

# Analysen

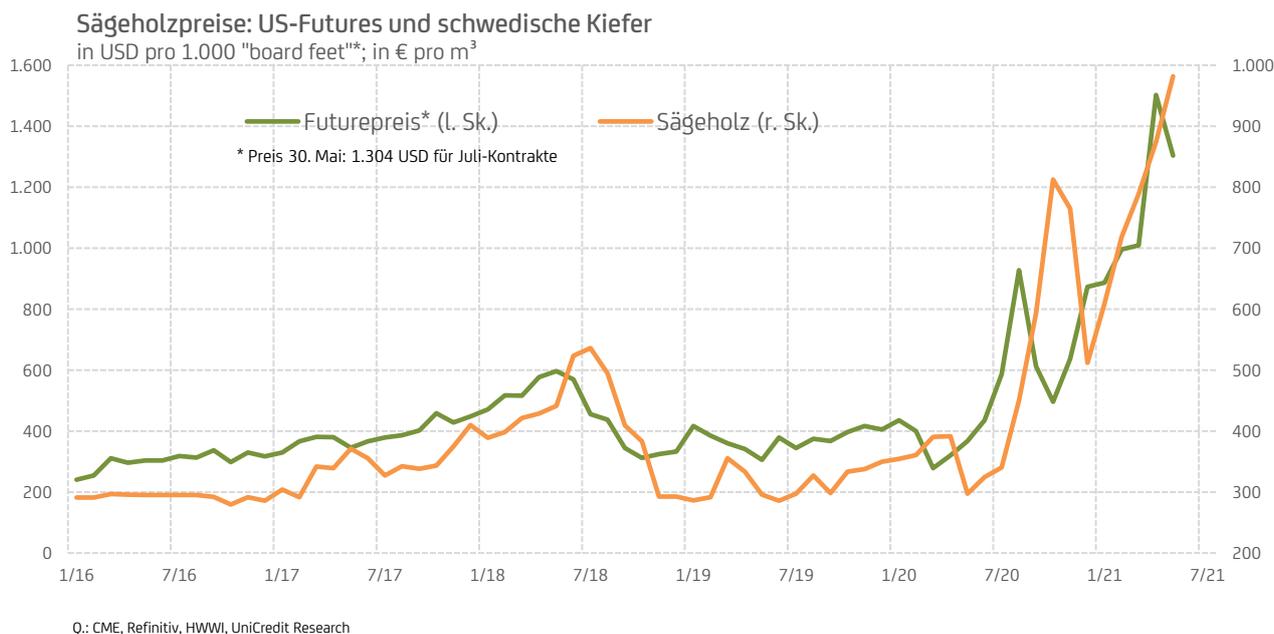
 **Bank Austria**  
Member of  **UniCredit**

**JUNI 2021**

**Entwicklung der  
Baukosten 2021**



## ENTSPANNUNG BEI BAUKOSTENANSTIEG TROTZ ANHALTENDEM BAUBOOM NOCH 2021 MÖGLICH



- Die Baukosten sind Anfang 2021 auf ein Rekordniveau gestiegen; zuletzt lagen sie im April im Wohnbau um 7 Prozent über dem Vorjahr.
- Wesentliche Kostentreiber waren die Stahl- und Holzpreise. Stahl wurde im April im österreichischen Großhandel um 37 Prozent teurer, Schnittholz und Holzplatten um 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr.
- Die Margen der Wohnbauunternehmen sind unter Druck geraten.
- In der 2. Jahreshälfte 2021 wird der Baukostenanstieg zumindest abflachen, v.a. aufgrund der steigenden Baustoffversorgung.
- Der forcierte Ausbau der Sägekapazitäten und die geplante höhere Einschnittleistung der Branche in Europa werden ebenso wie das höhere Stahlangebot vermutlich sogar für eine leichte Abkühlung der Preise im Jahresverlauf sorgen.
- Die Futurepreise signalisieren für Sägeholz (in den USA) noch in den nächsten Monaten eine Preiskorrektur. Die Preise für Baustahl in Europa sollten sich nach einem leichten Anstieg bis Herbst auf dem höheren Niveau stabilisieren.

Autor: Günter Wolf

Impressum  
Herausgeber, Verleger, Medieninhaber:  
UniCredit Bank Austria AG  
Economics & Market Analysis Austria  
Rothschildplatz 1  
1020 Wien  
Telefon +43 (0)50505-41954  
Fax +43 (0)50505-41050  
e-Mail: [econresearch.austria@unicreditgroup.at](mailto:econresearch.austria@unicreditgroup.at)

Stand: Juni 2021

Wohnbaukosten sind von Jänner bis April 2021 um 4,7 Prozent gestiegen, im April im Jahresvergleich um 7 Prozent

Verantwortlich ist v.a. der hohe Anstieg der Preise für Stahl und Bauholz

Margen der Baufirmen unter Druck, da der Kostenanstieg nicht mehr in den Preisen abgefangen werden kann

### Baukosten im Wohnhaus und Siedlungsbau lagen im April 2021 auf Rekordniveau

Nach einem moderaten Kostenanstieg 2020 von 0,9 Prozent wurden die Vorleistungen im Wohnhaus- und Siedlungsbau seit Beginn 2021 sukzessive teurer. Im April sind die Kosten um 7 Prozent (im Vorjahresvergleich) gestiegen, seit Jänner um durchschnittlich 4,7 Prozent (die Baukosten im Straßenbau entwickeln sich ähnlich dynamisch, auf einem etwas tieferen Niveau, mit durchschnittlich 3 Prozent von Jänner bis April). Ähnlich hohe Zuwächse der Baukosten wurden zuletzt 2006/2007 und im dritten Quartal 2008 registriert.

Für den Kostenanstieg ist in erster Linie der Preisanstieg bei Stahl und Bauholz verantwortlich, wobei der Anteil von Stahlprodukten an den Wohnbaukosten rund 10 Prozent beträgt. Der Holzpreis hat ein Gewicht von rund 2 Prozent (ohne Fenster und Türen). Stahl wurde im April im österreichischen Großhandel im Jahresvergleich um 37 Prozent teurer, Schnittholz und Holzplatten um 11 Prozent. Darüber hinaus sind in den letzten Monaten auch andere Baurohstoffe deutlich teurer geworden, wie Kupfer, Bitumen oder Kunststoffe, beispielsweise in Form von Dämmstoffen. Auslöser davon sind der höhere Ölpreis und die weltweit stark gestiegene Nachfrage nach Metallen.

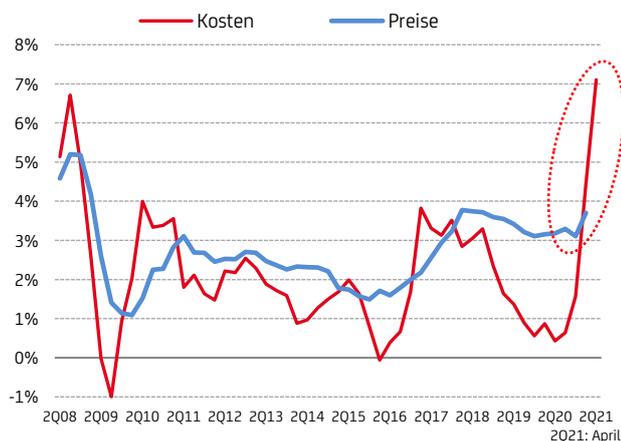
Etwa die Hälfte der Wohnbaukosten entfallen auf Lohnkosten, die allerdings im Gesamtkostenindex, wie in der Grafik 1 dargestellt, kaum eine Rolle spielen, da nur Tariflöhne erfasst werden, die im Hochbau in den ersten vier Monaten 2021 um 1 Prozent zugelegt haben (die Bruttoverdienste sind aufgrund des stark gestiegenen Arbeitsvolumens und Arbeitskräftenachfrage im ersten Quartal um durchschnittlich 4,5 Prozent, zuletzt im März um 11 Prozent gestiegen).

### Margendruck steigt im (Wohn)bau

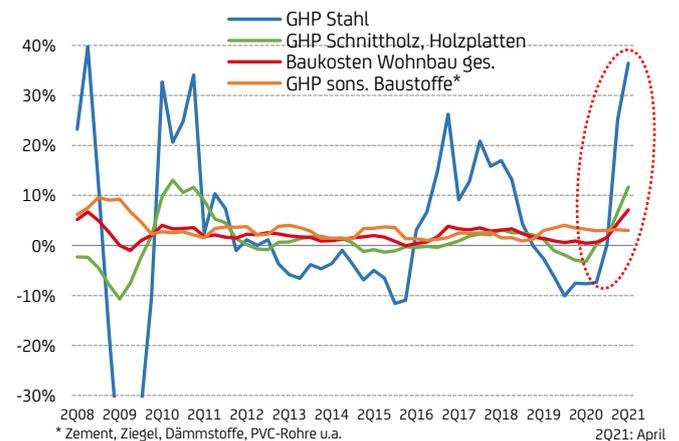
Der Kostenanstieg konnte nur mehr zum Teil in den Baupreisen aufgefangen werden, die im Wohnbau im 1. Quartal 2021 um durchschnittlich 3,7 Prozent zulegten. Vor allem bei Pauschalaufrägen und vereinbarten Festpreisen konnten die Teuerungen bei den Vormaterialien kaum weitergereicht werden. Zugleich berichtet die Baubranche, dass die Baustofflieferanten vielfach nur kurze Bindungsfristen und Tagespreise anbieten. Damit hat sich der Druck auf die Gewinnmargen der Bauunternehmen erhöht. Vermutlich ist das Insolvenzrisiko in der Bauwirtschaft noch kaum gestiegen, da die Branche eine weiter verbesserte Auftragslage und für das 2. Quartal 2021 noch höhere Auslastungszahlen berichtet. Aber es wächst die Gefahr, dass die Eigenkapitalausstattung der Baufirmen mit den rückläufigen Margen abschmilzt.

Ob die Preise den Kosten seit April folgen können, wie die im April und Mai nochmals deutlich gestiegenen Preiserwartungen der Bauunternehmen für die nächsten Monate signalisierten, bleibt abzuwarten.

Grafik 1: Baukosten und Baupreise im Wohnbau  
(Veränderung zum Vorjahr in %)



Grafik 2: Großhandelspreise wichtiger Baustoffe  
(Veränderungen zum Vorjahr in %)



Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

Wohnungsbau nachfrage bleibt hoch, wie die Baubewilligungszahlen zeigen

Sonderfaktoren verschärfen die Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien. Darunter leiden v.a. deutsche und österreichische Baufirmen

### Lebhaftes Bauproduktion und Lieferengpässe sind wesentliche Preistreiber

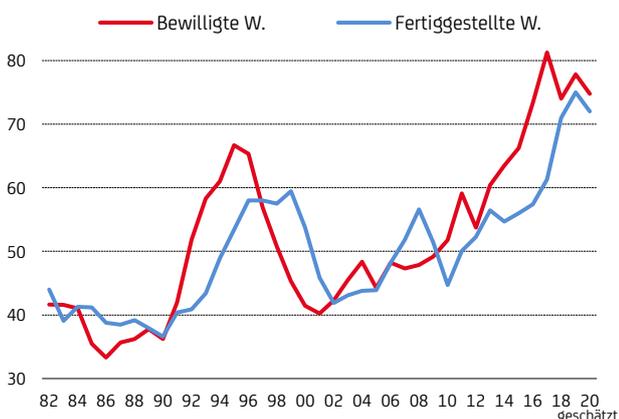
Selbst im Corona-Jahr 2020 ist die Baukonjunktur in Österreich wenig abgekühlt; im Wohnungsneubau und in der Hochbausanierung sind die Umsätze nur um 1-2 Prozent nominell gesunken. Insgesamt wurden etwa 72.000 neue Wohnungen fertiggestellt. 2021 können ähnlich hohe Neubauzahlen erwartet werden (die Baugenehmigungen lagen Ende 2020 noch um 15 Prozent über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre). Voraussichtlich wird sich die Bau nachfrage 2021 in ganz Westeuropa weiter beschleunigen. In Österreich wird der Wohnbau zudem durch die öffentliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen - in den nächsten Jahren vor allem von energetischen Vorhaben - weiter in Schwung gehalten. Im 2. Quartal wird die Zahl der Konsumenten, die noch binnen Jahresfrist eine Wohnraumsanierung planen, der jüngsten Konjunkturbefragung zufolge einen Rekordwert erreichen. Kurzfristig kann mit keiner Entspannung der Wohnbaukosten aufgrund einer schwächeren Nachfrage gerechnet werden.

Zusätzlich zur hohen Nachfrage nach Bauleistungen kommt es seit Monaten zu Verzögerungen bei den Baustofflieferungen. Schon 2019 stieg der Anteil der Baufirmen in Österreich, die Materialknappheit als ein wesentliches Produktionshindernis nannte, weit über den langfristigen Durchschnitt. Im Mai 2021 erreichte der Anteil mit 36 Prozent an allen befragten Firmen seinen bisherigen Rekord. Die Konjunkturbefragung zeigt, dass der Mangel an Baustoffen 2021 in vielen EU-Ländern zugenommen hat, am stärksten allerdings in Österreich und in Deutschland (wo im Mai 34 Prozent der Baufirmen über Materialmangel klagten; im EU-Schnitt waren es nur 11 Prozent). Aus der Branche werden Lieferschwierigkeiten bei Baustahl, Bauholz oder Kunststoffprodukten, wie Dämmstoffen und Folien, berichtet.

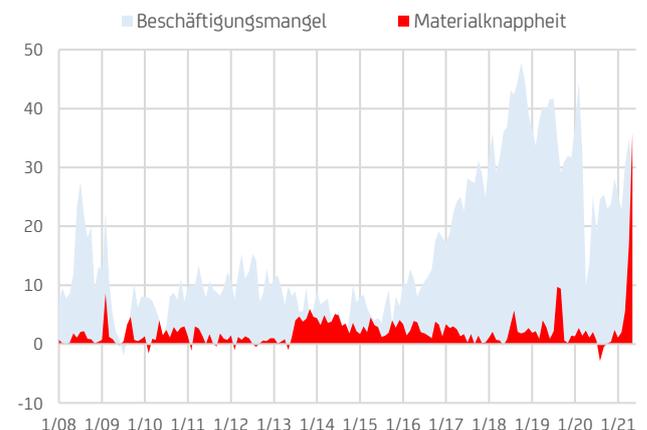
Die aktuellen Lieferschwierigkeiten bei Baustoffen sind die Folge der schon im Krisenjahr 2020 bemerkenswert hohen Baunachfrage, verstärkt durch einige Sonderfaktoren:

- ▶ Aufgrund des Wirtschaftsabschwungs 2020 wurden weltweit Produktionskapazitäten vor allem in der Stahlindustrie und der Sägeindustrie stillgelegt, die wegen der raschen Erholung der Nachfrage nicht schnell genug wieder in Betrieb genommen werden konnten.
- ▶ Die außereuropäische Nachfrage nach Schnittholz aus Deutschland und Österreich ist 2020 und bisher auch 2021 kräftig gestiegen. Ein wesentlicher Teil der exportierten Schnittholzmenge wurde in die USA und nach China geliefert (aus Deutschland 25 Prozent und etwa 8 Prozent aus Österreich, jeweils inklusive der innereuropäischen Lieferungen). Der hohe Holzbedarf erklärt sich in beiden Märkten mit dem Bauboom, fehlenden Einschnittkapazitäten und dem Rundholzmangel. Der wiederum hat in den USA vor allem erhöhte Zölle auf Holz aus Kanada und in China den Handelsstreit mit Russland zur Ursache.

Grafik 3: Anhaltend hohe Wohnbau nachfrage in Österreich (Baubewilligungen und Fertigstellungen, in 1.000 Wohnungen)



Grafik 4: Produktionshindernisse in der Bauwirtschaft (in Prozent der befragten Unternehmen in Österreich)



Quelle: Statistik Austria, EU Kommission, UniCredit Research

### Verbesserung der Versorgung und Kostenentspannung bei Baustoffen ist in der 2. Jahreshälfte 2021 möglich

Eine stärkere Abkühlung der Baunachfrage im Bereich der Wohnbausanierung und im Wohnungsneubau ist 2021 weder in Österreich noch in Westeuropa zu erwarten. Allerdings sollte sich im Jahresverlauf die Versorgung mit Baustoffen verbessern. Gleichzeitig kann mit einer, zumindest leichten Entspannung bei den Baustoffpreisen gerechnet werden.

Dafür sprechen bei Bauholz der forcierte Ausbau der Sägekapazitäten und die geplante höhere Einschnittleistung der Branche. Die Top-20 Sägewerke in Europa beabsichtigen den Output 2021 um zumindest 6 Prozent zu erhöhen, deutlich stärker als in den fünf Jahren davor (Ø +3 Prozent p.a.; Q.: Holzkurier). Die deutsche Sägeindustrie, der größte Schnittholzproduzent in Europa, meldete im 1. Quartal 2021 ein Produktionsplus von 18 Prozent und stark rückläufige Ausfuhren nach China. Allerdings haben die Exporte in die USA noch um rund 40 Prozent zugelegt.

Für eine Abkühlung der Holzpreise spricht zudem der Rückgang der US-Sägeholz-Futures: die Preise für Lieferungen im Juli 2021 sind seit dem Rekordwert Anfang Mai um mehr als ein Fünftel auf 1.300 USD gesunken; die Preise für Kontrakte mit Termin im Juli 2022 lagen zuletzt bei 800 USD (Q.: CME).

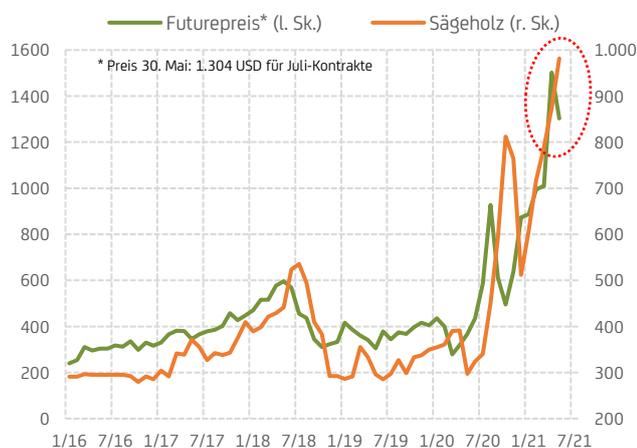
Die Bauwirtschaft kann im weiteren Verlauf von 2021 auch mit einer besseren Versorgung mit Baustahl rechnen. Voraussichtlich werden aber die Stahlpreise aufgrund der unvermindert starken Stahlnachfrage in den nächsten Monaten noch etwas zulegen. Nach einer kurzen Preiskorrektur im März ist Baustahl in Europa schon in den letzten zwei Monaten wieder etwas teurer geworden. Allerdings rechnet der europäische Stahlverband noch 2021 mit einer leichten Abkühlung der Preise, da das Angebot die Nachfrage einholen wird. Dass der Output der europäischen Stahlindustrie noch 2021 deutlich zulegt, bestätigt der Optimismus der Hersteller, der sich zuletzt im Mai in den Produktionserwartungen für die nächsten Monate zeigte.

Zudem sind die Future-Preise für Baustahl an der Metallbörse in London vom Rekordhoch Mitte Mai bis zum Monatsende um durchschnittlich 7 Prozent gesunken; die Preise für Lieferungen von Baustahl sollten sich entsprechend den jüngsten Handelsergebnissen nach einem weiteren Anstieg bis Herbst, im Bereich von 600 €/t einpendeln.

In der zweiten Jahreshälfte 2021 ist eine bessere Baustoffversorgung zu erwarten und eine leichte Entspannung der Kostendynamik möglich

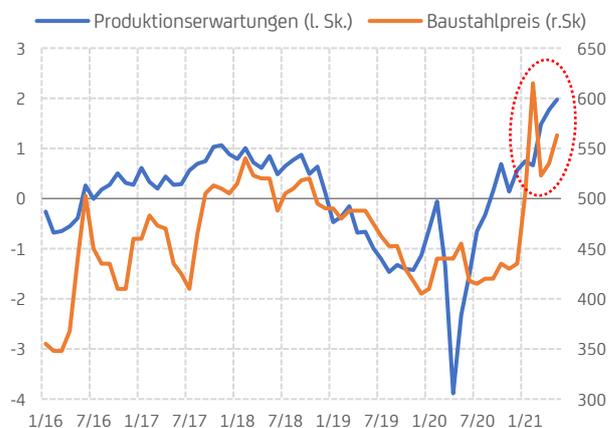
**Grafik 5: Sägeholzpreise: US-Futures und schwedische Kiefer**

