

# Bauwirtschaft

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

Mit Detailberichten:  
**WOHNBAU**  
**WIRTSCHAFTSBAU**  
**TIEFBAU**

**JÄNNER 2022**



## Branchenberichte – Rückblick

- November 2021: Transportgewerbe, Speditionen
- Oktober 2021: Personentransport
- Juli 2021: Druckereien und Verlagswesen
- Juni 2021: Papiererzeugung, Papierverarbeitung

## Branchenberichte – Vorschau

- Februar 2022: Bauzulieferer

## Branchenüberblick

- Dezember 2021: Branchenüberblick Winter 2021

**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: Jänner 2022

## Zusammenfassung

### ■ **Struktur: 36.700 Unternehmen, 52,5 Mrd. € Umsatz, 271.000 Beschäftigte**

Die Branche trägt 7 % zur Wirtschaftsleistung in Österreich bei und das seit 2015 wieder mit steigender Tendenz. Bauinvestitionen liefern langfristig keine nennenswerten Wachstumsbeiträge, kurzfristig aber starke Wachstumsimpulse mit hoher Multiplikatorwirkung. (Seite 4f)

### ■ **Baukonjunktur verliert 2022 deutlich an Schwung**

2020 ist der Bauumsatz um geringe 1,7 % nominell gesunken, mit höheren Einbußen von rund 3 % im Wirtschafts- und Straßenbau. Der Sektor ist bis Mitte 2021 wieder auf ein Rekordniveau gewachsen. Seitdem kühlt die Branchenkonjunktur ab. Dennoch dürfte die Bauwirtschaft 2021 mit einem Umsatzplus von rund 14 % und einem Umsatzvolumen von mehr als 61 Mrd. € beendet haben (Dezemberdaten fehlen noch). (Seite 6)

Das Branchenwachstum wird 2022 schwächer, wobei die Produktionsleistung derzeit vom Mangel an Arbeitskräften und Baumaterialien gebremst wird. Bauaufträge sind noch ausreichend vorhanden, wie die Rekordauslastung der Unternehmen zeigt. Mit der lebhaften Bautätigkeit 2021 hat die Baubeschäftigung um mehr als 5 % zugelegt, so stark, wie zuletzt Mitte der 90er Jahre. (Seite 7f)

Gleichzeitig sind die Baukosten massiv gestiegen, im zweiten Halbjahr 2021 um durchschnittlich 14 % im Wohnbau und 11 % im Straßenbau. Seit September verliert der Baukostenanstieg zwar etwas an Schwung, wird sich aber erst im Lauf von 2022 auf ein langfristiges Niveau einpendeln. Die Baukonjunktur bremsen v. a. geringere Zuwächse der Baunachfrage, da mit der starken Bautätigkeit in den Vorjahren ein Großteil der Investitionslücken geschlossen werden konnten. (Seite 8)

### ■ **Wohnbauboom kling ab**

Die Wohnbauleistung trägt dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum seit Jahren Rechnung. 2020 hat sich die Neubauleistung leicht abgekühlt, blieb aber mit rund 74.000 fertiggestellten Einheiten noch auf Rekordniveau, das auch 2021 vermutlich wieder erreicht wurde. In den nächsten Jahren werden weniger Wohnungen in Österreich gebaut. Einerseits sinkt der Bedarf an neuem Wohnraum. Andererseits verlieren die hohen Immobilienpreise ihre Funktion als treibende Kraft für den Wohnungsneubau, da die positiven Effekte der wachsender Immobilienwerte von sinkenden Vermietungsrenditen überlagert werden. (Seite 9f)

Die fehlenden Neubaufträge können zumindest teilweise mit der steigenden Sanierungsnachfrage kompensiert werden. (Seite 11)

### ■ **Wirtschaftsbau**

2021 hat die Sparte das Minus aus 2020 rasch ausgeglichen, mit einem Umsatzplus von 15 % nominell bis September. 2022 wird die Sparte an Schwung verlieren, da weder vom Einzelhandel noch von der Industrie stärkere Impulse für den Neubau kommen. Im Bürobau sollten zwar einige Projekte, die in den letzten Jahren zurückgestellt worden sind, nachgeholt werden. Allerdings sind weniger öffentliche Hochbaufträge zu erwarten. (Seite 12)

### ■ **Tiefbau**

Die Sparte verbuchte 2020 ein Umsatzminus von 1,4 % nominell und hat 2021 mit einem nominellen Plus von rund 14 % beendet. Die Zuwächse waren im Straßen-, Bahn- und Tunnelbau und im Rohrleitungs- und Kabelnetzbau ähnlich hoch.

2022 wird die Tiefbaukonjunktur zwar an Schwung verlieren; die Sparte sollte aber noch über 2022 hinaus vor allem von den Bahnbauinvestitionen profitieren. (Seite 13)

## 1. Struktur

Bauwirtschaft			
NACE 41, 42, 43	2020	2008-20	z.Vgl. Industrie 2008-20
Unternehmen*	36.700	23%	-2%
Beschäftigte	271.100	10%	3%
Umsatz, Mrd. €	52,5	51%	8%

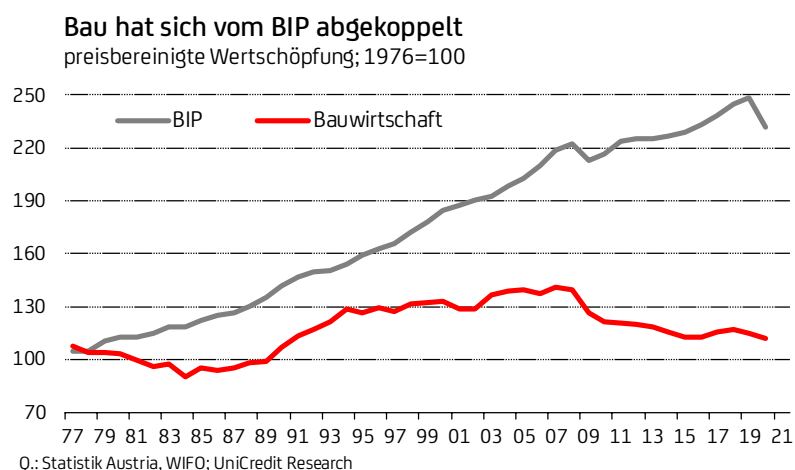
\* Daten 2019 und Veränderungen 2008-2019

Q.: Statistik Austria, Hauptverband; UniCredit Research

Von den 36.700 Unternehmen der Bauwirtschaft können 4.600 Betriebe schwerpunktmäßig zum Hochbau und 1.000 Betriebe zum Tiefbau gezählt werden; sie erbringen in Summe Bauproduktionsleistungen im Wert von rund 25 Mrd. €. Weitere 31.100 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 27 Mrd. € und zählen im Wesentlichen zum Hochbau. (Wenn nicht anders angegeben, beziehen sich die Angaben zum Bauumsatz im Folgenden auf den Wert der Bauproduktion beziehungsweise dem Wert der abgesetzten Bauproduktion.)

