markt den künftigen Kassapreis stets um eine Standardabweichung der Fehler unterschätzt. Folglich wird der künftige Preis für dieselbe Laufzeit im Risikoszenario im Vergleich zum Basisszenario um diese Spanne nach oben korrigiert.

Abbildung A 1: **Korrelation von Inputpreisen (GHPI) und Baukosten (BKl)**

Vorlauf der Inputpreise bis zu 6 Monate (t+6)



Q: WIFO-Berechnungen.

4.3 Datenanhang

Übersicht A 1: **Arbeitsmarkindikatoren für das Bauwesen in Wien und Österreich**

		2023	IV. Quartal 2023	I. Quartal 2024	II. Quartal 2024	III. Quartal 2024
		Veränderung gegen das Vorjahr, in %				
Unselbstständig Beschäftigte						
Insgesamt	W	+ 0,9	+ 0,7	- 3,1	- 4,2	- 4,7
	Ö	- 0,2	- 0,9	- 3,0	- 2,9	- 3,2
Männer	W	+ 0,8	+ 0,5	- 3,6	- 4,6	- 5,1
	Ö	- 0,6	- 1,2	- 3,5	- 3,3	- 3,5
Frauen	W	+ 2,0	+ 2,4	+ 0,4	- 1,3	- 1,4
	Ö	+ 2,4	+ 1,4	+ 0,0	- 0,4	- 0,7
Arbeitslose						
Insgesamt	W	+ 5,4	+ 9,6	+ 15,1	+ 20,2	+ 12,1
	Ö	+ 5,8	+ 8,0	+ 9,3	+ 19,9	+ 13,5
Männer	W	+ 5,6	+ 9,9	+ 15,7	+ 21,3	+ 11,9
	Ö	+ 5,9	+ 8,2	+ 9,3	+ 20,8	+ 13,1
Frauen	W	+ 3,5	+ 6,4	+ 7,9	+ 11,7	+ 13,6
	Ö	+ 4,0	+ 5,7	+ 8,6	+ 13,4	+ 15,8
Offene Stellen						
Insgesamt	W	- 22,2	- 8,9	- 6,9	- 19,3	- 17,6
	Ö	- 14,7	- 13,8	- 19,6	- 17,0	- 17,1

Q: Dachverband der Sozialversicherungsträger, Arbeitsmarktservice, WDS – WIFO-Daten-System, Macrobond (2024).

Übersicht A 2: **Bauspezifische Konjunkturindikatoren für Österreich, VGR**

Reale Rechnung

		2023	III. Quartal 2023	IV. Quartal 2023	I. Quartal 2024	II. Quartal 2024
		Veränderung gegen das Vorjahr, in %				
Bruttowertschöpfung						
Insgesamt		- 7,5	- 6,6	- 7,3	- 7,4	- 4,2
Bauinvestitionen						
Insgesamt		- 9,3	- 8,4	- 8,2	- 9,5	- 4,9
Wohnbau		- 11,9	- 9,6	- 13,6	- 14,7	- 7,3
Nicht-Wohnbau		- 6,4	- 7,1	- 2,5	- 4,3	- 2,3

Q: Statistik Austria (Oktober 2024).

Übersicht A 3: **Ausgewählte Indikatoren der Konjunkturerhebung für den Bau**

		2023	III. Quartal 2023	IV. Quartal 2023	I. Quartal 2024	II. Quartal 2024
		Veränderung gegen das Vorjahr, in %				
Abgesetzte Produktion						
Insgesamt	W	-0,7	+0,8	-4,1	-5,8	-5,1
	Ö	-0,2	-1,0	-4,5	-8,2	-2,3
Hochbau	W	-7,4	-4,7	-11,1	-10,5	-16,3
	Ö	-8,3	-6,4	-12,9	-14,8	-6,9
Tiefbau	W	-9,0	-8,1	-17,4	+10,2	-1,7
	Ö	-4,5	-6,3	-7,3	-4,3	-0,1
Sonst. Bautätigkeiten	W	+7,1	+7,6	+3,9	-3,9	+4,5
	Ö	+6,3	+4,2	+1,3	-5,5	-0,1
Auftragseingänge						
Insgesamt	W	-9,1	+2,4	-23,8	-0,1	+2,0
	Ö	-4,6	-1,3	-10,3	+3,4	+2,6
Hochbau	W	-20,0	-9,5	-46,7	-14,6	-11,9
	Ö	-4,8	-4,0	-17,3	-8,0	-11,4
Tiefbau	W	-3,8	+39,3	-34,7	+93,2	+51,4
	Ö	-11,3	+4,3	-9,2	37,8	26,7
Sonst. Bautätigkeiten	W	+1,1	+4,4	+5,6	-2,2	+9,9
	Ö	-1,3	-1,4	-5,3	-1,4	+6,4
Auftragsbestände						
Insgesamt	W	+1,0	-0,7	-5,9	-8,0	-2,3
	Ö	-4,9	-4,3	-4,5	+7,6	+13,8
Hochbau	W	-5,4	-8,4	-16,4	-19,8	-13,1
	Ö	-1,3	-1,4	-1,9	+6,5	+8,8
Tiefbau	W	-2,4	+1,8	-0,4	+4,6	+10,5
	Ö	-22,8	-22,4	-21,8	-0,9	+15,3
Sonst. Bautätigkeiten	W	+27,7	+24,0	+27,3	+22,3	+21,4
	Ö	+22,3	+23,6	+21,6	+25,4	+25,2

