



Bauwirtschaft mit Detailberichten

- **Wohnbau**
- **Wirtschaftsbau**
- **Tiefbau**

September 2018

BranchenBericht

UNICREDIT
BANK AUSTRIA
ECONOMICS &
MARKET ANALYSIS
AUSTRIA

Branchenberichte - Rückblick

- Juli 2018: Personentransport
- Juni 2018: Gütertransport und Speditionen
- April 2018: Druckereien und Verlagswesen

Branchenberichte - Vorschau

- Oktober 2018: Bauzulieferer

Branchen Überblick

- Mai 2018: Branchen Überblick Frühjahr 2018
- Dezember 2017: Tourismus 2HJ/2017

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

Stand: September 2018

Zusammenfassung

■ Sektorstruktur: 35.100 Unternehmen, 46,6 Mrd. € Umsatz, 253.000 Beschäftigte

Die Branche trägt 6,4 % zur Wirtschaftsleistung bei, mit abnehmender Tendenz. Bauinvestitionen liefern langfristig keine nennenswerten Wachstumsbeiträge, kurzfristig aber starke Wachstumsimpulse und zeigen hohe Multiplikatorwirkung. (Seite 4f)

■ Konjunktur: Lebhaftige Bautätigkeit 2017 verstärkt sich 2018

Der Bauumsatz wächst 2017 um 7,4 % nominell auf 47 Mrd. €, angetrieben vor allem vom Wohnungsneubau und den Baunebengewerbebranchen. Relativ schwach entwickelten sich der Wirtschaftsbau, die Hochbausanierungen und der Tiefbau.

2018 beschleunigte sich die Baukonjunktur, wobei der Aufschwung fast alle Baubranchen erfasste; im ersten Halbjahr ist der Umsatz um 12 % nominell gestiegen. Das hohe Branchenwachstum dürfte sich bis Jahresende fortsetzen und 2018 ein Umsatzplus von wenigstens 8 % nominell möglich machen. Erst 2019 muss mit einer Abflachung des Bauwachstums gerechnet werden. (Seite 6f)

Aufgrund des Baubooms wird es für die Unternehmen zunehmend schwieriger neue Arbeitskräfte zu finden; in weiterer Folge hat sich auch das Lohnwachstum am Bau erheblich beschleunigt, von 3,3 % 2017 auf 6,6 % im ersten Halbjahr 2018. (Seite 7)

Gleichzeitig gelingt es den Bauunternehmen, höhere Preise durchsetzen und zumindest einen Teil des Kostenanstiegs aufzufangen. Damit dürfte auch der Ertragsschwund der letzten Jahre gestoppt worden sein. Auf jeden Fall ist die Insolvenzgefahr gesunken; im ersten Halbjahr 2018 wurden im Sektor sogar um rund 10 % weniger Pleiten registriert. (Seite 8)

■ Wohnbau boomt

2017 sind die Umsätze im Wohnungsneubau um 15 % gestiegen, die Umsätze der Baunebengewerbebranchen, die vielfach vom Wohnbau abhängig sind, noch um 8 %. Auch im ersten Halbjahr 2018 hat der gesamte Bereich kaum an Schwung verloren.

Nachdem 2017 in Österreich über 60.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, werden es 2018 voraussichtlich über 62.000 sein. Damit sollte sich der vorhandene Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt zumindest verkleinern. Das heißt nicht, dass auf regionaler Ebene alle Angebotslücken geschlossen werden. (Seite 9f)

■ Wirtschaftsbau kommt in Schwung

2017 fehlten dem Industrie- und Wirtschaftsbau vor allem öffentliche Aufträge, der Spartenumsatz stagnierte. Erst 2018 erholt sich die Spartenkonjunktur auf breiter Front und sorgte im ersten Halbjahr bereits für ein Umsatzplus von durchschnittlich 13 % nominell. Darin spiegeln sich sehr optimistische Investitionspläne der österreichischen Industrie- und Gewerbebetriebe ebenso wie Mehrausgaben der BIG wider. (Seite 12)

■ Tiefbau: Schwaches Ergebnis 2017 wird sich 2018 wesentlich verbessern

Nach einigen negativen Jahren legte der Tiefbauumsatz 2017 um 2,5 % nominell zu. Das Wachstum hat sich im ersten Halbjahr 2018 auf knapp 14 % nominell beschleunigt und sollte sich bis Jahresende nicht wesentlich verlangsamen.

Die Tiefbaukonjunktur bleibt in den nächsten Jahren lebhaft, wie die jüngsten Investitionspläne der ÖBB, der ASFINAG und der E-Wirtschaft signalisieren. Nachfrageimpulse können auch von der Telekomindustrie erwartet werden. (Seite 13)

1. Sektorstruktur

Bauwirtschaft

NACE 41, 42, 43	2017	2008-17	z.Vgl. Industrie 2008-17
Unternehmen*	35.100	18%	-4%
Beschäftigte	252.900	2%	0%
Umsatz, Mrd. €	46,6	23%	10%

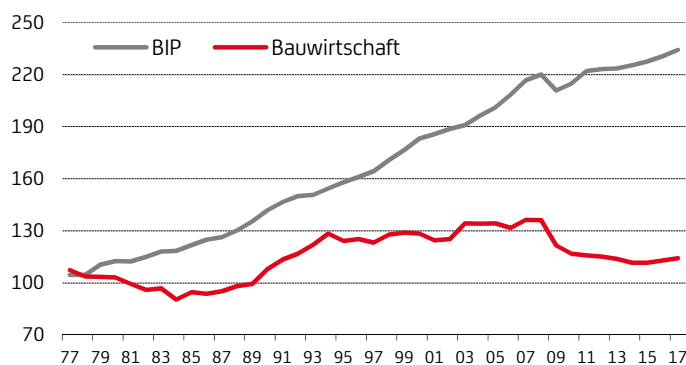
* Daten 2016 und Veränderungen 2008-2016
Q.: Statistik Austria, Hauptverband; UniCredit Research

Von den 35.100 Unternehmen der Bauwirtschaft können 4.500 Betriebe schwerpunktmäßig zum Hochbau und 3.300 Betriebe zum Tiefbau gezählt werden; sie erbringen in Summe Bauleistungen im Wert von rund 24 Mrd. €. Weitere 27.300 Firmen teilen sich auf die Bauinstallations- und Baunebengewerbebranchen auf, das sind beispielsweise Elektroinstallateure, Dachdecker, Bautischler, Glaser oder Maler. Die Branchen erzielen in Summe eine Bauleistung von rund 23 Mrd. € und zählen im Wesentlichen zum Hochbau. (Wenn nicht anders angegeben, beziehen sich die Angaben zum Bauumsatz im Folgenden auf den Wert der Produktionsleistung beziehungsweise den Wert der abgesetzten Bauproduktion.)

Bau liefert einen relativ hohen, aber langsam sinkenden BIP-Anteil

Im Bauwesen arbeiten 253.000 Personen beziehungsweise 7 % aller unselbständig Beschäftigten Österreichs. Langfristig verliert das Bauwesen für Österreichs Wirtschaft an Bedeutung; der Beitrag des Sektors zur Wirtschaftsleistung ist in den letzten vier Jahrzehnten von knapp 9 % auf 6,5 % gesunken. Nach dem Wohnbauboom in der ersten Hälfte der 90er Jahre haben sich die Bauinvestitionen mehr oder weniger von der Wirtschaftsentwicklung abgekoppelt und erst in den letzten zwei baustarken Jahren wieder etwas Anschluss gefunden. Im westeuropäischen Vergleich ist der BIP-Beitrag des Sektors in Österreich weiterhin relativ hoch (Euroraum 5,1 %).

Bau hat sich vom BIP abgekoppelt
preisbereinigte Wertschöpfung; 1976=100



Q.: Statistik Austria, WIFO; UniCredit Research

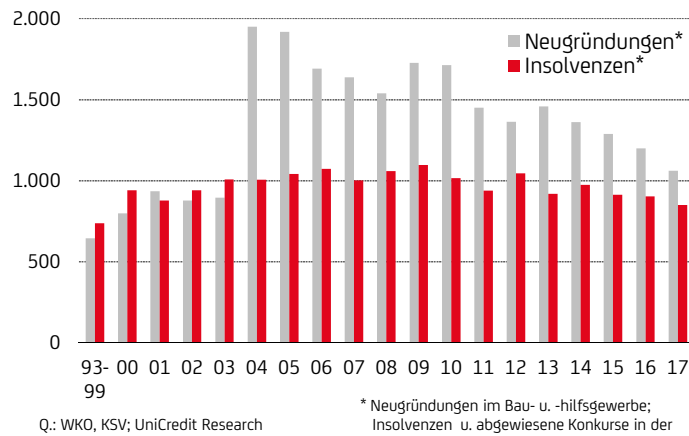
Bauinvestitionen sind ein effektives konjunkturpolitisches Instrument

Der hohe Wertschöpfungsanteil der Bauwirtschaft kann zum Teil mit der Tatsache erklärt werden, dass Bauinvestitionen grundsätzlich ein beliebtes und effektives konjunkturpolitisches Instrument sind, das kurzfristig starke Wachstumsimpulse liefern kann. Bauarbeiten haben aufgrund der relativ hohen Beschäftigungsintensität und des niedrigen Importanteils an den Vorleistungen, von 18 % im Vergleich zu 52 % im Industriedurchschnitt, eine überdurchschnittlich hohe Multiplikatorwirkung. Kurzfristig schafft 1 Mio. € Investitionsvolumen im Hochbau 17, langfristig 22 neue Beschäftigungsverhältnisse; dieselbe Summe für Ausrüstungsinvestitionen 13 respektive 15 Arbeitsplätze (Q.: WIFO, Joanneum Research 2016).

„Gründungsboom“ im Baugewerbe ist abgeklungen

Für die sehr hohen Insolvenzzahlen im Bausektor in der zweiten Hälfte der Nullerjahre war zum Teil auch der Gründungsboom im Sektor verantwortlich. Nach 2004 ist mit der Lockerung des Gewerberechts die Zahl der Firmenneugründungen vor allem im Bauhilfsgewerbe sprunghaft gestiegen (Stukkateure, Trockenausbau, Gipsler, Gerüstaufsteller, Wärmedämmung u. a.). Gleichzeitig haben größere Bauunternehmen sukzessiv Arbeiten an Fremdfirmen ausgelagert beziehungsweise Subunternehmen beschäftigt. Erst als sich der österreichische Bauarbeitsmarkt 2011 für alle EU-Mitglieder öffnete, ist die Gründungsintensität im Sektor wieder gesunken. Die Unternehmensfluktuation am Bau ist im Vergleich zur Gesamtwirtschaft dennoch hoch geblieben (2017 lag die Neugründungsquote bei 8,3 % der aktiven Unternehmen respektive 7,8 %).

„Dynamikabbau“ am Bau



Dass die Zahl der Bauunternehmen laut Strukturerhebungen seit 2008 noch um 18 % gestiegen ist, war nicht nur die Folge struktureller Veränderungen in der Branche, sondern ist auch ein Hinweis auf die sehr gute Baukonjunktur der letzten Jahre.

Bemerkenswert ist, dass sich trotz der Restrukturierungen im Sektor die Liste der größten Bauunternehmen in Österreich kaum verändert hat. Der langsame Anteilsverlust der Top3-Unternehmen am Branchenumsatz - 2017 waren es noch 12 % - dürfte allerdings eine leicht rückläufige Unternehmenskonzentration zur Ursache haben. In die europäischen Top10 schaffte es bisher nur die Strabag AG mit einem Konzernumsatz von 13,5 Mrd. € (der größte Baukonzern Europas, die französische Vinci, erlöste im Vorjahr 40,2 Mrd. € und einen Gewinn vor Steuern von 11,4 %).

2. Konjunktur

Lebhafte Bautätigkeit 2016 und 2017 ...

Das schwache Ergebnis der Jahre 2013 bis 2015 konnte die Bauwirtschaft in den Folgejahren mehr als ausgleichen: der Branchenumsatz ist 2016 um 3,3 % und 2017 sogar um 7,4 % nominell auf rund 47 Mrd. € gestiegen, mit dem höchsten Wachstumsbeitrag vom Wohnbau.

Der Wohnungsneubau ist in den letzten zwei Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen und hat in weiterer Folge bei den Baunebenzweigen für volle Auftragsbücher gesorgt. Hingegen ist der kurzfristige Aufschwung im Wirtschafts- und Industriebau 2017 wieder zum Erliegen gekommen. Auch das Umsatzwachstum der Sparte Hochbausanierung hat sich im Vergleich zur Periode 2011 bis 2014 erheblich verlangsamt, vor allem weil die Förderungen für die thermische Gebäudesanierung sukzessive gekürzt wurden (von 2011 bis 2013 wurden noch 100 Mio. € im Jahr bereitgestellt, 2016 und 2017 nur mehr 44 Mio. €). In Summe ist der Hochbauumsatz 2017 dennoch um knapp 9 % nominell auf 38 Mrd. € gestiegen.

Kraftloser als im Hochbau entwickelte sich die Bauleistung im Tiefbau in den letzten Jahren: nach zwei negativen Jahren verbuchte die Sparte 2017 nur ein Umsatzplus von 2,5 % nominell beziehungsweise ein Umsatzvolumen von rund 8,7 Mrd. €.

... verstärkt sich 2018 ...

Die Ergebnisse im ersten Halbjahr kündigen für 2018 ein noch besseres Baujahr als 2017 an. Bis Juni ist der Branchenumsatz um rund 12 % nominell gestiegen, das beste Halbjahresergebnis seit 2007. Stärkere Wachstumsbeiträge liefert 2018 nicht nur mehr der Hochbau, sondern zunehmend auch der Tiefbau. Zudem hat in der Sparte Hochbau zusätzlich zum florierenden Wohnbau in den letzten sechs Monaten auch der Wirtschaftsbau wieder an Schwung gewonnen.

Baukonjunktur

	2017	Ø96-08	Ø08-15	2016	2017	9/17	10/17	11/17	12/17	1/18	2/18	3/18	4/18	5/18	6/18	7/18
Umsatz¹ (in Mio. € bzw. Veränderungen z. Vorjahr)																
Bau gesamt, nominell	46.558	4,5%	1,5%	3,3%	7,4%	4,5%	12,4%	9,1%	6,4%	23,6%	14,1%	2,9%	11,7%	6,0%	12,1%	--
davon:																
Hochbau	37.890	4,8%	1,3%	5,2%	8,8%	4,9%	13,9%	10,1%	5,6%	24,5%	12,7%	1,1%	11,1%	6,5%	12,2%	--
Wohnbau	6.126	--	3%	7%	15%	9%	19%	13%	9%	22%	21%	-2%	19%	6%	--	--
Wirtschaftsbau	4.868	--	0%	12%	0%	-4%	5%	-2%	-4%	26%	19%	4%	10%	5%	--	--
Adaptierungen	1.657	--	4%	4%	3%	2%	25%	2%	2%	13%	15%	5%	0%	9%	--	--
Baugewerbe	22.716	--	-1%	2%	8%	7%	15%	8%	6%	26%	10%	3%	10%	6%	--	--
Bauträger	2.522	--	9%	9%	16%	-13%	27%	100%	38%	66%	6%	-7%	37%	14%	--	--
Tiefbau	8.668	4,4%	1,7%	-3,0%	2,5%	3,2%	7,0%	5,6%	10,7%	18,9%	20,9%	11,0%	14,7%	4,4%	11,7%	--
Straßenbau, Eisenbahn	5.052	--	-1%	-1%	11%	13%	14%	13%	11%	8%	11%	3%	13%	-5%	--	--
Rohrleitung, Kabelnetze	3.617	--	-1%	2%	9%	13%	14%	2%	1%	23%	15%	10%	21%	0%	--	--
Sonstige Indikatoren																
Baubeschäftigte, in 1.000	253	-0,2%	-0,2%	0,3%	2,5%	2,5%	1,9%	1,5%	1,3%	9,9%	3,7%	2,6%	4,5%	4,1%	4,4%	3,0%
Auftragseingänge Bau	--	--	--	2,1%	8,4%	9,0%	16,1%	14,0%	6,1%	25,4%	32,1%	10,3%	18,7%	4,2%	16,6%	--
Baupreise gesamt	--	1,8%	2,3%	1,3%	2,2%	2,1%	--	--	2,4%	--	--	2,5%	--	--	2,6%	--
Baukosten ²	--	3,1%	1,8%	0,6%	3,5%	3,6%	3,9%	3,6%	3,0%	3,0%	2,9%	2,6%	2,3%	3,2%	3,7%	3,5%
Bauvertrauen ³	--	-21	-13	-4	9	11	10	15	13	10	9	11	11	10	8	18

¹ Erhebungsbedingt sind die Daten auf aggregierter Spartenebene mit den Daten auf Branchenebene nur eingeschränkt vergleichbar

(auf der Ebene Gesamtbau u. Hoch- und Tiefbau werden die Veränderungen der Umsatzindizes dargestellt, auf Branchenebene die Veränd. des technischen Produktionswertes nach Güteransatz)

² Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau (Löhne, Baumaterialien, etc)

³ Saldo positiver und negativer Unternehmehmereinschätzungen für die nächsten Monate

Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

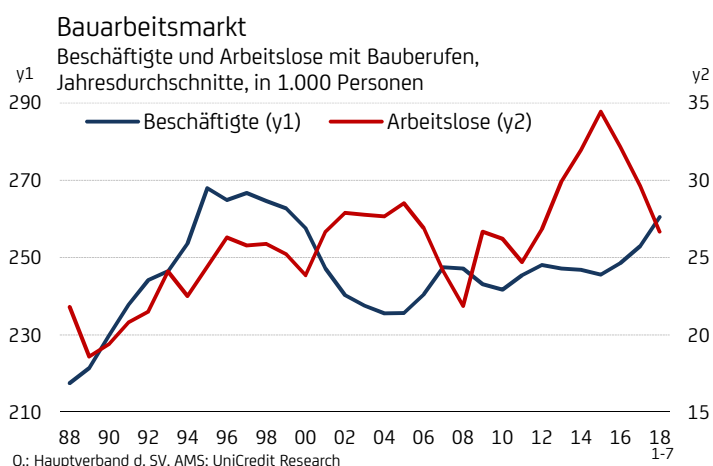
Stand: September 2018

Für eine Fortsetzung des hohen Branchenwachstums in der zweiten Jahreshälfte 2018 spricht die gute Auftragslage, die im Hochbau im zweiten Quartal 2018 einen neuen Rekord erreichte. Darüber hinaus wächst die Zahl der Baubeschäftigten stark und die Geschäftserwartungen der Unternehmen sind im Rahmen der jüngsten Konjunkturbefragungen optimistisch geblieben.

Im Juli und August 2018 sind der Geschäftsvertrauensindikator in der Bauwirtschaft, der auch die Einschätzungen der letzten Monate miteinbezieht, sowie die aktuelle Beurteilung der Auftragslage sogar auf den bisher höchsten Wert seit Erhebungsbeginn gestiegen. Im Hochbau sollte der Auftragsbestand für eine ausreichende Kapazitätsauslastung in den nächsten acht Monaten sorgen (im Vergleich dazu lag die Auslastung der Sparte im Zeitraum 2011 bis 2017 im Durchschnitt unter sieben Monaten). Die Unternehmen im Baunebengewerbe und im Tiefbau waren in ihren Geschäftsvertrauenswerten im August zwar weniger überschwänglich als im Hochbau. Dennoch signalisierten auch ihre Konjunktüreinschätzungen eine anhaltend kräftige Spartenkonjunktur. In der Bauwirtschaft insgesamt ist 2018 auf jeden Fall ein Umsatzwachstum von 8 % nominell beziehungsweise 5 % preisbereinigt möglich.

... und verliert 2019 an Schwung

Erst 2019 muss mit einer Abflachung des Bauwachstums gerechnet werden, vor allem weil Investitionslücken im Hoch- und Tiefbau in den Vorjahren zumindest zum Teil geschlossen werden konnten - auch im Wohnbau. Zudem bedingt der hohe Auslastungsgrad im Bauwesen, dass sich die Ausweitung der Nachfrage stärker als in der Vergangenheit in höheren Preisen niederschlägt, die in weiterer Folge wieder nachfragedämpfend wirken. Und schließlich werden im Lauf von 2019 zumindest leicht steigende Zinsen erwartet, womit die Finanzierungsbedingungen ihren Push-Faktor verlieren, der die Baukonjunktur in den letzten Jahren begünstigte.



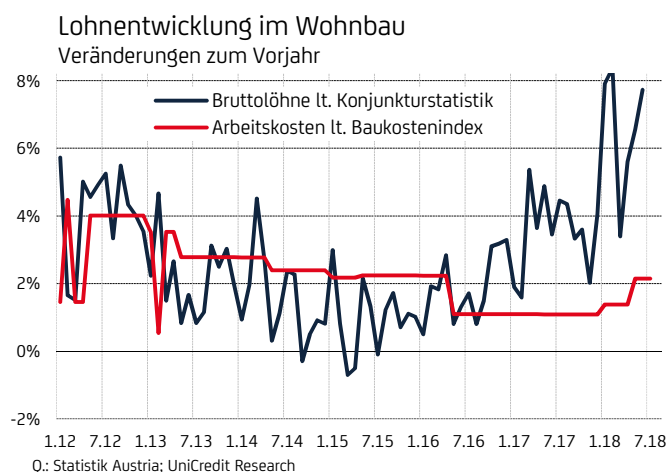
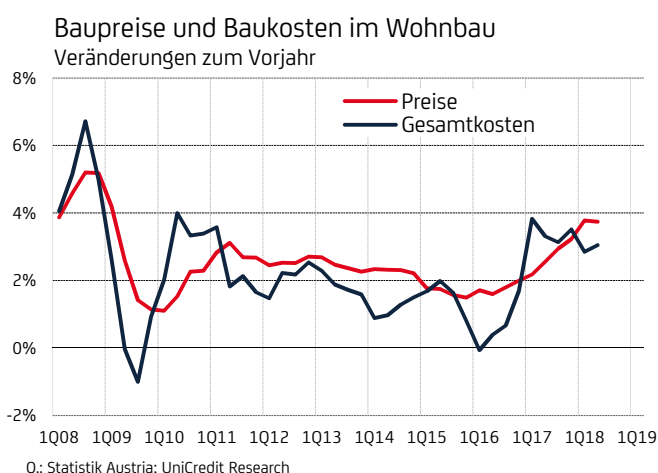
Überhitzung am Bauarbeitsmarkt treibt das Lohnkostenwachstum

Die Entwicklung am Bauarbeitsmarkt unterstreicht die sehr gute Baukonjunktur. Seit 2016 wächst die Zahl der Beschäftigten wieder, wobei sich die Zuwächse von 1,5 % in den letzten zwei Jahren 2018 wesentlich beschleunigt haben. Angetrieben von den Auftragsrekorden wurden bis Juli rund 3 % neue Arbeitsplätze im Sektor geschaffen, so viele wie zuletzt Mitte der 90er Jahre. Zugleich ist die Arbeitslosigkeit deutlich gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2017 waren weniger als 30.000 Personen mit Bauberufen arbeitslos gemeldet, zuletzt im August 2018 nur mehr 14.600 Personen, die niedrigste Zahl seit August 2012.

Die Arbeitsmarktdaten signalisieren eine zunehmende Überhitzung des Bauarbeitsmarktes. Seit 2017 wird das unzureichende Arbeitskräfteangebot von den Bauunternehmen mit steigender Tendenz auch als der Hauptgrund für Einschränkungen der Bautätigkeit genannt. Darüber hinaus beschleunigt sich das Lohnwachstum in der Branche. 2017 sind die Bruttolöhne am Bau bereits um 3,3 %, in den ersten sechs Monaten 2018 sogar um 6,6 % gestiegen, der stärkste Zuwachs seit dem ersten Halbjahr 2007. Auch die Löhne pro geleisteter Arbeitsstunde legten 2018 bisher um durchschnittlich 4 % zu.

Baukostenindex unterschätzt die wahren Kostensteigerungen

Im Vergleich der Entwicklung der Löhne laut Konjunkturstatistik wird der Lohnanstieg im Baukostenindex deutlich unterschätzt (die Löhne repräsentieren im Index rund 50 % der Wohnbaukosten und rund 33 % der Tiefbaukosten). Die gesamten Baukosten sind 2017 und im ersten Halbjahr 2018 um durchschnittlich 3,5 % gestiegen, wozu die sonstigen Kosten mit 5 % im Wohnbau und 4 % im Tiefbau einen wesentlichen Beitrag lieferten (angetrieben von der massiven Stahlpreiserhöhungen seit 2017). Hingegen belief sich der Anstieg der Lohnkosten, wie er im Baukostenindex erfasst wird, im Durchschnitt beider Sparten 2017 nur auf 1,1 % und von Jänner bis Juli 2018 auf 1,7 %. Die Diskrepanz zu den Ergebnissen der Konjunkturstatistik erklärt sich damit, dass der Baukostenindex nur die Veränderungen der Kollektivvertragslöhne berücksichtigt und keine unterjährigen, marktbedingten Lohnanpassungen.



Höhere Baupreise verhindern stärkere Ertragseinbußen

Mit der Baunachfrage sind nicht nur die Kapazitätsauslastung und die Kosten der Bauunternehmen gestiegen. Gleichzeitig konnten sie ihre Preise deutlich anheben; die Bauleistungen im Wohnbau und sonstigen Hochbau verteuerten sich 2017 jeweils um 2,7 % und im ersten Halbjahr 2018 um weitere 3,8 %, im Tiefbau im gesamten Zeitraum um durchschnittlich 1,2 %. In beiden Sparten war das jeweils der höchste Preisanstieg seit 2012.

Mit den höheren Baupreisen konnten die Unternehmen den Baukostenanstieg zumindest zum Teil auffangen. Allerdings dürften die Erträge unter den stark gestiegenen Lohnkosten 2017 und 2018 doch etwas gelitten haben. Gemessen an der Umsatzrentabilität der Unternehmen im Sample der KMU Forschung Austria sind die Erträge bereits im Bilanzjahr 2016/2017 im Hochbau und im Tiefbau geringfügig gesunken (auf durchschnittlich 3,2 % respektive 3,4 % vom Umsatz). Die Ertragslage im Baugewerbe ist mit deutlich über 4 % relativ stabil geblieben, wobei die Unternehmen in dem Segment stark vom Hochbauboom profitierten und weniger als das Bauhauptgewerbe von den hohen Kostensteigerungen bei Baustahl belastet waren.

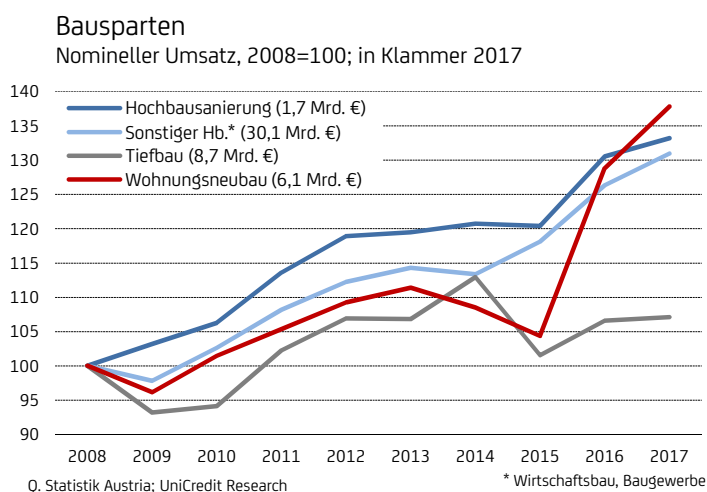
Rückläufige Insolvenzzahlen

Auf jeden Fall sorgt die lebhaftere Baukonjunktur dafür, dass sich die Insolvenzgefahr im Sektor verringert. Sowohl die Zahl der Pleiten als auch die Insolvenzquote im Bauwesen, das ist die Zahl der Verfahren in Relation zu den aktiven Wirtschaftskammermitgliedern, sind in den letzten Jahren deutlich gesunken (seit den Nullerjahren von durchschnittlich 3 % auf etwa 2 % 2017; der Abstand zur Gesamtwirtschaft, wo die Quote zugleich auf rund 1 % gesunken ist, ist allerdings gleich geblieben). Im ersten Halbjahr 2018 hat sich der Rückgang der Bauinsolvenzen fortgesetzt (der Alpenländische Kreditorenverband registrierte im Bauwesen vorläufig um rund 10 % weniger Insolvenzverfahren).

3. Wohnbau

Zu den Wohnbauinvestitionen zählen neben den Neubauleistungen und Sanierungsarbeiten des Bauhauptgewerbes eine Vielzahl an Leistungen der Baunebenberufe, beispielsweise der Bautischler, Dachdecker und Installateure, darüber hinaus auch die Eigenleistungen der Bauherren, Nachbarschaftshilfen und Schwarzarbeit (unversteuerte Professionistenleistungen und Pusch). In Summe induziert der Wohnbau, abzüglich der Vorleistungen und Sanierungsarbeiten, ein Investitionsvolumen von 16 Mrd. €, das sind 4,3 % der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage. Im Vergleich dazu erreicht der Anteil sonstiger Bauinvestitionen 6,6 %. Während der Wohnbauanteil an der gesamten Investitionsnachfrage in Österreich in den letzten zehn Jahren in etwa gleich geblieben ist, ist der Anteil sonstiger Bauinvestitionen um 0,3 Prozentpunkte gesunken.

Letztendlich dürfte das gesamte Investitionsvolumen im Wohnbau noch darüber liegen, da die offizielle Statistik den Anteil der Schwarzarbeit wahrscheinlich unterschätzt. Insgesamt wird das Volumen der Schwarzarbeit am Bau in Österreich, das Großteils auf den Wohnbau entfällt, mit 7,1 Mrd. € beziffert (Q.: Schneider 2018).



Wohnbau boomt

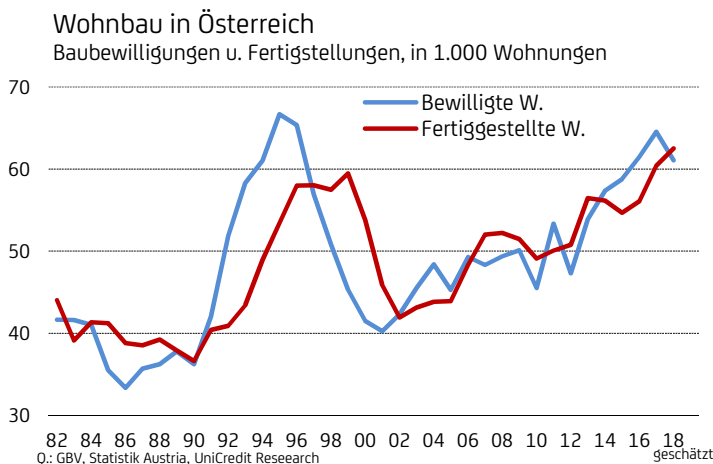
Die Umsätze im Wohnungsneubau sind 2016 nominell um 7 % und 2017 um weitere 15 % auf 6,1 Mrd. € gestiegen. Zudem berichteten die Baunebenberufe ein nominelles Umsatzplus von 8 % auf 30,1 Mrd. € (in der Sparte ist eine Aufteilung des Umsatzvolumens auf den Wohnbau und sonstigen Hochbau nicht möglich). Im ersten Halbjahr 2018 hat der Wohnungsneubau kaum an Schwung verloren und die Baunebenberubebranchen sogar noch an Wachstumstempo zugelegt.

Bemerkenswert sind auch die seit mehr als drei Jahren durchgehend hohen Umsatzzuwächse der Sparte Bauträger, das sind unter anderem Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaften, von durchschnittlich 16 % bis 2017 und weiteren 23 % in den ersten fünf Monaten 2018. Die Spartenentwicklung ist ein Hinweis auf die stark steigende Bautätigkeit im Mehrgeschoßwohnbau.

Die sehr optimistischen Auftragsbeurteilungen der Unternehmen im Hochbau und bei den Baunebenberufen zur Jahresmitte signalisierten, dass sowohl die Wohnbaukonjunktur als auch der Wirtschaftsbau im zweiten Halbjahr 2018 in Schwung bleiben. Ähnlich positiv waren die Beurteilungen in beiden Sparten zuletzt Anfang der 90er Jahre. Auf Branchenebene zeigen die Ergebnisse der jüngsten Konjunkturbeobachtung im Gewerbe und Handwerk, dass die Auftragseingangserwartungen für das dritte Quartal 2018 nur in einzelnen Baugewerben geringfügig vorsichtiger geworden sind, vor allem im Holzbau, bei den Tischlern und Spenglereien (Q.: KMU Forschung Austria). Eine Konjunkturabkühlung lässt sich aus der minimalen Korrektur der zuvor sehr guten Einschätzungen nicht ablesen.

Neubaubedarf wird 2017 und 2018 gedeckt

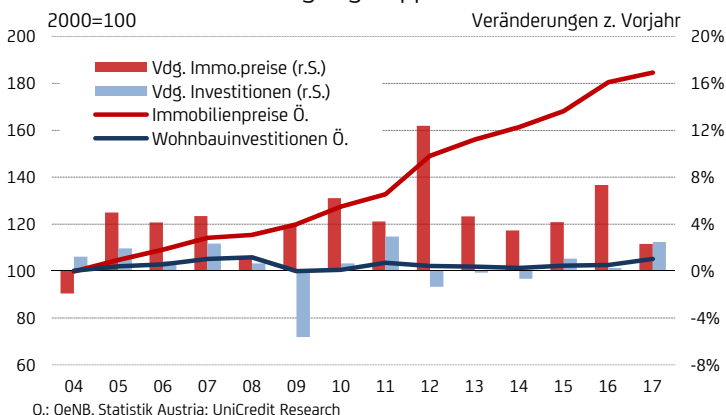
Der Wohnbau in Österreich wächst seit einigen Jahren wieder in Rekordtempo, angetrieben von der hohen Wohnungsnachfrage, den stark gestiegenen Preisen und den günstigen Finanzierungskonditionen. Zwischen 2013 und 2016 wurden in Österreich jährlich rund 56.000 neue Wohnungen errichtet. 2017 wurden vorläufig sogar über 60.000 Wohnungen fertiggestellt und damit der Neubaubedarf auf jeden Fall erreicht (endgültige Daten stehen noch keine zur Verfügung).



Für 2018 kündigen die anhaltend überdurchschnittlich hohen Baubewilligungszahlen ebenso wie der aktuell sehr hohe Anstieg der Produktionsleistung im Wohnungsneubau von rund 10 % real bis Mai eine weitere Erholung an. Zudem beabsichtigen die Genossenschaften, nach 2017 auch 2018 und 2019 jeweils rund 17.000 neue Wohnungen auf den Markt zu bringen. Das wären rund 2.000 Einheiten mehr als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Damit würde sich die Lage im geförderten Wohnbau weiter entspannen.

Insgesamt kann 2018 in Österreich mit einer Neubauleistung von über 62.000 neuen Wohnungen gerechnet werden, womit sich auch der bereits vorhandene Nachfrageüberhang am heimischen Wohnungsmarkt verkleinern würde. Das heißt nicht, dass auf regionaler Ebene, besonders in den Ballungsräumen, alle Angebotslücken geschlossen werden können.

Immobilienpreisentwicklung in Österreich hat sich von der Wohnbauleistung abgekoppelt



Hochwertiges, aber zunehmend teureres Wohnungsangebot in Österreich

Langfristig sind sowohl die Größen als auch die Qualität der Wohnungen kontinuierlich gestiegen. Im Durchschnitt stehen einer Person in Österreich 45 m² Wohnnutzfläche zur Verfügung, verteilt auf 3,9 Millionen Hauptwohnsitze; 1990 waren es noch 33 m². Gleichzeitig legte der Anteil der Kategorie-A-Wohnungen von 61 % auf 94 % zu.

Die verbesserte Wohnqualität ist ein Grund für die steigenden Wohnpreise. In den letzten Jahren wurde Wohnen aber vor allem aufgrund der hohen Nachfrage teurer, wobei der Wohnungsmarkt aufgrund des starken Bevölkerungswachstums und des Nachfragebooms bei Anlagewohnungen zum Teil erheblich aus dem Gleichgewicht geraten ist. Im gesamten Bundesgebiet sind die Immobilienpreise seit Beginn 2011 um rund 50 % gestiegen. Der Preisanstieg hat sich nach einer kurzen Abkühlungsphase 2017 gegen Jahresende nochmals beschleunigt, auf über 7 % im ersten Quartal 2018.

Die Entwicklung zeigt, dass der Neubauboom spezifische Segmente des heimischen Immobilienmarkts noch nicht erreicht hat.

Regionale Unterschiede im Wohnungsbedarf

Steigende Haushaltszahlen werden für alle Bundesländer erwartet; bis 2030 am stärksten in Vorarlberg, Tirol und dem Burgenland und am schwächsten in Kärnten und der Steiermark. Ähnlich unterschiedlich entwickelt sich der Wohnungsbedarf auf regionaler Ebene, wobei die Nachfrage in peripheren Regionen Kärntens und der Steiermark seit Jahren nicht mehr wächst und der Neubau nur mehr zur Bestandserhaltung dient (in diesen Regionen ist mittelfristig mit einer weiteren Restrukturierung der lokalen Bauwirtschaft zu rechnen).

In Wien wird als einzigem Bundesland langfristig die Zahl aller Haushalte zwar rascher, die Zahl der Einpersonenhaushalte aber wesentlich schwächer als im Österreichschnitt wachsen. Das Prognoseergebnis erklärt sich mit der starken Zuwanderung aus dem Ausland im Vergleich zu anderen Bundesländern beziehungsweise dem höheren Anteil von Bevölkerungsschichten mit relativ niedrigen Einkommen; auf jeden Fall mit einem verhältnismäßig hohen Anteil von Menschen, die entweder aus Kostengründen oder aufgrund der Zugehörigkeit zu einer ethnischen Gruppe eher in bestehende Haushalte ziehen. Nicht zuletzt dürfte das unverändert knappe Angebot an leistbarem Wohnraum vor allem in den Ballungszentren dafür verantwortlich sein, dass junge Erwachsene länger in elterlichen Haushalten bleiben.

Soziale Ausgewogenheit am österreichischen Wohnungsmarkt verschlechtert sich

Im internationalen Vergleich ist Österreichs Wohnungsmarkt trotz der Preissteigerungen relativ günstig geblieben, beziehungsweise für den Durchschnittshaushalt weiterhin „leistbarer“ als in anderen ähnlich wohlhabenden europäischen Ländern. Während die Wohnkosten hierzulande 18 Prozent der Haushaltseinkommen verschlingen, sind es im Euroraum mehr als 21 Prozent. Der Vorsprung hat sich in den letzten Jahren noch etwas vergrößert und belegt die relativ gute Performance der heimischen Wohnungspolitik.

Ob das Wohnungsangebot in Österreich „sozialpolitisch ausgewogen“ ist, kann der Vergleich der Wohnkosten eines Durchschnittshaushaltes nicht beantworten. Besser lässt sich die Treffsicherheit des sozialen Wohnbaus an der Entwicklung der „Quote der Überbelastung durch Wohnkosten“ ablesen, das ist der Prozentsatz der Bevölkerung in einem Haushalt, der mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens fürs Wohnen ausgibt (Q.: EU-SILC). Der Indikator liegt in Österreich im Durchschnitt mit 7,1 % noch weit unter dem EU-Schnitt von rund 11 %. Allerdings verschwindet der Abstand zum EU-Schnitt. Zudem ist die Quote armutsgefährdeter Haushalte und junger Bevölkerungsschichten, die von den Wohnkosten überbelastet sind, in den letzten Jahren auch in Österreich gestiegen (vgl. Real Estate Country Facts Austria).

4. Wirtschaftsbau

Zum Wirtschaftsbau zählt der Bau von Werksanlagen, Lagerhallen, Einzelhandelsgeschäften, Hotels und Bürogebäuden ebenso wie von Schulen und Krankenhäusern. Projekte öffentlicher Auftraggeber tragen knapp 30 % zum Produktionswert von 4,9 Mrd. € bei.

2017 fehlten dem Industrie- und Wirtschaftsbau vor allem öffentliche Aufträge. Trotzdem private Auftraggeber wieder begonnen haben, mehr in Bauprojekte zu investieren, stagnierte der Spartenumsatz. Erst 2018 hat sich die Spartenkonjunktur auf breiter Front erholt. Die Bauunternehmen verbuchten in dem Bereich in den ersten fünf Monaten ein Umsatzplus von durchschnittlich 13 % nominell.

Dieses überdurchschnittlich gute Umsatzergebnis spiegelt die optimistischen Investitionspläne der österreichischen Industrie- und Gewerbebetriebe wider, die den Anteil ihrer geplanten Gebäudeinvestitionen deutlich aufgestockt haben. Mehr als ein Fünftel ihrer gesamten Investitionsausgaben beziehungsweise knapp 2 Mrd. € sind für Bauprojekte vorgesehen, der höchste Anteil seit Jahren (insgesamt planen die Unternehmen Investitionsmehrausgaben von 7 %).

Darüber hinaus sieht der aktuelle Budgetvoranschlag des Bundes eine Ausweitung der Investitionsausgaben der BIG, der Bundesimmobiliengesellschaft, von mehr als 20 % 2018 und 2019 vor (2017 wurden in den Neubau und die Renovierung öffentlicher Gebäude 540 Mio. € investiert beziehungsweise nur um 4,5 % mehr als im Jahr davor).

Ad. Büromarkt: 2018 wird Rekordniveau erreicht

Nachdem der Büroneubau in Österreich über mehrere Jahre mehr oder weniger stagnierte, sind 2017 wieder relativ viele neue Flächen auf den Markt gekommen, in Summe 190.000 m². Für 2018 wird mit einem weiteren starken Zuwachs auf 320.000 m² Neuf Flächen gerechnet (im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden 178.000 m² im Jahr fertiggestellt). Der Büromarkt ist insgesamt in Bewegung geraten, da zusätzlich zum Neubau eigengenutzter großer Unternehmenszentralen auch das Interesse an gewerblichen Immobilieninvestitionen in Österreich, das sich vor allem auf Büroimmobilien konzentriert, deutlich gestiegen ist. Voraussichtlich wird das Rekordinvestitionsvolumen von knapp 5 Mrd. Euro 2017 2018 nur knapp verfehlt (Q.: IRG). Voraussichtlich fällt das Fertigstellungsvolumen 2019 wieder stark ab; erst 2020 und 2021 ist wieder eine Vielzahl an Projekten geplant (Q. Otto Immobilien)

Ad. Einkaufszentren: Neuf Flächenproduktion stagniert

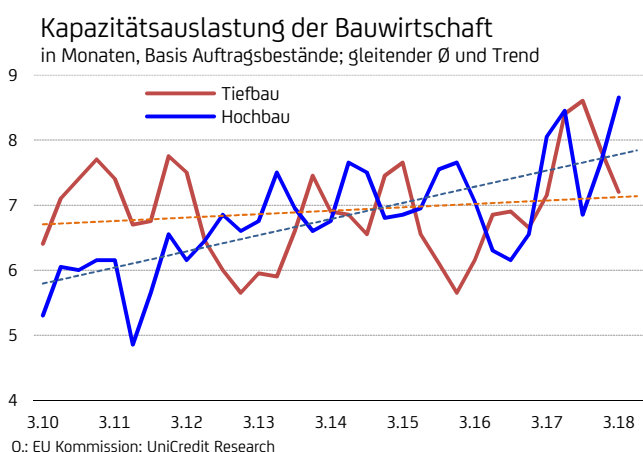
Die Zahl aller Einzelhandelsgeschäfte ist in Österreich in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gesunken. Auch die Errichtung neuer Einkaufszentren hat zunehmend an Tempo verloren, gebremst von restriktiven Raumordnungskonzepten, dem wachsenden Konkurrenzdruck im stationären Einzelhandel und nicht zuletzt vom Online-Handel. Der Rückgang der gesamten Einzelhandelsverkaufsflächen in Österreich stoppte zwar 2017; allerdings ist eine Trendwende aufgrund der hohen Marktsättigung nicht zu erwarten. Mitte 2018 sind keine größeren Einkaufszentren in Bau und österreichweit nur ein Projekt in Lienz in der konkreten Umsetzungsphase.

In Österreich stehen den Konsumenten pro Kopf 1,56 m² Einkaufsflächen zur Verfügung, im EU28-Schnitt 1,17 m². Vor allem die Shoppingcenter-Dichte ist überdurchschnittlich hoch, mit einer Fläche von 3,2 m² pro Einwohner im Vergleich zu 2,4 m² im EU28-Durchschnitt (im Vergleich ist die Flächenversorgung in Deutschland nur halb so hoch; Q.: KMU Forschung Austria, Cushman & Wakefield). Das Neuf Flächenangebot wird in den nächsten Jahren vermutlich nicht nennenswert wachsen, allerdings sollte der Trend zur Erweiterung und dem Ausbau bestehender Malls in kürzeren Zyklen anhalten.

5. Tiefbau

Die Sparte hat ihre Funktion als Wachstumsstütze der Bauwirtschaft in den vergangenen drei Jahren an den Hochbau abgetreten. Mit einem Plus von knapp 2,5 % nominell 2017 konnten die Umsatzeinbußen der Vorjahre nicht ausgeglichen werden. Der Spartenumsatz erreichte mit rund 8,7 Mrd. € in etwa das Niveau von 2013. Entgegen dem schwachen Umsatzergebnis auf Spartenebene sind die Produktionswerte der einzelnen Tiefbaubranchen - im Straßen-, Bahn- und Tunnelbau sowie im Rohrleitungs- und Kabelnetzbau - doch relativ kräftig gestiegen (vgl. Tab. S. 6; die Diskrepanz erklärt sich mit den unterschiedlichen Erhebungseinheiten und Klassifikationen auf Branchenebene, wo keine vergleichbaren Umsatzdaten zur Verfügung stehen). In Summe zeigen die Indikatoren, dass die Tiefbaukonjunktur bereits 2017 an Schwung gewonnen hat.

Das Wachstumstempo hat sich im ersten Halbjahr 2018 erhöht, mit einem Umsatzplus von knapp 14 % nominell. Zwar kündigen die jüngsten Konjunkturindikatoren für die nächsten Monate eine leichte Abkühlung an; allerdings hat sich der leichte Rückgang der Auftragseingänge zur Jahresmitte, der auch für die vorsichtigeren Beurteilung der Kapazitätsauslastung im dritten Quartal sorgte, vermutlich nicht fortgesetzt. Im August beurteilten die Unternehmen ihren Auftragsbestand wieder viel optimistischer. Letztendlich kann im Tiefbau 2018 noch immer ein zweistelliges Umsatzplus erreicht werden.



Im aktuellen Budgetbericht ist die Aufstockung der Investitionsausgaben der ÖBB und der ASFINAG 2019 um knapp 15 % vorgesehen (nach einem Plus von 8 % 2018, auf knapp 2 Mrd. € für die Bahn und 1,4 Mrd. € für das hochrangige Straßennetz). Voraussichtlich werden die Investitionspitzen bei den Infrastrukturinvestitionen 2020 und 2021 erreicht, weil dann die Hauptbauphase bei den großen Tunnelprojekten am Semmering, der Koralm und am Brenner beginnt. Wann und in welchem Ausmaß die Investitionen letztendlich getätigt werden oder ob es budgetbedingt zu einer Verschiebung der geplanten Projekte kommt, bleibt dennoch offen. Da rund 60 % der Tiefbauleistungen von öffentlichen Aufträgen abhängt, im Straßenbau sogar mehr als 70 %, ist die Spartenkonjunktur grundsätzlich stärker als im Hochbau von politischen Vorgaben und Zielen abhängig. Auf jeden Fall wird der zunehmende Personen- und Güterverkehr in den nächsten zwei Jahrzehnten indirekt für eine steigende Nachfrage nach Tiefbauleistungen sorgen, zumindest unter der Annahme, dass die Modernisierung des Bahnnetzes und der Lückenschluss im Straßenbau in Österreich unumstritten bleiben.

Stärkere Impulse können mittelfristig auch von der Energiewirtschaft erwartet werden, die erhebliche Mehrinvestitionen in den Netzausbau und den Ausbau erneuerbarer Energiequellen angekündigt hat. Bereits 2017 und in den ersten Monaten 2018 haben die Aktivitäten im Rohrleitungs- und Kabelnetzbau kräftig zugelegt, ein Hinweis auf steigende Investitionen der E-Wirtschaft und vermutlich auch der Telekomindustrie, den wichtigsten Auftraggebern der Branche. 2018 und 2019 sollten die geplanten Mehrausgaben öffentlicher Mittel im Rahmen der Breitbandmilliarde noch für eine Beschleunigung der Spartenkonjunktur sorgen.

Zum Weiterlesen:

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. Registrieren Sie sich bitte unter https://nlreq.bankaustria.at/req_econews_d.htm:

Sollten Sie Fragen haben schicken Sie uns ein E-Mail unter 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 (Vorsitzender des Vorstandes), Romeo Collina (stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes), Dieter Hengl, Gregor Hofstätter-Pobst, Jürgen Kullnißg, Doris Tomanek.

Aufsichtsrat des Medieninhabers:

Erich Hampel (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Ranieri De Marchis (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates), Livia Aliberti Amidani, Christine Buchinger, Adolf Lehner, Gianni Franco Papa, Mario Pramendorfer, Eveline Steinberger-Kern, Ernst Theimer, Andrea Umberto Varese, 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.