### Bau liefert einen hohen, langfristig sinkenden BIP-Anteil

Im Bauwesen arbeiten 271.000 Personen beziehungsweise 7,4 % 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 7 % 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 baustarken Jahren seit 2015 wieder Anschluss gefunden. Im westeuropäischen Vergleich ist der BIP-Beitrag des Sektors in Österreich hoch (Euroraum 5,3 %).



### 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 hohen Beschäftigungsintensität und des niedrigen Importanteils an den Vorleistungen, von 18 % im Vergleich zu 53 % im Industriedurchschnitt, eine überdurchschnittlich hohe Multiplikatorwirkung.

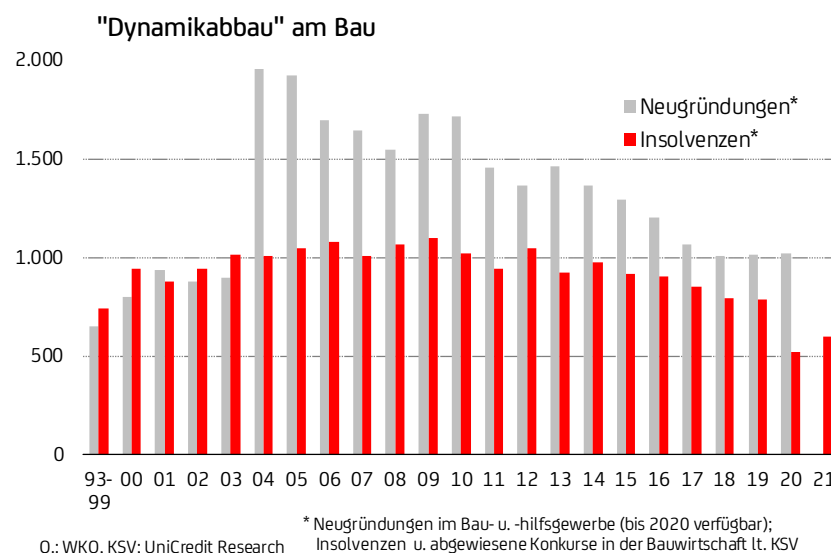


Kurzfristig schafft 1 Mio. € Investitionsvolumen im Hochbau 17, langfristig 22 neue Beschäftigungsverhältnisse; dieselbe Summe für Ausrüstungsinvestitionen 13 respektive 15 Arbeitsplätze (Q.: WIFO, Joanneum Research 2016).

### „Gründungsboom“ im Baugewerbe ist abgeklungen

Mit der Lockerung des Gewerberechts ab 2004 ist die Zahl der Firmenneugründungen vor allem im Bauhilfsgewerbe sprunghaft gestiegen (Stuckateure, Trockenausbau, Gipsler, Gerüstaufsteller, Wärmedämmer u. a.). Gleichzeitig haben größere Bauunternehmen sukzessiv Arbeiten an Fremdfirmen ausgelagert beziehungsweise Subunternehmen beschäftigt und es sind die Insolvenzzahlen gestiegen. Erst als sich der österreichische Bauarbeitsmarkt 2011 für alle EU-Mitglieder öffnete, ist die Gründungsintensität im Sektor gesunken auf durchschnittlich 1.000 Neugründungen in den letzten drei Jahren.

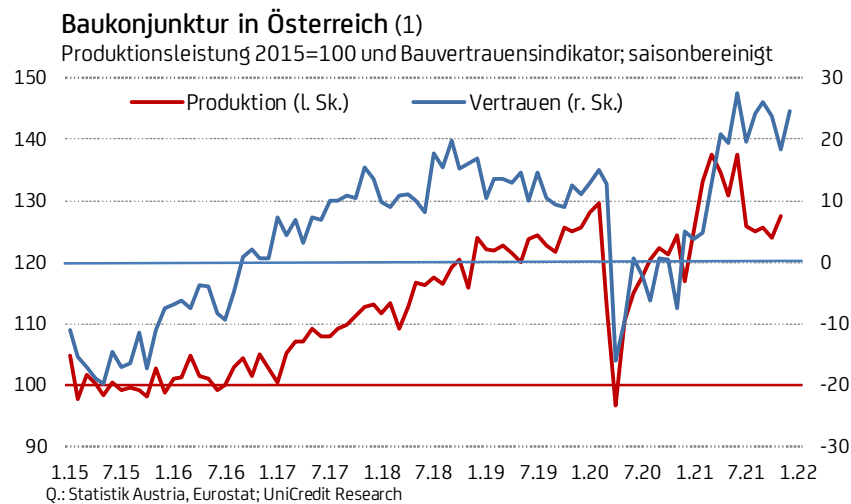
Der deutliche Rückgang der Bauinsolvenzen 2020 und 2021, als die Zahl insolventer Betriebe nochmals um 5 % schrumpfte, war weniger der stabilen Baukonjunktur geschuldet, sondern viel mehr den pandemiebedingten Ausnahmeregelungen, die eine Verfahrenverschleppung mit sich brachten.



Der Zuwachs der Zahl der Bauunternehmen laut Strukturhebung von 23 % zwischen 2008 und 2019, war trotz rückläufiger Gründungszahlen nicht nur die Folge struktureller Veränderungen in der Branche, sondern auch ein Indikator für die sehr gute Baukonjunktur der letzten Jahre. Bis 2015 dürfte die Unternehmenskonzentration in der Bauwirtschaft zumindest leicht gesunken sein und ist in den Jahren danach auf jeden Fall wieder gestiegen. Die Zahl der Unternehmen mit mehr als 50 Beschäftigten und ihr Umsatzanteil haben laut Strukturhebungen wieder überdurchschnittlich rasch zugelegt (bis auf 47 % 2019, wobei die Top-3 Unternehmen in Österreich rund 12 % des Branchenumsatz erlösen).

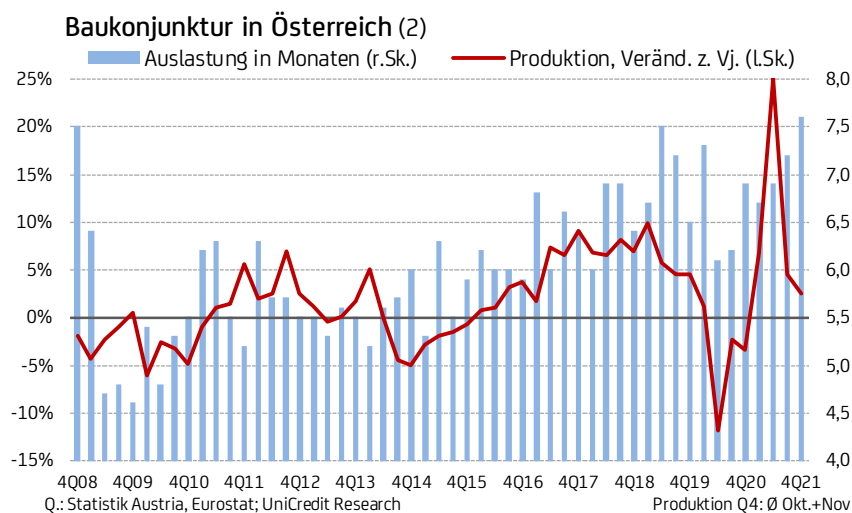
In die europäischen Top10 schaffte es bisher allerdings nur die Strabag AG mit einer Bauumsatz von 14,8 Mrd. € (der größte Baukonzern Europas, die französische Vinci, erlöste 2020 in der Gruppe 43,2 Mrd. €).

## 2. Konjunktur



### Lebhaftere Bautätigkeit von 2017 bis 2019 ...

Die Bautätigkeit hat sich ab 2017 erheblich beschleunigt: bis 2019 wurden Umsatzzuwächse von durchschnittlich 6 % nominell verbucht, wozu der Hochbau etwas höhere Beiträge als der Tiefbau lieferte. Im Hochbau hat zusätzlich zum Wohnungsneubau ab 2018 auch der Wirtschafts- und die Hochbausanierungen wieder deutlich an Schwung gewonnen. In weiterer Folge füllten sich auch die Auftragsbücher der Baunebengewerbebranchen. Der gesamte Hochbauumsatz ist in den drei Jahren um durchschnittlich 7 % nominell gestiegen. Im Tiefbau wurde in den drei Jahren ein nominelles Umsatzwachstum von durchschnittlich 4 % verbucht.



### ... gefolgt von moderaten Einbußen 2020, die 2021 wieder aufgeholt wurden

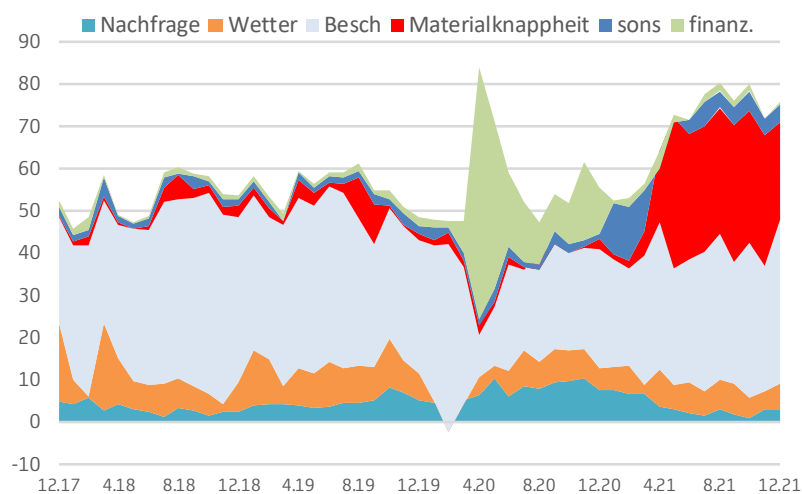
Die Bauwirtschaft erwies sich auch im Krisenjahr 2020 im Sektorvergleich als stabiles Element der österreichischen Wirtschaft. Die Branchenproduktion ist um 4 %, der nominelle Umsatz nur um 1,7 % gesunken, davon im Hochbau um 1,8 % und im Tiefbau um 1,4 %. Die Bauproduktion hat bereits in zweiter Jahreshälfte 2020 wieder zugelegt und bis Mitte 2021 eine Rekordhöhe erreicht. Das Produktionsniveau aus 2019 wurde deutlich überschritten. Seitdem ist die Baukonjunktur abgekühlt.

Dennoch dürfte der Sektor 2021 mit einem Umsatzplus von rund 14 % nominell und damit bereits deutlich über dem Vorkrisenniveau beendet haben (die Daten für Dezember fehlen noch). Für

eine Fortsetzung des Branchenwachstums über die Jahreswende 2021/2022 hinaus spricht das Geschäftsvertrauen der Unternehmen, das zuletzt im Rahmen der Konjunkturbefragung im Dezember überdurchschnittlich optimistisch geblieben ist. Zudem sorgt eine gute Auftragslage für eine hohe Auslastung der Betriebe.

Ein erhebliches Problem für die Bauunternehmen bleibt der Mangel an Baustoffen und an Baubeschäftigten. Dadurch wird der Anstieg der Produktionsleistung in vielen Segmenten gebremst, während sich die Auftragsbücher füllen. Für das vierte Quartal berichten die Unternehmen einen Auftragsbestand, der für die Auslastung der Produktionskapazitäten von 7,6 Monaten reicht, einem Wert, der weit über den zehnjährigen Durchschnitt von 6 Monaten liegt (Grafik, S. 6).

Produktionshindernisse der Bauwirtschaft in Österreich



Q.: Eurostat; UniCredit Research

### Überhitzung am Bauarbeitsmarkt und die Materialknappheit führen zu Rekordanstieg der Baukosten

Die Entwicklung am Bauarbeitsmarkt unterstreicht die sehr gute Baukonjunktur. Seit 2016 wächst die Zahl der Beschäftigten in Sektor und ist selbst im Krisenjahr 2020 stabil geblieben. 2021 wurden durchschnittlich 5,1 % neue Arbeitsplätze geschaffen, so viele wie zuletzt Mitte der 90er Jahre. Zugleich ist die Zahl arbeitsloser Personen mit Bauberufen im Durchschnitt auf 24.300 Personen gesunken, dem niedrigsten Wert seit 2008. Von 2017 bis 2020 sind die Bruttolöhne am Bau um durchschnittlich 6 % im Jahr gestiegen, 2020 noch um 3 %. Mit der starken Arbeitskräftenachfrage hat sich 2021 auch der Lohnanstieg auf durchschnittlich 7 % beschleunigt.

Etwa seit dem 2. Quartal 2021 wurde das unzureichende Arbeitskräfteangebot vom Baumaterialmangel als Hauptgrund für Einschränkungen der Bautätigkeit abgelöst. Gleichzeitig sind die Preise für viele Baumaterialien massiv gestiegen. Beispielsweise kosteten Baustahlgitter im zweiten Halbjahr im Großhandel um durchschnittlich 77 %, Spanplatten um 35 % und Kunststoffrohre um 25 % mehr als im Vorjahr. In Summe legten die Baukosten im dritten Quartal 2021 im Wohnbau um durchschnittlich 14 % und im Straßenbau noch 10,4 % zu.

Gegen Jahresende ist nicht nur der Baumaterialmangel im Vergleich zum Beschäftigungsmangel als Hauptproduktionshindernis wieder etwas in den Hintergrund getreten. Im vierten Quartal 2021 hat auch der Preisanstieg bei einigen Baumaterialien geringfügig an Schwung verloren. Seit September sind die Baukosten zumindest im Wohnhaus- und Siedlungsbau im Vergleich zu den Vormonaten leicht gesunken. Allerdings zeichnet sich noch keine Entspannung der Baukostensituation ab, da die Kosten im Wohnbau zuletzt im Dezember weiterhin um 12,5 Prozent über dem Wert im selben Vorjahreszeitraum lagen.

Wie die Entwicklung der Preise für Bauholz und Baustahl an den Terminbörsen in Chicago und London vermuten lassen, kann erst ab Mitte 2022 mit deutlich niedrigeren Preisen in den Segmenten gerechnet werden.

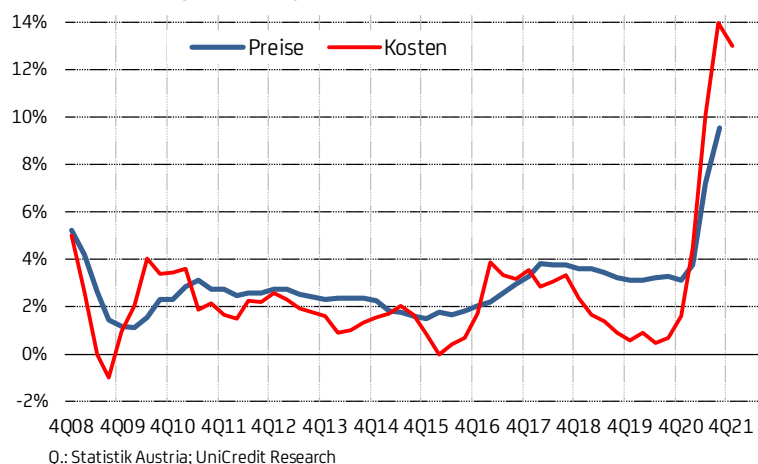
### Hoher Auslastungsgrad ermöglicht auch Baupreiserhöhungen, die stärkere Ertragseinbußen verhindern

Aufgrund der starken Nachfrage konnten die Bauunternehmen von 2018 bis in das erste Quartal Anfang 2021 ihre Preise über dem Kostenanstieg erhöhen. Im Wohnbau und im sonstigen Hochbau verteuerten sich die Bauleistungen in dem Zeitraum jeweils um durchschnittlich 3,4 %, im Tiefbau um 2 %. Der Anstieg der Baupreise hat sich im 2. und 3. Quartal 2021 noch beschleunigt, allerdings weniger rasch als der Kostenanstieg.

Den Baufirmen ist es in den letzten drei Jahren gelungen, zumindest einen Teil der gestiegenen Baukosten auf die Preise überzuwälzen. Die Ertragslage hat sich in allen drei Sparten verbessert. Gemessen an der Umsatzrentabilität der Unternehmen im Sample der KMU Forschung Austria sind die Erträge im Hochbau von durchschnittlich 3,2 % vom Umsatz im Bilanzjahr 2017/18 auf 3,5 % 2019/20 gestiegen. Im Tiefbau von 3,4 % auf 5,8 % und im Baugewerbe noch von 4,4 % auf 5,3 %.

2021 dürften die Erträge der Bauunternehmen unter der massiven Kostenbelastung wieder gelitten haben, trotzdem die Baupreise auch noch im 4. Quartal stärker zugelegt haben. Zumindest signalisieren das die Preiserwartungen im Hochbau und sonstigen Baugewerbe, die per Saldo im November und Dezember noch optimistischer geworden sind (und weit über dem langfristigen Durchschnitt und damit deutlich im Wachstumsbereich lagen).

**Rekordanstieg: Baupreise und Baukosten im Wohnbau**  
Veränderungen zum Vorjahr



### Abkühlung der Baukonjunktur 2022

Der hohe Auslastungsgrad begleitet von den (noch) anhaltenden Lieferengpässen bei Baumaterialien bedingen, dass sich die Ausweitung der Nachfrage noch stärker als in der Vergangenheit in höheren Preisen niederschlägt, die in weiterer Folge nachfragedämpfend wirken.

Nicht nur die hohen Baupreise werden zur Konjunkturbremse. Aufgrund der Überhitzung vor allem in Teilen des Wohnimmobilienmarktes und der aktuell diskutierten Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien in dem Bereich, sind von den weiterhin günstigen Finanzierungskosten keine Impulse mehr für die Baukonjunktur zu erwarten.

Die Zuwächse der Baunachfrage werden in den nächsten Jahren auf jeden Fall schwächer, da mit der starken Bautätigkeit in den Vorjahren ein Großteil der Investitionslücken geschlossen werden konnten, auch im Wohnbau. In dem Segment sind die Neubaubewilligungen bereits 2020 und zuletzt im 2. Quartal 2021 im Vorjahresvergleich gesunken. Im Wirtschaftsbau fehlt die Nachfrage nach neuen Büros und Einzelhandelsbauten und der öffentliche Hochbau leidet zunehmend unter den Budgeteinsparungsmaßnahmen.

Wachstumsimpulse sind über 2022 hinaus von der Wohnhaussanierung und vermutlich vom Tiefbau zu erwarten, da beide Sparten von höheren Klimainvestitionen profitieren sollten.



### 3. Wohnbau

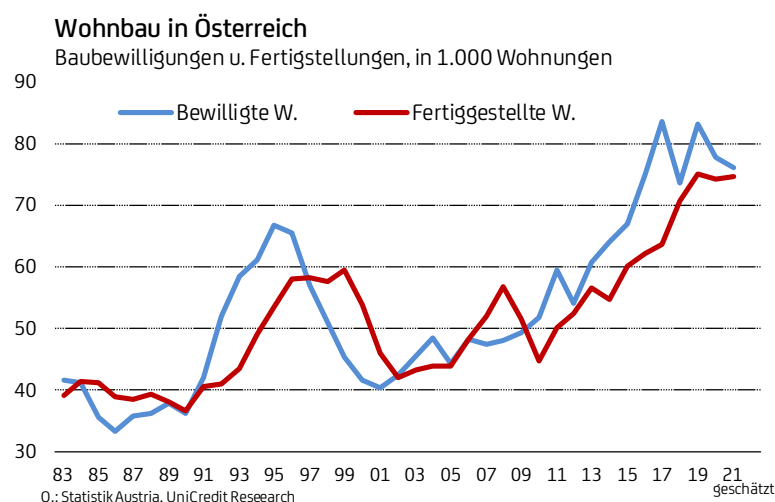
Zu den Wohnbauinvestitionen zählen neben den Neubauleistungen und Sanierungsarbeiten des Bauhauptgewerbes eine Vielzahl an Leistungen der Bauhilfs- und Baunebengewerbe, beispielsweise der Bautischler, Dachdecker und Installateure, darüber hinaus auch die Eigenleistungen der Bauherren, Nachbarschaftshilfen und Schwarzarbeit (unversteuerte Professionistenleistungen und Pfusch). In Summe induziert der Wohnbau, abzüglich der Vorleistungen und Sanierungsarbeiten, ein Investitionsvolumen von 16 Mrd. €, das sind 5,1 % der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage. Im Vergleich dazu erreicht der Anteil der Nicht-Wohnbauinvestitionen 6,7 %. Die Anteile beider Baubereiche an der Investitionsnachfrage in Österreich sind in den letzten Jahren gestiegen, wobei der Wohnbau stärker zugelegt hat, seit 2016 um 0,8 Prozentpunkte.

Letztendlich dürfte das gesamte Investitionsvolumen im Wohnbau darüber liegen, da die offizielle Statistik den Anteil der Schwarzarbeit wahrscheinlich unterschätzt.

#### Wohnbauboom verliert 2022 an Dynamik

Im Krisenjahr 2020 ist der Umsatz im Wohnungsneubau nominell nur um geringe 1 % auf 7,2 Mrd. € gesunken, die Umsätze im Baunebengewerbe und der Sparte Hochbausanierungen um 1,5 % auf 27,8 Mrd. € (eine Aufteilung des Umsatzvolumens der Sparte auf den Wohnbau und Wirtschaftsbaubau ist nicht möglich). Das Umsatzminus im Wohnungsneubau 2020 ist im langfristigen Vergleich auch preisbereinigt moderat geblieben (mit rund 4 %, bei einem Baupreisanstieg von 3,2 %). 2021 hat der gesamte Hochbau, vor allem aber der Wohnungsneubau und die Baunebengewerbe wieder kräftig an Schwung gewonnen, mit einem durchschnittlichen Umsatzwachstum von jeweils rund 18 % nominell bis September.

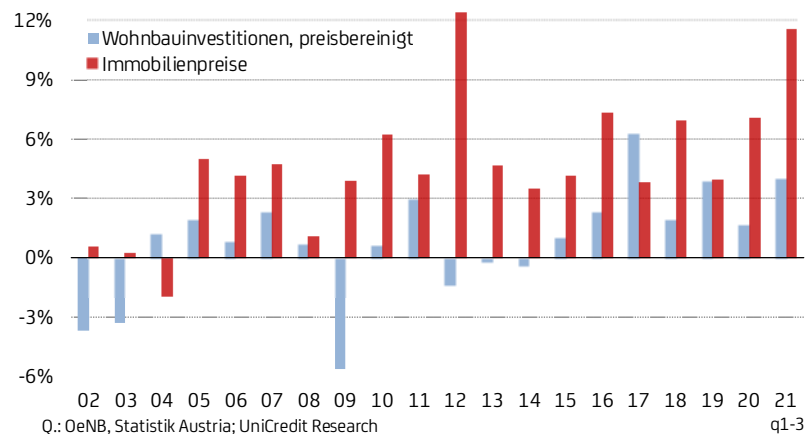
Die Stimmungslage der Unternehmen im Hochbau hat sich im dritten Quartal 2021 verbessert. Erst im vierten Quartal sind die Beurteilungen der Auftragslage leicht unter den Durchschnittswert von 2019 gefallen. In erster Linie dürfte die Neubaunachfrage im Wirtschaftsbaubau und verzögert auch im Wohnbau schwächer werden. Zumindest kündigte das schwächere Umsatzwachstum der Sparte Bauträger im Durchschnitt von Mai bis September eine geringere Bautätigkeit im Mehrgeschoßwohnbau an (zur Sparte zählen unter anderem Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaften). Hingegen berichteten die Unternehmen der Baunebengewerbe noch im Dezember 2021 hohe Auftragsbestände, vermutlich aufgrund der unverändert lebhaften Nachfrage nach Wohnraumsanierungen. Auf Branchenebene bestätigen die Ergebnisse der Konjunkturbeobachtung im Gewerbe und Handwerk, v. a. bei den Bautischlern und Installateuren, das überwiegend positive Konjunkturklima bei den Baunebengewerben. Dass zugleich die Auftragsingangserwartungen im gewerblichen Holzbau für das gesamte zweite Halbjahr 2021 in der Mehrzahl pessimistisch geblieben sind, lässt auf eine Abkühlung im Wohnungsneubau schließen (Q.: KMU Forschung Austria).



In den nächsten Jahren werden in Österreich voraussichtlich weniger neue Wohnungen gebaut, da einerseits der Bedarf an neuem Wohnraum sinkt - unter der Annahme, dass sich die Haushaltsprognosen nicht wesentlich verändern. Die Zahl der Einpersonenhaushalte, die seit 2013 in Österreich noch um durchschnittlich 1,5 % pro Jahr zugelegt hat, wächst in Zukunft nur mehr unter 1 % pro Jahr. Andererseits verlieren die hohen Immobilienpreise ihre Funktion als treibende Kraft für den Wohnungsneubau, da die positiven Effekte der wachsender Immobilienwerte von sinkenden Vermietungsrenditen überlagert werden.

### Immobilienpreisentwicklung in Österreich hat sich von der Wohnbauleistung längst abgekoppelt

Veränderungen zum Vorjahr in Prozent



### Neubaubedarf wurde gedeckt, ...

Die Wohnbauleistung in Österreich hat in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend Rechnung getragen. Angetrieben vom hohen Nachfrageüberhang, den massiven Preiszuwächsen in vielen Segmenten und den sehr günstigen Finanzierungsbedingungen wurden in Österreich von 2011 bis 2019 durchschnittlich 61.000 neue Wohnungen pro Jahr errichtet. Zum Vergleich waren es in den drei Jahrzehnten davor 47.000 Einheiten pro Jahr.

Nach dem Neubaurekord 2019 mit rund 75.000 Wohnungen, hat sich die (Wohn)Bauleistung in Österreich 2020 etwas abgekühlt. Dennoch wurden rund 74.000 Wohnungen fertiggestellt, ein bemerkenswertes Ergebnis vor dem Hintergrund der stärksten Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten.

2021 hat die Neubauleistung in Österreich zumindest das Vorjahresniveau wieder erreicht, vermutlich sogar überschritten. Für eine stärker wachsende Wohnungsproduktion sprechen nicht zuletzt die hohe Zahl an Neubaubewilligungen 2019 und 2020 und die Anfang 2021 noch überdurchschnittlich vielen laufenden Bauprojekte, die von den Wohnbaugenossenschaften gemeldet wurden (34.900 Einheiten, im Vergleich zur durchschnittlichen jährlichen Bauleistung der GBV von 16.000 Wohnungen in den letzten zehn Jahren).

### ... auch wenn Lücken im Wohnungsangebot geblieben sind

Wohnen wurde in Österreich in den letzten Jahren massiv teurer. Im gesamten Bundesgebiet sind die Immobilienpreise seit Beginn 2011 um rund 87 % gestiegen. Der Preisanstieg hat sich nach einer kurzen Abkühlungsphase 2017 wieder beschleunigte, auf 11,3 % im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2021. Grundsätzlich sollte die hohe Neubauleistung preisdämpfend wirken, insbesondere weil 2021 bereits ein Überangebot an neuen Wohnungen konstatiert wird (IIBW, Wohnbauförderung 2020; OeNB Immobilien Aktuell Q4/21). Dementsprechend zeigt die Preisentwicklung, dass in spezifischen Segmenten des heimischen Immobilienmarkts, vor allem an Wohnungen zu Investitionszwecken, unverändert ein hoher Bedarf besteht.

Auf Lücken im Wohnungsangebot weisen zudem die steigenden Überbelegungsquoten hin. Der Wohnungsüberbelag ist ein Merkmal für unzureichende Wohnungsgrößen und in weiterer Folge

ein Indikator für prekäre Wohnverhältnisse. Eine steigende Quote lässt auf eine zu geringe Wohnungsverfügung hinsichtlich des Angebots und indirekt auch der Leistbarkeit des Wohnens schließen. Im Österreichdurchschnitt hat der Indikator 2019 und 2020 im Vergleich zur Periode 2013 bis 2018 leicht zugenommen (von rund 4 Millionen Hauptmietwohnungen waren 163.000 Wohnungen bzw. 4,1 % überbelegt, gemessen an der Wohnfläche im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt; Q. Mikrozensus). Auf regionaler Ebene haben sich die Überbelagsquoten in Oberösterreich, Salzburg, der Steiermark, Vorarlberg und Wien verschlechtert. (vgl. Real Estate Country Facts Austria).

### Hochbausanierungen werden zu einem zentralen Wachstumstreiber der Bauwirtschaft

Um das Ziel der Klimaneutralität 2040 in Österreich zu erreichen, muss die Sanierung des Gebäudesektors erheblich verstärkt werden. Etwa 8 Mio. t bzw. 10 % aller Treibhausgasemissionen werden bei der Heizung, Kühlung und Warmwasserbereitung in Gebäuden freigesetzt. Die Gebäudeemissionen, die von 2005 bis 2012 noch um 32 % gesunken sind, wurden aufgrund der starken Neubautätigkeit seit 2012 nur mehr um 7 % verringert. Auf jeden Fall wurden die gesetzlichen Vorgaben des Klimaschutzgesetzes 2020 überschritten. 2021 muss noch mit höheren Treibhausgasemissionen im Sektor gerechnet werden.

Im Wesentlichen zielen die Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor auf die thermisch-energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ab. Das aktuelle Regierungsprogramm sieht in den nächsten zehn Jahren eine Erhöhung der Sanierungsrate von derzeit 1,6 % in Richtung 3 % aller Wohnungen pro Jahr vor (bezogen auf die Zahl aller Haupt- und Nebenwohnsitzwohnungen). Das Ziel erfordert eine deutliche Aufstockung der Fördermittel (gemessen an den Ausgaben für die Wohnraumsanierung 2019 von rd. 500 Mio. €, auf wenigstens 1 Mrd. € pro Jahr).

Die geplante Erhöhung der Sanierungsleistungen wird einen entsprechend hohen Zuwachs des Bauproduktionswertes in der Hochbausanierung mit sich bringen. Das Investitionspotenzial der thermischen Verbesserung aller Gebäude wird bis 2030 mit wenigstens 29 bis 48 Mrd. € beziffert (Q. Potenzialanalyse der Investitionskosten für die Transformation zur Klimaneutralität, UBA, 2021).

### Baukonjunktur

	2020	Ø08-18	2019	2020	12/20	1/21	2/21	3/21	4/21	5/21	6/21	7/21	8/21	9/21	10/21	11/21	12/21
<b>Umsatz<sup>1</sup> (in Mio. € bzw. Veränderungen z. Vorjahr)</b>																	
Bau gesamt, nominell	53.215	3,2%	7,3%	-1,7%	-0,5%	-7,3%	2,6%	32,4%	44,2%	20,7%	19,5%	7,5%	13,3%	9,9%	4,4%	7,5%	--
davon:																	
Hochbau	43.684	4,6%	7,5%	-1,8%	3,1%	-7,8%	2,8%	33,7%	43,1%	21,3%	19,9%	7,7%	13,0%	10,5%	3,6%	7,3%	--
Wohnbau	7.240	1,0%	8,4%	-1,1%	6%	-1%	2%	43%	44%	17%	19%	15%	15%	8%	--	--	--
Wirtschaftsbau	5.712	3,6%	11,6%	-3,1%	-33%	-19%	1%	8%	58%	28%	23%	7%	15%	15%	--	--	--
Hochbausanierungen	2.029	4,2%	4,7%	3,2%	2%	-10%	-1%	20%	31%	15%	11%	1%	4%	1%	--	--	--
Baunebengewerbe	25.802	3,2%	6,1%	-0,9%	-1%	-6%	5%	32%	44%	31%	24%	10%	13%	8%	--	--	--
Bauträger	2.900	3,8%	7,7%	4,1%	15%	44%	-15%	41%	39%	-6%	-10%	-16%	11%	31%	--	--	--
Tiefbau	9.531	1,2%	6,2%	-1,4%	-15,0%	-5,6%	1,8%	26,9%	48,9%	18,5%	18,6%	7,1%	14,1%	8,4%	7,0%	8,2%	--
Straßenbau, Eisenbahnb.	5.516	1,1%	6,7%	-2,9%	-7%	-5%	-2%	49%	45%	12%	16%	-2%	4%	-4%	--	--	--
Rohrleitung, Kabelnetze	4.015	1,4%	5,4%	0,8%	-25%	-9%	-2%	11%	51%	29%	22%	12%	27%	15%	--	--	--
<b>Sonstige Indikatoren</b>																	
Baubeschäftigte, in 1.000	271	0,6%	5,1%	1,6%	1,2%	-0,3%	1,5%	12,1%	8,1%	5,5%	3,5%	2,5%	2,6%	2,6%	2,7%	2,5%	--
Auftragseingänge Bau	--	--	0,3%	0,7%	14,7%	16,9%	20,9%	62,7%	49,1%	24,4%	33,0%	1,2%	0,2%	9,3%	-8,7%	4,2%	--
Baupreise gesamt	--	2,3%	3,1%	2,6%	2,5%	--	--	2,8%	--	--	4,9%	--	--	6,2%	--	--	--
Baukosten <sup>2</sup>	--	2,0%	1,1%	0,9%	1,9%	3,3%	4,4%	5,6%	7,4%	10,3%	12,4%	13,6%	14,2%	14,0%	13,4%	13,1%	12,5%
Bauvertrauen <sup>3</sup>	--	-8	12	0	4,9	3,7	4,7	12,8	20,8	19,2	27,5	19,4	24,0	26,0	23,6	18,2	24,4

1 Jahresdaten: abgesetzte Produktion nach Aktivitätsansatz; Monatsdaten: Umsatzindizes auf aggregierter Spartenebene und technischer Produktionswert nach Güteransatz auf Branchenebene (erhebungsbedingt sind die Daten auf aggregierter Spartenebene mit den Daten auf Branchenebene nur eingeschränkt vergleichbar)

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

3 Saldo positiver und negativer Unternehmehereinschätzungen für die nächsten Monate

Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

Stand: Jänner 2022

## 4. Wirtschaftsbau

Zum Wirtschaftsbau zählen der Bau von Werksanlagen, Lagerhallen, Einzelhandelsgeschäften, Garagen, Hotels und Bürogebäuden ebenso wie von Schulen und Krankenhäusern. Projekte öffentlicher Auftraggeber tragen knapp 30 % zum Produktionswert in dem Segment von 5,7 Mrd. € bei. Der Industrie- und Wirtschaftsbau war zwar im Vergleich zu anderen Bausparten am stärksten von der COVID-19-Krise betroffen, gemessen am Umsatzminus von 3,1 % 2020. Allerdings sind die Einbußen im Vergleich zu anderen Wirtschaftssektoren moderat geblieben und müssen zudem vor dem Hintergrund des überdurchschnittlich hohen Wachstums 2019 von rund 12 % nominell gesehen werden.

2021 hat sich die Sparte nach einem kurzen pandemiebedingten Rückschlag im Jänner rasch erholt. Der Umsatz im Wirtschaftsbau ist bis September um durchschnittlich 15 % gestiegen, wobei sich die Nachfrage von öffentlichen Auftraggebern im Vergleich zur Privatwirtschaft dynamischer entwickelte. Das Produktionsminus bei Bauprojekten privater Auftraggeber von 11 % 2020 konnte 2021 noch nicht zur Gänze ausgeglichen werden. Hingegen legten die öffentliche Hochbauinvestitionen überdurchschnittlich stark zu. Davon stammt ein wesentlicher Teil von der Bundesimmobilien-gesellschaft: die BIG beauftragt mehr als ein Drittel des Investitionsvolumens in dem Bereich und hat 2021 Gesamtausgaben von 870 Mio. € geplant beziehungsweise um 26 % mehr als im Vorjahr.

2022 wird der Wirtschaftsbau an Schwung verlieren. Die zu erwartenden positiven Impulse aus dem gestiegenen Bedarf an Lagerflächen für den Onlinehandel, können den Produktionsrückgang bei neuen Einzelhandelsflächen vermutlich nicht aufwiegen. Neue, größere Einkaufszentren werden kaum noch bewilligt und es muss damit gerechnet werden, dass einige wirtschaftlich angeschlagene, kleinere Zentren, in den nächsten Jahren geschlossen werden. Bauaufträge werden in dem Segment im Wesentlichen auf den Ausbau und die Sanierung schon bestehender Zentren beschränkt bleiben.

Im Bürobau sollten zwar einige Projekte, die in den letzten zwei Jahren zurückgestellt worden sind, nachgeholt werden. Dennoch wird sich die Baunachfrage 2022 auch in dem Segment weniger auf neue Flächen, sondern verstärkt auf Sanierungsleistungen konzentrieren.

Ebenso dürften von der Industrie kaum Impulse für den Neubau beispielsweise von Werkshallen kommen. In dem Sektor wurden die 2020 aufgeschobenen Investitionen 2021 rasch nachgeholt. Die jüngste Investitionsbefragung vom November zeigt, dass die Zahl der österreichischen Industrieunternehmen, die eine Ausweitung der Investitionstätigkeit 2022 planen, im Vergleich zu 2021 in etwa unverändert geblieben ist (per Saldo waren es 25 %; im Vergleich dazu lag der Saldo in den Jahren 2016 bis 2018 als die Industrie überdurchschnittlich investitionsfreudig war, bei durchschnittlich 74 %).

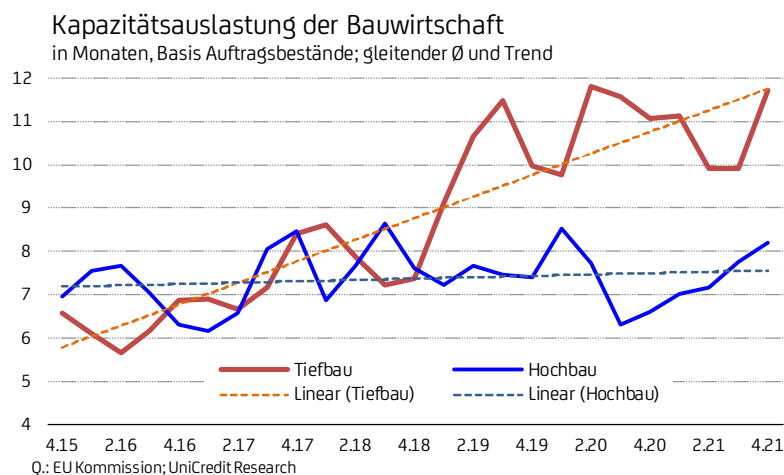
Nicht zuletzt sind 2022 weniger öffentliche Hochbauaufträge zu erwarten, wie der aktuelle Budgetvoranschlag des Bundes signalisiert, wonach die Investitionsausgaben der BIG 2022 um 11 % gekürzt werden.

## 5. Tiefbau

Die Sparte verbuchte 2020 nur ein Umsatzminus von 1,4 % nominell und konnte den lockdownbedingten Produktionsausfall vom ersten Quartal 2021 schon in der ersten Jahreshälfte wieder aufholen. 2021 hat der Tiefbau mit einem nominellen Plus von rund 14 % beendet (wobei die Dezemberergebnisse noch fehlen). Die Produktionswerte sind sowohl im Straßen-, Bahn- und Tunnelbau als auch im Rohrleitungs- und Kabelnetzbau ähnlich stark gestiegen (Tabelle, S. 11).

Bemerkenswert ist die seit 2019 im Vergleich um Hochbau überdurchschnittlich hohe Kapazitätsauslastung der Sparte. Noch im vierten Quartal 2021 berichteten die Unternehmen eine Rekordauftragslage, die für eine durchschnittliche Kapazitätsauslastung von rund 12 Monaten sorgt. Hintergrund dürften Investitionsspitzen bei den großen Tunnelbauprojekten durch den Brenner, dem Semmering und der Koralm sein.

2022 wird sich das Wachstumstempo im Tiefbau verringern. Das Geschäftsvertrauen und die Beurteilungen der Auftragslage der Unternehmen sind im November und Dezember per Saldo etwas vorsichtiger geworden und liegen nur mehr leicht über dem langfristigen Durchschnittsniveau.



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 wenn der Ausbau des Bahnnetzes unumstritten bleibt.

Während die Investitionen in die Schieneninfrastruktur noch in den nächsten Jahren deutlich steigen werden, sind für den Straßenbau weniger Ausgaben zu erwarten. Laut Bundesvoranschlag sollen die ÖBB-Infrastrukturinvestitionen 2022 um rund 9 % auf 2,8 Mrd. € erhöht werden. In der gesamten Periode 2022 bis 2027 sind im aktuellen ÖBB Rahmenplan Ausgaben für Neuinvestitionen und Sanierungsleistungen von insgesamt 22,1 Mrd. € vorgesehen, um 23 % mehr als in der vergangenen 6-Jahresperiode. Ein Großteil der Mittel fließt in den Ausbau der europäischen Verkehrsachsen, der Koralmbahn und des Semmering- und Brenner Basistunnels (wobei sich die Hauptbauphasen der Tunnelprojekte bis 2023 laut ÖBB-Rahmenplan bis 2023 erstrecken).

Da der Ausbau der hochrangigen Straßeninfrastruktur bis auf wenige Lückenschlüsse abgeschlossen ist, wird die Asfinag mehr Mittel in die Erhaltung des bestehenden Netzes als in den Straßeneubau investieren. Auch beim kommunalen Tiefbau dürfte die Sanierung gegenüber dem Neubau in den Vordergrund rücken.

Letztendlich sollte der Tiefbau auch von der forcierten „Digitalisierung“ des Landes und dem Ausbau der Stromnetze und erneuerbarer Energiequellen profitieren.



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. 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, Daniela Barco, Gregor Hofstätter-Pobst, Georgiana Lazar, Wolfgang Schilk, Günter Schubert.

#### Aufsichtsrat des Medieninhabers:

Gianfranco Bisagni, Ranieri De Marchis, Livia Aliberti Amidani, Richard Burton, Adolf Lehner, Aurelio Maccario, Herbert Pichler, Mario Pramendorfer, Eveline Steinberger-Kern, Judith Maro, Roman Zeller.

#### 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.