(in USD pro 1.000 board feet; Euro pro m<sup>3</sup>)



**Grafik 6: Stahl: Produktionserwartungen der Stahlindustrie und Baustahlpreise in Europa**

(Standardisierte Salden positiver/negativer Erw.; EUR pro Tonne)



Quelle: CME Chicago Mercantile Exchange, Refinitiv (HWWI), EU Kommission, UniCredit Research

### Zum Weiterlesen:

**UniCredit Bank Austria Homepage:** Alle Prognosen und Analysen der Abteilung Economics & Market Analysis Austria auf <http://wirtschaft-online.bankaustria.at>

**Bank Austria Economic News:** Die neuesten Veröffentlichungen der Abteilung Economics & Market Analysis Austria direkt in Ihrem Posteingang. Anmeldung per E-Mail unter [econresearch.austria@unicreditgroup.at](mailto:econresearch.austria@unicreditgroup.at).

Sollten Sie Fragen haben schicken Sie uns ein E-Mail unter [econresearch.austria@unicreditgroup.at](mailto:econresearch.austria@unicreditgroup.at).

### Ohne unser Obligo:

Diese Publikation ist weder eine Marketingmitteilung noch eine Finanzanalyse. Es handelt sich lediglich um Informationen über allgemeine Wirtschaftsdaten. Trotz sorgfältiger Recherche und der Verwendung verlässlicher Quellen kann keine Verantwortung für Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität und Genauigkeit übernommen werden.

Unsere Analysen basieren auf öffentlichen Informationen, die wir als zuverlässig erachten, für die wir aber keine Gewähr übernehmen, genauso wie wir für Vollständigkeit und Genauigkeit nicht garantieren können. Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Die in der vorliegenden Publikation zur Verfügung gestellten Informationen sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder als Aufforderung, ein solches Angebot zu stellen, zu verstehen. Diese Publikation dient lediglich der Information und ersetzt keinesfalls eine individuelle, auf die persönlichen Verhältnisse der Anlegerin bzw. des Anlegers (z. B. Risikobereitschaft, Kenntnisse und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse) abgestimmte Beratung. Die vorstehenden Inhalte enthalten kurzfristige Markteinschätzungen. Wertentwicklungen in der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu.

### Impressum

Angaben und Offenlegung nach §§ 24 und 25 Mediengesetz:

#### Herausgeber und Medieninhaber:

UniCredit Bank Austria AG

1020 Wien, Rothschildplatz 1

Unternehmensgegenstand: Kreditinstitut gem. § 1 Abs.1 Bankwesengesetz

#### Vertretungsbefugten Organe (Vorstand) des Medieninhabers:

Robert Zadrazil, Gregor Hofstätter-Pobst, Mauro Maschio, Tina Pogacic, Wolfgang Schilk, Günter Schubert, Susanne Wendler

#### Aufsichtsrat des Medieninhabers:

Gianfranco Bisagni, Ranieri De Marchis, Livia Aliberti Amidani, Christine Buchinger, Olivier Khayat, Adolf Lehner, Aurelio Maccario, Mario Pramendorfer, Eveline Steinberger-Kern, Ernst Theimer, Karin Wisak-Gradingner

#### Beteiligungsverhältnisse am Medieninhabergemäß § 25 Mediengesetz:

UniCredit S.p.A. hält einen Anteil von 99,996% der Aktien am Medieninhaber (unter folgendem Link <https://www.unicreditgroup.eu/en/governance/shareholder-structure.html> sind die wesentlichen, an der UniCredit S.p.A. bekannten Beteiligungsverhältnisse ersichtlich.)

Der Betriebsratsfonds der Angestellten der UniCredit Bank Austria AG, Region Wien, sowie die Privatstiftung zur Verwaltung von Anteilsrechten (Stifter: Anteilsverwaltung-Zentralsparkasse; Begünstigter: WWTF – Wiener Wissenschafts-, Forschungs- und Technologiefonds) sind mit einem Anteil von zusammen 0,004% am Medieninhaber beteiligt.