Q: Statistik Austria (2024). – Konjunkturerhebung (Grundgesamtheit). 2024 Werte sind vorläufig. Bis 2023: Vergleich endgültiger Wert zum Zeitpunkt t gegenüber endgültigen Wert t-1. Ab 2024: Vergleich vorläufiger Wert zum Zeitpunkt t gegenüber vorläufiger Wert t-1.

Übersicht A 4: **WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten**

		Okt. 2023	Jän. 2024	Apr. 2024	Jul. 2024	Okt. 2024
		Saisonbereinigt, Indexwerte zwischen +100 und -100 Prozentpunkten				
Geschäftslage zur Zeit	W	-19,2	-16,4	-25,1	-31,9	-35,9
	Ö	-19,9	-23,7	-26,8	-27,6	-33,2
Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten	W	-16,2	-21,0	-13,4	-20,1	-22,2
	Ö	-28,0	-31,6	-16,9	-21,1	-18,3
Baupreiserwartungen	W	+12,0	+22,1	+12,3	+7,1	+10,2
	Ö	+10,6	+18,7	+8,9	+6,5	+6,3
Anteil der Unternehmen mit zumindest ausreichenden Auftragsbeständen, in %						
Auftragsbestände	W	70,2	77,2	76,8	65,9	68,6
	Ö	72,1	70,5	69,1	67,7	68,7

Q: WIFO-Konjunkturtest, Europäische Kommission (2024), WIFO-Berechnungen. – Geschäftslage: Werte über 0 zeigen eine insgesamt positive Einschätzung der aktuellen Lage, Werte unter 0 zeigen eine negative Einschätzung an. – Saisonbereinigte Salden. – Auftragsbestände: Angabe mit ausreichend bzw. mehr als ausreichend.

Übersicht A 5: Entwicklung der Baukosten und Baupreise

	2023	IV. Quartal 2023	I. Quartal 2024	II. Quartal 2024	III. Quartal 2024
	Veränderung gegen das Vorjahr, in %				
Baukosten					
Wohnhaus- u. Siedlungsbau	+ 1,1	+ 1,5	+ 3,0	+ 3,1	+ 4,2
Straßenbau	+ 3,2	+ 4,3	+ 5,6	+ 5,0	+ 3,0
Brückenbau	- 1,5	+ 0,1	+ 2,7	+ 2,5	+ 2,9
Baupreise					
Hoch- und Tiefbau	+ 5,1	+ 2,4	+ 2,0	+ 0,8	+ 1,2
Hochbau	+ 7,5	+ 3,2	+ 2,5	+ 0,9	+ 1,4
Tiefbau	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,0	+ 0,8	+ 0,9

Q: Statistik Austria (2024), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A 6: Entwicklung der Baubewilligungen

		2019	2020	2021	2022	2023
		Anzahl				
Insgesamt	W	21.418	15.974	14.479	13.594	10.536
	Ö	69.642	63.810	62.342	50.849	34.881
Ein- und Zweifamilienhäuser	W	803	792	867	1.103	886
	Ö	18.351	19.172	20.920	17.740	11.133
Mehrgeschoßbauten	W	20.615	15.182	13.612	12.491	9.650
	Ö	51.291	44.638	41.422	33.109	23.748

Q: Statistik Austria (2024). – Bewilligte neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden.